

Styrdokument

2025-03-04

Förslag till tillsynsplan

Plan- och byggområdet

Bygg- och miljönämnden,
Bräcke- och Ånge kommuner

Fastställt av: Bygg- och miljönämnden Bräcke- och Ånge kommuner

För revidering ansvarar: Bygg- och miljöförvaltningen Bräcke- och Ånge kommuner

För ev. uppföljning ansvarar: Bygg- och miljöförvaltningen Bräcke- och Ånge kommuner

Dokumentet gäller för: Bygg- och miljönämnden Bräcke- och Ånge kommuner

Dokumentet gäller t.o.m.: Tills vidare

Diariernr: BMN 2025-000045



Bräcke
kommun



Ånge
kommun

Inledning

Portalparagrafen i plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för nuvarande och kommande generationer. Mark för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet.

Kommunen har planmonopol

Kommunerna har ensamt det lokala ansvaret för att planera. Med detta följer ett ansvar, nämligen att använda de redskap man har för att bevara respektive varsamt förändra bebyggelsen.

Byggnadsnämnden har tillsyn över hela den byggda miljön

I Bräcke- och Ånge kommuner utgör bygg- och miljöförvaltningen byggnadsnämnd.

Byggnadsnämndens ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn och för handläggning av nya detaljplaner av ej principiell betydelse. Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Därtill ska de se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning 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 lever upp till sitt ansvar och det blir odemokratiskt om den enskildes möjlighet att bygga inte grundas på lagar och bestämmelser utan på grannarnas goda vilja.

Byggnadsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tillsyn sker vid anmälan samt på byggnadsnämndens eget initiativ enligt en upprättad tillsynsplan. Denna plan är ett verktyg i byggnadsnämndens planering av tillsynsarbetet samt i uppföljning och utvärdering av detta. Planen innehåller behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar.

Denna tillsynsplan med behovsutredning gäller för tillsyn som utförs av Bygg- och miljönämnden Bräcke- och Ånge kommuner under 2025.

Innehåll

Inledning	2
Portalparagrafen i plan- och bygglagen	2
Kommunen har planmonopol	2
Byggnadsnämnden har tillsyn över hela den byggda miljön.....	2
Innehåll	3
Tillsyn.....	5
Områden för tillsyn	5
Utföra tillsyn	6
Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar	8
Plan- och bygglagen (2010:900), PBL	8
Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF	8
Miljöbalken (1998:808), MB	9
Tillsynsområden.....	10
Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet.....	10
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	10
Hissar och andra motordrivna anordningar.....	11
Olovligt byggande – olovlig åtgärd.....	12
Ovårdade fastigheter.....	13
Lekplatser.....	14
Takskyddsanordningar	14
Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten (IMD)	15
Laddinfrastruktur	15
Fastighetsautomation och fastighetsstyrning.....	16
Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken	17
Behovsutredning	18
Inkommande ärenden mm 2024	18
Tillsyn (anmälningar).....	19
SKR:s grundmodell för behovsutredning	19
Konsekvensanalys.....	20
Prioriteringar	22
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL	23
Bilaga	25

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

Exempel som konkretiserar och illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder 25

Tillsyn

Målet med byggnadsnämndens 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

Enkelt avhjälpna hinder

Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det innebär att alla enkelt avhjälpna hinder på allmänna platser ska avhjälpas.

Hissar och andra motordrivna anordningar

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

Obligatorisk ventilationskontroll

Kontroll av ventilationen i byggnader ska utföras inom bestämt intervall och visa på godkänd funktion.

Olovligt byggande

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.

Ovårdade fastigheter

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

Lekplatser

Lekplatser och de fasta anordningar som tillhör lekplatser ska uppfylla krav på säkerhet vid användning och ska därför underhållas så att risken för olycksfall begränsas. De ska även vara tillgängliga och användbara för alla.

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

Taksäkerhet

För att skydda mot risk för olycksfall när man för byggnadens användning och drift behöver ta sig upp, förflytta sig och arbeta på tak ska det finnas takskyddsanordningar. Dessa ska vara monterade och underhållas så att de håller vid en olyckssituation.

Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten (IMD)

I flerbostadshus ska det installeras en mätare för värme och tappvarmvatten i varje enskild lägenhet. Kostnaden för det ska separeras från varmhysan. Syftet är att minska energianvändningen för uppvärmning och att minska användningen av varmvatten.

Laddinfrastruktur

Det ska finnas förutsättningar för laddning av elfordon vid bostäder, arbetsplatser och övriga byggnader som har fler än 10 parkeringsplatser. Laddningspunkterna ska vara tillgängliga och säkra att använda.

Fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Större lokalbyggnader, både nya och befintliga, som inte är bostadshus, med en nominell effekt för uppvärmning över ett visst värde ska ha ett system för automation och styrning.

Strandskydd

Syftet är att bevara allmänhetens tillgång till vatten och stränder.

Utföra tillsyn

Bevaka

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

Utreda

Så fort det finns misstanke att det förekommer förseelser inom tillsynsområdet ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. Utredningen ska visa på om det förekommer en förseelse 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 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.

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

Arkivera

När ärendet är avslutat ska beslut och handlingar arkiveras.

Den rättsliga regleringen av byggnadsnämndens tillsynsansvar

Byggnadsnämndernas arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt miljöbalken.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

11 kap 3 § Tillsynen ska utövas av regeringen, länsstyrelsen och den eller de statliga myndigheter i övrigt som regeringen bestämmer och av byggnadsnämnden (tillsynsmyndigheterna).

Tillsynsmyndigheterna ska samarbeta med varandra samt med sådana statliga och kommunala organ som fullgör uppgifter av betydelse för tillsynsmyndigheten.

11 kap 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

10 kap 37 § Om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande enligt 11 kap ska nämnden också handlägga den frågan skyndsamt.

11 kap 17-63 §§ De regler om ingripanden och påföljder som byggnadsnämnden förfogar över och som den – om förutsättningarna är uppfyllda – är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn.

Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF

8 kap 2 § 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 (2010:900) och i anslutande föreskrifter följs i övrigt.

8 Kap. 8 § En tillsynsmyndighet ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet. 9 kap. innehåller precisering av sanktioner vid tillsyn.

Miljöbalken (1998:808), MB

26 kap 1 § Tillsynen ska säkerställa syftet med denna balk och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Med tillsyn avses att tillsynsmyndigheten ska

1. På eget initiativ eller efter anmälan i nödvändig utsträckning kontrollera att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken följs samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse.
2. Underlätta för den enskilde att fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf genom rådgivning, information och liknande verksamhet.

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

Kravet på att avhjälpa 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. Byggnadsnämnden har ansvaret för att publika lokaler ska vara tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Mål

Att alla publika lokaler och allmänna platser i Bräcke och Ånge kommuner dit allmänheten har tillträde ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

Delmål

Att upprätta ett register över alla publika lokaler och allmänna platser i kommunernas större tätorter som omfattas av kraven på tillgänglighet. Bräcke och Ånge tätort prioriteras.

Aktiviteter

Inventering av lokaler och andra platser dit allmänheten har tillträde.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig 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. 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 inommiljö. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som är i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga. Byggnadens välmående.

Mål

Att de lagstadgade kontroller som ska utföras under ett kalenderår ska genomföras.

Delmål

Att upprätta ett register över alla lokaler där OVK ska genomföras.

Aktiviteter

Inventera, upprätta och uppdatera register över alla lokaler och byggnader som omfattas av OVK.

Hissar och andra motordrivna anordningar

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

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassnings hissar med flera.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Mål

Att de lagstadgade kontroller som ska utföras under ett kalenderår ska genomföras. Samt att hissar och andra motordrivna anordningar med allvarliga brister inte används.

Delmål

Att upprätta ett register över de lokaler som inrymmer hissar och andra motordrivna anordningar vilka berörs av besiktning.

Aktiviteter

Inventera, upprätta och uppdatera register över alla lokaler och byggnader som inrymmer hissar och andra motordrivna anordningar vilka berörs av besiktning. Uppgifter om när nästa besiktning ska utföras ska ingå, bevakningar ska läggas in för att skapa enklare och snabbare tillsyn.

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 anmälnings- och bygglovspliktiga men som man gör utan startbesked/bygglov.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift kan tas ut även 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.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna 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. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål

Ta hand om de ärenden som inkommer till byggnadsnämnden samt utföra aktiv tillsyn. Att minska det olovliga genom förebyggande åtgärder.

Delmål

Ta hand om de ärenden som inkommer till byggnadsnämnden samt utföra aktiv tillsyn. Att minska det olovliga genom förebyggande åtgärder.

Aktiviteter

- För att minska de olovliga ärendena lägga in bevakningar på pågående bygglov. Informera den sökande när bygglovstiden (5år) eller startbeskeden (2år) är på väg att gå ut.

- Nytt informationsmaterial ska publiceras på respektive kommuns hemsidor under 2025.
- Att informera kommunmedborgare i april via lokala informationstidningar – Ljunganbladet och Bräckebladet - digital media och via kommunernas hemsidor för att öka medvetenheten och på så sätt förebygga olovliga åtgärder.
- Under 2024 inleddes ett arbete tillsammans i Västernorrlands län med framtagande av gemensamt informationsmaterial gällande byggbodar och tillfälliga bostäder. Detta arbete ska fortsätta under 2025. Informationsmaterialet är tänkt att finnas på respektive kommuns hemsida.

Ovårdade fastigheter

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.

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 enhet (bygg eller miljö) ska kunna handlägga ärendet. Vid osäkerhet kring ansvar bör en gemensam bedömning på plats göras.

Syfte

Skapa en säker omgivning där byggnader underhålls och där tomter, allmän platsmark och andra byggnadsverk än byggnader underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer.

Mål

Minska andelen ovårdade fastigheter, tomter, allmänna platsmarker och andra byggnadsverk än byggnader.

Delmål

Handlägga tidigare inkomna och inkommande ärenden.

Aktiviteter

Handlägga tidigare inkomna och inkommande ärenden. Prioritera de fastigheter där det föreligger stor skaderisk för ägare, boende och/eller allmänheten och är centralt belägna.

Lekplatser

Byggnadsnämnden ansvarar för att utöva tillsyn över lekplatser och ska se till att den som ansvarar för lekplatsen följer kraven vid uppförande och ändring av sådana. 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

Upprätthålla en god status på lekplatser. De ska underhållas för att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte ska uppkomma. Lekplatser ska vara tillgängliga och användbara för alla.

Mål

Lekplatsers underhåll ska vara utfört på ett sådant sätt att inga olyckor sker. Kravet på tillgänglighet till samtliga lekplatser ska uppfyllas.

Delmål

Att upprätta ett register över de lekplatser som finns i kommunerna.

Aktiviteter

Att upprätta register över och genomföra besök på de lekplatser som finns i kommunerna.

Takskyddsanordningar

För att förebygga risker för olycksfall när man för en byggnads användning och drift behöver beträda taket, förflytta sig på taket och utföra arbete på taket ska ett antal regler gällande taksäkerhet uppfyllas. I reglerna framgår vilka fasta takskyddsanordningar som bör finnas, hur dessa ska vara monterade för att hålla vid en olyckssituation och hur de ska underhållas. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar ansvar för att se till att byggnaden uppfyller dessa krav.

I samråd med räddningstjänsten i Jämtland och Medelpad har beslutats att dessa ärenden i första hand ska handläggas genom LSO lagstiftningen.

Syfte

Upprätthålla en god status på takskyddsanordningar. De ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall och betydande olägenheter inte uppkommer.

Mål

Att lagar, förordningar och föreskrifter gällande takskyddsanordningar följs.

Delmål

Följa upp inkommande ärenden där brister gällande takskyddsanordningar finns.

Aktiviteter

Skicka ut information till berörd fastighetsägare att bristande takskyddsanordningar ska åtgärdas.

Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten (IMD)

Krav på installation av IMD för tappvarmvatten gäller för all nyproduktion av flerbostadshus från och med 1 juni 2022, dock finns inga krav på IMD för värme. Även befintliga flerbostadshus som genomför ombyggnation eller väsentlig ändring av befintlig installation av tappvarmvatten omfattas av kravet. Installation av IMD varmvatten ska göras i varje enskild lägenhet.

För befintliga flerbostadshus gäller krav på installation av IMD värme bara för de byggnader som har sämst energiprestanda uttryckt som primärenergital. Det gäller för flerbostadshus som har ett primärenergital högre än 180 kWh/m² och år i Jämtlands län och 200 kWh/m² och år i Västernorrlands län, där värmedistribution sker från en central källa. De byggnader som inte uppnår kravnivåerna ska antingen installera ett system för IMD, genomföra andra energieffektiviserande åtgärder för att uppnå kraven eller visa att det är inte tekniskt genomförbart eller ekonomiskt lönsamt med hänsyn till möjliga energibesparingar att installera IMD. Det är fastighetsägarens ansvar att kunna visa för byggnadsnämnden att IMD har installerats, alternativt att kunna visa att något av undantagen kan tillämpas på byggnaden. Tillsyn riktas mot fastighetsägaren och en avgift får tas ut.

Syfte

Syftet med att energikostnader fördelas efter faktisk användning är att göra byggnaderna mer effektiva ur energisynpunkt.

Mål

Att lagar, förordningar och föreskrifter gällande IMD följs.

Delmål

Att upprätta ett register över de byggnader som omfattas av denna lagstiftning.

Aktiviteter

För IMD värme ska information om energiprestanda begäras ut från energideklarationsregistret. För IMD tappvarmvatten ska information tas fram från förvaltningens ärendehanteringssystem (lov och anmälan gällande nybyggnation och ombyggnation av flerbostadshus).

Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur är ett övergripande begrepp för fast utrustning som behövs för laddning av elfordon. Kraven på ladd-infrastruktur 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 krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. Undantag för vissa typer av byggnader finns.

Kravet på laddinfrastruktur bygger på krav från Europaparlamentet, energiprestandadirektivet, och finns i 3 kap. 22 § samt 20 § c plan- och byggförordningen.

Syfte

Kraven på ladd-infrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

Mål

Att lagar, förordningar och föreskrifter gällande ladd-infrastruktur ska följas.

Aktiviteter

Att via annonsering i respektive kommuns informationsblad informera berörda om gällande krav.

Fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Definitionen av dessa begrepp är system som är driftskompatibla med anslutna installationssystem (värme, ventilation, kyla, belysning, säkerhet m.m.) och anordningar i en byggnad. Det omfattar allt (produkter, programvara, tekniskt underhåll) som kan stödja en energieffektiv, ekonomisk och säker drift av en byggnads installationssystem. Detta genom automatisk styrning och genom att underlätta den manuella hanteringen av en byggnads installationssystem. Systemen övervakar, registrerar, analyserar och möjliggör anpassning av energianvändningen. På så sätt kan en byggnads drift optimeras, energikostnader minskas och inomhusklimat förbättras för användarna samtidigt som miljöpåverkan minimeras. Dessa krav gäller retroaktivt och ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025.

De byggnader som omfattas av kravet på fastighetsautomation och fastighetsstyrning är alla byggnader som inte är bostadshus om de har ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmning- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 290 kilowatt. Även de som har ett luftkonditioneringssystem eller ett kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 290 kilowatt.

Kravet finns i 3. Kap. 15 § plan- och byggförordningen och grundar sig på EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda.

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

Syfte

Syftet med kraven på fastighetsautomation och fastighetsstyrning är att nya och befintliga byggnader ska vara mer energieffektiva och bekväma.

Mål

Att lagar, förordningar och föreskrifter gällande fastighetsautomation och fastighetsstyrning följs.

Delmål

Att upprätta register över de byggnader som berörs av kravet.

Aktiviteter

Ingen aktivitet aktuell i nuläget.

Strandskydd, tillsyn enligt Miljöbalken

Generellt strandskydd infördes 1975 med syfte att bevara allmänhetens möjlighet till friluftsliv och land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. Strandskyddet gäller samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, som till exempel att anlägga, gräva eller bygga något. Bestämmelserna gäller både i tätort och i glesbygd. På några få platser är strandskyddet borttaget, till exempel i en del tätorter. Bygg- och miljönämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna under vissa förutsättningar som finns uppräknade i miljöbalken. Regler om strandskydd finns i 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken.

Syfte

Strandskyddets syfte är att bevara allmänhetens tillgång till vatten och stränder vilket är av stor betydelse för friluftsliv och rekreation. Övergången mellan land och vatten är betydelsefull som livsmiljö för många olika arter. Den strandnära zonen är värdefull bland annat för skydd och övervintring. Strandskyddet skyddar djur och växter som lever på och i närheten av stränderna samt i vattnet. Strandskyddet gäller även ute i vattnet, vissa bottnar kan exempelvis vara värdefulla miljöer.

Mål

Bevara tillgången till kommunens vattendrag för allmänheten samt bevara livsmiljöer för djur och natur i vattendragens närhet.

Delmål

Handlägga inkommande ärenden samt uppenbara överträdelser mot strandskyddet.

Aktiviteter

Följa upp otillåtna åtgärder som utförts inom områden som omfattas av strandskyddet.

Behovsutredning

Inkommande ärenden mm 2024

		Antal/år	Tim/ärende	Tim/år
Nybyggnation en- och tvåbostadshus		6	24	144
Nybyggnation fritidshus		9	20	180
Ombyggnation/ändrad användning större byggnad		0	31	0
Nybyggnation större byggnad (skolor mm)		6	32	192
Nybyggnation komplementbyggnad		16	7	112
Tillbyggnader		21	9	189
Marklov, rivningslov, tidsbegränsade bygglov		19	6	114
Förhandsbesked		3	10	30
Bygglov övrigt (skylt, transform, cistern, ändring, upplag mm)		31	6	186
Anmälningar (attefall, eldstad, ventilation mm)		85	3,5	298
Administrativa ärenden/yttrande/samråd		14	2	28
Strandskyddsdispenser		22	7	154
Vindkraftsärenden		1	230	230
Detaljplaner		0	80	0
Ej avslutade, återkallade och avvisade ärenden		20	2	40
Förfrågningar, rådgivning, information mm (ext. & Int.)				1200
Kurser / konferenser / kunskapsinläsning				300
Extern samverkan				300
Intern samverkan (APT, övriga möten)				160
Diverse löpande uppgifter				
- LINA (eftersläpande ärenden ca 600 st)		58	0,5	29
- Granskn. fakturor (5 tim/mån 12 ggr/år)				60
- Statistik SCB (1 tim/kommun 12 ggr/år)				24
- Enkäter (15 tim/kommun 1 ggr/år)				30
Övriga uppdrag & verksamhetsutveckling				
- Hemsida/blanketter (50/50)				400
- Strukturändring ByggR, mallar, taxa mm				100
Summa				4500

Uppdrag utöver dessa är bostadsanpassning, BAB, vilket uppgår till 20% av 2 inspektörers heltidstjänster.

Tillsyn (anmälningar)

	Antal ärenden/år	Tim/ärende	Tim/år Nedlagd tid
Enkelt avhjälpna hinder			0
OVK			0
Hissar o motordrivna anordningar	5	4	20
Olovligt byggande (uppföljning av påbörjade, färdigställande (2-5år))	9	40	360
Ovårdad byggnad/fastighet	3	40	120
Lekplatser			0
Taksäkerhet			0
IMD			0
Ladd-infrastruktur			0
Fastighetsautomation och fastighetsstyrning			0
Strandskydd	3	40	120
Summa			620

SKR:s grundmodell för behovsutredning

Följande antas:

Aktivitet	Timmar
Semester	290
Sjukdom	60
VAB	60
Friskvård	40
Personlig tid	60
Utbildning	100
Extern samverkan	100
Intern samverkan	100
Planering	80
Kvalitetsarbete	80
Övrig administration	100
Kärnverksamhet	1000
Summa	2070

Ovanstående grundmodell från SKR visar att en inspektör på heltid har ca 1000 timmar för kärnverksamheten och ca 500-600 timmar för gemensam tid, vilket innebär att man kan planera för ca 1500-1600 arbetstimmar/heltidstjänst. Vid deltidstjänst minskar främst tiden för kärnverksamheten då övrig tid oftast tas i anspråk.

Totalt arbetstimmar/år (behov)	Antal heltidstjänster	Arbetstimmar/heltidsanställd
5120	3,2	1600

Konsekvensanalys

Behovsuträkningen baseras på att vi har fyra heltidsanställda byggnadsinspektörer. En av dessa lägger 40% av sin arbetstid på fackliga uppdrag och som skyddsombud. Två inspektörer lägger 20% vardera på bostadsanpassning. Resultatet blir att 0,8 heltidstjänster går till dessa uppdrag (1280 av 6400 timmar/ år). Antalet heltidstjänster är således 3,2 anställda. En av de anställda har dessutom varit tjänstledig på 20% under årets sista kvartal.

Tillgänglig tid är totalt, efter att tid för fackliga uppdrag, uppdrag som skyddsombud och bostadsanpassning dragits bort, 5120 timmar/ år. I detta hanteras inkommande ärenden, löpande uppgifter och verksamhetsutveckling samt tillsyn (enbart anmälningar) enligt redovisad tabell. Tabellen för tillsyn visar att nedlagd tid inom flera tillsynsområden är obefintlig och således finns ett stort behov av arbete inom detta område. Det är inget som kan hanteras med de resurser som finns i dagsläget.

Marginalerna inom verksamheten är små och vad som hinner utföras gällande aktiv tillsyn är helt beroende av antalet inkomna ärenden under året. Behovet av tillsyn har varit och är långt mycket större än den arbetstid som finns till förfogande. Inkomna tillsynsärenden har hanterats men aktiv tillsyn har, enligt beslut från nämnden, prioriterats bort under flera år. En minskad ärendemängd under 2024 har gjort att viss aktiv tillsyn i form av förebyggande arbete med uppdatering och framtagande av information till kommunernas hemsidor dock har hunnits med.

Vi har under 2024, precis som året innan, haft stort behov av att, utöver ärendehantering, lägga tid på verksamhetsutveckling inom eftersatta områden i syfte att underlätta och effektivisera handläggning. Vi har kommit långt i detta arbete men en hel del kvarstår att göra. Målet med detta arbete är att "skapa" mer tid, att utveckla samsyn inom gällande lagstiftning och därmed öka rättssäkerheten samt att förebygga inom tillsynsområdet, men även att underlätta för kommunmedborgare. Ett led i detta arbete har varit fortsatt upprättande av beslutsmallar och framtagande av information till hemsidor.

1 juni 2025 träder Nya BBR i kraft vilket kommer att kräva en hel del tid i utbildning, redigering av mallar, tid till samsyn och tolkning. Dessutom finns en lagrådsremiss från regeringen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen som innebär ett nytt, enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk för bygglov med mera. Detta kommer att innebära ändring av taxa, delegationsordning, hemsidesinformation, mallar etc. samt ändring av tidigare utförd verksamhetsutveckling. De nya lagarna föreslås träda i kraft 1 oktober 2025.

Nuvarande ärendehanteringssystem kommer gradvis att avvecklas under 2025. Således kommer ett nytt system att tas i bruk, NOVA, vilket även detta kommer att ta mycket tid i anspråk.

Behovsutredning tillsyn**Datum:** 2025-03-04**Beslutad av:** Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

Tillsyn är och har varit ett eftersatt område under en längre tid vilket gör att det finns en stor tillsynsskuld att hantera. Om ärendemängden under 2025 blir densamma som året innan, med allt övrigt förändringsarbete som ska genomföras, kommer mängden tillsynsarbete att vara detsamma som under föregående år och skulden att kvarstå. För att inte öka på denna ytterligare och kunna utföra planerade aktiviteter och därigenom uppfylla uppställda mål inom respektive tillsynsområde skulle en tillsynshandläggare behöva anställas. Eftersom tillsyn tidigare har varit ett lågt prioriterat område är kunskaperna hos de anställda begränsade. Handläggningstiden blir därför relativt lång i flera ärenden och det finns risk för handläggningsfel. Försummat tillsynsuppdrag är dessutom en rättvisefråga. De flesta medborgare följer gällande regler och ansöker om bygglov, men vissa bygger olovandes och då vi inte utför aktiv tillsyn kan det passera utan konsekvenser. Tillsyn är ett uppdrag som ska utföras enligt gällande lagstiftning och byggnadsnämnden ska ha tillgång till personal i den omfattning och med den kompetens som behövs för att kunna fullgöra sina uppdrag.

Ärenden gällande bostadsanpassning måste handläggas vilket innebär att annan lagstiftning måste prioriteras före nämndens huvudsakliga ansvarsområde med dess lagstiftning plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Att nämnden måste prioritera annan lagstiftning än den som ingår i dess huvudsakliga uppdrag är anmärkningsvärt och sorgligt. Bostadsanpassning bör tas bort från nämndens uppdrag. Detta skulle innebära en ökning av tillgänglig arbetstid med 620 timmar/ år, tid som skulle kunna läggas på tillsynsuppdraget.

Prioriteringar

Om ärendemängden blir densamma under 2025, samtidigt som antalet ärenden gällande bostadsanpassning inkommer i samma takt, kommer bostadsanpassning att prioriteras före ärenden enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, tillsyn inkluderat. Orsaken till detta är att bostadsanpassning handlar om att skapa grundläggande förutsättningar för kommunmedborgare med funktionsvariationer.

Som anges i tabellerna räcker den arbetstid som finns till förfogande inte för att genomföra mer än den löpande verksamheten, det finns inte utrymme att genomföra den aktiva tillsyn som enligt lag måste utföras.

Under 2025 prioriterar nämnden i denna ordning;

1. BAB (bostadsanpassning)
2. Inkommande ärenden enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, inkluderat anmäld tillsyn (klagomål)
3. Uppdatering av styrdokument och viss hemsidesinformation, om lagändring sker.
4. Nytt ärendehanteringssystem (NOVA)
5. Aktiv tillsyn enligt tillsynsplan (OVK, hissar, lekplatser m.m.) Inbördes rangordning bedöms obehövlig.

Denna lista speglar vilka uppgifter, utifrån ålagda uppdrag, som i nuläget måste prioriteras, inte nämndens huvudsakliga uppdrag. En förändring bör ske och bostadsanpassning tas bort för att nämnden ska kunna utföra tillsyn enligt lagstadgat uppdrag.

Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL

Allmänheten

- Brukar det byggda och kan anmäla förhållanden som de anser inte stämmer överens med lagstiftningen till de myndigheter som har tillsyn (byggnadsnämnderna).

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 mm.
- Ska följa bindande föreskrifter och domar, bindande beslut (DP, PB 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 fullgöra 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 tillsynsobjektet 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).

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

- 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 (8kap 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 länsstyrelsens tillsynsbeslut att helt eller i en viss del upphäva detaljplaner, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked (13 kap 5 § PBL).

Bilaga

Exempel som konkretiserar och illustrerar byggnadsnämndens tillsynsansvar, ingripanden och påföljder

1. En lov- eller anmälningspliktig åtgärd har utförts utan lovbeslut eller anmälan eller i strid med lovbeslut.

- Lovföreläggande och förbud att fortsätta åtgärden/arbetet.
- Rättelseföreläggande (om inte lov beviljas i efterhand).
- Vite (kopplat till stoppbeslut/rättelseföreläggande).
- Byggsanktionsavgift.
- Beslut om att BN upprättar ritningar mm på ägarens bekostad.

2. En lov- eller anmälningspliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet.
- Vite.
- Byggsanktionsavgift.

3. En väsentlig del av kontrollplanen har inte följts

- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet.
- Vite.

4. Ett byggnadsverk har tagits i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked

- Användningsförbud
- Vite.
- Byggsanktionsavgift.

5. Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked.

- Användningsförbud
- Vite.

6. Ett byggnadsverk uppfyller inte tekniska egenskapskrav

- Åtgärdsföreläggande.
- Rättelseföreläggande
- Förbud att fortsätta åtgärden/arbetet (uppenbarhetskrav)
- Användningsförbud
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad.
- Handräckning.
- Byggsanktionsavgift.

Behovsutredning tillsyn

Datum: 2025-03-04

Beslutad av: Bygg- och miljönämnden

Bräcke- och Ånge kommuner

7. Ett byggnadsverk uppfyller inte underhållskravet

- Åtgärdsföreläggande/föreläggande om underhållsutredning.
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på ägarens bekostnad.

8. Ett enkelt avhjälpt hinder har inte undanröjts

- Åtgärdsföreläggande.
- Vite eller beslut om att åtgärden ska ske genom BN på den försumliges bekostnad.

9. En kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter.

- Entledigande och utseende av annan.
- Anmälan till certifieringsorganet.

10. Ett byggnadsverk är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och sätts inte i stand inom skälig tid

- Rivningsföreläggande.
- Vite