

Delårsrapport maj-augusti 2023

Bygglovsenheten

2023-09-11



1 Viktiga händelser under månaden

Viktiga händelser i enhetens verksamhet under augusti

- En ny bygglovhandläggare är på plats.
- Alla har kommit tillbaka från semester.



2 Mål

Översikt, delårets resultat

1: Medarbetare	2: Kvalitet	3: Leverans	4: Ekonomi

1. Motiverade medarbetare hos Sveriges bästa offentliga arbetsgivare

Kommunövergripande mål: Medarbetare i Tyresö kommun är motiverade och delaktiga i kommunens utveckling.

Nämndmål: Med stark laganda driver vi bygglovsprocessen, där varje medarbetares kompetens utvecklas och tillvaratas.

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
Engagerade medarbetare – tillsammans stöttar vi och lär av varandra.		3,2 (3)	3,6 Fyrgradig skala från ”håller inte alls med” till ”instämmer helt”. 7 frågor och 4 möjliga poäng på varje fråga. Summering för målet: Grön: minst 5 gröna, ingen röd Gul: max 1 röd Röd: 2 eller fler röda	
	Jag känner en stark laganda inom samhällsbyggnadskontoret	3,3 (3,2)	Grönt: 3,1-4 Gult: 2-3 Rött: 1-1,9	
	Jag känner att min kompetens tillvaratas i min roll	3,5 (3,3)		
	Jag har en bra arbetsbelastning	2,9 (2)		

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	Jag kan lita på att mina kollegor vill mig väl	3,6 (3,5)		
	Vi ger varandra mycket beröm	3 (2,8)		
	Vi ger varandra konstruktiv kritik	3 (2,5)		
	Vi har ett bra arbetsklimat	3,3 (2,7)		

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
-											

Arbetsbelastningen upplevs fortfarande vara hög. Även om ärendemängden minskade något under sommaren så ökade ansökningarna åter i augusti. Fortsatt högt tryck på telefontiderna, allmänna mejlfrågor och den fysiska rådgivningen.

2. Kvalitetsförbättringar skapar vi tillsammans, hela tiden

Kommunövergripande mål: Tyresö kommun driver en verksamhet med god kvalitet.

Nämndmål: Med en god ton och öppenhet vågar vi utmana och utveckla våra processer, dialoger och arbetssätt.

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	Med en god ton och öppenhet vågar vi utmana och utveckla våra processer, dialoger och arbetssätt.			
	Har sökanden förstått besluten och handläggningsprocessen. Frågor: - Hur enkelt var det att komma fram till oss via telefon, mejl eller e-tjänst?	12 av 42 svarande (augusti) 3,75 augusti (3,43 juli) (3,88 juni)	Kort frågeenkät skickas direkt till sökanden via mail efter beslut för att mäta förståelse och tillgänglighet. Svaren mäts på skala 1-5,	

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	<p>- Fick du information om vilka handlingar/underlag som krävdes av dig som sökande?</p> <p>- Förstod du bedömningen i beslutet du fick?</p> <p>- Fick du ett professionellt bemötande?</p>	<p>(3,45 maj) (4,3 april) (4,5 mars)</p> <p>4,08 augusti (4 juli) (4,06 juni) (3,55 maj) (3,8 april) (4,25 mars)</p> <p>4,33 augusti (4,33 juli) (4,24 juni) (4,36 maj) (4 april) (4 mars)</p> <p>4,25 augusti (5 juli) (4,41 juni) (4,09 maj) (4,1 april) (4,25 mars)</p>	<p>1 Instämmer inte alls - 5 Instämmer helt</p>	
	<p>Lovärenden hanteras inom lagstadgad tid: Handläggningstid bygglov <i>Medel veckor</i></p>	<p>4,1 augusti (1,5 juli) (2,7 juni) (3,1 maj) (2,0 april) (2,7 mars) (1,3 feb) (2,0 jan)</p>	<p>7 veckor</p>	

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	<i>Median</i>	2,7 augusti (1 juli) (2,4 juni) (1,9 maj) (1,0 april) (0,8 mars) (0,4 feb) (2,0 jan)		
	Handläggningstid Attefallsärenden		4 veckor	
	<i>Medel veckor</i>	0,4 augusti (1,0 juli) (2,7 juni) (1,0 maj) (2,8 april) (1,1 mars) (4,0 feb) (0,1 jan)		
	<i>Median veckor</i>	0,4 augusti (0,4 juli) (0,9 juni) (0,3 maj) (1,5 april) (1,1 mars) (3,9 feb) (0,1 jan)		
	Handläggningstid Anmälansärenden		4 veckor	
	<i>Medel veckor</i>	0,7 augusti (0,7 juli) (0,7 juni) (0,8 maj) (1,3 april) (0,8 mars)		

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	<p><i>Median veckor</i></p> <p>Kompletteringsbrevsutskick dagar</p> <p>Lov</p> <p>Attefall</p> <p>Anmälan</p>	<p>(0,8 feb) (2,2 jan)</p> <p>0,6 augusti (0,3 juli) (0,4 juni) (0,6 maj) (1,0 april) (0,6 mars) (0,4 feb) (1,1 jan)</p> <p>23,8 augusti (23,5 juli) (16,1 juni) (26,3 maj) (21,0 april) (11,8 mars) (10,4 feb) (12,9 jan)</p> <p>23,0 augusti (12,8 juli) (14,3 juni) (12,3 maj) (29,0 april) (14,2 mars) (7,9 feb) (10,2 jan)</p> <p>4,8 augusti (7,6 juli) (4,5 juni) (6,0 maj) (9,0 april)</p>	<p>15 dagar</p>	

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
		(7,9 mars) (7,9 feb) (22,5 jan)		
	Andel som söker via E-tjänst	93% augusti (96% juli) (91 % juni) (89 % maj) (73 % april) (80 % mars) (91 % feb) (81 % jan)	90 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Handläggningstiderna fortsätter vara under målnivåerna.

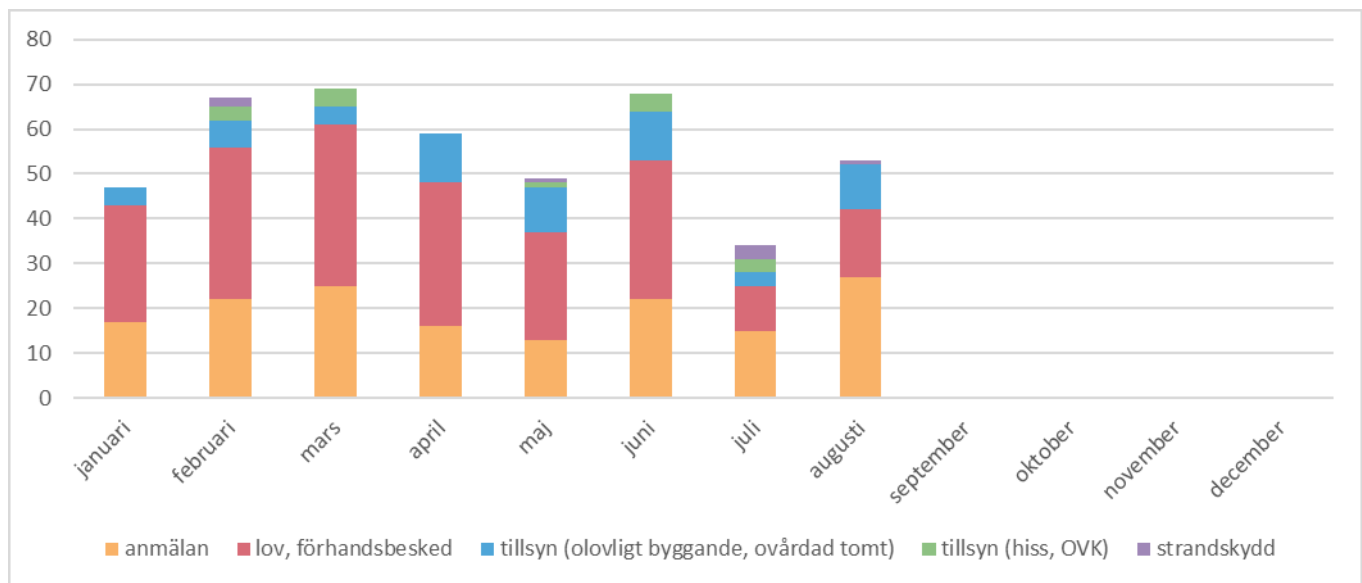
De höga siffrorna för tid från ansökan till begäran om komplettering beror på att vi mäter tid från ansökan/anmälan till första föreläggande om komplettering oavsett vad som har hänt i ärendet innan föreläggandet. I samtliga ärenden där tiden översteg 21 dagar har handläggaren först skickat en kommunikering om avvikelse. Ärenden granskades alltså inom 3 veckor och sökande fick den första återkopplingen inom den tiden men det tog längre än 3 veckor innan sökande fick föreläggande om komplettering.

Antal nya ärenden

Antal inkomna anmälningar är för augusti den högsta siffran i år. Det beror till stor del på en ökad andel anmälsärenden för installation av VA ute på Raksta.

Nya ärenden 2023	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	17	22	25	16	13	22	15	27				
Lov, förhandsbesked	26	34	36	32	24	31	10	15				
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	4	6	4	11	10	11	3	10				
Tillsyn (hiss, OVK)	0	3	4	0	1	4	3	0				
Strandskydd	0	2	0	0	1	0	3	1				
Totalt	47	67	69	59	49	68	34	53				

Nya ärenden 2022	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	12	16	19	10	16	6	13	18	31	18	19	14
Lov, förhandsbesked	27	34	28	34	35	27	28	27	26	15	17	20
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	4	4	7	6	8	2	5	4	8	2	4	6
Tillsyn (hiss, OVK)	0	0	2	13	0	1	0	3	5	3	0	0
Strandskydd	0	1	0	1	2	0	0	0	0	1	1	1
Totalt	43	55	56	64	61	36	46	52	70	39	41	41



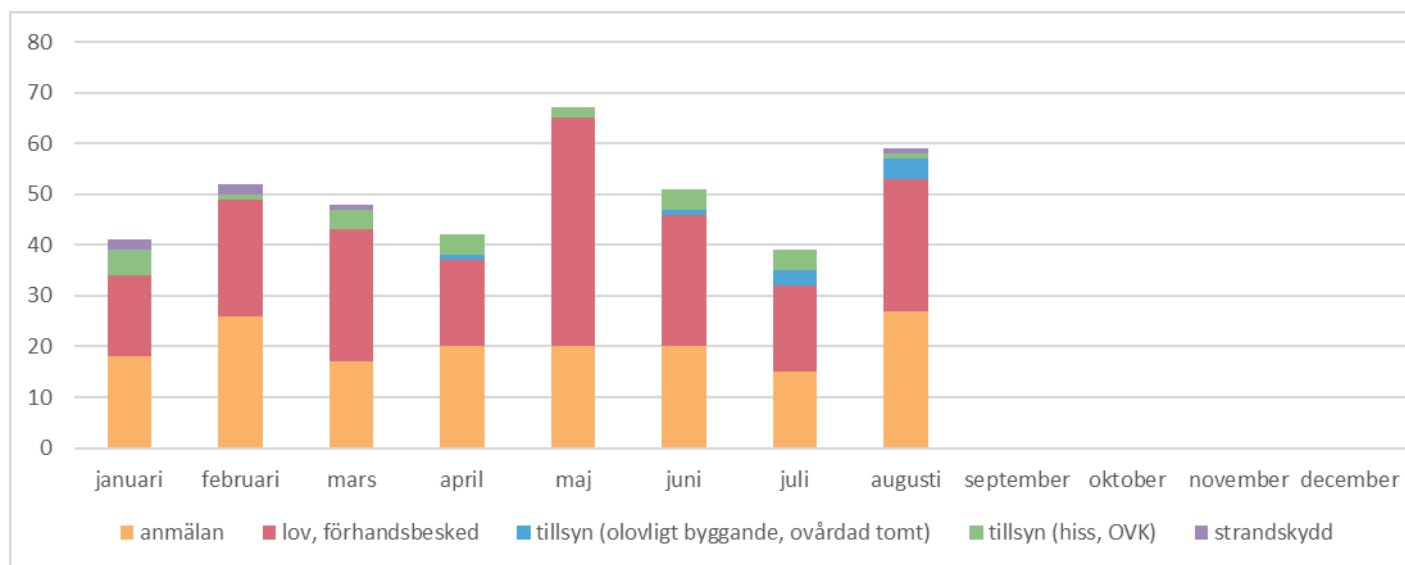
Antal ärenden jan-augusti 2023

Antal beslut

Antal beslut ligger på en stadig nivå i förhållande till de ansökningar som kommer in. Något färre beslut i juli vilket beror på semesterperiod.

Antal beslut 2023	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	18	26	17	20	20	20	15	27				
Lov, förhandsbesked	16	23	26	17	45	26	17	26				
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	0	0	0	1	0	1	3	4				
Tillsyn (hiss, OVK)	5	1	4	4	2	4	4	1				
Strandskydd	2	2	1	0	0	0	0	1				
Totalt	41	52	48	42	67	51	39	59				

Antal beslut 2022	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	7	19	25	24	22	19	10	8	18	28	23	6
Lov, förhandsbesked	18	25	64	56	23	44	19	36	37	33	17	18
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	2	7	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Tillsyn (hiss, OVK)	1	2	11	18	18	27	5	2	3	10	6	0
Strandskydd	0	0	1	0	4	0	0	3	1	0	1	2
Totalt	28	53	101	98	67	90	34	49	59	72	47	27



Antal beslut jan-augusti 2023

3. Tyresö kommun levererar bra välfärdstjänster som skapar goda livsvillkor – här finns plats för alla

Kommunövergripande mål: Tyresö kommun levererar bra välfärdstjänster för de som bor, verkar och vistas här, nu och i framtiden.

Nämndmål: Vi bidrar till en samhällsstruktur som möter behovet hos Tyresöborna i dag och för kommande generationer.

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
Vi bidrar till en samhällsstruktur som möter behovet hos Tyresöborna i dag och för kommande generationer.				
	<p>Rättssäkra beslut</p> <p>Andel överklagade ärenden där byggnadsnämndens beslut står sig. Bygglov, anmälan, förhandsbesked, strandskydd.</p> <p>Andel överklagade tillsynsärenden där byggnadsnämndens beslut står sig</p>	100 %	90 %	
			90 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Januari

BNS 2014-683, Rundmar 1:683. Ovärdad tomt:

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2018-354, Kumla 3:83. Rättelseföreläggande att ta bort altan:

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd och nämnden beslut står sig.

BNS 2021-377, Näsby 107:1. Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, komplementbyggnad m.m.:

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2022-000559, Näsby 4:1535. Bygg- och marklov förnybyggnad av ett enbostadshus och markåtgärder:

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

Februari

BNS 2021-389, Raksta 1:4. Olovlig väg:

Länsstyrelsen återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning och nämnden beslut står sig inte.

BNS 2022-000317, Trinntorp 1:237

Nämnden bedömer att den befintliga byggnaden utgör huvudbyggnad (enbostadshus) för både Trinntorp 1:237 och Trinntorp 1:218 eftersom den är placerad på båda fastigheterna samt att det finns ett bygglovsbeslut som tillstyrker detta:

Länsstyrelsen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

Mars

Inga nya beslut

April

BYGG 2022-000625

BYGG 2022-000623

BNS 2022-000350

BNS 2022-000349

Fastigheterna Vidablick 1, Vidablick 10 med adresserna Vidablicksvägen 3D, Vidablicksvägen 5B, Vidablicksvägen 3B och Vidablicksvägen 5D. Nekat startbesked för fyra komplementbostadshus: Länsstyrelsen avslår överklagandena och nämndens beslut står sig.

Maj

BNS 2013-344, Kumla 3:913, tillsynsärende olovlig mur:

Länsstyrelsen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2015-342, Våren 6, bygg- och marklov för stödmurar, schaktning och fyllning föranordnande av tillfart på fastigheten Våren 6. Överklagat startbesked.

Länsstyrelsen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2018-000476, Ällmora 1:119, Utredning om olovligt byggande av 5 st byggbaracker.

Fastighetsägaren överklagade byggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift till Länsstyrelsen som avsåg överklagandet. Fastighetsägaren överklagade därefter till mark- och miljödomstolen. Under domstolens handläggning av målet har fastighetsägaren avlidit och domstolen gör bedömningen att det saknas förutsättningar för att påföra ett dödsbo byggsanktionsavgift.

Mark- och miljödomstolen upphäver nämndens beslut.

Juni

Inga nya beslut

Juli

Inga nya beslut

Augusti

BNS 2018-000270, Stenen 11

vägrat slutbesked för nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintlig byggnad. Sökanden har inte följt angivet lov och bristerna har inte bedömts vara försumbara varav interimistiskt slutbesked inte heller kunnat ges. Sökanden överklagade beslutet och länsstyrelsen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2022-000317, Trinntorp 1:237

Nämnden bedömer att den befintliga byggnaden utgör huvudbyggnad (enbostadshus) för både Trinntorp 1:237 och Trinntorp 1:218 eftersom den är placerad på båda fastigheterna samt att det finns ett bygglovsbeslut som tillstyrker detta. Länsstyrelsen avslag överklagandet i februari i år varav sökanden överklagade till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet och nämndens beslut står sig.

BNS 2021-000782, Näsby 122:2

BNS 2021-000785, Näsby 122:5

Nämnden har i två beslut beviljat marklov och bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus på fastigheterna Näsby 122:2 och 122:5. Ägarna till grannfastigheten överklagade beslutet till länsstyrelsen som avslag överklagandet. Ärendet överklagades till mark- och miljödomstolen som delar länsstyrelsens bedömning och avslår överklagandet. Nämndens beslut står sig.

4. Hållbar ekonomi – kostnadseffektiv, balanserad och cirkulär

Kommunövergripande mål: Tyresö kommuns inköp, investeringar och resursanvändning sker inom den cirkulära ekonomins villkor – kostnadseffektiv, balanserad och klimatneutral.

Nämndmål: Vi vet vad en cirkulär ekonomi innebär och har alltid med det perspektivet vid vägval.

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
Vi vet vad en cirkulär ekonomi innebär och har alltid med det perspektivet vid vägval.				
Verksamheten bedrivs inom ramen för tilldelade resurser				
	Uppföljning driftbudget:		G: inom budget	
	Budget	- 797	A: 1 – 5 % överdrag	
	Utfall	- 561	R: mer än 5 %	
	Avvikelse	236	överdrag	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Intäkterna för augusti är högre än budgeterat vilket framför allt beror på en ökning av anmälsärenden i augusti. Kostnaderna är något lägre än budgeterat vilket beror på sjukskrivningar och vakanta tjänster.

4 Ekonomisk rapport

VO 15 Byggnadsnämnden

Resultaträkning tkr	Period			Helår			Avv. Helårsprognos 2023 mot utfall 2022	
	Ack. Utfall	Budget	Avv.	Prognos	Budget	Avv.	Utfall 2022	
VO 15 Bygglövsnämnden								
Intäkter	3 722	3 771	-49	4 950	5 657	-717	6 242	-1 620
Kostnader								
Personalkostnader	-5 027	-5 766	738	-8 071	-9 198	1 127	-7 408	-854
Övriga kostnader	-3 630	-3 809	180	-6 124	-5 714	-410	-11 346	5 731
						0		
Resultat	-4 935	-5 804	869	-9 255	-9 255	0	-12 512	3 257

Avvikelse mot föregående prognos

0

Bygglövsenheten redovisar ett ackumulerat överskott på **869 tkr** i förhållande till budget för perioden januari till augusti. Anledningen till det periodmässiga överskottet är framförallt att periodens personalkostnader har varit betydligt lägre än vad som antagits i budget. Detta orsakat av sjukskrivningar och vakanta tjänster under första halvåret. Under hösten beräknas bygglövsenheten uppnå full bemanning.

En ytterligare anledning till periodens överskott är avskrivningskostnader för nya ärendehanteringssystemet som endast delvis har belastat periodens resultat. Dessa kostnader har dock beaktats i helårsprognosen.

Som helhet prognostiserar verksamheten ett resultat i paritet med helårsbudget. Inom posterna prognostiseras dock betydligt lägre intäkter än vad som antagits i budget, trots att hänsyn har tagits till lägre konjunktur i intäktsbudgeten för 2023. Verksamheten har fortfarande en stabil ärendeström, men på något lägre nivåer än under samma period föregående år. Det är framförallt enklare åtgärder som ansökningarna avser, vilket avspeglas i de prognostiserade intäkterna för helåret. I det prognostiserade helårsresultatet kompenseras dock de lägre intäkterna av lägre personalkostnader beroende på sjukskrivningar och vakanta tjänster som kommenterats ovan.

Det nya ärendehanteringssystemet slutbetalades i maj och projektet är därmed avslutat. Bedömd effektivisering efter systemimplementation är i nuläget att en bygglövshandläggare, som avslutat sin anställning under mars, inte ersättningsrekryteras. Grundbemanningen på bygglövsenheten minskar därmed från 13 medarbetare, inkl. chef, till 12.

Förändring av nettokostnader mellan 2022 och 2023 beror till största del på att engångskostnader för implementation av det nya ärendehanteringssystemet inte återfinns i prognosen för 2023, eftersom att systemet nu är driftsatt.

Utvecklingen av personalkostnader mellan 2022 och 2023 förklaras av generella löneökningar (1,5-2,0%) och ökat PO-pålägg mellan åren. Minskade personalkostnader pga sjukskrivningar, vakanser och föräldradedighet återfinns både i 2022 och prognosen för 2023, men fr o m hösten 2023 förväntas hela personalstyrkan vara åter i tjänst. Lägre personalkostnader under 2022 kompenseras av kostnader för inhyrd personal, sammanlagt fyra tjänster perioden januari till maj, för att täcka bemanningsbehovet. Under 2023, april till och med oktober, finns en halvtidsresurs inhyrd för att täcka upp bemanningsbehovet tills alla planerade rekryteringar är på plats.

5 Uppföljning av årshjul

Månad	Kommentar	Bedömning
Januari	Lönegrundande medarbetarsamtal	
Februari	Lönegrundande medarbetarsamtal	
Februari	Månadsrapportering	
Mars	Månadsrapportering	
Mars	Semesterplanering	
April	Rapportering T1 med riskuppföljning	
Maj	Månadsrapportering	
Juni		
Juli		
Augusti	Månadsrapportering	
September	Rapportering T2 med riskuppföljning	
September	Medarbetarundersökning 4-18/9.	

Instruktioner:

Aktiviteter i årshjulet genomförda = G, aktiviteter påbörjade men inte färdiga = A, aktiviteter inte påbörjade = R. Vid rött, kommentera även orsak till varför åtgärden inte är påbörjad.

6 Riskhantering

Typ av risk	Risk (och riskvärde)	Åtgärd	Bedömning
Omvärld	Räntehöjningar leder till att fastighetsägare avvaktar med byggnation. <i>Riskvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i>	Omvärldsbevaka och resursfördela inom verksamheten. Vid färre bygglov kan resurser omfördelas till tillsyn.	Antalet ansökningar har inte minskat mer än marginellt under sommaren. Dock bedöms storlek och omfattning på ärendena ha minskat.
	Krisen i Ukraina och andra omvärldshändelser påverkar incitamentet att renovera och bygga nytt. <i>Riskvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i>	Omvärldsbevaka och resursfördela inom verksamheten. Vid färre bygglov kan resurser omfördelas till tillsyn.	Antalet ansökningar har inte minskat mer än marginellt under sommaren. Dock bedöms storlek och omfattning på ärendena ha minskat.
Medarbetare/ arbetsmiljö	Risk för personalomsättning. <i>Riskvärde 9 (Sannolikhet 3, Konsekvens 3)</i>	Arbeta aktivt med personalutveckling och skapa arbetsglädje.	Kompetensutveckling för den enskilde och gemensamma planeringsdagar planeras under året.
Verksamhet	Det eftersatta tillsynsarbetet ska prioriteras under året. Vid högt inflöde av bygglovsansökningar kan det saknas tillräckliga resurser för tillsynsärenden.	Arbeta aktivt med snabbare resursomställning där bygglovshandläggare och	Den fortsatta inströmningen av bygglovsärenden har inte möjliggjort

	<i>Risikvärde 9 (Sannolikhet 3, Konsekvens 3)</i>	byggnadsinspektörer involveras i tillsynsarbetet.	omfördelning av resurser.
Finansiell	<p>Verksamhetens ekonomi är sårbar och ibland oförutsägbar då den är beroende av många yttre faktorer som konjunktur, världsläge mm.</p> <p><i>Risikvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i></p>	En beredskap för snabb omställning genom regelbunden uppföljning och aktiv omvärldsbevakning. Vid färre bygglovsansökningar sker resursfördelning till tillsynsverksamheten.	Mindre omfattande ärenden har gjort att intäkterna minskat men inte frigjort resursfördelning.
	<p>Verksamheten har budgeterat för intäkt av sanktionsavgifter vilket är svårt att prognostisera då bedömningen av antalet ärenden som leder till intäkt av sanktionsavgift är osäkert.</p> <p><i>Risikvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i></p>	Prioritera att uppdatera rutiner och arbetssätt och säkerställ tillräckliga resurser i tillsynsarbetet.	Tillsynsarbetet pågår men då det är eftersatt tar det tid att strukturera upp.