

Tillsynsplan 2025

Tillsynsplan inom plan- och bygglagen för 2025

Typ av styrdokument: Tillsynsplan
Beslutande instans: Bygg- och miljönämnden
Datum för beslut: 2024-12-17
Diarienummer: 2024.134 BMN

Gäller för: 2025
Giltighetstid: 1 år
Dokumentansvarig: Enhetschef bygglov

Innehåll

1.	Inledning	3
1.1.	Syfte och mål.....	3
1.2.	Plan- och bygglagen (2010:900).....	3
1.3.	Plan- och byggförordningen (2011:338).....	3
2.	Att utföra tillsyn	4
3.	Prioriteringar	4
4.	Tillsynsområden	5
4.1.	Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet.....	5
4.1.1	Syfte.....	5
4.1.2	Mål.....	5
4.1.3	Nuläge 2024.....	5
4.1.4	Planerade aktiviteter 2025.....	6
4.2.	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	6
4.2.1	Syfte.....	6
4.2.2	Mål.....	6
4.2.3	Nuläge 2024.....	6
4.2.4	Planerade aktiviteter 2025.....	6
4.3.	Hissar och andra motordrivna anordningar.....	7
4.3.1	Syfte.....	7
4.3.2	Mål.....	7
4.3.3	Nuläge 2024.....	7
4.3.4	Planerade aktiviteter 2025.....	7
4.4.	Olovligt byggande/olovlig åtgärd.....	7
4.4.1	Syfte.....	8
4.4.2	Mål.....	8
4.4.3	Nuläge 2024.....	8
4.4.4	Planerade aktiviteter 2025.....	8
4.5.	Bristande underhåll/ovårdad tomt.....	8
4.5.1	Syfte.....	9
4.5.2	Mål.....	9
4.5.3	Nuläge 2024.....	9
4.5.4	Planerade aktiviteter 2025.....	9
4.6.	Individuell mätning och debitering, IMD.....	10
4.6.1	Syfte.....	10
4.6.2	Mål.....	10
4.6.3	Nuläge 2024.....	10
4.6.4	Planerade aktiviteter 2025.....	10
4.7.	Lekplatser.....	10
4.7.1	Syfte.....	11
4.7.2	Mål.....	11
4.7.3	Nuläge 2024.....	11
4.7.4	Planerade aktiviteter 2025.....	11
4.8.	Laddinfrastruktur.....	11
4.8.1	Syfte.....	11
4.8.2	Mål.....	11
4.8.3	Nuläge 2024.....	11
4.8.4	Planerade aktiviteter 2025.....	11
5.	Behovsutredning	12
5.1.1	Tillsynsärenden inkomna under 2020–2024.....	12
5.1.2	Aktiviteter.....	13
6.	Konsekvensanalys och resurser	14
7.	Uppföljning	15

1. Inledning

Bygg- och miljönämnden ansvarar genom bygglovsenheten 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 tidigare planerats för tre år, 2024–2026, men på grund av ändrade organisatoriska förutsättningar har en revidering gjorts. Planeringen kommer därför revideras årligen. Denna tillsynsplan gäller därför enbart för 2025.

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.

Byggnadsnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen.

1.2. Plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 1 kap 3 § Plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden utöva tillsyn och pröva behovet av ingripande om någon inte följer relevanta bestämmelser.

Om ingripande är nödvändigt enligt 11 kap PBL, ska byggnadsnämnden handlägga frågan skyndsamt (10 kap 37 § PBL). Regler om ingripanden och påföljder finns i 11 kap. 17–63 § PBL.

Tillsyn är myndighetsutövning och kan medföra straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken.

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

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.

3. Prioriteringar

Under 2025 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.

Normal prioritet

1. Övriga ärenden.
2. Egeninitierad tillsyn.

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

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 avhjälpa. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa 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.

Vid anläggning av allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska dessa 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 utfärdat tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5 ALM 2.

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.

Byggnadsnämnden 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 2024

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. Bygglövsenheten har under 2024 tagit över ansvaret för enkelt avhjälpna hinder från Kommunledningkontoret.

4.1.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet
Upprätta handläggningsrutiner

4.2. 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.

4.2.1 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.

4.2.2 Mål

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

4.2.3 Nuläge 2024

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 2025

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

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 besiktnings skylt 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 byggnadsnämnden samt meddela anläggningens ägare att anordningen inte får användas.

4.3.1 Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

4.3.2 Mål

Register över tillsynsobjekt och en plan för tillsynen ska upprättas.

4.3.3 Nuläge 2024

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 2025

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 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.

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 överträdelsen. 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.

Förvanskningsförbudet (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.

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 Nuläge 2024

Arbetet med tillsyn av olovligt byggande pågår kontinuerligt, och ärenden hanteras löpande. Däremot har ökningen av antalet ärenden resulterat i att färre beslut har fattats jämfört med antalet nya tillsynsärenden som upprättats.

Uppskattningsvis hanteras runt 30–40 ärenden årligen.

4.4.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet
Rutiner och mallar för tillsyn av olovligt byggande ska uppdateras.

4.5. 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 ansvarar att städa upp både inom och utanför detaljplanelagt område.

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 2024

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 runt 10 ärenden årligen.

4.5.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet
Hantera inkommande tillsynsärenden enligt prioritensordning
Förbättra information på hemsidan om regler för fastigheter samt säkerhet på tomter
Samarbeta med trafikenheten och miljöenheten kring häckar och ovårdade tomter för en effektivare tillsyn.

4.6. 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.

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 2024

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

4.6.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet
Utforma en rutin för hur tillsynen ska genomföras.

4.7. 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 alla Alingsås kommuns lekplatser har inventerats.

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 2024

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

4.7.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet

Lägga en plan för att börja kontrollera lekplatser.

4.8. Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur är ett övergripande begrepp för fast utrustning som behövs för laddning av elfordon. Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Därutöver ställs retroaktiva krav, det vill säga krav som omfattar befintliga byggnader även om några andra åtgärder inte vidtas. De retroaktiva kraven innebär att uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha minst en laddningspunkt för elfordon. Dessa retroaktiva krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. Detta innebär att Byggnadsnämnden har tillsynsansvar över att detta uppfylls.

4.8.1 Syfte

Kraven på laddinfrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

4.8.2 Mål

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

4.8.3 Nuläge 2024

Detta ämnesområde är nytt och gäller från 1 januari 2025. Bygg- och miljönämnden har därför inte arbetat med denna fråga tidigare.

4.8.4 Planerade aktiviteter 2025

Aktivitet

Lägg ut information på hemsidan och skicka ut information till berörda fastighetsägare.

5. Behovsutredning

För att kunna göra en uppskattning av tidsåtgång för handläggning av tillsynsärenden görs nedan en sammanställning kring inkommande, pågående ärenden under perioden 2004–2024.

Idag finns det 213* pågående tillsynsärenden (i siffran inkluderas inte OVK-ärenden och hissar) som har inkommit under perioden 2004 - 2024 och som ännu inte har avslutats.

Bygglovsenheten har 45 ärenden som är upprättade före år 2020 som fortfarande inte är avslutade. Många av dessa ärenden är mycket komplexa och bedöms inte 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.

I december 2021 genomfördes en översyn av antalet tillsynsärenden, vilket visade på viss osäkerhet kring siffrorna. Detta beror på att anmälningar före 2021 ibland registrerades som anteckningar i pågående bygglovsärenden samt att kategoriseringen av ärendena vid registrering har skett på ett inkonsekvent sätt. 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.

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. Det finns ännu ett antal OVK-handlingar i pappersform i arkivet. Under året har en insats gjorts för att scanna in äldre ärenden. Sen dess har 56 ärende scannats in och det kvarstår nu 44 ärenden som ännu inte har registrerats.

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.

5.1.1 Tillsynsärenden inkomna under 2020–2024

I nedanstående tabell redovisas inkomna ärenden under perioden 2020 - 2024. 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. Säker siffra för OVK kan inte ges för 2020 då alla ärenden ännu inte är inscannade.

Ärendetyp	Inkomna 2020	Inkomna 2021	Inkomna 2022	Inkomna 2023	Inkomna 2024*
Enkelt avhjälpa hinder	0	0	0	0	0
OVK	-	81	32	54	24
Hissar	10	23	25	14	19
Tillsynsärenden	64	85	123	54	76
Summa:	74	189	180	122	119

*Siffror t.o.m 31 oktober 2024

5.1.2 Aktiviteter

Aktiviteter inom budget	Behov (h)	Planerat (h)
Enkelt avhjälpa hinder	33	10
OVK	500	50
Hissar för personbruk	50	50
Olovligt byggande	1000	400
Eftersatt underhåll	75	30
Ovårdad tomt	150	50
Övriga klagomål (startbesked i efterhand för eldstad, tagit kommunal mark i anspråk, bristande underhåll samt markåtgärder m.m.)	180	75
Följa upp lov/startbesked där byggherren inte ansökt om slutbesked	60	30
Stödjande utredningar som utförs av bebyggelseantikvarie.	100	100
Summa:	2148	795

Övriga ofinansierade aktiviteter inom uppdraget	Behov (h)
Handläggning av ärenden inkomma före 2020	200
Sortering, registrering, kommunicering av OVK:er från före 2021.*	50
Upprätta mallar för att hantera OVK-processen inom tillsyn. *	56
Identifiera och informera fastighetsägare där besiktningsprotokoll innehåller brister eller där fastighetsägare inte utfört OVK-besiktning enligt gällande tidsintervall.	90
Skapa ett aktuellt register över hissar med besiktningsanmärkningar samt bevaka uppföljningen av åtgärder. *	40
Uppdatera med fler heltäckande hissmallar för tillsynsprocessen. *	56
Utvärdera och se över rutinerna i tillsynsprocessen	24

Inventering av de lokaler som allmänheten dagligen vistas i – Enkelt avhjälpna hinder.	20
Inventering enligt Boverkets checklistor - Enkelt avhjälpna hinder.	60
Upprätta handläggningsrutiner - Enkelt avhjälpna hinder.	24
Utveckla och skapa nytt informationsmaterial om de olika tillsynsområdena för att publicera på Alingsås kommuns websida*.	40
Egeninitierad tillsyn inom riksintressen för kulturmiljö. (ex. stadskärnans riksintresseområde).	80
Bygga upp en kunskapsbank med domar, lagstöd och referenser. Utvärdering och implementering av ny kunskap och ev. nya rutiner.	30
Rutiner, checklistor och mallar för tillsyn ska uppdateras och förbättras. Systemoptimering och automatisering ska göras. *	120
Utveckla/ta fram rutiner ihop med trafikenhetsen och miljöenhetsen gällande trafikfarliga tomter.	8
Utbildning – IMD	8
Lägga en plan för kontroll av lekplatser.	8
Lägga en plan för kontroll av laddinfrastruktur	8
Summa för övrigt lagstadgat uppdrag tillsyn enligt PBL:	914
Summa totalt tillsyn:	3 062

*Stöttning av registrator/koordinator utefter kapacitet inom verksamheten

Det uppskattade tillsynsbehovet ligger på 3 062 timmar per år 2025.

Planerad arbetstid för tillsyn: 795 timmar.

Underskott av arbetstid: 2 267timmar

6. Konsekvensanalys och resurser

Under 2024 genomfördes en omorganisation på bygglovsenheten. Denna innebar bland annat ett förändrat arbetssätt, där alla byggnadsinspektörer ska arbeta med hela bygglovsprocessen, från start till mål, inklusive tillsyn.

Bygglovsenheten har idag totalt sex byggnadsinspektörer som ansvarar för såväl handläggning, tekniskt skede samt uppföljning av regelefterlevnad. Under ett år hanterar bygglovsenheten cirka 500 bygglovs-, förhandsbeskeds- och anmälningsärenden samt strandskyddsärenden, cirka 70 tillsynsärenden, cirka 20 hissärenden och cirka 40 OVK-ärenden.

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.

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.

I behovsutredningen framgår att befintliga resurser inte klarar av det totala beräknade arbetsbehovet, då det beräknade behovet är 3 062 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. 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. Eftersom handläggning som omfattas av lagstadgade tidskrav, exempelvis lovärenden, ofta prioriteras framför tillsynsarbetet, leder detta i praktiken till att tiden inte räcker till för tillsynsarbete.

Idag finns totalt 213 pågående tillsynsändren, varav 85 ärenden¹ ännu inte har fördelats till en byggnadsinspektör. Därutöver inkommer det nya ärenden kontinuerligt.

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 och kontroll av laddinfrastruktur skjutas på framtiden.

7. Uppföljning

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

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

¹ Siffror från 2024-10-31