

Tillsynsområden

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

Förvanskningförbudet (8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen) 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

- Ärendebalansen för denna kategori av ärenden är hög. Nyinkomna ärenden fördelas endast om de är av akut eller prioriterad karaktär till exempel där fara för liv och hälsa föreligger.
- Delvis digitalisering och lansering av Min Sida för tillsynsärenden har genomförts. Rutin kopplat till handläggning genom Min Sida för ärenden från årsskiftet 2022/2023 saknas.
- Tillsynsärenden upprättas för frågor som ska hanteras inom andra forum till exempel tillsyn i genomförandeskedet och frågor om lovplikt mm.

Mål

- Minska antalet inkomna ärenden genom ökad medvetenhet hos allmänheten samt tydliga kommunikationsvägar och ansvarsfördelning inom kommunen.
- Handläggningsrutin kopplat till Min Sida är framtagen.
- Samarbetet mellan enheter och inom bygglovenheten har förstärkts.

Aktiviteter

- Fortsatt handläggning av pågående och inkomna tillsynsanmälningar.
- Se över ytterligare digitalisering av tillsynsärenden samt se över information på hemsidan.
- Ta fram rutin för handläggning genom Min Sida.
- Stärka internt samarbete och gränsdragning både inom bygglovenheten och mellan enheter genom att tydliggöra roller och ansvarsområden.

Ovårdad tomt/byggnadsverk

Byggnadsverk ska hållas i **vårdad 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 kapitlet 4-5 §§ och 14-16 §§ plan- och bygglagen samt 3 kapitlet plan- och byggförordningen.

Nedskräpning

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

Nedskräpning på tomtmark handläggs av bygglovenheten. Är farligt avfall inblandat ska ärendet handläggas av miljöenheten.

Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljöenheten.

Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens tekniska enhets ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område. Detta följer av lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltar.

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 olycksfalls och att betydande olägenheter uppkommer.

Nuläge

Tillsyn utövas vid inkomna tillsynsanmälningar. Anmälningar gällande särskilt kulturhistoriska värdefulla byggnader prioriteras högt.

Mål

Handlägga inkommande tillsynsanmälningar fortlöpande samt öka medvetenheten om kraven på vårdade och underhållna byggnader och tomter.

Aktiviteter

Fortsatt handläggning av pågående och inkomna tillsynsanmälningar.

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 avhjälpta hinder finns i 8 kapitlet 2 § andra stycket och 12 § andra stycket plan- och bygglagen. 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 kapitlet 12 § första stycket plan- och bygglagen. 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 var tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Nuläge

Tillsyn utförs vid tillsynsanmälningar om bristande tillgänglighet.

Mål

Tillsynsanmälningar gällande bristande tillgänglighet prioriteras högt.

Aktiviteter

Tillsynsbesök görs så snart som möjligt efter att tillsynsanmälan inkommit.

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 innemiljö. 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

Ansvarsfördelningen är oklar sedan Stadsbyggnadsservice flyttades över till bygglovenheten. I dagsläget finns en e-tjänst där funktionskontrollanten registrerar OVK-protokoll. Påminnelse

skickas automatiskt till fastighetsägaren vid underkänt protokoll. Ett förslag på rutin för en utökad automatiseringsprocess är framtagen av Stadsbyggnadsservice.

Mål

Ansvarsfördelningen är tydlig. Ärenden gällande OVK handläggs aktivt enligt framtagna rutiner och mallar.

Aktiviteter

Tydliggöra ansvarsfördelning och fastställa handläggningsrutin samt ta fram mallar.

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

Handläggningsrutin saknas och ansvarsfördelning är oklar sedan Stadsbyggnadsservice flyttades över till bygglovenheten. Vid inkommet protokoll skapas ett ärende som stängs vid godkänd besiktning. E-tjänst saknas.

Mål

Ansvarsfördelningen är tydlig. Ärenden gällande hissar och motordrivna anordningar handläggs aktivt enligt framtagna rutiner och mallar.

Aktiviteter

Tydliggöra ansvarsfördelning och ta fram handläggningsrutin samt mallar.

Lekplatser

Kommunen har tillsynsansvar för lekplatser. Tillsynen innebär att se till att den 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.

Tillsynsansvaret omfattar lekplatser och fasta lekanordningar, både kommunala och privata. Lösa anordningar som till exempel gungor, rutschkanor och studsmattor omfattas inte av plan- och bygglagstiftningen.

Om en ny eller ändrad lekplats inte uppfyller kraven kan byggnadsnämnden ingripa med *rättelseföreläggande*, *åtgärdsföreläggande* eller *rivningsföreläggande*. Byggnadsnämnden kan även besluta om *förbud* mot användning om det handlar om säkerhetsbrister. De olika ingripandena kan förenas med vite, handräckning eller att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad.

Regler för utemiljö finns i 8 kapitlet plan- och bygglagen. Ytterligare föreskrifter om säkerhet och tillgänglighet på lekplatser finns i boverkets byggregler, BBR och boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar.

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

Tillsyn utförs vid tillsynsanmälningar om bristande säkerhet vid lekplatser.

Mål

Tillsynsanmälningar gällande bristande säkerhet vid lekplats prioriteras högt.

Aktiviteter

Tillsynsbesök görs så snart som möjligt efter att tillsynsanmälan inkommit.

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

Då tillsynsområdet är relativt nytt behöver rutiner och ansvarsfördelning förtydligas.

Mål

Inför tillsynsplan 2025 ska det finnas ett fastställt arbetssätt samt att det ska ha tagits fram de rutiner och mallar som behövs för tillsynsarbetet.

Aktiviteter

Ta fram arbetssätt, mallar och rutiner under 2024.

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

Då tillsynsområdet är relativt nytt behöver rutiner och ansvarsfördelning förtydligas.

Mål

Inför tillsynsplan 2025 ska det finnas ett fastställt arbetssätt samt att det ska ha tagits fram de rutiner och mallar som behövs för tillsynsarbetet.

Aktiviteter

Ta fram arbetssätt, mallar och rutiner under 2024.

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

Frågan aktualiseras i bygglov- och anmälningsärenden vid bland annat tekniskt samråd.

Mål

Arbetsmaterial är utformat så att frågor om taksäkerhet aktualiseras vid behov.

Aktiviteter

Se över befintliga mallar gällande information om taksäkerhet till exempel mall för tekniskt samråd.

Skyltar och ljusanordningar

Inom planlagt område behöver skyltar och vissa ljusanordningar bygglov. Det som gäller för tillsyn av byggnadsverk, avseende bland annat möjlighet att ingripa med föreläggande och byggsanktionsavgift, ska tillämpas också i fråga om 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

Handläggning av inkomna tillsynsanmälningar inom planlagt område hanteras kontinuerligt genom tillsynsanmälningar. Frågan har inte aktualiserats ännu utom planlagt område då majoriteten av kommunen är detaljplanelagd.

Mål

Hemsidan ska innehålla relevant information om tillstånd gällande skyltar utom planlagt område. Det ska finnas uppdaterade interna rutiner gällande tillsynsområdet.

Aktiviteter

Se över hemsida gällande information om skyltar samt se över intern handläggningsrutin.

Tillsyn i genomförandeskedet

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.

Ingripande från byggnadsnämnden kan bli aktuellt till exempel då byggnadsarbeten påbörjas innan startbesked har utfärdats, om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har utfärdats, om en väsentlig del av kontrollplanen inte har följts, om byggnadsåtgärden avviker från det beslutade bygglovet, om det saknas förutsättningar att meddela slutbesked, om tekniska egenskapskrav inte uppfylls eller för det fall 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

Tillsyn i genomförandeskedet för aktiva lov- och anmälningsärenden hanteras av lov- och teknisk handläggare. Inkomna tillsynsanmälningar överförs till berört lov- eller anmälningsärende och avslutas från vidare handläggning av tillsynshandläggare.

Mål

Att antalet tillsynsanmälningar som gäller pågående lov- eller anmälningsärenden minskar.

Aktivitet

Se över e-tjänst för tillsynsanmälningar och möjligheten att se pågående ärenden i syfte att kunna hänvisas till rätt tjänsteman för besvarande av frågor.