

GEBYRFASTSETTELSE SELVKOST PLAN- ÅRSBUDSJETT 2021

Vedlegg:

Gebyrregulativ del 3 - Plan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kst-sak 82/20 – Budsjettnotat del 4

Fsk-sak 136/20

Kst-sak 23/2021

Sammendrag:

De foreslåtte endringene i gebyrregulativet for plan har ligget ute til offentlig ettersyn i 2 måneder. Det har ikke innkommet merknader. Kommunedirektøren har gått igjennom de foreslåtte gebyrene, og foreslår endring i størrelsen av gebyrene for at gebyrene skal stå i forhold til arbeidet som ligger til grunn for gebyret. Dette er i tråd med regelverket for selvkost.

Saksutredning:

I sak 23/2021 i kommunestyret ble gebyrer for selvkost plan, byggesak, oppmåling og seksjonering behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2 måneder. Gebyrregulativet ble utlagt på kommunens nettsider 15. mars. Det har ikke kommet noen merknader.

Gebyrer for byggesak, oppmåling og seksjonering ble behandlet i kst-sak 51/2021. Det gjenstår da å vedta gebyr for selvkostområdet plan.

Vurdering:

Gebyrer innenfor selvkostområdet plan skal dekke kommunens arbeid med reguleringsplanen fram til førstegangs behandling. Det skal ikke dekke de politiske organer som behandler reguleringsplanen politisk. Det vises ellers til kommunedirektørens budsjettnotat del 4 til kst-sak 82/20, fsk-sak 136/20 og kst-sak 23/2021 for mer detaljerte opplysninger om regelverket.

Kommunedirektøren fikk de foreslåtte endringer et par dager før kommunestyret 25. februar vedtok å legge alle endringer på høring. Kommunedirektøren hadde til da ikke gått detaljert igjennom de enkelte gebyrene. Kommunedirektøren har i høringsperioden sett nærmere på de foreslåtte gebyrene. Kommunedirektøren vil kommentere på en del av forslagene, og kommer med noen forslag til endringer. Det er generelt vanskelig å avgjøre om man har rett nivå på de ulike gebyr. Dette må erfares. Men kommunedirektøren har gjort en vurdering av arbeidsomfanget som ligger bak gebyret, og har forslag til endringer ut fra det. Der gebyrsatsen ikke er omtalt, ligger gebyret på et nivå som tilsvarer omtrentlig

arbeidsomfang. De gebyrene som stod i gebyrregulativet fra tidligere år er ikke kommentert, da kommunedirektøren tidligere har kommentert disse.

Oppstartsmøte

Gebysatsen som er foreslått gjenspeiler ikke arbeidsomfanget med et oppstartsmøte. På den annen side er det kanskje ikke ønskelig med fakturering av full kostnadsdekning av oppstartsmøte når oppstartsmøte holdes. Resterende kostnadsdekning kan gjøres innenfor det ordinære plangebyret. Kommunedirektøren foreslår at gebyr for oppstartsmøte økes til 10 000 kr. Dette vil heller ikke være full kostnadsdekning i de fleste tilfeller.

Foreleggelse

Det er satt opp flere foreleggelse for Plan- og miljøutvalg (PMU) og Kommunestyre. Det er administrasjonens arbeid med saken fram til foreleggelse som kan gebyrlegges. I de tilfeller der samme saksframlegg brukes i PMU og kommunestyret, bør det ikke kreves gebyr for foreleggelse i begge. Kommunedirektøren foreslår at dette legges til i teksten under betaling.

Gebyr for foreleggelse på 6 500 kr gjenspeiler ikke arbeidsomfanget et slikt framlegg vil ha. Når det gjelder foreleggelse for PMU for råd til planspørsmålet, så kan det være at slik foreleggelse ikke skal ha full kostnadsdekning direkte, men at resterende kostnadsdekning skjer gjennom det ordinære plangebyret. Det kan være hensiktsmessig at terskelen for en foreleggelse ikke blir for høy, da det kan være greit å få forelagt planer for PMU på et tidlig tidspunkt.

Dersom kommunen i en tidlig fase kommer til at et planinitiativ skal avvises, kan det etter pbl § 12-8 andre ledd stoppes. En slik beslutning kan kreves forelagt kommunestyret. Et gebyr på 11 000 kr vil ikke gi kostnadsdekning for det arbeidet en slik foreleggelse krever. På den annen side bør kanskje ikke kostnaden være for høy, siden dette er en prøving av en beslutning for kommunestyret. Om planinitiativet forblir avvist, er det ingen senere mulighet til å innregne den resterende kostnadsdekningen. Kommunedirektøren foreslår at gebyret øker noe, for å oppnå en noe større kostnadsdekning.

Fastsetting av planprogram

Gebyr for fastsetting av planprogram på 19 000 kr vil i de fleste tilfeller ikke gjenspeile arbeidsomfanget et slikt arbeid vil ha. Kommunedirektøren foreslår at dette heves til 25 000 kr.

Foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å ikke fastsette planprogram

Det er kommunestyret som vedtar om planprogram skal fastsettes eller ikke. Det vil da ikke være noen grunn til å forelegge for kommunestyret den beslutningen kommunestyret allerede har tatt. Dersom det fremover blir en annen delegering, kan gebyret settes inn da.

Tilbaketreking av komplett planforslag før avgjørelse om å fremme eller ikke fremme forslaget

Kommunedirektøren er litt usikker på hva som ligger i punktet, men antar at det ligger i dette punktet at planforslaget trekkes før det behandles av PMU. Et gebyr på 35 000 kr vil i de fleste tilfeller ikke dekke arbeidsomfanget som er lagt ned. Det eneste som vil gjøre det i

de fleste tilfeller, vil være fullt plangebyr. Dette kan oppleves urimelig. Et gebyr på 35 000 kr vil være nokså høyt for en plan på inntil 10 daa, da det vil være ca 40 % av plangebyr, mens det for en stor plan vil utgjøre betydelig mindre andel. Kommunedirektøren tilrår at det sees til gebyr der planforslaget forkastes, der det betales halvt gebyr. Dette vil behandle planer av ulik størrelse likt, og gi noe kostnadsdekning for arbeidet som er nedlagt. Det foreslås av gebyr for innledende fase og planprogram holdes utenfor, da disse allerede vil være betalt.

Dersom et planforslag blir trukket, for så å bli fremmet på nytt med bare mindre endringer, mener kommunedirektøren at det ikke trengs egen gebyrsats for dette. Kommunedirektøren må her bruke den sikkerhetsventilen som ligger i at kommunedirektøren kan fastsette et passende gebyr, dersom gebyret blir urimelig i forhold til arbeidsomfang.

Flere planforslag

Kommunedirektøren antar at dette gebyret for flere alternative planforslag skal gjelde ved mer enn ett planforslag, og foreslår at dette presiseres.

Komplett planforslag som endres

I likhet med tilbaketrekking, vil gebyret på 35 000 kr utgjøre en relativ større eller mindre andel av totalt gebyr, avhengig av størrelsen på planen. Det er også usikkert om dette gjenspeiler arbeidsomfanget. På den annen side kan det være viktig og riktig at planforslaget blir endret. Det er viktig for Øyer kommune at det er gode planer som vedtas. Et gebyr for endring etter innsendelse vil også skjerpe regulantene til å komme med godt gjennomarbeidede planer. Som nevnt under tilbaketrekking vil 35 000 kr utgjøre et tillegg på ca 40 % av plangebyret til en liten plan, men et mindre relativt tillegg for større planer. Arbeidsomfang vil også trolig øke om det er en større plan som endres.

Kommunedirektøren tilrår derfor at tilleggsgebyr for endringer settes til en prosentsats av totalt gebyr, med unntak for gebyr fra innledende fase og planprogram. For at terskelen for å gjøre endringer ikke skal bli for høy, foreslår kommunedirektør at prosentsatsen settes til 20 % av totalt plangebyr, med de unntak som nevnt.

Planforslag som ikke er i samsvar med overordna planer

Arbeidsomfang for planer som ikke er i tråd med overordna planer vil variere veldig mye. Det avhenger også av størrelsen på planen. Tilleggsgebyret for slike planer vil utgjøre over en dobling av gebyret for en plan på under 10 daa, mens for en stor plan vil få et langt mindre tillegg, og i noen tilfeller under 20 % tillegg. Små planer vil derfor få et forholdsmessig mye større gebyr, og det er også usikkert om arbeidsomfanget er så stort at det forsvarer gebyret. Det vil også som regel være slik at arbeidsomfanget med en plan øker med størrelsen på planen. Kommunedirektøren foreslår derfor at tilleggsgebyret settes som en prosentsats av totalt gebyr, ikke medregnet gebyrer fra innledende fase og planprogram. Ved utleggelse på høring ble det brukt et forholdsvis høyt beløp. Kommunedirektøren har vurdert hvor mye ekstra arbeid et slikt planforslag kan medføre, og mener det kan settes til 40 % av totalt gebyr, gebyrer for innledende fase og planprogram ikke medregnet. Kommunedirektøren ser at dette i enkelte tilfeller kan slå uheldig ut. I slike tilfeller må kommunedirektøren bruke muligheten til å sette et passende gebyr, som det står i regulativet.

Planforslag som ikke leveres i tråd med føringene/beslutningene i oppstartsmøte

Det er satt et tilleggsgebyr på 95 000 kr for planforslag som ikke leveres i tråd med føringene/beslutningene i oppstartsmøte. Det er også nevnt planforslag som inneholder mangler eller feil i det digitale formatet. Arbeidsomfanget av at planer inneholder feil eller mangler, eller ikke blir levert i tråd med føringene/beslutningene i oppstartsmøte vil variere veldig. Om det er ein feil i Sosi-fila (kartfila) så den må sjekkes på nytt, så er ikkje det så mange timene med jobb ekstra, mot at hele planforslaget må gjennomgås på nytt, og det må til nye avklaringer og møter med regulant. For det første tilfellet vil 95 000 kr være helt urimelig, og alt for høyt gebyr. For et omfattende planmateriale, kan 95 000 kr kanskje være for lite. Kommunedirektøren vil foreslå at dette gebyret blir differensiert, både etter omfanget av feilen, men også av omfanget på planen, slik at tilleggsgebyret står i forhold til det totale gebyret. For små feil/avvik/mangler foreslås det et gebyr på 6 000 kr. Dette kan gjelde for eksempel at Sosi-fila ikke holder mål. For større avvik/feil/mangler foreslås det at dette legges til prosent av totalt gebyr, og på to nivå. Det foreslås at tilleggene i gebyret legges på 20 % og 40 % av totalt gebyr, men unntak av gebyr fra innledende fase og planprogram.

Endring i planforslaget etter offentlig ettersyn

Når et planforslag er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, går det over til å være kommunens plan. Det er ikke adgang til å ta gebyr for behandling av planen etter dette. Gebyrene som er foreslått vil derfor være i en gråsonerom for om er lovlige. Kommunedirektøren ser hva som er hensikten med forslaget, men mener at i de tilfeller det kommer slike endringer, så må det heller gjøres en vurdering om det skal ansees som et nytt planforslag eller om endringer inntas. Dersom det ansees som et nytt planforslag, og gebyrlegges etter det, må kommunedirektørens sikkerhetsventil ved uforholdsmessig høye gebyrer i forhold til arbeidsbelastning benyttes til å sette et passende totalt gebyr. Kommunedirektøren foreslår at gebyrene under Endring i planforslaget etter offentlig ettersyn tas ut av gebyrregulativet.

Foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å ikke fremme planforslaget

En beslutning om å ikke fremme planforslaget etter pbl § 12-11 kan kreves forelagt kommunestyret. Et gebyr på 6 500 kr vil ikke gi kostnadsdekning for det arbeidet en slik foreleggelse krever. På den annen side bør kanskje ikke kostnaden være for høy, siden dette er en prøving av en beslutning for kommunestyret. Kommunedirektøren foreslår at gebyret øker noe, for å oppnå en noe større kostnadsdekning.

Endring av reguleringsplaner

Ordinær prosess

Et gebyr på 85 000 kr vil bety omtrent gebyr som for en ny plan for en liten plan, mens det for en stor plan kan bety en relativt liten andel av gebyret for en ny plan. Dette gebyret var også med i gebyrregulativet tidligere. Da var gebyret satt til halv sats av ordinært plangebyr. Og i de tilfeller der arbeidsomfanget tilsvarer ny plan, benyttes gebyret for ny plan. Kommunedirektøren tilrår at denne formuleringen tas inn igjen. Da vil også gebyret i stå i forhold til arbeidet som er med planen.

Forenklet prosess

Endring av plan ved forenklet prosess har vært i gebyrregulativet tidligere. Det er nå foreslått en nedgang i satsen. Dette vil ikke tilsvare arbeidet med en slik prosess, og kommunedirektøren foreslår at satsen heves til 35 000 kr

Dispensasjoner

Tilbaketrekking av søknad

Dersom en søknad trekkes like før den skal til behandling i PMU, vil det meste av arbeidet med søknaden være gjort. Ofte vil søknad om dispensasjon trekkes etter at svar fra høring hos regionale myndigheter foreligger. Da er det meste av arbeidet gjort. Et gebyr på 6 500 kr vil derfor ikke dekke arbeidet med søknaden. Kommunedirektøren foreslår at gebyret økes til 75 % av gebyr for behandling av søknaden.

Behandling av søknad

Etter gjeldende delegering er ikke noen dispensasjoner etter plan- og bygningsloven delegert til administrasjonen. Det ene gebyret som er foreslått vil derfor ikke få virkning. Kommunedirektøren ser at det høye gebyret kan bli noe høyt i forhold til det arbeidet administrasjonen har med enklere saker. Det er behov for å ha et lavere gebyrtrinn for saker som behandles av plan- og miljøutvalget. Kommunedirektøren foreslår at teksten endres i det gebyret på 10 500 kr til å omfatte enkle saker av lite arbeidsomfang, og at gebyret økes til 13 500 kr.

Dersom kommunestyret senere kommer til at det er ønskelig å delegere til administrasjonen å behandle enkelte dispensasjoner, kan det heller fastsettes et gebyr for dette da.

Betaling

Hovedregel til nå har vært etterskuddsvis betaling. For plansaker har faktura blitt sendt ut samtidig med at plan legges ut til offentlig ettersyn. Dette kan være en fordel framover også, fordi man da vet utfallet av behandlingen. Spesielt om det skal fortsettes med punktet om at dersom planforslaget forkastes ved førstegangsbehandling halveres gebyret. Det er også saksbehandlingsfrister som kommunen må overholde. I enkelte tilfeller kan fakturering gjøre dette mer utfordrende enn nødvendig. Kommunedirektøren mener det bør være en åpning for at kommunedirektøren kan tilpasse fakturering, ut fra at det unngås tilbakebetaling i etterkant, og foreslår et tillegg i teksten for å ta høyde for dette.

Evaluering

Gebyr må få virke en stund for å se virkningen av de. Kommunedirektøren foreslår at det ikke gjøres mer arbeid med gebyrene inn mot budsjettbehandlingen 2022. Det foreslås at gebyrene evalueres inn mot arbeidet med budsjett for 2023.

Oppsummering

Kommunedirektøren foreslår noen endringer. Der det foreslås tekstlige endringer, er disse lagt inn i gebyrregulativet med rødt, for å vise de i sammenhengen. De er samtidig lista opp i forslag til vedtak. Forslag til endra satser er satt i egen kolonne.

De endringer som er foreslått er vurdert til å ikke utløse behov for ny høring. Det er beregningen av gebyret for de ulike gebyrområdene som foreslås endret, og ikke selve innretningen.

Kommunedirektøren er usikker på om tilleggene i gebyrregulativet vil gi noe særlig større gebyrinngang, slik at belastning av kommunens driftsbudsjett unngås.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Gebyrregulativ for Øyer kommune – Del 3 – Plan vedtas med de forslag til endra satser som fremgår av kolonnen Kdir, og følgende endringer som er markert med rødt:

- Tilbaketrekking av planforslag: Det betales halvparten av det totale gebyret. Gebyrer fra innledende fase og planprogram medregnes ikke i totalt gebyr.
- Flere planforslag: ...ut over ett.
- Komplette planforslag som endres: Det betales 20 % av det totale gebyret. Gebyrer fra innledende fase og planprogram medregnes ikke i totalt gebyr.
- Planforslag som ikke er i samsvar med overordnede planer: Det betales 40 % av det totale gebyret. Gebyrer fra innledende fase og planprogram medregnes ikke i totalt gebyr.
- Planforslag som ikke leveres i tråd med oppstartsmøte eller med feil/avvik/mangler:
 - o For små feil/avvik/mangler 6 000 kr
 - o For større feil/avvik/mangler gis det et tilleggsgebyr på 20 % av det totale gebyret. Gebyrer fra innledende fase og planprogram medregnes ikke i totalt gebyr
 - o For vesentlige feil/avvik/mangler gis det et tilleggsgebyr på 40 % av det totale gebyret. Gebyrer fra innledende fase og planprogram medregnes ikke i totalt gebyr
- Endring av reguleringsplan – ordinær prosess: Gebyret settes til halv sats av ordinært plangebyr. Dersom arbeidet med endringen tilsvarer arbeidet med en ny plan, beregnes gebyret som for ny plan.
- Dispensasjon – tilbaketrekking av søknad: Det betales gebyr tilsvarende 75 % av gebyr for behandling av søknad.
- Dispensasjon – Behandling av søknad: «Søknader som behandles administrativt» byttes ut med «Enkle søknader med lite arbeidsomfang som behandles i plan- og miljøutvalget.»
- Under betaling: Kommunedirektøren kan fravike dette om det er hensiktsmessig.
- Under betaling: Der samme sak forelegges Plan- og miljøutvalg og kommunestyret, kreves bare ett gebyr for foreleggelse.

Gebyrene under «Endring i planforslaget etter offentlig ettersyn» og gebyret «foreleggelse for kommunestyret ved beslutning om å ikke fastsette planprogrammet» tas ut av gebyrregulativet.

Gebyrregulativet trer i kraft fra vedtaksdato.

Gebyrene evalueres inn mot arbeidet med budsjettet for 2023.

Annikken Reitan Borgestrand
Konst. Kommunedirektør

Øystein Jorde