



Byggesagsbehandling

Aktiv lokalplanopfølgning i sommerhusområder

Udvalget for Økonomi og Erhverv

Beskrivelse af forslag

Udvalget for Plan og Teknik foreslår, at der foretages en projektansættelse på ét år i privatbyggegruppen til aktivt at forfølge overholdelsen af lokalplaner i sommerhusområderne gennem opsøgende arbejde.

Baggrunden for forslaget er, at sommerhusgrundejerforeningerne ikke mener, at kommunen prioriterer tilsynet med overholdelsen af lokalplaner og lovliggørelsen af overtrædelser af lokalplaner i sommerhusområderne tilstrækkeligt højt. Sommerhusgrundejerforeningerne mener, at kommunens manglende prioritering har en negativ konsekvens for den kvalitetsoplevelse brugerne har af sommerhusområderne.

Grundejerforeningernes tanke er, at en opprioritering af tilsyn og lovliggørelsessager vil øge grundejernes opmærksomhed på lokalplanernes bestemmelser og derfor virke adfærdsregulerende når grundejeren ved at overskridelser kan få konsekvenser. Grundejerforeningerne forventer derfor færre overskridelser på lang sigt og at tiltaget kan ses som en investering i fremtiden der understøtter kommunens turismestrategi.

Grundejerforeningerne mener, at når det er kommunen der foretager det aktivt opsøgende arbejde med at finde potentielle overtrædelser, undgår grundejere og grundejerforeninger, at skulle anmelde andre, hvilket vil være godt for det gode naboskab.

Grundejerforeningerne mener ligeledes, at grundejerne i sommerhusområderne vil opleve, at de alle behandles lige for loven og, at det ikke er omkostningsfrit ikke at overholde lokalplanernes bestemmelser.

Status for antal sommerhussager, med klager over lokalplanovertrædelser er:

Status 3.6.2019	
Aktive	Ej påbegyndt
22	12

Der er modtaget 9 anmeldelser i løbet af de sidste 2 måneder.

Konsekvenser for serviceniveau/målsætninger

Forvaltningens erfaring med lovliggørelsessager er, at de er meget ressourcekrævende og at antallet af sager et årsværk må forventes at kunne behandle vil være begrænset til størrelsesordenen 30 sager, mod normalt ca. 100 byggesager årligt.

Der vil derfor også være sager der igangsættes af projektmedarbejderen, men som pga. den normalt lange sagsbehandlingsbehandlingstid for lovliggørelsessager vil kræve fortsat sagsbehandling efter projektansættelsen er ophørt. Det vil påvirke den almindelige sagsbehandlingskapacitet for sommerhussager herefter.

De sager der ender i klagenævn eller retten må ligeledes forventes først at kunne afsluttes op til 12 – 18 mdr. efter projektansættelsen er ophørt.



Forvaltningen vurderer, at det pt. vil være vanskeligt at rekruttere en kvalificeret medarbejder til en 12 mdr. projektstilling. Løsningen vil formentlig være midlertidigt at flytte en byggesagsbehandler fra "boliger" eller "erhvervsbyggeri" til disse sommerhuslovliggørelsessager og erstatte denne medarbejder med en administrativ medarbejder, der understøtter det område der "mister" en byggesagsbehandler.

Forvaltningen forventer også at der vil være flere tilfælde, hvor en grundejer føler sig forskelsbehandlet af kommunen ift. andre grundejere.

Modsat almindelig byggesagsbehandling vil lovliggørelsessagerne skulle behandles som lokalplandispensationer og derfor omfattet af Planloven, hvorfor der kun i begrænset omfang vil kunne opkræves byggesagsgebyr for sagsbehandlingen.

Forvaltningen vurderer, at for at være effektiv skal projektansættelsen udformes som en kampagne i et begrænset område og med et eller maksimalt to fokusområder.

Helt konkret vil den midlertidige driftsudvidelse betyde:

- Forfølgelsen af lovliggørelsessager vil virke adfærdsregulerende på andre grundejere
- Færre "problemsager" – på lang sigt
- Naboer føler ikke at det er nødvendigt at "stikke" hinanden
- Efter projektansættelsens ophør vil sagsbehandlingskapaciteten for almindelige sommerhusansøgninger blive reduceret.
- Under projektet vil byggesagsbehandlingstiden på andre områder formentlig blive længere pga. nødvendig medarbejderomplacering
- Grundejere der føler sig uretfærdigt behandlet vil anmelde andre med lignende forhold som dem selv
- Antallet af klagenævnsager og retssager vil stige markant
- Øget antal dispensationsansøgninger, for at undgå lovliggørelsessager
- Entreprenører og bygherrerådgivere vil give varierende tilbagemeldinger ift. DI og Dansk Byggeris erhvervsklimamålinger

Økonomi

Med dette forslag tilføres der i en periode på ét år 500.000 kr. til byggesagsbehandlingen i sommerhusområder.

Beløb i 1.000 kr. (- = besparelse eller merindtægt / + = merudgift)	2020	2021	2022	2023
Drift	500	0	0	0
Anlæg				

Personalekonsekvenser

Ansættelsen af 1 byggesagsbehandler i ét år.