

# Tillsynsplan 2022 med behovsutredning 2022-2024 - plan- och bygglagen

**Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2021-12-08**

## Innehåll

Inledning.....	3
Allmänt om tillsynen .....	4
Den rättsliga regleringen av Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar enligt plan- och bygglagstiftningen .	6
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL .....	7
Finansiering .....	8
Tillsynsområden .....	9
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet.....	9
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	9
Hissar och andra motordrivna anordningar .....	10
Olovligt byggande - olovlig åtgärd.....	11
Bristande underhåll .....	12
Lekplatser .....	13
Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten .....	13
Kommande tillsyn avseende laddinfrastruktur (fr.o.m. 1 januari 2025).....	14
Behovsutredning 2022-2024 .....	15
Resursbehov och konsekvensanalys .....	17
Tillsynsplan 2022 .....	18



## **Inledning**

Tillsyn inom plan- och bygglagens (2010:900), PBL, tillämpningsområde ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på samma sätt i hela landet. Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd. Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna i landet lever upp till sitt ansvar. Byggnadsnämnderna i Sverige ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda och arbeta för att skapa attraktiva kommuner.

I Vaxholms stad utför bygglov- och GIS-enheten Stadsbyggnadsnämndens uppgifter. Bygglov- och GIS-enheten ansvarar för handläggningen av förhandsbesked, bygglov, start- och slutbesked samt tillsyn. Utöver myndighetsuppgifterna inom byggväsendet ansvarar Stadsbyggnadsnämnden för prövning och tillsyn enligt strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

Stadsbyggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska ha god form-, färg- och materialverkan. Nämnden ska därutöver arbeta för att servicen till medborgare och företagare ska vara rättssäker, likvärdig och av hög kvalitet genom att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Detta dokument utgör Stadsbyggnadsnämndens behovsutredning med en 3-årsutblick och tillsynsplan för 2022 enligt plan- och bygglagstiftningen. Syftet med planen är att den ska tydliggöra bygglov- och GIS-enhetens tillsynsarbete och verksamhet för allmänhet, politiker och tjänstemän och bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas. Tillsynsplanen innehåller behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar.

## Allmänt om tillsynen

Målet med Stadsbyggnadsnämndens tillsyn är att:

- se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav
- se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs

### Områden för tillsyn

Detta avsnitt beskriver de olika ärendeområden som tillsyn kan utövas över.

#### *Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla*

Det innebär att enkelt avhjälpna hinder på allmän plats och i publika lokaler ska åtgärdas.

#### *Underhåll och varsamhet*

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniska egenskaper bevaras.

#### *Underhåll och skötsel*

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer.

#### *Ventilation, hissar och andra motordrivna anordningar ska vara godkända*

Kontroll av ventilationen i byggnader, hissar och andra motordrivna anordningar ska utföras inom bestämt intervall och visa på godkänd funktion.

#### *Tillståndspliktiga åtgärder*

Tillståndspliktiga åtgärder ska ha de tillstånd som krävs innan de utförs. Byggregler och kontrollplaner ska följas under byggprojekten och det ska finnas förutsättningar för att utfärda slutbesked.

### Utföra tillsyn

#### *Bevaka*

Stadsbyggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsynen ska planeras årsvis genom en tillsynsplan som visar behovsbedömning, konsekvensanalys, prioriteringar och resursåtgång.

#### *Utreda*

Om det uppdragas eller anmäls en förmodad överträdelse så ska ett tillsynsärende påbörjas. Utredningen ska visa om det har skett en överträdelse eller inte och ska avslutas med beslut om att fortsätta ärendet med ett ingripande eller att avsluta ärendet. Ärendet ska diarieföras.



### *Ingripa*

Ett ingripande innebär att en påföljd kan bli aktuell för den som utfört en överträdelse eller den som gynnas av den. Påföljd innebär att utföraren ska rätta till överträdelsen antingen genom beslut, lovbeslut i efterhand eller genom rivning. Påföljd innebär vidare att utföraren ska rätta till överträdelsen 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.





## **Den rättsliga regleringen av Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar enligt plan- och bygglagstiftningen**

### **Plan- och bygglagen (2010:900), PBL**

Stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet enligt 11 kap 3 § PBL.

Kärnan i Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar är dess efterhandgranskande roll. Av bestämmelsen ovan framgår det att Stadsbyggnadsnämnden 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 lagen, 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 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, 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 återfinns i 11 kap 17 – 63 § PBL.

### **Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF**

I förordningen finns en precisering att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd (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 och huvudmän för allmänna platser.

8 kap. 2 § PBF innehåller en precisering av Stadsbyggnadsnämndens tillsynsansvar och det ansvar och de regler som Stadsbyggnadsnämnden ska tillsyna (efterhandsgranska): 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.

Stadsbyggnadsnämndens skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete regleras i 8 kap 8 § PBF.

Stadsbyggnadsnämndens skyldighet att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning regleras i 8 kap 9 § PBF.

Precisering av sanktioner vid tillsyn återfinns i 9 kap PBF.

## **Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL**

### **Allmänheten**

- Kan anmäla förhållanden som de ifrågasätter överensstämna med lagstiftningen.

### **Byggherrar och fastighetsägare**

- Är tillsynsobjekt (8 kap 2 § PBF jämfört med 11 kap PBL och 1 kap 6 § PBF)
- Är skyldiga att följa bestämmelser i PBL.
- Ska drabbas av ingripanden och påföljder om de inte följer regler som omfattas av tillsyn (11 kap PBL). Gäller vid uppförande, ändring, anläggning och underhåll av byggnadsverk, tomter, allmänna platser m.m.
- Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, OB, lov, startbesked (inklusive kontrollplan), kompletterande villkor, slutbesked, tillsynsbeslut.
- Delta vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Utföra kontroller under byggskedet.
- Göra anmälningar enligt kontrollplan.
- Rätta till avvikelser.
- Bibehålla tekniska egenskaper under byggnadens livslängd.

### **Byggnadsnämnden**

- Är tillsynsmyndighet (11 kap 3 § PBL)
- Ska ha minst en person med arkitektutbildning till sin hjälp och i övrigt ha tillgång till personal i den omfattning och med den särskilda kompetens som behövs för att nämnden ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett tillfredsställande sätt (12 kap 7 § PBL).
- Har tillsyn över hur byggherrar fullgör sina skyldigheter enligt PBL (8 kap 2 § PBF)
- Är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd om det finns anledning att anta att tillsynsobjekt inte följt bindande bestämmelser eller beslut med stöd av sådana (11 kap 5 § PBL). Skyldigheten gäller oavsett om frågan uppkommit genom en anmälan eller på annat sätt.
- Är skyldig att hantera en tillsynsfråga skyndsamt (10 kap 37 § PBL)
- Kan drabbas av straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap 1 § brottsbalken vid felaktig eller utebliven tillsyn
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet (8 kap 8 § PBF)

### **Länsstyrelserna**

- Ska tillsammans med Boverket ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 och 14 § PBF).
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF)
- Ska följa upp byggnadsnämndens tillämpning av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och vid behov ge byggnadsnämnden råd och stöd om den allmänna tillämpningen av (8 kap 18 § PBF).
- Prövar överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 4 § PBL)



- Har tillsyn över kommunernas beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser, samt i vissa avseenden lovbeslut och förhandsbesked, och ska upphäva dem om de är felaktiga (enligt 11 kap 10 – 12 § PBL).
- Ska regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete (8 kap 8 § PBF)

### **Boverket**

#### *Tillsynsvägledning*

- Ska ge tillsynsvägledning till länsstyrelserna i plan- och byggfrågor (8 kap 16 § PBF)
- Ska tillsammans med länsstyrelserna ge byggnadsnämnden tillsynsvägledning genom råd och stöd i dess tillsynsarbete (8 kap 13 PBF)
- Ska ge byggnadsnämnden och länsstyrelsen tillsynsvägledning (8 kap. 15§ PBF).
- Ska ha en treårig plan för sin tillsynsvägledning (8 kap 16 § PBF).
- Ska regelbundet sammanställa erfarenheterna från kommunens tillsynsarbete, och länsstyrelsens och verkets tillsynsarbete och tillsynsvägledning. Sammanställningen ska lämnas till regeringen (8 kap 17 § PBF).
- Får meddela föreskrifter om vilken information en tillsynsmyndighet enligt 8 kap 9 § PBF ska lämna samt hur informationen ska lämnas (10 kap 25 § PBF)
- Ska följa upp och analysera samt regelbundet sammanställa erfarenheterna från tillämpningen av PBL och föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen och redovisa detta till regeringen (8 kap 19 § PBF)

### **Mark- och miljödomstolarna**

- Prövar efter överklagande länsstyrelsens beslut angående överklagande av byggnadsnämndernas beslut om ingripande och påföljder (13 kap 6 § PBL)

### **Regeringen**

- Prövar efter överklagande länsstyrelsernas tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked (13 kap 5 § PBL).

### **Finansiering**

Den allmänna tillsynen enligt PBL ska finansieras med skattemedel. Därutöver tillfaller beslutade byggsanktionsavgifter tillsynsmyndigheten. Denna typ av avgifter kan dock inte användas för att finansiera verksamheten. Det beror bland annat på att någon byggsanktionsavgift inte får tas ut om rättelse vidtas innan frågan behandlas på nämndsammanträde. En effektiv tillsyn som leder till rättelse kan därmed förväntas innebära att någon byggsanktionsavgift aldrig tas ut. Vidare förfaller möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift om den avgiftsskyldige inte har fått yttra sig över anspråket inom fem år från överträdelserna. Det innebär att åldersstrukturen i ärendebalanserna i hög grad påverkar möjligheten att besluta om byggsanktionsavgift.



## Tillsynsområden

### 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 avhjälpas 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 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. Stadsbyggnadsnämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

#### *Mål*

Att de lokaler som allmänheten dagligen använder samt alla av kommunens lokaler är tillgängliga för personer med funktionshinder.

#### *Aktiviteter/behov*

I dagsläget finns ingen inventering över kommunens lokaler som allmänheten dagligen använder som kan behöva tillsynas. För att tillsynsarbetet ska komma igång krävs följande.

- Inventering av de lokaler som merparten av allmänheten dagligen använder och upprättande av register.
- Upprätta handlägningsrutiner.
- Löpande kontrollera att tillämpliga regler följs enligt framtagna rutiner.

### Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig att en OVK görs. Stadsbyggnadsnämnden 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. Har en omfattad ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. 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*

Att ha god tillsyn av OVK då 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. Även byggnaders välmående gynnas av att OVK utförs.

#### *Mål*

100 % av de lagstadgade kontroller som ska utföras under innevarande år ska vara genomförda.

#### *Aktiviteter/behov*

I dagsläget finns inget komplett register över de byggnader som omfattas av krav på återkommande OVK. För att tillsynsarbetet ska kunna utföras tillfredsställande krävs att följande aktiviteter vidtas.

- Inventera och komplettera registren över byggnader som har krav på återkommande OVK.
- Informera om hur fastighetsägare ska uppfylla sina åtaganden och skyldigheter.
- Löpande kontrollera att tillämpliga regler följs enligt rutin.

### **Hissar och andra motordrivna anordningar**

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas i tid. Stadsbyggnadsnämnden ska se till 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 sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar och bostadsanpassningshissar m.fl.

#### *Syfte*

Genom att bevaka att hissar och motordrivna anordningar regelbundet besiktigas och att brister åtgärdas minskar risken för olyckor. Nya hissar ska uppfylla kraven enligt tillämpliga regler och fastighetsägare ska påminnas om sina skyldigheter gällande underhåll.

#### *Mål*

Det ska vara säkert att åka hiss och använda motordrivna anordningar i Vaxholms stad.

#### *Aktiviteter/behov*

I dagsläget finns inget register över de fastigheter som inrymmer hissar eller motordrivna anordningar. För att tillsynsarbetet ska kunna utföras tillfredsställande krävs att följande aktiviteter vidtas.

- Identifiera byggnader där det kan antas finnas hiss/motordriven anordning och upprätta register.
- Utveckla handläggningsrutinerna.
- Se till att inblandad administrativ personal utbildas inom handläggning av hissar och besiktningsprotokoll.
- Löpande kontrollera att tillämpliga regler följs enligt framtagna rutiner.



## **Olovligt byggande - olovlig åtgärd**

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande). Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga eller anmälningspliktiga men som man gör utan bygglov och startbesked.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan lov eller startbesked ska Stadsbyggnadsnämnden besluta om föreläggande anpassat till utförd åtgärd. Byggsanktionsavgift ska tas ut när det gäller till exempel igångsättning av ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked utfärdats.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregel gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller hantverk. Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgiften om byggnadsnämnden inte låtit den som byggt olovligt, fått möjlighet att yttrande 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 (8 kap.13 § PBL) 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 blir en ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri krävs bygglov. Enligt 9 kap. 2 § 3a PBL ska förändringen vara väsentlig, exempel på förändringar som är väsentlig ändring:

- förskola → bostad, kontor, vårdinrättning, café eller restaurang
- butik → restaurang, pizzeria eller café
- industrilokal → detaljhandel
- bostad → hotell eller kontor
- kontor → butik, hotell eller verkstad
- garage som bostadskomplement → lagerlokal som verksamhet
- samlingslokal (exempelvis biograf) → kontor, bostad eller butik

Stadsbyggnadsnämnden ska kontrollera att byggherren har startbesked innan byggnationen påbörjas och slutbesked innan anläggningen tas i bruk 10 kap. 3 § PBL.

### *Syfte*

Det är viktigt för det allmännas förtroende att Stadsbyggnadsnämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att

bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannarnas goda vilja. Stadsbyggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

#### *Mål*

I Vaxholms stad förekommer ingen olovlig bebyggelse. De ärenden som inkommer till Stadsbyggnadsnämnden tas omhand inom skälig tid.

#### *Aktiviteter/behov*

- Öka handläggningstakten i syfte att minska ärendebalanserna.
- Utveckla mallar och rutiner.
- Avsätta viss tid för planerad tillsyn, särskilt inom kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Ajourhålla information på hemsida om regler för byggande och tillsyn.

### **Bristande underhåll**

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska 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 ska hållas i vårdat skick oavsett om de är bebyggda eller inte.

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

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.

- Stadsbyggnadsnämnden: Nedskräpning på tomtmark handläggs av Stadsbyggnadsnämnden. Är farligt avfall inblandat ska ärendet handläggas av Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH).
- Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH): Om farligt avfall är inblandat handläggs detta av SRMH. Där det inte finns någon ansvarig för nedskräpningen, utanför tomtmark, är det kommunens (Tekniska enhetens) ansvar att städa upp både inom och utanför detaljplanlagt område.
- Nämndernas tillsynsansvar kan överlappa varandra.

#### *Syfte*

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och motverka att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader inte underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter uppkommer.



### *Mål*

En attraktiv, trygg och säker kommun utan ovårdade hus, tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader. Inkommande ärenden tas omhand inom skälig tid.

### *Aktiviteter/behov*

- Öka handläggningstakten i syfte att minska ärendebalanserna.
- Utveckla mallar och rutiner.
- Avsätta viss tid för planerad tillsyn, särskilt inom kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Ajourhålla information på hemsida om regler för vård och underhåll av fastigheter.

## **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. Stadsbyggnadsnämnden 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.

### *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.

### *Aktiviteter/behov*

- Inventera och upprätta register över lekplatser i kommunen.
- Regelbundet kommunicera med driftsansvarig förvaltningsenhet gällande kraven på lekplatser.
- Upprätta handläggningsrutiner.
- Löpande kontrollera att tillämpliga regler följs enligt framtagen rutin.

## **Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten**

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/m<sup>2</sup> 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 Stadsbyggnadsnämnden 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 genomförs inte med stöd av PBL utan 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.

#### *Aktiviteter/behov*

- Inventera och upprätta register över byggnader i kommunen som kan omfattas av krav på IMD värme.
- Informera om de nya reglerna på hemsidan.
- Upprätta handlägningsrutiner.
- Genomföra kontroller enligt framtagna rutiner.

### **Kommande tillsyn avseende laddinfrastruktur (fr.o.m. 1 januari 2025)**

Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen, PBF. Reglerna för uppförande av nya 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. Dessa krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. 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. Stadsbyggnadsnämnden ska från och med den 1 januari 2025 utöva tillsyn över att de befintliga byggnader som omfattas av kraven har laddningspunkt för elfordon.

## Behovsutredning 2022-2024

I den här delen utreds hur mycket tid som behöver avsättas för tillsyn enligt PBL för att uppfylla de krav som lagstiftningen ställer på tillsynsmyndigheten. Utredningen baseras på en nulägesbild över ärendebalanserna, statistik över antal inkomna ärenden de senaste åren samt de aktiviteter som bedöms behövas för att kunna fullgöra tillsynsuppgifterna enligt föregående avsnitt på ett tillfredsställande sätt.

Enligt plan- och bygglagen är tillsynsmyndigheten skyldig att handlägga ärenden skyndsamt om det finns skäl för ingripande. Vidare anges i förvaltningslagen att ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. Med hänsyn till dessa skyndsamhetskrav bedöms det vara av största vikt att ärendebalanserna minskar successivt, samtidigt som det fortfarande måste vara möjligt att genomföra övriga tillsynsuppgifter som åligger Stadsbyggnadsnämnden. Den inledande målsättningen bör vara att alla ärenden ska hanteras inom fem år från det att de kom in till Stadsbyggnadsnämnden. På sikt måste handläggningstiderna minska ytterligare för att uppfylla skyndsamhetskravet. Beräkningen av tiden som behöver avsättas för handläggning av befintliga och inkommande ärenden har gjorts med detta som utgångspunkt.

### År 2022

Ärendetyp	Särskilda aktiviteter	Uppskattad tid/år (h)
OVK	Inventera och komplettera register och handläggningsrutiner, informera fastighetsägare, utöva kontroll enligt rutin	250
Motordrivna anordningar	Inventera och upprätta register och handläggningsrutiner, utbilda administrativ personal inom handläggning av hissar och besiktningssprotokoll, utöva kontroll enligt rutin	200
Lekplatser	-	-
IMD	-	-
Enkelt avhjälpna hinder	-	-
Händelsestyrd tillsyn	Hantera inkommande ärenden avarbeta befintliga ärenden	2400

Planerad tillsyn		50
Information och rådgivning	Inkommande frågor och information på hemsida	50
<b>Totalt</b>		<b>2950</b>

### År 2023

Ärendetyp	Särskilda aktiviteter	Uppskattad tid/år (h)
OVK	Utöva kontroll enligt rutin	100
Motordrivna anordningar	Utöva kontroll enligt rutin	100
Lekplatser	Inventera och upprätta register och handläggningsrutiner	100
IMD	Inventera och upprätta register och handläggningsrutiner	100
Enkelt avhjälpna hinder	-	-
Händelsestyrd tillsyn	Hantera inkommande ärenden avarbeta befintliga ärenden	2400
Planerad tillsyn		50
Information och rådgivning	Inkommande frågor och information på hemsida	50
<b>Totalt</b>		<b>2900</b>

### År 2024

Ärendetyp	Vad behöver göras	Uppskattad tid/år (h)
OVK	Utöva kontroll enligt rutin	100
Motordrivna anordningar	Utöva kontroll enligt rutin	100
Lekplatser	Utöva kontroll enligt rutin	50
IMD	Utöva kontroll enligt rutin	50



Enkelt avhjälpna hinder	Inventera och upprätta register och handlägningsrutiner, utöva kontroll enligt rutin	250
Händelsestyrd tillsyn	Hantera inkommande ärenden avarbeta befintliga ärenden	2400
Planerad tillsyn		50
Information och rådgivning	Inkommande frågor och information på hemsida	50
<b>Totalt</b>		<b>3050</b>

### Resursbehov och konsekvensanalys

SKR:s grundmodell för behovsutredning 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 arbetstid/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

Aktivitet	Timmar	Summa
Semester	220	
Sjukdom	60	
VAB	60	
Friskvård	40	
Personlig tid	60	440
Utbildning	100	
Extern samverkan	100	
Intern samverkan	100	
Planering	80	
Kvalitetsarbete	80	
Övrig administration	100	560
Kärnverksamhet	1 000	1 000
<b>Summa</b>		<b>2 000</b>

Utifrån behovsutredningen för 2022-2024 ovan så skulle det krävas ca tre heltidstjänster för att fylla behovet av tillsyn enligt PBL under denna period. 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.

## Tillsynsplan 2022

### Resurser

Under 2022 kommer två till tre handläggare att arbeta med tillsyn på heltid, med stöd av förvaltningsjurist på deltid. Viss förstärkning bedöms under 2022 kunna tillsättas för arbete med OVK och motordrivna anordningar. Denna uppgift kan komma att fördelas mellan olika yrkeskategorier så som byggnadsinspektörer och koordinatörer. Med hänsyn till att tillsynshandläggarna även ska utföra tillsyn i fråga om strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken bedöms det saknas förutsättningar för att helt fylla behovet för 2022. Ärendemängden kommer därför inte att minska i den takt som skulle behövas för att på sikt nå ärendebalans. Det bedöms inte heller kunna genomföras någon planerad tillsyn.

### Prioriteringar

Under 2022 avser Stadsbyggnadsnämnden att göra särskilda prioriteringar av ärenden enligt följande principer:

#### *Mycket hög prioritet*

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

#### *Hög prioritet*

1. Pågående misstänkt olovliga byggnationer eller anläggningsarbeten.
2. Uppföljning av genomförandet av fattade beslut.
3. Åtgärder med mycket stor omgivningspåverkan.
4. Ärenden som kan avskrivas utan närmare utredningsinsatser.
5. Ärenden som är av vikt för en pågående lovprövning.

#### *Normal prioritet*

1. Övriga ärenden.\*
2. Planerad tillsyn.

\*Vid handläggning av övriga ärenden kommer fokus att läggas på avarbetning av befintliga ärenden i turordning, utifrån principen äldst först.

### Särskilda aktiviteter som planeras under 2022

Under 2022 ska Stadsbyggnadsnämnden genomföra en översyn av de mallar som används inom tillsyn enligt PBL. Stadsbyggnadsnämnden avser även att inventera och komplettera/upprätta digitala register över fastigheter och byggnader som omfattas av reglerna om OVK och motordrivna anordningar. Rutiner för hur tillsynen ska utföras ska utvecklas och utbildning ske för inblandad administrativ personal.

### Målsättning

Att ärendebalanserna ska minska och handläggningen av OVK och motordrivna anordningar ska genomföras på ett effektivt sätt.