

DIARIENUMMER: B 2023/6
FASTSTÄLLD: SBN § 25/2023-03-01
VERSION: 1
SENAST REVIDERAD: --
GILTIG TILL: 2026-12-31
DOKUMENTANSVAR: Förvaltningschef

Tillsynsplan 2023-2026

PBL och strandskydd

Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsnämnden



HERRLJUNGA KOMMUN

Våga vilja växa!

Innehåll

Inledning.....	4
Tillsyn, syfte, mål och process	4
Syfte	4
Mål	4
Områden för tillsyn Enkelt avhjälpna hinder - tillgänglighet.....	4
Underhåll och varsamhet.....	4
Underhåll och skötsel	5
Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar	5
Tillståndspliktiga åtgärder	5
Strandskyddsområden	5
Utföra tillsyn.....	5
Bevaka.....	5
Utreda.....	5
Ingripa	5
Arkivera.....	5
Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt PBL.....	5
Plan- och bygglagen (2010:900)	5
Plan- och byggförordningen (2011:338)	6
Tillsynsområden	6
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet	6
Syfte	6
Mål	7
Nuläge 2022	7
Aktiviteter.....	7
Obligatorisk ventilationskontroll – OVK.....	8
Syfte	8
Nuläge	8
Aktiviteter.....	8
Hissar och andra motordrivna anordningar	9
Syfte	9
Mål	9
Nuläge	9
Aktiviteter.....	9
Olovligt byggande – olovlig åtgärd.....	10
Syfte	10
Mål	10

Nuläge	11
Aktiviteter.....	11
Bristande underhåll.....	11
Syfte	11
Mål	11
Nuläge	11
Aktiviteter.....	12
Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken	13
Syfte	13
Mål	13
Nuläge	13
Aktiviteter.....	13
Behovsutredning.....	14
Utvärdering och sammanfattning av 2022	14
Behov	16
Konsekvensanalys	16
Prioriteringar	17
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL	18
Allmänheten	18
Byggherrar och fastighetsägare	18
Byggnadsnämnden	18
Plan- och bygglagen	18
Länsstyrelserna	19
Boverket	19
Mark- och miljödomstolarna	20
Regeringen.....	20

Inledning

”Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsvillkoren och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.”

1 kap. 1 § Plan- och bygglagen

Samhällsbyggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö. En tillgänglig miljö som är säker att vistas i. Samhällsbyggnadsnämnden ska också arbeta för god och rättssäker service till medborgare och företag där alla behandlas lika. Samhällsbyggnadsnämndens ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Samhällsbyggnadsnämnden 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 ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner. Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar och det blir odemokratiskt om den enskildes möjlighet att bygga inte grundas på lagar och bestämmelser utan på grannarnas goda vilja.

Kommunens byggnadsnämnd ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan samt på byggnadsnämndens eget initiativ enligt upprättad tillsynsplan. Tillsynen kan lämpligen planeras översiktligt i en flerårig tillsynsplan och i en mer detaljerad årlig plan. Det är lämpligt att planen innehåller en behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar.

Tillsyn, syfte, mål och process

Syfte

- Tydliggöra samhällsbyggnadsnämndens tillsynsarbete för allmänhet, politiker och tjänstepersoner
- Se till att tillsynsarbetet planeras, följs upp och utvärderas.
- Skapa en prioriteringsordning med specifika fokus- och utvecklingsområden.

Mål

- 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 följs
- säkerställa att strandskyddets syften tillgodoses

Områden för tillsyn

Enkelt avhjälpna hinder - tillgänglighet

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det innebär att enkelt avhjälpna hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas. Dessa krav gäller även på lekplatser och fasta anordningar.

Underhåll och varsamhet

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras.

Underhåll och skötsel

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.

Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar

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.

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.

Strandskyddsområden

Inom strandskyddade områden ska dispenser finnas för utförda åtgärder. Dispensers villkor ska efterlevas.

Utföra tillsyn

Bevaka

Samhällsbyggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resursåtgång. Tillsynsplanen sträcker sig över en 4-års period men vid behov ska den aktualiseras eller revideras årsvis.

Utreda

Så fort det finns misstanke att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. Utredningen ska visa på om det förekommer en förseelse eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller att 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. Ärendet avslutas med beslut om att åtgärden i form av t e x rättelse är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald.

Arkivera

När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras.

Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt PBL

Byggnadsnämndens 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 i 1 kap 3 § Plan- och bygglagen (PBL).

Av bestämmelsen framgår det att byggnadsnämnden är skyldig 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 11 kap. 5 § PBL. Tillsyn är att betrakta som 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.

Om det finns skäl för ingripande enligt 11 kap PBL ska byggnadsnämnden handlägga frågan skyndsamt. 10 kap 37 § PBL.

De regler om ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som den - om förutsättningarna för det är uppfyllda - är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn (11 kap. 17 – 63 § PBL).

Plan- och byggförordningen (2011:338)

I Plan- och byggförordningen (PBF) återfinns preciseringen att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd s.k. tillsynsobjekt (1 kap 6 § PBF). Tillsynsobjekten framgår av bestämmelserna i 11 kap. 17 - 63 § PBL: Byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser.

Plan- och byggförordningen 8 kap. 2 § innehåller en precisering av Byggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och regler som byggnadsnämnden ska utöva tillsyn för:

”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 regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete preciseras i 8 kap 8 § PBF. Det finns även en skyldighet för byggnadsnämnden att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning och detta regleras i 8 kap. 9 § PBF. Precisering av sanktionsavgifter vid tillsyn redovisas i 9 kap. PBF.

Tillsynsområden

Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet

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 avhjälpna 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 funktionsvariationsperspektivet 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.

Mål

Att 75 % av Herrljunga kommuns egna lokaler och platser och 50% av samtliga lokaler och platser i kommunen dit allmänheten har tillträde har avhjälpt eventuellt enkelt avhjälpbara hinder och är tillgängliga för personer med funktionsvariation vid årets slut 2026.

Nuläge 2022

Byggenheten har ingen tidigare dokumentation över tillsyn av enkelt avhjälpbara hinder, därmed finns inte kännedom om lokaler i kommunen och vilka som eventuellt kan behöva tillsyn.

Aktiviteter

- Inventering av enkelt avhjälpbara hinder enligt Boverkets checklistor och framtagande av kommuniceringsmaterial som skickas eller lämnas ut löpande allt efter att inventering görs.

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.

Mål

Register över tillsynsobjekt på samtliga fastigheter med OVK plikt ska upprättas inom 2023. Att 75% de lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska vara genomförda 2026.

Nuläge

Arbetet med OVK-ärenden har fram till 2022 varit eftersatt. Det finns idag ett stort antal ärenden som ännu inte behandlats och tidigare har ingen uppföljning av icke godkända OVK-intyg gjorts.

Under 2022 påbörjades hantering av nyinkomna OVK-ärenden och ett OVK-register finns men alla fastigheter är ännu inte registrerade, hittills har 225 tillsynsobjekt registrerats. Påminnelser till fastighetsägare för flerbostadshus har påbörjats under 2022.

Aktiviteter

- Identifiera byggnader där det kan antas vara krav på OVK.
- Fylla på registret med fastigheter så att det kan bedömas vara komplett.
- Skicka påminnelse till alla fastigheter som inte har inkommit med OVK-protokoll.
- Börja arbeta med påminnelser i god tid innan det är dags för ny kontroll.
- Förelägga om att vidta åtgärd och förena föreläggandet med vite om kontrollen inte är godkänd.

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, bostadsanpassnings hissar och skidliftar med flera.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Mål

Register över tillsynsobjekt på samtliga fastigheter med hissar och motordrivna anordningar ska upprättas inom 2023 samt att alla hissar som är i bruk ska vara godkända.

Nuläge

Eftersom endast protokoll med brister skickas till samhällsbyggnadsnämnden innebär det att tillsynsarbete tidigare genomförts sporadiskt endast vid anmälningar av hissar som är i bruk trots användningsförbud. För att kunna kontrollera efterlevnaden av besiktningar krävs att det upprättas ett register över anläggningar, vilket är under framtagande sedan vintern 2022.

Under 2022 har 4 icke godkända hissprotokoll inkommit till byggenheten och under januari 2023 har ett flertal hissar uppmärksamats som inte haft godkänd besiktningstämpel i hissen.

I nuläget finns 25 fastigheter registrerade med sammanlagt 66 hissar och motordrivna anordningar.

Aktiviteter

- Identifiera byggnader där det kan antas finnas hissar/motordrivna anordning.
- Arbeta med registret så att det kan bedömas vara komplett.
- Bedriva löpande tillsyn på icke godkända intyg som inkommer samt göra stickprovs-tillsyn.
- Ta fram och skicka ut ett informationsmaterial till fastighetsägare där hiss och motordrivna anordningar kan antas förekomma om att besiktningsskrav föreligger.

Olovligt byggande – olovlig åtgärd

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande). Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga men som man gör utan bygglov.

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 att ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete påbörjats innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregel gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller handel. Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgiften om byggnadsnämnden inte låtit den som byggt olovligt, fått möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska kommunen driva ärendet genom lovföreläggande.

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.

Vid ändring av en byggnad då det blir en ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri krävs bygglov. Enligt 9 kap. 2 § 3a PBL ska förändringen vara väsentlig, exempel på förändringar som är väsentlig ändring:

- förskola - bostad, kontor, vårdinrättning, café eller restaurang
- butik - restaurang, pizzeria eller café
- industrilokal - detaljhandel
- bostad - hotell eller kontor
- kontor - butik, hotell eller verkstad
- garage som bostadskomplement - lagerlokal som verksamhet
- samlingslokal (exempelvis biograf) – kontor, bostad eller butik

Kontroll av att byggherren har startbesked innan byggnationen påbörjas och slutbesked innan anläggningen tas i bruk 10 kap. 3§ PBL.

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.

Mål

Arbeta med inkommande ärenden med prioritering på hälsa och säkerhet samt kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader som omfattas av förvanskningförbudet i PBL.

Intentionen är att inventera och ta en första kontakt i ärendena på de högst prioriterade under 2023 och sedan fortsätta arbetet efter prioriteringsordning fram till 2026.

Arbeta med att följa upp äldre ärenden för start- och slutbesked.

Nuläge

Under hösten 2022 återupptogs arbetet kring tillsyn. Detta utfördes till största delen med fokus på eftersatt underhåll men även olovliga byggnationer. Det uppmärksammades också att det i arkivet finns ett stort antal oavslutade ärenden där framför allt slutbesked saknas, arbetet har påbörjats med ärenden från år 2018 och framåt. I dagsläget har vi cirka 60 oavslutade ärenden från år 2010-2018 som behöver följas upp.

Aktiviteter

- Inventering enligt prioriteringslista och inkomna anmälningar.
- Uppföljning av gamla öppna (oavslutade) ärenden.
- Granskning av ortofoton mot primärkarta och arkiv

Bristande underhåll

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 till exempel bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet.

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.

Vid klagomål/anmälan om nedskräpning är det viktigt att den som tar emot anmälan klargör med anmälaren var nedskräpningen skett och vad den innehåller för att rätt nämnd/enhet ska kunna handlägga ärendet. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

- Bygg: Nedskräpning på tomtmark handläggs av bygg. Är farligt avfall inblandat ska ärendet handläggas av miljö.

- Miljö: Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljö. Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område.

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. Trafiksäkerhet, skyltar utanför plan som stör trafiken mm.

Mål

Minska andelen ovårdade hus, tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader. Detta för att se till att risken för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Inventera fastigheterna utpekade i Kulturhistoriks Byggnadsinventering 36 från 1990.

Nuläge

Under hösten 2022 återupptogs arbetet kring tillsyn. Enheten har gjort några mindre tillsynsrundor där ett tjugotal fastigheter som enheten själva misstänkt var dåligt underhållna besöktes, i de flesta fall var misstankarna korrekta och ärenden startades. Ett nytt kulturmiljöprogram har under 2022 tagits fram, detta program tillsammans med de tidigare är en bra grund för en prioritering av vilka byggnader, fastigheter och områden som behöver inventeras i första hand samt är extra värdefulla.

Aktiviteter

- Inventering/tillsyn av utpekade byggnader/områden enligt mål.
- Tillsyn av ovårdade hus, tomter och allmänna platser efter prioriteringslista utanför kulturmiljöområden.
- KommunikERING och beslut om åtgärder och rättelser ska tas.
- Information om trafiksäkerhetsåtgärder på tomter där växtlighet skymmer ska skickas ut vid behov.

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. 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.

Mål

Att påbörja tillsynsarbetet inom strandskydd och om överträdelser uppmärksammas se till att rättelse sker. Till en början prioriteras händelsestyrd tillsyn och förebyggande tillsyn i form av kampanjer och information prioriteras. 2024 och framåt också påbörja ett arbete med planerad och kontrollerande strandskyddstillsyn inom prioriterade områden.

Fortbilda personalen på byggenheten.

Nuläge

Ingen tillsyn av strandskyddsområden har gjorts i kommunen under många år på grund av resurs- och kompetensbrist.

Aktiviteter

- Påbörja förebyggande tillsynsarbete
- Prioritera händelsestyrd tillsyn
- Vid ärenden och platsbesök inom strandskyddat område se till att inga överträdelser skett.
- Påbörja tillsynsarbetet med planerad och kontrollerande tillsyn i prioriterade områden, separat prioriteringsordning ska tas fram utefter vilka områden som bedöms göra störst nytta för miljön och allemansrätten. Prioritering görs i årlig verksamhetsplan för tillsyn.

Behovsutredning

Utvärdering och sammanfattning av 2022

Detta är den första tillsynsplanen enligt PBL som tas fram av Plan- och byggenheten i Herrljunga kommun. För att kunna göra en uppskattning av tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden görs nedan en sammanställning av året 2022.



Under 2022 utan att vi lagt några större resurser på tillsyn har 104 st tillsynsärenden registrerats varav 69st gäller obligatorisk ventilationskontroll där ett arbete påbörjats samt 4 hissar där också ett mindre arbete påbörjats. Fördelningen av tillsynsärenden redovisas i diagrammet ovan. I dagsläget finns 50 pågående ärenden. Ett fåtal ärenden har tagits vidare för beslut i nämnd under 2022.

Under 2022 öppnades 69 ärenden OVK-ärenden varav 43 har kunnat avslutas. Antalet OVK ärenden kan antas öka drastiskt under 2023 allt eftersom vi tar fram ett register och uppmärksammar avsaknaden av godkända OVK-intyg.

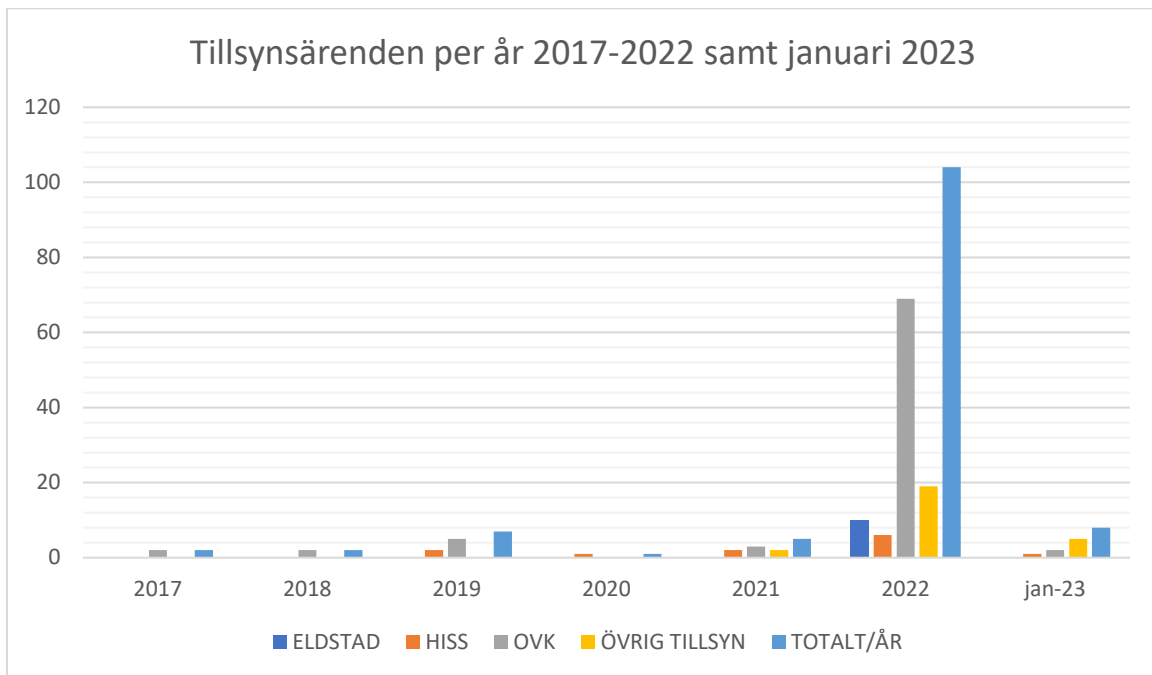
I dagsläget är det registrerat 25 fastigheter med totalt 66 hissar som behöver göra löpande hissbesiktningar, detta antal tros vara en begränsad del och efter inventeringen komma att växa.

När det kommer till tillsyn av enkelt avhjälpna hinder samt strandskyddsområden har inget arbete alls utförts under 2022. Tillsyn av ovårdade fastigheter har påbörjats genom en dags inventering av fastigheter som enheten själva var medvetna om sedan tidigare samt att vissa klagomål har inkommit, denna inventering resulterade i cirka 20 fastigheter där ärende startades vilket pekar på ett stort behov av inventering och tillsynsarbete i kommunen.

OVK arbetet har påbörjats med att man prioriterat flerbostadshus där vi kommit en bit på väg men har mycket kvar, sedan skall även alla andra lokaler som är OVK pliktiga inventeras och göras tillsyn på så som publika lokaler, kommunens egna lokaler, industrier och företag med flera.

Hiss arbetet har påbörjats med att ta fram ett register och där behöver en större inventering likt OVK göras och tillsyn bedrivs. De hissintyg som inkommit på icke godkända hissar har tidigare inte kontrollerats via tillsyn direkt vilket ska prioriteras.

En viss osäkerhet finns angående antalet tillsynsärenden som inkommit via klagomål då flertal klagomål tidigare har landat på miljöenhetens bord samt historiskt behandlats utan att diarieföras som tillsynsärenden.



Ett stort tillsynsarbete är också att följa upp start- och slutbesked då det finns ett stort antal oavslutade ärenden där slutbesked saknas. Arbetet påbörjades under 2022 med att fånga upp ärenden som saknade slutbesked som var beviljade under framför allt 2018. I systemet ligger idag cirka 65 ärenden oavslutade mellan 2010-2018 där uppföljning behöver göras och eventuellt tillsyn.

Behov

Tillsynsarbete enligt PBL

Tillsynsområden/ aktiviteter	Antal ärenden	Åtgång timmar/ första år	Åtgång timmar/ år	Prioritering timmar 2023	2024	2025	2026
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet							
Tillsyn allmänna, publika lokaler	ca 60	100	20	40	20	20	20
Tillsyn lekplatser	ca 20	30	10	30	10	10	10
OVK							
Inventering, register, första utskick, löpande tillsyn	225+ ca 200st	220	180	160	100	50	50
Hissar och motordrivna anordningar							
Inventering, register, första utskick, löpande tillsyn	25 +50st	60	30	40	15	15	15
Olovligt byggande – olovlig åtgärd							
Inventering inom kulturmiljöer och tätort	?	Se timmar redovisade under bristande underhåll					
Inventering landsbygd	?	Se timmar redovisade under bristande underhåll					
Översyn av öppna ärenden (start- och slutbesked)	Ca 60	200	80	100	30	30	30
Löpande tillsyn o klagomål	20	50	50	40	40	40	40
Bristande underhåll							
Inventering inom kulturmiljöer och tätort	?	800	100	50	50	50	50
Inventering landsbygd	?	1000	100	50	50	50	50
Löpande tillsyn o klagomål	20	100	100	80	80	80	80
Total	680+	2560	670	590	395	345	345

Tillsynsarbete Strandskyddat område enligt Miljöbalken

Tillsynsområden/ aktiviteter	Antal ärenden	Åtgång timmar/ första år	Åtgång timmar/år	Prioritering timmar 2023	2024	2025	2026
Inventering/tillsyn	?	800	300	0	60	60	60
Total	-	800	300	0	60	60	60

Totalt behov tillsyn inklusive strandskydd 2023-2027: 6 270 timmar

Planerad arbetstid för tillsyn inklusive strandskydd: 1 855 timmar

Underskott av arbetstid: 4 415 timmar

Konsekvensanalys

Utifrån antal timmar som tillsynsarbetet skulle kräva 2023 enligt ovanstående tabell skulle det behövas 2560 timmar för tillsyn PBL och 800 för tillsyn strandskydd vilket innebär totalt 3 360 timmar första året.

Enligt underlag från Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, arbetar en heltidsanställd person cirka 1600 timmar per år exklusive semester och annan frånvaro. Tillsynstiden, den tid som en bygglovhandläggare/inspektör ägnar åt kontroller och handläggning av ärenden utgör cirka 1000 timmar per heltidstjänst. Av de återstående 600 timmarna används uppskattningsvis 400 timmar till

planering, rådgivning och information, samverkan internt och externt, kompetensutveckling, personalaktiviteter och egen administration samt 200 timmar till verksamhetsutveckling. Tidsåtgången för en heltidsanställning motsvarar därför cirka 1000 timmar.

Första året om man skulle påbörja ett stort arbete och komma ikapp med mycket skulle därför 3-4 heltidsanställda behövas för bara tillsynsarbete för att hinna med all tillsyn och därför är prioritering nödvändig.

Första året är planen att lägga 590 timmar på tillsynsarbete fördelat på två bygglovhandläggare/inspektörer samt en administratör för att göra arbetet genomförbart. Att så pass stor del timmar kan läggas på tillsyn under 2023 är beroende av att vi fortsatt har ett lågt flöde på nya bygglovsärenden in till enheten, ökar antalet lov kommer tillsynen att behöva sättas på paus.

Från år 2024-2026 bedöms det rimligt att enheten hinner lägga 405 arbetstimmar/år på tillsynsarbetet.

Totalt för år 2023-2026 finns ett behovs att utföra 6270 timmar tillsynsarbete och planerat utifrån möjligheterna verksamheten bedöms ha idag kan 1855 timmar läggas, detta innebär ett underskott av 4415 timmar på en period om 4 år.

Ska all egeninitierad tillsyn genomföras måste ytterligare resurser tillkomma, men planen nu är att enheten med ett gediget arbete och en prioriteringsordning inom de kommande fyra åren kan komma en god bit på väg och att man efter att ha arbetat så mycket det har funnits möjlighet till med tillsynen utan att prioritera bort andra arbetsuppgifter får göra en utvärdering av vilka resurser som behövs för framtiden under slutet av år 2026. Först då kan man mer exakt påvisa hur behovet av att anställa eller fördela om resurser ser ut.

Om kommunen inte jobbar med de olika tillsynsområden som finns för regionala och nationella mål och för samhället, till exempel OVK, enkelt avhjälpna hinder, hissar och motordrivna anläggningar innebär det både en fara för människors hälsa och säkerhet samt att kommunen tillåter sina byggnader förfalla och kommunen blir då en mindre attraktiv kommun att bo, arbeta och leva i. Viktigt är också att kunna påbörja strandskyddstillsynen för att värna om natur, vatten- och djurliv samt allemansrätten.

Prioriteringar

Förvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att prioritera tillsyn under kommande fyra år och efter detta göra en större utvärdering av om ytterligare resurser behövs för att hinna med tillsynsarbetet.

Tillsynsplan behöver varje år aktualiseras med en kompletterande verksamhetsplanering som redovisas för samhällsbyggnadsnämnden, nästkommande nämnd efter förvaltningens verksamhetsplanering. Eventuellt kan tillsynsplanen också behöva revideras utefter bland annat behov och förutsättningar. Förvaltningen redovisar minst en gång per år antal nedlagda timmar och antal ärendet/beslut som handlagts.

Om antalet inkommande ärenden ökar kommer tillsyn att behöva prioriteras ned och eventuellt kommer endast inkommande anmälningar (klagomål) och ärenden kring fara för hälsa- och liv kunna hanteras.

Under 2023 kommer nämnden att prioritera:

- OVK
- Hissar och motordrivna anordningar
- Enkelt avhjälpna hinder
- Uppföljning och tillsyn av ärenden som saknar slutbesked
- Inventering och tillsyn av olovliga byggnationer och ovårdade fastigheter

Strandskyddstillsynen kommer att prioriteras med planerad och kontrollerande tillsyn först under 2024, under 2023 kommer främst händelsebaserad tillsyn att ske. Den planerade och kontrollerande tillsyn ska föregås av förebyggande tillsyn i form av bland annat information på hemsida och i media.

Prioriteringarna är gjorda med hänsyn till konsekvensanalysen och förvaltningens resurser i form av tid och kompetens.

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 med mera.

- 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

Plan- och bygglagen

- 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 § brottbalken vid felaktig eller utebliven tillsyn

- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet (8 kap 8 § PBF)

Strandskydd enligt miljöbalken

- Strandskyddstillsynen utövas av Naturvårdsverket, Havs- och vattenmyndigheten, försvarsinspektören för hälsa och miljö, länsstyrelsen, andra statliga myndigheter och kommunerna (tillsynsmyndigheter). (26 kap. 3 § MB)

- Med tillsyn avses att tillsynsmyndigheten på eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning ska kontrollera att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken följs samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse och underlätta för en enskild att fullgöra sina skyldigheter genom information och liknande verksamhet. (26 kap. 1 § MB)

- Tillsynsmyndigheten ska anmäla överträdelse av bestämmelser i miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av balken till Polismyndigheten eller Åklagarmyndigheten, om det finns misstanke om brott. (26 kap. 2 § MB)

Länsstyrelserna

- 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)