

Delår 2 2024

Bygglovsenheten

2024-09-06



1 Viktiga händelser under perioden

Viktiga händelser i enhetens verksamhet under perioden

- Enhetens tillsynshandläggare har slutat. Rekrytering av en ny tillsynshandläggare är klar som börjar i slutet av november.
- Enheten lägger stort arbete på att hela tiden öka servicen och bli tydligare i kommunikationen. I början av året var hela enheten med på ”Vässa servicen” som kommunens näringslivschef anordnade. Enheten har också fått utbildning i ”Svåra samtal” under våren.
- Digitalisering:
Arbete har påbörjats för att utveckla digitalisering och AI inom bygglovsprocessen. Samarbete med andra kommuner inom Bygglovsalliansen och bevakning på vad övriga kommuner i landet har för lösningar.
- Näringsliv:
I näringslivets nöjd-kund-index (NKI) fick Tyresö kommun det högsta betyget någonsin, och klättrar till index 76 från 71 förra året. NKI för bygglov har höjts från 50 år 2022 till 73 för år 2023.

Tillsammans med kommunens näringslivschef planeras under hösten ett frukostmöte med mäklare.

- Trygghet:
Enheten har under året startat upp ett mer kontinuerligt samarbete med räddningstjänst och polis. I första hand är det tillsynsärenden där tillsynsbesök genomförts tillsammans med brandkår och polis. Ett tillsynsbesök genomfördes då anmälningar inkommit om olovligt boende och misstänkt olovlig handel i industriområde. I ett annat liknande ärende var samarbetet med socialförvaltningen en viktig del i arbetet då minderåriga var inblandade.

När ny tillsynshandläggare är på plats kommer en långsiktig planering tas fram för att snabbare kunna hantera de tillsynsanmälningar som kommer in gällande olovligt boende och olovlig verksamhet. Dessa två förekomster skapar otrygghet för de människor som vistas i närheten. Det är i många fall fara för liv och hälsa då lokalerna oftast inte är uppförda att användas till exempel bostad eller hotellverksamhet.

- Valfärdsbrottslighet:
Bygglovsenheten har inte uppfattat några indikationer på valfärdsbrottslighet i vår verksamhet. Medvetenheten om att den finns är dock stor och vi har kontakt med andra kommuner som drabbats, bland annat Södertälje. Bygglovschefen följer också SKRs rapportering om valfärdsbrottslighet för att vara uppmärksam på hur bygglovsverksamheten

riskerar drabbas.

- Ett växande Tyresö:
Fördelning över beviljade bygglov, startbesked och slutbesked. Två bygglov för flerbostadshus, Bollmora backe och Bäverbäcken, beviljades i mars och de fick startbesked under sommaren. Södergården med 205 bostäder fick startbesked i mars.

För vissa beviljade bygglov för enbostadshus finns även ett tillhörande rivningslov för ett enbostadshus. Det kan då vara att ett befintligt flerbostadshus ersätts av ett nytt enbostadshus.

	Delår 1 2024 (januari - april)		Delår 2 2024 (januari - augusti)	
	Antal beviljade bygglov	Antal bostäder	Antal beviljade bygglov	Antal bostäder
Bygglov				
Enbostadshus	6	6	12	12
Tvåbostadshus	0	0	1	2
Flerbostadshus	2	463	2	463
Fritidshus	0	0	1	1
Serviceboende	0	0	0	0
Totalt	8	469	16	478
Startbesked	Antal beviljade startbesked	Antal bostäder	Antal beviljade startbesked	Antal bostäder
Enbostadshus	5	5	10	10
Tvåbostadshus	0	0	6	12
Flerbostadshus	1	205	3	668
Fritidshus	0	0	1	1
Serviceboende	1	6	1	6
Komplementbostadshus (Attefall)	3	3	7	7
Totalt	10	219	28	704
Slutbesked	Antal beviljade slutbesked	Antal bostäder	Antal beviljade slutbesked	Antal bostäder
Enbostadshus	4	4	7	7
Tvåbostadshus	0	0	0	0
Flerbostadshus	0	0	0	0
Fritidshus	0	0	0	0
Serviceboende	0	0	0	0
Komplementbostadshus (Attefall)	3	3	4	4
Totalt	7	7	11	11

2 Mål

Översyn, 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.		4 aug (3,9 juli) (3,9 juni) (4 maj) (4,2 april) (4 mars) (4,3 feb) (4,2 jan)	3,7 Vi mäter med hjälp av mentimeter och använder en femgradig skala från ”håller inte alls med” till ”instämmer helt”. Summering för målet: Grön: minst 3,7 Gul: 2,4-3,6 Röd: <2,3	
	Jag ser fram emot att gå till arbetet	4 aug (3,9 juli) (4,3 juni) (4,2 maj) (4,4 april) (4,3 mars) (4,3 feb) (4,3 jan)	Grönt: 3,1-4 Gult: 2-3 Rött: 1-1,9	
	Jag har en hållbar arbetsbelastning	4,3 aug (4,3 juli) (4 juni)		

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
		(4,2 maj) (4,1 april) (4 mars) (4,6 feb) (4,4 jan)		
	Vi samverkar bra inom kontoret	3,6 aug (3,6 juli) (3,5 juni) (3,7 maj) (4 april) (3,6 mars) (4 feb) (3,8 jan)		

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
4,2	4,3	4	4,2	4	3,9	3,9	4				

Inflödet av ansökningar har varit lägre totalt sett hittills i år jämfört med år 2023. Det har påverkat medarbetarnas arbetsbelastning och de känner att de finns tid för både återhämtning och verksamhetsutveckling. Det har dock kommit in flera större ärenden för flerbostadshus vilka oftast tar längre tid att handlägga.

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.		4	
	Har sökanden förstått besluten och handlägningsprocessen. Frågor: - Hur enkelt var det att komma fram till oss via telefon, mejl eller e-tjänst?	2 av 31 svarande 4 aug (4,43 juli) (4,07 juni) (4,33 maj)	Kort frågenkät skickas direkt till sökanden via mail efter beslut för att mäta förståelse	

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>(4,29 april) (4 mars) (4,57 februari) (3,75 januari)</p> <p>5 aug (4,57 juli) (3,64 juni) (3,78 maj) (4,71 april) (4,5 mars) (4,43 februari) (4 januari)</p> <p>5 aug (4,71 juli) (4,71 juni) (4,33 maj) (5 april) (4,9 mars) (4,14 februari) (3,25 januari)</p> <p>5 aug (4,29 juli) (4,29 juni) (4,33 maj) (4,71 april) (4,6 mars) (4,43 februari) (3,25 januari)</p>	<p>och tillgänglighet.</p>	
	<p>Lovärenden hanteras inom lagstadgad tid: Handläggningstid bygglov <i>Medel veckor</i></p>	<p>3,2 aug (1,2 juli) (2,2 juni)</p>	<p>7 veckor</p>	

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

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	<p>Handläggningstid Anmälansärenden</p> <p><i>Medel veckor</i></p> <p><i>Median veckor</i></p> <p>Kompletteringsbrevsutskick dagar</p> <p>Lov</p> <p>Attefall</p>	<p>0,6 aug (1,3 juli) (0,6 juni) (0,8 maj) (0,6 april) (0,9 mars) (0,6 feb) (1,6 jan)</p> <p>0,4 aug (0,5 juli) (0,3 juni) (1,0 maj) (0,5 april) (0,7 mars) (0,3 feb) (1,1 jan)</p> <p>6,9 aug (9,4 juli) (14 juni) (8,5 maj) (10,1 april) (13,1 mars) (6,7 feb) (8,1 jan)</p> <p>8,2 aug (6,5 juli) (7,4 juni) (9 maj) (8 april) (7,4 mars) (5,0 feb) (22 jan)</p>	<p>4 veckor</p> <p>15 dagar</p>	

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	Anmälan	10 aug (15,7 juli) (7,0 juni) (8 maj) (9 april) (5,0 mars) (Inga ärenden i februari) (5,0 jan)		
	Andel som söker via E-tjänst	77 % aug (87 % juli) (95 % juni) (85 % maj) (87 % april) (94 % mars) (87 % feb) (70 % jan)	90 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

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

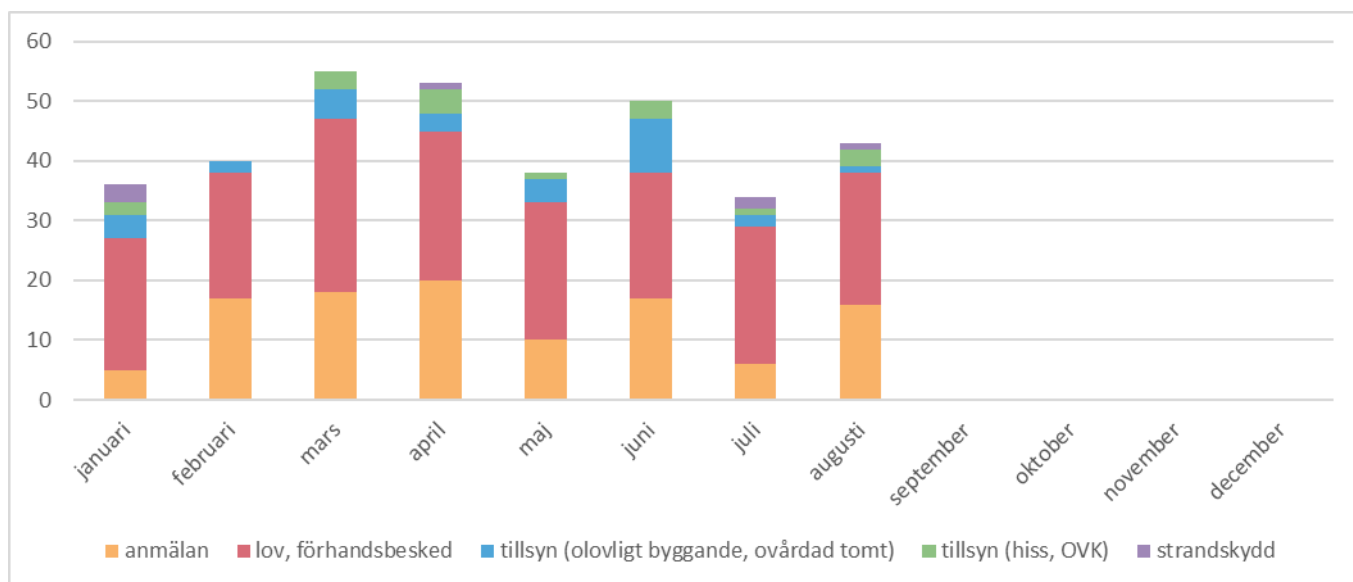
Handläggningstiderna håller en stabil och bra nivå under året. Antalet ansökningar via E-tjänsten var lägre i början av året och steg i mars. I april har det minskat något igen för att sedan gå upp högt i juni. Det är framförallt företag som väljer att inte använda e-tjänsten.

Antal nya ärenden

Året har visat något lägre ärendeflöde mot föregående år. Även om antalet ansökningar är färre så har det kommit in några större flerbostadshus vilka kan ta tid att handlägga.

Nya ärenden 2024	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	5	17	18	20	10	17	6	16				
Lov, förhandsbesked	22	21	29	25	23	21	23	22				
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	4	2	5	3	4	9	2	1				
Tillsyn (hiss, OVK)	2	0	3	4	1	3	1	3				
Strandskydd	3	0	0	1	0	0	2	1				
Totalt	36	40	55	53	38	50	34	43				

Nya ärenden 2023	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	17	22	25	16	13	22	15	27	32	19	14	15
Lov, förhandsbesked	26	34	36	32	24	31	10	15	13	25	15	17
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	4	6	4	11	10	11	3	10	3	1	2	0
Tillsyn (hiss, OVK)	0	3	4	0	1	4	3	0	5	4	2	2
Strandskydd	0	2	0	0	1	0	3	1	0	1	2	1
Totalt	47	67	69	59	49	68	34	53	53	50	35	35



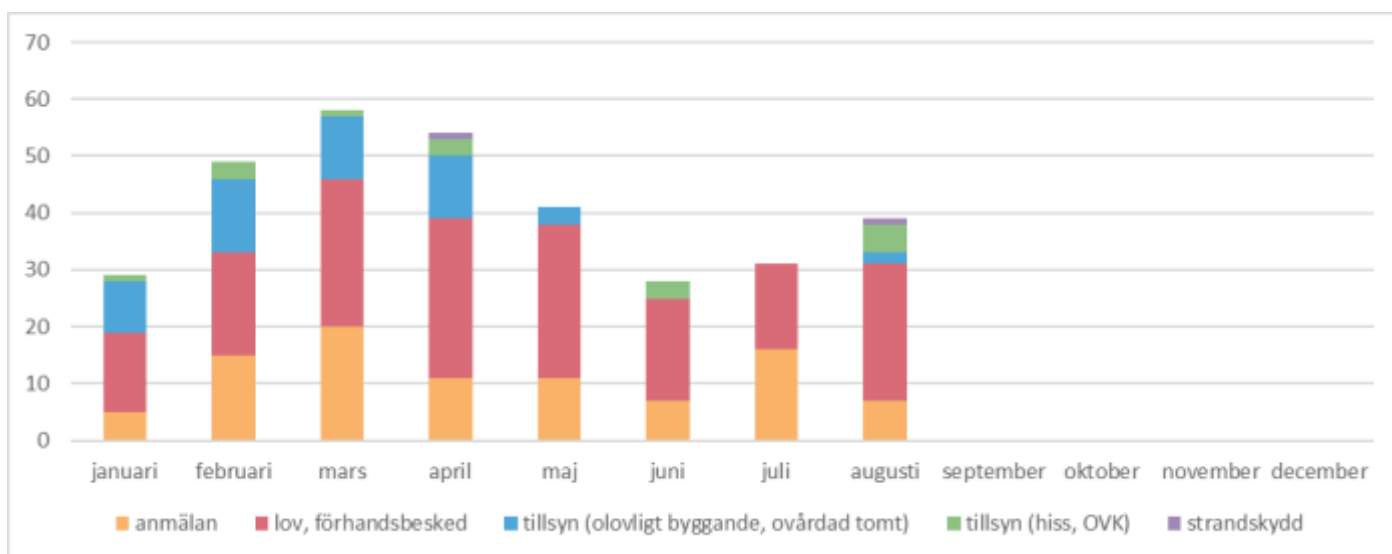
Antal ärenden januari till augusti 2024

Antal beslut

Antal beslut är något färre jämfört med samma period förra året. Detta beror på färre antal ansökningar som inkommit. Antal beslut januari till och med juli följer ärendeinflödet.

Antal beslut 2024	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	5	15	20	11	11	7	16	7				
Lov, förhandsbesked	14	18	26	28	27	18	15	24				
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	9	13	11	11	3	0	0	2				
Tillsyn (hiss, OVK)	1	3	1	3	0	3	0	5				
Strandskydd	0	0	0	1	0	0	0	1				
Totalt	29	49	58	54	41	28	31	39				

Antal beslut 2023	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anmälan	18	26	17	20	20	20	15	27	32	19	19	16
Lov, förhandsbesked	16	23	26	17	45	26	17	27	19	26	22	14
Tillsyn (olovligt byggande, ovårdad tomt)	0	0	0	1	0	1	3	4	3	1	5	1
Tillsyn (hiss, OVK)	5	1	4	4	2	4	4	1	4	2	4	3
Strandskydd	2	2	1	0	0	0	0	1	0	0	5	0
Totalt	41	52	48	42	67	39	39	59	58	48	55	34



Antal beslut januari till augusti 2024

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.				

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål-nivå	Bedömning
	<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>		90 %	
			90 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

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

Januari

BYGG 2022-000653, Näsby 4:1474. Nämndens beslut står sig inte.

Granne anmäler att bygglovspliktiga åtgärder utförts på grannfastigheten. Nämnden har på fastighetsägarens intygande att så inte skett avslutat ärendet utan åtgärd. Länsstyrelsen återförvisar ärendet till nämnden för vidare utredning där bland annat platsbesök behöver genomföras.

Februari

Inga nya beslut

Mars

BNS 2022-000260, Tyresö 1:737. Nämndens beslut står sig.

En tillsynsanmälan inkommer gällande olovligt byggande. Ett staket är uppfört med överliggare och anmälaren bedömer att det kräver bygglov. Nämnden bedömer att det inte är bygglovspliktigt och avslutar ärendet utan åtgärd. Anmälaren överklagar och Länsstyrelsen avslår överklagandet med bedömningen att stängslet inte kräver bygglov i dess nuvarande utförande.

April

BNS 2021-000702, Ägnö 5:3. Nämndens beslut står sig.

Nämnden nekade dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av fritidshus på fastigheten. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som avslög överklagandet i september 2023. Sökanden överklagade då till Mark- och miljödomstolen som nu avslår överklagandet.

Maj

BYGG 2024-000027, Näsby 4:5. Nämndens beslut står sig inte.

Nämnden beslutade om sanktionsavgift för en altan och trappa som uppförts upp på en komplementbyggnad. Under den nya altanen finns även en tidigare uppförd altan. Vid fastighetsgräns finns även en mur som de blir ålagda att mäta in.

Altanen är sammanbyggd med huvudbyggnaden och bedöms därmed som tillbyggnad av huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden saknar bygglov men är preskriberad. Det är inte möjligt att ge lov för den i efterhand då kvarvarande bygg rätt saknas och därför kan inte heller lov för tillbyggnaden ges. Trappan bedöms vara bygglovspliktig men saknar bygglov. Fastighetsägarna blir ålagda att ta bort altanen och trappan.

Länsstyrelsen lyfter fram att beslutet är otydligt och att det inte framgår vilken altan som ska tas bort. Om det enbart syftar till den nya altanen eller om även den gamla ska tas bort. I nämndens beslut framgår inte heller om trappan bedöms som nytillkommen och på vilken grund den kräver bygglov. Länsstyrelsen finner utifrån nämndens beslut att det saknas lagstöd för att kräva inmätning av muren och att det får anses som en civilrättslig fråga.

BYGG 2023-000067, Ägnö 6:2. Nämndens beslut står sig delvis.

Nämnden beslutade att avslå en ansökan om strandskyddsdispens för en tillbyggnad om 22,3 kvadratmeter av ett fritidshus, nybyggnad av en gäststuga om 14,7 kvadratmeter samt en sjöbod om 14,7 kvadratmeter. Nämnden bedömer att det saknas särskilda skäl att bevilja strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen bedömer att tillbyggnaden av fritidshuset placeras på mark som redan är ianspråktagen. Även gäststugans placering bedömer Länsstyrelsen vara inom hemfridszonen och därmed kan båda åtgärderna beviljas dispens med hänvisning till det särskilda skälet 7 kap. 18 c § punkt MB.

Länsstyrelsen gör bedömningen att sjöboden, genom sin placering direkt vid strandlinjen och sin utformning med stora fönster som vetter ut mot vattnet, kommer innebära att det privata området kommer utvidgas och verka avhållande för allmänheten mer än marginellt, inte minst ut över vattenområdet utanför fastigheten.

Liksom nämnden konstaterar länsstyrelsen att sjöbodens placering och utformning dessutom är beroende av bryggan som uppfördes mellan 2015 och 2017 och som saknar strandskyddsdispens, vilket i sig också är ett hinder för att bevilja dispens för sjöboden. Länsstyrelsen gör bedömningen att särskilt skäl att bevilja dispens därmed inte föreligger enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB för ansökt sjöbod.

Länsstyrelsen avslår överklagandet i den del som avser dispens för sjöbod. I denna del av beslutet står nämndens beslut fast.

Juni

BYGG 2024-000030, Staffliet 29. Nämndens beslut står sig.

Nämnden beslutade om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av tvåbostadshus på fastigheten. Grannar överklagar beslutet och vill att beslutet ändras så att sidofönster i tillbyggnaden

på andra våningen mot sydost tas bort. Fönstret medför insyn på deras fastighet och altan och utgör en betydande olägenhet.

Länsstyrelsen bedömer att det inte kan uteslutas att den sökta åtgärden kan komma att utföra en viss större insyn till grannarna än tidigare. Möjligheterna till insyn bör dock begränsas av att fönstret är i förhållandevis litet. Länsstyrelsen hänvisar till att betydande olägenhet ska tolkas restriktivt enligt praxis och med anledning av det bedöms inte åtgärden medföra någon sådan som avses i bestämmelsen 2 kap. 9 § PBL.

BNS 2020-000534, Tyresö 1:253. Nämndens beslut står sig.

Nämnden beslutade i januari 2023 att ge ett interimistiskt slutbesked för nybyggnation på fastigheten. Som villkor för slutbeskedet angavs bland annat att ”Stoltrapphiss som enligt bygglovets ska finnas i trappan upp från källaren till entréplanet behöver vara monterad och besiktigad”. Då denna stoltrapphiss saknades vid slutbesiktning beslutade nämnden om interimistiskt slutbesked.

Sökanden överklagade till Länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut i den del det avser kravet på att stoltrapphiss ska monteras och besiktigas för att de ska få slutbesked.

Nämnden överklagade Länsstyrelsen upphävande till Mark- och miljödomstolen som upphävde Länsstyrelsens beslut.

Sökanden överklagade till Mark- och miljööverdomstolen som inte ger prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

BYGG 2024-000116, Långsjödal 1.

Nämnden beviljade ett rivningslov för enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten. Beslutet överklagades och ett yrkande om inhibition inlämnades. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att förordna att rivningslovets till vidare inte får verkställas. Själva överklagandet prövas separat av Länsstyrelsen.

Juli

BYGG 2024-000116, Långsjödal 1. Nämndens beslut står sig.

Nämnden beviljade ett rivningslov för enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten. Beslutet överklagades av hyresgästen som hänvisar till betydande olägenhet om byggnaderna tillåts rivas. Hyresgästen menar att nämnden brustit i sin utredningsskyldighet som beviljat rivningslov utan att utreda förhållandena på fastigheten och missat att det förekommit långvarig hyresgäst.

Länsstyrelsen bedömer att fastighetsägarens intresse att riva byggnaderna väger tyngre än hyresgästens intresse av att bostaden ska stå kvar. Länsstyrelsens samlade bedömning är att nämnden haft skäl att bevilja rivningslov och inte heller brustit i sin utrednings- och kommuniceringsskyldighet. Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Augusti

BYGG 2023-000287, Kumla 3:639. Nämndens beslut står sig.

Nämnden beviljade ett lov för mast och teknikbod som grannarna överklagade. Nämnden avvisade överklagandet då det inkom fyra veckor efter att överklagandetiden gått ut. Grannarna överklagade avvisningen till Länsstyrelsen. På grund av resa mottog klaganden bygglovsbeslutet först efter att överklagandetiden hade gått ut, de hade således ingen möjlighet att överklaga inom överklagandetiden.

Länsstyrelsen bedömer att kungörelsen skett korrekt och att överklagandetiden räknas utifrån det datumet. Det var således rätt av nämnden att avvisa överklagandet då det inkom för sent.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

BYGG 2024-000239, Tyresö 1:387. Nämndens beslut står sig.

Nämnden beviljade bygglov för enbostadshus samt marklov och rivningslov. Enbostadshuset är på 155,5 kvm byggnadsarea i två våningar. Fastigheten består till största delen av kuperad och svårbebyggd terräng vilket påverkat placering av byggnaden. Byggnaden har placerats för att göra minimal påverkan på naturen men det kommer ändå krävas nödvändiga markåtgärder i anslutning till byggnaden.

Grannarna överklagade och har anfört följande. Projektets utformning möter inte ambitionen med detaljplanen. Planförfattaren är tydlig med att ambitionen är att ny bebyggelse ska anpassas till tomtens beskaffenhet. Tvärtemot vad planens stadgar säger har sökande tagit en fördefinierad husmodell, designad för en plan tomt, och anpassat tomt till vald husmodell.

I planbestämmelserna gäller:

”Där terrängens lutning så medger ska suterrängvåning anordnas.” och ”Sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten skall undvikas. I kuperad terräng ska nya byggnader anpassas till marken och befintlig natur.”.

Länsstyrelsen bedömer att fastigheten Tyresö 1:387 är kuperad och sluttar neråt mot Strandvägen. På fastigheten är ett område längs med Violstigen så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Byggnaden placeras innanför prickmarken men nära Violstigen. Sydöstra gaveln är placerad något lägre än befintlig mark och sydvästra gaveln cirka en meter högre än befintlig mark. Markuppfyllnaden som görs, främst längs med norra delen av byggnaden samt vid altanen, är som mest cirka två meter.

Länsstyrelsen finner att markuppfyllnad på cirka två meter tangerar vad som kan anses vara överensstämmande med detaljplanen. Byggnaden är dock placerad, med hänsyn till tomtens höjdnivåer, på sådant sätt att sprängning undviks. Länsstyrelsen finner därmed att byggnadens utformning och placering får anses vara tillräckligt anpassad till den befintliga terrängen och att förslaget därmed är planenligt.

4 Ekonomisk rapport

VO 15 Byggnadsnämnden

Resultaträkning tkr	Period			Helår			Avv. Helårsprognos 2024 mot utfall	
	Ack. Utfall	Budget	Avv.	Prognos	Budget	Avv.	Utfall 2023	2023
VO 15 Bygglövsnämnden								
Intäkter	4 132	3 252	880	5 506	4 878	628	5 201	305
Kostnader								
Personalkostnader	-6 127	-6 782	655	-9 056	-10 155	1 099	-7 896	-1 160
Övriga kostnader	-3 321	-3 011	-310	-5 544	-4 517	-1 027	-5 640	96
Resultat	-5 316	-6 542	1 226	-9 094	-9 794	700	-8 335	-759

Avvikelse mot föregående prognos

700

Bygglövsenheten prognosticerar för helåret ett överskott på 700 tkr. Likt tidigare år har det varit ett lägre ärendeflöde i början av året och under sommaren, men två större ärenden för flerbostadshus vid Bollmorabacken och Bäverbäcken beslutades i nämnden och intäkterna för dessa bokfördes i april. Utöver detta har ytterligare bygglov för Bäverbäcken inkommit och kommer behandlas i nämnden under hösten. För helåret bedöms att intäkterna från bygglovsavgifter kommer hamna något över budget och intäkter från byggsanktionsavgifter kommer troligtvis vara i paritet med budget.

Personalkostnader prognosticeras vara något lägre än budget på grund av sjukskrivningar. Under hösten föreligger eventuellt behov av att ta in externa resurser. Kostnader för extern resurs ligger i helårsprognosen. Utöver detta finns också ökade kostnader för utbildningsinsatser för omställningen till "Möjligheternas byggregler" som börjar gälla 1 juli 2025.

Nettokostnadsutveckling mellan 2023/2024 förklaras av:

- något högre intäkter tack vare rådande konjunkturläge
- lägre prognostiserad personalomsättning 2024
- lägre kostnader för bygglovs koordinatörer från Samhällsbyggnadsservice

Möjligheter i prognosen:

Ärendeflödet och personalsituationen under hösten avgör hur behovet av externa resurser ser ut. Om ärendeflödet minskar skulle den prognosticerade kostnaden för externa resurser också att minska. Detta kommer generera ett större överskott i helårsprognosen.

5 Uppföljning riskhantering

Typ av risk	Risk (& risknivå)	Åtgärd	Bedömning	Kommentar (ev)
Medarbetare	Risk för personalomsättning <i>Riskvärde 9 (Sannolikhet 3, Konsekvens 3)</i>	Arbeta aktivt med personalutveckling och skapa arbetsglädje.		Enheten arbetar aktivt med åtgärder för att bevara sammanhållning och utveckling av medarbetarna.
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 är bara något färre än tidigare år det första kvartalet. Andra kvartalet har det sjunkit ytterligare men på grund av semester, vakanser och sjukskrivningar har inte resursfördelning till tillsyn varit möjligt.
	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 är bara något färre än tidigare år det första kvartalet. Andra kvartalet har det sjunkit ytterligare men på grund av semester, vakanser och sjukskrivningar har inte resursfördelning till tillsyn varit möjligt.
Verksamhet	Det eftersatta tillsynsarbetet ska prioriteras under året. Vid högt inflöde av bygglovsansökningar kan det saknas tillräckliga resurser för tillsynsärenden. <i>Riskvärde 9 (Sannolikhet 3, Konsekvens 3)</i>	Arbeta aktivt med snabbare resursomställning där bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer involveras i tillsynsarbetet.		Arbete med att lära upp bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer i tillsynsarbetet är påbörjad. Då bygglovsansökningar endast minskat till viss del har inte tillsynsarbetet riktigt kunnat prioriteras. Det

				har även saknats tillsynshandläggare vilket påverkat upplärning för gruppen.
Finansiell	Verksamhetens ekonomi är sårbar och ibland oförutsägbar då den är beroende av många yttre faktorer som konjunktur, världsläge mm. <i>Risikvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i>	En beredskap för snabb omställning genom regelbunden uppföljning och aktiv omvärldsbevakning. Vid färre bygglovsansökningar sker resursfördelning till tillsynsverksamheten .		Under första kvartalet har två bygglov för flerbostadshus beviljats vilket genererar i höga intäkter.
	Verksamheten har budgeterat för intäkt av sanktionsavgifter vilket är svårt att prognostisera då bedömningen av antalet ärenden leder till intäkt av sanktionsavgift är osäkert. <i>Risikvärde 16 (Sannolikhet 4, Konsekvens 4)</i>	Prioritera att uppdatera rutiner och arbetssätt och säkerställ tillräckliga resurser i tillsynsarbetet.		Antalet ansökningar är bara något färre än tidigare år det första kvartalet. Andra kvartalet har det sjunkit ytterligare men på grund av semester, vakanser och sjukskrivningar har inte resursfördelning till tillsyn varit möjligt.

6 Uppföljning av årshjul

Månad	Kommentar	Bedömning
Januari	Lönegrundande medarbetarsamtal	
Januari	Månadsrapportering	
Februari	Verksamhetsberättelse 2023	
Februari	Lönegrundande medarbetarsamtal	
Februari	Månadsrapportering	
Mars	Månadsrapportering	
April	Delår 1 2024	

Maj	Månadsrapportering	
Juni		
Juli		
Augusti	Månadsrapportering juni-juli	
Augusti	Delår 2 2024	
September	Rapportering Delår 2 med riskuppföljning	
September	Medarbetarundersökning	

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.