

Tillsynsplan

Enligt Plan- och bygglagen 2023

BMN-2022-3504

Innehållsförteckning

Inledning	4
Varför tillsyn?	4
Vad är tillsyn enligt Plan- och bygglagen?	4
Underhåll och varsamhet	4
Tillståndspliktiga åtgärder	4
Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla	5
Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända	5
Att utföra tillsyn – bevaka, utreda och ingripa	5
Tillsynsplan 2023	6
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6
Syfte	6
Mål	6
Aktiviteter under 2023	6
Hissar och andra motordrivna anordningar	6
Syfte	6
Mål	6
Aktiviteter under 2023	6
Enkelt avhjälpna hinder (HIN) – tillgänglighet	7
Syfte	7
Mål	7
Aktiviteter under 2023	7
Lekplatser	7
Syfte	7
Mål	7
Aktiviteter under 2023	7
Olovligt byggande – olovlig åtgärd	8
Syfte	8
Mål	8
Aktiviteter under 2023	8
Ovårdad tomt och förfallen och ovårdad byggnad	8
Syfte	8
Mål	8

Aktiviteter under 2023	8
Behovsutredning.....	9
Konsekvensanalys.....	9
Prioriteringar.....	9
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL.....	10
Exempel som konkretiserar och illustrerar bygg- och miljönämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder.....	11

Inledning

I Östhammars kommun är det bygglovsenheten inom Sektor Samhälle på uppdrag av Bygg- och miljönämnden som har tillsynsansvar enligt Plan- och bygglagen. Nämnden ska se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggnationer.

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 miljönämndens 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 inkommen anmälan samt enligt nämndens upprättade tillsynsplan.

Det ska vara lätt att göra rätt i Östhammars kommun! Bra service är ett ledord i tillsynsarbetet. Informationen på kommunens hemsida ska vara tydlig och genom rådgivning ska vi hjälpa medborgare att göra rätt.

Varför tillsyn?

Målet med Bygg- och miljönämndens 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 inte uppkommer
- säkerställa att byggnadsverket som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs

Vad är tillsyn enligt Plan- och bygglagen?

Underhåll och varsamhet

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Tillståndspliktiga åtgärder

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

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla

Det innebär att enkelt avhjälpna hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas.

Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända

Kontroll av ventilation i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom bestämt intervall och visa på godkänd funktion.

Att utföra tillsyn – bevaka, utreda och ingripa

Bygg- och miljönämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resurstillgång. Om det uppdagas eller anmäls en överträdelse ska ett tillsynsärende påbörjas. Utredningen ska visa om det har skett en överträdelse eller inte. Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en överträdelse eller den som gynnas av den. Påföljd innebär att utföraren ska rätta till överträdelsen med eller utan byggsanktionsavgift/vite eller att enbart betala en byggsanktionsavgift. Ingripandet avslutas med beslut om att rättelse har vidtagits.

Tillsynsplan 2023

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att OVK utförs (en- och tvåbostadshus är undantagna). Funktionskontrollanten ska komma in med protokoll över besiktningen till Bygg- och miljönämnden. Vid OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader. Det görs också för att undersöka vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

Att ha en fungerande tillsyn av OVK är väsentlig för en god inomhusmiljö. Brister i ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma och nedsatt prestationsförmåga för de som vistas i lokalerna. Miljöer där barn och ungdomar vistas (förskolor och skolor) bör prioriteras.

Mål

Att de lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska vara genomförda.

Aktiviteter under 2023

1. Föra aktuellt register över utförd OVK.
2. Informera fastighetsägare när besiktningsprotokoll innehåller brister eller fastighetsägare inte utfört OVK enligt tidsintervall.
3. Förelägga fastighetsägare som efter påminnelse inte åtgärdad brist enligt besiktningsprotokoll.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är ansvarig att hissen besiktas i tid. Fastighetsägaren ska se till att det finns en giltig och synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå vilket datum hissen ska besiktas nästa gång. Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar, m.fl. Besiktningsintervallet varierar beroende på typ av anordning (1-4 år).

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

Mål

De lagstadgade kontrollerna som ska utföras under året ska vara genomförda och att inga hissar/motordrivna anordningar med allvarliga brister används.

Aktiviteter under 2023

1. Fortsätta inventeringen av kommunens hissar och motordrivna anordningar och upprätta ett register.

2. Skicka påminnelsebrev till fastighetsägare om det saknas ett aktuellt eller godkänt besiktningssprotokoll.
3. Förelägga fastighetsägare om besiktning inte är utförd.

Enkelt avhjälpna hinder (HIN) – tillgänglighet

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde samt på en allmän plats ska avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Även när man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kommunen ska ha en plats på sin hemsida där man kan anmäla enkelt avhjälpna hinder.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället måste funktionshinderperspektivet genomsyra de kommunala verksamheterna. Det är även viktigt att kommunen arbetar för att förbättra tillgängligheten. Som ansvarig för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet för att skapa ett tillgängligt Sverige. Det är Bygg- och miljönämnden som har ansvaret för att publika lokaler är tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Mål

Att kommunens lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för personer med funktionshinder.

Aktiviteter under 2023

1. Hantera inkomna anmälningar avseende enkelt avhjälpna hinder.

Lekplatser

Bygg- och miljönämnden har tillsyn över att den som ansvarar för lekplatsen följer kraven vid uppförande och ändring av lekplatser. Tillsynsansvaret gäller oavsett om uppförandet eller ändringen kräver lov eller inte. Nämnden har även tillsyn över att kraven på vård, skötsel och underhåll följs i bruksskedet samt att enkelt avhjälpna hinder undanröjs.

Syfte

Upprätthålla en god status på lekplatser så att underhåll sköts på ett sätt så att risk för olyckor minskar.

Mål

Utföra besiktningar och se till att eventuella säkerhetsbrister åtgärdas.

Aktiviteter under 2022

1. Hantera inkomna anmälningar avseende lekplatser.

Olovligt byggande – olovlig åtgärd

Olovlig byggnation kallas ofta ”svartbygge” i folkmun. Egentligen står benämningen för åtgärder som är lov- eller anmälningspliktiga och som utförts utan tillstånd. Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har påbörjats utan att startbesked och/eller slutbesked meddelats ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Det kan i vissa fall bli aktuellt med vitesföreläggande.

Syfte

Det är viktigt för det allmänna förtroendet att Bygg- och miljönämnden 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 en likvärdig tillämpning av lagar och bestämmelser och inte på grannars goda vilja.

Mål

Arbeta med inkommande ärenden.

Aktiviteter under 2023

1. Arbeta med inkommande ärenden.
2. Starta nytt tillsynsärende vid upptäckt av åtgärd som strider mot PBL.

Ovårdad tomt och förfallen och ovårdad byggnad

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Arbetet gällande ovårdade tomter ska i vissa fall hanteras tillsammans med Miljöenheten.

Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk för att motverka att tomter, allmänna platser, byggnadsverk underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och betydande olägenheter uppkommer.

Mål

Arbeta med inkommande ärenden.

Aktiviteter under 2023

1. Arbeta med inkommande ärenden.
2. Starta nya tillsynsärenden vid upptäckt av bristande underhåll av byggnadsverk som innebär risk för olycksfall eller innebär en olägenhet.

Behovsutredning

Tillsynsplan 2023

Tillsyn	Aktiviteter	Planerade timmar
OVK	Påminna och förelägga	200 h
Hissar och motordrivna anordningar	Påminna och förelägga	300 h
Inkomna tillsynsärenden	Hantera inkomna ärenden	1000 h
Övriga klagomål	Hantera inkomna ärenden/frågor	100 h
Totalt		1600 h

Konsekvensanalys

Enligt underlag från Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, arbetar en heltidsanställd person ca 1500-1600 timmar per år. Av denna tid används ca 1000 timmar till kärnverksamhet och 500-600 timmar används som gemensam tid. Tidsåtgången för en heltidsanställning motsvarar därför ca 1000 timmar.

Bygglovsenheten bedömer att det borde finnas tillräckliga resurser för att kunna uppfylla den här tillsynsplanen.

Att tillsynen blir utförd enligt plan innebär ett steg mot bättre ventilerat och säkrare Östhammar för alla.

Prioriteringar

Aktiviteterna ska under 2023 prioriteras enligt följande:

1. Hantera inkommande tillsynsärenden
2. OVK
3. Hissar och motordrivna anordningar

Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL

Allmänheten

- Kan anmäla förhållanden som de inte anser överensstämmer med lagstiftningen

Byggherrar och fastighetsägare

- Är tillsynsobjekt (8 kap 2 § PBF jämfört med 11 kap PBL och 1 kap 6 § PBF)
- Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL
- Ska drabbas av ingripanden och påföljder om de inte följer regler som omfattas av tillsyn (11 kap PBL). Gäller vid uppförande, ändring, anläggning och underhåll av byggnadsverk, tomter, allmänna platser m.m.
- Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, OB, lov, startbesked (inklusive kontrollplan), kompletterande villkor, slutbesked, tillsynsbeslut
- Utföra kontroller under byggskedet
- Göra anmälningar enligt kontrollplan
- Rätta till avvikelser
- Bibehålla tekniska egenskaper under byggnadens livslängd

Bygg- och miljönämnden

- Är tillsynsmyndighet (11 kap 3 § PBL)
- Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att Nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap 7 § PBL)
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL (8 kap 2 § PBF)
- Är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana (11 kap 5 § PBL). Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt
- Är skyldig att hantera en tillsynsfråga skyndsamt (10 kap 37 § PBL)
- Kan drabbas av straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken vid felaktig eller utebliven tillsyn
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet (8 kap 8 § PBF)

Länsstyrelserna

- Ska tillsammans med Boverket ge Bygg- och miljönämnden tillsynsvägledning genområd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 och 14 § PBF)
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF)
- Ska följa upp Bygg- och miljönämndens tillämpning av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och vid behov ge Bygg- och miljönämnden råd och stöd om den allmänna tillämpningen av (8 kap 18 § PBF)

- Prövar överklagande av Bygg- och miljönämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 4 § PBL)
- Har tillsyn över kommunernas beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser, samt i vissa avseenden lovbeslut och förhandsbesked, och ska upphäva dem om de är felaktiga (enligt 11 kap 10 – 12 § PBL)
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete (8 kap 8 § PBF)

Boverket

- Ska ge tillsynsvägledning till länsstyrelserna i plan- och byggfrågor (8 kap 16 § PBF)
- Ska tillsammans med länsstyrelserna ge Bygg- och miljönämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 PBF)
- Ska ge Bygg- och miljönämnden och Länsstyrelsen tillsynsvägledning (8 kap 15§ PBF).
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF)
- Ska regelbundet sammanställa erfarenheterna från kommunens tillsynsarbete, och länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Sammanställningen ska lämnas till regeringen (8 kap 17 § PBF)
- Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas (10 kap 25 § PBF)
- Ska följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och redovisa detta till regeringen (8 kap 19 § PBF)

Mark- och miljödomstolarna

- Prövar efter överklagande Länsstyrelsens beslut angående överklagande av bygg- och miljö- nämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 6 § PBL)

Regeringen

- Prövar efter överklagande länsstyrelsernas tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked (13 kap 5 § PBL)

Exempel som konkretiserar och illustrerar Bygg- och miljönämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder

1. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har utförts utan lovbeslut eller anmälan eller i strid med lovbeslut.
 - Lovföreläggande om bedömning görs att lov kan ges i efterhand och förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
 - Rättelseföreläggande (om inte lov beviljas i efterhand)
 - Vite (kopplat till stoppbeslut/rättelseföreläggande), aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats
 - Byggsanktionsavgift
 - Beslut om att Bygg- och miljönämnden upprättar ritningar m.m. på ägarens bekostnad

2. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked
 - Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
 - Vite, aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats.
 - Byggsanktionsavgift

3. En väsentlig del av kontrollplanen har inte följts
 - Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
 - Vite, aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats

 - Ett byggnadsverk har tagits i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked
Användningsförbud
 - Vite, aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats.
 - Byggsanktionsavgift

4. Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked
 - Användningsförbud
 - Vite, aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats

5. Ett byggnadsverk uppfyller inte tekniska egenskapskrav
 - Åtgärdsföreläggande
 - Rättelseföreläggande
 - Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet (uppenbarhetskrav)
 - Användningsförbud (om säkerhetsbrister)
 - Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom bygg- och miljönämnden på den försumliges bekostnad. Aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats
 - Handräckning
 - Byggsanktionsavgift

6. Ett byggnadsverk uppfyller inte underhållskravet
 - Åtgärdsföreläggande/föreläggande om underhållsutredning
 - Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom Bygg- och miljönämnden på ägarens bekostnad. Aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats

7. Ett enkelt avhjälppt hinder har inte undanröjts
 - Åtgärdsföreläggande
 - Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom Bygg- och miljönämnden på den försumliges bekostnad. Aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats

8. En kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter
 - Entledigande och utseende av annan
 - Anmälan till certifieringsorganet

9. Ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och sätts inte i stand inom skälig tid
 - Rivningsföreläggande

- Vite, aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats. Aktuellt endast om det första föreläggandet inte åtgärdats