

Sammanträdesprotokoll för Byggnadsnämnden

Tid Tisdagen den 24 september kl. 17.00 – 19:25

Plats Alceahuset, plan 1, Viren

Närvarande Enligt bifogad närvarolista

Utses att justera Richard Orgård samt Roger Johansson

Ärenden §§ 8:1 - 8:25

Sekreterare



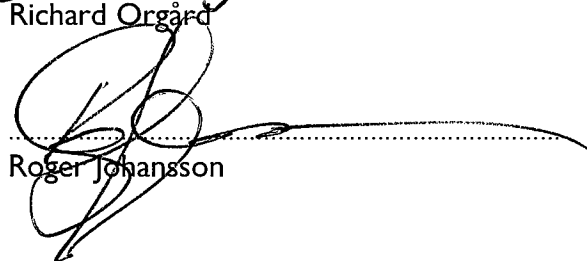
Robert Blomdahl

Justerande



Richard Orgård

Justerande



Roger Johansson

Anslagsbevis

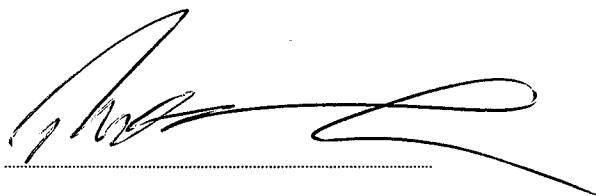
Justering tillkännagiven genom anslag 2024-09-30 — 2024-10-21

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2024-09-24

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningen, Alceahuset
plan 3, Hackstavägen 22

Underskrift



Närvarolista

Parti	Ledamöter	Närvarande	Ej tjänstgörande §§	Ersättare §§
M	Richard Orgård	X		
C	Joakim Tyrsköld	X		
RP	Roger Johansson	X		
M	Mats Höjbrant	-		Elisabeth Karlstedt
M	Berndt Hogleve	X		
M	Olle Hellgren	X		
L	Gunnar Widforss	X		
KD	Magnus Hultgren	X		
S	Dan Jonsson	X	§ 8:19	-
RP	Hans Hellberg	-		-
MP	Jonathan Edin	X		
SD	Alex Gorton	X		
Parti	Ersättare			
M	David Cheragi	-		
M	Lars Nilsson	-		
L	Jessica Bruns Wahlström	-		
C	Fredrik Simonsson	-		
S	Elisabeth Karlstedt	X		
V	Amanda Elfström	-		
	Övriga närvarande	Funktion		
	Charlotta Sangregorio	Samhällsbyggnadsdirektör		
	Åsa Hellqvist	Biträdande bygglovchef		
	Christer Armstrand	Controller		
	Karolin Askåker	Controller		
	Robert Blomdahl	Nämndsekreterare		

- § 8:1. Närvarokontroll
- § 8:2. Godkännande av dagordningen
- § 8:3. Utseende av justerare och tid för justering
- § 8:4. Anmälan av delegationsbeslut - augusti
- § 8:5. Anmälan om delgivningar
- § 8:6. Verksamhetsberättelse delårsbokslut 2024
- § 8:7. Uppföljning Åtgärdsplan - Kompetensförsörjningsplan
- § 8:8. Kontinuerlig information om pågående arbeten kopplade till kommunens Översiktsplan
- § 8:9. Tillsyn om olovligt byggande, upplag och förhållande på fastigheten
- § 8:10. DYVIK 46:37 (NORRA RÖRÄNGSSLINGAN 5)
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus
- § 8:11. EDÖ 1:106 (EDÖGÅRDSTIGEN 34)
Strandskyddsdispens för utökning av brygga och anläggande av trädäck
- § 8:12. FLAXENVIK 2:23 (FLAXENVIKS BRYGGVÄG 28)
Strandskyddsdispens för altan/trädäck
- § 8:13. HUSBY 2:12 (FREDSBORGSVÄGEN 8)
Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och marklov för markförändringar
- § 8:14. HUSBY 2:294 (FREDSBORGSVÄGEN 6)
Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och marklov för markförändringar
- § 8:15. LJUSTERÖ-ÅSÄTTA 1:3 (LERVIKSTORPSVÄGEN 20)
Bygglov för nybyggnad av maskinhall med spolplatta
- § 8:16. MARGRETELUND 1:5 (ALSKÄRET 7)
Strandskyddsdispens för utökning av brygga samt nybyggnad av trädäck
- § 8:17. MARGRETELUND 16:1 (16:10 - RÖDBOSUNDSVÄGEN 38 A)
Strandskyddsdispens för utökning av brygga
- § 8:18. Tillsyn om olovlig åtgärd (rivning av gäststuga inom detaljplanelagt område)
- § 8:19. PRÄSTGÅRDEN 1:11 (ÖSSEBYVÄGEN 80)
Bygglov för nybyggnad av rastgård
- § 8:20. Yttrande till mark- och miljödomstolen
- § 8:21. Bygglov för uppförande av plank och stödmur - delvis redan utfört

- § 8:22. TÄLJÖ 1:86 (TÄLJÖ RINGVÄG 43)
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och rivning av fritidshus
- § 8:23. VÄSTRA LAGNÖ 1:168 (LAGNÖVÄGEN 122)
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus
- § 8:24. ÄTTARÖ 1:220 (KYLEGÅRDEN 2)
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och rivning av fritidshus och uthus
- § 8:25. ÖSTANÅ 1:48 (ÖSTANÅVÄGEN 13)
Förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

§ 8:1

Närvarokontroll

Genom upprop antecknas närvarande ledamöter samt ersättare till protokollet.

§ 8:2

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns efter meddelade justeringar.

§ 8:3

Utseende av justerare och tid för justering

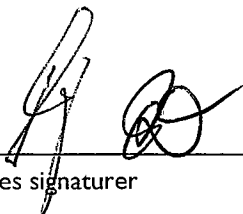
Till att justera protokollet utses Richard Orgård samt Roger Johansson. Protokollet planeras justeras måndagen den 30 september.

§ 8:4

Anmälan av delegationsbeslut

Byggnadsnämnden har överlåtit beslutanderätt i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning. Dessa beslut, fattade med stöd av delegationsordningen, ska redovisas till nämnden.

Byggnadsnämnden beslutar att till protokollet anteckna anmälan av beslut, enligt till beslutet bifogad bilaga (BN § 8:4/2024).



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

§ 8:6

Verksamhetsberättelse delårsbokslut 2024, Byggnadsnämnden

Sammanfattning

Nämndens underskott om 197 tkr fördelar sig med ett överskott om 95 tkr på intäktssidan och ett underskott om 292 tkr på kostnadssidan.

Beslut

Byggnadsnämndens beslut

Verksamhetsberättelse delårsbokslut 2024 godkänns och överlämnas till Kommun-styrelsen.

Nämndens slutsatser

Intäkter

Intäkterna har en positiv avvikelse på helåret om 95 tkr i jämförelse med budget.

Kostnader

Summa kostnader har en negativ avvikelse på helåret om 292 tkr i jämförelse med budget. Den positiva avvikelsen på 136 tkr under personalkostnader härrör till ej återbesatta vakanta, sjukskrivna tjänster under delåret 2024 i jämförelse med ackumulerad budget.

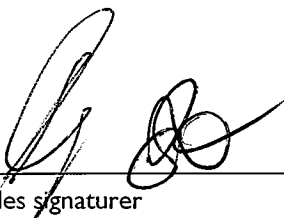
Den negativ avvikelsen om 428 tkr under övriga kostnader härrör sig till större delen till ökade licens/supportkostnader.

Bilaga

Bilaga 1. Verksamhetsberättelse delårsbokslut 2024 Byggnadsnämnden

Expedieras

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelsen



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Verksamhetsberättelse delårsbokslut (långversion)





Innehållsförteckning

1	Viktiga händelser under 2024	4
2	Ekonomisk sammanfattning	5
3	Åtgärder för budget i balans	7
4	Mål och måluppfyllelse	8
5	Verksamhetsuppföljning	11
6	Internkontroll	13
7	Personaluppföljning	14
8	Framåtblick	15
9	Målbilaga	18
10	Bilaga över strategiska nyckeltal	20
11	Bilaga Internkontroll	23



I Viktiga händelser under 2024

Viktiga händelser 2024 – delårsbokslut (2023 års siffror inom parentes).

Under perioden 1 januari - 31 augusti har bygglov bland annat lämnats för nybyggnad av:

- Enbostadshus **68 st (50)**
- Tvåbostadshus **2 st– 4 st lgh(16 – 32 lgh)**
- Fritidshus **13 st (7)**
- Additionsbostad i komplementbyggnad **10 (1)**.
- Sammanräknat är det **95 st (126)** bostäder, inklusive fritidshus och additionsbostäder, under perioden.
- Nämnden har totalt fattat beslut i **433 st (415 st)** lovärenden samt i **44 st (36)** ärenden rörande strandskyddsdispens.
Utöver lovärendena har strandskyddsdispens lämnats i **3 st (1)** ärenden gällande bygglovfria åtgärder (attefall).
- Startbesked har lämnats i **495 st (448)** ärenden, varav **72 st (83)** för bygglovfria åtgärder (attefall).
- Nämnden har hanterat **22 st (17)** ansökningar om förhandsbesked.

Några av de lämnade byggloven är:

- Utveckling och betydande utökning av Österåkersanstalten
- Nytt bostadsområde (20 bostadshus) ovanför Margretelunds centrum (Väpnarvägen)
- Positivt förhandsbesked för ny förskola vid Ljusterö skola



2 Ekonomisk sammanfattning

Nämndens negativa avvikelse om 197 tkr per delåret fördelar sig med ett överskott om 95 tkr på intäktsidan och ett underskott om 292 tkr på kostnadssidan.

Intäkter

Intäkterna har en positiv avvikelse per delåret om 95 tkr i jämförelse med ackumulerad budget. Den negativa avvikelser beror på att antalet lovärenden (samt anmälanärenden) minskat något under de första åtta månaderna. (597 lovärenden att jämföras med 642 lovärenden under motsvarande period 2023, vilket motsvarar en minskning med ca 7%. Antalet tillsynsärenden uppgår till 56 st att jämföras med 87 tillsynsärenden 2023. Det fortsatta arbetet med att hantera äldre som nya tillsynsärenden så tillvida att sanktionsavgifterna har en positiv avvikelse under de första åtta månaderna (1 062 tkr) i jämförelse med motsvarande period 2023 (523 tkr). Avgiftsreducering uppgår under de första åtta månaderna till 11 tkr i jämförelse med motsvarande period 2023 (50 tkr), den fortsatta trenden är att antalet ärenden som medför en avgiftsreducering minskat från 8 ärenden 2023 till 3 ärenden 2024.

Kostnader

Summa kostnader har en negativ avvikelse under de första åtta månaderna på 292 tkr i jämförelse med period budget härrör sig till:

Personalkostnader:

En positiva avvikelser på 132 tkr under personalkostnader härrör dels från högre arvodeskostnader (-50 tkr) i jämförelse med ackumulerad budget för nämnden, detta orsakat att nya arvoden som tas i riskdagens arvodesnämnd antogs efter det att byggnadsnämndens verksamhetsbudgeten för 2024 antogs i kommunfullmäktige november 2023.

Per delåret har bygglov och bostadsanpassningsbidrag en positiv avvikelse på totalt 372 tkr samtidigt som det finns en negativ avvikelse på 190 tkr avseende överföring av tid/kostnad mot projekt enligt budget.

Övriga kostnader:

Den negativa avvikelser på 428 tkr härrör sig till större del till ökade licens/supportkostnader.

Nämnden bedömer att en negativ avvikelse motsvarande 1 000 tkr kommer att uppstå i förhållande till beslutad budget på helår. Vilket är en förbättring på motsvarande 500 tkr i jämförelse med tidigare lämnad helårsprognos.

2.1 Delårsbokslut

Ekonomisk sammanfattning delår

Belopp i tkr	Period jan-aug				Helår 2024			
	Utfall	Budget	Av- vikelse	Utfall fg år	Budget	Prognos	Av- vikelse	Utfall fg år
Nämndens intäkter								
Avgifter	6940	7907	-967	10004	13500	11150	-2350	
Övriga intäkter	1062	0	1062	852	0	1100	1100	
Summa intäkter	8002	7907	95	10856	13500	12250	-1 250	
Nämndens kostnader								
Personalkostnader	-8626	-8758	132	-12940	-13386	-13136	250	
Lokalkostnader	-235	-239	4	-431	-358	-358	0	
Kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0	0	
Köp av verksamhet	0	0	0	0	0	0	0	
Övriga kostnader	-4998	-4570	-428	-6 945	-7356	-7356	0	
varav interna kostnader	-2396	-2333		-2984	-3501	-3501	0	
Summa kostnader	-13859	-13567	-292	-20316	-21100	-20850	250	
Nämndens nettokostnader	-5857	-5660	-197	-9460	-7600	-8600	-1000	

3 Åtgärder för budget i balans

Vidtagna åtgärder enligt fastslagen handlingsplan ger fortlöpande effekt på såväl kostnads som intäktssidan och kommer att förbättra nämndens resultat på helårsbasis.



4 Mål och måloppfyllelse

4.1 Österåkers verksamheter präglas av hög kvalitet

4.1.1 Nöjdheten med bygglovsverksamhetens service och kvalitet ska öka

		Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
		SBA:s NKI-undersökning	60	63	62	67	67

4.1.2 Handläggning av bostadsanpassningsåtgärder ska även fortsatt i hög grad motsvara sökandens förväntningar

		Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
		Andel personer med bostadsanpassningsåtgärden som är nöjda med handläggningen.	96 %	95 %	95 %	95 %	95 %

4.2 Österåker har en robust och effektiv ekonomi

4.2.1 Byggnadsnämnden ska redovisa en ekonomi i balans

		Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
		Ingen negativ avvikelse mot budget	41	-1 770	-160	-1 000	0

Vidtagna åtgärder enligt fastslagen handlingsplan ger fortlöpande effekt på såväl kostnads som intäktssidan och kommer att förbättra nämndens resultat på helårsbasis.



4.3 Österåkers utveckling sker med fokus på en hållbar framtid

4.3.1 Styra nya bostäder och arbetsplatser till, i huvudsak, kollektivtrafiknära lägen

	Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
→ ●	Andel av alla förhandsbesked och bygglov som handlagts, har beviljats i kollektivtrafiknära lägen.	95 %	95 %	95 %	95 %	95 %

4.3.2 Begränsade persontransporter i handläggningen av nämndens ärenden, för minskat klimatavtryck

	Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
~ ●	Andel tekniska samråd som har genomförts digitalt		99 %	98 %	98 %	98 %

Målet bedöms vara uppfyllt i så hög grad att det kommer att lyftas bort från och med budget 2025, för att senare ersättas av nytt mål inom området.

4.3.3 Fri- och lekytor utifrån Boverkets råd och anvisningar

	Resultatindikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Mål 2024
●	Andel lovärenden av förskolor och skolor som erhållit tillräckligt väl tilltagna fri- och lekytor utifrån Boverkets råd och anvisningar			100	80	80

Under delåret har inget lov lämnats för förskolor eller skolor.

I formuleringen av målet har bortfallit att Boverkets råd och anvisningar endast utgör en del av mätunderlaget.



5 Verksamhetsuppföljning

5.1 Verksamhetsuppföljning - delårsbokslut

Belopp i tkr	Period jan-aug				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Budget	Prognos	Avvikelse	Utfall fg år
Nämnd	-674	-634	-40	-994	-977	-1027	-50	
Bygglov	-2345	-2230	-115	-4757	-1927	-3177	-1250	
Bostadsanpassningsbidrag	-2838	-2796	-42	-3714	-4696	-4396	300	
Verksamhetens nettokostnader	-5857	-5660	-197	-9465	-7600	-8600	-1000	

5.2 Nämnd

Uppräkning i riksdagens arvodesnämnd får en direkt verkan på ledamöternas arvoden vilket har skett efter att verksamhetsbudget 2024 fastslogs i kommunfullmäktige november 2023.

5.3 Bygglov

Intäkter:

Den negativa avvikelsen beror på att antalet lovärenden (samt anmälanärenden) minskat något under de första åtta månaderna. (597 lovärenden att jämföras med 642 lovärenden under motsvarande period 2023, vilket motsvarar en minskning med ca 7%. Antalet nytillkomna tillsynsärenden uppgår för perioden till 56 att jämföras med 87 tillsynsärenden för delåret 2023. Det fortsatta arbetet med att hantera såväl äldre som nya tillsynsärenden har medfört att sanktionsavgifterna har en positiv avvikelse under de första åtta månaderna (1 062 tkr) i jämförelse med motsvarande period 2023 (523 tkr). Avgiftsreducering uppgår under de första åtta månaderna till 11 tkr i jämförelse med motsvarande period 2023 (50 tkr), den fortsatta trenden är att antalet ärenden som medför en avgiftsreducering minskat från 8 ärenden 2023 till 3 ärenden 2024.

Kostnader:

Personalkostnaderna har en positiv avvikelse på 350 tkr samtidigt som det finns en negativ avvikelse på 190 tkr avseende överföring av tid/kostnad mot projekt enligt budget, vilket ger en total positiv avvikelse på 160 tkr.

Övriga kostnader:

Den negativa avvikelsen på 378 tkr härrör sig till större del till ökade licens/supportkostnader.



5.3.1 Bygglov

Nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Budget 2024
Lovärenden, år	898	683	601	414	600	625
Tillsyn, år	99	94	131	56	90	140
Anmälningsskyldiga åtgärder, år	369	347	334	183	280	360
Attefallsärenden, år	275	172	134	101	140	175

5.4 Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag redovisar en negativ avvikelse på 42 tkr. Antalet beviljade ärenden under årets första åtta månader ligger under (247 st) i jämförelse med motsvarande period 2023 (267 st). Nämnden bedömer att en positiv avvikelse motsvarande 300 tkr kommer att uppstå i förhållande till beslutad budget på helår.

5.4.1 Bostadsanpassning

Nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Budget 2024
Antal beviljade BAB, år	217	394	429	247		310
Utfall i jmf mot budget (tkr)	3 590	3 436	3 712	2 838		4 696
Beviljat belopp, år	3 440 tkr	2 666 tkr	1 553 tkr	2 136 tkr		3 350 tkr
Utbetalat belopp, år	2 113 tkr	1 977 tkr	2 081 tkr	1 468 tkr		3 470 tkr

6 Internkontroll

Internkontrollplan har upprättats av Byggnadsnämnden utifrån den uppdaterade policyn och riktlinjerna som tagits av Kommunfullmäktige, se bilaga.

Respektive nämnd ansvarar enligt kommunallagen för att internkontrollplaner upprättas samt att en organisation för dess genomförande finns. Syftet med detta är att säkerställa en effektiv förvaltning och att undgå allvarliga fel, såväl avsiktliga som oavsiktliga.

Kommunövergripande kontrollmoment fastställs av kommunstyrelsens kontor och implementeras i samtliga nämnders internkontrollplan. Dessa moment ska växla mellan åren för att sett över tid täcka in merparten av de risker som identifierats vid kommunövergripande riskanalys. För 2023 har dock i likhet med för såväl 2021 som 2022 fokusområde valts till ”resultatmål och indikatorer”. Vidare har respektive nämnd arbetat fram en nämndgemensam riskanalys för att identifiera kontrollmoment och utifrån denna prioriterat kontrollmoment inför årets internkontrollplan.

Internkontrollplaner har även upprättats på enhetsnivå och utgår ifrån centrala direktiv samt enhetens egen risk- och väsentlighetsanalys och uppdateras inför varje nytt kalenderår. Förutom vad som ska kontrolleras framgår också med vilken metod, med vilken periodisitet samt vem som ansvarar för respektive kontroll. Under året kommer varje enhet uppdatera internkontrollplanen med utfall allteftersom kontrollerna utförs. Vid större avvikelser och vid risk för svåra konsekvenser ska åtgärder vidtas omgående för att minska aktuell risk. I dessa fall ska också en rapportering göras till nämnden.

Efter att kontroller enligt internkontrollplanerna har genomförts under året ska en sammanställning göras på nämndnivå med sammanfattande analys. Denna sammanställning ska fastställas av nämnd samt överlämnas till Kommunstyrelsen i samband med verksamhetsberättelse. Avrapportering till nämnd sker två gånger per år.



7 Personaluppföljning

7.1 HR

7.1.1 Antal anställda

Nyckeltal	Utfall Delår 2023	Utfall Helår 2023	Utfall Delår 2024
Antal årsarbetare, tillsvidareanställda, 31 dec respektive 31 aug	17	16	16
Antal årsarbetare, tidsbegränsad anställning, 31 dec respektive 31 aug	0	0	1
Antal anställda med månadslön, 31 dec respektive 31 aug	17	16	17

Under delåret har en vakans (handläggare) förelegat (föreligger) i form av en sjukskrivning/föräldraledighet. En föräldraledighet (handläggare) har täckts upp genom en visstidsanställning året ut. En vakans har förelegat (föreligger) efter en administratör som avslutat sin anställning hösten 2023.

7.1.2 Sjukfrånvaro

Nyckeltal	Utfall Delår 2023	Utfall Helår 2023	Utfall Delår 2024
Sjukfrånvaro, per helår respektive jan-juni vid delår	1,8	3,8	8,9
Andel av sjukfrånvaron som är långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer)	0	39	59,8
Andel av sjukfrånvaron som är korttidsfrånvaro	100	61	40,2

Under delåret har en vakans (handläggare) förelegat (föreligger) i form av en sjukskrivning/föräldraledighet. En föräldraledighet (handläggare) har täckts upp genom en visstidsanställning året ut. En vakans har förelegat (föreligger) efter en administratör som avslutat sin anställning hösten 2023.

8 Framåtblick

Allmänt gällande verksamheterna

Antalet ärenden bedöms på relativt kort sikt återgå till en förhållandevis hög nivå. Redan under 2026 förväntas ärendevolymnerna vara på samma höga nivå som innan konjunkturnedgången. Enligt kommunens bostadsbyggnadsprognoser, förväntas byggandet därefter komma upp i historiskt höga nivåer.

Mot bakgrund av en negativ prognos 2023, och ett förväntat negativt resultat 2024, beslutade nämnden hösten 2023 att ta fram en åtgärdsplan i enlighet med nedan:

- *Till Förvaltningen uppdras att ta fram förslag/beräkningar på vilken resultatpåverkan förändringar i plan- och bygglötaxans justeringsfaktorer skulle ge.*
- *Till Förvaltningen uppdras att ta fram en kompetensförsörjningsplan som ska innefatta nuläge och analys av framtida budget, behov, kompetenser och pensionsavgångar. Som en del i kompetensförsörjningsplanen uppdras till förvaltningen att ta in offert och underlag för extern hjälp och analys av arbetsprocesser och tidsåtgång etc.*
- *I kompetensförsörjningsplanen ska det särskilt beaktas att antalet tillsynsärenden har en tydlig tendens att fortsatt öka. Därutöver ska det framtida arbetet prioritera fortsatt digitalisering av delar av bygglovsprocessen, för att öka värdet för våra kommunmedborgare.*
- *Nämnden tar därefter ställning till eventuella åtgärder.*

Vid tidpunkten för detta delårsbokslut per augusti 2024 har, undantaget intagande av offert för extern hjälp, beslutade åtgärder genomförts.

De i allmänhet stora volymerna, och ofta komplexitetsgraden, ställer höga krav på såväl förvaltningen som de förtroendevalda och deras inläsning och eventuella kontakter i ärenden.

Gällande tillsynsverksamheten

Nämnden har under en följd av år sett en kraftig ökning av antalet tillsynsärenden, vilka ofta är resurskrävande ärenden och inte sällan utan intäktssida. Under 2021 har, i samband med en kommunrevision, Byggnadsnämnden rekommenderats säkerställa en tillräcklig styrning och uppföljning av sitt tillsynsuppdrag, vilket inte minst omfattar att säkerställa att tillräcklig bemanning finns för att genomföra uppdraget. Nämnden har därefter, under 2022, genomfört förstärkningar inom tillsynsverksamheten. I budget för 2023 gavs möjlighet att permanenta del av denna förstärkning – vidare har med start i januari 2024 en erfaren tillsynshandläggare visstidsanställts året ut.

Nämnden har att förutsätta och planera för en fortsatt ökning av tillsynsvolymnerna samt säkerställa kompetens och kapacitet för uppgiftens hanterande.

Gällande bygglovverksamheten



Allt fler stora och komplicerade projekt, med många olika aktörer, såväl erfarna som nyare i rollen, har kommit att ställa allt högre krav på vägledning i bygglovprocessen. Den stora utmaningen i att ha en väldimensionerad bemanning, för att svara upp mot de bygglovsökande och andra sakägares rimliga förväntningar avseende service, handläggningstider, kompetensnivåer, etc., har och förväntas också fortsatt ha en utmaning i rekrytering och behållande av personal med erforderlig kompetens.

Det ska noteras att bygglovsverksamheten är föremål för tämligen frekventa regel- och praxisförändringar, vilket ställer höga krav på kontinuerlig inlärnin samt anpassningar till nya förutsättningar. Omfattande regelförändringar är aviserade att ske vid halvårsskiftet 2025.

Den lagändring som trädde i kraft 2019 innebärande en avgiftsreducering för bygglov och anmälanärenden, om kommunerna inte hanterar inom en i lag utsatt tid; har beaktats och nämnden har aktivt arbetat med processer för säkerställande av att handläggningstider hålls, i möjligaste mån. Detta arbete planeras fortsatt utvecklas.

En förhoppning och tro är att de möjligheter som en fortsatt digitalisering av handläggningsprocessen ger, kommer att generera ökad kundnytta och effektivisering i arbetet. Detta kan också tillskapa viktiga nya och flexibla arbetssätt, till nytta för kommunens invånare med flera. I nuläget är bedömningen att inom ett medellångt perspektiv, få bedömningsuppgifter kommer att kunna hanteras i en automatiseringsprocess (AI). Bedömningarna är ofta kvalificerade och tolkningsberoende, med många parametrar att beakta.

Digitaliseringsarbetet har tyvärr kommit att kraftigt bromsas in det senaste året, då de två nyckelpersonerna som tidigare i huvudsak arbetat med detta inte längre är kvar. Ett återupptaget och nödvändigt arbete, kräver tillskapande av förutsättningar för att rekrytera en mer renodlad kvalificerad verksamhetsutvecklare, med ämneskunskap om myndighetsverksamhet samt hög teknikförståelse och konfigureringsförmåga. Till detta bör även fogas processutvecklingserfarenhet. Tillskapandet bedöms prioriterat.

Detta prioriterade behov inom verksamhetsutveckling föreligger jämte behovet av ett resursåterställande inom den löpande kärnverksamheten (vakanser samt föräldraledigheter är föreliggande).

Nämnden kan vidare, bl.a. utifrån bostadsbyggnadsprognosen och de åtaganden som kommer av Sverigeförhandlingen, se ett tydligt uppseglande behov av en ny funktion. För att kunna hantera förutspådda byggnadsprojekt, utifrån ovan angett, och dess volymer på nöjaktigt sätt, utan äventyrande av övrig handläggning, behövs en kvalificerad koordinerande seniorfunktion hos nämnden. Nämnden ser att en förmågebedömning ger vid handen, att när ett flertal större aktörer, varandra i tid närliiggandes, önskar "rulla i gång" större projekt saknas beredskap/hanteringskapacitet för detta hos nämnden. Detta riskerar bl.a. att skapa en besvikelse och irritation hos aktörer, vilket nämnden tror till stor del kan förebyggas genom inrättandet av en sådan funktion, med uppgifter som resursstyrning, initialbemötanden, m.m.

Avslutningsvis har nämnden att, i likhet med på nationell och regionala nivåer, följa, och utifrån kommunens övergripande arbete på området, arbeta för att begränsa en förväntad utveckling av organiserad brottslighet inom sitt område.



9 Målbilaga

Övergripande mål	Nämndsmål/resultatmål	Resultatindikatorer			Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Målnivå 2024
Österåkers verksamheter präglas av hög kvalitet	Nöjdheten med bygglovsverksamhetens service och kvalitet ska öka	SBA:s NKI-undersökning	↗	◆	60	63	62	67	67
	Handläggning av bostadsanpassningsärenden ska även fortsätta i hög grad motsvara sökandens förväntningar	Andel personer med bostadsanpassningsärenden som är nöjda med handläggningen.	→	●	96 %	95 %	95 %	95 %	95 %
Österåker har en robust och effektiv ekonomi	Byggnadsnämnden ska redovisa en ekonomi i balans	Ingen negativ avvikelse mot budget	↗	▬	41	-1 770	-160	-1 000	0
Österåker är en trygg kommun för de som vistas, verkar och bor här									
Österåkers utveckling sker med fokus på en hållbar framtid	Styra nya bostäder och arbetsplatser till, i huvudsak, kollektivtrafiknära lägen	Andel av alla förhandsbesked och bygglov som handlagts, har beviljats i kollektivtrafiknära lägen.	→	●	95 %	95 %	95 %	95 %	95 %



Övergripande mål	Nämndsmål/resultatmål	Resultatindikatorer			Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Målnivå 2024
	Begränsade persontransporter i handläggningen av nämndens ärenden, för minskat klimatavtryck	Andel tekniska samråd som har genomförts digitalt	✓			99 %	98 %	98 %	98 %
	Fri- och lektyr utifrån Boverkets råd och anvisningar	Andel lovårenden av förskolor och skolor som erhållit tillräckligt väl tilltagna fri- och lektyr utifrån Boverkets råd och anvisningar					100	80	80




I 0 Bilaga över strategiska nyckeltal

I 0.1 Nyckeltal- år

I 0.1.1 Bostadsanpassning

Nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Budget 2024
Antal beviljade BAB, år	308	217	394	429	247		310
Utfall i jmf mot budget (tkr)	4 515	3 590	3 436	3 712	2 838		4 696
Beviljat belopp, år	3 530 tkr	3 440 tkr	2 666 tkr	1 553 tkr	2 136 tkr		3 350 tkr
Utbetalat belopp, år	2 500 tkr	2 113 tkr	1 977 tkr	2 081 tkr	1 468 tkr		3 470 tkr

I 0.1.2 Bygglov

Nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Prognos 2024	Budget 2024
Lovärenden, år	831	898	683	601	414	600	625
Tillsyn, år	83	99	94	131	56	90	140
Anmälningspliktiga åtgärder, år	342	369	347	334	183	280	360
Ätteställsrenden, år	223	275	172	134	101	140	175



10.2 Nyckeltal - månadsutfall

10.2.1 Bostadsanpassning

Nyckeltal	Utfall Jan 2024	Utfall Feb 2024	Utfall Mar 2024	Utfall Apr 2024	Utfall Maj 2024	Utfall Jun 2024	Utfall Jul 2024	Utfall Aug 2024	Utfall Sep 2024	Utfall Okt 2024	Utfall Nov 2024	Utfall Dec 2024
Antal beviljade BAB, månad	32	41	21	11	27	36	41	38				
Beviljat belopp, månad	500 tkr	1 000 tkr	1 540 tkr	1 430 tkr	1 590 tkr	1 900 tkr	2 070 tkr	2 130 tkr				
Utbetalat belopp, månad	70 tkr	130 tkr	360 tkr	690 tkr	830 tkr	950 tkr	1 300 tkr	1 460 tkr				

10.2.2 Bygglov

Nyckeltal	Utfall Jan 2024	Utfall Feb 2024	Utfall Mar 2024	Utfall Apr 2024	Utfall Maj 2024	Utfall Jun 2024	Utfall Jul 2024	Utfall Aug 2024	Utfall Sep 2024	Utfall Okt 2024	Utfall Nov 2024	Utfall Dec 2024
Antal utfärdade slutbesked hela Österåkers kommun	44	12	4	8	26	60	24	72				
Måluppfyllnad för 4 veckor delegation	46 %	60 %	44 %	63 %	74 %	61 %	65 %	32 %				
Måluppfyllnad för 8 veckor Byggnadsnämnden	100 %	83 %	80 %	88 %	50 %	100 %	92 %	83 %				
Måluppfyllnad 10 veckor "krav" delegation + Byggnadsnämnd	100 %	100 %	98 %	100 %	98 %	100 %	97 %	100 %				




Nyckeltal	Utfall Jan 2024	Utfall Feb 2024	Utfall Mar 2024	Utfall Apr 2024	Utfall Maj 2024	Utfall Jun 2024	Utfall Jul 2024	Utfall Aug 2024	Utfall Sep 2024	Utfall Okt 2024	Utfall Nov 2024	Utfall Dec 2024
Måluppfyllnad Attefall 4 veckor	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %				
Lovärenden, månad	38	63	51	63	57	49	47	46				
Tillsyn, månad	10	8	9	5	4	10	6	4				
Anmälningsskyldiga ägarer, månad	29	29	18	21	32	21	8	25				
Attefallsärenden, månad	10	16	15	17	12	16	17	7				
Avgiftsreduceringsärenden, mån	0	0	1	0	1	0	1	0				




I I Bilaga Internkontroll

Kontrollmoment	Periodicitet	Metod (internkontroll)	Uppföljningsansvarig (funktion)	Är kontrollmomentet genomfört enligt plan?	Har det uppkommit några avvikelser?	Kommentera vid avvikelse
Central 1: Det finns en redundans i organisationen genom framtagna rutinbeskrivningar för det dagliga arbetet	Två ggr/år		Avdelningschef	+ Ja	+ Nej	
Central 2: Alla förvaltningar har en aktuell kompetensförsörjningsplan	Två ggr/år		Avdelningschef	+ Ja	+ Nej	
Central 3: Efterlevnad av policy för hållbart resande	Två ggr/år		Avdelningschef	+ Ja	+ Nej	
BN1: Kontroll av att delegationsbeslut har fattats med stöd av delegationsordningen	Två ggr/år	Stickprovskontroll	Bygglövschef	+ Ja	+ Nej	
BN2: Kontroll av att delegationsbeslut har redovisats till Byggnadsnämnden	Två ggr/år	Stickprovskontroll	Bygglövschef	+ Ja	+ Nej	
BN3: Genomförd utbildning inom ämnet mutor, jäv respektive korruption gentemot samtliga anställda inom Byggnadsnämnden	En gång per år respektive i samband med introduktion av nyanställd	Intern utbildning	Avdelningschef/Bygglövschef	+ Ja	+ Nej	



Kontrollmoment	Periodicitet	Metod (internkontroll)	Uppföljningsansvarig (funktion)	Är kontrollmomentet genomfört enligt plan?	Har det uppkommit några avvikelser?	Kommentera vid avvikelse
BN4: Implementering av rutiner som säkerställer att internkontrollplaner upprättas på byggnadsnämnden i enlighet med kommunens policy och riktlinjer för intern kontroll	Två gånger per år (delår/helår)	Egen kontroll	Avdelningschef/Bygglövcchef	+ Ja	+ Nej	
BN5: Medarbetare på Bygglöv-/Bostadsanpassning har god kännedom om gällande rutiner för distansarbete i Österåkers kommun och att Byggnadsnämnden följer upp att dessa rutiner efterlevs	Två gånger per år (delår/helår)	Egen undersökning	Avdelningschef/Bygglövcchef	+ Ja	+ Nej	
Bygglöv-/bostadsanpassning följer de rutiner som finns för preboarding, introduktion av nyanställda och avslut av anställning	Två gånger per år (delår/helår)	Egen kontroll vid nyanställning eller avslut av anställning skett	Avdelningschef/Bygglövcchef	- Ja	+ Nej	

Centralt mål 1, 2 och 3 avser här bygglovenheten.
BN3 ligger i årshjulet för avdelningens APT under hösten



§ 8:7

Uppföljning Åtgärdsplan – Kompetensförsörjningsplan

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner återrapportering avseende uppdrag till förvaltningen, givna i Åtgärdsplan 2023-10-24, med noteringen att extern hjälp i nuläget bedöms obehövlig.

Bakgrund

En Åtgärdsplan beslutades av nämnden 2023-10-24, med anledning av ett prognosticerat underskott för helåret 2023.

Åtgärdsplanens lydelse:

Till Förvaltningen uppdras att ta fram förslag/beräkningar på vilken resultatpåverkan förändringar i plan- och bygglövtaxans justeringsfaktorer skulle ge.

Till Förvaltningen uppdras att ta fram en kompetensförsörjningsplan som ska innefatta nuläge och analys av framtida budget, behov, kompetenser och pensionsavgångar.

Som en del i kompetensförsörjningsplanen uppdras till förvaltningen att ta in offert och underlag för extern hjälp och analys av arbetsprocesser och tidsåtgång etc.

I kompetensförsörjningsplanen ska det särskilt beaktas att antalet tillsynsärenden har en tydlig tendens att fortsatt öka. Därutöver ska det framtida arbetet prioritera fortsatt digitalisering av delar av bygglovsprocessen, för att öka värdet för våra kommunmedborgare.

Nämnden tar därefter ställning till eventuella åtgärder.

Vid dagens sammanträde redogör Charlotta Sangregorio, Samhällsbyggnadsdirektör, för det arbete som utförts utifrån åtgärdsplanen – och därvid särskilt om framtagna kompetensförsörjningsplan som nämndens tillställts inför dagens sammanträde.

Nämnden konstaterar att samtliga punkter i åtgärdsplanen, undantaget att ta in offert och underlag för extern hjälp och analys av arbetsprocesser och tidsåtgång etc. har hanterats av förvaltningen. Mot bakgrund av detta, anser nämnden att det i nuläget är obehövt att ikläda nämnden en kostnad för extern hjälp, något som dock kan bli aktuellt senare i det fortsatta arbetet.

Nämnden vill särskilt påtala vikten av att det som i kompetensförsörjningsplanen beskrivs under rubriken "Framtida behov", gällande det fortsatta digitaliseringsbehovet, hanteras på ett prioriterat sätt.

Utsnitt ur avsnittet Framtida behov, i Kompetensförsörjningsplanen

För att klara ökade utmaningar behöver nämnden öka arbetet med kvalitets- och verksamhetsutveckling. Det är även ett centralt uppdrag i Österåkers kommun, till följd av *Strategin för verksamhetsutveckling*. Det krävs framförallt ett ökat arbete med att utveckla den digitala ärendehantering, leverans till e-arkiv, kopplingar till e-tjänster m.m. (---)

Det behövs sannolikt processkartläggningar, ytterligare dokumentation av rutiner och införande av fler e-tjänster för att ytterligare effektivisera och kvalitetssäkra handläggningen.

Bedömningen är att den digitala verksamhetsutvecklingen kräver en kompetens inom området som i dag saknas på bygglovenheten. För att säkerställa det fortsatta arbetet torde antingen resurs behöva rekryteras, alternativt köp av tjänsten ske. Övriga arbetsuppgifter samt befintlig personals profiler medger svårigen kompetensutveckling i egna led.



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

Datum:
2024-01-24

Kompetensförsörjningsplan - Bygglovenheten 2024 –

Ur uppdraget utifrån reglemente och verksamhetsplan 2024

Byggnadsnämnden ska fullgöra kommunens uppgifter inom byggnadsväsendet och ha det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten enligt kommunallagen och plan- och bygglagen samt i annan tillämplig lagstiftning. I detta ingår att hantera frågor om bygglov, marklov, förhandsbesked, tillsyn, samråda i fastighetsregleringsfrågor m.m. Nämnden har också att fullgöra de övriga uppgifter som enligt annan lag ska fullgöras av den kommunala nämnden inom byggnadsväsendet.

Nämnden ska vidare fullgöra kommunens uppgifter enligt lag om bostadsanpassningsbidrag m.m. Nämnden ska följa det fullmäktige i samband med budget eller i annat särskilt beslut har bestämt att nämnden ska fullgöra, samt verka för att fastställda mål uppnås och i övrigt följa givna uppdrag och riktlinjer.

Nämnden ska också besluta i frågor om dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken samt i frågor om tillsyn enligt miljöbalken i frågor gällande strandskydd,

Enligt nämndens reglemente ska denna även, genom sin fackkompetens inom det byggtekniska området, i frågor som rör kulturmiljön stödja bevarande, vård och lämplig användning av byggnader, anläggningar och miljöer av kulturhistoriskt eller estetiskt värde,

Byggnadsnämnden ansvarar för att dess arkiv vårdas enligt arkivlagen och kommunens arkivreglemente/-föreskrifter. Nämnden utser arkivansvarig.

Byggnadsnämnden ska i enlighet med intentionerna i förvaltningslagens regler om serviceskyldighet och allmänna krav på handläggning av ärenden aktivt arbeta för att formerna för god service till kommuninvånarna utvecklas och handlägningsrutiner förenklas utan att rättssäkerheten eftersätts.

Byggnadsnämnden ska informera allmänheten om sin verksamhet.

Byggnadsnämnden ska samarbeta med myndigheter, organisationer och enskilda vilkas arbete och intressen berör nämndens verksamhet

Byggnadsnämnden ska lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet.



Finansiering

Nämndens rådgivningsverksamhet och allmänna tillsynsverksamhet, skattas till att utgöra ca 25 % av nämndens verksamhet¹, får enligt lag inte avgiftsföras, utan får finansieras med kommunala skatteintäkter. En bedömning är att avgiftskostnadstäckningen därför inte bör överskrida 75 % eftersom viss del av tiden ägnas åt arbetsuppgifter som inte kan debiteras, till exempel rådgivning och handläggning av överklagade ärenden.

En självkostnadskalkyl bygger på osäkra antaganden, varför det inte är realistiskt att uppnå full överensstämmelse mellan faktiska kostnader och intäkter. Ett överuttag av avgifter har därför kunnat godtas (se exempelvis MÖD:s dom P1592-18), så länge avgifterna inte väsentligen överstiger självkostnaderna över längre tid.

Nämndens taxa bygger på SKL:s äldre taxeförslag och tillämpas sedan 2011. Taxans konstruktion "premierar" intäkterna vid större bruttoareor och större objekt, emedan andra åtgärder, som exempelvis mindre tillbyggnader och kompletteringsåtgärder kan sägas till del subventioneras. Uppräkning sker årligen kopplat till prisbasbeloppet. Till taxan hör justeringsfaktorer (bygglov, plan, strandskydd), vilka beslutas på nämndnivå. Förvaltningen bedömer i nuläget det som motiverat, att göra uppjusteringar avseende faktorerna för såväl bygglov som strandskyddsärenden. Detta efter att kontakt har förevarit med andra kommuner med likartade förutsättningar. Exempel på avgifter återfinns i *bilaga 1*

Utmaningar 2024-

Det rådande konjunkturläget och oron inom fastighetsmarknaden har under 2023 resulterat i minskade intäkter från avgifter inom byggnadsnämndens verksamhet. Även under 2024 är bedömningen att intäkter riskerar att inte motsvara kostnader – se längre ned i detta dokument samt statistik m.m. i *bilaga 2*.

Byggnadsnämnden har, i sin verksamhetsplan, planerat att under 2024 fortsatt driva ett utvecklingsarbete, utifrån påbörjade samt planerade digitaliseringsprocesser. Nämnden har under 2023 implementerat flera nya digitala verktyg – vilka kan och bör utvecklas. Planerat är också ett visst förberedelsearbete för "öppet arkiv" – även om driftsättning av ett sådant bedöms ligga en bit framåt i tiden. Nämnden förfogar ännu inte över ett godkänt (av Riksarkivet) digitalt arkiv och "mellanlagring" sker i nuläget parallellt i digitalt och i pappersformat. Österåker har upphandlat ett kommungemensamt e-arkiv som så småningom ska göra det möjligt att slutarkivera digitalt istället för på papper.

¹ Dävarande Svenska Kommunförbundet rekommenderade 2004 en avgiftstäckningsgrad på cirka 60–70 procent. Senare rekommendationer har ej kunnat finnas, men den äldre rekommendationen torde alljämt vara relevant.



Enligt uppgift (januari 2024) från kommunarkivarien har nämnden turordning 14, för inleveranser till e-arkivet.

I dagsläget saknar kommunen en e-arkivarie – slutsatsen är att nämnden de närmaste åren fortsatt behöver parallellagra handlingar.

En (den i huvudsak) medarbetare som arbetat med nämndens digitala verksamhetsutveckling, väntas 2024 vara tjänstledig för studier samt föräldraledighet – sannolikt hämmandes det digitala utvecklingsarbetet. Den medarbetare som bistod i denna del av utvecklingsarbetet, avslutade sin anställning i november 2023. På bygglovenheten saknas i dag kompetensen för att på ett nöjaktigt sätt, kunna hålla styrfart i detta arbete. Risk finns också att problem uppkommer i driften av redan implementerade delar – där felavhjälpande sannolikt kräver extern resurs. Här föreligger en stor utmaning i fråga om kompetensförstärkningar, återbesättningar, ekonomi, m.m.

Nämndens verksamhet, särskilt inom bygglovregelverket, är föremål för frekventa förändringar, nödvändiggörandes täta omställningar och hänsynstaganden m.m. Större förändringar i vissa regelverk är aviserade, bl.a. avseende s.k. attefallsåtgärder samt att certifierade projektörer i vissa fall själva ska kunna "sköta" del av bygglovhandläggningen – ändringar som skulle kunna medföra nya och andra tillsynsbitar.

Boverket genomför nu omfattande förändringar i myndighetens byggregler. Ambitionen är att reglerna ska renodlas, bli tydligare och enklare. Arbetet sker inom ramen för projektet *Möjligheternas byggregler*. Inom projektet görs en systematisk översyn av Boverkets bygg- och konstruktionsregler i syfte att skapa ett konsekvent regelverk med en, så långt det är möjligt, genomgående likartad struktur och detaljeringsgrad.

Förändringar, likt ovan aviserade, är något som sker regelbundet. Detta kräver ständig kompetensutveckling hos medarbetarna samt tydliggör värdet av att det på enheten finns samlade erfarenhetsår.

När det kommer till tillsynssidan bedöms den största utmaningen ligga i volymerna. Antalet inkommande nya ärenden är över tid i ökande, samtidigt som en hanteringsskuld alltjämt föreligger. Den medarbetare (nämnd ovan) som ledde stor del av nämndens digitala utvecklingsarbete, arbetade även till del med tillsynsfrågor. Vid utgången av 2023 uppbars funktionen av en tillsynshandläggare på 80% - som har handläggningsstöd av två chefer samt förvaltningens jurist. Därtill har även andra handläggare att avlasta i en mindre del av ärendena. Januari 2024 påbörjades en visstidsanställning (ett år) av en erfaren tillsynshandläggare. Det kan utifrån rådande konjunktur, med neddraget bostadsbyggande, inte uteslutas att ärenden gällande olovliga boenden kommer att öka.

Noteras ska att nämnden 2021 granskades av PWC på uppdrag av kommunrevisionen. Ett av de områden som granskades var tillsynsuppdraget. Rekommendationen var: "Att nämnden säkerställer en tillräcklig styrning och uppföljning av sitt tillsynsuppdrag, vilket inte minst omfattar att säkerställa att tillräcklig bemanning finns för att genomföra uppdraget. Statistik och fler

kommentarer, gällande byggnadsnämndens tillsynsarbete, återfinns i *bilaga 3*.

Sammanfattat kan sägas att nämnden har en ständig utmaning och uppgift i att attrahera, utveckla och behålla kompetens som möter både gällande och framtida kompetensbehov. I nu rådande konjunkturläge, med vikande intäkter föranlett av minskad nyproduktion av bostäder, är 2024 ett år där nämnden ser utmaningar i att uppnå budgeterade intäkter – dock förväntas obudgeterade byggsanktionsavgifter väga upp till del, förutsatt att tillsynsbemanning finns.

En eventuell återhämtning inom byggsektorn redan under 2024, med mer av ett normalläge avseende byggnation, kommer att kräva en snabb uppväxling, där prioriteringar av uppgifter kommer att vara nödvändigt

Personalsituation 2024

På bygglovenheten fanns vid ingången av år 2024 totalt 16 medarbetare med tillsvidareanställning, varav två chefer. Redovisningen nedan avser endast personer och inte antalet årsarbetare, då reducerad arbetstid förekommer.

- Chef/biträdande chef med mer än 5-10 års erfarenhet: 2 st.
- Bygglovhandläggare med mer än 5-10 års erfarenhet: 3 st.
- Bygglovhandläggare med 1 – 2 års erfarenhet: 1 st; *sjukskriven t.o.m. januari 2023*.
- Byggnadsinspektörer med mer än 5 års erfarenhet: 3 st.
- Tillsynshandläggare med 2 – 4 års erfarenhet: 1 st;
Tjänstledig/föräldraledig² (ersätts under 2024 med en tidsbegränsad anställning).
- Tillsynshandläggare med 1 – 2 års erfarenhet: 0,8 st.
- Bostadsanpassningshandläggare med mer än 5 års erfarenhet: 1 st.
- Bostadsanpassningshandläggare med 1 – 2 års erfarenhet: 0,2 st.
- Jurist med mer än 5-10 års erfarenhet: 0,6 st.
- Administratör med mer än 5-10 års erfarenhet: 3 st. 1 st. *sjukskriven t.o.m. mars 2024*
- Personal med erfarenhet och/eller kompetens inom verksamhetsutveckling: 0 st.

² Med, utöver sin tillsynsansställning det operativa ansvaret för implementering av tidigare nämnda digitaliseringsverktyg



Beskrivning av tjänster, kompetenser samt rekryteringsunderlag

Bygglovhandläggare.

Ansvarar för handläggning av ärenden om bygglov, förhandsbesked om bygglov, strandskyddsdispensärenden m.m. Förutsätts även, i mindre del, kunna bistå i skeden av detaljplanarbeten samt stundtals hantera tillsynsärenden. En bygglovhandläggare behöver bl.a. kunna läsa ritningar, kartor, efterforska och tillgodogöra sig underlagsmaterial samt beräkna byggnadshöjder, ytor m.m. Kunskaper fordras bl.a. inom delar av PBL, PBF och miljöbalken. Arbetet kräver ofta särskilt god pedagogisk förmåga³, tydlighet, "stryktålighet", noggrannhet samt goda kommunikationsförmågor. Inte sällan behövs även viss kunskap i frågor som kulturmiljö samt ekologiska värden.

I rollen ingår att skriva tjänsteutlåtanden, fatta delegationsbeslut samt skriva underlag för delegationsbeslut.

Rekryteringsbasen bedöms primärt utgöras av arkitekter, byggnadsingenjörer etc. En möjlig väg till yrket är de YH-utbildningar till bygglovhandläggare, som återfinns i olika landsdelar – ofta då efter annan längre erfarenhet inom området eller adekvat akademisk utbildning.

Risken består främst i att det är svårt att rekrytera erfaren personal. Nyutexaminerad personal (1-2-års yrkeshögskola) eller handläggare med liten erfarenhet bedöms kunna rekryteras. Det ställer stora krav på att befintlig och erfaren personal introducerar och lär upp de nyanställda jämte det ordinarie handläggningsarbetet.

På bygglovenheten finns i nuläget bygglovhandläggare och chefer som även har haft inspektörsfunktion/er. Sedan några år tillbaka har en uppdelning skett mellan de två kategorierna handläggare/inspektör. Tidigare hade handläggare och inspektörer samma uppgifter, men ofta med viktning åt endera hållet. Denna mer renodlade uppdelning medför stärkta kompetenser inom respektive nisch, men också att förmågan att inträda i den andra rollen blivit lite svårare.

Under 2023 har inbromsningen inom byggsektorn medfört färre ärenden; men vid en återgång till ett "normalläge" är det av vikt att erfarna handläggare finns på enheten – samt att återbesättningar kan ske vid behov.

Byggnadsinspektörer

Ansvarar för de "tekniska" delarna i handläggningen, i vad som tidigare benämndes som "skede två" – exempelvis tekniska samråd, arbetsplatsbesök, utfärdande av slutbesked. De ska vidare hantera ärenden om hissar, obligatorisk

³ Detta då bygglovhandläggares dialog, i tal och skrift, ofta förs med privatpersoner med begränsad ämneskunskap om regelverken kring bygglov, strandskydd, m.m.



ventilationskontroll samt i princip alla s.k. attefallsåtgärder. Även här förekommer inslag av tillsynsarbete av olika art.

En byggnadsinspektör behöver bl.a. kunna läsa ritningar och ha ingående kunskaper i regelverken PBL, PBF, BBR samt Boverkets allmänna råd. Vidare krävs kunskap i närliggande branschstandarder som exempelvis kring våtrum. Kunskap fordras även om kopplade regelverk som arbetsmiljöföreskrifter, konstruktionsregler m.m. Arbetet kräver ofta god pedagogisk förmåga, tydlighet, ”stryktålighet”, noggrannhet samt goda kommunikationsförmågor.

I rollen ingår att skriva tjänsteutlåtanden (begränsad omfattning), fatta delegationsbeslut samt skriva underlag för delegationsbeslut.

Rekryteringsbasen bedöms primärt utgöras av högskoleingenjörer. En möjlig väg till yrket är YH-utbildningar till byggnadsingenjör/byggnadstekniker – ofta då efter annan längre erfarenhet inom vissa områden inom byggnation.

I dagsläget bedöms rekryteringsunderlaget möjligen något fördelaktigare än gällande bygglovhandläggare – avancerade arbetsuppgifter men enklare att komma in i från andra sektorer än den kommunala samt fler överförbara erfarenheter från den privata sektorn.

En risk är att det i en starkt konjunktur kan vara svårt att konkurrera, om erfarna ingenjörer/inspektörer, med privat sektor. Nyanställningar av erfarna inspektörer ställer stora krav på att befintlig och erfaren personal introducerar och lär upp de nyanställda jämte det ordinarie inspektörsarbetet.

På bygglovenheten finns i nuläget två inspektörer (samt chefer) som även har (en) och har haft handläggarfunktion/er. Ovan nämnd uppdelning mellan kategorierna, med nämnda fördelar, leder också på sikt till att förmågan att inträda i den andra rollen kommer bli svårare.

Under 2023 har inbromsningen inom byggsektorn medfört färre ärenden; men vid en återgång till ett ”normalläge” är det av vikt att erfarna inspektörer finns på enheten – samt att återbesättningar kan ske vid behov.

Tillsynshandläggare

Har primärt att hantera anmälda överträdelser (övervägande del) av plan- och bygglagen samt strandskyddsbestämmelserna. Därtill kommer egeninitierade ärenden. Moment i detta är bl.a. att läsa in och validera inkomna anmälningar – finns fara för liv och hälsa, behöver annan kompetens knytas till ärendet etc. En betydande del av arbetet innebär besök på fastigheter, för att bedöma eventuella överträdelser eller förenligheter med aktuell lagstiftning.

Vidare ingår i uppgiften att tillskriva berörda fastighetsägare och eventuella andra sakägare – vilket i sig, liksom vid efterföljande platsbesök och dialog i ärenden, ställer särskilda krav på god kommunikations- och bedömningsförmåga då ofta mycket känslor kommer in i dessa ärenden.



I rollen ingår att skriva tjänsteutlåtanden, fatta delegationsbeslut samt skriva underlag för delegationsbeslut.

Det är svårt att rekrytera erfaren personal. Nyutexaminerad personal eller personal med liten erfarenhet bedöms kunna rekryteras. Exempel på lämplig bakgrund/rekryteringsbas är bygglovhandläggare eller erfaren bygglovadministratör, då viss kunskap om bygglov och strandskydd och sanktionsapparater krävs. Nyrekrytering/upplärning av oerfaren handläggare ställer stora krav på att befintlig och erfaren personal introducerar och lär upp de nyanställda jämte ordinarie arbetsuppgifter.

En identifierad risk är att en tillsynshandläggare kan ses som lite av solitär, om det endast är en person som primärt uppbär funktionen. Till detta kommer också en sårbarhet.

Handläggare av bostadsanpassningsbidrag

I dag sköts handläggningen av en erfaren handläggare (80%) med stöd av en oerfaren handläggare (20%). Sårbarheten får ses som stor. I uppgiften ligger att hantera ansökningar, fatta beslut samt skriva tjänsteutlåtanden, i ärenden om bostadsanpassningsbidrag – vilka bidrag ger personer med vissa bestående funktionshinder möjlighet att bo kvar i det egna hemmet. Huvudsakligt kunskapsområde är lag om bostadsanpassning m.m. Till detta kommer nödvändig kunskap om viss annan offentlighetslagstiftning m.m.

Primär rekryteringsbas bedöms vara arbetsterapeuter, byggnadsinspektörer samt bygglovhandläggare. Kompetenserna är starkt beroende av varandra.

Handläggningen av bostadsanpassningsärenden, ställer särskilda krav på god kommunikations- och bedömningsförmåga, bl.a. är många i målgruppen äldre människor som även kan behöva stöd kring hur skedet efter ett beviljat bidrag hanteras – i andra fall kan ansökningsärenden omgärdas av omständigheter som av andra skäl kräver särskild omsorgsfullhet.

Sårbarhet finns i att det är svårt att rekrytera erfaren personal. En annan identifierad risk är att en handläggare av bostadsanpassningsbidrag kan ses som lite av solitär, framförallt om det endast är en person som primärt uppbär funktionen.

Administrativ personal

På enheten finns idag tre anställda som har administrativa tjänster; de har alla tre olika bakgrund och arbetsuppgifter. Alla är dock erfarna och kan utföra vissa delar av varandras uppgifter, ovärderligt vid sjukdom och semester. Därtill har enheten stöd av en registrator på annan enhet, för registrering av enhetens/nämndens relativt få allmänna ärenden.

Huvudsakliga arbetsuppgifter är att hantera och registrera inkomna handlingar, besvara inkommande e-postfrågor, hantera och besvara inkommande

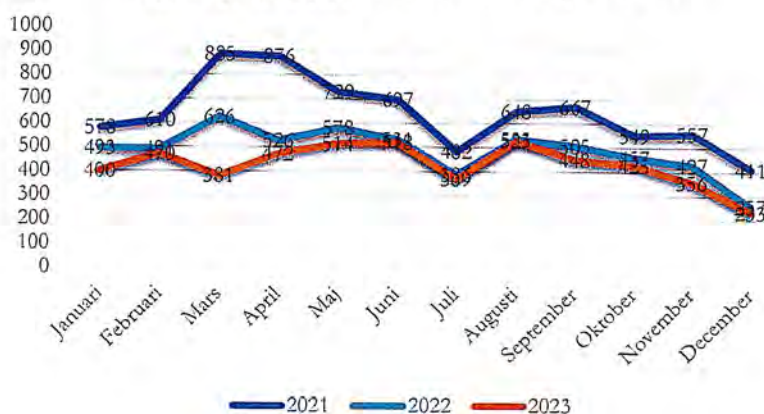


telefonsamtal, expediera beslut analogt/digitalt, arkivering, administrering i nämndprocessen samt att ta fram underlag för återkommande statistikrapportering.

Primär rekryteringsbas är erfarna administratörer – myndighetserfarenhet är önskvärd men ej nödvändig.

E-arkiv, integrerade e-tjänster m.m. krävs för att minska sårbarheten och behovet att anställa fler administratörer. Mycket av kundkontaktarna sker i dag via e-post, men som myndighet finns också skyldighet att vara tillgänglig och behjälplig via telefon och traditionell post.

Inkomna och besvarade samtal till ingång (bygglovtelefonen) 811 01



En genomsnittlig månad 2021-2023 inkom ungefär 515 telefonsamtal till bygglovenheten (långt fler mail inkommer till myndighetsbrevlådan).⁴ Kontaktvägarna förändras med tekniska innovationer m.m.; dock kvarstår, i en ofta komplex bygglov- och tillsynshantering, behoven av vägledning i processerna.

Personal med erfarenhet och kompetens för verksamhetsutveckling

Idag saknar enheten de resurser som utfört merparten av de senaste årens digitaliseringsarbete. Det digitala utvecklingsarbete som genomförts har skett med egen erfaren personal, som har kompetensutvecklats på den egna arbetsplatsen, dock utan specifik kompetens inom verksamhetsutveckling.

⁴ Verktyg saknas för att okomplicerat kunna skilja ut ärenderelaterat, från kommunintern samt reklam etc. inkommen e-post till myndighetsbrevlådan.



Prioriterade uppgifter är att fortsatt utveckla och införa e-tjänster kopplade till ärendehanteringssystemet ByggR samt fortsatt utveckla och implementera digitala verktyg för den interna processen.

Framtida behov

För att klara ökade utmaningar behöver nämnden öka arbetet med kvalitets – och verksamhetsutveckling. Det är även ett centralt uppdrag i Österåkers kommun, till följd av *Strategin för verksamhetsutveckling*.

Det krävs framförallt ett ökat arbete med att utveckla den digitala ärendehantering, leverans till e-arkiv, kopplingar till e-tjänster m.m.

Det finns för nämndens verksamheter inget lagkrav på tillsynsplaner, men det är ett redskap som skulle kunna vara vägledande för medarbetare som arbetar med tillsyn. En tydligare och djupare behovsutredning av nämndens/bygglovenhetens samtliga uppgifter, skulle kunna visa på faktiska behov och kunna ligga till grund för att bättre bedöma framtida resursbehov. När det gäller bygglovverksamheten är nätverket Bygglovalliansens årsrapport, ett bra underlag för jämförelse med andra kommuner i Stockholmsområdet.⁵

Det behövs sannolikt processkartläggningar, ytterligare dokumentation av rutiner och införande av fler e-tjänster för att ytterligare effektivisera och kvalitetssäkra handläggningen.

Bedömningen är att den digitala verksamhetsutvecklingen kräver en kompetens inom området som i dag saknas på bygglovenheten. För att säkerställa det fortsatta arbetet torde antingen resurs behöva rekryteras, alternativt köp av tjänsten ske. Övriga arbetsuppgifter samt befintlig personals profiler medger svårigen kompetensutveckling i egna led.

Även om fastighetsmarknaden just nu är sval är behovet av fler bostäder i Stockholmsregionen fortfarande stort, vilket på sikt kommer påverka bygglovverksamheten. Kommunen har i dag ca 50 000 invånare, med prognos och ambition att ha växt till 80 000 år 2040. Kommunen har genom Sverigeförhandlingen åtagit sig att planlägga för drygt 7 000 nya bostäder till 2040. Bemanningen på bygglovenheten kommer sannolikt behöva förstärkas med handläggare, för att kunna svara upp på krav om service, handläggningstider m.m.

⁵ Bilaga 4 - Utdrag ur Bygglovalliansens årsrapport 2022 – statistik utifrån gemensamt framtagna nyckeltal.

Avvikelse kan dock förekomma i tolkningar av anvisningar för beräkning.



Kompetensgap

Kort sikt

På grund av lägre inströmning av ärenden under 2023 har uppdraget (bygglov, förhandsbesked, strandskydd m.m.) kunnat utföras nöjaktigt, trots några längre sjukskrivningar samt vakans.

Digitaliseringsarbetet har dock i slutet av år 2023 i mycket avstannat, då de två personer som arbetat med detta, inte längre är kvar. Ett återupptaget arbete bedöms kräva en mer renodlad verksamhetsutvecklare, med ämneskunskap om bygglovverksamheten samt hög teknikförståelse och konfigureringsförmåga.

Vad gäller tillsynsverksamheten har enheten efter revisionsgranskningen år 2021 haft tillfälliga lösningar/förstärkningar. Vid utgången av år 2023 uppbärs funktionen i huvudsak av en tillsynshandläggare på 80%, med visst handläggningsstöd från chefer och förvaltningsjurist. En tidsbegränsad heltidsanställning (erfaren tillsynshandläggare) påbörjades i januari 2024. Antalet inkommande tillsynsärenden är fortsatt stort – till detta kommer även en ”tillsynsskuld” i form av äldre ärenden. Erfarna handläggare och inspektörer har att, vid möjlighet, avlasta på tillsynssidan. Tillsynsuppdraget bedöms, med nuvarande resurser, klaras av nöjaktigt under 2024.

Den konjunkturrelaterade ärendenedgången avseende bygglovansökningar, har lett till större inkomstbortfall under år 2023. Detta har föranlett att försiktighet har behövt vidtagas gällande återbesättningar och eventuella förstärkningar. Till sommaren väntas en bygglovhandläggare gå på föräldraledighet. Bedömningen är att ett 2024 som liknar 2023 avseende ärendeingångar skulle klaras nöjaktigt, men att en eventuell återgång till mer normal ärendeingång kräver åtgärder.

De två äldsta medarbetarna på enheten i dag är 64 respektive 58 år, och i ett kortare perspektiv bedöms åldersspridningen vara god.

Lång sikt

En erfaren bygglovhandläggare, arkitekt, väntas gå i pension inom några år. Denne är i dag den enda på enheten som är över 60 år, dock är många över 50 år. Som tidigare beskrivet är samlade erfarenhetsår viktigt och nödvändigt, för att bedriva bygglovverksamheten på ett fullgott sätt. Samtidigt behöver enheten gradvis förnygras för att hantera situationen på tio till femton års sikt. Kommunens förväntade växande, åtaganden utifrån Sverigeförhandlingen m.m. ger bedömningen att förstärkningar behöver göras avseende bygglovhandläggare och inspektörer.

Det, i ett normalläge, ökande antalet bygglovärenden- och tillsynsärenden som uppkommer på grund av att kommunen växer, och förändrade regelverk, medför ett svårbedömt behov gällande administrativ personal. Införandet av e-arkiv, e-tjänster och effektivisering av ärendehantering minskar vissa eller tar



helt bort en del arbetsuppgifter – emedan volymökningar gör andra arbetsuppgifter mer omfattande.

Bygglovenheten leds idag av en bygglovchef samt en biträdande bygglovchef. Till ledningen kan även räknas del av förvaltningens jurist. Åldersmässigt är dessa tre i spannet 50-60 år, likt flertalet av enhetens handläggare.

Återbesätta, nyrekrytera samt behålla personal

Pågående och planerade vakanser/ledigheter 2024, är vid årets ingång tre stycken. En visstidsanställd tillsynshandläggare har rekryterats för att täcka behovet inom tillsynsverksamheten 2024.

I händelse av uppstådd långtidsfrånvaro eller om det tillkommer ytterligare vakanser 2024, förväntas resurserna vara otillräckliga och åtgärder behöva vidtas. Noteras ska att viss rörelse i arbetsuppgifter sker sedan länge på enheten; exempelvis utförs i några delar, traditionella handläggaruppgifter av erfarna administratörer.

Som nämnt ovan har, föranlett av den under 2023 vikande byggnadssektorn, en försiktighet fått gälla såväl avseende återbesättningar som eventuella förstärkningsbehov.

Nyrekryteringar bedöms dock på sikt, som tidigare angivet, nödvändiga utifrån kommunens väntade befolkningstillväxt – framförallt bygglovhandläggare, men även på inspektörssidan.

För att behålla befintlig personal behöver alltid ett aktivt arbete bedrivas. Viktiga faktorer i detta bedöms vara flexibilitet från arbetsgivaren avseende exempelvis distansarbete, flextider, kompetensutveckling samt möjligheter att avancera i arbetsuppgifter och även i tjänster.

Kompetensutveckling

Inom bygglovlagstiftningen och praxisutveckling sker ständiga förändringar. Det är av stor vikt att samtlig personal (och förtroendevalda) har möjlighet att på olika sätt inhämta ny kunskap. Frågeställningar som uppkommer i det dagliga arbetet, gäller ofta såväl stora ekonomiska värden som ställningstaganden av stor betydelse för kommuninvånare och verksamhetsutövare. Eftersträvandet av en mycket god kvalitet i detta, förutsätter resurser för nämnd kompetensutveckling hos alla på bygglovenheten.



Bilagor

1. Taxexempel
2. Statistik
3. Tillsyn
4. Jämförelsetal Bygglovalliansen



Exempel på avgifter (cirkapriser)

Baserad på 2023 års taxa

Bilaga 1

Taxan räknas på ny tillkommande byggnads-, brutto- och öppenarea

Ansökan gäller	Bygglövsavgift	Startbeskedsavgift	Avgifter som kan tillkomma utöver bygglovavgiften och startbeskedskostnaden			
			Grannhörande (antal sakägare att fråga)	Strandskyddsprövning	Avvikelse detaljplanen	Planavgift ★)

Nya byggnader

Garage, carport eller förråd (1-50 m²)	2 500 kr	1 650 kr	1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.	31 500 kr
Garage, carport eller förråd (över 50 m²)	4 650 kr	3 780 kr				
Enkel komplementbyggnad utan VA (1-50 m²), ex bastu, ateljé, studio, gäststuga utan VA	2 900 kr	2 520 kr				
Gäststuga med VA (1-49 m²)	6 450 kr	2 050 kr				63 000 kr = bostadshus 31 500 kr = komplementbyggnader
Växthus (1-49 m²)	2 150 kr	1 650 kr				
Övrig ny byggnation 1-49 m² (ex. bostadshus, fritidshus)	6 450 kr	7 050 kr				
Övrig ny byggnation 50-129 m² (ex. bostadshus, fritidshus)	9 450 kr	10 600 kr				
Övrig ny byggnation 130-199 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	12 450 kr	14 150 kr				
Övrig ny byggnation 200-299 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	15 500 kr	17 650 kr				
Övrig ny byggnation 300-499 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	21 550 kr	24 700 kr				
Övrig ny byggnation 500-799 m² (ex. bostadshus, fritidshus, industribyggnad mm)	30 600 kr	35 280 kr				
Stora enkla byggnader 49-600 m² (ex oisolerade lagerbyggnader, tält mm)	3 100 - 9 500 kr (beroende storlek)	3 200 - 10 600 kr (beroende storlek)				
Övriga byggnader utan VA 40-80 m²	5 650 kr	7 050 kr				

Tillbyggnad av huvudbyggnad

Tillkommande yta 1-15 m²	3 000 kr	2 000 kr	1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.	31 500 kr = tillbyggnader över 50 m² bruttoarea
Tillkommande yta 16-49 m²	4 650 kr	3 800 kr				
Tillkommande yta 50-129 m²	6 800 kr	10 600 kr				
Tillkommande yta 130-199 m²	8 950 kr	14 150 kr				
Tillkommande yta 200-299 m²	11 070 kr	17 650 kr				
Tillkommande yta 300-499 m²	15 350 kr	24 700 kr				

Tillbyggnad av komplementbyggnad

Garage, carport eller förråd	2 150 kr	1 650 kr	1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	Avgiften är 20% på bygglovavgiften.
Växthus	2 150 kr	1 650 kr			
Övriga komplementbyggnader	3 900 kr	3 300 kr			

Förhandsbesked

Förhandsbesked - Positivt	6 700 kr
Förhandsbesked - Avslag	6 300 kr

Se ovan

5 250 kr

Artefallsåtgärder

Byggnad av huvudbyggnad	3 780 kr	Max 15 m² bruttoarea
Nybyggnad av komplementbyggnad	3 780 kr	Max 30 m² bruttoarea
Nybyggnad av komplementbostadshus	5 500 - 7 900 kr	Max 30 m² bruttoarea

Övriga ärenden

Installation av eldstad		1 600 kr	1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	820 kr
Insyn av balkong (gäller lägenhet)	4 100 kr (summan ink startbesked)				
Inglasning av uteplats	4 100 kr (summan ink startbesked)				
Marklov	från 3 500 kr				
Murar	2 900 kr	3 300 kr			
Plank (ej bullerplank)	2 900 kr	3 300 kr			
Rivningslov (inom detaljplan)	från 4 000 kr		1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	600 kr
Rivningsanmälan (utanför detaljplan)		från 2 000 kr			
Skärmtak 15-30 m²	3 150 kr (summan ink startbesked)				
Skärmtak 31 m² och större	6 300 kr (summan ink startbesked)				
Strandskyddsprövning	5 250 kr				
Avskrivning av ett ärende *)	1 000 kr	Har ärendet handlagts och grannhörtas tas även avgift ut för grannhörandet			
Avvisning av ett ärende **)	1 300 kr		1-5 st = 2 520 kr 6-9 st = 3 780 kr 10-> st = 7 560 kr	5 250 kr	580 kr
Remiss vatten/avlopp ***)	1 000 kr				

*) Avskrivning görs när ansökan skickats in men återtas av sökande.

**) Avvisning av ett ärende görs när sökande inte skickar in kompletteringar trots påminnelser.

***) Remiss - Skickas ärenden på remiss till kommunens Miljö- och hälsoskyddsavdelning tillkommer en avgift på 1 000 kr.

★) Planavgift - I detaljplanen framgår om planavgift ska tas ut eller inte.

Exempeluträkning på olika typer av ärenden

Ett nytt enbostadshus på totalt 150 m² samt rivning av ett fritidshus
Beskrivning: Fastigheten ligger inom en detaljplan där planavgift ska tas ut.
Byggnationen bedöms följa detaljplanen (inga grannar hörs.)

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Enbostadshuset = Övrig ny byggnation 130 - 199 m ²	12 450 kr	14 150 kr	
Rivning av fritidshuset			4 000 kr
Planavgift			63 000 kr
Summa		93 600 kr	

Ett nytt bostadshus på totalt 150 m² och en ny gäststuga på 35 m²
Beskrivning: I ärendet har 6 st grannar hörst och åtgärden kräver strandskyddsdispens.

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Enbostadshuset = Övrig ny byggnation 130 - 199 m ²	12 450 kr		
Gäststugan = Övrig ny byggnation 1 - 49 m ²	6 450 kr		
Enbostadshus 150 m ² + gäststuga 35 m ² = 185 m ² = Övrig ny byggnation 130-199 m ²		14 150 kr	
Strandskyddsprövning			5 250 kr
Grannhörande			3 780 kr
Remiss - vatten/avlopp - kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning			1 000 kr
Summa		43 080 kr	

Tillbyggnad av fritidshus och nybyggnad av förråd
Beskrivning: Tillbyggnaden har 25 m² bruttoarea och förrådet har 20 m² bruttoarea.
Byggnationen bedöms vara en kompletteringsåtgärd (inga grannar hörs.)

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Tillbyggnad fritidshus = Tillbyggnad av huvudbyggnad 16-49 m ²	4 650 kr	3 800 kr	
Förrådet = Garage, carport eller förråd (1-50 m ²)	2 500 kr	1 650 kr	
Summa		12 600 kr	

Nybyggnad av en additionsbostad i komplementbyggnad med 50 m² byggnadsarea och 75 m² bruttoarea.

Beskrivning: Fastigheten ligger inom en detaljplan där planavgift ska tas ut.
Byggnationen bedöms följa detaljplanen (inga grannar hörs.)

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Ny additionsbostad 75 m ² bruttoarea = Övrig ny byggnation 50-129 m ²	9 450 kr	10 600 kr	
Planavgift			31 500 kr
Summa		51 550 kr	

Nybyggnad av enbostadshus med 105 m² byggnadsarea och 210 m² bruttoarea samt uppförande av stödmurar

Beskrivning: Byggnationen avviker från detaljplanen gällande överyta på 5 m².
Byggnadsarea = 5%. I ärendet har 10 st grannar hörst och åtgärden kräver även marklov.

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Enbostadshuset 210 m ² = Övrig ny byggnation 200-299 m ²	15 500 kr	17 650 kr	
Avvikelse från detaljplanen = 20 % på bygglovavgiften			3 100 kr
Grannhörande 10 st			7 560 kr
Marklov	3 355 kr		
Stödmurar	2 900 kr	3 300 kr	
Summa		53 365 kr	

Inglasning av uterum

Beskrivning: Byggnationen avviker från detaljplanen gällande avstånd till tomtgräns
I ärendet har 3 grannar hörst

Byggnation	Bygglov	Startbesked	Övriga kostnader
Inglasning uterum = Inglasning av uteplats	4 100 kr		
Avvikelse från detaljplanen = 20 % på bygglovavgiften			820 kr
Grannhörande 3 st			2 520 kr
Summa		7 440 kr	

Bilaga 2

December	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Jämförelse
Lov	58	52	37	54	85	47	39	33	2022-2023 15%
									2021-2023 -30%
									2020-2023 61%
									2019-2023 -39%
									2018-2023 11%
									2017-2023 -37%
									2016-2023 -43%
Tillsyn	5	3	1	4	2	5	3	8	2022-2023 167%
									2021-2023 60%
									2020-2023 300%
									2019-2023 100%
									2018-2023 700%
									2017-2023 167%
									2016-2023 60%
Anmälspliktig åtgärd	14	15	25	19	36	34	18	17	2022-2023 -6%
									2021-2023 -50%
									2020-2023 -53%
									2019-2023 -11%
									2018-2023 -32%
									2017-2023 13%
									2016-2023 21%
Attefallsärende	15	10	7	5	14	11	10	8	2022-2023 -20%
									2021-2023 27%
									2020-2023 -43%
									2019-2023 60%
									2018-2023 14%
									2017-2023 20%
									2016-2023 -47%
Kvartal 4 Jan - December	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Jämförelse
Lov	862	872	772	724	831	898	683	601	2022-2023 -12%
									2021-2023 -33%
									2020-2023 -28%
									2019-2023 -17%
									2018-2023 -22%
									2017-2023 -31%
									2016-2023 -30%
Tillsyn	66	51	61	66	83	99	94	131	2022-2023 39%
									2021-2023 32%
									2020-2023 58%
									2019-2023 98%
									2018-2023 115%
									2017-2023 157%
									2016-2023 98%
Anmälspliktig åtgärd	209	224	207	326	342	369	347	334	2022-2023 -4%
									2021-2023 -9%
									2020-2023 -2%
									2019-2023 2%
									2018-2023 61%
									2017-2023 49%
									2016-2023 60%
Attefallsärende	222	222	180	178	223	275	172	134	2022-2023 -22%
									2021-2023 -51%
									2020-2023 -40%
									2019-2023 -25%
									2018-2023 -26%
									2017-2023 -40%
									2016-2023 -40%

Ovan redovisas statistik över inkomna ärenden under perioden 2016-2023 – december månad respektive helår.

Att notera är den kraftiga ökningen avseende inkomna tillsynsärenden, ökning och tillbakafall **Lov** samt

Attefallsärenden 2020-2023 i beaktande av pandemiåren samt konjunkturedgång.

Statistik och kommentarer gällande byggnadsnämndens tillsynsarbete

Översikt över tillsynshantering 2016-2023:

ÅR	Antal startade ärenden	Pågående ärenden (Ryggsäcken)	Beslut om avskrivning – delegationsbeslut	Beslut om avskrivning - BN	Beslut BN - åtalsanmälan	Summa sanktionsavgift (kr)
2016	66			4		798237
2017	51			2		431 479
2018	60			0		361 701
2019	65		17	0		326 844
2020	87	610	48	3	1	775 648
2021	95	460	34	4	1	826 216
2022	87	363	48	8	3	852 261
2023	121	410	74	9	5	908 698*

*Summa byggsanktionsavgifter till BN per 2023-12-31 – laga kraft obeaktat

Andelen ärenden om olovligt boende har ökat både 2022 och 2023. Detta avser både uthyrning av komplementbyggnader, som inte är avsedda för permanentboende, och boende i industrilokaler. Avstämningssmöten med Arbetsmiljöverket, Polisen, tillsynshandläggare och inspektörer har skett tre gånger per år sedan 2022.

Översyn ska ske av alla tillsynsärenden och arbete ska utföras med att gå igenom "ryggsäcken", så att tillsynsmängden blir mer överblickbar.

Rutiner kring avslut och avskrivning av ärenden har varierat över åren; bland annat har nämndens delegationsordning, gällande avskrivning av tillsynsärenden, ändrats 2020. Pågående är ett omfattande arbete med att gå igenom ärendemängden, för att säkerställa att de ärenden som ligger öppna i ärendehanteringssystemet verkligen är aktuella.

Arbete med dokumentation kring handläggningsprocessen för tillsyn och mallar, för att underlätta handläggningen har arbetats fram för att göra tillsynsverksamheten mindre sårbar och underlätta det löpande arbetet.

Rutiner kring åtalsanmälan har skapats och ställningstagande gjorts om hur mycket tid/resurser kommunen kan bistå enheten för miljöbrott (strandskydd) med i dess utredningar. Framställan har skett om att kommunen/byggnadsnämnden, i utredningar, ska bistå med bedömningar av eventuella miljöbrotts skadeverkningar på växt- och djurlivet – utifrån ett kommunekologsperspektiv – en resurs nämnden ej förfogar över. Inom kommunen finns kompetensen, dock med helt andra uppgifter. Framställan har besvarats nekande dels utifrån resursskäl, dels då förvaltningen inte sett uppgiften som primärt liggandes hos kommunen i aktuell typ av miljöbrottmål.



Sammanställning nyckeltal

BYGGLOVALLIANSEN

	Huddinge	Häbo	Järfälla	Lidingö	Nacka	Nykvarn	Oxelösund	Sigtuna	Sollentuna	Tyresö	Täby	Upplands Väsby	Upplands-Bro	Vaxholm	Österåker
Invånare	114 504	22 781	85 460	48 162	109 500	11 650	12 086	50 273	75 108	49 362	73 955	49 262	31 082	11 996	49 000
Bakgrundsdata															
Årsarbetare 1	20,35	7,5	14,68	7	25,08	6,45	3,0	16,15	12,65	6,3	18	-	10	8,63	12,35
Ansökningar/Anmälningar/ Tillsynsärenden	1 863	524	993	749	2 081	308	306	855	828	578	1 233	-	700	312	1 303
Antal beslut	3 316	784	1 672	1 261	3 591	549	-	1 549	1 452	1 213	1 485	-	513	518	2 152
Antal nämndbeslut	53	20	39	62	-	20	10	55	33	2	38	7	46	15	112
Antal överklagade beslut	95	3	27	19	58	6	2	25	7	37	31	-	14	26	50
Handläggningstider															
Tid komplett ärende till beslut Medelvärde	6,8	1,8	2,2	4,1	2,9	2,9	2,7	4,2	3,0	9,5	5,3	3,9	2,5	11,3	5,8
Tid komplett ärende till beslut Medianvärde	3,1	1,0	1,1	2,8	2,0	2,1	1,7	3,4	1,71	5,4	2,3	3,4	1,0	1,9	5,3
Tid ansökan till expediering Medelvärde	17,3	7,5	7,0	6,7	9,0	13,7	6,5	11,4	9,29	13,1	12,5	19,6	9,2	40,2	15,4
Tid ansökan till expediering Medianvärde	12,4	5,8	4,7	5,0	8,2	9,6	5,0	9,1	7,14	9,6	8,3	15,0	5,9	37,9	10,8
Ärenden som klarar 10 v handläggningstid	84%	99%	98%	91%	99%	98%	94%	97%	99%	67%	88%	92%	96%	76%	95%
Handläggningstider, "Attetall"															
Tid komplett ärende till beslut Medelvärde	-	0,2	6,3	11,5	-	3,8	0,5	1,4	1,39	9,9	2,0	1,5	1,7	13,5	1,9
Tid komplett ärende till beslut Medianvärde	-	0,0	1,1	5,3	-	2,7	0,3	0,7	0,71	3,4	0,9	0,7	1,0	1,6	1,1
Handläggningstider tillägg															
Tid inkommen anmälan till beslut Medelvärde	-	106,6	84,2	9,7	-	63,3	181,5	141,9	88,9	123,6	-	67,7	62,0	149,9	167,0
Tid inkommen anmälan till beslut Medianvärde	-	106,6	57,8	21,1	-	62,0	125,9	160,9	95,3	47,1	-	50,5	17,0	118,3	74,9
Produktivitet															
Antal ansökningar per årsarbetare	92	62	68	107	83	48	-	53	65,45	92	69	-	70	36	106
Antal beslut per årsarbetare	163	104	114	180	143	85	-	96	114,78	193	83	-	51	60	174
Rättssäkerhet															
Andel överklagade beslut	2%	0%	2%	2%	2%	1%	-	2%	0%	2%	2%	-	3%	5%	2%
Slutligt avgjorda beslut som "står sig"	79%	0%	80%	78%	74%	67%	-	70%	94%	67%	68%	-	50%	78%	75%

Antal beslut

Nämnd- och delegationsbeslut.

- Om en ansökan omfattar flera åtgärder (exempelvis ansökan om rivning, marklov och bygglov) redovisas detta som ett beslut.
- Beslut om strandskyddsdispens redovisas inte.
- Beslut om kontrollplan och startbesked räknas i både anmälan- och lovpliktiga ärenden. Undantag är beslut om startbesked som har fattats i samband med beslut om lov. Beslut om startbesked i lovpliktiga ärenden räknas dock om dessa beslutas om separat.
- Slutbevis, interimistiska slutbesked/slutbesked räknas i både lov- och anmälanpliktiga ärenden.

Följande beslutstyper räknas:

- Bygglov
- Frivilligt lov
- Förhandsbesked
- Marklov
- Rivningslov
- Säsongslov
- "Ändringslov"
- Tidsbegränsade lov
- Lov i efterhand
- Avslag
- Anstånd
- Avskrivning
- Avvisning
- Startbesked
- Beslut om kontrollplan
- Interimistiska slutbesked
- Slutbesked
- Slutbevis
- Tillsynsbeslut
- Villkorsbesked

Beslutstyper enligt ovan i ärenden gällande hissar/OVK räknas ej med.

Nämndbeslut: Antal beslut fattade i nämnd (avser de beslut som registrerats i loggningsfil).

Produktivitet

- Antal ansökningar/anmälningar/tillsynsärenden per årsarbetare
- Antal beslut per årsarbetare

Handläggningstider

Handläggningstid för tre ärendetyper redovisas: lovärenden och förhandsbesked som omfattas av 10-veckorskravet enligt 9 kap. 27 § PBL, tillsynsärenden samt Attefallsärenden.

Följande beslutstyper ligger som grund för nyckeltalen gällande handläggningstider:

- Bygglov



- Frivilligt lov
- Förhandsbesked
- Marklov
- Rivningslov
- Säsongslov
- Ändringslov
- Tidsbegränsade lov
- Lov i efterhand
- Avslag
- Tillsynsbeslut (även avskrivningsbeslut)
- Attefallbeslut

Följande beslutstyper ligger inte som grund för nyckeltalen gällande handläggningstider:

- Anmälanbeslut (utöver beviljade eller nekade startbesked för Attefallåtgärder)
- Anstånd
- Avskrivning (redovisas dock i tillsynsärenden)
- Avvisning
- Strandskyddsdispens
- Villkorsbesked

Överklagade beslut

Beslut fattade av byggnadsnämnden under 2022 och som har överklagats i första instans inom samma period.

Rättssäkerhet 1: Antal beslut som överklagats i första instans under 2022 i förhållande till totalt antal fattade beslut inom samma period.

Rättssäkerhet 2: Antal slutligt avgjorda beslut som vunnit laga kraft under 2022 och ”står sig” i förhållande till totalt antal slutligt avgjorda överklagade beslut som vunnit laga kraft under 2022.

Datum för det ursprungliga beslutet som överklagades påverkar inte mätningen.

Domar rörande viten, tilläggsavgifter och sanktionsavgifter ingår i statistiken.

Överklaganden av detaljplaneavgifter och strandskydd ingår inte i statistiken liksom delbeslut av processuell karaktär som exempelvis inhibition, begäran om syn och avvisning. Ett till fullo avvisat överklagande räknas dock med.



§ 8:8

Kontinuerlig information om pågående arbeten kopplade till kommunens översiktsplan

Vid dagens sammanträde informeras nämnden om att Charlotte Andreev, strategisk planeringschef, kommer att närvara vid nämndens oktobersammanträde – för att informera i ämnet.



Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande