

**Tillsynsplan PBL
Bygglovsenheten
2024-2026
Bygg- och miljönämnden**

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte och mål.....	3
Rättslig reglering av tillsynsansvaret.....	3
Plan- och bygglagen (2010:900).....	3
Plan- och byggförordningen (2011:338).....	4
Att utföra tillsyn.....	4
Fokusområden för tillsyn.....	5
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet.....	5
Syfte.....	5
Mål.....	5
Nuläge 2023.....	6
Planerade aktiviteter.....	6
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	6
Syfte.....	6
Mål.....	6
Nuläge 2023.....	6
Planerade aktiviteter.....	7
Hissar och andra motordrivna anordningar.....	7
Syfte.....	7
Mål.....	7
Nuläge 2023.....	7
Planerade aktiviteter.....	8
Olovligt byggande/olovlig åtgärd.....	8
Syfte.....	9
Mål.....	9
Nuläge 2023.....	9
Planerade aktiviteter.....	9
Bristande underhåll/ovårdad tomt.....	10
Syfte.....	10
Mål.....	10
Nuläge 2023.....	10
Planerade aktiviteter.....	11
Individuell mätning och debitering, IMD.....	11
Syfte.....	11
Mål.....	11
Nuläge 2023.....	11
Planerade aktiviteter.....	12
Lekplatser.....	12
Syfte.....	12
Mål.....	12
Nuläge 2023.....	12
Planerade aktiviteter.....	12
Tillsynsplanens fokusområden – Översiktlig planering av aktiviteter.....	13
Behovsutredning.....	14
Tillsynsärenden inkomna före 2020.....	14
Tillsynsärenden inkomna samt avslutade under 2021-2023.....	15
Aktiviteter 2024-2026.....	15
Konsekvensanalys och resurser.....	17
Prioriteringar.....	18
Uppföljning av 2023 och revidering.....	19

Inledning

Bygg- och miljönämnden ska verka för en god byggnadskultur och en stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Bygg- och miljönämnden ska därutöver arbeta för att servicen till medborgare och företag är rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet under handläggning av ärenden.

Bygg- och miljönämnden genom bygglovsenheten ansvarar för handläggning av lov, start- och slutbesked, förhandsbesked, anmälan och tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL) samt dispenser av strandskyddsärenden enligt miljöbalken (MB). Tillsyn sker då en anmälan inkommer från medborgare, om uppgifter framkommer under handläggning av andra ärenden eller utifrån uppgifter som framkommer under platsbesök. Tillsyn genomförs även på byggnadsnämndens eget initiativ enligt upprättad 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. Tillsynsarbetet har planerats för kommande tre år, 2024-2026, och omfattar sju fokusområden för tillsyn.

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 byggnadsnämndens 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.

Rättslig reglering av tillsynsansvaret

Byggnadsnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för byggnadsnämndernas tillsynsansvar.

Plan- och bygglagen (2010:900)

Byggnadsnämnden pekas ut som tillsynsmyndighet i 1 kap 3 § Plan- och bygglagen (PBL).

Av bestämmelsen framgår det att byggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för, och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av 11 kap. 5 § PBL.

Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap. 1 § brottsbalken.

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

De regler om ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som den, om förutsättningarna för det är uppfyllda, är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn finns i 11 kap. 17 – 63 § PBL.

Plan- och byggförordningen (2011:338)

I Plan- och byggförordningen (PBF) preciseras att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd på ett s.k. tillsynsobjekt (1 kap 6 § PBF). Tillsynsobjekten framgår av bestämmelserna i 11 kap. 17 - 63 § PBL: Byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser.

Plan- och byggförordningen 8 kap. 2 § innehåller en precisering av Byggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och regler som byggnadsnämnden ska utöva tillsyn för:

”Om inte annat anges i detta kapitel eller annan författning, ansvarar byggnadsnämnden för tillsynen över att:

1. byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen (2010:900) och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, och
2. bestämmelserna i 8 kap. 1–18 och 24–26 §§ samt 9 och 10 kap. plan- och bygglagen och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.”

Byggnadsnämndens skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete preciseras i 8 kap 8 § PBF. Det finns även en skyldighet för byggnadsnämnden att på begäran lämna den information som Boverket och Länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning och detta regleras i 8 kap. 9 § PBF. Precisering av sanktionsavgifter vid tillsyn redovisas i 9 kap. PBF.

Att utföra tillsyn

Nedan följer en övergripande beskrivning av de olika momenten i tillsynsprocessen.

Bevaka

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda.

Utreda

Så fort det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL ska ett tillsynsärende startas omgående. En utredning ska klargöra om det förekommer en förseelse eller inte. Därefter tas beslut om ingripande eller avslut.

Ingripa

Ett ingripande innebär en påföljd för den som utfört en förseelse eller den som gynnas av den. Påföljd innebär att utföraren ska rätta till förseelsen med eller utan byggsanktionsavgift/vite eller att enbart betala en byggsanktionsavgift. Ingripandet avslutas med beslut om att rättelsen är utförd eller att byggsanktionsavgift är betald.

Arkivera

När ärendet är avslutat kan beslut och handlingar arkiveras.

Fokusområden för tillsyn

I tillsynsplanen hanteras sju fokusområden för tillsyn:

- 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

Takåtgärder, övrig tillsyn samt skyltar och ljusanordningar har vi valt att lägga in i fokusområde "Olovligt byggande/olovlig åtgärd". Dessa kommer sedan att lyftas ut ur kategorin för att få ett eget fokusområde med start 2027 om behov finns.

Nedan följer en presentation av respektive fokusområde inklusive mål, nulägesrapport samt planerade aktiviteter för att nå målet.

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.

Kravet på att åtgärda enkelt avhjälpna hinder finns i 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2013:9, HIN 3-offentliga/publika lokaler, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

När man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kravet finns i 8 kap. 12 § första stycket PBL. Boverket har i sin tur gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5 ALM 2.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället är det viktigt att funktionshinderperspektivet genomsyrar de kommunala verksamheterna. Det är även viktigt att kommunen arbetar för att förbättra tillgängligheten. I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet om ett tillgängligt Sverige.

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

Mål

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

Nuläge 2023

Bygglövsenheten har ingen tidigare dokumentation över om tillsyn av enkelt avhjälpna hinder har genomförts och därmed har enheten inte kännedom om vilka av kommunens lokaler som allmänheten dagligen använder och som kan behöva tillsyn.

Handläggningsrutiner saknas och behöver upprättas.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Inventering av de lokaler som allmänheten dagligen vistas i.	2025
Inventering av åtgärder enligt Boverkets checklistor	2025
Upprätta handläggningsrutiner	2026

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig för att en OVK görs. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Vid en OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet tog i bruk.

OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

Det är viktigt att ha god tillsyn av OVK eftersom ventilationen är väsentlig för en god inomhusmiljö. 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.

Mål

De lagstadgade kontroller som ska utföras under året ska vara genomförda.

Nuläge 2023

OVK-tillsynen består framför allt av att registrera fastigheter och informera fastighetsägare om mottaget OVK-protokoll. Framöver är tanken att börja skicka påminnelser och åtgärdsföreläggande i de fall besiktningsprotokoll innehåller brister eller fastighetsägare inte utfört OVK-besiktning enligt tidsintervall.

Det finns ett behov av att ta fram rutiner för hela ärendeprocessen.

Uppskattningsvis finns det runt 100 äldre ärenden som ligger kvar i arkivet och därmed behöver registreras och hanteras.

Under 2022 inkom det 32 ärenden och hittills under 2023 har det inkommit 54 ärenden.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Föra aktuellt register över utförda OVK-besiktningar.	2025
Upprätta/justera mallar för att hantera OVK-processen effektivare.	2025
Identifiera och informera fastighetsägare där besiktningsprotokoll innehåller brister eller där fastighetsägare inte utfört OVK-besiktning enligt gällande tidsintervall.	2026
Förelägga de fastighetsägare som efter påminnelse ändå inte, inom rimlig tid, åtgärdat brist enligt besiktningsprotokoll. (Sker löpande när tillsynsprocessen är framarbetad)	2026
Ta fram rutiner för hela processen samt förenkla med hjälp av tillgängliga verktyg för systemoptimering och automatisering.	2026

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissar besiktigas i tid. Byggnadsnämnden ska säkerställa att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sistadatum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassnings-hissar och skidliftar m.m. Om det vid en besiktning finns så allvarliga anmärkningar att anordningen inte uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa skall besiktningsföretaget skicka kopia på besiktningsutlåtandet till Samhällsbyggnadsnämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Mål

Register över tillsynsobjekt och en tillsynsplan ska upprättas.

Nuläge 2023

Alingsås kommun saknar ett register över hissar och andra motordrivna anordningar. Eftersom endast protokoll med brister skickas in till Samhällsbyggnadsförvaltningen innebär det att tillsynsarbetet endast genomförts vid anmälningar av hissar som är i bruk trots användningsförbud.

För att kunna kontrollera efterlevnaden av besiktningar krävs att det upprättas ett register över anläggningar.

De rutiner som finns behöver utvärderas och ses över.

Hittills har det inkommit 14 ärenden 2023, varav 13 är beslutade.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Uppdatera med fler heltäckande hissmallar för tillsynsprocessen.	2024
Uppdatera hissmallar med information om sanktionsavgifter och bygglovstaxa.	2024
Utvärdera och se över rutinerna i tillsynsprocessen samt förenkla med hjälp av tillgängliga verktyg för systemoptimering och automatisering.	2024

Olovligt byggande/olovlig åtgärd

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan lov har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift kan även tas ut om ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete har påbörjats innan startbesked har meddelats eller när ett byggnadsverk har börjat användas innan ett slutbesked har utfärdats.

Följande gäller för tillsyn av olovligt byggande:

- Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och 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 kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgift om inte den som byggt olovligt fått möjlighet att yttra sig inom fem år efter överträdelser. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid. Om det bedöms möjligt att bevilja lov i efterhand för en olovlig åtgärd, ska kommunen driva ärendet genom lovföreläggande.
- Förvanskningförbudet (PBL 8 kap.13 §) skyddar byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Förvanskning avser förändringar av karaktärsdrag eller egenskaper som utgör byggnaders kulturvärden, på ett sådant sätt att ett av dessa värden förstörs helt eller delvis. Det gäller både invändiga och yttre ändringar och oavsett om bygglov krävs eller inte. Skyddet gäller även bebyggelsemiljöer.
- Vid ändring av en byggnad då det skapas ytterligare en bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri krävs bygglov. Enligt 9 kap. 2 § 3a PBL ska förändringen vara väsentlig.
- Kontroll av att byggherren har startbesked innan byggnationen påbörjas och slutbesked innan anläggningen tas i bruk 10 kap. 3§ PBL.

Syfte

Det är viktigt för allmänhetens förtroende att byggnadsnämnden 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.

Mål

Bygglovsenheten ska löpande arbeta med inkommande ärenden och befintliga ärenden. Fokus ska vara på hänsyn till hälsa och säkerhet samt olovligt byggande i kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader som omfattas av förvanskningsförbudet i PBL.

Nuläge 2023

Från augusti 2021 har Alingsås kommun en (1) medarbetare som arbetar heltid med tillsynshandläggning. Detta innebär att tillsynsarbete avseende olovligt byggande pågår där ärenden upprättas och hanteras fortlöpande.

Uppskattningsvis hanteras runt 50 ärenden årligen. Det finns fortfarande en kö av tillsynsärenden avseende olovligt byggande/olovlig åtgärd på runt 20 ärenden.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Rutiner, checklistor och mallar för tillsyn av olovligt byggande ska uppdateras och förbättras.	2026
Skapa mall till bebyggelseantikvarie som ska användas vid utredning av olovligt byggande inom värdefulla kulturmiljöer och byggnader som omfattas av förvanskningsförbudet i PBL.	2024
Inventeringsplan inom riksintresse för kulturmiljö.	2025
Checklista till inventeringsplan för kulturmiljö.	2025
Egeninitierad tillsyn inom riksintressen för kulturmiljö.	2025
Mallar inom tillsyn behöver fyllas på för snabbare och säkrare process. (generellt över hela processen samt alla områden)	2024
Bygga upp en kunskapsbank med domar, lagstöd och referenser.	2024, fylls därefter på löpande under perioden
Överklagade beslut som återvisats eller upphävts skall utvärderas i kompetenshöjande syfte. Kunskap, nya rutiner m.m. ska därefter implementeras i det dagliga arbetet	2024 Q1 2025 Q1 2026 Q1

Bristande underhåll/ovårdad tomt

I plan- och bygglagen 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 skälig utsträckning hållas i sådant skick att de fyller sitt ändamål.

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.

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 de är bebyggda eller inte.

Reglerna återfinns i 8 kap 4–5 §§ och 14–16 §§ PBL samt 3 kap PBF. 10

Vid klagomål/anmälan om nedskräpning är det viktigt att den som tar emot anmälan klargör med anmälaren var nedskräpningen skett och vad den innehåller för att rätt nämnd/enhet ska kunna handlägga ärendet. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

- Nedskräpning på tomtmark handläggs av Samhällsbyggnadsförvaltningen enligt PBL. Om farligt avfall är inblandat ska ärendet handläggas enligt Miljöbalken (MB).
- Utanför detaljplanelagt område eller om farligt avfall är inblandat handläggs detta enligt MB.
- Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen utanför tomtmark är det Alingsås kommun som ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område.

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.

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.

Nuläge 2023

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.

Uppskattningsvis hanteras det runt 10-15 ärenden årligen.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Hantera inkommande tillsynsärenden enligt prioritensordning med fokus på förutsättningarna att pröva/utföra ingripande vid ovårdade byggnader och tomter.	2024
Dokumentera och inventera de ärenden vi har inom kulturmiljö för mer underlag att gå vidare med.	2024
Inleda samarbete med trafikenheten och miljöenheten kring häckar och ovårdade tomter för att därefter ta fram rutiner.	2026

Individuell mätning och debitering, IMD

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 på installation av mätare för värme på lägenhetsnivå gäller för en begränsad del av landets flerbostadshus. Det 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 byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen över installation av system för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten, IMD. Förutom att bedriva tillsyn ska byggnadsnämnden 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.

Syfte

Bevaka att kraven på IMD efterlevs.

Mål

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

Nuläge 2023

Ingen aktivitet eller underlag finns att tillgå.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
<ul style="list-style-type: none"> Avsätta tid för att förskansa sig kunskap i området. 	2026
<ul style="list-style-type: none"> Planering inför nästa mandatperiod 2027-2030 	2026

Lekplatser

I 8 kap. PBL finns krav på tekniska egenskaper och underhåll av byggnadsverk och utemiljö. Där anges bl.a. krav på att lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Ytterligare föreskrifter om säkerhet och tillgänglighet på lekplatser finns i BBR och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet på allmänna platser och andra anläggningar. Byggnadsnämnden ansvarar för att utöva tillsyn över att kraven vid uppförande och ändring av lekplatser följs. Tillsynsansvaret gäller oavsett om uppförandet eller ändringen kräver lov eller inte. Nämnden har även tillsyn över att kraven på vård, skötsel och underhåll följs i bruksskedet samt att enkelt avhjälpna hinder undanröjs.

En lekplatsplan är framtagen av Park- och naturenheten våren 2022 där man inventerat Alingsås kommuns alla lekplatser.

Syfte

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

Mål

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

Nuläge 2023

Ingen aktivitet eller underlag finns att tillgå.

Planerade aktiviteter

Aktivitet	Genomförs
Lägga en plan för att börja kontrollera lekplatser.	2024 Q2
Kontrollera lekplatser	2024 maj-sep 2025 maj-sep 2026 maj-sep

Tillsynsplanens fokusområden – Översiktlig planering av aktiviteter

Nedan följer en översiktlig planering över samtliga aktiviteter per fokusområde i tillsynsplanen.

Fokusområde för tillsyn	2024	2025	2026
Enkelt avhjälpna hinder		X	X
OVK		X	X
Hissar	X		X
Olovlig byggande/olovlig åtgärd	X	X	X
Bristande underhåll/ovårdad tomt	X		X
IMD			X
Lekplatser	X	X	X

- Förvaltningen föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter inom fokusområdet "Enkelt avhjälpna hinder" under 2024. Ambitionen är att påbörja arbetet i slutet av 2025.
- Att uppföra ett aktuellt register över OVK påbörjas i mitten av 2025. Mallar skall upprättas eller justeras. Därefter sker löpande uppdatering av register med påminnelser och kommunikation till fastighetsägare. Rutiner för hela processen ska tas fram och förenklas med hjälp av tillgängliga verktyg för systemoptimering och automatisering.
- Fokusområde "Hissar" har prioriterats med start i början av 2024. När nya rutiner är implementerade fortlöper tillsynen året ut.
- Arbetet med ärenden som gäller olovligt byggande/olovlig åtgärd fortlöper under perioden. Under 2024 och 2025 arbetar vi med mallar, checklista och en inventeringsplan för riksintresse av kulturmiljö. Rättsfall samlas in löpande och i slutet av varje år (2024-2026) görs en utredning. Kunskap och eventuella nya rutiner implementeras i det dagliga arbetet. Denna process är sedan återkommande i slutet av varje år.
- Fokusområde "Ovårdade tomter och byggnader" sker löpande under året med start under 2024.
- IMD är inte ett fokusområde som prioriteras under perioden. Under 2026 görs en planering för kommande mandatperiod.
- Fokusområde "Lekplatser" startar våren 2024.

Behovsutredning

Detta är den andra tillsynsplanen enligt PBL som tas fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Alingsås kommun. För att kunna göra en uppskattning av tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden görs nedan en sammanställning kring inkommande, pågående och beslutade ärenden under perioden 2004-2023.

Bygglövsenheten har 86 pågående tillsynsärenden (i siffran inkluderas inte OVK-ärenden) som har inkommit under perioden 2004-2022 och som ännu inte har avslutats. I december 2021 gjordes en översyn av antalet tillsynsärenden och då kunde det konstateras att en viss osäkerhet finns angående antalet tillsynsärenden eftersom det före 2021 ibland har inkommit anmälningar som registrerats genom anteckningar inom pågående bygglovsärenden. Om bygglovshandläggaren eller byggnadsinspektören sedan inte sett till att upprätta ett tillsynsärende är detta tillsynsärendet inte känt eller sökbart i framtiden. En problematik har historiskt varit att tillsynsärenden inte rutinemässigt upprättades när en anmälan inkom till Bygglövsenheten. Tillsynsärenden upprättades ofta först efter att anmälan följts upp och platsbesök utförts. I och med den tidigare arbetsordningen är det nu oklart hur många inkomna anmälningar som aldrig följts upp med tillsyn.

En problematik för behovsutredningen av tillsynsärenden är att kategoriseringen av ärendena har utförts inkonsekvent vid registrering. Resultatet av detta har blivit att det inte är sökbart i ärendehanteringssystemet om ett ärende berör till exempel kulturmiljö och/eller ovårdad byggnad. Ofta finns det också flera ärendekategorier inom samma ärende, vilket också försvårar överblicken på möjlig tidsåtgång per ärende.

Det finns idag 33 pågående tillsynsärenden (inkluderar inte Hiss- och OVK-ärenden) som registrerats före 2020.

OVK registrerades och hanterades inte före 2021. Ett register för OVK upprättades först samma år och tillgängliga resurser har fokuserats på att därefter registrera inkommande OVK-handlingar. Därför återspeglas det totala antalet ärenden inte inom tillgänglig statistik. Det som redovisas nedan är de ärenden som är registrerade i ärendehanteringssystemet ByggR. Det finns ännu ett antal OVK-handlingar som inte är hanterade, utan förvaras i arkivet. En uppskattning har gjorts om att det handlar om cirka 100 ärenden som inte har registrerats än.

Ärenden gällande hissar och andra motordrivna anordningar började hanteras löpande under 2021. Ett eget register för hissar har ännu inte skapats vilket innebär att tillgänglig och tillförlitlig statistik endast finns för ärenden upprättade från 2021 och framåt.

Tillsynsärenden inkomna före 2020

Bygglövsenheten har 33 ärenden som är upprättade före år 2020 som fortfarande inte är avslutade. Det äldsta är från 2004.

Många av dessa ärenden är mycket komplexa. Inget av dessa ärenden bedöms vara sådant som kan avskrivas på grund av att preskriptionstiden har gått ut. Att handlägga dessa ärenden bedöms i genomsnitt ta runt 20 timmar per ärende.

Tillsynsärenden inkomna samt avslutade under 2021-2023

I nedanstående tabell redovisas inkomna samt avslutade ärenden under perioden 2021-2023. Kategorin "Tillsynsärenden" innehåller alla ärenden som rör olovligt byggande/olovlig åtgärd, eftersatt underhåll, ovårdad tomt samt uppföljning av lov/startbesked och färdigställande samt övriga kategorier.

Ärendetyp	Inkomna 2021	Inkomna 2022	Inkomna 2023	Avslutade 2023*	Avslutade 2021 – 2023*
Enkelt avhjälpa hinder	0	0	0	0	0
OVK	81	32	54	1	0
Hissar	23	25	14	32	73
Tillsynsärenden	85	123	54	29	142
Summa:	189	180	122	62	215

*Siffror från oktober 2023

Aktiviteter 2024-2026

Det uppskattade tillsynsbehovet ligger på 3308 timmar per år för åren 2024-2026.

Nedan specificeras hur dessa timmar fördelas.

Aktiviteter inom budget per år	Behov (h)	Planerat (h)
Enkelt avhjälpa hinder	33	10
OVK	600	80
Hissar för personbruk	50	50
Olovligt byggande	1000	600
Eftersatt underhåll	75	75
Ovårdad tomt	150	80
Övriga klagomål (startbesked i efterhand för eldstad, tagit kommunal mark i anspråk, bristande underhåll samt markåtgärder m.m.)	180	100
Följa upp lov/startbesked där byggherren inte ansökt om slutbesked	60	45
Stödjande utredningar som utförs av bebyggelseantikvarie.	100	100
Summa:	2248	1140

Övriga ofinansierade aktiviteter inom uppdraget per år	Behov (h)	Planerat (h)
Handläggning av ärenden inkomma före 2020	200	50
Sortering, registrering, kommunikering av OVK:er från före 2021.*	100	40
Upprätta mallar för att hantera OVK-processen inom tillsyn.*	56	56
Identifiera och informera fastighetsägare där besiktningsprotokoll innehåller brister eller där fastighetsägare inte utfört OVK-besiktning enligt gällande tidsintervall.	90	40
Skapa ett aktuellt register över hissar med besiktningsanmärkningar samt bevaka uppföljningen av åtgärder.*	40	20
Uppdatera med fler heltäckande hissmallar för tillsynsprocessen.*	56	20
Utvärdera och se över rutinerna i tillsynsprocessen	24	0
Inventering av de lokaler som allmänheten dagligen vistas i – Enkelt avhjälpna hinder.	20	20
Inventering enligt Boverkets checklistor - Enkelt avhjälpna hinder.	60	20
Upprätta handläggningsrutiner - Enkelt avhjälpna hinder.	24	8
Utveckla och skapa nytt informationsmaterial om de olika tillsynsområdena för att publicera på Alingsås kommuns websida*.	40	8
Egeninitierad tillsyn inom riksintressen för kulturmiljö. (ex. stadskärnans riksintresseområde).	80	10
Utvärdering av rättsfall samt implementering i tillsynsprocessen.	40	30
Checklista bebyggelseantikvarie.	16	16
Bygga upp en kunskapsbank med domar, lagstöd och referenser. Utvärdering och implementering av ny kunskap och ev. nya rutiner.	30	10
Rutiner, checklistor och mallar för tillsyn ska uppdateras och förbättras. Systemoptimering och automatisering ska göras.*	120	20
Inventeringsplan och checklista inom riksintresse för kulturmiljö.	40	20
Utveckla/ta fram rutiner ihop med trafikenheten och miljöenheten gällande trafikfarliga tomter.	8	8

Utbildning - IMD	8	0
Lägga en plan för kontroll av lekplatser.	8	0
Summa för övrigt lagstadgat uppdrag tillsyn enligt PBL:	1060	396
Summa totalt tillsyn:	3308	1536

*Stöttning av administratör/koordinator utefter kapacitet inom verksamheten

Konsekvensanalys och resurser

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i nuläget en (1) årsarbetare avsatt för tillsynsarbete enligt PBL. Från april 2022 har Alingsås kommun återigen en anställd bebyggelseantikvarie.

Enligt underlag från Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, arbetar en heltidsanställd person cirka 1600 timmar per år exklusive semester och annan frånvaro. Tillsynstiden, den tid som en inspektör ägnar åt kontroller och handläggning av ärenden utgör cirka 1000 timmar per heltidstjänst. Av de återstående 600 timmarna används uppskattningsvis 400 timmar till planering, rådgivning och information, samverkan internt och externt, kompetensutveckling, personalaktiviteter och egen administration samt 200 timmar till verksamhetsutveckling.

Aktivitet	Timmar	Summa
Semester	220	
Sjukdom	60	
VAB	40	
Friskvård/personlig tid	100	= 440
Utbildning	100	
Extern Samverkan	100	
Intern Samverkan	100	
Planering/kvalitesarbete	160	
Övrig administration	100	=560
Kärnverksamhet	1000	1000
		= 2000

Källa: SKR

Ovanstående modell visar att en handläggare på heltid, har ca 1 000 timmar för kärnverksamheten och ca 500 - 600 timmar för gemensam tid, vilket innebär att man kan planera för 1 500 - 1 600

arbetstimmar/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

I behovsutredningen för 2024-2026 framgår att befintliga resurser inte klarar av det totala beräknade arbetsbehovet, då det beräknade behovet är 3308 timmar per år inklusive bebyggelseantikvarisk kompetens på 100 timmar per år.

Behovsutredningen visar att det skulle krävas tre heltidstjänster för att fylla behovet av tillsyn enligt PBL under perioden 2024-2026. Då har hänsyn inte tagits till det ökade behov som kan uppstå på grund av nyanställningar och glapp mellan det att en tjänsteman slutar och en annan börjar.

Befintliga resurser kommer inte att kunna hantera ärendena i den takt som skulle behövas för att på sikt nå ärendebalans då tillgänglig tid inom budget är 1140 timmar. Den handläggare som hanterar tillsyn har just nu 84 ärenden¹ att handlägga. Därtill tillkommer en kö på 37 ärenden² som väntar på att fördelas, förutom att det varje vecka fylls på med nya ärenden. Med tanke på detta, samt övriga planerade aktiviteter, bedöms det inte kunna genomföras någon planerad tillsyn i någon större omfattning.

Samhällets utveckling går mer mot att anmäla tillsyn och kravställningen från allmänheten är att kommunen ska arbeta aktivt med tillsyn med en skyndsam ärendehantering. Nuvarande resurser hinner dock inte med att handlägga ärenden skyndsamt, vilket kan leda till att brister inte åtgärdas i tid samt att kommuninvånarnas förtroende för kommunens myndighetsutövning minskar.

Om tillräckliga resurser för tillsyn saknas fullgör byggnadsnämnden inte sina skyldigheter enligt PBL:s tillsynsansvar. Om tillsyn inte utövas kan det också ytterst leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap. 1 § brottsbalken.

För att kunna öka effektiviteten, arbeta rättssäkert och hantera fler ärenden inom tillsyn krävs att alla områdena har tydliga rutiner som ska upprättas och implementeras. Om så inte sker kommer endast inkommande anmälningar (klagomål) att kunna hanteras, äldre komplicerade ärenden kan inte slutföras eller tar ännu längre tid, OVK kommer endast till liten del hanteras samt enkelt avhjälpna hinder kan inte inventeras och hanteras. Likaså behöver kontroll av lekplatser skjutas på framtiden.

Prioriteringar

Under 2024-2026 kommer Bygglovsenheten att handlägga tillsynsärenden enligt nedanstående prioritetsordning och fokusområden:

Mycket hög prioritet

1. Åtgärder som kan medföra fara för liv och hälsa.

Hög prioritet

1. Ovårdade byggnader med fokus på kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom riksintresse för kulturmiljö.
2. Omgivningen, grannar eller allmänheten upplever stora olägenheter.

¹ Siffror från 2023-10-30

² Siffror från 2023-10-30

Normal prioritet

1. Övriga ärenden.
2. Planerad tillsyn.

Ärenden som bedöms ha mycket hög eller hög prioritet handläggs direkt när bygglovsavdelningen får kännedom om åtgärden. Övriga ärenden handläggs i kronologisk ordning efter datum som de inkommit till bygglovsenheten.

Uppföljning av 2023 och revidering

Vid delårsbokslut och årsbokslut rapporteras uppföljning av tillsynsarbetet för 2023 till Bygg- och miljönämnden.

Uppföljning sker genom rapportering av de insatser som har skett, utvecklingen av antalet ärenden samt tillsynsarbetets fortskridande i stort.

Baserat på uppföljningen kan årsplaneringen komma att revideras. Revideringen ska godkännas av Bygg- och miljönämnden.