



STRATEGI FOR TILSYN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2024-2025

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	099/23	14.12.2023

Framlegg til vedtak:

Utval for lokal utvikling godkjenner Tilsynsstrategi for 2024-2025, jf plan- og bygningsloven § 21-5.

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-099/23 Vedtak:

Utval for lokal utvikling godkjenner Tilsynsstrategi for 2024-2025, jf plan- og bygningsloven § 21-5.

STRATEGI FOR TILSYN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2024-2025

SAKEN GJELDER

Kommunen er lovpålagt å føre tilsyn med tiltak etter plan- og bygningsloven, og det er krav om at kommunen har en tilsynsstrategi jf. byggesaksforskriften § 15-1.

Time sin tilsynsstrategi for 2023 utløper ved nyttår, og det er behov for å vedta ny plan til neste år.

SAKSOPPLYSNINGER

Et effektivt tilsyn er avhengig av at kommunen planlegger og organiserer tilsynsvirksomheten. Dette gjøres ved å utarbeide en årlig tilsynsstrategi med målsettinger og strategier for organisering og gjennomføring av tilsyn. Ved planlegging av tilsynsaktivitet, må kommunen være bevisst på hva som ønskes oppnådd. Det er 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.

Byggesak består av fem saksbehandlere. I 2021 ble det gjennomført 15 tilsyn og ulovlighetssaker, i 2022 6 tilsyn og 1 ulovlighetsoppfølging. Det er per 23.11.2023 gjennomført tilsyn i litt over 70 byggesaker. Det er også gjennomført tilsyn med 24 ulovligheter.

Målet for 2023 var å doble antall tilsyn fra 2021, og måltallet var 30. Ulovlighetssaker skulle føres utenom. Målet i nåværende tilsynsstrategi er å

«ha en oppdragende effekt og bidra til en god tone mellom byggebransjen og innbyggerne på den ene siden og Time kommune på den andre. Det legges derfor opp til en strategi som vektlegger romslighet og samarbeid fremfor sanksjoner.»

Det er fremdeles viktig at byggesaksbehandlingen prioriteres foran tilsynsvirksomheten.

Byggesak har begynt å ha faste møter med samme avdelinger i Klepp og Hå for å bedre samarbeidet i byggesaksbehandlingen og å samordne tilsynsvirksomheten på tvers av kommunene.

Time kommune deltar også i de regionale tilsynssamlingene som holdes to ganger årlig, av kommunene sør for Boknafjorden.

Selv om det planlegges ut ifra å nå målet om antall tilsyn, vil det nøyaktige antallet bero på kapasitet i avdelingen utover saksbehandling. Tilsyn skal prioriteres, men saksbehandling av byggesøknader vil bli prioritert høyest. Time kommune er sammen med kommunene sør for Boknafjorden med i et tilsynsnettverk som har samlinger to ganger i året.

VURDERING

Da tilsynsstrategien for 2023 ble lagt frem, var kommunedirektøren usikker på hva som var realistisk og hvilke erfaringer og utfordringer systematisk tilsynsarbeid ville

gi. Det var derfor satt mål om 30 tilsyn og ulovlighetssaker utenom. Målet er nådd og vel så det. Tilsynsvirksomheten har vært over all forventning.

Tilsynsarbeidet har vært viktig. Byggesak har avdekket mange alvorlige mangler når det gjelder brannsikkerhet, trafikkisikkerhet og fare for opphold fordi boliger var uforsvarlige å bo i. Det har manglet trapper, gjerder, rekkverk og elektrisitet. Det er avdekket avvik i litt over 2/3 av sakene. Noen enkle å rette opp i, mens andre kunne fått alvorlige konsekvenser for liv, helse og miljø.

Inntrykket er at tilsynsarbeidet er godt mottatt i bransjen. De seriøse aktørene ønsker tilsyn fordi det skjerpe de foretakene som ikke har alt på stell, og arbeidet er viktig for å hindre at utbyggere tar snarveier eller oppnår konkurransefortrinn de ikke burde ha i forhold til regelverket.

Innbyggerne og bedrifter som skal overta byggene, er positive fordi de ønsker at feil utbedres før det gis tillatelse og at de slipper å ta det privatrettslig. I tillegg ønsker folk å overta byggverk som er i tråd med regelverket og som er sikkert i bruk. Det er også positivt for eiendomsavdelingen i kommunen at byggesak følger opp tiltak som kommunen selv skal ta i bruk, slik som skoler, helseinstitusjoner og idrettsanlegg.

Når det gjelder ulovlighetsoppfølging, har det vært lite støy og de fleste ulovlighetene kan godkjennes ved søknad, eller fjernes uten dramatikk. Det er bare pålegg og tvangsmulkt gitt i Hetlandsgata 16-18 som er påklaget. Det har vært lite behov for å starte formell ulovlighetsoppfølging.

Tilsynsarbeidet har gitt stor mediedekning i både lokale og regionale medier. Det kan oppleves urettferdig for utbyggere å få søkelyset på seg. Samtidig er erfaringen at medieoppmerksomheten bidrar til å informere bransjen om lover og regler. Stadig flere prosjekter er ferdig når utbygger melder til kommunen at prosjektet er ferdig.

I november ble Byggesak invitert til Oslo av Direktoratet for byggekvalitet for å snakke om hvordan Time drev med vellykket tilsyn. Direktoratet hadde merket at det er lite støy i tilsynssakene og Time kommune ble trukket frem foran hele kommune-Norge som en foregangskommune. Strategien ble trukket frem av Direktoratet som eksempel som andre kommuner kunne kopiere. Spesielt fokuset på veiledning ble sett på som viktig for at kommunene skulle lykkes.

Å drive tilsyn aktivt gjør at saksbehandlerne trenger å drive mindre med tilsyn i byggesakene. Det gjør at det er enklere å godkjenne sakene og saksbehandlingstidene går ned. Ved å drive tilsyn vil også bransjen sende inn bedre søknader og få mer kompetanse.

En av de største fordelene med erfaringene fra året, er å få møte så mange av utbyggerne. Møte på byggeplassen gir kommune og utbyggerne mulighet til å lytte til utfordringer den andre parten har, diskutere faglige spørsmål og orientere om forventningene vi har til hverandre. Med å bli kjent blir dialogen bedre, terskelen for å ta kontakt lavere og tilliten øker.

Forslaget til ny tilsynsstrategi bygger videre på hovedmålet til Time kommune. Veiledning og dialog fremfor pisk og angiveri. Målet er at kvaliteten på byggverkene skal opp og at det skapes gode bomiljø med høy bokvalitet for innbyggerne i

kommunen.

Tilsynsstrategien viderefører hovedprinsippene fra 2023. Endringene består i at det lages en toårsplan som følger de nasjonale planene, og som gir mer fleksibilitet. Det foreslås å øke måltallet til 50 per av disse årene. Det vil forhåpentligvis være mindre behov for tilsyn etter hvert som tilsynsarbeidet gir preventiv effekt, og informasjonen om regelverk og byggetekniske krav gjør seg kjent.

Det settes ingen måltall for ulovlighetsoppfølging fordi det etter kommunedirektørens vurdering ikke skal jaktes aktivt på ulovligheter. Ulovligheter skal følges opp og prioriteres etter alvorlighetsgraden ut fra en ikke-rangert liste i tilsynsstrategien. Det foreslås å legge inn at ulovligheter i sentrum skal prioriteres fordi det er flere brukere av områdene.

En av erfaringene fra 2023 er at ferdigbefaringer ofte kan være for sent i prosessen. Det er viktig å drive tilsyn på et tidligere stadium for å avdekke avvik før kostnadene med å rette opp feilene blir for store. Kunnskapsnivået og den faglige utviklingen innen tilsynsarbeidet har vært stort, og det gjør muligheten til å spisse arbeidet bedre.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilrår at tilsynsstrategien for byggesaker 2024-2025 vedtas.

Kommunedirektøren i Time, den 23.11.2023

Trygve Apeland

Vedlegg:

Tilsynstrategi 2024-2025

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur