



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/6061-5
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	11.12.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025
Formannskapet 2023 - 2027	27.11.2025

Vedtaksbehandling ny lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og forurensingsforskriften

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar lokal forskrift etter forvaltningslovens kap. VII om gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og forurensingsforskriften.

Vedlegg

Lokal forskrift, gebyrer, vedtaksbehandling
Innspill, sammenstilt

Sammendrag

Grimstad kommune har i dag gebyrregulativ som danner grunnlag for fakturering på saksbehandlingen innen diverse lovverk. Disse ønskes sammenstilt til en ny lokal forskrift. Foruten enkelte endringer på plangebyrer, endres ikke innretningen gebyrfastsettelsene for de øvrige sakene i vesentlig grad.

Det presiseres at satsene som kommer frem av forslaget er å anse som foreløpige satser. De endelige prisene justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Fakta

Grimstad kommune har i dag flere gebyrregulativ som danner grunnlag fakturering på saksbehandlingen innen diverse lovverk:

- [Plan- og byggesaksgebyr, inkludert saker etter forurensingsforskriften:](#)
- [Oppmålingsgebyr](#)

Forslag til ny lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven og forurensingsforskriften har vært på høring etter at [teknisk utvalg sin](#)

[behandling av høringsforslaget](#) i september 2025. Det kom inn to innspill til høringsforslaget. Disse oppsummeres under, men ligger også vedlagt i sin helhet saken til vedtaksbehandling.

Innspill fra Geir Ove Øby:

Mener at behandling av søknader for fritidsboliger og boliger bør være forskjellig når det først er åpnet for å kunne differensiere på utbyggingsformål i planarbeid.

Kommunedirektørens kommentar til Øby sitt innspill:

Forslaget som fremmes til vedtaksbehandling åpner opp for å differensiere på arealgebyret for plansaker. Satsene foreslås også differensiert. Fritidsbebyggelse foreslås satt til 12 kr pr m² bruksareal, mens det for bolig foreslås at den samme sats settes til 14 kr. Satsene vil bli vurdert og fastsatt som en del av den årlige budsjettbehandlingen. Innspillet fra Øby vurderes som imøtekommet.

Innspill fra Grimstad Gårdeierforening v/Martin Svendsen:

Gårdeierforeningen støtter forslaget om å samle gebyrene til én forskrift. Samtidig spiller de inn diverse forslag på gebyrreduksjoner hvor det skal gjøres tiltak for å bevare, istandsette og tilbakeføre verneverdige bygg og/eller kulturmiljøer:

- 50 % gebyrreduksjon for søknadspliktig tiltak i bevaringsområder når tiltaket følger antikvarisk råd.
- 50 % gebyrreduksjon på dispensasjoner der målet er bevaring/tilbakeføring.
- Egen lav sats for fasade-/vedlikeholdstiltak på verneverdige bygg
- Gebyrfri forhåndsveiledning.
- Egen «bevaringskatori» i arealgebyret på planarbeid.
- Ved avslag på bevaringstiltak – maks 50 % av ordinært gebyr.

Kommunedirektørens kommentar til Grimstad Gårdeierforening sitt innspill:

Kommunedirektøren har forståelse for intensjonen i innspillet fra Grimstad Gårdeierforening. Verneverdig bebyggelse og anlegg samt kulturmiljøer er hensyn som kommunen verdsetter og ønsker å tilrettelegge for. Imidlertid er dette også saker som ofte kan være komplekse og hvor det er mange andre hensyn som også skal vurderes. Kommunedirektørens vurdering er at denne typen saker krever like mye ressurser til saksbehandlingen som øvrige saker, og mener derfor at det vil være galt å redusere satsene for søknader på tiltak som berører disse forholdene. Det vil heller ikke være tillatt å subsidiere disse sakene på bekostning av andre sakstyper som da blir dyrere. Hvis man skal gjøre disse sakene billigere må det bevilges mer penger over budsjettet.

Etter høringen er det foreslått visse endringer på den sammenstilte lokale forskriften. Sammen med endringene som forelå i høringsforslaget, kan endringene i forhold til dagens regulativer oppsummeres som følger (kapittelvis inndeling i forhold til dagens regulativer):

1. Generelt:

- a) Dagens gebyrregulativer innenfor sektor samfunnsutvikling foreslås slått sammen til én lokal forskrift.
- b) Mindre redaksjonelle endringer uten innholdsmessige konsekvenser.
- c) Avsnitt som gjelder utgiftsdekning flyttes til nytt anvist 3.6 under planer.

2. Byggesak:

- a) Tidligere avsnitt 2.7 om søknad til utslipp er flyttet til § 4 forurensing.

- b) Mindre redaksjonelle endringer uten innholdsmessige konsekvenser.

3. Plansaker:

- a) Tidspunkt for fakturering:
Arealgebyret faktureres når planforslaget behandles for offentlig ettersyn.
- b) Samme gebyrsats for oppstartsmøte uavhengig om planinitiativet er i tråd med overordnet plan eller ikke.
- c) Faktoren som avgjør arealgebyrets størrelse beregnes i hovedsak kun ut ifra antall m² BRA. Faktoren om antall dekar utbyggingsarealer videreføres kun ved visse formål som typisk har et stort arealmessig utbyggingsformål samtidig som et lavt/ingen bruksareal.
- d) Åpner opp muligheten for å differensiere arealgebyret etter type følgende formålskategorier:
 - Næring, forretning, tjenesteyting
 - Bolig
 - Fritidsbebyggelse
 - Andre formål
- e) Tillegg for planer med krav om konsekvensutredning defineres med en prosentvis sats (35 % i 2026) fremfor en fastpris. Tilleggsgebyret beregnes med grunnlaget av summen av behandlingsgebyret og arealgebyret. Satsen er lik uavhengig om det er krav om planprogram eller ikke.
- f) Presisere at områderegulering for konsesjonspliktige kraftanlegg etter energiloven, jf. plan- og bygningslovens § 12-2 andre ledd, fakturerer tilsvarende som for detaljreguleringer.

4. Forurensing:

Mindre redaksjonelle endringer uten innholdsmessige konsekvenser.

5. Oppmålingsgebyrer:

- a) Satsen for tinglysning fjernes fra den lokale forskriften da dette er et statlig gebyr.
- b) Eget særgebyr for fradeling til landbruksformål fjernes (ved en feil fulgte denne høringsforslaget).

Økonomiske og administrative konsekvenser

Innretningen på gebyrregulativet har til hensikt å fastsette priser for forskjellige lovpålagte tjenester. Generelt er det slik at kommunen ikke kan tjene penger på utføre disse tjenestene. Tjenestene skal utføres etter maksimalt «selvkostprinsippet». Dersom den nye lokale forskriften blir vedtatt, vurderer kommunedirektøren at forutsetningene for at gebyrene samsvarer etter «typisk medgått tid/ressurs» for de enkelte sakstypene foreligger. Satsene vil normalt sett årlig justeres i tråd med konsumprisindeksen. Dette vurderes imidlertid som en del av budsjettbehandlingen for det kommende året.

Vurderinger

Kommunedirektøren ser det som en fordel å samle alle gjeldende gebyrregulativer innenfor samfunnsutviklingssektoren til én og samme lokal forskrift. Endringene som er foreslått på plansaksbehandlingen er primært for å forenkle og tydeliggjøre gebyrregulativet. Det har også vært sett til nabokommuner, spesielt Arendal kommune, for i større grad ha «likestilte» gebyrer i regionen. Det er verdt å merke seg at i motsetning til behandling av byggesaker og oppmålingssaker, så er det kun saksbehandlingen på planarbeidet frem til et planforslag blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn som kan gebyrlegges. Alt arbeid og ressursbruk kommunen bruker

fra og med høring og offentlig ettsyn, er på kommunens egne ressurser.

Det henvises til punktene under faktadelen. Enkelte av punktene redegjøres for under. Øvrige punkter anses som relativt selvforklarende og utdypes ikke ytterligere i dette saksfremlegget:

- Pkt. 3. a) Tidspunkt for fakturering:

For plansaker har kommunen anledning til å fakturere for selvkosten frem til planforslaget blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Alt arbeid etter, som medvirkningsprosesser, merknadsbehandling, evt. drøftinger/meklinger med innsigelsesmyndigheter, vedtaksbehandling, annonsering, evt. klagebehandling, m.m., må dekkes av kommunen selv. Det er derfor i praksis en betalingsutsettelse at vi i dagens regulativ ikke fakturerer arealgebyret før planen evt. blir vedtatt. Det er også slik at dersom et planforslag av en eller annen grunn ikke blir vedtatt, har vi heller ikke fått fakturert arealgebyret. Endringene på faktureringstidspunktet som nå foreslås, vil derfor korrespondere bedre med tidsbruken på det arbeidet vi faktisk har anledning til å kreve gebyr for. Den nye praksisen vil også være i tråd med etablert praksis i andre kommuner i Agder.

- Pkt. 3 c) Arealgebyr:

Hensikten med å endre innretningen for arealgebyret var i utgangspunktet å tilnærme oss nabokommunene og hvordan de gjør dette. Vi har også sett at å beregne gebyret ut ifra både antall dekar byggeformål og antall m² bruksareal (BRA) gjør det unødvendig komplisert. Forslaget til ny forskrift som har vært på høring var derfor i utgangspunktet å beregne arealgebyret ut ifra antall m² BRA.

Før vedtaksbehandling ser vi imidlertid at visse typer planer, har et stort utbyggingsareal, samtidig som antall m² bruksareal planen hjemler er lav eller helt fraværende. En reguleringsplan for et masseuttak er typisk i denne kategorien. Kommunedirektøren foreslår derfor at beregningsgrunnlaget for arealgebyret basert på antall dekar utbyggingsformål videreføres for formålene (hovedformål inkludert tilhørende underformål) råstoffutvinning (sosi-kode 1200), idrettsformål (sosi-kode 1400), andre typer anlegg (sosi-kode 1500), gravplass (sosi-kode 1700), småbåthavn (sosi-kode 6230) og akvakultur (sosi-kode (6400).

- Pkt. 3 d) Arealgebyr:

I dag har vi samme gebyrsats pr kvm BRA uavhengig av utbyggingsformål. Det nye forslaget åpner opp muligheten for å differensiere arealgebyret etter type utbyggingsformål etter kategoriene

- Næring, forretning, tjenesteyting
- Bolig
- Fritidsbebyggelse
- Andre typer formål

Satsene kan dermed bedre korrespondere i forhold til kompleksitet og arbeidsmengde til de typiske planene som inneholder de aktuelle reguleringsformålene.

- Pkt. 3 f) Konsesjonspliktige kraftanlegg:

Forslag til nye gebyrforskrifter presiserer at områderegulering for konsesjonspliktige kraftanlegg etter energiloven, jf. plan- og bygningslovens § 12-2 andre ledd, fakturerer tilsvarende som for detaljreguleringer. Dette i tråd med nytt lovverk som setter krav om at vindkraftanlegg skal avklares gjennom områdereguleringer. Områdereguleringer for andre typen formål, er det ikke anledning til å kreve gebyr for.

Alternative løsninger

Innretningen på dagens gebyrregulativer beholdes.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener innretningen på den nye sammenstilte gebyrforskriften om gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven og forurensingsforskriften gir kommunen anledning til å levere tjenester etter selvkostprinsippet. Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta innretningen på gebyrforskriften slik den følger saken. Satsene vurderes og behandles som en del av budsjettbehandlingen.