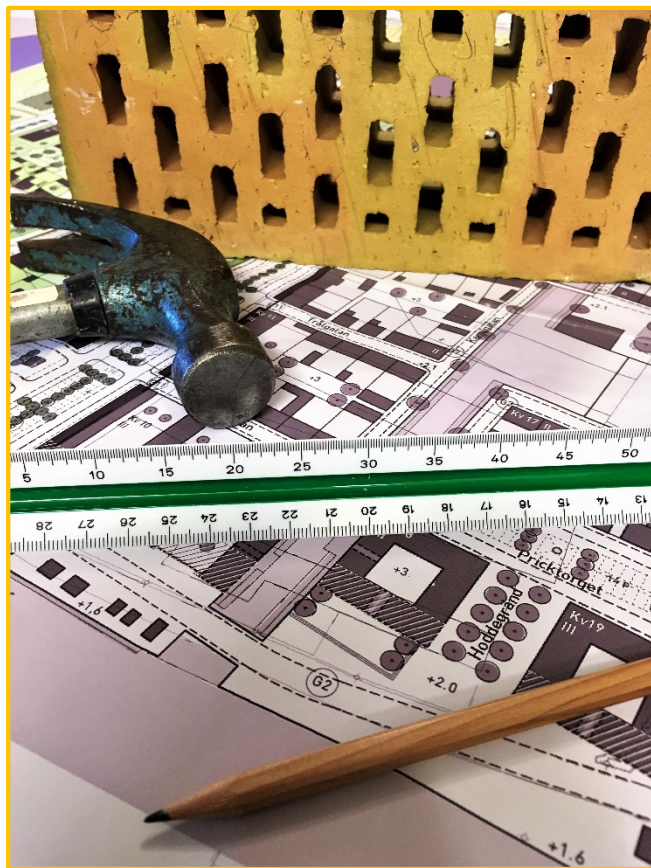


Tillsynsplan 2020

Byggenheten Lomma kommun



Inledning

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked och tillsyn enligt plan- och bygglagen. Miljö- och byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur samt en god stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Miljö- och byggnadsnämnden ska se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysa samt utöva tillsyn över byggandet.

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs samt tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner på samma sätt i hela landet. Boverket och länsstyrelsen ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnden lever upp till sitt ansvar.

Miljö- och byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn påkallas bl.a. genom extern anmälan, på miljö- och byggnadsnämndens eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan eller vid handläggning av ärenden.

Syfte och mål

Syftet med tillsynsplanen är att beskriva och tydliggöra miljö- och byggnadsnämndens ansvarsområde avseende tillsynen. Vidare är syftet att framlägga nämndens prioriteringar inom tillsynsområdet.

Målet med tillsynsplanen är att det ska vara tydligt hur, varför och vilka insatser som genomförs för att fullfölja den lagstadgade tillsynen som åligger miljö- och byggnadsnämnden att bedriva. Miljö- och byggnadsnämnden ska bedriva en väl fungerande tillsynsverksamhet.

Uppföljning

Byggenheten har för avsikt att sammanställa antal tillsynsärenden årsvis. I sammanställningen eftersträvas en kategorisering av ärendena. Kategorisering kan ske exempelvis enligt följande:

- externt anmälda ärenden
- ärenden påkallade genom tillsynsplanens prioriterade insatser
- tillsynsärenden uppkomna genom internt påkallade ärenden

Tillsynsärenden som bedrivits inom den sedvanliga handläggningen av ärenden sammanställs inte. Till denna kategori hänförs bl.a. ärenden där tillsyn utövats genom slutsamråd och där inga avvikelser som föranlett utredningar för olovligt byggande funnits.

Erfarenheter och lärdomar sammanställs för att återföras till kommande revidering av tillsynsplanen. Uppföljningsrapport lämnas för kännedom till nämnden under första kvartalet 2020.

Varför tillsyn ska bedrivas

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 miljö- och 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
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler efterlevs

Vad lagen säger

Reglering av tillsyn behandlas främst i 11 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt i 8 och 9 kap. plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

Plan och bygglagen

Enligt 11 kap. 3 § PBL ska tillsynen utövas av bl.a. miljö- och byggnadsnämnden.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. PBL så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

11 kap. PBL omfattar de regler om ingripande och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som byggnadsnämnden är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Plan- och byggförordningen

Enligt 8 kap. 2 § PBF ansvarar, om inte annat anges i detta kapitel eller annan författning, byggnadsnämnden för tillsynen över att

1. byggherren fullgör sina skyldigheter enligt PBL och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, och
2. bestämmelserna i 8 kap. 1–18 och 24–26 §§ samt 9 och 10 kap. PBL och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

Enligt 8 kap. 8 § PBF ska en tillsynsmyndighet regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet.

9 kap. PBF innehåller precisering av sanktionsavgifter för överträdelser.

Konkretisering av tillsynsområden

Nedan följer en sammanställning och beskrivning av områden och objekt som miljö- och byggnadsnämnden bedriver tillsyn inom.

- OVK – obligatorisk ventilationskontroll
- Enkelt avhjälpna hinder
- Hissar och motordrivna anordningar
- Olovliga åtgärder
- Ovårdade tomter
- Lekplatser

OVK – obligatorisk ventilationskontroll

Bristande ventilation kan leda till hälsorisker som exempelvis allergier, astma och nedsatt prestationsförmåga. För att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat ska en byggnads ägare se till att funktionen hos ventilationssystemet regelbundet kontrolleras vid återkommande tillfällen. Kravet på regelbunden kontroll gäller dock inte för en- och tvåbostadshus. I den obligatoriska ventilationskontrollen ingår även undersökning om vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet. Ventilationskontrollen ska utföras av certifierade besiktningsmän.

Det är miljö- och byggnadsnämndens ansvar att övervaka att byggnaders ägare uppfyller sina skyldigheter avseende obligatoriska ventilationskontroller. Om byggnadens ägare inte genomför OVK ska miljö- och byggnadsnämnden förelägga ägaren att genomföra den. Om det framgår av ett protokoll att kraven om funktionskontroll inte uppfylls ska miljö- och byggnadsnämnden förelägga ägaren att åtgärda bristerna.

Byggenheten utövar aktiv tillsyn över OVK och håller ett register över de objekt i kommunen som träffas av kravet på OVK. För närvarande finns det närmare 600 objekt i OVK-registret. Registret uppdateras allt eftersom nya besiktningsprotokoll inkommer.

Enkelt avhjälpna hinder

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 med att förbättra tillgängligheten. I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet om ett tillgängligt Sverige. Miljö- och byggnadsnämnden har ansvar för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Detta är fråga om jämställdhet och rättvisa. 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 avhjälpas.

Tillgängligheten och användbarheten till publika lokaler och allmänna platser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska avhjälpas om det bedöms enkelt att avhjälpas.

Hissar och motordrivna anordningar

Miljö- och byggnadsnämnden har ett tillsynsansvar avseende hissar och andra motordrivna anordningar. Hissar ska besiktigas inom fastställda intervaller samt vid nyinstallation och efter

eventuella ombyggnader av hissen. Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas.

Tillsynen av hissar sker i huvudsak när hiss inte godkänns av besiktningsman. Vid icke godkänd besiktning skickar besiktningsmannen protokollet till byggenheten.

Olovliga åtgärder

Olovliga åtgärder omfattar alla åtgärder som är lov- eller anmälningspliktiga och som påbörjats utan startbesked. Tillsyn inom detta område omfattar även de åtgärder som tagits i bruk utan slutbesked. Det är viktigt för allmänhetens förtroende att miljö- och 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 grannarnas goda vilja. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Enhetens tillsyn av olovliga åtgärder pågår kontinuerligt. I dagsläget initieras ärenden främst genom extern anmälan eller genom att olovliga åtgärder uppdagas vid handläggningen av ärenden samt vid slutbesiktningar av pågående projekt. Under 2019 finns flertalet pågående och oavslutade ärenden som är att härleda till kategorin "olovliga åtgärder". Ärendena är sällan okomplicerade samt tar mycket tid och resurser i anspråk.

Ovårdade byggnadsverk och tomter

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.

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. Det som gäller i fråga om vård och skötsel av en tomt ska i skälig utsträckning också tillämpas på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader.

Byggenhetens tillsyn av ovårdade fastigheter och tomter pågår kontinuerligt. Ärenden initieras vanligtvis genom extern anmälan. Det finns flera pågående och oavslutade ärenden om ovårdade fastigheter. Ärendena är sällan okomplicerade och tar mycket tid och resurser i anspråk.

Tillsynsinsatser under kommande tidsperiod

Utöver de åtgärder som beskrivits i föregående avsnitt finns ytterligare möjliga tillsynsinsatser identifierade. De identifierade insatserna är relaterade till geografiskt urskiljbara områden. Insatser för tillsyn av dessa områden kan i sin tur prioriteras efter behov och tillgång av resurser. Insatsområdena kan komma att revideras, ändras eller omprioriteras vid kommande uppdatering av tillsynsplanen.

Identifierade områden:

Inglasning; takvåningar och balkonger Lomma Hamn	Plank, Löddesnäs
Fasadändring, gruppbebyggelse inom kulturmiljöprogram tex Leifs väg	Takfönster, Strandvägen
Solceller inom särskilt värdefulla bebyggelseområden	Takbyten, gruppbebyggelse inom kulturmiljöprogram
Skyltar, Lomma Hamn, Lomma centrum	Komplementbyggnader, Furet
Tillgänglighet, tillsyn av enkelt avhjälpna hinder	Lekplatser

Nedan följer en tabell över enhetens prioriterade och nedprioriterade tillsynsinsatser:

Prioriterade insatser 2020
<ul style="list-style-type: none"> Uppsökande tillsynsområde av olovliga åtgärder
Skyltar, Lomma Hamn, Lomma centrum, Bjärred centrum
Inglasningar av balkonger och takvåningar i Lomma Hamn
Takbyten, gruppbebyggelse inom kulturmiljöprogram (förstudie)
<ul style="list-style-type: none"> OVK
Fortlöpande handläggning av inkommande OVK-protokoll
Skicka påminnelser och följa upp med ev. förelägganden avseende OVK
<ul style="list-style-type: none"> Enkelt avhjälpna hinder
Två ärenden av egeninitierad tillsyn föreslås genomföras i form av identifiering av enkelt avhjälpna hinder, kommunikering, åtgärd och uppföljning.
<ul style="list-style-type: none"> Hissar
Handlägga inkommande ärenden avseende ej godkända hissar
<ul style="list-style-type: none"> Olovliga åtgärder
Hantera pågående ärenden samt anmälan om olovliga åtgärder
<ul style="list-style-type: none"> Ovårdade byggnadsverk och tomter
Hantera pågående ärenden samt anmälan om ovårdade byggnadsverk och tomter

Övrigt behov och utvecklingsuppgifter 2020

Uppföljning, Miljöprogram Lomma Hamn
Pris för hållbart byggande
Dialog avseenden interna riktlinjer avseende krav på kontrollansvarig och tekniskt samråd behövs
Se över interna riktlinjer avseende krav på kartunderlag, inmätning och lägeskontroll

Konsekvenser av tillsyn (och ej genomförd tillsyn)

En väl fungerande tillsyn med erforderliga resurser förväntas resultera i att en större mängd åtgärder slutligen överensstämmer med de rättsregler som återfinns i plan- och bygglagen. En överensstämmelse med rättsreglerna leder även till fler möjligheter och färre eventuella framtida problem för den enskilde. En olovlig åtgärd kan till exempel omöjliggöra vidare byggnation på en fastighet vid en framtida ansökan om lov. Olovligt utförda åtgärder kan innebära en stor risk för att allvarliga tillbud ska ske. Tillsynen bidrar därför till ett säkrare, tryggare och trivsammare samhälle.

Övergripande verksamhet

Byggenheten strävar ständigt efter att utvecklas och förbättra kvalitén inom verksamheten. Som ett led i utvecklingen arbetar enheten med digitalisering och andra kvalitetsåtgärder. Under 2020 kommer enheten att fokusera på att införa en digital bygglovsprocess. Därefter kvarstår arbete med att titta på olika möjligheter för robotisering/automatisering. Byggenheten kommer också att arbeta med hemsidan och vår e-tjänst i syfte att förbättra användarvänligheten. Då ett nytt GIS system/karta implementerats under 2019 så kommer arbete med att få kopplingar mellan ärendehanteringssystemet och GIS verktyget att fungera att genomföras.

Under 2018-2019 har utvecklings- och förbättringsarbete med e-tjänsten MittBygge påbörjats. Genom tjänsten MittBygge ges medborgare möjlighet att ansöka och anmäla ärenden digitalt. Via MittBygge kan också ärenden hanteras digitalt från byggenhetens sida. Detta arbete kommer att fortsätta under 2020. Det som kvarstår är vidareutveckling av e-tjänster och informationsinsatser till kommuninvånarna om hur e-tjänsten Mittbygge fungerar samt framtagande av exempel såsom ritningar och kontrollplaner som kan underlätta ansökningsprocessen för våra kommuninvånare.