

Tilsynsstrategi 2026–2027

Tilsynsstrategi og prioriteringer for oppfølging av ulovligheter etter plan- og bygningsloven i Time kommune

1. Innledning

Dette dokumentet fastsetter Time kommunes tilsynsstrategi og prioriteringer for oppfølging av ulovligheter etter plan- og bygningsloven (pbl.) for perioden 2026–2027.

Byggesak er kommunens tilsynsmyndighet og har ansvar for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med pbl. med tilhørende forskrifter. Tilsynet skal bidra til bedre byggkvalitet, tryggere bomiljø og en mer seriøs byggenæring.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 stiller krav om at kommunen skal ha en tilsynsstrategi som redegjør for:

- målsettinger og rutiner for kommunalt tilsyn
- organisering og samarbeid med andre myndigheter
- kompetansebehov, ressursbruk og finansiering
- prioriteringer av fagområder, sakstyper og tema

Plan- og bygningsloven § 32-1 pålegger kommunen å følge opp overtredelser. Kommunen kan imidlertid avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning.

2. Samarbeid og organisering

Effektivt tilsyn forutsetter samarbeid på tvers av fagområder. Time kommune vil i perioden 2026–2027 videreføre og styrke samarbeidet med:

- interne enheter som Vann og avløp og Landbruk
- eksterne aktører som Brannvesenet, Politiet, Arbeidstilsynet, Mattilsynet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens vegvesen
- regionale tilsynsnettverk i Sør-Rogaland, med særlig samarbeid med Klepp og Hå

3. Formål med tilsyn

Tilsyn er kommunens virkemiddel for å sikre at regelverket følges. Hovedmålene for 2026–2027 er:

- å kontrollere at tiltak oppføres i samsvar med tillatelser og pbl.
- å bidra til bedre kvalitet i byggesaker, redusert byråkrati og raskere saksbehandling
- å forebygge og redusere byggefeil og skader
- å veilede aktører slik at de kjenner og følger regelverket
- å redusere ulovlige tiltak og bruk av byggverk
- å synliggjøre kommunens rolle som tilsynsmyndighet og dermed hindre spekulasjon

4. Prioriterte tilsynsområder

Tilsyn skal særlig rettes mot saker med høy risiko og store samfunnsmessige konsekvenser. Det er 6.11.2025 bestemt at det ikke skal være nasjonalt prioriterte tilsynsområder for perioden. Det betyr at prioriteringene er utelukkende kommunalt bestemt.

Kommunale prioriteringer

- Byggeplasstilsyn (varslede og uanmeldte) i byggeperioden og ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger, næringsbygg og publikumsbygg.
- Dokumenttilsyn, særlig plassering av tiltak
- Brannsikkerhet
- Kvalifikasjoner hos foretak med ansvarsrett
- Oppfølging av bygg i bruk uten ferdigattest

Mål for 2026–2027:

- 50 tilsyn per år (100 i perioden) jf. pbl. § 25-1
- Oppfølging av ca. 30 ulovlige forhold i perioden

5. Tidlig tilsyn

Erfaringer fra 2023–2025 viser at feil ofte oppstår i prosjekteringsfasen. Det er derfor et mål å gjennomføre flere tilsyn tidlig i byggeprosessen, for å forebygge feil som kan bli kostbare og alvorlige senere.

6. Oppfølging av ulovligheter

Målet med ulovlighetsoppfølging er å bringe tiltak i samsvar med regelverket, enten gjennom retting eller godkjenning. Kommunens viktigste virkemidler er:

- pålegg om retting eller stans
- advarsel (innrapporteres til Direktoratet for byggkvalitet)
- tilbaketrekking av ansvarsrett
- overtredelsesgebyr

Prioriterte ulovlighetssaker 2026–2027

- forhold med store samfunnsmessige konsekvenser
- forhold med risiko for helse, miljø eller sikkerhet
- ulovlige tiltak på bevaringsverdige eller vernede bygg
- tiltak i strid med plan eller oppført i frisiktsoner
- ulovlige tiltak langs verna vassdrag og i LNF-områder
- tiltak under oppføring
- ulovlige tiltak i Bryne sentrum

7. Oppsummering

Tilsynsstrategien for 2026–2027 viderefører prinsippet om veiledning og dialog fremfor sanksjoner, men med tydelige prioriteringer og målbare resultater. Strategien skal bidra til

høyere byggkvalitet, tryggere bomiljø, økt kompetanse i bransjen og en mer effektiv byggesaksbehandling i Time kommune.

Oversikt – Tilsynsstrategi 2026–2027

Område	Hovedmål	Måltall 2026–2027	Prioriteringer
Tilsyn	Sikre at byggesaker følger pbl. og tillatelser. Heve kvalitet, redusere feil og sikre trygg bruk.	50 tilsyn pr. år (100 totalt).	- Tidligfase-tilsyn i prosjektering - Byggeplasstilsyn (varslet/uvarslet) - Brannsikkerhet - Foretakens kvalifikasjoner - Dokumenttilsyn (plassering) - Oppfølging av bygg i bruk uten ferdigattest
Ulovligheter	Bring tiltak i samsvar med loven gjennom retting eller godkjenning.	Ca. 30 saker i perioden.	- Helse, miljø og sikkerhet - Store samfunnsmessige konsekvenser - Vernede bygg / bevaringsverdi - Bryne sentrum - Vassdrag og LNF-områder - Tiltak i strid med plan eller i frisiktsoner - Tiltak under oppføring
Samarbeid	Effektiv ressursbruk gjennom samarbeid internt og regionalt.	–	- Klepp og Hå - Region Sør-Rogaland - Brannvesen, Politi, Arbeidstilsyn, Mattilsyn, Statsforvalter, fylkeskommune, Statens vegvesen
Arbeidsform	Forebygging gjennom veiledning og dialog fremfor sanksjoner.	–	- Veiledning i møte med utbyggere - Tidlig oppfølging for å redusere feil og konflikter