

Styrdokument

TILLSYNSPLAN 2021

PLAN- OCH BYGGLAGEN



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Förord.....	4
2	Tillsynsarbetet.....	5
2.1	Inventera och prioritera	5
2.2	Bevaka.....	5
2.3	Utreda.....	6
2.4	Ingripa	6
2.5	Arkivera	6
2.6	Utvärdera.....	6
3	Tillsynsområden.....	7
3.1	Bristande underhåll av byggnadsverk	7
3.2	Ovårdade tomter och fastigheter	7
3.3	Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder	7
3.4	Kontroll av ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar.....	7
3.5	Olovlig byggnation	8
3.6	Under byggnation och säkerhetskrav som kommit till i efterhand.....	8
4	Utvärdering och sammanfattning av 2020	9
4.1	Resultat.....	9
5	Planering inför 2021.....	10
5.1	Övergripande prioritering	10
5.2	Prioritering av tillsynen	10

1 Förord

Miljö- och byggnämnden, som är en myndighet enligt plan- och bygglagen, PBL, ansvarar för frågor om tillstånd, tillsyn och rådgivning enligt PBL. Som tillsynsmyndighet över PBL-områden ansvarar miljö- och byggnämnden för att en god bebyggd miljö uppfylls och bibehålls i Ulricehamns kommun.

Den byggda miljön är en viktig del av människors liv och påverkar människors hälsa och säkerhet dagligen. Den byggda miljön har kulturhistoriska och samhällsekonomiska värden som ska underhållas och skötas.

Om bestämmelserna i PBL inte efterlevs har miljö- och byggnämnden en skyldighet att ingripa eller besluta om påföljd för att åstadkomma en åtgärd eller rättelse.

Termer

Plan- och bygglagen (2010:900)	PBL
Plan- och byggförordningen (2011:338)	PBF
Obligatorisk ventilationskontroll	OVK
Boverkets byggregler	BBR

2 Tillsynsarbetet

För Ulricehamns kommun är tillsynsarbetet en grundläggande funktion som syftar till att vår bebyggda miljö är säker, hälsosam och tillgänglig och skapa lika villkor i samhället. Genom att utöva sitt tillsynsansvar skickar miljö- och byggnämnden en signal att det finns risk att ta avsteg från lov eller regler då det kan leda till krav på rättelse eller annan påföljd.

Vid bristande tillsyn riskeras säkerheten i den byggda miljön att försämrans. Om miljö- och byggnämnden inte utövar tillsyn kan det uppfattas att alla inte är lika inför lagen och bristen på tillgänglighet kan utesluta individer. Man ska inte gynnas genom att inte följa lagen.

Bristen på säkerhet i den byggda miljön kan vara både i hemmamiljö och på allmänna platser, så som lekplatser, affärer med mera. Bristen på tillgänglighet och säkerhet kan vara ventilationsanordningar som inte fungerar som det ska och skapar en skadlig miljö med fukt och mögel. En brist kan också vara obesiktigade hissar som används trots användningsförbud.

Vissa åtgärder som inte är rättningsbara kan utföras med större frihet om tillsynen är bristande, exempelvis kan värdefulla kulturmiljöer förvanskas, en viktig byggnad rivs utan lov med mera.

En fungerande tillsynsverksamhet utgör ett nödvändigt komplement till lov- och tillståndsprocesser genom att kommunen upprätthåller en kontrollfunktion som åtgärdar systematiska brister, både hos fastighetsägare, byggherrar och kommunen själv.

2.1 Inventera och prioritera

Ett register av inventerade ärenden har skapats, alla nyregistrerade ärenden läggs in i registret där de kategoriseras och prioriteras.

Ärenden som innebär fara för hälsa och säkerhet hanteras alltid omgående. De tillhör prioritet ett.

Prioritet två är de ärenden som kopplar till bygglovsärenden.

Prioritet tre är att avsluta ärenden där det finns nya ägare och rättelsen är gjord.

Prioritet fyra är att jobba med de ärenden som redan påbörjats av tidigare handläggare. Övriga ärenden, det vill säga ärenden som inte omfattas av ovanstående prioritering, ska handläggas så skyndsamt som möjligt.

2.2 Bevaka

Miljö- och byggnämnden är skyldiga att bevaka att besiktningsprotokoll på hissar och ventilationsanordningar kommer in inom de aktuella besiktningsintervallen. Om en hiss eller ventilationsanordning inte besiktigas inom besiktningsintervallet utgör de en omedelbar risk för säkerhet och hälsa. Bevakningen görs genom ett objektsregister som upprättats i Vision.

2.3 Utredda

När det finns en misstanke om att en överträdelse av plan- och bygglagstiftningen skett utreds ärendet. Utredningen syftar till att ta fram juridiskt hållbara bevis för en rättssäker bedömning om en överträdelse har skett eller inte.

Utredningen avslutas med ett ställningstagande om att ingripa mot förseelsen eller att avsluta ärendet på grund av att det inte finns någon förseelse att ingripa mot.

2.4 Ingripa

Om det har skett en överträdelse och den ansvarige inte självmant rättar till förseelsen ska miljö- och byggnämnden ingripa. Ingripandet sker genom beslut om föreläggande och/eller genom ett användningsförbud. Som påtryckningsmedel finns byggsanktionsavgift, vite och genomförande på den ansvariges bekostnad. Ärendet avslutas när förseelsen är rättad.

2.5 Arkivera

När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras.

2.6 Utvärdera

Miljö- och byggnämnden ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet enligt 8 kap. 8 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

3 Tillsynsområden

Miljö- och byggnämndens tillsynsområden framgår av 8 kap 2 § PBF. Nedan redovisas en sammanfattning av miljö- och byggnämnden tillsynsområden med förtydligande av de krav som ska bevakas genom tillsyn.

3.1 Bristande underhåll av byggnadsverk

(PBL 8:14, 8:13)

Bevaka att byggnadsverk underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter inte uppkommer. Byggnadsverk ska underhållas och skötas så att:

- utformning och tekniska egenskaper bevaras
- värden bevaras
- olägenheter och olycksrisker för omgivning och trafik inte uppkommer
- särskilt värdefulla byggnadsverk inte förvanskas (PBL 8:13)

3.2 Ovårdade tomter och fastigheter

(PBL 8:9, 8:10, 8:13, 8:15)

Tomter ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer, tomter med häckar som påverkar trafiksäkerheten mm. Tomter ska underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte.

3.3 Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder

(PBL 8:12, 8:13, 8:16, HIN 3)

Publika lokaler, allmänna platser och platser dit allmänheten har tillträde ska vara tillgängliga, ska underhållas och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer. Enkelt avhjälpna hinder ska alltid avhjälpas. Detta gäller också på lekplatser och andra fasta anordningar.

3.4 Kontroll av ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar

(PBL 8:25, 8:24, 8:4, PBF 5:1-7, 5:8-16, H18)

Ägaren är ansvarig för att en ventilationsanläggning, hiss eller annan motordriven anordning underhålls, sköts och besiktigas i tid.

Finns kravet på återkommande besiktning ska besiktningsprotokollet skickas till miljö- och byggnämnden så fort den är utförd.

Är en ventilationsanordning underkänd krävs ett godkänt protokoll. Är en hiss eller annan motordriven anordning underkänd startas ett tillsynsärende och ett användningsförbud utfärdas.

3.5 Olovlig byggnation

(PBL kap 8, 9 och 10, PBF 6:1-6)

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan tillstånd, alltså lov eller anmälningspliktiga åtgärder.

Om en misstanke om olovlig byggnation kommer in till miljö- och byggnämnden startas ett ärende och en utredning påbörjas. I utredningen kollar man på om åtgärden kräver lov eller startbesked, om det finns något sådant eller om det finns möjlighet att bevilja ett lov eller utfärda ett startbesked i efterhand.

Om en olovlig byggåtgärd har gjorts kan fastighetsägaren göra en rättelse, om rättelse inte har gjorts ska miljö- och byggnämnden besluta om en byggsanktionsavgift.

3.6 Under byggnation och säkerhetskrav som kommit till i efterhand

Miljö- och byggnämnden ansvarar för tillsynen att vissa säkerhetskrav på redan uppförda byggnader är uppfyllda. Miljö- och byggnämnden ansvarar också för att bevaka att byggarbetsplatser och pågående byggnadsarbete uppfyller plan- och bygglagens bestämmelser.

Pågående byggarbete

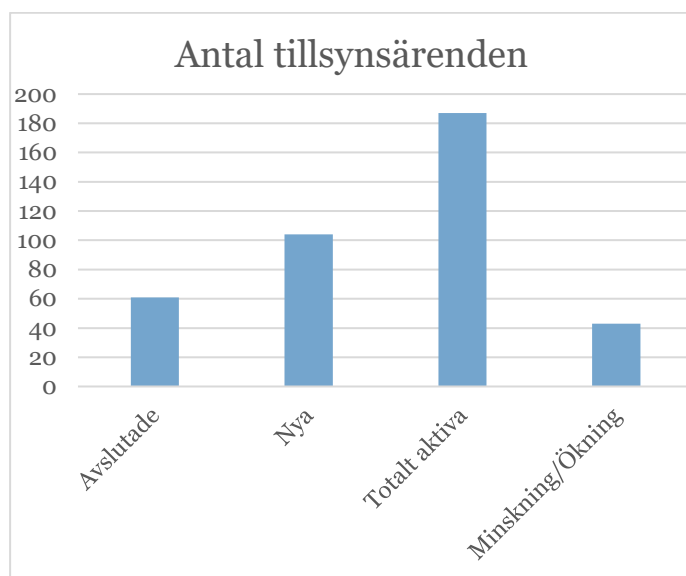
När det gäller pågående byggarbeten får åtgärder inte innebära betydande olägenhet eller bryta mot plan- och bygglagens bestämmelser, då ska arbetet stoppas om det bedöms nödvändigt.

4 Utvärdering och sammanfattning av 2020

4.1 Resultat

Under 2020 har det avslutats 64 ärenden och registrerats 104 nya ärenden. Totalt antal aktiva ärenden är 187 stycken den 9 december 2020. 26 st av de avslutade ärendena är äldre, och av den så kallade skulden.

Under 2020 har även samtliga ärendens status identifierats vilket medför en överblick som ger goda förutsättningar för det fortsatta tillsynsarbetet.



4.2 Sammanfattning

Det finns fortfarande en stor ryggsäck med gamla tillsynsärenden som inte har blivit hanterade. Det har startats en stor mängd ärenden gällande skymd sikt i korsningar som kan förklara ökningen av antal tillsynsärenden. Resurser har inte funnits i den utsträckningen som behövts.

Registret för OVK har gått igenom och kartlagts.

Registret för Hiss och motordrivna anordningar har gått igenom och kartlagts.

En tillsynsprocess har skapats och äldre ärenden har inventerats och kartlagts.

Mallar utformade efter processen och olika ärendetyper har skapats.

Checklistor för att arbetet ska ske smidigare och mer rättssäkert har skapats i ärendehanteringssystemet EDP Vision, checklistorna är i sin tur kopplade till mallar för att underlätta kommunikeringen.

5 Planering inför 2021

5.1 Övergripande prioritering

Under 2021 är den högsta prioriteringen att inventera och agera i de ärenden som har prioritet ett där det rör sig om människors hälsa och säkerhet. Ärenden om skydd sikt i korsningar som registrerats men där utredning ännu inte startats bör hanteras skyndsamt.

Allt administrativt ska bli färdigt och vidareutvecklas, så som mallar, checklistor och rutiner.

5.2 Prioritering av tillsynen

Varje heltidsanställd handläggare beräknas lägga ca 1100 timmar effektiv tid på ärendehantering. Övrig tid beräknar man läggs på bland annat rådgivning, APT, enhetsmöten, utveckling, andra möten, semestrar etc. En heltid beräknad på 225 arbetsdagar ger 1800 timmar.

Antal ärenden			Prioritering 2021	
Ärendetyp	Antal ärenden	Timmar	Antal ärenden	Timmar
Olovlig byggåtgärd	70	700	30	300
Ovårdade fastigheter och platser	40	400	15	150
Häckar	150	1050	75	525
Registrering OVK/ärenden ¹	550	590	590	376
Hiss och motordriven anordning ²	100	400	100	400
Tillsynsärenden kopplade till bygglovsärenden	10	100	10	100
Lekplatser (löpande)	75	200	0	0
Övrig tillsyn	30	150	5	25
Summa	1025	3590	825	1876

Utifrån antal timmar som tillsynsarbetet skulle kräva 2021 enligt ovanstående tabell skulle det behövas tre heltidsanställda och en anställd på 50 % för att hinna med all tillsyn och därför är prioritering nödvändig.

Beräknad personalstyrka för 2021 är en heltidsanställd med administrativt stöd på deltid. Detta ger ca 1500 timmars tillsynstid plus att registrering av OVK-protokoll och hissbesiktningar hanteras av administrativ personal.

¹ Genomförs av administrationen

² Genomförs till största delen av administrationen