



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 26/2293-1
Saksbehandler Heidi Rødven

Høring: Gebyrforskrift plan, byggesak, kart/oppmåling, seksjonering, utslipp m.m.

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og teknisk utvalg	10.06.2026	26/19

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 10.06.2026 sak 26/19

Det ble ikke fremmet alternative forslag til vedtak.

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg legger forslag til ny gebyrforskrift ut til høring i medhold av § 37 i forvaltningsloven.

Høring: Gebyrforskrift plan, byggesak, kart/oppmåling, seksjonering, utslipp m.m.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg legger forslag til ny gebyrforskrift ut til høring i medhold av § 37 i forvaltningsloven.

Vedlegg

Gebyrregulativ 2026

Gebyrforskrift private planforslag bygge- og delesaker oppmåling og seksjonering

(2026_05_29)

Tvedestrand - Gebyrregulativ plan byggesak oppmåling mv. for 2026

Kort resymé

På bakgrunn av revisjonens gjennomgang av gebyrer innenfor Enhet for plan og byggesak i 2024, kombinert med den årlige uforutsigbarheten knyttet til inntekter i form av gebyrer, fremmer kommunedirektøren en sak om høring av ny gebyrforskrift innenfor de fagområdene enheten håndterer som dekkes av krav til selvkost. Forskriften vil gjelde for byggesaker, plansaker, kart- og oppmåling, seksjonering, delingssaker og utslippssaker, og gjøre det mulig å flytte inntekter og utgifter innenfor disse områdene over til et selvkostområde. Øvrige saker som behandles av enheten vil fremdeles belegges med gebyr der dette er mulig, men disse gebyrene vil bli håndtert som i dag gjennom budsjettbehandlingen. I tillegg utfører enheten arbeidsoppgaver hvor det ikke er tillatt å ta gebyr, og som må dekkes inn via ordinære midler fra kommunen. Også deler av lønnskostnadene og andre utgifter vil bli holdt utenfor selvkostområdet.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til innholdet i forskriften og om den skal legges ut på høring. Utvalget kan alternativt vedta at forskriften ikke skal sendes på høring, dvs. at dagens ordning med gebyrer fortsetter og at deler av enhetens inntekter og utgifter ikke skal overføres til eget selvkostområde.

Kommunedirektøren innstiller på at forskriften legges ut på høring med sikte på vedtak i september og iverksetting fra og med 01.01.27, underforstått at de aktuelle fagområdene overføres til eget selvkostområde.

Saksopplysninger

Sørlandet kommunerevisjon gjennomførte i 2024 en forenklet etterlevelseskontroll i tråd med kommunelovens § 24-9 knyttet til fastsetting av gebyr på selvkostområdet for byggesak. Rapporten konkluderer slik:

«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.»*

Enhet for plan og byggesak utfører arbeidsoppgaver innen følgende fagområder:

Planer, byggesaker, delingssaker, utslippssaker, seksjonering, matrikkelføring, vedlikehold av grunnlagskart, oppmåling, salg av kommunal eiendom, innløsning av festetomter,

landbruk, miljø og forurensning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging, registrering av post inn og ut, fakturering, arkivering, kundebehandling, klagebehandling, avtalebehandling, adressering, meglerpakker og eiendomsskattebehandling.

Av disse fagområdene er det krav til selvkost innenfor plansaker, bygge- og delingssaker, utslippssaker, seksjonering og oppmåling. Det er ikke lov å ta gebyr for klagebehandling av denne typen saker fordi klager behandles i samsvar med forvaltningsloven. Videre kan generell veiledning ikke belegges med gebyr fordi kommunen har en plikt til å veilede. Møter i konkrete saker kan det imidlertid tas gebyr for.

Lovhjemmel

- § 33-1 i plan- og bygningsloven
- § 15 i eierseksjonsloven
- § 32 første ledd i matrikkeloven
- jfr. forskrift til offentliglova

Forskrift om beregning av selvkost (FOR-2019-11-12-1731)

Utgangspunktet er at kommunen ikke skal ta høyere gebyrer en det tjenesten innebærer, dvs. direkte og indirekte kostnader. Kostnader som påløper uavhengig av tjenesten, skal ikke regnes med. Direkte driftskostnader inkluderer kostnader til arbeid (lønn), varer og tjenester som er nødvendig for å produsere og yte tjenesten. Indirekte kostnader er kostnader til stab- og støttetjenester, fellestjenester og kontrollfunksjoner som utfyller eller understøtter selvkosttjenesten. Kostnader til administrativ ledelse inngår ikke.

§ 8 i forskriften har bestemmelser om håndtering av overskudd og underskudd

«Årets samlede selvkost beregnet etter [§ 2](#) til [§ 7](#) utgjør årets gebyrgrunnlag. Kommunestyret og fylkestinget kan bestemme at gebyrgrunnlaget i stedet skal utgjøre en andel av samlet selvkost, så langt dette ikke strider med annen lov eller forskrift.

Hvis differansen mellom årets gebyrinntekter og årets gebyrgrunnlag viser et overskudd, skal overskuddet dekke inn et underskudd fra tidligere år. Et overskudd som ikke dekker inn et underskudd, skal avsettes til et selvkostfond i selvkostregnskapet. Et overskudd som er avsatt til selvkostfondet, skal tilbakeføres ved å finansiere et fremtidig underskudd senest i det femte året etter at overskuddet oppsto.

Hvis differansen mellom årets gebyrinntekter og årets gebyrgrunnlag viser et underskudd, skal underskuddet dekkes inn ved å bruke av selvkostfondet, så lenge det er tilgjengelige midler på fondet. Et underskudd som ikke dekkes inn ved å bruke av selvkostfondet, skal fremføres i selvkostregnskapet til inndekning i et senere år. Et underskudd som er fremført, skal dekkes inn av et fremtidig overskudd senest i det femte året etter at underskuddet oppsto. Et underskudd kan likevel fremføres ut over fem år, hvis dette er nødvendig for at brukerne ikke skal betale for fremtidig bruk av gjennomførte investeringer.

Tredje ledd andre til fjerde punktum gjelder ikke for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven eller matrikkellova.

Ved årets slutt skal det legges til beregnede renteinntekter på et selvkostfond. Renteinntektene skal beregnes ut fra årets gjennomsnittlige beholdning på fondet og kalkylerenten i [§ 5](#) fjerde ledd.

Hvis det følger av lov eller forskrift at gebyrene skal være lik selvkost, skal det ved årets slutt legges til beregnede rentekostnader på et fremført underskudd. Første punktum gjelder også hvis kommunestyret eller fylkestinget har bestemt at gebyrgrunnlaget skal utgjøre en bestemt andel av selvkost. Rentekostnadene skal beregnes ut fra årets gjennomsnittlige fremførte underskudd og kalkylerenten i § 5 fjerde ledd.»

Forslag til gebyrforskrift

Selve forskriften fastsetter ikke beløpene for de ulike gebyrene. Det gjøres som en del av budsjettbehandlingen hvert år. Forskriften lister opp hvilke gebyrer kommunen har lov til å ilegge for hvilke tjenester. Generelt er de ulike gebyrene mer oppdelt etter arbeidsoppgaver enn i gjeldende regulativ (vedlagt). Det gjøres for å spesifisere hvilke tjenester gebyrene dekker.

Forskriften er delt inn i 6 kapitler. Her gjengis hovedinnholdet.

Alminnelige bestemmelser – Formål og virkeområde beskriver hvilke tjenester forskriften omfatter. Betalingsbestemmelser redegjør for når, hvordan og til hvem gebyrer skal faktureres. Det er ikke adgang til å klage på gebyrene fordi det er en forskrift, men forskriften har en egen bestemmelse om at kommunen skal redusere gebyret dersom det overstiger selvkost. I kapitlet gis også en oversikt over definisjoner samt ulike forklaringer.

Private planforslag – I dag har kommunen gebyrer for behandling av planer som faktureres når planen legges ut til offentlig ettersyn/høring og ved sluttbehandling av planen. Gebyrer for endringer kommer i tillegg. Ny forskrift deler inn gebyrleggingen i samsvar med lovkravene til planprosesser, dvs. at det faktureres fortløpende i planprosessen, noe som gjør at tjenestene godtgjøres mer i sanntid enn i dag. Dette er en fordel i plansaker fordi de kan gå over flere år. Lovkrav til planprosesser innebærer bl.a. innsending av planinitiativ, gjennomføring av oppstartsmøte, behandling av planprogram, dialogmøter, konsekvensutredninger osv. Dagens ordning med gebyrer for endringer, foreslås opprettholdt. Annet arbeid kan også faktureres etter medgått tid.

Bygge-, dele- og dispensasjonssaker – Det legges opp til å skille mellom digitale søknader og andre for å premiere de digitale. Videre at det ilegges gebyr for mangelfulle søknader som kommunen mottar mange av per i dag. Arbeidet med å registrere sakene tas inn som eget gebyr. Inndeling av saksbehandling av boliger og fritidsboliger, er gjort etter kompleksitet for å gjenspeile arbeidsmengden. Andre bygningstyper har egne gebyrer. Søknader om utslipp behandles både etter plan- og bygningsloven, og etter forurensningsforskriften. Gebyret ilegges som en del av behandlingen etter plan- og bygningsloven oppdelt etter størrelse på anlegget i tråd med kapitlene i forurensningsforskriften. For andre konstruksjoner og anlegg, f.eks. brygger, er det tatt utgangspunkt i kommunens regler om brygger på inntil og over 12 m². Alle gebyrene følger oppdelingen i kap. 20 i plan- og bygningsloven over søknadsplichtige tiltak og bygninger er inndelt etter samme kategorier som i matrikkellova. For fradeling er det foreslått gebyrer i § 3-6-1. Inndelingen er relativt lik som i dag og skiller bl.a. mellom saker i regulert og uregulert område. Behandling av ferdigattester er innlemmet i byggesaksgebyret, mens søknad om midlertidig brukstillatelse og igangsettingstillatelse fremdeles vil ha egne gebyrer fordi behandling av disse medfører merarbeid. Ferdigattest faktureres kun hvis det er mer enn 5 år siden første tillatelse er gitt i en sak. For dispensasjonssaker beholdes dagens inndeling, men det vil bli tilleggsgebyr dersom eksterne må høres eller det må lages politisk sak. Det er også nytt at det tas gebyr for vurdering av avvik fra teknisk forskrift og godkjenning av selvbyggere og foretak som ikke oppfyller kravene til praksis.

Seksjonering – Også for denne typen saker deles gebyrene mer inn etter arbeidsoppgaver og mangelfulle søknader. Utover dette deler gebyrene inn etter ulike typer seksjonering.

Oppmålingsgebyr – Tidsfrister om vinteren tydeliggjøres og mangelfulle søknader får tilleggsgebyr. Det foreslås å innføre oppmøtegebyr for oppmåling i marka som skilles fra hvor mange grensepunkt som måles opp. Dette gjøres for å vise tidsbruken på en mer oversiktlig måte. Utover dette er inndelingen relativt lik som tidligere.

Ikrafttredelse – Etter vedtak i september.

Videre saksgang

Ny gebyrforskrift vil bli lagt ut på høring til slutten av august og vil bli fremmet for vedtaksbehandling i september med mindre utvalget fatter vedtak om ikke å lage ny forskrift. Etter vedtak av forskriften, vil det bli laget en egen sak til politisk behandling sammen med budsjettet for 2027. I denne saken vil prisene på gebyrene komme frem og legges ut på høring sammen med budsjettet. Prisene som vedtas vil i så fall gjelde fra og med 01.01.27.

Økonomi

Tabellen nedenfor viser hovedtall for de tre siste årene for Enhet for plan og byggesak. Inntektene er vist som egne kolonner og viser at de ikke gikk over budsjett. Enheten er altså avhengig av kommunens ordinære midler for å få driften til å gå rundt.

År	Budsjett	Regnskap	Budsjetterte inntekter	Regnskap inntekter
2023	2 891 270	4 038 082	4 458 000	3 716 898
2024	3 388 205	4 017 985	4 574 000	3 294 149
2025*	4 278 404	3 913 825*	4 981 000	4 564 346

*I 2025 mottok enheten store refusjoner p.g.a. langtids sykemelding

Deler av fagområdene enheten har ansvaret for, følger selvkostprinsippet. I tillegg er det noen saker som har gebyrer, men hvor beløpet er fastsatt gjennom forskrift. Det gjelder konsesjonssaker som behandles etter jordloven (§ 35 i regulativet). I dag har kommunen også gebyr for innbetaling til kommunalt parkeringsfond (§ 17-1 i regulativet) dersom en søker ikke har parkering på egen tomt eller i nærheten. Dette gebyret fastsettes ved årlig budsjettbehandling i medhold av § 28-7 i plan- og bygningsloven og § 1-7 e) i kommuneplanen. I gjeldende regulativ (§ 3-7) har kommunestyret også fastsatt en pris pr. m² for salg av kommunal eiendom. Dette er ikke en pris som er underlagt selvkost, men som det er viktig å videreføre. Kommunedirektøren vil opprettholde alle disse gebyrene, men fremme evt. endringer ved budsjettbehandlingen.

Innføring av selvkost vil innebære at deler av driften får eget regnskap og et selvkostfond. Øvrig drift vil dels ha egne gebyrer og dels måtte finansieres med ordinære midler.

Hovedhensikten med å innføre gebyrforskriften er å sikre at kommunen ikke bryter selvkostprinsippet og at de som søker ikke betaler mer enn det koster å utføre tjenestene. I tillegg er det viktig at kommunen får dekket inn de kostnadene saksbehandling medfører uten at det går ut over kommunens andre enheter.

Dersom det skulle vise seg at det over tid at enheten fremdeles har restanser på saksbehandling, vil det enklere kunne vurderes å ansette flere saksbehandlere uten at det går ut over kommunens øvrige utgifter.

Kommuneplan

Kommunen skal sikre gode tjenester til innbyggerne i tråd med selvkostprinsippet. Innføring av ny forskrift vil bidra til at gebyrene blir mer oversiktlige for innbyggerne.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og miljø

Ikke relevant for saken.

Næringsperspektiv

Gebyrenes innretning og størrelse påvirker næringsdrivende direkte. Forslag til ny forskrift legges ut på høring nå, og i neste runde med størrelse på gebyrene, og gir mulighet for påvirkning også fra næringslivets side.

Vurderinger

Kommunedirektøren er opptatt av at gebyrene for våre tjenester skal bli tydeligere for å vise at selvkostprinsippet ikke brytes og at de kun dekker kommunens reelle utgifter. Det er derfor en fordel at gebyrene deles mer opp for å gjenspeile de reelle arbeidsoppgavene i ulike saker. Enhet for plan og byggesak går ofte i minus ved slutten av året, noe som enten kan bety at gebyrene er for lave i forhold til arbeidsmengden, at antall saker som kommer inn i løpet av året har blitt lavere enn forventet eller at enheten har for få saksbehandlere og restanser oppstår. Det er svært vanskelig å forutsi antall og type saker som kommer i løpet av et år og et eget selvkostregnskap vil bidra til at disse svingningene blir enklere å håndtere rent økonomisk for kommunen. Et selvkostfond vil bidra til at enheten ikke må dra veksler på kommunens generelle økonomi, i likhet med systemet for vann og avløp.

Prisene på gebyrene vil bli bestemt i neste runde og kommunen bruker selskapet Momentum AS både ved utvikling av selve forskriften og ved fastsetting av selve gebyrene. Selskapet er en del av VISMA-gruppen og har lang erfaring med gebyrforskrifter og fastsetting av priser i mange av landets kommuner, bl.a. Tvedestrand, Arendal og Kragerø. Vedlagt saken ligger gebyrene som gjelder i Tvedestrand kommune til orientering. Prisfastsettingen vil bli fremmet som en egen sak til politisk behandling samtidig med budsjettet og legges ut til høring på vanlig måte. Politikerne vil derfor få muligheten til å subsidiere sakstyper dersom det er ønskelig. Det er imidlertid ikke lov til å gå utover selvkostprinsippet, dvs. øke prisene utover det tjenesten koster.

Selv om det innføres ny forskrift for noen av fagområdene i enheten, vil det fremdeles være gjenstående arbeidsoppgaver i enheten som må dekkes inn av andre gebyrer eller finansieres over kommunens ordinære budsjetter, men eget selvkostregnskap vil bidra til riktigere prising av tjenestene, tydelighet overfor innbyggerne og en mer forutsigbar økonomi for kommunen.

Kommunedirektørens konklusjon

Det innstilles på at forskriften legges ut på høring.