



2024-2028

# Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven





## Innhold

1	Innledning .....	3
2	Målsetting og rutiner.....	3
2.1	Overordnede statlige mål og prioriteringer: .....	3
2.2	Kommunens målsetting og prioriteringer for tilsynsområdet.....	3
2.3	Rutiner, tilsynets rolle og tilsynsform. ....	4
2.4	Byggesaksenheten har følgende rutiner, veiledninger og sjekklister p.t: .5	
3	Finansiering .....	5
3.1	Finansiering/Økonomi.....	5
4	Organisering (SAK10 § 15-1 bokstav b) .....	5
4.1	Byggesaksenhetens ressurser.....	5
4.2	Samarbeid med andre myndigheter lokalt .....	6
4.3	Delegering .....	6
4.4	Rapportering. (SAK10 § 15-1, 2.ledd).....	6
4.5	Maler/regelverk .....	6
5	Gjennomføring av tilsyn .....	7
5.1	Tidspunkt for tilsyn/gjennomføring .....	7
5.2	Rapport etter tilsyn .....	7
6	Ulovlighetsoppfølging, jf Pbl kap.32 .....	7
6.1	Generelt .....	7
6.2	Prioritering .....	8
7	Prioritering av fagområder/tilsynsfelt .....	8
7.1	Satsningsområder – saker som skal følges opp .....	8
7.2	Prioriterte tilsynsområder for Kristiansand kommune: .....	9
7.3	Prioriterte tilsynsområder nasjonalt .....	9
8	Referanser .....	9



## **1 Innledning**

Kommunens tilsynsplikt. (pbl § 25-1. SAK10 § 15-1, 1.ledd)

### **Pbl § 25-1.** Tilsynsplikt

*«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 denne lov. Kommunen skal føre tilsyn i 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.»*

Strategi for tilsyn etter plan og bygningsloven for Kristiansand kommune skal gi oversikt over de mål og prioriteringer kommunen har innenfor tilsynsområdet. Den gjør rede for hvilke tema, fagområder, sakstyper osv. en vil følge opp neste periode (2024-2028). Strategien redegjør for organisering, ressurser, virkemidler og finansiering av tilsynsordningen.

Strategien gjelder for 4 år om gangen, og skal revideres årlig. Dette er andre gang strategien godkjennes som styrings- og arbeidsdokument for kommunens tilsynsavdeling, første strategi ble godkjent for perioden 2020-2024.

Strategien skal godkjennes av Bystyret og vil ligge til grunn for tilsynsarbeidet.

## **2 Målsetting og rutiner**

### **2.1 Overordnede statlige mål og prioriteringer:**

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 25-1 plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å etterse at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og i henhold til bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Videre følger det av pbl. § 25-1, 2. ledd at kommunen skal føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, og kommunen er pliktig til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

Målet ved tilsyn er å sikre best mulig kvalitet på det som bygges i kommunen, og at det som bygges er i samsvar med gitte tillatelser og med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Økt tilsyn vil dermed kunne føre til et økt kvalitetsnivå på det som bygges, og sikre større profesjonalitet og seriøsitet i bransjen, noe som kommer den enkelte tiltakshaver, kommunen og de seriøse aktørene i markedet til gode.

Ved å sette søkelys på tilsyn i pågående saker vil man kunne forebygge feil og mangler ved byggverkene. Kommunens mål er derfor å øke tilsynet med pågående byggesaker, og at tilsynsdelen i loven prioriteres i denne perioden. Dette vil kunne føre til store samfunnsmessige besparelser, både tidsmessig og økonomisk.

### **2.2 Kommunens målsetting og prioriteringer for tilsynsområdet**

1. Det skal foretas milepælstilsyn i større byggeprosjekter, herunder offentlige bygg og større leilighetsbygg. Dette for å vise tilstedeværelse i hele tiltakets løp, og for



å forebygge byggefeil. Målet er å til enhver tid ha min. 10 pågående tilsynssaker årlig av denne typen i perioden.

2. Vurdere tilsyn eller ulovlighetsoppfølging ved innkomne bekymringsmeldinger som er satt som PRI-1 i prioriteringslisten. PRI-1 saker er saker:
  - hvor tiltaket kan medføre fare for liv og helse
  - i strandsonen som privatiserer eller påvirker allmenhetens frie adgang til strandsonen
  - med store og/eller irreversible tiltak i strandsonen samt tiltak som er plassert innenfor verne- eller fredningsområder
  - med store/omfattende tiltak uansett område eller formål
3. Det skal føres tilsyn med de nasjonale tidsavgrensede kravene om tilsyn i SAK10 § 15-3:
  - At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2. Målet for 2024 er min. 15 stk. tilsyn.
  - At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4.Det skal føres tilsyn med nye tiltak på eiendommer med bekreftede utfordrende grunnforhold, eksempelvis ved påvisning av kvikkleire eller ved tiltak under marin grense med påvisning av marin leire. Måltallet settes til tilsyn i minimum 10 saker kommende år.
4. For å sikre tilstrekkelig byggkvalitet skal det kommende år foretas:
  - minimum 25 tilsyn med kvalifikasjoner.
  - minimum 10 tilsyn med tilgjengelighet og universell utforming.
  - minimum 10 tilsyn med produktdokumentasjon.
  - minimum 10 tilsyn med foretakenes rutiner for dokumenthåndtering og internkontroll-systemer.
  - minimum 5 tilsyn med brannprosjektering og/eller utførelse av brannsikring.

### **2.3 Rutiner, tilsynets rolle og tilsynsform.**

Tilsynet skal gjennomføres i samsvar med vedtatt Tilsynsstrategi.

- Det skal utarbeides tilsynsrapporter for gjennomført tilsyn i samsvar med lovverket. I saker der tilsynsansvarlig selv avdekker lovbrudd, skal denne selv følge opp sakene etter Pbl. kap. 32.
- Prinsipielle saker skal forelegges Areal- og miljøutvalget i tråd med saksbehandlingsreglementet.
- Tilsynsansvarliges arbeid vil gjelde pågående byggesaker og inntil 5 år etter ferdigattest (Pbl. § 23-3, 7.ledd). Det utarbeides eget saksbehandlingsløp for tilsyn i eksisterende bygg (Pbl. § 25-4) som gjelder den eksisterende bygningen – ikke byggesaken.
- Kommunen kan avstå fra å forfølge overtredelser (Pbl. § 32-1,2.ledd), og skal prioritere oppfølging ut fra grad av alvor. Dette for å sikre at kommunens ressurser brukes effektivt og der det gir størst effekt. Ny strategi legger opp til en høyere terskel for at kommunen skal prioritere å følge opp henvendelser med lav alvorlighetsgrad.



#### **2.4 Byggesaksenheten har følgende rutiner, veiledninger og sjekklister p.t:**

- Rutine og sjekkliste for tilsyn med kvalifikasjoner
- Rutine for ulovlighetsoppfølging
- Rutine og sjekkliste for tilsyn med tilgjengelig boenhet
- Rutine/veiledning for bekymringsmelding og foreløpig svar.
- Veiledning ved bruk av sanksjoner, heri fastsettelse av størrelse på tvangsmulkt, både engangs- og løpende tvangsmulkt (revidert 2023- sendes for godkjenning sammen med strategien)
- Rutine for utmåling av overtredelsesgebyr (revidert 2022)
- Rutine/retningslinje for vurdering av når det skal/ikke skal ilegges overtredelsesgebyr (revidert 2022)
- Rutine og sjekkliste for tilsyn med ansvarlig SØK
- Sjekkliste/prosedyre for vurdering av opprettelse av boenhet og hybelhus
- Eksempelsamling – opprettelse av boenheter
- Plan- og bygningsloven § 32-8 annet ledd – Vurderingsrutine/eksempelsamling
- Rutine ved ulovligheter i landskapsvernområdet Oksøy-Ryvingen
- Ulovligheter – avstå fra videre forfølgning – rettslig utgangspunkt
- Prosess/rutine ved tilsyn som følger byggesaken/Milepælstilsyn
- Rutine for utsending av første mottaksbrev – ulovlighetsoppfølging
- Sjekkliste tilsyn med boligbygg med krav om heis/tilgjengelighetskrav
- Rutine for hybelhussaker/næringsmessig utleie (under utarbeidelse)
- Rutine for befarings/tilsyn

Det skal arbeides kontinuerlig med oppgradering av enhetens rutiner og kvalitetssikringssystem.

### **3 Finansiering**

#### **3.1 Finansiering/Økonomi**

Tilsyn og ulovlighetsoppfølgingsarbeidet er en del av kommunens forvaltning av plan- og bygningsloven og finansieres gjennom ordinære byggesaksgebyr. Ifølge kommunens gebyrregulativ skal ca. 20 % av gebyrintektene avsettes til - og dekke kostnadene til tilsyn, jf. pbl. § 33-1.

### **4 Organisering (SAK10 § 15-1 bokstav b)**

#### **4.1 Byggesaksenhetens ressurser**

Antall tilsynsmedarbeidere: 6 stk.

Tilsynet er organisert under byggesaksenheten med avdelingsleder for tilsyn som nærmeste overordnede.

Det skal være både byggeteknisk og juridisk kompetanse i tilsynet.



Tilsynsavdelingen har fag- og kompetanseansvar for tilsyn, - utarbeider egne delmål og rutiner, - organiserer og gjennomfører tilsyn - og - har ansvar for rapportering. Tilsynsleder har ansvar for områdets KOSTRA-rapportering. Området skal årlig rapportere antall delegerte sanksjon- og klagesaker.

#### **4.2 Samarbeid med andre myndigheter lokalt**

Samarbeidet med brannvesenets forebyggende avdeling er godt, og det foretas flere tilsyn hvert år hvor KBR er til stede som fagpersonell innen brannvernfanget.

Samarbeidet med Rådet for funksjonshemmede bør styrkes og utvikles. Det vil være mulig å bruke Rådet for funksjonshemmede som ressurspersoner i forbindelse med tilsyn mht. universell utforming og tilgjengelighet. Samarbeidet er igangsatt og vil fortsettes. Avdelingen vil også, etter avtale, benytte seg av Handikapforbundet avdeling Agder for rådføring og ifm. stedlige tilsyn med universell utforming. Dette er et prioritert tilsynsområde (ifm. Milepælstilsyn) i Kristiansand kommune.

Det er i 2023 opprettet tettere kontakt med den lokale A-krimgruppen. Det vil i neste periode forsøkes å ha et tettere samarbeid med gruppen, hvor informasjonsutveksling og felles befaringer/tilsyn kan være aktuelt i saker hvor det er forhold som faller inn under de respektive lovverk.

Det er i 2020 opprettet en gruppe internt og på tvers av enheter i kommunen som skal forsøke å løse saker/forhold som går på forsøpling, oppsamling av kjøretøy, materialer, bruksgjenstander mv. Mer spesifikt tiltak/forhold som kan føre til uheldige følger for miljø eller bebyggelse herunder også antikvariske verdier, og som kan medføre fare for liv og helse. Det er her tale om forhold som kan være skadelige for miljø, som er til sjenanse/ulempe for naboer/omkringliggende bebyggelse, og/eller som kan medføre brannfare eller skade. Denne gruppen består av representant(er) fra tilsynsavdelingen, Miljøvernheten, Parkvesenet, Miljørettet helsevern (Samfunnsmedisinsk enhet) og Ingeniørvesenet (Vann- og avløp og vei/ og drift). Representant/kontaktperson fra KBR inngår også i denne gruppen. Avdelingen vil fortsette å ha representanter i denne gruppen også i neste periode.

#### **4.3 Delegering**

Byggesaksenheten har delegert ansvar til å fatte vedtak i enkeltsaker.

#### **4.4 Rapportering. (SAK10 § 15-1, 2.ledd)**

Avdelingsleder for tilsynsavdelingen skal årlig utarbeide rapport over tilsynsaktiviteten ved utgangen av hvert år jf. SAK10 § 15-1 nr. (2). Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA.

#### **4.5 Maler/regelverk**

Eksisterende maler/standardtekster skal oppdateres jevnlig for å kunne være et godt verktøy i tilsynsarbeidet, og det utarbeides suksessivt nye rutiner, maler og standardtekster. Tilsynsmedarbeidere/saksbehandlere skal holdes kontinuerlig oppdatert på endringer i relevant regelverk som plan- og bygningsloven, forvaltningsloven m.fl.



## **5 Gjennomføring av tilsyn**

### **5.1 Tidspunkt for tilsyn/gjennomføring**

Det bør, hvis mulig, gjennomføres tilsyn så tidlig som mulig i søknadsprosessen. Spesielt vil tilsyn med prosjekteringsgrunnlaget kunne gi en tidlig pekepinn på evt. avvik. Tilsyn med kvalifikasjoner vil på samme måte tidlig «luke ut» useriøse aktører tidlig og føre til bedre byggekvalitet.

Avdelingen vil i sine Milepælstilsyn følge saken fra start til mål (søknad til ferdigattest), og vil da forsøke å komme inn så tidlig som mulig for så å følge saken opp med tilsyn ved kritiske milepæler i prosjektene frem til ferdigattest gis.

Ved byggeplasstilsyn skal det alltid være 2 saksbehandlere representert. «Sakseier» vil da være tilsynsleder. Etter tilsyn skal det utarbeides rapport.

### **5.2 Rapport etter tilsyn**

Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak.

Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker, og andre berørte foretak i byggesaken/tilsynssaken. Dersom tilsynsrapporten berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK).

Rapporten skal minimum inneholde jfr. SAK10 § 15-2:

- a. faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket
- b. foretak og ansvar i byggesaken
- c. observasjoner under tilsynet
- d. bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt
- e. fremlagt dokumentasjon
- f. kommunens vurdering av forholdet
- g. sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen
- h. frist for lukking av avvik.

Avdelingen har egen standardtekst for rapport som er i tråd med og ivaretar alle krav i bestemmelsen.

## **6 Ulovlighetsoppfølging, jf Pbl kap.32**

### **6.1 Generelt**

Etter pbl. § 32-1 har kommunen en plikt til å forfølge ulovligheter.

Ulovlighetsoppfølgingen i kommunen vil alltid bli gjennomført og behandlet i korrelasjon til avdelingens bemanningssituasjon, og det påpekes at kommunen i tråd med nevnte bestemmelses andre ledd kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning.

Det legges i neste periode opp til en høyere terskel for å kunne iverksette ulovlighetsoppfølging, dette begrunnes med økt fokus på tilsyn generelt, og spesielt fokuset på Milepælstilsyn.



## **6.2 Prioritering**

Avdelingen mottar en rekke meldinger fra publikum hvert år.

Mottatte meldinger om mulige ulovligheter fra publikum skal vurderes før evt. prioritering fastsettes:

1. Kommunen må vurdere om henvendelsen skal undersøkes nærmere. Dersom henvendelsen anses som en ren nabotvist, eller gjelder tiltak som er lite i omfang eller alvorlighetsgrad skal saken ikke følges opp. Det vil si at kommunen ikke foretar nærmere undersøkelser for å avdekke om tiltaket er lovlig oppført eller ikke. Saken avsluttes med brev til innmelder om at saken ikke vil bli undersøkt nærmere jf. tilsynsstrategien. Dette er en prosessledende beslutning, som ikke kan påklages.
2. Dersom henvendelsen gjelder en overtredelse av mindre betydning, skal kommunen unnlate å forfølge overtredelsen, jf pbl § 32-1, annet ledd. Vurderingen av hvilke tiltak som er av mindre betydning, hører inn under kommunens forvaltningsskjønn. Sentrale momenter er overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre. Dette er en prosessledende beslutning, som ikke kan påklages.
3. Henvendelser som etter dette skal undersøkes nærmere, skal prioriteres etter alvorlighetsgrad og registreres i liste fra prioritet 1 til prioritet 3, vurderingskriterier følger under:

PRI-1: Saker med første prioritet er saker som gjelder forhold som kan medføre fare for liv og helse (brann/rømning, konstruksjonssikkerhet mv). Videre omfattes tiltak i strandsonen som privatiserer eller påvirker allmenhetens frie adgang til strandsonen eller friluftsområder og tiltak som er plassert innenfor verne- eller fredningsområder eller områder som er viktig for naturmangfold. Store/omfattende tiltak (eksempelvis hus, hytter, vesentlige terrenginngrep, tiltak med krav om ansvarsretter mv.) kan også falle inn under prioritet 1. Hybelhus/næringsmessig utleie med stor negativ påvirkning på naboer/boligområder vil også kunne falle inn under prioritet 1.

PRI-2: Saker med prioritet 2 er typisk søknadspliktige tiltak, hvor eventuelle avvik kan ha betydning for de interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta. Tiltaket kan medføre ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser. Typisk saker i særskilte områder (strandsona, vassdrag mv) eller større tiltak og tiltak med krav om ansvarlige foretak.

PRI-3: Saker med prioritet 3 er typisk mindre alvorlige saker, uten stor betydning for de interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta. Typiske eksempler er tiltak uten krav om ansvarlige foretak, hagestuer, boder, plattinger, levegger, mindre murer/konstruksjoner mv. plassert i områder avsatt til utbyggingsformål. Videre tiltak som har mindre avvik fra kravene i SAK10 § 4-1.

## **7 Prioritering av fagområder/tilsynsfelt**

### **7.1 Satsningsområder – saker som skal følges opp**

- Saker hvor tiltaket kan medføre mulig fare for liv og helse, miljø eller sikkerhet.
- Forhold som har vesentlige samfunnsmessige konsekvenser.
- Milepælstilsyn





- Meldinger/merknader fra publikum skal vurderes og henvendelsene skal besvares.
- Pri 1 saker skal behandles fortløpende og senest innen 1 år.
- Pri 2 saker, skal behandles innen 2 år.
- Oppfølging av vedtak fra politisk utvalg.
- Hyblifisering og opprettelse av boenheter.
- Ulovligheter i strandsonen og i friluftsområder (vilkår for oppfølging- se over i punkt 6.2), jf. pbl § 1-8.

### **7.2 Prioriterte tilsynsområder for Kristiansand kommune:**

Følgende fagområder skal prioriteres i Kristiansand kommune i perioden:

- Milepælstilsyn.
- Tilsyn med de prioriterte tilsynsområdene, jf. SAK § 15-3.
- Tilsyn med kvalifikasjoner  
Tilsyn med foretakenes utdanning og erfaring/praksis (formalkompetanse).
- Tilsyn med byggverk med krav tilgjengelighet eller universell utforming - publikums- og offentlige bygg skal prioriteres.

### **7.3 Prioriterte tilsynsområder nasjonalt**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fastsatt prioriterte tilsynsområder som gjelder fra 1.1.2022.

Kommunene skal i perioden 2022-2026 prioritere tilsyn med at:

- det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer.
- etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige.

Kommunen skal ha fokus på disse tilsynsområdene også i kommende periode.

## **8 Referanser**

Plan- og bygningsloven kapittel 25.

Plan- og bygningsloven kapittel 32.

Byggesaksforskriften kapittel 15.

Byggesaksforskriften § 16.

Veiledning til byggesaksforskriften § 16.