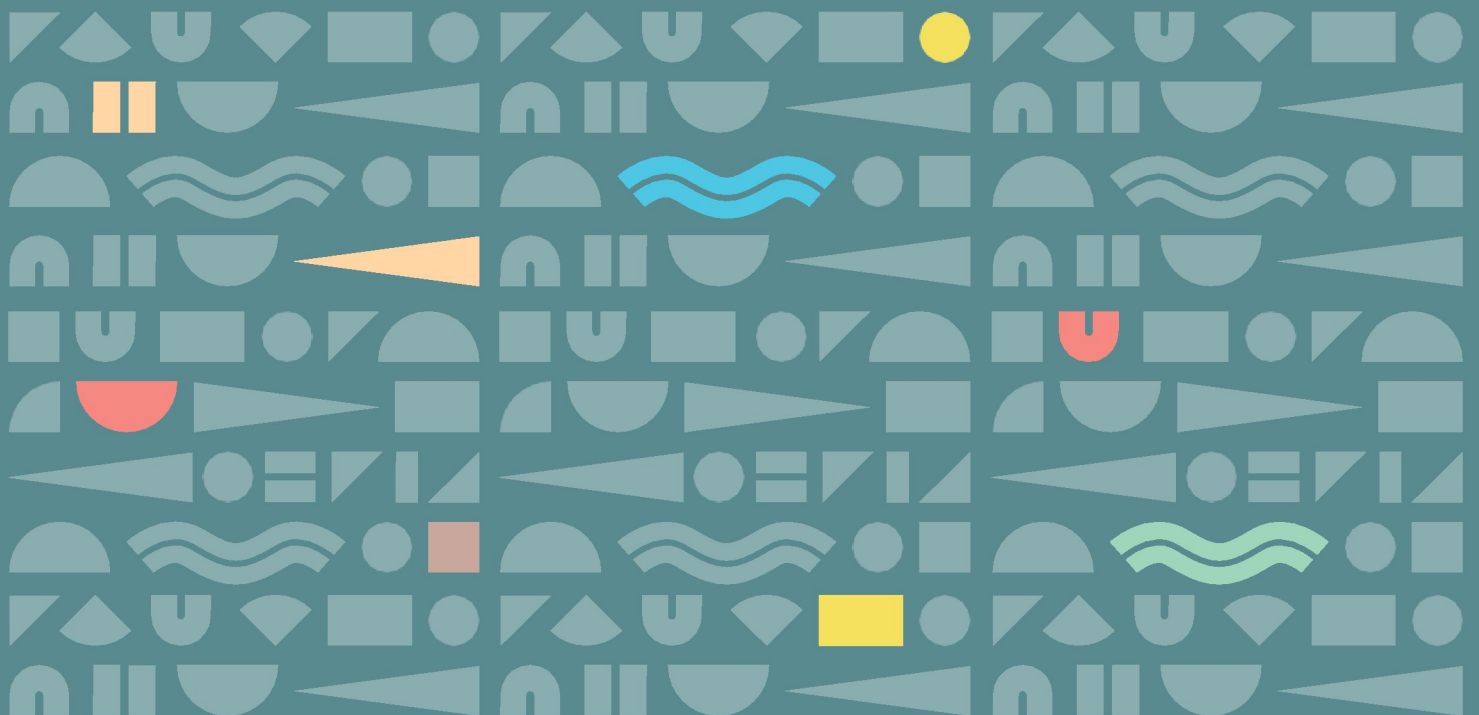




Tysvær  
kommune

# Tilsynsstrategi 2024-2028

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan-  
og bygningsloven



## Innhold

MÅLSETTING OG RUTINER.....	3
1.1. Kommunens tilsynsplikt.....	3
1.2. Varighet.....	3
1.3. Mål .....	3
1.3.1 Hovedmål .....	3
1.3.2 Delmål .....	3
1.4 Generelt .....	3
1.4.1 Rutiner .....	3
1.4.2 Tilsyn .....	3
1.4.3 Ulovlighetsoppfølging.....	4
2 Organisering og samarbeid.....	4
2.1. Finansiering .....	4
2.2. Kompetanse.....	4
3. Prioriteringer .....	4
3.1 Prioriteringer tilsyn .....	4
3.2 Tidsavgrenset krav om tilsyn.....	5
3.3 Forhold som ikke vil bli prioritert for tilsyn .....	5
3.4 Prioriteringer ulovlighetsoppfølging .....	5
4. Rapportering og evaluering .....	6
4.1. Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet.....	6
4.2. Øvrig rapportering og evaluering.....	6
5. Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.....	6

## MÅLSETTING OG RUTINER

### 1.1. Kommunens tilsynsplikt

Tilsyn er en kommunal oppgave og en kommunal plikt etter plan- og bygningsloven § 25-1 og SAK10 kapittel 15. Tilsyn er kommunens virkemiddel for å følge opp byggesaker i forhold til lovlighet, kvalitet, prosess og de ulike foretakene i en byggesak. Kommunen skal forfølge ulovligheter, jf. pbl. §32-1. Det sentrale er at dersom det først avdekkes ulovligheter så blir forholdet rettet opp, alternativt omsøkt og godkjent.

### 1.2. Varighet

Strategi for tilsyn- og ulovlighetsoppfølging gjelder for 4 år om gangen. Dette dokumentet gjelder fra 1.1.2024-1.1.2028. Strategien skal gjennomgås og revideres ved behov, minimum hvert fjerde år.

### 1.3. Mål

#### 1.3.1 Hovedmål

- Påse at tiltak i kommunen utføres i samsvar med gitte tillatelser og krav i loven
- Redusere omfanget av oppføring og bruk av ulovlige tiltak
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og respekt for regelverket

#### 1.3.2 Delmål

- Utrede prioriterte ulovlighetssaker innen rimelig tid
- Være tilgjengelige og synlige på byggeplassene og bidra med deling av kunnskap om regelverket
- Være med å forebygge feil og mangler som fører til økte kostnader
- Ha god dialog med ansvarlige foretak og innbyggerne
- Konkretiserte målsetninger for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil fastsettes i årlig tilsynsplan.

### 1.4 Generelt

#### 1.4.1 Rutiner

Det er utarbeidet interne rutiner for tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

#### 1.4.2 Tilsyn

Tilsyn kan gjennomføres under hele prosessen i byggeprosjekter, men bør gjennomføres på et tidligst mulig stadium. Ved å føre tilsyn i en tidlig fase, vil en kunne begrense konsekvensene av feil og mangler. Tilsyn kan gjennomføres i både i søknads-, prosjektering- og utførelsesfasen.

Tilsyn kan være dokumenttilsyn eller inspeksjonstilsyn. Det kan føres tilsyn med både saker som er søknadspliktige og som dermed skal avsluttes med ferdigattest, og saker som er unntatt søknadsplikt og skal avsluttes med melding til kommunen.

Det kan føres tilsyn med blant annet

- produktdokumentasjon
- kompetanse i foretaket og styringssystemer
- at kompetansen finnes på byggeplassen
- at tillatelse og godkjente tegninger foreligger på byggeplassen
- at sjekklister benyttes.

### 1.4.3 Ulovlighetsoppfølging

Kommunen er pliktig til å følge opp ulovligheter, jf. Plan- og bygningslovens § 32-1. Plikten inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som det er rimelig grunn til å anta at er ulovlig. Kommunen plikter da å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Oppfølging av ulovligheter vil skje i samarbeid med saksbehandler på tilsyn der hvor det er naturlig.

Kommunen kan velge å avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning, jf. § 32-1 2.ledd. En beslutning om å avstå fra å følge opp ulovligheten, innebærer at saken er ferdig. Det er ikke klagerett på en slik beslutning.

## 2 Organisering og samarbeid

Strategien gjelder ved håndtering av byggesaker og oppfølging av ulovlige tiltak i Tysvær kommune.

Leder av seksjon for forvaltning sørger for at alle medarbeiderne på forvaltningen blir kjent med tilsynsstrategien. Byggesaksbehandlerne har ansvar for å bidra til tilsynsaktivitetene ved å informere tilsynet om pågående byggesaker, samt rapportere inn ulovlige tiltak som de blir kjent med.

### 2.1. Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging blir finansiert gjennom de ordinære byggesaksgebyrene og gebyrer gitt ved ulovlighetsoppfølging.

Hvor det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. pbl. § 25-2 2.ledd.

### 2.2. Kompetanse

Saksbehandlere på tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal jevnlig delta på kurs for å øke kompetansen. Det foregår kontinuerlig erfaringsoverføring på tvers av forvaltningen gjennom interne møter og samtaler.

Tilsynet deltar i et samarbeid med jevnlig møter med tilsynet i Haugesund og Karmøy kommune, hvor det utveksles kunnskap og erfaring.

## 3. Prioriteringer

### 3.1 Prioriteringer tilsyn

Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2024-2028:

- Prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder fastsatt av Direktoratet for byggkvalitet, se pkt. 3.2
- Komplekse byggeprosjekter
- Tiltak i 100-metersbeltet langs sjø
- Tilsyn før brukstillatelse/ferdigattest
- Camping
- Særlig mangelfulle søknader
- Tiltak hvor feil kan få store konsekvenser
- Tilsyn basert på tidligere erfaring med aktører

Ved søknad om ferdigattest på større bygg som skoler, barnehager, kontorbygg, sykehjem, større boligprosjekter og salgslokaler skal det fokuseres spesielt på brannsikkerhet. Det kan være aktuelt å involvere brannvesenet som ressurs.

### 3.2 Tidsavgrenset krav om tilsyn

Direktoratet for byggkvalitet setter i Byggesaksforskriften hvilke områder som i en toårs periode skal inngå i kommunens tilsynsområder.

Ifølge SAK § 15-3 skal kommunen i en periode på 2 år fra 1. januar 2024 la følgende inngå i kommunens tilsynsområder, jf SAK § 15-1 første ledd bokstav c:

- At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4.
- At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig, jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2.

### 3.3 Forhold som ikke vil bli prioritert for tilsyn

Følgende forhold vil ikke bli prioritert for tilsyn i 2024-2028:

- Tiltak som anses å være av mindre betydning og som ikke har negative konsekvenser for allmenne interesser, helse, miljø eller sikkerhet.
- Brudd på plan- og bygningsloven som anses å være mindre alvorlige og ellers ivaretas av privatrettslig lovverk. Eksempel kan være mindre tiltak utenfor strandsonen bygget for nærme nabogrense, mindre støttemurer, levegger og gjerder.

### 3.4 Prioriteringer ulovlighetsoppfølging

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

#### 1. prioritet

- Forhold som kan medføre fare for liv, helse og miljø
- Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres
- Miljøkriminalitet og alvorlige inngrep i strandsonen
- Ikke omsøkte endringer på vernede bygg

#### 2. prioritet

- Tiltak som er under oppføring uten igangsettelsestillatelse
- Mindre alvorlige tiltak i strandsonen
- Anlagte fyllinger/deponier med urene masser
- Avfall og avfallsplan/håndtering og sortering av avfall
- Ulovlig bruksenheter – manglende søknad om bruksendring
- Ulovlig bruk av bygninger uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller at bruken er av bygning er til et annet formål enn tillatelsen forutsetter

#### 3. prioritet

- Ulovlig oppførte terrasser, boder, levegger og mindre lignende tiltak utenfor strandsonen
- Tiltak før 1985, som ikke omhandler fare for liv og helse eller er til hinder for allmennheten

## 4. Rapportering og evaluering

### 4.1. Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet

Kommunen skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet ved utløp av toårsperioden for tidsavgrenset tilsyn, jf. SAK 10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn.

### 4.2. Øvrig rapportering og evaluering

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Tilsynsrapporten skal inneholde identifiserte funn, hvem som er ansvarlig for å lukke avvik og frist for tilbakemelding til kommunen. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.

Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet.

## 5. Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)