



# TILLSYNSPLAN

**Framtagen av miljö- och bygglovsnämnden genom bygglovsavdelningen för att beskriva Järfällas tillsynsarbete.**

# Tillsynsplan

## Inledning

Miljö- och bygglovsnämnden 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 på samma sätt i hela landet. Boverket och Länsstyrelsen ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt för det allmännas förtroende att miljö- och bygglovsnämnden lever upp till sitt ansvar.

I Järfälla kommun ankommer tillsynsansvaret på bygglovsavdelningen som tillhör miljö- och bygglovsnämnden. På bygglovsavdelningen arbetar två personer heltid med tillsyn.

Miljö- och bygglovsnämnden (genom bygglovsavdelningen) ansvarar för handläggning av lov, start- och slutbesked, förhandsbesked, anmälan och tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL) samt dispenser och tillsyn av strandskyddsärenden enligt miljöbalken (MB). Miljö- och bygglovsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Miljö- och bygglovsnämnden ska därutöver arbeta för att servicen till medborgare och företag ska vara rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet under handläggning av ärenden.

Miljö- och bygglovsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn påkallas bl.a. genom externa klagomål, vid handläggning av ärenden eller utifrån uppgifter som framkommer under platsbesök. Miljö- och bygglovsnämnden arbetar inte aktivt med egeninitierad tillsyn.

Miljö- och bygglovsnämndens arbete med tillsyn regleras av PBL och av plan- och byggförordningen (PBF).

## Syfte och mål

Syftet med tillsynsplanen är att beskriva och tydliggöra miljö- och bygglovsnämndens ansvarsområde avseende tillsynsarbete och verksamhet för allmänhet, politiker och tjänstepersoner samt att bidra till att arbetet kan planeras, följas upp och utvärderas. Vidare är syftet att framlägga nämndens prioriteringar, fokusområden och utvecklingsområden inom tillsynsområdet.

Målet med miljö- och bygglovsnämndens tillsyn är att:

- 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 så att samhällets lagar och regler följs

Målet med tillsynsplanen är även att det ska vara tydligt hur, varför och vilka insatser som genomförs för att fullfölja den lagstadgade tillsynen som åligger miljö- och bygglovsnämnden att bedriva.

## **Uppföljning**

Bygglovsavdelningen har för avsikt att sammanställa antal tillsynsärenden årsvis för att på så sätt få en överblick över antalet ärenden och även över vilka typer av ärenden som hanteras under ett år.

## **Portalparagrafen i PBL**

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 långsiktig hållbar livsmiljö för nuvarande och kommande generationer. Mark för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet.

## **Vad säger lagen**

Reglering av tillsyn behandlas främst i 11 kap. i PBL 2010:900, samt i 8 och 9 kap. PBF 2011:338.

### *Plan och bygglagen*

11 kap. PBL omfattar de regler om ingripande och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som byggnadsnämnden är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Enligt 11 kap. 3 § PBL ska tillsynen utövas av bl.a. byggnadsnämnden.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. PBL så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

### *Plan- och byggförordningen*

Enligt 8 kap. 2 § PBF ansvarar, om inte annat anges i detta kapitel eller annan författning, byggnadsnämnden för tillsynen över att

1. byggherren fullgör sina skyldigheter enligt PBL 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.

Enligt 8 kap. 8 § PBF ska en tillsynsmyndighet regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet.

9 kap. PBF innehåller precisering av sanktionsavgifter för överträdelser.

## **Tillsynsområden**

Miljö- och bygglovsnämnden är tillsynsmyndighet för PBL och strandskydd enligt MB. Tillsynsansvaret omfattar ett flertal olika tillsynsområden som redovisas nedan.

## **Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet**

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 avhjälpa. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa kan omprövas om förutsättningarna ändras.

Kravet på att avhjälpa enkelt avhjälpta 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 allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader anläggs 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. Miljö- och bygglovsnämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

#### Mål

Att samtliga offentliga platser och lokaler i Järfälla kommun är tillgängliga för personer med funktionshinder.

#### Aktiviteter

Arbetet inom detta tillsynsområde bör ske löpande vid upptäckt av enkelt avhjälpta hinder.

### **Obligatorisk ventilationskontroll, OVK**

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs och att protokoll över besiktningen inlämnas till miljö- och bygglovsnämnden som upprätthåller 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 att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat. OVK kan endast utföras av certifierade besiktningsmän.

#### Syfte

Syftet är 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 vistas i lokalerna. Miljöer där barn och ungdomar (förskolor och skolor) vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga.

## Mål

Att de lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska genomföras.

## Aktiviteter

Det ska upprättas ett aktuellt register över utförda OVK- besiktningar. Identifiera och informera fastighetsägare i de fall besiktningsprotokoll innehåller brister eller fastighetsägare som inte utfört OVK-besiktning enligt tidsintervall. Förelägga de fastighetsägare som efter påminnelse inte, inom rimlig tid, åtgärdat brist enligt besiktningsprotokoll. Upprätta arbetsrutiner för ärenden som rör OVK.

## Hissar och andra motordrivna anordningar

Fastighetsägaren är skyldig att se till att hissen besiktigas inom fastställda intervaller och efter eventuella ombyggnader. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sista datum 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. Det är endast ackrediterade företag som kan/får utföra besiktningar. Om det vid en besiktning finns så allvarliga anmärkningar så att anordningen inte uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa ska besiktningsföretaget skicka en kopia på besiktningsutlåtandet till miljö- och bygglovsnämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

## Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

## Mål

Att arbeta med de anmälningar som inkommer till kommunen för att på så sätt säkerställa att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

## Aktiviteter

Införa ett aktuellt register över hissar med besiktningsanmärkningar samt bevaka uppföljningen av åtgärder. Informera allmänheten via hemsidan att besiktningskrav föreligger på hissar för persontransporter samt uppmana allmänheten att meddela om en giltig besiktnings Skylt saknas.

## 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 bygglov- och anmälningspliktiga men som utförts utan bygglov eller anmälan.

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 rättelseföreläggande vid olovligt byggande är tio år och därefter är det för sent att ingripa med tillsyn. Tioårsgränsen gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål, till exempel kontor eller hantverk. Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Tillsynsmyndigheten, miljö- och bygglovsnämnden, kan inte ta ut byggsanktionsavgift om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska miljö- och bygglovsnämnden driva ärendet genom ett lovföreläggande.

Förvanskningsförbudet som återfinns i 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.

#### Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att miljö- och bygglovsnämnden 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. Miljö- och bygglovsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

#### Mål

Vårt primära mål är att handlägga ärenden löpande och skyndsamt inom detta tillsynsområde.

#### Aktiviteter

Vi behöver löpande arbeta med att effektivisera rutiner.

#### **Bristande underhåll**

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska 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 ett 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 de är bebyggda eller inte.

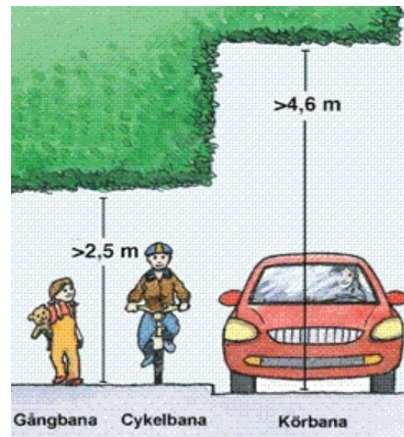
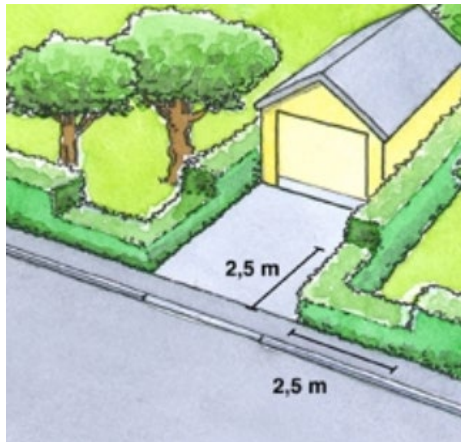
Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område. Lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltar.

#### Syfte och mål

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och se till att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer.

## Aktiviteter

Handlägga ärenden löpande och skyndsamt inom detta tillsynsområde. Informera på hemsidan om trafiksäkerhetsåtgärder på tomter.



## Lekplatser

Miljö- och bygglagsnämnden ansvarar för att utöva tillsyn över lekplatser. Nämnden har tillsyn över att de 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 avhjälpta hinder undanröjs.

I plan- och bygglagstiftningen finns krav på lekplatser både när det gäller mark och fasta lekanordningar. De krav som är av störst betydelse är kravet på säkerhet vid användning och kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### Syfte

Upprätthålla en god status på lekplatser så att underhåll sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer. Lekplatser ska också vara tillgängliga och användbara för alla.

### Mål

Lekplatsers underhåll ska vara utfört på ett sådant sätt att inga olyckor sker samt att tillgänglighetskraven är uppfyllda.

## Aktiviteter

Vid behov prioritera att pröva förutsättningarna för ingripande av dåligt underhållna lekplatser. Informera driftsansvariga förvaltningar om vikten av underhåll av lekplatser.

## 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. Miljö- och bygglovsnämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna under vissa förutsättningar som finns uppräknade i 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

Målet är att upprätthålla strandskyddet och verka för att överträdelser av strandskyddsbestämmelserna rättas. Strandskyddade områden inom kommunen ska vara tillgängliga för allmänheten.

#### Aktiviteter

Utreda och handlägga de klagomål som inkommer.

#### Att utföra tillsyn

Miljö- och bygglovsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Så fort det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. En utredning ska klargöra 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. Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en förseelse eller den som gynnas av den. En påföljd kan vara ett vitesföreläggande och/eller en byggsanktionsavgift vilken regleras av plan- och byggförordningen. Ingripandet avslutas med beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgiften är betald.

#### Behovsutredning

Enligt SKR:s grundmodell för behovsutredning antas att en handläggare som arbetar heltid har ca 1000 timmar per år för kärnverksamheten och ca 500 - 600 timmar per år för gemensam tid, vilket innebär att man kan planera för 1 500 - 1 600 arbetstimmar/heltidstjänst per år.

#### Tillsynsärenden under 2019, Järfälla kommun

Nedan redovisas antal ärenden inom de olika tillsynsområdena.

Tillsyn (anmälningar)	Antal/ år	Tim/ärende	Tim/ år
Enkelt avhjälpna hinder	0	0	0
OVK	120	0,3	36



Strandskydd 0	0	0	0
Hissar för personbruk	2	5	10
Olovligt byggande	61	10	610
Ovårdad tomt	16	10	160
Övriga klagomål	34	10	340
Olovliga boenden	6	10	60
Summa	208		1216

Övriga klagomål består av anmälan avseende bland annat startbesked i efterhand för eldstad, tagit kommunal mark i anspråk, bristande underhåll samt markåtgärder.

### Konsekvensanalys

Av tabellen ovan framgår att befintliga resurser klarar av det beräknade arbetsbehovet. Ovanstående är dock enbart baserade på 2019 års inkommande ärendemängd, tidigare års oavslutade ärenden är inte medräknade.

### Prioriteringar

Miljö- och bygglovsnämnden handlägger samtliga tillsynsärenden enligt nedanstående prioritetsordning och fokusområden.

#### Prioritering 1

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter

1. Uppenbar risk för liv, hälsa eller egendom
2. Bristande underhåll med uppenbar risk för hälsa och säkerhet
3. Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever stora olägenheter

Ärenden med prioritering 1 handläggs direkt när bygglovsavdelningen får kännedom om åtgärden.

#### Prioritering 2

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter:

1. Möjlig fara för liv, hälsa eller egendom
2. Bristande underhåll i större omfattning
3. Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever olägenheter

Ärenden med prioritering 2 handläggs skyndsamt.

#### Prioritering 3

När åtgärden medför en eller flera av följande punkter:

1. Ingen fara för liv, hälsa eller egendom
2. Bristande underhåll i mindre omfattning
3. Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever vissa alternativt inga olägenheter.

Ärenden med prioritering 3 handläggs i kronologisk ordning som de inkommit till bygglovsavdelningen.

### **Fokusområden för 2021**

Under 2021 kommer bygglovsavdelningen primärt att fokusera på ärenden inom nedanstående områden:

- Olovligt byggande/olovlig åtgärd
- Olovliga boenden
- Trafikfarlig växtlighet, övriga klagomål
- Ovärdade tomter
- Uppföljning av ärenden med beslut/dom från överinstans

### **Utvecklingsområde**

- Utveckling av digitaliseringen för att bland annat möjliggöra att medborgare kan utföra anmälan via kommunens hemsida.



**JÄRFÄLLA**