

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2024-2025

Formålet med plan- og bygningsloven

Forholdet med plan- og bygningsloven er å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidig generasjoner, jf. Plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 1-1

Dette gjøres ved å sikre gode bygg og områder i Askøy kommune. Et slikt mål kan kun nås ved at kommunen, byggenæringen og innbyggerne har en god dialog og et godt samarbeid. Dette er utgangspunktet for Askøy kommune sitt tilsynsarbeid etter plan- og bygningsloven.

Plikt til å føre tilsyn

Askøy kommune har plikt til å føre tilsyn etter pbl. § 25-1. Tilsynet skal gjennomføres i et slikt omfang at man kan avdekke brudd på regelverket. Det skal føres tilsyn med allerede gitte pålegg og når man blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

Kommunen plikter også å utarbeide en strategi for tilsynet, jf. Byggesaksforskriften (heretter SAK10) § 15-1.

Målsetning

Formålet med tilsyn er å sikre det offentliges interesser i at bygninger har gode kvaliteter og beskytter brukerne mot skade og ulempe.

Målet, for Askøy kommune, er å sikre god kvalitet i både eksisterende og nye bygg og tiltak, som igjen vil være til fordel for Askøys innbyggere. Gjennom tilsynet ønsker vi også å skape en bedre dialog mellom kommune, innbyggerne og byggenæring. Vi ønsker også å sikre at foretak med prosjekter i kommunen har kjennskap til og respekt for regelverket.

Årlige måltall

- Utføre 20 dokumenttilsyn med dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer
- Utføre 10 tilsyn med lovlighet av etablerte hybler og leiligheter i eksisterende bygg
- Utføre 20 tilsyn med at informasjon i midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er korrekt
- Utføre 2 tilsyn med kvalitetssikringsrutiner hos foretak

Askøy kommunes prioriterte tilsynsområder

SAK10 § 15-3 oppstiller krav til at kommunen skal prioritere følgende tilsynsområder i en periode på 2 år fra 1. januar 2022:

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

Tilsyn med oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer

Askøy kommune gjennomfører dette tilsynet ved kontroll av innkomne byggesaker. Kommunen vil da undersøke følgende i innkomne byggesaker:

- Inneholder søknaden dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer?
- Har dokumentet en konklusjon på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer?

Det skal deretter skrives en forenklet tilsynsrapport.

Tilsyn med etablering av hybler

Askøy kommune vil i hovedsak gjennomføre tilsynet basert på tips om etablerte hybler/leiligheter i eksisterende boliger. Tilsyn vil gjennomføres ved befarings der man kontrollerer boliger mot godkjente tegninger.

Befaring i privat hjem skal varsles, og disponent plikter å gi kommunen adgang til de arealer som det ønskes å undersøke. Under tilsyn har kommunen adgang til å ta bilder av eksisterende byggverk og arealer, også uten eiers samtykke, jf. forvaltningsloven § 11d og §17.

Tilsyn med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Alle tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. Bestemmelsen åpner for at dersom det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. Kommunen har ikke plikt til å utstede midlertidig brukstillatelse, dette er en skjønnsmessig vurdering. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det identifiseres gjenstående arbeider. Ferdigattest skal utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Ferdigattest kan utstedes også der det foreligger bagatellmessige overtredelser.

Befaringer i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse har vist det kan være stor forskjell mellom informasjonen byggesak mottar om gjenstående arbeider og det som faktisk gjenstår. Vi ser et behov for å aktivt drive tilsyn opp ved midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for å sikre at omsøkte tiltak i Askøy kommune utføres i tråd med gitt tillatelse.

Tilsyn vil her foregå ved uanmeldte og varslede befarings. Byggesak tar kontakt med tilsyn i forbindelse med søknad om midlertidige brukstillatelser i saker der de vurderer det er aktuelt med tilsyn. Tilsyn foretar deretter et uanmeldt tilsyn i form av en befarings, og dersom det er behov for innvendig befarings, varsler tilsyn dette med kort frist. Tilsynsobjekt kan velges vilkårlig, eller basert på mistanke.

Når befarings er utført skrives en tilsynsrapport. Det vil opprettes en oppfølgings sak dersom det er feil og mangler som tilsyn må følge opp.

Ulovlighetsoppfølging

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 32-1. Overtredelser av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge.

Kommunen kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold, etter plan- og bygningsloven, som kan medføre fare eller vesentlig ulempen for person, eiendom eller miljø, jf. pbl. § 31-7.

Målet med ulovlighetsoppfølging er å få brakt ulovlighetene i lovlige former, enten ved søknad og godkjenninger eller ved tilbakeføring. Ulovlighetsoppfølging vil være med på å sikre at bygningene i kommunen har god kvalitet for innbyggerne.

Fra 1.januar 2022 er oppfølging av etablering av hybler og leiligheter i eksisterende boliger prioritert tilsynsområdet i SAK10 § 15-3, og tips om slikt vil derfor prioriteres av kommunen i samme periode.

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker vil skje etter følgende prioritering:

1.prioritet

- Forhold som medfører fare for liv og helse
- Forhold som har samfunnsmessige konsekvenser

- Ulovlige hybler eller leiligheter i eksisterende bygg i henhold til prioritert tilsynsområde i SAK10 § 15-3
- Ulovlige forhold etter 2. prioritet som er under oppføring
- Ulovlighetsoppfølging knyttet mot en aktiv byggesak

2.prioritet

- Ulovlige tiltak innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag
- Ulovlige tiltak i LNF eller regulert friluftsområde
- Ulovlige tiltak betinget av ansvarsrett
- Oppfølging av større eksisterende ulovligheter

3.prioritet

- Ulovlig oppførte terrasser, tilbygg, boder, levegger o.l. mindre tiltak.

4.prioritet

- Ulovlige oppførte terrasse, tilbygg, boder, levegger o.l. mindre tiltak som er oppført i områder avsatt til boligbebyggelse.

Prioritering skal danne grunnlaget for en ulovlighetsoppfølging der man får fulgt opp forhold med høy prioritering og det blir prioritert å se disse sakene i mål, fremfor å ta tak i nye saker med lav prioritering. At forhold er lavt prioritert betyr ikke at disse forholdene blir lovlig. Passivitet fra kommunen vil aldri medføre at forhold som er ulovlig anses som lovlig.

Mål:

- Rask responstid (1-4 dager) på 1.prioritetssaker

Saker som ikke følges opp

Dette gjelder overtredelser av bagatellmessig art etter plan- og bygningslovens § 32-1 annet ledd. Disse sakene har kommunen hjemmel til å unnlate å følge opp som en ulovlighet. Unnlattelse av å følge opp saken innebærer ikke at kommunen anser tiltaket som lovlig, og tiltakshaver anmodes alltid om å søke om tiltaket.

Hvorvidt kommunen unnlater å følge opp forholdet vil alltid bero på en konkret helhetsvurdering av overtredelsens art og omfang.

Plikt til å varsle påtalemyndigheter

Kommunen skal varsle påtalemyndigheten dersom kommunen har grunn til å tro at det foreligger straffbare forhold etter pbl. § 32-9 eller annet regelverk, jf. SAK10 § 16-3.

Organisering

Det er avsatt to stillingshjemler til tilsyn som hører til enheten Miljø, tilsyn, landbruk og fellestjenester.

Rutiner

Tilsyn skal gjennomføres i samsvar med vedtatt tilsynsstrategi, og plan- og bygningsloven kap. 25. Det skal utarbeides tilsynsrapporter for gjennomført tilsyn i samsvar med regelverket. Ved avdekking av ulovlige forhold skal det følges opp etter plan- og bygningsloven kap.32.

Ved tilsyn benyttes dokumentflyt og maler som ligger i saksbehandlingssystemet.

Finansiering

Tilsynsarbeidet er omfattet av kommunens lovpålagte forvaltningsoppgaver og finansieres gjennom det ordinære byggesaksgebyr.

Rapportering

Det skal utarbeides en årlig tilsynsrapport som skal sendes til Direktoratet for byggkvalitet (Dibk), jf. SAK §15-1, 2. ledd. Rapporten skal oppsummeres tilsynsvirksomheten og aktivitet i forhold til strategien for året som er gått.

Årsrapporten legges frem for Utvalg for teknikk og miljø som orienteringssak.