



Øyer
kommune



Tilsynsstrategi 2022-2024

Vedtatt av Kommunestyret den 31.03.2022 i Sak: 36/22

Innhold

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven	3
Kommunens plikt til å følge opp ulovligheter	3
Tilstanden i dag	3
Målsetting.....	3
Overordnede mål og formål med tilsyn	3
Prioriterte tema for tilsyn.....	3
Organisering av tilsynet.....	4
Rutiner	4
Finansiering	5
Rapportering.....	5

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven

Kommunens plikt til å følge opp ulovligheter

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Kommunen har som plan- og bygningsmyndighet en plikt til å følge opp lovens formål og føre tilsyn med at loven følges både i og utenfor byggesaker. Det følger av SAK 10 § 15-1 at kommunen skal utarbeide en tilsynsstrategi.

Tett samarbeid mellom tilsynsansvarlig og byggesaksbehandlere gir utgangspunkt for gjennomføring av tilsyn med utgangspunkt i de prioriterte tema for tilsyn. Ulovlighetsarbeidet i kommunen vil i tillegg til oppfølging etter tilsynsarbeid suppleres med tips fra innbyggere og ansatte i enheten for Plan og utvikling.

Kommunen som bygningsmyndighet kan bare følge opp forhold som er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk. Overtredelser av andre regler må følges opp av instanser som er gitt myndighet til det, for eksempel brannvesenet, arbeidstilsynet eller vegmyndighetene. Kommunen har heller ikke myndighet til å følge opp regelbrudd av privatrettslig karakter.

Tilstanden i dag

Øyer kommune har per i dag ingen tilsynsstrategi. Tidligere har det vært gjennomført tilsyn i hovedsak med grovplanerte tomter før oppføring av nye bygninger (boliger og fritidsboliger), flere runder med tilsyn av oppførte gjerder i strid med reguleringsplan, samt enkeltstående tilsyn av ulikt slag, herunder ulovlige terrenginngrep. For å bedre fremtidig tilsyn og ulovlighetsoppfølging er det utarbeidet en tilsynsstrategi med langsiktige mål og retningslinjer. Det vil være særlig noen områder kommunen i årene fremover ønsker å fokusere på, i tråd med tidsavgrensede krav om tilsyn og kommunens vurderinger.

Ved kommunestyrets godkjenning av denne tilsynsstrategien, er den forpliktende både politisk og administrativt.

Målsetting

Overordnede mål og formål med tilsyn

- Vi skal sikre god kvalitet på byggetiltak, forbygge og redusere byggefeil samt bidra til at aktørene får kunnskap og respekt for regelverket.
- Vi ønsker å gi foretakene et insentiv til økt kvalitetsnivå på alle deler av byggeprosessen.
- Vi vil påse at tiltak blir prosjektert og utført slik at sikkerhet mot naturfarer og brann er håndtert og ivarettatt.

Prioriterte tema for tilsyn

1. Tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer¹. Herunder ulovligheter i hensynssoner, håndtering av overvann og sikring mot flom.
2. Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig².

¹ Jf. SAK10 § 15-3 som bestemmer tidsavgrensede krav om tilsyn i en periode på to år fra 1. januar 2022

² Jf. SAK10 § 15-3

3. Tilsyn i tidlig fase ved utbygging av nye områder, med særlig fokus på terrenginngrep. Herunder tilsyn med ikke omsøkt lagring av overskuddsmasser og andre ulovlige terrenginngrep.
4. Tilsyn med sikkerhet ved brann, med særlig fokus på utførelse.
5. Følge opp ulovlige tiltak som kommunen er gjort kjent med, hovedsakelig i forbindelse med retakseringen av eiendomsskatt i 2018.
6. Revisjonstilsyn med foretak som har erklært ansvar. Dette gjelder særlig ansvarlig utførende uten sentral godkjenning og tilsyn med om kvalitetssikringssystemer tilfredsstiller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vil bli gjennomført som stikkprøver i pågående byggesaker, dette vil ikke innebære revisjonstilsyn i alle byggesaker.

Organisering av tilsynet

Tilsynet er organisert under byggesaksavdelingen med tjenesteleder som nærmeste overordnede. Tilsynsansvarlig har ansvaret for organisering og skal utarbeide mål og rutiner for tilsyn. Gjennomføringen ledes av tilsynsansvarlig i samarbeid med byggesaksbehandlere. Det bør være både juridisk og byggteknisk kompetanse i arbeidet med tilsyn.

Det vil tidvis være behov for samarbeid med andre som eksempelvis brannvesenet og arbeidstilsynet. Det bør legges til rette for samarbeid med andre kommuner³, særlig i tilfeller med aktører som opererer på tvers av kommunegrensene.

Rutiner

- Tilsynet gjennomføres i samsvar med tilsynsstrategien med grunnlag i lov og forskrift, med utgangspunkt i direktoratet for byggkvalitet sine rutiner og veiledere.
- Gjennomføringen av tilsynet og oppfølging i etterkant skal gjøres med ivaretagelse av forvaltningsrettslige prinsipper som forutsigbarhet, forholdsmessighet og likebehandling.
- Tilsynet gjennomføres som dokumenttilsyn og/eller stedlig tilsyn. Ved stedlig tilsyn i en byggesak skal dette gjennomføres av tilsynsansvarlig sammen med saksbehandler byggesak, fortrinnsvis saksbehandleren i den aktuelle byggesaken.
- Etter gjennomført tilsyn skal det utarbeides en tilsynsrapport i henhold til SAK10 § 15-2. Ved alvorlige avvik skal kopi sendes til Direktoratet for byggkvalitet, dette gjelder foretak både med og uten sentral godkjenning.
- Det skal opprettes en sak når en mulig ulovlighet oppdages av kommunen eller gjennom tips fra publikum, selv om kommunen ikke har kapasitet til å følge om saken umiddelbart. Kommunen *kan* avstå fra å forfølge ulovligheter dersom overtredelsen er av *mindre betydning* jf. pbl. § 32-1, men det skal likevel opprettes en sak og foretas en vurdering av om overtredelsen er av «mindre betydning». Tilsynsansvarlig har ansvaret for å prioritere saker ut fra alvorlighetsgrad og tidsaspekt.
- I saker hvor det avdekkes lovbrudd skal saken følges opp etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens kapittel 32.

³ Plan- og bygningsloven § 25-1 tredje ledd.

Finansiering

Tilsynsarbeidet er en del av kommunens forvaltning av plan- og bygningsloven og finansieres gjennom ordinære byggesaksgebyr.

Rapportering

Tilsynsansvarlig skal utarbeide en årlig rapport over tilsynsaktiviteten ved utgangen av året hvor tilsynsvirksomheten sees i forhold til kommunens tilsynsstrategi⁴. Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA, og vi skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet. Årlig rapport legges fram for plan- og miljøutvalget.

⁴ Jf. SAK 10 § 15-1 annet ledd.