



TILLSYNSPLAN 2015-2018

Perstorps kommun

Antagen av Byggnadsnämnden 2015 -08 -27 § 99

Byggnadskontoret

2015-08-12

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. 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.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Tillsyn..... | 4 |
| Områden för tillsyn | 4 |
| Utöva tillsyn | 5 |
| Rättslig reglering av byggnadsnämndens tillsyn..... | 6 |
| Tillsynsområden | 7 |
| Enkelt avhjälpna hinder..... | 7 |
| Hissar och andra motordrivna anordningar | 7 |
| OVK, Obligatorisk ventilationskontroll..... | 8 |
| Olovligt byggande | 8 |
| Ovårdade fastigheter | 10 |
| Behovsutredning..... | 11 |
| Konsekvensanalys | 13 |
| Prioriteringar | 14 |

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 långsiktig 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 byggprojektet 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.

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 100 % 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. Följ upp tidigare protokoll och skapa bevakningar för att kunna följa upp när nytt datum för besiktning sker.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

Det är byggnadsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs. Byggnadsnämnden ska se till att byggnadsägaren 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:

- Byggnadskontoret: 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 tekniska kontorets 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 sikttrianglar och höjd på häckar bland annat.

Behovsutredning

| Inkommande ärenden m.m. | Antal/år | Tim/ärende | Tim/år |
|--|----------|------------|--------|
| Nybyggnation en- och tvåbostadshus | 3 | 8 | 24 |
| Nybyggnation flerbostadshus | 1 | 16 | 16 |
| Nybyggnation företag/industrier | 2 | 10 | 20 |
| Tillbyggnationer | 22 | 5 | 110 |
| Nybyggnation komplementbyggnad/garage | 4 | 4 | 16 |
| Övriga bygglov | 45 | 5 | 225 |
| Tekniska samråd | 35 | 3 | 105 |
| Arbetsplatsbesök | 40 | 3 | 120 |
| Slutsamråd | 33 | 3 | 99 |
| Anmälningsspliktiga ärenden | 45 | 3 | 136 |
| Förfrågningar, rådgivning, information | | | 400 |
| Kurser, konferenser | | | 100 |
| Extern samverkan | | | 85 |
| Intern samverkan | | | 85 |
| Övrig administration * | | | 500 |
| | | | |

| | |
|----------------|-------------|
| Totalt: | 2040 |
|----------------|-------------|

*1,5 tjänster

| Tillsyn | Antal/år | Tim/ärende | Tim/år |
|-----------------------------------|----------|------------|--------|
| Enkelt avhjälpna hinder | 15 | 3 | 45 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 30 | 1,5 | 45 |
| Hissar | 15 | 1 | 15 |
| Olovligt byggande | 10 | 15 | 150 |
| Ovårdad fastighet/tomt | 20 | 15 | 300 |
| Övriga klagomål | 10 | 1,5 | 15 |
| Uppföljning av påbörjade ärenden | 20 | 1,5 | 30 |

| | |
|----------------|------------|
| Totalt: | 600 |
|----------------|------------|

Enligt SKL:S grundmodell för behovsutredning antas följande:

| Aktivitet | Timmar | Summa |
|------------------|---------------|--------------|
| Semester | 220 | |
| Sjukdom | 60 | |
| VAB | 60 | |
| Friskvård | 40 | |
| Personlig tid | 60 | 440 |

| | | |
|----------------------|-----|-----|
| Utbildning | 100 | |
| Extern samverkan | 100 | |
| Intern samverkan | 100 | |
| Planering | 80 | |
| Kvalitetsarbete | 80 | |
| Övrig administration | 100 | 560 |

| | | |
|----------------|------|-------------|
| Kärnverksamhet | 1000 | 1000 |
| | | |
| Summa | | 2000 |

Ovanstående tabell visar att en handläggare på heltid har ca 1000 timmar för kärnverksamheten och ca 500-600 för gemensam tid. Detta innebär att man kan planera för 1500-1600 arbetstimmar/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

En halvtidstjänst ger enligt samma uträkning ger totalt 1000 timmar per år varav 750 inte berör kärnverksamheten. Tid kvar till kärnverksamheten blir då 250 timmar, en fjärdedel av en heltidstjänst. Till byggnadsnämndens förfogande finns även en nämndsekreterare på halvtid som sköter en del administration.

| Totalt arbetstimmar/år | Antal heltidstjänster | Arbetstimmar/heltidstjänst |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 2410 | 1 | 2410 |

Konsekvensanalys

Enligt uträkningar i tabellerna framgår det tydligt att befintliga resurser inte klarar av det beräknade arbetsbehovet då det blir 2410 timmar/år för handläggaren samt 400 timmar/år för nämndsekreteraren.

För att klara av att arbeta med tillsyn efter anmälan måste ytterligare resurser tillkomma. Ska egeninitierad tillsyn överhuvudtaget komma till stånd måste ytterligare resurser tillsättas.

Vad innebär det att kommunen inte jobbar med olika tillsynsområden för regionala och nationella mål och för samhället, till exempel att OVK inte görs, att enkelt avhjälpna hinder inte åtgärdas och om hissar inte kontrolleras? Barn i en skola kan tvingas vistas i en miljö med dålig inomhusluft, äldre kan bli sjuka av en bristfällig ventilation och en olycka kan hända i en hiss.

Byggnadskontoret föreslår Byggnadsnämnden i Perstorps kommun att bevaka frågan kring att tillföra ytterligare en tjänst till Byggnadskontoret i kommande budgetarbeten.

Byggnadskontoret anser att utan denna resurs kommer det fortsatt vara problem att hantera inkommande ärenden. Tillsynsärendena kommer att prioriteras ner och några inventeringar kommer inte kunna genomföras. Vidare föreslår Byggnadskontoret att Byggnadsnämnden tillför en tillfällig resurs för att utföra GIS-analyser. GIS-analyserna kommer att användas för att effektivisera tillsynsarbetet. Denna resurs kan vara en upphandlad resurs eller en anställd hos Byggnadskontoret.

Prioriteringar

Med hjälp av en nya 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. Byggnadsnämnden kommer även med hjälp av GIS-analyser kunna prioritera och planera tillsynsarbetet.