

Strategi Program Plan

Policy Riktlinjer Regler

Styrdokument

# TILLSYNSPLAN 2026

PLAN- OCH BYGGLAGEN

ANTAGET AV: Miljö- och byggnämnden  
DATUM: 2025-11-04  
GÄLLER FRÅN OCH MED: 2026-01-01  
ANSVAR UPPFÖLJNING/UPPDATERING: Byggfunktionen  
GÄLLER TILL OCH MED: 2026-12-31



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

## Våra styrdokument

### [Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

### [Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar

Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

# Innehåll

1	Förord .....	4
2	Tillsynsarbetet .....	4
	2.1 Informera, förebygga och planera .....	4
	2.2 Bevaka .....	4
	2.3 Utredda och prioritera .....	5
	2.4 Ingripa .....	5
	2.5 Följa upp .....	5
	2.6 Avsluta .....	5
	2.7 Utvärdera .....	5
3	Tillsynsområden .....	6
	3.1 Bristande underhåll av byggnadsverk .....	6
	3.2 Ovärdade tomter, skydd sikt och bristande underhåll av lekplatser .....	6
	3.3 Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder .....	6
	3.4 Installationer .....	6
	3.5 Olovlig åtgärd .....	7
	3.6 Säkerhet och ingripande under byggnation, rivning samt säkerhetskrav som tillkommit i efterhand .....	8
	3.7 Skyltar .....	8
4	Sammanfattning av 2025 .....	8
	4.1 Resultat .....	8
	4.3 Sammanfattning .....	9
5	Planering inför 2026 .....	9
	5.1 Övergripande prioritering .....	9
	5.2 Behov för hantering av tillsyn 2026 .....	10

# 1 Förord

Miljö- och byggnämnden ska med hänsyn till den enskilde människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god, långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Miljö- och byggnämnden ansvarar för handläggning av tillsyn enligt plan- och bygglagen, PBL, för att en god bebyggd miljö uppfylls och bibehålls i Ulricehamns kommun.

## *Termer*

Plan- och bygglagen (2010:900)	PBL
Plan- och byggförordningen (2011:338)	PBF
Obligatorisk ventilationskontroll	OVK
Boverkets byggregler	BBR

## 2 Tillsynsarbetet

Miljö- och byggnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen.

Målet med miljö- och byggnämndens arbete med tillsyn är att säkerställa att den bebyggda miljön är säker, hälsosam och tillgänglig samt att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras och risken för olyckor och olägenhet inte uppkommer.

### 2.1 Informera, förebygga och planera

Information vid rådgivning och på kommunens hemsida ska vara lätt att förstå för att minska risken att felaktigheter uppstår. Informationsmaterial ska finnas tillgängligt för allmänheten i kommunens publika lokaler och på hemsidan. En informationsinsats ska göras minst en gång per år via kommunens sociala medier. Planeringen av tillsynsarbetet görs årsvis genom att tillsynsplanen uppdateras.

### 2.2 Bevaka

Miljö- och byggnämnden ska bevaka att lagstiftningen följs, att brister inte uppkommer och att felaktigheter åtgärdas. Det som byggs ska ha de tillstånd som krävs. Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att byggnadens utformning och tekniska egenskaper bevaras. Allmänna platser och publika lokaler ska vara tillgängliga och hållas i vårdat skick. Tomter ska hållas i vårdat skick och bidra till en säker miljö för omgivningen och trafiken. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Hiss, port och annan motordriven anordning ska vara besiktigad för att säkerställa en säker och trygg användning. Ventilationsanordningar ska säkerställa en god inomhusmiljö. Skyltar inom vägområden ska ha de tillstånd som krävs. Reglerna om individuell mätning och debitering (IMD) ska följas. Uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har över 20 parkeringsplatser ska ha minst en laddplats för elfordon.

## 2.3 Utreda och prioritera

Vid misstanke om en överträdelse mot plan- och bygglagstiftningen ska ärende startas och utredas. Alla nya ärenden läggs in i ett ärendehanteringssystem där de kategoriseras.

Ärenden prioriteras enligt följande:

- Prioritet ett är ärenden som innebär fara för hälsa och säkerhet.
- Prioritet två är de ärenden som kopplar till bygglovsärenden.
- Prioritet tre är att avsluta ärenden där rättelsen är gjord.
- Prioritet fyra är att jobba med övriga ärenden. Alla ärenden ska handläggas så skyndsamt som möjligt.

Handläggaren utreder ärendet och gör en bedömning om en överträdelse har skett eller inte.

## 2.4 Ingripa

Ett ingripande är en påföljd för den som gjort en överträdelse mot plan- och bygglagstiftningen eller den som gynnas av överträdelsen. Påföljd kan innebära ett beslut om föreläggande eller ett användningsförbud. Beslutet kan förenas med byggsanktionsavgift, vite och genomförande av åtgärd på den ansvariges bekostnad.

## 2.5 Följa upp

Miljö- och byggnämnden bevakar att beslut följs. Om ett beslut inte följs fattas ett nytt beslut förenat med vite, dubbel sanktionsavgift eller att åtgärd genomförs på den ansvariges bekostnad. Miljö- och byggnämnden kan begära handräckning av kronofogden för att genomföra den åtgärd som är beslutad.

## 2.6 Avsluta

Om det inte finns någon överträdelse avslutas ärendet med ett beslut om att inte ingripa. Om miljö- och byggnämnden har ingripit avslutas ärendet med ett beslut om att rättelse är utförd eller byggsanktionsavgift är betald.

När beslutet fått laga kraft arkiveras ärendet.

## 2.7 Utvärdera

Miljö- och byggnämnden ska regelbundet följa upp och utvärdera tillsynsarbetet enligt 8 kap. 8 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

## 3 Tillsynsområden

Miljö- och byggnämndens tillsynsområden enligt PBL framgår av 8 kap 2 § PBF. Utöver det finns det en del tillsynsområden som inte direkt gäller PBL. Nedan redovisas en sammanfattning av miljö- och byggnämnden tillsynsområden med förtydligande av de krav som ska bevakas genom tillsyn.

### 3.1 Bristande underhåll av byggnadsverk

(PBL 8:14, 8:13)

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll skall ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t.ex. bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet. Byggnadens värden ska bevaras, olägenheter och olycksrisker för omgivning och trafik ska inte uppkomma. Särskilt värdefulla byggnadsverk ska inte förvanskas.

### 3.2 Ovårdade tomter, skydd sikt och bristande underhåll av lekplatser

(PBL 8:9, 8:10, 8:13, 8:15)

I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Tomter skall underhållas och skötas oavsett om de är bebyggda eller inte. Anordningar, häckar och annan växtlighet ska inte störa trafiksäkerheten.

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Om kraven inte uppfylls ska miljö- och byggnämnden ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

### 3.3 Tillgänglighet och enkelt avhjälpna hinder

(PBL 8:12, 8:13, 8:16, HIN 3)

Där allmänheten har tillträde ska det vara tillgängligt, det handlar om bland annat publika lokaler, allmänna platser och lekplatser. Enkelt avhjälpna hinder ska alltid avhjälpas för att alla ska kunna vara delaktiga i samhället och bidra till jämställdhet och rättvisa i samhället.

### 3.4 Installationer

#### Ventilationsanordningar

(PBL 8:4, 8:25, PBF 5:1-7)

Ägaren ansvarar för att en ventilationsanläggning underhålls och besiktigas i tid. Ett protokoll för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska alltid skickas till miljö- och byggnämnden. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat. Om ett godkänt protokoll inte kan uppvisas vid begäran startas ett tillsynsärende hos miljö- och byggnämnden.

## Hiss, port och annan motordriven anordning

(PBL 8:4, 8:24, PBF 5:8-16)

Ägaren ansvarar för att en hiss, port eller annan motordriven anordning underhålls och besiktigas i tid. Besiktningsprotokoll ska kunna uppvisas på miljö- och byggnämndens begäran. Om en motordriven anordning bedöms ha en allvarlig brist vid besiktning skickas protokollet till miljö- och byggnämnden. Om ett godkänt protokoll inte kan uppvisas vid begäran omfattas hissen av ett användningsförbud och ett tillsynsärende startas hos miljö- och byggnämnden.

## IMD

Lag (2022:333) om energimätning i byggnader

Lagen om individuell energimätning i byggnader, IMD, innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå. Mätningen ska utföras för de byggnader som berörs av lagen. Miljö- och byggnämnden ansvarar för tillsyn över reglerna om IMD. Denna tillsyn sker utifrån lagen, förordningen och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energimätning i byggnader. Plan- och bygglagens regler om tillsyn ska alltså inte användas när tillsynen gäller IMD. Detta innebär till exempel att det inte möjligt att besluta om rättelseföreläggande med stöd av PBL.

En kommun får ta ut avgifter för sin tillsyn gällande IMD.  
Kommunen får meddela föreskrifter om avgifternas storlek.

## Laddplats

(PBF 3:20 c)

Uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har över 20 parkeringsplatser ska ha minst en laddplats för elfordon. Kravet är retroaktivt.  
Miljö- och byggnämnden har tillsynsansvar över att laddningspunkt finns där kravet ska tillämpas.

## Krav på fastighetsautomation och fastighetsstyrning

(PBF 3:15)

Vissa byggnader som inte är bostadshus ska vara utrustade med ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning för att uppfylla de krav på energihushållning och värmeisolering som anges i 8 kap. 4 § första stycket 6 plan- och bygglagen (2010:900).

## 3.5 Olovlig åtgärd

(PBL kap 8, 9 och 10, PBF 6:1-6)

Om en åtgärd som kräver bygglov, marklov eller rivningslov har påbörjats utan lov eller startbesked är åtgärden olovligt påbörjad.

Om en anmälningspliktig åtgärd påbörjats utan startbesked är åtgärden olovligt påbörjad.

Om ett byggnadsverk tagits i bruk innan slutbesked utfärdats har byggnadsverket tagits i bruk olovligt. Miljö- och byggnämnden ska besluta om en byggsanktionsavgift för olovliga åtgärder.

## 3.6 Säkerhet och ingripande under byggnation, rivning samt säkerhetskrav som tillkommit i efterhand

(PBL kap 8 och 10, PBF 3:11 och 5:17)

Miljö- och byggnämnden ansvarar för tillsynen att säkerhetskrav som tillkommit i efterhand uppfylls på uppförda byggnader.

Miljö- och byggnämnden ansvarar för att bevaka att byggarbetsplatser, pågående byggnadsarbete och rivningsarbete uppfyller plan- och bygglagens bestämmelser.

När det gäller pågående byggarbeten får åtgärder inte innebära betydande olägenhet eller bryta mot plan- och bygglagens bestämmelser, då ska arbetet stoppas om det bedöms nödvändigt.

## 3.7 Skyltar

Lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning (1998:814).

Kommunstyrelsen i Ulricehamn har beslutat att miljö- och byggnämnden ansvarar för kommunens tillsynsuppdrag enligt Lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

Tillsynen avser att skyltar som är uppsatta utanför planlagt område och vägområde som kräver tillstånd ska ha tillstånd från Länsstyrelsen. Tillsynen gäller även bevakning av skyltar som får sättas upp utan tillstånd i maximalt 4 veckor.

Miljö- och byggnämnden får besluta om de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna lag eller föreskrifter meddelade med stöd av lagen skall efterlevas. I ett beslut om föreläggande eller förbud får vite sättas ut.

Blir ett föreläggande eller förbud inte åttlytt får miljö- och byggnämnden låta vidta åtgärder på den ansvariges bekostnad.

Miljö- och byggnämnden får bestämma att dess beslut skall gälla omedelbart även om det överklagas.

# 4 Sammanfattning av 2025

## 4.1 Resultat

Under perioden 1 januari - 1 oktober 2025 har det avslutats fler ärenden än som startats. Majoriteten av ärenden som startats handlar om olovlig byggnation och skymd sikt.

En bidragande faktor till resultatet är att den resurs som tillkommit under 2024 har fått stanna under hela 2025 samt en tillfällig resurs som arbetar två dagar i veckan från juni 2025 till december 2025. Det har gett möjlighet att inventera och prioritera ärenden. Det har resulterat i att arbetet utförs mer effektivt än tidigare.

## 4.3 Sammanfattning

Under 2025 har vi arbetat med att starta och utreda ärenden gällande skymd sikt enligt den anmälan av flertalet korsningar som kom in under 2019. Alla ärenden enligt anmälan är startade, målet är att alla ärenden ska vara hanterade fram till ett första beslut under 2026.

Ett arbete med inventering och prioritering har utförts och ska föras över till ett arbetssätt som visualiseras med hjälp av en kanban-tavla.

En övergång av ventilationsärenden har påbörjats från handläggare till administration.

Arbetet utförs mer effektivt och det har avslutats fler ärenden än vad som startats. Det finns fortfarande ett stort antal ärenden som inte är hanterade. För att miljö- och byggnämnden ska uppfylla sitt tillsynsansvar enligt PBL krävs ökade resurser.

Tillsynen är viktig för att säkerställa likabehandling och respekt för lagens krav.

# 5 Planering inför 2026

## 5.1 Övergripande prioritering

Planeringen är att arbeta utifrån den prioriteringsordning som finns. Utöver det är målsättningen att följa upp de ärenden där det har beslutats om förelägganden. Att följa upp att förelägganden efterlevs är av yttersta vikt för att upprätthålla förtroendet för myndigheten och säkerställa att lagstiftningen efterlevs.

De föreslagna ändringarna i PBL kommer leda till en ökad ärendeinströmning av tillsynsärenden enligt prognos av SKR och Boverket.

Den omfördelning av resurser på enheten som gjordes under 2024 kommer att kvarstå även under 2026 under förutsättning att läget inte förändras i bygglovsfunktionen. Ytterligare resurser kan tillkomma under förutsättning att ärendeinströmningen av bygglov fortsätter vara låg.

Varje heltidsanställd handläggare beräknas lägga ca 1100 timmar effektiv tid på ärendehantering och 1500 timmar för administratörer. Övrig tid beräknar man läggs på bland annat rådgivning, APT, enhetsmöten, utveckling, andra möten, semestrar etc. I sektorn satsas mycket på förbättringsarbete som i förlängningen kan ge bättre förutsättningar men i det korta perspektivet tar tid. Vid bristfällig resurstilldelning kommer den effektiva tiden för handläggning dock att minska då mer tid får läggas på att svara på frågor kring ärendestatus på pågående ärenden.

## 5.2 Behov för hantering av tillsyn 2026

Uppskattningen av nya ärenden under 2026 inkluderar inte eventuell ökning av ärenden till följd av ny lagstiftning som beräknas träda i kraft 1 december 2025.

Antal aktiva ärenden		Uppskattning 2026	
Ärendetyp	Antal aktiva ärenden inför 2026 (1 oktober)	Uppskattade nya ärenden under 2026	Totalt antal timmar
Olovlig åtgärd (20 h/ärende)	81	30	2220
Ovårdade fastigheter och platser inkl lekplatser (10 h/ärende)	95	45	1400
Bristande underhåll av byggnader (20 h/ärende)	14	4	360
Ej godkända/inkomna installationer (hiss/OVK) (8 h/ärende)	34	45	632
Laddplats och fastighetsautomation (inklusive administration)			500
Skyltar och väghållning (inklusive administration)			500
<b>Summa</b>	<b>222</b>	<b>124</b>	<b>5 612</b>
Administrativt Objekttyp	Totalt antal objekt	Uppskattade inkomna protokoll 2026	Total tid
Registervård och uppbyggnad av ärendetypregister för nya områden			200
Registrering OVK (15 min/protokoll)	720	400	100
Registrering av hiss (15 min/protokoll)	163	80	20
Registrering lekplatser (1 h/protokoll)	78	20	20
	<b>961</b>	<b>500</b>	<b>340</b>

Utifrån antal timmar som tillsynsarbetet kräver 2026 enligt ovanstående tabell skulle det behövas 5,10 heltidsanställda för att miljö- och byggnämnden ska klara av att utföra sitt tillsynsuppdrag. Därför är prioritering enligt avsnitt 2.1 nödvändig. Då inkommande ärenden under året är oberäknliga kan ingen annan prioritering göras. Områden som inte är inventerade, så som laddplats, fastighetsautomation och skyltar och väghållning har en uppskattning av tidsåtgång för framtida ärenden.