



Tillsynsplan Byggnadsnämnden 2023

Dokumenttyp: Tillsynsplan PBL	
Dokumentansvarig: Bygglövsavdelningen	Beslutsdatum: 2022-11-16
Beslutad av: Byggnadsnämnden	DNR: BN-2022/01639

Innehåll

Inledning.....	2
Bakgrund, behov och utblick (2023-2028)	2
Nytt ärendehanteringssystem (ÄHS)	3
Prioriteringar	4
Mål och aktiviteter 2023	5
Tillsynsområden	6
Olovligt byggande och andra olovliga åtgärder	7
Ovårdad tomt	8
Bristande underhåll av byggnader	9
Strandskydd	10
Enkelt avhjälpna hinder	11
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	12
Hissar och andra motordrivna anordningar	13
Lekplatser	14
Individuell mätning och debitering (IMD)	15

Inledning

Byggnadsnämndens tillsynsplan redovisar bygglovsavdelningens planerade arbete inom tillsynsområdet enligt plan- och bygglagen (PBL). Syftet med planen är att skapa förutsättningar för planering, genomförande och uppföljning samt styrning inom verksamhetsområdet tillsyn.

Tillsynsplanen arbetas fram av avdelningens tillsynsverksamhet och innehåller mål, prioriteringar och metoder för att uppfylla byggnadsnämndens tillsynsansvar enligt 11 kap. PBL.

Tillsynsplanen är en bilaga till förvaltningens verksamhetsplan och beslutas av byggnadsnämnden i samband med att verksamhetsplanen beslutas i november månad inför kommande verksamhetsår.

Bakgrund, behov och utblick (2023–2028)

Sedan 2013 har antalet registrerade tillsynsärenden uppgått till i genomsnitt 103 per år (OVK och hissar exkluderat). Vid ingången av 2022 var antalet öppna ärenden i avdelningens diarium något mer än 400. Bortsett från det senaste årets inkomna ärenden har byggnadsnämnden i och med det vad vi kallar en "utredningsskuld" motsvarande ungefär 300 ärenden.

Bygglovsavdelningen uppskattar handläggningstiden för ett tillsynsärende till 16 timmar, vilket på årsbasis innebär ett handläggningsbehov på 1 648 timmar (16 x 103).

Den samlade utredningsskulden uppgår då till maximalt 4 800 timmar (16 x 300), se tabell 1.

Åtgärd	Timmar	Antal ärenden	Utredningstimmar
Förgranskning, kommunicering	1	103	1648
Tillsynsbesök	4		
Utredning, bedömning	4		
Beslut, tjänsteskrivelse	4		
Efterarbete, uppföljning	3		
Summa	16		

Arbetstid	Handläggningstid
1600	960

Tabell 1. Behovsanalysen bygger på en uppskattning av tidsåtgång för olika utredningsmoment, antal inkomna ärenden samt arbetstid (årsarbetstid minus semester, sjukfrånvaro mm) och effektiv handläggningstid (arbetstid minus möten, utbildningar, APT mm).

Planerade resurser 2023

Tillsynsplanen utformas med beaktande av tillgängliga personalresurser. Under 2023 har bygglovkontoret fyra handläggare, två inspektörer och en koordinator som är sysselsatta med tillsynsarbete i olika grad, se tabell 2.

Årsarbetskraft	Tillgänglig tid för tillsynsarbete (av 960 timmar)	Huvudsakliga tillsynsuppgifter	Huvudsakliga tillsynsuppgifter med uppdrag utanför tillsynsområdet	Huvudsakliga uppgifter utanför tillsynsarbete
Bygglovhandläggare/tillsyn	768		X	
Bygglovhandläggare/tillsyn	864		X	
Bygglovhandläggare/tillsyn	960	X		
Byggnadsinspektör/tillsyn	768	X		
Byggnadsinspektör	160			X
Byggnadsinspektör	160			X
Koordinator	960	X		
Totalt	4 640 timmar			

Tabell 2. Resursfördelning inom tillsynsverksamheten. Gråa fält avser tillsynsområde OVK och Hissar.

De 1648 timmar (redovisade i tabell 1) motsvarar ett behov av 1,72 årsarbetskrafter på heltid. Med de tillgängliga tillsynstimmar som finns inom verksamheten, behövs därmed två handläggare för att ta omhand och avsluta inkommande ärenden utan att ytterligare ärenden läggs till utredningsskulden.

Sett över en längre perioden 2023–2028 (5 år) kan den så kallade utredningsskulden tas omhand på två olika sätt. Med de tillgängliga tillsynstimmar som finns inom verksamheten, kan skulden å ena sidan behandlas av *en* årsarbetskraft med målet att vara helt borta vid utgången av 2028 (960 timmar/år). Resurser finns då att fördela till annat arbete om behov uppstår eller viss aktiv tillsyn.

Alternativt kan de tillgängliga tillsynstimmar som finns inom verksamheten användas för att behandla skulden med målet att avsluta den till utgången av september 2025 (1728 timmar/år). Motsvarande resurser frigörs då i slutet av perioden. Detta förutsätter att tillsynsverksamhetens sammansättning är oförändrad.

Tillsynsverksamhetens inriktning för 2023 är att fortsätta enligt nu inarbetade rutiner och avsätter två handläggare för hantering av utredningsskulden med mål att bli kvitt den så snart som möjligt. När skulden är avslutad bedöms arbetet med löpande anmälningar flyta bättre.

Nytt ärendehanteringssystem (ÄHS)

Under 2023 planeras ett nytt ärendehanteringssystem att införas på avdelningen. Visst arbete med förberedelser av rutiner har skett inom tillsynsverksamheten under 2022, men mycket tid kommer att behövas för implementering av det nya ÄHS även under 2023. Detta kan komma att påverka antalet årsarbetskrafter och timmar inom tillsynsverksamhetens huvuduppgifter negativt under året.

Prioriteringar

För att styra resurserna till ärenden där behovet av utredning och ingripanden är som störst, kommer tillsynsverksamheten under 2023 arbeta med att klassificera och rangordna ärenden enligt ett system med prioriteringar.

Högsta prioritet

- Ärenden i vilka det finns akut fara för människors liv eller hälsa
- Ärenden i vilka det finns risk för omfattande materiella eller ekonomiska skador
- Ärenden i vilka handläggning av synnerliga skäl inte kan anstå (till exempel kulturvärden)

Hög prioritet

- Ärenden i vilka ingripandemöjligheter riskerar att preskriberas
- Ärenden i vilka omedelbar handläggning är av vikt för pågående lovprövning
- Ärenden i vilka det är uppenbart att ett ingripande inte kan eller ska ske

Normal prioritet

- Nyinkomna ärenden som rör olovligheter och som inte tillhör högre prioritet.

Låg prioritet

- Vaga eller ofullständiga anmälningsärenden
- Ovärdade tomter med liten eller ingen omgivningspåverkan
- Bristande underhåll av byggnader som inte har ett värde ur historiskt, kulturhistoriskt, konstnärligt, arkitektoniskt eller miljömässigt hänseende.

Matris för prioriteringar av inkommande tillsynsärenden

Bråttom?	Ja	Hög prioritet (vid första tillfälle)	Högsta prioritet (omgående)
	Nej	Lägsta prioritet (i mån av tid)	Normal prioritet (planera in)
		Nej	Ja
		Viktigt?	

Mål och aktiviteter 2023

Tillsynsverksamhetens målsättningar består både av produktionsmål och organisatoriska mål. Produktionsmålen kan bäst beskrivas som exempelvis antal handlagda ärenden, minskad ärendemängd, genomförda tillsynsbesök. De organisatoriska målen är då sådana som förbättrade arbetsrutiner, mallar, eller kompetensutveckling och samarbeten inom och utanför förvaltningen.

Genom att ställa upp verksamhetens målsättningar för det kommande året i en prioriteringsordning blir både uppföljning och analys av förbättringsmöjligheter mer överskådliga. Målsättningarna tydliggör för verksamheten var fokus bör ligga inför kommande verksamhetsår.

Målen har fastställts utifrån en bedömning av tillgängliga resurser och var behovet av tillsyn är som störst.

Verksamhetens övergripande mål 2023:

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Nyinkomna ärenden beslutas inom sex månader	Ändrat arbetssätt genom prioriteringar	1: a kvartal	
	Rutiner för kortare ledtider och snabbare beslut	Månadsvis	
2. En fjärdedel av utredningsskulden avslutas	Löpande arbete	Kvartalsvis	
3. Kulturmiljöinventeringen färdigställs och utvärderas	Sammanställning och redovisning	Juni 2023	
4. Ärenden där preskription inträtt avslutas (>2013)	1: a prio	Kvartalsvis	

*Kommentarer:

Tillsynsområden

Byggnadsnämndens tillsynsansvar omfattar hela den bebyggda miljön och tillämpliga bestämmelser inom PBL, PBF med tillhörande författningssamlingar.

Av praktiska skäl delas tillsynsansvaret in i ett antal tillsynsområden inom lagstiftningen. I det följande avsnittet presenteras dessa tillsynsområden med en beskrivning och nulägesbild över tillsynsarbetet inom respektive område. En del områden har ett tydligt arbetssätt med framtagna rutiner och kommunikationsmallar, medan andra är i behov av kartläggning och förbättringsåtgärder.

Då tillsynsplanen för 2023 är något av ett omtag vad gäller tillsynsplan samt planering och uppföljning omarbetats så har verksamheten inte områdesspecifika mål inom alla tillsynsområden. 2023 blir med det något av en ny start-/utgångspunkt för kommande tillsynsplan 2024, där statistik och erfarenheter från 2023 ligger till grund för framtida mål och aktiviteter, utifrån resursbehov och tillgängliga resurser.

Olovligt byggande och andra olovliga åtgärder

Exempel på överträdelse: nybyggnad utan bygglov (svartbygge), anordnande av parkeringsplats utan bygglov, bygglovsbefriad tillbyggnad utan startbesked, avvikelser från beviljat bygglov.

9 kap. PBL och 6 kap. PBF. Utgör majoriteten av tillsynsverksamhetens ärenden och upprättas nästan uteslutande efter anmälningar av utomstående eller vid upptäckt i samband med lov- och anmälningsärenden. Innefattar från och med 2023 även skyltar och ljusanordningar.

Nuläge:

Jämn tillströmning av ärenden som hanteras löpande. Generellt högt prioriterade ärenden som inte sällan leder till beslut om ingripande och påföljd. Tillsynsverksamheten fortsätter att hantera ärenden enligt nuvarande rutiner och arbetssätt. Äldre ärenden blir mer svårutredda i sak, då många omständigheter hinner ändras under tiden vilket också försämrar bevisläget. Möjligheten att ingripa med rättelse preskriberas efter tio år.

På grund av överklagningar kan det ta tid innan beslut vinner laga kraft.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Olovliga åtgärder'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Nyinkomna ärenden beslutas inom sex månader	Löpande arbete och prioriteringar	Löpande	

*Kommentarer:

Ovårdad tomt

Exempel på överträdelse: vildvuxen trädgård (ovanligt), skrotansamlingar eller stort antal bilar.

Den ärendekategori näst efter olovligheter som står för merparten av antalet tillsynsärenden. Tillsynsområdet är ett så kallat underlåtenhetsbrott, det vill säga, så länge tomten är ovårdad bedöms överträdelsen pågå och det finns ingen preskriptionstid att ta hänsyn till. Tillsynen sker uteslutande efter anmälningar, men har potential att också ske genom aktiv egeninitierad tillsyn.

Nuläge:

Varierad komplexitet gör många ärenden svårbedömda. Viss gemensam tillsyn sker med MoH i ärenden kring ovårdade tomter.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Ovårdad tomt'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Hantera inkomna ärenden.	Löpande arbete	Löpande	

**Kommentarer: Verksamheten föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter för året inom tillsynsområdet.*

Bristande underhåll av byggnader

Exempel på överträdelser: Förfallna byggnader, fasader som inte målas, murkna staket.

8 kap. 14 § PBL. Ett stort antal ärenden, både äldre och nya handläggs inom området. Byggnader med högt bevarandevärde prioriteras. Ingen aktiv tillsyn inom området har skett, med undantag för det arbete som påbörjades under sista kvartalet 2022. Resurstillgången medför att tillsynen prioriteras lågt. Ärenden inom kategorin är generellt svårbedömda. Relativt vanligt bland inkomna ärenden.

Nuläge:

Tillsynsbehovet bedöms som stort. Det arbete med inventering av centrala kulturmiljöer inom Umeå som påbörjats fortsätter och kan ge bättre kunskap. Ingen eller liten egeninitierad tillsyn.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Bristande underhåll'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Hantera inkomna ärenden.	Löpande arbete	Löpande	

**Kommentarer: Verksamheten föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter för året inom tillsynsområdet.*

Strandskydd

Exempel på överträdelse: nybyggnad eller ändring av byggnad inom strandskyddsområde, anordnande av andra anläggningar eller privatisering.

7 kap. 15 § MB. Verksamheten uppskattar det årliga inflödet av nya ärenden till ungefär 10 ärenden. Ingen preskriptionstid föreligger. Det finns idag en relativt stor andel äldre outredda ärenden. Tillsynen begränsad till säsong. Relativt lätt att utreda. Förmodat stort mörkertal, potential för egeninitierad tillsyn finns. Dock bedöms en egeninitierad tillsyn snabbt kunna bli omfattande och resurskrävande.

Nuläge:

Förbättringspotential föreligger inom tillsynsområdet. Verksamheten påbörjade under 2021 ett internt samarbete med miljökontoret. Det finns förutsättningar för ökat gemensamt arbete inom tillsynsområdet. Finns behov av ytterligare kartläggning och organisering av arbetet inom området.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Strandskydd'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Hantera inkomna ärenden.	Löpande arbete	Löpande	

**Kommentarer: Verksamheten föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter för året inom tillsynsområdet.*

Enkelt avhjälpna hinder

Exempel på överträdelser: höga trösklar, svåråtkomliga armbågskontakter, flyttbara hinder

Få inkomna anmälningar gör att verksamhetens kännedom om det faktiska tillsynsbehovet är begränsat. Det kan tolkas som att problem inte finns men verksamhetens bedömning är att anmälningsbenägenheten är låg.

Nuläge:

Ingen aktiv tillsyn bedrivs, dock finns sannolikt stor potential till egeninitierad tillsyn inom området. Både när det gäller befintlig bebyggd miljö och nytillkommande bebyggelse och bebyggelsemiljöer.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Enkelt avhjälpna hinder'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Hantera inkomna ärenden.	Löpande arbete	Löpande	

**Kommentarer: Verksamheten föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter för året inom tillsynsområdet.*

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Exempel på överträdelser: uteblivet besiktningsprotokoll, nyinstallation av ventilation utan startbesked, ändring av ventilation utan startbesked eller inlämnat protokoll.

Uppskattningsvis hanteras mellan 1500 och 2000 OVK-ärenden årligen. Tillsynen består framför allt av uppföljning av registrerade fastigheter med krav på återkommande kontroller och redovisning av protokoll. DVS registerhållning.

Idag arbetar en koordinator på heltid med OVK, samt en byggnadsinspektör på ungefär 10 %. Arbetet sker framför allt genom påminnelser och åtgärdsföreläggande.

Nuläge:

Verksamheten har tagit fram och arbetar med nya rutiner för hanteringen av OVK-ärenden. Området är omfattande, förbättringsarbete sker löpande. Ett nytt ärendehanteringssystem kommer troligen att skapa förutsättningar för fortsatt utveckling inom området.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'OVK'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Ökad kunskap och utveckling inom området.	Ökad dialog och delaktighet med OVK-handläggare	Kvartalsvis	

*Kommentarer:

Hissar och andra motordrivna anordningar

Exempel på överträdelse: utebliven kontrollbesiktning av hiss med krav på redovisat protokoll

Uppskattningsvis hanteras mellan 15 och 20 ärenden per år. Ej godkända protokoll inkommer till verksamheten via besiktningsorganen. Rutinmässigt utfärdas ett användningsförbud till dess att godkänt besiktningsprotokoll redovisats.

Används hissen trots förbud utfärdas en byggsanktionsavgift.

Nuläge:

Ärenden hanteras löpande. Register över befintliga hissar saknas och bedöms svårt att upprätta och ajourhålla då det inte finns någon skyldighet att lämna in godkända protokoll.

Tillsynsbehovet bedöms vara måttligt. Ett lämpligt upplägg skulle kunna vara att områdesvis inventera hissar och andra motordrivna anordningar för att lokalisera hissar där det saknas besiktningsprotokoll.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Hissar'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Inkomna ärenden hanteras skyndsamt.	Rutiner ses över för att minska eventuella ledtider i processen.	Kvartal 1/Löpande	

*Kommentarer:

Lekplatser

Exempel på överträdelser: brister i säkerhet vid användning av lekredskap.

Lekplatser ingår som en del av byggnadsnämndens tillsynsansvar men ingen aktiv tillsyn sker idag inom området. Inga ärenden finns registrerade i diariet, sannolikt beroende på att de flesta lekplatser har en huvudman som sköter dem.

Gator och parker besiktigar varje år kommunens 110 lekplatser och genomför varje vecka tillsyn och åtgärdar brister. Fritids ansvarar för lekplatser på kommunala badplatser. Fastighet ansvarar och sköter lekplatser på skolor och fritidshem.

Nuläge:

Liten kunskap om lekplatser finns inom verksamheten och vilka krav eller behov av tillsyn som finns. De flesta lekplatser får någon form av tillsyn genom de huvudmän som ansvarar för dem. Ett frågetecken är eventuellt privata lekplatser (ex. samfälligheter)

Potentialen för egeninitierad tillsyn bedöms som stor.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'Lekplatser'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*

**Kommentarer: Verksamheten föreslår inga särskilda mål eller aktiviteter för året inom tillsynsområdet.*

Individuell mätning och debitering (IMD)

Tillsynsområdet är nytt och behöver utredas för att identifiera krav och behov av tillsyn.

Nuläge:

Kunskap saknas inom området.

Matris för måluppfyllelse och uppföljning inom tillsynsområde 'IMD'

Verksamhetsmål 2023			
Beskrivning av mål	Aktiviteter	Avstämning	Resultat*
1. Behov och krav inom tillsynsområdet är utredda.	Utreda behovet av tillsyn inom området. Krav och eventuella metoder identifieras.	Kvartal 2	
2. Nya arbetssätt och rutiner införda.	Genomförs vid behov.		

**Kommentarer:*