

Styrdokument

# TILLSYNSPLAN 2024

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 .....	4
	2.1 Inventera och prioritera .....	4
	2.2 Bevaka .....	4
	2.3 Utredda .....	4
	2.4 Ingripa .....	5
	2.5 Följa upp .....	5
	2.6 Avsluta .....	5
	2.7 Utvärdera .....	5
3	Tillsynsområden .....	5
	3.1 Bristande underhåll av byggnadsverk .....	5
	3.2 Ovärdade tomter och fastigheter .....	5
	3.3 Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder .....	6
	3.4 Installationer .....	6
	OVK, IMD och motordrivna anordningar .....	6
	3.5 Olovligt byggande .....	6
	3.6 Under byggnation och säkerhetskrav som kommit till i efterhand .....	7
4	Utvärdering och sammanfattning av 2023 .....	7
	4.1 Resultat .....	7
5	Planering inför 2024 .....	8
	5.1 Övergripande prioritering .....	8
	5.2 Planering av tillsyn 2024 .....	9

# 1 Förord

Miljö- och byggnämnden ska verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö. Miljö- och byggnämnden ansvarar för handläggning av lov, start- och slutbesked, förhandsbesked, anmälan och tillsyn enligt plan- och bygglagen, PBL, för att en god bebyggd miljö uppfylls och bibehålls i Ulricehamns kommun.

## *Termer*

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

## 2 Tillsynsarbetet

Miljö- och byggnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen.

Målet med miljö- och byggnämndens arbete med tillsyn är att säkerställa att den bebyggda miljön är säker, hälsosam och tillgänglig samt att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras och risken för olyckor och olägenhet inte uppkommer.

### 2.1 Inventera och prioritera

Alla nya ärenden läggs in i ett register där de kategoriseras och prioriteras.

Prioritering av ärenden

- Prioritet ett är ärenden som innebär fara för hälsa och säkerhet.
- Prioritet två är de ärenden som kopplar till bygglovsärenden.
- Prioritet tre är att avsluta ärenden där rättelsen är gjord.
- Prioritet fyra är att jobba med övriga ärenden. Alla ärenden ska handläggas så skyndsamt som möjligt.

### 2.2 Bevaka

Miljö- och byggnämnden ska bevaka att lagstiftningen följs och att felaktigheter och brister åtgärdas. Miljö- och byggnämnden ska bevaka att besiktningssprotokoll på hissar och ventilationsanordningar kommer in inom de aktuella besiktningssintervallen.

### 2.3 Utredda

Vid misstanke om att en överträdelse gjorts enligt plan och bygglagstiftningen ska ärendet utredas och en rättssäker bedömning ska göras om en överträdelse har skett eller inte. Ärendet avgörs sedan i ett beslut om ingripande eller avslut.

## 2.4 Ingripa

Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en förseelse eller den som gynnas av den. Påföljd kan innebära ett beslut om föreläggande eller ett användningsförbud. Beslutet kan förenas med byggsanktionsavgift, vite och genomförande av åtgärd på den ansvariges bekostnad.

## 2.5 Följa upp

När beslut tagits följs det upp att åtgärd vidtagits. Om åtgärd inte vidtas kan ett nytt beslut behöva fattas som kan förenas med vite. Ärendet avslutas med ett beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald.

## 2.6 Avsluta

När det inte finns någon förseelse ska ett beslut om att avsluta ärendet tas och ärendet ska arkiveras.

## 2.7 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)

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll skall ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t.ex. bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet. Byggnadens värden ska bevaras, olägenheter och olycksrisker för omgivning och trafik ska inte uppkomma. Särskilt värdefulla byggnadsverk ska inte förvanskas.

## 3.2 Ovårdade tomter och fastigheter

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

I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Tomter skall underhållas och skötas oavsett om de är bebyggda eller inte. Anordningar, häckar och annan växtlighet ska inte störa trafiksäkerheten.

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Om kraven inte uppfylls ska byggnadsnämnden ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

En inventering av lekplatser har påbörjats, inventeringen av lekplatser i kommunal regi är klar och ett register har börjat växa fram. Identifiering av privatägda lekplatser i kommunen är påbörjad. Varje år kommer ett urval av objekt behöva skicka in besiktningsprotokoll. För de protokoll som visar A-fel skapas tillsynsärende. För de B-fel som besiktningsprotokoll visar ska även året efter skicka in besiktningsprotokoll för att visa att åtgärd är gjord, annars skapas tillsynsärende.

### **3.3 Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder**

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

Där allmänheten har tillträde ska det vara tillgängligt, det handlar om bland annat publika lokaler, allmänna platser och lekplatser. Enkelt avhjälpna hinder ska alltid avhjälpas för att alla ska kunna vara delaktiga i samhället och bidra till jämställdhet och rättvisa i samhället.

### **3.4 Installationer**

OVK, IMD och motordrivna anordningar

(PBL 8:25, 8:24, 8:4, PBF 5:1-7, 5:8-16, H18, Lag (2022:333) om energimätning i byggnader)

Ägaren ansvarar för att en ventilationsanläggning, hiss eller annan motordriven anordning underhålls, sköts och besiktigas i tid. Besiktningsprotokollet ska alltid skickas till miljö- och byggnämnden.

OVK utförs för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat, om ventilationsanordningen är underkend ska åtgärd göras och ett nytt, godkänt, besiktningsprotokoll krävs.

Det finns idag ungefär 830 byggnader som har krav på återkommande ventilationskontroll som är registrerade som tillsynsobjekt.

Det finns idag ungefär 150 byggnader som har motordrivna anordningar med krav på återkommande besiktning som är registrerade som tillsynsobjekt.

Om en motordriven anordning bedöms ha allvarlig anmärkning startas ett ärende och ett användningsförbud utträttas. Åtgärd ska göras och ett nytt, godkänt, besiktningsprotokoll krävs.

En ny lag om individuell energimätning i byggnader, IMD, har kommit som innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå. Vårt ansvar är att mätningen ska utföras för de byggnader som berörs av lagen.

### **3.5 Olovligt byggande**

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

Om en åtgärd som kräver bygglov, marklov, rivningslov eller startbesked har utförts utan lov kan miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om inte fastighetsägaren gör rättelse. Miljö- och byggnämnden kan ta ut en byggsanktionsavgift även i det fall ett byggnadsverk tagits i bruk innan slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseföreläggande vid olovligt byggande är 10 år från det att överträdelsen begicks. Om överträdelsen gäller att någon olovligen tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för

ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål gäller inte tioårsgränsen.

En sanktionsavgift får tas ut inom fem år från det att överträdelsen gjordes och den som byggsanktionsavgiften riktar sig till ska ha getts tillfälle att yttra sig under den tiden. Ett beslut om sanktionsavgift ska alltid delges den avgiftsskyldige enligt delgivningslagen.

Förvanskningsförbudet enligt 8 kap 13 § PBL skyddar byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Med förvanskning menas att byggnadens karaktär förändras på ett sådant sätt att byggnadens värden förstörs helt eller delvis.

### 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.

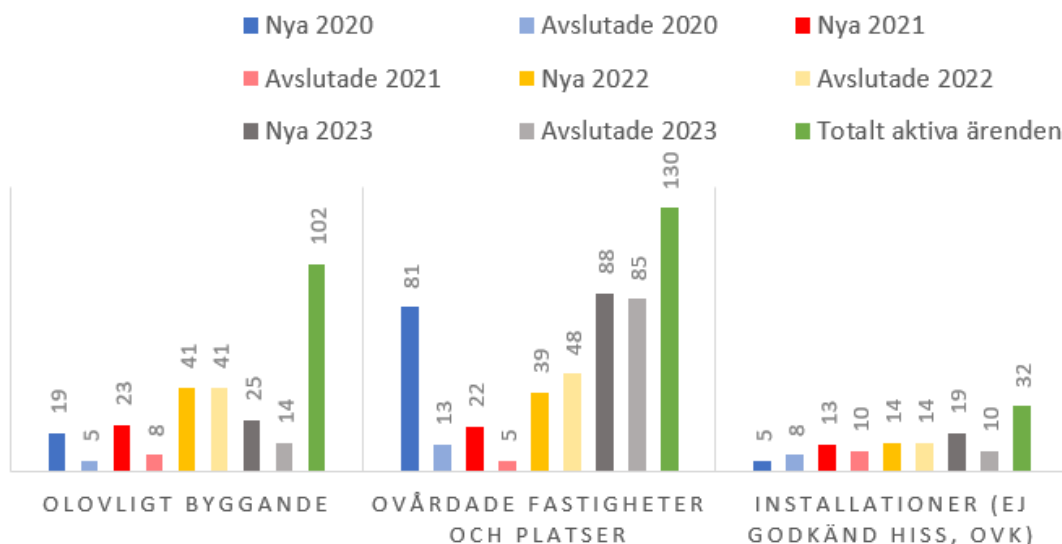
När det gäller pågående byggarbeten får åtgärder inte innebära betydande olägenhet eller bryta mot plan- och bygglagens bestämmelser, då ska arbetet stoppas om det bedöms nödvändigt.

## 4 Utvärdering och sammanfattning av 2023

### 4.1 Resultat

Under 2023 har det avslutats fler ärenden än tidigare år, samtidigt som det kommit in fler ärenden än tidigare år. Den typen av ärenden har varit tvungna att prioriteras då den påverkar verksamheter, enskilda individer, kostnader, konstruktioner. Det har i sin tur medfört att den planerade tillsynen fått en lägre prioritet.

### ÄRENDEBALANS



Ärendebalansen är indelad i tre kategorier: Olovligt byggande, ovårdade fastigheter och platser och installationer.

Olovligt byggande innehåller ärenden där åtgärd utförts som kräver bygglov, marklov, rivningslov eller startbesked.

Ovårdade fastigheter och platser innehåller bland annat ärenden där byggnader inte underhållits, tomter och allmänna platser som är nedskräpade och fastigheter där häckar och annan växtlighet ger skymd sikt i korsningar/utfarter och betyder en olägenhet för omgivningen. 2020 fick miljö- och byggnämnden in en anmälan på ett stort antal korsningar i centrala Ulricehamn, alla korsningar är ännu inte besökta. Det betyder att det finns fler ärenden som behöver startas under 2024 för att följa anmälan som kommit in. I dagsläget finns alla korsningar i ett samlingsärende.

Installationer innehåller ärenden så som hissar och ventilationsanordningar som fått ett ej godkänt resultat på besiktningsprotokollet.

## 4.2 Sammanfattning

Det finns fortfarande äldre tillsynsärenden som inte handlagts än, de är inventerade och lagda i prioriteringsordning.

Under 2023 har en processkartläggning av tillsynsprocessen genomförts, och ett stort arbete har gjorts med att ta fram mallar för en smidigare, tydligare och mer rättssäker handläggning.

Det finns fortfarande arbete kvar att göra, och det saknas fortfarande rutiner och guider i en stor uträkning. Detta arbete kommer fortsätta under 2024 genom det systematiska förbättringsarbetet. Ett register över lekplatser har tagits fram, och rutiner för tillsyn har upprättats, lika så mallar för beslut. En första tillsyn på kommunens lekplatser har genomförts och framåt ska de privata registreras och bedrivs tillsyn på.

Sammanfattningsvis har det inte funnits de resurser som behövs för att bedriva den tillsyn som tillsynsmyndigheten ska enligt kraven PBL. Tillsynen är viktig för att säkerställa likabehandling och respekt för lagens krav.

# 5 Planering inför 2024

## 5.1 Övergripande prioritering

Utifrån våra resurser är den högsta prioriteringen att agera i de ärenden som har prioritet ett där det rör sig om människors hälsa och säkerhet. Planeringen är att arbeta utifrån den prioriteringsordning som finns. Utöver det är målsättningen att följa upp och driva de ärenden där det har beslutats om förelägganden till avslut. Dessa ärenden har inte fullt ut kunnat hanterats under året och att följa upp att förelägganden efterlevs är av yttersta vikt för att upprätthålla förtroendet för myndigheten och säkerställa att lagstiftningen efterlevs. Ärenden om skymd sikt har registrerats i ett samlingsärende, korsningar behöver delas upp i ett ärende per fastighet och ska göras löpande.

Arbetet med checklistor, mallar och rutiner kommer att fortsätta.



Varje heltidsanställd handläggare beräknas lägga ca 1100 timmar effektiv tid på ärendehantering och 1500 timmar för administratörer. Övrig tid beräknar man läggs på bland annat rådgivning, APT, enhetsmöten, utveckling, andra möten, semestrar etc. I sektorn satsas det också mycket på förbättringsarbete som i förlängningen kan ge bättre förutsättningar men i det korta perspektivet tar tid. Vid bristfällig resurstilldelning kommer den effektiva tiden för handläggning dock att minska då mer tid får läggas på att svara på frågor kring ärendestatus på pågående ärenden.

En omfördelning av resurser till mer tillsyn kommer göras under 2024. Det går inte att säga exakt i vilken omfattning, då det beror av antal bygglovsansökningar som kommer in.

## 5.2 Planering av tillsyn 2024

Antal aktiva ärenden		Uppskattning 2024	
Ärendetyp	Antal aktiva ärenden inför 2024	Uppskattade nya ärenden under 2024	Totalt antal timmar
Olovlig åtgärd (20 h/ärende)	102	35	2740
Ovårdade fastigheter och platser ink lekplatser (8,5 h/ärende)	130	130	2210
Ej godkända installationer (hiss/OVK) (5 h/ärende)	32	60	460
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>225</b>	<b>5410</b>
Administrativt Objekttyp	Totalt antal objekt	Uppskattade inkomna protokoll 2024	Total tid
Registrering OVK (15 min/protokoll)	690	400	100
Registrering lekplatser (1 h/protokoll)	76	40	40
	<b>855</b>	<b>440</b>	<b>140</b>

Utifrån antal timmar som tillsynsarbetet kräver 2024 enligt ovanstående tabell skulle det behövas 4,5 heltidsanställda för att hinna med den reaktiva tillsynen, både skuld och nya ärenden. Därför är prioritering enligt avsnitt 2.1 nödvändig. Då inkommande ärenden under året är oberäknliga kan ingen annan prioritering göras.