



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/4699-5  
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	17.11.2022
Kommunestyret	15.12.2022

## Endring av gebyrregulativ (forskrift) for plan, byggesak, kart/oppmåling, eiendom og landbruk - 2023

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner nytt «Gebyrregulativ for Enhet for plan og byggesak 2023» 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 fra kunngjøring 01.01.23.

## Vedlegg

### Forslag til gebyrregulativ 2023

---

#### Kort resymé

*Forslag til endring av gebyrregulativ fremmes for politisk behandling i forbindelse med budsjettbehandlingen og legges ut til høring sammen med budsjettforslaget. Noen av gebyrene foreslås økt i samsvar med tilsvarende gebyrer i sammenlignbare nabokommuner og fordi de ligger for lavt sett opp mot arbeidsmengden knyttet til tjenestene. 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.*

#### Saksopplysninger

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 for 2021. I 2022 ble gebyrene bare justert med konsumprisindeksen (KPI).

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 etter selvkost, men størrelsen på gebyrene skal uansett gjenspeile arbeidet knyttet til tjenestene.

#### Sammenligning med nabokommuner – gebyrer for 2022

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 ulike problemstillinger. Dette gjelder dels også for Gjerstad. Sammenligningen er utfordrende fordi gebyrene er bygd opp på ulike måter, men den gir en pekepinn.

Tjeneste	Risør	Gjerstad	Tvedestrand	Arendal	Kragerø
Ny reguleringsplan	60 000,-	31 031,- + 1 350,- pr. tomt	Min. 51 156,- Maks. 224 762,-	Min. 115 000,- Maks. 630 000,-	90 000,- + arealgebyr
Mindre endring av plan	9 000,-	6 791,-	16 370,-	Fra 20 000,- til 60 000,-	13 205,-
Oppstartsmøte private planer	0,-	0,-	5 116,-	17 000,-	35 000,-
Fradeling 1 tomt regulert område	1 500,-	Ikke funnet	6 445,-	8 000,-	5 707,-
Fradeling 1 tomt uregulert område	4 000,-	Ikke funnet	6 813,-	14 000,-	5 707,-
Fradeling tilleggstomt	3 000,-	Ikke funnet	5 279,-	Min. 4 000,- Maks. 8 000,-	5 707,-
Enebolig inntil 200 m <sup>2</sup>	13 742,-	13 356,-	19 398,-	35 900,-	29 167,-
Maks gebyr byggesak	151 050,-	Ikke funnet	184 600,-	160 000,-	Ikke funnet
Nærings-/landbruksbygg inntil 250 m <sup>2</sup>	9 000,-	Næring: 29 250,- Landbr: 14 783,-	21 848,-	Næring: 38 650,- Landbr.: 10 000,-	37 398,-
Fritidsbolig inntil 120 m <sup>2</sup>	17 177,-		14 973,-	26 620,-	29 167,-
Dispensasjon kommuneplan, arealformål	8 016,-	20 975,-	6 149,- (512,- for tiltak unntatt søknadsplikt)	6 000,-	17 699,-
Dispensasjon reguleringsplan, arealformål	9 000,-	20 975,-	9 280,-	9 000,-	17 699,-
Utslipp 15 pe	3 434,-	8 642,-	4 931,-	Ikke funnet	12 920,-
Havne- og farvannsloven, tiltaksklasse 2	6 299,-	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet
Avslag på søknad	50% av gebyrene	Ikke funnet	50% av gebyrene	5 000,-	Fullt gebyr, 50% ved avvisning p.g.a. mangler
Kommunalt parkeringsfond	37 558,-	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet	Ikke funnet
Etablering av grunneiendom og festegrunn 501-2000 m <sup>2</sup>	20 720,-	18 804,-	20 540,-	16 000,-	26 420,-
Grensejustering areal 0-250 m <sup>2</sup>	4 923,-	6 011,-	4 648,-	0-200m <sup>2</sup> : 6 000,-	10 356,-

				250 m <sup>2</sup> : 8 000,-	
Klarlegging koordinatbestemt grense, 2 pkt.	4 009,-	3 751,-	3 719,-	4 000,-	4 756,-
Seksjonering inntil 10 seksjoner uten befarung	5 287,-	Ikke funnet	3 597,-	1 000,-/time, faktureres etter medgått tid	11 216,-

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 oppmålingsaker, 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 maksgrænse for konsesjonssaker og deling etter jordlova. Kommunen kan sette lavere gebyrer.

*Havne- og farvannsloven* – gebyrer for tiltak i sjø - § 6 Hjemmel til å kreve gebyr for tiltak i sjø av ulik type.

*Forskrift om overtredelsesgebyr etter havne- og farvannsloven* - § 1 Gebyr kan kreves for søknader etter havne- og farvannslovens § 27. Gebyret skal ikke overstige kommunens kostnader.

*Eierseksjonsloven* – gebyrer for søknader om seksjonering - § 15 Gebyret skal ikke overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom befarung er påkrevd, for tiden kr. 860,-. Andre gebyrer i medhold av *matrikkelloven*, kan kreves i tillegg.

Vedlagt er gjeldende gebyrregulativ for 2021/22 med forslag til endringer med rød skrift. Paragrafer er justert i medhold av endret lovverk. Hoveddelen av gebyrene foreslås justert til nærmeste hele beløp, men kommunedirektøren ønsker å fremheve følgende gebyrer:

Type gebyr	Begrunnelse	Prisendring
Gebyr for reguleringsplaner	Risør sine gebyrer for planbehandling er relativt lave sammenlignet med andre kommuner, med unntak for Gjerstad, og vi tar heller ikke betalt for oppstartsmøte.  Gebyr for mindre endring av plan beholdes som i dag, og	Økes fra 60 000,- til 70 000,-

	er lik som gebyr for dispensasjon. Dette har fungert godt med tanke på at flere saker behandles som mindre endringer med en brede medvirkning, enn dispensasjoner.	
Salg av kommunal tilleggstomt	Prisen har vært ganske lav lenge og sammenlignet med pris for råtomt på 85,-/m <sup>2</sup> , mener kommunedirektøren at den bør justeres opp. Tilleggstomter kan i mange tilfelle øke verdien på tomtene i stor grad og kjøpssummen bør gjenspeile dette bedre.	Økes fra 32,-/m <sup>2</sup> til 50,-/m <sup>2</sup>
Boliger og hytter	Kommunedirektøren mener det er viktig at det er rimeligere å bygge bolig enn hytte og beholder dagens differensiering, kun med opprunding til nærmeste hele tall. Maksgebyr for større byggesaker beholdes som i dag på kr. 150 000,-.	Boliger økes fra 13 742,- til 13 800,-  Hytter økes fra 17 177,- til 17 200,-
Nærings- og landbruksbygg	Det foreslås å oppjustere prisene litt, men sammenlignet med nabokommunene vil de fremdeles være lave.	Alle prisene øker med 500,-
IG, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest	Det er en del arbeid med å utstede disse dokumentene og prisene har vært lave svært lenge. Nabokommunene har priser mellom 2000,- og 5000,-	Prisene økes fra 572,- (midl. brukstill.) og 1144,- (ferdigattest) til 1 200,- for alle typene.
Dispensasjoner	Nabokommunene har til dels svært høye gebyrer for dispensasjoner. Arbeidsmengden for disse sakene er da også ganske stor. Kommunedirektøren ønsker allikevel å beholde prisene omtrent som i dag fordi disse kommer i tillegg til gebyrer for byggesaksbehandling, delingssøknader osv. Den samlede belastningen for innbyggerne bør ikke bli for stor.	Ikke-søknadsppliktige tiltak har lavere gebyr enn søknadsppliktige.  Dispensasjon fra planer eldre enn 10 år, er halvparten av fullt gebyr.
Kommunalt parkeringsfond	Det er fastsatt et gebyr for innbetaling til kommunal parkeringsfond dersom det ikke er mulig å parkere på egen eiendom. Kommunedirektøren vurderer	

	at dette er høyt nok og foreslår ingen endring.	
--	---	--

## Økonomi

Tidligere regnskap for Enhet for plan og byggesak, samt regnskapet så langt for 2022, viser at lønnskostnadene, som er direkte kostnader for å yte tjenester i form av saksbehandling, utgjør en større andel enn inntektene. Unntaket er 2021 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. For 2021 var f.eks. kostnader til lisenser for programvare som brukes for å yte tjenestene, på kr. 358 606,-. I tillegg til dette er det også andre kostnader som til sammen gjør at inntektene for 2021 ikke oversteg kostnadene samlet sett, på tross av unormalt høye inntekter.

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 høyere sammenlignet med inntektene. Kommunedirektørens vurdering er derfor 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
2018	5 346 895	3 138 537
2019	5 985 705	2 617 573
2020	5 635 634	4 074 619
2021	5 271 884	5 677 417
2022 <u>pr. 01.11.</u>	4 709 980	4 648 536
2023	6 223 270	4 593 000

*Merk: Tallene for 2023 er foreslått budsjett fra kommunedirektøren, foreløpig ikke vedtatt.*

## Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse gjennom samarbeid og attraktivitet». Størrelsen på gebyrer for kommunale tjenester er viktige 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 særlig på Kragerø, som har dette som eget selvkostområde, og Arendal, som delvis har det, at gebyrene ligger til dels svært høyt for å dekke alle kostnadene. Spesielt innenfor planlegging er gebyrene høye, men også for en del byggesaker. Innen oppmåling ligger kommunene mer på samme nivå. Selv om det av økonomiske grunner hadde vært ønskelig å høyne gebyrene mer, enheten har bl.a. fått en stillingshjemmel ekstra, 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.

Fra og med slutten av januar 2023 vil enheten være fullt bemannet og vi får da et bedre inntrykk av om de stipulerte inntektene bør justeres opp i budsjettet for 2024 som følge av at kapasiteten på behandling øker.

## Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

## Klima og miljø

Ikke relevant for saken.

## **Næringsperspektiv**

Gebyrene for næring og landbruk ble redusert kraftig for noen år tilbake. Kommunedirektøren har foreslått å høyne dem med 500,- hver seg, men fremdeles vil de være relativt lave, i alle fall sammenlignet med nabokommunene. Noen av de andre kommunene har gebyr basert på areal og store næringsbygg vil gi svært høye gebyrer. Slik var det også tidligere i Risør og det opplevdes urimelig sett opp mot arbeidstiden sakene krevde. Dette var bakgrunnen for at det ble satt et fast beløp istedenfor.

## **Vurderinger**

Foreslåtte endringer 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 påkrevd å utarbeide en fullstendig selvkostkalkyle.

Foreslåtte gebyrer anses ikke å være urimelige selv om den enkelte noen ganger kan oppleve gebyret som høyt, særlig for små tiltak som krever dispensasjon. Dersom gebyrene blir urimelige, kan kommunedirektøren redusere det, 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 at befaringer, tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

## **Kommunedirektørens konklusjon**

Vedlagt gebyr med endringer godkjennes.