

Saksframlegg

Ark.: 231

Lnr.: 17442/22

Arkivsaksnr.: 22/1964-1

Saksbehandler: Bjørn Nyfløtt

REGULERING AV GEBYRREGULATIV FOR PLANSAKER, BYGGESAKSBEHANDLING OG KART- OG OPPMÅLING FOR 2023

Vedlegg:

1. Forslag til gebyrregulativ for plansaker 2023.
2. Forslag til gebyrregulativ for byggesaker 2023.
3. Forslag til gebyrregulativ for eiendomsopplysninger 2023.
4. Forslag til gebyrregulativ for kart og oppmåling 2023.

SAMMENDRAG:

Satsene for byggesaker foreslås med forventet prisstigning 3,7 %.

Satsene for kart- oppmåling foreslås redusert med 5 %.

Satsene for eiendomsopplysninger foreslås justert med forventet prisstigning på 3,7 %.

Satsene for plansaker foreslås økt med 25 %.

SAKSOPPLYSNINGER:

Byggesak og oppmåling:

Gebyrinntekter omfatter saksbehandling etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og forurensningsloven.

Kommunen kan maksimalt ha gebyrsatser som gir full kostnadsdekning. Pga. variasjoner i gebyrinntekter fra år til år utlignes dette ved at evt. overskudd settes på selvkostfond, mens underskudd dekkes opp fra et positivt selvkostfond.

Gebyrsatsene for byggesak er økt gjennom flere år og har gått med overskudd i 2020 og 2021. Det vil ikke oppnås full kostnadsdekning for 2022. For 2023 legges opp til et underskudd. Både byggesak og oppmåling har bygd seg opp et selvkostfond.

Arealplan:

Det er rettslig grunnlag, etter plan- og bygningslovens § 33-1, for å innkreve gebyr i forbindelse med kommunal behandling av private reguleringsforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.

VURDERING:

Byggesak:

Selvkostområdet byggesak omfatter tjenestene byggesaksbehandling og eiendomsopplysninger. Sistnevnte er en tjeneste i forbindelse med eiendomsmeglers innhentning av kommunale opplysninger ved salg av eiendommer.

Satsene for byggesaksbehandling i Gausdal ligger lavere enn i Lillehammer og Øyer, mens vi ligger over Ringeby.

I 2021 opplevde vi en stor økning av byggesøknader på fritidsboliger med nesten 200 godkjente søknader. Dette var en dobling av hva vi har mottatt tidligere. Den store pågangen har avtatt i år, og særlig utover høsten. Men vi forventer likevel nærmere 100 godkjente fritidsboliger i år. I hovedplan for vann og avløp forventes et årsmiddel på 70 hytter. Vi forventer ikke å oppnå det for 2023.

I 2021 fikk vi et overskudd på ca. 1,7 million, mens vi forventer underskudd for 2022 på ca. 0,5 millioner. Selvkostfondet var ved inngangen av 2022 på 2,8 millioner og forventes å bli ca. 2,4 millioner ved utgangen av året. Sett i lys av at vi har opparbeidet fond foreslås derfor å beholde gebyrsatsene for 2023 bare justert for prisstigning.

Eiendomsopplysninger:

Inntektene fra dette utgjør en liten del og foreslås økt med prisstigning på 3,7 %.

Oppmåling:

Satsene for kart og oppmåling ligger også under Øyer og Lillehammer sine satser. I 2021 gikk vi i underskudd på kr. 500 000, mens vi i år har et forventet overskudd på ca. 560 000,-. Selvkostfondet er nå på ca. 3,3 millioner. Gebyrsatsene foreslås redusert med 5%.

En stor del av inntektene i år er for oppmålingsarbeid som må utføres de neste år fordi veger og annen infrastruktur i nye hytteområder må opparbeides først.

Det forventes en vesentlig reduksjon i inntekter i 2023 og fremover på grunn av reduksjon i byggeaktivitet.

Arealplan:

Aktiviteten innenfor arealplanlegging kan variere en god del fra år til år. Arealplaner blir mer og mer komplekse, og strekker seg gjerne over flere budsjettperioder. Men generelt er inntektene enn god del lavere enn selvkost, selv om en kun legger kjerneproduktet (kontroll av planinitiativ, oppstartsmøte, kontroll av planforslag i forhold til overordna planer og føringer/forventninger, saksutredning, saksbehandling fram til 1. gangs behandling m.m.) til grunn ved selvkostberegningen. Utbyggingsaktiviteten og dermed reguleringsplanaktiviteten styres mye av markedssituasjonen, slik at aktivitetene vil variere mye mellom år. Det er spesielt regulering av hytteområder som bidrar med gebyrinntekter.

Det legges til grunn at antall private reguleringsplanforslag som kommer til behandling i gjennomsnitt vil holde seg på tilnærmet samme nivå som de siste årene (4-7 planer årlig), samt 3 – 5 mindre endringer.

Beregning av selvkost for planarbeid for de siste årene viser at vi er et godt stykke unna å oppnå full selvkostdekning. Ut fra dette foreslås det at gebyrsatsene for 2023 økes med 25% for å dekke opp prisstigningen.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 33-1 fastsettes følgende gebyrer for plansaker, byggesaksbehandling og kart- og oppmåling for 2023:
 - a) Gebyrsatsene for planarbeid økes med 25% i henhold til vedlegg 1.
 - b) Gebyrsatsene for byggesaksbehandling økes med 3,7 %, se vedlegg 2.
 - c) Gebyrsatsene for eiendomsopplysninger økes med forventet prisstigning 3,7 %. Se vedlegg 3.
 - d) Gebyrsatsene for kart og oppmåling foreslås redusert med 5 %. Se vedlegg 4.
2. Satsene gjøres gjeldende fra 01.01.2023.