



ØVRE EIKER
KOMMUNE

Tilsynsstrategi for Byggesak 2024-2025



Innhold

1 Overordnet mål	2
2 Typer tilsyn	2
3 Prioritering	3
4 Organisering, samarbeid og rutiner	4
5 Ulovlighetsoppfølging	4
6 Finansiering	4
7 Hjelpemidler	5
8 Årsrapport	5
9 Kommunikasjon/Informasjon	5
10 Referanser	5

1 Overordnet mål

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 25-1 har kommunen en plikt til å føre tilsyn med byggesaker. Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1.

Overordnet formål med tilsyn i byggesaker er å forebygge feil i byggeprosessen ved å påse at de ansvarlige foretakene har og etterlever rutiner og systemer som sikrer at byggesakene gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven.

Målet er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Øvre Eiker kommune, skape bedre dialog, og bidra til at reglene i større grad følges.

2 Typer tilsyn

Revisjonstilsyn:

Dette er tilsyn der foretakets system gjennomgås mer detaljert, og knyttes opp mot en konkret byggesak. Dette er den mest omfattende tilsynstypen.

Dokumenttilsyn:

Dette er tilsyn der kommunen etterspør utarbeidet dokumentasjon i forbindelse med prosjektering, utførelse eller kontroll av tiltaket fra den ansvarlige (tiltakshaver/ansvarlige foretak). Dokumentasjonen kan bestå av beregninger, tegninger, bilder, sjekklister, rutiner, sertifikater mv.

Byggeplasstilsyn:

Dette er tilsyn på byggeplass, enten forhåndsvarslet eller uanmeldte tilsyn. Tilsynet kan være tematisk og kan for eksempel ta utgangspunkt i et forhold som følges opp fra prosjektering til kontroll av utført arbeid. Eksempler kan være et brannskille, en bærekonstruksjon, bruk av produkter i byggverk m.m.

3 Prioritering

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd.

Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal videre føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet, jf. pbl. § 25-1, 2. ledd.

Det kan føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Det kan også føres tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter pbl. som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Tilsyn kan likevel bare 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, jf. pbl. § 31-7, 1. ledd.

Følgende skal inngå i kommunens satsingsområde for tilsyn i 2024-2025:

Annethvert år fastsetter Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) såkalte prioriterte tilsynsområder, som er tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold. Fra 1. januar 2024 og to år fremover skal kommunene prioritere tilsyn med at:

- det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. SAK10 § 5-4.
- etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. SAK10 § 2-1 og § 2-2.

Dette er en videreføring av de prioriterte tilsynsområdene som var gjeldende for de to foregående årene. De prioriterte tilsynsområdene vurderes fortsatt å være høyst relevant for Øvre Eiker kommune og vil inngå i kommunens satsing på gjennomføring av de prioriterte tilsynsområdene.

I tillegg ønsker kommunen å prioritere følgende:

Dokumenttilsyn

1. Håndtering av overvann for større boligbebyggelse i sentrumsområder.
2. Dokumentasjon for ivaretagelse av foretaks ansvar i byggesaker, jf. SAK10 kapittel 12.
3. Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold avgrenset til:
 - Innmålinger av vann- og avløpsledninger.
 - Plassering av frittliggende tiltak der det er krav om bruk av ansvarlige foretak.

Stedlig tilsyn

1. Undersøke om oppført tiltak samsvarer med godkjente tegninger/kart og at byggverket er sikkert for å tas i bruk når vi mottar søknad om brukstillatelse/ferdigattest.
2. Forsøpling/oppbevaring av gjenstander på eiendommer som medfører endret bruk eller fare for liv og helse.
3. Følge opp og påse at større terrengoppfyllinger eller terrenginngrep gjennomføres i samsvar med godkjente vedtak eller at de er omsøkt og godkjent etter pbl.

Det skal også prioriteres å gjennomføre tilsyn i saker der det er mistanke om avvik dersom avviket kan ha store konsekvenser for person, eiendom eller miljø.

Mål for perioden er at det gjennomføres og avsluttes 100 tilsyn fordelt på 50 tilsyn hvert år.

4 Organisering, samarbeid og rutiner

Lov og forskrift stiller ikke krav om hvor mange tilsyn kommunen skal føre, verken i antall tilsyn eller i prosent av antall byggesaker. Loven krever imidlertid at kommunen fører tilsyn «i tilstrekkelig grad til at den kan avdekke regelbrudd», jf. pbl. § 25 -1, 2. ledd. Kommunen kan altså ikke unnlate å føre tilsyn. Blant annet skal kommunen føre tilsyn med at pålegg følges.

Øvre Eiker kommune er ikke tilknyttet noe felles tilsynskontor, og gjennomfører derfor sine tilsyn selv. Det er likevel muligheter for samarbeid med andre kommuner i enkeltsaker for deling av erfaringer ol. Det er etablert en uformell kontakt med kommunene Asker, Bærum og Kongsberg hvor dette har blitt gjort tidligere. I tillegg er det i regi av norsk kommunalteknisk forening etablert en samarbeidsgruppe for tilsyn for kommunene i nærområdet som Øvre Eiker kommune er en del av. I enkeltsaker der det vurderes nødvendig eller hensiktsmessig, kan tilsynet gjennomføres med andre offentlige myndigheter som brannvesenet, arbeidstilsynet, kulturmyndigheter eller lignende.

Leder for avdeling byggesak har overordnet ansvar for at tilsynsstrategi følges, at det blir utarbeidet rutiner og at det blir avsatt tilstrekkelig ressurser. Andelen av arbeidsinnsats til tilsyn på byggesaker bør være minst 10 % av den totale arbeidsinnsatsen på tjenesteområdet.

I byggesaker der saksbehandler ser det nødvendig med tilsyn, meldes saken som kandidat for tilsyn til tilsynsansvarlig. Tilsynet vil bli utført ved planlegging, gjennomføring, oppfølging og til slutt avslutning. Gjennomføringen vil variere fra tilsyn til tilsyn, men tilsynet vil bli utført i henhold til temaveileder for tilsyn, melding HO-2/2012.

I hovedsak er det tilsynsansvarlig som gjennomfører tilsynene. Enkle dokumenttilsyn kan gjennomføres av saksbehandler for den enkelte byggesak.

Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet:

Dersom det under tilsyn avdekkes alvorlige avvik, skal Direktoratet for byggkvalitet motta kopi av tilsynsrapporten.

5 Ulovlighetsoppfølging

I følge pbl. § 32-1, 1. ledd, har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunalt tilsyn skal avdekke forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen og få brakt ulovligheter til lovlige former, enten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

Øvre Eiker kommune har en hel stillingsandel som arbeider med ulovlighetsoppfølging, men enkelte forhold som avdekkes ved tilsyn vil tilsynsansvarlig selv måtte følge opp etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven.

6 Finansiering

Tilsyn skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene. Finansieringen vil bli evaluert ved revidering av gebyrreglementet hvert år, da også dette skal inngå i grunnlaget for selvkost. I henhold til kommunens gebyrregulativ for 2024, kan kommunen fakturere for medgått tid for tilsyn dersom dette er et ledd i oppfølging av en allerede kjent ulovlighet. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt/avvik som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Det kan også ved tilsyn avdekkes forhold som gir grunnlag for overtredelsesgebyr i henhold til kapittel 32 i plan- og bygningsloven.

7 Hjelpemidler

Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet maler og sjekklister som kan være til hjelp ved gjennomføring av tilsyn. Det samme har Norsk kommunalteknisk forening (NKF).

I tillegg har det i 2023 blitt laget en egen tilsynsflyt i saksbehandlingsprogrammet Elements. Tilsynsflyten bidrar til en enklere gjennomføring av tilsyn, hvor man fra start til slutt blir veiledet videre til neste steg med gjennomføringen samt at brevmaler kan opprettes i de rette stegene underveis.

Ved byggeplasstilsyn benyttes nettbrett med en applikasjon med navn Formconnect. Denne kan man selv redigere slik at den passer etter eget ønske. Det vil i løpet av 2023 bli foretatt en vurdering om det finnes andre muligheter som kan være bedre egnet ved bruk på byggeplasstilsyn opp imot kommunens saksbehandlingsprogram.

8 Årsrapport

Ved utgangen av hvert år skal det utarbeides en årsrapport, hvor tilsynet evalueres. Det skal fremgå hvor mange tilsyn som har vært gjennomført, hvilke typer tilsyn som har vært gjennomført og hva det har vært ført tilsyn med, samt hvilke funn som har blitt avdekket og hvordan funnene har blitt fulgt opp. Årsrapporten skal ses opp mot strategien. Ressursbruken skal evalueres, samt omfanget av tilsynsaktiviteten.

Planutvalget orienteres hvert år om tilsynsaktiviteten foregående år.

9 Kommunikasjon/informasjon

Tilsynsstrategi gjøres tilgjengelig via kommunens nettside.

10 Referanser

Plan- og bygningsloven kapittel 25, 31 og 32

Byggesaksforskriften (SAK 10) § 15

Veiledning til byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 15 og 16

Veileder for tilsyn HO-2/2012