



www.ronneby.se

TILLSYNSPLAN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Inledning

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.

I 11 kap. 3 § PBL pekas byggnadsnämnden ut som kommunal tillsynsmyndighet. I Ronneby fullgörs denna uppgift av miljö- och byggnadsnämnden.

Byggnadsnämndens har tillsyn över hela den bebyggda miljön

Byggnadsnämnden ansvarar för frågor om lov, anmälningar, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och en 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 samt 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 och på samma sätt i hela landet. 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.

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan samt på byggnadsnämndernas eget initiativ om det finns anledning anta att en överträdelse ägt rum.

OR *[Signature]*

INNEHÅLL

Tillsyn.....	5
Områden för tillsyn.....	5
Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla.....	5
Underhåll och varsamhet	5
Underhåll och skötsel	5
Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända	5
Tillståndspliktiga åtgärder.....	6
Utföra tillsyn	6
Bevaka.....	6
Utreda	6
Kommunicera	6
Besluta.....	6
Ingripa	7
Arkivera.....	7
Den rättsliga regleringen av BYGGNADSNÄMNDENS tillsynsansvar	7
Plan- och bygglagen (2010:900)	7
Plan- och byggförordningen (2011:338).....	8
Tillsynsområden.....	9
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet	9
Syfte.....	9
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	9
Syfte.....	10
Hissar och andra motordrivna anordningar	10
Syfte.....	10
Olovligt byggande - olovlig åtgärd	10
Syfte.....	12
Bristande underhåll	12
Syfte.....	13
Behovsutredning.....	13
mål	14
prioriteringar	15

OR A IR

Aktiviteter15

OR h i R

TILLSYN

Målet med Byggnadsnämndens tillsyn är att

- se till att den bebyggda 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 och
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs.

OMRÅDEN FÖR TILLSYN

ALLMÄNNA PLATSER OCH PUBLIKA LOKALER SKA VARA
TILLGÄNGLIGA FÖR ALLA.

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

UNDERHÅLL OCH VARSAMHET

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att 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 SKA VARA GODKÄNDA

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

TILLSTÄNDSPLIKTIGA 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.

UTFÖRA TILLSYN**BEVAKA**

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras genom att en tillsynsplan tas fram. Tillsynsplanen innehåller de prioriteringar och mål som byggnadsnämnden fastställt.

UTREDA

Så fort det finns misstanke att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende påbörjas omgående.

KOMMUNICERA

Vid misstanke om att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska den som berörs få ta del av och yttra sig över det underlag (exempelvis en anmälan) som lett till att ett tillsynsärende öppnats.

Om det inte är påkallat av särskilda skäl har byggnadsnämnden som utgångspunkt att vid överträdelser försöka få till stånd att utföraren vidtar frivillig rättelse.

BESLUTA

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. Ingripandet avslutas med beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald.

ARKIVERA

När ärendet är avslutat kan beslut och handlingar arkiveras.

**DEN RÄTTSLIGA REGLERINGEN AV
BYGGNADSNÄMNDENS TILLSYNSANSVAR**

Byggnadsnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (2010:900), härafter "PBL", och i plan- och byggförordningen (2011:33), härafter "PBF". Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för byggnadsnämndernas tillsynsansvar.

PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

I 11 kap. 3 § PBL pekas byggnadsnämnden ut som kommunal tillsynsmyndighet.

Av 11 kap. 5 § PBL 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 lagen.

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

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 framgår av bestämmelserna i 11 kap 17 – 63 § PBL.

PLAN- OCH BYGGFÖRORDNINGEN (2011:338)

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

8 kap. 2 § PBF innehåller en precisering av Byggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och de regler som byggnadsnämnden ska tillsyna (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 regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete framgår av 8 kap 8 § PBF.

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

Precisering av sanktioner vid tillsyn framgår av 9 kap. PBF.



TILLSYNSOMRÅDEN

ENKELT AVHJÄLPSTA 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 avhjälpsta 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, BS 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.

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 togs 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 inommiljö. 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.

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 m.fl.

SYFTE

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

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 eller anmälningspliktiga men som utförts utan bygglov eller anmälan. 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 tagits i bruk 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. Tioårsregeln gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller butik. Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgift om Byggnadsnämnden inte givit den som byggt olovligt 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.

Förvanskningsförbudet (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.

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 utgör 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.

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 t.ex. 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.

Bestämmelserna 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.

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. Trafiksäkerhet, skyltar utanför plan som stör trafiken mm.

BEHOVSUTREDNING

Miljö- och byggnadsnämnden har inlett ett arbete för att få till stånd en mer strukturerad tillsyn. Syftet är att tillsynsarbetet härigenom ska kunna utföras på ett mer effektivt och rättssäkert vis. Som ett led i detta arbete har bl.a. denna tillsynsplan antagits.

Ett strukturerat tillsynsarbete innebär en arbetsprocess som inledningsvis utreder tillsynsbehovet. Tillsynsarbetet följs därefter upp och ligger till grund för antagande av en reviderad tillsynsplan.

Eftersom miljö- och byggnadsnämnden befinner sig i början på den process som beskrivits ovan är det svårt att dra några erfarenheter och slutsatser utifrån tidigare tillsynsarbete. Detta kommer emellertid att beaktas vid antagandet av framtida tillsynsplaner.

Nedan följer en sammanställning av antalet tillsynsärenden beräknat per den 19 februari 2020.

2020: 10 ärenden

2019: 122 ärenden

2018: 107 ärenden
2017: 55 ärenden
2016: 68 ärenden
2015: 19 ärenden
2014: 22 ärenden
2013: 5 ärenden
2012: 6 ärenden

Ärendena är av varierande karaktär. En grov indelning utifrån olika typer av kategorier av ärenden ger följande fördelning:

<u>Kategori</u>	<u>Antal</u>
Ovårdad tomt	167
Olovlig byggnation	72
OVK	64
Ovårdade byggnadsverk	45
Olovlig installation av eldstäder	11
Övrigt	50

MÅL

Miljö- och byggnadsnämndens mål med tillsynen är att

- arbeta strukturerat med tillsynen och därigenom
 - i kommande tillsynsplaner kunna formulera adekvata prioriteringar och mål för kommande tillsyn
 - avsätta rätt resurser för tillsynen
 - minska den totala mängden tillsynsärenden
 - höja rättssäkerheten/kvaliteten i myndighetsutövningen
- informera allmänheten om relevanta bestämmelser för tillsynen
- informera allmänheten om hur miljö- och byggnadsnämnden arbetar med tillsynsfrågor

- fullfölja den lagstadgade tillsynen i enlighet med nämndens prioriteringar inom tillsynsområdet

PRIORITERINGAR

Miljö- och byggnadsnämnden prioriterar tillsynsarbetet enligt nedan:

1. Ärenden som kan innebära fara för personers hälsa eller säkerhet
2. Ärenden som inkommer efter att denna tillsynsplan antagits samt ärenden som vid antagandet av tillsynsplanen aktivt handläggs
3. Ärenden som inkommit under 2020 och som vid tidpunkten för antagandet av tillsynsplanen inte aktivt handläggs
4. Ärenden som inkommit under 2019 och som vid tidpunkten för antagandet av tillsynsplanen inte aktivt handläggs
5. Övriga ärenden

AKTIVITETER

I syfte att effektivisera tillsynsarbetet kan nedanstående aktiviteter bli aktuella:

- Tillsynsinsatser inom geografiskt begränsade områden.
- Massutskick till anmälare i ärenden för att utröna om det alltjämt finns anledning att ingripa.

I syfte att på sikt få till stånd ett utökat och effektivare tillsynsarbete med OVK samt hissar och andra motordrivna anläggningar kan följande aktiviteter bli aktuella:

- Upprätta register över fastigheter med hissar och andra motordrivna anläggningar.
- Upprätta register över fastigheter som berörs av OVK.

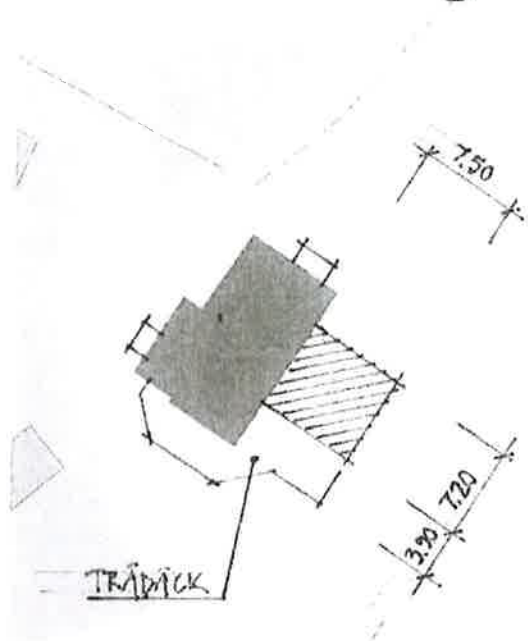
I syfte att tillsynsarbetet ska få ett större genomslag kan nedanstående aktiviteter bli aktuella:

- Riktade tillsynsåtgärder mot tillsynsobjekt som bedöms ha stor påverkan på allmänheten.

Aktiviteterna kan komma innebära avsteg från de prioriteringar som presenteras ovan (punkterna 2-5).

AK LORU

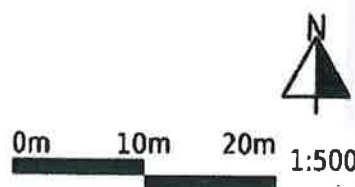
Dragsnäs



RONNEBY KOMMUN MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN		
2020-05-05		
Diarienum	Diarietyp	HändelseID
2020/259		

2020-03-16 / MA

Situationsplan

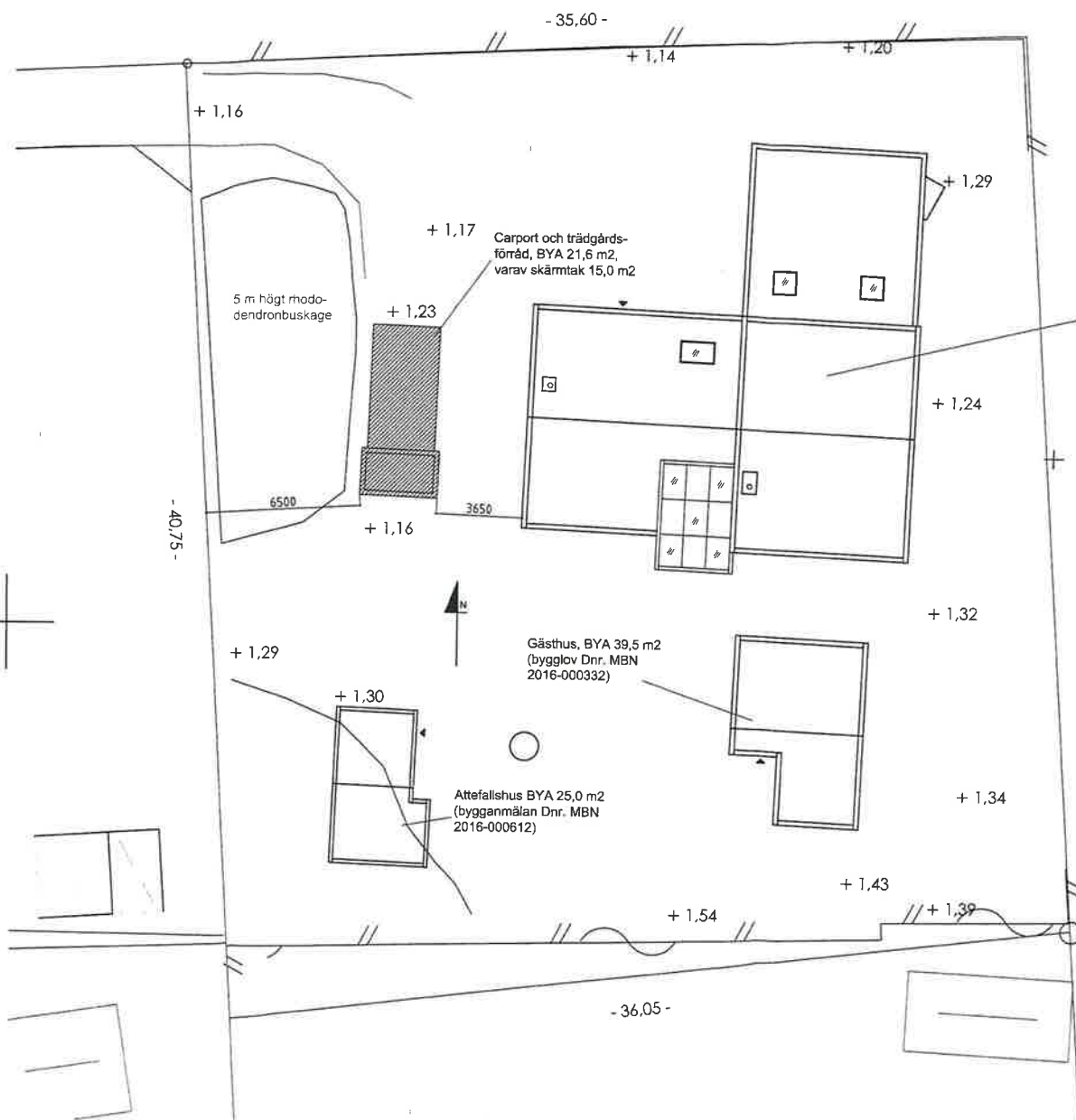


Tillhör den under § 166
i Ronneby miljö- och byggnadsnämnds protokoll
Dat... 2020-06-17
Namn: Lisa Rosén

CR / CR

Till protokollet tillhörande bilaga 4

RevNo	Revision note	Date	Signature	Checked
-------	---------------	------	-----------	---------



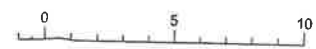
~~Tillhör den under § 175 i Ronneby miljö- och byggnadsnämnds protokoll~~
 Dat:
 Namn:

Göholm
 Bygglövsökan trädgårdsförråd/carport

clir


BYGGNADSBYGGGIVNINGEN

Situationsplan
 Skala 1:200



Tillhör den under § 175 i Ronneby miljö- och byggnadsnämnds protokoll
 Dat: 2020-06-17
 Namn: *Ulf Persson*

REV	ANT	REVISOR/REVISOR	SKALA	DATE
			1:200	
SITUATIONSPLAN				
Kartreferens Nybyggnadskartan NBK M161102K				
BYGGNADSBYGGGIVNINGEN	BYGGNADSBYGGGIVNINGEN	BYGGNADSBYGGGIVNINGEN	BYGGNADSBYGGGIVNINGEN	BYGGNADSBYGGGIVNINGEN
BYGGLOVSHANDLING 2020-06-22				
DATE	DATE	DATE	DATE	DATE
2020-01-20	A.01.1			2020-06-22

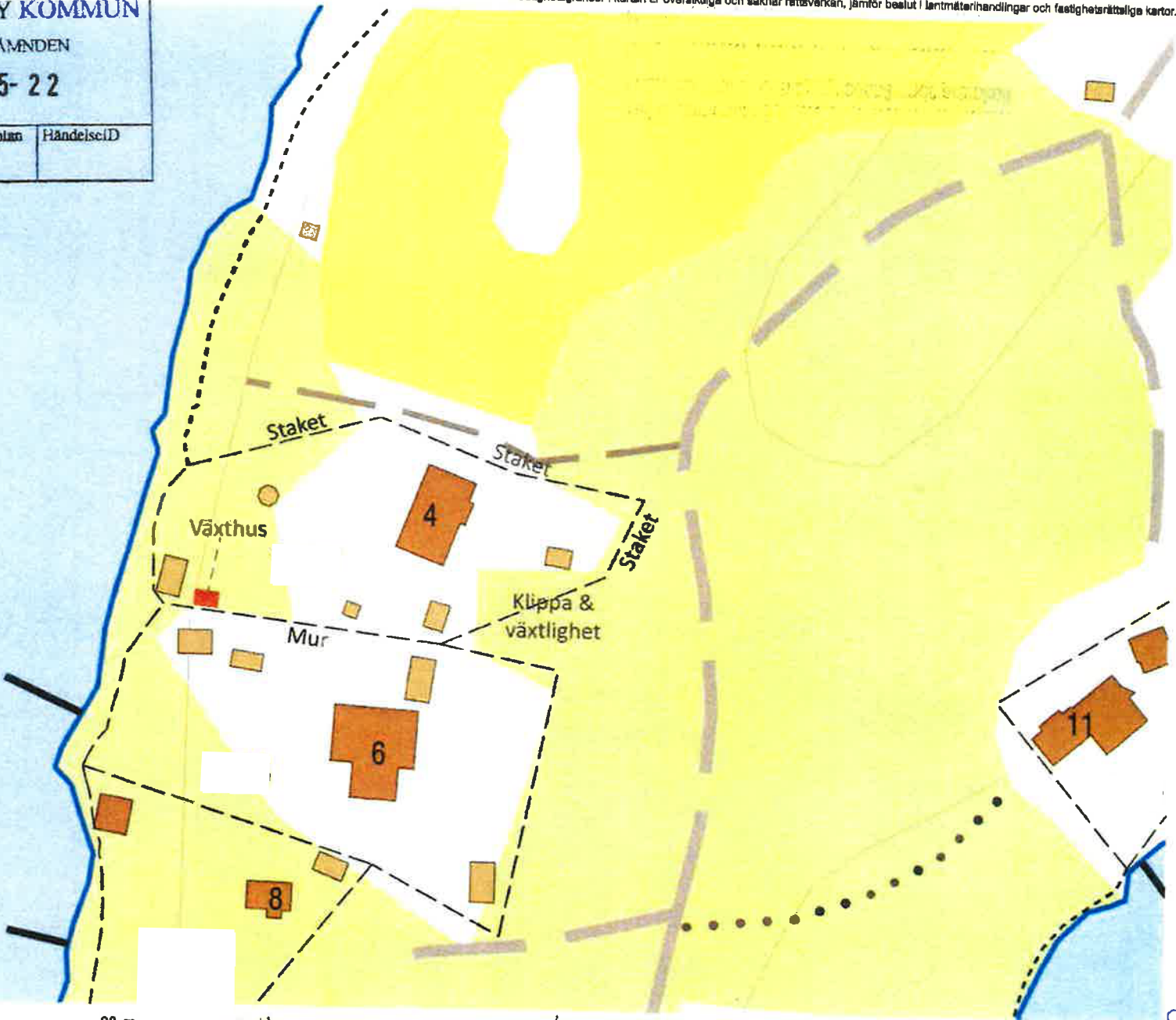

RONNEBY KOMMUN
 MILJÖ- OCH
 BYGGNADSNÄMNDEN
 2020-05-22

Diarienum	Diarieplan	HändelseID
2080/299		

Fästighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fästighetsrättsliga kartor.

*OK
SIR*

Tillhör den under 5 ... 176
 i Ronneby miljö- och byggnadsnämnds protokoll
 Dat: 2020-06-17
 Namn: *Boo Rosqvist*



• Röd byggnad = växthus

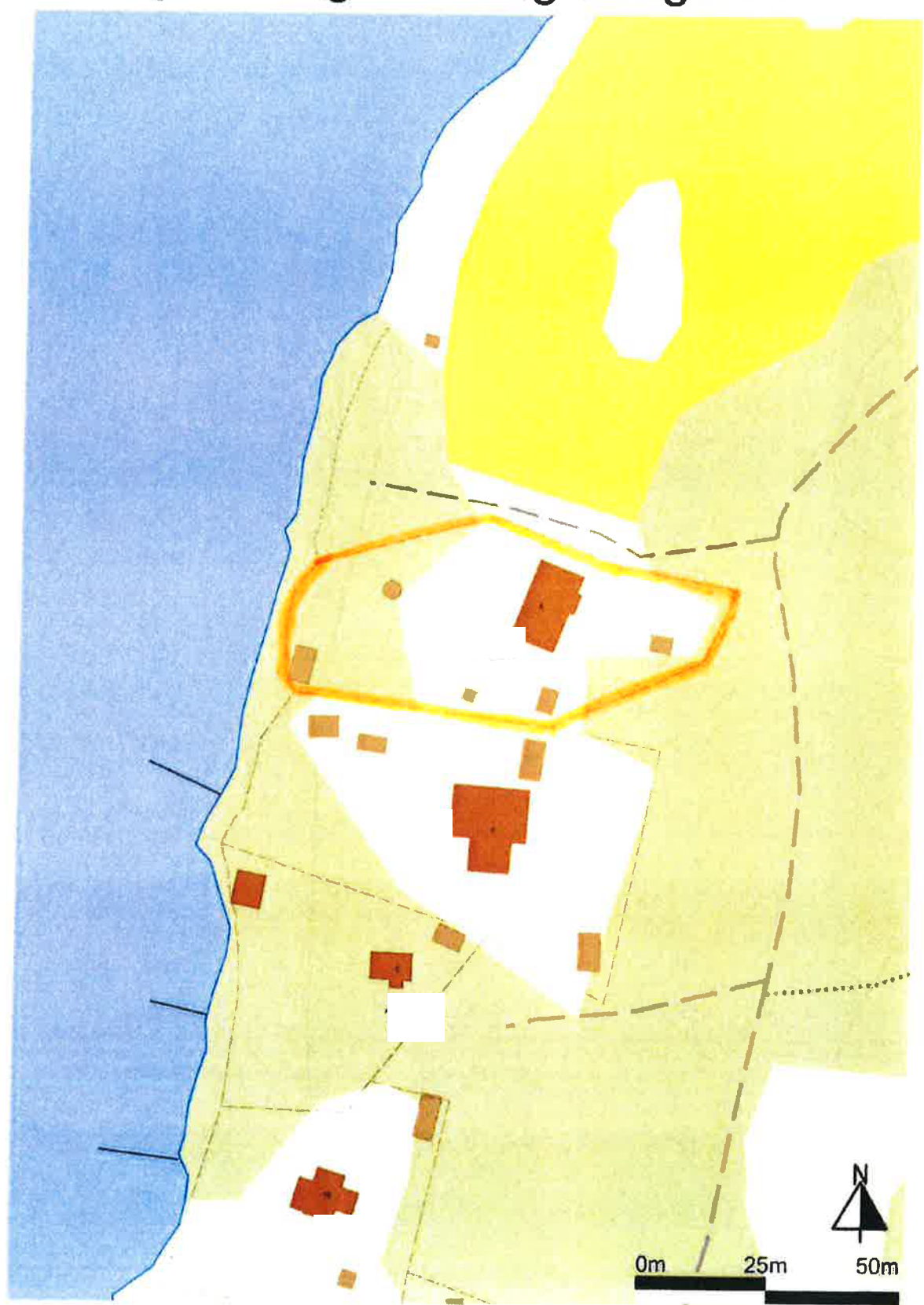
LANTMÄTERIET

Till protokollet tillhörande bilaga 5

Bilaga 1

Under §.....176.....
ny miljö- och byggnadsnämnds protokoll
Datum: 2020-06-17
Namn: Lisa Rosevic

Tomtplatsavgränsning Dragsnäs



OR SR