

# KRØDSHERAD KOMMUNE



## ***Strategiplan Tilsyn***

*Tilsyn og sanksjoner etter plan og bygningsloven.*

*Tilsynsplan for 2023-2026*

## INNHold

1. Innledning
2. Strategi
3. Målsetting
4. Overordnet statlige prioriteringer og kommunale prioriteringer i 2022-2025
5. Andre utvelgelser og prioritering av fagområder, sakstyper, tema som kan forekomme ved tilsyn.
6. Ulovlighetsoppfølging
7. Virkemidler
8. Organisering og samarbeid
9. Varighet
10. Finansiering og kompetanse
11. Fremgangsmåte
12. Kommunikasjon/ informasjon/ rapportering

## 1. Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1 har kommunen plikt til å føre tilsyn. Det er utarbeidet et forslag til strategi for Krødsherad kommune med bakgrunn i foreliggende eksempler og tilgjengelige ressurser i byggesaksavdelingen. Bakgrunn for å føre tilsyn er å ha gode bygg og redusere samfunnsmessige kostnader som følge av byggefeil.

Vi har en voldsom byggeaktivitet i kommunen særlig på Norefjell, som har medført en stor oppgang og pågang i byggesakssektoren. Med det i bakhånd er det på sin plass med en mer helhetlig tilsynsstrategi for Krødsherad kommune.

### Hva er tilsyn

Tilsyn er å påse at bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven følges.

En ordbok definerer tilsyn slik:

*tilsyn (av å tilse), overvåking, kontroll, stå, være under t- av noen / ha, føre t- med noe(n).*

Hvordan tilsynet skal gjennomføres vil måtte tilpasses hver enkel sak og vurderes utfra hva som er mest effektivt. Oftest vil nok det å legge vekt på "overvåking" være det mest ressurssparende.

Tilsynet vil også kunne føre til bedre kontakt, forståelse og samarbeid mellom kommunen og bransjen.

## 2. Strategi

Strategiplan for tilsyn gir en oversikt over de mål og prioriteringer som er gitt innen tilsynsområdet etter plan- og bygningsloven (pbl.) og av statlige og kommunale myndigheter. Videre gjør den rede for hvilke tema, fagområder, sakstyper, m.m. tilsynet vil følge opp i perioden og hvordan disse skal prioriteres.

Planen redegjør for organisering, ressurser, virkemidler og finansiering av tilsynsordningen. Strategiplanen er utarbeidet etter krav i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 15-1 og omhandler det som er angitt i bestemmelsen.

Byggesak- og byggeplasstilsyn vil kunne ha oppdragene effekt på bransjen blant annet fordi vi blir mer "synlig".

Ved å ta tilsyn i byggeprosessen vil vi kunne avdekke avvik fra tillatelser, samt fange opp eventuelle avvik i prosjekteringsgrunnlaget. Vi vil også kunne påse at utførende benytter styringssystem med sjekklister og avviksrapporter, jfr. SAK10, kap. 10.

Vi vil også med tilsyn avdekke om våre reguleringsplaner/ overordnede planer er gode nok.

### 3. Målsetting

I henhold til pbl. § 25-1 har kommunen en plikt til å føre tilsyn med byggesaker. Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. SAK10 § 15-1.

Videre følger det av pbl. § 25-1, annet ledd, at kommunen skal føre tilsyn i slik omfang at den kan avdekke regelbrudd og har plikt til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

Målet er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Krødsherad kommune, forebygge og redusere byggefeil og bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket.

Krødsherad kommune vil tilstrebe et samarbeide med andre kommuner og andre myndigheter om tilsyn.

Med tilsyn menes her tilsyn hvor det kreves dokumentasjon utover kravene til saksbehandling i pbl. §§ 1-4, 21-4 og 21-5, og SAK10 §§ 6-2 til 6-6, samt gjennomgang av dokumentasjon ut over lovfestede krav, i tillegg til revisjonstilsyn, varslet inspeksjonstilsyn og uanmeldt inspeksjonstilsyn, disse er nærmere beskrevet i rutiner for tilsyn med byggesaker.

### 4. Overordnet statlige prioriteringer og kommunale prioriteringer i 2022-2025

Siden 2011 har kommunene fått føringer fra staten for hvordan de skal prioritere tilsynsarbeidet på byggesaksområdet. Kommunene skal opprettholde sin tilsynsvirksomhet på byggesaksområdet.

Ved utløpet av hver tilsynsperiode, skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet og kommunestyret til orientering.

I 2022 og 2023 skal det etter krav fra DIBK, følgende områder være **prioriterte** fokusområder for kommunalt tilsyn:

- At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer.
- At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig.

I hele perioden 2023- 2026 skal følgende kommunale satsinger prioriteres:

- Naturinngrep – Fysisk tilsyn, fyllinger, skjæringer, høyde på murer og utvendige bygg av samtlige tiltak som innvilges ferdigattest.
- Rasfare: Dokumenttilsyn, georapporter i rasfareområder.
- Sikkerhet liv og helse: Fysisk tilsyn før innvilgelse av midlertidig brukstillatelse
- Fysisk tilsyn ved manglende søknad om ferdigattest 3 år etter innvilget IG.
- Faste tilsyn knyttet til kvalifikasjoner og gitt ansvarsrett: Hver 15. byggesak skal det utføres tilsyn på søker og utførendes kvalifikasjon og kompetanse.

Hensikten med aksjonstilsyn er å se forholdene på byggeplassen og være synlige. Kombinasjon sammen med eiendomstaksering vil lette tilsyn med ferdigattester. Bilder blir da uansett tatt og man er to stykker ute på befaringen.

Kommunen viser at de er ute og har tilsyn. Dette kan ha en positiv effekt, samt å rydde av banen forhold som kan stride mot tillatelser/ regler.

Et risikobasert tilsyn hvor en vurderer tiltak med stor konsekvens vil bli prioritert. Brann og rasfare er slike tilsyn.

Konkrete, skriftlige henvendelser om potensielle ulovligheter skal prioriteres

## **5. Andre utvelgelser og prioritering av fagområder, sakstyper, tema som kan forekomme ved tilsyn.**

I tillegg til de tidsavgrensede tilsynene og de prioriterte områdene kan det føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 25-2, annet ledd.

Det skal vurderes å føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter pbl. som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jfr. pbl. § 31-7, første ledd.

Det presiseres at det ikke er noe krav i loven om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn.

## **6.Ulovlighetsoppfølging**

I følge pbl. § 32-1, første ledd, har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelsene gitt i eller i samsvar med denne loven. Kommunalt tilsyn skal avdekke forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen og få brakt ulovligheter til lovlige former, enten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

Når ulovlighet er konstatert sendes det ut ett varsel om pålegg og varsel om tvangsmulkt. I tillegg til dette og helt uavhengig av gangen til pålegget og tvangsmulkten, kan det gis overtredelsesgebyr.

Det er utarbeidet maler for flere typer varsel, pålegg, mulkt og gebyr.

Hvis administrasjonen har liten kapasitet til ulovlighetsoppfølging, kan det innhentes hjelp fra eksterne leverandører eller ved samarbeid med andre kommuner.

## **7.Virkemidler**

Plan- og bygningsloven med forskrift, gir en rekke virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å rette seg etter bestemmelsene gitt i eller i samsvar med loven.

I forhold til foretak med ansvarsrett i byggesaker, kan en bl.a. gi advarsel, trekke ansvarsrett og/eller gi pålegg om uavhengig kontroll. Dette er sterke virkemiddel, som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til foretakene.

Mister et foretak sentral godkjenning gitt av DIBK som følge av vår innrapportering, vil det ha store konsekvenser for foretaket. Vi vil derfor ha stor gjennomslags- og påvirkningskraft overfor foretak med ansvarsrett. Det betyr at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påvirke kvaliteten på de tiltak vi følger opp ved tilsyn under prosjektering, i byggeperioden og før ferdigattest gis.

Erfaringene i andre kommuner, tilsier at et synlig tilsyn i alle faser av byggeprosjektet gir bedre kvalitet på sluttproduktet.

Klassifisering av sanksjoner i forhold til overtredelsen, står nærmere beskrevet i forskrift- SAK10 og veiledning til SAK10, kapittel 16. Overtredelsesgebyr kan gis ved forsettlig eller uaktsomme overtredelser av pbl., jfr. SAK10 § 16-1.

Maksimalt beløp ilagt en person eller foretak kan ikke overstige kr. 400 000,-. Det er i SAK10 §§ 16-1 og 16-2 gitt detaljerte føringer for beregningen av gebyrets størrelse alt etter hvilken bestemmelse i pbl. som ikke er fulgt.

Overtredelsesgebyr kan ikke benyttes dersom en anmelder overtredelsen til politiet. Dette grunnet forbud mot dobbelstraff.

Det forslås å vedta følgende bøter for mindre forseelser, som er et bøtenivå som benyttes av flere kommuner.

Engangsgebyr = 15 000 kr

Dagsats for privatperson = 500 kr/dag

Dagsats for profesjonelle aktører = 1 000 kr/dag.

**Uansett skal gebyrsatsen fastsettes på grunnlag av en konkret vurdering i hver enkelt sak. Gebyrsatsen skal stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. pbl § 32-10 første ledd.**

## **8. Organisering og samarbeid**

Alle saksbehandlere har ansvar for å bidra inn til den kommunale tilsynsgruppen. I Krødsherad kommune har vi 1 fast byggesaksbehandler, og en leder. Her kan vi få hjelp av kommunens eiendomstaksering også ved tilsyn.

Kommunens tilsyn skal være med på å påvirke utvikling av tilsyn sentralt og lokalt, og være en positiv og konstruktiv samarbeidspartner- som skal bidra til enhetlig forståelse for forvaltning av tilsyn etter plan- og bygningslovgivningen.

Krødsherad kommune vil også se på muligheten for et samarbeid med nærliggende kommuner, samt etablere samarbeidsrutiner opp mot andre myndigheter som brannvesen, arbeidstilsyn osv.

Kommunen kan søke ekstern bistand for å styrke kompetanse og kapasitet i arbeidet.

## **9. Varighet**

Strategiplan for tilsyn evalueres og revideres ved behov og etter gjennomgang med tilsyn, fagansvarlig og virksomhetsleder.

Kommunens strategi for tilsyn strekker seg over en 4 års periode. Med revidering hvert 2 år, når DIBK kommer med sine prioriterte saker for tilsyn.

## **10. Finansiering og kompetanse**

Tilsyn skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene.

Per i dag er det kommunens byggesaksbehandler som også har ansvar for gjennomføring av tilsyn etter PBL. Grunnet tidspress og antall saker som skal behandles innen lovpålagte frister, blir det lite tid til tilsyn. Det gjennomføres derfor få tilsyn. Oftest går det i dokumenttilsyn. Tilsyn på byggeplassen og ellers stedlig tilsyn er mer tids og ressurskrevende.

I 2022 er det etablert en praksis for tilsyn av ferdigattester i januar, juni og oktober. Det føres også fysisk tilsyn før utstedelse av Midlertidig brukstillatelser.

Krødsherad kommune besitter selv en del kompetanse innenfor flere fagfelt. Selv om kommunen har svært god faglig kompetanse for de arbeidsoppgaver som er pålagt, er opplæring og faglig utvikling et viktig fokusområde. Der det ved et tilsyn er nødvendig med kompetanse som kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jfr. pbl. § 25-2, annet ledd.

## **11. Fremgangsmåte**

Det bør gjennomføres byggesakstilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter.

Godkjente tiltak med gitt IG, utføres vår/ sommer.

Tilsyn med midl. Brukstillatelser gjøres før godkjenning, og ferdigattester sammen med eiendomstaksering/ bildetaking- 3 ganger i året.

I tillegg utføres tilsyn etter tips fra publikum om mulige ulovlige forhold, dersom kommunen finner grunn til å gjøre nærmere undersøkelser av den aktuelle hendelsen. Det skal føres tilsyn i hvert 15 tiltak/ byggesak. Det utarbeides rutiner for tilsyn som beskriver nærmere de ulike formene for tilsyn. En vilkårlig utvelgelse av hver 15 byggesak som godkjennes.

Flere tilsyn kan gjennomføres i prosjektperioden. Dette vil i så fall skje på bakgrunn av konkrete risikovurderinger, og ikke tilfeldige observasjoner fra kommunal tilsynsgruppe.

## **12. Kommunikasjon/ informasjon/ rapportering**

Tilsynsstrategi, rutiner for tilsyn og årsrapporter gjøres tilgjengelig via kommunens nettsider.

Ved varslede tilsyn skal tilsynsansvarlig i samarbeid med saksbehandlere, utarbeide rapport etter gjennomførte tilsyn.

Øvrige tilsyn skal rapporteres i byggesaken i Elements.

Rapportering skal også skje til DIBK dersom det er grunnlag for dette.

## **Plan og Forvaltning**

### **Krødsherad Kommune**



