



Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen gällande för Upplands-Bro kommun

Antagen av Bygg- och miljönämnden 2016-04-14 § 30

[Bygg- och miljönämnden@upplands-bro.se](mailto:Bygg-och-miljonamnden@upplands-bro.se)
08-581 690 00

Innehållsförteckning

Innehåll

Inledning	3
Tillsyn	4
Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar	5
Områden och mål för tillsynen	6
Olovligt byggande - olovlig åtgärd	6
Enkelt avhjälpna hinder - Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla	7
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7
Hissar och andra motordrivna anordningar	8
Underhåll, skötsel och varsamhet	8
Lekplatser	9
Särskilda satsningar med prioriteringsordning	11
Behovsutredning för tillsyn	12



Inledning

Tillsyn inom Plan-och bygglagens(PBL) tillämpningsområde 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 i landet lever upp till sitt ansvar. Byggnadsnämnderna i Sverige ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda och arbeta för att skapa en attraktiv kommun.

I Upplands-Bro kommun utför Bygg-och miljönämnden byggnadsnämndens uppgifter. Bygg-och miljönämnden i Upplands-Bro kommun ansvarar för lokaliseringsfrågor och förhandsbesked, bygglov, start-och slutbesked samt tillsyn. Nämnden yttrar sig i samband med planfrågor till kommunstyrelsen.

Nämnden har som mål att främja en bebyggelseutveckling med hög kvalitet på arkitektur, hälsa, säkerhet och miljö. Nämnden ska även informera om energisnålt byggande, användning av resurssnål teknik och sunda material vid nybyggnation. Nämnden ska därutöver arbeta för att servicen till medborgare och företagare ska vara rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet genom att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Detta dokument utgör Bygg-och miljönämndens tillsynsplan för 2016 enligt plan-och bygglagstiftningen med en treårsutblick. Syftet med planen är att den ska tydliggöra Bygg- och miljönämndens tillsynsarbete och verksamhet för allmänhet, politiker och tjänstemän och bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas. Tillsyn sker vid anmälan samt på nämndens egna initiativ enligt denna tillsynsplan. Tillsynen bör planeras översiktligt i en flerårig tillsynsplan och i en mer detaljerad årlig plan. Tillsynsplanen innehåller behovsutredning, planering, aktiviteter, prioriteringar och uppföljning.

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 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 och olycksrisker inte uppkommer
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs

Bevaka

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

Utreda

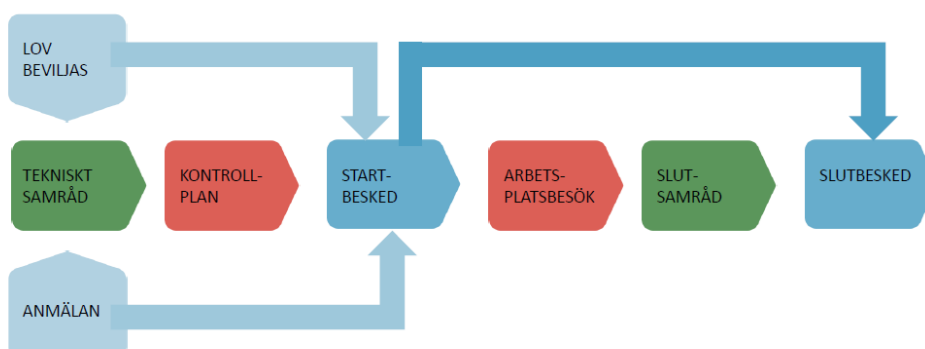
Så fort det finns misstanke att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. Utredningen ska visa på om det förekommer en förseelse eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller att avsluta ärendet. Ärendet ska diarieföras.

Ingripa

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

Arkivera

När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras.



Uppföljning

Denna tillsynsplan och bygg- och miljönämndens arbete med tillsyn ska implementeras och följas upp i en verksamhetsplan årsvis.

Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar

En byggnadsnämnds tillsynsansvar finns reglerat i såväl plan- och bygglagen som i plan- och byggförordningen. Kommunernas byggnadsnämnder pekats ut som tillsynsmyndighet. Av bestämmelsen framgår det att nämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. Prövning om ingripande görs i samband med tillsynsbesök och om det inte förekommer någon lagstridighet mot PBL ska ärendet avslutas. Tillsyn utgör myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt brottsbalken (20:1). Om det finns skäl för ingripande ska bygg- och miljönämnden handlägga frågan skyndsamt. I plan- och byggförordningen finns en precisering att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd (tillsynsobjekt). Tillsynsobjekten framgår av bestämmelserna i plan- och bygglagen: Byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser.

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.

Områden och mål för tillsynen

Olovligt byggande - olovlig åtgärd

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande). Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga men som man gör utan bygglov. Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift kan tas ut även när det gäller till exempel igångsättning av ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregel 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 byggsanktionsavgiften om byggnadsnämnden inte låtit den som byggt olovligt, fått möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska kommunen driva ärendet genom lovföreläggande.

Förvanskningförbudet (PBL 8 kap.13 §) 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.

Vid ändring av en byggnad till en ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri krävs bygglov. Enligt 9 kap. 2 § 3a PBL ska förändringen vara väsentlig. Exempel på förändringar som är väsentlig ändring:

- förskola - bostad, kontor, vårdinrättning, café eller restaurang
- butik - restaurang, pizzeria eller café
- industrilokal – detaljhandel
- bostad -hotell eller kontor
- kontor - butik, hotell eller verkstad
- garage som bostadskomplement - lagerlokal som verksamhet
- samlingslokal (exempelvis biograf) – kontor, bostad eller butik

Nämnden ska kontrollera att byggherren har startbesked innan byggnationen påbörjas och att slutbesked finns innan anläggningen tas i bruk 10 kap. 3§ PBL.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna 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 grannarnas goda vilja. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål

Att minimera den olovliga bebyggelsen i Upplands-Bro kommun.

Aktiviteter

- Utforma tydliga rutiner för tjänstemän hur ingripanden ska hanteras i bygg- och miljönämnden
- Informera på hemsidan om påföljder, ingripande och varför man ska söka lov för sina byggnader

Enkelt avhjälpta hinder - Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler 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. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpas kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Kravet på att avhjälpas enkelt avhjälpta hinder finns i 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket 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- eller 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.

Aktiviteter

- Inventering av tillgänglighet i Bro och Kungsängens centrum
- Starta projekt för inventering och utförande av tillsyn
- Påbörja närmare samarbete med tillgänglighetsrådet och Boverket i frågan
- Kommunera inventeringsprojekt till Upplands-Brohus och stora fastighetsägare

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Ventilationen i byggnader ska vara godkänd och kontroll ska utföras inom bestämt intervall och visa på godkänd funktion. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK utförs om sådan krävs. 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. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

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

Aktiviteter

- Upprätta register över fastigheter som har krav om OVK
- Informera om hur fastighetsägaren ska uppfylla sina åtaganden och skyldigheter
- Skicka påminnelse när det är dags för ny kontroll
- Vid behov förelägga att åtgärda ventilationen om kontrollen inte har godkänt resultat

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas i tid. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktnings skylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året. Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar, industrihissar och skidliftar m.fl.

Syfte

Hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda. Nya hissar ska uppfylla kraven enligt PBL och fastighetsägare ska kunna påminnas om sina skyldigheter gällande underhåll. Det ska vara säkert att åka hiss i Upplands-Bro kommun.

Aktiviteter

- Skapa systematiskt arbetssätt för handläggning av ärenden om hissar inklusive uppföljning.
- Identifiera byggnader där det kan antas finnas hiss/motordriven anordning
- Skapa ett digitalt register över kommunens hissar
- Utbildning för registrator och inblandad personal inom handläggning av hissar och besiktningsprotokoll.

Underhåll, skötsel och varsamhet

Byggnadsverk ska hållas i 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.

Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t.ex. bärförmåga, säkerhet vid användning och säkerhet vid händelse av brand, skydd med hänsyn till hälsa och miljö samt 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 skall underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte. Reglerna återfinns i plan- och byggförordningen.

Ansvaret för nedskräpningsärenden kan handläggas med stöd av både PBL och miljöbalken. Nedskräpning på tomtmark handläggs enligt PBL och av bygglovenheten. Utanför detaljplanelagt område och om farligt avfall är inblandat handläggs enligt miljöbalken och av miljöenheten. Vid klagomål/anmälan om nedskräpning ska den som tar emot anmälan klargöra med anmälaren var nedskräpningen har skett och vad den innehåller för att handläggning av ärendet sker med lämplig t lagstöd. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

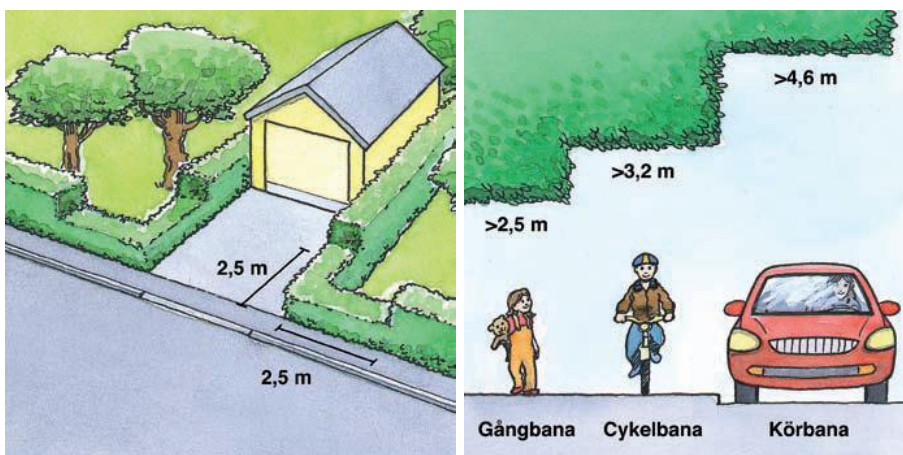
Där man inte finner någon ansvarig för nedskräpningen utanför tomtmark är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område.

Syfte

En attraktiv, trygg och säker kommun med en god status på byggnadsverk och tomter.

Aktiviteter

- Förbättra rutiner och förenklar arbetet vid påföljder och ingripande
- Informationsinsatser om trafiksäkerhetsåtgärder på tomter



Lekplatser

Lekplatser ingår i Bygg- och miljönämndens tillsynsansvar. Med lekplats avses en friyta som är särskilt planerad för lek, exempelvis

på en skolgård, i en park eller i ett kvarter med bostäder. Lekplatser kan delas in i två kategorier:

- allmänna lekplatser som finns på allmän platsmark
- kvarterslekplatser som finns på kvartersmark och som vänder sig till barn som bor inom området

Om en tomt som ska bebyggas med en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola,

skola eller annan jämförlig verksamhet ska det på tomten eller i närheten finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckligt med utrymme för både parkering och friyta, så är det friyta som i första hand ska ordnas med.

Lekplatser på allmänna platser brukar skötas av kommunen även om huvudmannen skulle kunna var en samfällighet om det finns särskilda skäl för det. Regler för utemiljön finns i PBL 8:9 punkt 5 och 6, samt 10-12 och 15-16. Där anges krav på anordnande av friyta för lek- och utevistelse samt krav på att lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Dessutom anges att tomter och allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Där anges även att ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet på en allmän plats alltid ska avhjälpas, om hindret är enkelt att avhjälpa. I Boverkets byggregler, BBR (2011:6) och Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar, ALM 2 (2011:5) framgår att fasta lekredskap ska anordnas så att risken för personskador begränsas. I Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpda hinder, HIN 3 (2013:9) framgår att brister som gör det svårt för barn och även föräldrar med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda lekplatsen bör åtgärdas.

Syfte

Syfte med tillsyn av lekplatser är att säkerställa säkerheten i Upplands-Bro kommun för barn och vuxna inom lekplatsområden. Alla lekplatser i Upplands-Bro kommun ska vara säkra och tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Aktiviteter

- Kartlägga lekplatser i Upplands-Bro kommun med hjälp av flygfoton och platsbesök.
- Informera fastighetsägare löpande om deras ansvar gällande tillgänglighet och säkerhet på lekplatser.

Särskilda satsningar med prioriteringsordning

2016	2017	2018
Prio 1. Inventera enkelt avhjälpna hinder i Bro och Kungsängen centrum	Arbetet fortsätter med krav på de fastighetsägare som kan förbättra tillgängligheten	Underhåll av inventering och skapa tydliga rutiner för utförande av tillsyn gällande enkelt avhjälpna hinder
Prio 2. Starta projekt för att förbättra tillsyn över ventilation i byggnader	Arbete fortsätter med krav på de fastighetsägare som inte sköter sin ventilation	Upprätthålla ett fungerande register över fastigheter med ventilationsärenden och en tydlig handläggning
Prio 2. Fortsätta projekt för att förbättra tillsyn och hantering av Hissärenden	Arbete fortsätter med inventering av fastigheter som har hissar och krav på de som måste vidta åtgärder	Upprätthålla register och rutiner för handläggning av hissärenden
Prio 3. Skapa tydligare rutiner för handläggning av ärenden gällande underhåll och olovlig byggnation. Förbättra information på hemsidan om påföljder och varför man ska söka lov	Följ upp var och varför olovliga åtgärder utförs och varför fastigheter inte vårdas för att identifiera målgrupper för informationsinsatser	Följ upp ingripanden och ärenden. Hur har det gått? Vad kan förbättras och förtydligas i ärendehantering och information.

Behovsutredning för tillsyn

Tillsynsområde (anmälningar)	Antal/ år	Tim/ärende	Tim/ år
Enkelt avhjälpta hinder	25	10	250
OVK	100	2,5	250
Hissar för personbruk	40	5	200
Lekplatser	35	10	350
Olovligt byggande	40	10	400
Eftersatt underhåll	5	10	50
Ovårdad tomt	10	10	100
Övriga klagomål	10	5	50
Följa upp påbörjande och färdigställande av byggnader (2 år och 5 år)	200	1	200
SUMMA			1850
