
Strategiplan for tilsyn og ulovlegheiter 2023-24

INNLEIING.

Alle kommuner skal føre tilsyn etter plan- og bygningsloven (§ 25-1). Departementet fastsett kvart anna år fokusområde som kommunene skal prioritere å føre tilsyn med. Dette følgjer av forskrift om byggesak (SAK10). Ved utløpet av kvar toårsperiode skal kommunane sende ei oversikt til departementet med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen.

Utover den generelle tilsynsplikta avgjer kommunen i hvilke saker/ fagområder det skal førast tilsyn med. Tilsynet gjennomførast på den måten – og i det omfang- som kommunen finn hensiktsmessig.

Strategiplan for tilsyn gjev ei oversikt over dei mål og statlege prioriteringar som er gjeve innenfor tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Vidare redgjer planen for hvilke tema, fagområde og sakstyper ein vil følgje opp i 2023-24 og korleis desse skal prioriterast.

Ulovlegheitsoppfølging er også ein del av strategien, då med eit særleg fokus på ulovleg etablerte bueiningar, ulovlegheiter i strandsone, fjellområde, samt miljøforureining og reelle farer (pbl § 31-7).

Planen forklarar organisering, ressurser, virkemidlar og finansiering av tilsynsordninga. Ulovlighetsoppfølging per i dag er i hovudsak basert på tips/ bekymringsmeldinger frå innbyggjarar i kommunen, slik vil det også vere i framtida, men kommunen skal sjølv prioritere hvilke ulovlegheitssaker som skal prioriterast med hensyn til ressursar.

Tips og bekymringsmeldinger vert mottatt som brev, e-poster eller (anonyme) telefoner. I tillegg oppdager kommunen sjølv fleire mulige ulovligheiter. For kvar mulig ulovligheit vert det oppretta ei sak i kommunen sitt sakshandsamingsystem; slik at forholdet og eigedomen det gjeld vert gjort søkbart og tilgjengeleg. I 2021 har byggesakshandsamar handsama minst 4 saker, der ein av dei ikkje er avslutta.

I dag er det ikkje definerte ressurser som er avsatt for tilsynsarbeidet i kommunen, og det er ikkje avsatt tilstrekkeleg ressurser for å følge opp alle tips og henvendelser på ein fullgod måte.

I 2021 fekk kommunen på plass ei ny heimeside der publikum kan få informasjon om både tilsyn og ulovlegheitsoppfølging (under fanen bygg og plan). Men det manglar ein «link» der publikum kan registrere tips om mulig ulovlige tiltak. Denne løsningen vil kunne medføre at alle tips journalføres og det vert enklare å registrere mulige ulovlige tiltak.

På heimesida er det også lagt ut informasjon om at kommunen gjennomfører tilsyn:

<https://www.samnanger.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/byggetilsyn/>

Strategiplanen er utarbeida etter krav i saksbehandlingsforskrifta (SAK10) § 15-1 og omhandlar det som er oppgjeve i bokstav a)-c):

- a) *målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet*
- b) *organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering*
- c) *utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder.*

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

Lovgrunnlaget

Tilsynsplikta følgjer av pbl. § 25-1 og er nærmare presisert i pbl. § 25-2. I byggesaksforskrifta (SAK10) kapittel 15 er det gjeve nærmare reglar for tilsynsverksemda i kommunane. Her er det i §§ 15-1 og 15-2 gjeve føresegner om plikta til å utarbeide ein tilsynsstrategi og tilsynsrapport. Videre følgjer det av pbl. § 25-1, 2. ledd at *kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd og har plikt til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold.*

Videre er det i § 15-3 gjeve føresegner om prioriterte tilsynsområde. I 2020 og 2021 var kommunane pålagt å føre eit særskilt tilsyn med at krav til produktdokumentasjon av byggevarer var oppfylt, samt at krav til kvalifikasjoner i tiltaket er oppfylt.

(Samnanger kommune har ikkje hatt tilsynsstrategi, men det er likevel utført tilsyn av kvalifikasjoner i byggsaker.)

Når det gjeld oppfølging av ulovlege tiltak følgjer oppfølgingsplikta av pbl. § 32-1.

Kommunen har plikt til å følge opp brudd på føresegner i pbl., byggteknisk forskrift (TEK17), SAK10, arealplaner og enkeltvedtak. Oppfølgingsplikta gjeld alle former for ulovlegheiter, men oppfølging kan unnlatast når det dreier seg om overtredelser av mindre betydning.

1. MÅLSETTING.

Målsetting for tilsynsområdet:

- Utføre minst 3 foretakstilsyn regnet av fjorårets mottatte byggesaker.
- Utføre minst 2 ulovleghetstilsyn per år.
- Klager skal behandlast innan frister satt i plb
- Samarbeide med arbeidstilsynet og brannvesenet om å avdekke ulovleg bruk av bygg
- Vektleggje friluftsløva med særleg sikte på å fjerne ulovlege stengsler i strandsona og utmark generelt, samt å sikre allmennheita sine muligheter for ferdsel- og friluftsliv i dei mest attraktive områda langs sjøen og i fjellområda.
- Prioritere fare for liv og helse, skade på miljø og sjenanse for omgivelser.

2. ORGANISERING, SAMARBEID OG RESSURSER.

Ressurser:

Finansiering av tilsyn skjer over byggesaksgebyret. Når det gjeld ulovlegheitsoppfølging vert dette berekna etter medgått tid- og etter fast timesats, samt overtredelsesgebyr som vert delvis tildelt over kommunen sitt budsjett.

To sakshandsamarar på avd. for Samfunnsutvikling jobber med tilsyn og ulovlegheiter generelt. Dette utgjer i timer (gj.snitt)per veke: 4 t for byggesaksbehandlar)og arealplanlegger 2 t (gj.snitt). I dette inngår synfaringer, møter og sidemannskontroll i saker.

Ulovlighetsoppfølginga kan ikkje gebyrfinansierast direkte i saksbehandlinga. Inntekter fra tvangsmulkt og overtredelsesgebyrer tilfaller kommunen, og kan evt. omdirigerast til ulovlighetsoppfølginga.

Arbeid med rettleiing og klagebehandling vert ikkje fakturert, men vert dekket av det generelle byggjesaksgebyret.

3. PRIORITERING AV FAGOMRÅDE, SAKSTYPER, TEMA, M.V.

Foretakstilsyn/byggeplasstilsyn.

I 2023 vert det planlagt minst 3 tilsyn i omsøkte byggjesaker. Punkta under er prioriterte tilsynsområder i 2023 og 2024, jf. SAK10 § 15- og vert fordelt på følgjande fokusområde:

- Tilsyn ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i større prosjekt og tiltak med samfunnsmessig betydning (offentlige publikumsbygg, omsorgsbustader større bustadprosjekt- og generelt bygg med arbeidsplasser, samt vesentlege terrengendringar.
- Saker med store mangler/flere endringssøknader som gjev grunn for ei nærare kontroll før det vert gjeve MB/FA.)
- Tilsyn med prosjektering av kritiske punkt, produktdokumentasjon og kompetansekrav (skjer som del av dei forutgåande punkt).
- At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt iht. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK), jf. SAK10 § 15-3.
- At krav til kvalifikasjonar er oppfylt i tiltaket, jf. SAK10 § 15-3.
- At krav til sikkerheit mot naturfarer er oppfylt.
- Tiltak under oppføring gjennom varsling og uvarsling byggeplasstilsyn.

I arbeidet med ulovlighetsoppfølging vil Samnanger kommune i 2022-23 prioritere:

Tilsyn skal avdekke forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen og få brakt ulovlegheiter til lovlege former, enten ved søknad og godkjenning, eller tilbakeføring.

Det skal gjennomførast 2 tilsyn i ulovlegheitssaker etter følgjane prioritering:

PRIOR 1:

- Å avverge akutt fare for liv og helse.
- Å stanse / følge opp / bringe til opphør bueininger, utleigeeininger som er etablert uten løyve fra kommunen.
- Å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheiter i strandsona.
- Å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter som kan få samfunnsmessig betydning.
- Bekymringsmeldinger fra Brannvesenet, eller tips frå publikum, om hus med manglande brannsikkerhet, vedlikehold - som kan utgjere/utgjere ein fare for liv og helse.
- Ikkje omsøkte vesentlege terrenginngrep/utfylling av masser i LNF-område. funksjonell strandsone eller innenfor vassdragsgrense ref. KPA
- Rasfarlege høye murer og usikra murer (over 2 m høyde).
- Bygge- og rivearbeider uten nødvendig løyve.

PRIOR 2:

- Ulovlege tiltak etter pbl § 20-1 jf § 20-3 som ikke er nevnt under PRIOR 1.
- Ulovlege tiltak etter § 20-1 jf. § 20-4.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som muliggjør utleie av arealet til bebudelse.
- Rasfarlige mindre murer (under 2 m høyde).
- Ulovlige tiltak i bygg som er verneverdig.
- Terrenginngrep/utfylling, bygg i LNF-områder, eller andre områder som ikkje er nevnt under PRIOR 1.
- Enkeltstående flytebrygger.

Avdelingsleiar skal ved fordeling prioritere saker etter ovenstående, samt sørge for at saksbehandlar ikkje har fleire aktive saker enn det er mulig å handtere. Eit viktig moment her er at ein påbegynt sak erfaringsmessig går over fleire månader, evt. også fleire år- før retting er gjennomført og saka kan avsluttast.

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

4. VIRKEMIDLER**Tilsyn**

Det kan førast tilsyn med alle deler av byggjesaka når som helst i løpet av byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 25-2. Det er ikke noko krav om at det må foreligge mistanke om ulovlege forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn. Det er også aktuelt å føre nye tilsyn med foretak der det tidligare har blitt avdekka feil/mangler, og særleg i tilfeller der det er gitt advarsel eller ansvarsrett har blitt fratatt.

Tilsyn utførast som dokumenttilsyn eller stadleg tilsyn, eller som ein kombinasjon av desse to tilsynsformane.

Ulovlegheitsoppfølging:

Gebyrregulativet: har ein mulighet for å gje pålegg om retting, eingongsmulkt og tvangsmulkt (gebyrgreg 2023):

Ulovleg byggearbeid og andre ulovlege forhold

Gebyr	Eining	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Dagsmulkt	 Pris per eining	878	904	26	3%	Dagsmulkta vil gå frå og med fristoverskriding for retting gitt i pålegg og vare inntil det t ulovlege forhold er dokumentert retta.
Eingongsmulkt	 Pris per handsaming	17 415	17 937	522	3%	
Oppfølgande sakshandsaming ulovlegheit - Tiltak som krev kvalifisert ansvarleg føretak (pbl § 20-1, 2. ledd)	 Pris per handsaming	20 923	21 551	628	3%	Minstegebyr
Oppfølgande sakshandsaming ulovlegheit - Tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå for (pbl. § 20-2)	 Pris per handsaming	10 383	10 695	312	3%	Minstegebyr
Påpeiking av ulovleg byggearbeid for tiltak som krev ansvarleg føretak (pbl. § 20-1, 2. ledd)	 Pris per handsaming	23 087	23 780	693	3%	
Påpeiking av ulovleg byggearbeid for tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå for (pbl. § 20-2)	 Pris per handsaming	11 551	11 898	347	3%	
Saker med pålegg om sikring	 Pris per eining	Etter medgått tid				Sjå satsar under punkt om gebyr etter medgått tid

Videre kan ein gje forelegg med mulighet for tvangsfullbyrdelse i etterkant. I alvorlige tilfeller kan det inngis politianmeldelse i tillegg. Virkemidlene er delegert til rådmannen gjennom delegeringsreglementet.

5. RUTINER-RAPPORTERING.

Rapportering og evaluering av foretakstilsyn:

- Ved lukking av tilsynet vert det utarbeida ein tilsynsrapport.
- Resultatene fra tilsynsarbeidet vert presentert for Naturutvalget ein gang årleg.

- Ved utløpet av 2023-24 vert det sendt ei oversikt med vurdering av dei tidsavgrensa krav om tilsyn, jf. SAK10 § 15-3, til departementet.
- Ulovlegheiter, og resultatene fra ulovlegheitsarbeidet vert presentert for Naturutvalet ved utgangen av 2023, 2024.

SJEKKLISTER FOR KS-systemet:

Etter SAK10 § 15-1 skal strategiplanen inneholde rutiner for det kommunale tilsynet. Me vil ha følgjande rutiner, veiledninger, sjekklister i etaten sitt KS-system:

Sjekkliste for :

Rutine for tilsyn med ulovligheter
Rutine for innkreving og kreditering av tvangsmulkt
Rutine for utarbeidelse av fakturagrunnlag og kreditering av gebyr
Rutine for forelegg og tvangsfullbyrdelse
Rutine for tinglysning av pålegg
Rutine for sidemannskontroll for tilsyn
Sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse/ferdigattest
Sjekkliste for tilsyn med kontrollerende
Sjekkliste for dokumenttilsyn med avfallshåndtering (miljø)
Sjekkliste for tilsyn med avfallshåndtering på byggeplass
Sjekkliste for tilsyn med UU
Sjekkliste for tilsyn med kvalifikasjoner

6. RAPPORTERING.

Måloppnåelsen vert årleg rapportert til Kostra.