



Tillsynsplan 2019 för myndighetsutövning inom Bygg & Miljö, byggnadsnämndens ansvarsområde

Byggnadsnämnden 2018-12-13, § 216

1 Innehållsförteckning

2. Inledning.....	3
2.1 Bygg och miljönämndens myndighetsutövning.....	3
2.2 Personal.....	3
2.3 Avgiftsfinansiering.....	3
3. Tillsyn 2019.....	5
3.1 Övergripande arbete.....	5
3.2 Hantering av ansökningar och anmälningar.....	5
3.2.1 Lovsansökan.....	5
3.2.2 Anmälningar.....	6
3.2.3 Bostadsanpassningar.....	6
3.3 Planerad tillsyn.....	7
3.3.1 Ekonomibyggnader.....	7
3.3.2 OVK.....	7
3.3.3 Hissar och motordrivna anordningar.....	8
3.3.4 Tillgänglighet.....	8
3.3.5 Tidsbegränsade bygglov.....	8
3.3.6 Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked.....	9
3.3.7 Tillsyn att bygglov finns för byggnationer.....	9
3.3.8 Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter).....	9
3.4 Klagomålsärenden.....	9
3.5 Uppdatering taxa.....	10
3.6 Prioritering av arbetet 2019.....	10
3.6.1 Prioriteringsordning byggnadsnämndens arbete 2019.....	10

2. Inledning

Från 2019 kommer byggnadsnämnden och miljönämnden i Hörby att slås samman till en gemensam bygg- och miljönämnd. Denna tillsynsplan innehåller de delar som tidigare låg under byggnadsnämnden, och som verksamhetsområdet Bygg & Miljö på Samhällsbyggnadsförvaltningen utför.

Den nya nämnden har även en tillsynsplan för de delar som tidigare låg under miljönämnden.

Bygg och miljönämndens myndighetsutövning inom byggområdet omfattar:

- Stöd och rådgivning till invånarna
- Lov, förhandsbesked och anmälan
- Tillsyn OVK, hissar, bygglovsbefriade byggnader och tillgänglighet
- Bostadsanpassning

2.1 Bygg och miljönämndens myndighetsutövning

Bygg – och miljönämnden skall

- hantera lovsansökningar och anmälningar samt utöva tillsyn enligt de lagar och förordningar som nämnden är tillsynsmyndighet för.
- hantera ansökningar om bostadsanpassningsbidrag.
- ge kommuninvånare och företag rådgivning inom lagstiftningens ramar.
- värna både det allmännas och den enskildes intressen vid ansökan om bygglov, anmälningar och tillsyn.

Myndighetsutövningen består av tre delar:

- Hantering av lovsansökningar och anmälningar från privatpersoner och verksamhetsutövare samt ansökningar om bostadsanpassningsbidrag.
- Klagomålsärenden gällande byggnationer och tomter, där privatpersoner eller företag hör av sig och uppmärksammar nämnden på att det kan vara problem inom nämndens tillsynsområde. Dessa anmälningar ska utredas om de är befogade, och i så fall ska tillsyn göras och krav på åtgärder ställas.
- Planerad tillsyn, där bygg- och miljönämnden bestämmer vilka områden och objekt det ska utföras tillsyn på under det kommande året.

Det är endast den planerade tillsynen som kan påverkas av bygg- och miljönämnden.

2.2 Personal

Bygg & Miljö har 11 handläggare, två administratörer och en chef. Totalt 13,75 tjänster. Inom miljö-, hälsoskydd- och livsmedelsområdet finns 7,5, inom byggområdet 6,25 tjänster. På grund av föräldraledighet och tjänstledighet är antalet tillgängliga tjänster 2019 på byggsidan 5,4 .

Bygg & Miljö är en ren myndighetsavdelning. Handläggarna arbetar i huvudsak med planerad tillsyn/kontroll.

2.3 Avgiftsfinansiering

Bygglovshanteringen ska vara avgiftsfinansierad i så hög utsträckning som möjligt. Arbetet med tillsyn kan byggnadsnämnden inte ta ut tillsynsavgift för. Detta arbete får skattefinansieras i den mån det inte kan finansieras av de byggsanktionsavgifter som

tas ut när man i tillsynen upptäcker att byggnation har skett utan bygglov/anmälan/startbesked eller då byggnader tagits i bruk utan slutbesked. Bygglovstaxan är beslutad av kommunfullmäktige och bygger på en modell med prisbasbelopp och byggnadsarea som Sveriges kommuner och landsting tagit fram, det finns nu en ny modell på bygglovstaxa från Sveriges kommuner och landsting som bygger på genomsnittlig handläggningstid för olika typärenden, denna kräver dock ett förberedelsearbete, som påbörjats 2018, innan den kan införas. Byggsanktionernas storlek är reglerad i plan- och bygglagstiftningen.

3. Tillsyn 2019

3.1 Övergripande arbete

Förutom tillsyn, prövning och granskning arbetar man med planering, information, förebyggande arbete, remisser, granskning av planer mm.

3.2 Hantering av ansökningar och anmälningar

3.2.1 Lovsansökan

Det krävs bygglov vid nybyggnad, tillbyggnad och vid andra ändring av en byggnad. Det finns även rivningslov, marklov och skyltlov. Det kan vara om man ändrar dess användningssätt för väsentligt annat ändamål, om man inreder för ytterligare bostäder i en byggnad eller lokal för handel och dylikt. Om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan ska bygglov även sökas för byte av färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller på annat sätt ändrar dess yttre utformning avsevärt.

Från och med den 1 januari 2019 ändras bestämmelserna gällande handläggningstider i Plan- och bygglagen (2010:900). Enligt de nya bestämmelserna har byggnadsnämnden tio veckor på sig att handlägga ärenden om lov och förhandsbesked från och med att ärendet *inkommer* till byggnadsnämnden, eller den senare dag då sökande på eget initiativ inkommer med en komplettering. Byggnadsnämnden har även möjlighet att förelägga sökande att inkomma med kompletteringar liksom innan, sker detta inom tre veckor börjar tideräkningen från den dag då den fullständiga kompletteringen enligt föreläggandet inkommer. Sker föreläggandet efter tre veckor att ärendet inkommit, räknas tiden från den dag då ansökan inkom eller sökande självmant kompletterar ansökan. Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredning i ärendet får den angivna tidsfristen förlängas med tio veckor. Skulle Byggnadsnämnden överskrida handläggningstiden kommer avgiften för bygglov att sättas ned med en femtedel för varje vecka (7 dagar) som tiden går över. Byggnadsnämnden ska meddela den sökande efter varje inkommen ansökan och komplettering från vilken dag de tio veckorna ska börja löpa.

Handläggningen av en ansökan börjar hos administratören som datumstämplat och diarieför ärendet med de inkomna handlingarna. En mottagningsbekräftelse skickas ut med information om att ansökan kommit och att kompletteringar kan komma att krävas in vid vidare handläggning. En ansökan ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för en prövning. När bygglovshandläggaren anser att ansökan är komplett och granskat ärendet så tas beslut om lov.

Efter att lovet beslutats så krävs oftast ett tekniskt samråd där man går igenom de tekniska delarna, detta hålls av en byggnadsinspektör. När alla delarna är godkända så ges ett startbesked som ger klartecken för att börja bygga. Under arbetets gång så gör sedan en byggnadsinspektör minst ett arbetsplatsbesök. För de byggåtgärder som omfattas av ett startbesked krävs även ett slutbesked för att ett byggnadsverk får tas i bruk, om inte annat beslutats.

	Inkomna lov	Beslutade
2014	201	186
2015	284	244
2016	219	198
2017	184	178
2018(1 januari-30 november)	214	213

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi byter ärendehanteringssystem.

3.2.2 Anmälningar

För en del åtgärder som inte kräver ett lov måste en anmälan göras. Det gäller bland annat vid rivning och installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader.

Liksom för lov och förhandsbesked kommer det nya bestämmelser gällande handläggningstider den 1 januari 2019. Enligt de nya bestämmelserna har byggnadsnämnden fyra veckor på sig att handlägga anmälningsärenden från och med att ärendet *inkommer* till byggnadsnämnden, eller den senare dag då sökande på eget initiativ inkommer med en komplettering. Byggnadsnämnden har även möjlighet att förelägga sökande att inkomma med kompletteringar liksom innan, sker detta inom tre veckor börjar tideräkningen från den dag då den fullständiga kompletteringen enligt föreläggandet inkommer. Sker föreläggandet efter tre veckor att anmälan inkommit, räknas tiden från den dag då anmälan inkom eller sökande självmant kompletterar anmälan. Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredning i ärendet får den angivna tidsfristen förlängas med fyra veckor. Skulle Byggnadsnämnden överskrida handläggningstiden kommer avgiften för startbesked att sättas ned med en femtedel för varje vecka (7 dagar) som tiden går över. Byggnadsnämnden ska meddela den sökande efter varje inkommen anmälan och komplettering från vilken dag de fyra veckorna ska börja löpa.

Handläggningen vid en inkommen anmälan är inte lika omfattande som vid en bygglovsansökan. Det är istället en byggnadsinspektör som handlägger ärendet och oftast behövs inte ett tekniskt samråd för att ge ett startbesked. Dock krävs fortfarande ett slutbesked.

	Inkomna anmälningar	Beslutade
2014	63	59
2015	79	68
2016	59	46
2017	55	43
2018(1 januari-30 november)	68	52

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi byter ärendehanteringssystem.

3.2.3 Bostadsanpassningar

Bostadsanpassningsbidrag lämnas till en person som äger en bostad för permanent bruk eller som innehar en sådan bostad med hyres- eller bostadsrätt. Ändamålet är att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktionshinder möjlighet till ett självständigt liv i den egna bostaden.

	Inkomna BAB	Beslutade
2014	137	134
2015	139	119
2016	101	80
2017	95	83
2018(1 januari-30 november)	104	85

Där finns en viss osäkerhet kring siffrorna för 2016 då vi byter ärendehanteringssystem.

3.3 Planerad tillsyn

3.3.1 Ekonomibyggnader

En ekonomibyggnad är en byggnad som används eller behövs för jord- eller skogsbruk, hit räknas inte bostadsbyggnader. En typ av ekonomibyggnad kan vara djurstall, maskinhall eller magasin. Det krävs inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk utanför detaljplanerat område.

Den planerade tillsynen på ekonomibyggnader innebär att en byggnadsinspektör kontrollerar att BBR:s regler har följts vid uppförandet.

I dagsläget så har miljöinspektörerna ett register över befintliga lantbruk, vilket är ungefär 550. Hur många ekonomibyggnader som finns är inte registrerat men för varje lantbruk kan man räkna med två ekonomibyggnader. För att upptäcka nya ekonomibyggnader som uppförts eller ändrats avsevärt så är tanken att lantbruksinspektören vid tillsynsbesök kan meddela ansvarig byggnadsinspektör.

Prioritering:

1. Äldre ekonomibygnader som kan utgöra ett hot om de är förfallna.
2. Nybyggda ekonomibygnader.

Planerad aktivitet 2019

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Kontrolleras vid en inkommen anmälan.

3.3.2 OVK

I de allra flesta byggnaderna där människor vistas regelbundet måste en obligatorisk ventilationskontroll göras. Detta för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat. Det är byggnaden ägare som ska se till att kontrollerna genomförs av en sakkunnig funktionskontrollant.

Beroende på ventilationssystem och byggnadens användningsområde så måste en återkommande besiktning göras vart tredje eller sjätte år.

Den planerade tillsynen innebär att en byggnadsinspektör kontrollerar att alla de OVK-protokoll som skulle inkommit har lämnats. Om inte, ska en påminnelse skickas ut.

Vid handläggningen datumstämplas och diarieförs först det inkomna protokollet av administratören och en bekräftelse på mottaget protokoll skickas. Om det är godkänt så gör inte byggnadsinspektören mer än att avsluta ärendet för föregående protokoll. Vid ej godkänt protokoll så brukar fastighetsägaren få ungefär sex månader på sig att åtgärda och ombesiktiga ventilationen.

Under 2017 har arbetet fortsatt som påbörjades under föregående år. Det är 301 fastigheter i kommunen som behöver göra OVK.

Planerad aktivitet 2019

Under 2019 ska ungefär 103 stycken besiktningsprotokoll inkomma inklusive 49 st som ej inkommit 2018, vilket beräknas ta 15 dagar att handlägga inklusive påminnelse för de som ej inkommit 2018. För att följa upp att kontrollen genomförs ska byggnadsinspektör gå igenom ärendena en gång per kvartal. I de fall besiktningsprotokoll inte inkommer skickas påminnelse ut.

3.3.3 Hissar och motordrivna anordningar

Hissar, rulltrappor och andra motordrivna anordningar som portar måste besiktigas regelbundet. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anordningarna besiktigas.

Vid handläggningen datumstämplas och diarieförs först det inkomna protokollet av administratören och en bekräftelse på mottaget protokoll skickas. Om det är godkänt så gör inte byggnadsinspektören mer än att avsluta ärendet för föregående protokoll. Vid ej godkänt protokoll så brukar fastighetsägaren få ungefär sex månader på sig att åtgärda och ombesiktiga hissen.

Planerad aktivitet 2019

2018 gjordes en inventering av hissarna. Under 2019 ska handläggningsrutin och mallar för brev/beslut tas fram, och översyn av att alla fastighetsägare har utfört kontroll och att hissarna är godkända göras. Detta uppskattas ta 15 dagar.

3.3.4 Tillgänglighet

Tillgänglighet innebär att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Det kan innebära att anpassa den byggda miljön för personer med nedsatt syn och hörsel.

Tillgänglighet kontrolleras i nuläget under lovprocessen. Men med den planerade tillsynen ska även kontrolleras att enkelt avhjälpna hinder åtgärdas.

Planerad aktivitet 2019

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Kontrolleras vid ombyggnation Bygg & Miljö kommer dock att medverka vid kommunens framtagande av tillgänglighetsplan.

3.3.5 Tidsbegränsade bygglov

Ett tidsbegränsat bygglov kan ges om någon eller några av de förutsättningarna för godkännande av bygglov enligt plan- och bygglagen uppfylls. Detta om åtgärden avses pågå under en begränsad tid och den sökande begär det. Det får högst ges för tio år och kan förlängas med högst fem år i taget. För att tidsbegränsat bygglov ska få ges för en sammanlagd tid över femton år krävs att åtgärden är säsongsbaserad.

Innan det tidsbegränsade lovet har förfallit ska en påminnelse skickas ut. Om det vid en kontroll upptäcks att ett lov har gått ut kan sanktionsavgift beslutas.

Planerad aktivitet 2019

I nuläget finns inget register, därför planeras en inventering av dessa under 2019. När register tagits fram behövs handläggningsrutin och mallar för brev/beslut tas fram, och utskick göras, ev kan även platsbesök behövas. Detta projekt är svårt att uppskatta, en uppstart av projektet beräknas ta 20 dagar.

3.3.6 Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked

En gång per kvartal behövs det göras en kontroll av de bygglov som godkänts fem år tillbaka. Detta för att se att de har slutförts och därmed kunna ge ett slutbesked.

Planerad aktivitet 2019

I nuläget finns inget register, därför planeras en inventering av dessa under 2019. När register tagits fram behövs handläggningsrutin och mallar för brev/beslut tas fram, och utskick göras, ev kan även platsbesök behövas. Detta projekt är svårt att uppskatta, en uppstart av projektet beräknas ta 20 dagar

3.3.7 Tillsyn att bygglov finns för byggnationer

Om det upptäcks att en åtgärd genomförts utan bygglov kan det leda till sanktionsavgift och/eller att riva det utförda arbetet om bygglov inte kan ges i efterhand.

Tillsynen planeras med en by i taget, under en fem års period.

Planerad aktivitet 2019

Resurser finns inte för planerad tillsyn. Kontrolleras vid en inkommen anmälan eller om det blir uppmärksammat på annat sätt.

3.3.8 Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter)

Enligt plan- och bygglagen ska tomter och byggnaders yttre hållas i vårdat skick och underhållas så att de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. En tomt får inte heller ge upphov till olägenheter för omgivningen eller på annat sätt innebära en risk för olycksfall.

Vid en anmälan så utvärderas först behovet av platsbesök. Då kan man ibland direkt besluta om ärendet ska läggas ner eller om man ska vidta åtgärder. Då tas först kontakt med fastighetsägaren för att ge denne en chans att åtgärda det som anmälan gäller. Hur man går vidare skiljer sig från fall till fall och finns beskrivet i handläggningsrutin nedskräpningsärenden och ovårdade tomter.

Planerad aktivitet 2019

Ett gemensamt projekt med miljöinspektörer med tillsyn på industriområdet i Hörby planeras för att ta ett helhetsgrepp på förfallna byggnader, ovårdade tomter otillåten och miljöskadlig förvaring av bla kemikalier och avfall. Tid ca 10 dagar
Resurser finns inte för ytterligare planerad tillsyn. Kontrolleras vid en inkommen anmälan eller om det blir uppmärksammat på annat sätt.

3.4 Klagomålsärenden

Klagomålsärenden är ärenden där privatpersoner eller företag hör av sig och uppmärksammar nämnden på att det kan vara problem inom nämndens tillsynsområde. Det kan gälla bland annat ovårdade tomter, fallfärdiga byggnader, olovligt byggande och olovligt uppfört upplag.. Dessa anmälningar ska utredas om de är befogade, och i så fall ska tillsyn göras och krav på åtgärder ställas.

Det finns idag flertalet äldre oavslutade klagomålsärenden som inte har kunnat prioriteras tidigare år.

Planerad aktivitet 2019

Rutiner och mallar för att hantera dessa ärenden ska tas fram och alla gamla inkomna klagomål ska gås igenom, exakt hur många dessa är och hur lång tid det kommer ta vet man inte förrän en inventering görs. Arbetet kommer inte att kunna slutföras under ett år med befintliga resurser.

	Inkomna klagomål	Avslutade
2014	13	5
2015	21	5
2016	27	13
2017	30	8
2018(1januari-30 november)	27	3

Avslutade ärenden 2017-2018 är ärenden som innefattar ett delegationsbeslut. Det kan således finnas fler avslutade ärenden som saknar beslut.

3.5 Uppdatering taxa

Sveriges kommuner och landsting har tagit fram en ny modell för taxa inom byggnadsnämndens område. Detta är en helt ny konstruktion, som bygger på att det för olika typer av ärenden uppskattas vilken tid ett "normalärende" tar. Att ta fram underlag till en ny taxa är därför ett stort arbete, och för att det ska bli bra behöver man troligtvis ha samarbete/erfarenhetsutbyte med någon eller några andra kommuner.

Planerad aktivitet 2019

Fortsätta arbetet med att ta fram underlag för ny taxa. Under 2018 har arbetet startats upp, och ett utkast till taxa arbetats fram, denna ska nu kontrolleras och justeras för kommande lagförändringar i PBL samt kompletteras med bitar som Bygg & Miljö inte ansvarar för.

3.6 Prioritering av arbetet 2019

Byggnadsnämnden har under många år haft knappa personalresurser och därför har inte planerad tillsyn och tillsyn efter klagomål kunnat utföras i önskvärd omfattning. Från juni 2014 har personalen succesivt utökats, och arbetet med att planera och prioritera arbetet har kunnat påbörjas. Personalomsättning och svårigheter med att rekrytera ny personal under de senaste åren samt tidvis hög belastning på inkommande bygglov har inneburit att arbetet har fått prioriteras om. Under 2019 finns förutsättningar för att fortsätta arbetet med planerad tillsyn, allt kan dock inte göras samtidigt, och därför är det viktigt med en tillsynsplan och en prioriteringsordning för arbetet.

3.6.1 Prioriteringsordning byggnadsnämndens arbete 2019

Hantering av inkommande ansökningar och anmälningar om bygglov, anmälan och Bostadsanpassningsbidrag har högsta prioritet.

Inkommande klagomål ska prioriteras därefter under 2019.

När det gäller projekt och planerad tillsyn är det svårt att avgöra hur mycket tid som kan avsättas till detta, då det beror på hur mycket tid inkommande ansökningar, anmälningar och klagomål tar.

Den bedömning som gjorts är att de projekt och planerade aktiviteter som finns med under punkt 3.3 och 3.4 bör vara rimliga att hinna med under 2019.

Prioriteringsordningen för dessa är:

1. **OVK** Handläggning av inkommande besiktningsprotokoll (ca100 stycken) och uppföljning av att protokollen inkommer, framtagande av handläggningsrutin. (Löpande under året)
2. **Projekt översyn av taxa** Utförs av bygglovshandläggare och Bygg och miljöchef i första hand. (Pågående, beräknas klart för beslut mars)
3. **Hissar och andra motordrivna anordningar** Inventering, framtagande av handläggningsrutin (Pågående, beräknas klart mars)

4. **Äldre oavslutade klagomålsärenden**, Påbörja arbetet med framtagande av dokument, genomgång, handläggning och avslutande av ärenden
(Påbörjat, beräknas ej bli slutfört under året)
5. **Projekt tillsyn industriområdet** Tillsyn tillsammans med miljöinspektörer
(under hösten)
6. **Tidsbegränsade bygglov** Inventering, framtagande av handlägningsrutin
(Påbörjas i oktober)
7. **Bygglov slutförda efter 5 år, slutbesked** Inventering, framtagande av handlägningsrutin
(Påbörjas i november)
8. **Ekonomibyggnader** *ingen planerad aktivitet 2019*
9. **Tillgänglighet** *ingen planerad aktivitet 2019*
10. **Tillsyn att bygglov finns för byggnationer** *ingen planerad aktivitet 2019*
11. **Tillsyn underhåll och varsamhet (byggnader och tomter)** *ingen planerad aktivitet 2019*