

Rapport

**Gjennomgang av byggesaksbehandling og
kontroll i Norddal kommune**

6. mars 2019

Forord

Denne rapporten er gjennomført på oppdrag frå kontrollutvalet i Norddal kommune. Ein prosjektplan vart vedteke av kontrollutvalet i sak 10/18 den 23. mai 2018.

Prosjektet inneheld førebuingar, utarbeiding av problemstillingar og prosjektplan, førebuing og gjennomføring av datainnsamling, analyse av data, utarbeiding av rapport og kvalitetssikring.

Undersøkinga er gjennomført i tråd med standard for forvaltningsrevisjon.

Eit oppstartsmøte med rådmannen vart gjennomført den 28. november 2018.

Rapporten er sendt på høyring til rådmannen i tråd med praksis den 26. februar 2019.

Vi tok imot rådmannen sine kommentarar den 6. mars 2019, dei ligg som vedlegg til rapporten.

Når det gjeld problemstilling 2 har denne rapporten henta ein god del frå ein annan forvaltningsrevisjonsrapport: *Dispensasjonsbehandling jf. Plan- og bygningsloven*, utarbeidd for Skaun kommune av Revisjon Midt-Norge IKS, datert mai 2017.

Ålesund, mars 2019

Svein Ove Otterlei
oppdragsansvarleg forvaltningsrevisor

Samandrag

Under rullering av plan for forvaltningsrevisjon vart det gjennomført ei drøfting i kontrollutvalet om ulike område for vidare undersøkingar. Kontrollutvalet bad om ei skisse til eit prosjekt innan byggesaksbehandling og kontroll. Ein prosjektplan vart vedteken av kontrollutvalet i sak 10/18 den 23. mai 2018.

Denne rapporten dokumenterer vår gjennomgang av byggesaksbehandling og kontroll i Norddal kommune. Prosjektet har hatt 3 problemstillingar

Problemstilling 1: Tidsfristar

Har Norddal kommune system og rutinar som sikrar at kommunen er innanfor lovpålagt saksbehandlingstid?

Hovudregelen for ordinære byggesaker er at kommunen skal ha fatta ei avgjerse innan tre veker. Er ikkje søknaden avgjort innan dette, blir eit løyve å sjå på som gitt.

Saksbehandling av byggesøknader blir gjort i kommunen sitt generelle saksbehandlingssystem, ACOS WebSak. Det er lagt inn ein tilleggsmodul i dette systemet, ACOS Byggesak, som er eit system for elektronisk registrering og tilrettelegging av saksbehandlinga innanfor byggesaksbehandlinga. Modulen er tilrettelagt for import av elektroniske byggesøknader frå ByggSøk, men dette blir i liten grad nytta og fungerer ikkje særleg godt.

Vi har gått grundig gjennom dette saksystemet. Vanleg saksgang for dei fleste sakene er at servicekontoret tar i mot og registrerer ein innkomande søknad som blir skanna og lagt inn i WebSak og ordna til ein saksbehandlar. Det blir så sendt eit utgåande brev frå servicekontoret som eit førebels svar nokså omgåande. I dette brevet går det fram kven som er saksbehandlar for saka. Det blir så laga ei sak som følgjer ein standardisert mal.

Følgjande fire dokument; inngåande søknad, utgåande førebels svar, sak med vedtak og utgåande melding om vedtak, ligg vanlegvis arkivert for alle byggesakene. Desse dokumenta saman med dei andre tilhøyrande dokument blir lagt inn i ei eiga saksmappe.

Ved rapportering til KOSTRA blir det tatt ut ei liste som saksbehandlar manuelt må gå gjennom før ein manuelt gjer rapporteringa.

Status i byggesaker og eventuelle tverrfaglege problemstillingar blir drøfta i faste møter.

Teknisk sjef gjer ein gjennomgang ved jamne mellomrom av byggesakene, men det er ikkje konkret formalisert i høve til kva ein går gjennom og kor ofte ein gjer det.

Sjølv om kommunen kanskje har mangelfulle system og rutinar for oppfølging av tidsfristar, er nok teknisk sjef kjent med status med omsyn til tidsfristar likevel, både ved orientering ved dei faste møta og ved uformaliserte gjennomgangar ved ulike tidspunkt.

Alle byggesaker blir så langt vi kan sjå også sendt ut til formannskapet, der dei blir lagt under ein eigen sakstype, delegasjonssaker. I vedlegg har vi lista opp alle byggesaker som har blitt satt opp som delegeringssaker i formannskapet for 2017 og 2018.

Vi har gjort ein gjennomgang av alle sakene for 2018 med utgangspunkt i dei sakene som vart sendt ut til formannskapet. Vi står då att med 15 ordinære byggesøknader for 2018. Gjennomsnittleg tid var 23 dagar for desse sakene.

Omfanget av byggesøknadar i Norddal kommune er så vidt lågt at ein skal vere varsam med å stille for strenge krav til omfang av system og rutinar. Om kommunen ikkje held seg innanfor dei lovpålagte tidsfristar for saksbehandlingstid ved ein søknad, er det nok meir tilhøve ved saka som gjer det, enn manglar ved system og rutinar.

Kommunerevisjonen vurderer det likevel tenleg at kommunen drøfter og nedfeller nokre rutinar med utgangspunkt i den flyt som ein saksgang gjerne har. Vidare vurderer vi det som tenleg at ein rapportering av status med omsyn til tidsfristar blir formalisert.

Rådmannen bør også vurdere behovet for eit betre system for IT-støtte. Tidsfristar er berre ei side ved byggesaksbehandling.

Gode system for IT-støtte kan vere med på å tvinge saksgangen inn i ein god og ryddig flyt, slik at systemet i seg sjølv vil fungere som ei god rutine.

Rapporteringa til KOSTRA er særskild detaljert og omfattande, og mangel på IT-system gjer denne rapporteringa vanskeleg. Vi viser her også til kapittel 1.6 om KOSTRA. Ei mangelfull koding og mangelfulle system gir truleg også ein noko mangelfull rapportering til KOSTRA.

Sentrale styresmakter og organisasjonar på nasjonal nivå har høge ambisjonar i høve til digitalisering av flyten i saksgangen i byggesaker. Dette vil krevje betre system for IT-støtte.

Anbefalingar

Norddal kommune bør formalisere saksgangen i byggesøknader, med flytskjema og nedfelte rutinar.

Rådmannen bør gjere ei vurdering av behovet for eit nytt IT-system for byggesøknadar.

Problemstilling 2: Dispensasjonspraksis

Har Norddal kommune ein god dispensasjonspraksis?

Norddal kommune skal ha ein god dispensasjonspraksis. Dette er ikkje konkret gitt i lov, forskrift eller rettleiarar. Det er etter vårt syn likevel liten usemje om at dette er eit generelt krav som gjeld. Utfordringa ligg i å utdjupe kva ein god dispensasjonspraksis inneber. Vi har teke utgangspunkt i 5 punkt: *Gode føringar i kommuneplanen sin arealdel, Vektlegge frårådingar frå andre styresmakter, Forsvarlege saksutgreiingar herunder ei god kvalitetssikring, God kommunikasjon mellom og administrasjon og politisk utval og Likebehandling.*

Kommunerevisjonen har gått gjennom dispensasjonssakene som har vore til behandling i det faste utvalet for plansaker i perioden frå 2016 og fram til 2018. Dispensasjonssakene er ikkje delegert til rådmannen, og blir vedteke av planutvalet.

Vi har også merka om det ligg føre eit inngående svar frå andre styresmakter i saksmappa på desse sakene.

Det er berre ei sak der planutvalet gjorde ei vedtak som ikkje var i tråd med innstillinga. I denne saka vart det innstilt på eit avslag i tråd med fylkesmannen sitt råd. Planutvalet valde likevel å innvilge dispensasjonen etter ei synfaring. I eit brev seinare ga fylkesmannen til kjenne at dei ikkje ville klage på dette vedtaket.

I ei anna sak der det var motstrid hadde ikkje fylkesmannen blitt underretta. I eit brev frå fylkesmannen i etterkant ga dei til kjenne at: *Det er svært uheldig at vi ikkje har fått tilsendt vedtaket, og at fylkesmannen ville ha påklaga vedtaket om dei hadde blitt underretta i rett tid.*

I tabellen nedfor ha vi gjort ei oppsummering av desse sakene:

År	Tal på saker	Innvilga	Intensjon	Avslag	Vedtak i tråd med innstilling	Bustad	Fritids-bustad	Næring	Offentleg
2016	9	9			8	4	4	1	
2017	7	6	1		7	3	4	0	
2018	3	1	1	1	3	0	2	1	
Sum	19	16	2	1	18	7	10	2	0

I alt har det vore 19 dispensasjonssaker i åra 2016, 2017 og 2018. Desse er fordelt respektivt med 9, 7 og 3 saker. Dei 19 sakene fordelar seg med 10 saker som vedkjem fritidsbustad, 7 saker som vedkjem bustad og 2 saker som vedkjem næring.

Gode føringar i kommuneplanen sin arealdel

Kommunestyret vedtok 04.07.11 arealdelen til kommuneplanen i sak 040/11.

Nordplan AS utarbeidde eit forslag til arealplan. Planarbeidet var ein omfattande prosess som tok fleire år. Nordplan AS gjennomførte dette i nært samarbeid med administrasjonen, og det faste utvalet for plansaker som var oppdragsgjevar. Til oversiktsplanen vart det utarbeidd 6 delplanar for dei sentrale områda i bygdelaga Valldal, Eidsdal, Norddal, Fjørå, Tafjord. og Lingestranda. Det var gjennomført analyser og arealvurderingar for desse bygdelag, som det var gjort greie for i eit eige delkapittel for kvar av dei.

I våre samtalar med sentrale personar vart det av oss reist spørsmålet om arealdelen i kommuneplanen gir relevante føringar og legg til rette for ein tenleg dispensasjonspraksis i Norddal kommune.

Ingen ga til kjenne at manglar i arealplanen ga utfordringa i høve til dispensasjonssakene. Det vart også vist til at det er avgrensa kor detaljert ein arealplan kan vere i Norddal kommune som er ein så vidt omfangsrik kommune i areal.

Administrasjonen skal også opp gjennom angitt at det er viktig at arealplan og reguleringsplan blir følgt. Vår gjennomgang viser at det har vore lite motstrid mellom administrativt og politisk.

Vektlegge frårådingar frå andre styresmakter

Vi gjorde kort greie for den motstrid som har vore ovanfor, der fylkesmannen ved eit høve ga til kjenne at det var svært uheldig at dei ikkje har fått tilsendt vedtaket. Dette var likevel meir manglar ved rutinar for det å sende over vedtak, enn eit døme på at kommunen ikkje vektlegg frårådingar frå andre styresmakter. Vedkomande den andre saka, var ikkje motstriden større enn at fylkesmannen likevel ikkje ville klage på vedtaket.

I våre samtalar med sentrale personar vart også dette teamet drøfta. Alle ga til kjenne at administrasjonen ville vektlegge frårådingar frå andre styresmakter.

Kommunen har ikkje nedfelte rutinar for å sikre at andre styresmakter blir gitt høve til å komme med uttale før det blir fatta vedtak om dispensasjon på områder der dei har ansvar. Slike rutinar vil gi saksbehandlarane hjelp i saksbehandlinga.

I kva grad kommune vektlegg frårådingar frå andre styresmakter handlar også til ein viss grad om måten desse synspunkta bli innarbeidd og drøfta i saksutgreiinga.

Forsvarlege saksutgreiingar og god kvalitetssikring

Det er rådmannen sitt ansvar å sikre at dispensasjonssaker har ei forsvarleg saksutgreiing med ei god kvalitetssikring før vedtak blir fatta.

Plan- og bygningsloven stiller strenge krav til å grunngi eit dispensasjonsvedtak. Grunnen til dette, er at den klåre hovudregelen skal vere at alle søkarar rettar seg etter regelverk og kommunale planer. Difor må kommunen i si grunngjeving godtgjere at dispensasjonen medfører fleire fordeler enn ulemper, og at dispensasjonen ikkje er til skade for dei interessene planen eller føresegna er meint å verne. Ein kan her også minne om at det er same krav til innhaldet i ein grunngjeving om eit politisk utval går mot administrasjonen si innstilling.

Vår gjennomgang viser at det for nokre saker ikkje er tvil om at dei har vore gjenstand for ei grundig saksutgreiing, medan ein god del saksutgreiingar er korte. No kan det likevel vere at ein at god del av dei korte sakene er enkle og kurante saker.

I dei sakene som ikkje er korte, ser ein tydeleg spor av at drøftinga skjer omkring dei to sentrale drøftingskriteria og vilkåra. Dei to sentrale vilkåra er at ein dispensasjon ikkje kan **vesentleg tilsidesette**, og må ha ei **overvekt av fordelar**. Vidare at drøftinga, for dei saken det gjeld, legg vekt på dei synspunkt som andre styresmakter har.

Når det gjeld kvalitetssikring, er praksisen slik at saker som ikkje er kurante blir drøfta i dei faste møta for alle tilsette i teknisk. I saker som ikkje er å sjå på som kurante, er også teknisk sjef meir involvert og gjer ei gjennomlesing og kvalitetssikring.

For å utøve dispensasjonsbehandling må det være kapasitet til å saksbehandle desse innanfor gitte fristar. Det er berre ein saksbehandlar i Norddal kommune, og denne ressursen bli delt med Stordal kommune. Slik at det er ein risiko for at det periodevis kan vere ein viss samanheng mellom kapasitet og kvalitet på saksbehandlinga.

Kommunen har ikkje nedfelte rutinar og sjekklister for dispensasjonsbehandling.

God kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval

Det er viktig med god ein dialog mellom administrasjonen og planutvalet for å sikre at dispensasjonssaker får vedtak i samsvar med krav og gjeldande praksis.

Det er opplyst om at det i all hovudsak berre er rådmannen som møter i planutvalet. Teknisk sjef møter fast i planutvalet i Stordal kommune, men ikkje i Norddal kommune.

Det er slik vi oppfattar liten kommunikasjon mellom fagavdelinga og planutvalet.

Større kommunar får gjerne fleire saker til behandling. Dette kan gi ein større jamn flyt av dispensasjonssaker. Dette gir ei viss opplæring, kompetanse og erfaring i seg sjølv, og gjeld så vel politisk som administrativt.

Norrdal kommune har ikkje nedfelte rutinar i høve til dette med kommunikasjon mellom administrasjon og planutvalet. Det er rådmannen som vurderer behovet frå sak til sak.

Likebehandling

Et grunnleggande juridisk prinsipp i forvaltningssaker er at dei som søker om dispensasjon i plan- og byggesaker blir likebehandla. Dette medfører at når det blir gitt dispensasjon, må også andre med nokolunde tilsvarende saker få dispensasjon.

Dispensasjonssaker er likevel ofte i sin natur spesielle og særreigne, slik at det er ein risiko for at likebehandling ikkje blir oppnådd. Ein særleg risiko er at det kan vere store forskjellar mellom søkarar si kontaktflate og kor stort påtrykk ein utøver i høve til søknaden. Både kontaktflate og påtrykk gjeld så vel politisk som administrativt.

I våre samtalar med sentrale personar vart dette brakt inn i samtalen som eit tema. Ingen ga til kjenne at dette var noko som dei har opplevd eller opplever som spesifikt utfordrande for Norddal kommune, men at ein er seg bevisst dette i det daglege arbeidet.

Vurderingar

Vi har vurdert kommunens sitt system for dispensasjonar, for å sjå om det gir en god dispensasjonspraksis. Dispensasjonspraksis er eit utfordrande tema å evaluere, og då særleg i dette tilfellet der det også er få saker. Vidare er dispensasjonssaker ofte spesielle og særreigne og ikkje direkte samanliknbare.

Større kommunar får gjerne fleire saker til behandling. Dette kan gi ein større jamn flyt av dispensasjonssaker. Dette gir ei viss opplæring, kompetanse og erfaring i seg sjølv, og gjeld så vel politisk som administrativt. I mindre kommunar kan det lettare oppstå eit noko større behov for opplæring, men dette igjen kan vere noko personavhengig.

Det er viktig å ha rutinar for å utføre dispensasjonssaker som sikrar at desse er i samsvar med krav i

lovverket og kommunen sine egne planer. Kommunen har ei del relevante element på plass i saksbehandlingen av dispensasjonssaker. Vi saknar likevel eit heilskapleg system med rutinar, malar, sjekklister og kvalitetssikring som er implementert i eit kvalitetssystem for behandling av dispensasjonssaker. Vi oppfattar det ikkje slik, at vi og administrasjonen er uenige om dette. Manglande system og rutinar har nok ein viss samanheng med ein noko låg kapasitet, samt at ein må gjere ei vurdering av kost og nytte ved å starte opp ei større systemorientering. Det er få saker, slik at ei omfattande systemorientering er ikkje tenleg, men nokre enkle grunnstrukturar med nedfelte rutinar bør kommunen etter vårt syn få plass.

Sjølv om det vanskeleg å gi eit eksakt svar på om dispensasjonspraksisen er god, kan ein peike på nokre element som kan gjere den betre.

Når det gjeld gode føringar i kommuneplanen sin arealdel så står arealplanen fram som resultatet av eit godt stykke arbeid, der kommunen har fått hjelp av etter vår vurdering godt kompetente konsulentar. Likevel går det fram av planstrategien eit signal om at når det gjeld rullering av delplanane så er: *Behovet er tilstades, men ikkje stort nok til å prioritere dette. Rullering blir vurdert fortløpande ved eventuelle endringar i situasjonsbiletet.*

Når det gjeld det å vektlegge frårådingar frå andre styresmakter, så gjorde vi kort greie for den motstrid som har vore ovanfor. Vi er vidare einig med fylkesmann at det var uheldig at han ikkje fikk tilsendt vedtaket. Ein bør sikre i rutinar og prosedyrar for oppfølging at dette ikkje skjer. Fylkesmannen sin klagerett er ein viktig del av ei dispensasjonsbehandling.

Når det gjeld forsvarlege saksutgreiingar og god kvalitetssikring, vil vi peike på at ein bør vere varsam med å la vedlegg bere ei saksutgreiing. Dispensasjonssaker har gjerne mange vedlegg, men dei relevante tilhøva må ein også innarbeide i saksutgreiinga. Kommunen bør etter vårt syn også formalisere eit system der teknisk sjef formelt godkjenner alle dispensasjonssaker før dei blir lagt fram for planutvalet. Dette kan vere viktig i høve til å klargjere ansvarstilhøva.

Vi vil peike på at det er viktig å ha kapasitet for å saksbehandle dispensasjonssaker innan gitte fristar. I Norddal kommune utgjer plan og bygg berre ei stilling kvar. Dette er resursar som også blir nytta i samarbeidet med Stordal kommune. Det har vore ein del utskiftingar dei seinare åra, og sentrale personar i nettverket står kanskje ovanfor å bli pensjonist dei nærare åra. Plan og bygg er eit omfattande og kompetansekravjande område der også god erfaring og lokal kjennskap er viktig. Det er gjerne ein samanheng mellom kvaliteten i saksbehandlingen og dei tilsette sin kapasitet og kompetanse.

Når det gjeld god kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval, oppfattar vi det slik at det er liten kontakt mellom fagadministrasjonen og planutvalet. Dette er eit tema som det etter vårt syn kan vere viktig å vere merksam på ved danninga av nye Fjord kommune.

Når det gjeld likebehandling så har ikkje vår gjennomgang avdekt noko som tilseier at Norddal kommune bryt med dette grunnleggjande prinsippet i dispensasjonssaker. Slike saker er likevel unike, og det gir særlege utfordringar med omsyn til å likebehandlinga. Nedfelte rutinar knytt til synfaring kan vere med å understøtte dette kravet.

Anbefalingar

Norddal kommune bør formalisere saksgangen i dispensasjonssøknader, med flytskjema og nedfelte rutinar.

Rådmannen bør gjere ei vurdering av behovet for eit nytt IT-system for handtering av dispensasjonssøknadar. Det er truleg tenleg at denne vurderinga er ein del av ei breiare vurdering i høve til IT-system for alle typar av plansaker.

Problemstilling 3: Tilsyn

Har Norddal kommune ei tilsynsoppfølging?

Norddal kommune er pålagt å føre tilsyn med at regelverket blir overhalde i kommunen og skal føre tilsyn i eit slikt omfang at ein kan avdekke regelbrot. Tilsyn er ei oppgåve som inngår som ein del av forvaltninga av byggesaksreglane. Skal plan- og bygningslova fungere etter intensjonen, må Norddal kommune føre tilsyn med etterlevinga av regelverket slik at byggverk oppnår ønska kvalitet.

Regelen om i tilsyn i plan og bygningslova er utforma som ein generell norm, og pålegg ikkje kommunen å undersøke alle byggesaker med sikte på å avdekke det som er ulovleg.

På nokre områder er tilsynsplikta konkretisert. Det er der kommunen allereie har gitt pålegg eller blir gjort merksam på noko som er ulovleg, og som går ut over det reint bagatellmessige.

Kommunen skal som tilsynsorgan planlegge og organisere sitt tilsynsarbeid. Det er krav om å utarbeide årlege strategiar og mål for tilsynet, og gjere ei evaluering ved årets slutt.

Tilsynet er ikkje avgrensa til tiltak som blir byggesaksbehandla, men omfattar også tiltak unnateke frå byggesaksbehandling og tiltak som er sett i gang ulovleg.

Våren 2016 vart det starta eit arbeid med å lage ein felles plan for tilsyn TSSN (teknisk samarbeid Stordal Norddal). Dette arbeidet kom likevel ikkje så langt at det vart fullført. Kommunen har difor ikkje ein vedteke strategi for tilsyn og oppfølging, slik at det heller ikkje er konkretisert ut prioriterte områder for tilsyn. Det er heller ikkje sett av konkrete ressursar til dette arbeidet i Norddal kommune.

I den grad ein er blitt kjent med noko ulovleg, skal det ha blitt følgt opp. Det er ikkje nedfelt formaliserte rutinar for loggføring av desse. Ei heller at det blir satt opp ei oversikt over moglege ulovlege byggetiltak. Dette har nok samanheng med at det ikkje er vurdert som nødvendig då det er få saker.

Norddal kommune har etter vår vurdering ikkje tilstrekkelege rutinar som tilfredsstillar dei krav som regelverket sett til tilsyn. Det er ikkje utarbeidd eit tilsynsplan, som ein gjer ei evaluering av ved årets slutt.

Anbefaling

Norddal kommune bør utarbeide ein tilsynsplan som blir vedteke av kommunestyret.

Innhald

1.	Innleiing	1
1.1	Bakgrunn og bestilling	1
1.2	Problemstillingar og avgrensingar	1
1.3	Metode og gjennomføring	1
1.4	Revisjonskriterier	2
1.5	Om byggesakstenesta i Norddal kommune	2
1.6	Om KOSTRA	3
2.	Problemstilling 1: Tidsfristar	6
2.1	Revisjonskriterier	6
2.2	Saksgangen	7
2.3	Fakta grunnlag	9
2.3.1	System og rutinar	9
2.3.2	Gjennomgang av byggesakene	11
2.4	Vurderingar	12
3.	Problemstilling 2: Dispensasjonspraksis	13
3.1	Revisjonskriterier	13
3.2	Om dispensasjonsreglane	14
3.3	Fakta grunnlag	18
3.3.1	Gode føringar i kommuneplanen sin arealdel	19
3.3.2	Vektlegge spørsmål frå andre styresmakter	20
3.3.3	Forsvarlege saksutgreiingar og god kvalitetssikring	21
3.3.4	God kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval	21
3.3.5	Likebehandling	21
3.4	Vurderingar	22
4.	Problemstilling 3: Tilsyn	24
4.1	Revisjonskriterier	24
4.2	Fakta grunnlag	25
4.3	Vurderingar	25
5.	Konklusjonar og anbefalingar	26
	Vedlegg	27
	Oversikt over sentrale dokumenter og litteratur	27
	Rådmannens kommentarar	27
	Oversikt over delegasjonssaker i formannskapet	28
	Oversikt over dispensasjonssaker i planutvalet	30

1. Innleiing

Denne rapporten dokumenterer vår gjennomgang av byggesaksbehandling og kontroll i Norddal kommune.

I dette kapittelet gjer vi greie for bestillinga, og gir kort bakgrunnsinformasjon om plan og bygg slik den er organisert i Norddal kommune. Det blir også gitt kort informasjon om KOSTRA.

1.1 Bakgrunn og bestilling

I sak 02/18 den 29. januar 2018 under ei rullering av plan for forvaltningsrevisjon vart det gjennomført ei drøfting i kontrollutvalet om ulike område for vidare undersøkingar. Kontrollutvalet bad om ei skisse til eit prosjekt innan byggesaksbehandling og kontroll.

Ein prosjektplan vart vedteken av kontrollutvalet i sak 10/18 den 23. mai 2018. Det vart då fatta eit slikt vedtak:

Kontrollutvalet set i gong arbeidde med ein forvaltningsrevisjon av byggjesakshandsaming og kontroll i Norddal kommune i samsvar med vedlagte prosjektplan.

1.2 Problemstillingar og avgrensingar

Prosjektet har hatt følgjande problemstillingar:

Problemstilling 1: Tidsfristar

Har Norddal kommune system og rutinar som sikrar at kommunen er innanfor lovpålagt saksbehandlingstid?

Problemstilling 2: Dispensasjonspraksis

Har Norddal kommune ein god dispensasjonspraksis?

Problemstilling 3: Tilsyn

Har Norddal kommune ei tilsynsoppfølging?

1.3 Metode og gjennomføring

Det å ha rutinar er nødvendig for å sikre at kommunen overheld eit regelverk, men det er ofte ikkje tilstrekkeleg å berre ha nedfelte rutinar. I tillegg til ei rutine, må ein også ha ei oppfølgingsprosedyre som sikrar at rutinen blir følgt. Ein del av prosjektet blir å identifisere denne formelle eller uformelle prosedyren.

Prosjektet er blitt gjennomført i samsvar med følgande framdriftsplan:

- Oppstartsmøte med rådmann
- Gjennomgang av rutinar og dokument som vedkjem byggesaker
- Samtale med sentrale personar innan byggesakbehandlinga
- Gjennomgang av dispensasjonssakene
- Utarbeiding av rapport

Når det gjeld rutinar og dokument har vi gjennomgått systemet som sakene blir registrert i, og som gir innsikt i dei meir uformelle rutinane og flyten i saksgangen. Alle byggesakene for 2018 og alle dispensasjonssakene frå 2016 og fram til 2018 er også blitt henta ut og gått gjennom.

Når det gjeld Intervju med sentrale personar innan byggesakbehandlinga er det gjennomført samtaler med saksbehandlar for både byggesaker og dispensasjonssaker, samt teknisk sjef. Det vart også sendte ut ein epost til medlemmane i planutvalet som ga eit høve for medlemmane å gi tilkjenne eventuelle synspunkt i høve til dette med dispensasjonspraksis.

Det er vår vurdering at vi har eit tilstrekkeleg grunnlag for å gi svar på problemstillingane.

1.4 Revisjonskriterier

Revisjonsforskrifta angir at det ein skal etablere revisjonskriterier ved forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er dei krav eller normer som dei innsamla data blir vurdert opp mot. Desse skal være grunnleggjande, og utleidd frå, autoritative kjelder innanfor det området som er gjenstand for revisjon. Ein kan også leggje til grunn det ein må tru at det ikkje er usemje om.

Kommunelova legg ansvaret for at kommunen er gjenstand for ein trygg kontroll til rådmannen, jmf. § 23-2. Det inneberer at rådmannen må ha nedfelt eit sett med gode prinsipp som gjer at kommunestyret kan forvente at viktige mål blir nådd.

Eit av desse måla er å overhalde lover og regler.

Vi viser til COSO-rammeverket som ein etablert norm for styring og kontroll. I tillegg til dette, vil vi i all hovudsak ta utgangspunkt i plan og bygningslova med tilhøyrande regelverk.

1.5 Om byggesakstenesta i Norddal kommune

Kommunane Norddal og Stordal har inngått ein avtale om interkommunalt samarbeid innan tekniske tenester. Samarbeidet vart etablert frå 01.01.11, og har seinare vorte formalisert gjennom permanente avtalar. Dette samarbeidet har fått nemninga Teknisk samarbeid kommunane Stordal og Norddal, forkorta TSSN. Det går fram av nettsida at:

Føremålet med avtalen er å få til ei godt fungerande teneste og eit godt fungerande samarbeid i dei to samarbeidskommunane innan dei tekniske tenestene. Målsettinga er samstundes å skape eit fagmiljø som vert meir attraktivt og fagleg interessant

I årsmelding for 2017 under mål var eitt av punkta:

Målsetting for eininga vert å halde tidsfristar og vere ajour i sakshandsaminga. Ein vil arbeide framoverreta og fortsette med administrativ likebehandling i saker.

I årsmeldinga for 2017 stod det også at

Avdelinga har ansvar for områda plan (reguleringsplan og kommuneplan), bygg (byggesakshandsaming) og oppmåling (matrikkelsaker, målegrunnlag, kartverk). Arbeid med grunnverv er lagt til avdelinga. Brannvern, feiing og oljevern er og lagt til avdelinga. I tillegg har avdelinga hatt fleire oppgåver på investeringssida med planlegging og gjennomføring av anlegg.

Har vidare ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehald av kommunaltekniske oppgåver som veg, vatn, avløp, renovasjon, park og anlegg samt eigen maskinpark.

I budsjettet for 2019 blir det opplyst om følgjande fordeling av årsverka i TSSN:

TNM	Budsjett 2019	Plan 2017-2020
Fellesområde	0,0	1,0
Teknisk drift	4,0	3,0
Plan bygg oppmåling - brann	2,8	2,8
Næring	1,3	1,5
Eigedomsforvaltning	9,3	8,5
Sum årsverk	17,4	16,8

I årsmeldinga for 2017 går det fram at:

Årsverka viser ikkje reelt disponibelt mannskap i avdelinga. Samarbeidet med Stordal kommune gjer at ingeniørar i TSSN vert fakturert mellom kommunane etter fordelingsnøkkel basert på folketal. Dette gjer at tabellen for Teknisk drift og PBO vert slik:

Stillingar i TSSN	Norddal	Stordal	Årsverk
Planleggjar	0,6	0,4	1
Byggesak / brannleiar Norddal	0,6	0,4	1
Ingeniør FDV	0,6	0,4	1
Oppmåling/ matrikkelføring	0,6	0,4	1
Byggesak /brann Stordal	0,3	0,2	0,5
Konst. teknisk sjef Stordal	0,6	0,4	1

Tilsettingsforhold Stordal 2,5 årsverk, Norddal 3 årsverk.

Vidare stod det under årsmøtet at:

Stillinga som oppmålingsingeniør hadde pappapermisjon, dels permisjon utan løn i starten av året 1.jan til 15.april. Oppmålingsingeniør sa opp stillinga si og slutta 1.oktober. Ny ingeniør vart tilsett frå same dato. Avdelinga har elles hatt ytterlegare ei administrativ stilling vakant heile 2017 etter at leiar for TSSN først hadde permisjon, og seinare sa opp si stilling. Dette har påverka avdelinga sin kapasitet både i dagleg drift og for prosjektgjennomføring.

1.6 Om KOSTRA

Kommunane gjer ei omfattande og detaljert rapportering til KOSTRA. I tillegg til ei detaljert automatisert rekneskapsrapportering, blir det gjort ei omfattande og detaljert manuell rapportering i eit eige skjema 20: *Byggesaksbehandling, deling, seksjonering, oppmåling.*

Vi skal innleiingsvis framstille nokre tall som vedkjem problemstillingane.

Gebyret for oppføring av einebustad Norddal og Stordal:

Kommune	2015	2016	2017
Norddal	13 580	13 920	14 270
Stordal	5 240		5 118

Gebyret som blir oppgitt er ekskl. mva. og gjeld for oppføring av ein einebustad siste år. Om kommunen reknar ut gebyret etter kor stor bustaden er skal ein gi opp gebyret for ein bustad med 200 m2 bruksareal.

Geburet for oppføring av einebustad i nabokommunar:

Kommune	2015	2016	2017
Ørskog	9 187	9 600	
Skodje	10 899	11 200	
Ålesund	18 300	18 750	19 800
Haram	11 916	12 098	12 284
Sandøy		8 538	10 254
Stranda	13 900		16 110
Sykkylven	8 900	9 190	9 420
Sula	10 720	13 850	14 500
Giske	11 700	14 430	

Geburet for oppføring av einebustad for samanlikning:

Kommune	2015	2016	2017
Møre og Romsdal	10 866	11 519	12 472
KOSTRA-gruppe 6	7 344	7 675	8 328
Landet uten Oslo	12 152	12 615	13 662

Norddal kommune tilhøyrar gruppe 6 som er små kommunar med høge bundne kostnader per innbyggjar og høge frie disponible inntekter.

Vi skal nedanfor framstille tal for Norddal kommune henta rett frå: [Bygge- og delesaksbehandling. Hovedtall og bakgrunnstall for omfang og ressursbruk. Grunnlagstall \(K\).](#)

Talet på byggesøknadar:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rammesøknader	1	2	3	3	2	2	1	2
Ett-trinns med 12 ukers frist	5	7	2	5	5	5	2	:
Ett-trinns med 3 vekers frist	14	29	18	40	38	27	26	:
Uten ansvarsrett	32	12	25	8	5	3	5	10

Talet på andre søknadar:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Igangsettingssøknader	19	30	18	55	50	30	25	40
Midlertidige brukstillatelser	5	4	12	20	18	4	5	5
Ferdigattester	10	12	15	8	10	15	15	15

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rammesøknader	30	30	20	20	30	28	20	15
Ett-trinns- 12 ukers	30	30	20	20	20	30	60	:
Ett-trinns- 3 ukers	28	30	20	20	20	28	20	:
Uten ansvarsrett	:	:	21	20	20	28	30	21

Når det gjeld saksbehandlingstid går det fram av rettleiaren til skjema 20 at det gjeld:

... kalenderdager (ikke arbeidsdager). Det betyr at helgedager, helligdager, høytider, ferier m.m. skal regnes med. Perspektivet skal være tida sett fra tiltakshavers/rekvirentens synspunkt; hvor lenge må vedkommende vente på kommunens behandling av søknaden, enten denne blir innvilget eller avslått.

Når det gjeld tilsyn er det rapportert inn slik:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antall byggesaker med tilsyn	2	2	2	:	:	:
Antall pålegg gitt i forbindelse med tilsyn	:	0	2	:	:	:
Antall oppfølginger av pålegg i forbindelse med tilsyn	:	0	0	:	:	:
Antall sanksjoner gitt i forbindelse med tilsyn	3	0	2	:	:	:
Antall andre virkemidler i forbindelse med tilsyn	1	2	0	:	:	:

Vi skal også framstille nokre tal henta frå: [Bygge- og delesaksbehandling - Hovedtall for omfang og ressursbruk. Grunnlagstall \(K\)](#).

	2015	2016	2017
Byggesøknader i alt	37	34	51
Herav: Rammesøknader	2	1	2
Herav: Ett-trinnsøknader	32	28	39
Herav: Søknader uten ansvarsrett	3	5	10
Dispensasjonssøknader	0	0	0

Fordelt på frist:

	2016	2017
Byggesøknader med 3 ukers frist	30	49
Ett-trinnsøknader med 12 ukers frist	4	2

2. Problemstilling 1: Tidsfristar

Har Norddal kommune system og rutinar som sikrar at kommunen er innanfor lovpålagt saksbehandlingstid?

2.1 Revisjonskriterier

Norddal kommune har ei plikt til å følgje plan og bygningslova. Når det gjeld tidsfristar går reglane fram av § 21-7. **Hovudregelen** er at ein søknad om løyve skal avgjerast innan **tolv veker** etter at fullstendig søknad ligg føre, **med mindre anna følgjer av andre eller tredje ledd**. For ein søknad om rammeløyve gjeld ikkje andre og tredje ledd. Ved overskriding av fristen skal kommunen betale tilbake byggesaksgebyret etter nærare reglar gitt i forskrift.

Andre ledd vedkjem § 20-3 (tiltak som krev **ansvarleg føretak**) og angir at:

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Tredje ledd vedkjem § 20-4 (tiltak som kan gjerast av **tiltakshavar**), og angir at:

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Fjerde ledd angir at ein søknad om løyve til tiltak som krev **dispensasjon** frå plan eller planreglar, skal kommunen avgjere innan 12 veker. Den tida søknaden ligg til uttale hos regionale og statlege styresmakter, blir ikkje rekna inn i denne tidsfristen.

Sjette ledd angir at ein søknad om **løyve til igangsetting** skal kommunen behandle innan 3 veker. Er ikkje dette avgjort innan fristen, kan ein sette i gang tiltaket.

Sjuande ledd angir at kommunen skal gi ein **ferdigattest** innan 3 veker etter at kravet med nødvendig dokumentasjon er teke i mot. Er ikkje ferdigattest gitt innan fristen, kan ein ta i bruk byggverket.

Åttande ledd angir at ein søknad om **endring av eit gitt løyve**, som oppfyller vilkåra i andre eller tredje ledd, skal kommunen avgjere innan tre veker. Er ikkje søknaden avgjort innan dette, blir eit løyve å sjå på som gitt.

Departementet har etter § 21-8 heimel til å gi forskrifter om fristar for førehandskonferanse og midlertidige bruksløyver. Etter byggesaksforskrifta § 7-1 a skal **førehandskonferanse** vere heldt av kommunen innan 2 veker. Der eksisterande byggverk er øydelagt av brann, naturskade, ulykke eller liknande hending, skal førehandskonferanse vere avvikla innan 5 dagar. Vidare angir § 7-1 b at ein søknad om **midlertidig bruksløyve** skal vere behandla av kommunen innan 3 veker.

Plan og bygningslova blir etter § 1-9 supplert med reglane i forvaltningslova. Forvaltningslova § 11 a angir at kommunen skal førebu og avgjere ein sak utan ugrunna opphald. Om det er forventa at det vil ta lang tid før ein kan gi svar skal ein snarast mogleg gi **eit førebels svar**.

Plan og bygningslova § 21-4 om behandling av søknaden i kommunen angir at:

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Kravet om at Norddal kommune skal vere under trygg kontroll, inneber at kommunen må ha gode system og rutinar som sikrar at tidsfristar blir overhalde.

2.2 Saksgangen

[eByggeSak](#) sett krav til kommunale fagsystem som sakstøtte for byggesaksbehandling. Dette gjeld steg 7 i verdikjeda under:



Krava er utforma slik at dei kan bli nytta ved anskaffing av like løysningar i marknaden. Produktspesifikasjonen samordnar behov som ein skal dekke i kommunane, og er utvikla av KS i samarbeid med DiBK, Kartverket, SSB, fagressursar frå fleire kommunar og konsulentar.

Den nasjonale produktspesifikasjon består mellom anna av prosessmodellar i eigna format for nedlasting og bruk. Ein av desse prosessmodellane er: *Vedlegg A - Prosesskart Dagens byggesaksprosess*. Vi skal nedanfor gje att dei prosessane som vedkjem ein kommune:

Tilby informasjon om byggesøknadsprosessen

Tilby informasjon om byggesak, reguleringsplaner m.m. på nettsider og infotorg. Uformell dialog med søker

Motta anmodning om forhåndskonferanse

- *Motta, registrere og sende anmodning om forhåndskonferanse til saksbehandler*
- *Behandle anmodning om forhånds-konferanse*
- *Kalle inn tiltakshaver og evt. berørte fagmyndigheter til forhåndskonferanse*
- *Gjennomføre forhånds-konferanse*

Motta søknad og avklare dokumentasjon

- *Motta, registrere og sende byggesøknad til saksbehandler*
- *Sende bekreftelse på mottatt søknad*
- *Avklare dokumentasjon (Nabovarsel, byggested, tiltakshaver, ansvarlige foretak, parter/innsigelser, kart, tegninger, beskrivelser, andre dokumenter). Eventuelt sende mangelbrev. eller retur av søknad.*

Behandle rammesøknad eller ettrinnsøknad

- *Hente inn grunnlag for behandling av søknad*
- Er privatrettslige forhold avklart?*
Krever dispensasjon, herunder krever det godkjenning av andre sektormyndigheter?
Må vei, vann og avløp avklares?

- *Vurdere tiltaket*
 - *Vurdere tiltaksklasse og ansvarsrett*
- Behov for uavhengig kontroll utover lovpålagt? (Grunn, brann, plassering, prosjektering, støy)*

- *Fatte vedtak*

Behandle igangsettingssøknad

- *Motta, registrere og sende igangsettings-søknad til saksbehandler*
- *Sende bekreftelse på mottatt søknad*
- *Sjekke ansvarsrett*
- *Fatte vedtak*

Behandle søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

- *Motta, registrere og sende søknad om midlertidig brukstillatelse til saksbehandler*
 - *Sende bekreftelse på mottatt søknad*
 - *Vurdere vesentlighet på gjenstående arbeid*
 - *Fatte vedtak*
 - *Motta, registrere og sende søknad om ferdigattest til saksbehandler*
 - *Sende bekreftelse på mottatt søknad*
 - *Vurdere dokumentasjon på utført tiltak*
- Endringer som krever søknad?*
- *Fatte vedtak*

2.3 Faktagrunnlag

2.3.1 System og rutinar

Saksbehandling av byggesøknader blir gjort i kommunen sitt generelle saksbehandlingssystem, ACOS WebSak. Det er lagt inn ein tilleggsmodul i dette systemet, ACOS Byggesak, som er eit system for elektronisk registrering og tilrettelegging av saksbehandlinga innanfor byggesaksbehandlinga. Modulen er tilrettelagt for import av elektroniske byggesøknader frå ByggSøk, men dette blir i liten grad nytta og fungerer ikkje særleg godt.

Vi har gått grundig gjennom dette saksystemet. Vanleg saksgang for dei fleste sakene er at servicekontoret tar i mot og registrerer ein innkomande søknad som blir skanna og lagt inn i WebSak og ordna til ein saksbehandlar. Det blir så sendt eit utgåande brev frå servicekontoret som eit førebels svar nokså omgåande. I dette brevet går det fram kven som er saksbehandlar for saka.

Det blir så laga ei sak som følgjer ein standardisert mal:

Tittel på saka

0xx/18	Delegert rådmannen	
0xx/18	Formannskapet	

Søknad dagsett: xx.xx.18
 Gnr./bnr/fnr.: Gnr x, bnr. x – Område
 Ansvarleg søkjar: Namn, Adresse, Postnr. og poststad
 Tiltakshavar: Namn, Adresse, Postnr. og poststad
 Tiltak: Namn på tiltaket
 Storleik: x m2
 Kartreferanse: EUREF89 X=x, Y=y
 Nabovarsel: Ingen merknader på nabovarsel.
 Vatn/Avløp/Tilkomst: Ikkje endring på eksisterande tilhøve for vatn, avløp og tilkomst.

Saksopplysningar:

Sakvurdering/konklusjon:

Vedtak:

Døme på vedtak A:

Med heimel i § 20-4, jfr. § 20-3 i plan- og bygningslova og reguleringsplanen vert søknaden godkjent.

Døme på vedtak B:

Med heimel i § 20-2 i plan- og bygningslova og reguleringsplanen vert søknaden om tiltaket godkjent.

- Med heimel i § 20-2, jfr. § 20-1 i plan- og bygningslova og reguleringsplanen vert søknaden om tiltaket godkjent.*
- Med heimel i § 22 i plan- og bygningslova finn ein å kunne godkjenne fylgjande med slikt godkjenningssområde:*

Firma 1: SØK, PRO, UTF, bygning, tiltakskl. 1

Firma 2: PRO, UTF, grunnarbeid, tiltakskl. 1

Firma 3: PRO, UTF, sanitær, tiltakskl. 1

Etter vedtaksdato blir det sendt eit utgåande brev nokre dagar etter som melding om vedtak.

Desse fire dokumenta; inngåande søknad, utgåande førebels svar, sak med vedtak og utgåande melding om vedtak, ligg vanlegvis arkivert for alle byggesakene. Desse dokumenta saman med dei andre tilhøyrande dokument blir lagt inn i ei eiga saksmappe. Saksmappene for byggesøknadar ligg i ein arkivdel: *Eigedomar*. Desse dokumenta er i all hovudsak registeret som eitkvart anna av kommune sine dokument. Dei aller fleste byggesakene er likevel koda med BS, og i dei fleste høve er dei også koda med gnr. og bnr. for den aktuelle søknaden.

Vi ha tatt ut ei liste over alle saksmappene som var merka som byggesak, med kode BS:

År	Melding	Enkel	Et - trinns	To - lgangset ting	To - Rammeti latelse	Enke tiltak	Dispensa sjon fra plan	Ikke søknads pliktig	Uten kode	Total- sum
2008	9	10		1	1	1			49	71
2009	17	21			1	7			15	61
2010	18	15				2			26	61
2011	2	7	1			1			31	42
2012	3	19	1				1		30	54
2013	7	20		1			1		26	55
2014	7	8	2	1		1		1	22	42
2015	5	4			4	1			28	42
2016	3	3	2		1				31	40
2017	5	1	2						37	45
2018	4	2	1						15	22
Sum	80	110	9	3	7	13	2	1	310	535

Denne tabellen syner kanskje at ein ikkje gjennomgåande har koda alle saker rett over åra. Vidare at ein del saker som blir registeret ikkje er byggesøknadar, men at også andre sakstypar blir lagt under kodinga BS for byggesak.

Vi er ikkje kjent med at kommunen har eit system for registrering i tillegg til ACOS Websak, som til dømes eit regneark eller [ByggSak-Rapport](#), som gir rådmann, teknisk sjef eller saksbehandlar relevant styringsinformasjon på ein enkel og lettfatteleg måte.

Ved rapportering til KOSTRA blir det tatt ut ei liste som saksbehandlar manuelt må gå gjennom før ein manuelt rapporterer.

Status i byggesaker og eventuelle tverrfaglege problemstillingar blir drøfta i faste møter.

Teknisk sjef gjer ein gjennomgang ved jamne mellomrom av byggesakene, men det er ikkje konkret formalisert i høve til kva ein går gjennom og kor ofte ein gjer det.

Sjølv om kommunen kanskje har mangelfulle system og rutinar for oppfølging av tidsfristar, er nok teknisk sjef kjent med status med omsyn til tidsfristar likevel, både ved orientering ved dei faste møta og ved uformaliserte gjennomgangar ved ulike tidspunkt.

Alle byggesaker blir så langt vi kan sjå også sendt ut til formannskapet, der dei blir lagt under ein eigen sakstype, delegasjonssaker. I vedlegg har vi lista opp alle byggesaker som har blitt satt opp som delegeringssaker i formannskapet for 2017 og 2018.

2.3.2 Gjennomgang av byggesakene

Vi har gjort ein gjennomgang av alle sakene for 2018 med utgangspunkt i dei sakene som vart sendt ut til formannskapet.

Gjennomgang av saker for 2018:

Nr.	Delegert f-sak	Sakstype	Vedtak	Søknad	Vedtak	Dagar
1	001/18		B	08.01.18	05.02.18	28
2	002/18	Igangsettingsløyve		22.01.18	07.02.18	16
3 *	003/18		A	04.01.18	09.02.18	36
4	004/18		A	08.11.17	14.02.18	98
5	005/18		B	05.02.18	20.02.18	15
6	006/18		B	16.02.18	06.03.18	18
7 a	007/18	Rammeløyve		06.03.18	14.03.18	8
8	008/18		A	15.03.18	04.04.18	20
9	009/18		A	12.03.18	04.04.18	23
10 b	010/18	Riving		22.03.18	11.04.18	20
11 *	011/18		A	21.06.17	13.04.18	296
12	012/18		A	14.03.18	16.04.18	33
13 *	013/18	Bruksendring		19.10.17	24.04.18	187
14 a	014/18	Igangsettingsløyve		09.05.18	15.05.18	6
15	015/18		B	05.04.18	25.05.18	50
16	016/18		A	21.05.18	06.06.18	16
17	017/18		B	06.06.18	18.06.18	12
18 c	018/18	Rammeløyve		12.06.18	22.06.18	10
19	019/18	Igangsettingsløyve		02.07.18	18.07.18	16
20 d	020/18		B	06.07.18	01.08.18	26
21 b	021/18	Rammeløyve		30.08.18	06.09.18	7
22	022/18	Igangsettingsløyve		30.08.18	07.09.18	8
23	023/18		B	14.09.18	27.09.18	13
24 d	024/18	Endring av ansvarsrett		23.08.18	27.09.18	35
25 c	025/18	Igangsettingsløyve		17.09.18	01.10.18	14
26	026/18		A	31.08.18	01.10.18	31
27	027/18		B	21.09.18	03.10.18	12
28	030/18		B	02.11.18	19.11.18	17

Det var i alt 28 saker. Vi har merka nokre av sakene med *, og dei gjeld saker der søknadsdato er før 2018. Det var også 8 av desse sakene der 2 av dei gjeld same tiltak, desse har vi merka med a, b, c og d.

I tabellen ovanfor har vi også merka kvar sak sitt tilhøyrande delegasjonssaknummer i formannskapet, under overskrifta: *Delegert f-sak*.

Under overskrifta: *Sakstype*, har vi merka kva for type sak det er. Dei som ikkje er merka med noko er ordinære byggesøknader. Ovanfor under framstilling av den standardiserte malen ga vi to dømer på vedtak, A og B. Kva slags type vedtak som vart fatta i kvar byggesøknad har vi merka under overskrifta: *Vedtak*.

I tabellen har vi også registrert dato for søknad og vedtak, samt talet på dagar mellom datoane.

3 av sakene vedkom riving, bruksendring og endring av ansvarsrett, der det i saken om endring av bruksendring tok 187 dagar mellom søknad og vedtak.

5 av saken vedkom løyve til igangsetting, der det i gjennomsnitt tok 12 dagar frå søknad til vedtak.

3 av sakene vedkom rammeløyve, der det i gjennomsnitt tok 8 dagar frå søknad til vedtak.

Av dei resterande 17 sakene, var det 2 saker der søknadsdato var før 2018. Desse to sakene hadde 98 dagar og 296 dagar mellom søknadsdato og vedtaksdato.

Vi står då att med 15 ordinære byggesøknader for 2018, der 6 av dei var av type A vedtak medan 9 var av type B vedtak. Gjennomsnittleg tid var 27 dagar og 21 dagar respektivt, og 23 dagar for alle dei 15 sakene samla.

2.4 Vurderingar

Omfanget av byggesøknadar i Norddal kommune er så vidt lågt at ein skal vere varsam med å stille for strenge krav til omfang av system og rutinar. Om kommunen ikkje held seg innanfor dei lovpålagte tidsfristar for saksbehandlingstid ved ein søknad, er det nok meir tilhøve ved saka som gjer det, enn manglar ved system og rutinar.

Kommunerevisjonen vurderer det likevel tenleg at kommunen drøfter og nedfeller nokre rutinar med utgangspunkt i den flyt som ein saksgang gjerne har. Vidare vurderer vi det som tenleg at ein rapportering av status med omsyn til tidsfristar blir formalisert.

Rådmannen bør også vurdere behovet for eit betre system for IT-støtte. Tidsfristar er berre ei side ved byggesaksbehandling.

Gode system for IT-støtte kan vere med på å tvinge saksgangen inn i ein god og ryddig flyt, slik at systemet i seg sjølv vil fungere som ei god rutine.

Rapporteringa til KOSTRA er særskild detaljert og omfattande, og mangel på IT-system gjer denne rapporteringa vanskeleg. Vi viser her også til kapittel 1.6 om KOSTRA. Ei mangelfull koding og mangelfulle system gir truleg også ein noko mangelfull rapportering til KOSTRA.

Sentrale styresmakter og organisasjonar på nasjonal nivå har høge ambisjonar i høve til digitalisering av flyten i saksgangen i byggesaker. Dette vil krevje betre system for IT-støtte.

3. Problemstilling 2: Dispensasjonspraksis

Har Norddal kommune ein god dispensasjonspraksis?

3.1 Revisjonskriterier

Norddal kommune skal ha ein god dispensasjonspraksis. Dette er ikkje konkret gitt i lov, forskrift eller rettleiarar. Det er etter vårt syn likevel liten usemje om at dette er eit generelt krav som gjeld. Utfordringa ligg i å utdjupe kva ein god dispensasjonspraksis inneber. Vi har nedanfor lista opp 5 punkt som vi vil leggje til grunn i våre vurderingar.

1 - Gode føringar i kommuneplanen sin arealdel

Norddal kommune skal ha ein kommuneplan med ein arealdel. Etter vårt syn er det liten usemje om at det er tenleg at denne planen også legg til rette for ei god dispensasjonsbehandling.

2 - Vektlegge frårådingar frå andre styresmakter

Det går fram av pbl. § 19-2 at statlege og regionale rammer og mål skal vere tillagt ei særleg vekt ved ei dispensasjonsvurdering. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå sine planer, lova sine reglar om planer samt 100-metersbeltet, når ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

3 - Forsvarlege saksutgreiingar herunder ei god kvalitetssikring

Kommunelova 23-2 angir innleiingsvis at:

Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, ...

Det ligg i ei forsvarleg saksutgreiing at saker som ikkje er kurante blir gjenstand for ei viss kvalitetssikring.

4 - God kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval

Kommunelova 23-2 angir til slutt at:

Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjer, og at den er gjenstand for betryggende kontroll

Ein trygg kontroll inneber god kommunikasjon med politisk utval og andre interessentar. COSO- rammeverket er ein etablert norm, og angir at god kommunikasjon er eit kjenneteikn ved dei organisasjonar som har trygg kontroll.

5 - Likebehandling

Forvaltningsretten har nokre ulovfesta prinsipp. Eit av grunnprinsippa er forbodet mot usakleg forskjellsbehandling. I slike tilfelle er det ikkje nødvendigvis den einskilde avgjersle det hefter feil ved. Feilen oppstår når ein samanliknar avgjersla med ei anna avgjersle. Likebehandling krev at like tilfelle får lik behandling. Vidare at tilsynelatande like tilfelle er mogleg å etterprøve for andre ved at forvaltninga har gitt ei god grunngeving.

3.2 Om dispensasjonsreglane

Ein rettleiar utarbeidd av Fylkesmannen i Oslo og Akershus i samarbeid med Akershus fylkeskommune, gir god informasjon om temaet dispensasjonspraksis.

Nye dispensasjonsreglar vart gjort gjeldande frå 01.07.09. Bakgrunnen for dei nye reglane var at tidlegare dispensasjonspraksis førte til ei ueheldig utvikling i arealbruken, og då særleg i strandsona og andre pressområde. Dei var meint å klargjere og stramme inn tidlegare praksis ved å gi tydelegare avvenningar av dei omsyn som ein skal legge vekt på, og kva krav ein skal stille til vurderinga og vektig av dei ulike omsyna i saka.

Vi skal nedanfor gjere att innleiinga i rettleiaren nemnt ovanfor:

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet.

En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning.

For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan. Et tiltak som har vesentlig virkning for miljø og samfunn, bør behandles gjennom en planprosess (kommuneplan eller reguleringsplan). Dersom kommunen kommer til at tiltaket omfattes av en reguleringsplikt, er dette et selvstendig avslagsgrunnlag for dispensasjonssøknaden.

Det er kommunestyret som har mynde etter lova til å gi dispensasjon, jf. pbl § 19-4, første ledd. Kommunestyret kan etter reglane i kommunelova **delegere** sitt mynde til eit planutval eller til administrasjonen.

Etter § 19-2 første ledd står det at kommunen **kan gi** dispensasjon, slik at ingen har krav på å få dispensasjon. Ein må likevel ha ein sakleg grunn for å ikkje gi dispensasjon. Til dømes kan kommunen la vere å gi dispensasjon om ein ønskjer å sjå saka i en større samanheng, i eit område der det har vore mange dispensasjonar.

Vilkåra for dispensasjon går fram av § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

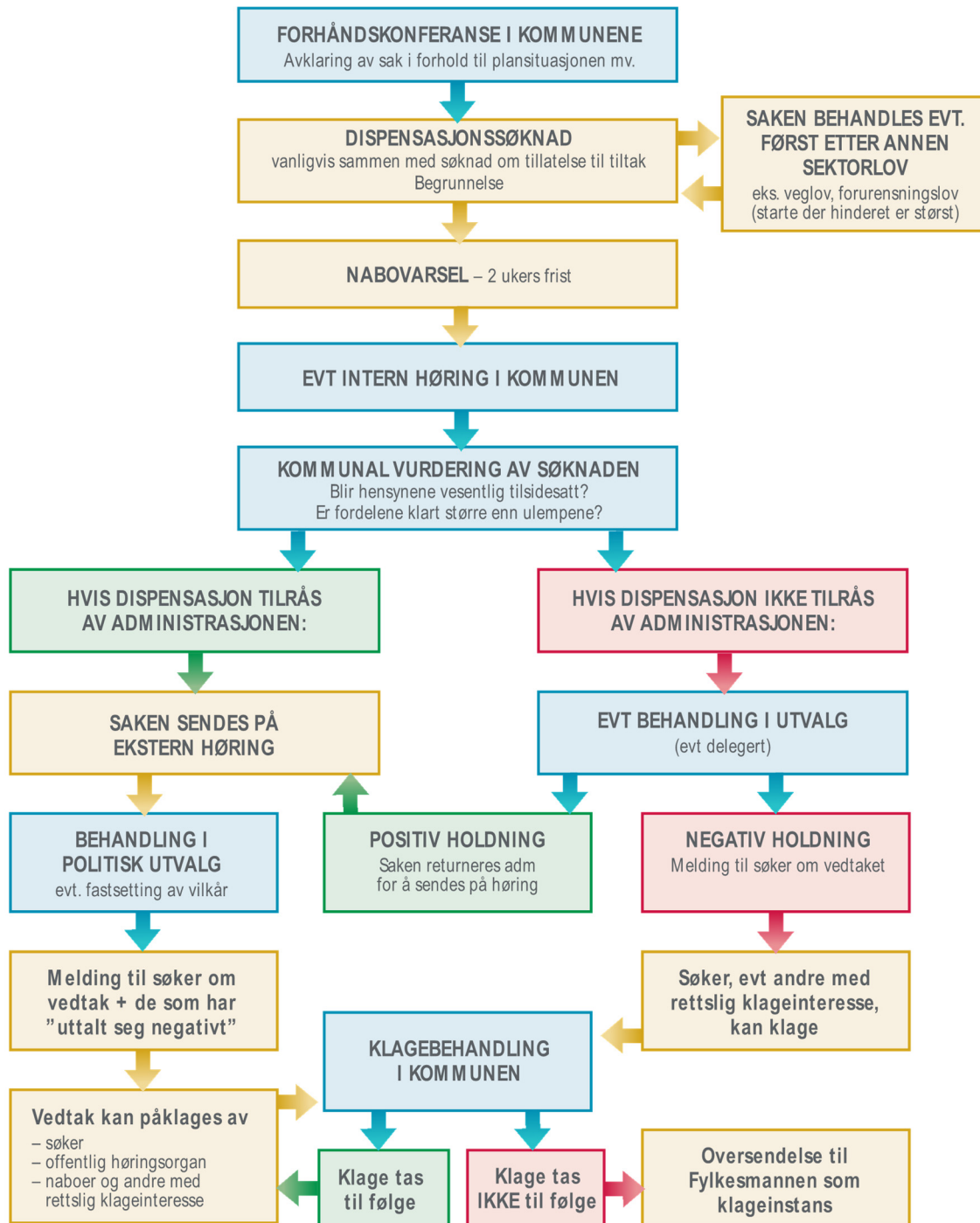
Begge vilkåra, *vesentlig tilsidesatt* og *overvekt av fordeler*, må vere oppfylt for å kunne innvilge ein dispensasjon.

Reglane om **saksgangen** ved dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-1:

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som er nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når

dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Gangen i ein dispensasjonssak:



Alle dispensasjonar som vedkjem regionale og statlige styresmakter sitt saksområde skal bli sendt til desse for uttale før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-1. Ein må gi ein rimeleg frist, normalt fire veker, og ein bør tas omsyn til ferietid; anbefalt tre veker forlenga i

sommarferie og ei veke forlenga for påske- og juleferie.

Tabellen nedanfor viser ulike sakstyper og kva for styresmakter søknaden skal bli sendt til:

Tema	Dispensasjon for	Sendes til
Kulturminner	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører automatisk fredete, forskriftsfredete og vedtaksfredete kulturminner - jf. Fylkesdelsplan kulturminner Tiltak som berører områder/objekter regulert til spesialområde bevaring og bygninger eldre enn 1850 Tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3 og § 6 	FK, Byantikvaren
Riks- og fylkesvei	<ul style="list-style-type: none"> Alle vegsaker og saker som berører avkjørselsforhold og vegtraséer Endring av byggegrense mot fylkesveg og riksveg Etablering av ny, eller utvidet/endret bruk av adkomst/avkjørsel fra riks- og fylkesvei Tiltak som kan medføre økt forurensning og støy fra vegtrafikken 	SVV, FK, FM, SVV
Jernbane	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører regulert byggegrense mot jernbane Tiltak som fører til økt trafikk over usikret planovergang Tiltak innenfor 30 m fra midtre nærmeste spor enten det foreligger regulert byggegrense eller ikke 	JBV
Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)	<p>Tiltak i strid med LNF-formålet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arealtiltak i strid med formålet (rideanlegg, massetak, masseutfylling, deponier, golf, hagesentra, bruksendringer, bygge- og anleggstiltak, osv.) Inngrep i dyrka og dyrkbar jord og produktive landbruksområder Omdisponering/midlertidige omdisponeringer Fradeling av arealer og bygninger 	FK, FM
Marka	<ul style="list-style-type: none"> Alle søknadspåtlige tiltak innenfor markagrensen 	FM
Strandsonen	<ul style="list-style-type: none"> Alle tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen og områder omfattet av statlige planretningslinjer for strandsonen 	FK og FM
Sjøområde	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører områder hvor fiskeri eller havbruksnæringen har interesser Tiltak som berører naturtyper i sjø Legging av kabler, ledninger og vann- og avløpsanlegg i sjø Utnyttelse av sjøområder, kaianlegg og tiltak som berører sjøverts transport 	F.dir. F.dir. og FM F.dir., FM og Kystverket Kystverket og Havnevesenet
Vassdrag	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som kan være til hinder for konsesjonsgitte vassdrags- og energianlegg Inngrep i vassdrag og kantsoner Alle tiltak innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag <p>Eksempler på tiltak: nyetableringer, riving/nyoppføring, fradeling og bruksendring samt vesentlige terrenginngrep, bekkelukking og fylling i vann</p>	NVE NVE, FM og FK FM og FK
Drikkevann	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører drikkevann eller drikkevannskilder inklusiv nedbørsfelt 	Mattilsynet
Naturmangfold	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører naturtyper av regional eller nasjonal verdi (kategori: viktig og svært viktig), utvalgte naturtyper eller prioriterte arter, se Naturbase. 	FM

Naturvernområder	<ul style="list-style-type: none"> Alle søknadspålitige tiltak innanfor verneområder må sendes til Fylkesmannen for behandling etter verneforskrift Tiltak i områder som er vernet eller foreslått vernet, eller i randsonen til verneområder, se Naturbase 	FM
Landskap	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som berører viktige kulturlandskapsområder 	FK
Friluftsliv – Grøntområder	<ul style="list-style-type: none"> Omdisponering av områder som i planer er markert som overordnet sammenhengende grønnstruktur i byer og tettsteder (jf. plan, grøntplan, temakart, friområde/park, naturområder og lignende) Tiltak som berører statlig sikrede friluftsområder eller friluftsområder med nasjonal eller regional bruksverdi 	FK
Barn og unge	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak som fører til omdisponering/reduksjon av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, eller som er i bruk til barns lek 	FK
Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> Dispensasjon fra krav om universell utforming 	FK
Handelsetablering	<ul style="list-style-type: none"> Handelsetableringer og utvidelse av kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m² utenfor områder som er avklart i plan eller er avsatt som sentrumsområder i Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur. Tiltak som er i strid med føringene som er gitt Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre 	FM, FK, SVV
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> Etablering av parkering i tilknytning til handels- og forretningsområder og arbeidsplasser. 	FM, FK, SVV
Samfunnssikkerhet: bl.a. flom, erosjon, skred	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak innanfor flom- og skredutsatte områder (områder med kvikkleire og usikker grunn) Tiltak som kan være til hinder for konsesjonsgitte vassdrags- og energianlegg. Se: NVE 	NVE, FM NVE
Støy	<ul style="list-style-type: none"> Etablering av ny støyende virksomhet, eller lokalisering av nye støyømfintlig bebyggelse i støyutsatte områder (rød sone) 	FM, SVV

FM – Fylkesmannen, FK – fylkeskommunen, SVV – Statens vegvesen, JBV – Jernbaneverket, F.dir. – Fiskeridirektoratet, NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat

Ein uttale frå høyringsinstansane er eit fagleg innspel til kommunen, som skal gi eit betre grunnlag ved vektlegging av dei ulike omsyna. Aktuelle styresmakter kan rå ifrå dispensasjon om tiltaket er i strid med nasjonale eller regionale mål og føringar. Om nokon av desse uttaler seg negativt til ein søknad, bør ikkje kommunen gi dispensasjon, pbl § 19-2, fjerde ledd, andre punktum. Det at eit offentleg organ gir ein uttale i negativ eller positiv retning inneberer likevel ikkje automatisk at ein må avslå, men ein skal gi den ein særleg vekt.

Det er særleg viktig å vere merksam på kravet til grunngjeving om eit politisk utval går mot administrasjonen si innstilling. Utvalet må då grunngje si avvikande oppfatning. Det er same krav til innhaldet i ein grunngjeving i slike saker.

3.3 Faktagrunnlag

Kommunerevisjonen har gått gjennom dispensasjonssakene som har vore til behandling i det faste utvalet for plansaker i perioden frå 2016 og fram til 2018.

Dispensasjonssakene er ikkje delegert til rådmannen, og blir vedteke av planutvalet. I vedlegg har vi lista opp alle dispensasjonssakene for 2016, 2017 og 2018. I tabellen nedanfor har vi satt opp ei oversikt over desse sakene:

Dispensasjon frå:			FM	FK	NVE	SVV
1	005/16	Arealplan - LNF til fritidsbustad	X	X	X	X
2	015/16	Arealplan - LNF til bustad	X	X	X	X
3	017/16	Arealplan - LNF til fritidsbustad	X	X	X	
4	018/16	Arealplan - LNF til fritidsbustad	X	X	X	X
5	021/16	Reguleringsplan - Utnyttingsgrad og takform				
6	023/16	Kravet i arealplanen om reguleringsplan før frådeling				
7	025/16	Frådeling utan endring i arealformål med den hensikt å endre eigarhand.				
8	026/16	Frådeling utan endring i arealformål				
9	027/16	Frådeling utan endring i arealformål				
1	010/17	Reguleringsplan - Friluft til veg				
2	012/17	Reguleringsplan - Friluft til fritidfritidsbustad, for å betre tilkomst				
3	013/17	Reguleringsplan - Våningshus				
4	014/17	Reguleringsplan - Friluft til fritidsbustad, utviding av tomt				
5	019/17	Arealplan - LNF til fritidsbustad	X		X	X
6	021/17	Arealplan - Våningshus				
7	023/17	Arealplan - LNF til bustad				
1	006/18	Reguleringsplan - Frå grus til asfalt				
2	009/18	Arealplan - LNF til næring				
3	018/18	Reguleringsplan - Landbruk til fritidsbustad				

I denne tabellen ha vi prøvd å gruppere desse sakene inn i kategoriar i høve til kva ein søker om dispensasjon frå.

Vi har også merka om det ligg føre eit inngåande svar frå andre styresmakter i saksmappa på desse sakene. I sak 023/17 vedkomande dispensasjon frå arealplanen sitt LNF område til bustad vart det fatta eit intensjonsvedtak om at kommunen har til hensikt å innvilge saka. Tilsvarende vart gjort i sak 009/18 vedkomande dispensasjon frå arealplanen sitt LNF område til næring. Desse sakene blir sendt til andre styresmakter, før eit endeleg vedtak.

Det er berre ei sak 005/16 der planutvalet gjorde ei vedtak som ikkje var i tråd med innstillinga. I denne saka vart det innstilt på eit avslag i tråd med fylkesmannen sitt råd. Planutvalet valde likevel å innvilge dispensasjonen etter ei synfaring. I eit brev seinare ga fylkesmannen til kjenne at dei ikkje ville klage på dette vedtaket.

Vedkomande sak 015/16 sendte fylkesmannen eit brev av 07.10.16 der det stod:

Vi viser til telefonsamtale og e-post av 28.09.2016 vedrørende søknad om dispensasjon til frådeling av bustad på gnr. 52 bnr. 5 i Norddal kommune. Kommunen fatta positivt vedtak om frådeling den 09.05.2016. Tiltakshavar tok nyleg kontakt med kommunen for å sikre seg om at vedtaket var gyldig, då Fylkesmannen i brev av 29.04.2016 hadde varsla at vi ville klage på vedtaket.

(...)

Sjølv om positivt vedtak om frådeling vart fatta 09.05.2016, blei ikkje Fylkesmannen underretta om vedtaket før klagefristen var utløpt 09.08.2016.

(...)

Det er svært uheldig at vi ikkje har fått tilsendt vedtaket. Fylkesmannen presiserer at vi ville ha påklaga vedtaket om vi hadde blitt underretta i rett tid. Av omsyn til den private part som har innretta seg etter vedtaket og den lange tida som har gått, vil vi ikkje be kommunen om oppreising av klagefristen, jf. forvaltningslova § 31.

For framtidige saker krev vi at kommunen sikrar at Fylkesmannen som sektormyndede blir underretta om relevante vedtak, slik at ikkje klagefristen er utløpt når ein blir kjent med vedtaket.

I tabellen nedfor ha vi gjort ei oppsummering av desse sakene:

År	Tal på saker	Innvilga	Intensjon	Avslag	Vedtak i tråd med innstilling	Bustad	Fritids-bustad	Næring	Offentleg
2016	9	9			8	4	4	1	
2017	7	6	1		7	3	4	0	
2018	3	1	1	1	3	0	2	1	
Sum	19	16	2	1	18	7	10	2	0

I alt har det vore 19 dispensasjonssaker i åra 2016, 2017 og 2018. Desse er fordelt respektivt med 9, 7 og 3 saker. Dei 19 sakene fordelar seg med 10 saker som vedkjem fritidsbustad, 7 saker som vedkjem bustad og 2 saker som vedkjem næring.

Vidare skal vi gjere greie for systemet som er bygd opp i Norddal kommune vedkomande dispensasjonsbehandling. Denne framstillinga vil bli bygd opp med delkapittel knytt til dei kriteria vi har satt opp for ein god dispensasjonspraksis.

3.3.1 Gode føringar i kommuneplanen sin arealdel

Kommunestyret vedtok 04.07.11 arealdelen til kommuneplanen i sak 040/11.

Nordplan AS utarbeidde eit forslag til arealplan. Planarbeidet var ein omfattande prosess som tok fleire år. Nordplan AS gjennomførte dette i nært samarbeid med administrasjonen, og det faste utvalet for plansaker som var oppdragsgjever. Til oversiktsplanen vart det utarbeidd 6 delplanar for dei sentrale områda i bygdelaga Valldal, Eidsdal, Norddal, Fjørå, Tafjord. og Lingestranda. Det var gjennomført analyser og arealvurderingar for desse bygdelag, som det var gjort greie for i eit eige delkapittel for kvar av dei.

I planstrategien for 2017 til 2020 går det fram at:

4.2 KOMMUNEPLAN NORDDAL KOMMUNE

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel med delplaner.

Samfunnsdelen vart vedtatt i 2007 og skal rullerast i løpet av 2018. Det er ikkje avsett ressursar til å utarbeide ny arealdel.

Å utarbeide nye planar er eit omfattande og ressurskrevjande arbeid. Krav til dokumentasjon og utgreiingar, bruk av geolog og hydrolog, risiko- og sårbarheitsvurderingar, planomtale, planprogram, konsekvensanalyse, støv og støy vurdering osv. gjer at ein ofte er avhengig av konsulenttenester ved utarbeiding av planar etter plan- og bygningslova. Dette set krav til økonomiske ressursar for å kunne få gjennomført planarbeid, og vil gjelde både areal- og reguleringsplanar.

Kommunen har slik det står no ikkje kapasitet til å utvikle areal- og reguleringsplaner med eige personell, men arbeidet med å legge til rette for dette er allereie igangsett og vil halde fram gjennom perioden. Det vil likevel vere behov for tilgang på

konsulenttenester.

4.3 DELPLANER

Kommunen har arealdelplanar for Eidsdal, Fjørå, Valldal, Linge, Norddal og Tafjord. Det er ikkje avsett ressursar til å rullere desse eller utarbeide nye. Behovet er tilstades, men ikkje stort nok til å prioritere dette. Rullering blir vurdert fortløpande ved eventuelle endringar i situasjonsbiletet.

4.4 REGULERINGSPLANER

Norddal kommune har per i dag mange gjeldande reguleringsplaner, og det er stadig nye under utvikling, der desse hovudsakleg er private reguleringsframlegg. Arbeidet med å digitalisere og gjere tilgjengeleg gjeldande reguleringsplaner er godt i gang og vil halde fram i perioden.

Tettstadprosjektet vil setje krav for utforming av ny reguleringsplan for området. Dette er eit viktig arbeid som prioriterast for å få ei god løysing på Sylte. Det vil vere ei god investering for Norddal kommune å løyse utfordringar her, og i tillegg til at gjennomføringa kan gi samfunnsøkonomiske fordelar vil prosessen få vesentleg økonomisk stønad frå fylkeskommunen. Det er derimot viktig å vere sikker på at dei økonomiske kåra er gode nok til å kunne fullføre prosjektet, då ingen er tent med å planlegge noko ein ikkje har råd til å fullføre.

Private reguleringsforslag blir behandla etter kvart som dei kjem inn.

I våre samtalar med sentrale personar vart det av oss reist spørsmålet om arealdelen i kommuneplanen gir relevante føringar og legg til rette for ein tenleg dispensasjonspraksis i Norddal kommune.

Ingen ga til kjenne at manglar i arealplanen ga utfordringa i høve til dispensasjonssakene. Det vart også vist til at det er avgrensa kor detaljert ein arealplan kan vere i Norddal kommune som er ein så vidt omfangsrik kommune i areal.

Administrasjonen skal også opp gjennom angitt at det er viktig at arealplan og reguleringsplan blir følgt. Vår gjennomgang viser at det har vore lite motstrid mellom administrativt og politisk i sakene for 2016, 2017. og 2018.

3.3.2 Vektlegge frårådingar frå andre styresmakter

Vi gjorde kort greie for den motstrid som har vore ovanfor, der fylkesmannen ved eit høve ga til kjenne at det var *svært uheldig* at dei ikkje har fått tilsendt vedtaket. Dette var likevel meir manglar ved rutinar for det å sende over vedtak, enn eit døme på at kommunen ikkje vektlegg frårådingar frå andre styresmakter. Vedkomande den andre saka, var ikkje motstriden større enn at fylkesmannen likevel ikkje ville klage på vedtaket.

I våre samtalar med sentrale personar vart også dette teamet drøfta. Alle ga til kjenne at administrasjonen ville vektlegge frårådingar frå andre styresmakter.

Kommunen har ikkje nedfelte rutinar for å sikre at andre styresmakter blir gitt høve til å komme med uttale før det blir fatta vedtak om dispensasjon på områder der dei har ansvar. Rutinar som kan gi saksbehandlarane hjelp. Vi viser her til eit døme på eit oppsett som var gitt i rettleiarane frå fylkesmannen i Akershus ovanfor.

I kva grad kommune vektlegg frårådingar frå andre styresmakter handlar også til ein viss grad om måten desse synspunkta bli innarbeidd og drøfta i saksutgreiinga.

3.3.3 Forsvarlege saksutgreiingar og god kvalitetssikring

Det er rådmannen sitt ansvar å sikre at dispensasjonssaker har ei forsvarleg saksutgreiing med ei god kvalitetssikring før vedtak blir fatta.

Plan- og bygningsloven stiller strenge krav til å grunngi eit dispensasjonsvedtak. Grunnen til dette, er at den klåre hovudregelen skal vere at alle søkarar rettar seg etter regelverk og kommunale planer. Difor må kommunen i si grunngjeving godtgjere at dispensasjonen medfører fleire fordeler enn ulemper, og at dispensasjonen ikkje er til skade for dei interessene planen eller føresegna er meint å verne. Ein kan her også minne om at det er same krav til innhaldet i ein grunngjeving om eit politisk utval går mot administrasjonen si innstilling.

Vår gjennomgang viser at det for nokre saker ikkje er tvil om at dei har vore gjenstand for ei grundig saksutgreiing, medan ein god del saksutgreiingar er korte. No kan det likevel vere at ein at god del av dei korte sakene er enkle og kurante saker.

I dei sakene som ikkje er korte, ser ein tydeleg spor av at drøftinga skjer omkring dei to sentrale drøftingskriteria og vilkåra. Dei to sentrale vilkåra er at ein dispensasjon ikkje kan **vesentleg tilsidesette**, og må ha ei **overvekt av fordelar**. Vidare at drøftinga, for dei saken det gjeld, legg vekt på dei synspunkt som andre styresmakter har.

Når det gjeld kvalitetssikring, er praksisen slik at saker som ikkje er kurante blir drøfta i dei faste møta for alle tilsette i teknisk. I saker som ikkje er å sjå på som kurante, er også teknisk sjef meir involvert og gjer ei gjennomlesing og kvalitetssikring.

For å utøve dispensasjonsbehandling må det være kapasitet til å saksbehandle desse innanfor gitte fristar. Det er berre ein saksbehandlar i Norddal kommune, og denne ressursen bli delt med Stordal kommune. Slik at det er ein risiko for at det periodevis kan vere ein viss samanheng mellom kapasitet og kvalitet på saksbehandlinga.

Kommunen har ikkje nedfelte rutinar og sjekklister for dispensasjonsbehandling.

3.3.4 God kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval

Det er viktig med god ein dialog mellom administrasjonen og planutvalet for å sikre at dispensasjonssaker får vedtak i samsvar med krav og gjeldande praksis.

Det er opplyst om at det i all hovudsak berre er rådmannen som møter i planutvalet. Teknisk sjef møter fast i planutvalet i Stordal kommune, men ikkje i Norddal kommune.

Det er slik vi oppfattar liten kommunikasjon mellom fagavdelinga og planutvalet.

Større kommunar får gjerne fleire saker til behandling. Dette kan gi ein større jamn flyt av dispensasjonssaker. Dette gir ei viss opplæring, kompetanse og erfaring i seg sjølv, og gjeld så vel politisk som administrativt.

Norddal kommune har ikkje nedfelte rutinar i høve til dette med kommunikasjon mellom administrasjon og planutvalet. Det er rådmannen som vurderer behovet frå sak til sak.

3.3.5 Likebehandling

Et grunnleggande juridisk prinsipp i forvaltningsaker er at dei som søker om dispensasjon i plan- og byggesaker blir likebehandla. Dette medfører at når det blir gitt dispensasjon, må også andre med nokolunde tilsvarande saker få dispensasjon.

Dispensasjonssaker er likevel ofte i sin natur spesielle og særeigne, slik at det er ein risiko for at likebehandling ikkje blir oppnådd. Ein særleg risiko er at det kan vere store forskjellar mellom søkarar si kontaktflate og kor stort påtrykk ein utøver i høve til søknaden. Både kontaktflate og påtrykk gjeld så vel politisk som administrativt.

I våre samtalar med sentrale personar vart dette brakt inn i samtalen som eit tema. Ingen ga til kjenne at dette var noko som dei har opplevd eller opplever som spesifikt utfordrande for Norddal kommune, men at ein er seg bevisst dette i det daglege arbeidet.

3.4 Vurderingar

Vi har vurdert kommunens sitt system for dispensasjonar, for å sjå om det gir en god dispensasjonspraksis. Dispensasjonspraksis er eit utfordrande tema å evaluere, og då særleg i dette tilfellet der det også er få saker. Vidare er dispensasjonssaker ofte spesielle og særeigne og ikkje direkte samanliknbare.

Større kommunar får gjerne fleire saker til behandling. Dette kan gi ein større jamn flyt av dispensasjonssaker. Dette gir ei viss opplæring, kompetanse og erfaring i seg sjølv, og gjeld så vel politisk som administrativt. I mindre kommunar kan det lettare oppstå eit noko større behov for opplæring, men dette igjen kan vere noko personavhengig.

Det er viktig å ha rutinar for å utføre dispensasjonssaker som sikrar at desse er i samsvar med krav i lovverket og kommunen sine eigne planer. Kommunen har ei del relevante element på plass i saksbehandlinga av dispensasjonssaker. Vi saknar likevel eit heilskapleg system med rutinar, malar, sjekklister og kvalitetssikring som er implementert i eit kvalitetssystem for behandling av dispensasjonssaker. Vi oppfattar det ikkje slik, at vi og administrasjonen er ueinige om dette. Manglande system og rutinar har nok ein viss samanheng med ein noko låg kapasitet, samt at ein må gjere ei vurdering av kost og nytte ved å starte opp ei større systemorientering. Det er få saker, slik at ei omfattande systemorientering er ikkje tenleg, men nokre enkle grunnstrukturar med nedfelte rutinar bør kommunen etter vårt syn få plass.

Sjølv om det vanskeleg å gi eit eksakt svar på om dispensasjonspraksisen er god, kan ein peike på nokre element som kan gjere den betre.

Når det gjeld **gode føringar i kommuneplanen sin arealdel** så står arealplanen fram som resultatet av eit godt stykke arbeid, der kommunen har fått hjelp av etter vår vurdering godt kompetente konsulentar. Likevel går det fram av planstrategien eit signal om at når det gjeld rullering av delplanane så er: *Behovet er tilstades, men ikkje stort nok til å prioritere dette. Rullering blir vurdert fortløpande ved eventuelle endringar i situasjonsbiletet.*

Når det gjeld det å **vektlegge frårådingar frå andre styresmakter**, så gjorde vi kort greie for den motstrid som har vore ovanfor. Vi er vidare einig med fylkesmann at det var uheldig at han ikkje fikk tilsendt vedtaket. Ein bør sikre i rutinar og prosedyrar for oppfølging at dette ikkje skjer. Fylkesmannen sin klagerett er ein viktig del av ei dispensasjonsbehandling.

Når det gjeld **forsvarlege saksutgreiingar og god kvalitetssikring**, vil vi peike på at ein bør vere varsam med å la vedlegg bere ei saksutgreiing. Dispensasjonssaker har gjerne mange vedlegg, men dei relevante tilhøva må ein også innarbeide i saksutgreiinga. Kommunen bør etter vårt syn også formalisere eit system der teknisk sjef formelt godkjenner alle dispensasjonssaker før dei blir lagt fram for planutalet. Dette kan vere viktig i høve til å klargjere ansvarstilhøva.

Vi vil peike på at det er viktig å ha kapasitet for å saksbehandle dispensasjonssaker innan gitte fristar. I Norddal kommune utgjør plan og bygg berre ei stilling kvar. Dette er resursar som

også blir nytta i samarbeidet med Stordal kommune. Det har vore ein del utskiftingar dei seinare åra, og sentrale personar i nettverket står kanskje ovanfor å bli pensjonist dei nærare åra. Plan og bygg er eit omfattande og kompetansekravjande område der også god erfaring og lokal kjennskap er viktig. Det er gjerne ein samheng mellom kvaliteten i saksbehandlinga og dei tilsette sin kapasitet og kompetanse.

Når det gjeld **god kommunikasjon mellom administrasjon og politisk utval**, oppfattar vi det slik at det er liten kontakt mellom fagadministrasjonen og planutvalet. Dette er eit tema som det etter vårt syn kan vere viktig å vere merksam på ved danninga av nye Fjord kommune.

Når det gjeld **likebehandling** så har ikkje vår gjennomgang avdekt noko som tilseier at Norddal kommune bryt med dette grunnleggjande prinsippet i dispensasjonssaker. Slike saker er likevel unike, og det gir særlege utfordringar med omsyn til å likebehandlinga. Nedfelte rutinar knytt til synfaring kan vere med å understøtte dette kravet.

4. Problemstilling 3: Tilsyn

Har Norddal kommune ei tilsynsoppfølging?

4.1 Revisjonskriterier

Norddal kommune er pålagt å føre tilsyn med at regelverket blir overhalde i kommunen og skal føre tilsyn i eit slikt omfang at ein kan avdekke regelbrot.

Om tilsyn

Tilsyn er ei oppgåve som inngår som ein del av forvaltninga av byggesaksreglane. Skal plan- og bygningslova fungere etter intensjonen, må Norddal kommune føre tilsyn med etterlevinga av regelverket slik at byggverk oppnår ønska kvalitet.

Kommunen er pålagt å føre tilsyn etter pbl. § 25-1, første ledd. Regelen er utforma som ein generell norm og pålegg ikkje kommunen å undersøke alle byggesaker med sikte på å avdekke det som er ulovleg. Den gir heller ikkje grunnlag for erstatningskrav om kommunen ikkje oppdagar det som er ulovleg.

På nokre områder er tilsynsplikta konkretisert. Det er der kommunen allereie har gitt pålegg eller blir gjort merksam på noko som er ulovleg, og som går ut over det reint bagatellmessige.

Planlegging av tilsyn

Kommunen skal som tilsynsorgan planlegge og organisere sitt tilsynsarbeid. Det er krav om å utarbeide årlege strategiar og mål for tilsynet, og gjere ei evaluering ved årets slutt. Dette går fram av HO-2/2012: *Temaveiledningen om tilsyn - Direktoratet for byggkvalitet*, der det også går fram følgjande:

En tilsynsstrategi bør forankres i den politiske ledelsen. Tilsynsstrategien vil gi politisk ledelse forståelse for tilsynets rolle.

Dette vil kunne gi politiske føringer for valg av prioriteringsområder som vil styrke tilsynet. Videre vil en politisk forankring av tilsynsvirksomheten kunne bidra til at tilsynet får realistiske rammebetingelser.

Kva kan det førast tilsyn med

Tilsynet er ikkje avgrensa til tiltak som blir byggesaksbehandla, men omfattar også tiltak unnateke frå byggesaksbehandling og tiltak som er sett i gang ulovleg. Det er likevel eit vilkår at tiltaket ligg innanfor tiltaksomgrepet slik det går fram av pbl. § 20-1. I rettleiaren går det også fram at:

I kommuner med liten tilsynsvirksomhet bør det prioriteres tilsyn med tiltak hvor det foreligger mistanke om regelbrudd. Det følger av pbl. § 25-1, annet ledd, annet punktum at kommunen skal føre tilsyn der det er gitt pålegg og ved ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

En kan dele inn tilsynet i følgjande område:

1. Søknadspiktige tiltak med ansvarsrett: Søkarfunksjonen – Prosjektering – Utføring – Uavhengig kontroll
2. Tiltak som tiltakshavar kan gjere sjølv
3. Tiltak unnateke frå byggesaksbehandling

4. Byggetiltak som det ikkje er søkt på
5. Produktdokumentasjon
6. Styringssystem: Føretaket sitt styringssystem – Prosjektet sitt styringssystem

4.2 Faktagrunnlag

I gebyrregulativet etter plan- og bygningslova, matrikkellova og eigarseksjonslova i Norddal kommune – 2019, gjeldande frå 01.01.2019 og vedteke i kommunestyret 13.12.18 går det fram under punkt 2.1.7 om *Tilsyn* at:

Kommunane har plikt til å føre tilsyn med tiltak etter plan- og bygningslova. Om lag 7 % av totalt byggesaksgebyr skal nyttast til å dekkje kommunen sitt arbeid med tilsyn.

Vidare under punkt 2.1.8 om *Gebyr for sakkunnig hjelp ved tilsyn* står det at:

Kommunen kan i særlege tilfelle rekvirere sakkunnig hjelp for å få gjennomført naudsynt tilsyn i samsvar med reglane i plan- og bygningsloven § 33-1 og § 25-2, andre ledd. Kostnad for naudsynt bruk av sakkunnig hjelp vert inkludert i gebyret.

Våren 2016 vart det starta eit arbeid med å lage ein felles plan for tilsyn TSSN (teknisk samarbeid Stordal Norddal). Dette arbeidet kom likevel ikkje så langt at det vart fullført.

Kommunen har ikkje ein vedteke strategi for tilsyn og oppfølging, slik at det heller ikkje er konkretisert ut prioriterte områder for tilsyn.

Det er heller ikkje sett av konkrete ressursar til dette arbeidet i Norddal kommune.

Under saksbehandlinga av byggesaker skjer det nok ulike former for dokumenttilsyn, men disse er ikkje så langt vi kan sjå notert og registrert på saksmappene. I den grad det har vore tilsyn opp gjennom åra, har det vore meir preg av ei ad-hoc enn ei planmessig tilnærming. Det skal her likevel nemnast at det opp gjennom åra, så har fleire som arbeider i teknisk hatt ei lang og god erfaring med god lokal kjennskap.

Låg kapasitet kan også innebære at kommunen først og fremst må prioritere andre saker, før tilsyn blir utført og følgt opp.

I den grad ein er blitt kjent med noko ulovleg, skal det ha blitt følgt opp. Det er ikkje nedfelt formaliserte rutinar for logging av desse. Ei heller at det blir satt opp ei oversikt over moglege ulovlege byggetiltak. Dette har nok samanheng med at det ikkje er vurdert som nødvendig då det er få saker.

Nyleg var det ein sak i formannskapet vedkomande eit ulovlegheitsgebyr.

I mangel av ein tilsynsstrategi blir det heller ikkje rapportert om tilsynsarbeidet med bakgrunn i ein vedteken tilsynsstrategi.

4.3 Vurderingar

Norddal kommune har etter vår vurdering ikkje tilstrekkelege rutinar som tilfredsstillar dei krav som regelverket sett til tilsyn.

Det er ikkje utarbeidd eit tilsynsplan, som ein gjer ei evaluering av ved årets slutt.

Vi vil her også vise til rapporteringa til KOSTRA i kapittel 1.6, der det ikkje er registrert inn saker under tilsyn for åra 2015, 2016 og 2017.

5. Konklusjonar og anbefalingar

Problemstilling 1: Tidsfristar

Norddal kommune bør formalisere saksgangen i byggesøknader, med flytskjema og nedfelte rutinar.

Rådmannen bør gjere ei vurdering av behovet for eit nytt IT-system for byggesøknadar.

Problemstilling 2: Dispensasjonspraksis

Norddal kommune bør formalisere saksgangen i dispensasjonssøknader, med flytskjema og nedfelte rutinar.

Rådmannen bør gjere ei vurdering av behovet for eit nytt IT-system for handtering av dispensasjonssøknadar. Det er truleg tenleg at denne vurderinga er ein del av ei breiare vurdering i høve til IT-system for alle typar av plansaker.

Problemstilling 3: Tilsyn

Norddal kommune bør utarbeidde ein tilsynsplan som blir vedteke av kommunestyret.

Vedlegg

Oversikt over sentrale dokumenter og litteratur

Dispensasjonsveileder - Veileder til plan- og bygningslovens kapittel 19 med hovedvekt på dispensasjon fra arealplan, Fylkesmannen i Oslo og Akershus i samarbeid med Akershus fylkeskommune. (2014)

Dispensasjonsbehandling jf. Plan- og bygningsloven, Revisjon Midt-Norge IKS for Skaun kommune (2017)

Rådmannens kommentarer

Oversikt over delegasjonssaker i formannskapet

<p>6. februar 2017 - 009/17 - 17/766 - Delegasjonssaker 001/17 - 17/0564 - Riving av bygningar, bnr. 3, bnr. 23 - Nerås/Lingås 002/17 - 17/0259 - Rivingsløyve fabrikkbygning - gnr. 4, bnr. 24 på Grandane</p>
<p>6. mars 2017 - 021/17 - 17/1649 - Delegasjonssaker 003/17 - 17/1226 - Parkanlegg i Jimdalen - Tafjord Kraftproduksjon AS 004/17 - 17/1415 - Oppføring av tilbygg på hytte, gnr. 64, bnr. 14 - Erling Indreeide 005/17 - 17/1436 - Oppføring av anneks, gnr. 1, bnr. 1, fnr. 8</p>
<p>3. april 2017 - 030/17 - 17/2299 - Delegasjonssaker 006/17 - 17/1904 - Oppføring av reiskapshus ved fellesfjøs, gnr. 66/9 007/17 - 17/1921 - Riving av eldre bustadhus og løe, gnr. 72, bnr. 2 - Kilsti 008/17 - 17/2067 - Oppføring av tilbygg med garasje/carport, bod, gnr 53/8 - Inge Normann Relling 009/17 - 17/2384 - Oppføring av tilbygg på driftsbygning, gnr. 49, bnr. 9 - Petter Melchior</p>
<p>8. mai 2017 - 040/17 - 17/3497 - Delegasjonssaker 010/17 - 17/2949 - Parkanlegg i Jimdalen - gnr. 37, bnr. 202 - Tafjord Kraftproduksjon AS 011/17 - 17/3274 - Oppføring av fritidshus gnr. 2/55 i Lingåsen - Synnøve Ekroll</p>
<p>29. mai 2017 - 050/17 - 17/4101 - Delegasjonssaker 012/17 - 17/3504 - Riving av stabbur, Veiberg gnr. 60., bnr. 1 013/17 - 17/3644 - Meretes Garden Myklebust - Ombygging/tilbygg eksisterande drivhus 015/17 - 17/3806 - Riving av uthus, gnr. 53, bnr. 16, 25 - Relling</p>
<p>26. juni 2017 - 056/17 - 17/5016 - Delegasjonssaker 014/17 - 17/3699 - Reparasjon av Dale kai, Dampskipskaia i Norddal 016/17 - 17/4080 - Oppføring av tak over inngangsparti gnr. 4, bnr. 50 017/17 - 17/4165 - Oppføring av overbygd uteplass, gnr. 2, bnr. 53 - Endre Sandnes 018/17 - 17/4153 - Oppføring av driftsbygning gnr. 55, bnr. 1 - Lilleås 019/17 - 17/4487 - Søknad om rivingsløyve - murhus på gnr. 22, bnr. 4 020/17 - 17/4551 - Oppføring av grillhus gnr. 37, bnr. 72 - Tafjord ungdomslag</p>
<p>30. august 2017 - 070/17 - 17/6331 - Delegasjonssaker 021/17 - 17/4993 - Oppføring av Rom 10 - Juvet landskapshotell , gnr. 14, bnr. 1 022/17 - 17/5309 - Oppføring av fritidsbustad gnr. 15, bnr. 1 - Mindor Langdal og Hilde Guttormsen 023/17 - 17/5524 - Oppføring av garasje gnr. 10, bnr. 80 - Stein Inge Rem/Ida Kristoffersen 024/17 - 17/5573 - Oppføring av fritidsbustad gnr. 2, bnr. 47 - Anna-Lena Gulliksen 025/17 - 17/5703 - Oppføring av grillplass med tak, gnr. 31, bnr. 21 - Egil Gjørtz 026/17 - 17/6049 - Oppføring av bustadhus og garasje gnr. 10, bnr. 81 - Randi Valdal og Anders Waldal</p>
<p>25. september 2017 - 075/17 - 17/7014 - Delegasjonssaker 027/17 - 17/6228 - Settefiskanlegg i Tafjord gnr. 37/111 - Hofseth Aqua as 028/17 - 17/6426 - Oppføring av tilbygg bustadhus, gnr. 27, bnr. 80 - Kenneth Hovden 029/17 - 17/6432 - Oppføring av tilbygg fritidsbustad gnr. 2/2 - festenr. 8 030/17 - 17/6508 - Landbruksveg på Jemtegård - Håvard Sunde 031/17 - 17/6653 - Oppføring av overbygg på veranda gnr. 27, bnr. 16 - Hallvard Hurlen 032/17 - 17/6746 - Settefiskanlegg i Tafjord gnr. 37, bnr. 111 - igongsetting</p>
<p>16. oktober 2017 - 081/17 - 17/7522 - Delegasjonssaker 035/17 - 17/7345 - Tilbygg bustadhus gnr. 25, bnr. 4 - Liv Marit og Reidar Bjørstad 036/17 - 17/7477 - Tilbygg til reiskapshus gnr. 6, bnr. 1 - Håvard Sunde</p>
<p>6. november 2017 - 089/17 - 17/8029 - Delegasjonssaker 033/17 - 17/6803 - Oppføring av garasje gnr. 63, bnr. 11 - Stein Ove Bjørge 034/17 - 16/6680 - Søknad om rivingsløyve - gammalt våningshus gnr. 65, bnr. 4 - Eide 037/17 - 17/7524 - Settefiskanlegg i Tafjord gnr. 37/111 - igongsettingsløyve grunn- og betongarbeid</p>
<p>27. november 2017 - 099/17 - 17/8511 - Delegasjonssaker 038/17 - 17/7959 - Oppføring av fritidsbustad gnr. 65, bnr. 63 - Kjell og Bente Nesbakk 039/17 - 17/8216 - Søknad om tilleggsareal - Fjordlaktomta gnr. 37, bnr. 1-8 040/17 - 17/8519 - Oppføring av nodestasjon for fiber - gnr. 33, bnr. 2</p>

<p>18. desember 2017 - 113/17 - 17/9186 - Delegasjonssaker 043/17 - 17/9158 - Salskontroll - tobakk 041/17 - 17/8533 - Ny el-forsyning, Djupøyna gnr. 27, bnr. 3, fnr. 2</p>
<p>22. januar 2018 - 003/18 - 18/339 - Delegasjonssaker 042/17 - 17/8981 - Oppføring av 2 fritidsbustader, gnr. 10, bnr. 107 044/17 - 17/9204 - Rivingssløyve for garasje, gnr. 22/4 - Berli</p>
<p>5. mars 2018 - 012/18 - 18/1655 - Delegasjonssaker 037/16 - 16/6839 - Oppføring av sel/sæterhus Klovset, gnr. 1, bnr. 12 - Inger Lise Hjelle 001/18 - 18/0957 - Oppføring av mast for tyfon, gnr. 4, bnr. 64 002/18 - 18/1055 - Oppføring av settefiskanlegg gnr. 37, bnr. 111 i Tafjord - Hofseth Aqua AS 003/18 - 18/1143 - Oppføring av tilbygg til bustadhus, gnr. 10, bnr. 35 i Omnosåsen 004/18 - 18/1252 - Oppføring av uthus på fritidseigedom gnr. 65/56 - Marita Dypvik 005/18 - 18/1462 - Oppføring av bustadhus, gnr. 24, bnr. 1 på Hjelme</p>
<p>9. april 2018 - 031/18 - 18/2761 - Delegasjonssaker 006/18 - 18/1856 - Tilbygg bustadhus gnr. 49/40, 41 - Ole Magnus Melchior og Siri Kaldhol Melchior 007/18 - 18/2174 - Valldal Fjordhotell AS - tilbygg</p>
<p>17. april 2018 - 021/18 - 18/3060 - Delegasjonssaker 008/18 - 18/2799 - Restaurering naust gnr. 1, bnr. 5 - Linge 009/18 - 18/2808 - Oppføring av tilbygg - Valldal Marina</p>
<p>14. mai 2018 - 025/18 - 18/4028 - Delegasjonssaker 010/18 - 18/3070 - Oppføring av ny Tøssebrobu gnr. 43, bnr. 3 - Kaldhussæter -Ålesund og Sunnmøre Turistforening (AAST) - søknad om riving av eksisterende hytte 011/18 - 18/3166 - Oppsetting av utedo på Kallskarsætra 012/18 - 18/3217 - Oppføring av tilbygg bustadhus og nytt uthus, gnr. 5, bnr. 3 - Marit Døving 013/18 - 18/3439 - Søknad om bruksendring gnr. 32, bnr. 7 i Fjørå</p>
<p>4. juni 2018 - 031/18 - 18/4680 - Delegasjonssaker 014/18 - 18/4356 - Valldal Fjordhotell - tilbygg av lounge</p>
<p>18. juni 2018 - 039/18 - 18/5146 - Delegasjonssaker 015/18 - 18/4630 - Oppføring av 2 bustader knytt til Juvet Landskaphotell, gnr. 14, bnr. 1</p>
<p>27. august 2018 - 050/18 - 18/6455 - Delegasjonssaker 016/18 - 18/4999 - Oppføring av basseng/uthus, gnr. 28, bnr. 14 - Vikaberga 017/18 - 18/5308 - Oppføring av hytte gnr. 15, bnr. 14 - Langdal 018/18 - 18/5319 - Oppføring av fritidshus gnr. 2, bnr. 2, festenr. 26 - rammeløyve 019/18 - 18/6048 - Søknad om igongsettingsløyve - gnr. 49, bnr. 17 - Dalsida 51 020/18 - 18/6180 - Oppføring av hytte gnr. 65, bnr. 68 - Eidsvatnet hyttegrend</p>
<p>24. september 2018 - 062/18 - 18/7228 - Delegasjonssaker 021/18 - 18/6703 - Oppføring av ny Tøssebrobu, Kaldhussæter gnr. 43, bnr. 3 - Ålesund og Sunnmøre Turistforening (AAST) 022/18 - 18/6750 - Oppføring av settefiskanlegg gnr. 37, bnr. 11 i Tafjord - Hofset Aqua AS</p>
<p>15. oktober 2018 - 69/18 - 18/7771 - Delegasjonssaker 023/18 - 18/7338 - Oppføring av fritidsbustad gnr. 56, bnr. 7 024/18 - 18/7516 - Oppføring av hytte gnr. 65, bnr. 68 - endring av ansvarsrett 025/18 - 18/7562 - Oppføring av fritidshus gnr. 2, bnr. 2, fnr. 26 - Lingås, Petter Andreas Larsen 026/18 - 18/7571 - Oppføring av driftsbygning etter brann, gnr. 60, bnr. 2 på Veiberg 027/18 - 18/7635 - Oppføring av veksthus, gnr. 1, bnr. 4 - Peder Iver Linge</p>
<p>21. januar 2019 - 003/19 - 19/260 - Delegasjonssaker 030/18 - 18/8701 - Oppføring av renovasjonsbygg - gnr.4, bnr. 140 - Muri Hytteutleige AS</p>

Oversikt over dispensasjonsaker i planutvalet

<p>16. februar 2016 005/16 - 16/0258 - Dispensasjon pbl §19. Hytte ved Krikane</p>
<p>9. mai 2016 015/16 - 16/3514 - Dispensasjon for omdisponering frå LNF til bustad på gnr. 52 bnr. 5. PBL § 19-2.</p>
<p>13. juni 2016 017/16 - 16/4108 - Dispensasjon frå LNF-formål til fritidsformål for eksisterande sel/hytte tilhøyrande gnr. 72 bnr. 2. på Kilstisetra. 018/16 - 16/4560 - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå verkstad til fritidshus - Ola Krohn Fagervoll</p>
<p>23. juni 2016 021/16 - 16/5431 - Oppføring av bustadhus med flatt tak i Omenåsåsen - dispensasjon</p>
<p>29. august 2016 023/16 - 16/6553 - Dispensasjon frå arealplanen sitt krav om reguleringsplan. Gnr. 26 bnr. 29.</p>
<p>19. desember 2016 025/16 - 16/8233 - Dispensasjon etter plan- og bygningslova - Frådeling - Svein Ove Årset 026/16 - 16/9675 - Søknad om dispensasjon - Frådeling av parsell frå gnr 37 bnr 83 027/16 - 16/9303 - Søknad om dispensasjon - Frådeling 63/11 - Stein Ove Bjørge</p>
<p>3. april 2017 010/17 - 17/0728 - Dispensasjonsbehandling - Vikaberga hyttefelt</p>
<p>29. mai 2017 012/17 - 17/3701 - Handsaming av dispensasjonssøknad bnr 10/98 tilleggsareal til hyttetomt Omenås Hyttegrend 013/17 - 17/3807 - Handsaming av dispensasjonssøknad Frådeling av våningshus frå 4/1 014/17 - 17/3732 - Handsaming av dispensasjonssøknad: Utviding av tomt bnr 10/107 Omenås Hyttegrend</p>
<p>26. juni 2017 019/17 - 17/3756 - Handsaming av dispensasjonssøknad, frådeling av hyttetomt frå 56/2</p>
<p>30. august 2017 021/17 - 17/5255 - Søknad om dispensasjon - frådeling av bustadtomt</p>
<p>25. september 2017 023/17 - 17/6615 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, flytting av formålsgrenser</p>
<p>14. mai 2018 006/18 - 18/3242 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Omenås hyttegrend</p>
<p>18. juni 2018 009/18 - 18/4700 - Søknad om dispensasjon: Bruksendring frå LNF til Næring/Industri, frå løe til produksjonslokale</p>
<p>12. november 2018 018/18 - 18/7865 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for hyttefelt på Linge</p>
<p>18. februar 2019 004/19 - 19/380 - Søknad om dispensasjon utvida bruk kaikafeen i Valldal</p>

KOMREV3 IKS er et interkommunalt revisjonsselskap, etablert 01.01.1994. Selskapet har ansvar for revisjon av kommunene Giske, Haram, Midsund, Norddal, Sandøy, Skodje, Stordal, Stranda, Sula, Sykkylven, Ørskog og Ålesund.

Selskapet leverer tjenester som finansiell revisjon, forvaltningsrevisjon, selskapskontroll og rådgiving. Det blir rapportert til den enkelte kommune sitt kontrollutvalg og kommunestyre/bystyre.

Hovedkontor for selskapet er Lerstadvegen 545 i Ålesund kommune.

KOMREV3 IKS
Postboks 7734 Spjelkavik
6022 ÅLESUND
Tlf. 70172150 – E-post: komrev3@komrev3.no
Org.nr. 971562587