



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 12 FEB. 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200911853-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

**HØRING – FORSLAG TIL NYTT GEBYRREGULATIV ETTER BESTEMMELSER I
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, MATRIKKELLOVEN, FORURENSINGSLOVEN OG
EIERSEKSJONSLOVEN**

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet forslag til nytt gebyrregulativ for arbeider som kommunen er pålagt å utføre etter ny plan- og bygningslov, ny matrikkellov, forurensingsloven og eierseksjonsloven.

Forslaget til nytt regulativ er tilpasset de nye lovverkene. Samtidig er det gjort betydelige strukturelle endringer, særlig på områdene Innsendt plan (kap. 2) og Byggesak (kap. 3). Intensjonen med endringene er først og fremst å forenkle regulativet, samt å sikre lesbart samsvar mellom gebyr og reell ressursbruk.

Foreslåtte modell sikrer lavere gebyr og legger til rette for raskere saksbehandling for brukere som forbereder saken godt, og som følger etatens etablerte arbeidsprosesser.

Visse sakstyper og fagområder har vesentlig lavere selvkostdekningsgrad i dag sett i forhold til øvrige gebyrtema, og forslaget utjevner dette. Foreslåtte gebyrmodell gir ellers ulike utslag i forhold til eksisterende regulativ.

De omfattende lovendringene på etatens arbeidsområder innebærer betydelig merarbeid i en overgangsperiode. Videre forutsetter endringene bl.a. økt tilsynsvirksomhet og økt planfaglig kapasitet. Byrådet har også i budsjettforslaget for 2010 lagt til grunn at tjenester ytet av Plan- og bygningsetaten skal ha økt grad av selvkostdekning. Forslaget innebærer at samlet gebyrnivå økes med ca. 27 %.

Det foreslåtte regulativet ligger godt innenfor rammen av selvkostprinsippet, både på sektoren og innenfor det enkelte fagområde.

Høringsfristen er 12. mars 2010.

Etaten ber om at uttalelser til forslaget sendes elektronisk som word-filer til postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Innledning

Omfattende lovrevisjoner på etatens arbeidsområder forutsetter et revidert og tilpasset gebyrregulativ. Ny plandel i plan- og bygningslov av 2008 trådte i kraft 01.07.2009, mens den nye byggesaksdelen forventes å tre i kraft den 01.07.2010. Videre har ny lov om eigendomsregistrering (matrikkelloven) erstattet delingsloven av 1978 med virkning fra 01.01.2010.

I tilknytning til ikrafttreden av de forskjellige lovendringene har bystyret, som en midlertidig løsning, foretatt nødvendige tekniske justeringer av eksisterende gebyrregulativ uten at gebyrnivået er justert. Parallelt med dette har etaten foretatt en strukturell gjennomgang av gebyrregulativet for å fremme forslag om et mer helhetlig, enklere og ytterligere produkttilpasset regulativ. Etaten har også tatt høyde for Byrådets forutsetning om økte gebyrinntekter slik det følger av budsjettforslaget for 2010. Resultatet av arbeidet legges med dette ut på høring.

Følgende mål har vært førende ved utarbeidelsen av forslaget til nytt gebyrregulativ:

- Lesbart samsvar mellom gebyr og ressursbruk, bl.a. ut fra prosessomfang og sakskompleksitet
- Forenkling av regulativets struktur og omfang
- Motivere ønsket atferd hos tiltakshaver/forslagsstiller
- Bruk av gjennomgående prinsipper for gebyrlegging mellom de ulike fagområdene

Følgende gjennomgående prinsipper er lagt til grunn for gebyrleggingen:

- Gebyr som beregnes med utgangspunkt i areal følger en trinnløs modell hvor det er lagt inn et øvre tak for antall kvadratmeter som skal regnes med. I plansammenheng skilles det mellom planlagt og eksisterende bebyggelse, der eksisterende bebyggelse beregnes etter en redusert sats (50 %)
- Tilleggstjenester og delprodukter som eksempelvis endringssøknader, ekstra planalternativ og igangsettingstillatelser i flere trinn gebyrlegges særskilt.
- Rabatter for blant annet saker som innsendes komplett, saker som følger etablerte arbeidsprosesser og saker som er i samsvar med plan.

Økonomisk profil:

- Gebyr for de største plansakene vil bli lavere, mens gebyrnivået ellers på området vil øke noe.
- Gebyr for de største byggetiltakene vil bli noe lavere, mens gebyrnivået ellers på området vil øke noe.
- Gebyrnivået i måle/dele-saker vil øke betydelig da området har lav selvkostdekningsgrad i dag.
- Brukere som forbereder saken godt, og som følger etatens etablerte arbeidsprosesser sikres lavere gebyr.

I forslaget er det lagt inn en rekke ulike rabattmekanismer, særlig gjelder dette på byggesaksfeltet. Etaten vil vurdere nærmere om alle rabattene skal videreføres i et endelig forslag til regulativ, og ber om høringsinstansens synspunkter i den forbindelse.

Rettslige rammer – selvkost

Forslaget til nytt gebyrregulativ er hjemlet i henholdsvis ny plan- og bygningslov § 33-1 (i kraft 01.07.2010) og matrikkelloven § 32 (i kraft 01.01.2010), samt forurensingsloven § 52a og eierseksjonsloven § 7.

Kommunens adgang til å fastsette gebyr er begrenset til selvkost. Kommunal- og regionaldepartementet angir i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 283 at selvkostprinsippet også skal relatere seg til kostnadene i den

enkelte sak, men at det kan benyttes standardsatser med utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger. I departementets veileder H-2140 er det beskrevet nærmere hvilke kostnader som bør inngå i selvkostregnskapet. Veilederen er fulgt i etatens analyser, og simuleringer viser at foreslåtte regulativ ligger godt innenfor rammen av selvkostprinsippet både på sektoren som sådan og innenfor det enkelte fagområde:

	2009R	2011
Måle/dele	32%	ca 50%
Innsendt plan	47%	ca 60%
Byggesak	68%	ca 75%

Nærmere om de viktigste endringene

GENERELLE BESTEMMELSER – Kapittel 1

Etaten foreslår i hovedsak en videreføring av gjeldende kapittel 1, men med visse endringer. De viktigste endringene kommenteres i den rekkefølgen de fremgår av forslaget.

§ 1-2 Beregnings- og betalingstidspunkt

Gjeldende regulativ angir i hovedsak etterskuddsbetaling. Det betyr at etatens arbeid stort sett er utført når gebyret innkreves. Etaten har imidlertid økende problemer med innkreving av gebyr, og det må årlig avskrives store beløp. Følgelig foreslås det i nytt regulativ at gebyret faktureres tidlig i saksbehandlingsprosessen, og at vedtak ikke sendes ut før gebyret er betalt. Det vises i den forbindelse til ny plan- og bygningslov § 21-4, 6. ledd der det presiseres at kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt. I plansaker vil etaten ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn før gebyret er betalt.

Etaten mener at skisserte ordning ikke kommer i konflikt med lovfestede saksbehandlingsfrister i det ordningen forutsetter at saksbehandlingen utføres på vanlig måte uavhengig av manglende betaling, og at det kun er sluttproduktet (vedtak, offentlig ettersyn osv) som holdes igjen inntil betaling er registrert.

Avbrutt sak

Det er foreslått særregler om gebyr for avbrutt sak under det enkelte fagkapittel, og den generelle bestemmelsen i dagens regulativ § 1-5 videreføres følgelig ikke.

§ 1-4 Reduksjon av urimelig gebyr

Etaten finner det hensiktsmessig å videreføre ordningen der åpenbart urimelige gebyr kan settes ned etter en nærmere skjønsmessig vurdering. Det presiseres i den forbindelse at regulativet er fastsatt med utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger. Bestemmelsen om mulig reduksjon av gebyr kommer således kun til anvendelse i saker der det oppstår helt utilsiktede utslag av gjeldende regulativ.

§ 1-5 Klageadgang

Alminnelig klageadgang etter matrikkeloven omtales særskilt da etaten oppfatter at dette er en endring i rettstilstanden som er innført med matrikkeloven § 46, 1. ledd bokstav k.

INNSENDT PLAN – Kapittel 2

- Om eksisterende regulativ

I dagens regulativ beror gebyrets størrelse på planområdets areal angitt i et nærmere intervallsystem, påplussert bebygd areal (BRA) med en enhetspris pr. 100 kvm. For plan med konsekvensutredning gis et påslag på 60% av beregnet gebyr.

I dagens gebyrberegning gjøres det ikke forskjell på eksisterende og planlagt bebygd areal. Det er heller ikke lagt inn et tak på antall kvm som skal regnes med. Gebyret for planer som omfatter store arealer kan følgelig bli relativt høyt.

Utover ovennevnte angir eksisterende regulativ enhetspriser for endringsplaner og for mindre detaljreguleringer (tidligere bebyggelsesplaner m.m.). Særlig enhetsgebyret for mindre detaljreguleringer fremstår som lavt sett hen til etatens gjennomsnittlige ressursbruk i disse sakene. I regulativet skilles det for øvrig mellom planforslag som fremmes med og uten veilednings- og avklaringsfase. Det er også egne enhetsgebyr for plansaker som avsluttes før det foreligger formelt planforslag. Prisene er her knyttet til plantypen.

- Forslag til nytt regulativ

De viktigste endringene kommenteres i den rekkefølgen de fremgår av forslaget.

Gebyrfritak

Etaten mener at private og offentlige forslagsstillere bør være likestilt i gebyrsammenheng, og foreslår at dagens særregler i § 2-1 om gebyrfritak knyttet til ulike offentlige formål ikke videreføres.

§ 2-1 Gebyrpliktige plansaker

I nytt regulativ foreslår etaten én samlebestemmelse i § 2-1 som omfatter alle typer planforslag. I bestemmelsen inngår imidlertid både plantypen/sakstypen (bokstav A), planområdets areal (bokstav B), bebyggelsens areal (bokstav C) og antall formål (bokstav D) som elementer ved beregningen av gebyr. For endringsplaner beregnes kun det faste enhetsgebyret etter bokstav A.

Det forelås en mer trinnløs modell der dagens intervallsystem knyttet til areal og det prosentvise påslaget for konsekvensutredning oppheves. I forslaget integreres konsekvensutredning i enhetsgebyret for detaljregulering med planprogram/KU.

I forslaget skilles det også mellom eksisterende og planlagt bebygd areal siden en økende andel planer gjelder allerede utbygde områder med eksisterende bebyggelse som ikke nødvendigvis gir ny bygningsmasse. Videre legges det inn et tak som sikrer at arealer over en viss størrelse ikke inngår i beregningen. Dette gjøres fordi det oppnås visse stordriftsfordeler ressursmessig ved behandling av de største planforslagene. Etaten mener at foreslåtte samvirke mellom elementene i bestemmelsens bokstav A, B, C og D vil gi et godt bilde av sakens prosessomfang og kompleksitet, og på den måten bedre gjenspeile etatens gjennomsnittlige ressursbruk.

Foreslåtte modell gir ulike økonomiske utslag, men de største plansakene vil gjennomgående få et lavere gebyr enn etter gjeldende regulativ.

Når det gjelder gebyr som beregnes for planområde (bokstav B) vurderer etaten en eventuell alternativ løsning der planområde som hovedregel ikke tas med i beregningen. Unntak kan eksempelvis gjøres for planforslag med store arealer avsatt til grønstruktur, samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, hvor det samtidig er avsatt små arealer til bebyggelse. Gebyrnivået for bebyggelsens areal (bokstav C) må i så fall økes en del. Etaten ber særlig om høringsinstansenes synspunkter i den forbindelse.

§ 2-2 Rabatter

Gjeldende regulativ angir ulike enhetspriser avhengig av om planforslaget er fremmet med eller uten avklaringsfase, og forskjellen utgjør ca. 15 %. Etaten foreslår å videreføre dette prinsippet i § 2-2-1 der det angis 15 % rabatt for plansaker som følger etatens veilednings- og avklaringsfase med område- og prosessavklaring og prosjektavklaring. Etaten har erfaring for at foreskrevne arbeidsprosess sparer forslagsstillere og etaten for merarbeide senere i prosessen. Tendensen er at de aller fleste forslagsstillere følger denne fremgangsmåten. Det betyr at rabatten vil slå inn i mange av plansakene som etaten får til behandling.

Etaten foreslår i tillegg 15 % rabatt for saker som ikke utløser alternative planforslag fra kommunens side. Utarbeidelse av alternative planforslag er ressurskrevende arbeid for etaten. I tillegg innebærer behandling av planer i samsvar med overordnet plangrunnlag ofte mindre ressursbruk for etaten.

Følgelig vil forslagsstillere som både følger etatens veilednings- og avklaringsfase, og som tilpasser planforslaget slik at etaten ikke må fremme alternativt planforslag, oppnå til sammen 30 % rabatt på utregnet gebyr etter § 2-1.

§ 2-3 Avslag

Etaten foreslår å innføre eget enhetsgebyr for plansaker som avslås etter ny pbl. § 12-11. Det skilles mellom saker som stopper i etaten, og der etatens avslag kreves forelagt bystyret. Sistnevnte krever en egen saksbehandlingsprosess fra etatens side.

§ 2-4 Avslutning av planinitiativ og planskisser

Bestemmelsen i dagens regulativ § 2-8 om avslutning av plansak før det foreligger fullstendig planforslag ble innført i 2009. Det sikres da gebyr for saker som avsluttes underveis i veilednings- og avklaringsfasen. Mye av etatens arbeid i saken nedlegges i denne forberedende fasen før det fremmes formelt planforslag, og etaten foreslår å videreføre dette gebyret. Beløpene er justert opp da gjeldende satser gir en vesentlig underdekning i disse sakene sett i forhold til øvrige sakstyper.

§ 2-5 Tilbaketrekking av komplett planforslag

Etaten foreslår å øke det prosentvise gebyret fra 50 % til 75 % da dette samsvarer bedre med den reelle gjennomsnittlige ressursbruk som er medgått på dette stadiet i prosessen.

BYGGESAK – Kapittel 3

- Om eksisterende regulativ

Eksisterende regulativ på byggesaksområdet er svært detaljert hvor de mange ulike tiltakstyper i stor grad er gitt egne gebyrsatser. For nybygg baseres gebyrets størrelse på tiltakets areal angitt i et nærmere intervallsystem. Det er ikke lagt inn et tak på antall kvm som skal regnes med. Det er gitt egne gebyrsatser for meldingssaker som igjen er delt inn i tiltakstyper. Dersom tiltaket ikke faller inn under noen av postene i regulativet, kan det ikke ilegges gebyr.

Det er egne gebyr for godkjenning av foretak og ansvarsrett, samt avslag på ansvarsrett. Videre er det enhetsgebyr for endring av tillatelse, utsendelse av mangelbrev, retur av byggesak, gjenopptakelse av henlagt byggesak og behandling av søknad om dispensasjon. Ved avslag på søknad betales 50 % av gebyret.

Det ilegges et samlet gebyr ved rammetillatelse som også skal dekke etterfølgende arbeid i form av igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette betyr at betydelig arbeidsinnsats utføres fra etatens side i lengre tid etter at gebyret er innbetalt.

- Forslag til nytt regulativ

Etaten har strukturert byggesakskapittelet omkring elementene grunnbeløp som dekker oppstartskostnader som påløper i alle saker, oppgaver, tiltakstype og areal, der kombinasjonen av faktorene utgjør det samlede gebyret i enkeltsakene. Til fradrag kommer betydelige rabatter for bl.a. godt forberedte søknader. Etaten mener at foreslåtte samvirke mellom nevnte elementer gir et godt bilde av sakens prosessomfang og kompleksitet, og på den måten gjenspeiler etatens gjennomsnittlige ressursbruk.

Foreslåtte modell gir ulike økonomiske utslag, men de største byggesakene vil gjennomgående få et lavere gebyr enn etter gjeldende regulativ.

De viktigste endringene kommenteres i den rekkefølgen de fremgår av forslaget til nytt regulativ.

Tilsyn

I den nye gebyrbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 33-1 presiseres det at andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal fremgå av regulativet. Lovgiver anfører i den forbindelse at virksomhetens kostnader knyttet tilsynsvirksomhet bør dekkes som overhead i kommunens generelle gebyrer. Etaten vil følgelig ikke foreslå særskilte gebyrer på dette området.

Etaten anslår at ca. 12 % av byggesaksgebyrene skal dekke kostnadene med tilsyn, og dette fremgår nå eksplisitt i innledningen til kap. 3 i forslaget til regulativ.

§ 3-1 Forhåndskonferanse

Etaten foreslår å innføre eget gebyr for avholdelse av forhåndskonferanse.

§ 3-2 Tiltak

Etaten foreslår at det innføres et grunnbeløp på kr. 3.600,- som i utgangspunktet påløper alle saker ved førstegangsvedtak. Saker som sendes inn via ByggSøk ilegges ikke dette gebyret. Det samme gjelder enkelte tiltak som gjelder skilt og reklame.

Når det gjelder gebyr knyttet til type tiltak, foreslår etaten et lavere detaljeringsnivå enn etter dagens ordning der noen tiltakstyper gis egne gebyrsatser, mens tiltak med likhetstrekk heller samles i sekkeposter. Det er ikke videreført egne gebyr for eneboliger, garasjer, rekkehus, boder osv. Areal er fortsatt det bærende elementet ved beregningen av gebyr for ny bebyggelse og ombygging, men det er lagt inn et tak som sikrer at arealer over 10.000 m² ikke inngår i beregningen. I tillegg til areal kommer elementer som gebyr pr. boenhet, gebyr knyttet til type bygg (publikumsbygg, næring m.v.), gebyr for flere bruksformål i samme tiltak og gebyr for utomhusplan, alle begrunnet ut fra hvilke elementer som bidrar til økt ressursbruk for etaten.

Etaten vurderer også en alternativ modell der søknadspliktige tiltak etter § 20-2 (dagens meldingssaker) gebyrlegges i form av en enhetspris slik at denne sakstypen holdes utenfor matrisen i forslaget § 3-2. Etaten ber om høringsinstansens synspunkter i den forbindelse.

Når det gjelder gebyr for behandling og godkjenning av utomhusplan, er etaten opptatt av å synliggjøre dette som et eget delprodukt i byggesaksbehandlingen. Forslaget angir en enhetspris, men etaten vil også

vurdere en nærmere gradering av denne prisen knyttet til tiltakets kompleksitet. Etaten ber om høringsinstansenes synspunkter i den forbindelse.

I forslaget er det angitt en avgrensing mellom tiltak i indre og ytre by som er knyttet til eiendommenes gårdsnummer. Etaten vurderer alternativt å knytte dette til definerte planer som kan gi en noe annen avgrensing (eksempelvis reguleringsgrensen som følger av forslaget til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring).

Delt innfordring

Det foreslås at fakturering av byggesaksgebyret deles i to der 60 % av gebyret etter § 3-2 belastes ved søknad om rammetillatelse og 40 % belastes ved søknad om igangsettingstillatelse. Ordningen sikrer at tiltakshaver ikke betaler mer enn 60 % av samlet gebyr der byggeprosjektet ikke blir realisert, og etaten slipper etterfølgende arbeid som igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdiggattest. Innbetaling skal være registrert før vedtak utstedes. Ved tillatelse i ett trinn belastes 90 % av gebyret. Ved avslag på søknad ilegges 60 % av gebyret etter § 3-2 (gjelder både ett og to trinn-søknader).

§ 3-3 Foretak

Forslaget til bestemmelsene om godkjenning av foretak og ansvarsretter er i hovedsak en videreføring av gjeldende regulativ. Imidlertid er det lagt inn en mekanisme der gebyrsatsene øker når det søkes om godkjenning av flere foretak i samme tiltak. Flere foretak i samme sak kompliserer etatens saksbehandling betraktelig. Det er også lagt inn et eget gebyr for skifte av foretak.

For øvrig tyder departementets utkast til ny teknisk forskrift på at godkjenning av foretak og ansvarsretter blir en mer ressurskrevende arbeidsoppgave for kommunene i fremtiden.

Gebyrene for godkjenning av foretak og ansvarsretter er justert opp da gjeldende regulativ gir en vesentlig underdekning på dette området sett i forhold til øvrige gebyrtema.

§ 3-4 Rabatter

Etaten foreslår 15 % rabatt ved innsendelse av fullstendig søknad mot dagens 10 %.

Videre foreslår etaten at grunnbeløpet som følger av § 3-2-1 ikke påløper når søknaden er sendt inn via ByggSøk. I dagens regulativ er denne rabatten begrenset til 5 % av gebyret. Etaten foreslår også at enkelte tiltak som gjelder skilt og reklame ikke ilegges grunnbeløp. Dette for å stimulere at denne type tiltak faktisk blir omsøkt, og ikke oppføres ulovlig.

Som ny ordning foreslår etaten 10 % rabatt for tiltak som inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt". Dette er et 10-årig program for en by- og boligutstilling i Oslo og Drammen som skal utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur. Programmet er et partnerskap mellom Oslo og Drammen kommune og en rekke andre aktører (www.futurebuilt.no). Målet er å realisere en rekke forbildeprosjekter med lavest mulig klimagassutslipp.

Etaten foreslår 10 % rabatt fra gebyr beregnet etter § 3-2 der tiltaket ikke utløser krav om dispensasjon fra plan.

Etaten vil vurdere nærmere om alle de foreslåtte rabattmekanismene skal videreføres i et endelig forslag til regulativ, og ber om høringsinstansens synspunkter i den forbindelse.

§ 3-5 Tilleggsgebyrer

Dispensasjon

Etaten finner det hensiktsmessig å skille mellom dispensasjoner som gjelder avstand til vei slik det følger veglovens § 29 og øvrige dispensasjoner fra plan, lov og forskrift. Dispensasjoner knyttet til bestemmelser om avstand til vei i vegloven er normalt mindre ressurskrevende å behandle enn øvrige dispensasjonssaker.

Gebyrene for dispensasjon er justert opp da gjeldende regulativ gir en vesentlig underdekning sett i forhold til øvrige gebyrtema.

Ulovligheter

Etaten viderefører ordningen med et tilleggsgebyr for tiltak som er igangsatt ulovlig, og etaten mener at et tillegg på 50 % gjenspeiler etatens gjennomsnittlige merarbeid i disse sakene.

Endringssøknader

Etaten bruker i dag store ressurser til behandling av endringssøknader, og et gebyr beregnet ut fra hva endringen omfatter etter §§ 3-2 til 3-5 står bedre i samsvar med etatens ressursbruk enn dagens fastsatte enhetsgebyr knyttet til sakstype.

Delt igangsetting

Etaten bruker mye ressurser på å behandle igangsettingstillatelser som deles opp i flere trinn uten at dagens regulativ gir anledning til å gebyrlegge dette særskilt. Etaten foreslår et ekstra gebyr pr. igangsettingstillatelse på kr. 3.600,-.

Byggesak ikke tatt til behandling

Gebyret ilegges der søknaden er så mangelfull at saken returneres til søker uten nærmere behandling. Gebyret er justert opp i forhold til dagens regulativ da det er en vesentlig underdekning for dette gebyrtemaet sett i forhold til de øvrige på feltet.

Trukket sak

Etaten foreslår at det legges inn et gebyr for sak som trekkes av tiltakshaver/søker før førstegangsvedtak fattes.

FORURENSET GRUNN – KAPITTEL 4

Avfallsplaner

I departementets forslag til ny teknisk forskrift § 11-3 fremgår det at kommunen ikke lenger skal godkjenne avfallsplaner. Avfallsplan skal imidlertid foreligge på byggeplassen, og dette skal kontrolleres gjennom tilsyn. Dette betyr at eksisterende regulativ §§ 8-1 til 8-4 går ut med tilhørende tap i inntekter på omkring kr. 2 millioner, mens kommunens kontrollfunksjon skal ivaretas gjennom tilsyn.

Tiltaksplan for forurenset grunn

Dagens bestemmelse i § 8-5 videreføres med samme gebyrnivå. I tillegg foreslår etaten at det legges inn en rabatt på 15 % ved innsendelse av fullstendig tiltaksplan hvor vedtak kan fattes uten opphold.

SØKNADER OM DELING – KAPITTEL 5

Forslaget innebærer i stor grad en videreføring av gjeldende regulativ med visse forenklingstiltak.

Som en ny ordning på området foreslår etaten 15 % rabatt ved innsendelse av fullstendig søknad der mangelbrev ikke sendes ut fra etaten.

Det foreslås en bestemmelse om gebyr for sak som avsluttes uten vedtak. Dette omfatter både saker som trekkes av tiltakshaver, og saker som avsluttes av etaten som følge av manglende oppfølging fra søker.

Dagens gebyrsatser for behandling av delingssøknader gir en vesentlig underdekning i forhold til øvrige gebyrtema, og satsene er følgelig justert opp.

REFUSJON - KAPITTEL 6

Forslaget innebærer en videreføring av gjeldende regulativ, men er tilpasset ny plan- og bygningslov. Minstegebyret er justert opp fra ca. kr. 37.500,- til kr. 65.000,- da det er en vesentlig underdekning på dette feltet i forhold til øvrige gebyrtema.

HEIS/LØFTEINNRETNINGER – KAPITTEL 7

Forslaget innebærer en videreføring av gjeldende regulativ med visse forenklinggrep. Tilnærmet like gebyrsatser er sammenstilt uten at gebyrnivået er endret.

EIENDOMSMÅLING – KAPITTEL 8

Forslaget innebærer en videreføring av gjeldende regulativ, men er tilpasset ny matrikkellov. Det er også gjort visse forenklinggrep. Det bærende elementet i gebyrberegningen er enhetspriser knyttet til sakstype, men der faktorer som areal og antall grensepunkter også er utslagsgivende for prisen. Gjeldende rabatter og tilleggsgebyr etter dagens regulativ er videreført.

I forslaget er det angitt en avgrensing mellom tiltak i indre og ytre by som er knyttet til eiendommens gårdsnummer. Etaten vurderer alternativt å knytte dette til definerte plankart som kan gi en noe annen avgrensing (eksempelvis reguleringsgrensen som følger av forslaget til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring).

Dagens gebyrsatser gir en vesentlig underdekning i forhold til øvrige gebyrtema, og satsene er følgelig justert opp.

FORENKLET SITUASJONSKART – KAPITTEL 9

Forslaget innebærer en videreføring av gjeldende regulativ, men er tilpasset ny matrikkellov. Det bærende elementet i gebyrberegningen er en enhetspris, men der arealer over 500 m² gir et tillegg til enhetsprisen.

Dagens gebyrsatser gir en vesentlig underdekning i forhold til øvrige gebyrtema, og satsene er følgelig justert opp.

EIERSEKSJONERING – KAPITTEL 10

Gebyr for eierseksjonering er lovregulert, og knyttet til rettsgebyret. Etaten har følgelig ikke anledning til å sette opp gebyret selv om gjeldende satser gir en vesentlig underdekning sett i forhold til etatens ressursbruk. Rettsgebyret er for øvrig i dag kr. 860,-, og har vært uendret siden 1. januar 2006.

ANNET – KAPITTEL 11

Etaten foreslår at det tas gebyr for sletting av heftelser. Med heftelser menes avtalte begrensinger eller rettigheter som etaten setter som vilkår at skal tinglyses før det gis tillatelse til tiltak eller for godkjenning av detaljregulering (eks. rett til atkomst i henhold til pbl. § 27-4 o.l.). Heftelsene kan bare slettes av kommunen, dvs. etaten, og etaten bruker ressurser på å håndtere anmodninger om slike slettinger. Etaten mener at arbeidsoppgaven indirekte inngår som en del av kommunens plikter etter plan- og bygningsloven, og legger til grunn at tjenesten kan gebyrlegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Videre behandling av forslaget

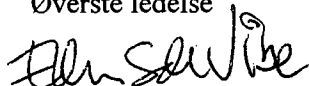
Gebyrregulativet er å anse som en forskrift og behandles i henhold til bestemmelser i forvaltningsloven kap. VII. Etter forvaltningsloven § 37 skal berørte offentlige og private institusjoner, organisasjoner og andre hvis interesser særlig berøres gis anledning til å uttale seg før forskriften blir utferdiget.

Etter at høringsfristen er gått ut vil etaten behandle innkomne uttalelser, og eventuelt revidere regulativforslaget, før saken videresendes til byråd og bystyre for endelig avgjørelse. Etter vedtak vil regulativet bli kunngjort på vanlig måte.

Etaten ber om at uttalelser til forslaget sendes elektronisk som word-filer til postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Øverste ledelse



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør



Jan Petersen
Ass. direktør

Vedlegg:

- Forslag til nytt gebyrregulativ pr. 12.02.2010
- Eksempelsaker
- Høringsliste