SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/1382
Dok.nr: 24/27258
Arkiv:
Saksbehandler: Silje Rognlien Brekke
Dato: 16.08.2024

Orienteringssak - Status byggesak høst 2024

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 038/24	Formannskapet	12.09.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Saken tas til orientering.

Formannskapet behandling - 12.09.2024 - O-038/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Kommunalsjef Teknisk og Samfunnsutvikling, Brynjulv Øverby orienterte om status byggesak høst 2024.

Saken tatt enstemmig til orientering

Formannskapet O - 038/24 VEDTAK:
Saken tas til orientering.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Dette er en redegjørelse for status på Byggesak i Sortland kommune, og en oppfølging av den redegjørelsen som ble gitt til Formannskapet i møtet den 21. mars, med utvalgssaksnr O - 009/24.

Det vil bli gitt skriftlig informasjon om status pr. i dag og hvilke tiltak som planlegges gjennomført.

FAKTA I SAKEN

1. Status for tiden

Sortland kommune har nå i en periode hatt svært lang saksbehandlingstid på byggesaksavdelingen. For tiden behandles stort sett saker som er kommet inn til kommunen for et sted mellom 6 og 12 måneder siden.

Byggesaksavdelingen er fremdeles ikke fullsatt, noe vi har jobbet kontinuerlig med det siste året. Byggesaksavdelingen har fem stillingshjemler. For tiden er det to saksbehandlere i arbeid på avdelingen. De begynte som saksbehandlere på Byggesak i mars i fjor og har derfor drøyt ett års erfaring hver. Den ene av disse to går over i annen juriststilling i kommunen i november. Utover dette har vi én byggesaksbehandler i foreldrepermisjon og én er ute i sykemelding. Den siste rekrutteringsprosessen vi gjennomførte denne våren resulterte i ansettelsen av én byggesaksbehandler, som begynner i september. Hun har lang erfaring fra saksbehandling i annen offentlig virksomhet og vi gleder oss til å ta henne imot og nyte godt av hennes erfaring. Denne sommeren har vi hatt ny stillingsannonse ute hvor vi oppfordrer både erfarne og nyutdannede til å søke. Søknadsfristen var satt til 18. august. Innen fristen hadde vi 3 søkere.

I tillegg til de to saksbehandlerne som er ansatt i kommunen, benytter vi oss av rammeavtalen med konsulentfirmaet Afry. Det er faste saksbehandlere hos konsulentfirmaet som behandler saker for Sortland kommune.

Til tross for iherdig innsats både fra de ansatte saksbehandlerne og fra konsulentene, har vi dessverre fremdeles svært lang saksbehandlingstid. Vi har satt i gang en rekke tiltak, som vi har tro på vil kunne bidra til bedring.

2. Evaluering av rammeavtalen

Som et tiltak mot de lange restansene, ble det i fjor vår besluttet å utlyse konkurranse om en rammeavtale for levering av konsulenttjenester knyttet til byggesaksbehandling. Det ble inngått kontrakt med Afry i begynnelsen av september i fjor. De første månedene etter inngåelse av kontrakt gikk mye tid med til å få konsulentene satt opp med riktige IT-systemer, sette dem inn i saksbehandlingsrutiner og veilede dem om lokale planer osv. Vi så dermed ingen umiddelbar effekt av rammeavtalen. Tvert imot krevde det mye ressurser fra fagkoordinator i en periode å følge dem opp, noe som gikk ut over fagkoordinators egen produksjon. Nå i den senere tid ser vi at det begynner å løsne og at vi har en positiv effekt av å benytte oss av konsulentene.

Da konkurransen på rammeavtalen ble utlyst, var tanken at man ønsket høy innsats fra konsulentene i en startfase (høsten 2023) for å få restansene ned, og at man deretter ville ha mindre bruk for dem. Den tiden det tar å sette konsulentene i gang i startfasen, kombinert med all den tiden som må brukes på å få komplettert mangelfulle søknader før de kan tas til behandling, gjør at det ikke er realistisk få ned restansene så raskt som man hadde håpet. Vi har fremdeles svært høye restanser og ikke nok ansatte saksbehandlere til å håndtere saksmengden. Dette innebærer at vi fremdeles vil ha stort behov for konsulentbistand også i tiden fremover. For å sikre oss at vi ikke går på akkord med reglene om offentlige anskaffelser, har vi gjort en vurdering av den inngåtte rammeavtalen, vår bruk av den hittil og antatt forbruk fremover. Vi har konkludert med at vi kan fortsette å benytte rammeavtalen en god stund til, før vi på nytt må gjennomføre en konkurranse.

Det beste for kommunen ville være om vi kunne ansette det antall saksbehandlere vi trenger, og deretter kunne beholde en stabil byggesaksavdeling. Når vi ikke lykkes med det, er vi helt avhengige av å kunne benytte oss av innleide konsulenter. Bruk av eksterne har for øvrig også noen fordeler med seg. De innleide konsulentene sitter med mye erfaring og kompetanse. De har gjort, og gjør, byggesaksbehandling i andre kommuner. Dette nyter vi godt av, ved at vi får satt egen saksbehandling «på prøve», vi kan dele erfaringer, og vi får hjelp i vanskelige og spesielle saker. Det gir også en form for trøst å høre at Sortland kommune ikke er alene med å ha de utfordringene vi har på dette fagområdet.

3. Notat fra konsulentselskapet

For å dra nytte av de eksterne konsulentene og deres erfaringer og kompetanse, ble de bedt om å gjøre en liten vurdering av arbeidet så langt med byggesaksbehandling for Sortland kommune. Notatet, datert 07.06.2024, ligger vedlagt dette saksframlegget.

I notatet redegjør konsulentene for hva de tror er årsakene til Byggesaksavdelingens utfordringer og de kommer også med noen forslag til tiltak. Konsulentenes vurderinger er i stor grad i tråd med de vurderingene som ble presentert for Formannskapet den 21. mars. Kommunen har allerede satt i gang enkelte tiltak og planlegger å følge opp flere utover høsten. Mer om dette i punkt 5.

4. Arealplaner.no og eByggesøk

Vi har i flere år jobbet målrettet med å få på plass et nytt og bedre digitalt planregister. I våres var arealplaner.no i funksjon som nytt planregister for Sortland kommune. Arealplaner.no forvalter nå våre plandata, og sørger for at innbyggere, næringsliv, fagmyndigheter og saksbehandlere enkelt får tilgang til gjeldende plandata. Forskjellen fra forrige planregister er at Arealplaner.no er en skyløsning. Dette gjør at den blir kontinuerlig oppdatert med nye funksjoner etter hvert som de er klare for å settes i produksjon. Det vil også bli lettere å legge inn data og oppdatere sakene, og vi håper at arealplaner.no blir mer intuitivt å bruke for alle.

Arealplaner.no var også en forutsetning for arbeidet med digitalisering av byggesaksbehandlingen. Dette arbeidet har vi også kommet et stort steg videre med. Rett før sommeren var eByggesøk fra Norkart oppe og gikk med full pakke for Sortland kommune. I korte trekk betyr det:

- Bruk av løsningen eByggesøk Privat (for søkere uten ansvarsrett) er gratis
- Løsningen finnes på https://www.ebyggesok.no/ og via e-Torg på https://e-torg.no/sortland/produktoversikt
- Løsningen inkluderer
    - Veiledning
    - Enkel områdeanalyse
    - Informasjon om gjeldende planer for den aktuelle eiendommen
    - Enkelt situasjonskart
    - Digital nabovarsling
    - Innsending av ferdigattest

Sortland er den tredje kommunen i Nordland og den femte i hele Nord-Norge som tilbyr en slik digital løsning. Det er vi stolte av. Vestvågøy kommune er eneste i nærområdet som har løsningen fra før.

Vi skal nå i det videre sørge for å spre informasjon om eByggesøk på en god måte. Norkart har informasjonspakker som vi kan bruke internt og i informasjon til publikum, slik at vi får spredt informasjonen og får best mulig effekt av løsningen.

For tiltak som krever ansvarsrett er det fortsatt eByggesøk Proff (https://www.ebyggesokproff.no/) som gjelder. Denne koster det penger for søker å benytte og er en rent kommersiell tjeneste. Proffversjonen inkluderer også digital nabovarsling og innhenting av samtykke fra Arbeidstilsynet. Nå som Sortland kommune har tilgjengeliggjort plandata i eByggesøk Privat, blir disse dataene også tilgjengelig i proffversjonen. Selv om kommunen i utgangspunktet ikke har noe med proffversjonen å gjøre, er den altså også blitt bedre for søkerne som en konsekvens av vårt arbeid.

Det har med andre ord skjedd store og viktige ting på digitaliseringsfronten. Vi er likevel ikke ferdige med digitalisering og forenkling av byggesøknadsprosessen. Det gjenstår fortsatt stort effektiviseringspotensiale, blant annet ved innføring av Websak 9 med Eiendom+, og Matrikkelmelding. Vi har stort fokus på å fortsette denne digitaliseringsprosessen, så raskt som det lar seg gjøre. Det er likevel slik at mange ting henger sammen, og derfor viktig å være klar over at disse prosessene tar tid. Vi arbeider oss møysommelig fremover.

5. Konkrete tiltak fremover

Vi fortsetter å benytte konsulentbistand til saksbehandling av våre saker. Konsulentene deltar i byggesaksavdelingens ukemøter, noe som bidrar til et større fagmiljø og erfaringsdeling for våre ansatte. Foreløpig ser det ut til at vi klarer å dekke utgiftene til dette innenfor den rammen vi har.

Vi fortsetter arbeidet med å rekruttere byggesaksbehandlere.

Som nevnt i forrige orienteringssak til Formannskapet, ble det tidligere i år gjennomført en dugnad med utsending av foreløpig svar til de som har henvendt seg til byggesaksavdelingen. Det innføres nå en rutine for jevnlig utsending av foreløpig svar i tråd med Forvaltningslovens regler om dette. I tillegg til opplysninger om forventet saksbehandlingstid, inneholder det foreløpige svaret en del nyttig informasjon og tips til søkerne knyttet til utforming og innhold i byggesøknader.

Vi har bedt én av de eksterne konsulentene om å foreta en enkel mottakskontroll av alle søknadene som ligger og venter på behandling. Bakgrunnen for dette er at vi ser at en svært stor andel av søknadene vi mottar er mangelfulle og at vi bruker mye tid på å etterspørre beskrivelser, dokumenter, tillatelser, kart mv.. Dersom vi kan fange opp noen av disse manglene mens søknadene ligger i kø, vil dette effektivisere prosessen når saksbehandler skal starte behandlingen av søknaden. Det er i utgangspunktet søker selv som har ansvaret for at søknaden er komplett, og saksbehandlingstiden for en søknad begynner ikke formelt å løpe før søknaden er komplett. Vi gjør likevel dette tiltaket nå i håp om å få fortgang i den totale saksbehandlingstiden til det beste for alle som søker.

Vi har videre tro på at en generell kompetanseheving/informasjonsdeling om grunnleggende byggesaksbehandling kan være positivt. Vi opplever at det er stort informasjonsbehov der ute, som det er hensiktsmessig å forsøke å svare ut på en effektiv måte. Vi planlegger derfor å gjennomføre informasjonsmøter/kursing i løpet av sensommer/tidlig høst. Dette kan både profesjonelle aktører, privatpersoner, ansatte i kommunen, politikere mv. ha god nytte av. Vi vet at dette har vært gjennomført i andre kommuner, med positiv effekt. Det er også ett av tiltakene som er foreslått i notatet fra konsulentene. Planen er å gjennomføre tre ulike kurs/informasjonsmøter, ett for politikere, ett for profesjonelle aktører og ett for innbyggere generelt. En slik tredeling anses hensiktsmessig, ettersom informasjonsbehov, bakgrunnskunnskap og spørsmål ofte er nokså ulikt for disse tre gruppene. Dato for kursene vil bli satt om kort tid, og vi vil gå bredt ut med informasjon for å nå alle interesserte.

Vi har videre fått utarbeidet et system for enkel føring av statistikk for byggesaksbehandlingen vår. Bakgrunnen er at vi ønsker å få satt fingeren på hvor utfordringene ligger. Det er enklere å synliggjøre hva som er problematisk, hva som fungerer og hva som bør forbedres når vi har konkrete tall å vise til. Vi velger i første omgang å føre statistikk på de mest grunnleggende parameterne, slik at det ikke blir for tidkrevende å holde oppdatert. Etter hvert som vi ser hvordan dette fungerer, kan vi tilpasse etter behov.

På sikt kan det være aktuelt å innføre tvungen bruk av eByggesøk der det er mulig. Dette gjøres allerede i mange kommuner. Det har god effekt ved at søknadene jevnt over blir bedre og mer komplette og at saksbehandlingen blir mer effektiv. Før vi går til det skritt å pålegge bruk av eByggesøk, må vi komme godt i gang med bruken av plattformen, sørge for god informasjon og sikre oss at ting fungerer godt. Dette ligger altså noe frem i tid.

Det har den senere tid ikke vært prioritert å gjøre mer ulovlighetsoppfølging enn det som har vært tvingende nødvendig. Dette grunnet ressurssituasjonen på byggesak. Vi ser nå at det er behov for å gjøre mer ulovlighetsoppfølging fremover, både ved å følge opp enkelte av de mottatte varslene, men kanskje også i form av stikkprøver. Både dokumenttilsyn, byggeplasstilsyn og ulovlighetsoppfølging er virkemidler som det kan være aktuelt å se nærmere på. Vi tar nå tak i enkelte saker som peker seg ut. Vi ser ellers for oss at det bør lages en strategi for ulovlighetsoppfølging mv., noe vi vil se nærmere på denne sensommeren/høsten. Enkelte av konsulentene som arbeider for oss har mye erfaring på dette området, og vil kunne bidra inn i et slikt arbeid.

6. Oppsummering

Sortland kommune tar situasjonen på byggesak på alvor og jobber kontinuerlig med å forbedre prosesser og få ned saksbehandlingstiden. Vi har mye bra på gang og har konkrete planer for hvordan vi skal arbeide videre. Vi har stor tro på at vi snart vil se god effekt av arbeidet vårt! I mellomtiden takker vi for den tålmodigheten som mange innbyggere og aktører dessverre blir tvunget til å ha.

Vedlegg:
Notat fra konsulentselskapet angående Byggesak