

Id nr: **8:2**
Version: 3.0

Typ: Riktlinje
Fastställd: MBN 2017-05-11, § 58

Giltighetstid: Tills vidare
Uppdateras: 2019

Riktlinje för vård av byggnader och tomter i Strömsunds kommun

Innehållsförteckning

1. Bakgrund.....	1
2. Syfte.....	1
3. Lagrum.....	2
4. Definition.....	3
5. Åtgärder.....	4
6. Handläggning.....	5

1. Bakgrund

På många platser i kommunen finns förfallna byggnader och nedskräpade eller ovårdade tomter. Under fram för allt vår och sommar kommer det ofta reaktioner från allmänheten, som anser att detta är ett förfall av bygden.

Upplevelse av förfall och nedskräpning skiljer sig från person till person. Det är en fråga om hänsyn till närboende och i förlängningen till kommunens allmänna tillstånd. Nedskräpning och förfall har en negativ inverkan på hur människor mår. Dessutom kan en fastighet i förfall utgöra en olycksrisk för människor och/eller djur. Det bör finnas en lägsta tillåtna nivå som markerar gränsen för vad som (ur allmän synpunkt) är acceptabelt när det gäller den här typen av problem.

2. Syfte

Riktlinjens syfte är att stärka miljö- och byggnämndens möjlighet att besluta om åtgärder gällande förfallna byggnader samt nedskräpade eller på annat sätt undermåligt skötta tomter och/eller byggnader.

Riktlinjen ska utgöra ett dokument för miljö- och byggavdelningens tjänstemän att arbeta mot i ärenden som berör ovårdade tomter och förfallna byggnader.

Riktlinjen ska även underlätta avgörandet om vilka åtgärder som bör vidtas beroende på graden av förfall.

Id nr: 8:2

3. Lagrum

Miljö- och byggnämnden har enligt plan- och bygglagen (PBL) ansvar för tillsyn av byggnadsverk och tomter. Det är fastighetsägaren som ska se till att byggnaden inte förfaller, även om han/hon inte bor på adressen själv.

Plan- och bygglagen 8 kap. beskriver de krav som ställs på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser.

I 14 § står: "Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § 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.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 2 -4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål".

I 8 kap. 4 § står det om vilka tekniska egenskaper ett byggnadsverk ska ha.

I 15 § står: "En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9 §, ska den i skälig utsträckning hållas i sådant skick att den fyller sitt ändamål. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Byggnadsnämnden får besluta att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i första stycket".

I kapitel 11 beskrivs tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder.

I 19 § står: " Om byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller förskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av

Id nr: 8:2

lagen, får byggnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande)".

I 21 § står: "Om ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande)".

I 37 § står: " Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30,31 ,32, 32a eller 33 § får förenas med vite.

Vite får inte omvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstolen. Lag (2014:900)".

I 40 § står: "Den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten".

Förorenade tomter behandlas i Miljöbalkens 10:e kapitel:

"Är fastigheten förorenad av olja, metaller eller andra hälso- och/eller miljöfarliga ämnen skall ärendet handläggas enligt miljöbalken, kap. 10. Krav på åtgärder enligt miljöbalken, kap. 10 kan ställas oavsett om fastigheten bedöms ovårdad eller inte."

Nedskräpning behandlas i Miljöbalken 15 kap 30 §. "Ingen får skräpa ned utomhus på en plats som allmänheten har tillträde eller insyn till".

- Delgivningslagen
- Delgivningsförordningen
- Lagen om vite

4. Definition

Förfallna byggnader

En definition av förfall kan vara då en byggnad eller del av byggnad på grund av skada tekniskt inte längre kan fungera såsom den är avsedd att fungera. Då en bärande del av byggnaden tappar sin funktion kan den vara en fara för t.ex. lekande barn och djur. I plan- och bygglagen (8 kap. 4 §) står vilka tekniska egenskaper ett byggnadsverk ska ha.

Eftersatt underhåll av ytskikt, målning, puts och trasiga takpannor eller krossade fönster är också en början till förfall av byggnaden och ska åtgärdas.

Id nr: 8:2

Ovårdade tomter och nedskräpade tomter

En definition av ovårdade tomter är där gräset inte klippts på mycket länge och där sly, buskar eller mindre träd börjat växa vilt och detta förfular området.

En tomt bedöms som nedskräpad då en samling föremål i skiftande material och standard finns utspridda över tomtmarken. Är tomten fylld med saker som till exempel gamla bilar, skrot och gammalt byggnadsmaterial kan den betraktas som ovårdad.

Gemensamt för dessa typer av tomter är att störningen upplevs som större inom tätbebyggda områden.

5. Åtgärder, prioritering

Förfallna byggnader

Miljö- och byggnämnden bör ingripa med lämpliga åtgärder då fara för människor, lekande barn eller djur föreligger, oavsett om fastigheten är belägen inom eller utanför sammanhållen bebyggelse.

Då byggnaden är belägen inom detaljplan eller sammanhållen bebyggelse bör nämnden även uppmärksamma ärendet när underhållet är avsevärt eftersatt.

Ovårdade tomter och nedskräpade tomter

I ärenden rörande ovårdade tomter är det lämpligt att miljö- och byggnämnden upplyser ägaren om gällande lagstiftning, nämndens målsättning, samt ge råd om lämpliga åtgärder för att återställa tomten till ett vårdat skick.

Då nedskräpande och/eller ovårdade tomter är belägna inom detaljplan eller sammanhållen bebyggelse många gånger stör omgivningen mer än motsvarande tomter på landsbyggen, bör miljö- och byggnämnden anpassa åtgärderna som vidtas beroende på tomtens belägenhet. En avvägning ska göras från fall till fall.

Id nr: 8:2

6. Handläggning

1. Inkomna klagomål registreras vid myndigheten. Kolla om det finns något pågående ärende. Handläggningen av klagomålsärenden påbörjas enligt prioriteringar i tillsynsplanen.
2. Undersök kartor, detaljplaner, Google Earth, arkivritningar. Vad har hänt på fastigheten tidigare. Vad säger detaljplanen? Vad syns i Google Earth? Kontrollera i lantmäteriets fastighetsrapport om fastighetsägaren varit inblandad i någon konkurs. Fastigheten kan då vara abandonerad. Skriv i så fall en tjänsteskrivelse till nämnden som får avsluta ärendet.
3. Skicka brev till fastighetsägaren för att informera om att det kommit in ett klagomål och be dem kontakta dig som handläggare till ett visst datum. Vanligtvis inom två till tre veckor. Skicka med vad som definieras som ovårdad tomt.
4. Genomför inspektion, anteckna och fotografera. Skriv inspektionsrapport.
5. Ta ställning till om tomten anses ovårdad. Om det inte är ovårdat avsluta ärende. Skicka brev till fastighetsägaren för kännedom (även till initierande om den inte är anonym).

Om det är ovårdat skicka brev med inspektionsrapporten som en del av brevet och begär att fastighetsägaren kommer in med en åtgärdsplan till ett visst datum. Ge fastighetsägaren cirka två till tre veckor. Informera om vad som sker härnäst om ingen åtgärdsplan kommer in. Viktigt att i båda fallen skicka inspektionsrapporten till fastighetsägaren.

6. Genomför inspektion, anteckna och fotografera. Skriv inspektionsrapport. Ta ställning till om det fortfarande är ovårdat. Om fastigheten är städad och uppfyller plan- och bygglagen, avsluta ärendet. Skicka brev till fastighetsägaren för att informera om att ärendet är avslutat. Om det fortfarande är ovårdat skicka brev med inspektionsrapporten och informera om att nämnden kommer föreslå beslut om ett föreläggande.

Vid inspektion av förfallen byggnad, genomför inspektion tillsammans med byggnadsinspektör. I övrigt handläggs det precis som ovan.

Id nr: 8:2

7. Förbered tjänsteskrivelse till nämnden. I tjänsteskrivelsen ska föreläggandet specificera exakt vilka åtgärder som ska genomföras för att fastigheten ska bedömas som åtgärdad. Föreläggandet ska ange ett sista datum när åtgärderna ska vara genomförda (vanligtvis fast dag eller antal månader efter beslutet vunnit laga kraft).
8. Skicka kommunikering till fastighetsägaren för möjlighet att yttra sig över det föreslagna föreläggandet. Ge fastighetsägaren cirka två till tre veckor för att komma in med ett yttrande.
9. Sätt upp ärende för beredning.
10. Gör tjänsteskrivelse färdig. Kom ihåg skriva in i tjänsteskrivelsen om att det ska skrivas in som anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Beslutet är överklagningsbart.
11. Genomför inspektion för att se om föreläggandet är uppfyllt. Om inte, skriv en inspektionsrapport som sedan skickas för kommunikering till fastighetsägaren som får cirka tre veckor på sig att yttra sig.
12. Skriv sedan en tjänsteskrivelse för nämndbeslut med vite. Vite ska vara riktat till en namngiven fysisk eller juridisk person. Även i detta fall ska ett sista datum anges för då åtgärderna som föreläggandet med vite avses vara utförda (vanligtvis fast dag eller antal månader efter beslutet vunnit laga kraft). Vite ska utgöras av ett bestämt belopp. Gäller vitet flera personer, ska ett individuellt vite fastställas för var och en av dem. Ett vite kan vara löpande och ska då fastställas till ett visst belopp för varje tidsperiod av en viss längd under vilket föreläggandet inte följts. Beslutet är överklagningsbart.
13. Skicka kommunikering till fastighetsägaren för möjlighet att yttra sig över förslaget föreläggande. Fastighetsägaren får cirka tre veckor på sig att yttra sig. Beslutet överklagningsbart.
14. Sätt upp ärende för beredning.
15. Gör tjänsteskrivelse färdig.
16. Gör en snabb koll samma dag som miljö- och byggnämnden beslutar om föreläggande. Det kan antingen vara handläggare eller politiker som åker förbi och kollar om man tror något har förändrats.
17. Efter att nämnden fattat beslut att förelägga ska beslutet delges. När mottagningsbeviset kommer in kontrollera att det är rätt person, oftast fastighetsägaren som skrivit under mottagningskvitto (det är vik-

Id nr: 8:2

tigt att det är fastighetsägaren som skrivit under, annars döms inte vitet ut om nämnden ansöker om utdömande av vite). Om det är någon annan som skrivit under måste beslutet delges en gång till och då genom stämmingsmannadelgivning.

18. Genomför inspektion för att se om föreläggandet är uppfyllt. Skriv en inspektionsrapport som ska skickas för kommunikering till fastighetsägaren om föreläggandet inte är uppfyllt. Fastighetsägaren får cirka två till tre veckor på sig att komma in med yttrande. Om föreläggandet är uppfyllt avsluta ärendet och skicka brev till fastighetsägaren om att ärendet är avslutat.
19. Skriv sedan en tjänsteskrivelse för nämndbeslut om att ansöka om utdömande av vite. Skriv i tjänsteskrivelse om att uppdra åt ordförande att lämna in ansökan.
20. Sätt upp ärendet för beredning.
21. Efter nämndbeslut skriv följebrev till ansökan om utdömande av vite som skickas till mark- och miljödomstolen i Östersund.