

Strategi og tilsynsplan for 2011

Namsos kommune avd. byggesak kart og oppmåling

Formål:

Overordnet formål for tilsyn er å bidra til bedre bygg ved hensiktsmessig dokumentert kontroll. Tilsyn utføres jfr. plan- og bygningsloven § 25-1 "*Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen skal føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet*".

Tilsynsplanen beskriver planlegging, organisering og gjennomføring av tilsyn med byggesaker. Det vil bli gjennomført tilsyn etter den metode som leder for byggesak kart og oppmåling bestemmer for hvert enkelt tilfelle. Det vil også gjennomføres møter og befaringer i samråd med leder for byggesak kart og oppmåling.

Målsetting:

Tilsynsarbeidet skal bidra til:

- Færre byggefeil og kvalitativt gode byggverk.
- Respekt for regelverket og troverdighet rundt kommunens håndtering av byggesaker, herunder å styrke publikums følelse av likebehandling.
- God dialog med ansvarlige foretak.

Antall tilsyn:

Lov og forskrift stiller ikke krav om hvor omfattende tilsyn kommunen skal føre, verken i antall tilsyn eller i prosent av antall byggesaker. Loven krever imidlertid at kommunen fører tilsyn "i tilstrekkelig grad til at den kan avdekke regelbrudd", jf. pbl § 25-1 annet ledd. Kommunen kan altså ikke unnlate å føre tilsyn. Blant annet skal kommunen føre tilsyn med at pålegg følges.

Statens prioriterte tema for tilsyn:

SAK IO § 15-3 stiller krav om at kommunen i en toårsperiode fra og med 1. januar 2011 skal prioritere to forhold ved tilsyn:

- at det foreligger tilstrekkelig sluttdokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon
- at grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier og at avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.

Kommunens egne prioriteringer for tilsyn:

- Ulovlige tiltak og bekymringsmeldinger

Tidspunkt for tilsyn:

Tilsynet kan gjennomføres når som helst i byggesaken, og med alle forhold i inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt.

Varsling:

Tilsyn skal så langt det er mulig varsles på forhånd. Der det er hensiktsmessig kan det føres dokumenttilsyn og suppleres med inspeksjonstilsyn ved behov.

Befaring på byggeplass skal så langt det er hensiktsmessig gjennomføres. Dersom tiltakshaver eller ansvarlig søker er på byggeplass etterspørres tiltakets dokumentasjon. Forhold som anses interessante for tilsynet noteres. Fotodokumentasjon er fordelaktig.

Organisering:

Leder byggesak kart og oppmåling

- *Utarbeidelse av årlig strategi- og tilsynsplan*
- *Evaluering av aktiviteten i forhold til strategien*
- *Utarbeide prosedyrer og hjelpemidler*

Saksbehandlere

- Gjennomføre tilsyn som en integrert del av saksbehandlingen

Tilsynsgruppen kan benytte annen fagkompetanse innen kommunen, alternativt leie inn eksternt kompetanse der kompetansen ikke finnes i egen organisasjon.

Gjennomføring:

Aktuelle tilsynsobjekter velges ut av saksbehandlere i henhold til gjeldende tilsynsplan, evt. etter henvendelse rettet til byggesaksavdelingen eller kommunen. Før gjennomføring av tilsyn skal tilsynsteamet vurdere om det er behov for å gå gjennom tiltaket med andre saksbehandlere for å klargjøre eventuelle spesielle sider ved saken. Det må vurderes om det er aktuelt å ta med saksbehandler på tilsynet. I alminnelighet bør tilsynet begrenses til ett til to fagområder.

Finansiering:

Tilsynsvirksomheten gjennomføres innenfor de tildelte økonomiske rammer for plan- og bygningsenheten. I tillegg kreves det gebyr for behandling av avvik og oppfølging av ulovligheter som avdekkes gjennom tilsyn.

Kompetanseoppbygging:

- Deltakelse på kurs hvor tilsyn er agenda.
- Interne kurs og/eller kunnskapsdeling ved behov.
- Gjennomgang av nye prosedyrer og maler i forbindelse med saksmøter.

Rapportering til BE:

Kommunen skal rapportere til Statens bygningstekniske etat ved utløpet av toårsperioden for fokus på sluttdokumentasjon og avfallsplaner ved tilsyn, jf. SAKIO § 15-3. Rapporteringen skal omfatte både kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn. Allerede ved oppstart av tilsyn etter bestemmelsen bør kommunen legge opp til å registrere opplysninger som vil bli relevante ved rapporteringen.

Oppsummering etter tilsyn:

Dersom ytterligere oppfølging ikke skal gjøres (ingen eller ubetydelig svikt, evt. åpenbare feil/mangler som ikke nødvendiggjør tilbakemelding fra ansvarlig foretak), skrives tilsynsrapport.

Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått. I tilsynsrapporten kommenteres om endringer i foretakets kontrollsystem eller bruken av dette kan være nødvendig for å unngå tilsvarende hendelser i fremtiden.

Brukstillatelse/ferdigattest, skal ikke utstedes dersom det er registrert avvik ved tilsyn. Nytt tilsyn må gjennomføres, og ny søknad om ferdigattest! brukstillatelse m/ny kontrollertklæring må innsendes før dette kan utstedes.

Oppfølging av påpekte feil og mangler, samt svikt i kontrollen, kreves tilbakemeldt innen en angitt frist. Foretaket registreres internt med hensyn til godkjenning av ansvarsrett i ny sak.

Andre fagområder/ sanksjonsformer:

Også andre forhold som avdekkes, men som faller inn under andre fagområder enn de man opprinnelig har vært interessert i, registreres. Dersom tilsynet avdekker vesentlige og/ eller et større antall forhold utenfor det/ de planlagte fagområde/-er, må det vurderes å følge opp også disse videre med nye tilsyn.

Tilsynsplan 2011 for Namsos kommune

| TEMA Prioritering | AVGRENSNING Hvilke områder det skal føres tilsyn på | TILSYNSGRUPPE Hvem skal delta | FREMDRIFT Når skal tilsyn varsles og gjennomføres |
|--|--|--|---|
| Foretakstilsyn | Styringssystem og bruken av dette i konkrete saker | Saksbehandlere og/ eller leder BKO | Tilsyn skal skje som ren kontroll eller ved mistanke om at styringssystemet ikke fungerer |
| Sluttdokumentasjon | Dokumentasjon som grunnlag for anmodning om ferdigattest | Saksbehandlere | Ved ferdigstillelse av tiltak |
| Avfallshåndtering | Avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse og sluttrapport | Saksbehandlere | Under saksbehandlingen og ved ferdigstillelse av tiltak |
| Ulovlige tiltak og bekymringsmeldinger | Alle som omfattes av plan- og bygningsloven | Saksbehandlere og/ eller leder BKO | Tilsyn kan skje som ren kontroll eller ved mistanke |