



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Miljö- och byggnadsnämndens tillsynsplan enligt PBL

Tillsynsplan

Diarie-/dokumentnummer: MOBN2023/0002-6
Beslut: 2023-02-09 MOBN § 36/2023
Beredande politiskt organ: Miljö- och byggnadsnämnden
Giltighetstid: 2027-01-31
Dokumentansvarig: Bygglovschef
Senast uppdaterad av: Handläggare Bygglovenheten



Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Relation till andra styrdokument	3
3. Syfte	3
4. Mål och viljeinriktning	3
5. Tillsyn	3
5.1 Olovliga åtgärder	4
5.2 Bristande åtgärder	4
5.3 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5
5.4 Hissar och andra motordrivna anordningar	6
5.5 Enkelt avhjälpna hinder (EAH)	6
6. Prioritering av ärenden	7
1 - Ärenden med omedelbar fara för liv- och hälsa	7
2 - Ärenden med risk för liv och hälsa, pågående byggärende m.m.	7
3 - Ärenden som anmäls av allmänheten	8
4 - Ärenden för systematisk tillsyn, EAH och initierade ärenden	8
5 - Avslut av äldre ärenden där rättelse skett / preskription inträtt	8
7. Levandegöra	8
8. Uppföljning	8

1. Inledning

Syftet med plan- och bygglag (2010:900), PBL, är enligt lagens portalparagraf att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

För att säkerställa att lagen efterlevs har landets kommuner, genom dess byggnadsnämnder, getts en omfattande skyldighet att bedriva tillsyn inom plan- och bygglagstiftningens område.

Tillsynen ska säkerställa att byggnation är och förblir säker att använda, att tomter hålls vårdade, att kulturvärden bevaras samt att allmän platsmark är tillgänglig för alla kommunens medlemmar och besökare.

Tillsynen består av utredning av inkomna ärenden, systematisk kontroll och rådgivning och service till medborgare.

2. Relation till andra styrdokument

Tillsynsplanen bidrar till måluppfyllelsen av kommunfullmäktiges strategiska mål "Programförklaring Kungälv 2030", särskilt punkterna 5-7.

3. Syfte

Syftet med tillsynsplanen är att på ett tydligt och strukturerat sätt arbeta med tillsyn enligt PBL samt att synliggöra för kommunens medborgare vad tillsyn innebär och hur ärenden prioriteras.

4. Mål och viljeinriktning

Målsättningen är att skapa förutsättning och styrning för att uppfylla de krav som ställs i plan- och bygglagstiftningen och samtidigt uppfylla de utpekade målen ovan i kommunens styrdokument och på så sätt förbättra levnadsstandarden för medborgaren och bibehålla ett gott näringslivsklimat med jämlika konkurrensvillkor.

5. Tillsyn

Nedan områden utgör av lagstiftaren utpekade områden för Miljö- och byggnadsnämndens (nämnden) tillsyn enligt PBL.

Tillsynsärenden startas primärt genom att medborgare uppmärksammar kommunen om åtgärder, eller avsaknaden av åtgärder, vilka strider mot plan- och bygglagstiftningen eller annan lagstiftning där byggnadsnämnden har tillsynsansvar.

Tillsynen bedrivs genom fysiska besök och tydlig kommunikation till fastighetsägaren.

Nämnden har som mål att fastighetsägaren frivilligt ska vidta rättelse.

På grund av en hög ärendebalans handläggs inte alla ärenden aktivt. Genom att skicka ut information om upprättat ärende till berörda fastighetsägare i ett tidigt skede ges fastighetsägarna möjlighet att frivilligt vidta rättelse innan handläggningen går in i en aktiv fas.

Nämnden har i en majoritet av ärenden inte möjlighet att ta ut avgift för nedlagd tid. Ekonomiska medel för tillsyn enligt PBL tas därför av skattemedel och byggsanktionsavgifter. Nämndens möjlighet att ta ut byggsanktionsavgifter preskriberas enligt lag efter 5 år från vidtagen åtgärd.

5.1 Olovliga åtgärder

Åtgärd som utförs utan föregående bygglov eller startbesked, som trots krav på det utförs, kan anmälas till nämnden som en olovlig åtgärd. Inte sällan är det frågan om olovligt utförd byggnation (så kallade svartbyggen) men kan också bestå av ändrad användning eller olovligt ibruktagande.

Det typiska ärendet som är föremål för byggnadsnämndens tillsyn av olovliga åtgärder är inkomna anmälningar. Det kan också bestå av att byggnadsinspektör under byggskedet noterar sådana avvikelser som inte går att hantera inom givet lov där fastighetsägaren inte vill eller saknar förmåga att komma till rätta med avvikelserna.

Inom ramen för tillsynsarbetet kan, förutom rådgivning, byggsanktionsavgift användas som medel för att få fastighetsägaren att vidta rättelse. Därutöver finns också möjlighet att förelägga om rättelse, ett sådant föreläggande kan förenas med vite. Både byggsanktionsavgiften och viten fungerar som ekonomiska incitament för att förhindra att åtgärder vidtas i strid mot PBL men också att uppmana till rättelse i de fall en olovlig åtgärd vidtagits. Vid val mellan byggsanktionsavgift och vite som ekonomiskt incitament bör byggsanktionsavgift användas då den uppmuntrar den som sanktionen riktas mot att vidta frivillig rättelse.

Varför bedrivs tillsyn mot olovliga åtgärder?

Lagstiftaren har genom PBL satt upp ett antal krav på vår bebyggelse med målsättningen att vår bebyggelsemiljö ska vara kvalitativ, uppfylla krav på tillgänglighet och hållbarhet samt hindra att betydande olägenheter uppkommer för närboende och verksamhetsutövare.

Skulle tillsynen inte bedrivas undermineras nämndens tillit och skapar ojämlikhet och osund konkurrens mellan de som vill göra rätt jämfört med de som är mindre nogräknade.

Mål

Att bebyggelsen i Kungälv kommun ska vara hållbar ur ett miljömässigt och socialt perspektiv.

5.2 Bristande åtgärder

Utöver olovlig byggnation består en stor del av inkomna anmälningar om bristande underhåll så som fallfärdiga byggnader, vildvuxna tomter eller trafikfarliga häckar. Inte sällan rör det sig om fastighetsägare som av en eller annan anledning inte längre klarar av att ta hand om sin fastighet och inte längre bor, eller har sin verksamhet, på

fastigheten. I vissa fall kan en fallfärdig byggnad eller en ovårdad tomt utgöra en direkt fara för liv och hälsa eller i andra fall skapa en känsla av otrygghet och dra ner fastighetsvärden i området.

Tillsynen sker framför allt genom upplysningar till den ansvariga fastighetsägaren men förelägganden tillsammans med ekonomiska viten kan användas.

Föreläggandet kan antingen bestå av att riva byggnader eller underhålla byggnader och tomter. Eftersom föreläggande ska bestå av specifika åtgärder är det inte alltid att föredra eftersom underhåll behöver ske kontinuerligt.

Förvaltningen bör därför arbeta aktivt med att kommunicera och vara rådgivande genom att möjliggöra att fastighetsägare inkommer med tidplaner för åtgärd och genomför åtgärder inom rimlig tid framför föreläggande. I fall där fastighetsägarna inte vill eller kan vidta åtgärder inom rimlig tid är föreläggandet ett bra verktyg för att komma till rätta med problematiken.

Varför bedrivs tillsyn mot olovliga åtgärder?

Ovårdade tomter och fastigheter kan innebära en direkt fara för liv och hälsa. Förutom detta kan de utgöra en betydande olägenhet för närboende och verksamheter i närheten. Tillsyn avseende bristande åtgärder bidrar därför till en trygg och säker levnadsmiljö där människor vill bo och verksamheter verka.

Mål

Att Kungälv är en attraktiv och säker kommun att leva och verka i.

Att en majoritet av ärenden inom kategorin ska kunna avslutas utan förelägganden.

5.3 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Besiktning av ventilation ska genomföras regelbundet ibland andra utbildningslokaler, flerbostadshus, kontorslokaler och industrier för att säkerställa ett gott inomhusklimat och att ventilationssystemet är funktionellt.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggningen fungerar och att besiktningen utförs. Det är alltid en certifierad sakkunnig som ska genomföra kontrollen och därefter ska protokollet skickas till nämnden. I de fall ett protokoll inkommer som visar på brister i den omfattning att systemet inte godkänns informerar och uppmanar förvaltningen fastighetsägaren om att åtgärderna behöver åtgärdas och därefter behöver fastighetsägaren inkomma med ett protokoll som godkänner anläggningen. Inkommer därefter inte ett godkänt protokoll upprättas ett tillsynsärende där det kan bli aktuellt att förelägga en fastighetsägare att vidta åtgärder.

Förvaltningen har uppmärksammat brister i rapporteringen till nämnden. Detta särskilt efter de senaste årens Covid-19 pandemi då besiktningarna inte utförts med hänvisning till smittorisken.

Förvaltningen ser därför ett behov av att etablera en databas för att på ett bättre sätt kunna följa upp besiktningarna och uppmana fastighetsägare som inte inkommit med godkända protokoll att göra så.

Varför sker tillsyn över OVK?

Tillsyn över OVK säkerställer ett gott inomhusklimat samt minskar fukt- och radonproblematik.

Mål

Att påbörja handläggningen av de ärenden som initieras med anledning av icke åtgärdade anläggningar under tillsynsplanens giltighetstid samt att till nästa tillsynsplan ha en påbörjad databas för att ha förutsättningar för att systematiskt säkerställa att OVK genomförs.

5.4 Hissar och andra motordrivna anordningar

Ägare till hissar och andra motordrivna anordningar (så som exempelvis jalousier eller portar) är skyldiga att kontinuerligt låta besiktiga dessa anordningar. Besiktningen sker med hjälp av oberoende och certifierade sakkunniga. Upptäcks brister vid besiktningen beläggs anordningen med ett användningsförbud och nämnden ska underrättas genom att tillsändas en kopia av besiktningsprotokollet.

I de fall ett protokoll inkommer som visar på brister i den omfattning att anordningen inte godkänns informerar och uppmanar förvaltningen ägaren om att anordningen behöver åtgärdas och de därefter behöver inkomma med ett protokoll som godkänner anordningen. Inkommer därefter inte ett godkänt protokoll upprättas ett tillsynsärende där det kan bli aktuellt att förelägga en fastighetsägare att vidta åtgärder. I de fall anordningen används trots användningsförbudet ska nämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

Varför sker bedrivs tillsyn mot hissar och andra motordrivna anordningar?

Tillsynen ska säkerställa att hissar och andra motordrivna anordningar är säkra att använda. Vanliga brister på hissar eller andra motordrivna anordningar är att kontakt med larmcentral inte fungerar eller att klämskydd är ur funktion.

Mål

Att ägaren av anordningen ska vidta frivillig rättelse.

Att hissar och andra motordrivna anordningar med allvarliga brister inte används.

5.5 Enkelt avhjälpna hinder (EAH)

Nämnden ska genom sin tillsyn säkerställa att tillgängligheten är fullgod även för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på platser dit allmänheten äger tillträde. Utöver allmänna platser och offentliga miljöer gäller detta också publika lokaler så som restauranger, uteserveringar och kulturinrättningar.

Exempel på enkelt avhjälpna hinder är mindre nivåskillnader så som trappsteg och höga trösklar, avsaknad av ledstänger, tunga dörrar, bristfällig skyltning eller bristande utformning av parkeringsplatser för rörelsehindrade. Hindret ska vara enkelt avhjälp med hänsyn till både praktiska och ekonomiska förutsättningar och får inte vara orimligt betungande för den som ska utföra avhjälpandet.

Förvaltningen har under 2022 inte mottagit några anmälningar från allmänheten om enkelt avhjälpna hinder. Det kan bero på att Kungälv har en generellt god

tillgänglighet men det kan också bero på bristande kunskap hos medborgare kring Nämndens tillsynsansvar.

Varför sker bedrivs tillsyn mot enkelt avhjälpna hinder?

Att bedriva tillsyn mot enkelt avhjälpna hinder är ett sätt att med små resurser skapa ett mer inkluderande samhälle för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Mål

Att lokaler och platser dit allmänheten har tillträde är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Att kommunens medborgare ska vara medvetna om nämndens tillsynsansvar över enkelt avhjälpna hinder.

6. Prioritering av ärenden

Ärenden ska som huvudregel prioriteras utefter en kronologisk ordning och tilldelas en handläggare samtidigt som ärendet inkommer. Det är dock viktigt att vid en hög ärendebalans möjliggöra en annan prioritering för att skydda människor och djurs liv och hälsa, minimera betydande olägenheter och hålla nere kostnader för byggherrar. Handläggning av ärenden ska därför prioriteras enligt följande ordning:

1. Ärenden med omedelbar fara för liv- och hälsa
2. Ärenden med risk för liv- och hälsa
3. Ärenden som anmäls av allmänheten
4. Ärenden för systematisk tillsyn, EAH och initierade ärenden
5. Avslut av äldre ärenden där rättelse skett / preskription inträtt

En första bedömning av hur ärendet ska prioriteras bör göras i samband med ett ärendets anhängiggörande.

1 - Ärenden med omedelbar fara för liv- och hälsa

Ärenden där det framgår att det är *omedelbar fara* för liv- och hälsa ska tilldelas handläggare i samband med dess anhängiggörande. Tillsynsbesök på fastigheten eller kontakt med fastighetsägare eller byggherre bör tas senast nästkommande arbetsdag om det bedöms nödvändigt. Ärendet kan röra en olovlig åtgärd, bristande åtgärd, bristande ventilationsanläggning, en hiss eller annan motordriven anordning eller ett enkelt avhjälpna hinder.

2 - Ärenden med risk för liv och hälsa, pågående byggärenden m.m.

Ärenden där det framgår att det finns en *risk* för liv- och hälsa ska prioriteras. Även ärenden som rör åtgärd i ett befintligt lov- eller anmälningsärende bör prioriteras för att underlätta rättelse och minimera kostnader för byggherren. Ärendet kan röra en olovlig åtgärd, bristande åtgärd, bristande ventilationsanläggning, en hiss eller annan motordriven anordning eller ett enkelt avhjälpna hinder. Ärenden i denna kategori kan

också röra sig om ärende avseende olovlig- eller bristande åtgärd av principiell natur, exempelvis inom område för kulturmiljö.

3 - Ärenden som anmäls av allmänheten

Ärenden enligt plan- och bygglagstiftningen och lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning som inkommer från allmänheten. Anmälan ska ha samma prioritet oavsett om anmälaren är känd eller anonym. Ärendet kan röra en olovlig åtgärd, bristande åtgärd, bristande ventilationsanläggning, en hiss eller annan motordriven anordning eller ett enkelt avhjälpit hinder. Detta är en majoritet av inkomna ärenden.

4 - Ärenden för systematisk tillsyn, EAH och initierade ärenden

Ärenden som är en del av systematisk tillsyn med OVK och motordrivna anordningar där ärenden inte preskriberas och skyldigheten kvarstår hos fastighetsägaren. Ärenden där förvaltningen noterar enkelt avhjälpna hinder vid egeninitierad tillsyn eller andra initierade ärenden.

5 - Avslut av äldre ärenden där rättelse skett / preskription inträtt

Alla landets kommuner har i samband med de lagstadgade tidsgränserna för bygglov- och anmälningsärenden tvingats nedprioritera ärenden. Detta innebär att det kan finnas öppna ärenden hos förvaltningen där rättelse kan ha vidtagits frivilligt eller genom tidigare åtgärder från verksamheten eller där möjligheten till ingripande preskriberats.

7. Levandegöra

Styrdokumentet ska användas i samband med kategoriindelning och efterföljande prioritering av ärenden i samband med ärendets anhängiggörande. Därefter ska styrdokumentet ge vägledning för verksamheten där val av ingripandeåtgärd är möjlig. Styrdokumentet ska finnas tillgängligt tillsammans med andra styrdokument och rutiner för verksamheten och vara en del av introduktionen vid nyrekryteringar.

8. Uppföljning

Miljö och byggnadsnämnden har skyldighet enligt plan- och bygglagstiftningen att följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete. Detta sker bland annat genom regelbunden rapportering till boverket. Tillsynsplanen följs upp i samband med att dokumentets giltighetstid löper ut.