

Saksbehandling av dispensasjoner og arbeid med arealplaner

Ørland kommune
Forvaltningsrevisjon

2025

FR1306

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Ørland kommunes kontrollutvalg i perioden oktober 2024 til april 2025.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet.

Alle rapporter fra Revisjon Midt-Norge SA publiseres på www.revisjonmidt norge.no.

Steinkjer, 29. april 2025

Anne Grete Wold

Oppdragsansvarlig revisor

Marius Johnsborg

Prosjektmedarbeider

SAMMENDRAG

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra kontrollutvalget i Ørland kommune. Tema som er undersøkt er saksbehandling av dispensasjonssøknader, samt arbeidet med arealplaner og kapasitet og kompetanse knyttet til dette arbeidet.

Den første problemstillingen viser at Ørland kommune har en **tilfredsstillende saksbehandling av dispensasjonssøknader**, sett opp mot de bestemmelsene i lov- og regelverk som revisor har undersøkt. Både rettslige og faktiske sider ved sakene går fram i dispensasjonsvedtakene, og vilkårene for å innvilge dispensasjon blir vurdert.

Revisor anser det likevel som en svakhet at saksutredninger og vedtak ikke følger en ensartet struktur. Dispensasjonssaker blir i stor grad sendt på høring når det er nødvendig, men revisor mener at kommunen kan bli bedre på å begrunne hvorfor dispensasjonssaker ikke blir sendt på høring til regionale høringsinstanser.

I problemstilling to konkluderer revisor med at Ørland kommune **ikke er à jour med kommunale planprosesser på arealområdet, og at eldre reguleringsplaner i liten grad er oppdatert**. Revisor registrerer at Ørland kommune har store ambisjoner i planarbeidet, og planstrategien legger opp til en prioritering for å tydeliggjøre hvilke planer det er viktigst for kommunen å få utarbeidet eller revidert i planperioden.

Datagrunnlaget som revisor bygger sine vurderinger på, tyder på at det kan bli vanskelig å komme i mål med dette arbeidet samtidig med ny kommuneplan arealdel, som planprogrammet har lagt opp til. Revisor vurderer at arbeidet med arealplanrevisjoner er så omfattende og komplekst at en operativ framdriftsplan kan være et nyttig verktøy å ta i bruk. En slik plan vil tydeliggjøre oppgaver, ansvar, ressursbruk, milepæler og tidsfrister på en måte som kunne gjort det lettere for kommunen å prioritere arbeidet.

I problemstilling tre mener revisor at kommunen **har tilstrekkelig kompetanse, men i for liten grad sikrer at kapasiteten blir brukt for å ivareta nødvendige arealplanprosesser**. Selv om kommunen har gjort ny-ansettelse og hentet inn eksterne ressurser, mener revisor at det i for liten grad blir prioritert mellom oppgaver som står for tur i arealplanarbeidet. Revisor registrerer at kommunen ikke har et system for å registrere ressursbruk, og datagrunnlaget gir også grunnlag for å si at kommunen har en del å gå på når det gjelder introduksjon av nye medarbeidere for å få dem operative.

Revisor vurderer også at det er usikkert hvordan kommunen vil prioritere det videre arbeidet med ny kommuneplan arealdel når oppdraget til ekstern prosjektleder går ut i 2025. At dette arbeidet blir ledet og styrt på en tydelig og forutsigbar måte anses som en kritisk suksessfaktor for å komme i mål med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

I den siste problemstillingen konkluderer revisor med at Ørland kommune **ikke i stor nok grad gjør tiltak for å tette eventuelle ressursgap i arealplanarbeidet**. Revisor har vurdert at tiltakene som blir gjort internt i organisasjonen og samarbeidet med omgivelsene er for ustrukturert og tilfeldig, og konklusjonen er basert på uttalelser fra de ansatte i kommunen og svar på spørsmål via e-postmelding til kommunen.

Revisor anbefaler kommunedirektøren å vurdere:

- å ta i bruk en felles mal for saksutredninger og vedtak i dispensasjonssaker.
- å utarbeide og følge opp operative prosjektplaner for arbeidet med planrevisjoner, for å sikre bedre styring av ressurser, tidsbruk og milepæler i arbeidet.
- å etablere systemer og utvikle en felles praksis for god introduksjon og oppfølging av nye medarbeidere.
- å jobbe mer strukturert og planmessig, også sammen med lokale aktører, for å tette ressursgap i arealplanleggingen.

INNHold

Forord	2
Sammendrag	3
Innhold	5
1 Innledning	7
1.1 Bestilling	7
1.2 Problemstillinger	7
1.3 Metode	7
1.4 Uttalelse om rapport	9
1.5 Om temaet	9
1.6 Om Ørland kommune	11
2 Saksbehandling av dispensasjoner	13
2.1 Problemstilling og kriterier	13
2.2 Rettslige og faktiske sider	13
2.2.1 Datagrunnlag	13
2.2.2 Revisors vurdering	14
2.3 Vurdering av vilkår	14
2.3.1 Datagrunnlag	14
2.3.2 Revisors vurdering	15
2.4 Dispensasjonssøknader til høring	16
2.4.1 Datagrunnlag	16
2.4.2 Revisors vurdering	16
3 Arealplanprosesser	17
3.1 Problemstilling og kriterier	17
3.2 Vurderinger om planendring i planstrategien	17
3.2.1 Datagrunnlag	17
3.2.2 Revisors vurdering	18
3.3 Arealplanrevisjoner	19
3.3.1 Datagrunnlag	19
3.3.2 Revisors vurdering	20
4 Kapasitet og kompetanse	22
4.1 Problemstilling og kriterier	22
4.2 Kapasitet for å ivareta planprosesser	22
4.2.1 Datagrunnlag	22
4.2.2 Revisors vurdering	24
4.3 Kompetanse for å ivareta planprosesser	24
4.3.1 Datagrunnlag	24
4.3.2 Revisors vurdering	25
5 Tetting av ressursgap	26
5.1 Problemstilling og revisjonskriterie	26
5.1.1 Datagrunnlag	26
5.1.2 Revisors vurdering	27

6	Konklusjoner og anbefalinger	29
6.1	Konklusjoner	29
6.2	Anbefalinger	30
	Kilder	31
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier	32
	Vedlegg 2 – Struktur i saksframlegg	38
	Vedlegg 3 –Uttalelse	39

Figurer

Figur 1.	Oversikt over revidert område i Ørland kommune	11
----------	--	----

1 INNLEDNING

1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Ørland kommune har bestilt en forvaltningsrevisjon med tema byggesak og arealplanlegging. Bestillingen er gjort med bakgrunn i Plan for forvaltningsrevisjon 2021-2024. Kontrollutvalget vedtok prosjektplanen i sak 34/24.

1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger er lagt til grunn:

1. Er saksbehandlingen av dispensasjonssøknader i henhold til bestemmelser i lov- og regelverk?
2. Er Ørland kommune à jour med kommunale planprosesser på arealområdet, og i hvilken grad er eldre reguleringsplaner oppdatert?
3. Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser på arealområdet?
4. Gjør kommunen tiltak for å tette eventuelle ressursgap?

Strukturen i problemstillingene ble endret underveis i prosjektet, uten at innholdet er endret. Kontrollutvalget har i sak 10/25 tatt endringen til orientering.

1.3 Metode

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Ørland kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Vi har brukt flere metoder for å samle inn data til dette prosjektet.

Dokumentgjennomgang

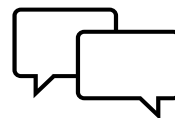
Revisor har gjennomgått en rekke strategiske og interne dokumenter. De viktigste har vært:

- Planprogram for kommuneplanens arealdel, høst 2023
- Ørland kommune, planstrategi 2024-2027
- Ørland kommune, arealstrategi 2024
- Søknad om tilskudd til Natursats for gjennomgang av eldre arealplaner, 2025
- Organisasjonspolitikk (internt dokument), 2024
- Aktivitets- og framdriftsplan for arbeid med kommuneplanens arealdel (internt), 2025
- Oversikt over reguleringsplaner for oppheving (internt)



Intervju

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunedirektør og kommunalsjef i september 2024, i forkant av kontrollutvalgets behandling av prosjektplanen. Revisor gjennomførte deretter et intervju med kommunalsjef for samfunnsutvikling i november 2024. Videre er ni ansatte i kommunen blitt intervjuet. En ansatt fra WSP, som er engasjert som prosjektleder for kommuneplanens arealdel, er også intervjuet. Alle intervjuene ble gjennomført via Teams. Referater fra intervjuene er verifisert av informantene, og kun verifiserte intervjudata er brukt i rapporten.



Saksgjennomgang

Kommunen oversendte en samlet oversikt over dispensasjonssaker for 2023 og fram til desember 2024, totalt 111 saker. Revisor gjorde et utvalg med annenhver sak fra oversikten, og seks av i disse var unntatt offentlighet og ikke tilgjengelige i arkivet. Totalt ble 50 saker gjennomgått. Revisor benyttet kommunens innsynsfunksjon for å finne relevante dokumenter og fikk i hovedsak tilgang til nødvendige saksdokumenter.



Spørsmål på e-post og telefon

Supplerende informasjon er innhentet gjennom e-postkommunikasjon med kommunalsjef Samfunnsutvikling og tekniske tjenester, kommunalsjef Økonomi og virksomhetsstyring og avdelingsleder for forvaltning. Revisor har også hatt en kort telefonsamtale med kommunalsjef.

Vurdering av metode

Revisjonen er gjennomført med metoder tilpasset problemstillingene. Saksgjennomgangen har bidratt til en grundig vurdering av kriteriene for problemstilling 1, mens intervjuene har gitt innsikt i praksis og medarbeidernes vurderinger av kompetanse og kapasitet. Kombinasjonen av dokumentgjennomgang, intervju og saksgjennomgang gir et bredt grunnlag for analysen.



Valget av intervju som metode innebærer en viss risiko for subjektivitet. Selv om informantene har verifisert referatene, vil deres oppfatninger være preget av personlige erfaringer og interesser. Videre er utvalget av intervjuobjekter begrenset til kommunalt ansatte og en ekstern prosjektleder, noe som kan ha påvirket variasjonen i perspektiver.

Gjennomgangen av dispensasjonssaker omfatter om lag halvdelen av en årsproduksjon. Selv om dette gir et representativt bilde av saksbehandlingen, kan det ikke utelukkes at systematiske forskjeller finnes i saker som ikke er gjennomgått. At enkelte saker var unntatt offentlighet, begrenser også datagrunnlaget noe.

Tilgang til dokumenter via kommunens innsynsfunksjon har vært tilfredsstillende, men metoden er avhengig av at arkivsystemet er komplett og korrekt oppdatert. Dersom dokumenter har vært feilarkivert eller mangelfulle, kan dette ha påvirket analysen.

Til tross for disse metodiske begrensningene vurderes de anvendte metodene som pålitelige og etterprøvbare. De gir et solid grunnlag for vurdering av kriterier og konklusjonene i rapporten.

1.4 Uttalelse om rapport

En foreløpig rapport ble sendt til kommunedirektøren for uttalelse 02.04.2025. Revisor mottok svar 24.04.2025, og svaret har ikke medført endringer i rapporten. Uttalelsen er vedlagt rapporten i vedlegg 3.

1.5 Om temaet

Noen sentrale ord og uttrykk

KPA: Forkortelse for kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon: Unntak i enkeltsaker fra bestemmelser i lov, forskrift eller plan fastsatt i samsvar med loven.

Planvask: Å oppdatere og revidere eldre planer ved å endre hva et område skal brukes til. Hensikten er å unngå arealbruk i strid med ønsket utvikling i samfunnet.

Ressursgap: Avstanden mellom de forventede eller pålagte oppgaver og tilgjengelige ressurser.

Revisjonskriterier: Den objektive målestokken («standarden») i forvaltningsrevisjon, som kommunen blir målt opp mot. Kriteriene blir utledet fra lover, forskrifter og andre autorative kilder.

Kommunens planleggingsansvar

Kommunene skal drive en samordnet og langsiktig planlegging som tar hensyn til miljø, økonomi og sosiale forhold, etter plan- og bygningsloven (pbl). Dette skjer gjennom kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplaner. Dette er en kjerneoppgave for kommunene, og innebærer blant annet:

- Kommuneplanens arealdel (pbl § 11-5): Setter rammer for hvordan ulike områder i kommunen kan brukes (f.eks. bolig, næring, landbruk, naturvern).

- Reguleringsplaner (pbl kap. 12): Detaljerer arealbruken i bestemte områder, enten gjennom *områderegulering* (for større områder) eller *detaljregulering* (ofte for konkrete utbyggingsprosjekter).

Private aktører kan fremme forslag til detaljregulering (pbl § 12-11), og kommunen må vurdere om planen skal fremmes eller avslås. Kommunen har ansvar for å sikre medvirkning fra berørte parter, inkludert innbyggere, næringsliv og organisasjoner (pbl § 5-1).

Dispensasjoner¹

Noen ganger trenger kommunene et verktøy for å kunne gjøre unntak fra lov og planer i enkeltsaker. Plansystemet kan bli for rigid uten en slik mulighet. Samtidig kan en for liberal praksis for å gi dispensasjoner undergrave både planprosessene og arealplanene. Lovgivers intensjon er derfor at ny og endret arealbruk skal skje med grunnlag i vedtatte arealplaner. I 2008 ble kommunenes adgang til å gi dispensasjon fra loven og arealplaner innskrenket. Dispensasjon kan i dag kun gis dersom to rettslige vilkår er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd; (1) dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og (2) dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Om kapasitet og kompetanse i plan- og byggesaksforvaltningen

Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å sikre nødvendig planfaglig kompetanse. Ifølge lovkommentarene samsvarer dette med kommunens generelle ansvar for tilstrekkelig kapasitet og kompetanse². Kommunen må derfor sørge for at ansatte eller eksterne konsulenter har relevant kompetanse innen areal- og samfunnsplanlegging for å oppfylle lovkravene og imøtekomme lokalsamfunnets behov.

Mange kommuner har utfordringer med å rekruttere og beholde nødvendig fagkompetanse, særlig innen spesialiserte områder. Dette gjelder også planleggings- og utviklingsoppgaver. Mangel på personell og kompetanse kan hindre effektiv tjenestelevering og god samfunnsutvikling, og blant annet KS har synliggjort denne utfordringen³⁴⁵.

Kommunen som arbeidsgiver bør trekke til seg kompetanse gjennom gode rekrutteringsprosesser, og å beholde kompetansen ved å tilby utviklingsmuligheter,

¹ [Holth og Winge / Multiconsult \(2022\) Dispensasjoner fra arealplaner etter plan- og bygningsloven](#)

² [LOVKOMMENTAR \(regjeringen.no\)](#)

³ [Menon-rapport-49-2023-Variasjon-i-kommunesektorens-utfordringer.pdf](#)

⁴ [NIVI \(2014\) Kartlegging av plankapasitet og plankompetanse i kommunene](#)

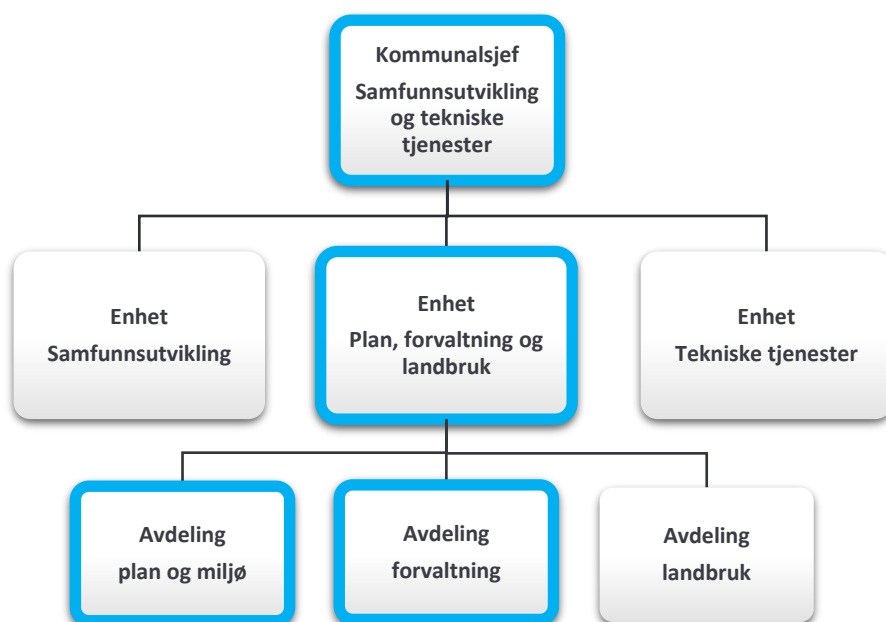
⁵ [Kompetanse og rekruttering - KS](#)

kompetanseheving og gode arbeidsforhold⁶. Kommunene bør også samarbeide med næringslivet og frivilligheten i lokalsamfunnet, slik at de nyttsatte knytter tilhørighet til kommunen slik at sjansen øker for at de blir boende i kommunen⁷.

1.6 Om Ørland kommune

Ørland kommune har 10590 innbyggere per 3. kvartal 2024⁸. Øverste administrative leder er kommunedirektør. Ifølge kommunens hjemmeside, er kommuneorganisasjonen delt i fire sektorer: økonomi og virksomhetsstyring, helse og familie, oppvekst og utdanning og samfunnsutvikling og tekniske tjenester. Alle fire sektorer har hver sin kommunalsjef.

Figur 1. Oversikt over revidert område i Ørland kommune



Kilde: Revisjon Midt-Norge

Figur 1 viser en oversikt over revidert område (samfunnsutvikling og tekniske tjenester). Det er enheter som er markert blått som i første rekke har vært gjenstand for revisjon. I tillegg har kommuneadministrasjonen fått spørsmål knyttet til kommunens arbeid med lederutvikling, rekruttering, kompetanseutvikling og samarbeid med omgivelsene/lokalt næringsliv.

⁶ Bakkeli m.fl. (2016) Strategisk rekruttering av unge til kommunal sektor. Fafo.

⁷ Distriktssenteret (2020) Tilflyttings- og rekrutteringsarbeid i distriktene

⁸ Kommunefakta – SSB

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Kommunestyret vedtok 26. januar 2023 ny kommuneplan samfunnsdel for perioden 2022-2034⁹. På kommunens hjemmeside står det at sannsynlig tidspunkt for vedtak av ny arealplan (KPA) er 2026¹⁰. Inntil ny KPA er vedtatt for den nye sammenslåtte kommunen, er de gamle arealplanene for de tidligere kommunene Ørland og Bjugn videreført som kommunedelplaner.

Dispensasjoner i Ørland

Når det gjelder andel av innvilgende byggesøknader som har medførte dispensasjon fra plan, er det ifølge tall fra KOSTRA¹¹ mangelfull innmelding fra Ørland kommune for årene 2020, 2022 og 2023. I 2021 viser tallene at 27,6 % av innvilgende byggesaker har medført vedtak om dispensasjon. For landet i sin helhet i denne perioden er andelen ca. 20 %.

⁹ [Kommuneplanens-samfunnsdel-2022-2034.pdf](#)

¹⁰ [Kommuneplanens arealdel – Ørland 2034](#)

¹¹ [KOSTRA \(kommune-stat-rapportering\)](#)

2 SAKSBEHANDLING AV DISPENSASJONER

Dette kapitlet handler om kommunens saksbehandling av dispensasjonssøknader, sett opp mot noen utvalgte elementer i lov- og regelverk.

2.1 Problemstilling og kriterier

Følgende problemstilling er besvart: **Er saksbehandlingen av dispensasjonssøknader i henhold til bestemmelser i lov- og regelverk?**

Det er utledet tre revisjonskriterier til problemstillingen:

- Både de rettslige og faktiske sidene ved saken skal komme fram i saksutredningen.
- Vilåårene for å innvilge dispensasjon skal være vurdert i saksutredningen.
- Dispensasjonssaker skal, dersom det er nødvendig, sendes på høring

Utleddning av revisjonskriteriene finnes i vedlegg 1.

I de gjennomgåtte sakene har revisor kun vurdert om kommunen har fulgt kravene i forvaltningsloven § 25 og plan- og bygningsloven § 19-2 (om vilåårene er oppfylt), uten å vurdere kvaliteten på kommunens vurderinger. Dette gjelder for kriteriene i kapittel 2.2 og 2.3.

2.2 Rettslige og faktiske sider

2.2.1 Datagrunnlag

Revisors gjennomgang av sakene viser at i alle saker er rettslige og faktiske sider belyst. Sakene har noe forskjellig oppbygging og struktur, og det kommer ulikt fram i sakene hvordan de rettslige og faktiske sidene er beskrevet. Vedlegg 2 gir eksempler på fire tilfeldige saker, der innholdet og strukturen i sakene er forsøkt synliggjort via overskriftene i saksutredningene.

I intervjuene blir det sagt at saksbehandlerne følger en fast struktur i arbeidet med dispensasjonssaker. De starter med å beskrive sakens innhold, lovgrunnlaget og vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Deretter vurderer de søknaden opp mot lovens krav. Saksutredningene har vanligvis en innledning med saksopplysninger og en vurderingsdel, ofte basert på et fast oppsett som har vært brukt over tid.

Saksbehandlere bruker en sjekkliste i saksbehandlersystemet ACOS og maler for å sikre at nødvendig informasjon blir med i saken. Avdelingsleder sier at det er begynt et arbeid med en

felles mal for saksutredningene, men dette har blitt satt på vent på grunn av varslede oppgraderinger i ACOS.

Det blir sagt at saksframleggene som regel deles inn i bakgrunn, innhold og administrasjonens vurderinger, der både de rettslige og faktiske forholdene blir belyst. Saksbehandlere sier at de alltid vurderer tiltaket opp mot hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og at de ofte bruker tidligere saker som referanse.

Det blir i intervjuene sagt at saksbehandlerne forsøker å belyse alle sider av saken for å oppfylle lovkravene. En utfordring er at mange søknader mangler nødvendig informasjon, noe som kan gjøre det vanskelig å gi en tilstrekkelig begrunnelse. I slike tilfeller må de be søkerne forbedre og utdype søknaden.

2.2.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at både rettslige og faktiske sider ved saken kommer fram i saksutredningen.

Revisor finner ingen holdepunkter i saksgjennomgangen for å si at kommunen ikke synliggjør både rettslige og faktiske sider i saksutredninger for dispensasjonssøknader. Sakene er godt dokumentert og har ofte grundige vurderinger.

Revisor observerer at saksutredningene til dels er ulikt oppbygd, og at faktiske og rettslige sider ikke alltid er gjort tydelig på en eksplisitt og ensartet måte. Revisor mener likevel at både rettslige og faktiske sider ved saken kommer fram i vedtakene, selv om dette er gjort på ulike måter fra sak til sak.

2.3 Vurdering av vilkår

2.3.1 Datagrunnlag

Som nevnt i kapittel 1.5 gir plan- og bygningsloven § 19-1 to kumulative vilkår for dispensasjon som begge må være oppfylt for at søknaden skal kunne innvilges av kommunen. For det første må hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

I revisors saksgjennomgang, er vilkårene for å gi dispensasjon vurdert i alle sakene. Det er variasjoner i hvor grundig vilkårene er vurdert, og hvordan rekkefølgen i vurderingene blir gjort. Se eksempler på rekkefølge og struktur i oppstilling av fire saker i vedlegg 2.

I intervjuene kommer det fram at saksbehandlerne følger en prosess for å vurdere vilkårene for å innvilge dispensasjonssøknader. Det blir sagt at de følger plan- og bygningsloven § 19-2, med vurdering av to hovedvilkår: 1) Om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og 2) Om fordelene ved tiltaket klart veier opp for ulempene. Dersom begge vilkår er oppfylt, blir det ofte gjort en *kan-vurdering* for å vurdere om dispensasjon er hensiktsmessig.

I intervjuene kommer det fram noen ulikheter i tilnærmingen til disse vurderingene. En av saksbehandlerne vektlegger praktisk erfaring og diskusjon i tilnærmingene, og framhever at vurderingen av fordeler og ulemper er en diskusjonssak mellom saksbehandlere. Flere saksbehandlere har fått god erfaring i disse vurderingene. Det blir ellers bemerket at et felles skjema for søknader kunne gjort prosessen enklere. Et slikt skjema er ikke innført i Ørland kommune. To av de som er intervjuet sier at det i saker med vesentlig tilsidesatte hensyn ikke er nødvendig å gjøre en fullstendig fordel-ulempe-vurdering, men at en kort vurdering av dette likevel kan gi bedre begrunnelse for avslag.

Flere saksbehandlere opplever at dispensasjonssaker er krevende, fordi søknadene gjelder tiltak som i utgangspunktet ikke er tillatt. De ser det som viktig å forklare regelverket, og hvilke argumenter som taler for eller imot et unntak. Ved tvil søker de råd fra fagansvarlig leder. Det blir også sagt at avdelingen har en felles forståelse av hvordan vedtak skal utformes, selv om det ikke finnes en fast mal.

2.3.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at vilkårene for å innvilge dispensasjon blir vurdert i saksutredningene.

Revisor legger til grunn at det i alle saker som er gjennomgått er gjort en vurdering i henhold til plan- og bygningsloven §19-2. Saksbehandlerne viser til en felles grunnprosess der de først skal vurdere om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og videre om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Saksgjennomgangen viser at vedtakene ikke følger en fast struktur, og at vilkårene for dispensasjon er gjort synlig på ulike måter i saksutredningene.

2.4 Dispensasjonssøknader til høring

2.4.1 Datagrunnlag

Av de 50 sakene revisor har gjennomgått, er det 16 som ikke er sendt på ekstern høring. Det er ikke gitt begrunnelser for hvorfor sakene ikke er sendt til ekstern høring, bortsett fra i én av sakene der den betegnes som «kurant». I en av sakene er det ikke omtalt eksplisitt i saken at den er sendt på høring, men det blir opplyst i vurderingsdelen hva Statsforvalter har tilbakemeldt.

To av de 16 sakene som ikke er sendt på ekstern høring, er sendt på høring internt i kommunen.

I intervjuene blir det sagt at kommunen sender de fleste dispensasjonssaker på høring, særlig når de berører andre myndigheter som fylkeskommunen, statsforvalteren eller Statens vegvesen. Unntak gjelder saker om tekniske bestemmelser eller der sektormyndighetenes interesser allerede anses avklart i reguleringsplaner. Statsforvalteren har veiledere og skjemaer for høringsprosessen, og det blir sagt at veilederen fra statsforvalteren brukes som referanse for å avgjøre hvilke saker som skal sendes på høring. Høringsinstansenes uttalelser brukes særlig for å begrunne avslag.

Det blir sagt at saker som berører kommunale veier eller vann/avløp sendes til intern høring, og at høringsinnspill knyttet til barn og unge ikke systematisk er inkludert i saksbehandlingen. Det blir også sagt at det ikke finnes noen sjekkliste for når saker bør sendes på høring, men saksbehandlerne anser at det er innarbeidet en god praksis.

2.4.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at dispensasjonssaker blir sendt på høring når det er nødvendig.

Revisor vurderer at kommunen på en tilfredsstillende måte beskriver når det er relevant å sende en dispensasjonssak på høring.

Revisor registrerer at det ikke blir begrunnet i saksutredningene hvorfor saker ikke blir sendt på høring. Utfra datagrunnlaget kan det også se ut som om kommunen har en tilfeldig praksis for å sende saker på høring internt i kommunen.

3 AREALPLANPROSESSER

Dette kapitlet beskriver hvordan kommunen arbeider med arealplanprosesser, og om kommunens arealplaner er oppdaterte. Oppdaterte kommuneplaner er viktig for å sikre relevante styringsverktøy for utviklingen av kommunen, og for at saksbehandlingen av enkeltsaker skal bli så effektiv som mulig.

3.1 Problemstilling og kriterier

Følgende problemstilling er besvart: **Er Ørland kommune à jour med kommunale planprosesser på arealområdet, og i hvilken grad er eldre reguleringsplaner oppdatert?**

Det er utledet to revisjonskriterier til problemstillingen:

- Kommunen skal i planstrategien ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.
- Kommunen bør utføre arealplanrevisjoner som omfatter både ikke-gjennomførte, gjennomførte og utgåtte/erstattede arealplaner.

Utleddning av revisjonskriteriene finnes i vedlegg 1.

3.2 Vurderinger om planendring i planstrategien

3.2.1 Datagrunnlag

Kommunestyret i Ørland vedtok ny planstrategi for 2024-2027 i september 2024 (sak 24/107). I planstrategien står det at strategien skal ha et sterkt fokus på at planleggingen skal være behovsstyrt, og ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig. I kommunedirektørens høringsforslag til planstrategien står det videre (s. 9)¹²:

«Utarbeiding av kommuneplanens arealdel er et stort og omfattende arbeid som vil kreve betydelige ressurser fram mot 2026. Det skal i tillegg utarbeides egne kommunedelplaner for klima og miljø, naturmangfold og kulturmiljø, som vil fungere som en del av kunnskapsgrunnlaget for ny kommuneplanens arealdel. I forrige planstrategi ble det vedtatt å utarbeide fire områdeplaner: Opphaug, Uthaug, Ervik og Bjugn. Områdeplanen for Bjugn sentrum blir prioritert i perioden 2026-2028. De øvrige tre områdene vil bli vurdert gjennom kommuneplanens arealdel. Basert på utfordringsbildet i kommunen og føringer i kommuneplanens samfunnsdel

¹² [Forslag til planstrategi for Ørland kommune 2024-2027](#)

vil det bli utarbeidet planer for avløp og vannmiljø, næringsarbeidet, trafikksikkerhet, i tillegg til temaplaner innenfor oppvekst og helse. Ut over dette vil [kommunen] i planperioden prioritere implementering og ferdigstillelse av planer og strategidokumenter fremfor å starte opp nye planer.»

I samlet oversikt over planbehovet (i forslag til planstrategi s. 10) står det at kommuneplanens arealdel er påbegynt og er planlagt ferdig i 2026, og at områdeplan for Bjugn skal igangsettes i 2026. Utover dette er det ikke i planstrategien angitt om gjeldende planer på arealområdet skal revideres eller oppheves.

Kommunen har høsten 2024 utarbeidet en *arealstrategi*, der forholdet til gjeldene reguleringsplaner er omtalt. Det står blant annet (s. 4):

«Reguleringsplaner kan oppheves i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Alternativt kan det gis en bestemmelse i kommuneplanen om at kommuneplanens arealdel gjelder foran alle reguleringsplaner vedtatt før en angitt dato, dersom det er motstrid mellom aktuell reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Det står videre at det anbefales at kommunen fastsetter en bestemmelse i kommuneplanens arealdel, da opphevelse av eldre reguleringsplaner er ressurskrevende. Se også datagrunnlag for neste kriterie (3.3.2).

3.2.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at Ørland kommune i sin planstrategi har tatt stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, og om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Revisor legger til grunn at kommunen i planstrategien har beskrevet hvilke planprosesser som skal prioriteres i den neste perioden. Prioriteringene er overordnet, og er ikke gjort på detaljnivå.

3.3 Arealplanrevisjoner

3.3.1 Datagrunnlag

Ørland kommune vedtok 14.12.2023 planprogram for arbeidet med kommuneplanens arealdel¹³. Planprogrammet gir føringer for en full gjennomgang av alle eksisterende reguleringsplaner, og det står videre (s. 17):

«En rekke eldre planer er ikke digitalisert, og det må gjøres en vurdering av om noen av planene er så utdaterte at de bør oppheves. Dersom det er motstrid mellom eksisterende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel, vil arealdelen gå foran den eldre planen. Det er imidlertid mulig å fastsette unntak fra denne regelen og det må tas stilling til hvordan slike situasjoner skal løses for hver enkelt plan.»

Kommunen har utarbeidet en arealstrategi¹⁴, som skal gi føringer for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Arealstrategien ble vedtatt i kommunestyret i desember 2024, sak 24/179, og formålet er beskrevet slik (side 2):

«Kommunens arealstrategi er en langsiktig strategi som inngår som en del av kommuneplanens samfunnsdel, og legges til grunn for kommuneplanens arealdel. Den fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning de neste 10-15 årene.»

Det står videre at arealstrategien skal være retningsgivende ved valg av lokalisering av nye utviklings- og utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel. Det står også beskrevet at det i Ørland kommune er flere reguleringsplaner som ikke lenger er aktuelle som referanse i saksbehandling. Kommunen har også områder som er regulert, men som aldri har blitt utbygd og realisert. Videre beskriver strategien at reguleringsplaner kan oppheves i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Alternativt kan det gis en bestemmelse i kommuneplanen om at kommuneplanens arealdel gjelder foran alle reguleringsplaner vedtatt før en angitt dato, dersom det er motstrid mellom aktuell reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Kommunalsjefen sier i intervju at kommunen tidligere hadde et mål om å redusere antall planer. Den nye planstrategien kan ifølge kommunalsjefen redusere antall områdeplaner til et mer realistisk nivå. Han signaliserer at det kan bli forsinkelser i planarbeidet og gjennomgangen av eldre planer på grunn av ressurs- og kostnadsutfordringer.

¹³ [Planprogram for kommuneplanens arealdel Ørland](#)

¹⁴ [Arealstrategi. Langsiktig arealbruk i Ørland kommune 2026-2038](#)

Enhetsleder sier i intervju at det har vært en intensjon å gjennomføre en planvask i forbindelse med arbeidet med ny arealplan. Samtidig har kommunen vært underbemannet innenfor avdeling plan, noe som har gitt begrensninger i arbeidet. Hun sier at kommunen ikke klarer å gjennomføre planvasken uten tilskuddsmidler, og at de søker eksterne midler til dette. Enhetsleder sier videre at de ikke har tatt stilling til om eventuelle midler skal brukes til intern lønn eller innleie av eksterne, men at det er en ambisjon å få gjennomført planvasken før arealplanen blir landet.

Revisor har fått tilsendt kommunens søknad om tilskuddsmidler fra Miljødirektoratets Natursats for å gjennomføre planvask¹⁵. Her står det blant annet at Ørland kommune ikke har en fullstendig oversikt over reguleringsplaner som det vil være behov for å gjennomføre en planvask på. En del av arbeidet som det søkes midler til vil derfor være å skaffe en oversikt over hvilke planer som er aktuelle for en revisjon (planvask), og få en politisk forankring av en revisjon/planvask av de utvalgte områdene/reguleringsplanene. I søknaden er det beskrevet at midlene blant annet skal brukes til å fristille egne ansatte i 200 timer, samt leie av konsulent i 350 timer. Kommunen opplyser 31.03.2025 at de har fått tilsagn på søknaden. Kommunen har ikke lagt fram for revisor en framdriftsplan eller detaljert prosjektplan for dette arbeidet.

Kommunen engasjerte i 2024 en ekstern prosjektleder for å sikre framdrift i arbeidet med arealplanen. Prosjektlederen sier i intervju at kommunen har et høyt ambisjonsnivå for arbeidet med kommuneplanens arealdel, og at det er brukt mye tid og ressurser på kommunedelplaner. Hun sier også at ikke alle deler av dagens planer må endres, fordi store deler av arealet vil forbli uendret. Hovedfokus i KPA-arbeidet er ifølge prosjektlederen å prioritere nye arealbehov, fjerne arealer som ikke lenger er aktuelle og å finne et riktig detaljnivå mellom den tidligere svært detaljerte Ørland-planen og den enklere Bjugn-planen. Hun forklarer at kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet legger føringer for KPA, men at det ikke finnes et fasitsvar på hvor detaljert den endelige planen må være.

Kommunen har utarbeidet en nettside for kommunale planprosesser (orland2034.no), som gir oversikt over kunnskapsgrunnlag, status og framdrift i ulike planprosesser på kommuneplan og kommunedelplannivå.

3.3.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at kommunen ikke i tilstrekkelig grad utfører arealplanrevisjoner som omfatter både ikke-gjennomførte, gjennomførte og utgåtte/erstattede arealplaner.

¹⁵ [Natursats – Tilskudd til arbeid med å ivareta naturmangfold - miljødirektoratet.no](#)

Revisor registrerer at Ørland kommune har planlagt arealplanrevisjoner i forbindelse med KPA-arbeidet. Status for arbeidet kan tyde på at kommunen er forsinket, og at arbeidet med planrevisjoner ikke er prioritert i det omfanget som vedtatte planer og ambisjoner tilsier. Intervjudata forklarer dette med at kapasiteten har vært og er for dårlig.

Alle som er intervjuet sier at kommunen har planer om å jobbe med arealplanrevisjoner («planvask»), man uttrykker usikkerhet om dette vil bli gjennomført. Det blir pekt på at arealplanrevisjoner er tidkrevende å gjennomføre.

At kommunen har fått positivt svar på søknad om tilskuddsmidler for å gjennomføre «planvask», anses av revisor som et skritt i riktig retning. Revisor registrerer at kommunen ikke har utarbeidet noen detaljert framdriftsplan for arbeidet. Arbeidet med arealplanrevisjoner vurderer revisor som så omfattende og komplekst at en operativ framdriftsplan kunne vært et nyttig verktøy å bruke for å styre ressursene. En slik plan ville tydeliggjort oppgaver, ansvar, ressursbruk, milepæler og tidsfrister, og kunne gjort det lettere for kommunen å prioritere arbeidet.

4 KAPASITET OG KOMPETANSE

Dette kapitlet drøfter kommunens kapasitet og kompetanse innen arealplanlegging.

4.1 Problemstilling og kriterier

Følgende problemstilling er besvart: **Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser på arealområdet?**

Det er utledet to revisjonskriterier til problemstillingen:

- Kommunen skal sikre tilstrekkelig kapasitet for å ivareta nødvendige planprosesser
- Kommunen skal sikre at de ansatte har tilstrekkelig kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser.

Utleddning av revisjonskriteriene finnes i vedlegg 1.

4.2 Kapasitet for å ivareta planprosesser

4.2.1 Datagrunnlag

I budsjettet for 2024 ble enhetens rammer redusert med ½ million kroner, og det ble spesifisert i vedtaket at blant annet arbeidet med KPA og kommunedelplaner vil ta lengre tid. Følgende ble beskrevet i budsjettet for 2025: *«Arbeid med kommuneplanens arealdel er igangsatt. (...). Arbeidet med kommuneplanens arealdel vil ta cirka 3 år. På grunn av redusert kapasitet og økonomiske tiltak må omfanget av arbeidet reduseres noe og planarbeidet kan ta lenger tid.»*

Kommunen har utarbeidet en aktivitets- og framdriftsplan for KPA-arbeidet. Her er viktige milepæler synliggjort, og det er tildelt ansvar for noen av aktivitetene. Stipulert ressursbruk totalt eller for enkeltelementer er ikke synliggjort i denne planen.

Revisor har fått oversendt en oversikt fra august 2024 der ressurstilgangen for KPA-arbeidet blir vurdert. Denne oversikten viser at det er avvik mellom optimal og faktisk tilgang på ressurser på i alt 264 timer for resten av 2024.

Kommunalsjefen forteller i intervju at kommunen i en periode har hatt en reduksjon i antall ansatte innen plan- og forvaltning, fra 14,5 til 11 stillinger. Kommunalsjefen begrunner dette med permisjoner og høy turnover. De siste fire årene har 5-6 ansatte sluttet, noe som påvirker kontinuiteten i planarbeidet. Mange nyansatte er nyutdannede og trenger opplæring, og kommunen har derfor delvis brukt eksterne konsulenter for å dekke midlertidige behov.

Kommunalsjefen sier videre at det er fire saksbehandlere som arbeider med plansaker og planprosesser, hvorav to av disse også saksbehandler byggesaker. Han sier at kommunen har høye ambisjoner for arealplanleggingen, men sier også at begrensede ressurser har forsinket arbeidet med ny arealdel (KPA) og gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner.

Det blir også sagt at det har vært utfordringer med å få ansatt avdelingsleder på plan- og miljøavdelingen. Denne stillingen er nå besatt av en som har vært rådgiver i avdelingen. Kommunalsjefen sier i samtale med revisor på telefon, at kommunen nå må vurdere hvorvidt de har budsjettmessig inndekning for å ansette i rådgiverstillingen som nå blir ledig.

Det blir i flere intervjuer sagt at kommunen har måttet prioritere mellom arbeidsoppgavene. Private planforslag har blitt prioritert, mens ikke-kommersielle planer har blitt utsatt. Byggesaker, inkludert dispensasjonssaker, blir stort sett behandlet innenfor fristene.

En ekstern prosjektleder har fra sommeren 2024 bidratt til framdrift i KPA-arbeidet. Oppdragsavtalen gjelder fram til juni 2025 med mulighet for forlengelse til 2026. De fleste som er intervjuet, sier det er knyttet usikkerhet til om KPA kan ferdigstilles i løpet av 2026.

Det blir i flere intervjuer sagt at kommunen har utfordringer med kapasiteten for å gjennomføre planprosesser, men at kompetansen blir vurdert som tilstrekkelig. Enhetslederen beskriver at avdelingen har både erfarne og nyansatte medarbeidere. Avdelingsleder forteller også at kapasiteten har økt etter at flere ansatte er rekruttert, inkludert to med planfaglig utdanning. Likevel er det et etterslep i planarbeidet som det vil ta tid å hente inn.

Den eksterne prosjektleder for KPA-arbeidet sier hun har vært bevisst på belastningen for de ansatte, og har gjort tiltak for å fordele oppgaver mer effektivt. Prosjektlederen opplever at saksbehandlerne erkjenner at det er behov for å justere ambisjonsnivået, da arbeidsbelastningen er høy. Hun sier videre at hun ikke har myndighet til å omfordele oppgaver til saksbehandlerne. Det er gjort noen tiltak for å konkretisere arbeidsoppgavene knyttet til kommuneplanarbeidet, da flere av saksbehandlerne ikke har hatt erfaring med slike prosesser og har opplevd arbeidet som omfattende. Samtidig må kommunen opprettholde byggesaksbehandlingen for å sikre inntekter gjennom gebyrer. Prosjektlederen forteller at kapasiteten fortsatt er en utfordring, og mener at det er risiko for ytterligere forsinkelser hvis det kommer sykmeldinger eller oppsigelser.

På forespørsel i e-post fra revisor om kommunen fører timer på aktiviteter, blir det svart avkreftende på dette. Videre svarer kommunalsjefen på e-post at i forhold til prioritering av arbeidsoppgaver knyttet til KPA, er det jobbet med å ta strategiske beslutninger tidligere og bli tydeligere i forventninger og krav til innspill. Dette for å redusere omfanget av etterarbeid og øke kvaliteten på innspillene. Han skriver at det er vanskelig å prioritere KPA-arbeidet foran

lovpålagte frister, men at de gjennom arealstrategien og innspillportalen håper å redusere totalmengden på arbeidet.

4.2.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at kommunen i for liten grad sikrer tilstrekkelig kapasitet for å ivareta nødvendige planprosesser.

Revisor observerer at kommunen det siste året har gjort ansettelse, men at nyansatte trenger mye tid til å komme opp i fart og ta et større ansvar for planprosessene.

Revisor vurderer at kapasitet ikke bare handler om «antall hoder» tilgjengelig, men også henger sammen med hvordan arbeidet blir organisert og strukturert. Selv med noe begrenset «antall hoder» kan man etablere gode praksiser for planlegging, prioritering og oppfølging, slik at riktige ressurser blir brukt til riktig tid. Uten slik virksomhetsstyring, kan man risikere å ikke få utnyttet tilsynelatende god kapasitet. Revisor vurderer at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har kalkulert, planlagt og fulgt opp ressursbruken for arbeidet med KPA og planrevisjoner, og heller ikke har et system for tidsregistrering for å følge opp ressursbruken.

Kommunen har engasjert en ekstern konsulent for å sikre framdrift i KPA-arbeidet, noe som betyr at kommunen gjør grep for å sikre kapasitet. Revisor vurderer det som en risiko for framdriften med KPA-arbeidet, at det ikke er avklart om oppdraget blir forlenget.

4.3 Kompetanse for å ivareta planprosesser

4.3.1 Datagrunnlag

Kompetansen i enheten blir av de som er intervjuet vurdert som god og variert, med spesialiseringer innen jus, klima, miljø, arkitektur og kulturmiljø. Enhetsleder sier at enheten blir sett på som en av de med høyest utdanningsnivå i kommunen. Det har tidligere vært utfordringer knyttet til kartteknisk kompetanse (GIS), men det blir sagt at dette nå er på plass.

De som er intervjuet sier at de deltar i ulike faglige nettverk, som plannettverk og samlinger arrangert av fylkeskommunen og statsforvalteren. Det blir sagt at disse nettverkene ofte blir prioritert foran videreutdanning, da de gir løpende faglig oppdatering. Det blir også sagt at det er begrensede muligheter for videreutdanning, og at kommunen har en strategi for læring på

arbeidsplassen basert på 70-20-10-modellen¹⁶. Det blir fortalt at ansatte kan delta på ett fysisk kurs i året, mens digitale kurs og webinarer blir mest benyttet for å holde seg oppdatert.

Å arbeide med plansaker kan innebære lange prosesser, og derfor krever det tid før nye medarbeidere blir fullt operative. Det blir sagt at samarbeid og tverrfaglige møter sikrer kompetansedeling og tilpasning av oppgaver til den enkeltes erfaring.

Flere av de som er intervjuet, sier at det tar for lang tid for nyansatte å komme seg inn i kommunens systemer. Det blir sagt at det mangler rutiner og god praksis for mottak av nye ansatte, og at det i noen tilfeller har tatt opptil seks måneder før en nyansatt har fått opplæring og tilgang til nødvendige datasystemer.

Prosjektlederen for KPA-prosessen opplyser at de fleste saksbehandlerne har erfaring med reguleringsplaner og byggesaker, men at de mangler erfaring med KPA-arbeid. Dette skyldes at slike planer blir utarbeidet omtrent hvert tolvte år, med mulighet for rullering hvert fjerde år. Hun sier at kompetansen i kommunen likevel er god, da saksbehandlerne har bred erfaring innen både plansaker og byggesaker. Flere jobber med både planlegging og byggesak, og har derfor innsikt i hvordan planverket fungerer i praksis. Prosjektlederen sier at arbeidsgruppen for KPA-arbeidet har bred kompetanse og kan ivareta kommunens ulike ansvarsområder, men at kapasitet er en utfordring.

I intervjuene kommer det fram at kommunen ikke foretar systematisk kartlegging av kompetansebehov. På forespørsel i e-post til kommunalsjef for økonomi og virksomhetsstyring, blir det svart at en overordnet strategi / plan for kompetanseutvikling er under utarbeidelse. Det finnes per nå ingen konkret kompetanseplan for avdeling plan og miljø.

4.3.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at kommunen sikrer at de ansatte har tilstrekkelig kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser.

Revisor legger til grunn at det i intervjuene blir sagt at enheten har faglig sterke ansatte med stor bredde av kompetanse. 70-20-10-modellen for kompetanseutvikling blir vurdert som en fornuftig tilnærming. Revisors inntrykk er imidlertid at kompetanseutvikling i stor grad skjer uplanlagt og «ad-hoc», og vurderer at en mer systematisk tilnærming til temaet kan være nødvendig for å sikre kompetansen i planarbeidet enda bedre.

¹⁶ [70/20/10 model \(learning and development\) - Wikipedia](#)

5 TETTING AV RESSURSGAP

Dette kapitlet omhandler en kartlegging og vurdering av om kommunen arbeider aktivt og målrettet med å tette nåværende og framtidige ressursgap i arealplanarbeidet.

5.1 Problemstilling og revisjonskriterie

Følgende problemstilling er besvart: **Gjør kommunen tiltak for å tette eventuelle ressursgap?**

Det er utledet ett revisjonskriterie til problemstillingen:

- Kommunen bør, både internt i organisasjonen og i samarbeid med omgivelsene, jobbe med aktive og målrettede tiltak for å tette eventuelle nåværende og framtidige ressursgap i planarbeidet.

Utleddning av revisjonskriteriene finnes i vedlegg 1.

5.1.1 Datagrunnlag

For å belyse dette kriteriet, har revisor innhentet data både fra den reviderte enheten og fra kommunen som helhet. Dette er gjort fordi vi mener at den overordnede arbeidsgiverfunksjonen i en kommune spiller en viktig rolle i å tilrettelegge for og støtte enhetene i arbeidet med å tiltrekke og beholde ressurser.

Arbeid med organisasjonsinterne tiltak

Revisor har stilt spørsmål på e-post til administrasjonen i Ørland kommune om det foreligger noen overordnet arbeidsgiverstrategi eller rekrutteringsstrategi. Vi fikk oversendt et powerpoint-dokument som heter «Vår organisasjonspolitikk Ørland kommune». Den er behandlet i en styringsgruppe 21.11.2024. Politikken har som formål å:

«(...) klargjøre verdiene vi arbeider for å etterleve hver dag, hva vi mener med godt lederskap og godt medarbeiderskap, og hvordan vi sammen kan utvikle organisasjonen videre gjennom våre innsatsområder. Organisasjonspolitikken skal også bidra til å gjøre oss attraktive for nåværende og fremtidige medarbeidere» (side 2).

Flere av de som ble intervjuet sier at kommunen har potensial for å jobbe bedre med onboarding og opplæring av nytilsatte. Enhetsleder forteller at kommunen har tanker om hvordan de skal få nyansatte raskere i produksjon, og det blir satt av tid i kalenderne til fellesmøter og opplæring. Enhetslederen er av den oppfatning at opplæring av nyansatte kunne vært bedre formalisert. Andre ansatte som ble intervjuet uttrykte også det samme (se også kap. 4.3.1 om kompetanse).

I spørsmål på e-post om kommunen har rutiner for «onboarding», opplæring og oppfølging av nyansatte, blir det svart avkreftende på dette med følgende kommentar: «men det er under utarbeidelse. Vi har «tilfeldig» oppfølging og struktur ut ifra hvem som er leder per tiden. Men vi har sjekklister på onboarding som vi nå jobber med å standardisere».

Revisor har også stilt spørsmål om hvordan kommunen jobber med utvikling og oppfølging av ledere med personalansvar, og om det finnes rutiner for dette. Her svarer kommunen at «enhetsledere og avdelingsledere deltar i en felles opplæring for ledere. De vil også omfattes av onboardingsrutinene som vi holder på å utarbeide».

Kommunen opplyser at det ikke foreligger strategier eller planer for kompetanseutvikling, hverken i enheten eller på overordnet nivå, men at det er en arbeidsgruppe som jobber med dette nå. Enhetsleder sier at det jobbes med en kompetanseplan for enheten. Det har vært nedbemanning generelt i kommunen, og hun sier at enheten må synliggjøre behovet for spesifikk kompetanse og hvilket utdanningsnivå som trengs.

Informasjon fra intervjuene tilsier at det er et potensial for å samarbeide bedre og tettere med andre enheter i kommunen. Enhet for samfunnsutvikling blir av noen nevnt i denne sammenhengen, der det kommer fram at dialogen og ansvarsfordelingen mellom enhetene kunne vært tydeligere.

Samarbeid med omgivelsene

På spørsmål om kommunen samarbeider med lokalt næringsliv, frivilligheten og/eller Forsvaret knyttet til rekruttering, oppfølging av nyansatte og tilflyttere som trenger å bli integrert i lokalsamfunnet, blir det svart bekreftende på at det er et samarbeid. Det blir samtidig svart at samarbeidet ikke er strukturert og planlagt.

Kommunestyret gjorde i november 2024 et vedtak som pålegger administrasjonen å utrede nye samarbeidsordninger med Fosen-kommunene, med blant annet følgende ordlyd: «Ørland kommunestyre ber om at endelig sak med kommunedirektørens forslag til løsning for felles plan, byggesak og forvaltningsfunksjon legges frem innen utgangen av 2025» (kst 24/158).

5.1.2 Revisors vurdering

Revisor vurderer at kommunen i for liten grad arbeider aktivt og målrettet for å tette nåværende og framtidige ressursgap i arealplanarbeidet.

Revisor ser at kommunen har ambisjoner, og er i startgruppen for å etablere en mer systematisert arbeidsgiverpolitikk for å styrke arbeidet med rekruttering,

medarbeideroppfølging og kompetanseutvikling. Revisor anser arbeidet per mars 2025 som usystematisk og lite konsistent.

Revisor vurderer at kommunen har mer å hente på å samarbeide mer strukturert og planmessig med lokalsamfunnet, Forsvaret og lokalt næringsliv for å rekruttere og beholde arbeidskraft.

Revisor er av den oppfatning at det kan være potensial for å samarbeide med nabokommuner for å trekke veksler på kompetanse og kapasitet i arealplanarbeidet, og registrerer at kommunestyret har bedt om en utredning om felles plan, byggesak og forvaltningsfunksjon for Fosen-kommunene.

6 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

6.1 Konklusjoner

Revisor konkluderer med at Ørland kommune har en tilfredsstillende saksbehandling av dispensasjonssøknader, sett opp mot de bestemmelsene i lov- og regelverk som revisor har undersøkt.

Både rettslige og faktiske sider ved sakene går fram i dispensasjonsvedtakene, og vilkårene for å innvilge dispensasjon blir vurdert. Sakene er godt dokumentert og har ofte grundige vurderinger.

Revisor anser det imidlertid som en svakhet at saksutredninger og vedtak ikke følger en ensartet struktur. Faktiske og rettslige sider, samt vilkårene for å innvilge dispensasjon, blir ikke alltid gjort tydelig på en eksplisitt og ensartet måte.

Dispensasjonssaker blir i stor grad sendt på høring når det er nødvendig, men revisor mener likevel at kommunen kan bli bedre på å begrunne hvorfor dispensasjonssaker ikke blir sendt på høring til regionale høringsinstanser.

Videre konkluderes det med at Ørland kommune ikke er à jour med kommunale planprosesser på arealområdet, og at eldre reguleringsplaner i liten grad er oppdatert.

Revisor registrerer at Ørland kommune har store ambisjoner i planarbeidet, og planstrategien legger opp til en prioritering for å tydeliggjøre hvilke planer det er viktigst for kommunen å få utarbeidet eller revidert i planperioden.

Datagrunnlaget som revisor bygger sine vurderinger på, tyder på at det kan bli vanskelig å komme i mål med dette arbeidet samtidig med ny kommuneplan arealdel, slik planprogrammet har lagt opp til. Revisor vurderer at arbeidet med arealplanrevisjoner er så omfattende og komplekst at en operativ framdriftsplan kunne vært et nyttig verktøy å ta i bruk. En slik plan ville tydeliggjort oppgaver, ansvar, ressursbruk, milepæler og tidsfrister på en måte som kunne gjort det lettere for kommunen å prioritere arbeidet.

Revisor konkluderer videre med at kommunen har tilstrekkelig kompetanse, men i for liten grad sikrer at kapasiteten blir brukt for å ivareta nødvendige arealplanprosesser.

Selv om kommunen har gjort ny-ansettelse og hentet inn eksterne ressurser, mener revisor at det i for liten grad blir prioritert mellom oppgaver som står for tur i arealplanarbeidet. Revisor registrerer at kommunen ikke har et system for å registrere ressursbruk, og datagrunnlaget gir også grunnlag for å si at kommunen har en del å gå på når det gjelder introduksjon av nye medarbeidere for å få dem operative.

Å arbeide med komplekse planprosesser krever etter revisors vurdering verktøy der oppgaver blir tydeliggjort med blant annet ansvar, ressursbruk og tidsramme. Operative prosjektplaner kan være verktøy som kan gi bedre forutsigbarhet, og bidra til å prioritere og følge opp oppgaver som må gjøres på kort, mellomlang og lang sikt.

Revisor mener videre at det er usikkert hvordan kommunen vil prioritere det videre arbeidet med ny kommuneplan arealdel når oppdraget til ekstern prosjektleder går ut i 2025. At dette arbeidet blir ledet og styrt på en tydelig og forutsigbar måte anses av revisor som en kritisk suksessfaktor for å komme i mål med KPA-arbeidet.

Til sist konkluderer revisor med at Ørland kommune ikke i stor nok grad gjør tiltak for å tette eventuelle ressursgap i arealplanarbeidet.

Revisor har vurdert at tiltakene som blir gjort internt i organisasjonen og samarbeidet med omgivelsene er for ustrukturert og tilfeldig, og konklusjonen er basert på uttalelser fra de ansatte i kommunen og svar på spørsmål via e-postmelding til kommunen.

6.2 Anbefalinger

Revisor anbefaler kommunedirektøren å vurdere:

- å ta i bruk en felles mal for saksutredninger og vedtak i dispensasjonssaker.
- å utarbeide og følge opp operative prosjektplaner for arbeidet med planrevisjoner, for å sikre bedre styring av ressurser, tidsbruk og milepæler i arbeidet.
- å etablere systemer og utvikle en felles praksis for god introduksjon og oppfølging av nye medarbeidere.
- å jobbe mer strukturert og planmessig, også sammen med lokale aktører, for å tette ressursgap i arealplanleggingen.

KILDER

- Bakkeli m.fl. (2016) Strategisk rekruttering av unge til kommunal sektor. Fafo-rapport 2016:04.
- Distriktssenteret (2020) Tilflyttings- og rekrutteringsarbeid i distriktene – en oppsummering av kunnskap. Notat.
- Holth og Winge / Multiconsult (2022) Dispensasjoner fra arealplaner etter plan- og bygningsloven En analyse av årsaker til at det søkes om og innvilges mange dispensasjoner, samt forslag til tiltak- Oppdragsgiver: Kommunal- og distriktsdepartementet.
- KS (nettside): Kompetanse og rekruttering.
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2008, sist med endringer med ikrafttredelse 1. juli 2021 Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Nasjonale og regionale veiledere og andre nasjonale føringer:
 - Dispensasjonsveileder plan- og bygningsloven kapittel 19. Statsforvalteren i Trøndelag.
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. Kommunal- og distriktsdepartementet.
 - Kommuneplanens arealdel. Veileder 2022, Kommunal- og distriktsdepartementet.
 - Kommunal planstrategi. Kommunestyrets redskap for å prioritere planoppgaver. Veileder 2024, Kommunal- og distriktsdepartementet.
- NIVI-rapport (2014) Kartlegging av plankapasitet og plankompetanse i kommunene. Utarbeidet på oppdrag av KS.
- Ørland kommune: Kommuneplanens samfunnsdel
- Ørland kommune: Planstrategi for Ørland kommune 2024-2027
- Ørland kommune: Arealstrategi Langsiktig arealbruk i 2026-2038

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om kontrollutvalg og revisjon (§15) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Forvaltningsloven
- Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2008, sist med endringer med ikrafttredelse 1. juli 2021 Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Nasjonale og regionale veiledere og andre nasjonale føringer:
 - Dispensasjonsveileder plan- og bygningsloven kapittel 19. Statsforvalteren i Trøndelag.
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. Kommunal- og distriktsdepartementet.
 - Kommuneplanens arealdel. Veileder 2022, Kommunal- og distriktsdepartementet.
 - Kommunal planstrategi. Kommunestyrets redskap for å prioritere planoppgaver. Veileder 2024, Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Ness et.al (2011) Plan og bygningsrett, del 2 byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner.
- Distriktssenteret (2020a) Tilflyttings-og-rekrutteringsarbeid-i-distriktene
- Distriktssenteret (2020b): Læringshefte: Med hjarte for den rette staden
- Fafo-rapport 2014:4 Strategisk rekruttering av unge til kommunal sektor

Til problemstilling 1: Er saksbehandlingen av dispensasjonssøknader i henhold til bestemmelser i lov- og regelverk?

[Forvaltningsloven § 25](#) viser til at begrunnelsen for et vedtak som hovedregel skal vise til de regler og faktiske forhold som vedtaket bygger på.

Byggeretten innebærer at bygningsmyndighetene har plikt til å innvilge en søknad, dersom det omsøkte er i samsvar med plan- og bygningsloven. Etter en konkret vurdering kan også

byggningsmyndighetene gi tillatelse til å fravike lovens bestemmelser gjennom dispensasjon. Adgangen til dispensasjon gjelder enkeltsaker¹⁷. Av [pbl. § 19-1](#) fremgår to kumulative vilkår for dispensasjon som begge må være oppfylt for at søknaden skal kunne innvilges av kommunen. For det første må hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen, eller nasjonale og regionale *interesser ikke bli vesentlig tilsidesatt*. Og for det andre må *fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene*.

En dispensasjonssøknad kan berøre ulike sektorinteresser. I slike tilfeller bør saken sendes på lokal høring (internt i kommunen) knyttet til de berørte interessene, f.eks. landbruk, miljø, kulturetat, eller de(n) som ivaretar barn og unges interesser (pbl § 1-1, forvaltningsloven § 17). Alle dispensasjoner som berører regionale og statlige myndigheters saksområde skal sendes disse for uttalelse, før kommunen kan gi dispensasjon, jf. [pbl § 19-1](#). Kommunen må selv vurdere hvilke sektormyndigheter som berøres av søknaden¹⁸. I sakene som ikke oversendes til regionale eller statlige myndigheter, bør kommunen begrunne i vedtaket hvorfor saken ikke er sendt på høring.

Ut fra ovenfornevnte er følgende revisjonskriterier utarbeidet:

- Både de rettslige og faktiske sidene ved saken skal komme fram i saksutredningen.
- Vilkårene for å innvilge dispensasjon skal være vurdert i saksutredningen.
- Dispensasjonssaker skal, dersom det er nødvendig, sendes på høring

Til problemstilling 2: Er Ørland kommune à jour med kommunale planprosesser på arealområdet, og i hvilken grad er eldre reguleringsplaner oppdatert?

I Plan- og bygningsloven om kommunal planstrategi: (pbl § 10-1) står det: *«Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden. (...) Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan*

¹⁷ Plan og bygningsrett, del 2 byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner, Stein Ness, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Audvar Os, Odd Jarl Pedersen, 2 utg, 2011, s 209

¹⁸ Dispensasjonsveileder plan- og bygningsloven kapittel 19. Statsforvalteren i Trøndelag

herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves».

I regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, står det (s. 32): «Ved planrevisjoner er det viktig å vurdere om arealer som tidligere har blitt avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, men som ennå ikke er utbygd, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål».

Pbl § 11-17 regulerer endring og oppheving av kommuneplanens arealdel, inkludert kommunedelplaner: «For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter».

Pbl § 12-14 regulerer endring og oppheving av reguleringsplan: «For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg.»

Det er ingen foreldelsesfrist for reguleringsplaner i Norge (pbl § 34-2 fjerde ledd). Mange eldre planer kan ha lav utnyttelse. Kommuner bør derfor gå gjennom gamle reguleringsplaner, og vurdere arealbruken i disse på samme måte som i arealdelen. Kommunen har når som helst anledning til å sette i gang prosess for å revidere eller oppheve tidligere vedtatte reguleringsplaner (pbl §§ 11-17 og 12-14). Det kan være et godt tidspunkt å ta en gjennomgang av eldre reguleringsplaner samtidig som kommunen jobber med å rullere kommuneplanens arealdel.

Rettsvirkningen av kommuneplanvedtak innebærer ikke at eldre reguleringsplaner oppheves, men at rettsvirkningen av dem settes til side i tilfelle motstrid (Veileder Kommuneplanens arealdel, KDD 2022). Hvis kommunen ønsker å oppheve eldre reguleringsplaner, bør det gå klart fram når arealdelen til kommuneplanen blir vedtatt. Slike opplysninger er viktige for å gi

nødvendig klarhet og oversikt over både kommunens og grunneiernes rettsstilling i de aktuelle områdene. Oppheving av eldre reguleringsplaner skal følges opp etter plan- og bygningsloven kap. 12. Denne prosessen kan samordnes i tid med kommuneplanbehandlingen.

Ut fra ovenfornevnte er følgende revisjonskriterier utarbeidet:

- Kommunen skal i planstrategien ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.
- Kommunen bør utføre arealplanrevisjoner som omfatter både ikke-gjennomførte, gjennomførte og utgåtte/erstattede arealplaner.

Til problemstilling 3: Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser på arealområdet?

I plan- og bygningsloven § 3-3 tredje ledd står det at kommunestyret må sørge for at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse. I lovkommentarene¹⁹ står det at dette kravet samsvarer med de generelle forutsetninger om at kommunene er ansvarlig for å ansette nødvendig og tilstrekkelig personell med relevant kompetanse for å løse sine planoppgaver (lovkommentar til plandelen s. 36, 2021). For alle praktiske formål er dette et ansvar som kommunestyret delegerer til kommunedirektør, da kommuneloven § 13-1 sjuende ledd fastslår at kommunedirektøren har det løpende personalansvaret.

Dette betyr at kommunen må sikre at de ansatte eller eksterne konsulenter har kompetanse innen arealplanlegging, samfunnsplanlegging og relaterte fagområder for å møte lovens krav og de praktiske behovene i lokalsamfunnet.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 oppfordres kommunene til interkommunalt plansamarbeid for å styrke kapasiteten og kompetansen til å drive samfunnsutvikling.

Ut fra ovenfornevnte er følgende revisjonskriterier utarbeidet:

- Kommunen skal sikre tilstrekkelig kapasitet for å ivareta nødvendige planprosesser
- Kommunen skal sikre at de ansatte har tilstrekkelig kompetanse for å ivareta nødvendige planprosesser.

¹⁹ [LOVKOMMENTAR \(regjeringen.no\)](#)

Til problemstilling 4: Gjør kommunen tiltak for å tette eventuelle ressursgap?

Norske kommuner står overfor betydelige utfordringer knyttet til mangel på arbeidskraft og kompetanse i årene som kommer. Den demografiske utviklingen vil føre til økt etterspørsel etter tjenester. Samtidig synker tilgangen på kvalifisert arbeidskraft innenfor flere fagområder. Mange kommuner har allerede utfordringer med å rekruttere og beholde nødvendig fagkompetanse, særlig innen spesialiserte områder. Dette gjelder ikke bare helse- og omsorgstjenester, men også planleggings- og utviklingsoppgaver. Mangel på personell og kompetanse kan hindre effektiv tjenestelevering og samfunnsutvikling, og bl.a. KS framhever denne utfordringen (NIVI Rapport 2014:1)^{20,21}

Som nevnt under utledning av kriterie for forrige problemstilling, skal kommunen sørge for tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse (plan- og bygningsloven § 3-3 tredje ledd). Med grunnlag i NIVIs rapport og lovens krav, er revisor av den oppfatning at kommunen bør jobbe både strategisk og operativt med tiltak for å tette eventuelle ressursgap.

Kommunen som arbeidsgiver bør trekke til seg kompetanse gjennom gode rekrutteringsprosesser, og å beholde kompetansen ved å tilby utviklingsmuligheter, kompetanseheving og gode arbeidsforhold (Fafo 2016)²². Kommunene bør også samarbeide med næringslivet og frivilligheten i lokalsamfunnet, slik at de nytilsatte knytter tilhørighet til kommunen slik at sjansen øker for at de blir boende i kommunen (Distriktssenteret 2020a²³).

Distriktssenteret²⁴ synliggjør på sine hjemmesider kunnskapsbaserte innsatser som kommuner kan sette i verk for å få tilflyttere til å bli boende. Disse er basert på senterets kontakt med kommuner og ulike forskningsmiljø. I læringsheftet «Med hjarte for den rette staden»²⁵ blir flere grep lansert for hvordan en kommune kan jobbe aktivt for å påvirke nye innbyggere sin stedstilhørighet (Distriktssenteret 2020b).

Ut fra ovenfornevnte er følgende revisjonskriterie utarbeidet:

²⁰ [Kartlegging av plankapasitet og plankompetanse i kommunene](#)

²¹ [Kompetanse og rekruttering - KS](#)

²² [Fafo-rapport 2014:4 Strategisk rekruttering av unge til kommunal sektor](#)

²³ [Distriktssenteret - Notat tilflytting rekruttering](#)

²⁴ [Distriktssenteret - Kompetansesenter for distriktsutvikling](#)

²⁵ [Distriktssenteret - Læringshefte: Med hjarte for den rette staden](#)

- Kommunen bør, både internt i organisasjonen og i samarbeid med omgivelsene, jobbe med aktive og målrettede tiltak for å tette eventuelle nåværende og framtidige ressursgap i planarbeidet.

VEDLEGG 2 – STRUKTUR I SAKSFRAMLEGG

Revisors framstilling av fire tilfeldig utvalgte saksgrunnlag, der hver linje viser til en overskrift i dokumentene. Det er revisor som har vurdert og lagt til «utydelig overskrift».

Saksframlegg til politisk behandling, 23/xxx.	Saksframlegg til politisk behandling, 23/xxxx
Dispensasjon fra regionalt vern osv (3 linjer) Kommunedirektørens innstilling <u>Begrunnelse</u> Behandling Sakens bakgrunn og innhold <u>Begrunnelse for dispensasjon</u> <u>Nærmere om bebyggelsen på [sted]</u> <u>Planstatus</u> <u>Høring</u> <u>Nabovarsling</u> <u>Relevant historikk</u> <u>Sakshistorikk</u> Administrasjonens vurdering <u>Dispensasjon fra kommuneplanens</u> <u>bestemmelse 0.9</u> <u>Fordeler vs. ulemper</u> <u>Riving av driftsbygning</u> <u>Dispensasjon fra pbl. § 1-8</u> <u>Nabomerknad</u> <u>Samlet vurdering</u> FNs bærekraftsmål	Gnr xx bnr xx – Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbolig osv. Kommunedirektørens innstilling <u>Begrunnelse</u> Behandling Sammendrag Sakens bakgrunn og innhold Planstatus Dispensasjonssøknader Høring Uttalelse1 Uttalelse2 Naturmangfold Administrasjonens vurdering Søknad om dispensasjons fra byggeforbud i 100-metersbeltet Søknad om dispensasjon fra plankravet <u>Hensynet bak lovens bestemmelse</u> <u>Fordel-/ulempevurdering</u> Samlet vurdering / konklusjon
Administrativt vedtak, 23/xxxx	Administrativt vedtak, 24/xxxx
Tillatelse til tiltak – gnr xxx bnr xx Dokumenter i saken Saksopplysninger Planstatus <u>Nabovarsling</u> <u>Plassering av tiltaket</u> <u>Sikkerhet mot fare</u> <u>Naturmiljø</u> <u>Adkomst</u> <u>Vann og avløp</u> <u>Kulturminner</u> Erklæringer om ansvarsrett <u>Gjennomføringsplan</u> <u>Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2</u> <u>Tekniske krav, pbl § 29-5</u> Vurdering <u>Dispensasjonsvurdering</u> <u>Naturmangfoldsloven §§ 8-12</u> Vedtak Generelle, lovbestemte vilkår Tilsyn Toleranse for avvik Ansvar Merknad Gebyr Klage på vedtak	Tillatelse til tiltak – gnr xxx bnr xxx Dokumenter i saken Saksopplysninger <u>Det søkes om dispensasjon fra arealformål konsentrert småhusbebyggelse</u> Planstatus <u>Nabovarsling</u> <u>Plassering av tiltaket</u> <u>Sikkerhet mot fare</u> <u>Naturmiljø</u> <u>Adkomst</u> <u>Vann og avløp</u> <u>Kulturminner</u> Erklæringer om ansvarsrett <u>Gjennomføringsplan</u> <u>Tekniske krav, pbl. § 29-5</u> Vurdering <u>Dispensasjonsvurdering</u> <u>Hensynet bak bestemmelsen (utydelig overskrift)</u> <u>Fordeler og ulemper (utydelig overskrift)</u> <u>Oppsummert (utydelig overskrift)</u> <u>Tiltaket (utydelig overskrift)</u> Vedtak <u>Begrunnelse (utydelig overskrift)</u> Toleranse for avvik Ansvar Merknad Forutsetninger iht lovverket Gebyr Klage på vedtak

VEDLEGG 3 –UTTALELSE



Ørland kommune
Kommunedirektør

Revisjon Midt-Norge Sa
Brugata 2
7715 Steinkjer

Deres ref.

Vår ref.
24/3629 - 3

Dato
25.04.2025

Uttalelse på rapport forvaltningsrevisjon

Vi takker for utkastet til forvaltningsrevisjonsrapporten om saksbehandling av dispensasjoner og arbeid med arealplaner.

Ørland kommune har opplevd godt samarbeid med revisjonen, og håper at avsatte ressurser og tid som er brukt fra kommunens side har bidratt til en grundig og kvalitetsmessig gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Anbefalingene i den endelige rapporten vil bli brukt aktivt i vårt videre arbeid med byggesaker og arealplanlegging, som en del av vår kontinuerlige utvikling og forbedring på disse områdene.

Vi har ingen kommentarer til høringsrapporten.

Med hilsen

Marit Knutshaug Ervik
Kommunedirektør

Kopi til
Ervik, Marit Knutshaug
Marius Johnsborg
Thomas Engen

Postadresse
Postboks 43
7159 Bjugn

Besøksadresse
Ørland rådhus
Alf Nebbs gate 1
7160 Bjugn

Telefon
+ 47 72 51 40 00

Kontonr
4212 59 21730
Org.nr
921 806 027

E-post
postmottak@orland.kommune.no
Internett
www.orland.kommune.no



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidt norge.no