

**MØTEBOK****Tilsynsstrategi for plan og utvikling 2023- 2026,  
byggesaker**

Utval sak	Utval	Møtedato
84/22	Utval for plan og miljø	13.12.2022
3/23	Kommunestyret	15.03.2023

**Vedlegg****1 tilsynsstrategi 2023-2026****Saka gjeld:**

Kvart andre år fastset departementet tidsavgrensa krav om at kommunane skal føre tilsyn med særlege forhold (prioriterte tilsynsområde).

Føremålet er å sikre at kommunane fører tilsyn med utvalde område, enten på grunn av at det har skjedd endringar i regelverket, eller fordi det av ulike årsakar er behov for særskilt innsats. Områda skal inngå i kommunen sine prioriteringar, men det er opp til kommunane sjølv å bestemme omfang, intensitet, ressursbruk, organisering og metode. I ein toårsperiode frå 01.01.22 har departementet bede kommunane å prioritere tilsyn med at etablering av hyblar og bueningar i eksisterande bygg er omsøkt og godkjend, og tilsyn med dokumentasjon av sikkerheit mot naturfarar

Kommunen har i samsvar med plan og bygningslova § 25-1 plikt til å føre tilsyn i byggesaker, og byggesaksforskrifta (SAK10) § 15-1 utdjuar strategi for tilsyn. Sak 10 seier følgjande i § 15-1;

«Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan og bygningslova § 25-1, der det blant anna skal takast stilling til følgjande:

1. Målsetjing og rutinar for det kommunale tilsynet
2. Organisering, eventuelt samarbeid med andre kommunar eller andre instansar, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering og
3. Utvelging og prioritering av fagområde, sakstypar, tema mm. her under lokale forhold og innsatsområde. Ved prioritering og utvelging skal kommunen legge vekt på om føretak har sentral godkjenning.

Utifrå lovkommentaren OT prp. 45 s. 49, kan ein lese at kommunen står relativt fritt til å kunne velje korleis ein utøver denne tilsynsplikta, utifrå ressursar og kompetanse. Så langt kommunedirektøren kan sjå er det ikkje tidlegare utarbeidd tilsynsstrategi innanfor byggesaker i Fitjar kommune, utover at det er utarbeidd eit dokument som omhandlar reaksjonar mot ulovleg bygging, og bruk av rettsbrotsgjeld på område for plan- og bygningslova, jf. vedtak PS 11/14, KST 19.02.14.

Kommunedirektøren erfarer at det er eit stort spenn i organisering og tilsynsform hos den enkelte kommune. Nokre kommunar har egne avdelingar for tilsyn, nokre følgjer det opp utan avsette ressursar, og andre kommunar organiserar seg i samla tilsyn med andre kommunar.

Vurderinga for Fitjar kommune er at det ikkje er egne ressursar til dette arbeidet, og eventuell involvering i tilsynssamarbeid vil krevje meir ressursar enn gjennomføring på eige initiativ. Ved samarbeid mellom kommunar er noko av arbeidet mindre

ressurskrevjande, men samstundes er det kommunen sjølv som må følgje opp med sanksjonar og då er det meir føremålstenleg at tilsynet vert utført av kommunen sjølv. Sakshandsamarane kjenner godt til kommunen og byggesaka det skal først tilsyn med, dette vil spare kommunen for ressursar.

Det er viktig å vere bevisst på skiljet mellom tilsyn og byggesaksbehandling. Her vil strategien som no ligg til vurdering vere avgjerande for å skilje arbeidet.

Tilsynsarbeidet vil vere eit godt hjelpemiddel for tettare dialog med byggebransjen, og kommunen bør derfor ikkje gjere tilsynsarbeidet til eit generelt arbeid i samarbeid med andre kommunar.

Ved å følgje opp tilsyn i eigen kommune står vi fritt til å utvikle fokusområde etter kvart som nye behov gjer seg gjeldande.

På byggesak har ein i lengre tid ikkje hatt ressursar til å utøve tilsynsplikta i noko særleg grad, ut over å ta tak i saker der ein har blitt varsla om moglege forhold som kan gå ut over liv og helse, eller ulovlege tiltak. Det er fleire ulovlege tiltak som er vorte kartlagt etter strandsoneaksjonen frå 2008. Dette gjeld også for saker som vart delvis kartlagt etter denne aksjonen og fram til 2014. Framleis er nokre av desse sakene uavklart.

Byggesakshandsamarane er såleis ikkje mykje ute på nye bygg og treff representantar frå byggefirma, eller på andre byggetiltak til private for å rettleie der det er naudsynt. Mangelen på nærvær gjer at det kan bli eit skilje mellom sakshandsamarane og publikum. Nokon peikar på at det finnest tiltak som er satt i gang ulovleg, som kommunen ikkje har slått ned på eller rettar søkjeljos på. Dette kan i verste fall skape ei rettskjensle blant publikum av at ein ikkje blir handsama likt, og kan gjere at terskelen for å setje i gang tiltak utan å søkje blir låg.

Dette er fleire av grunnane til at ein på avdeling for plan og utvikling no ynskjer å auke omfang på tilsyn i kommunen. Når det er sagt, er det viktig å gjere klart at tilsyn ikkje er einstyddande med oppfølging av ulovlege tiltak. Tilsyn kan innehalde oppfølging av ulovlege tiltak, men det er ikkje dette som har hovudfokus, sjølv om det er ein viktig del av tilsynsplikta.

Med å auke omfanget av tilsyn ynskjer ein å oppnå ein tettare dialog med publikum og ansvarlege søkjarar, for å få eit innblikk i dei mange prosjekta som skjer i kommunen, små som store. Dette kan igjen lette søknadsprosessen både for søkjar og for kommunens sakshandsamarar, og spare tid og ressursar hos begge. At avdelinga vil, som del av tilsynet, ta med oppfølging av ulovlege tiltak, kan vere med på å rette opp igjen rettskjensla som publikum kan ha opplevd med mangel på reaksjonar på ulovlege tiltak, som igjen kan gjere at del ulovlege tiltak vil gå ned.

Økonomi: Det er i budsjett for 2023 ikkje sett av eigne midlar til ekstra ressursar for tilsynsarbeidet. Arbeidsmengda på plan, byggesak og geodata er varierende, og i ljøs av saksmengd på avdelinga, er det ikkje høve til å dedikere fast personell til arbeidet. Utfordringa med tilsynsarbeidet er å innarbeide dette som del av det faste arbeidet, der avdelinga internt må prioritere kva vi kan føre tilsyn med og omfanget av tilsynet. Med politisk forankra strategi for arbeidet, har avdelinga eit godt utgangspunkt for å utvikle oppfølgingsrutinar for eit meir proaktivt tilsynsarbeid som kan målast, i motsetning til dagens praksis med sporadisk oppfølging av ulovlege høve, såkalla reaktivt tilsyn.

Då tilsynsplikta følger byggesak som eit krav etter lova, vil kostnaden for denne oppgåva dekkast som sjølvkost, likt som resten av byggesak. Det vil seie at avdelinga skal dekke inn ressurs til tilsyn som del av gebyr for byggesak.

Avdelinga ser eit klart behov for eigne ressursar til arbeidet og ønskjer at dette vert vurdert etter kvart som vi kan måle effekten av arbeidet. Når det ikkje er satt av faste ressursar til arbeidet, så er det ønskjeleg at strategien skal gjelde for fire år, slik at det vert gjeve tid til å måle effekten.

Det vert lagt opp til årleg rapportering og endring av strategien vil verte vurdert dersom det vil ha betre effekt for arbeidet.

Det følgjer av byggesaksforskrifta § 15-1 at kommunen skal ha ein strategi for gjennomføringa av tilsynet.

Det er viktig at denne strategien får ei politisk forankring.

Kommunedirektøren ber politikarane fastsetje rammene for tilsyn med byggesaker i kommunen, med utgangspunkt i utarbeidd tilsynsstrategi som ligg ved.

Økonomisk konsekvens: Avdelinga ser føre seg at eit auka tilsyn vil ha positiv effekt med at ein får meir effektiv sakshandsaming, noko som gjer at ein kan få inn fleire gebyr enn vi gjer i dag. Vi ser ikkje at det er naudsynt å foreslå auke i gebyra som konsekvensar av auka tilsyn.

#### **Framlegg til vedtak:**

Kommunedirektøren rår utval for plan og miljø til å godkjenne tilsynsstrategien slik den kjem fram i saksutgreiinga, og at denne vert lagt til grunn for vidare arbeid med tilsyn av byggesaker i Fitjar kommune.

Dersom utvalet ønskjer ei breiare politisk forankring kan saka sendast til KST for endeleg vedtak.

## **Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 13.12.2022**

#### **Behandling:**

Administrasjonen svara på spørsmål frå utvalet.

Utvalsleiar Bård Inge Sørffonn (KRF) la føre følgjande tilleggspunkt:  
Utvalg for plan og miljø sender saka til kommunestyre om tilsynsstrategi 2023-2026 for endelig vedtak.

Ved røysting vart framlegg til vedtak, med tilleggspunkt frå Sørffonn (KRF), samrøystes vedteke.

#### **Vedtak:**

Kommunedirektøren rår utval for plan og miljø til å godkjenne tilsynsstrategien slik den kjem fram i saksutgreiinga, og at denne vert lagt til grunn for vidare arbeid med tilsyn av byggesaker i Fitjar kommune.

Dersom utvalet ønskjer ei breiare politisk forankring kan saka sendast til KST for endeleg vedtak.

Utvalg for plan og miljø sender saka til kommunestyre om tilsynsstrategi 2023-2026 for endelig vedtak.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.03.2023**

#### **Behandling:**

Representanten Bård Inge Sørffonn (KRF) la føre slikt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner tilsynsstrategien slik den kjem fram i saksutgreiinga, og at denne vert lagt til grunn for vidare arbeid med tilsyn av byggesaker i Fitjar kommune.

Ved røysting vart tilrådinga frå utval for plan og miljø sett opp mot framlegget frå Sørffonn (KRF).

Framlegget frå Sørffonn (KRF) vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak:**

Kommunestyret godkjenner tilsynsstrategien slik den kjem fram i saksutgreiinga, og at denne vert lagt til grunn for vidare arbeid med tilsyn av byggesaker i Fitjar kommune.

Gjermund Hagesæter  
kommunedirektør