



Ystads kommun



Strategi för tillsyn i Ystads kommun 2023-2026

Aktiverande - Vad vi vill uppnå

Program

Är vägledande och beskriver önskvärd utveckling av verksamheten.

Strategi

Utgör grund för prioritering och beskriver hur kommunen ska uppnå uppsatta mål inom ett område.

Plan

Konkreta mål och åtgärder och svarar på vad, vem, när och hur.

Normerande - hur vi ska tänka och göra

Förhållningssätt

Vägleder och klargör Ystads kommuns övergripande syn och inställning till något.

Riktlinje

Säkerställer ett korrekt agerande och god kvalitet vid handläggning och utförande.

Rutin

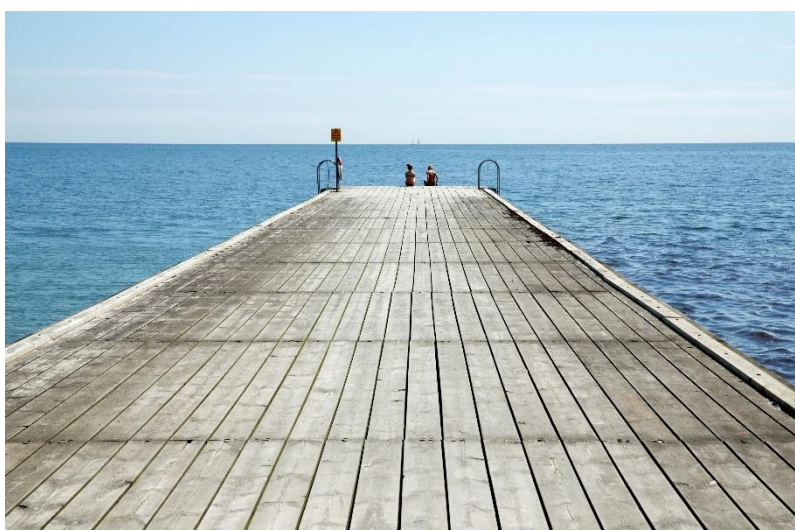
Anger hur en fråga ska hanteras eller hur ett uppdrag ska verkställas.

Övrig dokumentinformation

Medverkande	Bygglovsenheten
Dokumentet gäller för	Myndighetsnämnden
Gäller fr o m – t o m	2023-2026
Fastställd av	Kf/nämnd/bolag, datum och § Ersätter: 20xx-xx-xx, § xx
För revidering ansvarar	Myndighetsnämnden
Ärendenummer	
Ansvarig för uppdatering	

Innehåll

Inledning	4
Tillsyn enligt plan- och bygglagstiftningen – syfte och mål	5
Tillsynsområden	8
Enkelt avhjälpna hinder	9
Hissar och andra motordrivna anordningar	12
Obligatorisk ventilationskontroll – OVK	14
Individuell mätning och debitering	16
Otillåtna lov- och anmälningspliktiga åtgärder	17
Eftersatt underhåll av byggnadsverk	19
Ovårdad tomt.....	20
Eftersatt underhåll av lekplatser	22
Förvaltningens sammanfattning	24



Inledning

Strategin för tillsyn är ett viktigt strategiskt styrdokument och anger hur tillsynsarbetet årligen ska hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp.

Genom strategin fastställer myndighetsnämnden sina mål för tillsynsarbetet och metoder för att uppnå dessa. Planen skapar en viktig tydlighet mellan nämnd och förvaltning, men även gentemot medborgarna.

Tillsynsarbetet får genom strategin dessutom en mer framträdande och synlig plats bland myndighetsnämndens övriga ansvarsområden.

Strategin inleds med en grundläggande beskrivning av myndighetsnämndens tillsynsansvar som sedan följs av en fördjupad information av de olika tillsynsområdena. Sist presenteras enhetens sammanfattning och förslag på åtgärder.

Strategin ska revideras i det fall förutsättningarna för genomförandet har förändrats. Uppföljning och utvärdering ska ske baseras på aktuell statistik och rådande förutsättningar. Nämnden får information om eventuella revideringar. Bygglovsenheten ansvarar för uppföljningsarbetet.



Tillsyn enligt plan- och bygglagstiftningen – syfte och mål

Den byggda miljön är en viktig del av människors liv och påverkar vår hälsa och säkerhet. Den byggda miljön har också ekonomiska och kulturhistoriska värden som är värda att bevara och utveckla. Ansvar för samhällsutvecklingen i stort ligger hos riksdagen, som ska sätta upp mål och stifta lagar som leder till en långsiktigt hållbar utveckling. Kommunen har ansvar för samhällsplaneringen i den egna kommunen samt ett tillsynsansvar över att den byggda miljön uppfyller samhällets krav. Hur kommunen ska styra samhällsplaneringen regleras i plan- och bygglagstiftningen.

Portalparagrafen i plan- och bygglagen

Av 1 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att syftet med bestämmelserna är 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.

Tillsyn är en förutsättning för att målen om en god bebyggd miljö ska kunna uppfyllas.

Myndighetsnämndens tillsynsansvar

Myndighetsnämnden är den myndighet som ensam ansvarar för samhällets tillsyn över att det som byggs och den befintliga byggda miljön uppfyller de bestämmelser som gäller enligt plan- och bygglagstiftningen.

Myndighetsnämnden har tillsyn över att byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen och dess föreskrifter. Utöver detta ingår det i myndighetsnämndens ansvar att ha tillsyn över att ägare tar sitt ansvar att underhålla sina byggnadsverk och anläggningar samt att funktionskontrollanter och kontrollansvariga sköter sina uppgifter enligt lagen.

Myndighetsnämnden 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 regler, förordningar, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen. När det finns en misstanke om att det skett en överträdelse måste myndighetsnämnden alltså pröva om det finns skäl att ingripa. Myndighetsnämnden har inte någon laglig möjlighet att avstå från en sådan prövning. Det gäller oavsett om misstanken uppkommit genom en anmälan utifrån eller om myndighetsnämnden själv uppmärksammat en eventuell överträdelse.

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete

Syftet med nämndens tillsynsarbete är ytterst en demokratifråga. Lagen ska tillämpas på samma sätt i hela landet inom ramen för det bedömningsutrymme som finns i de olika reglerna. Avsteg och undantag ska endast kunna ske om reglerna tillåter det.

En sådan tillämpning är rättssäker, rättvis och enhetlig och nämnden ska genom ett effektivt tillsynsarbete bidra till detta. Ett annat starkt skäl för att bedriva ett aktivt tillsynsarbete är att den bebyggda miljön ska vara säker, hälsosam och tillgänglig för alla medborgare.

Det är därför viktigt att nämnden utövar tillsyn och ingriper när det finns anledning att göra det. Det är nämndens uppgift och ansvar att bedriva ett aktivt tillsynsarbete och det är inte något som nämnden kan prioritera ned eller välja bort. Det är dock en politisk uppgift för nämnden att prioritera resurser och insatser utifrån lokala förhållanden och behov, och med hänsyn till risker och konsekvenser, så att tillsynsarbetet sker så effektivt som möjligt.

Myndighetsnämndens tillsyn

Nämndens tillsyn omfattar i huvudsak de formella bestämmelserna i anmälan/bygglovsprocessen, byggprocessen och bruksskedet samt de materiella bestämmelserna vid lov och byggande. I nämndens tillsyn ingår också att bevaka att den utformning och de tekniska egenskaper som gällde när ett byggnadsverk uppfördes i huvudsak bevaras under byggnadsverkets livslängd.

Med formella bestämmelser menas till exempel att en åtgärd inte får påbörjas utan startbesked, att lämna in utlåtande inför slutsamråd och att utföra obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem.

Under 2023 utför Ystads kommun en riktad insats gällande fettavskiljare. Behovet av fettavskiljare i bygglovs- eller anmälningsärenden tas upp under det tekniska samrådet och som en punkt i kontrollplanen. Ett tillsynsärende kan bli aktuellt om till exempel en ny verksamhet har påbörjats som kräver fettavskiljare men där sådan inte har installerats.

Med materiella bestämmelser menas krav som ställs på åtgärden som sådan till exempel utformningskrav, tekniska egenskapskrav, underhållskrav och krav på undanröjande av enkelt avhjälpna hinder.

Tillsynsarbetet omfattar både myndighetsutövning och förebyggande arbete. Det kan handla om prövning av ärenden och kontroll av att lagar och regler följs samt rådgivnings- informations- och uppföljningsarbete.

Strategins tillämpningsområde

Det är viktigt att göra en tydlig åtskillnad mellan förebyggande arbete i byggprocessen och efterhandsgranskande tillsynsarbete. Det tillsynsarbete som avses i denna strategi är begränsat till sådan granskning som sker i efterhand som kan leda till beslut om ingripande eller påföljd. Det vill säga arbete som

syftar till att göra utförda åtgärder lagliga i efterhand om så är möjligt eller att åstadkomma rättelse. Förebyggande tillsynsarbete i byggprocessen är en del av handläggningsprocessen för lov och anmälningspliktiga åtgärder och omfattas inte av denna strategi.

Sammanfattning

Målet med Myndighetsnämndens tillsyn är:

- Att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav,
- Att se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att dess värden och tekniska egenskaper bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer,
- Att säkerställa att byggnadsverk som uppförs eller ändras har de tillstånd som krävs samt att samhällets lagar och regler följs både före och efter byggprocessen.

Myndighetsnämndens skyldigheter

Nämndens skyldigheter är sammanfattat att bevaka, utreda, ingripa och arkivera.

- Nämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda.
- Så fort det finns misstanke om att det förekommer en överträdelse av plan- och bygglagstiftningen ska ett tillsynsärende initieras omgående. Ärendet ska diarieföras. Utredningen syftar till att ta fram juridiskt hållbara bevis för en rättssäker bedömning om ett ingripande är aktuellt eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller att avsluta ärendet.
- Om det har skett en överträdelse och tillsynsobjektet inte självmant vidtar de åtgärder som bedömts vara nödvändiga har nämnden möjlighet att ingripa. Ingripandet kan ske genom ett beslut om föreläggande och/eller genom ett användningsförbud. Vilken typ av föreläggande som är aktuellt beror på vilken överträdelse som vidtagits och vilka förutsättningar som finns att vidta rättelse. När en överträdelse skett ska myndighetsnämnden besluta om att ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften kan endast undvikas om överträdelsen tas bort eller upphör (rättelse). När rättelse är utförd eller lov har beviljats i efterhand och byggsanktionsavgift tagits ut ska ärendet avslutas med ett formellt beslut.
- När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras.

Tillsynsområden

Allmänna platser och publika lokaler

- ska vara tillgängliga och användbara för alla. Enkelt avhjälpna hinder ska avhjälpas.
- ska underhållas och skötas så att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer.

Läs mer under rubriken: Enkelt avhjälpna hinder

Hissar och andra motordrivna anordningar

- ska ha de tillstånd som krävs,
- ska vara kontrollerade med godkänt resultat,
- ska användas med avsedd belastning och användningsområde,
- ska underhållas och skötas så att dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Läs mer under rubriken: Hissar och andra motordrivna anordningar

Ventilationsanordningar

- ska ha de tillstånd som krävs,
- ska vara kontrollerad med godkänt resultat inom tidsintervall,
- ska användas med avsedd belastning,
- ska underhållas och skötas så att dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Läs mer under rubriken: Obligatorisk ventilationskontroll – OVK

Individuell mätning och debitering

- ska finnas individuella mätare för värme i varje lägenhet i de flerbostadshus som har sämst energiprestanda.
- ska även installeras individuella mätare för tappvarmvatten i alla nya flerbostadshus och vid en ombyggnad när det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system.

Läs mer under rubriken: Individuell mätning och debitering

Åtgärder som kräver tillstånd enligt plan- och bygglagstiftningen

- pågående arbeten ska ha de tillstånd som krävs,
- samhällets lagar och regler ska följas under arbetets gång,
- utförda åtgärder ska vara godkända.

Läs mer under rubriken: Otillåtna lov- och anmälningspliktiga åtgärder

Byggnadsverk, tomter samt lekplatser

- ska underhållas och skötas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras

- ska underhållas och skötas så värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker för omgivning och trafik inte uppkommer.
- ska vara lämpliga för ändamålet

Läs mer under rubrikerna: Eftersatt underhåll av byggnadsverk, ovårdad tomt, eftersatt underhåll av lekplatser.

Enkelt avhjälpna hinder

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende enkelt avhjälpna hinder är att identifiera och undanröja hinder så att personer med funktionsnedsättning kan vara fullt delaktiga i samhällslivet.

Krav på tillgänglighet i publika miljöer har funnits i plan- och bygglagstiftningen sedan 1960-talet och kravnivån har utvecklats efterhand. Kraven ställs när man bygger nytt och när man gör större förändringar. För att öka tillgängligheten i en snabbare takt behöver man även vidta åtgärder i befintliga miljöer, inte bara invänta att de byggs om eller ersätts. Det finns av den anledningen bestämmelser med krav om att enkelt avhjälpna hinder ska åtgärdas i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser. Det rör sig om förhållandevis små åtgärder som är av stor betydelse för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda publika lokaler eller allmänna platser. Dessa bestämmelser gäller alltså oavsett hur länge hindren har funnits på platsen sedan tidigare.

I plan- och bygglagen, PBL, anges att alla enkelt avhjälpna hinder mot tillgänglighet och användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser ska avhjälpas. Kravet gäller om det med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa hindren. Bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder i PBL preciseras och konkretiseras i Boverkets föreskrifter. I föreskrifterna anges hur olika hinder och brister i den fysiska miljön ska eller bör åtgärdas. Reglerna gäller både publika lokaler och allmänna platser. I anslutning till föreskrifterna finns allmänna råd med förklarande text och beskrivningar av hur bristerna kan åtgärdas för att uppfylla kraven som ställs i föreskrifterna.

Vilka hinder omfattas av kraven?

Kraven gäller hinder som är enkla att avhjälpa. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av om det är rimligt att åtgärda ett hinder. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till byggnadens kulturvärde samt de praktiska och ekonomiska förutsättningarna att avhjälpa ett hinder. De ekonomiska konsekvenserna får inte bli orimligt betungande. Praktiska förutsättningar handlar om det som fysiskt behöver göras för att avhjälpa hindret medan ekonomiska förutsättningar handlar om kostnaderna för åtgärder och förmågan att bära dessa kostnader. En byggnads kulturvärde vägs även in i bedömningen.

Bedömningen av ett och samma hinder kan variera över tiden. Ett hinder som vid en viss tidpunkt inte bedöms vara enkelt att avhjälpa kan senare bedömas vara det om förutsättningarna ändras. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa bör därför bedömas återkommande. Bedömningen kan till exempel påverkas av om byggnaden har fått en ny ägare med andra ekonomiska förutsättningar eller om en åtgärd kan utföras till lägre kostnad än tidigare.

Några exempel på hinder som kan vara enkla att avhjälpa:

Mindre nivåskillnader eller trappsteg, höga trösklar, avsaknad av ledstänger, tunga dörrar, dörröppnare eller andra manöverdon som är olämpligt placerade eller utformade, dålig belysning, dålig ljudmiljö, bristande kontrastmarkering och bristande varningsmarkering, bristande utformning av orienterande skyltning, brist på teleslinga eller någon annan teknisk lösning i receptioner, bristfällig skyltning, eller brister i utformning och placering av fast inredning.

Vem ansvarar för att avhjälpa ett hinder?

Det framgår inte direkt av bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder vem som ansvarar för att åtgärda ett hinder. I praktiken ligger dock ansvaret på den eller de som rättsligt råder över att hindret kan åtgärdas. I de flesta fall är det byggnadens ägare som gör det men det kan ibland vara en verksamhetsutövare som hyr en lokal. Hur ansvarsfördelningen mellan en ägare, hyresgäst eller verksamhetsutövare ser ut behöver klargöras i varje enskilt fall. Det är dock oftast praktiskt att börja med att kontakta byggnadens ägare.

Vad är en publik lokal och en allmän plats?

Reglerna om enkelt avhjälpna hinder gäller till lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser. Vad som är en allmän plats definieras i plan- och bygglagstiftningen där det anges att allmän plats är väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Ett markområde kan endast vara en allmän plats om det har reglerats i en detaljplan.

Lokaler dit allmänheten har tillträde definieras inte i plan- och bygglagstiftningen. Det finns i nuläget inte heller några rättsavgöranden som ger närmare vägledning. I förarbetena till PBL anges dock att *"frågan om allmänheten ska anses ha tillträde till en viss lokal bör lämnas åt rättstillämpningen som med hänsyn till bestämmelsernas syfte bör leda till en från tillgänglighets synpunkt generös bedömning."* Det måste följaktligen bedömas från fall till fall.

I föreskriften används begreppet publik lokal som beteckning på de lokaler som omfattas av kravet. Det är sådana lokaler som riktar sig till, och används av, allmänheten. Receptioner på sjukhus, vårdcentraler och myndigheter är exempel på lokaler som omfattas av kraven. Andra lokaler som riktar sig till allmänheten finns exempelvis i idrottsanläggningar, bibliotek, teatrar, biografier, samlingslokaler, buss-, taxi- och järnvägsstationer, terminaler, apotek, kiosker, restauranger och affärslokaler.

Myndighetsnämndens ansvar

Nämnden ska utöva tillsyn över att reglerna om enkelt avhjälpna hinder följs. Ett tillsynsärende kan aktualiseras efter en anmälan utifrån eller på nämndens eget initiativ. Oavsett vilket är nämnden skyldig att ta upp en fråga om ett enkelt avhjälpn hinder till prövning om det finns anledning att anta att det finns ett hinder. Vid en prövning är det i regel relativt enkelt för myndighetsnämnden att ta ställning till om det är fråga om ett hinder som omfattas av krav. Det är däremot ofta svårare att bedöma om hindret är enkelt att avhjälpa med hänsyn till kostnaderna för och nyttan av att det avhjälpas.

Om nämnden anser att ett hinder är enkelt avhjälpn ska myndigheten ingripa vilket kan göras genom ett beslut om åtgärdsföreläggande. Ett sådant föreläggande får förenas med vite eller beslut om att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad.

Nämnden kan även ansöka om handräckning hos Kronofogdemyndigheten för att få ett hinder som omfattas av åtgärdsföreläggande avhjälpn. Nämnden får då bära kostnaderna för åtgärdena, och kan sedan kräva den försumlige på ersättning.



Exempel på ramp och ledstänger till entrén.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete är att se till att alla hissar och andra motordrivna anordningar hålls i sådant skick att de är säkra att använda.

I plan- och bygglagstiftningen finns det krav på kontroll av motordrivna anordningar i byggnadsverk. Det finns också krav på när och hur motordrivna anordningar i byggnadsverk får användas. På grund av de allvarliga konsekvenser som kan uppstå vid fel och brister på hissar och andra motordrivna anordningar är samhällets krav på dessa högre jämfört med andra installationer och anordningar i byggnadsverk.

Vad är motordrivna anordningar?

- motordrivna hissar som är avsedda för transport av personer eller gods, även plattform- och trapphissar,
- andra motordrivna anordningar som är avsedda för transport av personer eller gods till exempel rulltrappor, rullramper, linbaneanläggningar,
- motordrivna portar, dörrar, galler, grindar och liknande anordningar som är avsedda för passage av personer eller av mark- eller spårbundna fordon, till exempel garageportar, rullgaller och rörliga väggar i gymnastiksal, och
- motordrivna anordningar som är avsedda att ta hand om och forsla bort avfall från byggnader som har försetts med en sådan anordning, till exempel stationära sopsugar, sopskruvar och komprimatorer.

När ska kontrollen ske?

- innan anordningen tas i bruk första gången, så kallad första besiktning,
- med intervaller på minst 6 månader och högst 6 år, så kallad återkommande besiktning, eller
- innan anordningen för första gången tas i bruk efter att ha ändrats, så kallad revisionsbesiktning.

Vid besiktningen ska det kontrolleras om anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som avses i PBL och anslutande föreskrifter.

Vem är ansvarig?

Kraven på kontroll av hissar och andra motordrivna anordningar i byggnadsverk gäller både innan en motordriven anordning tas i bruk och löpande under anordningens brukstid. Det är den som äger eller annars ansvarar för anordningen som ska se till att den kontrolleras.

Vem gör kontrollen?

Kontrollen sker genom besiktningar av fristående kontrollorgan, det vill säga företag som är ackrediterade och därmed har rätt att besiktiga motordrivna anordningar.

Vid besiktningarna ska det kontrolleras att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som ställs i plan- och bygglagstiftningen och Boverkets föreskrifter. Kontrollorganet ska utfärda ett protokoll över besiktningen. Om anordningen har brister som har omedelbar betydelse för säkerhet och hälsa ska kontrollorganet skicka ett exemplar av besiktningens protokoll till myndighetsnämnden för kännedom.

En motordriven anordning får inte användas om den som äger eller annars ansvarar för anordningen inte kan visa med ett besiktningensprotokoll att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som ställs i plan- och bygglagstiftningen och Boverkets föreskrifter.

Det innebär att en hiss eller motordriven anordning som inte besiktats inom föreskrivet besiktningensintervall får ett automatiskt användningsförbud. Automatiskt användningsförbud inträder även om besiktningen visar att hissen har brister som har omedelbar betydelse med hänsyn till kraven på skydd för säkerhet och hälsa. Om hissen eller den motordrivna anordningen används i strid mot användningsförbudet ska nämnden ta ut en byggsanktionsavgift av den som äger eller annars ansvarar för anordningen.

Tillsyn över kontroll och användning

När det gäller kraven för användning av hissar och andra motordrivna anordningar i byggnadsverk är det myndighetsnämnden som är ensam tillsynsmyndighet och har tillsyn över att kraven följs. Tillsynen riktar sig mot den som äger eller på annat sätt ansvarar för anordningen.

Myndighetsnämndens ansvar

Nämndens tillsyn syftar till att säkerställa att alla hissar och andra motordrivna anordningar uppfyller samhällets krav. Målet är att alla hissar och andra motordrivna anordningar i Ystad kommun ska vara säkra att använda.

Om bestämmelserna inte följs kan nämnden förelägga den ansvarige att besiktiga den motordrivna anordningen, detta görs genom ett åtgärdsföreläggande. Visar det sig vid en besiktning att hissen eller den motordrivna anordningen har brister eller att övriga krav inte uppfylls kan nämnden förelägga den ansvarige att rätta till dessa brister. Detta görs genom ett rättelseföreläggande. Om hissen eller den motordrivna anordningen används i strid mot det automatiska användningsförbudet ska nämnden ta ut en byggsanktionsavgift av den som äger eller annars ansvarar för anordningen.

Obligatorisk ventilationskontroll – OVK

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende OVK är att se till att alla ventilationsanordningar uppfyller de funktionskrav som följer av plan- och bygglagstiftningen och på så sätt öka förutsättningarna för ett bra inomhusklimat i byggnader.

I plan- och bygglagstiftningen finns bestämmelser om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, OVK. Av lagstiftningen framgår bland annat att ett ventilationssystem ska hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål. Med begreppet ”hållas i sådant skick att det alltid uppfyller sitt ändamål” menas ett längre gående krav än begreppet underhåll. Det innebär bland annat att ventilationssystemets funktion ska bibehållas för att fungera tillfredsställande. Obligatorisk ventilationskontroll får endast utföras av en certifierad sakkunnig funktionskontrollant.

När ska OVK utföras?

OVK ska genomföras dels innan ett ventilationssystem för första gången tas i bruk, så kallad första besiktning, vid väsentlig ändring av ventilationssystemet och vid regelbundet återkommande tillfällen, så kallad återkommande besiktning. Återkommande besiktningar ska göras med olika intervaller beroende på typ av byggnad och ventilationssystem. I Boverkets föreskrifter preciseras vilka byggnader som är berörda och vilka intervaller som gäller för funktionskontrollen.

Undantag från kraven

Kravet på första funktionskontroll gäller inte en- och tvåbostadshus med självdragsventilation eller mekanisk frånluftsventilation utan värmeåtervinning. Kravet gäller inte heller ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring, industribyggnader samt byggnader som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur. En- och tvåbostadshus är även undantagna kravet på återkommande besiktning, oavsett typ av ventilationssystem.

Fastighetsägarens ansvar

Det är byggnadens ägare som ska se till att funktionskontroll av ventilationssystem utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och i Boverkets föreskrifter. Byggnadens ägare har ansvaret enligt plan- och bygglagstiftningen, även mellan besiktningstillfällena, för att vidta de åtgärder som behövs för att kraven på ventilationssystemet ska vara uppfyllda och för att det underhålls så att dess väsentliga tekniska egenskaper bevaras. Byggnadens ägare ansvarar därmed för att fel och brister som upptäcks vid OVK åtgärdas omgående.

Kontrollantens ansvar

Vid varje besiktning ska funktionskontrollanten skriva ett protokoll som redovisar resultatet.

Kontrollanten ska påtala fel och brister i ventilationen och anteckna dem i protokollet. Kontrollanten ska underteckna protokollet och lämna ett exemplar till byggnadens ägare och skicka ett exemplar till nämnden.

Funktionskontrollanten ska utfärda ett intyg som visar att besiktningen har gjorts, med datum för besiktningen, resultatet av kontrollen och datumet för nästa besiktning. Byggnadens ägare ska sätta upp intyget på en väl synlig plats i byggnaden.

Myndighetsnämndens ansvar

Hela ansvaret för tillsynen över att bestämmelserna om OVK följs ligger på kommunens myndighetsnämnd. Om bestämmelserna inte följs får nämnden förelägga byggnadens ägare att utföra OVK, detta görs genom ett åtgärdsföreläggande. Visar det sig vid en funktionskontroll att ventilationssystemet har brister eller att övriga krav inte uppfylls får nämnden förelägga byggnadens ägare att rätta till dessa, detta görs genom ett rättelseföreläggande. Nämnden får också förbjuda den som äger eller har nyttjanderätten till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnaden om den har brister som kan äventyra säkerhet hos dem som vistas i byggnaden.



Vid ändring av ventilationssystem kan OVK krävas även i äldre byggnader.

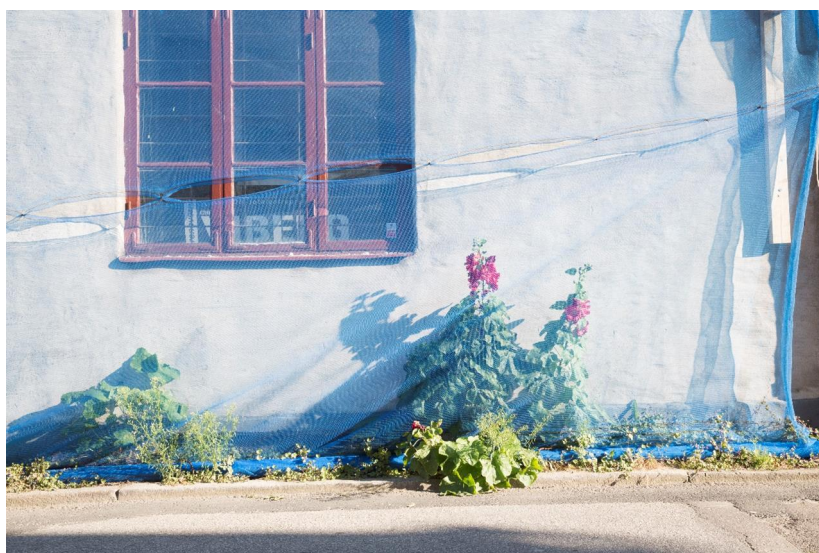
Individuell mätning och debitering

Myndighetsnämnden har tillsyn över att reglerna om individuell mätning och debitering, IMD, följs. Tillsynen sker inte utifrån reglerna i plan- och bygglagen, PBL. I stället är det lagen, förordningen och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energimätning i byggnader som byggnadsnämnden ska använda när de bedriver tillsyn över IMD. Detta innebär till exempel att det inte möjligt att besluta om rättelseföreläggande med stöd av PBL.

I de flerbostadshus som har sämst energiprestanda ska det finnas individuella mätare för värme i varje lägenhet. Det ska även installeras individuella mätare för tappvarmvatten i alla nya flerbostadshus och vid en ombyggnad när det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system. Det finns möjlighet till undantag från kraven på individuella mätare.

Kommunen får ta ut avgifter för tillsynen och får också besluta om avgifternas storlek. Avgiften tas ut av den som tillsynen riktas mot.

Byggnadsnämnden får besluta om förelägganden mot byggnadsägaren för att denne ska uppfylla kraven. Ett föreläggande måste alltid vara i form av ett beslut. De typer av förelägganden som byggnadsnämnden bedömer behövs för att byggnadsägaren ska fullgöra kraven får användas. Det kan till exempel vara föreläggande om att få in handlingar, att förmä byggnadsägaren att lämna muntliga uppgifter eller att byggnadsägaren måste installera system för IMD eller tillhandahålla viss information i fakturan. Det är viktigt att föreläggande är tydligt så att det klart framgår vad som förväntas av byggnadsägaren och inom vilken tidpunkt det ska ske. Ett föreläggande får förenas med vite. I lagen (1985:206) om viten finns regler om hur viten ska tillämpas. Ett beslut om föreläggande får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.



Vid ombyggnad eller väsentlig ändring av befintliga installationer i flerbostadshus ska individuell mätning installeras.

Otillåtna lov- och anmälningspliktiga åtgärder

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende otillåtna lov- och anmälningspliktiga åtgärder är att se till att det som byggs följer lagar och bestämmelser och har de tillstånd som krävs. Om en utförd åtgärd inte kan göras laglig i efterhand ska den tas bort.

Bygg-, rivnings- och markåtgärder kan delas in i tre kategorier:

- åtgärder som kräver bygglov, rivningslov eller marklov
- åtgärder som kräver anmälan
- åtgärder som varken kräver lov eller anmälan

Bygglov

Det krävs vanligtvis bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnadsverk. Bygglov krävs även för en del andra anläggningar än byggnader. Inom detaljplanelagt område kan det, beroende på förutsättningarna, krävas bygglov för skyltar och ljusanordningar. Bygglövsplikten för en åtgärd kan alltså variera beroende på fastighetens placering.

Rivningslov

För att riva byggnader eller delar av byggnader kan det krävas rivningslov. I stället för rivningslov krävs det ibland en anmälan till nämnden. För vissa byggnader krävs varken rivningslov eller anmälan. Lov- eller anmälningsplikten för en rivningsåtgärd kan alltså variera beroende på vad det är som rivs och var byggnaden är belägen.

Marklov

Grävning, schaktning och utfyllnad inom detaljplanelagt område kan kräva marklov beroende på åtgärdens omfattning. Marklov kan även krävas för trädfällning och skogsplantering.

Anmälan

En åtgärd som inte behöver lov kan kräva anmälan, det vill säga vara anmälningspliktig. Exempel på sådana åtgärder är ändring av byggnaders konstruktion eller planlösning, nyinstallation av eller ändring av tekniska installationer i byggnader och rivning utanför detaljplanelagt område. Vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus kräver anmälan, exempelvis de så kallade ”Attefallsåtgärderna”.

Åtgärder som varken kräver lov eller anmälan

Vissa åtgärder som normalt kräver bygglov är bygglovsbefriade för en- och tvåbostadshus. Exempel på åtgärder som får vidtas utan lov- eller anmälan är att anordna ett skärmtak om högst 15 m² över en uteplats, en entré eller en balkong. Ett annat exempel är att det är tillåtet att utan lov eller anmälan

uppföra en komplementbyggnad om högst 15 m² i omedelbar närhet av bostadshuset, den så kallade friggeboden.

Förutsättningar för tillsyn

Myndighetsnämnden 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 har utfört lov- eller anmälningspliktiga åtgärder utan tillstånd. När det finns en misstanke om att det skett en överträdelse måste nämnden alltså pröva om det finns skäl att ingripa. Detta gäller oavsett hur nämnden har fått kännedom om en eventuell överträdelse.

Fastighetsägarens ansvar

I samband med bygg-, rivnings- och markarbeten är det byggherren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Detta ansvar gäller även om åtgärden inte kräver lov eller anmälan. Kraven som avses finns i plan- och bygglagen och dess föreskrifter. Det innebär att det är byggherren som i förväg ska känna till om en åtgärd kräver lov eller anmälan.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren behöver inte vara en fysisk person utan kan även vara en juridisk person som till exempel ett företag, en bostadsrättsförening, en kommun eller en annan myndighet. Vanligtvis är det fastighetsägaren som är byggherre.

Myndighetsnämndens ansvar

Myndighetsnämnden ansvarar för tillsynen över att det som byggs och den befintliga byggda miljön uppfyller de bestämmelser som gäller enligt plan- och bygglagstiftningen. Nämndens ansvar är således att se till att allt som byggs följer lagar och regler och att det som byggts i annat fall ska tas bort.

Nämnden måste utreda och skaffa sig tillräckligt underlag för att kunna göra en bedömning i varje enskilt ärende. När nämnden har det underlag som krävs ska nämnden ta ställning till om det skett en överträdelse eller inte. Om nämnden gör bedömningen att det inte finns anledning att anta att det skett någon överträdelse så ska ärendet avslutas. Detta gäller generellt för alla typer av tillsynsärenden. Om nämnden gör bedömningen att en överträdelse har skett finns det olika möjligheter för nämnden att ingripa. Nämnden kan exempelvis besluta om olika former av förelägganden och förbud och på så sätt driva igenom åtgärder. Förelägganden och förbud kan i de flesta fall förenas med så kallade verkställighetsmedel, till exempel vite och handräckning.

Nämnden ska ta ut byggsanktionsavgift om det har utförts en lov- eller anmälningspliktig åtgärd innan startbesked getts eller om ett byggnadsverk eller en anordning tagits i bruk innan slutbesked getts. Byggsanktionsavgift kan tas ut av fastighetsägaren, men även av den som begått överträdelsen eller som har fördel av överträdelsen om det är någon annan än ägaren. Byggsanktionsavgift ska tas ut av nämnden i de fall rättelse inte har vidtagits. Om lov och startbesked ges i efterhand medför det inte att den som utfört den olovliga

åtgärden undgår sanktionsavgift eftersom rättelse bara kan vidtas genom att det som olovligen utförts tas bort.

Eftersatt underhåll av byggnadsverk

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende eftersatt underhåll av byggnadsverk är att se till att byggnadsverk underhålls i sådan utsträckning att dess ursprungliga funktioner bevaras.

Enligt plan- och bygglagstiftningen ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Om kraven inte uppfylls ska nämnden ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

Kraven på underhåll av byggnadsverk gäller på samma sätt för alla byggnadsverk. Det är den utformning och de tekniska egenskaper som det ställdes krav på när byggnadsverket uppfördes eller ändrades som genom underhåll av byggnadsverket i huvudsak ska bevaras.

Nämnden måste innan den beslutar om att ingripa göra en utredning som visar att det finns brister och vilka åtgärder som behöver vidtas. Om nämnden inte själv har möjlighet att göra en sådan utredning kan nämnden uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder. Det sker genom ett föreläggande om underhållsutredning.

Vissa anordningar i byggnadsverk ska hållas i sådant skick att de alltid fyller sitt ändamål. Det gäller anordningar för säkerhet vid användning och i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön, energihushållning och värmeisolering samt anordningar för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Bedömningen

Vid bedömningen bör hänsyn tas till olika omständigheter som kan påverka bedömningen av vilka åtgärder som är nödvändiga, exempelvis byggnadsverkets läge, användning och återstående brukstid.

Kravet på underhåll kan vara högre för byggnadsverk dit allmänheten har tillträde eller som används av många personer jämfört med byggnadsverk som i huvudsak tillgodoser en enskild fastighetsägares behov. Underhållsskyldigheten kan följaktligen variera beroende på omgivningen i vilken byggnadsverket ligger. Kraven på underhåll är högre om byggnadsverket ligger i en känslig

miljö, exempelvis om det är beläget centralt i en stadskärna, än om det ligger inom ett avskilt industriområde. Andra omständigheter som kan ha betydelse är byggnadsverkets ålder och återstående brukstid.

En strängare bedömning måste dock göras beträffande underhållet av anordningar för tillgänglighet, för skydd mot olycksfall och brand, för avfallshantering och för att hindra att hälsorisker uppstår. När det gäller sådana anordningar är det i allmänhet inte befogat att göra någon skälighetsprövning utan de ska hållas i stånd på sådant sätt att den avsedda funktionen eller det avsedda skyddet bibehålls så länge byggnadsverket är i bruk.

Kraven på underhåll i plan- och bygglagstiftningen är förhållandevis höga men det kan trots detta ibland vara svårt att avgöra om det är möjligt att ingripa och vilka ingripanden som i så fall är möjliga att använda. I många fall är byggnadsverk dock i så dåligt skick att det inte råder någon tvekan om att det finns förutsättningar att ingripa. Det finns dock alltid situationer som är svåra att förutse vid utformning av lagstiftning och det ligger därför i sakens natur att det inte går att i detalj reglera dessa situationer. De får därför bedömas från fall till fall. I vissa fall kan vägledning för bedömningen ges i rättspraxis.

Om nämnden bedömer att underhållet av ett byggnadsverk inte uppfyller kraven kan nämnden ingripa på olika sätt. En avgörande fråga för nämnden vid val av ingripande är om det överhuvudtaget är praktiskt och ekonomiskt rimligt att underhålla byggnadsverket. Om det är rimligt är det i första hand lämpligt att använda sig av ett åtgärdsföreläggande.

Vid behov kan ingripandena i varierande utsträckning förenas med vite eller beslut om att en åtgärd ska genomföras på den försumliges bekostnad, det vill säga av den som fått ett föreläggande. Nämnden får också ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten. Nämnden får då bära kostnaderna för åtgärderna, och kan sedan kräva den försumlige på ersättning.

Ovårdad tomt

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende ovårdade tomter är att se till att vegetation och lös egendom på tomter inte medför risker för liv och hälsa eller påverkar omgivningen på ett negativt sätt.

I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Anordningar på tomter ska i skäligen utsträckning hållas i sådant skick att de fyller sitt ändamål.

Risk för olycksfall

Skyldigheten att sköta tomten så att risk för olycksfall begränsas kan till exempel aktualiseras i de fall större träd riskerar att falla ner på egendom eller personer i omgivningen.

Betydande olägenhet för omgivningen

Vad som utgör betydande olägenhet för omgivningen ska bedömas utifrån de förhållanden som råder på den aktuella platsen. Vegetation får exempelvis inte tillåtas växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen behöver områdets karaktär och förhållandena på platsen vägas in. Toleransnivån kan alltså variera mellan olika platser. Ett exempel kan vara att en mycket vildvuxen trädgård kan bedömas vara en olägenhet om den är belägen inom ett i övrigt välordnat villakvarter, men inte om den är belägen på landsbygden. De olägenheter som är vanligast förekommande när det gäller växtlighet är skuggning eller försämrad utsikt. För att myndighetsnämnden ska kunna ingripa mot en olägenhet krävs dock att den bedöms vara betydande. Av rättspraxis följer att det krävs en hel del för att växtlighet ska anses utgöra en betydande olägenhet för omgivningen. Det är av den anledningen ofta svårt för nämnden att finna en grund för ingripanden i sådana ärenden.

Betydande olägenhet för trafiken

Vad som utgör betydande olägenhet för trafiken ska även det bedömas utifrån de förhållanden som råder på den aktuella platsen. Betydande olägenhet för trafiken uppkommer när vegetationen gör intrång i den fria sikten. Fri sikt i gatukorsningar är viktigt för att trafikanter ska hinna upptäcka varandra och undvika olyckor. Ofta är det små barn som drabbas vid olyckor eftersom de är korta och inte syns bakom en hög häck. Även dolda trafikskyltar och lampor kan orsaka olyckor eller att räddningstjänsten inte hittar rätt.

Rörelsehindrade och synskadade är extra utsatta av grenar som hänger ner eller tar plats på gångbanan. Det är av den anledningen av stor vikt att allmänheten hjälper till med att uppmärksamma nämnden när sådana situationer föreligger.

När det gäller vegetation i form av buskar, träd och häckar är det relativt enkelt för nämnden att bedöma huruvida det rör sig om en betydande olägenhet för trafiken eller inte. De regler som gäller för sikten vid korsningar är tydliga. Om en fastighetsägare inte självmant åtgärdar bristerna ska nämnden snarast besluta om ett ingripande.

Regler i annan lagstiftning

Det finns regler om lös egendom och växtlighet på tomt även i annan lagstiftning till exempel i miljöbalken och jordabalken.

Enligt miljöbalken råder ett allmänt förbud mot nedskräpning utomhus på en plats som allmänheten har tillträde eller insyn till. Bestämmelsen riktar sig mot alla som skräpar ner på sådana platser, även fastighetsägare som skräpar ner på sin tomt. Förbudet gäller oavsett om det är ute i naturen eller inom bebyggda områden. Det finns inte något krav på att skräpet ska vålla otrevnad eller skada utan det är tillräckligt att skräpet objektivt sett är att betrakta som skräp.

Enligt förarbetena till miljöbalken avses med skräp bland annat plåt, glas, plast, papper, avfall eller annat liknande. Med plåt kan exempelvis avses bilvrak eller delar från sådana. Ystad Österlens miljöförbund kan som tillsynsmyndighet förelägga den som skräpat ned att städa upp efter sig och föreläggandet kan förenas med vite.

Nedskräpning är straffbelagd i miljöbalken och kommunen ska anmäla överträdelser till polis- eller Åklagarmyndigheten om misstanke om brott finns. Att med uppsåt eller av oaktsamhet skräpar ned utomhus på en plats som allmänheten har tillträde eller insyn kan leda till böter eller fängelse i upp till ett år.

I jordabalken anges bland annat att var och en ska ta skälig hänsyn till omgivningen vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom. Generellt gäller att när miljöbalken är tillämplig så ska den lagstiftningen också tillämpas.

Samverkan mellan myndigheter

Det är inte ovanligt att ärenden som rör nedskräpning och ovårdade tomter omfattas av både plan- och bygglagen och miljöbalken. Bygglovsenheten och Ystad Österlens miljöförbund arbetar för att säkerställa att ärendena drivs på ett effektivt sätt och med stöd av rätt lagstiftning. Ärenden kan även drivas parallellt utifrån respektive lagstiftning.

Eftersatt underhåll av lekplatser

Syftet med myndighetsnämndens tillsynsarbete avseende underhåll av lekplatser är att se till att anläggningarna hålls i ett sådant skick att risken för skador inte ökar.

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Om kraven inte uppfylls ska nämnden ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

Av FNs konvention om barns rättigheter följer att barn har rätt till en trygg och stimulerande miljö. Det är fastighetsägaren eller den som äger lekplatsen som ansvarar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls. Hur en lekplats ska utformas följer av svensk standard, SS-EN 1176 och SS-EN 1177.

I Boverkets föreskrifter Boverkets byggregler (BBR) finns regler om skydd mot olyckor vid fasta lekredskap på tomter. Reglerna i BBR gäller vid nybyggnad eller nyanläggning och vid ändring av lekplatser. I avsnitt 8:93 anges att: ”Fasta lekredskap ska anordnas så att risken för personskador begränsas. Underlaget till gungor, klätterställningar och dylika redskap ska vara stötdämpande och i övrigt så utformat att risken för personskador vid en olycka begränsas”.

Enligt Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar som gäller vid nyanläggning av bland annat lekplatser, ska dessa

kunna användas av barn och föräldrar med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, men samtliga lekredskap behöver inte vara tillgängliga.

Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpna hinder som gäller publika lokaler och allmänna platser, innehåller krav på att tillgängligheten på befintliga lekplatser ska förbättras så att även de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga: ”Brister som gör det svårt för barn med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga att alls använda lekplatsen samt brister som gör det svårt för föräldrar med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga att vistas på lekplatsen tillsammans med sina barn, bör åtgärdas.”

Anmälningar som rör brister på lekplatser kan alltså både omfatta underhåll av lekplatser och enkelt avhjälpna hinder.



Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Förvaltningens sammanfattning

I nuläget finns fyra byggnadsinspektörer i kommunen varav en arbetar med att handlägga äldre och nyinkomna tillsynsärenden enligt fastställd prioriteringsordning och tre arbetar med de tekniska egenskapskraven till exempel tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.

Till myndighetsnämnden inkommer i snitt mellan 100-120 tillsynsärenden årligen. Tillsynshandläggaren hinner i stort av med att hantera inkomna tillsynsärenden över året, med en viss fördröjning över tid i vissa ärenden. Det finns dock vissa äldre tillsynsärenden som är av komplicerad art som ännu inte hunnit bli avslutade. Beroende på ärendemängden finns en förhoppning att även hinna hantera de äldre ärenden. Dock kvarstår ett större arbete med att få en samlad bild över alla ventilationsaggregat (OVK) och hissar i kommunen, där det för närvarande saknas resurser och finns ännu inget bra system att hantera dessa.

Bygglovsenheten anser att även fortsättningsvis arbeta efter denna prioriteringsordning i tillsynsärenden:

- I första hand kommer tillsynsärenden gällande icke godkända hissar och andra motordrivna anordningar, byggnadsverk som tagits i bruk innan slutbesked, åtgärder som påbörjats innan startbesked
- I andra hand kommer ärenden som resulterar i ett föreläggande
- I tredje hand kommer enkelt avhjälpta hinder
- I fjärde hand kommer ärenden gällande ovårdade tomter och byggnadsverk

Inom punkt 1 kommer ärendena att prioriteras enligt följande:

- Ärenden där det finns risker för människors hälsa och säkerhet
- Ärenden som avser pågående arbete samt ärenden som avser pågående bygglovsärenden
- I övrigt gäller handläggning i tidsordning

Inom punkt 2, 3 och 4 kommer ärendena att prioriteras enligt följande:

- Ärenden där det finns risker för människors hälsa och säkerhet
- Ärenden som riskerar att preskriberas
- I övrigt gäller handläggning i tidsordning

Myndighetsnämnden är skyldig att bedriva ett aktivt tillsynsarbete för att den bebyggda miljön ska vara säker, hälsosam och tillgänglig för alla medborgare. Nämnden är också ansvarig för att prioritera resurser och insatser utifrån lokala förhållanden och behov, och med hänsyn till risker och konsekvenser, så att tillsynsarbetet sker så effektivt som möjligt.

Risken med att inte ha en effektiv tillsynsverksamhet kan innebära att lagstiftningen inte följs samt att fel och brister inte åtgärdas. Det är även en demokratifråga. Alla regler ska tillämpas på samma sätt i hela landet inom ramen för det större eller mindre bedömningsutrymme som finns i de olika reglerna.

Avsteg och undantag ska endast kunna ske om reglerna tillåter det. En sådan tillämpning är rättssäker, rättvis och enhetlig och myndighetsnämnden kan genom ett effektivt tillsynsarbete bidra till detta.



Målet med myndighetsnämndens tillsyn är att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav.