

Tilsynsstrategi 2024-2025

Tilsynsstrategi og prioriteringer for oppfølging av ulovligheter etter plan- og bygningsloven.

1. Tilsynsstrategi og plan for oppfølging av ulovligheter

Dokumentet er en tilsynsstrategi og prioriteringer for oppfølging av ulovligheter etter plan- og bygningsloven i Time kommune. Det er avdeling Byggesak som er tilsynsmyndighet for saker etter plan- og bygningsloven i Time Kommune.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 stiller krav om at kommunen skal ha en tilsynsstrategi der det skal tas stilling til blant annet målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet, organisering og samarbeid med andre myndigheter, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering og utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper og temaer.

Plan- og bygningsloven § 32-1 sier at kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i samsvar med denne loven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.

I arbeidet med tilsyn og ulovligheter skal avdelingen samarbeide med ulike myndigheter som gir effektiv utnyttelse av kompetanse og ressurser. Avdelingen vil samarbeide med blant annet Kommunalteknikk og Landbruk internt i kommunen. Kommunen vil samarbeide med Brannvesenet, Politiet, Arbeidstilsynet, Mattilsynet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Time kommune er også en del av det regionale tilsynsnettverket. Vi vil søke tett samarbeid med nabokommunene, særlig Klepp og Hå.

2. Tilsyn

Tilsyn er kommunens virkemiddel for å påse at plan- og bygningsloven (pbl) følges, og for å sikre god kvalitet i det som blir bygget, mens målet med ulovlighetsoppfølging er å bringe forhold i samsvar med plan- og bygningsloven, enten ved at tiltaket rettes eller blir godkjent etter søknad.

Kommunens tilsynsvirksomhet er begrenset til kommunens rolle som bygningsmyndighet. Plan- og bygningsloven skiller klart mellom kommunens tilsyn og uavhengig kontroll som skal sørges for av foretak med ansvarsrett. Tilsyn avgrenses også mot ulovlighetsoppfølging. Ulovlighetsoppfølging i samsvar med PBL §32 vil kunne være aktuelt om tilsynet avdekker klare avvik.

Formålet med tilsynsstrategien er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Time kommune, og å bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket, samt forebygge og redusere byggefeil.

Formålet ved tilsyn:

- Å føre tilsyn med at tiltak i omsøkte byggesaker er i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk
- Sikre bedre kvalitet i byggesaker slik at det blir mindre byråkrati og raskere saksbehandling
- Forebygge og redusere byggefeil og skader
- Veilede og sikre at aktørene i byggesaker kjenner og følger regelverket
- Redusere omfanget av ulovlige tiltak og ulovlig bruk av byggverk
- Hindre at aktører spekulerer fordi kommunen ikke er synlig i tilsynsarbeidet

Prioriterte tilsynsområder

Oversikten skal få frem hvilke tiltak som Byggesak skal prioritere å føre tilsyn med i pågående byggesak. Tilsynsområdene følger av tabellen og legger føringer for avdelingens prioriteringer.

Det er også viktig å prioritere tilsyn i byggesaker hvor de samfunnsmessige kostnadene ved feil kan bli store, og i byggesaker hvor kommunen har mistanke om at oppføring av tiltaket ikke skjer i henhold til gjeldende rett.

En stor andel byggefeil skyldes feil i prosjekteringsfasen. Tilsyn i prosjekteringsfasen vil kunne påvirke prosjektet i større grad enn tilsyn i utførelses- og slutfasen og mer effektivt bidra til at kravene i plan- og bygningslovgivningen oppfylles i det ferdige byggverket. Det er derfor naturlig å rette flere tilsyn tidlig i byggeprosessen, og i større grad følge opp firma hvor det tidligere er avdekket avvik.

Byggesak har mål om å gjennomføre 100 tilsyn i 2024-2025 i byggesaker jf. Pbl. § 25-1. Ulovlighetssaker regnes utenom selv om disse inngår i statistikken.

Time vil prioritere de to nasjonalt utvalgte tilsynsområdene og egne lokalt valgte tilsynsområder.

Nasjonale prioriteringsområder:

- At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfare, jf. byggesaksforskriften § 5-4.
- At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2.

Time kommune sine prioriterte tilsynsområder:

- Tiltak i byggeperioden og ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gjennom varslet og uvarslet byggeplasstilsyn
- Dokumenttilsyn ved plassering av tiltak
- Brannsikkerhet
- Kvalifikasjoner i foretak
- Oppfølging av manglende ferdigattest på bygg som er tatt i bruk

3. Ulovligheter

Målet med ulovlighetsoppfølging er å bringe forhold i samsvar med plan- og bygningsloven, enten ved at tiltaket rettes eller blir godkjent etter søknad. Overtredelse av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge. Byggesak mottar tips fra innbyggere, naboer, andre avdelinger/etater og liknende om mulige ulovligheter. Ulovlighets saker følges opp etter kapasitet og prioritet. Disse følges opp enten ved at det avdekkes ulovlige forhold eller at tiltaket ikke er ulovlig. Plan- og bygningsloven kapittel 32 inneholder regler om virkemidler for å bringe ulovlige forhold i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk. Det er viktig å hjelpe aktørene til å bringe forholdet inn i lovlige former, blant annet ved at de kan søke om å få tiltaket godkjent.

Kommunens viktigste verktøy er pålegg, advarsel (som meldes inn til Direktoratet for Byggkvalitet), frata ansvarlige foretak ansvarsrett og pålegge overtredelsesgebyr.

Disse sakene prioriteres for ulovlige tiltak:

- Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser
- Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Ulovlige tiltak på bevaringsverdig/vernede bygg
- Ulovlige tiltak langs verna vassdrag og i LNF-områder
- Ulovlige tiltak i Bryne sentrum
- Ulovlige tiltak under oppføring
- Tiltak i strid med plan
- Tiltak oppført i frisiktsonen