|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Länsstyrelserna. |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Mall för tillsynsplan enligt plan-och bygglagen - 2023 |  |
|  |  |  |



Foto Dag Rundegren

# Inledning

Detta är ett förslag på vad en kommunal tillsynsplan kan innehålla, materialet är fritt att använda och är tänkt som en stomme för verksamhetsplanering och tillsynsplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Materialet är en uppdatering av den mall som togs fram i ett samarbetsprojekt under 2013-2014 med representanter från Sävsjö, Vetlanda, Värnamo och Jönköpings kommuner och länsstyrelsen i Jönköpings län.

### Portalparagrafen i plan- och bygglagen

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.

### Kommunen har planmonopol

Kommunerna har ensamt det lokala ansvaret för att planera. Med den makten följer ett ansvar, nämligen att använda de redskap man har för att bevara respektive varsamt förändra bebyggelsen.

### Byggnadsnämnden har tillsyn över hela den byggda miljön

Byggnadsnämndens ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och 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 och 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 enligt upprättad tillsynsplan. Tillsynen kan lämpligen planeras översiktligt i en flerårig tillsynsplan och i en mer detaljerad årlig plan. Det är lämpligt att planen innehåller en behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar.

Innehåll

[Mall för tillsynsplan enligt plan-och bygglagen - 2023 1](#_Toc117857796)

[Inledning 2](#_Toc117857797)

[Tillsyn 4](#_Toc117857798)

[Områden för tillsyn 4](#_Toc117857799)

[Utföra tillsyn 5](#_Toc117857800)

[Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar 6](#_Toc117857801)

[Plan- och bygglagen (2010:900) 6](#_Toc117857802)

[Tillsynsområden 8](#_Toc117857803)

[Exempel på behovsutredning 17](#_Toc117857804)

[Tillsyn (anmälningar) 17](#_Toc117857805)

[Konsekvensanalys 18](#_Toc117857806)

[Prioriteringar 18](#_Toc117857807)

[Hänvisningar 19](#_Toc117857808)

[Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL 20](#_Toc117857809)

[Exempel som konkretiserar och illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder 22](#_Toc117857810)

[Exempel på byggnadsnämndsarbete som INTE är tillsyn 24](#_Toc117857811)

## Tillsyn

Målet med byggnadsnämndens 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 och att samhällets lagar och regler följ

## Områden för tillsyn

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla.Det innebär att enkelt avhjälpta hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas.

Underhåll och varsamhetByggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniskaegenskaper bevaras.

Underhåll och skötselTomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötasså att risk för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivning och trafik inteuppkommer.

Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkändaKontroll av ventilationen i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utförasinom bestämt intervall och visa på godkänd funktion.

Tillståndspliktiga åtgärderTillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs. Byggregler ochkontrollplaner ska följas under byggprojekten och det ska finnas förutsättningar för att utfärdaslutbesked.

## Utföra tillsyn

Bevaka  
Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resursåtgång.

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

ArkiveraNär ärendet är avslutat kan beslut och handlingar arkiveras.

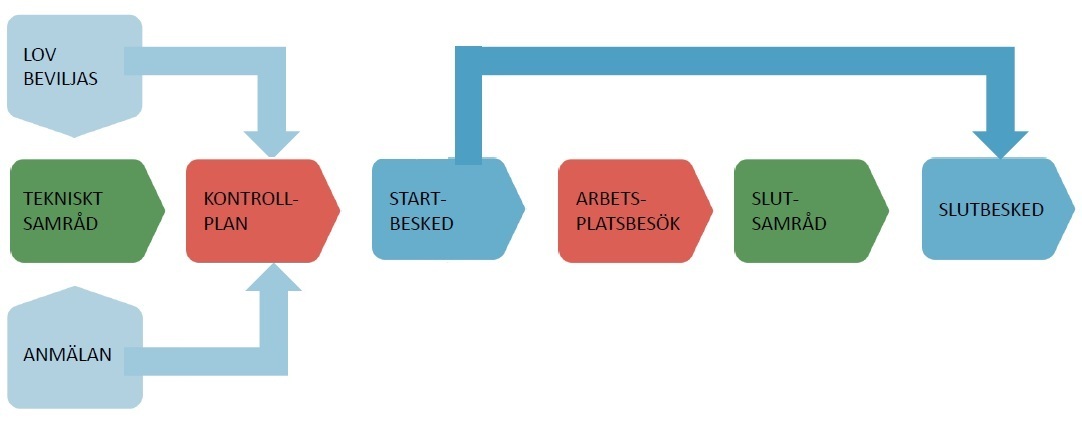


Bild: lov- och anmälanprocessen (inte tillsyn)

## Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar

Byggnadsnämndernas arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för byggnadsnämndernas tillsynsansvar. *Alternativt kan lagtexten användas istället för sammanfattningen.*

## Plan- och bygglagen (2010:900)

Byggnadsnämnden pekas ut som tillsynsmyndighet. 1 kap 3 § PBL.

Kärnan i byggnadsnämndens tillsynsansvar där byggnadsnämndens efterhandgranskande roll lyfts fram. Av bestämmelsen 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. 11 kap 5 § PBL. Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken.

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

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. 11 kap 17 – 63 § PBL.

### Plan- och byggförordningen (2011:338)

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

8 kap. 2 § plan-och byggförordningen 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. 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, 9 kap PBF.

## Tillsynsområden

### **Tillsyn över byggnadsåtgärder**

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.

Exempel på när ingripande från byggnadsnämnden kan bli aktuellt:

* Byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked är utfärdat.
* Byggnaden tas i bruk innan slutbesked är utfärdat.
* En väsentlig del av kontrollplanen följs inte.
* Byggnadsåtgärden avviker från det beslutade bygglovet.
* Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked.
* Ett tekniskt egenskapskrav uppfylls inte (avvikelse från Boverkets byggregler).
* 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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **Tillgänglighet på allmänna platser och i publika lokaler**

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 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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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.

**Förvanskningsförbudet** (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 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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **Ovårdade tomter och förfallna byggnader**

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 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 kap 4-5 §§ och 14-16 §§ PBL samt 3 kap PBF.

#### 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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken**

*Ta bort detta avsnitt ifall byggnadsnämnden inte har tillsyn över strandskyddet i din kommun.*

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. Vid vissa stränder är strandskyddet utökat upp till 300 meter. 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. På några få platser är strandskyddet borttaget, till exempel i en del tätorter. Miljönämnden eller byggnadsnämnden 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 bottnar kan exempelvis vara värdefulla miljöer.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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).

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **Lekplatser**

Alla barn har rätt till en stimulerande, trygg och lämplig miljö, vilket FN:s konvention om barnens rättigheter understryker. Samhällets olika organ ska känna ansvar för olycksfallsförebyggande arbete samt möjliggöra aktivt deltagande i samhället för alla barn. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas (8 kap 15§ PBL).

Fastighetsägare som till exempel kommunen, bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar, ansvarar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls (PBL). Ansvaret för att utrustningen är säker gäller oavsett tillverkningsår. När en ny lekplats har uppförts bör en installationsbesiktning utföras av en person med erforderlig kompetens. Kontinuerliga besiktningar och underhåll bör utföras av "en kompetent person" och dokumenteras så att den vid behov kan verifieras. Planer för besiktning, kontroll, drift och underhåll för varje lekplats bör upprättas och följas.

Förutom den årliga säkerhetsbesiktningen enligt standarden bör rutinmässiga visuella kontroller och regelbundna funktionskontroller göras. För redskap som utsätts för stora påfrestningar eller skadegörelse kan dagliga visuella kontroller vara nödvändiga. Dessa kontroller kan göras av fastighetsägaren själv.

Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar (BFS 2011:5 ALM 2) gäller vid nyanläggning av bland annat lekplatser. Där står att lekplatser ska kunna användas av barn och föräldrar med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, men samtliga lekredskap behöver inte vara tillgängliga.

I Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpta hinder (BFS 2013:9 HIN 3) som gäller allmänna platser, finns krav på att tillgängligheten på befintliga lekplatser ska förbättras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också ska kunna använda dem.

#### 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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

### **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 gaturenhållning och skyltning.

Kommunen är tillsynsmyndighet enligt lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning.

#### Syfte

Skyltar och ljusanordningar ska inte orsaka risker för trafik eller annan olägenhet för omgivningen.

#### Mål

*Skriv byggnadsnämndens tillsynsmål för perioden.*

#### Aktiviteter

*Skriv planerade tillsynsaktiviteter för perioden.*

## Exempel på behovsutredning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tillsyn (anmälningar) | Antal/ år | Tim/ärende | Tim/ år |
|  |  |  |  |
| Byggnadsåtgärder, tillsyn | 10 | 2 | 20 |
| Enkelt avhjälpta hinder | 30 | 2 | 60 |
| OVK | 750 | 0,3 | 225 |
| Hissar för personbruk | 20 | 1,5 | 30 |
| IMD | 30 | 4 | 120 |
| Laddinfrastruktur | 5 | 2 | 10 |
| Lekplatser | 5 | 4 | 20 |
| Olovligt byggande | 5 | 10 | 50 |
| Ovårdade tomter och byggnader | 15 | 10 | 150 |
| Skyltar | 10 | 10 | 100 |
| Strandskydd | 10 | 2,5 | 25 |
| Taksäkerhet | 5 | 2 | 10 |
| Övriga klagomål | 10 | 1 | 10 |
| Följa upp påbörjande och färdigställande  av byggnader (2 år och 5 år) | 40 | 1 | 40 |
|  |  | Summa | 870 |
|  |  |  |  |

Enligt SKL:s grundmodell för behovsutredning antas följande:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aktivitet | Timmar | Summa |
| Semester | 220 |  |
| Sjukdom | 60 |  |
| VAB | 60 |  |
| Friskvård | 40 |  |
| Personlig tid | 60 | 440 |
| Utbildning | 100 |  |
| Extern samverkan | 100 |  |
| Intern samverkan | 100 |  |
| Planering | 80 |  |
| Kvalitetsarbete | 80 |  |
| Övrig administration | 100 | 560 |
| Kärnverksamhet | 1 000 | 1 000 |
| **Summa** |  | **2 000** |

Ovanstående modell visar att en handläggare på heltid, har ca 1 000 timmar för kärnverksamheten och ca 500 - 600 timmar för gemensam tid, vilket innebär att man kan planera för 1 500 - 1 600 arbetstimmar/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

Exempel:

Deltidsarbete 75 %, ger totalt 1 500 timmar varav 1 000 timmar inte berör kärnverksamheten. Tid kvar till kärnverksamheten blir då 500 timmar, dvs. hälften av en heltidstjänst.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Totalt arbetstimmar/år | Antal heltidstjänster | Arbetstimmar/heltidstjänst |
| 4 951 | 2,65 | 1 830 |

## Konsekvensanalys

Enligt exempel ovan framgår att befintliga resurser inte klarar av det beräknade arbetsbehovet då det blir 1 830 timmar/handläggare.

Ska egeninitierad tillsyn överhuvudtaget komma till stånd måste ytterligare resurser tillkomma.

*Vad innebär det att kommunen inte jobbar med olika tillsynsområden för regionala och nationella mål och för samhället, t.ex. att OVK inte görs, att enkelt avhjälpta hinder inte åtgärdas och om hissar och motordrivna anläggningar inte kontrolleras?*

## Prioriteringar

*Förvaltningen föreslår byggnadsnämnden att tillföra ytterligare en tjänst på byggsidan. Utan denna resurs kommer endast inkommande anmälningar (klagomål) att kunna hanteras.*

Under 20xx kommer nämnden att prioritera:

1. Tillsynsområde 1
2. Tillsynsområde 2
3. Tillsynsområde 3

## Hänvisningar

**Mall för uppföljning och utvärdering av tillsynsarbetet**

[Mall för byggnadsnämndens uppföljning och utvärdering av tillsyn (lansstyrelsen.se)](https://www.lansstyrelsen.se/download/18.85706431812108e2b51e0d9/1655210855044/Mall%20f%C3%B6r%20Byggnadsn%C3%A4mndens%20uppf%C3%B6ljning%20och%20utv%C3%A4rdering%20av%20tillsyn-TA.pdf)

**Broschyr om BNs tillsynsansvar**

[Byggnadsnämndens tillsyn - Definition av uppdraget och tillsynsområden (lansstyrelsen.se)](https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2930669d17f449ce11d3a23/1646234815057/Byggnadsn%C3%A4mndernas%20tillsyn%20-%20definition%20av%20uppdraget%20och%20tillsynsomr%C3%A5det.pdf)

Bilaga 1

## Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL

### Allmänheten

* Brukar det byggda och kan anmäla förhållanden som de anser inte stämmer överens med lagstiftningen till de myndigheter som har tillsyn (byggnadsnämnderna).

### Byggherrar och fastighetsägare

* Är tillsynsobjekt (8 kap 2 § PBF jämfört med 11 kap PBL och 1 kap 6 § PBF)
* Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL.
* Ska drabbas av ingripanden och påföljder om de inte följer regler som omfattas av tillsyn (11 kap PBL). Gäller vid uppförande, ändring, anläggning och underhåll av byggnadsverk, tomter, allmänna platser m.m.
* Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, OB, lov, startbesked (inklusive kontrollplan), kompletterande villkor, slutbesked, tillsynsbeslut.
* Delta vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
* Utföra kontroller under byggskedet.
* Göra anmälningar enligt kontrollplan.
* Rätta till avvikelser.
* Bibehålla tekniska egenskaper under byggnadens livslängd.

### Byggnadsnämnden

* Är tillsynsmyndighet (11 kap 3 § PBL)
* Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap 7 § PBL).
* Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL (8 kap 2 § PBF)
* Är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana (11 kap 5 § PBL). Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt.
* Är skyldig att hantera en tillsynsfråga skyndsamt (10 kap 37 § PBL)
* Kan drabbas av straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken vid felaktig eller utebliven tillsyn
* Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet (8 kap 8 § PBF)

### Länsstyrelserna

* Ska tillsammans med Boverket ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 och 14 § PBF).
* Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF).
* Ska följa upp byggnadsnämndens tillämpning av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och vid behov ge byggnadsnämnden råd och stöd om den allmänna tillämpningen av (8 kap 18 § PBF).
* Prövar överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 4 § PBL)
* Har tillsyn över kommunernas beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser, samt i vissa avseenden lovbeslut och förhandsbesked, och ska upphäva dem om de är felaktiga (enligt 11 kap 10 – 12 § PBL).
* Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete (8 kap 8 § PBF)

### Boverket

*Tillsynsvägledning*

* Ska ge tillsynsvägledning till länsstyrelserna i plan- och byggfrågor (8 kap 16 § PBF)
* Ska tillsammans med länsstyrelserna ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 PBF)
* Ska ge byggnadsnämnden och länsstyrelsen tillsynsvägledning ( 8 kap. 15§ PBF).
* Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF).
* Ska regelbundet sammanställa erfarenheterna från kommu­nens tillsynsarbete, och länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Sammanställningen ska lämnas till regeringen(8 kap 17 § PBF).
* Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas (10 kap 25 § PBF)
* Ska följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och redovisa detta till regeringen (8 kap 19 § PBF)

### Mark- och miljödomstolarna

* Prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut angående överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 6 § PBL)

### Regeringen

* Prövar efter överklagande länsstyrelsernas tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked (13 kap 5 § PBL)

Bilaga 2

## Exempel som konkretiserar och illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder

***1. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har utförts utan lovbeslut eller anmälan eller i strid med lovbeslut.***

- Lovföreläggande och förbud att fortsätta åtgärden/arbetet

- Rättelseföreläggande (om inte lov beviljas i efterhand)

- Vite (kopplat till stoppbeslut/rättelseföreläggande)

- Byggsanktionsavgift

- Beslut om att BN upprättar ritningar m.m. på ägarens bekostnad

***2. En lov- eller anmälanpliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked***

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet

- Vite

- Byggsanktionsavgift

***3. En väsentlig del av kontrollplanen har inte följts***

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet

- Vite

***4. Ett byggnadsverk har tagits i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked***

- Användningsförbud

- Vite

- Byggsanktionsavgift

***5. Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked***

- Användningsförbud

- Vite

***6. Ett byggnadsverk uppfyller inte tekniska egenskapskrav***

- Åtgärdsföreläggande

- Rättelseföreläggande

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet (uppenbarhetskrav)

- Användningsförbud (om säkerhetsbrister)

- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad

- Handräckning

- Byggsanktionsavgift

***7. Ett byggnadsverk uppfyller inte underhållskravet***

- Åtgärdsföreläggande/föreläggande om underhållsutredning

- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på ägarens bekostnad

***8. Ett enkelt avhjälpt hinder har inte undanröjts***

- Åtgärdsföreläggande

- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad

***9. En*** ***kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter***

- Entledigande och utseende av annan

- Anmälan till certifieringsorganet

***10. Ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och sätts inte i stånd inom skälig tid***

- Rivningsföreläggande

- Vite

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

Illustration över rekommendationer hur en häck ska klippas vid en utfart. Illustration för vilka höjder som gäller för utkragande växtlighet från fastighet ut över gata. 

Bilaga 3

## Exempel på byggnadsnämndsarbete som INTE är tillsyn

***1. Handläggning och prövning av lovansökan***

***2. Genomgång av handlingar mm vid tekniskt samråd inför startbesked***

- Byggherrens förslag till kontrollplan

- Övriga handlingar

***3. Beslut om startbesked (eller beslut om vägrat startbesked)***

- Kontrollplan

- Villkor

***4. Kontrollarbete (egenkontroll eller sakkunnig)***

***5. Arbetsplatsbesök***

***6. Genomgång av byggherrens dokumentation från egenkontroll***

***7. Beslut om kompletterande villkor till startbeskedet***

***8. Genomgång vid slutsamråd***

OBS – flera av dessa aktiviteter kan aktualisera en tillsynsinsats. Detta blir fallet om BN vid ett tekniskt samråd som exempel får kännedom om att byggnadsarbetena påbörjats utan startbesked. Byggnadsnämnden får då starta upp ett tillsynsärende

[www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)