

Evaluering af budget til Plan og Byggeri

Sagsnummer: 24/12879

Sagen afgøres i: Erhvervs- og planudvalget (EP)

Resumé

Erhvervs- og planudvalget skal evaluere den indsats, der er gjort i 2022, 2023 og 2024 for at mindske sagsbehandlingstiden på byggetilladelser og øge antallet af udarbejdede lokalplaner.

Sagsfremstilling

I årene 2022 til 2024 har der været afsat midler til at imødekomme det stigende pres på byggesagsbehandlingen og på planområdet. De tilførte midler har været en vigtig forudsætning for at øge produktionen af lokalplaner og for at leve op til målsætningerne for byggesagsbehandlingen.

Det var en forudsætning for at afsætte midlerne, at de skulle afhjælpe det akutte pres på området, at effekten skal evalueres i 2024, samt at det fortsatte behov skal afklares i den forbindelse.

Byggesagsområdet

Syddjurs Kommune modtog i årene 2020 til 2022 ekstraordinært mange ansøgninger om byggetilladelse, det skabte et øget pres på sagsbehandlingstiden. Der blev derfor afsat midler til at nedbringe sagsbehandlingstiden fra 2022 til 2024.

Fra 2022 og frem til nu har der været fokus på understøttelse af nybyggeri og særligt lovliggørelses- og klagesager har været nedprioriteret. Antallet af indkomne byggeansøgninger har normaliseret sig til 2019-niveau.

Administrationen er begyndt at kunne prioritere lovliggørelses- og klagesager, men på nuværende tidspunkt er der sager, hvor sagsbehandlingstiden er cirka et år. En lovliggørelsessag er en sag, hvor byggeriet, der skal godkendes, allerede er opført. Ofte vil disse sager være mere komplekse end almindelige byggesager, og derfor er sagsbehandlingstiden typisk mellem en til fire måneder. På nuværende tidspunkt er der en bunke på cirka 60 sager, der skal sagsbehandles.

Samtidig har Vurderingsstyrelsen over de seneste år været i gang med at udarbejde nye ejendomsvurderinger, hvor blandt andet data fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) indgår. Der har været stort fokus på fejl i BBR-systemet i de landsdækkende medier, og antallet af henvendelser omkring BBR-rettelser har været stort.

Der er et stort antal sager, som kun er registreret i BBR-systemet under et notatfelt. De opstår, når borgerne sender rettelser ind til BBR, som måske kræver en byggetilladelse. Det vurderes at være over 500 sager, som skal oprettes som lovliggørelsessager.

Afdelingen har sammenlignet med andre afdelinger fra sammenlignelige kommuner en høj produktivitet. Det vurderes derfor at være svært at optimere på afdelingens sagsgange, jævnfør bilag 1.

Afdelingen blev i 2023 pålagt en administrativ besparelse fra omstillingskataloget. Der er i budget 2024 derfor indarbejdet en reduktion i årsværk til byggesagsbehandlingen fra 17 til 16 i 2024.

Byggeri blev i Budget 2022 tildelt 1,2 mio. kr. Halvdelen af bevillingen udløber med udgangen af 2024, hvilket betyder at Byggeri går fra 16 til 15 årsværk i 2025.

I Budget 2024 indgår der en besparelse på administrative lønudgifter på 2,0 mio. kr. I forbindelse med besparelsen på 2,0 mio. kr. er der i 2023 udarbejdet en udmøntningsplan. Som en del af udmøntningsplanen var der i budgettet et ønske om at analysere på mulighederne for en konjunkturbestemt reduktion på blandt andet byggesagsbehandlingen. Det resulterede i, at Byggeri blev reduceret med 0,2 mio. kr.

Hertil kommer et efterslæb af ikke-udmøntede besparelser på cirka 0,8 mio. kr. for Byggeri, der stammer fra besparelser, der siden Budget 2020 er vedtaget på det daværende Teknik og Miljø område, og som ikke er blevet permanent udmøntet.

Vurdering byggesagsområdet

I sammenhæng med de allerede vedtagne besparelser betyder bortfaldet af den ekstra bevilling, der blev givet fra 2022 til 2024, at kapaciteten for byggesagsbehandlingen vil blive væsentligt reduceret. Dette vil medføre en betydelig forøget sagsbehandlingstid og forventeligt faldende tilfredsheds hos ansøgere.

Det er svært at rekruttere erfarent personale indenfor området, og det tager cirka to år at oplære en byggesagsbehandler.

Ved personaleudskiftninger vil afdelingen være meget sårbar overfor fastholdelse af den lave sagsbehandlingstid, hvis bemanningen ikke forsætter efter 2024.

Hvis sagsbehandlingstiden skal reduceres samtidig med, at BBR og andre lovliggørelsessager skal behandles, vurderer Administrationen, at afdelingen ideelt skal have budget til 18 årsværk.

Planområdet

Syddjurs Kommune modtager i disse år historisk mange henvendelser om igangsætning af lokalplaner. Det gælder lokalplaner for boliger, store solcelleparker, sommerhuse, erhverv med videre. Samtidig er der et stort behov for at sikre en helhedsorienteret udvikling i kommunens store vækstområder, hvilket afføder behov for udarbejdelse af strukturplaner og lignende overordnede planer.

Hertil kommer, at forventninger til borgerinddragelse er øget. Inddragelsen bidrager både til kvalitet og forankring af planerne, men medfører samtidig et forøget ressourceforbrug til planprocesserne.

I perioden 2020-2023 voksede køen af ansøgninger om igangsættelse af nye lokalplaner betydeligt. Det gav anledning til, at der blev tilført ekstra ressourcer til området.

På planområdet har der været tilført følgende midler:

2022	1.850.000 kr.
2023	1.850.000 kr.
2024	1.850.000 kr.
2025 og frem	500.000 kr.

Midlerne har været anvendt til at opnormere området med to planlæggere og en AC-generalist.

I perioden 2022-2023 har Syddjurs Kommune vedtaget 19 forslag til lokalplaner. De tilsvarende tal for kommuner i Business Region Aarhus er:

Samsø	11
Silkeborg	11
Hedensted	13
Odder	14
Norddjurs	14
Favrskov	16
Skanderborg	16
Horsens	16
Randers	17
Syddjurs	19
Viborg	20
Aarhus	39

Den øgede bemanning har gjort det muligt at arbejde effektivt med de igangsatte lokalplaner og sikre en kontinuerligt højere produktion af lokalplaner end tidligere. Administrationen arbejder derfor

systematisk med at optimere arbejdsprocesser og muliggøre en prioritering af planopgaverne. Til sammenligning præsenterede Planafdelingen udvalget for 15 lokalplanforslag i årene 2020-2021.

Der er dog et meget stort stadig pres på igangsætning af nye lokalplaner. Med den nuværende produktion er der stadig et til to års ventetid på en lokalplanproces. Men køen vokser ikke aktuelt i samme tempo som for to år siden, og især i 2023 har man kunnet se konsekvenserne af de sidste års tiltag.

Der er stor efterspørgsel på planlæggere i hele Østjylland, og det er vanskeligt at rekruttere erfarne medarbejdere. Da det tager cirka to år at oplære en ny planlægger, er man meget sårbar overfor fastholdelse af personale.

Der er for Planlægning og Udvikling en ikke-udmøntet besparelse på 0,5 mio. kr., der stammer fra besparelser, der siden Budget 2020 er vedtaget på det daværende Teknik og Miljø område, og som ikke er blevet permanent udmøntet. Disse besparelser vil skulle udmøntes samtidig med bortfaldet af den ekstra bevilling.

Vurdering planområdet

De midler, som blev afsat fra Budget 2022, har i 2023 givet resultater i form af en højere produktion af planer og bedre processer, dette ses blandt andet afspejlet i, at der i 2022-2023 blev vedtaget 4 flere lokalplaner i Syddjurs Kommune end i 2020-2021.

Administrationen vurderer, at det er urealistisk at kunne fastholde den forventede produktion af lokalplaner med en lavere bemanning efter 2024.

Efterspørgslen på lokalplaner overstiger fortsat kapaciteten, men ventelisten vokser dog ikke længere på samme måde som tidligere. Ved en reduceret bemanning vil ventelisten dog forventeligt vokse yderligere, hvilket reducerer mulighederne for nye boliger, solcelleparker, sommerhuse, erhverv med videre.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

På planområdet vil en videreførelse af den ekstra bevilling betyde, at der skal afsættes yderligere 1.465.000 kr. fra 2025 og overslagsårene (2025-priser).

På byggesagsområdet vil en videreførelse af den ekstra bevilling betyde, at der skal afsættes yderligere 597.000 kr. årligt fra 2025 og overslagsårene (2025-priser).

Hvis produktionen af byggesager og lokalplaner skal holdes på nuværende niveau, vil der være behov for at tilføre yderligere 500.000 kr. til planområdet samt 1.000.000 kr. til byggesagsbehandling udover videreførelsen af den ekstra bevilling.

Videre proces

Ovenstående evaluering vil indgå i det samlede materiale til Budget 2025 med mulighed for at drøfte, hvorvidt ekstra bevilling skal videreføres.

Indstilling

Direktøren for Udvikling og Kultur indstiller til Erhvervs- og planudvalget at tage evalueringen til efterretning.

Beslutning i Erhvervs- og planudvalget (EP) den 15-05-2024

Taget til efterretning.

BILAG

1 - 6199089	Åben	Notat om sammenligning af Syddjurs Kommunes privatteam med andre privatteams i sammenlignelige kommuner	(119938/24)	(H)
----------------	------	---	-------------	-----

Notat om sammenligning af Syddjurs Kommunes ”privatteam” med andre ”privatteams” i sammenlignelige kommuner.

Tallene er baseret på de officielle tal for afgjorte servicemålssager i 2023, hvilket også fortæller en del om antallet af modtagne sager. Kommunernes organisering er naturligvis forskellige, men det er meningsfuldt at sammenligne på tværs på netop dette område og de to valgte servicemålskategorier (Simple konstruktioner og Enfamiliehus), da forskellene blandt kommunerne er små i forhold til hvad medarbejderne har af anden sagsportefølje.

Servicemålskategori: Enfamiliehus

Ud af Danmarks 98 kommuner har Syddjurs Kommune med 288 afgjorte sager, 8. flest antal sager i landet. Odsherred Kommune har med 584 flest afgjorte sager. Gennemsnitligt har kommunerne 136 afgjorte servicemålssager. Til sammenligning har 3 kommuner der minder meget om Syddjurs Kommune (sommerhuskommuner og indbyggertal) henholdsvis: kommune A 57 sager, kommune B 83 sager og kommune C 75 sager.

Syddjurs har efter sin størrelse afgjort mange sager i enfamiliehuskategorien, hvilke en 8. plads på landsplan også vidner om.

Servicemålskategori: Simple konstruktioner

Ud af Danmarks 98 kommuner er Syddjurs Kommune med 58 afgjorte sager nr. 49 i landet. Odense Kommune har med 228 sager flest. Gennemsnitlig har kommunerne 71 sager. Til sammenligning har de 3 kommuner, der minder meget om Syddjurs (sommerhuskommuner og indbyggertal) henholdsvis: kommune A 48 sager, kommune B 45 sager, kommune C 59 afgjorte sager.

Syddjurs synes at være på samme niveau sammenligneligt med andre kommuner i antallet af afgjort sager inden for kategorien simple konstruktioner.

Årsværk overfor antal afgjorte sager

Syddjurs har gennemsnitlig 6 sagsbehandlere i privatteamet til håndterer de to servicemålskategorier, hvilket giver 58 sager servicemålssager pr. medarbejdere. Til sammenligning har kommune A 35 sager pr. medarbejder, kommune B 42 sager pr medarbejder, kommune C 45 sager pr medarbejder.

Syddjurs har således flere afgjorte sager pr. medarbejder end sammenlignelige kommuner, hvilket særligt kommer til udtryk i antallet af sager af typen ”enfamiliehus/sommerhus”. Til sammenligning har de 3 andre kommuner gennemsnitligt 41 sager, mens Syddjurs har 58, hvilket svarer til 41% flere sager pr. medarbejde. Der kan være forskelle i hvilke andre opgaver medarbejderne også varetager, men det vurderes ikke at være betydelige forskelle i kompleksiteten.

KomPublic
Brian Bundsgaard