

Tillsynsplan 2026

Inom plan- och bygglagen

Typ av styrdokument: Tillsynsplan
Beslutande instans: Bygg- och miljönämnden
Datum för beslut: 2025-12-16
Diarienummer: 2025.103 BMN

Gäller för: 2026
Giltighetstid: 1 år
Dokumentansvarig: Enhetschef bygglov

Innehåll

1. Inledning	4
1.1. Syfte och mål	4
1.2. Plan- och bygglagen (2010:900)	5
1.3. Plan och byggförordningen (2011:338)	5
2. Att utföra tillsyn	6
3. Prioriteringar	7
4. Tillsynsområden	8
4.1. Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet	9
4.1.1 Syfte	9
4.1.2 Mål	9
4.1.3 Nuläge 2025	9
4.1.4 Planerade aktiviteter 2026	10
4.2. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	10
4.2.1 Syfte	10
4.2.2 Mål	10
4.2.3 Nuläge 2025	10
4.2.4 Planerade aktiviteter 2026	11
4.3. Hissar och andra motordrivna anordningar	11
4.3.1 Syfte	11
4.3.2 Mål	11
4.3.3 Nuläge 2025	11
4.3.4 Planerade aktiviteter 2026	12
4.4. Olovligt byggande/olovlig åtgärd	12
4.4.1 Syfte	13
4.4.2 Mål	13
4.4.3 Nuläge 2025	13
4.4.4 Planerade aktiviteter 2026	13
4.5. Bristande underhåll/ovårdad tomt	13
4.5.1 Syfte	14
4.5.2 Mål	14
4.5.3 Nuläge 2025	14
4.5.4 Planerade aktiviteter 2026	14
4.6. Individuell mätning och debitering, IMD	15
4.6.1 Syfte	15
4.6.2 Mål	15
4.6.3 Nuläge 2025	15
4.6.4 Planerade aktiviteter 2026	15

4.7. Lekplatser	15
4.7.1 Syfte.....	16
4.7.2 Mål	16
4.7.3 Nuläge 2025.....	16
4.7.4 Planerade aktiviteter 2026.....	16
4.8. Laddinfrastruktur	16
4.8.1 Syfte.....	17
4.8.2 Mål	17
4.8.3 Nuläge 2025.....	17
4.8.4 Planerade aktiviteter 2026.....	17
5. Behovsutredning	17

1. Inledning

Bygg- och miljönämnden ansvarar genom bygglovsenheten för handläggning av lov, start- och slutbesked, förhandsbesked och anmälan enligt plan- och bygglagen (PBL) samt dispenser av strandskyddsärenden enligt miljöbalken (MB). Bygg- och miljönämnden ska därutöver se till att beslut om bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar samt utöva tillsyn över byggandet.

Tillsyn initieras när en anmälan inkommit från medborgare, när uppgifter framkommer vid handläggning av andra ärenden eller i samband med platsbesök. Tillsyn kan även inledas på Bygg- och miljönämndens eget initiativ i enlighet med fastställd tillsynsplan.

För att möjliggöra en så god och korrekt myndighetsutövning som möjligt med nuvarande resurser har Bygg- och miljönämnden tagit fram en plan för att systematiskt kunna genomföra sitt uppdrag. I tillsynsplanen redovisas Bygg- och miljönämndens ansvar för tillsyn enligt respektive lagstiftning, en utvärdering av föregående års tillsynsarbete samt de mål och aktiviteter som planeras för det kommande året.

Under år 2025 har ett flertal förändringar i bygglagstiftningen genomförts. Dessa förändringar förväntas påverka behovet av tillsyn inom plan- och bygglagen område, då fler åtgärder än tidigare kommer att undantas kravet på bygglov, vilket i sin tur innebär ett större ansvar på byggherren. Utifrån dessa förutsättningar är det viktigt med tydlig information till kommunens invånare och företagare i ett tidigt skede, samtidigt som det ställer höga krav på kompetens hos kommunens tjänstepersoner. Genom korrekt och tydlig information, såväl genom publika informationsinsatser som enskilda rådgivningssamtal, kan behovet av tillsyn i efterhand för felaktigt utförda åtgärder minskas och samarbetet mellan kommunen och dess invånare och företagare förbättras.

1.1. Syfte och mål

Syftet med tillsynsplanen är att tydliggöra Bygg- och miljönämndens tillsynsarbete för allmänhet, politiker och tjänstepersoner samt att bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas. Vidare är syftet att framlägga nämndens prioriteringar, fokusområden och utvecklingsområden inom tillsynsområdet.

Målet med Bygg- och miljönämndens tillsyn är att säkerställa att den byggda miljön uppfyller samhällets krav samt att se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras. Det handlar också om att säkerställa att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer samt att byggnadsverk som uppförs eller ändras har de tillstånd som krävs, dvs. att uppförda byggnadsverk uppfyller uppställda lagkrav.

Bygg- och miljönämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och i plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

1.2. Plan- och bygglagen (2010:900)

Byggnadsnämnden är enligt 1 kap. 3 § PBL utsedd till tillsynsmyndighet. I Alingsås kommun är det Bygg- och miljönämnden som innehar denna roll som byggnadsnämnd enligt begreppet i plan- och bygglagen. Kärnan i tillsynsansvaret är nämndens efterhandgranskande roll. Av 11 kap. 5 § PBL framgår att byggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av ingripande eller beslut om påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelser, föreskrifter, domar eller andra beslut som meddelats med stöd av lagen.

Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning, vilket innebär 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, i enlighet med 10 kap. 37 § PBL.

Byggnadsnämnden har till sitt förfogande de regler om ingripanden och påföljder som anges i 11 kap. 17–63 §§ PBL.

Den 1 december 2025 träder förändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft. Syftet med lagändringen är att förenkla byggprocessen och ge fastighetsägare större möjligheter att själva genomföra vissa byggåtgärder utan krav på bygglov eller med förenklade förfaranden.

Den nya ordningen innebär att mer ansvar läggs på den enskilde fastighetsägaren att känna till och följa gällande regler. Samtidigt kan detta medföra ett ökat behov av tillsyn, eftersom kommunen i högre grad behöver kontrollera att byggåtgärder utförs i enlighet med lagens krav och gällande detaljplaner.

För bygglovsenheten innebär detta att arbetet gradvis kan behöva förskjutas från handläggning till uppföljning och kontroll, samt att resurser för tillsyn och information till fastighetsägare kan behöva förstärkas.

1.3. Plan och byggförordningen (2011:338)

I Plan- och byggförordningen (PBF) preciseras att tillsyn utövas mot den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärd (1 kap. 6 § PBF). Tillsynsobjekten inkluderar byggherrar, fastighetsägare, kontrollansvariga, och andra enligt 11 kap. 17–63 § PBL.

Byggnadsnämndens tillsynsansvar anges i 8 kap. 2 § PBF, och omfattar bland annat att byggherrar följer sina skyldigheter och att bestämmelser i PBL efterlevs.

Byggnadsnämnden ska också regelbundet följa upp sitt tillsynsarbete (8 kap. 8 § PBF) och lämna information till Boverket och Länsstyrelsen vid begäran (8 kap. 9 § PBF).

2. Att utföra tillsyn

Följande avsnitt beskriver de moment som ingår i Bygg- och miljönämndens tillsynsarbete.

Bevakning

Bygg- och miljönämnden ansvarar för att fortlöpande bevaka att samhällets krav enligt plan- och bygglagen (PBL) och tillhörande föreskrifter uppfylls. Bevakningen utgör grunden för nämndens tillsynsarbete och syftar till att tidigt upptäcka avvikelser samt säkerställa att lagstiftningen följs inom kommunen.

Arbetet bedrivs både planerat och löpande. Den planerade bevakningen utgår från en årsvis tillsynsplan, som beslutas av nämnden. Planen anger vilka områden eller verksamheter som ska prioriteras under året och hur arbetet i huvudsak ska utföras.

Den löpande bevakningen omfattar även att ta emot och bedöma inkomna anmälningar, klagomål och tips från allmänhet, myndigheter och andra aktörer. Vid behov kan detta leda till att ett tillsynsärende initieras.

Genom ett strukturerat bevakningsarbete skapas förutsättningar för en effektiv och rättssäker tillsyn som bidrar till en god byggnadskultur, en trygg livsmiljö och ett hållbart samhällsbyggande.

Utredning

Om det finns skäl att anta att en bestämmelse i plan- och bygglagen (PBL) eller tillhörande föreskrifter inte har följts, ska ett tillsynsärende omgående inledas. Syftet med utredningen är att klarlägga om en överträdelse faktiskt har skett och i så fall vem som är ansvarig.

Utredningsarbetet kan omfatta granskning av ritningar och handlingar, platsbesök, kontakter med berörda parter samt inhämtande av yttranden från sakkunniga. Samtliga steg i utredningen ska dokumenteras, och ärendet ska diarieföras enligt gällande rutiner för offentliga handlingar.

När utredningen är avslutad fattar nämnden eller delegat beslut om eventuellt ingripande eller om ärendet ska avslutas utan vidare åtgärd.

Ingripande

Om utredningen visar att en överträdelse har skett kan nämnden besluta om ingripande. Ett ingripande innebär att den som har utfört, låtit utföra eller gynnats av överträdelsen åläggs en påföljd.

Påföljden kan bestå i att:

- rätta till överträdelsen (t.ex. återställa en byggnad eller del därav),
- följa ett föreläggande med eller utan vite, eller
- betala en byggsanktionsavgift.

I vissa fall kan ingripandet kombineras, exempelvis ett föreläggande tillsammans med en byggsanktionsavgift. Ärendet anses avslutat när rättelsen har genomförts och/eller sanktionsavgiften har betalats i sin helhet.

Arkivering

När ett tillsynsärende är avslutat ska samtliga beslut, handlingar, korrespondens och övrig dokumentation arkiveras enligt kommunens dokumenthanteringsplan och gällande bestämmelser i offentlighets- och sekretesslagen (OSL) samt arkivlagen.

En korrekt och spårbar dokumentation säkerställer transparens, rättssäkerhet och möjliggör uppföljning av nämndens tillsynsarbete över tid.

Debitering

Tillsynsarbetet som utförs utifrån förutsättningarna i plan- och bygglagen kan finansieras på två olika sätt: genom kommunbidrag alternativt genom intäkter från sanktionsavgifter i det enskilda ärendet. Denna princip utgör en stor skillnad jämfört med det tillsynsarbete som utförs utifrån Miljöbalken, som också är en av Bygg- och miljönämndens ansvarsområden i Alingsås kommun. Utifrån förutsättningarna i Miljöbalken finns det, till skillnad från plan- och bygglagen, möjlighet att debitera tillsynsarbetet utifrån faktisk tidsåtgång i det aktuella ärendet, alternativt genom löpande tillsyn som finansieras årsvis.

De begränsade möjligheterna till finansiering av den tillsyn som utförs enligt plan- och bygglagen innebär en utmaning avseende kostnadstäckningen för det arbete som läggs ner på tillsyn. Nivån på de sanktionsavgifter som tas ut i tillsynsärenden står inte heller i direkt proportion med antalet timmar som lagts ner i respektive ärende. Avgiften baseras istället på förutbestämda schabloner för respektive typ av överträdelser, där även åtgärdens storlek kan få en avgörande effekt på avgiften för vissa ärendetyper.

Ovanstående förutsättningar medför att det är mycket svårt att på förhand veta hur mycket pengar ett tillsynsärende kommer att inbringa. Möjligheterna att debitera per nedlagd timme eller motsvarande är obefintliga, vilket gör att finansieringen av nämndens arbete kopplat till tillsyn enligt plan- och bygglagen är väldigt sårbar.

3. Prioriteringar

Syftet med prioriteringen inom tillsynsområdet är att säkerställa att de ärenden som har störst betydelse för människors säkerhet, hälsa och samhällsvärden behandlas först, samtidigt som alla inkomna ärenden hanteras på ett rättssäkert och strukturerat sätt.

Under år 2026 kommer bygglovsenheten att handlägga tillsynsärenden utifrån följande prioriteringsordning och fokusområden:

Mycket hög prioritet

1. Åtgärder som kan medföra fara för liv och hälsa. Detta omfattar exempelvis byggnader eller anläggningar där det finns risk för ras, brandfara, bristande bärlighet eller andra

förhållanden som kan innebära direkt fara för människor. Denna typ av ärenden hanteras omedelbart när bygglovsenheten får kännedom om situationen.

Hög prioritet

1. Ovärdade byggnader, särskilt sådana med kulturhistoriskt värde och som ligger inom områden av riksintresse för kulturmiljö. Dessa objekt prioriteras eftersom de utgör viktiga delar av kommunens kulturarv och identitet, där risken för förfall kan leda till oåterkalleliga skador.
2. Ärenden där omgivningen, grannar eller allmänheten upplever stora olägenheter. Här avses situationer där exempelvis buller, lukt, skräp, estetiska brister eller andra störningar påverkar närboende eller allmänhetens trivsel och säkerhet.

Normal prioritet

1. Övriga tillsynsänden som inte omfattas av ovanstående kategorier.
2. Egeninitierad tillsyn, det vill säga ärenden som bygglovsenheten själv identifierar vid exempelvis fältbesök, planering eller uppföljning.

Ärenden som bedöms ha mycket hög eller hög prioritet handläggs så snart bygglovsenheten får kännedom om dem. Dessa hanteras skyndsamt för att förebygga skador, risker eller förlust av värden.

Övriga ärenden handläggs i huvudsak i kronologisk ordning utifrån det datum de inkommit till bygglovsenheten. På så sätt säkerställs både rättssäkerhet och transparens i handläggningen, samtidigt som resurserna riktas dit de gör störst nytta.

4. Tillsynsområden

- Enkelt avhjälpna hinder - tillgänglighet
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Hissar och andra motordrivna anordningar
- Olovligt byggande/olovlig åtgärd
- Bristande underhåll/ovårdad tomt
- Individuell mätning och debitering, IMD
- Lekplatser
- Laddinfrastruktur

4.1. Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet

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 avhjälpas. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpas kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Exempel på hinder som kan vara enkla att avhjälpas är mindre nivåskillnader eller trappsteg, höga trösklar, avsaknad av ledstänger, tunga dörrar, dålig belysning och ljudmiljö, bristande kontrast- och varningsmarkeringar, otillräcklig orienterande skyltning osv.

Kravet på att åtgärda enkelt avhjälpna hinder på byggnader 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.

Vid anläggning av allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska dessa göras tillgängliga och användbara. Detta gäller exempelvis gator, torg, parker, fritidsområden och friluftsbad. Kravet grundar sig på 8 kap. 12 § första stycket PBL samt i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM).

4.1.1 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.

Bygg- och miljönämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämlikhet och rättvisa.

4.1.2 Mål

Att samtliga offentliga platser och lokaler i Alingsås kommun är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

4.1.3 Nuläge 2025

Bygglovsenheten har begränsad dokumentation gällande tidigare tillsyn av enkelt avhjälpna hinder och arbetar framåt med att utveckla en tydligare överblick över vilka av kommunens publika lokaler som kan vara i behov av tillsyn. Ansvar för området övertogs från Kommunledningskontoret under år 2024 och handläggare på bygglovsenheten har genomgått utbildning i tillgänglighetsdatabasen för att säkerställa nödvändiga kunskaper. Under år 2025 har två ärenden varit aktuella.

4.1.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Inkommande ärenden hanteras löpande
Upprätta handlägningsrutiner

4.2. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig för att en OVK görs. Bygg- och miljönämnden 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.

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.

Om besiktning inte utförs inom föreskriven tid har nämnden möjlighet att förelägga byggnadens ägare att genomföra besiktning. Om ventilationssystemet inte uppfyller ställda krav ska byggnadens ägare omedelbart vidta de åtgärder som krävs för att kraven ska uppfyllas. Om bristerna inte åtgärdas har nämnden möjlighet att förelägga byggnadens ägare att avhjälpa de påtalade bristerna. Ett sådant beslut kan förenas med vite.

4.2.1 Syfte

Det är viktigt att ha god tillsyn av OVK eftersom ventilationen är väsentlig för en god inommiljö. 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. Kommunen ska övervaka så att fastighetsägaren sköter sina skyldigheter med att se till att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar.

4.2.2 Mål

Att säkerställa att de lagstadgade kontroller som ska utföras under året genomförs.

Att förbättra inomhusmiljön och minska risken för att människor utsätts för skadliga luftföroreningar, höga ljudnivåer, radonhalter eller andra oacceptabla hälsorisker.

4.2.3 Nuläge 2025

OVK-tillsynen består framför allt av att registrera fastigheter och informera fastighetsägare om mottaget OVK-protokoll. Påminnelser och åtgärdsförelägganden ska skickas ut när besiktningsprotokoll uppvisar brister eller när fastighetsägare inte har genomfört OVK-besiktning enligt det fastställda tidsintervallet.

4.2.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Upprätta ett register över alla lokaler och byggnader som omfattas av OVK
Identifiera och informera fastighetsägare där besiktningsprotokoll innehåller brister eller där fastighetsägare inte utfört OVK-besiktning enligt gällande tidsintervall.
Ta fram rutiner för hela processen samt förenkla med hjälp av tillgängliga verktyg för systemoptimering och automatisering.

4.3. Hissar och andra motordrivna anordningar

Fastighetsägaren eller ansvarig för en hiss eller annan motordriven anordning är skyldig att säkerställa att anordningen kontrolleras innan den tas i bruk och därefter med jämna intervall. Fastighetsägaren ska även se till att varje hiss har en giltig och väl synlig besiktnings skylt, där det framgår sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas minst en gång per år. Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar m.m.

Om det vid en besiktning framkommer allvarliga anmärkningar som innebär att anordningen inte uppfyller kraven på säkerhet och hälsa ska besiktningsföretaget skicka kopia av besiktningsutlåtandet till Bygg- och miljönämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

Används en anordning innan bristerna är åtgärdade och ett godkänt protokoll saknas, kan nämnden besluta om byggsanktionsavgift. Om bristerna inte åtgärdas kan nämnden förelägga ägaren att åtgärda dem, vilket kan förenas med vite.

4.3.1 Syfte

Att säkerställa att lagstadgade kontroller genomförs och att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

4.3.2 Mål

Upprättas ett register över tillsynsobjekt och ta fram en strategi för tillsynen.

4.3.3 Nuläge 2025

Alingsås kommun har för närvarande inget komplett register över hissar och andra motordrivna anordningar. Eftersom endast protokoll med brister skickas in till Bygg- och miljönämnden innebär det att tillsynsarbetet endast genomförts vid anmälningar av hissar som är i bruk trots användningsförbud.

4.3.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Fortsätta arbetet med att identifiera byggnader där det kan antas finnas hiss/motordriven anordning.
Upprätta ett digitalt register i ärendehanteringssystemet Nova.
Utvärdera och se över rutinerna i tillsynsprocessen samt förenkla med hjälp av tillgängliga verktyg för systemoptimering och automatisering.

4.4. Olovligt byggande/olovlig åtgärd

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan lov betraktas det som ett olovligt byggande eller en olovlig åtgärd. Bygg- och miljönämnden är skyldig att, så snart det finns skäl att anta att någon har åsidosatt bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL), tillhörande föreskrifter eller beslut meddelade med stöd av lagen, pröva förutsättningarna för och behovet av ingripande samt besluta om påföljd.

Åtgärder som har utförts olovligen ska rättas. Rättelse kan ske genom rivning, beviljat lov i efterhand eller genom annan åtgärd som undanröjer överträdelsen. Bygg- och miljönämnden har därutöver rätt att ta ut byggsanktionsavgift. Avgift kan även påföras om ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete har påbörjats innan startbesked meddelats, eller om ett byggnadsverk har tagits i bruk innan slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år, efter det kan man inte besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregeln gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller lokal för hantverk. Det är Bygg- och miljönämnden som har bevisbördan vid ingripanden. Nämnden kan inte ta ut byggsanktionsavgift om inte den som byggt olovligt fått möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska nämnden driva ärendet genom lovföreläggande.

Även olovligt uppsatta skyltar omfattas av denna tillsynskategori. Skyltar och ljusanordningar kan vara bygglovspliktiga enligt plan- och byggförordningen (PBF 6 kap. 3 §) och bedöms som olovliga åtgärder om de uppförts utan nödvändigt lov eller i strid med gällande bestämmelser. Dessa hanteras därför inom ramen för tillsynen över olovligt byggande.

4.4.1 Syfte

Det är viktigt för allmänhetens förtroende att Bygg- och miljönämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällets lagstadgade krav blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannarnas goda vilja.

4.4.2 Mål

Att se till att den byggda miljön är säker och uppfyller samhällets krav genom att säkerställa att lagar och regler följs.

4.4.3 Nuläge 2025

Arbetet med tillsyn av olovligt byggande pågår kontinuerligt, och ärenden hanteras löpande. Det stora inflödet av ärenden har resulterat i att det har varit svårt att hålla balans mellan inkomna och avslutade/avklarade tillsynsärenden över tid.

Under år 2024 inkom 71 st ärenden som gällde olovligt byggande. Huvudbeslut finns i 25 st av dessa. Under år 2025¹ har 23 st ärenden om olovligt byggande inkommit, bland dessa har sex ärenden fått ett huvudbeslut. Under år 2025 har 56 st beslut om att avsluta tillsynsärendet fattats, där 18 st av dessa är inkomna åren 2024 - 2025.

4.4.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Rutiner och mallar för tillsyn av olovligt byggande ska uppdateras.
Utökad information på kommunens webbplats.

4.5. Bristande underhåll/ovårdad tomt

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.

¹ T.o.m. 2025-10-21

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.

Till området hör även tillsyn av taksäkerhet, då brister i fasta taksäkerhetsanordningar kan innebära risk för personskada och utgör en del av byggnadens underhållsansvar enligt 8 kap. 4 § PBL.

Tillsynen grundar sig på bestämmelserna i 8 kap. 4–5 §§ och 14–16 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 3 kap. plan- och byggförordningen (PBF).

4.5.1 Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk. Upprätthålla att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer. Bedriva tillsyn så att skyltar, andra anordningar, häckar och annan växtlighet t.ex. inte stör trafiksäkerheten.

4.5.2 Mål

Minska andelen ovårdade byggnadsverk, tomter och allmänna platser genom att utöva tillsyn så att risken för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

4.5.3 Nuläge 2025

Tillsynsarbete avseende bristande underhåll/ovårdad tomt hanteras fortlöpande. Prioritering görs vid uppenbar risk för hälsa och säkerhet och när utpekade kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader riskerar att påtagligt skadas. Hittills under 2025² har det inkommit 7 ärenden som gäller bristande underhåll/ovårdad tomt. Huvudbeslut finns i 2 av dessa. Totalt har 8 beslut om att avsluta tillsynsärende gällande bristande underhåll/ovårdad tomt fattats under 2025.

4.5.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Hantera inkommande tillsynsärenden enligt prioriteringsordning.
Förbättra information på kommunens webbplats om regler för fastigheter samt säkerhet på tomter.

² T.o.m. 2025-10-21

4.6. Individuell mätning och debitering, IMD

IMD är ett nytt tillsynsområde inriktat mot energi- och klimatmål. Krav på installation av mätare för värme och tappvarmvatten på lägenhetsnivå i flerbostadshus började gälla den 1 juli 2021. Reglerna finns i förordning (2014:348) om energimätning i byggnader. Kravet ställs på de byggnader som har sämst energiprestanda uttryckt som primärenergital. Den som äger ett flerbostadshus som har ett primärenergital som överstiger 200 kWh/m² och år ska installera system för IMD av värme. Det finns ett antal undantag från kravet på IMD med hänvisning till teknisk genomförbarhet och lönsamhet. Även energieffektivisering av byggnaden kan ge undantag från kravet på IMD.

Det är Bygg- och miljönämnden som ansvarar för tillsynen över installation av system för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten, IMD. Förutom att bedriva tillsyn ska Bygg- och miljönämnden också lämna upplysningar om kraven till byggnadsägaren för att denne ska kunna följa reglerna. Tillsynen utgår från lagen om energimätning i byggnader och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

4.6.1 Syfte

Bevaka att kraven på IMD efterlevs.

4.6.2 Mål

Ett minskat energibehov för uppvärmning genom sänkt inomhustemperatur och minskad användning av tappvarmvatten.

4.6.3 Nuläge 2025

Bygg- och miljönämnden har inte arbetat aktivt med denna fråga.

4.6.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Utforma en rutin för hur tillsynen ska genomföras.
Lägg ut information på kommunens webbplats samt skicka ut den till berörda fastighetsägare.

4.7. Lekplatser

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Det är fastighetsägaren eller den som äger lekplatsen som ansvarar för att lekplatsens

egenskaper upprätthålls. Om kraven inte uppfylls ska Bygg- och miljönämnden ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

Av FN:s konvention om barns rättigheter följer att barn har rätt till en trygg och stimulerande miljö. Bygg- och miljönämnden ska kontinuerligt tillämpa ett barnrättsperspektiv vid utövande av tillsyn som berör barn samt systematiskt följa upp barns rättigheter och intressen. Uppföljningsarbetet ska utmynna i en förbättring av barns levnadsvillkor i kommunen och tillämpning av barns rätt till en stimulerande och trygg miljö.

4.7.1 Syfte

Kontroll över att lekplatser anordnas och underhålls på ett sätt som främjar tillgänglighet och minskar risken för olycksfall.

4.7.2 Mål

En miljö för lek- och utevistelse som är trygg, säker och tillgänglig för barn och vuxna.

4.7.3 Nuläge 2025

Bygg- och miljönämnden har inte arbetat aktivt med denna fråga.

4.7.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Utforma en rutin för hur tillsynen ska genomföras.
Arbeta aktivt med inkomna ärenden.

4.8. Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur är ett samlingsbegrepp för fast utrustning som krävs för laddning av elfordon. Kraven på laddinfrastruktur vid uppförande av byggnader gäller för bygglovsansökningar och anmälningar som inkommit efter den 10 mars 2021.

Utöver detta gäller retroaktiva krav, vilket innebär att även befintliga byggnader omfattas, oavsett om några andra åtgärder genomförs. De retroaktiva kraven innebär att uppvärmda byggnader, som inte utgör bostadshus och som har fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten, ska vara utrustade med minst en laddningspunkt för elfordon.

Dessa krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. Bygg- och miljönämnden har tillsynsansvar för att bestämmelserna efterlevs.

4.8.1 Syfte

Genom tillsynsarbetet vill Bygg- och miljönämnden säkerställa att kommunen har en välfungerande laddinfrastruktur.

4.8.2 Mål

Kommunen ska vara en del av elektrifieringen som ska minska transportsektorns miljöpåverkan.

4.8.3 Nuläge 2025

Bygg- och miljönämnden har inte arbetat aktivt med denna fråga.

4.8.4 Planerade aktiviteter 2026

Aktivitet
Ta fram ett register över vilka fastigheter i kommunen som omfattas av kraven.
Lägg ut information på kommunens webbplats samt skicka ut den till berörda fastighetsägare.

5. Behovsutredning

Bygg- och miljönämndens tillsynsplan har under tidigare år innehållit ett avsnitt som kallas behovsutredning. Sedan år 2025 har bygglovsenheten infört en ny årlig utredning, kallad *resursutredning*. Syftet med resursutredningen är att tydliggöra bygglovsenhetens behov av resurser för att på ett effektivt och ändamålsenligt sätt kunna fullfölja sitt uppdrag i enlighet med plan- och bygglagens krav samt kommunens övergripande mål och intentioner.

Resursutredningen ska ge en samlad bild av bygglovsenhetens organisation, arbetsstruktur och resursfördelning. Den ska även redogöra för vilka resurser som krävs för respektive arbetsmoment och yrkesroll inom verksamheten.

Resursutredningen genomförs årligen, under våren, och beslutas av Bygg- och miljönämnden.

Som en del av resursutredningen ingår också att beskriva och analysera det tillsynsarbete som Bygg- och miljönämnden, genom bygglovsenheten, bedriver utifrån plan- och bygglagens förutsättningar. Denna nya struktur innebär att tillsynsplanen inte längre kommer att innehålla någon separat behovsutredning. Istället kommer behovsutredningen för tillsynsområdet att integreras i resursutredningen i sin helhet.

På så sätt skapas en tydligare, mer sammanhållen och enhetlig struktur för hur bygglovsenhetens samlade resursbehov redovisas och följs upp.