Tilsynsstrategi for byggesaker, Sortland kommune - 2017-2021

Godkjent av formannskapet xx.xx.2017

Innhold

1 Overordnede mål 1
2 Varighet 2
3 Finansiering 2
4 Organisering og rutiner 2
5 Prioritering av byggesaker for tilsyn 2
6 Beskrivelse av forskjellige former for tilsyn 3
6.1 Dokumenttilsyn 3
6.2 Varslede tilsyn 3
6.3 Aksjonstilsyn 3
6.4 Tematilsyn 3
6.5 Ulovligheter 4
7 Rapportering 4
8 Referanser 4
9 Dokumenthistorikk 4

1 Overordnede mål

Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven (pbl.) overholdes i kommunen. Tilsynsplikten følger av kap. 25 i pbl. og SAK10 kap. 15. Kommunen skal føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, og har plikt til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold, jfr. pbl. kap. 32.

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 ved tilbakeføring.

Ny byggesaksdel etter pbl. trådte i kraft 01.07.2016. Blant endringene ble det vedtatt skjerpende krav til kommunen sitt tilsyn i byggesaker. Kommunen skal føre tilsyn i større grad enn tidligere, og det er gitt regler om når tilsyn skal utføres. Det er videre krav om at kommunen må ha en strategi for tilsynet.

Bygningsmyndighetenes mål med tilsyn er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Sortland kommune, og bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket, samt forebygge og redusere byggefeil.

Målsetning for tilsynet

- Rask responstid på oppfølging av lovbrudd
- Responstid på fare for liv, helse og miljø, 1-3 dager
- Tilsyn på 10 % av alle byggesakene, ca. 20-30 saker i året.
- Årlig rapportering

2 Varighet

Strategi for tilsyn gjelder for 4 år om gangen. Dette dokumentet gjelder fra 01.02.2017 til 01.02.2021. Strategien skal revideres minst en gang pr år.

3 Finansiering

Tilsyn finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene som administrative felleskostnader, såkalte "overhead-kostnader". Kommunen har også anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jfr. pbl. § 25-2 andre ledd.

Kommunen vil vurdere om det er behov for å gjøre endringer i byggesaksgebyret for å få dekket tilsynet som en del av saksbehandlingen i løpet av 2017.

Kommunen kan gi overtredelsesgebyr i tilsyns- og ulovlighetssaker, eksempelvis en bot etter pbl. til foretak eller tiltakshavere som har utført noe i strid med pbl, jfr. pbl. § 32-8 og SAK10 § kap. 16.

4 Organisering og rutiner

Tilsynsstrategien gjelder ved behandlingen av byggesaker og ulovlighetsoppfølging i Sortland kommune. Fagleder på plan- og byggesak sørger for at alle medarbeiderne på byggesak gjøres kjent med tilsynsstrategien. Byggesaksbehandlere har ansvar for å planlegge og gjennomføre tilsyn for Sortland kommune. Det er utarbeidet maler og rutiner for gjennomføring av tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Tilsynet fra kommunens sine gjennomføres med minst to saksbehandlere; en tilsynsansvarlig og en bisitter/tilsynsøtte.

Sortland kommune vil tilstrebe et samarbeide med andre kommuner og andre myndigheter om tilsyn i regionen. Byggesaksbehandlerne vil fortsette det pågående samarbeidet med kommunens brannvesen og få på plass et samarbeid med Geodata i forbindelse med plassering/utstikking av byggetiltak.

Sortland kommune skal øke sin kompetanse på tilsyn i den kommende 4-årsperioden.

5 Prioritering av byggesaker for tilsyn

For hvert år skal det velges ut særskilte fokusområder. Tilsyn med bygg som får mange brukere skal prioriteres.

I tillegg er kommunen etter SAK10 § 15-3 pålagt av Direktoratet for bygg-kvalitet (DIBK) å prioritere følgende tilsynsområder i en periode på 2 år frem til 01.01.2018:

- At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. tredje del. Godkjenning og ansvar.
- At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

Følgende tiltak blir prioritert for tilsyn i 2017:

- Større prosjekter
- Tilsyn før brukstillatelse/ferdigattest, spesielt om tiltaket utført i samsvar med godkjente tegninger
- Særlig mangelfulle søknader
- Saker hvor feil kan få store konsekvenser
- Tidligere erfaring med aktører
- Fokusområder er plassering av bygg, brannsikkerhet og universell utforming.
- Ulovlige bygg og anlegg i strandsonen
- Ulovlige boenheter
- Utover dette vil tilsyn alltid bli vurdert i saker hvor saksbehandler/leder anser det som nødvendig

6 Beskrivelse av forskjellige former for tilsyn

Tilsyn kan gjennomføres under hele prosessen i byggeprosjekter. Ved tidlig tilsyn etableres dialog med foretak, gjerne med grunnlag i gjennomføringsplanen. Flere tilsyn kan gjennomføres senere i prosjektperioden. Alle tilsyn skal være sporbare/registreres i WebSak.

6.1 Dokumenttilsyn

Ved gjennomgang av søknaden er det mulighet til å gjennomføre dokumenttilsyn. Dette er en tilsynsform hvor dokumentene innsendt i byggesøknaden kan kontrolleres. Dersom det avdekkes avvik vil mangelbrevsmalen benyttes.

6.2 Varslede tilsyn

Dette er ett varslet tilsyn som gjennomføres hos kommunen med den innkallende parten. Disse sakene prioriteres:

- Store byggesaker
- Ny og ukjent ansvarlig søker
- Ved gjentagende mangelfulle søknader fra ett og samme foretak

Ved disse tilsynene sjekkes rutinene for kvalitetssikringen i tiltaket fra foretakene det gjennomføres tilsyn av. Rutiner, sjekklister og avvikshåndtering m.m. vurderes. Underskrifter, datoer, sporbarhet og rutiner sjekkes.

6.3 Aksjonstilsyn

Uvarslede tilsyn på byggeplass.

- Aksjonstilsyn kan foretas i en enkel byggesak eller i flere saker over en kortere periode.
- Aksjonstilsyn kan foretas i en utvalgt byggesak enten på bakgrunn av ett tips om mulig ulovlig byggevirksomhet eller fordi kommunen har valgt ett tema som må sjekkes.
- Aksjonstilsyn kan foretas systematisk inn i utvalgte innsatsområder over kortere tid.

Hensikten med aksjonstilsyn er å sjekke forholdene på byggeplassen og være synlige. Dette har effekt.

6.4 Tematilsyn

Ved behov skal det gjennomføres tilsyn med spesielt tema. Da benyttes den tilsynsformen som passer best for det valgte temaet.

6.5 Ulovligheter

Kommunen mottar jevnlig tips og henvendelse om ulovligheter etter plan- og bygningsloven. Dette kan være brev, e-poster eller telefoner. I tillegg oppdager kommunen selv ulovligheter. For hver mulig ulovlighet skal det opprettes sak i WebSak. Fra 2017 vil det bli sendt ut et standardbrev til hjemmelshaver. Brevet opplyser hjemmelshaver om forholdet og plasserer ansvaret hos vedkommende. Prioritering av ulovlighetssaker:

1. Avverge akutt fare for helse, miljø og sikkerhet.
2. Stanse ulovligheter under oppføring.
3. Å følge opp/ bringe til opphør i ulovligheter i strandsonen.
4. Å følge opp/bringe til opphør boenheter som er etablert uten tillatelse fra kommunen.
5. Mindre ulovligheter av bagatelmessig art som ikke oppfølges av kommunen.

7 Rapportering

Det vil bli utarbeidet rapport etter tilsynet. Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken. Dersom det i et tilsyn kommer frem avvik eller forhold som tilser at foretakets sentrale godkjenning må vurderes, skal dette meldes DIBK med kopi av tilsynsrapporten.

Det skal lages en årsrapport for avholdte tilsyn og oppfølging av ulovligheter i 2017 i tråd med SAK10 § 15-2. Dette kan rapporteres til overordnede statlige myndigheter og brukes i KOSTRA-rapporteringen.

Kommunens planlegging, gjennomføring og sluttrapportering av tilsyn kan så vidt mulig gjøres kjent for media, befolkning og brukere. Kommunens nettsider benyttes til dette.

8 Referanser

Plan- og bygningslovens kap. 25 og 32. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71
Byggesaksforskriften (SAK10) https://dibk.no/byggeregler/sak/
Teknisk forskrift (TEK10) https://dibk.no/byggeregler/tek/
Forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK) https://dibk.no/byggeregler/dok/
Temaveiledning fra DiBK for tilsyn
https://dibk.no/saksbehandling/kommunalt-tilsyn/temaveiledninger/

9 Dokumenthistorikk

Versjon 1 – 21.12.2016
Versjon 2 – 09.01.2017