

**Samhällsbyggnadsenhetens
tillsynsplan enligt plan- och bygglagen**



SURAHAMMARS KOMMUN

Antagen av Bygg- och miljönämnden 2020-09-28, § BMN 53

Innehåll

Inledning	2
Syftet med tillsyn	3
Vad är tillsyn enligt plan-och bygglagen	3
Enkelt avhjälpna hinder	4
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	5
Hissar	5
Olovligt byggande	5
Bristande underhåll	6
Strandskydd, enligt miljöbalken	7
Lekplatser	7
Mark och trafik	8

Inledning

Inledning

Tillsyn inom plan- och bygglagens (2010:900), PBL, tillämpningsområde ska bidra till att beslutade lagar och bestämmelser följs och användas i enlighet med lagstiftarens avsikter och på samma sätt i hela landet. Byggnadsnämnderna i Sverige ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda och arbeta för att skapa attraktiva kommuner. I Surahammars kommun utför samhällsbyggnadsenhetens byggkontor bygg- och miljönämndens uppgifter inom plan och bygglagens områden.

Byggkontoret ansvarar för handläggning av förhandsbesked, lov, start- och slutbesked samt dispenser och tillsyn av strandskyddsärenden enligt miljöbalken.

Bygg- och miljönämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska ha god form-, färg- och materialverkan. Nämnden ska därutöver arbeta för att servicen till invånare och företagare ska vara rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet genom att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Detta dokument utgör bygg- och miljönämndens tillsynsplan enligt plan- och bygglagstiftningen. Tillsynsplanen ska ses över en gång per år och tas upp i bygg- och miljönämndens decembersammanträde. Syftet med planen är att den ska tydliggöra bygglovavdelningens verksamhet och tillsynsarbete för allmänhet, politiker och tjänstemän och bidra till att tillsynsarbetet kan planeras. Tillsynen sker vid anmälan eller på bygglovavdelningens eget initiativ. Råd och stöd med tillsynsvägledning ska ges av Länsstyrelsen och Boverket.

Förkortningar och hänvisningar

- ALM Tillgänglighet för allmänna platser
- BFS Boverkets författningssamling
- BMN Bygg- och miljönämnden
- DP Detaljplan
- H Hissar och andra motordrivna fordon
- HIN Avhjälpande av enkelt avhjälpbara hinder
- MB Miljöbalken
- OB Områdesbestämmelser
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll
- PBF Plan och byggförordningen
- PBL Plan och bygglagen
- SBE Samhällbyggnadsenheten

Syftet med tillsyn

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. Bygg- och miljönämndens arbete med tillsyn regleras i PBL och i PBF, strandskydd regleras i MB.

SBE ska se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav samt se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att det bibehålls och säkerhetsställs.

Vad är tillsyn enligt plan-och bygglagen

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla.

Det innebär att enkelt avhjälpbara 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 bestämda intervall och visa på godkänd funktion.

Tillståndspliktiga åtgärder

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

Att utföra tillsyn

Bygg- och miljönämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Finns det anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. En utredning ska klargöra om det förekommer förseelse eller inte. Därefter avgörs om beslut om ingripande eller avslut. Ett ingripande innebär att byggherren ska rätta till den olovliga åtgärden. Påföljden kan vara vitesföreläggande eller byggsanktionsavgift vilken regleras av plan- och byggförordningen.

Enkelt avhjälpna hinder

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 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 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. Målet för kommunen att allmänheten är tillgänglig för alla personer med olika funktionsvariationer.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att OVK utförs och att protokoll över besiktningen inlämnas till bygg- och miljönämnden. Där upprätthåller byggkontoret 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 en förbättrad energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat. OVK kan endast utföras av certifierade besiktningsmän. Hitta certifierade personer:

<http://www.boverket.se/sv/om-boverket/tjanster/hitta-certifierade/>

Syfte

Att ha en fungerande tillsyn av OVK då ventilationen är väsentlig för en god inomhusmiljö. Bristande ventilation kan leda till nedsatt prestationsförmåga för dom som är i lokalerna. Miljöer där barn och ungdomar vistas (förskolor och skolor) bör prioriteras. Målet för kommunen är att se till att de lagstadgade kontrollerna ska vara genomförda under året.

Hissar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas inom fastställda intervaller och efter eventuella ombyggnader, samt se till att det finns en giltig och väl synlig besiktnings skylt i varje hiss. På skylten ska det framgå när sista datum för hissen måste besiktigas. Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar m.fl.

Det är endast ackrediterade företag som 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 bygg- och miljönämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda. Målet för kommunen är att inga hissar eller motordrivna anordningar med allvarliga brister används.

Olovligt byggande

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 ska bygg- och miljönämnden 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.

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 hantverk. 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.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att bygg- och miljönämnden 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. Bygg- och miljönämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer. Surahammars kommuns mål. Har det skett en överträdelse ska det olagliga:

- Tas bort
- Rättas till, eller
- Godkänns i efterhand

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. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från en 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. Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta av miljökontoret. Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område. Lag (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 olycksfall och att betydande olägenheter inte uppkommer.

Strandskydd, 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.

Ansvarstagande av strandskydd finns ingen preskriptionstid.

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. Bygg- och miljönämnden 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 botten kan exempelvis vara värdefulla miljöer.

Lekplatser

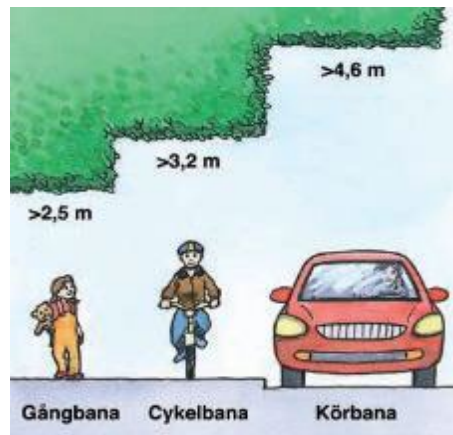
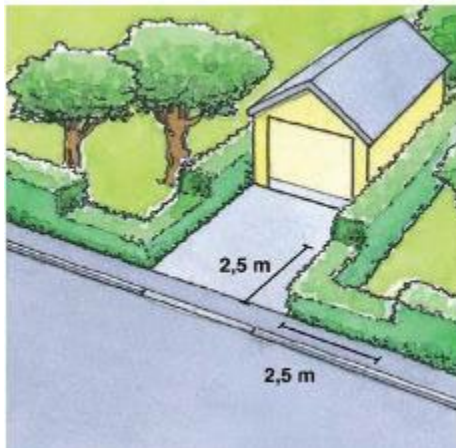
Bygg- och miljönämnden ansvarar för att utöva tillsyn över lekplatser. Nämnden har tillsyn över att den som ansvarar för lekplatsen följer kraven vid uppförande och ändring av lekplatser. Tillsynsansvaret gäller oavsett om uppförandet eller ändringen kräver lov eller inte. Nämnden har tillsyn på, skötsel och underhåll följs i bruksskedet samt att enkelt avhjälpna hinder undanröjs.

Syfte

Förebygga olycksrisker på lekplatser samt se över tillgängligheten.

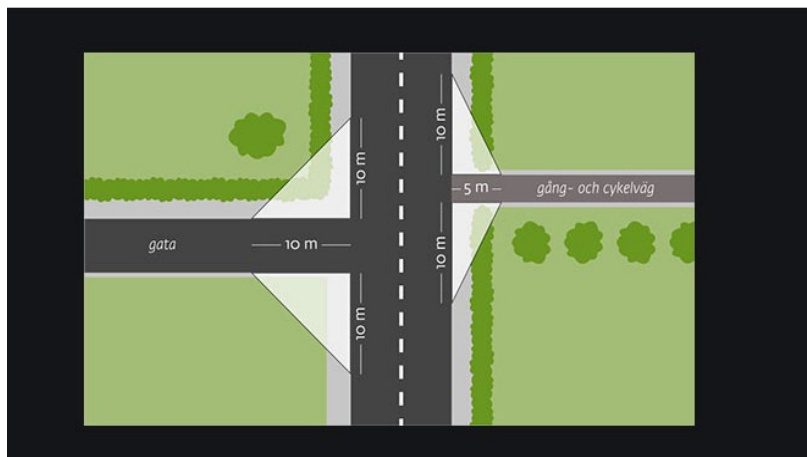
Genomföra besök samt se till att säkerhetsbrister åtgärdas. Samverkan ska ske med tekniska förvaltningen.

Mark och trafik



Häckar

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



Om din tomt ligger intill en gata eller gång- och cykelbana ska du se till att dina växter inte är högre än 80 cm i en siktriangel enligt ovan.

Mark

lanspråktagande av annans mark utan tillstånd kallas annektering och är inte tillåtet, oavsett det gäller kommunal mark eller privat. Alla får vistas inom kommunens mark men du får inte sätta upp så kallade privatiserande anordningar, som till exempel grillar, trädgårdsmöbler, anordna gräsmattor, bryggor, staket, häckar, jordhögar, grusade ytor, vedupplag, kompost, uppställning av husbilar/båtar/husvagnar, skjul, lekstugor, studsmattor, sandlådor, rastgårdar mm eftersom de ger intryck av att marken är privatägd.

Kommunens mark ska vara tillgänglig för alla och annektering begränsar vårt gemensamma nyttjande av marken.

Som fastighetsägare ansvarar du själv för att ta reda på var din tomtgräns går.

I adress- och fastighetsregistret kan du se din fastighet och se var fastighetsgränserna går i ett flygfoto. Observera att du måste zooma in noggrant för att fastighetsgränserna ska visas.

Syfte

Kommunens mark ska vara tillgänglig för alla och annektering begränsar vårt gemensamma nyttjande av marken. Kommunen ska göra tillsyn över de områden som ska vara tillgängliga för alla och åter ta mark till allmänheten.

Träd

Utgör en fast egendom för markägare. Det är förbjudet att såga ner träd på någon annans fastighet.