



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/4699-10
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	13.11.2025
Kommunestyret	18.12.2025

Endring av gebyrregulativ (forskrift) for plan, byggesak, kart/oppmåling, eiendom og landbruk - 2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner nytt «Gebyrregulativ for Enhet for plan og byggesak 2026» med hjemmel i:

- §§ 28-7 og 33-1 i plan- og bygningsloven (gebyrer for planer og byggesaker)
- § 32 første ledd i matrikkelloven, jfr. § 16 i matrikkelforskriften (kart, oppmåling og delingssaker)
- § 52 a i forurensningsloven (utslippssaker)
- § 33 i havne- og farvannsloven, jfr. §§ 1 og 2 i forskrift om gebyr (tiltak i sjø)
- § 15 i eierseksjonsloven (seksjoneringsaker)
- §§ 1-5 i forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker (boplikt og landbrukssaker)

Nytt regulativ trer i kraft 01.01.26 etter kunngjøring.

Satsen i punkt 3.7 settes til 95 kr/m².

Vedlegg

Gebyrregulativet 2025
Gebyrregulativ 2026

Sammendrag

Forslag til endring av gebyrregulativ fremmes for politisk behandling i forbindelse med budsjettbehandlingen og legges ut til høring sammen med budsjettforslaget før vedtak i desember. Gebyrene skal ifølge selvkostprinsippet ikke overstige kommunens kostnader med tjenestene.

Kommunestyret skal ta stilling til om endringene kan aksepteres eller ikke. Det er mulig å foreslå endringer.

Kommunedirektøren innstiller på at endringene godkjennes som vist i vedlegget.

Bakgrunn

Gebyrene endres stort sett hvert år samtidig med vedtak av budsjettet for neste år. Gebyrregulativet er en forskrift og skal legges ut på høring. Dette samkjøres med høringen av budsjettforslaget. Etter vedtak skal regulativet kunngjøres. Den siste, større endringen av gebyrene var i 2023. I 2024 og 2025 ble gebyrene i hovedsak justert med konsumprisindeksen (KPI).

Enhet for plan og byggesak har gått gjennom gjeldende regulativ og ser behov for en del endringer, både i oppbygging og beløp. Det er derfor nødvendig med en egen sak til politisk behandling. Prisene er sammenlignet med flere nabokommuner, hvorav flere fører selvkostregnskap for fagområdene (Kragerø, Tvedestrand og Arendal).

Saksopplysninger

Kommunen har anledning til å ta gebyrer for sine lovpålagte tjenester i.h.t. selvkostprinsippet og de ulike gebyrene hjemles i ulike lovverk. Dette følger av Selvkostforskriften 2019 som utfyller § 15-1 i kommuneloven. Som hovedregel skal det utarbeides en fullstendig selvkostkalkyle i tråd med selvkostforskriften, men dersom det er åpenbart at gebyrinntektene er lavere enn samlet selvkost, og dette kan dokumenteres, vil kommunen ikke være pliktig å utarbeide fullstendig selvkostanalyse. Dette følger av veileder til forskriften, H-2465. Forskriften angir ikke utmålingen av gebyrene for den enkelte gebyrpliktige. Dette følger i noen grad av særlovene, f.eks. gebyrer for konsesjonsbehandling.

§ 2 Selvkost

Selvkost er kostnadene som direkte og indirekte gjelder produksjonen av tjenesten som det skal betales gebyr for, og omfatter både faste og variable drifts- og kapitalkostnader. Kostnader som påløper uavhengig av tjenesten, skal ikke inngå i selvkost. Inntekter som knytter seg til kostnader som omfattes av selvkost, skal trekkes fra.

Som direkte kostnader regnes kostnader til arbeid, varer og tjenester som er nødvendig for å yte tjenesten, herunder det som trengs av f.eks. programvare. Som indirekte kostnader regnes kostnader til stab- og støttetjenester, fellestjenester og kontrollfunksjoner som utfyller eller understøtter selvkosttjenester. Kostnader til administrativ leder og folkevalgte organer inngår ikke i selvkost. I tillegg kan direkte og indirekte kapitalkostnader og driftsmidler regnes med etter reglene i §§ 5 og 6 i forskriften. Dette er ikke relevant for saken. Dersom en tjeneste reguleres etter selvkost, er det regler for håndtering av overskudd og underskudd. Selvkostområdet skal dokumenteres. Risør kommune har så langt ikke valgt å drifte plan- og byggesakenheten som eget selvkostområde, men størrelsen på gebyrene skal uansett gjenspeile arbeidet over tid knyttet til tjenestene.

Forenklet etterlevelseskontroll 2024

Sørlandet Kommunerevisjon utførte i 2024 en kontroll av beregninger i gebyrregulativet for byggesak. Kontrollen tok utgangspunkt i regulativ vedtatt 2022, for inntektsåret 2023. Problemstillingen var om gebyrene for selvkostområdet bygge- og delesaker var dokumentert og etterprøvbart. Oppsummering og konklusjon var som følger:

«Vi oppsummerer vår kontroll slik:

- *Kommunens byggesaksgebyrer på eneboliger og fritidsboliger er ikke dokumentert, som følge av manglende timeregistrering og gjennomsnittlig tidsforbruk pr. sak.*
- *Kommunen har ikke et beregningsgrunnlag for gebyrfastsettingen pr sakstype som er i tråd med kapittel 4 i Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker.*
- *Kommunen setter ikke opp selvkostkalkyler på byggesaksområdet ved utgangen av regnskapsåret. Ettersom kommunen kan dokumentere at de over tid har gått med underskudd, kan dette aksepteres.*

Konklusjon

Basert på våre kontrollhandlinger, har vi ikke funnet indikasjoner på at området vi har sett på har vesentlige feil og mangler i forhold til prinsippet om selvkost, da området over tid er subsidiert av andre inntekter. Men vi kan ikke utelukke at gebyret på enkelte sakstyper er høyere enn kommunens kostnader. Vi anbefaler at:

- *gebyrfastsettingen dokumenteres i tråd med Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker, kapittel 4.*
- *kommunen setter opp selvkostkalkyle slik at en for hvert år kan se hvor mye av byggesaksområdet som blir subsidiert av andre inntekter.*
- *ansatte på byggesak tar i bruk timeregistreringssystem hvor det er mulig å kunne føre arbeidstimer opp mot de enkelte oppgavene som utføres. På den måten kan en enklere fastslå gebyr pr. sakstype.»*

Enheten laget etter dette et timeregnskap på noen typiske saker for utprøving i en periode, men det føres ikke timeregnskap fordelt på enkeltsaker i det daglige. Det ville medført unødvendig tidsbruk for saksbehandler fordi arbeidsoppgaver utføres ofte stykkevis og delt i løpet av uka.

Sammenligning med nabokommuner – gebyrer for 2025

Gebyrene er sammenlignet med gjeldende gebyrer i Gjerstad, Tvedestrand, Arendal og Kragerø. Det er ikke sammenlignet med Vegårshei og Åmli ettersom de er en del mindre enn Risør og har litt andre problemstillinger. Dette gjelder dels også for Gjerstad. Sammenligningen er utfordrende fordi gebyrene er bygd opp på ulike måter, men den gir en pekepinn. Det er foretatt et utvalg av noen gebyrer. Disse er å finne på den enkelte kommunenes hjemmesider.

Tjeneste	Risør	Gjerstad	Tvedestrand	Arendal	Kragerø
Nye private reguleringsplanforslag	70 000,-, maks 150 000,- (omfattende planer)	35 534,- + 1 546,- pr. tomt	Min. 60 310,- Tillegg for planprogram, konsekvensutredning, areal m.m.	Min. 210 000,- Tillegg for arealformål, eldre planer, konsekvensutredning	76 000,- Tillegg for type formål, avvik, mangler m.m.
Mindre endring av plan	9 200,- (likt som dispensasjon fra plan)	7 776,-	Fra 24 450,- til 81 500,-	35 000,- (bestemmelser) 49 000,- (andre endringer)	60 800,-
Oppstartsmøte private planer	0,-	0,-	32 600,-	49 000,-	30 400,-
Fradeling 1 tomt regulert område	3 580,-	Ikke funnet	2 760,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	10 900,-	10 710,- + grunngebyr søknader 2 295,- (digitale) eller 4 590,- (papir) + tillegg for registrering 765,- + mangler 3 060,-
Fradeling 1 tomt uregulert område	5 420,-	Ikke funnet	2 760,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	19 000,-	10 710,- + grunngebyr søknader 2 295,- (digitale) eller 4 590,- (papir) + tillegg for registrering 765,- + tillegg for mangler 3 060,-
Enebolig 200 m ²	14 790,-	14 907,-	13 800,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	29 900,-	22 950,- + grunngebyr søknader 2 295,- (digitale) eller 4 590,- (papir) + tillegg for registrering 765,- + tillegg for mangler 3 060,-
Maks gebyr byggesak	150 000,-	Ikke funnet	20 700,- per bygning med flere boenheter + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	336 000,-	Ikke funnet

Nærings- /landbruksbygg 250 m²	10 180,-	Næring: 40 550,- Landbruk: 16 500,-	13 800,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	Næring: 53 000,- Landbruk: 24 000,-	10 710,- (landbruk inntil 1000 m²) Mellom 38 250,- og 45 900,- (næring) + grunngebyr søknader 2 295,- (digitale) eller 4 590,- (papir) + tillegg for registrering 765,- + tillegg for mangler 3 060,-
Fritidsbolig inntil 120 m²	18 430,-	14 907,-	13 800,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	29 900,-	22 950,- + grunngebyr søknader 2 295,- (digitale) eller 4 590,- (papir) + tillegg for registrering 765,- + tillegg for mangler 3 060,-
Dispensasjon kommuneplan, arealformål	8 390,-	11 598,-	11 040,- (disp § 1-8 kommer i tillegg med 13 800,-)	17 700,-	19 890,-
Dispensasjon reguleringsplan, arealformål	9 200,-	23 410,-	11 040,-	6 900,-	10 710,-
Utslipp 15 pe	3 750,-	9 644,-	6 900,- + grunngebyr søknader 2 760,- (digitale) eller 3 450,- (papir)	Ikke funnet	Ikke funnet
Avslag på søknad	50% av gebyrene	Ikke funnet	Grunngebyr + 1 380,-, 50% eller fullt gebyr avhengig av arbeidsmengde	13 600,-	Grunngebyr + tillegg eller 50% av gebyr
Kommunalt parkeringsfond	40 225,-	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet
Etablering av grunneiendom og festegrunn 501-2000 m²	21 205,-	20 987,-	12 720,-	27 000,-	21 980,- 22 950,- + grunngebyr 1 570,-
Grensejustering areal 0-250 m²	5 110,-	6 709,-	4 240,-	17 000,-	17 270,- 22 950,- + grunngebyr 1 570,-
Klarlegging koordinatbestemt grense, 2 pkt.	4 140,-	4 187,-	4 240,-	7 000,-	3 140,- 22 950,- + grunngebyr 1 570,-
Seksjonering inntil 10 seksjoner uten befarig	5 900,-	Ikke funnet	10 080,-	1 365,-/time, faktureres etter medgått tid	10 780,- + grunngebyr 3 080,- + registrering 385,- + mangler 1 540,-

Saker som behandles etter jordloven, herunder konsesjonssaker, har lovbestemte gebyrer fra 2000 til 5000,-. Gebyr for seksjonering var tidligere bestemt av størrelsen på rettsgebyr. Nå kan kommunen selv fastsette gebyret.

Hjemmel for å fastsette gebyr framkommer av ulike lover:

Plan- og bygningsloven – gebyrer for plansaker, byggesaker, tilsyn m.m. - §§ 28-7 og 33-1.

Gebyrene skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader. § 28-7 hjemler at det kan kreves innbetalt beløp for manglende parkeringsplass.

Matrikkelloven – gebyrer for oppmålingssaker, delingssaker m.m. - § 32 Gebyrene skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader.

Matrikkelforskriften - § 16 Tidspunkt for gebyrfastsettelse er den dagen søknaden kom inn til kommunen. Gebyr kan innkreves forskuddsvis. Regler for avkorting av gebyr.

Forurensningsloven – gebyrer for utslippssaker - § 52 a Gebyrer kan ikke overstige kostnadene ved saksbehandling og kontroll.

Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker - §§ 1-5 Fastsatte gebyrer med maksgrense for konsesjonssaker og deling etter jordlova. Kommunen kan sette lavere gebyrer.

Havne- og farvannsloven – gebyrer for tiltak i sjø - § 33 Hjemmel til å kreve gebyr for tiltak i sjø av ulik type.

Forskrift om overtredelsesgebyr etter havne- og farvannsloven - §§ 1 og 2 Gebyr kan kreves for søknader etter havne- og farvannslovens § 14. Gebyret skal ikke overstige kommunens kostnader.

Eierseksjonsloven – gebyrer for søknader om seksjonering - § 15 Gebyrer kan ikke overstige kommunens kostnader med slike saker. Andre gebyrer i samsvar med *matrikkelloven*, kan kreves i tillegg.

Forslag til endringer

For mange av gebyrene er prisene bare justert opp til nærmeste 100 istedenfor å bruke konsumprisindeks (KPI) etter nyttår. Basert på erfaring fra tidligere år, innebærer KPI nettopp små justeringer. Ellers forslås følgende større endringer:

§	Tekst	Begrunnelse	Gebyr
§ 2-8	Oppstartsmøtet med planinitiativ	Involverer flere enheter samt Østre Agder Brannvesen, referatskriving, forarbeid	5 000,-
§ 3-1 til 3-6	Fradeling av tomter m.m.	Priser justert opp for harmonisering med nabokommuner, rabatt for flere enn 1 tomt	Fra 5 000,- til 22 000,-
§ 3-7	Salg av kommunale tilleggstomter og grensejustering	Justert opp fra 87,-/m ²	95 ,-/m ²
§ 4-1	Eneboliger og fritidsboliger	Gebyr for boliger og hytter er slått sammen fordi saksbehandlingen er tilsvarende	14 800,-
§ 4-6	Tilleggsgebyr for saker på e-post eller papir	Søknader som ikke er digitale innebærer mer jobb for de som registrerer sakene	1 000,-
§ 6	Fritidsboliger	Slås sammen med § 4; boliger	
§ 7-1 til 7-3	Søknad om midlertidig brukstillatelse, ferdigattest og igangsettingstillatelse (IG)	Søknader om IG innebærer ofte mye jobb og utsjekking av flere forhold, men de to andre søknadene er enklere å behandle.	3 000,- 2 500,-
§ 12-3	Dispensasjon fra reguleringsplaner	Gebyrene beholdes tilsvarende som for endring av plan for å stimulere til dette framfor dispensasjoner.	9 200,- 4 600,-
§ 14-4	Tilsyn utslippssaker	Gebyr for tilsyn innenfor avløpssektoren synliggjøres ved at 8% av gebyret kommer i tillegg	

§ 19-1	Etablering matrikkelenhet og oppmåling	Gebyrer harmonisert med nabokommuner	Fra 15 000,-
§ 19-2	Rabatt ved oppmåling av flere tomter samtidig	Endret f.o.m. tomt 8 til tomt 3	
§ 19-4	Oppmåling uteareal eierseksjon	Reduserte gebyrer for mindre arealer	8 000,- til 12 000,-
§ 19-5	Anleggseiendom	Reduserte gebyrer etter areal	
§ 19-6	Jordsameie	Innfører minstegebyr	6 000,-
§ 19-7	Matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning	Innfører tilleggsgebyr p.g.a. mye ekstraarbeid	6 000,-
§ 19-8	Utsatt merking	Gebyr pr. punkt, medfører ekstraarbeid	7 000,-
§ 20-1	Grensejustering	Gebyrer oppjustert fordi sakene krever mye arbeid	12 000,- og 15 000,-
§ 21-1	Arealoverføring	Innfører gebyr p.g.a. arbeidsmengde	15 000,- og oppover
§ 27	Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering	Nytt gebyr i påbegynte saker, minstegebyr	8 000,-
§ 33	Gebyr til statlige etater	Ny bestemmelse om viderefakturering	
§ 34	Gebyr for uttak av andre opplysninger	Ny bestemmelse om viderefakturering	
§ 35-1	Seksjonering	Oppdelt i flere kategorier	
§ 35-2	Reseksjonering	Oppdelt i kategorier. Høyere beløp enn seksjonering p.g.a. mer arbeid	

Enheten har også vurdert om det bør tas betaling for saker om bruk av grunn, f.eks. med et beløp på kr. 6 000,-, som en kompensasjon for slike tillatelser. Det gjøres ikke i dag og ville blitt aktuelt i bl.a. saker om bruk av grunn til uteserveringer o.l. En slik betaling ville ikke tilfalt enhet for plan og byggesak, men kommunen som grunneier. Kommunedirektøren har imidlertid valgt å ikke foreslå dette i tråd med en ganske lang tradisjon for at det ikke har blitt krevd slik kompensasjon. Hvis det skal gjøres, anbefales det å vurdere unntak for søknader fra frivillige lag og organisasjoner.

Økonomiske konsekvenser

Tidligere regnskap for Enhet for plan og byggesak, samt regnskapet så langt for 2025, viser at lønnskostnadene, som er direkte kostnader for å yte tjenester i form av saksbehandling, utgjør en større andel enn inntektene. Unntaket er 2021 og 2022 hvor inntektene var unormalt høye p.g.a. stor aktivitet i byggemarkedet som følge av korona. I tillegg til de direkte kostnadene, regnes også de indirekte som omfatter støtte fra andre enheter, f.eks. IKT, personal, økonomi og jussnettverket.

Merk at de indirekte kostnadene ikke er med i tabellen nedenfor og heller ikke andre direkte kostnader enn lønn og sosiale utgifter. De reelle kostnadene er derfor enda høyere sammenlignet med inntektene. Kommunedirektørens vurdering er basert på dette, at det kan dokumenteres at kostnadene er høyere enn inntektene og dermed ikke bryter selvkostprinsippet. Av samme grunn er kommunen ikke pliktig å utarbeide en selvkostkalkyle.

Årstall	Lønn og sosiale utgifter for enheten	Inntekter
2020	5 635 634	4 074 619
2021	5 271 884	5 677 417
2022	5 863 799	6 147 881
2023	6 654 654	3 827 607
2024	6 608 845	4 217 268
2025	5 668 966 (6 911 404)	3 820 019 (5 070 000)
2026	6 952 000	5 070 000

Merk: Tallene for 2025 er per 03.11.2025 og vil endre seg, budsjett-tall i parentes. Tallene for 2026 er foreslått budsjett fra kommunedirektøren, foreløpig ikke vedtatt.

Vurderinger

De fleste gebyrene er rundet opp til nærmeste hele 100 kr, men kommunedirektøren vil kommentere noen av endringene spesielt.

Planbehandling

Risør kommune har lave gebyrer for planbehandling sammenlignet med Tvedestrand, Arendal og Kragerø kommuner. F.eks. har Tvedestrand et grunnbeløp på 60 310,- samt flere tillegg for planer som krever planprogram, konsekvensutredning, planinitiativ i strid med kommuneplanen, planer i strandsonen, og saker som kreves lagt fram for kommunestyret. De har også gebyr for mangelfulle planforslag. Alle de tre kommunene har gebyr for oppstartsmøter. Disse møtene er et lovkrav for private planer og i Risør deltar enhet for plan og byggesak, enhet for eiendom og tekniske tjenester samt østre agder brannvesen. Enhet for plan og byggesak skriver referat og har ansvar for forarbeid. I dag koster disse møtene ingenting. Kommunedirektøren vurderer at de medfører en god del arbeid og innstiller på at det tas et gebyr på kr. 5 000,- framover. Dette vil uansett være lavere enn i nabokommunene med unntak av Gjerstad.

Fradeling

Gebyrene for fradeling foreslås harmonert mer med nabokommunene.

Byggesaker

Både Tvedestrand og Arendal kommune har gebyr for møter, f.eks. formelle forhåndskonferanser og møter underveis i en byggeprosess. Kommunedirektøren innstiller ikke på dette i denne omgang, men viser til at disse to kommunene har selvkostregnskap og det kan virke som at det da blir nødvendig med flere gebyrer for å finansiere tjenestene.

Kart- og oppmåling

Det er foreslått et nytt gebyr for bruk av grunn som en kompensasjon for slike tillatelser. Gebyret vil ikke være for saksbehandlingen og vil heller ikke vil tilfalle enhet for plan og byggesak, men kommunen sentralt.

Seksjonering

Det er behov for å nyansere gebyrene for seksjonering noe mer samt å vise at saker med reseksjonering er mer arbeidskrevende.

De foreslåtte endringene anses å være i samsvar med selvkostprinsippet fordi de direkte kostnadene til lønn og sosiale kostnader, øvrige direkte kostnader samt de indirekte, vil utgjøre et høyere beløp enn inntektene. Da dette kan dokumenteres, jfr. tabellen ovenfor, anser ikke kommunedirektøren det som nødvendig å utarbeide en fullstendig selvkostkalkyle, men fordi revisjonen gjennom sin undersøkelse kom fram til at enkelte gebyrer kunne være i strid med selvkostprinsippet, vil det i 2026 jobbes videre med å vurdere gå over til et selvkostregnskap.

Foreslåtte gebyrer anses ikke å være urimelige selv om de enkelte noen ganger kan oppleve gebyret som høyt, særlig for små tiltak som krever dispensasjon. På den annen side er dispensasjonssaker arbeidskrevende. Dersom gebyrene blir urimelige, kan kommunedirektøren redusere dem, eller det kan søkes om reduksjon, jfr. kap. 1 i regulativet. Det er viktig å huske at gebyrene representerer et gjennomsnitt av arbeidstiden. Noen saker går raskt å behandle, mens andre tar lang tid. Gebyrene er de samme uavhengig av arbeidstiden pr. sak. Videre dekker gebyrene alt av befaringer, tilsyn og ulovlighetsoppfølging, med unntak av tilsyn for avløpsrensaneanlegg. Her foreslås det eget gebyr for tilsyn for å kunne ilegge gebyret kun til dem det gjelder.

Klima og natur

Ikke relevant for saken.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse gjennom samarbeid og attraktivitet». Størrelsen på gebyrer for kommunale tjenester er viktig for innbyggerne. De bør ikke være for høye, men må samtidig dekke en stor del av kostnadene kommunen har med å utføre sine lovpålagte tjenester innen plan- og byggesaksbehandling. Vi ser at i de tre nabokommunene som har selvkostregnskap, Kragerø, Tvedestrand og Arendal, ligger gebyrene relativt høyt og det tas gebyrer for flere tjenester enn i Risør. Spesielt innenfor planlegging er gebyrene høye, men også for en del bygg- og oppmålingssaker. Selv om det av økonomiske grunner hadde vært ønskelig å høyne gebyrene mer, så vil dette belaste innbyggerne, som i tillegg har økte utgifter knyttet til kraftig prisstigning på mange andre områder. Kommunedirektøren har derfor begrenset økningene så mye som mulig.

Alternative vedtak

Kommunestyret har anledning til å fremme forslag til endringer før forskriften legges ut på høring.

Konklusjon

Vedlagt gebyr med endringer godkjennes.