

Tillsynsplan 2022

Samhällsutvecklingskontoret, bygglovenheten

Upprättad 2021-12-07

Beslutad i stadsbyggnadsnämnden 2022-xx-xx, § x

Dnr SBN 2020/302-04

Innehåll

Om tillsyn	3
Tillsyn enligt PBL	4
Att utföra tillsyn	4
Stadsbyggnadsnämndens prioriteringar inom tillsyn 2022	5
Tillsynsplan 2022	6
Olovligt byggande - olovlig åtgärd	6
Bristande underhåll	7
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet	8
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	9
Hissar och andra motordrivna anordningar	10
Lekplatser	11
Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken	12

Om tillsyn

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked och tillsyn enligt plan- och bygglagen samt dispenser och tillsyn av strandskyddsärenden enligt miljöbalken.

Stadsbyggnadsnämnden ska se till att bygglov och anmälningsärenden är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner. Stadsbyggnadsnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (PBL) och i plan- och byggförordningen (PBF). Nämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan samt på nämndens eget initiativ.

Målet är att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras. Det handlar också om att säkerställa att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer samt säkerställa så byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs så att samhällets lagar och regler följs.

Tillsyn enligt PBL

Att utföra tillsyn

Stadsbyggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Om det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen (PBL) ska ett tillsynsärende påbörjas.

En utredning ska klargöra om det förekommer en förseelse eller inte. Efter utredning beslutas om ingripande eller avslut. Ett ingripande innebär att byggherren ska rätta till den olovliga åtgärden. Påföljden kan vara ett vitesföreläggande och/eller byggsanktionsavgift vilken regleras av (PBF).

Tillståndspliktiga åtgärder

Tillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs. Byggregler och kontrollplaner ska följas under byggprojekten och det ska finnas förutsättningar för att utfärda slutbesked.

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.

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla

Enkelt avhjälpta hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas.

Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända

Kontroll av ventilationen i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom bestämt intervall och visa på godkänd funktion.

Stadsbyggnadsnämndens prioriteringar inom tillsyn 2022

1. Upprätta rutiner och arbetssätt utifrån tillsynsarbetets olika områden för att kunna genomföra ett rationellt tillsynsarbete.
2. Fortlöpande utreda tillsynsanmälningar där risk för människors liv och hälsa kan förekomma.
3. Utveckla samverkan med berörda kommunala verksamheter gällande information till fastighetsägare om krav som ställs enligt PBL.
4. Utveckla samverkan med berörda kommunala verksamheter gällande information till fastighetsägare om strandskyddslagstiftningen i Miljöbalken.

Arbetet med tillsyn kommer att följas upp en gång per kvartal vid lov- och tillsynsutskottets sammanträden.

Tillsynsplan 2022

Olovligt byggande - olovlig åtgärd

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan lov eller anmälan ska stadsbyggnadsnämnden 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. En åtgärd utan tillstånd kan förutom byggsanktionsavgiften även medföra föreläggande om vite.

Förvanskningförbudet (8 kap. 13 § PBL) 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

Att utföra tillsynsansvar enligt lagstiftningen och att kontrollera att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål

Minska antalet tillsynsärenden och korta handläggningstiden.

Aktiviteter

1. Upprätta ett effektivt arbetssätt som möjliggör ett systematiskt tillsynsarbete.
2. Informera fastighetsägare om inkommen tillsynsanmälan för att "rättelse på eget initiativ" ska ske.

Bristande underhåll

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. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från ett 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 ska underhållas och skötas oavsett om de är bebyggda eller inte.

Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta av Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor. Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område enligt lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltar.

Syfte

Att 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.

Mål

Ovårdade hus, tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader åtgärdas inom rimlig tid.

Aktiviteter

1. Upprätta arbetssätt för effektiv handläggning.
2. Informera på kommunens hemsida om gällande lagar och regler samt trafiksäkerhetsåtgärder på tomter.

Enkelt avhjälpta hinder – tillgänglighet

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. 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

Att publika lokaler och allmänna platser så långt möjligt är tillgängliga för alla. Att sträva efter en förbättrad tillgänglighet.

Mål

Kommunens lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för personer med funktionshinder.

Aktiviteter

1. I samverkan med berörda kommunala verksamheter se över förutsättningarna att inventera kommunens lokaler och platser gällande tillgänglighet.
2. Informera fastighetsägare och verksamhetsutövare om gällande lagstiftning via kommunens hemsida.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Fastighetsägaren ansvarar för att OVK görs och att protokoll över besiktningen inlämnas till stadsbyggnadsnämnden som upprätthåller ett register över utförda OVK-besiktningar.

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 ventilationssystemet eller verksamhetsanvändningen förändrats gäller aktuella föreskrifter vid ombyggnadstillfället.

OVK utförs för att säkerställa ett tillfredsställande 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. OVK kan endast utföras av certifierade besiktningsmän.

Syfte

Att ha en fungerande tillsyn av OVK då ventilationen är väsentlig för en god inomhusmiljö.

Mål

Lagstadgade kontroller ska utföras under året.

Aktiviteter

1. Kvalitetssäkra register över utförda OVK-besiktningar.
2. Identifiera och informera fastighetsägare där besiktningsprotokoll innehåller brister eller fastighetsägare som inte utfört OVK-besiktning enligt tidsintervall.
3. Förelägga fastighetsägare som efter påminnelse inte åtgärdat brist enligt besiktningsprotokoll inom rimlig tid.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Fastighetsägaren är skyldig att se till att hissar besiktigas inom fastställda intervaller och efter eventuella ombyggnader. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar med flera anläggningar. Det är endast ackrediterade företag som kan/får utföra besiktningar. Om det vid en besiktning finns så allvarliga anmärkningar så att anordningen inte uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa skall besiktningsföretaget skicka kopia på besiktningsutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar ska vara säkra att använda.

Mål

Inga hissar eller motordrivna anordningar med allvarliga brister används.

Aktiviteter

1. Kvalitetssäkra register över hissar med besiktningsanmärkningar samt bevaka uppföljningen av åtgärder.
2. Informera allmänheten via kommunens hemsida att besiktningskrav föreligger på hissar för persontransporter samt uppmana att meddela bygglovenheten utifall en giltig besiktningsskylt inte finns uppsatt.

Lekplatser

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för tillsyn över lekplatser. Det är nämnden som har tillsyn över att de som ansvarar för lekplatsen följer kraven vid uppförande och ändring av lekplatser. Tillsynsansvaret gäller oavsett om uppförandet eller ändringen kräver lov eller inte. Nämnden har även tillsyn över att kraven på vård, skötsel och underhåll följs i bruksskedet samt att enkelt avhjälpna hinder undanröjs.

I plan- och bygglagstiftningen finns krav på lekplatser både när det gäller mark och fasta lekanordningar. De krav som är av störst betydelse är kravet på säkerhet vid användning och kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Syfte

Att upprätthålla en god status på lekplatser så att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer. Att lekplatser är tillgängliga och användbara för alla.

Mål

Lekplatsers underhåll ska vara utfört på ett sådant sätt att inga olyckor sker samt att tillgänglighetskrav är uppfyllda.

Aktiviteter

1. Pröva förutsättningarna för ingripande vid dåligt underhållna lekplatser.
2. Informera driftansvariga om vikten av underhåll på lekplatser.

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.

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. Stadsbyggnadsnämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna under vissa förutsättningar som finns uppräknade i miljöbalken. Regler om strandskydd finns i miljöbalken (1998:808) kap 7 §§ 13-18 h.

Syfte

Att bevara allmänhetens tillgång till vatten och stränder. Att skydda den strandnära zonen och övergången mellan land och vatten som betydelsefull livsmiljö och skydd för många arter.

Mål

Strandskyddade områden i Täby kommun ska vara tillgängliga för allmänheten och utgöra en god livsmiljö för djur och växter.

Aktiviteter

1. Upprätta en plan för inventering av strandskyddade områden inom Täby kommun.
2. Utarbeta relevant information på kommunens hemsida om strandskyddsbestämmelserna.