



RINGEBU KOMMUNE

PLAN OG TEKNISK

# Tilsynsplan 2018

Tilsynsplan inneholder en overordnet oversikt over målsetninger, strategi, ressursbruk og prioriterte tilsynsområder for året. Planen revideres etter behov, og evalueres ved årsskiftet for å vurdere måloppnåelse.

## **Innhold:**

Innledning: .....	side 1
Målsetning: .....	side 1
Overordnet strategi: .....	side 2
Organisering/ressursbruk: .....	side 3
Rutiner: .....	side 4
Følgende temaer og fagområder prioriteres 2018: .....	side 4
Tilsynsplan 2018: .....	side 5



## Innledning

Planmessig tilsyn kom i gang høsten 2006 i Ringeby kommune.

Tilsyn de to første årene ble i stor grad gjennomført på enkeltprosjekter med en boenhet. Etter noe tilsynserfaring ble tilsynsvirksomheten i 2008 dreid over til mer å omfatte flerbruksbygg og leilighetsbygg med flere boenheter, noe som er videreført senere.

Valgte tema og fagområder har variert noe, men «ulovlige» tiltak og forhold knyttet til sikkerhet ved brann har hele tiden vært prioritert.

Gjennomførte tilsyn knyttet til sikkerhet ved brann har vist at det er et stort behov for å videreføre dette tilsynsområdet.

Andre tilsynsområder som har tatt en del kapasitet er tilsyn knyttet til terrenginngrep ved oppføring av fritidsbebyggelse, samt tilsyn knyttet til ikke målbare areal i ny fritidsbebyggelse.

Når det gjelder terrenginngrep, er svært ambisiøse planbestemmelser ofte kombinert med utfordrende terreng en utfordring. Arealutnyttelse for fritidsbebyggelse er også et tilbakevendende tema, da flere tiltak ligger helt oppe på maksimum utnyttelsesgrad, og har i tillegg forholdsvis store arealer på «hemser» og delvis i underetasjer, som er prosjektert som ikke målbare arealer.

De to siste årene (2016 og 2017), etter at lovverket ble endret slik at kommunens behandling av ansvarsretter ble tatt ut, har kommunen i tillegg prioritert tilsyn med kvalifikasjoner for alle foretak som erklærer ansvarsrett uten dekkende sentral godkjenning. Tilsyn med kvalifikasjoner var prioritert område fra sentrale myndigheter i 2016 og 2017. Dette har vist seg å være et svært nyttig tilsynsområde da mange ansvarlige foretak faktisk erklærer ansvarsrett for ansvarsområder/fagområder de ikke har kvalifikasjoner for, og fordi mange søkere og ansvarlige foretak ikke har fått med seg innholdet i endringen i lovverket. Tilsynsområdet vil også bli prioritert i 2018.

Alle søknadspliktige tiltak, omsøkt etter 01.01.1998, skal være avsluttet med ferdigattest. Arbeid med å få avsluttet «gamle byggesaker» med ferdigattest har vært inne i tilsynsplan siden kommunen startet sin tilsynsvirksomhet, men har kommet noe ned i den praktiske prioriteringen. Dette kan ofte være resurskrevende tilsyn, da sakene kan være fra noe tilbake i tid, og med ansvarlige foretak som kan være avviklet. Eiendomsskatteprosjektet har bekreftet noe som delvis har vært kjent lenge, at det er mange søknadspliktige tiltak som ikke er forskriftsmessig avsluttet med ferdigattest.

Tilsynsområdet vil derfor bli løftet noe opp i prioritering for 2018.

Plan og bygningsloven er et lovverk der stadig større områder privatiseres, og der flere forhold baserer seg på erklæringer fra de ansvarlige foretakene. Dette betyr at kommunes oppgave som bygningsmyndighet i stadig større grad er/må baseres på tilsyn.

Tilsynsplan for 2018 vil i hovedsak være en videreføring av prioriterte tilsynstema fra 2017.

## Målsetning

I medhold av plan og bygningslovens kapittel 25 jfr. forskrift om byggesak kapittel 15, skal Ringeby kommune føre tilsyn i byggesaker. Målsetningen er å etterstrebe tilsyn i 10 % av omsøkte tiltak, og å gjennomføre tilsyn med kvalifikasjoner av alle foretak som ikke har dekkende sentral godkjenning og som ikke har fremlagt dokumentasjon av at foretaket innehar tilstrekkelige kvalifikasjoner. For å oppnå ønsket antall tilsyn, og samtidig opprettholde kvaliteten i tilsynsvirksomheten, vil planlagte tilsyn bli avgrenset til å omfatte noen sterkt avgrensede temaer i hvert enkelt tilsyn. Dette for å forsøke å få et bredere nedslagsfelt, slik at bransjen og tiltakshavere opplever tilsynet som nærværende.

Kvaliteten på tilsynsvirksomheten, inkludert nødvendig detaljeringsgrad, skal imidlertid aldri gå på bekostning av ønske om å få gjennomført etterstrebet antall tilsyn.



Intensjonen med å føre tilsyn, er å bidra til bedre bygg og anlegg, til beste både for enkeltindividet/forbrukeren, og storsamfunnet. Det genereres kontinuerlig en uforholdsmessig høy andel byggefeil i bransjen. Tilsynet skal også ha element av informasjon og veiledning for å bidra til økt innsikt og forståelse hos foretakene.

## **Overordnet strategi**

Tilsynet bør ha et langsiktig og helhetlig perspektiv på valg av tilsynsmodeller, slik at det gir størst mulig forutsigbarhet både for bransjen og forvaltningen. Kommunen har god erfaring med å varsle planlagt tilsynsvirksomhet i forkant, og be om spesifikke dokumenter i forkant av tilsynet, slik at begge parter stiller forberedt, og med de personer som er nødvendig og riktig for tilsynet. Samtidig bør det vurderes å benytte uanmeldt tilsyn for å avdekke om foretakene opptrer iht. bygningslovgivningen. Det bør vurderes å etablere samarbeidsrutiner med andre myndigheter. I en tidligere periode hadde kommunen et tettere samarbeid med arbeidstilsynet. Erfaringsutveksling og tettere dialog med arbeidstilsynet er ønskelig, og kommunen vil ta kontakt med arbeidstilsynet med tanke på dette i løpet av 2018. Pr. i dag er det noe dialog/korrespondanse skatteetaten, der kommunen gir enkelte opplysninger til skattemyndighetene i enkeltsaker.

Tilsynet skal gjennom forbyggende arbeid søke å stimulere foretakene til økt fokus på kvalitet i tiltaket, og bruk av deres interne styringssystemer. Kommunen vil derfor i tilsynssaker, utføre så detaljert tilsyn som er nødvendig, for å påse at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon (inkl. tegninger, detaljer og beregninger) slik at en kan vurdere om valgte løsninger er i samsvar med det bygningstekniske regelverket. Man må derfor gå inn i dokumentasjonen og se om løsninger i samsvar med regelverket faktisk er dokumentert. Dette gir etter kommunens syn best resultat, da kommunen gjennom sitt tilsyn har avdekket at de fleste bygningsteil oppstår som følge av manglende/mangelfull eller uklare ansvarsforhold, eller manglende/mangelfull prosjektering, og da som oftest manglende detaljprosjektering. Å bedrive tilsyn «i overflaten», uten å gå tilstrekkelig inn i grunnlaget i dokumentasjonen, er etter kommunens syn lite ønskelig, da tilsyn i tiltaket ofte blir forvekslet med og tatt til inntekt for kvalitetskontroll av de delene det har vært ført tilsyn med i tiltaket.

Hvor det avdekkes byggefeil tidlig i byggeprosessen, vil tilsynet dessuten virke ressursbesparende på prosjektet som sådan. Tilsyn i tidlig fase vil kunne forhindre at feil i prosjekteringen, eller manglende prosjektering, får ringvirkninger for andre og påfølgende deler av byggeprosjektet med de økonomiske konsekvenser dette kan innebære både for aktørene og tiltakshaver.

Kommunen må imidlertid være sitt ansvar bevisst med hensyn til utøvelse av tilsynsfunksjonen. Kommunen skal ikke gjennom tilsynet godkjenne foretakenes kontroll, prosjektering eller utførelse i det enkelte tiltak, eller fungere som "overkontrollør". Kontrollansvaret (ved uavhengig kontroll) eller kvalitetssikringsansvaret i et byggetiltak, er lagt til det ansvarlige foretaket som har blitt tildelt ansvarsrett for denne funksjonen. Kommunen må ikke opptre på en slik måte at den i realiteten overtar ansvarlig foretak sitt ansvar formelt eller i praksis. Det er derfor viktig at det fremgår av tilsynsdokumentene at kommunen ikke vurderer selve løsningen. Kommunens oppgave i tilsynet er å påse at løsning er valgt, at det foreligger tilstrekkelig sporbar dokumentasjon på at valgt løsning er i samsvar med det bygningstekniske regelverket, og at det foreligger sporbar dokumentasjon på at utførelse er i samsvar med prosjekteringen.



## Organisering/ressursbruk

Kommunen har til nå valgt å organisere sin tilsynsvirksomhet basert på egne ressurser. Kommunen har en 100 % stillingshjemmel som saksbehandler ved tjenestested Plan- og byggesak, som var/er tiltenkt benyttet blant annet til utøvelse av tilsyn. Arbeidsoppgavene for stillingen er ikke spesifikt definert, men beskrevet som til å omfatte oppgaver innenfor byggesaksbehandling ved Plan- og byggesak. Siden oppstart med tilsyn i kommunen i -06, har tilsynsarbeid utgjort ca. 40 – 45 % av stillingen. Intensjonen er at fordelingen skal være tilnærmet 50/50. I tillegg utøver alle saksbehandlere dokumenttilsyn i noen grad, og da spesielt med tanke på kontroll av kvalifikasjoner. Finansieringen tas via gebyrene i ordinær byggesaksbehandling. Etter at ansvarsretter ikke lenger skal behandles av kommunen har også gebyr for behandling av ansvarsrett blitt borte. Det er en del arbeid med kontroll av kvalifikasjoner ved erklæring om ansvarsrett, som ikke blir gebyrlagt separat, da dette er en del av kommunens tilsyn. På sikt kan det være et alternativ å vurdere mer interkommunalt samarbeid, men dette er et arbeid som må avklares og forankres politisk.

For å redusere ressursbruken pr. tilsyn så langt som mulig har kommunen utarbeidet noen standardiserte maler og prosesser/prosedyrer for de fleste planlagte prioriterte tilsynsområder. Dette gir mest mulig forutsigbarhet for alle parter, med tanke på gjennomføringen av tilsynet. Maler for varsling og gjennomføring av kombinert dokument/inspeksjonstilsyn benyttes, og standardbrev for tilsyn med kvalifikasjoner er utarbeidet og tatt i bruk.

For enkle og gjentakende tilsyn, som f.eks. tilsyn knyttet til krav om tilgjengelig boenhet inkl. trinnfri adkomst er det utarbeidet en std. rutinebeskrivelse som detaljert beskriver prosessen. Dette inkluderer hvilken informasjon som skal gis når, og som beskriver eventuell ulovlighetsoppfølging.

Eksempelet er valgt da det erfaringsmessig til nå har vist seg arbeidskrevende både å nå frem med informasjon knyttet til krav om tilgjengelighet, og å få avsluttet disse sakene.

Det vektlegges bruk av fagkyndig kompetanse i egen organisasjon. Ved behov kan det være aktuelt å leie inn ekstern fagkompetanse for å avklare forhold i tilsynssaker. Egen byggesaksavdeling innehar to ingeniører med bred teoretisk bakgrunn, samt en saksbehandler/tilsynsingeniør som har bred bygningsfaglig erfaring i tillegg til yrkesfaglig utdannelse. Samlet oppfattes nivået i egen avdeling som dekkende for de fleste forhold. Det er imidlertid viktig med faglig oppdatering.

Mer bruk av krav om uavhengig kontroll vurderes benyttet, og har blitt benyttet, i de tilfeller gjennomføring av tilsyn viser manglende/mangelfull prosjektering eller manglende underliggende dokumentasjon på egenkontroll av utførelse. I SAK10 § 14-3 Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering, heter det at; «**Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.**»



## Rutiner

Enkleste form for tilsyn utføres i form av etterspørsel av relevante dokumenter, og eventuell en enkel befarung for å registrere fakta. For større saker varsles de aktuelle foretak, og tilsynet gjennomføres som et kombinert dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn. Aktuelle tilsynsobjekt vurderes i forhold til prioriterte temaer og fagområder, og iht. gjeldende tilsynsplan.

## Følgende temaer og fagområder skal prioriteres i 2018

1. Ulovlige tiltak, og tiltak igangsatt uten nødvendig tillatelse, inkludert befarung av, og oppfølging av forhold hvor vi har fått inn tips/informasjon fra tredjepart.
2. Tilsyn med kvalifikasjoner.
3. Kombinerte dokument og inspeksjonstilsyn. Med vekt på at det foreligger nødvendig prosjektering/detaljprosjektering som danner produksjonsunderlag for utførelse og sporbar kontrolldokumentasjon av prosjektering og utførelse. Dette skal være med å sikre at etterfølgende temaer prosjekteres og utføres iht. plan- og bygningsloven, gitt tillatelse inkludert godkjente tegninger/dokumenter.
  - Plassering, terrengbehandling utført iht. dokumentasjon, tillatelse og bestemmelser. (spesielt mht. fritidsbebyggelse)
  - At byggetekniske løsninger er detaljprosjektert og utført iht. arbeidstegninger. Med hovedfokus på TEK10 kap. 11 Sikkerhet ved brann. (Omfatter i utgangspunktet flerbruksbygg og bygg med mer enn en boenhet.)

Tilsyn av ovennevnte inkluderer også inspeksjon av utført dokumentert internkontroll/kvalitetssikring. Underliggende kontrolldokumenter skal til enhver tid kunne fremlegges for tilsyn. Inkluderer også håndtering av eventuelle avvik.

4. Universell utforming og tilgjengelig boenhet.
5. Ferdigstilling av omsøkte tiltak (manglende ferdigattest).

Alle søknadspliktige tiltak, omsøkt etter 01.01.1998, skal være avsluttet med ferdigattest. Arbeid med å få avsluttet «gamle byggesaker» med ferdigattest vil så langt kapasiteten tillater bli prioritert. Oppfølging vil skje ved tilskrivning.

Tilsynsplanen er noe ambisiøs ut i fra tilgjengelige ressurser.

Forskriftsfestet krav om tilsyn med at krav til at kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket har vi valgt å ta inn som en del av byggesaksbehandlingen, og medfører en noe økt arbeidsbelastning i arbeidet med byggesaksbehandlingen.



## Tilsynsplan 2018

<b>Planmessig tilsyn</b> Tema og fagområde som skal prioriteres.	<b>Prosjekt</b> Hvilke områder, foretak eller prosjekter som skal prioriteres.	<b>Tilsynsgruppe</b> <b>Tilsynsmetode</b> Hvem skal delta, og hvilken metodikk.	<b>Fremdrift</b> Når skal tilsynet gjennomføres.
Ulovlige tiltak	Alle typer tiltak. Skal prioriteres	Saksbehandler og/eller tilsynsleder. Befaring/inspeksjonstilsyn.	Snarest mulig når man blir oppmerksom på forholdet.
Universell utforming og Tilgjengelig boenhet iht. aktuell teknisk forskrift. TEK10 / TEK17	Alle tiltak omsøkt eller søkt ferdigattest for etter 16.09.2016.	Saksbehandler og/eller tilsynsleder. Gjennomføres iht. egen prosessbeskrivelse.	Hele året. Varsles allerede i tillatelsen. (gir god forutsigbarhet)
Plassering, terrengbehandling utført iht. dokumentasjon, tillatelse og bestemmelser. (spesielt mht. fritidsbebyggelse)	Fritidsbebyggelse, men også ved «graverende» forhold i boligområder, der utførelse strider mot planbestemmelser.	Saksbehandler og/eller tilsynsleder. Innkommet dokumentasjon ved søknad om ferdigattest, ellers ved befaring på byggeplass.	Når event. avvik registreres, og senest ved behandling av søknad om ferdigattest der tilsyn er varslet i tillatelsen.
Sikkerhet ved brann. TEK10, kap.11 og TEK17, kap. 11.	Flerbruksbygg og boliger med mer enn en bruksenhet.	Saksbehandler og tilsynsleder. Kombinert dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn, gjennomført etter egen mal for tilsynet.	Hele året.
Krav til kvalifikasjoner	Alle byggesaker med ansvarlige foretak	Saksbehandler, med egne dokumentmaler.	I forbindelse med byggesaksbehandlingen Hele året.
Ferdigstillelse av omsøkte tiltak.	Søknadspliktige tiltak, omsøkt etter 01.01.1998	Saksbehandler. Gjennomgang og tilskrivning.	Hele året, når en ser at tiltaket ikke er avsluttet med ferdigattest. Tilskrivning av kjente saker i januar og februar.