

Tillsynsplan 2023

Tillsynsansvar enligt plan- och bygglagen m.fl. lagar

Bygg- och miljönämnden 2022-XX-XX, § X

Innehållsförteckning

Bygg- och miljönämnden 2022-XX-XX, § X.....	1
2. Inledning.....	3
2.1 Portalparagrafen i plan- och bygglagen.....	3
2.2 Personal	3
2.3 Avgiftsfinansiering	3
3. Syfte med tillsynsplanen	4
4. Nämndens tillsynsansvar.....	4
5. Nämndens tillsynsområden	4
5.1. Plan- och bygglagen samt följdförordningar m.m.....	4
5.1.1 Förfallna byggnader.....	4
5.1.2 Hissar och vissa andra motordrivna anordningar	5
5.1.3 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	5
5.1.4 Olovligt byggande och anordnande eller olovliga ändringar	5
5.1.5 Skötsel av tomt (ovårdade tomter och trafikfarlig växtlighet).....	6
5.1.6 Takskyddsanordningar	6
5.1.7 Tillgänglighet – exempelvis enkelt avhjälpna hinder	6
5.1.8 Utomhuslekplatser	7
6. Tillsynsarbetet i praktiken	7
7. Prioritering	7
7.1 Prioritering 1	7
7.2 Prioritering 2.....	8
7.3 Prioritering 3.....	8
8. Kvalitetssäkring och statistik	8
9. Tillgängliga resurser	8
10. Mål och aktiviteter för 2023–2024	9

2. Inledning

Bygg- och miljönämnden ansvarar för frågor om lov, förhandsbesked och tillsyn enligt plan- och bygglagen. Bygg- och miljönämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Genom myndighetsutövning och rådgivning, präglad av en god service, ska bygglovsavdelningen verka för en god bebyggd miljö i kommunen.

Nämnden har ansvar för att se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet. Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på samma sätt i hela landet. Bygg- och miljönämnden arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (PBL) och i plan- och byggförordningen (PBF). Nämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan och på nämndens eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan.

Det ska vara lätt att göra rätt i Hörby kommun! Bra service är ett ledord i tillsynsarbetet. Informationen på hemsidan ska vara tydlig och genom rådgivning ska vi vägleda medborgarna att göra rätt. Genom en strukturerad tillsyn ska det också bli konsekvenser för dem om lagstiftningen inte följs och om man uppsåtligen inte har följt lagar och krav.

2.1 Portalparagrafen i plan- och bygglagen

"Bestämmelserna i Plan- och bygglagen syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer."

2.2 Personal

Bygg och Miljö är en ren myndighetsavdelning med 12 handläggare, en registrator, en nämndsekreterare och en bygg- och miljöchef. Totalt är det 15 tjänster. En byggnadsinspektör är för tillfället föräldraledig och denna har inte ersatts. Tidigare år har enheten haft en stf-bygg-och miljöchef men denna tjänst kommer utgå och kommer ersättas med två samordningsansvariga på enheten inom befintlig personal.

Inom byggområdet finns 5 tjänster och inom miljö- och hälsoskyddsområdet finns 6 tjänster samt 1 tjänst inom livsmedelstillsyn.

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. Byggsanktionernas storlek är reglerad i plan- och bygglagstiftningen.

3. Syfte med tillsynsplanen

Tillsynsplanen är ett dokument som nämnden har valt att ta fram för att säkerställa en hög kvalitet i nämndens tillsynsarbete. Tillsynsplanen ska agera som ett strategiskt styrdokument som bland annat anger vilka områden nämnden har tillsyn över, hur tillsynen ska prioriteras och hur de tillgängliga resurserna ska fördelas. Tillsynsplanen ska även ange hur kvalitetssäkring av tillsynsarbetet ska gå till. Det ska även framgå vilka åtgärder som planeras under de kommande åren för att utveckla nämndens tillsynsarbete och öka allmänhetens kunskap om frågor som rör nämndens ansvarsområden. Tillsynsplanen ska vara ett levande dokument som årligen utvärderas och uppdateras.

Det viktigaste målet med tillsyn är inte att fatta ett visst antal beslut eller att ge sanktion åt fler byggherrar eller fastighetsägare i kommunen utan att det blir rätt, dvs. rättelse sker. Det är viktigt att komma ihåg de syften som finns med att upprätthålla angivna tillsynsområdena, genom god tillsyn uppnår vi till exempel bättre inomhusklimat, tillgängliga publika lokaler och mycket mer. Det är även viktigt att belysa rättssäkerheten i att utöva tillsyn, så att alla behandlas lika och för att visa att det gynnar sig att göra rätt och följa alla regler som finns. Nämnden kommer i första hand arbeta för att rättelse sker i de fall något olovligt utförts och att kontroller utförs inom det intervall de ska osv. Ett beslut om föreläggande förenat med vite är således nämndens sista utväg och det som måste tas till när ”frivillig” rättelse inte sker – detta innebär i praktiken att fastighetsägaren informeras om överträdelsen och får en viss tid att vidta rättelse innan ett föreläggande med vite beslutas.

4. Nämndens tillsynsansvar

Nämnden har tillsynen över att plan- och bygglagen och de förordningar, föreskrifter, domar och andra beslut som meddelats med stöd av lagen följs. Så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd.

För att nämnden ska kunna hantera en förseelse behöver nämnden på något sätt få kännedom om den, detta sker vanligtvis genom att medborgare tar kontakt med kommunen och lämnar information eller klagomål. Det finns inte något lagkrav på att nämnden själva ska bedriva ett aktivt, uppsökande tillsynsarbete eller till exempel bedriva informationskampanjer; detta kan dock ske på nämndens eget initiativ.

5. Nämndens tillsynsområden

Nedan följer en beskrivning av respektive område som nämnden har tillsynsansvar över uppdelat på lagstiftning.

5.1. Plan- och bygglagen samt följdförordningar m.m.

5.1.1 Förfallna byggnader

Byggnader ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskapskrav i huvudsak bevaras. Om byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas. Sköter byggnadens ägare inte detta har nämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har nämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras av kommunen på fastighetsägarens bekostnad. Om byggnaden är förfallen eller skadad i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skäligen tid får nämnden besluta att byggnaden ska rivas. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har nämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras av kommunen på fastighetsägarens bekostnad. Har byggnaden brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnaden får nämnden förbjuda användningen av hela eller delar av byggnaden. Ett sådant beslut får förenas med vite.

5.1.2 Hissar och vissa andra motordrivna anordningar

Den som äger eller ansvarar för en hiss eller annan motordriven anordning (bland annat rulltrappor, småliftar och motordrivna portar) ska se till att anordningen kontrolleras innan anordningen tas i bruk och därefter med jämna intervall. Kontrollen utförs av en sakkunnig besiktningsman. Om anordningen vid kontroll inte uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa får den inte användas. Likaså får anordningen inte användas om den inte kontrolleras inom föreskriven tid. Inträffar ett olyckstillbud får anordningen inte användas innan nödvändiga skyddsåtgärder vidtagits. Nämnden har tillsyn över att kraven uppfylls vad gäller alla motordrivna anordningar utom de som installeras i byggnadsverk som omfattas av arbetsmiljölagen.

Används en anordning innan bristerna är åtgärdade och ett godkänt protokoll upprättats ska nämnden pröva frågan om byggsanktionsavgift. Anordningar som belagts med användandeförbud ska åtgärdas så att tillgänglighet till och i byggnader uppnås. Åtgärdas inte anordningen har nämnden möjlighet att förelägga anordningens ägare att åtgärda bristerna. Ett sådant beslut får förenas med vite.

5.1.3 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

En byggnads ägare ska se till att funktionen hos ventilationssystem i byggnaden kontrolleras innan systemen tas i bruk och därefter med jämna intervall (en- och tvåbostadshus omfattas inte av kravet på återkommande besiktning). Kontrollen utförs av en sakkunnig besiktningsman. Vid den återkommande besiktningen ska det kontrolleras att funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemen överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemen togs i bruk. Om besiktning inte utförs inom föreskriven tid har nämnden möjlighet att förelägga byggnadens ägare att utföra besiktning. Om ventilationssystem inte uppfyller de krav som ställs ska byggnadens ägare snarast möjligt vidta de åtgärder som behövs för att kraven ska vara uppfyllda. Åtgärdas inte brister har nämnden möjlighet att förelägga byggnadens ägare att åtgärda påtalade brister. Ett sådant beslut får förenas med vite.

5.1.4 Olovligt byggande och anordnande eller olovliga ändringar

Vidtas en lov- eller anmälningspliktig åtgärd utan att start- eller slutbesked har meddelats ska nämnden pröva frågan om byggsanktionsavgift. Bedöms åtgärden kunna få lov i efterhand kan ett lovföreläggande beslutas där ägaren ges möjlighet att inom en viss tid ansöka om lov för åtgärden. Om lovföreläggandet inte följs kan nämnden besluta att på ägarens bekostnad upprätta de ritningar som behövs för att kunna pröva frågan om lov. Kan lov, start- eller slutbesked inte lämnas för åtgärden i efterhand har nämnden möjlighet att besluta om rättelseföreläggande där det beslutas att åtgärden ska rivas, tas bort eller återställas.

Nämnden har även möjlighet att besluta om rättelseföreläggande för en åtgärd som inte kräver lov eller anmälan men som strider mot detaljplan. Beslut om rättelseföreläggande får förenas med vite.

5.1.5 Skötsel av tomt (ovårdade tomter och trafikfarlig växtlighet)

Tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Det innebär att fastighetens ägare måste sköta sin tomt så att den hålls vårdad och det inte samlas avfall, skräp, bråte, byggmaterial, eller annat som kan utgöra en betydande olägenhet för omgivningen. Det innebär även att häckar och annan växtlighet ska skötas så att trafiksäkerheten inte äventyras.

Det som gäller i fråga om vård och skötsel på tomter gäller i skälig utsträckning även på allmänna platser och på områden för anläggningar. Om fastighetens ägare inte håller tomten i vårdat skick har nämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har nämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras av kommunen på fastighetsägarens bekostnad.

5.1.6 Takskyddsanordningar

En byggnad ska vid tidpunkten för uppförande uppfylla de krav som då ställdes vad gäller säkerhet, så att dess användning eller drift inte innebär en oacceptabel risk för halkning, fall eller andra olyckor. För att arbeten på tak, till exempel sotning, ska kunna utföras krävs därför att byggnaden är utrustad med tillräckliga taktillträdes- och skyddsanordningar samt att dessa hålls i sådant skick att de alltid fyller sitt ändamål.

För byggnader som uppförts före den 1 juli 1960 gäller retroaktiva krav som innebär att dessa byggnader ska uppfylla de krav som ställdes vid denna tidpunkt vad gäller uppstignings- och skyddsanordningar på tak. Kontroll att byggnader är utrustade med de taktillträdes och skyddsanordningar som krävs utförs av sakkunnig besiktningsman. Om byggnadens ägare inte underhåller befintliga anordningar eller om byggnaden uppförts utan de anordningar som krävs har nämnden möjlighet att besluta om åtgärds- och rättelseföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite.

5.1.7 Tillgänglighet – exempelvis enkelt avhjälpna hinder

Hinder mot tillgänglighet dit allmänheten har tillträde ska alltid avhjälpas om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Lokaler dit allmänheten har tillträde är exempelvis receptioner, bibliotek, restauranger och affärslokaler. Bostäder räknas inte som sådana lokaler som omfattas av kraven. Utöver lokaler i byggnader ska enkelt avhjälpna hinder åtgärdas även för allmänna platser som i detaljplan pekats ut som ett område avsett för gemensamt behov. Det kan exempelvis vara väg, park eller torg.

De hinder som ska åtgärdas är främst fysiska hinder, till exempel nivåskillnader, tunga dörrar, bristande skyltning och bristande belysning; hinder av mer tillfällig karaktär, exempelvis snö, anses inte vara ett enkelt avhjälpna hinder. Hindren ska avhjälpas oavsett när de uppkommit, och om en byggnads- eller fastighetsägare eller en nyttjanderättshavare inte följer detta har nämnden möjlighet att besluta om ett åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite.

Vid nybyggnation ska dagens krav vad gäller tillgänglighet uppfyllas för hela byggnaden. Vid ombyggnation ska dagens krav uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska kraven uppfyllas i fråga om ändringen. Detta gäller för alla typer av byggnader och användningssätt. Om byggnadens eller fastighetens ägare inte följer detta har nämnden möjlighet att besluta om ett rättelseföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite.

5.1.8 Utomhuslekplatser

Utomhuslekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Med lekplats avses ett markområde som särskilt är planerat för lek; så kallade utegym och lekplatser inomhus omfattas inte av nämndens tillsyn. Lekplatser ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om fastighetens ägare inte tillser detta har nämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande eller rättelseföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite.

6. Tillsynsarbetet i praktiken

Nämndens tillsynsarbete är skattefinansierad verksamhet. Nämndens tillsyn hanteras i enskilda ärenden som upprättas om nämnden får information eller klagomål från en anonym eller namngiven medborgare, eller om nämnden eller förvaltningen själva anser att det framkommit skäl att bedriva tillsyn i ett enskilt fall. Det finns inte något lagkrav på att nämnden själva ska bedriva ett aktivt, uppsökande tillsynsarbete eller till exempel bedriva informationskampanjer; detta kan dock ske på nämndens eget initiativ.

Det finns fastslagna handläggningstider för tillsynsärende, men av förvaltningslagen framgår att ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. En medborgare som lämnat in ett klagomål och valt att inte vara anonym har alltid rätt till att få sitt ärende avgjort med ett beslut och få information om hur man överklagar beslutet om det gått dem emot.

Om det i ett ärende framkommer skäl för nämnden att ingripa innebär nämndens tillsyn främst att via förelägganden eller förbud försöka förmå motpart att själv vidta nödvändiga åtgärder (riva byggnader, städer tomter etcetera). Endast i undantagsfall ingriper kommunen själva och genomför åtgärder på motpartens bekostnad eller vänder sig till kronofogden.

7. Prioritering

När ett nytt ärende upprättas ska det tilldelas en handläggare, och handläggning ska sedan påbörjas, oavsett vilket tillsynsområde ärendet faller inom. Finns det risk för människors liv och hälsa ska dock ärendet prioriteras och hanteras omedelbart enligt prioritering nedan.

7.1 Prioritering 1

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter:

- 1) Uppenbar risk för liv, hälsa eller egendom
- 2) Bristande underhåll med uppenbar risk för hälsa och säkerhet
- 3) Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever stora olägenheter

Ärenden med prioritering 1 handläggs direkt när nämnden får kännedom om åtgärden.

7.2 Prioritering 2

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter:

- 1) Möjlig fara för liv, hälsa eller egendom
- 2) Bristande underhåll i större omfattning
- 3) Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever olägenheter

Ärenden med prioritering 2 handläggs skyndsamt.

7.3 Prioritering 3

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter:

- 1) Ingen fara för liv, hälsa eller egendom
- 2) Bristande underhåll i mindre omfattning
- 3) Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever vissa/inga olägenheter

Ärenden med prioritering 3 handläggs i kronologisk ordning som de inkommit till nämnden.

8. Kvalitetssäkring och statistik

Arbete med att ta fram statistik och förnya rutiner och arbetsmallar för tillsynsarbetet görs kontinuerligt. I det arbetet ingår även en språklig översyn för att förenkla och förbättra språket i kommunikationen med medborgare, kollegor och förtroendevalda.

Återkommande möten hålls för att sprida kunskap mellan medarbetare. Beslut och tjänsteskrivelser kontrollgranskas alltid av en kollega innan besluten fattas för att säkra kvalitén och rättssäkerheten.

Avstämningar sker även med andra förvaltningar och myndigheter. Kunskapsutbyten och samverkan sker även med andra kommuner.

Uppdatering av hemsidan sker så att aktuell information om tillsynsverksamheten finns tillgänglig. Statistik för att visa inkomna, pågående och avslutade tillsynsärenden tas löpande fram för att kunna följa arbetet utifrån tillsynsplanen.

Genom ovanstående åtgärder underlättas och förenklas handläggningen så att tillsynen kan ske så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts.

9. Tillgängliga resurser

I dagsläget har nämnden inte anslagit specifika resurser för tillsynshandläggare, utan handläggningen av tillsynsärenden handläggs parallellt med övriga (avgiftsfinansierade) bygglovsärenden.

Nämndens tillsynsarbete ska vara skattefinansierad och inte bekostas av bygglovsavgifter och andra avgifter.

10. Mål och aktiviteter för 2023–2024

- Nämndens upprättade tillsynsärenden ska ha tilldelats en handläggare och att handläggning påbörjas.
- Aktivt arbeta för att handlägga ärenden enkelt, snabbt och kostnadseffektiv utan att rättssäkerheten eftersätts.
- För att på bästa sätt ge service till våra medborgare ska vi utöka samarbetet med bland annat övriga Sektorer samt avdelningar inom Hörby kommun och Miljöenheten genom exempelvis interna föredragningar och möten.
- Se över möjligheten att utöka vårt informerande arbete inom vissa områden, till exempel växtlighet via kommuns hemsida och sociala medier.
- Att hålla oss uppdaterade på den ständigt pågående rättsutvecklingen på området för att säkerställa att vi fattar korrekta och rättssäkra beslut.
- Se till att aktuell informationen finns på kommuns hemsida gällande nämndens tillsynsverksamhet.
- Upprätthålla ett gott samarbete med andra förvaltningar, kommuner och myndigheter.
- Arbeta fram sätt att nå ut till lokala fastighetsägare för att sprida information om nämndens tillsynsarbete gällande OVK, hissar, enkelt avhjälpna hinder och tillgänglighet.
- Utredda vilka områden där aktiv tillsyn skulle kunna vara aktuellt.
- Ta fram statistik och mätetal för tillsynsärende.