

# Tillsynsplan 2021

## Myndighetsutövning plan- och bygglagen

Bygg- och miljönämnden 2021-01-21, § 14

## Innehållsförteckning

2. Inledning.....	3
2.1 Bygg och miljönämndens myndighetsutövning.....	3
2.2 Personal.....	3
2.3 Avgiftsfinansiering.....	3
3. Tillsyn 2021.....	5
3.1 Övergripande arbete.....	5
3.2 Hantering av ansökningar och anmälningar.....	5
3.2.1 Lovansökan.....	5
3.2.2 Anmälningar.....	6
3.2.3 Bostadsanpassningar.....	7
3.3 Planerad tillsyn.....	7
3.3.1 Ekonomibyggnader.....	7
3.3.2 OVK.....	7
3.3.3 Hissar och motordrivna anordningar.....	8
3.3.4 Tillgänglighet.....	8
3.3.5 Tidsbegränsade bygglov.....	8
3.3.6 Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked.....	9
3.3.7 Tillsyn att bygglov finns för byggnationer.....	9
3.3.8 Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter).....	9
3.4 Klagomålsärenden.....	9
3.5 Prioritering av arbetet 2021.....	10
3.6.1 Prioriteringsordning byggnadsnämndens arbete 2021.....	10

## 2. Inledning

Från 2019 är byggnadsnämnden och miljönämnden i Hörby sammanslagen till en gemensam bygg- och miljönämnd. Denna tillsynsplan innehåller de delar som tidigare låg under byggnadsnämnden, och som verksamhetsområdet Bygg & Miljö på Samhällsbyggnadsförvaltningen utför.

Nämnden har även en tillsynsplan för de delar som tidigare låg under miljönämnden (miljöbalken med flera lagar).

Bygg- och miljönämndens myndighetsutövning inom byggområdet omfattar:

- Stöd och rådgivning till invånarna
- Lov, förhandsbesked och anmälan
- Tillsyn OVK, hissar, bygglovsbefriade byggnader och tillgänglighet
- Bostadsanpassning

### 2.1 Bygg och miljönämndens myndighetsutövning

Bygg- och miljönämnden ska

- hantera lovsansökningar och anmälningar samt utöva tillsyn enligt de lagar och förordningar som nämnden är tillsynsmyndighet för.
- hantera ansökningar om bostadsanpassningsbidrag.
- ge kommuninvånare och företag rådgivning inom lagstiftningens ramar.
- värna både det allmännas och den enskildes intressen vid ansökan om bygglov, anmälningar och tillsyn.

Myndighetsutövningen består av tre delar:

- Hantering av lovsansökningar och anmälningar från privatpersoner och verksamhetsutövare samt ansökningar om bostadsanpassningsbidrag.
- Klagomålsärenden gällande byggnationer och tomter, där privatpersoner eller företag hör av sig och uppmärksammar nämnden på att det kan vara problem inom nämndens tillsynsområde. Anmälningar utreds om de är befogade, och i så fall utförs tillsyn och krav på åtgärder.
- Planerad tillsyn, där bygg- och miljönämnden bestämmer områden och objekt för tillsyn under det kommande året.

Det är endast den planerade tillsynen som bygg- och miljönämnden kan påverka.

### 2.2 Personal

Bygg & Miljö har 9 handläggare, två administratörer, en stf chef och en chef. Totalt 13,75 tjänster. Inom miljö-, hälsoskydd- och livsmedelsområdet finns 7,5 inom byggområdet 5,25 tjänster. Bygg & Miljö är en ren myndighetsavdelning. Handläggarna arbetar i huvudsak med granskning av ansökningar och anmälan samt planerad tillsyn/kontroll.

### 2.3 Avgiftsfinansiering

Bygglovshanteringen ska vara avgiftsfinansierad i så hög utsträckning som möjligt. Arbetet med tillsyn kan bygg- och miljönämnden inte ta ut tillsynsavgift för. Detta arbete ska skattefinansieras. Bygglovstaxan är beslutad av kommunfullmäktige och är en modell från Sveriges kommuner och

regioner som bygger på genomsnittlig handläggningstid för olika typärenden. Denna modell infördes 2019-07-01. Byggsanktionernas storlek är reglerad i plan- och bygglagstiftningen.

## 3. Tillsyn 2021

### 3.1 Övergripande arbete

Förutom tillsyn, prövning och granskning arbetar vi med planering, information, förebyggande arbete, remisser, granskning av planer mm.

### 3.2 Hantering av ansökningar och anmälningar

#### 3.2.1 Lovansökan

Det krävs bygglov vid nybyggnad, tillbyggnad och vid andra ändring av en byggnad. Det kan vara vid ändring av användningsätt för väsentligt annat ändamål, eller inredning för ytterligare bostäder i en byggnad eller lokal för handel och dylikt. Om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan ska bygglov även sökas för byte av färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller på annat sätt ändrar dess yttre utformning avsevärt. Det finns även rivningslov, marklov och skyltlov.

Från och med den 1 januari 2019 ändrades bestämmelserna gällande handläggningstider i Plan- och bygglagen (2010:900). Enligt de nya bestämmelserna har bygg- och miljönämnden tio veckor på sig att handlägga ärenden om lov och förhandsbesked från och med att ärendet *inkommer* till bygg- och miljönämnden, eller den senare dag då sökande på eget initiativ inkommer med en komplettering. Bygg- och miljönämnden har även möjlighet att förelägga sökande att inkomma med kompletteringar liksom innan, sker detta inom tre veckor börjar tideräkningen från den dag då den fullständiga kompletteringen enligt föreläggandet inkommer. Sker föreläggandet efter tre veckor att ärendet inkommit, räknas tiden från den dag då ansökan inkom eller sökande självständigt kompletterar ansökan. Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredning i ärendet får den angivna tidsfristen förlängas med tio veckor. Skulle bygg- och miljönämnden överskrida handläggningstiden kommer avgiften för bygglov att sättas ned med en femtedel för varje vecka (7 dagar) som tiden går över. Bygg- och miljönämnden ska meddela den sökande efter varje inkommen ansökan och komplettering från vilken dag de tio veckorna ska börja löpa.

Handläggningen av en ansökan börjar hos administratören som datumstämplar och diarieför ärendet med de inkomna handlingarna. En mottagningsbekräftelse skickas ut med information om att ansökan kommit och att kompletteringar kan komma att krävas in vid vidare handläggning. En ansökan ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för en prövning. När bygglovshandläggaren anser att ansökan är komplett och granskat ärendet så tas beslut om lov.

Efter beslut om lov behöver vi ofta hålla ett tekniskt samråd där vi går igenom de tekniska delarna, vilket en byggnadsinspektör håller i. När alla delarna är godkända så ger vi ett startbesked som ger klartecken för att börja bygga. Under arbetets gång så gör sedan en byggnadsinspektör minst ett arbetsplatsbesök. För de byggåtgärder som omfattas av ett startbesked krävs även ett slutbesked för att ett byggnadsverk får tas i bruk, om vi inte beslutar annat.

	Inkomna lov	Beslutade
2014	201	186
2015	284	244
2016	219	198
2017	184	178
2018	227	225
2019	194	173
2020(1 januari-30 november)	213	151

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi bytte ärendehanteringssystem.

### 3.2.2 Anmälningar

För en del åtgärder som inte kräver ett lov måste en anmälan göras. Det gäller bland annat vid rivning och installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader.

Liksom för lov och förhandsbesked infördes nya bestämmelser gällande handläggningstider den 1 januari 2019. Enligt de nya bestämmelserna har bygg- och miljönämnden fyra veckor på sig att handlägga anmälningsärenden från och med att ärendet *inkommer* till bygg- och miljönämnden, eller den senare dag då sökande på eget initiativ inkommer med en komplettering. Bygg- och miljönämnden har även möjlighet att förelägga sökande att inkomma med kompletteringar precis som innan. Sker detta inom tre veckor börjar tideräkningen från den dag då den fullständiga kompletteringen enligt föreläggandet inkommer. Sker föreläggandet efter tre veckor att anmälan inkommit, räknas tiden från den dag då anmälan inkom eller sökande självmant kompletterar anmälan. Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredning i ärendet får den angivna tidsfristen förlängas med fyra veckor. Skulle bygg- och miljönämnden överskrida handläggningstiden kommer avgiften för startbesked att sättas ned med en femtedel för varje vecka (7 dagar) som tiden går över. Bygg- och miljönämnden ska meddela den sökande efter varje inkommen anmälan och komplettering från vilken dag de fyra veckorna ska börja löpa.

Handläggningen vid en inkommen anmälan är inte lika omfattande som vid en bygglovsansökan. Det är istället en byggnadsinspektör som handlägger ärendet och oftast behöver vi inte hålla ett tekniskt samråd för att ge ett startbesked. Dock krävs det fortfarande ett slutbesked.

	Inkomna anmälningar	Beslutade
2014	63	59
2015	79	68
2016	59	46
2017	55	43
2018	71	55
2019	53	52
2020(1 januari-30 november)	34	30

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi bytte ärendehanteringssystem.

### 3.2.3 Bostadsanpassningar

Bostadsanpassningsbidrag kan en person få som äger en bostad för permanent bruk eller som innehar en sådan bostad med hyres- eller bostadsrätt. Ändamålet är att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktionshinder möjlighet till ett självständigt liv i den egna bostaden.

	<b>Inkomna BAB</b>	<b>Beslutade</b>
2014	137	134
2015	139	119
2016	101	80
2017	95	83
2018	110	92
2019	87	68
2020(1 januari-30 november)	90	77

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi byter ärendehanteringssystem.

## 3.3 Planerad tillsyn

### 3.3.1 Ekonomibyggnader

En ekonomibyggnad är en byggnad som används eller behövs för jord- eller skogsbruk, hit räknas inte bostadsbyggnader. En typ av ekonomibyggnad kan vara djurstall, maskinhall eller magasin. Det krävs inte bygglov för att uppföra en ekonomibyggnad för jordbruk utanför detaljplanerat område.

Den planerade tillsynen på ekonomibyggnader innebär att en byggnadsinspektör kontrollerar att byggherren har följt BBR:s regler vid uppförandet.

I dagsläget så har miljöinspektörerna ett register över befintliga lantbruk, vilka är ungefär 550 stycken. Hur många ekonomibyggnader som finns är inte registrerat men för varje lantbruk kan man räkna med två ekonomibyggnader. För att upptäcka nya ekonomibyggnader som uppförts eller ändrats avsevärt så är tanken att lantbruksinspektören vid tillsynsbesök kan meddela ansvarig byggnadsinspektör.

Prioritering:

1. Äldre ekonomibyggnader som kan utgöra ett hot om de är förfallna.
2. Nybyggda ekonomibyggnader.

### Planerad aktivitet 2021

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Vi kontrollerar vid en inkommen anmälan.

### 3.3.2 OVK

I de allra flesta byggnader där människor vistas regelbundet måste fastighetsägaren utföra en obligatorisk ventilationskontroll. Detta för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat. Fastighetsägaren ska se till att kontrollerna genomförs av en sakkunnig funktionskontrollant.

Beroende på ventilationssystem och byggnadens användningsområde så måste en återkommande besiktning göras vart tredje eller sjätte år.

Den planerade tillsynen innebär att en byggnadsinspektör kontrollerar att alla aktuella OVK-protokoll inkommit. De fastighetsägare som inte lämnat in protokoll får en påminnelse.

Vid handläggningen datumstämplar och diarieför administratören först det inkomna protokollet och skickar en bekräftelse på mottaget protokoll. Om det är godkänt så gör inte byggnadsinspektören mer än att avsluta ärendet för föregående protokoll. Vid ej godkänt protokoll så bevakas att ombesiktning av ventilationen görs inom tidsfrist i besiktningsprotokollet

Det är 302 fastigheter i kommunen som behöver göra OVK.

#### Planerad aktivitet 2021

Under 2021 ska ungefär 150 stycken besiktningsprotokoll inkomma inklusive 24 st som ej inkommit 2020, vilket beräknas ta 13 dagar att handlägga inklusive påminnelse för de som ej inkommit 2020. För att följa upp att kontrollen genomförs ska byggnadsinspektör gå igenom ärendena en gång per kvartal. I de fall besiktningsprotokoll inte inkommer skickas påminnelse ut.

### **3.3.3 Hissar och motordrivna anordningar**

Hissar, rulltrappor och andra motordrivna anordningar som portar måste besiktigas regelbundet. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anordningarna besiktigas.

#### Planerad aktivitet 2021

2018 gjordes en inventering av hissarna. Under 2019-2020 har arbete pågått med att ta fram arbetsbeskrivning och mallar för brev/beslut. Uppgifter från inventeringen har förts in i ärendehanteringssystemet.

Enbart besiktningsprotokoll med anmärkning behöver skickas in till kommunen. Registrering och uppföljning av dessa protokoll görs enligt beslutad arbetsbeskrivning.

### **3.3.4 Tillgänglighet**

Tillgänglighet innebär att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Det kan innebära att anpassa den byggda miljön för personer med nedsatt syn och hörsel.

Tillgänglighet kontrolleras i nuläget under lovprocessen. Den planerade tillsynen går ut på att även kontrollera att enkelt avhjälpta hinder åtgärdas.

#### Planerad aktivitet 2021

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Vi kontrollerar vid ombyggnation.

### **3.3.5 Tidsbegränsade bygglov**

Ett tidsbegränsat bygglov kan ges om någon eller några av de förutsättningarna för godkännande av bygglov enligt plan- och bygglagen uppfylls. Detta om åtgärden avses pågå under en begränsad tid och den sökande begär det. Det får högst ges för tio år och kan förlängas med högst fem år i taget. Om ett tidsbegränsat bygglov ska ges för en sammanlagd tid över femton år krävs att åtgärden är säsongsbaserad.

Innan det tidsbegränsade lovet har förfallit ska en påminnelse skickas ut. Om det vid en kontroll upptäcks att ett lov har gått ut kan vi förelägga om rättelse.

#### Planerad aktivitet 2021



Under 2020 har vi utfört en inventering av tidsbegränsade bygglov som gått ut. En lista har tagits fram, handläggningsrutin för löpande tillsyn och mallar för brev/beslut har tagits fram. Bygglovshandläggare har utfört platsbesök och skickat ut brev till fastighetsägare med utgåendet tidsbegränsat lov. Vissa fastighetsägare har sökt nytt tidsbegränsat lov. De flesta hade inte längre behov av sitt tidsbegränsade lov. Tillsyn fortsätter som en löpande tillsyn, enligt handläggningsrutinen som vi tog fram i projektet 2020, där vi går igenom lista över lov som snart kommer att gå ut en gång per kvartal och sedan kontaktar fastighetsägaren.

### **3.3.6 Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked**

En gång per tertial behöver vi göra en kontroll av de bygglov som är godkända fem år tillbaka. Detta för att se att de har slutförts och därmed kunna ge ett slutbesked

#### Planerad aktivitet 2021

Under 2020 har vi gjort en inventering av godkända bygglov utan slutbesked. Handläggningsrutin och mallar för brev/beslut har tagits fram. Berörda fastighetsägare har kontaktats och även platsbesök har gjorts. Tillsynen fortsätter som en löpande tillsyn, enligt handläggningsrutinen som vi tog fram i projektet 2020, där vi går igenom lista över godkända bygglov utan slutbesked en gång per tertial och sedan kontaktar fastighetsägaren.

### **3.3.7 Tillsyn att bygglov finns för byggnationer**

Om det upptäcks att en åtgärd genomförts utan bygglov kan det leda till sanktionsavgift och/eller att riva det utförda arbetet om bygglov inte kan ges i efterhand.

Tillsynen planeras med en by i taget, under en fem års period.

#### Planerad aktivitet 2021

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Vi kontrollerar vid en inkommen anmälan eller om det blir uppmärksammat på annat sätt.

### **3.3.8 Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter)**

Enligt plan- och bygglagen ska tomter och byggnaders yttre hållas i vårdat skick och underhållas så att de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. En tomt får inte heller ge upphov till olägenheter för omgivningen eller på annat sätt innebära en risk för olycksfall.

Vid en anmälan så utvärderar vi först behovet av platsbesök. Då kan vi ibland direkt besluta om ärendet ska läggas ner eller om åtgärder behövs. Då tar vi först kontakt med fastighetsägaren för att ge denne en chans att åtgärda det som anmälan gäller. Hur man går vidare skiljer sig från fall till fall och finns beskrivet i handläggningsrutinen för nedskräpningsärenden och ovårdade tomter.

#### Planerad aktivitet 2021

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Vi kontrollerar vid en inkommen anmälan eller om det blir uppmärksammat på annat sätt.

## **3.4 Klagomålsärenden**

Privatpersoner eller företag hör ibland av sig och uppmärksammar nämnden på att det kan vara problem inom nämndens tillsynsområde. Det kan gälla bland annat ovårdade tomter, fallfärdiga byggnader, olovligt byggande och olovligt uppfört upplag. Dessa anmälningar ska vi utreda om de är befogade, och i så fall ska vi göra tillsyn och eventuellt ställa krav på åtgärder.

Det finns idag flertalet äldre oavslutade klagomålsärenden som inte har kunnat prioriteras tidigare år.

#### Planerad aktivitet 2021

Rutiner och mallar för att hantera dessa ärenden togs fram 2019 och genomgång av gamla inkomna klagomål påbörjades. Arbete har pågått under 2020 med nya inkomna klagomål samt med äldre klagomål, nya klagomål påbörjas handläggningen inom 3 veckor från att klagomålet inkom. Äldre klagomål tas de som är nyast först. Det löpande arbetet fortsätter även 2021.

	Inkomna klagomål	Avslutade
2014	13	5
2015	21	5
2016	27	13
2017	30	8
2018	29	18
2019	38	39
2020(1 januari-23 november)	33	19

Avslutade ärenden 2017-2018 är ärenden som innefattar ett delegationsbeslut. Det kan således finnas fler avslutade ärenden som saknar beslut.

### **3.5 Prioritering av arbetet 2021**

Bygg- och miljönämnden (och tidigare byggnadsnämnden) har under många år haft knappa personalresurser och därför har inte planerad tillsyn och tillsyn efter klagomål kunnat utföras i önskvärd omfattning. Från verksamhetsåret 2016 har en Verksamhets/tillsynsplan tagits fram årligen. I denna har en prioritering av den planerade tillsynen gjorts, med olika fokusområden för att på sikt kunna komma ifatt och bedriva planerad tillsyn inom alla områden.

Personalomsättning och svårigheter med att rekrytera ny personal under de senaste åren samt tidvis hög belastning på inkommande bygglov har inneburit att arbetet ibland har fått prioriteras om. Under 2020 fanns förutsättningar för att fortsätta arbetet med planerad tillsyn. Under 2021 påbörjar vi inga nya projekt för tillsynen utan tanken är att fortsätta med löpande tillsyn inom de områden där vi nu tagit fram handläggningsrutiner. Allt kan inte göras samtidigt, och därför är det viktigt med en tillsynsplan och en prioriteringsordning för arbetet.

#### **3.6.1 Prioriteringsordning byggnadsnämndens arbete 2021**

Hantering av inkommande ansökningar och anmälningar om bygglov, anmälan och Bostadsanpassningsbidrag har högsta prioritet.

Inkommande klagomål ska prioriteras därefter under 2021.

När det gäller projekt och planerad tillsyn är det svårt att avgöra hur mycket tid som kan avsättas till detta, då det beror på hur mycket tid inkommande ansökningar, anmälningar och klagomål tar.

Den bedömning som gjorts är att de projekt och planerade aktiviteter som finns med under punkt 3.3 och 3.4 bör vara rimliga att hinna med under 2021.

Prioriteringsordningen för dessa är:

1. **OVK** Handläggning av inkommande besiktningsprotokoll (ca 150 stycken) och uppföljning av att protokollen inkommer. (Löpande under året)

2. **Hissar och andra motordrivna anordningar** Handläggning av inkommande besiktningsprotokoll och uppföljning av att ej godkända protokoll (Löpande under året)
3. **Tidsbegränsade bygglov**  
Löpande tillsyn enligt framtagna handlägningsrutin
4. **Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked** Löpande tillsyn enligt framtagna handlägningsrutin
5. **Äldre oavslutade klagomålsärenden**, fortsätta arbetet med genomgång, handläggning och avslutande av ärenden  
(Påbörjat, beräknas ej bli slutfört under året)
6. **Ekonomibyggnader** *ingen planerad aktivitet 2021*
7. **Tillgänglighet** *ingen planerad aktivitet 2021*
8. **Tillsyn att bygglov finns för byggnationer** *ingen planerad aktivitet 2021*
9. **Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter)** *ingen planerad aktivitet 2021*