

Strategiplan 2022-2026

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven

1.0 MÅLSETTING OG RUTINER

1.1 Kommunens tilsynsplikt

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 25-1 har kommunen ansvar og plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes. Loven omfatter gjennom ansvarsrettsreglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvaret er basert på tillit og erklæringer. Et velfungerende system for tilsyns- og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende og motvirke holdninger som at det er «lettere å få tilgivelse enn tillatelse» for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Med «tilsyn» menes her tilsyn hvor det kreves dokumentasjon utover kravene til saksbehandling i pbl. §§ 1-4, 21-4 og 21-5, og Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 6-2 til 6-6, både varslet og uanmeldt tilsyn.

Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. SAK10 § 15-1. Den skal inneholde målsetting og rutiner, organisering, prioriteringer og rapporteringsrutiner. Etter pbl. § 25-1, 2. ledd skal kommunen føre tilsyn i byggesaker og sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser. Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.

Kommunens tilsyn omfatter alle byggesaker, uavhengig av sakstype. Tilsyn omfatter også tiltak unntatt fra byggesaksbehandling og tiltak som er igangsatt eller oppført ulovlig.

Kommunen kan foreta tilsyn innenfor alle fagområder i et tiltak, uavhengig av om det er krav om ansvarsrett eller tiltakshaver innehar alt ansvar.

1.2 Varighet

Strategi for tilsyn skal gjennomgås og revideres ved behov, minst hvert fjerde år. I tillegg skal det lages årlig tilsynsplan.

1.3 Mål

1.3.1 Hovedmål

- Å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet og i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og lovlighet i byggesaker.

1.3.1.1 Delmål

- Redusere omfang av ulovlige tiltak og ulovlig bruk av tiltak.
- Utrede alle ulovlighetssaker innen rimelig tid. Hva som er rimelig tid må vurderes etter alvorlighetsgrad.
- Jobbe for at ansvarlige aktører oppfyller krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.
- Forebygge for å redusere byggefeil.
- Bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket og fungere som en ressurs for aktørene i byggebransjen.

Tallfestet målsetning for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil fastsettes i årlig tilsynsplan.

1.4 RUTINER

1.4.1 Generelt

Det er utarbeidet rutiner for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Disse gjennomgås og oppdateres etter behov.

1.4.2 Tilsyn

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Flere tilsyn kan gjennomføres i søknads-, prosjekterings- og utførelsesfasen. Det blir dermed mulig å rette fokus på et tidlig tidspunkt dersom det settes krav eller dersom det bør rettes spesielt fokus på et firma eller en spesielt vanskelig sak.

Tilsyn kan være dokumenttilsyn og/eller inspeksjonstilsyn. Det kan føres tilsyn både med saker som er søknadspliktige, og som skal avsluttes med ferdigattest, og saker som er unntatt søknadsplikt og skal avsluttes med melding til kommunen. Det kan føres tilsyn med produktdokumentasjon, kompetanse og styringssystemer. Det skal utarbeides tilsynsrapport som sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak. Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det rapporteres til Direktoratet for Byggkvalitet. Tilsynsrapporten brukes også til intern bruk for å ha oversikt over tilsynsvirksomheten.

1.4.3 Ulovlighetsoppfølging

Skillet mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging er ikke skarp. Det kan oppdages avvik ved tilsyn etter pbl. kap. 25 som må følges opp som ulovlighet etter pbl. kap. 32.

Kommunen plikter å føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Plikten inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som det er rimelig grunn til å anta er ulovlig. Plikten går ut på å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan – og bygningslovgivningen.

1.4.5 Hvite bygg

Karmøy kommune har det siste 1,5 året kartlagt såkalte «hvite bygg» for oppfølging av disse, ca 6500 «hvite bygg» er søknadspliktige. Det jobbes nå med å prioritere disse tiltakene, deretter vil det bli opprettet sak for videre ulovlighetsoppfølging. Prioriteringen blir i henhold til prioriteringen beskrevet i kapittel 3.

2.0 Organisering

Byggetilsynet er en del av sektor areal og byggesak sin byggesaksenhet og består p.t av 7 årsverk, hvorav 2 årsverk fører tilsyn med avløp i henhold til forurensningsforskriften.

Fra 2017 har Karmøy kommune også ført tilsyn med byggesaker i Bokn kommune.

2.1 Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene. Der det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse som kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. pbl. § 25-2 2. ledd og kommunens gjeldende gebyrregulativ.

2.2 Kompetanseheving

De ansatte på tilsyn skal jevnlig delta på kurs der det er fokus på plan- og bygningsloven og tilsyn. Videre skal det være fokus på kunnskapsdeling og gjensidig faglig støtte. Det er opprettet et eget ukentlig tilsynsforum for å ivareta dette. Det skal gjennomføres interne kurs ved behov.

3.0 Prioritering

Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften danner grunnlaget for tilsynsarbeid og ulovlighetsoppfølging, og strategiplanen viser hva som skal prioriteres i Karmøy kommune.

3.1 Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2022-2026

- Prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder fastsatt av Direktoratet for byggkvalitet, se pkt. 3.2
- Større prosjekter slik som sykehjem, skoler, flermannsboliger og større næringsbygg.
- Tiltak der feil kan få store samfunnsmessige, helsemessige og/eller økonomiske konsekvenser. For eksempel brannprosjektering, fundamentering, prosjektering av større publikumsbygg eller flermannsboliger, grunnforhold, bærende konstruksjoner, fuktinntrengning, brann og redning og miljøforhold som støy og lignende.
- Tilsyn før brukstillatelse/ferdigattest for bolig, naust og fritidsbolig. Særlig for å sikre at allmenne interesser er ivaretatt og vilkår oppfylt.
- Oppfølging av «hvite bygg» som er kartlagt i 2020-21. Se pkt. 1.4.5

3.2 Tidsavgrensede tilsyn

Kommunen skal til enhver tid prioritere i henhold til SAK10 § 15-3 krav om tidsavgrensede tilsyn.

3.3 Prioritering av ulovlighetssaker

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

1. prioritet.

- Forhold som kan medføre fare for liv og helse og miljø
- Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres

2. prioritet.

- Ulovlige tiltak på vernede bygg
- Nybygg
- Ulovlig arbeid/ulovlige tiltak som er under oppførelse
- Oppfølging av eksisterende ulovligheter
- Ulovlige tiltak i strandsonen
- Etterfølge ulovlig anlagte fyllinger/ deponier med urene masser
- Avfall og avfallsplan/håndtering og sortering av avfall
- Ulovlige bruksenheter – manglende søknad om bruksendring.
- Ulovlig bruk kan være bygninger uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller at
 - bruken med tiden er endret uten at det er søkt om bruksendring som for eksempel:
 - innredning av kjellerbod til kjellerstue
 - innredning av redskapsbod/naust
 - del av hovedhuset tas i bruk som garasje

3. prioritet.

- Ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende mindre tiltak.

3.4 Følgende byggesaker blir ikke prioritert for tilsyn i 2022-2026

- Mindre tiltak som ikke påvirker allmenn sikkerhet, miljø eller helse negativt. Eksempel er drivhus i hager, boder, redskapshus, terrasser, lekehytter, busskur eller lignende.
- Brudd på plan- og bygningsloven som anses å være mindre alvorlige og ellers ivaretas av privatrettslig lovverk. Eksempel er mindre tiltak utenfor strandsonen bygget for nærme nabogrensen, mindre støttemurer, levegger og gjerder.

3.5 Andre utvelgelser og prioritering av fagområder, sakstyper og tema som kan forekomme ved tilsyn

I tillegg til de tidsavgrensede tilsynene og de prioriterte områdene kan det føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst i løpet av byggesaken og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 25-2, 2. ledd. Det kan også føres tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligge ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jfr. pbl. § 31-7, 1. ledd. Det presiseres at tilsyn bare kan føres der det er «grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes pålegg etter §§ 31-3 og 31-4».

4.0 Rapportering

4.1 Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet

Kommunen skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet ved utløp av toårsperiode for tidsavgrensede krav om tilsyn, jfr. SAK 10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte både kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn.

4.2 Tilsynsrapport

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Tilsynsrapporten skal inneholde identifiserte funn, hvem som er ansvarlig for å lukke avvik og frist for tilbakemelding til kommunen. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.