



ALVER
KOMMUNE

Strategiplan for tilsyn etter Plan- og bygningslova

2022-2024

Vedtatt i Alver kommunestyre 19.05.2022.





Innhald

1. Innleiing	4
2. Lovgrunnlag	4
3. Tilsynsplikt	5
3.1. Generell tilsynsplikt	5
3.2. Tidsavgrenset tilsynsplikt	5
4. Målsetting for tilsynet	6
4.1. Overordna statlege mål for tilsynet er:	6
4.2. Delmål for Alver kommune for å oppnå dei overordna måla er at det:	6
4.3. Alver kommune si målsetting for tilsynsområde i 2022-2024:	6
5. Val og prioritering av fagområda, sakstypar, tema m.m.	6
5.1. Foretakstilsyn og byggeplasstilsyn	6
5.2. Ulovlighetsoppfølging	7
6. Gjennomføring og rutinar	8
6.1. Tilsynsrapport	9
6.2. Oppfølging etter tilsyn	9
6.3. Rutinar	9
7. Organisering og ressursbruk	10
7.1. Organisering og forvaltningsmynde	10
7.2. Administrative ressursar	10
8. Finansiering	10
9. Rapportering	11



ALVER
KOMMUNE



1. Innleiing

Strategiplan for tilsyn gjev oversikt over dei mål og prioriteringar som statlege og kommunale styresmaktar har gjeve innan tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Strategiplanen gjer greie for kva tema, fagområde, sakstyper mv. Alver kommune vil følge opp, og korleis desse skal prioriterast. Vidare gjer planen greie for organisering, ressursar, verkemiddel og finansiering av tilsynsordninga.

Alle kommunar er gjennom plan- og bygningslova pålagt å føre tilsyn i byggesaker. Ny byggesaksdel i plan- og bygningslova trådde i kraft 1. juli 2010 innførte skjerpa krav til kommunen sitt tilsyn i byggesaker jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008):

«Omfanget av kommunalt tilsyn i byggesaker må utvides. Byggskadeomfanget tilsier en økt innsats både når det gjelder bruk av (uavhengig) kontroll, kommunalt tilsyn og oppfølging av ulovligheter».

Nye endringar i byggesaksdelen til plan- og bygningslova som trådde i kraft 1. juli 2015 og 1. januar 2016 skjerpar kommunen si tilsynsplikt ytterlegare.

2. Lovgrunnlag

Strategiplanen er utarbeidd etter krav i **Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 § 15-1**:

Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det bl.a. tas stilling til:

a. målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet,

b. organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering og

utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder. Ved prioritering og utvelgelse skal kommunen legge vekt på om foretak har sentral godkjenning.

Kommunen skal utarbeide en årlig rapport over tilsynsvirksomheten, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategien.



3. Tilsynsplikt

3.1. Generell tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker etter **Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 § 25-1**:

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

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 føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-08) side 334 presisert at:

Bestemmelsen er utformet som en generell norm, og gir ikke kommunen noen plikt til å undersøke alle byggesaker for å vurdere om det finnes ulovligheter. Den gir heller ikke grunnlag for erstatningskrav dersom kommunen ikke oppdager ulovligheter. Det presiseres at ansvaret for at tiltak er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav som en klar hovedregel ligger hos tiltakshaversiden.

3.2. Tidsavgrenset tilsynsplikt

I tillegg til den generelle tilsynsplikten har kommunen etter plan- og bygningsloven § 25-1 og Forskrift om byggesak § 15-3 plikt til å føre tidsavgrensa tilsyn.

Plan- og bygningslova § 25-1:

Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

For perioden 2022 – 2023 har kommune plikt til å føre tidsavgrensa tilsyn med:

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

Nye tilsynsområder vert vedteke ved utgang av kvar tidsperiode.

Ved utgang av kvar 2-årsperiode skal kommunen sende tilsynsrapport til departementet.



4. Målsetting for tilsynet

4.1. Overordna statlege mål for tilsynet er:

- a) å sikre god kvalitet på bumiljø
- b) å bidra til økt kvalitet hos føretaka
- c) å bidra til berekraftig utvikling innanfor byggsektoren
- d) å skape haldningar for god byggeskikk og god kvalitet
- e) å avdekke lovbrøt og bringe lovbrøt i lovlege formar anten ved søknad eller tilbakeføring/retting.

4.2. Delmål for Alver kommune for å oppnå dei overordna måla er at det:

- 1. skal først effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak blir gjennomført i samsvar med forskrifter gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova.
- 2. gjennom tilsyn, rettleiing og register over ansvarsrettar skal leggjast til rette for effektiv og forsvarleg kontroll med ansvarsrettar, for å sikre at føretak som opptre som ansvarshavande har tilstrekkelege kvalifikasjonar, og at føretak som opptre som ansvarshavande møter dei same krav i alle saker.
- 3. gjennom tilsyn og rettleiing skal det leggjast til rette for godt førebudde søknader, som synleggjer at tiltak vil verte gjennomført i samsvar med forskrifter gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova, og at søkjar møter dei same krav i alle saker.
- 4. gjennom oppfølgjande arbeid etter tilsyn, av allmennpreventive omsyn, skal det reagerast mot brot på forskrifter gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova, og leggjast til rette for at sanksjonsreglane i plan- og bygningslova vert praktisert forsvarleg og einsarta.

4.3. Alver kommune si målsetting for tilsynsområde i 2022-2024:

- 1. Utføre foretakstilsyn i 10% av byggjesakene
- 2. Utføre 60 ulovlighetstilsyn

5. Val og prioritering av fagområda, sakstypar, tema m.m.

5.1. Foretakstilsyn og byggeplasstilsyn

For å ivareta Alver kommune sin tilsynsplikt skal det først tilsyn i 10% av alle ordinære byggesaker. Tilsyn skal skje etter tilfeldig utval og etter melding frå andre kommunale og statlege mynde.



Tilsyn vil i hovudsak bli prioritert på følgjande områder:

- Publikumsbygg
- Barnehagar
- Skular
- Sjukeheim
- Offentlege anlegg og bygg
- Modulbygg og prefabrikkerte løysingar
- Større utbyggingsprosjekt og/eller saker med rekkefølgjekrav i plan
- Foretak med store manglar eller gjentakande manglar i byggesøknadar.
- Tilsyn med prioriterte tilsynsområder i perioden 2022-2024, jf. punkt 3.2.

5.2. Ulovlighetsoppfølging

Miljø og tilsynsavdelinga skal avdekke forhold i strid med plan- og bygningsloven og få ulovlege forhold lovleg, enten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

Er lovbrøtet av mindre betydning kan kommunen avstå frå å følgje opp lovbrøtet. Alle andre forhold plikter kommunen i utgangspunktet å følgje opp, men loven tek høgde for tilsynsaktiviteten i kommunen må tilpassast kapasitet og kompetanse.

Tiltak som kommunen avstår å følgje opp vil ha status som lovbrøt sjølv om kommunen avstår frå å føre tilsyn i saka.

Kva saker som skal følgjast opp gjennom tilsyn er prioritert ut i frå omfang og konsekvens. Saker som er til fare for liv, helse, miljø og tryggleik skal alltid følgjast opp. Brøt på plan- og bygningslova vert ikkje forelda og kommunen har høve til å føre tilsyn i saka på eit seinare tidspunkt.

I saker som gjelder moglege lovbrøt skal det prioriterast å føre tilsyn etter følgjande prioritering:

PRIORITET 1:

- Ulovleg bueining
- Ulovlege tiltak som avdekkast i forbindelse med A-krimtilsyn, bekymringsmeldingar frå brannvesenet om ulovleg bueining som utgjør fare for liv og helse
- Bruksendring som førar til endring av risiko- og brannklasse
- Større terrenginngrep innanfor strandsone, mot vassdrag og områder med viktige allmenne interesser.
- Ulovlege tiltak i bygg eller område som er freda, verna eller av stor lokal kulturhistorisk interesse.
- Pågåande ulovlege bygge- og rivearbeider
- Ulovlege tiltak i strandsona

PRIORITET 2:



- Ulovlege tiltak etter pbl. § 20-1 jf. § 20-3 som ikkje er nemnt under PRIORITET 1
- Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som legg til rette for utleige
- Rasfarlege mindre murar (under 2m høgde)
- Ulovlege tiltak i andre bygg/eigedomar som er verneverdig
- Terrenginngrep/utfylling i LNF-områder eller andre områder som ikkje er nemnt under PRIORITET 1.
- Ulovlege mindre tiltak i strandsona, samt tiltak som har mindre verknad på ållmenta.

PRIORITET 3:

- Ulovlege tiltak etter § 20-1 jf. § 20-4
- Fasadeendring (gjelder ikkje verneverdige eller verna bygg/fasadar)
- Ulovlege skilt- og reklameinnretningar

PRIORITET 4:

- Tiltak av mindre betydning, som for eksempel mindre terrassar, tilbygg, bodar, mindre støttemurar, leveggjar ol. som ikkje er plassert i strandsona, i strid med plan eller i strid med veglova, jf. pbl § 32-1, 2. ledd (Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 vert brukt som rettleiing) Lista er ikkje utføymmande.

I saker der den ansvarlege for eit ulovleg forhold er ein profesjonell aktør, skal kommunen prioritere bruk av lovbrotsgebyr.

6. Gjennomføring og rutinar

Tilsyn kan gjennomførast som byggeplasstilsyn, dokumenttilsyn og føretakstilsyn (systemtilsyn). Dokumenttilsyn og føretakstilsyn kan gjennomførast hjå kommunen eller hjå ansvarleg føretak. Når det er tenleg kan dokumenttilsyn blir gjennomført på byggeplass samstundes med byggeplasstilsyn.

Tilsyn kan gjennomførast som varsla eller uanmeldt tilsyn. Tilsyn skal som hovudsak varslast. Når tema for tilsynet gjer det tenleg kan det gjennomførast uanmeldt tilsyn.

Tilsyn saman med A-krim og brannvesenet skal prioriterast i perioden.

Der branntryggleik inngår i tilsynsområdet bør tilsyn gjennomførast saman med Nordhordland brann og redning.



6.1. Tilsynsrapport

Det skal utarbeidast tilsynsrapport etter gjennomført tilsyn, jf. Forskrift om byggesak § 15-2.

Omfanget av rapporten skal vere tilpassa tilsynsområdet og om det er avdekka lovbrøt.

6.2. Oppfølging etter tilsyn

Når det ikkje er avdekka lovbrøt gjennom tilsyn vert tilsynssaka lukka.

Når det gjennom tilsyn vert avdekka lovbrøt skal tilsynet følgjast opp i samsvar med plan- og bygningslova § 32-1:

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

6.3. Rutinar

Etter SAK10 § 15-1 skal strategiplanen innehalde rutinane for det kommunale tilsynet.

For at kommunen skal følgje opp eit ulovleg tilfelle må tiltaket komme inn under plan- og bygningsloven sine føresegner. Dersom det er snakk om eit ulovleg tilfelle, opprettar vi sak og kontaktar eigar av eigedommen. Dersom vi vurderer tilfellet som mindre alvorleg, kan kommunen avstå frå å følgje opp saka vidare.

Om kommunen finn grunn til å undersøkje saka vil den ansvarlege bli kontakta av kommunen. All vidare saksgang vil vere ei sak mellom kommunen og den ansvarlege for det ulovlege tilfellet.

Når kommunen har undersøkt saka vil den som er ansvarleg få eit brev om vidare oppfølging. I brevet vert det gitt informasjon om kva som er ulovleg. Den ansvarlege får anledning til å retta/ tilbakeføre det ulovlege tilfellet, alternativt søkje om løyve. Dersom ein søker om løyve vil saka bli behandla etter dagens gjeldande regelverk, for eksempel vil alle dagens tekniske krav gjelde.

Dersom den ansvarlege ikkje rettar seg etter kommunen sine krav kan vi leggja tvangsmulkt og lovbrøtsgebyr. Krav om retting, tvangsmulkt og lovbrøtsgebyr vil bli varsla av kommunen i forkant, og er enkeltvedtak med klagerett.

Miljø og tilsynsavdelinga har rutinar, rettleiingar og sjekklistar i kommunen sitt kvalitetssystem.



7. Organisering og ressursbruk

7.1. Organisering og forvaltningsmynde

Forvaltningsmynde for gjennomføring av tilsyn og oppfølging av lovbrøt er delegert til rådmannen med heimel i Lov om kommuner og fylkeskommuner, LOV-2018-06-22-83, § 13-1.

For Alver kommune er det avdeling for miljø og tilsyn som er mynde på vegne av kommunaldirektøren i samsvar med gjeldande delegeringsreglement.

Statsforvaltaren i Vestland er klageinstans etter plan- og bygningslova § 1-9, jf. Lov om behandlingsmåte i forvaltningssaker av 10. februar 1967 §§ 28-36.

7.2. Administrative ressursar

Miljø og tilsynsavdelinga har 6 årsverk inkludert avdelingsleiar. Av dei ressursane er det satt av ca. 2,5 årsverk til tilsyn og oppfølging av lovbrøt etter plan- og bygningslova.

Tilsynsarbeidet krev faglege ressursar frå plan, byggesak, kart/oppmåling, teknisk drift (veg og VA), kultur, landbruk og Nordhordland brann og redning.

8. Finansiering

Arbeid med tilsyn skal finansierast gjennom det ordinære byggesaksgebyret, jf. plan- og bygningslova § 33-1:

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet.

Andelen av gebyr som vert kravd inn for tilsyn går fram av Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning i Alver kommune godkjent i Kommunestyret. Finansiering av tilsyn skjer gjennom byggesaksgebyret, tvangsmulkt, lovbrøtsgebyr.

Erfaringsmessig er tilsyn og særleg ulovlighetsoppfølging tunge og ressurskrevjande saker.



Kommunen har anledning til å leige inn sakkyndig bistand på tiltakshavar si rekning, jf. pbl. § 25-2, 2 ledd.

9. Rapportering

Det skal etter utgangen av perioden blir rapportert på tilsynsaktivitet og funn i tilsyna i KOSTRA og i kommunen sin tilsynsstrategi.