



STRATEGIPLAN FOR TILSYN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

2017-2019

1 Innhald

1. Innleiing	3
2. Lovgrunnlag	3
3. Tilsynsplikt	3
3.1. Generell tilsynsplikt	3
3.2. Tidsavgrenset tilsynsplikt	4
4. Målsetting for tilsynet	4
5. Strategi for systematisk tilsyn	5
6. Strategi for tilsyn i saker der det er mistanke om lovbot	6
7. Gjennomføring og rutinar	8
7.1. Tilsynsrapport	8
7.2. Oppfølging etter tilsyn	9
8. Organisering, kompetansekrav og ressursbruk	9
8.1. Organisering og forvaltningsmynde	9
8.2. Administrative ressursar og kompetansekrav	10
9. Finansiering	10

1. Innleiing

Strategiplan for tilsyn gjev oversyn 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. Radøy kommune vil følgje opp, og korleis desse skal prioriterast. Vidare gjer planen greie for organisering, ressursar, verkemiddel og finansiering av tilsynsordninga.

Alle kommunar i landet er gjennom plan- og bygningslova pålagt å føre tilsyn i byggesaker. Ny byggesaksdel i plan- og bygningslova trådte 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 trådte i kraft 1. juli 2015 og 1. januar 2016 skjerper kommunen sin 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

c. 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 2016 – 2017 har kommune plikt til å føre tidsavgrensa tilsyn med:

- at krav til kvalifikasjonar er oppfylt i tiltaket.
- at krav til produktokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

universell utforming og krav til energibruk (2013-2015).

Nye tilsynsområder vert vedteke ved utløp av kvar tidsperiode. Neste tilsynsperiode vil vere 2018-2019 og vil falle inn under denne strategiplanen.

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

4. Målsetting for tilsynet

Overordna mål for tilsynet er:

- a) å førebyggje byggsadar som skuldast feil og manglar i byggjeprosessen
- b) å bidra til bærekraftig utvikling innafor byggsektoren
- c) å avdekke lovbrøt og bringe lovbrøt i lovlege formar anten ved søknad eller tilbakeføring/retting.

Delmål for å oppnå dei overordna måla er at det:

- a) skal førast effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak blir gjennomført i samsvar med forskrifter gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova.

- b) 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.
- c) gjennom tilsyn og rettleiing skal 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.
- d) gjennom oppfølgjande arbeid etter tilsyn, av allmennpreventive omsyn, skal 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.

5. Strategi for systematisk tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningslova § 25-1 føre tilsyn «i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd.»

Det er opp til kommunen å vurder i kva omfang og til kva tid det skal førast tilsyn for at regelbrudd skal kunne avdekkast, jf. pbl. § 25-2:

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

For å ivareta Radøy kommunen sin tilsynsplikt skal det førast systematisk tilsyn i ein viss del av alle ordinære byggesaker. For tema der det ikkje skal førast tilsyn i alle saker skal systematisk tilsyn skje etter tilfeldig utval.

I plan for strategisk tilsyn har kommunen lagt vekt på følgjande faktorar:

- Sentral kunnskap om tema der det ofte oppstår feil
- Lokal kunnskap om tema der det ofte oppstår feil
- Områder der feil får store konsekvensar

I perioden 2017-2019 skal det i Radøy kommune førast systematisk tilsyn med:

Tiltak	Tema	Ansvarsområde	Tidspunkt for tilsyn	Type tilsyn	Tal tilsyn
Publikumsbygg og arbeidsbygning	Plassering	UTF plassering	MB/FA	Dokumenttilsyn (innmålingsdata)	100%
	Universell utforming	PRO og UTF bygning og uteområde	MB/FA	Byggeplasstilsyn og dokumenttilsyn	100%
	Branntryggleik	PRO og UTF bygning	MB/FA	Byggeplasstilsyn og	100%

				dokumenttilsyn	
	Tidavgrensa tilsyn kvalifikasjonar	SØK	Etter FA	Føretakstilsyn	10%
	Tidavgrensa tilsyn produkt-dokumentasjon		Etter FA	Dokumenttilsyn	10%
Einebustad	Situasjonsplan	PRO situasjonsplan	Søknad	Dokumenttilsyn	100%
	Plassering	UTF plassering	MB/FA	Dokumenttilsyn (innmålingsdata)	100%
	Tilgjengeleg bueining og adkomst	UTF	MB/FA	Byggeplasstilsyn	10%
	Tidavgrensa tilsyn kvalifikasjonar	SØK	Etter FA	Føretakstilsyn	10%
	Tidavgrensa tilsyn produkt-dokumentasjon		Etter FA	Dokumenttilsyn	10%
Fleirmannsbustad	Tilgjengeleg bueining og adkomst Branntryggleik		MB/FA		10%
	Tidavgrensa tilsyn kvalifikasjonar	SØK + PRO bygning		Føretakstilsyn	10%
	Tidavgrensa tilsyn produkt-dokumentasjon		Etter FA	Dokumenttilsyn	10%
Naust	Samsvar med plan og lov		Etter FA	Byggeplasstilsyn	10%
Tiltak som er unntatt søknadsplikt	Samsvar med plan og lov		Melding	Dokumenttilsyn	100%

Tilsynsstrategien for systematisk tilsyn bør evaluerast årleg.

6. Strategi for tilsyn i saker der det er mistanke om lovbot

Det følgjer av plan- og bygningslova § 25-1 at kommunen skal føre tilsyn

...når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold». Samstundes følger det av plan- og bygningslova § 25-2 at det er kommunen som avgjør «... i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Nedre grense for kommunen sin tilsynsplikt er *bagatellmessige forhold*. Er lovbrøtet bagatellmessig kan kommunen avstå fra å føre tilsyn og følge opp lovbrøtet. Alle andre forhold plikter kommunen i utgangspunktet å følge opp, men loven tek høgde for tilsynsaktiviteten i kommunen må tilpassast kapasitet og kompetanse.

Strategiplanen tek stilling til i kva omfang og intensitet kommunen skal føre tilsyn i saker der det er mistanke om lovbrøt.

Kva saker som skal følgjast opp gjennom tilsyn er prioritert ut i frå omfang og konsekvens. Saker som har stort omfang eller store konsekvensar skal alltid følgjast opp.

Omfang	Konsekvens		
	Stor	Middels	Liten
Stort	Skal følgjast opp		
Middels		Bør følgjast opp	
Lite			Kan avstå frå å følgje opp

Illustrasjon: Tilhøve mellom omfang og konsekvens, og prioritering

I saker som gjelder moglege lovbrøt skal det prioriterast å føre tilsyn som følgjer:

Prioritet	Type eigedom/bygg	Døme på type tiltak/lovbrøt*	Type tilsyn
Prioritet 1 Skal følgjast opp med tilsyn	Alle bygg/anlegg/ installasjonar og eigedomar	Brot på krav om sikring. Lovbrøt som medfører fare for liv, helse eller miljø.	Byggeplasstilsyn utan krav til varsel
	Verna bygg/ kulturminneobjekt og eigedom med kjente kulturminner	Eit kvart tiltak	Byggeplasstilsyn saman med kulturminnerådgjevar
	Bygg som er omfatta av § 13 i brann- og eksplosjonsvernlova (særskilte brannobjekt)	Eit kvart tiltak, men fokus på tiltak som omfattar ny branncelle/ending av branncelle eller fluktveg. Brot på andre forskrifter som gjeld brannsikring.	Byggeplasstilsyn saman med NGIB
	Andre bygg/eigedomar for ålmenta	Tiltak som omfattar ny branncelle/ending av branncelle eller fluktveg. Brot på andre forskrifter som gjeld brannsikring. Brot på forskrifter som gjeld universell utforming,	Byggeplasstilsyn saman med NGIB
	Eigedom i strandsone	Eit kvart tiltak	Byggeplasstilsyn
	Eigedom med anna	Bruk i strid med plan som	Byggeplasstilsyn

	arealføremål enn bustad	hindrar lovleg bruk eller ikkje er forenleg med lovleg bruk	
	Eigedom med arealføremål bustad	Tiltak som omfattar ny branncelle/ending av branncelle eller fluktveg. Brot på andre forskrifter som gjeld brannsikring.	Byggeplasstilsyn saman med NGIB
Prioritet 2: Tiltak som bør følgjast opp tilsyn	Eigedom med føremål bustad	Bygning/konstruksjon/anlegg som er oppført/under oppføring utan løyve	Byggeplasstilsyn
	Eigedom med andre føremål enn bustad	Bygning/konstruksjon/anlegg som er oppført/under oppføring utan løyve	Byggeplasstilsyn
Prioritet 3: Kan avstå frå å følgje opp med tilsyn	Eigedom med føremål bustad	Tiltak av bagatellmessig karakter som allereie er oppført som td. mindre terrasser, tilbygg, bodar, mindre støttemurar, levegger ol. som ikkje er plassert i strandsone, i strid plan eller i strid med veglova	
	Eigedom med andre føremål enn bustad	Tiltak av bagatellmessig karakter som allereie er oppført, som ikkje er plassert i strandsone, i strid med plan eller veglova	

*lista er rettleiande og ikkje uttømmende

Tiltak i kategori 3 vil ha status som lovbrøt sjølv om kommunen avstår frå å føre tilsyn i saka. Brot på plan- og bygningslova vert ikkje forelda og kommunen har høve til å føre tilsyn i saka på eit seinare tidspunkt.

7. 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 gjennomførast 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.

I tilsyn der branntryggleik inngår i tilsynsområdet skal tilsyn gjennomførast saman med Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggjande avdeling.

7.1. Tilsynsrapport

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

Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysninger om

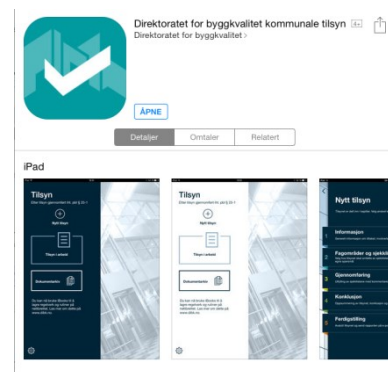
- faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket
- foretak og ansvar i byggesaken
- observasjoner under tilsynet
- bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt
- fremlagt dokumentasjon
- kommunens vurdering av forholdet
- sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen
- frist for lukking av avvik.

Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken. Dersom tilsynsrapporten berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Direktoratet for byggkvalitet.

Omfanget av rapporten skal være tilpassa tilsynsområdet og om det er avdekket lovbrudd. Automatisk generert rapport fra tilsynsappen til Direktoratet for byggkvalitet skal trykkes der appen omfatter det aktuelle tilsynsområdet.

Ved tilsyn med situasjonsplan skal tilsynsrapporten inngå som del av byggeløype.

Ved tilsyn med plassering skal det utarbeidast tilsynsrapport bare om det ligger før avvik.



7.2. Oppfølging etter tilsyn

Når det ikke er avdekket lovbrudd gjennom tilsyn vert tilsynssaka lukka.

Når det gjennom tilsyn vert avdekket lovbrudd 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.

8. Organisering, kompetansekrav og ressursbruk

8.1. Organisering og forvaltningsmynde

Forvaltningsmynde for gjennomføring av tilsyn og oppfølging av lovbrudd er delegert til rådmannen med heimel i Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 § 23 nr. 4.

Kommunestyret kan gjennom særskilt vedtak delegere deler av tilsynsarbeidet etter tilsynsstrategien til interkommunal tilsynsorgan.

Eininga **Teknisk forvaltning** (TFO) utøver mynda på vegne av rådmannen.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk (politisk utval) har med heimel i Lov om kommuner og fylkeskommuner av 5. september 1992 nr. 107 § 10 nr. 2 mynde i klagesaker etter plan- og bygningslova som første instans.

Fylkesmannen i Hordaland er klageinstans etter plan- og bygningslova § 1-9, jf. Lov om behandlingssmåte i forvaltningssaker av 10. februar 1967 §§ 28-36.

8.2. Administrative ressursar og kompetansekrav

Arbeid med tilsyn og oppfølging av lovbrøt skal utførast innafor ein nyoppretta 100 % stilling.

Tilsynsarbeidet krev juridisk kompetanse.

Tilsynsarbeidet har leiarressurs frå Teknisk forvaltning.

Tilsynsarbeidet krev faglege ressursar frå plan, byggesak, kart/oppmåling, Teknisk drift (veg og VA) og Kultur- og Sørvistorget (kulturminnerådgjevar og arkiv) i Radøy kommune.

Tilsynsarbeidet krev fagleg ressurs frå **Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy** som er eit interkommunalt vertskommunesamarbeid med Radøy kommune som vertskommune.

Tilsynsarbeidet krev fagleg ressurs frå **Nordhordland og Gulen interkommunal brannforebyggende avdeling** (NGIB) som er eit interkommunal vertskommunesamarbeid med Lindås kommune som vertskommune.

9. 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 innkreves for tilsyn framgår av Forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste i Radøy kommune godkjent i Kommunestyret 30.03.17 pkt. 4.3:

Kommunen sine kostnader til tilsynsoppgåver etter plan- og bygningslova utgjør 20 % av gebyr for tiltakssaker, jfr pbl § 33-1.