

Budgetnotat vedr. Budget 2026-29

Som belyser, hvad der skal til for at nedbringe pukkel af lokalplaner, byggesager og øvrig afledt myndighedsbehandling

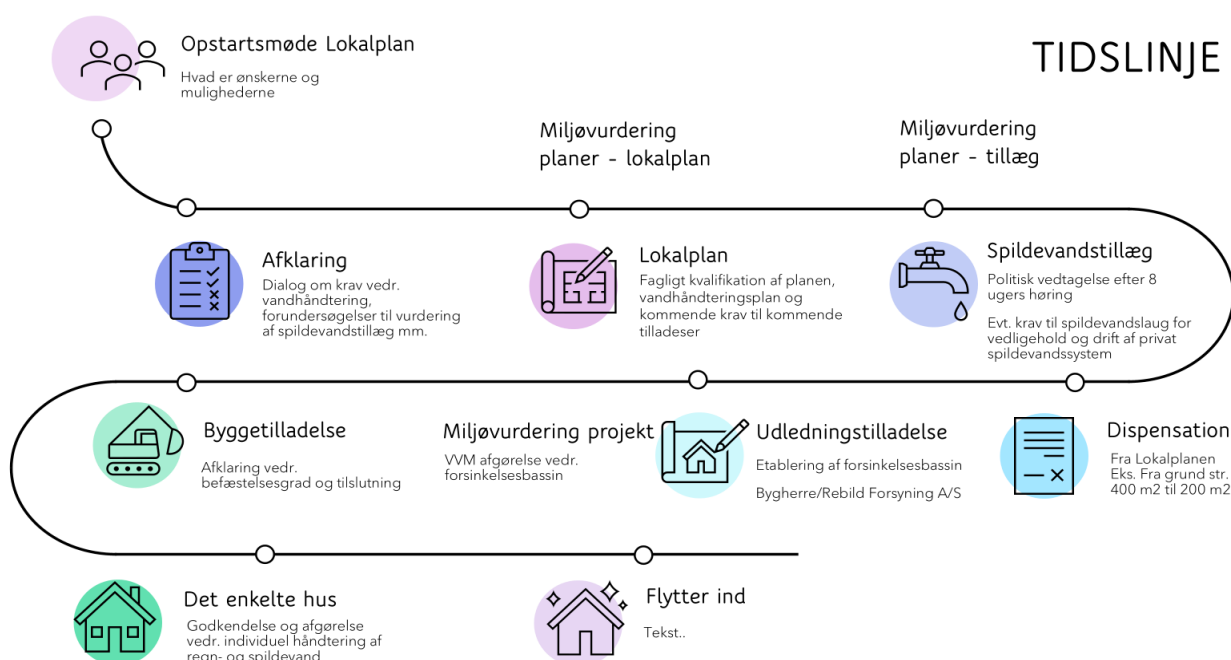
Rebild Kommune er en udpræget vækstkommune, som samtidig er præget af store forskelle i befolkningsudvikling og demografi i de forskellige dele af kommunen. Det afføder et stort behov for nye rammer og helhedsplanlægning, som kan understøtte en hensigtsmæssig udvikling af de fysiske rammer og tilhørende servicefunktioner, infrastruktur, erhvervs- og boligudbud på tværs af kommunen.

I nogle områder er der behov for, at eksisterende bygninger og arealer omdannes til nye formål, mens andre områder har behov for nye arealudlæg. Ændringer, uanset årsag, fordrer stort set altid et nyt plangrundlag og afledt myndighedsbehandling. Dette udfordrer ressourcesituationen på det tekniske område, idet området ikke er underlagt tildelingsmodeller eller andre mekanismer, som afspejler aktivitetsniveau.

Forvaltningen har gennem en årrække haft fokus på at effektivisere driften og herunder særligt processen med udarbejdelse af lokalplaner. Uagtet en fortsat fokusering er det forvaltningens klare vurdering, at en markant reduktion i ventetid på lokalplaner, byggesagsbehandling og afledt myndighedsbehandling i øvrigt fordrer, at der tilføres yderligere ressourcer.

Fra planer til nye fremtidssikrede rammer for borgere og virksomheder

Inden for det tekniske område medfører et større antal lokalplaner og byggesager en tilsvarende vækst i antallet af faglige vurderinger og tilladelser efter anden lovgivning. Tilladelser, der oftest skal til for, at projekterne kan realiseres og dermed give værdi for de berørte borgere og virksomheder.



Som det fremgår af ovenstående illustration, omfatter myndighedsopgaverne de faglige vurderinger, der er nødvendige for at kunne udarbejde og godkende lokalplaner, meddele byggetilladelser og indflytte eller ændre brug af arealer, bygninger eller boliger. Eksempler på dette er dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, landzonetilladelser, overkørselstilladelser efter vejloven, godkendelse af vejprojekter, screeninger for VVM, tilladelser til flytning af jord, nedsivningstilladelser, godkendelser af varmeprojekter mv.

De seneste år har der været et vedvarende fokus på effektive og målrettede processer, hvilket har ført til en række initiativer, der sikrer øget kvalitet og levering af fyldestgørende materiale fra udstykker og dennes rådgivere. Forsøg med bygherrelokalplaner blev gennemført ifm. Høje Støvring etape II uden, det var muligt at høste en væsentlig gevinst. I 2024 er der igangsat forsøg med 2 nye bygherrelokalplaner. Det vil dog ikke være muligt at sige noget om erfaringer fra de to nye forsøg i 2025. Ud fra registreret tidsforbrug på de lokalplanrelaterede opgaver, kan vi dog konstatere, at opgaver som lovligt kan overføres til bygherre, og som ikke allerede er overført, udgør en relativ begrænset del af det samlede tidsforbrug.

Forvaltningen vurderer, at tidsforbrug til den afledte myndighedsbehandling, som er nødvendig for at realisere og udnytte en lokalplan, udgør et tilsvarende antal timer, som der er anvendt frem mod vedtagelse af lokalplanen. Der er imidlertid først for nyligt indført en mere detaljeret tidsregistrering for den del, hvorfor det er bedst mulige skøn ud fra tilgængelige data.

I den sammenhæng oplyser forvaltningen også, at det ikke alene er lokalplanarbejde og byggetilladelser, som er flaskehals for udvikling i en del af kommunens byer, virksomheder og erhvervsområder. Generelt udgør særligt spildvandsområdet en markant flaskehals, som ikke alene er relateret til lokalplanarbejdet, idet ressourcetrækket de senere år i høj grad påvirkes af nye og større krav til håndtering af regn- og spildevand, som følge af separatkloakering, ny regulering, ændret klima og tættere bebyggelse og flere befæstede/fast belagte arealer i vores byer.

Status – data på antal ventende og vedtagne lokalplaner

Status primo 2025 er som vist nedenfor. Igangsatte lokalplaner forventes afsluttet inden for et år, hvis ikke de går i stå som følge af manglende aktivitet eller fyldestgørende materiale fra udstykker.

Udvikling i antal lokalplaner	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Igangsatte lokalplaner	7	14	23	22	17	19	10
Vedtagne lokalplaner	3	7	13	9	5	8	-
Lokalplaner på venteliste *	11	16	25	23	30	32	48 (40***)
Forespørgsler om lokalplaner, der ikke er behandlet **	16	12	12	18	10	13	11

Data overfor er hentet fra sagsfremstilling til TMU – med status maj 2019, august 2020 og august 2021, marts 2022, august 2023, februar 2024 og januar 2025.

*Da opbygningen af lokalplanlisten er ændret over tid, består lokalplaner på venteliste af en sammentælling af lokalplaner, der er/har været under faglig kvalificering, er sat i bero, på anden vis gået i stå eller er politisk besluttet.

** Forespørgsler om lokalplaner kan have forskellig karakter. Optællingen er udtryk for både modtagne lokalplanansøgninger, som forvaltningen endnu ikke har behandlet, forventede ansøgninger og løse forespørgsler.

*** Hvis det politisk besluttet at behandle VE-lokalplanansøgninger som fagligt indstillet, bortfalder 8 ansøgninger fra ventelisten.

Som det fremgår af tabellen, har der i en årrække været et relativt stort antal planer, der venter på igangsætning. Dette er ikke nødvendigvis et problem, så længe det er muligt at igangsætte de politisk prioriterede planer, hvilket i stigende grad har udfordret de senere år.

I årene siden 2016 er der sendt mellem 4 og 10 lokalplaner i høring pr. år. Den store variation skyldes, at planernes omfang og ressourcebehov er meget forskelligt, at omfanget af opgaver udover lokalplaner i forvaltningen er skiftende og, at ressourcebilledet har varieret.

Gennemsnitligt er der udarbejdet 7,4 lokalplaner om året.

I tillæg kommer forvaltningens arbejde med Støvring midtby, Støvring Højdal, kommuneplan, planstrategi, klimahandlingsplan, varmeplanlægning, områdefornyelser, støttet byggeri, LUP, en række større, strategiske projekter samt den daglige sagsbehandling og dialog med borgere m.fl. I de kommende år må forventes et større ressourcetræk på tværs i forvaltningen til implementering af Grøn trepart, Støvring midtby, Støvring Højdal, planstrategi,

kommuneplanrevision (særligt for det åbne land i relation til Grøn trepart), områdefornyelser, LUP'er og helhedsplan for Skørping Nord. Lokalplaner har relativt til bemanningen i Plan fyldt ca. 25-30% af tiden de seneste 5 år.

Medarbejdere på det tekniske område tidsregistrerer. Der er indtil 2024 ikke tidsregistreret på hver enkelt lokalplan. Med afsæt i de data, vi råder over samt erfaringstal fra andre kommuner, vurderer forvaltningen, at udarbejdelse af en lokalplan "koster" ca. 800-900 timer på tværs i forvaltningen – og ca. 1.000 timer, hvis det er en lokalplan for et vedvarende energianlæg. Det betyder, at en lokalplan i ressourcer på tværs af forvaltningen "koster" ca. 400.000 kr. frem mod vedtagelse af lokalplanen. Og et tilsvarende antal timer til den efterfølgende sagsbehandling af ansøgninger og tilladelser, som sikrer at lokalplanens muligheder kan realiseres.

Status på antal byggesager og sagsbehandlingstid

Byggesagsområdet har gennemgået en markant udvikling de seneste år, præget af både organisatoriske og strukturelle ændringer. Trods en forventning om færre byggesager er sagsmængden igen stigende, samtidig med at bemanningen i byggesagsteamet er reduceret fra ni til fem sagsbehandlere i perioden 2021-2025. Derudover spiller en række eksterne faktorer en afgørende rolle for den samlede sagsbehandlingstid. Byggesager involverer ofte en bred vifte af lovgivninger og forvaltninger, herunder miljø-, plan- og brandlovgivning, hvilket betyder, at sagsbehandlingstiden også afhænger af ressourcerne i andre afdelinger.

Rebild Kommunes lokale servicemål for byggesagsbehandling blev fastsat i 2013 med kortere sagsbehandlingsfrister end de nationale servicemål, som blev indført i 2015. De er senest bekræftet politisk i februar 2025.

År	Antal sager med servicemål	Servicemål opfyldt	Procent opfyldt mål
2021	232	189	81,5
2022	171	113	66,0
2023	104	82	78,8
2024	173	117	67,6
2025	Pr. 18. marts: 50	33	66,0

Statistik for opfyldelse af det nationale servicemål:

År	Simple konstruktioner Servicemål 40 dage	Enfamilieshuse Servicemål 40 dage	Industri- og lagerbygninger Servicemål 50 dage	Etagebyggeri, Erhverv Servicemål 55 dage	Etagebyggeri, Bolig Servicemål 60 dage
2021	20	31	23	94	41
2022	38	57	85	91	101
2023	35	75	85	80	11
2024	Endnu ikke offentliggjort				

Ovenstående data viser antal dage brugt på sagsbehandlingen i gennemsnit.

Servicemålene er blevet sværere at overholde, blandt andet på grund af personalemangel og rekrutteringsudfordringer, særligt inden for specialiserede områder som spildevand. Samtidig har en øget efterspørgsel på lokalplaner og flere dispensationssager skabt yderligere pres på byggesagsbehandlingen. For at kunne overholde servicemålene vil det være nødvendigt at tilføre flere ressourcer til det tekniske område samlet set, idet fremdrift i byggesager i høj grad er afhængig af ressourcer inden for fx spildvandsområdet og VVM.

Ressourcer og budgetbehov, hvis der ønskes ændringer i produktivitet

- Med afsæt i nuværende ressourcer kan der vedtages i gennemsnit 7-8 lokalplaner om året.
- Jf. lokalplanlisten er der aktuelt igangsat 9 lokalplaner (en er afsluttet siden seneste TMU-orientering), mens 5 er under kvalificering frem mod udarbejdelse af forslag til lokalplan.
- Forvaltningens opdaterede skøn, ud fra nuværende ressourcer og øvrige opgaver, er, at der kan afsluttes og igangsættes kvalificering af 8 lokalplaner i 2025.
- Dertil kommer 48/40*** (se note ovenfor) lokalplanansøgninger på venteliste samt 11 forespørgsler. Disse tal ændres løbende, og Teknik- og Miljøudvalget har bedt om en gennemgang af listen for at sikre, der ikke fremgår ansøgninger, der med tiden er blevet uaktuelle.
- Ud fra nuværende ressourcer er der således lokalplaner til ca. 5-6 år forudsat, der ikke tilgår nye lokalplanansøgninger, og det nuværende ressourcebillede fastholdes.

Et øget antal vedtagne planer vil afføde behov for flere screeninger og krav om flere miljøvurderinger. Særligt opgaven med VVM-screeninger af konkrete projekter er vokset. Konkrete projekter, der skal screenes for VVM, er bl.a. byggemodninger, veje, cykelstier, rørføring til varmeprojekter og spildevandsanlæg. Hvis ikke VVM-screening kan gennemføres effektivt, så er det til hindring for, at fx byggemodninger kan opstartes. Lovgivningen fastlægger en frist på 90 dage, hvorfor det ikke er en opgave, som kan tidsforskydes.

De afledte ressourcer til myndighedsbehandling varierer i sagens natur meget, afhængig af om en lokalplan giver mulighed for et stort antal boliger, en kompliceret regn- og spildevandsløsning, behov for dispensationer, tilladelser til varmeprojekter, faskiner eller der blot er tale om ændringer i anvendelse eller lovliggørelse af eksisterende forhold, VE anlæg etc.

Hertil bemærker forvaltningen, at der aktuelt også er betydelig ventetid på en række tilladelser, som er nødvendige for at kunne flytte ind eller på anden vis udnytte en lokalplan og/eller byggetilladelse. Og det er for nuværende desværre ikke muligt at omprioritere, idet det tekniske område sideløbende er udfordret på at overholde krav og regler inden for tilsyn, regulativer og tilladelser til landbrug, virksomheder, naturbeskyttelse, grundvands- og vandløbsområdet.

Ud fra ovenstående data og tilgængelig tidsregistrering er det forvaltningens bedste vurdering, at det koster;

- **800 t.kr. i gennemsnit - for en lokalplan inkl. tilladelser**, som sikrer at lokalplanens muligheder kan realiseres.

Dette sammenholdt med en venteliste på ca. 40 lokalplaner afføder følgende svar på de stillede spørgsmål;

At det tekniske område skal tilføres;

- **ca. 3,6 mio. kr. årligt** (svarende til ca. 6 årsværk) i en 4-årig periode, hvis puklen af lokalplaner ønskes fjernet.
- **yderligere 3-3,6 mio. kr. årligt** i en tilsvarende periode, hvis sagsbehandlingstiden for den afledte myndighedsbehandling skal fastholdes på nuværende niveau.
- **1-1,2 mio. kr. årligt** (svarende til 1,6-2 årsværk), hvis lokale mål for byggesagsbehandling skal kunne overholdes.