

TILLSYNSPLAN 2020-2023

Perstorps kommun

Antagen av Byggnadsnämnden 2020-10-15

Plan- och byggförvaltningen 2020-10-01



Källa www.sverigesmiljomal.se

Inledning

Byggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Byggnadsnämnden ska 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. Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar och det blir odemokratiskt om den enskildes möjlighet att bygga inte grundas på lagar och bestämmelser utan på grannars goda vilja.

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Byggnadsnämnden ska även arbeta för att skapa en attraktiv kommun. Riksdagens definition av God bebyggd miljö är:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”.

För att hjälpa Byggnadsnämnden i Perstorps kommun att skapa en mer attraktiv kommun har denna tillsynsplan skapats. Planen leder till att tillsynsarbetet kan planeras samt att uppföljning och utvärdering av Byggnadsnämndens tillsynsarbete kan genomföras. Tillsyn sker vid anmälan samt på Byggnadsnämndens egna initiativ enligt denna tillsynsplan.

Tillsyn som regleras i plan- och bygglagen (PBL) har under flera år tillbaka har inte varit en prioriterad del av Byggnadsnämndens verksamhet. Fokus har legat på bygglovsprocessen och dessutom hanteras bostadsanpassningsbidrag för Kommunstyrelsen på 25%. Bostadsanpassningsuppgifterna har ökat i antal och komplexitet.

Det har inte funnits eller finns för närvarande inga personalresurser för att bedriva ett rimligt tillsynsarbete om man utgår från SKR:s (Sveriges Kommuner och Regioners beräkningar). Total arbetstid för byggnadsinspektören utgör omkring 2 650 timmar vilket överskrider tillgänglig tid med omkring 700 timmar.

Nivå på tillsyn har redovisats motsvarande till 655 timmar som bör vara ett minimum för att kallas tillsynsarbete. Dessa timmar tillsammans med befintlig plustid för byggnadsinspektören kan /böra utgöra del av en extra tjänst inom Byggnadsnämndens område.

Konsekvenserna av bristande resurser kan bli ett arbetsmiljöproblem för de anställda inom kommunen. Kommunen kan inte aktivt arbeta med att öka attraktiviteten och förbättra tryggheten och säkerheten i kommunen.

Innehållsförteckning

Tillsyn	4
Områden för tillsyn	4
Utöva tillsyn	5
Rättslig reglering av Byggnadsnämndens tillsyn	6
Tillsynsområden	7
Enkelt avhjälpta hinder	7
Hissar och andra motordrivna anordningar	7
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	8
Olovligt byggande	8
Ovårdade fastigheter	10
Olovlig skyltning.....	10
Strandskydd, tillsyn enligt	
Miljöbalken.....	11
Behovsutredning	11
Konsekvenser	12

Bilagor:

Behovsutredning, behovsutredning tillsyn

Tillsyn

Plan- och bygglagen syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för nuvarande och kommande generationer. Mark för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet.

Målet med Byggnadsnämndens tillsyn är att:

- se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav,
- se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer, samt
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs.

Områden för tillsyn

Enkelt avhjälpna hinder

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Detta innebär att alla enkla avhjälpna hinder på allmänna platser samt i publika lokaler ska avhjälpas.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Kontroll av hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom bestämd intervall och visa på godkänd funktion.

Obligatorisk ventilationskontroll

Kontroll av ventilationen i byggnader ska utföras inom bestämd intervall och visa på godkänd funktion.

Olovligt byggande

Tillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs. Byggregler och kontrollplaner ska följas under byggprojekten och det ska finnas förutsättningar för att utfärda slutbesked.

Ovårdade fastigheter

Byggnadsverk ska hållas i ett vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras. Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer.

Skyltar

Tavlor, skyltar, inskrifter eller därmed jämförliga anordningar för reklam, propaganda eller liknande ändamål får inte finnas varaktigt uppsatt utomhus utan tillstånd av regeringen eller statlig eller kommunal myndighet som regeringen bestämmer. Detta gäller dock inte anordningar som informerar om affärsrörelse eller annan verksamhet på platsen eller anslagstavla för meddelanden om kommunala angelägenheter, föreningssammanträden, auktioner eller liknande.

Strandskydd

Strandskyddet omfattar stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. På några få platser är strandskyddet upphävt, till exempel i en del detaljplaner i tätorter. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden att till exempel anlägga, gräva eller bygga något eller fälla mer än ett fåtal träd utan dispens. Bestämmelserna gäller både i tätort och i glesbygd.

Utöva tillsyn

Bevaka

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resursåtgång.

Utreda

Så fort det finns misstanke om att det förekommer företeelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. Utredningen ska visa på om det förekommer en förseelse eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller att avsluta ärendet. Ärendet ska diarieföras.

Ingripa

Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en företeelse eller den som gynnas av den. Påföljd innebär att utföraren ska rätta till förseelsen med eller utan byggsanktionsavgift eller vite. Ingripandet avslutas med beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgiften är betald.

Rättslig reglering av byggnadsnämndens tillsyn

Byggnadsnämndens tillsynsansvar finns reglerat i såväl plan- och bygglagen som i plan- och byggförordningen.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

11 kap. 3 § Tillsynen ska utövas av regeringen, länsstyrelsen och den eller de statliga myndigheter i övrigt som regeringen bestämmer och av byggnadsnämnden (tillsynsmyndigheterna).

Tillsynsmyndigheterna ska samarbeta med varandra samt med sådana statliga och kommunala organ som fullgör uppgifter av betydelse för tillsynsverksamheten.

11 kap. 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

10 kap. 37 § Om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande enligt 11 kap., ska nämnden också handlägga den frågan skyndsamt.

11 kap. 17-63 § De regler om ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som den – om förutsättningarna är uppfyllda – är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn.

Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF

8 kap. 2 § Om inte annat anges i detta kapitel eller annan författning, ansvarar byggnadsnämnden för tillsynen över att

1. Byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen (2010:900) och enligt föreskrifter i anslutning till lagen och

2. Bestämmelserna i 8 kap. 1-18 och 24-26 § § samt 9 och 10 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

8 kap. 8 § En tillsynsmyndighet ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet.

9 kap. Innehåller precisering av sanktioner vid tillsyn.

Tillsynsområden

Enkelt avhjälpna hinder

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler och dit allmänheten har tillträde samt på en allmän plats ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

Kravet på att avhjälpna enkelt hinder finns i 8 kap. 2 § andra stycket och 12 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2013:9, HIN 3- offentliga/publika lokaler, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

När man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Kravet finns i 8 kap. 12 § första stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5, ALM 2.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället är det viktigt att funktionshinderperspektivet genomsyrar de kommunala verksamheterna. Det är även viktigt att kommunen arbetar för att förbättra tillgängligheten. I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet om ett tillgängligt Sverige. Byggnadsnämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Mål

Att en ökad grad av de inom Perstorps kommun belägna lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för personer med funktionshinder.

Aktiviteter

Inventering av lokaler och andra platser dit allmänheten har tillträde. Information till fastighetsägaren om enkelt avhjälpna hinder samt tillgänglighet.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas i tid. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sistadatum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar med flera.

Syfte

Att hissar och andra motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

Mål

Ett uppdaterat register över hissar och andra motordrivna anordningar.

Aktiviteter

Kontakta fastighetsägare och andra för att få in uppgifter på hissar och andra motordrivna anordningar. Följa upp tidigare protokoll och skapa bevakningar för att kunna följa upp när nytt datum för besiktning sker.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Vid en OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk. Har en omfattande ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärden som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet men som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

Att ha god tillsyn av OVK då ventilationen är väsentlig för en god inomhusmiljö. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som vistas i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga.

Mål

Att ha ett uppdaterat register över alla lokaler i kommunen där OVK-besiktningar ska genomföras. Under det första året ska minst 33 % av de lagstadgade kontrollerna ha genomförts i tid. Efter tre år ska siffran vara uppe i 66 % för att efter sex år vara minst 95 %.

Aktiviteter

Upprätta ett register över alla omfattade lokaler och byggnader. Skicka påminnelse innan det är dags för ny kontroll. Lägga in alla OVK-protokoll med bevakning för att enklare hålla koll på när ny besiktning ska genomföras.

Förelägga med vite om kontrollen inte är godkänd.

Olovligt byggande

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande). Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga eller anmälningspliktiga och som genomförs utan bygglov, anmälan och/eller startbesked. Tillsynen avser även de åtgärder som tagits i bruk utan slutbesked.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan bygglov, anmälan och/eller startbesked eller tagits i bruk utan slutbesked har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och efter det är det för sent att besluta om till exempel rivning av det olovligt byggda. Tioårsreglen gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller hantverk.

Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgift om den som byggt olovligt inte fått möjlighet att yttra sig inom fem år från överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand ska byggnadsnämnden driva ärendet genom lovföreläggande.

Förvanskningförbudet (8 kap 13 § PBL) skyddar byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Förvanskning avser förändringar av karaktärsdrag eller egenskaper som utgör byggnaders kulturvärden, på ett sådant sätt att ett av dessa värden förstörs helt eller delvis. Det gäller både invändiga och yttre ändringar och oavsett om bygglov krävs eller inte. Skyddet gäller även bebyggelsemiljöer.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannars goda vilja. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål

Inventera två områden per år. Information om var inventering kommer ske läggs löpande ut på kommunens hemsida.

Aktiviteter

Dela upp kommunen i olika områden som sedan inventeras. Göra en tioårsplan där alla områden inventeras regelbundet.

Information på kommunens hemsida om när inventering kommer att ske i respektive område.

Ovårdade fastigheter

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om till exempel bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet.

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer. Tomter ska underhållas och skötas oavsett om de är bebyggda eller inte.

Vid anmälan om nedskräpning är det viktigt att den som tar emot anmälan klargör med anmälaren var nedskräpningen skett och vad den innehåller för att rätt nämnd/enhet ska kunna handlägga ärendet. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

Ansvarsfördelning:

Plan- och byggförvaltningen: Nedskräpning på tomtmark handläggs av Byggnadsnämnden.

Söderåsens miljöförbund: Utanför detaljplanerat område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta av Söderåsens miljöförbund. Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det teknik- och serviceförvaltningens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område, enligt Miljöbalken kap 15.

Syfte

Skapa en säker omgivning där byggnader underhålls och där tomter, allmän platsmark och andra byggnadsverk än byggnader underhålls och sköts på ett sätt som medför att risk för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

Mål

Kraftigt minska andelen ovårdade fastigheter, tomter, allmän platsmark samt andra byggnadsverk än byggnader. Inventera två områden per år. Information om var inventering kommer ske läggs löpande ut på kommunens hemsida.

Aktiviteter

Inventering av ovårdade fastigheter, tomter, allmän platsmark samt andra byggnadsverk än byggnader utifrån en områdeskarta. Upprätta en områdeskarta över kommunen. Förelägga och driva på ärenden med vite i nämnden om rättelse inte sker.

Informationskvällar och broschyrer där fastighetsägarna själva kan se vilket ansvar de har för sin tomt. Information om trafiksäkerhetsåtgärder på tomten med bland annat siktrianglar och höjd på häckar bland annat.

Olovlig skyltning

Tavlor, skyltar, inskrifter eller därmed jämförliga anordningar för reklam, propaganda eller liknande ändamål får inte finnas varaktigt uppsatt utomhus utan tillstånd av regeringen eller statlig eller kommunal myndighet som regeringen bestämmer. Detta gäller dock inte anordningar som informerar om affärsrörelse eller annan verksamhet på platsen eller anslagstavla för meddelanden om kommunala angelägenheter, föreningssammanträden, auktioner eller liknande. Den som vill sätta upp en sådan anordning får dock söka tillstånd till detta. Trafikverket ger tillstånd inom sitt vägområde och Länsstyrelsen inom 50 m från Europaväg utanför detaljplanelagt område.

Naturvårdsverket utövar den centrala tillsynen över efterlevnaden av dessa bestämmelser. Den omedelbara tillsynen utövas dock av kommunen.

Syfte

Att bibehålla en estetiskt tilltalande och trafiksäker utomhusmiljö även utanför detaljplan genom att reglera och begränsa mängden skyltar, tavlor, inskrift eller liknande anordningar. *Mål*

Att samtliga skyltar och liknande anordningar som finns varaktigt uppsatta väg 21, väg 24 och väg 108 samt övriga trafikerade platser utan tillstånd och i strid mot LGS och VGL avlägsnas.

Aktiviteter

Återkommande inventeringar ska genomföras för att upptäcka nya överträdelser samt för att avskrika de ärenden där rättelse har utförts.

Information ska gå ut på hemsidan om vad som gäller i fråga om skyltning och liknande anordningar.

Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken

Generellt strandskydd infördes 1975 med syfte att bevara allmänhetens friluftsliv och land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. Detta visas i Länsstyrelsens beslut från 2002 och beslutet om utökat strandskydd i Örkelljunga kommun från 2016. Strandskyddet omfattar stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. På några få platser är strandskyddet upphävt, till exempel i en del detaljplaner i tätorter. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden att till exempel anlägga, gräva eller bygga något eller fälla mer än ett fåtal träd utan dispens. Bestämmelserna gäller både i tätort och i glesbygd. Samhällsbyggnadsnämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna om förutsättningar uppräknade i miljöbalken kap. 7 §§ 13-18h finns.

Syfte

Strandskyddets syfte är att skydda djur- och växtliv samt att säkra allmänhetens tillgång till vatten och stränder vilket är av stor betydelse för friluftsliv och rekreation. Övergången mellan land och vatten är betydelsefull som livsmiljö för många olika arter, bland annat för skydd och övervintring.

Söderåsens miljöförbund har tillsynsansvaret över strandskydd i Perstorps kommun. Byggnadsnämnden hanterar strandskyddsdispenserna.

Mål

Att ingen bryter mot strandskyddets syften och att tillsyn utförs löpande.

Aktiviteter

Söderåsens miljöförbund handlägger anmälningar men bedriver ingen aktiv tillsyn. Det finns inga sanktionsavgifter men föreläggande kan förenas med vite.

Behovsutredning

Tillsyn som regleras i plan- och bygglagen (PBL) har under flera år tillbaka har inte varit en prioriterad del av Byggnadsnämndens verksamhet. Plan- och byggförvaltningens arbetstid har i huvudsak utgjorts av kärnverksamhet som beviljande av bygglov med tillhörande samråd, arbetsplatsbesök, slutsamråd samt information till byggherrar. Verksamheten har fullgjorts av byggnadsinspektör som arbetat heltid motsvarande 1 950 timmar/år. Beräknad behovstid för kärnverksamheten motsvarar idag omkring 1 000 timmar och tillsammans med SKR's (Sveriges Kommuner och Regioner) grundmodell för behovsutredning motsvarar det en årsarbetstid av omkring 2 350 timmar. Utöver detta har byggnadsinspektören handlagt bostadsanpassningsbidrag motsvarande 300 timmar per år. Kommunstyrelsen står för lönekostnader motsvarande 25 % av tjänst. Antalet ärenden och komplexiteten har ökat. Total arbetstid för byggnadsinspektören utgör omkring 2 650 timmar vilket överskrider tillgänglig tid med omkring 700 timmar.

Det har inte funnits eller finns för närvarande inga personalresurser för att bedriva ett rimligt tillsynsarbete. Nivå på tillsyn har redovisats motsvarande till 655 timmar som bör vara ett minimum för att kallas tillsynsarbete. Dessa timmar tillsammans med befintlig plustid för byggnadsinspektören kan /böra utgöra del av en extra tjänst inom Byggnadsnämndens område.

Då det endast finns en byggnadsinspektör i kommunen ökar sårbarheten i verksamheten vid till exempel semester, sjukdom eller om den anställde avslutar sin anställning i Perstorps kommun.

Konsekvenser

Konsekvenserna av bristande resurser kan bli ett arbetsmiljöproblem för de anställda inom kommunen. Kommunen kan inte aktivt arbeta med att öka attraktiviteten och förbättra tryggheten och säkerheten i kommunen. Med hjälp av ytterligare resurser kommer Byggnadsnämnden kunna arbeta mer förebyggande med tillsyn. Byggnadsnämnden kommer att kunna skapa ett informationsmaterial som delas ut till fastighetsägarna i kommunen och man kommer kunna ha möten med fastighetsägarna där dessa informeras om deras rättigheter och skyldigheter men också om kommande tillsyn. Med hjälp av denna nya resurs kommer inventeringar kunna genomföras.