



Osterøy kommune
Utvikling, samhold, livskvalitet

STRATEGI FOR TILSYN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

2023-2025

Innhald

1. Innleiing	3
2. Lovgrunnlag	3
3. Tilsynsplikt	4
3.1. Generell tilsynsplikt	4
3.2. Tidsavgrensa 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	7
7. Gjennomføring og rutinar.....	10
7.1. Tilsynsrapport.....	10
7.2. Oppfølging etter tilsyn	11
7.3. Oppfylging av ulovlege tilhøve	11
8. Organisering, kompetansekrav og ressursbruk	11
8.1. Organisering og forvaltningsmynde	11
8.2. Administrative ressursar og kompetansekrav	12
9. Finansiering	12

1. Innleiing

Strategi for tilsyn gjev oversyn over dei mål og prioriteringar som statlege og kommunale styresmakter har gjeve innan tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Strategiplanen gjer greie for kva tema, fagområde, sakstypar, med vidare. Osterøy 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 (2008), som tok til å gjelda frå 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 (2008), som tok til å gjelda frå 1. juli 2015 og 1. januar 2016, skjerpar kommunen si tilsynsplikt ytterlegare.

I plan- og bygningslova har tiltakshavar og ansvarleg søkjar fått eit stort ansvar mellom anna med krav til dokumentasjon og teknisk utføring. Det er difor viktig at kommunen fylgjer opp med tilsyn slik at aktørane vert medvitne om sitt ansvar.

2. Lovgrunnlag

Strategien 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 plan- og bygningslova § 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. Tidsavgrensa tilsynsplikt

I tillegg til den generelle tilsynsplikta har kommunen etter plan- og bygningslova § 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."

Nye tilsynsområder vert vedteke ved utløp av kvar tidsperiode.

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

4. Målsetting for tilsynet

Overordna mål for tilsynet er:

- a) å avdekke lovbrøt og stille krav ved lovbrøt for å få tiltaket inn i lovlege former enten ved søknad eller tilbakeføring/retting
- b) å bidra til berekraftig utvikling innafor byggesektoren
- c) å sikra god byggkvalitet, førebygge og redusere byggfeil og ulovlege tiltak, bidra til at aktørane vert kjent med og følgjer regelverket

- d) å førebygge byggskadar som skuldast feil og manglar i byggeprosessen
- e) å sikra ålmenta sine rettar til ferdsel- og friluftsliv i dei mest attraktive områda langs sjøen
- f) å styrke respekten for regelverket og truverdet rundt kommunen si handsaming av byggesaker

Handlingar for å oppnå dei overordna måla er at det:

- a) skal først 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 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 gjeve 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 vurdere i kva omfang og til kva tid det skal først tilsyn for at regelbrot 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 Osterøy kommune si tilsynsplikt skal det først systematisk tilsyn i ein viss del av alle ordinære byggesaker. For tema der det ikkje skal først tilsyn i alle saker skal systematisk tilsyn skje etter tilfeldig utval.

I strategiplan for 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

Punkta ovanfor er presisert i tabellen nedanfor.

I perioden 2023-2025 skal det i Osterøy kommune førast systematisk tilsyn med:

Tiltak	Tema	Ansvarsområde	Tidspunkt for tilsyn	Type tilsyn	Tal tilsyn
Alle	Sjekk av plassering og innmåling	UTF* plassering	MB*/FA*	Dokumenttilsyn (innmålingsdata)	100%
	Tidsavgrensning av tilsyn – tryggleik mot naturfare	PRO* tryggleik mot naturfare	Søknad	Dokumenttilsyn	80 %
	Situasjonsplan	PRO* situasjonsplan	Søknad	Dokumenttilsyn	100%
Eksisterande bygg	Etablering av hyblar/bustadeininingar		Melding	Dokumenttilsyn / byggeplasstilsyn	50 %
Publikumsbygg og arbeidsbygning	Universell utforming	PRO* bygning og uteområde	Søknad	Dokumenttilsyn	100 %
		UTF* bygning og uteområde	MB*/FA*	Byggeplasstilsyn	50 %
	Branntryggleik	PRO* og UTF* bygning	MB*/FA*	Byggeplasstilsyn og dokumenttilsyn	100 %
Fleirmannsbustad	Tilgjengeleg bueining og tilkomst	PRO*	Søknad	Dokumenttilsyn	50 %
	Branntryggleik	PRO* + UTF* bygning	MB*/FA*	Dokumenttilsyn Byggeplasstilsyn	10%
Einebustad	Tilgjengeleg bueining og tilkomst	PRO*	Søknad	Dokumenttilsyn	50 %

Strandsone	Samsvar med plan og lov		Søknad	Dokumenttilsyn	10%
Tiltak som er unnateke søknadsplikt	Samsvar med plan og lov		Melding	Dokumenttilsyn	100%

* MB = mellombels bruksløyve FA = ferdigattest

SØK = ansvarleg søkjar PRO = ansvarleg prosjekterande UTF = ansvarleg utførande

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 følgjer det av plan- og bygningslova § 25-2 at det er kommunen som avgjer

".... 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 si tilsynsplikt er «bagatellmessige forhold». Er lovbrøtet bagatellmessig kan kommunen avstå frå å føre tilsyn og følgje opp lovbrøtet. Alle andre forhold pliktar kommunen i utgangspunktet å følgje opp, men lova tek høgde for at 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. Med stort omfang er det meint at tilhøvet skjer hyppig og/eller at storleiken på tilhøvet er vesentleg. Med stor konsekvens er det meint tilhøve som kan medføre fare for liv, helse eller miljø.

Prioritet	Fargekode	Tyding i praksis
1.prioritet		Skal følgjast opp
2.prioritet		Bør følgjast opp
3.prioritet		Kan avstå frå å følgje opp

	Konsekvens		
Omfang	Stor	Middels	Liten
Stort			
Middels			
Lite			

Illustrasjon: Tilhøve mellom omfang og konsekvens, og prioritering

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

Farge-kode	Prioritet	Type eigedom/bygg	Døme på type tiltak/lovbrøt*	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.	Tilsyn utan krav til varsel
		Bustadbygg	Etablering av nye bueiningar	Tilsyn
		Verna bygg/ kulturminneobjekt og eigedom med kjente kulturminne	Alle tiltak	Tilsyn saman med kulturminnerådgjevar
		Bygg som er omfatta av § 13 i brann- og eksplosjonsvernlova (særskilte brannobjekt)	Alle tiltak, men fokus på tiltak som omfattar ny branncelle/ending av branncelle eller fluktveg. Brot på andre forskrifter som gjeld brannsikring.	Byggeplasstilsyn
		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, Arbeidstilsynet osv.	Dokument-/byggeplasstilsyn
		Eigedom i strandsona	Kai/flytebrygge	Tilsyn

		Alle eigedomar/bygg	Bruk i strid med plan som hindrar lovleg bruk eller ikkje er i samsvar med lovleg bruk	Tilsyn
		Fleirmannsbustad	Tiltak som omfattar ny branncelle/ending av branncelle eller fluktveg. Brot på andre forskrifter som gjeld brannsikring.	Tilsyn
		Alle eigedomar	Vesentlege terrenginngrep, deponi o.l.	Tilsyn
	Prioritet 2: Tiltak som bør følgjast opp med tilsyn	Alle bygg	Bygning/konstruksjon/anlegg som er oppført/under oppføring utan løyve. Differensiering ut frå storleik, plassering osv.	Tilsyn
		Alle bygg	Bruksending	Tilsyn
		Alle eigedomar	Veg, parkering, tursti, planering osv.	
	Prioritet 3: Kan avstå frå å følgje opp med tilsyn	Eigedom med føremål bustad	Tiltak som ikkje er plassert: i strandsone, i strid plan eller i strid med veglova. Tiltaka er av bagatellmessig karakter og allereie oppført som til dømes: mindre terrasse, tilbygg, bu, mindre støttemur, levegg og liknande.	
		Eigedom med andre føremål enn bustad	Tiltak som ikkje er plassert: i strandsone, i strid med plan eller i strid med veglova. Tiltaka er av bagatellmessig karakter og allereie oppført.	

*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 umeld tilsyn. Når tema for tilsynet gjer det tenleg, kan det gjennomførast tilsyn utan varsel.

I tilsyn der branntryggleik inngår i tilsynsområdet skal tilsyn gjennomførast saman med brannførebyggjande avdeling i kommunen.

7.1. Tilsynsrapport

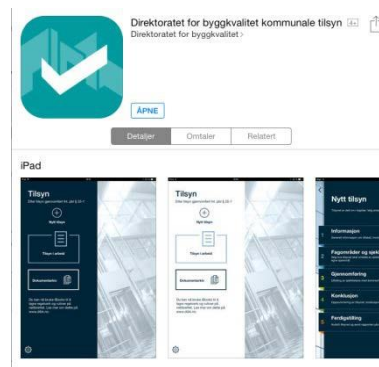
Det skal utarbeidast tilsynsrapport etter gjennomført tilsyn, jf. Forskrift om byggesak § 15-2:

"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 vere tilpassa tilsynsområdet og om det er avdekket lovbrøt. Automatisk generert rapport frå tilsynsappen til Direktorat for byggkvalitet kan nyttast der appen omfatar det aktuelle tilsynsområdet.



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

Ved tilsyn med plassering skal det utarbeidast tilsynsrapport berre om det ligg føre avvik.

Tilsynsrapport er ikkje naudsynt ved innhenting av supplerande opplysningar i samband med handsaming av søknad, jf. forskrift om byggesak § 15-2, tredje ledd.

Det kan lagast fellesrapport ved fleire enkle tilsyn jf. forskrift om byggesak §15-2, fjerde ledd.

7.2. Oppfølging etter tilsyn

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

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

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

7.3. Oppfølging av ulovlege tilhøve

Når det gjennom tilsyn vert avdekket lovbrøt skal det sendast ut eit førehandsvarsel om pålegg for ulovleg tilhøve til den det gjeld (tiltakshavar/heimelshavar/ansvarleg føretak) jf. plan- og bygningslova § 32-2.

Etter eit førehandsvarsel kan kommunen vidare sende ut eit vedtak om pålegg om retting eller stans av det ulovlege tilhøvet jf. plan- og bygningslova § 32-3.

Om tilhøvet ikkje vert retta kan kommunen ta i bruk tvangsmulkt, førelegg eller lovbrøtsgebyr jf. plan- og bygningslova §§ 32-5, 32-6 og 32-8.

7.4. Rapportering

Det skal lagast ei oppsummering av tilsynsaktivitetane kvart år som rapporterer på måloppnåinga definert i §5. Rapporten skal også gje ei oversikt og vurdering over omfanget av tilsyn som skildra i §6. Rapporten skal leverast som melding til Plan- og kommunalteknisk utval innan utgangen av første kvartal kvart år.

8. Organisering, kompetansekrav og ressursbruk

8.1. Organisering og forvaltningsmynde

Forvaltningsmynde for gjennomføring av tilsyn og oppfølging av lovbrøt er delegert til rådmannen med heimel i Lov om kommuner og fylkeskommuner av 22. juni 2018 nr. 83 § 13-1 sjetle ledd.

Heradsstyret kan gjennom særskilt vedtak delegere delar av tilsynsarbeidet etter tilsynsstrategien til interkommunal tilsynsorgan.

Eininga **Teknisk forvaltning** utøver mynde på vegne av rådmannen.

Plan- og kommunalteknisk utval (politisk utval) har med heimel i Lov om kommuner og fylkeskommuner av 22. juni 2018 nr. 83 § 5-7 andre ledd mynde i klagesaker etter plan- og bygningslova som første instans.

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

8.2. Administrative ressursar og kompetansekrav

Arbeid med tilsyn og oppfølging av lovbrøt skal gjennomførast med ressursar på byggesaksavdelinga. Ressursane skal vere oppdaterte på regelverket.

Tilsynsarbeidet har leiarressurs frå teknisk forvaltning.

Tilsynsarbeidet krev faglege ressursar frå byggesak, kart og oppmåling, brannansvarleg og dokumentavdelinga i Osterøy kommune.

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."

Gebyrsats for tilsyn er fastsett i gjeldande Forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste i Osterøy kommune, gebyrregulativ punkt 4.3:

"Kommunen sine kostnader til tilsynsoppgåver etter plan- og bygningslova utgjør 10 % av gebyr for tiltakssaker, jf pbl § 33-1."