

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Sonja Katrine Fagerlund
Arkivsaksnr.: 18/2806 - 1

Arkiv: 144 L5

Planlagt behandling:

Hovudutval for lokal utvikling
Kommunestyre

TILSYNSSTRATEGI BYGGESAK 2019 - KLEPP KOMMUNE

Bakgrunn

Kommunen har tilsynsplikt etter SAK10 (Byggesaksforskriften) § 15-1, første ledd og pbl. § 25. Kommunen er pålagt å føre tilsyn i byggesaker med sikte på at tiltakene skal gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og forskrifter gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Av byggesaksforskriften følger det at kommunen skal utarbeide en strategi for tilsynsarbeidet, hvor det skal tas stilling til målsettinger, organisering og prioriterte fagområder/sakstyper. I tillegg skal kommunens ulovlighetsoppfølging være en del av strategien. Formålet med tilsyn er å identifisere myndighetskrav og sikre at alle tiltak blir utført i tråd med pålagte krav/forventninger.

Hva er tilsyn? All form for ressursbruk ut over ordinær byggesaksbehandling som kommunen bruker for å avklare/avdekke/kartlegge/undersøke om det foreligger ulovlige forhold. Ved tilsyn skal en følge opp og lukke klare avvik fra bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter, planer og eventuelle kommunale tillatelser. Vanligvis gis det anledning til å rette opp eventuelle feil og mangler.

Hvorfor tilsyn? Tilsyn er kommunens oppgave og plikt, og et av de viktigste virkemidlene for å oppnå gode bygg for et godt samfunn.

Hvilke typer tilsyn kan en utføre?

- Proaktivt tilsyn - planlagt tilsyn (i samsvar med tilsynsstrategien) og forebyggende tilsyn.
- Reaktivt tilsyn – reaksjon på en aktuell hendelse. Kan ofte føre til at det videre må følges opp som et ulovlig forhold, se tema ulovlighetsoppfølging nedenfor.

Gjennomføring av tilsyn

Kommunen avgjør i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn utover tilsynsplikten i pbl. § 25-1. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Ulovlighetsoppfølging

Arbeid med ulovligheter vil generelt ikke inngå i tilsyn, men vil likevel kunne være noe overlappende i enkeltsaker. Dersom det oppdages et ulovlig forhold har kommunen plikt til å forfølge ulovligheten etter pbl § 32-1.

Tilsynsstrategi

Et retningsgivende styringsdokument som fungerer som en overordnet plan som bør være politisk forankret med godkjennelse fra Kommunestyret. Innholdet må følge lovbestemt oppsett i SAK10 § 15-1. Kommunen velger selv rullering.

Tilsynsplan/handlingsplan

En plan for tilsynsarbeidet som er i samsvar med vedtatt strategi og prioriteringer. Dette skal være et internt styrings- og arbeidsverktøy for virksomheten, som blir utarbeidet administrativt.

Målsetting 2019 (SAK10 § 15-1, a)

Målet for 2019 er å komme i gang med tilsynsarbeidet og få på plass gode rutiner og system for å lettere kunne håndtere dette arbeidet. Alle byggesaksbehandlerne skal få mer erfaring og kompetanse innenfor tilsyn. Direktoratet for byggkvalitet har i 2019 to prioriterte tilsynsområder; kvalifikasjoner i foretak og produktdokumentasjon. Målet for 2019 er derfor å gjennomføre min. ett tilsyn med et foretak og min. ett tilsyn av produktdokumentasjon i aktive byggesaker. Det planlegges at hver byggesaksbehandler skal føre tilsynsarbeid i ca. 10% av byggesakene. Byggesaksavdelingen skal utarbeide en intern tilsynsplan som skal være i samsvar med vedtatt strategi og prioriteringer. Denne blir et viktig verktøy i det daglige tilsynsarbeidet.

Organisering

Byggesaksbehandlerne velger ut tilsynsobjekter i tråd med utarbeidet tilsynsplan og kan føre tilsyn i aktive byggesaker. I saksbehandlingen er det et visst minimumskrav som kommunen må ivareta med tanke på dokumentasjon og vurderinger. Det kan føres dokumenttilsyn utover dette som et supplement til saksbehandlingen. Ved dokumenttilsyn er det nok at byggesaksbehandler fører tilsynet alene. Det skal ellers alltid være 2 tilstede ved tilsyn, og inntil 3 der det trengs. Tilsynsleder er ansvarlig byggesaksbehandler i tilsynssaken, og han/hun får ansvaret for all organisering og administrering av saken. I tilsynsarbeidet skal sjekklister, rapporter og apper som er utarbeidet av DIBK benyttes inntil videre. Det pågår også et samarbeid om tilsynsarbeid i Smartkommuneprosjektet der det blant annet skal utarbeides felles maler for alle kommunene. Byggesaksavdelingen er involvert i dette og vil ta dette i bruk.

Prioritering

- 1. Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser**
 - Forhold som kan medføre fare for liv og helse.
 - Ulovlige tiltak og bekymringsmeldinger/varslinger om feil.
- 2. Dokumenttilsyn, hovedsakelig ifm. søknad om ferdigattest**
 - Om det foreligger sluttdokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon som grunnlag for FDV-dokumentasjon er overlevert til eier. Avfallsplan og sluttrapport.
 - Byggverkstilsyn/produkttilsyn, spesielt med trapper og badrom.
 - Plassering av tiltaket.
- 3. Foretakstilsyn/revisjonstilsyn**
 - Kvalifikasjoner og kontrollsystem med foretak som har erklært ansvarsrett.
- 4. Tilsyn i saker som er unntatt fra saksbehandling etter § 20-5 i plan- og bygningsloven (levegger, garasjer, mindre tilbygg)**
 - Innmeldte tiltak.
 - Tiltak som blir varslet av naboer eller ikke- godkjente tiltak registrert i vår kartløsning.

Rapport

Mot slutten av året 2019 vil det bli utarbeidet en ny tilsynsstrategi for 2020 og en tilsynsrapport for året 2019. Dette arbeidet skal gjøres årlig og legges frem for hovedutvalg for lokal utvikling. En evaluering av tilsynsarbeidet er viktig for at vi stadig kan kvalitetssikre arbeidet vårt, lære av våre erfaringer og registrere om målene våre er nådd.

Økonomi

Utgifter til tilsyn skal dekkes innenfor byggesaksavdelingen sine rammer. Tilsynsvirksomheten skal finansieres av byggesaksgebyret med anslagsvis 10% av samlet

inntekt. I forbindelse med revisjon av byggesaksgebyrene for 2019 er det tatt høyde for at aktiviteten på dette området skal økes. Dersom det ved tilsyn er behov for faglig bistand vil dette bli belastet av tiltakshaver.

Innstilling:

Rådmannen foreslår at saka går til hovudutval for lokal utvikling og kommunestyret med slik tilråding:

Tilsynsstrategi for byggesaker 2019 vedtas.

Rådmannen i Klepp 29.11.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.