



## Saksutskrift

### Prioritering av ulovlighetssaker på byggesak i Vestby kommune

Arkivsak-dok. 19/00627-4  
Saksbehandler June Cathrine Ormstad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	31.05.2021	27/21

#### Plan- og miljøutvalgets behandling 31.05.2021:

Repr. Guro Randem Hensel (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Status for arbeidet legges frem i forbindelse med behandling av handlingsprogrammet.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Repr. Guro Randem Hensels forslag ble vedtatt skal følge protokollen.

#### Plan- og miljøutvalgets vedtak 31.05.2021:

Vestby kommune v/byggesak prioriterer ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningssloven med underliggende bestemmelser etter følgende prioriterte rekkefølge:

1. Forhold som er farlige for liv og helse.
2. Ulovlige forhold som påvirker miljøet (miljøkriminalitet).
3. Ulovlige forhold som berører kulturminneverdier, jf. kommunedelplan for kulturminner.
4. Ulovlige forhold hvor det ikke kan påregnes at forholdet blir i samsvar med pbl. med underliggende regelverk ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
5. Ulovligheter som hindrer tilgang for allmennheten til strandsone og rekreasjonsområder og forhold som er til sterk ulempe for ferdselsretten og friluftslivsverdier for allmennheten.
6. Forhold som er ulovlige etter pbl. med underliggende regelverk, men hvor det kan påregnes at de blir lovlige ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
7. Ulovlig bruk av fritidsboliger, og manglende oppfyllelse av boplikt i definerte områder av Son og Hvitsten
8. Andre mindre alvorlige ulovlige forhold, jf. pbl. § 32-1.

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 1.juni 2021

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

Vestby kommune v/byggesak prioriterer ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven med underliggende bestemmelser etter følgende prioriterte rekkefølge:

1. Forhold som er farlige for liv og helse.
2. Ulovlige forhold som påvirker miljøet (miljøkriminalitet).
3. Ulovlige forhold som berører kulturminneverdier, jf. kommunedelplan for kulturminner.
4. Ulovlige forhold hvor det ikke kan påregnes at forholdet blir i samsvar med pbl. med underliggende regelverk ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
5. Ulovligheter som hindrer tilgang for allmennheten til strandsone og rekreasjonsområder og forhold som er til sterk ulempe for ferdselsretten og friluftslivsverdier for allmennheten.
6. Forhold som er ulovlige etter pbl. med underliggende regelverk, men hvor det kan påregnes at de blir lovlige ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
7. Ulovlig bruk av fritidsboliger, og manglende oppfyllelse av boplikt i definerte områder av Son og Hvitsten
8. Andre mindre alvorlige ulovlige forhold, jf. pbl. § 32-1.

## SAKSUTREDNING:

### Tidligere behandling av saken:

Saken var til behandling i Plan- og miljøutvalget 08.02.2021, ref. saksnr. 6/21. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen med følgende bestilling:

Det bes om en konkretisering av plan for gjennomføring av arbeidet og en tydeliggjøring av hvordan Vestby kommune planlegger å jobbe med ulovlighetsoppfølgingen, herunder blant annet:

- Synliggjøring av ressurser og kapasitet
- Organisering av arbeidet
- Tidsplan for oppfølging av registrerte ulovlighetssaker
- Registrering av nye ulovligheter
- Muligheter og virkemidler for å forebygge ulovligheter

Vestby kommune prioriterer ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 (pbl.) med underliggende bestemmelser etter følgende prioriterte rekkefølge:

1. Forhold som er farlige for liv og helse.
2. Ulovlige forhold hvor det ikke kan påregnes at forholdet blir i samsvar med pbl. med underliggende regelverk ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
3. Andre ulovlige forhold, herunder ulovlig bruk av fritidsboliger og manglende oppfyllelse av boplikt i definerte områder av Son og Hvitsten.
4. Ulovligheter som hindrer tilgang for allmennheten til strandsone og rekreasjonsområder og forhold som er til sterk ulempe for ferdselsretten og friluftslivsverdier for allmennheten.
5. Forhold som er ulovlige etter pbl. med underliggende regelverk, men hvor det kan påregnes at de blir lovlige ved ettersendelse av komplett byggesøknad.

Det bes også om at ulovlige forhold som påvirker miljø og kulturverdier synliggjøres inn i planen.

Forhold som er til sterk ulempe for ferdselsretten og friluftslivsverdier for allmennheten.

Ber administrasjon tallfeste prioriterte saker for å vise omfang av ulovlighetsaker de behandler med antall og typer ulovligheter så langt det er mulig.

### Bakgrunn for saken:

#### Innledning

Bakgrunnen for at saken ble fremmet for utvalget i februar var at byggesaksavdelingen over lengre tid har slitt med store restanser og etterslep, både når det gjelder ordinære byggesaker og oppfølging av mulige ulovlighetssaker.

Som ledd i arbeidet med nedbyggingen av restansene, er det behov for et overordnet dokument som angir en prioriteringsrekkefølge av sakene.

Prioritetsrekkefølgen som ble foreslått for utvalget i februar var etter mal fra Oslo kommune.

#### Ressurser, kapasitet og organisering

Bygningsavdelingen har så langt hatt hovedfokus på å jobbe ned restansene i ordinære byggesaker. Det ble gjennomført et overtidsprosjekt med dette formål fra januar-mars i år, og prosjektet er nå avsluttet. Arbeidet medførte at avdelingen har fått gjennomgått og behandlet opp imot 100% av de disse sakene, og at nye saker som kommer inn, i tråd med nye interne rutiner, fortløpende skal behandles innenfor saksbehandlingsfristen.

Neste fokusområde for avdelingen er nedbygging av restanser i mulige ulovlighetssaker. I første omgang må avdelingen få oversikt over alle sakene. Deretter må sakene gjennomgås og behandles.

Det skal videre etableres gode rutiner for både oppfølging av ulovlighetssaker, og for utføring av tilsynsvirksomhet. Målet er at avdelingen også i disse sakene skal besvare henvendelser fortløpende og innen 3 uker fra de mottas.

Avdelingen tar sikte på å ha dette på plass i løpet av 2022.

Avdelingen har i dag 10 faste byggesaksbehandlere, i tillegg til leder og to merkantile stillinger. En av byggesaksstillingene er et engasjement som løper ut 2022. En av byggesaksstillingene er øremerket ulovlighetsoppfølging. Denne ble besatt i 2019. I perioden fra ansettelse frem til i dag så har det hovedsakelig være denne ene saksbehandleren som har arbeidet med ulovlighetsoppfølging. Det vurderes fortløpende om det er behov for ytterligere bemanning på avdelingen.

Avdelingen har per i dag ingen rutinemessig utføring av tilsynsvirksomhet. KOSTRA rapporten for 2020 viser at det ble gjennomført 15 tilsyn, og at det ble gitt pålegg i 8 saker. I 7 saker ble det vedtatt sanksjoner for manglende oppfølging av pålegg.

Planen fremover er at flere av de ansatte på avdelingen skal arbeide med ulovlighetssaker. I tillegg skal flere av saksbehandlerne utføre tilsyn, i første omgang skal det etableres 2 team med 2 stk. på hvert team.

2021 vil bli brukt til opplæring av saksbehandlere og etablering av rutiner. De som skal utføre tilsyn deltok på kurs i februar. I løpet av høsten planlegges det å være med nabokommuner ut på tilsyn.

Bygningssjefen har videre inngått samarbeid med lederne i Frogn og Ås for gjensidig utveksling av kunnskap, erfaring, maler, rutiner mv. Frogn og Vestby er i tilsvarende situasjon når det gjelder restansesituasjon, mens Ås har lenge hatt god kontroll på både saksbehandling og rutiner for tilsyn.

#### Oversikt over antall saker

Siden saken ble sendt tilbake til administrasjonen i februar, har byggesak i første omgang arbeidet med å få en oversikt over antall ulovlighetssaker og kontroll i egne saksbehandlingssystemer.

I opprydningsprosessen har det blitt gjennomgått og avsluttet en del saker som har vist seg å ikke være ulovligheter. Dette kan dreie seg om saker som viser seg å være av privatrettslig karakter, forhold som ikke er søknadspliktige etter pbl., eller saker som av andre grunner ikke lenger er aktuelle. Det er derfor viktig å merke seg at sakene som kommer inn og blir registrert er *mulige* ulovligheter.

Avdelingen har per i dag kommet langt på vei i forhold til å få oversikt over sakene.

Oppryddingsarbeidet viser følgende foreløpige oversikt over *mulige* ulovligheter:

- Ca. 150 saker som er registrert som mulige ulovligheter i kommunens saksbehandlingssystemer (8 av disse er definert som kategori 1)
- Ca 360 tiltak i strandsonen (gjennomgang fra 2015)
- 56 SEFRAK registrerte bygg som er revet (gjennomgang av kart mot matrikkel)
- 54 garasjer (gjennomgang av kart mot matrikkel)
- 24 store bygg (gjennomgang av kart mot matrikkel)
- 33 bygg revet uten ferdigattest (gjennomgang av kart mot matrikkel)

I tillegg tilkommer en del saker som kommunen kjenner til, men som ikke er registrert inn i saksbehandlingssystemet. Dette dreier seg hovedsakelig om massedeponier og masseutfyllinger, og privatisering av offentlige friområder.

#### Tidsplan for oppfølging av registrerte ulovlighetssaker

Byggesaksavdelingen har som mål å være ajour med restansene hva gjelder mulige ulovligheter ila 2022.

#### Registrering av nye ulovligheter

De fleste ulovlighetssakene kommer inn til kommunen via tips fra publikum, ofte naboer. Videre avdekker kommunen selv ulovligheter i forbindelse med byggesaksbehandling, tilsyn og befaringer.

#### Muligheter og virkemidler for å forebygge ulovligheter

Rådmannen mener at de viktigste virkemidlene for å forebygge ulovligheter i byggesaker, er å ha gode rutiner for oppfølging av innkomne saker og for utføring av tilsynsvirksomhet.

Dette har vist seg effektivt i andre kommuner som Vestby samarbeider med. Ås kommunen drar for eksempel rutinemessig på tilsyn i alle byggesaker før det gis ferdigattest. Dette har en skjerpene og preventiv effekt.

Når det foretas rutinemessige tilsyn er det lett å fange opp eventuelle ulovligheter som forekommer ofte, såkalte gjengangere, og derigjennom kunne iverksette målrettede tiltak. Dette kan for eksempel lede til at kommunen sender ut fellesinformasjon til aktuelle aktører som en veiledning/opplæring.

Åpenhet og profesjonalitet knyttet til saksbehandlingen, og dialog, samarbeid og kommunikasjon med aktørene i markedet, vil bidra til å bygge relasjoner og tillit som har en preventiv effekt i forhold til ulovlighetssaker.

#### Avsluttende bemerkninger

Rådmannen bemerker at administrasjonen har behov for fleksibilitet og spillerom til å fortløpende vedta/endre interne rutiner, arbeidsmetoder og arbeidsplaner. Det bes derfor om at ovennevnte redegjørelse kun tas til orientering.

Tallmateriale for behandling av saker vil også fremkomme av ordinære rapporteringer. Det er til dette saksfremlegget derfor ikke brukt ressurser på rapportering utover det som fremkommer av ovennevnte redegjørelse.

## **Vurdering:**

### Innledning

Ved forrige behandling vedtok utvalget ovennevnte prioriteringsrekkefølge fra nr. 1 til 5. I tillegg ble det vedtatt at lovlige forhold som påvirker miljø og kulturverdier synliggjøres inn i planen. Rådmannen har på denne bakgrunn tatt inn følgende sakstyper som kategori nr. 2 og 3:

2. Ulovlige forhold som påvirker miljøet (miljøkriminalitet).
3. Ulovlige forhold som berører kulturminneverdier, jf. kommunens kommunedelplan for kulturminner.

### Andre mindre alvorlige forhold, jf. pbl. § 32-1

Videre har Rådmannen i innstillingen lagt til kategori nr. 8:

8. Andre mindre alvorlige ulovlige forhold, jf. pbl. § 32-1.

Det følger av Plan- og bygningsloven § 32-1 at kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheten dersom den er av mindre betydning. Kategori nr. 8 referer seg til denne bestemmelsen. Dette vil omhandle saker som for eksempel terrasser, plattinger, hundehus og dukkestuer i nabogrense. De er riktig nok ulovlige forhold i strid med avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, men de er likevel «mindre alvorlige ulovlige forhold» sammenlignet med andre ulovlighetssaker i Vestby kommune.

### Ulovlig bruk av fritidsbolig og manglende oppfyllelse av boplikt

Når saken først ble lagt frem for utvalget, så innstilte Rådmannen på at ulovlig bruk av fritidsbolig og manglende oppfyllelse av boplikten skulle prioriteres lavest som et mindre alvorlig forhold, jf. pbl. § 32-1.

Utvalget vedtok som nevnt over å gi slike ulovligheter høyere prioritet. Rådmannen tar derfor signalet om at det er et politisk ønske om en større prioritering av disse sakene.

Rådmannen vil allikevel anbefale utvalget å vedta en lavere prioritet av disse sakene når det gjelder ulovlighetsoppfølging hos kommunens byggesaksavdeling.

Dette begrunnes med at det vil være meget utfordrende å føre bevis for faktiske ulovligheter i disse sakene. Arbeidet vil dermed kreve store ressurser, samtidig som det sannsynligvis vil gi få resultater. Rådmannen forstår det politiske ønsket om fokus på saksområdene, men bemerker at disse utfordringene nok krever løsninger på andre områder enn gjennom byggesaksbehandling etter pbl.

Rådmannen har derfor kommet til at en god løsning er å sette disse sakene lengre ned på listen, som kategori nr. 7, men over de mindre alvorlige forholdene.

### Øvrige bemerkninger

Rådmannen har videre presisert at denne saken kun gjelder for kommunens byggesaksavdeling. Andre avdelinger i kommunen arbeider også med ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven. Deres arbeid og saksomfang er ikke omfattet av dette saksfremlegget.

**Konklusjon:**

Rådmannen foreslår følgende prioriteringsrekkefølge for behandling av ulovlighetssaker på byggesak i Vestby kommune:

1. Forhold som er farlige for liv og helse.
2. Ulovlige forhold som påvirker miljøet.
3. Ulovlige forhold som berører kulturminneverdier, jf. kommunens kommunedelplan for kulturminner.
4. Ulovlige forhold hvor det ikke kan påregnes at forholdet blir i samsvar med pbl. med underliggende regelverk ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
5. Ulovligheter som hindrer tilgang for allmennheten til strandsone og rekreasjonsområder og forhold som er til sterk ulempe for ferdselsretten og friluftslivsverdier for allmennheten.
6. Forhold som er ulovlige etter pbl. med underliggende regelverk, men hvor det kan påregnes at de blir lovlige ved ettersendelse av komplett byggesøknad.
7. Ulovlig bruk av fritidsboliger, og manglende oppfyllelse av boplikt i definerte områder av Son og Hvitsten.
8. Andre mindre alvorlige ulovlige forhold, jf. pbl. § 32-1.