

Byggesaksbehandling

Indre Fosen kommune

Forslag til prosjektplan



1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med undersøkelsen er å vurdere om kommunen har en forsvarlig saksbehandling av byggesaker.

PROBLEMSTILLINGER

1. Er saksbehandlingen av byggesaker tilfredsstillende, når det gjelder:
 - Saksbehandlingstidene
 - Dispensasjonssøknader
 - Veiledningsplikten
2. Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta kravene for forsvarlig byggesaksbehandling?

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: Inntil 350 timer

Rapport til sekretær: Desember 2024

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Johannes Nestvold

johannes.nestvold@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 90 01 23 68

2 MANDAT

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Indre Fosen kommune bestilte den 13.02.2024, sak 04/24 forvaltningsrevisjon av kommunens byggesaksbehandling. Bestillingen er i tråd med plan for forvaltningsrevisjon 2020-2024.

Følgende vedtak ble gjort i kontrollutvalgets møte:

1. Kontrollutvalget bestiller en forvaltningsrevisjon av byggesaksbehandling i Indre Fosen kommune
2. Prosjektplan med ressursramme og tidspunkt for ferdig rapport oversendes kontrollutvalgets sekretariat innen 27.03.2024 og legges frem på utvalgets møte 30.04
3. Kontrollutvalget gir sekretariatet fullmakt til å følge opp prosjektet på vegne av utvalget

Det ble i saksgrunnlaget antydnet følgende problemformulering for prosjektet: Gjennomføres byggesaksbehandling i henhold til gjeldende lov og forskrifter. Veiledning – beslutning – kontroll. Utover dette er det ikke gitt noen føringer.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Bestemmelsene om byggesaksbehandlingen skal sikre at tiltak blir igangsatt i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak blir forsvarlig utført. Loven skal også sikre at partenes rettigheter blir ivaretatt. I formålsparagrafen til byggeforskriften heter det at saksbehandlingen skal sikre effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige hensyn, herunder god kvalitet i byggverk (§ 1-1, b).

Det er kommunens ansvar å sikre en god og forsvarlig saksbehandling, i samsvar med krav i lov og forskrift. En effektiv saksbehandling innebærer at kommunen overholder saksbehandlingsfrister. I kapittel 21 i plan- og bygningsloven og kapittel 7 i byggeforskriften er det satt tidsfrister for saksbehandlingen. Kommunen skal registrere og måle saksbehandlingstiden og rapportere om disse i KOSTRA.

Byggesaksbehandling omfatter også behandling av søknader om dispensasjon. Dispensasjon innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i samsvar med loven.

Fra risiko- og vesentlighetsanalysen for 2020-2023 i Indre Fosen kommune, som ligger til grunn for dagens plan for forvaltningsrevisjon, står det at revisors samlede vurdering av risiko-

og vesentlighet for teknisk drift tilsier at behovet for forvaltningsrevisjon i første rekke er innen eiendomsforvaltning, tilsyn i byggesaker og vann og avløp.

Revisor er kjent med at kommunens behandling av byggesøknader har vært en kilde til frustrasjon for både næringsliv og innbyggere i perioden fram til 2022¹, og at kommunen de siste to årene har tatt grep for å forbedre tjenesten.

I revisors møte med kommuneadministrasjonen høsten 2023, blir det sagt at byggesakstjenesten de siste årene er forbedret gjennom rekruttering, utviklingsarbeid og kompetanseheving. Tjenesten er ifølge kommunedirektøren nå på et nivå hvor det både blir levert i henhold til tidsfrister i plan- og bygningsloven, og har muligheter til veiledning. I planperioden vil kommunedirektøren videreutvikle tjenesten i forhold til det lovmessige kravet om tilsyn og ulovlighetsoppfølging, samt fortsatt prioritere samhandlingen med næringslivet innenfor rammene i plan- og bygningsloven.

Kommunen har ikke en oppdatert kommuneplanens arealdel, noe som kan skape utfordringer for byggesaksbehandlingen. Det ble (i møtet høsten 2023) fra kommunedirektørens side sagt at kommuneplanens samfunnsdel må på plass først, og at arbeidet med arealdelen blir satt i gang etter at samfunnsdelen er ferdigstilt.

Revisor har registrert at kommunen har gjennomført et forbedringsarbeid på området. Det vil være relevant å undersøke om dette arbeidet har bidratt til at kommunen nå i større grad tilfredsstiller krav i lov og regelverk.

2.3 Kommunens organisering

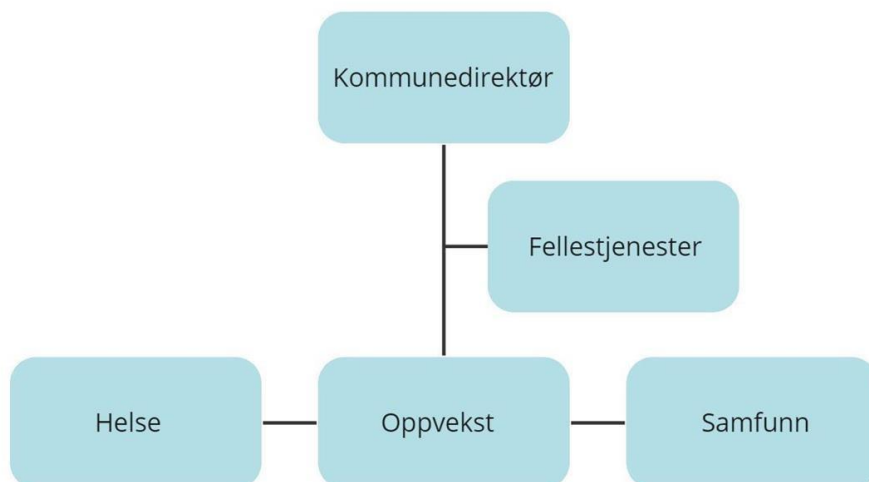
Ifølge kommunens egen hjemmeside, har Indre Fosen kommune i 2023 hatt en områdegjennomgang. Som et resultat av dette består kommunedirektørens ledergruppe nå av følgende roller:

- Kommunedirektør
- Kommunalsjef fellestjenester
- Kommunalsjef Helse
- Kommunalsjef Oppvekst
- Kommunalsjef Samfunn

I oktober 2023 hadde kommunen 753 ansatte.

¹ [På det verste lå det over 400 søknader i kø. Nå er situasjonen en annen - adressa.no](https://adresa.no)

Overordnet organisasjonskart, se neste side (kilde: Indre Fosen kommune):



Området «samfunn» har etter områdegjennomgangen blitt en ny sektor. Den omfatter oppgaver/tjenester innenfor plan, byggesak, kart/oppmåling, landbruk/miljø, kommunalteknikk, næringsutvikling og kultur. Revisor har p.t. ikke informasjon om hvordan kommunen har organisert sine tjenester knyttet til byggesaksbehandling, og må komme tilbake til hvilke enheter som blir gjenstand for revisjon. Dette kan avklares i oppstartsmøte med kommunedirektør.

3 PROSJEKTDESIGN

3.1 Problemstillinger

Revisor har følgende forslag til problemstillinger og underproblemstillinger:

1. Er saksbehandlingen av byggesaker tilfredsstillende, når det gjelder:
 - Saksbehandlingstidene
 - Dispensasjonssøknader
 - Veiledningsplikten
2. Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta kravene for forsvarlig byggesaksbehandling?

Kontrollutvalget godkjente i sitt møte den 4. juni. 2024 revisors forslag til prosjekt. I møte gav kontrollutvalget uttrykk for at brukerperspektivet burde inngå som en del av prosjektet. Revisor har ut fra dette ønsket å tydeliggjøre prosjektplanen. Dette ved å slå sammen to av hovedproblemstillingene og isteden etablere tre konkrete underproblemstillinger, hvor en av underproblemstillingene konkret vil gå inn på *veiledningsplikten* ovenfor søkere.

3.2 Avgrensing

I henhold til plan og bygningsloven har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltak blir gjennomført i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser. Kommunen har også plikt til å forfølge overtredelser av regelverket. En gjennomgang av kostra-tall, tyder på at kommunen har jobbet godt med tilsyn de siste par årene. Revisor velger å ikke innlemme tilsyn og ulovlighetsoppfølging som en del av prosjektet, da disse oppgavene henger tett sammen.

3.3 Kilder til kriterier

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- Lov om behandlingssmåten i forvaltningsaker (forvaltningsloven).
- Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- Veiledere og andre føringer fra nasjonalt hold

3.4 Metoder for innsamling av data

- Dokumentanalyse
- Intervjuer
- Tall fra KOSTRA og saksbehandlingssystemet
- Gjennomgang av utvalgte byggesaker
- Telefonintervju med et utvalg av søkere (både private og profesjonelle)

4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Johannes Nestvold
Prosjektmedarbeider	Anne Grete Wold
Kvalitetssikrer	Marie Husøy
Kvalitetssikrer	Arve Gausen

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	13. februar 2024
Prosjektplan til sekretær	27. mars 2024
Oppstartsmøte	August 2024
Datainnsamling ferdig	Oktober 2024
Rapport til uttalelse	November 2024
Rapport til sekretær	Desember 2024

Inderøy, 05. august 2024

Johannes Nestvold, oppdragsansvarlig revisor

Anne Grete Wold, prosjektmedarbeider

Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no