Sortland kommune

TILSYNSSTRATEGI FOR SORTLAND KOMMUNE 2025-2026

Godkjent av formannskapet xx.xx.2025

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3
2 Rettslig grunnlag 3
3 Målsetting 3
4 Prioritering 4
4.1 Risikobasert prioritering av tilsynsområder 4
4.2 Tidsavgrensede krav om tilsyn 4
4.3 Prioriterte tilsynsområder for 2025-2026 5
4.4 Gjennomføring av tilsyn 5
5 Ulovlighetsoppfølgning 5
5.1 Prioritering av ulovlighetsoppfølging 5
6 Organisering 6
7 Samarbeid med andre myndigheter 6
8 Finansiering 7
9 Rapportering og revidering 7
10 Avslutning 7

1 Innledning

Byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven har som formål å sikre at byggetiltak blir oppført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Videre skal saksbehandlingen sikre at det enkelte byggetiltak blir forsvarlig utført. Plan- og bygningsloven (pbl.) bygger på prinsippet om tillit til tiltakshaver og ansvarlige foretak, hvor ansvaret for at byggetiltaket er i samsvar med regelverket primært ligger hos aktørene selv. Likevel er det avgjørende at kommunen fører kontroll for å sikre at byggverk tilfredsstiller lovpålagte krav.

Kommunens tilsynsvirksomhet har en viktig funksjon for å sikre trygge bygg, ivareta innbyggernes interesser og bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling. Tilsyn skal være et verktøy for å avdekke regelbrudd, men også for å forebygge byggefeil og fremme god byggeskikk. Ved å føre tilsyn med byggeprosjekter og ulovlige tiltak, kan kommunen sørge for at regelverket følges og at byggverk oppnår ønsket kvalitet.

Sortland kommune ønsker en fremtidsrettet og digital tilsynsstrategi, hvor teknologiske løsninger og en risikobasert tilnærming sikrer en mer effektiv og målrettet tilsynsvirksomhet. Strategien beskriver hvordan kommunen vil prioritere tilsyn, følge opp ulovlige tiltak og sikre en effektiv ressursbruk.

2 Rettslig grunnlag

Det rettslige grunnlaget for kommunens tilsyn følger av plan- og bygningsloven kapittel 25**.** Kommunen har plikt til å føre tilsyn for å sikre at tiltak oppfyller kravene i loven, teknisk forskrift (TEK17) og andre relevante regelverk.

- Pbl. § 25-1: Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at regelbrudd kan avdekkes.
- Pbl. § 25-2: Tilsyn kan føres når som helst i byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.
- Pbl. § 32-1: Kommunen skal forfølge ulovlige tiltak, men kan avstå fra å følge opp mindre alvorlige overtredelser.

I tillegg stiller SAK10 § 15-1 krav om at kommunen skal ha en strategi for tilsyn, som en overordnet plan for hvordan tilsynsarbeidet skal gjennomføres og prioriteres.

Tilsyn er en undersøkelse som skal trekke konklusjoner på bakgrunn av fakta. Dersom det avdekkes brudd på regelverket, kan kommunen gi pålegg om retting, stans eller ilegge sanksjoner.

3 Målsetting

Sortland kommune ønsker å sikre trygge og lovlige byggverk gjennom målrettet tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Dette innebærer at kommunen skal:

- Bidra til kvalitet i byggesaker gjennom kontroll av at tiltak utføres i tråd med regelverket.
- Styrke bransjens forståelse av regelverket gjennom veiledning og tilsyn.
- Sikre rettssikkerhet ved å ha en forutsigbar og transparent oppfølging av ulovlige tiltak.
- Prioritere ressursene der de gir størst effekt, gjennom risikobasert tilsyn og effektiv oppfølging.
- Bruke digitalisering for å effektivisere tilsynsprosessen og sikre raskere oppfølging av ulovligheter.

- Bidra til en bærekraftig utvikling ved å sikre at byggverk planlegges og oppføres på en måte som ivaretar miljø og samfunn.

Kommunens tilsynsvirksomhet skal virke forebyggende og bidra til å redusere byggefeil, samtidig som den skal avdekke alvorlige avvik og ulovlige tiltak

4 Prioritering

Sortland kommune skal oppnå sin målsetting ved å fastsette riktige prioriteringsområder for tilsyn. Tilsynet skal ha en forebyggende og korrigerende rolle for å sikre at plan- og bygningsloven etterleves, samtidig som ressursene brukes effektivt der behovet er størst. Kommunen vil i utgangspunktet prioritere tilsynsområder der det er størst risiko for alvorlige regelbrudd og hvor tilsyn gir størst samfunnsmessig gevinst.

Annethvert år fastsetter Kommunal- og distriktsdepartementet prioriterte tilsynsområder, som er tidsavgrensede krav om tilsyn med særlige forhold. I 2025-2026 skal kommunen fortsatt prioritere tilsyn med følgende områder:

- **Dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer**.
- **Etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg.**

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har utarbeidet veiledere for utøvelse av tilsyn innenfor disse områdene, og kommunen følger disse retningslinjene i sin gjennomføring av tilsynsarbeidet.

4.1 Risikobasert prioritering av tilsynsområder

For å bruke tilsynsressursene mest mulig effektivt, skal Sortland kommune utføre tilsyn etter en risikobasert tilnærming. Tilsyn prioriteres basert på sannsynlighet for avvik og konsekvensene av eventuelle brudd på regelverket. Kommunen kategoriserer tilsynsområder i tre hovednivåer:

- Høy risiko: Større byggeprosjekter, tiltak i flom- og rasutsatte områder, brannsikkerhet, og tiltak med høy sannsynlighet for alvorlige feil.
- Middels risiko: Søknadspliktige tiltak med mangelfull dokumentasjon, bruksendringer, og mindre utbygginger i regulerte områder.
- Lav risiko: Mindre tiltak med lav påvirkning på helse, miljø og sikkerhet, for eksempel mindre tilbygg og fasadeendringer.

4.2 Tidsavgrensede krav om tilsyn

I tråd med byggesaksforskriften (SAK10) § 15-3 skal kommunen i perioden 2025-2026 prioritere tilsyn med følgende områder:

- **Dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer**: Kommunen skal kontrollere at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for at kravene til sikkerhet mot naturfarer er oppfylt i samsvar med byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4.
- **Etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg**: Kommunen skal kontrollere at slike etableringer er omsøkt og lovlige i henhold til plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK10) §§ 2-1 og 2-2.

Kommunen rapporterer på gjennomførte tilsyn innenfor disse områdene til Direktoratet for byggkvalitet ved periodens slutt.

4.3 Prioriterte tilsynsområder for 2025-2026

I tillegg til de statlige kravene, har Sortland kommune fastsatt følgende prioriterte tilsynsområder for perioden 2025-2026:

- **Dokumentasjon på vurdering av områdestabilitet i henhold til NVE's veileder 2019/1.**
- **Byggeplasstilsyn** – Kontroll av sikkerhet og kvalitet på byggeplasser, herunder uvarslede befaringer.
- **Inspeksjonstilsyn ved søknader om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest** – Kontroll av at tiltak er utført i samsvar med gitte tillatelser.
- **Kvalifikasjonstilsyn på foretak uten sentral godkjenning** – Sjekk av foretakenes faglige kvalifikasjoner.
- **Tilsyn med systematisk kvalitetssikring hos foretak som gjentatte ganger har levert mangelfulle løsninger.**

Disse prioriteringene hindrer ikke at kommunen også kan utføre tilsyn med andre tiltak der det er grunn til mistanke om brudd på regelverket.

4.4 Gjennomføring av tilsyn

Tilsyn skal gjennomføres systematisk og etter faste prosedyrer, herunder:

- **Dokumenttilsyn**: Gjennomgang av søknadsdokumentasjon og innsendt materiale for å avdekke eventuelle avvik.
- **Stedlig tilsyn**: Befaring på byggeplass for å kontrollere at arbeidet utføres i samsvar med tillatelser og regelverk.
- **Bruk av sjekklister**: Standardiserte sjekklister skal benyttes for å sikre enhetlig kontroll og vurdering av tiltak.
- **Samarbeid med andre myndigheter**: Tilsynsarbeidet skal koordineres med brannvesenet, Arbeidstilsynet, Skatteetaten, Mattilsynet og politiet der det er relevant.

Tilsynet kan være enten varslet eller uvarslet, avhengig av hva som er mest hensiktsmessig for det aktuelle tilsynsområdet. Kommunen vil også gjennomføre tematilsyn der det vurderes som nødvendig.

5 Ulovlighetsoppfølgning

Kommunen er pålagt å følge opp ulovligheter som avdekkes, jf. kapittel 32 i plan- og bygningsloven. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven § 32-1 at kommunen kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Ulovlighetsoppfølging skal gjennomføres på en konsekvent og rettferdig måte, med særlig vekt på tiltak som utgjør en fare for liv, helse og sikkerhet.

5.1 Prioritering av ulovlighetsoppfølging

Ulovlighetsoppfølging prioriteres etter alvorlighetsgrad og konsekvens for samfunn, miljø og sikkerhet. Kommunen vil særlig prioritere:

- **Tiltak som utgjør en fare for liv og helse**, for eksempel konstruksjoner med sviktende stabilitet eller manglende brannsikkerhet.
- **Ulovlige tiltak i strandsonen, LNF-områder eller verneverdige områder** som kan skade miljø, naturverdier eller kulturarv. Vedlagt avklaring fra Statsforvalter av dato 03.01.2025 er at det ikke er byggegrense fastsatt i kommuneplanens arealdel.
- **Ulovlig bruk av boenheter**, for eksempel hybler og utleieenheter som ikke er godkjent eller oppfyller krav til sikkerhet.
- **Tiltak med stor negativ påvirkning på naboer eller allmennheten**, for eksempel støy, skyggevirkninger eller manglende tilkomst.

Kommunen vil generelt ikke prioritere oppfølging av ulovlige tiltak som:

- Har **minimal innvirkning** på omgivelsene og ikke påvirker sikkerhet.
- Gjelder **mindre tiltak** som terrasser, boder og lignende, med mindre de har vesentlige brudd på regelverket.
- Kun mangler estetiske kvaliteter, men ikke bryter tekniske krav.

6 Organisering

Per i dag er ansvaret for tilsyn og ulovlighetsoppfølging plassert under byggesaksavdelingen i Sortland kommune.

På sikt ønskes det etablert en egen avdeling for tilsyn og ulovlighetsoppfølging, for å styrke dette arbeidet ytterligere. Kommunen vil også vurdere muligheten for å samarbeide med andre kommuner om tilsynsarbeid for å styrke kapasiteten.

For å sikre effektive tilsynsprosesser vil kommunen:

- Etablere klare rutiner for dokumenttilsyn og stedlige tilsyn, der maler fra *DiBK* ikke er tilstrekkelige.
- Bruke digitale løsninger for å effektivisere tilsynsarbeidet.
- Sikre god intern kompetanse på regelverket for tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

7 Samarbeid med andre myndigheter

Sortland kommune har et etablert samarbeid med flere nasjonale og regionale myndigheter, som er essensielt for å kunne avdekke ulovlige tiltak og useriøse aktører. Dette omfatter blant annet:

Brannvesenet: Samarbeid om brannforebyggende tilsyn og brannsikkerhet i bygg.

Arbeidstilsynet: Samarbeid for å sikre at byggeprosjekter overholder arbeidsmiljølovens krav.

Skatteetaten: For å bekjempe svart arbeid og sikre at økonomiske krav til ansvarlige foretak oppfylles.

Politiet: For oppfølging av alvorlige overtredelser, der det er behov for rettslig forfølgelse.

Mattilsynet: Spesielt relevant ved bygg knyttet til næringsmiddelproduksjon.

Kommunen vil også videreføre og styrke samarbeidet med Sortland Brann- og Redning.

8 Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging finansieres gjennom byggesaksgebyrer, fastsatt i henhold til Sortland kommunes gebyrforskrift samt SAK 10, kap. 16.

9 Rapportering og revidering

Kommunen skal årlig rapportere status for tilsyns- og ulovlighetsoppfølgingen til Formannskapet. Det skal utarbeides en skriftlig rapport som redegjør for antall tilsyn gjennomført, antall avvik påvist, samt resultatet av ulovlighetsoppfølgingen.

Kommunen er også forpliktet til å rapportere prioriterte tilsynsområder etter byggesaksforskriften (SAK10) § 15-3 til Direktoratet for byggkvalitet annethvert år.

Strategien skal revideres og oppdateres minimum hvert annet år, eller ved behov, for å sikre at den er tilpasset nye utfordringer og krav. Dette vil bidra til å opprettholde en høy kvalitet på tilsynsarbeidet i kommunen.

10 Avslutning

Strategien skal sikre forutsigbarhet og kvalitet i Sortland kommunes arbeid med tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Med tydelige prioriteringer, juridisk forankring og rom for faglig skjønn, legger strategien til rette for et effektivt og balansert tilsynsarbeid i årene som kommer til nytte for både administrasjon, innbyggere og politikere.

Denne strategien er Sortland kommunes styringsverktøy for tilsyn og ulovlighetsoppfølging, og gir ikke eksterne rettigheter til å kreve at bestemte saker følges opp.