

## Saksfremlegg

---

### Revidert forskrift om kommunale gebyrer - Melhus kommune - Arealforvaltning

#### Sakens gang:

Utvalgssaknr: 37/24    Møtedato: 17.10.2024    Utvalgets navn: Utvalg for teknikk og miljø

---

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til ny forskrift om kommunale gebyrer for saker behandlet etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven, konsesjonsloven og jordlova legges ut til offentlig høring og ettersyn, jf. Forvaltningsloven § 37. Samtidig varsles om at gjeldende forskrift om kommunalt gebyrregulativ, FOR-2014-12-16-1871, foreslås opphevet.

#### Utvalg for teknikk og miljøes behandling av sak 37/2024 i møte den 17.10.2024:

##### Behandling

Rådmannens forslag til vedtak legges til grunn.

Omforent tilleggsforslag:

Høringsfrist settes til 15.11.2024.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

##### Vedtak

Forslag til ny forskrift om kommunale gebyrer for saker behandlet etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven, konsesjonsloven og jordlova legges ut til offentlig høring og ettersyn, jf. Forvaltningsloven § 37. Samtidig varsles om at gjeldende forskrift om kommunalt gebyrregulativ, FOR-2014-12-16-1871, foreslås opphevet.

Høringsfrist settes til 15.11.2024.

##### Bakgrunn for saken

Gebyrregulativet for saker som er delegert til behandling i enhet Arealforvaltning berører tre separate selvkostområder. Plansak (private planforslag), byggesak, og kart-/oppmålingssak. Hjemmel til å fastsette lokal forskrift om gebyrer er gitt i Plan- og bygningsloven § 33-1, Matrikkellova § 32 og Eierseksjonsloven § 15. Gebyrsatsene skal følge prinsippene om dekning til selvkost gitt i Selvkostforskriften, jf. Kommuneloven § 15-1.

Gjeldende gebyrregulativ er forskriftsfestet i «Forskrift om kommunalt gebyrregulativ, Melhus kommune, Sør-Trøndelag», FOR-2014-12-16-1871, i kraft fra 1.01.2015. Den reviderte forskriften tar sikte på å erstatte gjeldende forskrift i sin helhet.

### **Saksutredning**

Forskriften skal inneholde hvilke elementer i saksbehandlingen som er gjenstand for gebyrer. Satsene vedtas ikke i forskriften. Satsene vedtas årlig av kommunestyret i forbindelse med budsjettet, og satsene framkommer som følge av selvkostregnskapet.

#### Byggesak

I budsjettet for 2025 er antall årsverk i avdeling byggesak redusert med 0.8. Bakgrunnen for dette er at saksområde eierseksjonering er overført til avdeling Geodata, og at antallet større byggesaker har gått noe ned de siste to årene. Det er i tillegg foreslått grep for å tilpasse regulativet bedre til arbeidsmengden på de enkelte sakstypene. Dette gjelder i det vesentligste de komplekse to-trinns søknadene på større boligbygg. I punkt om gebyr for 2-trinns søknader er fordelingen mellom gebyr for rammetillatelse og første igangsettingstillatelse foreslått endret, mens gebyret for påfølgende igangsettingstillatelser ut over den første er redusert fra å være en prosentvis sats av rammen til et fast beløp.

Det er nå foreslått gebyrsats for forhåndskonferanser til dekning av disse møtekostnadene, noe Melhus kommune ikke har hatt til nå. Erfaringen viser at det blir gjennomført veldig mange forhåndskonferanser som ikke resulterer i en gebyrbelagt søknad.

#### Geodata

Geodata har fra og med 2024 overtatt saksansvaret for matrikkelføring av byggetillatelser og seksjonering av boliger fra byggesak. Dette er gjennomført uten økning av antall årsverk. For 2025 foreslås nå gebyrregulativets kapitteinndeling tilpasset til denne endringen. Kostnadene ved oppmålingsarbeider i felt har økt som følge av skjerpede HMS-krav til sikkerhet og arbeidsvarsling i faresonen langs offentlige veier. Minstesatsen for tjenester som faktureres etter medgått tid er foreslått endret fra 2 til 3 timer.

#### Plansak

For 2025 er det foreslått større endringer i gebyrstrukturen for behandling av private planforslag. Melhus kommune har i lang tid hatt en trinnvis skala for prising av tjenesten basert på areal som planforslaget omfatter. De store boligutbyggingsprosjektene de senere årene har en kompleksitet som er mere relatert til kvadratmeter boligareal som planlegges enn til areal tomtegrunn som går med. Arbeidsmengden med behandling av disse planforslagene har gått langt utover det som gebyrregulativet har gitt dekning for. Det foreslås nå en profilendring av regulativet, som tar hensyn til både areal tomtegrunn og areal bygningsmasse som planlegges. I og med at hele strukturen av regulativet endres er det vanskelig å beregne en prosentvis økning fra 2024 til 2025. Resultatet av endringen vil etter rådmannens beregninger vil gebyrene for en typisk reguleringsplan for boligbygging i sentrumsområder, med høy tetthet og komplekse bygninger kanskje øke med 80%. En reguleringsplan med stort areal og lite boligmasse vil kunne få en reel prisnedgang. Behandlingsgebyr for dispensasjonssaker er videreført uten strukturendringer

#### Landbruk

Gebyrsatsene for forvaltningsvedtak med hjemmel i jordlova og konsesjonsloven settes sentralt, og vedtas i forbindelse med statsbudsjettet for 2025.

### **Konsekvenser for folkehelse**

Ikke relevant for denne saken.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Ikke relevant for denne saken.

### Rådmannens vurdering og konklusjon

Forslaget til revidert gebyrstruktur for det enkelte selvkostområdet gjenspeiler etter rådmannens vurdering kostnadene ved å behandle de enkelte sakstypene så godt det lar seg gjøre. Det vil uansett være individuelle forskjeller i arbeidsmengden fra sak til sak. Rådmannen anbefaler at forslaget til revidert forskrift legges ut til offentlig høring og ettersyn, slik at eventuelle innspill og merknader kan hensyntas før kommunestyret selv fatter endelig vedtak.

Gebyrsatsene for 2025 er ikke til behandling i denne saken. Satsene for 2025 følger saken om ØHP-budsjettbehandling for 2025

### Vedlegg

- 1 Gjeldende forskrift FOR\_2014-12-16-1871
- 2 Forslag til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsneringsloven og matrikkellova mv., Melhus kommune, Trøndelag

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: