

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Sylvia Friedrich
Arkivsaksnr.: 15/2136

Arkiv: 231 L00 &00

Forslag til ny forskrift for gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven - utlegging til offentlig ettersyn

... [Sett inn saksutredningen under denne linja IKKE RØR LINJA](#)↓

Vedlegg:

1. Forslag til ny forskrift for gebyrregulativ etter pbl, sist rev. 30.9.15
2. Skjema «Saksflyt byggesak»
3. Gebyrregulativ etter pbl og forurensningsloven; gyldig fom. 1.5.12 tom. dd

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- Saksmappe

Kort sammendrag:

- I sammenheng med budsjettet for 2016 er faggruppe plan- og byggesak blitt bedt om å evaluere gebyrregulativet for oppgaver etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven (ift. avløpsanlegg knyttet til utbygging), samt å komme med forslag til endringer.
- I august 2014 informerte rådmannen utvalget om de foreslåtte endringene i forskrift knyttet til pbl - endringer i saksbehandlingsreglene byggesak (SAK 10) og teknisk forskrift (TEK 10). De fleste endringene trådte i kraft 1.juli '15, og ytterligere endringer vil trolig være gjeldende fom. 1.1.16. Endring av saksbehandlingsreglene fører til at flere forhold/tiltak innenfor byggesak faller utenfor søknadsplikt, og dermed bortfaller behandlingsgebyr fra slike saker. For å fange opp dette inntektstapet, kan enten gebyrsatsene innenfor byggesak økes, og/eller driftsrammen byggesak heves.
- Erfaringer fra de enkelte sakstypene etter plan- og bygningsloven avdekker skjevheter i regulativet. Etter rådmannens vurdering bør de totale inntektene for dette arbeidet økes i tillegg.
- Bygningsmyndigheten er lovpålagt til å føre tilsyn i et visst antall / type byggesaker. Ressursbruk/lønnsmidler, knyttet til tilsyn, er inkludert i ordinært byggesaksgebyr. Erfaringen fra arbeidshverdagen har vist at tilsynsaktivitet er krevende, relativt sammensatt og utfordrende når det gjelder ulik lovtolkning og lovforståelse. Denne relativt kompliserte prosessføringen har ført til at en god del tilsynssaker ikke kunne følges opp innenfor rimelig tid, og innenfor lovpålagt ramme. Rådmannen foreslår at «tilsyns-andel» i ordinær byggesaksgebyr økes.
- Rådmannen foreslår at det kreves et «grunnggebyr» i alle byggesaker. Gebyret skal dekke kostnadene knyttet til bl.a. journalføring/skanning/arkivering, vedlikehold maskinpark og programvare, matrikkelføring, m.fl.

- Rådmannen legger fram nytt gebyrregulativ etter pbl som tar hensyn til ovenfor nevnte faktorer. Økte gebyrsatser er avgjørende for å opprettholde dagens servicenivå uten å øke de budsjetterte driftskostnadene for faggruppe plan- og byggesak.

Saksopplysninger:

Dagens gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven (pbl) ble vedtatt av kommunestyret i Lenvik den 23.2.12 i sak 13/12, og er ikke endret ut over årlige indeksregulering.

Det viser seg at gebyrinntektene ikke står i forhold til utgiftene med oppgavene, og kommunens ressursbruk knyttet til veiledning i byggesaker, når dagens satser legges til grunn.

Saksbehandlingsreglene knyttet til byggesak har endret seg betydelig siden juli 2015, og en ytterligere endring kommer til å inntreffe januar 2016.

Et relativt stort antall bygg/tiltak er ikke lengre søknadspliktig etter pbl, og fra januar 2016 skal kommunen ikke lengre «godkjenne» de ulike foretakene som står som ansvarlig i et byggeprosjekt (ansvarlig prosjekterende og utførende). Foretakene skal kun avgi en «ansvarserklæring» i byggesaker, og bygningsmyndigheten skal ikke lengre godkjenne foretakene. Kommunen skal utføre stikkprøve aktig tilsyn med disse foretakene for å sikre at lover og regler overholdes. Dette «entreprenørtilsynet» er en ny kommunal oppgave som grunnes lovendringen.

Kommunen kan kun kreve behandlingsgebyr for arbeid og tiltak som krever «tillatelse etter pbl», og for kommunens tilsynsaktivitet etter pbl.

Redusert antall årlige søknader/tillatelser fører også til reduksjon av byggesaksinntekter, derimot vil veiledningsbiten og ulovlighetsoppfølging med høy sannsynlighet øke. Forventet gapet mellom synkende inntekter og økende utgifter kan enten kompenseres gjennom økt byggesaksgebyr og/eller økt driftsramme for faggruppe plan- og byggesak.

I UMF-sak 112/14 (orientering ift. ny SAK 10 og TEK 10) beskriver rådmannen lovendringens konsekvens for kommuneadministrasjonen. Forholdene/vurderingene, som ble gjort denne gangen, er like aktuelle i dag, derfor gjengis rådmannens konklusjon i den aktuelle behandlingen:

«... Etter rådmannens vurdering kan det bli enklere og billigere for tiltakshaveren å bygge mindre tiltak som f.eks. garasjer. Derimot antar rådmannen at kommunens nye rolle i slike saker fører til kostnadsøkning for kommuneadministrasjonen. Kommunens ansvar i slike saker kommer til å skifte fra ren byggesaksbehandling til veiledningsrolle knyttet til gjeldende arealplan, lov- og forskriftstolkning, tilsyn pga. «naboanmeldelse», kontroll / tilsyn med foretakene som har erklært ansvarsrett osv. For alle disse «nye» oppgavene kan kommunen i utgangspunktet ikke kreve gebyr. Oppsummert kan man si at det blir mindre gebyrinntekter pga. bortfall av lokal godkjenning av ansvarsrett, og fordi flere tiltak blir unntatt fra søknadsplikt, men samtidig vil arbeidsoppgavene til byggesaksbehandlerne ikke bli nevneverdig mindre. Det betyr at kommunen må betale mer (pga. økte driftskostnader knyttet til byggesaksbehandling) og/eller gebyr for behandling av de øvrige byggesaker må økes betraktelig, slik at selvkostprinsippet ved byggesak kan videreføres.

I tillegg kreves kompetanseheving for den enkelte byggesaksbehandler spesielt ift. privatrettslige forhold, tilsyn av foretak, juridiske lovforståelse, tolkning av arealplaner med dens bestemmelser, byggeteknisk kunnskap for å kunne håndtere tilsynskravet på en tilfredsstillende måte, m.fl.

Økonomiske konsekvenser for kommuneorganisasjonen

Lenvik kommune hadde i 2013 følgende gebyrinntekter knyttet til mindre tiltak (som nå skal unntas søknadsplikt) og lokal godkjenning for ansvarsrett:

Gebyr knyttet til lokal godkjenning: ca. kr 300.000 (ca. 15% av samlet gebyrinntekt i 2013)

Gebyr knyttet til garasjer/mindre tiltak: ca. kr 260.000 (ca. 11% av samlet gebyrinntekt i 2013)

Disse inntektene faller bort fra det tidspunkt endrede forskrifter trer i kraft.

Eventuelle merkostnader knyttet til bruk av arbeidstid for de «nye» oppgaver kan i skrivende stund ikke estimeres.

Ut fra utviklingen de siste årene er det ingen grunn til å anta at byggeaktiviteten vil gå ned de neste årene. Dermed vil det være realistisk hvis de ovenfor nevnte «inntekts-tap» innarbeides i framtidige budsjett.

Konklusjon / konsekvenser for kommuneadministrasjon

Dersom kommunen ønsker å følge opp aktuelle lov- og forskriftsendringer, slik at endringene gir ønsket effekt, og hvis kommunens servicetilbud til kunder i plan- og byggesaker skal opprettholdes/forbedres, kreves etter rådmannens vurdering følgende grep:

- *Øke arealplanfaglige ressurser (investeringsmidler og personal) og kompetanse i kommunen (pdd. 2 årsverk inkl. ½ årsverk faglederstilling)*
- *Opprettholde ressursbruken på byggesak (ren byggesaksbehandling uten deling, arkivering/merkantil del byggesak - pdd. 3 årsverk inkl. ½ årsverk faglederstilling)*
- *Sette fokus på oppfølging av ulovlighetssaker/tilsyn (pdd. 0 årsverk)*
- *Kompetanseheving innen byggesak (avsette arbeidstid og midler for intern og ekstern opplæring)*
- *Øke antall «byggeplass-befaringer»*
- *Revisjon av gebyrregulativet, slik at en del av kostnadene knyttet til de «nye» kommunale oppgaver kan kompenseres via de ordinære byggesaker.*
- *Sette i gang prosjekt «digitalt byggesaks- og planarkiv»*
- *Avsette ressurser til ajourføring og vedlikehold av kommunens hjemmeside (byggesak og plan)*
- *Avsette midler for å kunne tilby et årlig seminar rettet mot profesjonelle utbyggere. I seminaret kan kommunen informere om endringer i lov, forskrift, gjeldende reguleringsplaner, osv., og det kan settes i gang en aktiv dialog med byggebransjen der aktuelle utfordringer rundt byggesak «kontra» næringsinteresser drøftes...»*

«UMF vedtar i sak 112/14... Utvalget anmoder rådmannen om å sette i gang revisjon av gjeldende gebyrregulativ knyttet til pbl.»

Erfaringene etter noen års bruk av det gjeldende regulativet kan sammenfattes i følgende hovedpunkt:

- I gjeldende gebyrregulativ er flere kategorier tiltak/bygg feil «priset» sammenlignet med faktisk tids- og ressursbruk. Noen tiltak/bygg er priset for høyt og noen for lavt. Rådmannen foreslår flere endringer som retter opp i skeivt forhold mellom gebyrstørrelse og faktisk ressursbruk.
- Ved behandling av bygge-, delings- og plansaker blir flere grupper innenfor kommuneadministrasjonen berørt – ikke kun bygningsmyndigheten (faggruppe plan- og byggesak). Saken skal registreres og arkiveres, tiltak må matrikkelføres, omsøkt bygg skal være avklart med fagetat VA, programvare og maskinparken må med jevne mellomrom oppdateres/oppgraderes, faktura skal behandles/ekspederes, m.fl.. Alle disse nødvendige arbeidsskritt skal være i tråd med kravene fastsatt i f.eks. arkivloven, offentlighetsloven, matrikeloven, osv. Behandling av selve byggesøknaden utgjør kun en del av nødvendig ressursbruk. I dagens gebyrsatser har man ikke tatt hensyn til denne nødvendige ressursbruken «utenfor» byggesaksbehandlingen. Av den grunn bør behandlingsgebyr bygge-, delings, og plansak økes. Rådmannen forslår i nytt regulativ et «grunngelyr» som kreves i alle bygge- og delingssaker.
- Et stort antall delings- og byggesaker i Lenvik krever dispensasjon fra reguleringsplan, arealdel eller annen relevant lov og forskrift (estimert 50% av alle innkomne søknader). Dispensasjonsbehandlingen er den mest krevende delen i saksbehandlingen etter pbl. Bl.a. skal mange saker sendes på høring, forenklet ROS-analyse må utarbeides, eldre planer må tolkes i lyset av forskriftene som gjaldt på egengodkjeningsdato, dispensasjonsbegrunnelse må veies opp mot enkelt- og samfunnsinteresser, m.fl. Den nødvendige ressursbruken knyttet til dispensasjonsbehandlingen gjenspeiler seg i liten grad i gebyrstørrelsen, og gebyr for dispensasjonsbehandling bør økes betraktelig. Rådmannen foreslår differensiert dispensasjonsgebyr for å ivareta ulike typer dispensasjoner. F.eks. disp. fra formål fastsatt i arealdel, disp. fra enkeltbestemmelse i reguleringsplan og disp. fra teknisk forskrift.
- Arealgebyret knyttet til store utbyggingsprosjekter oppleves som uforholdsmessig høy. Selv om det skal bygges stort, må byggesaksbehandlingen ikke nødvendigvis bli komplisert og ressurskrevende. Oftest er slike store utbyggingsprosjekter systematisk gjennomtenkt, og meget profesjonelle aktører - med mange års erfaring - står ansvarlig i byggesaksprosessen. Det resulterer i at disse søknadene er av god kvalitet, og blir byggesaksprosessen veldig profesjonell og effektiv. Rådmannen foreslår av den grunn at gebyr for næringsbygg, offentlige bygg, administrasjonsbygg, m.fl. BRA \geq 500 m² reduseres.
- Delingsgebyr har i mange år vært stabilt, men inntektene har kun «del-finansiert» den aktuelle saksbehandlerstillingen. I tillegg ble bemanningen på deling redusert for flere år siden imens ressursbehovet stiger, og saksbehandlingskapasiteten er for lav ift. saksmengde og kompleksitet. Denne skeivheten bør rettes opp gjennom økt delingsgebyr, dersom selvkostprinsippet også skal gjelde for behandling av delingssøknader. Gebyret knyttet til jordlovsbehandlingen i delingssaker er sentral bestemt og kan ikke endres fra kommunens side.
- I dagens gebyrregulativ er 10% av alt byggesaksgebyr tiltenkt finansiering av kommunens lovpålagte tilsynsaktivitet. I hverdagen har det vist seg at denne tilsyns- andelen ble «spist opp» for å gjennomføre «ordinær» byggesaksbehandling innenfor lovpålagt frist. Etter rådmannens estimering er den 10 %- andelen også for lav med tanke på tilsynets sammensatte karakter.

- Rådmannen foreslår at «tilsyns-påslaget» på all byggesaksgebyr økes til 15 %.
- Arealplanlegging og reguleringsprosesser har de senere år økt i kompleksitet og utredningsbehov. Også endringer i byggesaksreglene krever intensivert fokus på regulering, dersom kommunen tilstreber å oppnå den ønskede forenklingen av byggesaksdelen.
Spesielt i den 1. planfasen (behandling av reguleringsforespørsel / oppstartsmøte) kreves betydelig ressurser for å undersøke området, kartlegging av reguleringsrammen, utredningskrav, utbyggingsbetingelser, osv. Det er bakgrunn for at gebyret for «privat reguleringsforespørsel / oppstartsmøte» foreslås økt.
 - Byggeaktiviteten generell har en økende tendens i Lenvik, imens bemanningsutvikling på plan/byggesak kun i liten grad følger denne trenden. I tillegg registreres stor utskifting på byggesak de siste 7 år, som har til konsekvens at intern ressursbruk ift. opplæring og «stillings-overgang» er betraktelig. Rådmannen antar at «gjennom-trekking» på byggesak kommer til å fortsette i framtiden, og dermed kan en ikke regne med 100% byggesakskapasitet gjennom året. For å ivareta dette faktumet foreslås at det legges inn en buffer på ca. 10 % på alle byggesaksgebyr.
 - Antall saker og størrelsen av utbyggingsprosjektene varierer fra år til år, og bygningsmyndigheten bør ha en ressurs-buffer, slik at de jevne opp- og nedgangstider i byggebransjen ikke fører til uheldig og uønsket lang behandlingstid.
 - Rådmannen vurderer at den årlige prisstigningen pga. økte lønnskostnader, nye serviceavtaler maskinpark og programvare, m.fl. kompenseres gjennom en årlig indeksregulering av regulativet.

Vurdering:

Behandlingsgebyret etter pbl skal følge det såkalte selvkostprinsippet.

Lovendringen, endringer i bygningsmyndighetens oppgavespektre, ofte skiftende bemanning og den økte aktiviteten i byggebransjen har ført til en skjevhet mellom tilgjengelige ressurser og faktisk ressursbehov.

Rådmannen går ut fra at Lenvik ønsker å opprettholde dagens service- og aktivitetsnivå på byggesak og plan. For å oppnå dette målet må bl.a. ressursene innenfor plan- og byggesak økes, og etter rådmannens vurdering finnes to alternative løsninger til å finansiere økt ressursbehov:

1. Driftsrammen for plan- og byggesak økes over netto driftsbudsjett
2. Revisjon av gebyrregulativet / økning av gebyrsatsene

Med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon foreslår rådmannen at alt. 2 realiseres.

Men 100 % utgiftsdekning gjennom gebyret er urealistisk, da aktiviteten innenfor byggebransjen varierer fra år til år, og byggeaktivitet for det neste året ikke kan forskutteres. I tillegg er det lite hensiktsmessig å øke bemanningen i ett år, der det er stor pågang på byggesak, og så reduserer man igjen antall stillinger i dårlige år. En slik framgangsmåte er verken realistisk eller effektiv.

Dermed bør en viss andel av faggruppe plan- og byggesak alltid være finansiert gjennom ordinære driftsmidler, og resterende hovedpart bør finansieres via gebyr. Rådmannens forslag til nytt regulativ er et realistisk forsøk på å holde driftskostnadene så lav som mulig, samtidig skal gebyrsatsene gjenspeile de reelle kostnadene kommuneadministrasjonen ha.

... Sett inn saksutredningen over denne linja IKKE RØR LINJA↑

Innstilling:

::: Sett inn innstillingen under denne linja IKKE RØR LINJA↓

Utvalg for miljø og forvaltning vedtar:

Nytt forslag til gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven (godkjenning av avløpsanlegg knyttet til nybygg), sist rev. 30.9.15 legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens kap. VII og pbl kapittel 33.

Lenvik rådhus, Finnsnes, 30.09.15

Margrethe Hagerupsen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef

::: Sett inn innstillingen over denne linja IKKE RØR LINJA↑