

Tillsynsplan 2025-2027

För Bygg- och miljönämndens tillsynsverksamhet i Norrtälje kommun.

Antagen av bygg- och miljönämnden 2024-11-21



Tillsynsplanen utgår från Plan- och bygglagen och sträcker sig under perioden 2025-2027, med reservation för lagändring.

Planen ligger till grund för Bygg- och miljönämndens arbete med tillsyn i enlighet med Plan- och bygglagen.



Innehållsförteckning

Antagen av bygg- och miljönämnden 2024-11-21	1
Inledning.....	3
Varför tillsyn?	4
Vad är tillsyn enligt plan- och bygglagen?.....	4
Lagstiftning som styr byggnadsnämndens tillsynsansvar.....	4
Områden som bygg- och miljönämndens tillsynsansvar omfattar	5
Hur tillsynsarbetet går till	5
Tillsynsprocessen.....	6
Mål	6
Aktiviteter och framsteg från 2022 till 2024	7
Bygg- och miljönämndens prioriteringar 2025-2027	7
Behovsutredning och konsekvensanalys.....	8
Tidsåtgång för Tillsynsarbete.....	8
Tillsynsarbetet i Norrtälje kommun: Beräknad tid 2023	9
Antal tillsynsärenden i Norrtälje kommun per år (2010-2024)	10
Ärenden klara per år (2010-2024) och pågående ärenden augusti 2024	11
Roller och ansvar när det gäller tillsyn enligt PBL	12
Slutsats.....	13





Inledning

Bygg- och miljönämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen (PBL) och i plan- och byggförordningen (PBF). Nämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Tanken med vår tillsynsplan är att den ska skapa en tydlighet mellan nämnden och bygglovsenheten samt gentemot invånarna i Norrtälje kommun. Syftet med planen är att den ska tydliggöra bygglovsenhetens tillsynsarbete och verksamhet för allmänhet, politiker och tjänstemän och bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas i enlighet med lagstiftningen.

Framtagen tillsynsplan är ett viktigt strategiskt styrdokument som anger hur tillsynsarbetet årligen skall hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp. Tillsynsplanen inleds med en grundläggande beskrivning av nämndens tillsynsansvar. Därefter redovisas planen för bygg- och miljönämnden i och med tillsynsarbetet där behovsutredningar för de olika tillsynsområdena följs av strategier för tillsynsarbetet.

Uppföljning och utvärdering skall ske enligt en uppföljningsrapport och baseras på aktuell statistik och rådande förutsättningar.

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.



Invånaren först är det som gäller i Norrtälje, och det ska vara lätt att göra rätt. Bra service är ett ledord i bygg- och miljönämndens tillsynsarbete och informationen på hemsidan ska vara tydlig. Genom rådgivning ska nämnden hjälpa invånarna att göra rätt.

Det är viktigt för det allmännas förtroende att bygg- och miljönämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. bygg- och miljönämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som plan- och bygglagen ställer.



Varför tillsyn?

Målet med Bygg- och miljönämndens tillsyn är att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav samt att se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt så att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer.

Vad är tillsyn enligt plan- och bygglagen?

Bygg- och miljönämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. När det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL ska ett tillsynsärende påbörjas omgående. En utredning ska klargöra om det förekommer en förseelse eller inte. Därefter avgörs om beslut om ingripande eller avslut. Ett ingripande innebär att byggherren ska rätta till den olovliga åtgärden. Påföljden kan vara en byggsanktionsavgift eller ett föreläggande med vite. Byggsanktionsavgifter regleras i plan- och byggförordningen (PBF).

Lagstiftning som styr byggnadsnämndens tillsynsansvar

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 tillsynsverksamheten.

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 sanktionsavgifter vid tillsyn.



Områden som bygg- och miljönämndens tillsynsansvar omfattar

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.

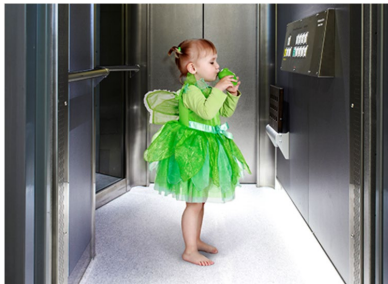
Underhåll och varsamhet

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.

Hur tillsynsarbetet går till

Bevaka

Bygg- och miljönämnden 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 avskriva ärendet. Ärendet ska alltid 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.

Arkivera

När ärendet är avslutat kan beslut och handlingar arkiveras.



Tillsynsprocessen

Handläggningen av ett tillsynsärende kan variera beroende på omständigheterna, men här är en sammanfattning av den typiska tillsynsprocessen:

1. **Anmälan mottas och registreras:** En anmälan om en misstänkt överträdelse inkommer till bygglovsenheten och registreras i systemet.
2. **Information till fastighetsägaren:** En handläggare skickar ett brev till fastighetsägaren för att informera om att en anmälan om överträdelse har inkommit. I brevet begärs en förklaring från fastighetsägaren, och det meddelas att en besiktning av platsen kommer att genomföras.
3. **Genomförande av besiktning:** Besiktningen utförs på den aktuella fastigheten för att fastställa om en överträdelse har skett.
4. **Åtgärder vid utebliven korrigerings:** Om överträdelsen inte korrigeras, upprättas en tjänsteskrivelse som överlämnas till bygg- och miljönämnden för vidare hantering.
5. **Beslut av bygg- och miljönämnden:** Nämnden fattar ett beslut baserat på den information som samlats in under processen.
6. **Hantering av sanktionsavgift:** Efter beslutet avvaktas inbetalning av den eventuella sanktionsavgiften som kan ha ålagts fastighetsägaren.
7. **Uppföljning av föreläggande:** Slutligen följs föreläggandet upp för att säkerställa att överträdelsen har åtgärdats och att de fastställda kraven efterlevts.

Mål

Målet med bygg- och miljönämndens 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.

Aktiviteter och framsteg från 2022 till 2024

1. **Förbättring av hemsidan:** Informationen på hemsidan har kontinuerligt setts över, förbättrats och förenklats för att vara tydlig och invånaranpassad. Vi har under denna period särskilt fokuserat på att göra information om lagar och regler som styr byggande mer lättillgänglig och begriplig för allmänheten. Vi har också implementerat nya funktioner som hjälper invånarna att navigera lättare genom byggprocessen och få snabb tillgång till nödvändiga dokument och vägledning.
2. **Effektiv händelsestyrd tillsyn:** Den händelsestyrda tillsynen av olovligt utförda åtgärder har utförts snabbt och effektivt. Vi har lyckats uppnå målet att skicka ut ett informationsbrev till den anmälda inom fem dagar efter granskning av en anmälan. Dessutom har vi effektiviserat våra interna processer, vilket har lett till en snabbare hantering av dessa ärenden.
3. **Underhåll och säkerhet av byggnadsverk och allmänna platser:** Vi har aktivt arbetat med att upprätthålla en god status på byggnader och säkerställt att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader underhålls och sköts på ett sätt som minimerar risken för olycksfall och betydande olägenheter. Detta arbete har inkluderat både proaktiva inspektioner och snabba insatser vid anmälningar om brister.
4. **Slutförande av äldre ärenden:** Ett stort fokus år 2024 har legat på att slutföra alla ärenden som inkommit innan år 2024. Vi har under år 2023 lyckats avsluta 209 ärenden. Av dessa är 105 ärenden inkomna mellan 2010-2022 och 104 ärenden inkomna 2023.



Bygg- och miljönämndens prioriteringar 2025-2027

1. **Fortsätta fokusera på snabb hantering av anmälningar:** Vi ska fortsätta att granska inkomna anmälningar skyndsamt och skicka informationsbrev till den anmälda inom fem dagar efter granskningen, samtidigt som utredningar ska påbörjas omedelbart.
2. **Fortsätta uppdatera och förbättra:** Hemsidan ska fortsatt uppdateras regelbundet och processerna i Fyren ska fortsatt utvecklas och anpassas efter verksamhetens behov.
3. **Slutförande av äldre ärenden:** Vi ska fortsätta lägga stort fokus på att slutföra äldre ärenden (2010-2024) i samma takt.



Behovsutredning och konsekvensanalys

Tidsåtgång för tillsynsarbete

Baserat på Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) grundmodell för behovsutredning, beräknas tidsåtgången för tillsynsarbete per handläggare.

En heltidstjänst motsvarar ca 2000 årsarbetstimmar, där 500–600 timmar avsätts för gemensam tid, vilket ger 1 500–1 600 timmar för handläggning av ärenden. Av dessa timmar rekommenderas att 10 % avsätts för tillsynsarbete.

Beräkning:

- Planerad handläggningstid per heltidstjänst: 1 500 –1 600 timmar/år
- Tillsynsarbete (10 %): 150 –160 timmar/år per handläggare
- Antal handläggare i Norrtälje kommun: 12

Total tidsåtgång för enheten:

- 1 800–1 920 timmar/år



Denna tidsallokering säkerställer att tillräckligt med resurser ägnas åt tillsynsarbete, vilket är avgörande för att uppfylla lagstadgade krav.

För att enheten ska hantera detta på bästa sätt föreslår kontoret att utöver att handlägga de nya ärenden som inkommer under året, prioriterar att avsluta de 127 pågående tillsynsärendena fram till och med augusti 2024 (se tabell på sidan 11)

Av de 127 pågående tillsynsärendena, är 47 ärenden från åren 2010-2022 och 80 ärenden från åren 2023-2024.

*Ärenden för OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt hissar och andra elektriska anordningar är ej inräknade. Dessa ärenden är pågående så länge åtgärderna är aktiva i byggnader eller på fastigheter, eftersom de kräver återkommande och regelbunden kontroll och uppföljning.





Tillsynsarbetet i Norrtälje kommun: Beräknad tid 2023

Beräkningar baserade på data från 2023:

Tillsynsområde	Antal/år	Timmar/ärende	Timmar/år
Ovårdad tomt	20	10	200
Ovårdade byggnader	3	10	30
Olovligt byggande	70	15	1 050
Rivning	0	5	0
Strandskydd (bryggor, mm)	15	5	75
Olovligt byggande och Strandskydd	17	15	255
Trädfällning	2	2	4
Eldstad	1	10	10
Enkelt avhjälpna hinder	1	2	2
Lekplatser	0	0	0
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	184	0,3	55,2
Hissar och andra elektriska anordningar	23	1,5	34,5
Summa	336	75,8	1 715,7





Antal tillsynsärenden i Norrtälje kommun per år (2010-2024)

Beskrivning:

Ärenden	Inkommit mellan 2010-2022	Inkommit 2023	Inkommit 2024
Ovårdad tomt	95	20	17
Ovårdade byggnader	4	3	1
Olovligt byggande	407	70	36
Rivning	6	0	1
Strandskydd (bryggor, mm)	37	15	9
Olovligt byggande och Strandskydd	101	17	15
Trädfällning	17	2	2
Eldstad	15	1	12
Enkelt avhjälpna hinder	0	1	0
Lekplatser	0	0	0
Delsumma	682	129	93
OVK	868	184	113
Hissar och andra elektriska anordningar	141	23	13
Summa	1691	336	219



Ärenden klara per år (2010-2024) och pågående ärenden augusti 2024

Beskrivning:

Ärenden	klara mellan 2010-2022	klara 2023		klara 2024			Pågående ärenden aug 2024			
	2010-2022	2010-2022	2023	2010-2022	2023	2024	2010-2022	2023	2024	Total
Ovårdad tomt	74	10	15	2	1	4	9	4	13	26
Ovårdade byggnader	2	0	1	0	0	0	2	2	1	5
Olovligt byggande	320	59	52	9	9	17	19	9	19	47
Rivning	6	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Strandskydd (bryggor, mm)	27	6	8	0	6	3	4	1	6	11
Olovligt byggande och Strandskydd	75	13	9	3	6	7	10	2	8	20
Trädfällning	15	2	2	0	0	1	0	0	1	1
Eldstad	1	10	0	1	0	0	3	1	12	16
Enkelt avhjälpna hinder	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Lekplatser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma	520	100	88	15	22	32	47	19	61	127
OVK (Obligatoriska ventilationskontroll)	6	0	0	0	0	0	862	184	113	1159
Hissar och andra elektriska anordningar	76	5	16	1	0	11	59	7	2	68
Summa	602	105	104	16	22	43	968	210	176	1354





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.

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, kompletterande villkor och tillsynsbeslut.
- Delta vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Utföra kontroller under byggskedet.
- Göra anmälningar enligt kontrollplan.
- Rätta till avvikelser.
- Ansvarar för att byggnaden bibehåller tekniska egenskaper under byggnadens livslängd.

Bygg- och miljönämnden

- 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 kompetensen 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 följer 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 § brottbalken 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)



Slutsats

För att effektivt hantera tillsynsarbetet i Norrtälje kommun under perioden 2025-2027, rekommenderas att en tydlig tidsallokering och resursfördelning upprätthålls. Med en total årlig tidsåtgång på mellan 1 800 och 1 920 timmar för tillsynsarbete, bör kommunen säkerställa att alla inkommande ärenden hanteras snabbt och i enlighet med gällande lagstiftning.