



Tillsynsplan Byggnadsnämnden 2024

**UMEÅ
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Inledning	2
Resultat av mål och aktiviteter 2023	4
Mål och aktiviteter 2024	5
Tillsynsområden	6
Tillsyn över byggnadsåtgärder	6
Tillgänglighet på allmänna platser och i publika lokaler	7
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8
Hissar och andra motordrivna anordningar	9
Olovliga åtgärder	10
Ovårdade tomter och byggnader	11
Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken	12
Individuell mätning och debitering, IMD	13
Laddinfrastruktur	14
Lekplatser	15
Taksäkerhet	16
Skyltar och ljusanordningar.....	17
Resurser – tillgång och fördelning 2024	18
Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar	19
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL	20
Exempel som illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar	22

Inledning

Byggnadsnämndens tillsynsplan är ett årligt styrdokument för bygglovsavdelningens arbete med tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL) och planering och organisation av tillsynsverksamheten.

Tillsynsplanen tas fram av verksamheten och innehåller förslag till mål och nuläge/aktiviteter för att uppfylla byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt 11 kap. PBL.

Tillsynsplanen läggs fram för byggnadsnämnden i slutet av kalenderåret för beslut om genomförande kommande period (1 januari – 31 december).

Portalparagrafen i plan- och bygglagen

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.

Kommunen har planmonopol

Kommunen har ensamt det lokala ansvaret för att planera. Med den makten följer ett ansvar, nämligen att använda redskap man har för att bevara respektive varsamt förändra bebyggelsen.

Byggnadsnämnden har tillsyn över hela den byggda miljön

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 av tillsynsverksamheten ska medverka till att demokratiskt beslutande lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftningens intentioner och på samma sätt i hela landet. Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt att det för allmännas förtroende att byggnadsnämnden lever upp till sitt ansvar. Demokratin urholkas om den enskildes möjlighet att bygga inte grundas på lagar och bestämmelser utan på grannarnas goda vilja.

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen sker vid anmälan samt på byggnadsnämndernas eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan.

Process vid tillsynsarbete

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. Utredning ska visa på om det förekommer en förseelse eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller 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 kan beslut och handlingar arkiveras.

Övergripande process tillsynsärende (bild nedan)



Resultat av mål och aktiviteter 2023

Tillsynsverksamhetens målsättningar består både av produktionsmål och organisatoriska mål. Produktionsmålen kan bäst beskrivas som exempelvis antal handlagda ärenden, minskad ärendemängd, genomförda tillsynsbesök. De organisatoriska målen är då sådana som förbättrade arbetsrutiner, mallar, eller kompetensutveckling och samarbeten inom och utanför förvaltningen.

Genom att ställa upp verksamhetens målsättningar för det kommande året i en prioriteringsordning blir både uppföljning och analys av förbättringsmöjligheter mer överskådliga. Ett annat skäl är att det tydliggör var fokus bör ligga inför verksamhetsåret. Målen har fastställts utifrån en bedömning av tillgängliga resurser och var behovet av tillsyn är som störst.

Verksamhetens övergripande mål 2023:

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Nyinkomna ärenden beslutas inom sex månader	Ändrat arbetssätt genom prioriteringar	1:a kvartal	71 % beslutade ärenden
	Rutiner för kortare ledtider och snabbare beslut	Månadsvis	
2. ¼ av utrednings-skulden avslutas	Löpande arbete	Kvartalsvis	106 % beslutade ärenden
3. Kulturmiljö-inventeringen färdigställs och utvärderas	Sammanställning och redovisning	Juni 2023	78 % genomförda
4. Ärenden där preskription inträtt avslutas (>2013)	1:a prio	Kvartalsvis	60 % beslutade ärenden

*Kommentarer till ovanstående punkter

- 20 av 28 beslutade ärenden under 2023 har beslutats inom sex månader (71%). 31 av 54 inkomna ärende har avslutats under perioden 3/10-22 t.o.m. 3/4-23 (57%).
- 85 ärenden har endera avslutats eller beslutats i under året, vilket motsvarar något mer än en fjärdedel enligt verksamhetsmålet.
- Inventeringen har påbörjats enligt plan 2023. Av nio etapper har sju påbörjats eller avslutats. Några etapper släpar efter, men målet som helhet bedöms möjlig att nå under sista kvartalet 2023.
- I stort sett alla rena PBL-ärenden har granskats och avslutats. 12 ärenden avslutade under 2023. Återstår 6 ärenden, merparten ärenden som berör strandskydd (miljöbalken), vilka inte preskriberas. Dessa ärenden prioriteras kvartal 4 2023.

Mål och aktiviteter 2024

Verksamhetens övergripande mål och aktiviteter 2024

Verksamhetsmål 2024			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Nyinkomna ärenden beslutas inom sex månader	Ändrat arbetssätt genom prioriteringar	Juni 2024	
	Utvärdering av införandet av Nova. Har det nya ÄHS inneburit en effektivisering av handläggningen och framdriften av tillsynsärendena?	3:e kvartalet	
2. ¼ av utrednings-skulden avslutas (2015-2022) Även MB-ärenden och PBL-ärenden utan preskription	Löpande arbete	Juni 2024	
3. Kulturmiljö-inventeringen färdigställs och utvärderas	Sammanställning och redovisning	Juni 2024	
4. Ärenden där preskription inträtt avslutas (>2014)	1:a prio	Juni 2024	

*Kommentarer:

Tillsynsområden

Tillsyn över byggnadsåtgärder

Vid byggnads- och rivningsåtgärder ansvarar byggherren för att lag, föreskrifter och myndighetsbeslut följs. Detta gäller oavsett om åtgärden kräver lov, anmälan eller är undantagen från både krav på lov och anmälan. Under byggprocessen utövar byggnadsnämnden tillsyn över att byggherren tar sitt ansvar.

Exempel på när ingripande från byggnadsnämnden kan bli aktuellt:

- Byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked är utfärdat.
- Byggnaden tas i bruk innan slutbesked är utfärdat.
- En väsentlig del av kontrollplanen följs inte.
- Byggnadsåtgärden avviker från det beslutade bygglovet.
- Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked.
- Ett tekniskt egenskapskrav uppfylls inte (avvikelse från Boverkets byggregler).
- En kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter.

Syfte

En fungerande tillsyn bidrar till att skapa förtroende för att de regler som har beslutats också gäller i praktiken. En viktig aspekt blir då enhetlighet. Reglerna ska tolkas på ett likartat sätt i hela landet.

Tillsyn är en av grundförutsättningarna för att målen om en god bebyggd miljö ska kunna nås. Den byggda miljön är en viktig del av människors liv och påverkar människors hälsa och säkerhet. Den byggda miljön har också kulturhistoriska och samhällsekonomiska värden som är viktiga att både bevara och utveckla. Tillsynen har till uppgift att bevaka att de krav och regler som gäller för den byggda miljön uppfylls samt att ingripa mot de förseelser som konstateras. Byggnadsnämndens skyldigheter i tillsynen är att bevaka, utreda, ingripa, arkivera och utvärdera.

Nuläge/aktivitet

Vi inhämtar ny kunskap genom utbildningar ex. FSBI, FSBS, Boverket m.m.

Mål

Följa gällande lagstiftning vid hantering av ärenden.

Tillgänglighet på allmänna platser och i publika lokaler

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 avhjälpa. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Kravet på att avhjälpa enkelt avhjälpbara 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.

Nuläge/aktivitet

Hantera både befintliga och nyinkomna ärenden.

Mål

Att lokaler och platser dit allmänheten har tillträde uppfyller tillgänglighetskraven.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs. 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 tog i bruk. Har en omfattad ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. 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 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 är i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga. Byggnadens välmående.

Nuläge/aktivitet

Under året 2023 har i skrivande stund 132 tillsynsärenden startats för byggnader som inte har godkänd OVK och 35 ärenden av dessa har kunnat avslutas efter att nytt godkänt protokoll inkommit, andra ärenden kräver åtgärder i ventilationssystemet som kräver att systemet, byggs om, renoveras eller liknande. Begäran om senareläggning har godkänts vid ca 37 tillfällen för system som kräver större åtgärder som är t.ex. anmälningspliktiga och där renovering tar längre tid än 6 månader.

Digitalisera alla protokoll samt introducera ett nytt ärendehanteringssystem.
Löpande arbete under 2024.

Mål

Att de lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska vara genomförda.

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 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.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar m.fl.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Nuläge/aktivitet

Ärenden hanteras löpande. Register över befintliga hissar saknas och bedöms svårt att upprätta och ajourhålla då det inte finns någon skyldighet att lämna in godkända protokoll tillbyggnadsnämnden.

Tillsynsbehovet bedöms vara måttligt. Ett lämpligt upplägg skulle kunna vara att områdesvis inventera hissar och andra motordrivna anordningar för att lokalisera hissar som inte är godkända att använda eller som har brister som behöver åtgärdas. Det nya ärendehanteringssystemet Nova som införs under 2023 kommer att möjliggöra förenklade och förhoppningsvis mer automatiserade processer för att smidigare hantera ej godkända hissar och andra anordningar.

Se över rutiner i samband med införande av Nova. Löpande arbete under 2024.

Mål

De lagstadgade kontrollerna som ska utföras under året ska vara genomförda och att inga hissar/motordrivna anordningar med allvarliga brister används.

Olovliga åtgärder

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.

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.

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.

Nuläge/aktivitet

Myndighetssamverkan

Samverkan med andra myndigheter och lokala aktörer. Lokal operativ samverkan (LOS), Umebrå, med flera. Avser möten, förberedelser.

Jämn tillströmning av ärenden som hanteras löpande. Generellt högt prioriterade ärenden som inte sällan leder till beslut om ingripande och påföljd. Tillsynsverksamheten fortsätter att hantera ärenden enligt nuvarande rutiner och arbetssätt.

Äldre ärenden blir mer svårutredda i sak, så många omständigheter hinner ändras under tiden vilket också försämrar bevisläget. Möjligheten att ingripa med rättelse preskriberas efter 10 år.

På grund av överklagningar kan det ta tid innan beslut vinner laga kraft.

Mål

Hantera inkomna ärenden snabbt och effektivt, med en handläggning inom sex månader.

Ovårdade tomter och byggnader

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. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

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 8 kap 4-5 §§ och 14-16 §§ PBL samt 3 kap PBF.

Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och motverka att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader inte underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter uppkommer.

Nuläge/aktivitet

Allmänhetens anmälningsbenägenhet bedöms som hög, eftersom omgivningspåverkan från ovårdade tomter och förfallna byggnader är stor.

Översyn sker i ett av områden som är utpekade i Umeå kommuns byggnadsordningar.

Mål

Ökad egeninitierad tillsyn genom att observera omgivningen i samband med ordinarie tillsynsbesök.

Skapa en större medvetenhet om byggnaders och områdets kulturhistoriska värden hos de som bor i områden eller äger fastigheter. Minska risken för att värdefull historia och kulturmiljö går förlorad.

Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken

Generellt strandskydd infördes 1975 med syfte att bevara allmänhetens friluftsliv och land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. Vid vissa stränder är strandskyddet utökat upp till 300 meter.

Strandskyddet gäller samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, som till exempel att anlägga, gräva eller bygga något. Bestämmelserna gäller både i tätort och i glesbygd. På några få platser är strandskyddet borttaget, till exempel i en del tätorter. Miljönämnden eller byggnadsnämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna under vissa förutsättningar som finns uppräknade i miljöbalken.

Regler om strandskydd finns i kap 7 §§ 13-18h Miljöbalken.

Syfte

Strandskyddets syfte är att bevara allmänhetens tillgång till vatten och stränder vilket är av stor betydelse för friluftsliv och rekreation. Övergången mellan land och vatten är betydelsefull som livsmiljö för många olika arter. Den strandnära zonen är värdefull bland annat för skydd och övervintring. Strandskyddet skyddar djur och växter som lever på och i närheten av stränderna samt i vattnet. Strandskyddet gäller även ute i vattnet, vissa bottnar kan exempelvis vara värdefulla miljöer.

Nuläge/aktivitet

Hantera befintliga och inkomna ärenden.

Mål

Upprätthålla strandskyddets syfte.

Individuell mätning och debitering, IMD

Individuell mätning och debitering, IMD är ett nytt tillsynsområde för byggnadsnämnden sedan 1 juli 2021. IMD innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå och att kostnaden separeras från varmhyran i flerbostadshus.

Aktuella bestämmelser finns i lag (2022:333) om energimätning i byggnader, förordning (2022:336) om energimätning i byggnader samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2022:3) om energimätning i byggnader.

I korthet ska IMD installeras i följande situationer.

- IMD värme i de flerbostadshus som har sämst energiprestanda. I dessa byggnader är sannolikheten störst att en energibesparing som följd av sänkt innetemperatur ska uppväga de kostnader som installation av IMD värme medför.
- IMD tappvarmvatten i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system.
- IMD tappvarmvatten i alla nya flerbostadshus.

Det är byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen över installation av system för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten. Förutom att bedriva tillsyn ska byggnadsnämnden också lämna upplysningar om kraven till byggnadsägaren för att denne ska kunna följa reglerna. Nämnden får ta ut avgift för denna tillsyn.

Syfte

IMD är en metod som syftar till att minska energianvändningen för uppvärmning genom sänkt innetemperatur (IMD värme) och minskad användning av tappvarmvatten (IMD tappvarmvatten).

Nuläge/aktivitet

Vi utför ingen aktiv tillsyn över system för IMD av värme men vi kan i dagsläget hämta uppgifter i energideklarationsregistret. Dock skulle detta kräva mer arbetskraft än vad vi har i nuläget.

Mål

Att inhämta kunskap i området.

Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur är ett övergripande begrepp för fast utrustning som behövs för laddning av elfordon. Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Därutöver ställs retroaktiva krav, det vill säga krav som omfattar befintliga byggnader även om några andra åtgärder inte vidtas. De retroaktiva kraven innebär att uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha minst en laddningspunkt för elfordon. Dessa krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. "

Syfte

Kraven på laddinfrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

Nuläge/Aktivitet

BN kartlägger de objekt som berörs av kravet.

Mål

BN informerar samtliga berörda av det retroaktiva kravet innan utgången av 2024.

Lekplatser

Alla barn har rätt till en stimulerande, trygg och lämplig miljö, vilket FN:s konvention om barnens rättigheter understryker. Samhällets olika organ ska känna ansvar för olycksfallsförebyggande arbete samt möjliggöra aktivt deltagande i samhället för alla barn. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas (8 kap 15§ PBL).

Fastighetsägare som till exempel kommunen, bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar, ansvarar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls (PBL). Ansvaret för att utrustningen är säker gäller oavsett tillverkningsår. När en ny lekplats har uppförts bör en installationsbesiktning utföras av en person med erforderlig kompetens. Kontinuerliga besiktningar och underhåll bör utföras av "en kompetent person" och dokumenteras så att den vid behov kan verifieras. Planer för besiktning, kontroll, drift och underhåll för varje lekplats bör upprättas och följas.

Förutom den årliga säkerhetsbesiktningen enligt standarden bör rutinemässiga visuella kontroller och regelbundna funktionskontroller göras. För redskap som utsätts för stora påfrestningar eller skadegörelse kan dagliga visuella kontroller vara nödvändiga. Dessa kontroller kan göras av fastighetsägaren själv.

Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar (BFS 2011:5 ALM 2) gäller vid nyanläggning av bland annat lekplatser. Där står att lekplatser ska kunna användas av barn och föräldrar med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, men samtliga lekredskap behöver inte vara tillgängliga.

I Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpna hinder (BFS 2013:9 HIN 3) som gäller allmänna platser, finns krav på att tillgängligheten på befintliga lekplatser ska förbättras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också ska kunna använda dem.

Syfte

Att lekplatser ska vara säkra att använda och tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Standarderna för lekredskap syftar främst till att förhindra att barn under lek utsätts för risker som de inte har förmåga att förutse. Olyckor med lekredskap kan i värsta fall leda till dödsfall eller men för livet.

Nuläge/aktivitet

Ingen aktiv tillsyn har skett under 2023, inga klagomål har heller inte lämnats in.

Mål

Alla lekplatser i Umeå kommun ska vara säkra och tillgängliga. Lekplatsers underhåll ska vara utfört på ett sådant sätt att inga olyckor sker samt att tillgänglighetskrav är uppfyllda.

Taksäkerhet

De säkerhetskrav som ställs på tak regleras av flera olika myndigheter, varav Boverket är en av dessa.

Boverket skriver regler om fasta takskyddsanordningar. Avsnitt 8:24 i BBR innehåller särskilda regler om taksäkerhet. I reglerna framgår vilka fasta takskyddsanordningar det ska eller bör finnas, samt att de ska vara monterade på ett sådant sätt att de håller vid en olyckssituation. Takskyddsanordningarna ska även underhållas så att de inte rostar eller hållfasthetsmässigt försämras. Det finns även föreskrifter om snörasskydd över entréer.

Retroaktiva regler gäller för byggnader som är uppförda eller omfattas av ett bygglov före 1 juli 1960. De ska minst uppfylla de krav på taksäkerhet som gällde 1960 (BABS 1960).

Det är kommunens byggnadsnämnd som har tillsynsansvar, vilket innebär att den ska övervaka att lagar, förordningar och detaljföreskrifter följs i de enskilda ärendena.

Syfte

Taken på våra byggnader är arbetsplats för flera yrkesgrupper. Reglernas syfte är att skydda mot fall vid tillträde och förflyttning på tak och vid arbete på ett fast arbetsställe på tak.

Nuläge/aktivitet

Taksäkerhet utifrån BBR tas upp vid tekniskt samråd.

Mål

Övervaka att lagar och förordningar efterlevs.

Skyltar och ljusanordningar

Skyltar som inte kräver bygglov men som innebär att allmänheten avvisas från ett visst område som är av betydelse för friluftslivet, får inte finnas uppsatta utan tillstånd av kommunen. Likaså får inte tavlor, skyltar, inskrifter eller liknande anordningar för reklam eller propaganda, finnas varaktigt uppsatta utanför detaljplanelagt område utan tillstånd av Länsstyrelsen. Saknas tillstånd får byggnadsnämnden besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att tillse att regleringen om skyltning efterlevs. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om ett föreläggande eller förbud inte följs har byggnadsnämnden möjlighet att vidta åtgärder på den ansvariges bekostnad.

Skyltar utanför detaljplanelagt område kräver tillstånd från Länsstyrelsen, eller väghållningsmyndigheten – enligt väglagen och/eller lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

Kommunen är tillsynsmyndighet enligt lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

Syfte

Skyltar och ljusanordningar ska inte orsaka risker för trafik eller annan olägenhet för omgivningen.

Nuläge/aktivitet

Löpande hantera inkomna ärenden.

Mål

Övervaka att lagar och förordningar efterlevs.

Resurser – tillgång och fördelning 2024

Mellan 2013 och 2022 uppgick antalet registrerade tillsynsärenden till i genomsnitt 103 per år (OVK och hissar ej inräknade). Utfallet för 2023 bedöms bli likvärdigt. Under ett antal år fanns inte tillräckligt med resurser för att handlägga tillsynsärenden och det uppstod en ”utredningsskuld”. 2023-11-06 fanns 201 ärenden registrerade som ”under behandling”.

Bygglovavdelningen uppskattar handläggningstiden för ett tillsynsärende till 16 timmar, vilket på årsbasis innebär ett handläggningsbehov av 1 648 timmar (16 x 103), se tabell 1. Den samlade utredningsskulden uppgår till ca 3 200 timmar (16 x 200).

Åtgärd	Timmar	Antal ärenden	Utredningstimmar
Förgranskning, kommunikering	1	103	1648
Tillsynsbesök	4		
Utredning, bedömning	4		
Beslut, tjänsteskrivelse	4		
Efterarbete, uppföljning	3		
Summa	16		

Arbetstid	Handläggningstid
1600	960

Tabell 1. Behovsanalysen bygger på en uppskattning av tidsåtgång för olika utredningsmoment, antal inkomna ärenden samt arbetstid (årsarbetstid minus semester, sjukfrånvaro mm) och effektiv handläggningstid (arbetstid minus möten, utbildningar, APT mm).

Tillsynsplanen har utformats med beaktande av tillgängliga personalresurser enligt tabell 2. Skuggade fält OVK och Hissar.

Årsarbetskraft	Tillgänglig tid för tillsynsarbete (av 960 timmar)	Huvudsakliga tillsynsuppgifter	Huvudsakliga tillsynsuppgifter med uppdrag utanför tillsynsområdet	Huvudsakliga uppgifter utanför tillsynsarbete
Bygglovhandläggare/tillsyn	768		X	
Bygglovhandläggare/tillsyn	960	X		
Bygglovhandläggare/tillsyn	960	X		
Byggnadsinspektör/tillsyn	768	X		
Byggnadsinspektör	160			X
Byggnadsinspektör	160			X
Koordinator	192			X
Totalt	3 968 timmar			

Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar

Byggnadsnämndernas arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för byggnadsnämndernas tillsynsansvar.

Plan och bygglagen (2010:900)

Byggnadsnämnden pekas ut som tillsynsmyndighet. 1 kap. 3 § PBL.

Kärnan i byggnadsnämndens tillsynsansvar där byggnadsnämndens efterhandgranskande roll lyfts fram. Av bestämmelsen framgår det att byggnadsnämnden är skyldiga 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. 11 kap. 5 § PBL. Tillsyn är att betrakta som en myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap. 1 § brottsbalken.

Plan- och byggförordningen (2011:338)

I förordningen finns en precisering att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd (tillsynsobjekt) 1 kap. 6 § plan- och byggförordningen.

Tillsynsobjekten framgår av bestämmelserna i 11 kap. 17–63 § plan- och bygglagen:

Byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser.

8 kap. 2 § plan- och byggförordningen innehåller en precisering av byggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och de regler som byggnadsnämnden ska bedriva tillsyn gentemot (efterhandsgranska):

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 och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

Byggnadsnämndens skyldighet att begära lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning regleras i 8 kap. 9 § PBF.

Precisering av sanktioner vid tillsyn, 9 kap. PBF.

Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL

Allmänheten

- Brukar det byggda och kan anmäla förhållanden som de anser inte stämmer överens med lagstiftningen till de myndigheter som har tillsyn (byggnadsnämnderna).

Byggherrar och fastighetsägare

- Är tillsynsobjekt (8 kap 2 § PBF jämfört med 11 kap PBL och 1 kap 6 § PBF)
- Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL.
- Ska drabbas av ingripanden och påföljder om de inte följer regler som omfattas av tillsyn (11 kap PBL). Gäller vid uppförande, ändring, anläggning och underhåll av byggnadsverk, tomter, allmänna platser m.m.
- Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, OB, lov, startbesked (inklusive kontrollplan), kompletterande villkor, slutbesked, tillsynsbeslut.
- Delta vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Utföra kontroller under byggskedet.
- Göra anmälningar enligt kontrollplan.
- Rätta till avvikelser.
- Bibehålla tekniska egenskaper under byggnadens livslängd.

Byggnadsnämnden

- Är tillsynsmyndighet (11 kap 3 § PBL)
- Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap 7 § PBL).
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL (8 kap 2 § PBF)
- Är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana (11 kap 5 § PBL). Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt.
- Är skyldig att hantera en tillsynsfråga skyndsamt (10 kap 37 § PBL)
- Kan drabbas av straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken vid felaktig eller utebliven tillsyn
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet (8 kap 8 § PBF)

Länsstyrelsen

- Ska tillsammans med Boverket ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 och 14 § PBF).
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF).
- Ska följa upp byggnadsnämndens tillämpning av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och vid behov ge byggnadsnämnden råd och stöd om den allmänna tillämpningen av (8 kap 18 § PBF).
- Prövar överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 4 § PBL)
- Har tillsyn över kommunernas beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser, samt i vissa avseenden lovbeslut och förhandsbesked, och ska upphäva dem om de är felaktiga (enligt 11 kap 10 – 12 § PBL).
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete (8 kap 8 § PBF).

Boverket

Tillsynsvägledning

- Ska ge tillsynsvägledning till länsstyrelserna i plan- och byggfrågor (8 kap 16 § PBF)
- Ska tillsammans med länsstyrelserna ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 PBF)
- Ska ge byggnadsnämnden och länsstyrelsen tillsynsvägledning (8 kap. 15§ PBF).
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF).
- Ska regelbundet sammanställa erfarenheterna från kommunens tillsynsarbete, och länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Sammanställningen ska lämnas till regeringen (8 kap 17 § PBF).
- Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas (10 kap 25 § PBF)
- Ska följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och redovisa detta till regeringen (8 kap 19 § PBF)

Mark- och miljödomstolarna

- Prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut angående överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 6 § PBL)

Regeringen

- Prövar efter överklagande länsstyrelsernas tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked (13 kap 5 § PBL)

Exempel som illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar

1. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har utförts utan lovbeslut eller anmälan eller i strid med lovbeslut.

- Lovföreläggande och förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
- Rättelseföreläggande (om inte lov beviljas i efterhand)
- Vite (kopplat till stoppbeslut/rättelseföreläggande)
- Byggsanktionsavgift
- Beslut om att BN upprättar ritningar m.m. på ägarens bekostnad

2. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
- Vite
- Byggsanktionsavgift

3. En väsentlig del av kontrollplanen har inte följts

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet
- Vite

4. Ett byggnadsverk har tagits i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked

- Användningsförbud
- Vite
- Byggsanktionsavgift

5. Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked

- Användningsförbud
- Vite

6. Ett byggnadsverk uppfyller inte tekniska egenskapskrav

- Åtgärdsföreläggande
- Rättelseföreläggande
- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet (uppenbarhetskrav)
- Användningsförbud (om säkerhetsbrister)
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad
- Handräckning
- Byggsanktionsavgift

7. Ett byggnadsverk uppfyller inte underhållskravet

- Åtgärdsföreläggande/föreläggande om underhållsutredning
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på ägarens bekostnad

8. Ett enkelt avhjälpn hinder har inte undanröjts

- Åtgärdsföreläggande
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad

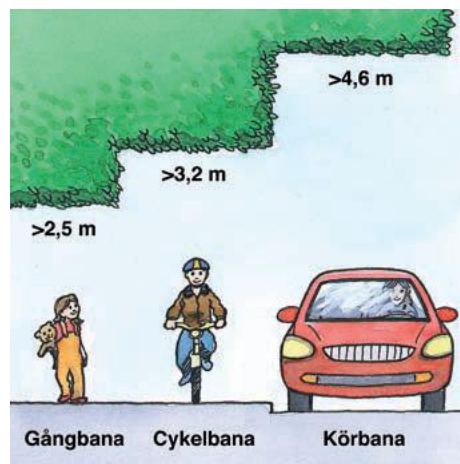
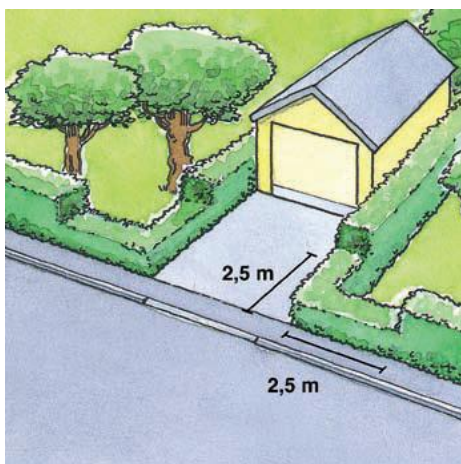
9. En kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter

- Entledigande och utseende av annan
- Anmälan till certifieringsorganet

10. Ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och sätts inte i stånd inom skälig tid

- Rivningsföreläggande
- Vite

Trafiksäkerhet, vid utfarter ska sikten vara fri minst 2,5 m från gatan eller gångbanan, häckar och staket får vara högst 80 cm höga. Det krävs fri höjd för trafikanter och de buskar eller träd som sträcker sig ut över gata eller gångbana får som lägst vara 2,5 m över gångbana, 3,2 m över cykelväg och 4,6 m över



Exempel på byggnadsnämndensarbete som INTE är tillsyn*

1. Handläggning och prövning av lovansökan

2. Genomgång av handlingar mm vid tekniskt samråd inför startbesked

- Byggherrens förslag till kontrollplan
- Övriga handlingar

3. Beslut om startbesked (eller beslut om vägrat startbesked)

- Kontrollplan
- Villkor

4. Kontrollarbete (egenkontroll eller sakkunnig)

5. Arbetsplatsbesök

6. Genomgång av byggherrens dokumentation från egenkontroll

7. Beslut om kompletterande villkor till startbeskedet

8. Genomgång vid slutsamråd

* Flera av dessa aktiviteter kan aktualisera en tillsynsinsats. Detta blir fallet om BN vid ett tekniskt samråd som exempel får kännedom om att byggnadsarbetena påbörjats utan startbesked. Byggnadsnämnden får då starta upp ett tillsynsärende.

