

Arkivsak-dok. 24/03297-4
Saksbehandler Petter Strøm Sandtangen

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
04.04.2024
18.04.2024

Sak nr.
38/24

Revidert gebyrregulativ for reguleringssaker

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Maria Skåren

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til revidert gebyrregulativ for reguleringssaker vedtas.

Vedlegg:

1. Revidert gebyrregulativ for reguleringssaker - Høringsbrev
2. Gebyrregulativ 2024
3. Gebyrregulativ 2024 revidert
4. Gebyrregulativ 2023
5. Saksprotokoll - Revidert gebyrregulativ for reguleringssaker
6. Revidert gebyrregulativ for reguleringssaker - Høringsutkast

Sammendrag:

Det er behov for en oppdatering av forskrift om gebyrer for reguleringssaker, slik at gebyrsatsene gjenspeiler ressursbruken i enkeltsaker og sakstyper på virksomheten. Dette innebærer i hovedsak forslag om å innføre gebyr for områdereguleringsplaner til vind- og solkraftanlegg. Gebyret er foreslått som en standardsats på 700 000 kr, med et tillegg på 350 000 kr for eventuell konsekvensutredning.

Videre foreslår kommunedirektøren å innføre et minimumsgebyr for alle planforslag. Dette for å sikre at planer som beslaglegger lite areal og får et lavt gebyr etter dagens gebyrregulativ, kan kreves for et minimumsgebyr som sikrer større grad av selvkost pr. sak. Minimumsgebyret foreslås satt til 335 000 kr.

For sakstypen forenklede planendringer foreslås det å differensiere mellom kurante og mer komplekse endringer gjennom to ulike gebyrsatser. Der saken skal behandles som forenklet planendring etter plan- og bygningsloven §12-14 andre ledd, men er av prinsipiell betydning og må fremmes for politisk behandling, foreslås det å heve satsen til 150 000 kr. For forenklede planendringer som ikke er av prinsipiell betydning og kan vedtas administrativt i tråd med delegeringsreglementet, foreslås det å redusere satsen til 100 000 kr.

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages, da den kun er oppfølging av regulativet. Det er likevel mulig å søke om redusert gebyr. Det foreslås å innføre en frist på 1 år fra forfallsdato på faktura, for søknad om redusert gebyr.

Forslag om revidert gebyrregulativ for reguleringssaker ble vedtatt lagt ut på høring av formannskapet 15.02, med frist for merknader satt til 12.03. Det er ikke kommet noen høringsinnspill. Kommunedirektøren fremmer med dette forslag til gebyrregulativ som er identisk med høringsutkastet.

Utredning:

Gjeldende gebyrregulativ for reguleringssaker er siden det ble vedtatt første gang i hovedsak kun blitt indeksjustert slik at prisene følger den generelle prisstigningen i samfunnet. Nå er det behov for en oppdatering av regulativet som speiler rettsutviklingen på området, spesielt innenfor vind- og solkraftanlegg. Det er også behov for å endre gebyrregulativet for å få et bedre grunnlag for selvkostfinansiering, det vil si at de ulike tjenestene finansieres gjennom gebyrinntektene.

Plan- og bygningsloven (pbl) gir kommunene anledning til å kreve gebyr for plan- og byggesaksbehandling etter selvkostprinsippet. Selvkostprinsippet innebærer ikke bare at noe skal finansieres med gebyrer, men også at inntekter fra gebyret for en tjeneste eller et produkt ikke skal overstige kostnadene ved å produsere tjenesten eller produktet. Regelverket åpner for at kommunen til en viss grad kan standardisere satsene, men de standardiserte satsene må ikke avvike vesentlig fra hva det koster kommunen å saksbehandle en enkelt sak.

Kommunestyret har fått hjemmel for å kreve gebyr for områderegulering av vindkraft på land i Pbl § 12-2 annet ledd, andre punktum. Det samme er foreslått å gjelde for solkraftanlegg. Høringsforslaget følger opp Stortingets anmodningsvedtak av juni 2023, og hadde høringsfrist 31.01.2024.

Kommunedirektøren foreslår derfor følgende fire endringer:

1. Nytt gebyr for områdereguleringsplaner for vind- og solkraftanlegg
2. Nytt minimumsgebyr
3. Splitte gebyr for forenklede planendringer i to satser
4. Innføre frist for søknad om redusert gebyr

Gebyr for områdereguleringsplaner for vind- og solkraftanlegg skal speile forventede kostnader en slik planbehandling vil medføre for kommunen. Det er ikke hensiktsmessig å beregne gebyr etter areal, slik det gjøres for planforslag til bolig- og næringsutvikling. Det finnes heller ingen sammenlignbare saker for å vurdere gebyrnivået på områdereguleringsplaner for vind- og solkraftanlegg, og kommunedirektøren har derfor tatt utgangspunkt i nivået for detaljreguleringsplaner generelt. I 2023 var det laveste gebyret som ble fakturert for en reguleringsplan på 238 000 kr. Maksimumsgebyret var på kr. 1 026 844,- uten konsekvensutredning, og 1 362 140 kr med konsekvensutredning. Kommunedirektøren foreslår en standardsats på 700 000 kr for områdereguleringsplaner for vind- og solkraftanlegg, i tillegg til ordinært gebyr for behandling av planinitiativ (21 160 kr), og gjennomføring av oppstartsmøte (31 740 kr). Dersom det skal utarbeides konsekvensutredning medfører det et tilleggsgebyr på 350 000 kr. Det er vanskelig å fastsette gebyr basert på antatt tidsbruk for en type sak kommunen ikke har erfaring med.

Formålet med øvrige endringer i forskrift om gebyrer for reguleringssaker er å sikre at gebyrfastsettingen skjer i samsvar med prinsippet om selvkost og de retningslinjer, uttalelser og avgjørelser som avklarer og presiserer prinsippet. Nytt regulativ skal med andre ord mer

presist gjenspeile ressursinnsatsen som legges i hver enkelt sakstype slik at gebyrsatsene tilpasses dette. Det foreslås derfor å innføre et grunngebyr for den ressursbruken som er felles for alle reguleringsforslag som kommunen behandler. Dette sikrer at kommunen får et minimumsgebyr for plansaker som etter arealberegning vil få et relativt lavt gebyr, men samtidig påfører kommunen høye kostnader ved saksbehandling. Minimumsgebyret er foreslått satt til 335 000 kr med tillegg av gebyr for behandling av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte. Maksimumsgebyret foreslås ikke endret.

Kommunedirektøren foreslår videre å differensiere gebyret for forenklede planendringer. Dette er en sakstype som varierer mye i omfang, fra enkle tekniske justeringer til større endringer av arealformål osv. Ved å differensiere gebyret vil det være enklere å treffe på riktig gebyrnivå til den enkelte sak. Det foreslås dermed å senke satsen fra 132 250 kr til 100 000 kr for kurante saker som behandles administrativt. For saker med prinsipiell betydning som må behandles politisk, foreslås satsen hevet fra 132 250 kr til 150 000 kr.

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages, da den kun er oppfølging av regulativet. Det er likevel mulig å søke om redusert gebyr. Det foreslås å innføre en frist for når søknad om redusert gebyr må fremsettes. Fristen foreslås satt til senest et år fra forfallsdato på faktura. Dette er for å sikre at kommunen får en forutsigbar gebyrsituasjon som gir bedre grunnlag for kommunen til å beregne gebyrnivået for å oppnå selvkost. Det er samtidig gitt en lang frist fra fakturaforfall slik at forslagstiller har tilstrekkelig mulighet til å vurdere gebyrets størrelse og om de skal søke nedsettelse i tråd med gebyrforskriften § A.4.

Forslag om revidert gebyrregulativ for reguleringssaker ble behandlet i formannskapet 15.02, sak 22/24 og følgende innstilling ble enstemmig vedtatt:

Forslag til revidert gebyrregulativ for reguleringssaker sendes på høring.

Høringsutkastet ble varslet til berørte parter og interessenter ved brev 19.02. Varselet er lagt ut i servicetorget i Sarpsborg rådhus og på kommunens nettside:

www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Høringen ble annonsert i Sarpsborg arbeiderblad 20.02.

Frist for merknader ble satt til 12.03.

Det er ikke kommet noen høringsinnspill. Kommunedirektøren fremmer med dette forslag til gebyrregulativ som er identisk med høringsutkastet.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Forslaget har som intensjon å få bedre samsvar mellom den ressursinnsatsen en sak krever og det utbyggeren betaler i gebyr. I 2023 hadde kommunen tre planer som hadde lavere gebyrsatser enn foreslått minimumsgebyr. Hvilken virkning dette vil ha for fremtidige reguleringsplaner er vanskelig å forutsi. Områdereguleringer til vind- og solkraftanlegg er en ny oppgave kommunen er pålagt etter endringer i Plan- og bygningsloven, og kommunen skal kun ta gebyrer for å dekke de faktiske kostnadene dette arbeidet medfører.

Miljø:

Ingen kjente konsekvenser.

Folkehelse:

Ingen kjente konsekvenser.