

GZ Fastigheter AB

MEDBORGARAGATAN 24
856 30 SUNDSVALL

Tillsynsärende, överträdelse av bestämmelserna i plan- och bygglagen

Diarienummer: BMN 2024-000264
Ärendet avser: Tillsyn angående fasadändring på flerbostadshus
Fastighet: ÅNGE 44:9

Överträdelse av bestämmelserna i plan- och bygglagen bedöms ha skett eftersom väggbeklädnaden på ett av de tre flerbostadshusen (adress 8A) på fastigheten har bytts från ljusgrå eternitplattor till vit strukturerad plåt. Vidare så har samtliga fönster och dörrar, utom ett fönster, bytts på de tre flerbostadshusen. Fönstren har bytts från trelufts-fönster till tvålufts-fönster och från tvålufts-fönster till enlufts-fönster. På den byggnad där fasaden försetts med tilläggsisolering och plåt sitter inte fönstren längre i fasadliv. Sammantaget bedöms husens yttre utseende blivit avsevärt påverkat. Bygglov och startbesked saknas för åtgärderna vilket krävs enligt plan- och bygglagen 9 kap. 2 § samt 10 kap. 3 §.

Du har blivit informerad om att det är sannolikt att lov kan ges i efterhand, om justeringar och ändringar görs i det redan utförda. Du har också blivit informerad om att bygg- och miljönämnden kan, genom ett föreläggande, ge dig tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov. Du kan också självmant söka lov i efterhand.

Du har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på bygg- och miljönämndens bedömning men du har inte inkommit med några synpunkter.

Byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i Ånge kommuns kulturmiljöinventering och ett utlåtande från sakkunnig antikvarie på Västernorrlands museum har tagits in. Med stöd av detta utlåtande bedöms de åtgärder som gjorts även strida mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet i plan- och bygglagen 8 kap. 13, 14 och 17 §§.

Du har tidigare blivit informerad om att även om bygglov och startbesked kan ges i efterhand är nämnden skyldig att besluta om en byggsanktionsavgift för överträdelsen. Avgiften ska inte tas ut om rättelse sker, om rättelse är möjlig att göra.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen med fasadbytet från eternit till plåt är enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 10 § 3 p beräknad till 47 856 kr. Avgiftsberäkning enligt bilaga 1.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen med bytet av 42 fönster och dörrar är enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap. 10 § beräknad till 300 825 kr. Avgiftsberäkning enligt bilaga 2.

Total byggsanktionsavgift: 348 681 kr.

Frågan om byggsanktionsavgift kommer att tas upp vid bygg- och miljönämndens sammanträde 2025-12-12.

Om rättelse sker innan nämndens möte ska avgiften inte tas ut. Rättelse bedöms kunna göras på två vis.

Alternativ 1: Återställa allt till hur det såg ut innan fasadändringen, det vill säga ta bort fasadplåt och tilläggsisolering på byggnaden med adress 8A samt sätta tillbaka fönster och entrédörrar med samma utformning som tidigare i alla tre byggnader så att 1950-tals karaktären på byggnaderna bevaras.

Alternativ 2: Ändra byggnaderna efter att ett bygglov och startbesked är beviljat för en fasadändring som innebär att varsamhetskravet och förvanskingsförbudet i plan- och bygglagen 8 kap. 13, 14 och 17 §§ uppfylls för alla tre aktuella byggnader på fastigheten. Utlåtandet från Västernorrlands museum bifogas som stöd för hur kraven kan uppfyllas.

Meddela bygg- och miljönämnden när eventuell rättelse har gjorts så att nämnden kan kontrollera detta. Om nämnden inte meddelas kommer ett platsbesök göras 2025-12-11 för att se om rättelse gjorts. Har du inte möjlighet att delta kommer vi genomföra besöket utan din närvaro. Vi kommer då att beträda fastigheten och besöket kommer att dokumenteras.

Har du frågor eller vill framföra synpunkter i ärendet kan du kontakta bygg- och miljönämnden på telefon 0693-161 00 (växel) eller via e-post till: bygg-miljonamnden@bracke.se

Handläggaren direkt på telefon 0690-250 190 (telefontid 08:30-09:30) eller via e-post.

Det går även skicka brev till: Bygg- och miljönämnden, Bräcke och Ånge kommuner, Box 190, 843 21 Bräcke.

Märk eventuella synpunkter eller frågor med diarienummer och fastighetsbeteckning.

Bilagor:

Avgiftsberäkning byggsanktionsavgift, bilaga 1

Avgiftsberäkning byggsanktionsavgift, bilaga 2

Foton från tillsynsbesök 2024-12-04

Utlåtandet från Västernorrlands museum

Bygg- och miljöförvaltningen i Bräcke och Ånge kommuner.

Mikael Grelsson

Byggnadsinspektör