



TYSNES KOMMUNE

PLAN/ BYGGESAK

Uggdalsvegen 301
5685 UGGDAL
Telefon 53437100

lt@tysnes.kommune.no
www.tysnes.kommune.no

Sist revidert : 27.05.14

Strategiplan for tilsyn 2014 – 2015 – 2016.

0. INNLEIING.

Strategiplan for tilsyn skal gje ei oversikt over dei mål og prioriteringar som er gjeven innanfor tilsynsområdet etter plan- og bygningslova, av statlege og kommunale myndigheter. Vidare gjer den greie for kva for tema, fagområde, sakstypar, m.v. ein vil følgja opp inneverande og dei to neste åra.

Planen gjer vidare greie for organisering, ressursar, virkemidlar og finansiering av tilsynsordninga.

Strategiplanen er utarbeidd etter krav i sakshandsamingsforskrifta § 15-1 og omhandlar det som er angjeven i forskrifta.

1. MÅLSETJING.

Overordna statlege og kommunale mål og prioriteringar.

Kommunen har etter pbl. § 25-1 plikt til å føre tilsyn i byggjesaker for å ettersjå at tiltaket er gjennomført i samsvar med gjevne løyve og i samsvar med føresegner gjeven i eller i medhald av pbl.

Det følgjer vidare av pbl. § 25-1, 2.ledd at kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke lovbrøt og har plikt til å følgje opp ulovlegheiter utover bagatellmessige tilhøve.

Etter sakshandsamingsforskrifta (SAK10) § 15-3, er kommunen pålagt å prioritere følgjande tilsynsområder:

- Tilsyn med at bakgrunnsdokumentasjonen for å kunne gje ferdigattest ligg føre og at dokumentasjonsgrunnlaget for forvaltning, drift og vedlikehold er levert eigaren. I tillegg skal det gjennomføres tilsyn med at avfallsplanar og miljøsaneringsskildring er utarbeida og vert følgd.
- Tilsyn med at krava til universell utforming og energibruk er oppfylt i tiltaket.

Av SAK10 § 15-1 er kommunen pålagt å utarbeide en strategi for tilsyn etter pbl. § 25-1, der ein skal ta stilling til:

- a) målsettingar og rutinar for det kommunale tilsynet
- b) organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering
- c) utvelging og prioritering av fagområde, sakstypar, tema mv., herunder lokale forhold og innsatsområder.

Kommunen skal utarbeide ein årlig rapport over tilsynsverksemda, og korleis aktiviteten har vore i forhold til strategien.

Etatens målsetting for tilsynsområde:

Oppfølging av ulovleg utførte tiltak og andre tilsynsfunksjoner:

- a) Gjennomgang av bygg/ ulovlege tiltak, registrert i fb med innføring av eigedomsskatt.
- b) Kartlegging av ulovlege tiltak i strandsona.
- c) Utføre foretakstilsyn.
- d) Utføre ulovlighetstilsyn.
- e) Felles oppfølging av brannprosjektering med brannvesenet.
- f) Tilsyn med brannfarlige bygg skal koordineres med brannvesenet.
- g) Strategiplan for 2017 utarbeidet innen 3. tertial 2016.

2. ORGANISERING OG SAMARBEID.

Etablerte samarbeidsrutinar med andre myndigheter skal prioriterast og vidareutviklast. Spesielt gjeld dette i forhold til Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal-/samfunnsplanavd.

Ein skal også gjennom tilsyn syta for at det vert levert betre søknader. Pr. dags dato får ein inn mange mangelfulle søknader. Ein vil følgje opp desse ved gjennomføring av foretakstilsyn, der det er store manglar eller det er gjengangere.

Erfaringer fra andre kommuner viser så langt at de fleste foretakene skjerper seg monaleg når det blir varsla tilsyn, dvs gjennomgår styringssystem og byggeplassmapper, samt utfører kontroll av tiltak der dette kanskje har vore nedprioritert/forsømt. Antall tilsyn bør derfor aukast i et slikt omfang at samtlege aktørar kan vente å få tilsyn på eit av sine prosjekt i løpet av året. Bransjen er i hovedsak positiv til tilsyn, og har meddelt at tilsyn er velkomne både på byggeplass og for gjennomgang av styringssystem.

Etaten vil starte oppbygging av tilsynsrutinar juni 2014. Dette vil det bli jobba vidare med fram mot juni 2015. Dette for å prøva å finna den best moglege måten å arbeida på, slik at ein får eit effektivt og dyktig *tilsynsapparat*. Det første året her vil vi bruke til å få på plass sakshandsamingskapasitet, rutinar, maler, sjekklister, mv. Ein vil også sjå på om ein skal besøke andre kommunar korleis dei gjennomfører tilsyn. Samarbeid med andre kommunar?

Ei evaluering av gjennomføring av tilsyn vil bli gjort ved årsskifte 2015 – 2016. Resultatet av denne vil vera styrande for drift vidare i 2016. Neste evaluering vil vere ved neste årsskifte.

Det vil bli fokus på opplæring og kvalitetssikring i heile perioden.

Offentleg myndier og bransjen har krav og forventningar til oss.

Finansiering av tilsyn skjer over byggesaksgebyret, *Gebyrregulativ for Tysnes kommune - landbruk- og teknisk etat*, tvangsmulkt og gebyr for oppfølging av ulovlegheiter (rekna etter medgått tid og etter fast timesats)

3. UTVELGING OG PRIORITERING AV FAGOMRÅDER, SAKSTYPER, TEMA mv.

Føretakstilsyn/byggeplasstilsyn.

Tema- og årsakstilsyn. Disse vil bli fordelt på følgjande områder:

- Tilsyn med SØK (ansvarlig søkar) vedr. sluttdokumentasjon som samsvarserklæringar kontrollerklæringar, avviksmeldingar, og overleveringsdokumentasjon til eigar (FDV), jf. SAK10 § 15-3, 1. ledd, bokstav a.
- Tilsyn med SØK og PRO (prosjekterende) før løyve/IG (igangsettingsløyve) vert gjeve vedr. plangrunnlag, organisering, styringssystem, prosjekteringsgrunnlag, avfallsplanar med mer.
- Årsakstilsyn grunna mangelfulle søknader, feil/avvik ved prosjektering eller utføring. Alle funksjonar er aktuelle for tilsyn.
- Byggeplasstilsyn generelt i siste halvdel av utføringa.
- Tilsyn ved søknad om MB (mellombels bruksløyve) eller ferdigattest på større prosjekt og tiltak med samfunnsmessig betydning.
- Tilsyn med avfallsplaner/miljøsanering. Det vil bli spesielt sett søkelys på rivings- og rehabiliteringsprosjekt. I slike søknader vil tilsynet vere tidleg ute i forkant av prosjektet. Ved nybygg og liknande bør tilsyn komme inn etter prosjektet er starta.

Ulovlighetsoppfølging.

Tilsyn skal avdekka forhold som er i strid med plan- og bygningslova og få gjort ulovlege tiltak til lovlege, anten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

Det skal utarbeidast rutiner for forelegg og tvangsfullføring, slik at ein får slutført vanskelege saker.

Det skal gjennomførast tilsyn i ulovlegheitssaker etter følgjande prioritering:

1. Kartlegging av ulovlege tiltak:

Gjennomgang av bygg, ulovlege tiltak registrert i samband med innføring av eigedomsskatt.

2. Kartlegging av ulovlege tiltak i strandsona:

Skal være ein systematisk gjennomgang av strandsonen i kommunen.

Prosjektet består i registrering av tiltak i strandsonen (definert til 25 metersbeltet i dette prosjektet) og oppfølging av ulovlege tiltak som vert oppdaga i samband med dette. Dette foregår ved ei systematisk registrering av strandlinja i kommunen.

Framdriftsplan for *Kartlegging av ulovlege tiltak i strandsona* skal vere ferdig innan 2014.

3. Kartlegging av andre ulovlege tiltak.

Systematisk kartlegging av ulovlege tiltak i kombinasjon mellom innkomne meldingar og områdevis kontroll.

Særskild risiko m.a. fare for ras

Saker der det er akutt fare for skader på menneske, byggverk og omgjevnadar har fyrste prioritet. Meldingar om akutt fare skal synfarast umiddelbart. Vidare skal det normalt ikkje gå lenger enn to veker frå vi mottar en melding, til vi foretar synfaring av det aktuelle tilhøve.

Melder skal få tilbakemelding inna to veker. Dersom det blir periodar med auka pågang av meldingar, må ein forvente lenger tid før ein foretar synfaring og sender svar.

4. VERKEMIDLAR.

Plan- og bygningslova med forskrift, gjer ei rekke verkemidlar for å få føretak og tiltakshavarar til å rette seg etter føresegnene gjevne i eller i samsvar med lova.

I forhold til føretak med ansvarsrett i byggjesaker, kan ein m.a. gje advarsel, trekke ansvarsrett og/eller gje pålegg om uavhengig kontroll. Dette er sterke verkemidlar, som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til føretaka. Mister eit føretak den lokale ansvarsretten og kanskje den sentrale ansvarsretten som følgje av vår innrapportering, vil det ha store konsekvensar for føretaket.

Vi har derfor stor gjennomslags- og påverkingskraft overfor føretak med ansvarsrett. Det tyder at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påverke kvaliteten på dei tiltak vi følgjer opp ved tilsyn under prosjektering, i byggeperioden og før ferdigattest vert gjeven.

For ulovlegheitsppfølging har ein moglegheit for å gje pålegg om retting, tvangsmulkt løpende pr. dag og/eller eingongsmulkt. Videre kan ein gje forelegg med moglegheit for

tvangsfullføring i etterkant. I alvorlege høver kan det i tillegg meldast til politiet. Desse verkemidlane vert delegert til rådmann gjennom ei eiga sak til kommunestyret – «Vedtak om «Ulovlege tiltak». Det vert i rutinar gjeve føringar for graderinga av beløp opp mot alvorlegheitsgraden av ulovlegheit.

Nytt i pbl. 2008 er lovbrotsgebyr. Dette vert gjeve ved forsettelege eller aktlause brot på pbl.,jf. SAK10 § 16-1. Slikt gebyr kan bare gjevast for lovbrot utførde etter 01.07.10 og maksimalt beløp ilagt ein person eller føretak kan ikkje overstige kr. 400.000,-. Det er i SAK10 § 16-1 og § 16-2 gjevne detaljerte føringar for utrekning av gebyret sin storleik etter kva for føresegn i pbl som ikkje er følgd. Lovbrotsgebyr kan ikkje nyttast dersom ein melder lovbrotet til politiet. Dette grunnaforbud mot dobbeltstraff.

5. RUTINER.

Etter SAK10 § 15-1 skal strategiplanen inneholde rutinane for det kommunale tilsynet.

Rutinar, rettleiing og sjekklister er under utarbeiding for det kommunale tilsynet.

6. RAPPORTERING.

Internt i kommunen.

Måloppnåelsen skal rapporterast tertialvis i kommunen og årleg til Kostra.

7. ÅRSRAPPORT FOR 2014.

Etter SAK10 § 15-1, 2.ledd skal det utarbeidast ein årleg rapport over tilsynsverksemda, og korleis aktiviteten har vore i forhold til strategien.

VEDLEGG:

1.) Rutinar, rettleiing og sjekklister (er under utarbeiding for det kommunale tilsynet.)

2.) Resultat 2014: