



*Vinje
kommune*

Strategiplan

Tilsyn og sanksjonar etter plan- og byggningslova

Vedtatt i Plan- og miljøutvalet 29.06.16

Sak 81/2016 - revisjon

Innhald

Innleiing.....	3
Målsetting.....	3
Kommunen si målsetting:.....	4
Prioritering.....	4
Innsatsområde for tilsyn:.....	4
Bygningar som vert prioritert:.....	4
Ansvarsområde:.....	4
Gjennomføring av føretaks- og byggjeplasstilsyn:.....	4
Oppfylging av lovbrøt.....	5
Varigheit.....	5
Organisering, rutinar og samarbeid.....	5
Tilsyn.....	5
Gjennomføre tilsyn og synfaring.....	6
Rapportere, utgreie/vurdere, gjere vedtak.....	6
Følgje opp vedtak.....	6
Klagehandsaming.....	6
Tiltak og sanksjonar.....	6
Finansiering og kompetanse.....	6
Framgangsmåte.....	7
Rapportering.....	7
Kommunikasjon/ informasjon.....	7
Referansar og lenker.....	7

Innleiing

Strategiplan for tilsyn gjev oversyn over dei mål og prioriteringar som statlege og kommunale styresmakter har gjeve innan tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Strategiplanen skal vidare gjera greie for kva tema, fagområde, sakstyper, mv. ein vil fylgje opp og korleis desse skal prioriterast.

Vidare skal planen gjera greie for organisering, ressursar, verkemiddel og finansiering av tilsynsordninga.

Alle kommunar i landet er, gjennom endringar i plan- og bygningslova, pålagt å føre tilsyn i byggjesaker. Strategiplanen er utarbeidd etter krav i sakshandsamingsforskrifta SAK 10 - § 15-1.

Ny byggjesaksdel i plan- og bygningslova trådde i kraft 1. juli 2010 og blant endringane er det vedteke skjerpande krav til kommunen sitt tilsyn i byggjesaker, særleg lovas kapittel 25 og SAK 10 kapittel 15.

Kommunen må/skal føre tilsyn i større grad enn tidlegare og det er gjeve reglar om når tilsyn skal førast samt at kommunen skal ha ein strategi for tilsynet. Kommunen sitt tilsyn skal vera eit viktig bidrag til betre kvalitet i bygg, skal avdekke feil, opplæring i tiltak og av tiltakshavarar samt bidrage til betring i byggjenæringa og til at tiltaka er i tråd med regelverket.

Kommunestyret vedtok i samband med budsjetthandsaminga i desember 2014 å styrke innsatsen innan tilsynsverksemda. Denne planen er ei konkretisering av korleis rådmannen vil fylgje opp dette vedtaket, og viser korleis arbeidet med tilsyn og sanksjonar skal fylgjast opp i kommunen.

Målsetting

Målet er å sikre god kvalitet på byggjetiltak i Vinje kommune, førebyggje og redusere byggjefeil samt bidrage til at aktørane i næringa er kjend med og fylgjer regelverket. Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggjesaker for å sjå til at tiltak blir gjennomført i samsvar med gjeve løyve og i samsvar med føresegner gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl § 15-1.

I samsvar med plan- og bygningslova § 25-1, har kommunen plikt til å føre tilsyn med byggjesaker. Kommunen skal også utforme tilsynsstrategi jf. byggjesaksforskrifta SAK10, § 15-1.

Kommunen er allereie, jf. plan- og bygningslova § 25-1, 2. ledd, pålagt å føre tilsyn i slikt omfang at det kan avdekkje regelbrot og har plikt til å fylgje opp lovbroten utover bagatellmessige tilhøve

Jf. SAK 10 § 15-1, er kommunen pålagt å utarbeide ein strategi for tilsyn etter plan- og bygningslova § 25-1, der skal ein klarlegge/ta stilling til:

- Målsetjing og rutinar for det kommunale tilsynet
- Organisering, eventuelt samarbeid med andre kommunar, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering.
- Val og prioritering av fagområde, sakstypar, tema, mv.

Kommunen si målsetting:

Kommunen set opp fylgjande som målsetting/ målkrav til tilsyn:

- Rask responstid på oppfølging av lovbrøt
- Responstid liv og helse, 1 -3 dagar
- Utføre tilsyn i 5 % av byggesakene pr. år
- Årleg rapportering

Prioritering

Etter gjeldande plan- og bygningslov har kommunen, gjennom plan- og bygningslova § 25-1, konkret krav om å føre tilsyn i byggjesaker. I tillegg var kommunen pålagt å føre tilsyn med sluttdokumentasjon, avfallsplanar og skildring av miljøsanering som prioritera tilsynsområde (2011-2012). Vidare fokusområde for perioden 2013-2014 var krav til universell utforming og energibruk.

I perioden 2011-2014 var det ikkje utpeika fokusområde frå Direktoratet for Byggkvalitet. Kommunane skulle likevel føre tilsyn med områder som var viktige for dei.

Frå 2016 og ut 2017 er det igjen innført nye fokusområder:

- Krav til at kvalifikasjonar er oppfylt i tiltaket
- Krav til at produktdokumentasjon er oppfylt

Det skal utførast 3 typar tilsyn – byggjeplasstilsyn, dokumenttilsyn og systemtilsyn.

Innsatsområde for tilsyn:

- Plassering av tiltak (i samband med t.d. naboprotest, søknad)
- Avfallhandtering på byggeplass

Bygningar som vert prioritert:

- Fritidsbygg – særleg leilighetskompleks og bygningar med fleire einingar.

Ansvarsområde:

- Ansvarleg SØK samt PRO og UTF av ansvarsområde utstikking (plassering av tiltak)

Gjennomføring av føretaks- og byggjeplasstilsyn:

Tema og årsakstilsyn fordelast som følgjer:

- Tilsyn med SØK vedkomande sluttdokumentasjon som samsvarserklæringar, kontrollerklæringar, avviksmeldingar og dokumentasjon - FDV til eigar, jf. SAK I0 §15-3, 1. ledd bokstav a.
- Tilsyn med SØK og PRO før igangsettingsløyve- IG, gjevast vedkomande plangrunnlag, organisering, styringssystem, prosjekteringsgrunnlag, avfallsplanar, universell utforming, energi mv.
- Årsakstilsyn grunna mangelfulle søknadar, feil og avvik ved prosjektering og/eller utføring. Alle funksjonane er aktuelle for tilsyn.

- Byggjeplasstilsyn - generelt i siste halvdel av utføringa.
- Byggjeplasstilsyn – plassering av tiltaket.
- Tilsyn i høve søknad av mellombels bruksløyve eller ferdigattest på større prosjekt og tiltak av samfunnsgagnleg interesse.
- Tilsyn med avfallsplanar/ miljøsanering, gjeld spesielt rivings- og rehabiliteringsprosjekt og tilsynet skal vere i førekant av prosjektet. Tilsyn ved nybygg og liknande treng ikkje å koma inn i prosjektet før etter at prosjektet er starta opp.

Oppfylging av lovbrøt

Tilsyn skal avdekkje tilhøve som er i strid med plan- og bygningslovgevinga samt bringe lovbrøt til lovlege former, anten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

Gjennomføring av tilsyn etter lovbrøt skal skje etter fylgjande prioritering:

1. Prioritet

- Ulovlege tiltak på verna/ brannfarlege bygg, rasfarlege bygg og prosjekt som må sikrast
- Tilhøve som kan få samfunnsgagnlege konsekvensar
- Tilhøve som kan føre til fare for liv og helse
- Tilhøve ved nye bueiningar, særleg loft og kjellar

2. Prioritet

- Ulovleg arbeid/ ulovlege tiltak som er under oppføring
- Oppfylging av fylkesmannen sine vedtak
- Oppfylging av eksisterande lovbrøt

3. Prioritet

- Ulovleg oppførte terrassar, påbygg, bodar, leveggar og liknande

Varigheit

Strategiplanen skal evaluerast internt av ansvarleg for byggjesak og saman med årsrapportering reviderast/rullerast årleg av Plan- og miljøutvalet.

Organisering, rutinar og samarbeid

Alle byggjesakshandsamarane har ansvar for å utføre tilsyn og ulovlegheitsoppfølging.

Arbeidstid/arbeidsinnsats avsett til tilsynsarbeidet bør vera minst 5 % av total arbeidsinnsats på tenesteområdet. Tilsynet gjennomførast i hovudsak av byggesakshandsamarane. Kommunen kan, for utbyggar/ tiltakshavar sin kostnad, gjennomføre tilsynet ved bruk av ekstern kompetanse.

Tilsyn

Sende innkalling til tilsyn, eller gjennomføre umeldt tilsyn. Som regel vil det vere tenleg å førehandsvarse tilsyn. Då har ansvarlege føretak/tiltakshavar høve til å vere til stades og ha nødvendig dokumentasjon tilgjengeleg. For kommunen vil det også vere ein fordel ved at ein syter for at rett personell er til stades ved tilsynet. Ved ulovlegheitssaker er det ofte tenleg å gjennomføre ei første synfaring umeldt.

Gjennomføre tilsyn og synfaring

Tilsynet gjennomfører ein gjerne som besøk eller synfaring på byggeplass, men kan i nokre samanhengar med fordel haldast andre stader. Til dømes når tilsynet er eit reint dokumentasjonstilsyn.

Rapportere, utgreie/vurdere, gjere vedtak

Det skal utarbeidast rapport, etter vedlagte rapportmal, for alle gjennomførte tilsyn og synfaringar. Der det er aktuelt blir saka følgt opp vidare med vedtak og/eller vidare oppfølging. I ein del tilfelle vil eit tilsyn resultere i at saken blir følgt opp som ulovlegheit. Før vedtak om sanksjonar, skal det i mange tilfelle førehandsvarslast, med frist for uttale før sanksjonen blir vedtatt.

Følgje opp vedtak

Til dømes syte for at eventuelle pålegg blir utført innan fastsett frist, og følgje opp med saksframlegg om tvangsmulkt der fristar ikkje vert haldne.

Klagehandsaming

Ved klage på vedtak skal saka vurderast på nytt og sendast til Plan- og miljøutvalet for avgjerse og eventuelt vidaresendast Fylkesmannen i Telemark i dei sakene dette er aktuelt.

Tiltak og sanksjonar

Plan- og bygningslova kapittel 32 - "Ulovlighetsoppfylging"- omhandlar og heimlar tiltak kommunen skal utføre i samband med handheving av plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner.

Plan og bygningslova § 32-1 pålegg kommunen plikt til å forfylgje brot på tiltak som er omhandla i eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Viser også til SAK10 - kapittel 16, § 16-1 , som omhandlar tilhøve som kan føre til overtredelsesgebyr. I rettleiinga til SAK10 er storleiken på overtredelsesgebyr fastsett ut frå kor alvorleg og omfattande lovbrotet er. Utfyllande framstilling i rettleiing til SAK10 - kapittel 16.

Kommunen kan avstå frå å forfylgje lovbrot av mindre grad, denne avgjerda er ikkje enkeltvedtak.

Finansiering og kompetanse

Tilsyn skal, med unntak av der det er trong for ekstern kompetanse, finansierast gjennom dei ordinære byggjesaksgebyra.

Sakshandsamarane ved byggjesak har kompetanse på generell bygg- og konstruksjonsteknikk. Sakshandsamarane ved byggjesak manglar kompetanse innan bygningsjuss, VA og geoteknikk.

Der byggjesak ikkje har kompetanse har kommunen høve til å leige inn sakkunnig bistand for tiltakshavar sin kostnad, jf. plan- og bygningslova, § 25-2, 2. ledd.

Kommunen sitt gebyr- og avgiftsregulativ kapittel A, har under punkt «A4 Gebyr for sakkunnig bistand» utfyllande vedtekter som gjeld når ein leiger inn sakkunnig bistand.

Framgangsmåte

Det skal gjennomførast tilsyn tidleg i prosessen i byggjeprojekta som prioriterast og det er inga avgrensing for talet på tilsyn i prosjekt-/byggjeperioden.

Rapportering

Ansvarleg sakshandsamar utarbeider rapport etter gjennomført tilsyn i tråd med SAK10 §15-2. Rapporten skal leggjast som dokument i byggjesaka i ephorte.

Det skal opprettast tilsynslogg der kvar byggjesakshandsamar loggfører tilsyna som vert gjennomført.

Jf. SAK10 § 15-1. 2. ledd skal det utarbeidast årsrapport for arbeidet – den skal vise korleis aktiviteten har vore i høve strategien, og den skal innehalde:

- Omtale av aktiviteten
- Oversikt over gjennomførte tilsyn – talet på tiltak og type tilsyn
- Oversikt over ulovlegheitsoppfylgjingar
- Statistisk- og økonomisk informasjon
- Forslag til revisjon

Årleg rapportering til KOSTRA.

I fylgje SAK 10 § 15-2, 2. ledd vedkomande tilhøve som gjeld sentrale godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendast til DIBK.

Jf. SAK 10 § 15-3, 3. ledd, skal kommunen i slutten av kvar 2-årsperiode for tidsavgrensa tilsyn sende oversikt med vurdering av dette tilsynet – til departementet.

Kommunikasjon/ informasjon

Denne strategiplanen vert gjort tilgjengeleg via kommunen sine heime-/nettsider.

Referansar og lenker

Plan- og bygningslova:

http://lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-20080627-071.html&emne=BYGNINGSLOV*&&

Byggesaksforskrifta (SAK 10) og rettleiing:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/byggesak/>

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) og veileiding:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/>

Temarettleiing - Tilsyn:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tilsyn/>

Temarettleiar – Tilsyn med kvalifikasjoner i foretak

<http://dibk.no/no/byggeregler/Temaveiledninger/tilsyn-med-kvalifikasjoner-i-foretak/>

Temarettleiar – Tilsyn med produktdokumentasjon

<http://dibk.no/no/byggeregler/Temaveiledninger/tilsyn-med-produktdokumentasjon/>

Betalingssetter og gebyrregulativ:

<http://www.vinje.kommune.no/om-vinje-kommune/avgifter-og-gebyr>