



Handleplan for byggesagsbehandling

Sagsnr. 20/44523

Sagsansvarlig: vpcbb

RESUME

Økonomi- og Erhvervsudvalget behandlede den 11. november 2020 en redegørelse og forslag til handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune. Som del af forslaget til handleplan indgår, at denne forelægges Teknisk Udvalg med efterfølgende behandling i Byrådet.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik og Miljø foreslår,

1. at Teknisk Udvalg indstiller til Byrådet, at de beskrevne rammer og retningslinjer godkendes, og
2. at Teknisk Udvalg drøfter de i sagsfremstillingen anførte spørgsmål og øvrige tiltag i forslag til handleplan.

BESLUTNING I TEKNISK UDVALG DEN 25-11-2020

Teknisk Udvalg drøftede de i sagsfremstillingen anførte spørgsmål og øvrige tiltag i forslag til handleplan, som genoptages på et kommende møde.

Teknisk Udvalg indstiller desuden til byrådet,

1. at de beskrevne rammer og retningslinjer godkendes

BESLUTNING I ØKONOMI- OG ERHVERVSUDVALGET DEN 09-12-2020

Økonomi- og Erhvervsudvalget anbefaler indstillingen fra Teknisk Udvalg.

BESLUTNING I BYRÅDET DEN 16-12-2020

Indstillingen fra Teknisk Udvalg godkendes.

SAGSFREMSTILLING

Historik

Økonomi- og Erhvervsudvalget drøftede på mødet den 11. november 2020 ([Link til sag nr. 1 i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11. november 2020](#)) redegørelse for byggesagsbehandling med tilknyttet handleplan.

Som del af forslag til handlingsplan indgår, at forslaget forelægges Teknisk Udvalg til udarbejdelse af handleplan til forelæggelse for Byrådet.

Inddragelse og høring

Intet.



Beskrivelse

Der er som del af redegørelsen til Økonomi- og Erhvervsudvalget lavet et forslag til en handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune. Handleplanen skal bl.a. sikre at der udarbejdes klare mål, rammer og retningslinjer for byggesagsbehandling (se bilag til redegørelsen for byggesagsbehandling).

Forslag til handleplan indeholder følgende forslag til rammer og retningslinjer:

Forslag til rammer og retningslinjer for behandling af de byggerier, der er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse

Byggesagsbehandlingen for disse byggerier udføres indenfor følgende rammer og retningslinjer:

- Det præciseres, at det er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.
- Der kan, i en overgangsfase, anvendes midlertidige og delibrugtagningstilladelser, såfremt der ikke er væsentlige mangler – herunder sikkerhedsmæssige mangler i forhold til statik og brand.
- Der meddeles fortsat standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser.

Forslag til rammer og retningslinjer for den fremadrettede byggesagsbehandling

- Det præciseres i sagsbehandlingen og i dialogen med ansøgere, at det entydig er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.
- Det præciseres i dialogen med ansøgere, at bygninger ikke må tages i brug uden ibrugtagningstilladelser. Bygherrer/rådgivere gøres opmærksomme på, at der i tidsplanerne skal indlægges tid til indhentning af ibrugtagningstilladelser, som vil kræve sagsbehandlingstid i kommunen.
- At kommunen fortsat meddeler standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser.

Herudover er der i forslag til handleplan opstillet følgende spørgsmål til politisk stillingtagen:

1. Skal der fortsat gives mulighed for anvendelse af midlertidige og/eller delibrugtagningstilladelser? Forvaltningen anbefaler i givet fald, at der alene anvendes midlertidig og/eller delibrugtagningstilladelser i helt særlige tilfælde (særlige begrundelser).
2. Skal forvaltningen prioritere øget anvendelse af ressourcer til opfølgning og kontrol af, om byggerier er taget i brug.
3. Kommunen kan i forlængelse af en standsningsmeddelelse overgive sagen til politiet, såfremt dette ikke imødekommes. Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til, om



denne beslutning i givet fald træffes af forvaltningen – med efterfølgende orientering af Teknisk Udvalg - eller forelægges til politisk beslutning.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget drøfter ovenstående spørgsmål, idet beslutning på spørgsmål 1 og 2 afventer en nærmere analyse og vurdering fra forvaltningen.

Ud over ovenstående indeholder forslag til handleplan bl.a. nedenstående forslag:

Politisk forankring i Teknisk Udvalg

Det foreslås, at forvaltningen afrapporterer løbende til Teknisk Udvalg på status mv. Herudover forelægges efter behov særlige sager eller overordnede principper til enten orientering eller godkendelse. Politisk behandling af enkeltsager bør henset til ønsket om en hurtig og smidig sagsbehandling alene ske i særlige tilfælde.

Ajourføring af administrationspraksis

Der udarbejdes/ajourføres klare rammer og retningslinjer for byggesagsbehandlingen. Disse skal bl.a. indeholde:

- Administrationsgrundlag for sagsbehandlingen (overordnede rammer og retningslinjer jf. ovenstående beskrivelse).
- Arbejdsbeskrivelser af sagsgange/-processer, herunder fortsat anvendelse af dialogprocesser med ansøgere og rådgivere.
- Synlige og let tilgængelige "tjeklister", så der sikres en ensartet sagsbehandling af høj kvalitet.
- Ændret praksis og arbejdsgange for kommunale byggerier.
- Udarbejdelse af orienteringsmateriale til bygherre/rådgivere med Viborg Kommunes praksis mv. samt en tydeliggørelse af bygherres ansvar i byggesager.

Oprettelse af Kontaktgruppe (Advisory Board)

Der etableres et kontaktforum (Kontaktgruppe) med formålet via erfaringsudveksling, sparring og udvikling af metoder/standarder/procedurer at sikre en byggesagsbehandling (proces og tid), der bedst muligt tilgodeser brugernes behov samt en effektiv og kvalitativ sagsbehandling i overensstemmelse med lovgivningen og BR 18. I gruppen deltager ud over forvaltningen repræsentanter fra bygherrer, rådgivere, entreprenører og boligselskaber m.fl.

Alternativer

Intet

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.



Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

BILAG

1 - 8667489 Åben Redegørelse for byggesagsbehandling.pdf (408713/20) (H)

Viborg Kommune
11. november 2020

Redegørelse for byggesagsbehandling

Indledning

På baggrund af de seneste ugers omtale af byggerier i Viborg Kommune er der udarbejdet en redegørelse for byggesagsbehandlingen i Viborg Kommune. Redegørelsen indeholder en kort beskrivelse af lovgrundlaget for kommunens myndighedsopgaver, en beskrivelse af forvaltningens praksis, samt en sammenfatning.

Redegørelsen følges af et forslag til en "Handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune".

Lovgrundlag

Grundlaget for byggesagsbehandlingen fremgår af byggeloven samt bygningsreglement 2018 (BR 18).

Byggelovens udgangspunkt er, at byggerier/ombygninger ikke må påbegyndes uden en byggetilladelse. Dog kan visse mindre byggerier fx garager og carporte, ombygninger af enfamiliehuse mv. udføres uden byggetilladelse.

Tilsvarende følger det af byggeloven samt BR 18, at byggerier, der kræver en byggetilladelse, skal færdigmeldes til kommunen, der herefter meddeler ibrugtagningstilladelse. Ibrugtagningstilladelsens funktion er alene at muliggøre, at byggearbejdet lovligt kan tages i brug under forudsætning af den nødvendige dokumentation foreligger. Ibrugtagningstilladelsen medfører derimod ikke i sig selv nogen garanti for byggeriets lovlighed. Det er altid bygningssejerens ansvar, at bygninger har de nødvendige tilladelser og er lovlige.

Der kan jf. byggeloven og BR18 gives midlertidige ibrugtagningstilladelser til et byggeri, der endnu ikke er helt færdigt. En midlertidig ibrugtagningstilladelse forudsætter under alle omstændigheder, at det bebyggede vurderes forsvarligt at kunne tages i brug med hensyn til sikkerhedsmæssige forhold. Byrådet kan give en frist for byggeriets færdiggørelse og kræve sikkerhedsstillelse for færdiggørelsen.

Det bemærkes, at der er betydelig forskel på de tidligere byggeregler og de nye byggeregler, som blev implementeret med BR 18 fra primo 2018. Der er således byggerier, som efter den tidligere lovgivning ikke kræver ibrugtagningstilladelser – eksempelvis visse industri- og lagerbygninger i en etage samt enfamiliehuse og lignende. Efter BR 18 gælder nu med få undtagelser, at der skal meddeles ibrugtagningstilladelse til alle byggerier.

I tilknytning til kommunens opgaver vedrørende udstedelse af byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser fastslår byggeloven, at kommunen, når den bliver opmærksom på ulovlige forhold efter byggelovgivningen, skal søge forholdet lovliggjort, medmindre forholdet er af ganske underordnet betydning. Det er ejerens ansvar at lovliggøre forholdene.

En standsningsmeddelelse medfører, at brugen/aktiviteten straks skal standses og først kan genoptages, når forholdene er lovliggjort. Såfremt en standsningsmeddelelse eller andre former for påbud ikke efterkommes, er udgangspunktet, at kommunen som ansvarlig bygningsmyndighed skal indgive politianmeldelse

Forvaltningens praksis

Forvaltningens praksis er naturlig baseret på gældende lovgivning samt ønsket om at understøtte erhvervslivets og borgernes vækstvilkår bedst muligt bl.a. via en dialogbaseret, smidig og hurtig byggesagsbehandling. Denne praksis har været styrende for aktiviteterne på byggesagsområdet.

Med implementeringen af BR18 lægges et større ansvar for byggeriet på bygherre. Forvaltningen skal ikke længere foretage en teknisk sagsbehandling ved byggetilladelsen. Ved færdiggørelsen af byggeriet skal ansøger dokumentere alle tekniske forhold sammen med en erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet. Ansøger skal derfor dokumentere, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt i det færdige byggeri. Inden ibrugtagningen skal kommunen gennemgå dokumentationen til færdigmeldingen, og konstatere at der ligger dokumentation for de tekniske forhold, som byggeriet er omfattet af, inden der kan gives en tilladelse til ibrugtagning.

Ved konstatering af ulovlige forhold og/eller mangler er der principielt to muligheder. Enten standses byggeriet/aktiviteten og bringes tilbage til det oprindelige – eller det ulovlige forhold lovliggøres via meddelelse af de nødvendige tilladelser, når forholdene er bragt i orden. Midlertidige delibrugtagningstilladelser anvendes, såfremt der på grund af mindre væsentlige mangler ikke kan gives en endelig ibrugtagningstilladelse. Sikkerhed omkring statik og brand skal altid være opfyldt også for midlertidige delibrugtagningstilladelser. Det understreges, at forvaltningen så vidt muligt arbejder på en lovliggørelse med begrænset fysisk konsekvens for bygherre – herunder at undgå nedrivning eller standsning af aktivitet.

Forvaltningen har grundlæggende haft fokus på meddelelse af byggetilladelser og den i byggeloven forudsatte tillid til, at bygherrer overholder lovene og sikrer de nødvendige tilladelser for byggerier. Forvaltningen følger således ikke status i byggesagerne – om bygningerne er færdige og taget i brug - men afventer tilbagemeldinger/færdigmeldinger fra bygherrer. Det bemærkes, at forvaltningen gennemsnitlig har ca. 1700 igangværende sager, som venter på færdigmelding og ibrugtagningstilladelse.

Byggeafdelingen blev primo 2019 ramt af en unormal stor personaleafgang, nye opgaver i forbindelse med overgang til nyt Bygningsreglement 18 (BR18) samt store rekrutteringsudfordringer. Dette medførte en ikke tilfredsstillende lang sagsbehandlingstid på byggesager og manglende overholdelse af kommunens serviceniveau (målsætninger). Der blev igangsat en række tiltag til forbedring af situationen, herunder bl.a. en ihærdig indsats for herved af nye medarbejdere, anvendelse af eksterne rådgivere, ændrede byggesagsprocesser med vægt på "straks afgørelser", sagsscreening og fremme af simple sager samt indførelse af robotteknologi i sagsbehandlingen. På baggrund af disse tiltag er sagsbehandlingstiderne nu normaliseret og inden for målsætningen. Det årlige antal byggesager er ca. 1700.

Sammenfatning

På baggrund af ovenstående sammenfattes følgende:

- Det er entydig bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige. Bliver kommunen opmærksom på et ulovligt forhold, skal kommunen søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af underordnet betydning.
- Forvaltningens praksis er baseret på gældende lovgivning samt ønsket om at understøtte erhvervslivets og borgernes vækstvilkår bedst muligt bl.a. via en dialogbaseret, smidig og hurtig byggesagsbehandling.

- Det konstateres, at der er ibrugtaget byggerier i Viborg Kommune uden ibrugtagningstilladelse - såvel private som Viborg Kommunes egne byggerier. Lovliggørelse er igangsat.
- Forvaltningens generelle praksis er via dialog at lovliggøre flest mulige byggerier via tilladelser – under forudsætning af, at de sikkerhedsmæssige forhold er i orden.
- Forvaltningen tilstræber at behandle alle bygherrer og andre lige i Viborg Kommune. Bach Gruppen har naturligt via deres mange aktiviteter mange sager under behandling i kommunen.

Forvaltningen skal generelt stramme op på praksis og arbejdsgange – særlig i forhold til ibrugtagning af bygninger. Det skal være tydelige retningslinjer såvel for bygherrer/rådgivere m.fl. som for vores egne byggerier, så der ikke er tvivl om krav og forventninger.

For de kommunale byggerier er det ikke godt nok og naturligvis ikke tilfredsstillende, at der ikke er udstedt ibrugtagningstilladelse før ibrugtagning. Forvaltningen skal straks have ændret praksis og arbejdsgange. Dette skal medtages i tidsplanerne for byggerierne.

Der er i forlængelse af ovenstående konklusioner udarbejdet en "Handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune". Fremgår af bilag.

11. november 2020

Handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune

Indledning

Der er på baggrund af redegørelsen for byggesagsbehandlingen i Viborg Kommune udarbejdet et forslag til handleplan.

Handleplanen skal sikre, at der udarbejdes klare mål, retningslinjer og processer for byggesagsbehandling, således at der inden for de lovgivningsmæssige rammer og en dialogbaseret tilgang sikres en tydelig, hurtig, og smidig sagsbehandling.

Handlingsplanen indeholder forslag til rammer og retningslinjer for behandling af såvel de byggerier, der er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse og forslag til rammer og retningslinjer for den fremadrettede byggesagsbehandling. Herudover er der beskrevet en række konkrete tiltag.

I.h.t. styrelsesvedtægten for Viborg Kommune henhører byggesagsbehandling under Teknisk Udvalg. Det foreslås, at handleplanens forslag - bl.a. rammer og retningslinjer for byggesagsbehandlingen - behandles i udvalget evt. med efterfølgende behandling i Økonomi- og Erhvervsudvalget/Byrådet.

Forslag til rammer og retningslinjer for behandling af de byggerier, der er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse

Der henvises til beskrivelsen af status i redegørelsen for byggerier, der er ibrugtaget uden ibrugtagningstilladelse.

Byggesagsbehandlingen for disse byggerier udføres inden for følgende rammer og retningslinjer:

- Det præciseres, at det er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.
- Der kan, i en overgangsfase, anvendes midlertidige og delibrugtagningstilladelser, såfremt der ikke er væsentlige mangler – herunder sikkerhedsmæssige mangler i forhold til statik og brand.
- Der meddeles fortsat standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser.

Forslag til rammer og retningslinjer for den fremadrettede byggesagsbehandling

- Det præciseres i sagsbehandlingen og i dialogen med ansøgere, at det entydig er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.
- Det præciseres i dialogen med ansøgere, at bygninger ikke må tages i brug uden ibrugtagningstilladelser. Bygherrer/rådgivere gøres opmærksomme på, at der i tidsplanerne skal indlægges tid til indhentning af ibrugtagningstilladelser, som vil kræve sagsbehandlingstid i kommunen.
- At kommunen fortsat meddeler standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser.

I forlængelse af ovenstående foreslår forvaltningen, at der tages politisk stilling til, om der fortsat skal gives mulighed for anvendelse af midlertidige og/eller delibrugtagningstilladelser. Forvaltningen anbefaler i givet fald, at der alene anvendes midlertidig og/eller delibrugtagningstilladelser i helt særlige tilfælde (særlige begrundelser).

Forvaltningen foreslår endvidere, at der tages politisk stilling til, om forvaltningen skal prioritere øget anvendelse af ressourcer til opfølgning og kontrol af, om byggerier er taget i brug.

Kommunen kan i forlængelse af en standsningsmeddelelse overgive sagen til politiet, såfremt dette ikke imødekommes. Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til, om denne beslutning i givet fald træffes af forvaltningen – med efterfølgende orientering af Teknisk Udvalg - eller forelægges til politisk beslutning.

Politisk forankring i Teknisk Udvalg

Det foreslås, at forvaltningen afreporterer løbende til Teknisk Udvalg på status mv. Herudover forelægges efter behov særlige sager eller overordnede principper til enten orientering eller godkendelse. Politisk behandling af enkeltsager bør henset til ønsket om en hurtig og smidig sagsbehandling alene ske i særlige tilfælde.

Ajourføring af administrations praksis

Der udarbejdes/ajourføres klare rammer og retningslinjer for byggesagsbehandlingen. Disse skal bl.a. indeholde:

- Administrationsgrundlag for sagsbehandlingen (overordnede rammer og retningslinjer jf. ovenstående beskrivelse).
- Arbejdsbeskrivelser af sagsgange/-processer, herunder fortsat anvendelse af dialogprocesser med ansøgere og rådgivere.
- Synlige og let tilgængelige "tjeklister", så der sikres en ensartet sagsbehandling af høj kvalitet.
- Ændret praksis og arbejdsgange for kommunale byggerier.

- Udarbejdelse af orienteringsmateriale til bygherre/rådgivere med Viborg Kommunes praksis mv. samt en tydeliggørelse af bygherres ansvar i byggesager.

Den reviderede administrationsgrundlag udarbejdes snarest muligt og implementeres løbende. Endelig administrationspraksis forelægges til politisk godkendelse primo 2021.

Implementering af administrationspraksis

Der udarbejdes en plan, der sikre forankring af forvaltningens administrationspraksis hos alle medarbejdere. Hertil kommer fastholdelse af den dialogbaserede og løsningsbaserede tilgang til opgaverne.

Planen udarbejdes med henblik på igangsættelse primo 2021.

Oprettelse af Kontaktgruppe (Advisory Board)

Der etableres et kontaktforum (Kontaktgruppe) med formålet via erfaringsudveksling, sparring og udvikling af metoder/standarder/procedurer at sikre en byggesagsbehandling (proces og tid), der bedst muligt tilgodeser brugernes behov samt en effektiv og kvalitativ sagsbehandling i overensstemmelse med lovgivningen og BR 18. I gruppen deltager ud over forvaltningen repræsentanter fra bygherrer, rådgivere, entreprenører og boligselskaber m.fl.

Afledte konsekvenser

Det forudsættes, at nuværende mål på sagsbehandlingstider fortsat er gældende. Afhængig af beslutningerne omkring rammer og retningslinjerne for ibrugtagningstilladelser, opfølgning på igangværende byggerier samt kontrolvirksomhed kan det medføre et behov for et større ressourceforbrug til byggesagsbehandling.



Handleplan for byggesagsbehandling - rammer og procedure

Sagsnr. 20/44523

Sagsansvarlig: vpcbb

RESUME

Teknisk Udvalg behandlede den 25. november 2020 en redegørelse og forslag til handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune. Udover forslag til rammer og retningslinjer for byggesagsbehandling, indgik spørgsmål til politisk stillingtagen i forhold til fremadrettede procedurer for 1) Ibrugtagningstilladelser 2) Opfølgning og kontrol af uafsluttede sager 3) Beslutningskompetencer ift. håndhævelse.

Forvaltningen har foretaget en nærmere vurdering af ovennævnte punkter, som nu forelægges udvalget til drøftelse og stillingtagen. Grundlaget er indenfor lovgivningens rammer at udøve en fleksibel og erhvervsvenlig praksis.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Teknisk Udvalg indstiller til byrådet,

1 at procedure for fremadrettet brug af delvis/midlertidige ibrugtagningstilladelser godkendes, herunder at der ikke kræves sikkerhedsstillelse ved midlertidige ibrugtagninger, og

2. at procedure i forbindelse med håndhævelser i byggesagsbehandling godkendes, herunder at beslutningskompetence i forbindelse med evt. politianmeldelser forankres i udvalget,

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Teknisk Udvalg drøfter, om udvalget indstiller til byrådet,

3. at forvaltningen skal prioritere øget anvendelse af ressourcer til opfølgning og kontrol af verserende byggesager jf. sagsbeskrivelsen, og

4. at der skal fastsættes tidsfrist for sagsbehandlingstid i forbindelse med ibrugtagningstilladelser

BESLUTNING I TEKNISK UDVALG DEN 06-01-2021

Teknisk Udvalg indstiller til byrådet,

1. at grundlaget for kommunens administration er at udøve en fleksibel og erhvervsvenlig praksis indenfor lovgivningens rammer. Kommunen vil styrke dialogen med byggeriets parter, med henblik på at sikre en byggesagsbehandling, der bedst muligt sikrer brugernes behov samt en effektiv og kvalitativ sagsbehandling. Kommunen vil sikre øget tilgængelighed og en forståelig kommunikation. Anvendelse af servicebetonede forhåndsdialoger styrkes,

2. at procedure for fremadrettet brug af delvis/midlertidige ibrugtagningstilladelser godkendes, herunder at der ikke kræves sikkerhedsstillelse ved midlertidige ibrugtagninger,

3. at procedure i forbindelse med håndhævelser i byggesagsbehandling godkendes, herunder at beslutningskompetence i forbindelse med evt. politianmeldelser forankres i udvalget,

4. at forvaltningen udarbejder konkret forslag til yderligere opfølgning på igangværende byggesager, og



5. at forvaltningen udarbejder forslag til mål for sagsbehandlingstider i forbindelse med ibrugtagningstilladelser, herunder ressourcemæssige konsekvenser

BESLUTNING I ØKONOMI- OG ERHVERVSUDVALGET DEN 20-01-2021

Økonomi- og Erhvervsudvalget anbefaler indstillingen fra Teknisk Udvalg.

BESLUTNING I BYRÅDET DEN 27-01-2021

Indstillingen fra Teknisk Udvalg godkendes.

SAGSFREMSTILLING

Historik

Teknisk Udvalg drøftede på mødet den 25. november 2020 ([Link til sag nr. 13 i Teknisk Udvalg den 25. november 2020](#)) redegørelse for byggesagsbehandling med tilknyttet forslag til handleplan. Handleplanen omfattede spørgsmål til politisk drøftelse og stillingtagen. Udvalget besluttede at genoptage sagen på et kommende møde, idet en endelig stillingtagen afventede en nærmere vurdering fra forvaltningen. Teknisk Udvalg indstillede følgende overordnede retningslinjer, som byrådet godkendte den 16. december 2020.

- Det præciseres i sagsbehandlingen og i dialogen med ansøgere, at det entydig er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.
- Det præciseres i dialogen med ansøgere, at bygninger ikke må tages i brug uden ibrugtagningstilladelser. Bygherrer/rådgivere gøres opmærksomme på, at der i tidsplanerne skal indlægges tid til indhentning af ibrugtagningstilladelser, som vil kræve sagsbehandlingstid i kommunen.
- At kommunen fortsat meddeler standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser.

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

I tilknytning til handleplanen indgik følgende spørgsmål til videre politisk drøftelse og stillingtagen:

1. Skal der fortsat gives mulighed for anvendelse af midlertidige og/eller delibrugtagningstilladelser
2. Skal forvaltningen prioritere øget anvendelse af ressourcer til opfølgning og kontrol af, om byggerier er taget i brug.
3. Kommunen kan i forlængelse af en standsningsmeddelelse overgive sagen til politiet, såfremt dette ikke imødekommes. Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til, om denne beslutning i givet fald træffes af forvaltningen – med efterfølgende orientering af Teknisk Udvalg - eller forelægges til politisk beslutning.



Forvaltningen har nu foretaget en nærmere vurdering af ovenstående forhold, og kan i tilknytning til spørgsmålene oplyse følgende:

ad 1). Anvendelse af midlertidige/delibrugtagningstilladelser

Forvaltningen anbefaler som princip, at færdigmeldte byggesager skal være vedlagt fuld dokumentation før færdigmelding kan sagsbehandles og ibrugtagningstilladelse gives.

Det er forvaltningens anbefaling, at der fortsat kan gives delvis (etapevis) ibrugtagningstilladelse.

For at sikre en fleksibilitet ved uforudsete forhold anbefaler forvaltningen, at der ved særlige tilfælde kan gøres brug af midlertidige ibrugtagningstilladelser. Følgende fremadrettet praksis anbefales:

-At der undtagelsesvis efter en konkret vurdering kan gives midlertidige ibrugtagningstilladelser ved få mangler, der ikke udgør en sikkerhedsmæssig risiko fx fejllleverancer, manglende dokumentation af mindre forhold.

-Tidsfrister i midlertidige ibrugtagningstilladelser fastsættes i dialog med ansøgere med henblik på hurtigst muligt at få den manglende nødvendige dokumentation og give endelig ibrugtagningstilladelse.

Ved anvendelse af midlertidige ibrugtagningstilladelser, kan byrådet kræve sikkerhedsstillelse, når der gives en frist for færdiggørelsen. Det bemærkes, at der ikke er kendskab til kommuner, der anvender denne mulighed. Forvaltningen kan ikke anbefale anvendelse af sikkerhedsstillelse.

ad 2) Opfølgning og kontrol af uafsluttede byggesager

Det er ansøgers pligt og ansvar jf. BR18 at melde påbegyndelse samt færdigmelding, hvilket oplyses i byggetilladelsen. En byggetilladelse skal være udnyttet (igangsat) inden ét år. Der er i forvaltningen ikke en fast/systematisk praksis for opfølgning på uafsluttede sager. Der er pt. 1700-1800 verserende sager i systemet, hvor der enten ikke er meldt påbegyndelse eller færdigmelding, eller på anden vis mangler tilstrækkelig dokumentation ved færdigmelding. Det bør drøftes i hvilken udstrækning, forvaltningen fremadrettet skal følge op på uafsluttede sager. Forvaltningen vurderer følgende muligheder for en fremadrettet opfølgning:

I: Efter givet byggetilladelse:

Der udsendes i dag automatisk påmindelse til ansøgere via sagsbehandlingssystemet Byg & Miljø 21, 14, og 7 dage før frist på en given byggetilladelse udløber.

I tillæg til ovenstående, kan det overvejes om forvaltningen på et tidligere tidspunkt giver en påmindelse til ansøgere, hvor der gøres opmærksom på ansøgers pligt til at melde påbegyndelse, og at sagen ellers vil blive afsluttet. Derefter er en ny byggetilladelse påkrævet.

II: Efter melding om påbegyndelse af byggeri:

Det kan overvejes, om forvaltningen et år efter påbegyndelse skal sende en påmindelse om at huske færdigmelding ved byggeriets afslutning. Der er ikke i lovgivning frist for, hvor lang tid en byggesag må versere, når der først er givet en melding om påbegyndelse.

III: Manglende dokumentation ved færdigmelding:



Forvaltningen udarbejder vejledninger og søger dialog med rådgiverne med henblik på at dokumentationen tilvejebringes.

Konstaterer forvaltningen, at byggeriet er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse, skal forvaltningen følge op på den ulovlige brug/søge forholdet lovliggjort.

ad 3) Håndhævelse i forbindelse med byggesagsbehandling

Forvaltningen foreslår, at der fremadrettet gøres brug af en 3-trinsmodel ift. håndhævelser af ulovlige forhold, herunder også håndhævelse i forbindelse med midlertidige ibrugtagningstilladelser.

Modellen tager udgangspunkt i, at forvaltningen søger dialogen med rådgiver/ansøger, og i den forbindelse sender påmindelse. Hvis forvaltningen inden for en given frist ikke har modtaget svar, vil forvaltningen efterfølgende varsle et påbud og dernæst give et påbud. Fristerne vil i øvrigt afhænge af forholdets karakter.

Hvis et påbud ikke efterkommes, vil forvaltningen fremlægge en sag til Teknisk Udvalg med henblik på evt. politianmeldelse. I den forbindelse kan der ifølge Byggelovens § 17 ved dom pålægges tvangsbøder. Beslutningskompetencen for politianmeldelse anbefales forankret i Teknisk Udvalg.

Andre forhold

Rammer for sagsbehandlingstid/tidsfrist for ibrugtagning

Der er ikke i lovgivningen angivet sagsbehandlingstider fra færdigmelding modtages til ibrugtagningstilladelse skal gives.

Bygherrer/rådgivere gøres opmærksomme på, at der i tidsplanerne skal indlægges tid til indhentning af ibrugtagningstilladelser, som vil kræve sagsbehandlingstid i kommunen.

Det bør overvejes om forvaltningen fremadrettet skal rammesætte en forventet sagsbehandlingstid i form af en tidsfrist for en fuldt oplyst sag og differentieret efter byggeriets størrelse og kompleksitet.

Dialog og kommunikation med byggeriets parter

Forvaltningen vil være proaktive i forhold til dialogen med byggeriets parter, og som en del af handleplanen for byggesagsbehandling indgår, at der etableres et kontaktforum (Kontaktgruppe) med formålet at sikre en byggesagsbehandling, der bedst muligt tilgodeser brugernes behov samt en effektiv og kvalitativ sagsbehandling i overensstemmelse med lovgivningen og BR18. I gruppen deltager ud over forvaltningen repræsentanter fra bygherrer, rådgivere, entreprenører og boligselskaber m.fl.

Forvaltningen vil til stadighed søge at prioritere forhåndsdialoger samt god og forståelig kommunikation med ansøgere, ligesom forvaltningen vil øge dialogen omkring færdigmeldinger og ibrugtagningstilladelser.

Administrationsgrundlag/ Ajourføring af administrationspraksis

Forvaltningen vil løbende være opsøgende i forhold til, hvordan vi fastholder og sikrer en praksis, der dels imødekommer effektivitet og kvalitet i sagsbehandlingen, sikrer at de lovgivningsmæssige forhold opfyldes, samt understøtter en vækstdagsorden i kommunen.

I forlængelse heraf vil forvaltningen ajourføre administrationspraksis, herunder bl.a.:

- god kommunikation med borgere og virksomheder, herunder udarbejdelse af orienteringsmateriale om praksis i Viborg Kommune



- løbende dialog og feedbackmuligheder fra byggeriets parter
- procedurer og rammer for indsendelse af dokumentation
- procedurer og praksis for opfølgning af uafsluttede sager
- arbejdsbeskrivelser af sagsgange/procedurer med henblik på en helhed i sagsbehandlingen fra start til slut.

Forvaltningen indgår løbende i drøftelser med andre kommuner og Forum for Danske Bygningsmyndigheder omkring udmøntning af BR18. Herigennem tilstræbes, at Viborg Kommunes administrationspraksis ift. byggesagsbehandling er i tråd med den generelle praksis i de øvrige kommuner.

Kommunale byggerier

- Praksis og arbejdsgange for kommunale byggerier revurderes. Dette er igangsat.

Alternativer

Intet

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Udmøntning af de i sagsfremstillingen beskrevne tiltag vedrørende opfølgning på byggesager og tidsfrist for sagsbehandlingstid i forbindelse med ibrugtagningstilladelser vil medføre øget ressourceforbrug afhængig af niveau.

Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

BILAG