



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/4699-1
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	
Bystyret	

Endring av gebyrregulativ (forskrift) for plan, byggesak, kart/oppmåling, eiendom og landbruk

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Risør bystyre godkjenner nytt «Gebyrregulativ for Enhet for plan og byggesak 2021» med hjemmel i:

- § 33-1 i plan- og bygningsloven (gebyrer for planer og byggesaker)
- § 32 første ledd i matrikkelloven, jfr. § 16 i matrikkelforskriften (kart, oppmåling og delingssaker)
- § 52 a i forurensningsloven (utslippssaker)
- § 33 i havne- og farvannsloven, jfr. § 1 i forskrift om gebyr (tiltak i sjø)
- § 15 i eierseksjonsloven (seksjonerings)
- §§ 1-5 i forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker (boplikt og landbrukssaker)

Nytt regulativ trer i kraft fra kunngjøring 01.01.21.

Vedlegg

2020 - Vedtatt gebyrregulativ for Enhet for plan og byggesak
Foreslått gebyrregulativ enhet plan og byggesak 2021

Kort resymé

Forslag til endring av gebyrregulativ fremmes for politisk behandling i forbindelse med budsjettbehandlingen. Noen av gebyrene foreslås økt i samsvar med tilsvarende gebyrer i sammenlignbare nabokommuner. Dette gjøres for å øke inntektene på enheten uten at gebyrene skal bli urimelig høye.

Risør bystyre skal ta stilling til om endringene kan aksepteres eller ikke i tråd med kommunedirektørens innstilling.

Saksopplysninger

Gebyrene endres hvert år samtidig med vedtak av budsjettet for neste år. Gebyrregulativet er en forskrift og skal legges ut til høring. Dette samkjøres med at budsjettet legges ut til høring. Etter vedtak skal regulativet kunngjøres. Den siste, større endringen av gebyrene, utover justering med konsumprisindeksen (KPI), var i 2018.

Kommunen har anledning til å ta gebyrer for sine lovpålagte tjenester i.h.t. selvkostprinsippet og de ulike gebyrene hjemles i ulikt lovverk. Kommunal- og regionaldepartementets "Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester" (H-3/14) sier at kommunale gebyrer skal beregnes ut fra direkte og indirekte kostnader. Som direkte kostnader regnes bl.a. arbeid, varer og tjenester som anvendes for å yte tjenester. Som indirekte kostnader regnes bl.a. tjenester som understøtter eller er komplementære med de direkte brukerrelaterte tjenestene.

Vedlagt er gjeldende gebyrregulativ for 2020 og forslag til nytt regulativ for 2021. I det nye forslaget er endringer skrevet inn med rødt. Paragrafer er justert i medhold av endret lovverk. Andre tekstlige endringer vist i rødt. Hoveddelen av gebyrene foreslås justert med konsumprisindeksen (KPI), men kommunedirektøren ønsker å fremheve følgende endringer:

§	Foreslått endring	Begrunnelse
2-1	Grunnbeløp for behandling av nye reguleringsplaner økes fra 52 500,- til 60 000,-.	En viss harmonisering med gebyrer i nabokommunene.
2-2	Vesentlig endring av planer økes fra 26 250,- til 30 000,-.	50% av grunnbeløpet.
2-3	Mindre endring av plan endres fra 15 750,- til 9 000,-.	Reduseres for å fremme planendringer framfor dispensasjoner fra planer.
3-1 og 3-3	Gebyrene gis pr. fradelte tomt og økes noe.	Fradeling av flere tomter medfører mer arbeid. En viss harmonisering med gebyrer i nabokommunene.
4-4	Maksgebyr for byggesaker endres ikke.	Gebyret er høyt nok som det er.
5-1 til 5-10	Gebyrene justeres opp til nærmeste tusen.	Gebyrene er mye lavere enn hos nabokommunene og bør harmoniseres noe.
6-3	Tas ut.	Gebyret gjelder tiltak som nå er unntatt søknadsplikt.
7-1	Tas ut.	Gebyret gjelder tiltak som nå er unntatt søknadsplikt.
12-3	Gebyret økes fra 7 875,- til 9 000,-.	Gebyr for dispensasjon fra nyere planer settes likt som mindre endring av plan for å oppfordre til endringer av planer. Dispensasjon fra planer eldre enn 10 år eller der kommuneplanen går foran, settes til 50% av beløpet.
19-9	Nytt gebyr for midlertidig utsatt oppmålingsforretning innføres.	Gebyret gjenspeiler omtrent den tiden det tar å behandle denne typen saken, basert på en timebetaling på ca. 1000,-.
34-1 til 34-5	Endres ikke.	Lovbestemte beløp i medhold av forskrift.

Gebyrene i Risør kommune er sammenlignet med gebyrer i 2020 i Tvedestrand, Arendal og Kragerø. Det er ikke foretatt sammenligning med Gjerstad, Vegårshei og Åmli som har andre problemstillinger enn Risør og mindre aktivitet. De viktigste sammenligningene vises i tabellen nedenfor, men det er til dels problematisk å sammenligne fordi gebyrene har ulik oppbygging.

Tjeneste	Risør	Tvedestrand	Arendal	Kragerø
Ny reguleringsplan	52 500,-	50 800,- til 223 200,-	75 000,- til 300 000,-	83 300,- + arealgebyrer
Mindre endring av plan	15 750,-	16 256,-	30 000,-	12 495,-
Oppstartsmøte private planer	0,-	5 080,-	10 000,- til 20 000,-	19 000,-
Fradeling tomt regulert område	1 136,-	5 243,- + 1 158,- pr./tomt	7 530,- + 1 153,- pr./tomt	5 400,-
Fradeling tomt uregulert område	3 260,-	5 608,- + 1 158,- pr./tomt	13 559,- + 1 153,- pr./tomt	5 400,-
Fradeling tilleggstomt	2 842,-	5 243,-	7 756,-	5 400,-
Enebolig inntil 200 m ²	13 646,-	13 777,- + 55 kr/m ² > 100 m ²	24 067,- + 113 kr/m ² > 100 m ²	23 300,-
Maks gebyr byggesak	150 000,-	182 880,-	150 000,-	Ingen maksgrænse
Nærings- /landbruksbygg inntil 250 m ²	8 150,-	19 263,- + 49 kr/m ² > 200 m ²	Maks 30 000,- næringsbygg 15 705,- landbruksbygg	33 400,- + 40,- pr/m ² over 200 m ²
Fritidsbolig inntil 120 m ²	17 058,-	13 777,- + 55 kr/m ² > 100 m ²	24 067,- + 113 kr/m ² > 100 m ²	23 300,-
Dispensasjon kommuneplan, arealformål	7 960,-	6 106,-	6 550,-	12 750,-
Dispensasjon reguleringsplan, arealformål	7 875,-	9 215,-	9 170,-	12 750,-
Utslipp 15 pe	3 410,-	4 897,-	Ikke funnet	5 400,-
Havne- og farvannsloven, tiltaksklasse 2	6 255,-	0,-	0,-	0,-
Avslag på søknad	50% av gebyrene	50% av gebyrene	50% av gebyrene	Samme gebyr som for godkjenning
Kommunalt parkeringsfond	37 297,-	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet
Etablering av grunneiendom og festegrund 501-2000 m ²	20 576,-	20 540,-	15 000,-	25 000,-
Grensejustering areal 0-250 m ²	4 889,-	4 648,-	5 000,-	9 800,-
Klarlegging koordinatbestemt grense, 2 pkt	3 981,-	3 719,-	3 000,-	4 500,-
Seksjonering inntil 10 seksjoner uten befarig	5 250,-	3 450,-	Timepris etter medgått tid kr. 800,-/time	5 400,-
Delingssak jordloven	2 000,-	Ikke funnet	Ikke funnet	2 050,-
Enkle konsesjonssaker	3 000,-	Ikke funnet	Ikke funnet	5 150,-
Øvrige konsesjonssaker	5 000,-	Ikke funnet	Ikke funnet	5 150,-

Hjemmel for å fastsette gebyr framkommer av ulike lover:

Plan- og bygningsloven – gebyrer for plansaker, byggesaker, tilsyn m.m. - §§ 28-7 og 33-1.
Gebyrene skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader. § 28-7 hjemler at det kan kreves innbetalt beløp for manglende parkeringsplass.

Matrikkeloven – gebyrer for oppmålingsaker, delingssaker m.m. - § 32 Gebyrene skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader.

Matrikkelforskriften - § 16 Tidspunkt for gebyrfastsettelse er den dagen søknaden kom inn til kommunen. Gebyr kan innkreves forskuddsvis. Regler for avkorting av gebyr.

Forurensningsloven – gebyrer for utslippssaker - § 52 a Gebyrer kan ikke overstige kostnadene ved saksbehandling og kontroll.

Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker - §§ 1-5 Fastsatte gebyrer med maksgrænse for konsesjonssaker og deling etter jordlova. Kommunen kan sette lavere gebyrer.

Havne- og farvannsloven – gebyrer til tiltak i sjø - § 6 Hjemmel til å kreve gebyr for tiltak i sjø av ulik type.

Forskrift om saksbehandlingsgebyr etter havne- og farvannsloven - § 1 Gebyr kan kreves for søknader etter havne- og farvannslovens § 27. Gebyret skal ikke overstige kommunens kostnader.

Eierseksjonsloven – gebyrer for søknader om seksjonering - § 15 Gebyret skal ikke overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom befarings er påkrevd, for tiden kr. 860,-. Andre gebyrer i medhold av *matrikkeloven*, kan kreves i tillegg.

Økonomi

Regnskapene for Enhet for plan og byggesak de foregående årene viser gjentakende og relativt stor svikt i inntekter. For 2020 ser særlig inntektene for byggesaker ut til å bli noe bedre. Dette skyldes i stor grad hyttefelt som Kallerberget og Sildvika som gir inntekter både innen deling, oppmåling og byggesaksbehandling. I tillegg kommer tilkoblingsavgifter som tilfaller enhet eiendom og teknisk. Enhetene har stigende lønnsutgifter og kommunen er inne i prosjektet Balanse 24 hvor målet er å redusere kostnadene med mange millioner. Dette styrker behovet for å øke inntektene sånn at dagens kompetanse på enheten kan beholdes.

Kommuneplan

Vi skal vokse og være særlig attraktive med tanke på etablering av arbeidsplasser og fastboende. Det forsøkes gjenspeilet ved at gebyrene for nærings- og landbruksbygg og boliger, prises relativt lavt og Risør vil fortsatt ligge lavere enn nabokommunene etter foreslått endring. Til gjengjeld prises hytter, dispensasjoner og planbehandling høyere. Selv om gebyrer for planlegging justeres litt opp er de fremdeles en god del lavere enn i sammenlignbare kommuner. Det foreslås f.eks. ikke gebyr for oppstartskonferanser med private planleggere, noe alle nabokommunene har. Dette ble foreslått i 2018, men nedstemt av bystyret.

Folkehelse og levekår

Gebyrer må også betales selv om søker skulle ha anstrengt økonomi. Dette er sjelden en problemstilling, trolig fordi de færreste søker om byggetiltak og annet uten å ha råd til å gjennomføre det.

Klima og miljø

Det tas gebyrer for utslippssaker. I tillegg tas det gebyrer for godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn, men denne typen saker er det få av.

Næringsperspektiv

For regulativet i 2018 ble det gjort en endring knyttet til oppføring av næringsbygg. Gebyr for disse ble tidligere beregnet ut ifra areal. Fordi næringsbygg ofte er store ble gebyrene urimelig høye. Det er nå faste priser for næringsbygg, mens tilbygg fortsatt foreslås gebyrlagt etter areal. Samlet sett gir dette lavere gebyrer for næringsvirksomhet.

Vurderinger

Det foreslås ingen store endringer, men noen økninger for plan- og byggesaksbehandling samt for delingssaker. Dette er de mest arbeidskrevende sakene foruten klagesaker, men det er ikke tillatt å ta gebyr for klagebehandling. Gjennom endringene gjøres det også et forsøk på å styre saksbehandlingen i retning av endring av planer framfor dispensasjonsbehandling. Dette er

nasjonal politikk kommunen er forpliktet til å følge opp. På denne måten håper kommunedirektøren å få dekt noen flere tjenester enn i dag og styre saksbehandlingen i en valgt retning.

Kommunen har liten innflytelse på hvor mange søknader som kommer inn hvert år utover å kunne regulere til nye bolig- og næringsområder. Samtidig er hoveddelen av kostnadene i enheten er lønnskostnader. Kutt i stillinger er allikevel lite fornuftig fordi færre saksbehandlere betyr færre behandlede saker og dermed lavere inntekter. De ansatte har mange ulike arbeidsoppgaver og ikke alle tjenestene kan det tas gebyrer for. Reell saksbehandlingskapasitet er ca. 1,5 stilling for byggesaksbehandling, 1 stilling for delingssaker, 0,75 stilling for oppmåling og 1,25 stilling for planlegging. Når de mest sammenlignbare nabokommunene våre i tillegg har høyere gebyrer er det naturlig å heve våre gebyrer noe. Samtidig er det lite ønskelig å ha såpass høye gebyrer som nabokommunen har for blant annet plansaker, men også for byggesaker. Innenfor kart og oppmåling er gebyrene mer like.

Kommunedirektørens konklusjon

Forslag til gebyrregulativ for 2021 anbefales godkjent.