

# STRATEGI FOR TILSYN OG OPPFØLGING AV ULOVLEGE BYGGETILTAK

## Volda kommune 2024-2025

### Tilsynsstrategi og plan for oppfølging av ulovlege tiltak

Volda kommune har som kommunal bygningsmynde plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslova (pbl) i kommunen vert overhalde, og å følgje opp ulovlege byggetiltak.

Byggesaksforskrifta (SAK 10) § 15-1 stiller krav om at kommunen skal utarbeide ein tilsynsstrategi med målsettingar og rutiner for det kommunale tilsynet, organisering og tilsynsrapport.

I pbl § 15-3 er det gitt føresegn om prioriterte tilsynsområde og kommunen er som følgje av denne bestemminga i 2 år pålagt å prioritere følgjande tilsynsområde frå 1 januar 2024:

1. At det er utarbeidd dokumentasjon for oppfyljing av krav til tryggleik mot naturfare.
2. At etablering av hyblar eller bueiningar i eksisterande bygg er omsøkt og lovleg.

Tilsynsplikta følgjer av pbl § 25-1, og er nærare presisert i § 25-2. Kommunen skal føre tilsyn i eit slikt omfang at det kan avdekkast regelbrot, ved gitte pålegg og når ein vert gjort merksam på lovbrøt utover bagatellmessige forhold. Vidare er det i byggesaksforskrifta (SAK10) kap. 15 gitt nærare reglar for tilsynsverksemda.

Når det gjeld oppfølginga av ulovlege tiltak følgjer plikta av pbl § 32-1. Kommunen har då plikt til å følgje opp brot på bestemmingar i pbl, teknisk forskrift, byggesaksforskrift, arealplanar, vedtekter og enkeltvedtak. Oppfølgingsplikta gjeld alle former for lovbrøt, men oppfølginga kan sløyfast der det dreier seg om brot av mindre betyding.

### Organisering

Bygningsmynde er og tilsynsmynde for saker etter plan- og bygningslova. Dessa følgjer òg opp ulovlege tiltak.

### Finansiering

Byggesakhandsaming blir finansiert som sjølvkost. Kostnadene med tilsyn er finansierast med 10 % av dei ordinære byggesaksgebyra. For meirarbeid ved handsaming av ulovlege byggetiltak vert det fakturert eit tilleggsgjbyr jf. dagens gebyrregulativ.

### Målsetting

Tilsynsarbeidet er kommunens verkemiddel for å sjå til at plan- og bygningslova vert fylgt, for å sikre gode kvalitetar i tiltaket. Auke respekt for regelverket og tiltru til handsaminga til kommunen av byggesaker. God dialog med søkar er her viktig verkty.

Målet med å følgje opp ulovlege tiltak er å føra forholdet i samsvar med pbl, anten ved at tiltaket vert retta eller at tiltaket vert godkjent etter søknad der det er mogleg. Dette er og eit viktig verkty for å førebyggje ulovlege tiltak.

#### Hovudmål

1. Føre tilsyn med at tiltak i omsøkte byggjesaker er i samsvar med gitte løyve og føresegner i pbl med tilhøyrande regelverk
2. Skapa haldningar for god kvalitet i prosjekt og i søknad

#### Delmål

1. Førebyggje byggjefeil og redusere byggjefeil.
2. Auke kvalitet i byggjesøknader som vil føre til raskare sakshandsaming.
3. Bidra til aktørar er kjent med og følgjer lovverk.
4. Redusere omfang av ulovlege tiltak og ulovleg bruk.

Det vert ført tilsyn i alle saker der det er behov for dokumentasjon for oppfylling av krav til tryggleik mot naturfare. I tillegg har vi som mål å gjennomføre tilsyn i 10% av mottatte søknader.

#### Prioriterte tema for tilsynet

##### Nasjonale tilsynsområde

1. At det er utarbeida dokumentasjon for oppfylling av krav til tryggleik mot naturfare.
2. At etablering av hyblar eller bueiningar eksisterande bygg er omsøkt og lovleg.

##### Lokale tilsynsområde

1. Nye bustader – tilsyn med prosjektering og/eller utføring ved søknad om bruksløyve/ferdigattest. Som ein del av tilsynet før bruksløyve eller ferdigattest blir gitt, vil Volda kommune kontrollere at nokre av dei byggtekniske krava i TEK17 §§ 15-7 og 15 -8 er oppfylte. \*
2. Større byggverk – tilsyn temabasert som for eksempel universell utforming og sikkerheit i bruk. Tilsyn med prosjektering og/eller utføring ved søknad om bruksløyve/ferdigattest. Som ein del av tilsynet før bruksløyve eller ferdigattest blir gitt, vil Volda kommune kontrollere at nokre av dei byggtekniske krava i TEK17 §§ 15-7 og 15 -8 er oppfylte. \*
3. Kvalifikasjonar i føretak – dokumenttilsyn med at firma som erklærer ansvarsrett har nødvendig kompetanse. I hovudsak føretak utan sentral godkjenning

\*Dette gjeld utvendige vassforsyningsanlegg med leidningsnett, og krav til utvendige avløpsanlegg med leidningsnett overvatn og drencvatn. Tilsynet skal sjå til gjennom dokumentasjon i søknadsbehandlinga at utbyggarsida varetar byggtekniske krav.

Dette blir gjort ved at godkjenning av ferdigmelding sanitærabonnement skal verte lagt fram før bruksløyve/ferdigattest kan givast. Ligg ikkje ferdigmelding føre er ikkje tilknytingsplikta oppfylt.

### Prioritering av ulovlege tiltak

Plan og bygningslova kapittel 32 inneheld verkemiddel for å bringe ulovlege tiltak i samsvar med lova og tilhøyrande regelverk.

#### Prioriteringsrekkefølge

1. forhold som kan medføre fare for miljø, helse og tryggleik
2. ulovlege tiltak på bevaringsverdige/verna bygg og miljø
3. ulovlege tiltak i 100- metersbelte langs sjø og verna vassdrag
4. ulovlege tiltak under oppføring
5. tiltak i strid med plan