

# STRATEGIPLAN FOR TILSYN OG SANKSJONER (2013-2014)

## STRATEGIPLAN FOR TILSYN OG SANKSJONER I BYGGESAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR TILSYN I BYGGESAKER

### 1. Innledning/ formål

Strategiplan for tilsyn gir en oversikt over de mål og prioriteringer som er gitt innen tilsynsområdet etter plan- og bygningsloven, av statlige og kommunale myndigheter. Strategiplanen skal videre gjøre rede for hvilke tema, fagområder, sakstyper, mv. en vil følge opp, og hvordan disse skal prioriteres.

Visere skal planen redegjøre for organisering, ressurser, virkemidler og finansiering av tilsynsordningen.

Alle landets kommuner er, gjennom endringer i plan- og bygningsloven, **pålagt å føre** tilsyn i byggesaker og planen er utarbeidet etter krav til saksbehandlerforskriften SAK10, § 15-1.

Ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven trådte i kraft den 1. juli 2010 og blant endringene er det vedtatt skjerpede krav til kommunens tilsyn i byggesaker, særlig lovens kapittel 25 og SAK10 kapittel 15.

Kommunen **må/ skal** føre tilsyn i større grad enn tidligere og det er gitt regler om når tilsyn skal føres og at kommunen **skal ha** en strategi for tilsynet. Kommunens tilsyn skal være et viktig bidrag til bedre kvalitet i bygg og skal avdekke feil, være lærende for tiltak og tiltakshavere samt bidra til bedring i byggenæringen og at tiltakene følger regelverket.

### 2. Målsetning

Målet er å sikre god kvalitet på bygetiltak i Hammerfest kommune, forebygge og redusere byggefeil, og bidra til at aktørene i næringen er kjent med og følger regelverket. Kommunen **har plikt** til å føre tilsyn i byggesaker for å etterse at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og i henhold til bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. plan og bygningsloven § 15-1.

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, har kommunen en **plikt** til å føre tilsyn med byggesaker og kommunen skal utforme en tilsynsstrategi jfr. byggessaksforskriften SAK10, § 15-1.

Kommunen er allerede, i følge plan- og bygningslovens § 25-1, 2. ledd, pålagt å føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd og har plikt til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

**Postadresse**  
Hammerfest kommune

Postboks 1224 k, 9616 Hammerfest  
**E-post:** postmottak@hammerfest.kommune.no

**Besøksadresse**  
Rådhusplassen 1Sjøgata 15-  
17

www.hammerfest.no

**Telefon**  
78 40 20 00

**Telefaks**  
78 40 25 17

**Bank**  
7592.05.00080

**Org.nr**  
964 830 533

Av SAK10, § 15-1, er kommunen pålagt å utarbeide en strategi for tilsyn etter plan- og bygningslovens § 25-1, hvor en skal klarlegge/ ta stilling til:

- målsetning og rutiner for det kommunale tilsynet
- organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering.
- utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer, mv.

#### Kommunens målsetning:

Kommunen setter opp følgende som målsetting/ målkrav til tilsyn:

- Rask responstid på oppfølging av ulovligheter
- Responstid gruppe 1, liv og helse, 1-3 dager
- Utføre minimum 5 foretakstilsyn pr. år.
- Utføre minimum 10 andre tilsyn pr. år.
- Strategiplan for 2013/ 2014 utarbeidet og vedtatt i løpet av 1. tertial 2013
- Tertialvis rapportering

### 3. Prioritering

Etter gjeldende plan- og bygningslov har kommunen, gjennom plan- og bygningsloven § 25-1, et konkret krav om å føre tilsyn i byggesaker. I tillegg er kommune pålagt å føre tilsyn med sluttokumentasjon, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser som prioriterte tilsynsområder, (2011-2012). Videre er det vedtatt nytt fokusområder for perioden 2013-2014 hvor fokuset skal være på krav til universell utforming og energibruk.

At kommunene har fått krav til nytt fokusområde betyr **IKKE** at det som var satt som fokusområde i 2011-2012 skal avsluttes og kommunen kan videre utvide fokusområdene til å gjelde andre områder som kommunen finner viktig å føre tilsyn med.

#### *Innsatsområder for tilsyn:*

- universell utforming
- energibruk
- brannsikkerhet
- fuktsikring
- avfallsplaner
- sluttokumentasjon
- miljøsaneringsbeskrivelser

#### Bygningstyper som prioriteres:

- publikumsbygg
- forretnings- og kontorbygg
- industribygg
- institusjonsbygg
- skoler og barnehager
- større boligbygg

#### Ansvarsområder:

- ansvarlig søker
- kontrollerende

Gjennomføring av foretaks- og byggeplasstilsyn:

Tema og årsakstilsyn fordeles som følger:

- Tilsyn med SØK vedrørende sluttdokumentasjon som samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, avviksmeldinger og overleveringsdokumentasjon, FDV til eier, jf. SAK10 § 15-3, 1. ledd bokstav a.
- Tilsyn med SØK og PRO før Igangsettingstillatelse, IG, gis vedrørende plangrunnlag, organisering, styringssystemer, prosjekteringsgrunnlag, avfallsplaner, universell utforming, energi mv.
- Årsakstilsyn på grunn av mangelfulle søknader, feil/ avvik ved prosjektering og/ eller utførelse. Alle funksjonene er aktuelle for tilsyn.
- Byggeplasstilsyn, - generelt i siste halvdel av utførelsen.
- Tilsyn ved anmodning av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på større prosjekter og tiltak med samfunnsmessig betydning.
- Tilsyn med avfallsplaner/ miljøsanering, gjelder spesielt rivings- og rehabiliteringsprosjekter og tilsynet skal her være tidlig ute i forkant av prosjektet.
- Tilsyn ved nybygg og lignende trenger ikke å komme inn i prosjektet før etter at prosjektet er oppstartet.

Ulovlighetsoppfølging:

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.

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

1. prioritet
  - Ulovlige tiltak på vernede-/ brannfarlige bygg, rasfarlige bygg og anretninger som må sikres.
  - Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser
  - Forhold som kan medføre fare for liv og helse
  - Forhold ved nye boenheter, angående loft og kjeller
2. prioritet
  - rasfarlige murer
  - ulovlig arbeid/ ulovlige tiltak som er under oppførelse
  - oppfølging av fylkesmannens vedtak
  - oppfølging av eksisterende ulovligheter
3. prioritet
  - ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende

**4. Varighet**

Strategi for tilsyn evalueres hvert andre år, første gang 1. januar 2015.

## 5. Organisering, rutiner og samarbeide

- Alle byggesaksbehandlerne har ansvar for å bidra til tilsynsaktiviteten.
- Andel av arbeidstid/ arbeidsinnsats avsatt til tilsynsarbeidet bør være minst 10 % av total arbeidsinnsats på tjenesteområdet.
- Det føres tilsyn med minst 40 % av søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
- Tilsynet gjennomføres i hovedsak av byggesaksbehandlerne
- Kommunen kan, for utbyggers/ tiltakers kostnad, gjennomføre tilsynet ved bruk av ekstern kompetanse.

## 6. Tiltak/ sanksjoner

Plan- og bygningslovens kapittel 32 - "Ulovlighetsoppfølging" - omhandler og behandler/ hjemler tiltak kommunen skal følge i forbindelse med håndheving av plan og bygningsloven med dets bestemmelser.

Plan og bygningslovens § 32-1 pålegger kommunen en **plikt** i å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Henviser også til TEK 10, kapittel 16, § 16-1, som omhandler forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. I veiledningen til TEK 10 er angitt størrelse på overtredelsesgebyrer, ut fra alvorlighet og størrelse i overtredelse, med videre utfyllende beskrivelse i veiledning til SAK 10, kapittel 16.

Overtredelse av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge, en beslutning som da ikke vil være å anse som et enkeltvedtak

## 7. Finansiering og kompetanse

Tilsyn **skal**, med unntak av der det er behov for ekstern kompetanse, finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene.

Saksbehandlerne ved byggesak har kompetanse på generell bygg- og konstruksjonsteknikk.

Saksbehandlerne ved byggesak mangler kompetanse innen bygningsjuss, VA og geoteknikk.

Der byggesak ikke har kompetanse har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jfr. plan- og bygningsloven, § 25-2, 2. ledd.

Kommunens gebyr- og avgiftsregulativ kapittel 6.5.2, har under punkt for "Gebyr for sakkyndig bistand", ytterligere bestemmelse som gjelder for bruk av sakkyndig bistand.

## 8. Beskrivelse/ fremgangsmåte

Det **skal** gjennomføres tilsyn tidlig i prosessen i byggeprosjektene som prioriteres og der er ingen begrensning for antall tilsyn i prosjekt- byggeperioden.

## 9. Rapportering

Ansvarlig saksbehandler utarbeider rapport etter gjennomført tilsyn. Rapporten legges som dokument på byggesaken. Små/ mindre tilsyn kan tas inn i saksfremlegg/ vedtak i byggesaken.

Det **skal** opprettes tilsynslogg hvor hver byggesaksbehandler loggfører tilsyn som gjennomføres.

Måloppnåelse rapporteres **tertialvis** til kommunen/ MU.

Det **skal** lages en samlet årsrapport ved årets slutt som viser antall tiltak, type tilsyn og bygningskategorier tilsynet er gjennomført på.

**Årlig** rapportering til KOSTRA.

I følge SAK10 § 15-1, 2. ledd **skal** det sendes årlig sendes rapport til Dibk.

Avvik som kan relateres til svikt i forhold som berører sentral godkjenning **rapporteres umiddelbart** til DiBk.

## 10. Kommunikasjon/ informasjon

Tilsynsstrategi, rutiner for tilsyn og årsrapportering gjøres tilgjengelig via kommunens hjemme-/ nettsider.

## 11. Referanser og vedlegg

- Plan og bygningsloven kap. 25
- Byggeforskriftens SAK 10 kapittel 15
- Veiledning til byggesaksforskriften, SAK 10, kapittel 15.

## 12. Dokumenthistorikk

Dato for endring	Rev. nr.	Endret av	Endring godkjent av	Anmerkninger
	1	AJO	MU i møte den	Sak.:

Hammerfest kommune  
Bygg- og oppmålingsavdelingen

BYGNINGSSJEFEN