

Behandling av plan- og byggesaker

Hvor ligger risikoene?

Agenda

- ✓ Kort om Deloittes erfaring
- ✓ Et par medieoppslag
- ✓ Risikoområder

Deloittes har gjennomgått plan- og/eller byggesaksområdet i en rekke kommuner:

- Klepp
- Øygarden
- Tjøme
- Fjell
- Kvam
- Bergen (X3)
- Drammen (granskning)
- Askøy (X2)
- Fet (innleid av Romerike revisjon IKS)
- Lørenskog (innleid av Romerike revisjon IKS)
- Lindås (x2)
- Tysnes
- Bømlo
- Bokn



Et par oppslag fra media

Byggesaksskandalen i Drammen



Illustrasjonsfoto: Lise Åserud / NTB scanpix

Lange fengselsstraffer for byggesak-korrupsjon i Drammen

En 59 år gammel kvinne som arbeidet som byggesaksbehandler i Drammen er i Drammen tingrett dømt til seks års fengsel for grov korrupsjon.



Mye som sviktet

- Manglende internkontroll
- Sviktende ledelse
- Ansatte kunne velge hvilke saker de skulle saksbehandle
- Manglende kvalitetssikring

Oppslag i Bergens Tidende forrige uke



SKAL VEKK: Disse nedtaggede tilbyggene vil Nøstet Eiendom rive. Selskapet vil sette opp nye bygg som skal inneholde leiligheter og nærings-eiendommer. Husene ned mot Nøstegaten skal ikke berøres.

Sier nei til å erstatte slitte skur med nye leiligheter

Nøstet Eiendom ønsker å rive flere nedslitte hus for å bygge ti leiligheter i sentrum. Men byrådet sier nei på grunn av en utdatert reguleringsplan.

etasjene, mens første etasje skal benyttes som kjøkken, lager og toaletter til mulige serveringssteder ut mot Nøstegaten.

– Da vil vi kunne få inn leietakere, og få hensiktsmessige lokaler til næring, kafé eller gallerier, sier Veidung.

prosess for å avklare formålet for tomten.

Utbyggerne er uenig, og viser til at fredningen av kvartalet i realiteten gjør det umulig å bygge vei og tunnelinnslag der.

– Denne reguleringsplanen er jo helt utdatert. Heldigvis ble byggingen freddet for noen år

derimot at en planendring må til, og viser til en avgjørelse fra Sivilombudsmannen i en tilsvarende sak.

Hun har også et annet argument, nemlig at tomten kan være en mulig plassering av Ekserserhuset, det gamle kultur-

«Byrådet sier nei på grunn av en utdatert reguleringsplan»

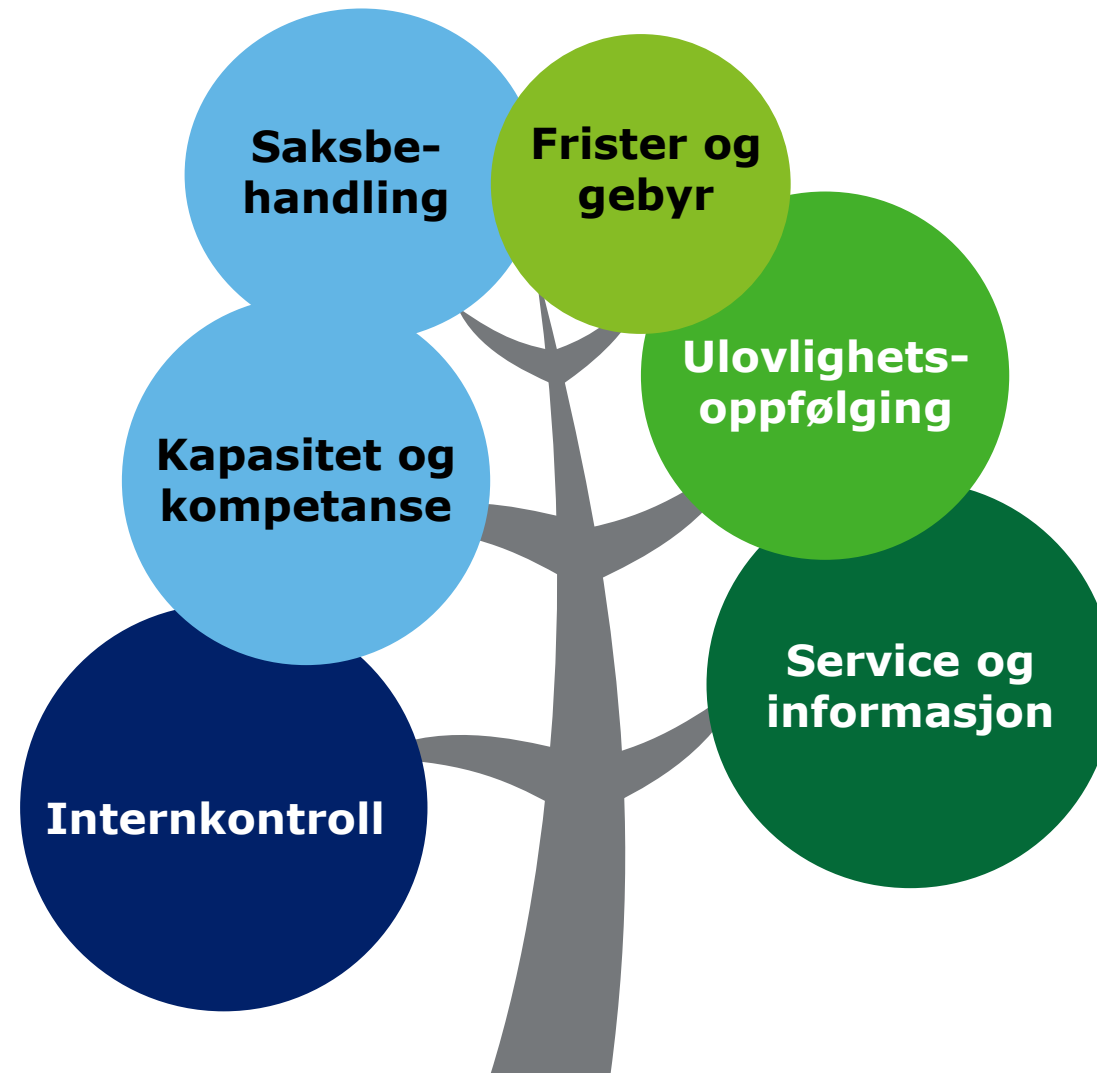
- Dispensasjoner skal være unntak:

Pbl 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»

- Mange saksbehandlere har fortalt om belastningen ved oppslag i media der utbyggere er høylytt misfornøyde.

Risikoområder

Risikoområder



Internkontroll



Risikoområder

Internkontroll



Kapasitet og kompetanse



Risikoområder

Kapasitet og kompetanse



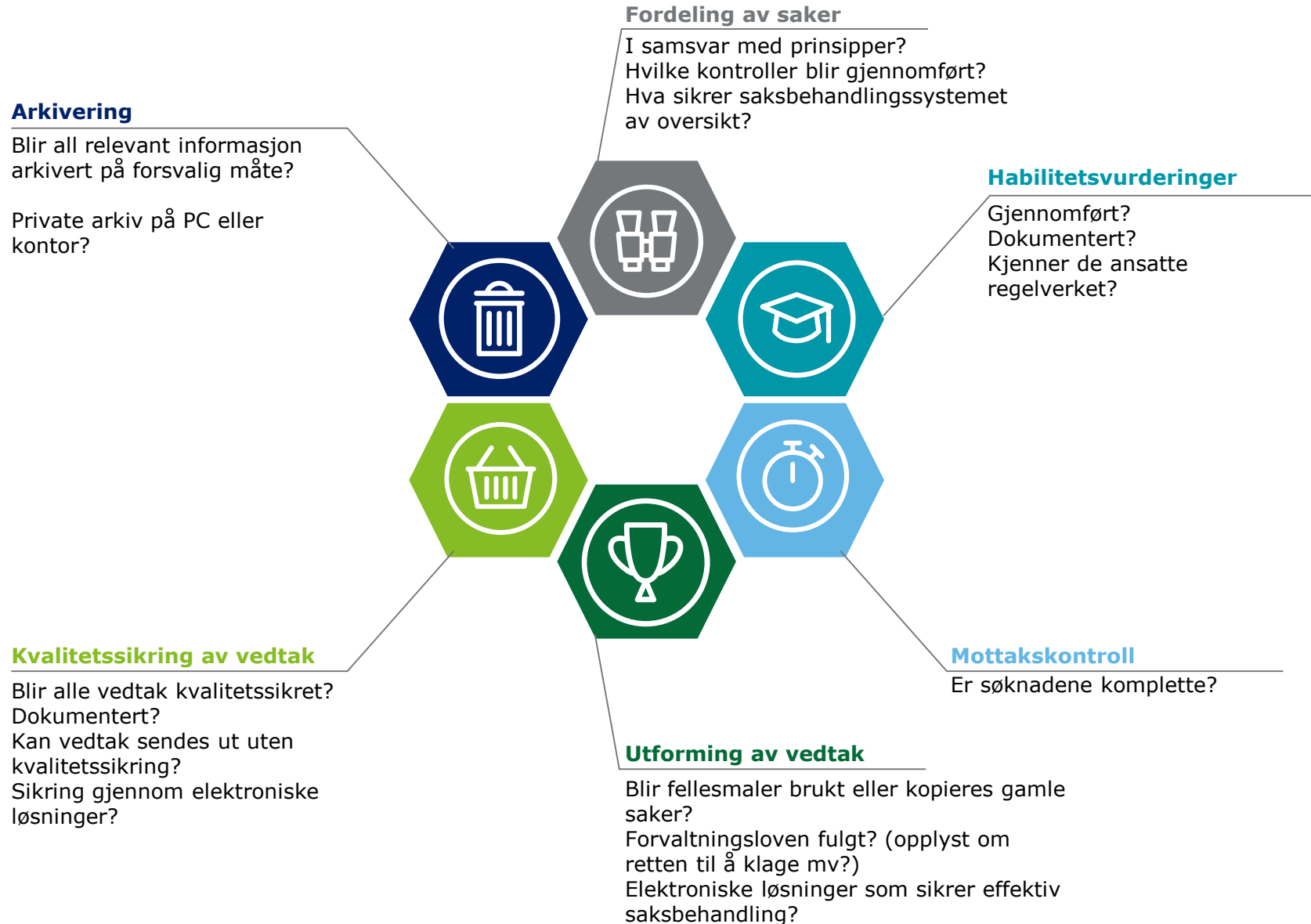
Risikoområder

Saksbehandling – følges reglene?



Risikoområder

Saksbehandling – følges reglene?



Risikoområder

Frister og gebyr



Risikoområder

Frister og gebyr – viktig for å sikre inntekt til kommunen



Oversikt over saker

Har leder og ansatte oversikt over frister?
Manuelle system ikke koblet til saksbehandlingssystem.



KOSTRA

Ofte blir grunnlaget for KOSTRA tallene feil pga. mangelfull oversikt over fristetterlevelse.

Manuelle tellinger.



Frister

Fristene på tre og tolv uker i byggesaker (pbl § 21-7)?

Klagefristen på åtte uker for alle byggesaker (Byggesaksforskriften § 7-1)?

Fristen på tolv uker for førstegangs behandling av plansaker (pbl 12-11)?

Bruker kommunen for lang tid i plansaker?



Riktig gebyr?

Riktig reduksjon i gebyr ved fristoverskridelse?

Risikoområder

Ulovlighetsoppfølging



Ulovlighetsoppfølging

Plikten til å følge opp ulovlige byggetiltak – kap. 32 i plan og bygningsloven



Oversikt over avdekkede ulovligheter

System og rutiner for å holde oversikt over og følge opp ulovlige byggetiltak som har blitt avdekket?



Registrering av tips

System og rutiner for å registrere og følge opp tips fra publikum om ulovlige byggetiltak?



Kategorisering

Alvorlige ulovligheter med fare for liv, helse, miljø?
Strandsone?
«Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten»
pbl 32-1



Pålegg om retting/stans

System og rutiner for forhåndsvarsling i forbindelse med pålegg om retting/stans, vedtak om tvangsmulkt eller skriving av forelegg?



Innkrevning av gebyr

System og rutiner for ileggelse og innkreving av gebyr i forbindelse med oppfølging av ulovlige tiltak?

Risikoområder

Service og informasjon



Risikoområder

Service og informasjon



Forhåndskonferanser og oppstartsmøter

Forhåndskonferanser etter pbl 21-1:

Retningslinjer?

Referat i møtet?

Gjennomført innen to uker fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger?

Oppstartsmøte ifm private detaljreguleringer pbl 12-8:

Maler og rutiner?

Referat etter møtet?



Veiledning og informasjon til publikum

Nettsider logisk oppbygd?

Dialog med bransjen?

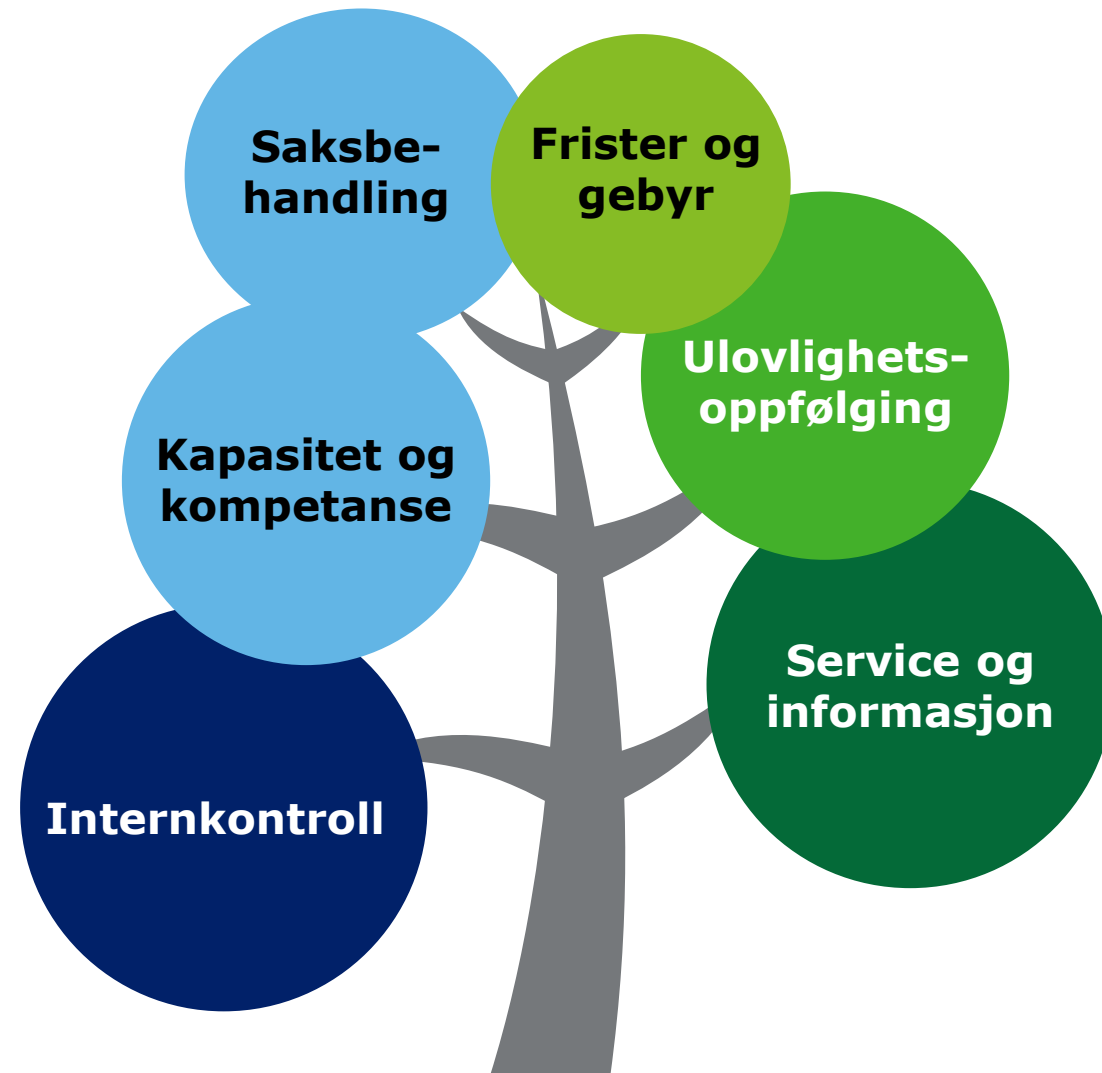
- dokumentasjonskrav i byggesaker
- tidsbruk i plansaker?

Tilgjengelig for råd og veiledning?

Roboter?



Risikoområder





Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's approximately 264,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.