SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/6384
Dok.nr:	25/4218
Arkiv:	FA-L5
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	20.02.2025

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølgning, Sortland kommune 2025-2026

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 075/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar *Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i Sortland kommune 2025-2026*, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 32-1.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - PS-075/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Formannskapet PS - 075/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar *Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i Sortland kommune 2025-2026*, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 32-1.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Tidligere, gjeldende strategi på området et utgått på dato. Det er nå utarbeidet en ny strategi for tilsyn og oppfølging av ulovlige byggetiltak etter plan- og bygningsloven; denne ligger vedlagt. Strategien gjelder forslagsvis til 31.12.2026, og skal sikre en effektiv og målrettet oppfølging av lovbrudd i byggesaker, samtidig som den tydelig definerer prioriterte områder i henhold til SAK10 § 15-3.

BAKGRUNN FOR SAKEN
Sortland kommune har plikt til å føre tilsyn etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 25-1 og til å følge opp ulovlige byggetiltak etter pbl. § 32-1. I f-sak 013/17 vedtok formannskapet den 26.01.2017 følgende:

Formannskapet vedtar tilsynsstrategi for byggesaker i Sortland kommune 2017-2021. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 2-1 og SAK10 § 15-1.

FAKTA I SAKEN

Formålet med strategien:

Strategien har som formål å sikre en effektiv og risikobasert tilsynspraksis. Det er avgjørende å prioritere tilsynsressurser der det er størst risiko for vesentlige avvik eller fare for liv, helse og miljø. Samtidig skal kommunen avgrense mindre kritiske tilsyn for å effektivisere ressursbruk. Målet med tilsynsstrategien er følgende punkter:

- **Kvalitet og sikkerhet:** Redusere feil og mangler i byggeprosjekter.
- **Regelverksetterlevelse:** Sikre at tiltakshavere og foretak følger regelverket.
- **Effektivitet:** Prioritere alvorlige avvik og håndheve regelverket raskt.
- **Dekning:** Gjennomføre tilsyn i minst 10 % av byggesakene årlig (ca. 15-25 saker).

Prioriteringer i strategien:

I tråd med SAK10 § 15-3 vil Sortland kommune prioritere tilsyn innen følgende områder:

- **Tiltak i strandsonen:** Ulovlige byggearbeider i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- **Brukstillatelse:** Tilsyn med boenheter som ikke er godkjent.
- **Ulovlig bruk og manglende tillatelser:** Ulovlig bruk av bygg, manglende ferdigattest og tiltak i strid med reguleringsplan.
- **Tilsyn med foretak:** Systematisk kvalitetssikring ved gjentatte ganger innsendinger av mangelfulle søknader.

Tilsynet vil rette seg mot:

- **Større prosjekter:** Prosjekter med stor samfunnsmessig betydning eller høy risiko.
- **Mangelfulle søknader:** Byggesaker med tidligere avvik og useriøse aktører.
- **Brannsikkerhet og universell utforming:** Kontroll av brannsikringstiltak og tilgjengelighet.
- **Brukstillatelse:** Tilsyn med prosjekter før midlertidig brukstillatelse utstedes.
- **Ulovlige tiltak i strandsonen:** Prioritert oppfølging av tiltak med negativ miljø- og samfunnspåvirkning.

Tilsyn kan også vurderes i andre saker der det anses som nødvendig, men lavere prioriterte saker vil som regel ikke følges opp med omfattende tilsyn.

Organisering av tilsynet og ulovlighetsoppfølging:

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging er per dags dato organisert under byggesaksavdelingen. Strategien legger opp til/forutsetter at ressursene på sikt styrkes, med fremtidig mål om å etablere en egen ulovlighets- og tilsynsavdeling.

Finansiering:

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging finansieres gjennom byggesaksgebyrer som fastsettes i henhold til kommunens gebyrforskrift. Vedrørende tilsyn kan gebyrsatsene justeres ved behov for å dekke kostnadene knyttet til tilsynsarbeidet samt ved rekvirering av sakkyndig bistand, jf. pkt. 5 i gebyrforskriften. I gebyrforskriften pkt. 6 informeres det om at kommunen kan i samsvar med bestemmelsene i pbl. kapittel 32 ilegge overtredelsesgebyr og tvangsmulkt. Den som kan ilegges overtredelsesgebyr og tvangsmulkt følger av plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK 10). Beregning av overtredelsesgebyr gjøres etter bestemmelsene i forskrift om byggesak (SAK 10) kapittel 16.

Samarbeid med andre myndigheter:

Sortland kommune vil styrke samarbeidet med brannvesenet, Arbeidstilsynet, Skatteetaten, Mattilsynet og politiet. Spesielt vektlegges samarbeid om brannsikkerhet.

Ressurser:

Ressursene for tilsyn og ulovlighetsoppfølging er i dag virksomheten byggesak. Det er nødvendig at ressurstilgangen styrkes slik at en større andel av arbeidet kan rettes mot tilsyn og

ulovlighetsoppfølging, spesielt etterhvert som restansene i byggesaksbehandlingen reduseres. Målet er at dette arbeidet også kan bidra til å skille ut useriøse aktører og sikre høyere kvalitet på byggeprosjektene. På sikt kan en egen avdeling for tilsyn og ulovlighetsoppfølging bli opprettet dersom ressursene tillater det.

Rapportering og revidering:
Administrasjonen vil årlig rapportere status for tilsyn og ulovlighetsoppfølging til formannskapet. I tillegg stiller SAK10 § 15-3 krav til at kommunen rapporterer om de prioriterte tilsynsområdene til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK). Strategien forutsetter revidering annethvert år.

Vedlegg:
Tilsynsstrategi for byggesaker 2017-2021
Strategi for tilsyn av tiltak og oppfølgning av ulovlige tiltak etter plan- og bygningsloven, Sortland kommune 2017-2021
Vurdering og veiledning - Kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø - Sortland
Tilsynsstrategi for Sortland kommune 2025-2026