



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	18.11.2025	Formannskapet
	27.11.2025	Kommunestyre

Selvkostberegning med fastsetting av gebyrnivå for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering 2026

Kommunedirektørens innstilling

- Med hjemmel i plan- og bygningslova § 33-1 vedtar kommunestyret i Hustadvika endringer i gebyrene for private planforslag, bygge- og delesaker og oppmålingssaker. Endringene er i tråd med ny lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova og gjelder fra 01.01.2025.
- Hustadvika kommunestyre vedtar selvkostdekningsgrad 57% for private planforslag, 90% for bygge- og delesaker, 100% for eierseksjonering og 50% for kart- og oppmålingssaker.

Sammendrag

Etterkalkyle for 2025 vil først bli utarbeidet i februar 2026. Hittil i år er inntektene lavere enn budsjettet for plansaker og oppmålingssaker. For eierseksjoneringssaker og bygge- og delesak er inntektene som budsjettet.

Fra 2025 til 2026 foreslås en gebyrøkning på 9,4% for plansaksområdet, 8,2% for bygge- og delesak, 14,8% for eierseksjonering og 10,1% for kart og oppmåling. Økningen skyldes forventet lavere saksmengde i 2026 for private planforslag, behov for vedtatt kostnadsdekning og økt ressurs på ulovlighetsoppfølging og tilsyn.

Videre foreslås en selvkostdekningsgrad 57% for private planforslag, 90% for bygge- og delesaker, 100% for eierseksjonering og 50% for kart- og oppmålingssaker.

Saksopplysninger

Hustadvika kommune fastsetter gebyrer i tråd med nasjonal selvkostforskrift. Selvkost betyr at kommunen ikke skal tjene penger på tjenestene, men heller ikke gå med tap. Brukerne skal betale for de kostnadene kommunen faktisk har ved å behandle sakene.

Selvkostgrad viser hvor stor del av kostnadene som dekkes gjennom gebyrene.

- En grad på 100 % betyr at brukerne betaler hele kostnaden.
- Er graden lavere, dekker kommunen resten – tjenesten er da delvis subsidiert.
- Er graden høyere, må overskuddet settes av på fond og brukes til å redusere gebyrene senere.

Selvkostgraden fastsettes politisk og viser hvor stor del av kostnadene kommunen ønsker at innbyggerne skal betale selv.

Gebyrregulativet beskriver hvilke oppgaver kommunen har etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og hvor mye ressurser som går med til disse oppgavene. Målet er at gebyrene skal speile faktisk arbeidsmengde og gi en rettferdig fordeling av kostnadene mellom brukerne.

Hvert år lages en etterkalkyle som viser om gebyrene har vært riktige. Dersom kommunen har tatt inn for mye eller for lite, justeres satsene i neste års budsjett.

Hvorfor selvkostgraden er ikke 100 % på alle områder?

Selvkostgraden er forskjellig mellom tjenesteområdene fordi ikke alle oppgavene kommunen gjør kan eller bør finansieres fullt ut gjennom gebyrer.

For eksempel har plansaker, byggesak og oppmålingssaker ofte deler av arbeidet som også gagnar hele samfunnet – som planlegging, veiledning og tilrettelegging. Det er derfor naturlig at kommunen dekker en del av kostnaden.

Andre årsaker til lavere selvkostgrad kan være:

- Uforutsigbar saksmengde – antall søknader varierer mye fra år til år. En lavere selvkostgrad gir jevnere gebyrer over tid.
- Sosiale og næringsmessige hensyn – for høye gebyrer kan gjøre det vanskelig for innbyggere og næringsliv å bygge eller utvikle eiendom.
- Ressursdeling – ansatte jobber både med gebyrfinansierte og ikke-gebyrfinansierte oppgaver, som kommuneplan og tilsyn.

For eierseksjonering er situasjonen annerledes. Her er oppgavene mer avgrenset, og nytten tilfaller i hovedsak den som bestiller tjenesten. Derfor settes selvkostgraden til 100 % på dette området.

Modell for utregning

Hustadvika kommune bruker Momentum sin selvkostmodell for å beregne gebyrer. Modellen viser kommunens driftskostnader og hvor mange timer som er

tilgjengelig til saksbehandling for de ulike selvkostområdene. Ut fra dette beregnes en timepris, og ved å anslå hvor mange timer en sak krever, får vi et riktig gebyr. Når vi anslår hvor mange saker vi forventer å få inn i 2026, får vi grunnlaget for gebyrene det kommende året.

Den største usikkerheten i beregningen ligger i antall saker, fordi det er vanskelig å vite hvor mange søknader som kommer. Først når året er omme og vi har gjort en etterkalkyle, ser vi om anslaget stemte, og gebyrene kan justeres for det påfølgende året dersom det trengs.

Budsjettet er utarbeidet per 19. september 2025. Tallene for 2024 viser endelig etterkalkyle, tallene for 2025 er prognoser, mens tallene for 2026 til 2029 er en del av budsjett- og økonomiplanen.

Utfordringer med selvkostbudsjettet

Selvkostresultatet påvirkes av flere faktorer som ligger utenfor kommunens kontroll, som kalkylerente, kapasitetsbegrensninger i gjennomføringen av planlagte prosjekter og usikre utgifter og inntekter. Dette gjør det vanskelig å treffe helt presist med budsjettet.

Kommunen kan ikke tjene penger på disse tjenestene. Overskudd fra ett år må brukes til å redusere gebyrene for brukerne innen fem år. Et overskudd fra 2021 må for eksempel være brukt til å redusere gebyrene innen 2026.

Gebyrutvikling for plan- og byggesaksområdet og oppmåling

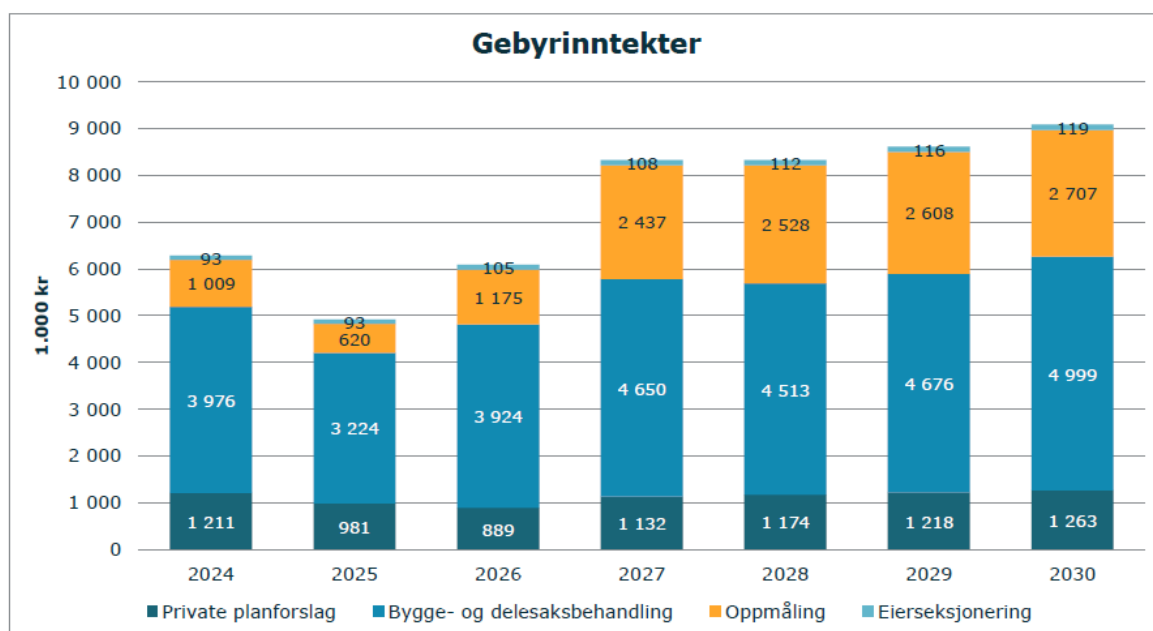
Veilederen for selvkost og gebyrforskriften forklarer hvordan kommunene skal beregne gebyrer i byggesaker. Det skilles mellom systematisk underskudd, som kommunen selv må dekke, og tilfeldig underskudd, som kan føres videre til senere år. Eventuelle overskudd må settes på et selvkostfond og brukes til å redusere framtidige gebyrer.

Diagrammet og tabellen under viser kommunens forventede inntekter fra ulike gebyrer knyttet til byggesaksbehandling og karttjenester i årene 2024 til 2030.

Vi ser at inntektene øker gradvis fra 6,2 millioner i 2024 til rundt 9 millioner kroner i 2030. Den største veksten kommer fra byggesaksbehandling og oppmåling. Dette kan skyldes flere saker som behandles, eller justeringer i gebyrene. Private planforslag og eierseksjonering står for mindre beløp, men også de vokser litt over tid. Prosentvis endring i inntektene varierer noe fra år til år, med noen større hopp i 2026 og 2027, mens det stabiliserer seg rundt 2028–2030.

Denne utviklingen gir oss et godt grunnlag for å planlegge inntekter og sikre at gebyrene dekker kostnadene ved tjenestene, slik regelverket krever.

Gebyrinntekter (1.000kr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Private planforslag	981	889	1 132	1 174	1 218	1 263
Bygge- og delesaksbehandling	3 224	3 924	4 650	4 513	4 676	4 999
Oppmåling	620	1 175	2 437	2 528	2 608	2 707
Eierseksjonering	93	105	108	112	116	119
Samlet endring		23,9 %	36,7 %	0,0 %	3,5 %	5,5 %



Private planforslag – 2024 til 2030

Vi forventer færre reguleringsplansaker i 2026 på grunn av ny kommuneplanens arealdel. Selv om det blir flere oppstarter av planer dette året, vil ikke mange av dem rekke å komme til offentlig ettersyn før i 2027. Det faktureres først for disse planene når de legges ut til offentlig høring, noe som vil gi flere saker og høyere inntekter i 2027.

I 2026 starter vi også arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel. Dette arbeidet krever ressurser fra plansak, men det regnes som en del av kommunens ikke-selvkost område, altså dekket på andre måter.

Selvkostgraden for private planforslag settes ned til 57 % i 2026, samtidig som gebyrene økes med 9,4 %. Dette betyr at brukerne skal betale litt mindre av de totale kostnadene, men gebyrene øker noe for å dekke kostnadsveksten.

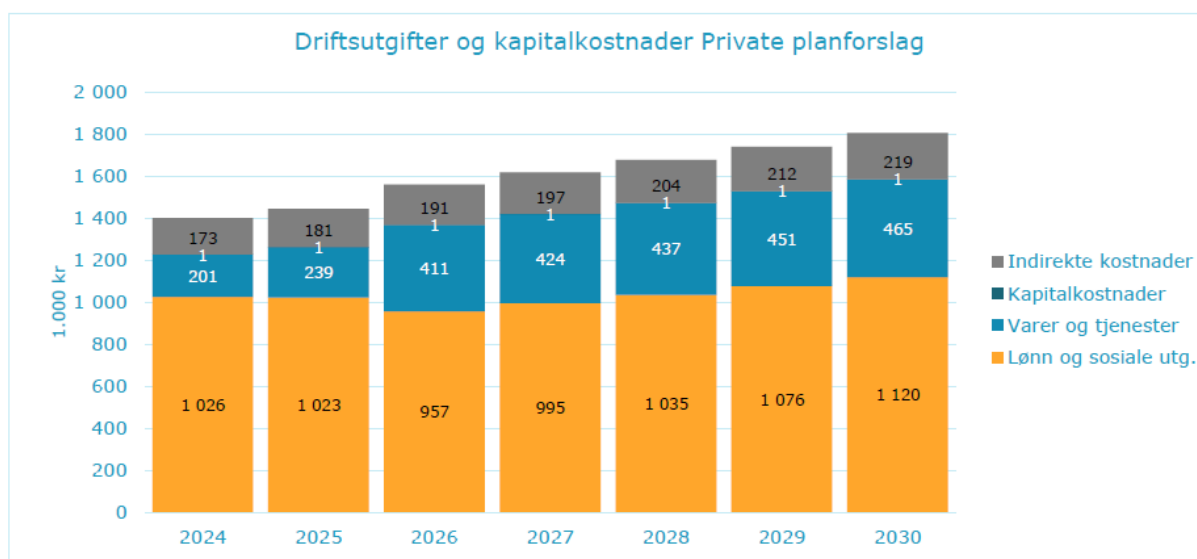
Gebyrsatser – Private planforslag 2024-2030

Gebyrinntektene fra planarbeid kan variere mye fra år til år, fordi det avhenger av hvor mange saker vi får inn og hvilke typer det er. Tabellen viser hva slags inntekter vi trenger for å dekke kostnadene i årene fremover.

Driftsinntekter, Private planforslag (ekskl. mva.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Driftsinntekter	1 211 055	981 000	889 028	1 132 250	1 174 305	1 217 976	1 263 318
Endring fra året før		-19,0 %	-9,4 %	27,4 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %

Driftsutgifter og kapitalkostnader Private planforslag

Diagrammet under viser den forventede utviklingen av kostnadene for private planforslag frem mot 2030.



Når vi ser på driftsutgiftene, forventer vi at de totale kostnadene for private planforslag øker med rundt 8,4 % fra 2025 til 2026. Den største økningen skyldes utgifter til varer og tjenester, mens kapitalkostnadene er små og forventes å gå litt ned fram mot 2030.

Selvkostoppstilling Private planforslag

Selvkostregnskap (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10*** Lønn	1 026	1 023	957	995	1 035	1 076	1 120
11*** Varer og tjenester	99	60	100	102	104	107	109
12*** Varer og tjenester	93	25	150	153	157	160	164
13*** Tjenester som erstatter kommunal egenp	9	154	161	168	176	184	192
Direkte driftsutgifter	1 226	1 262	1 368	1 419	1 472	1 527	1 584
Direkte kalkulatoriske avskrivninger	0	0	0	0	0	0	0
Direkte kalkulatoriske rentekostnader	1	1	1	1	1	1	1
Sum kapitalkostnader	1	1	1	1	1	1	1
Indirekte kostnader (drift og kapital)	173	181	191	197	204	212	219
+/- Øvrige inntekter og kostnader	-0	0	0	0	0	0	0
Gebyrgrunnlag	1 401	1 444	1 560	1 618	1 678	1 740	1 805
Gebyrinntekter	1 211	981	889	1 132	1 174	1 218	1 263
Subsidiering	190	463	671	485	503	522	541
Selvkostresultat	-190	-463	-671	-485	-503	-522	-541
Selvkost dekningsgrad i %	86,45 %	67,94 %	57,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
Selvkostfond/fremførbart underskudd (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Selvkostfond 01.01	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Kalkulert rentekostnad/-inntekt selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
Selvkostfond 31.12	0	0	0	0	0	0	0

Bygge- og delesaksbehandling - 2024 til 2030

På grunn av politiske ønsker om økt oppfølging av ulovligheter og flere tilsyn, må vi styrke ressursene på dette området. Det betyr at vi trenger mer gebyrinntekter for å dekke kostnadene.

I tillegg flytter vi 30 % av en stilling fra plansak til byggesak for å møte kapasitetsutfordringer i byggesaksbehandlingen.

Selvkostgraden settes ned til 90 % i 2026, samtidig som gebyrene økes med 8,2 %. Dette betyr at brukerne skal betale litt mindre av de totale kostnadene, men gebyrene justeres opp for å dekke økte utgifter.

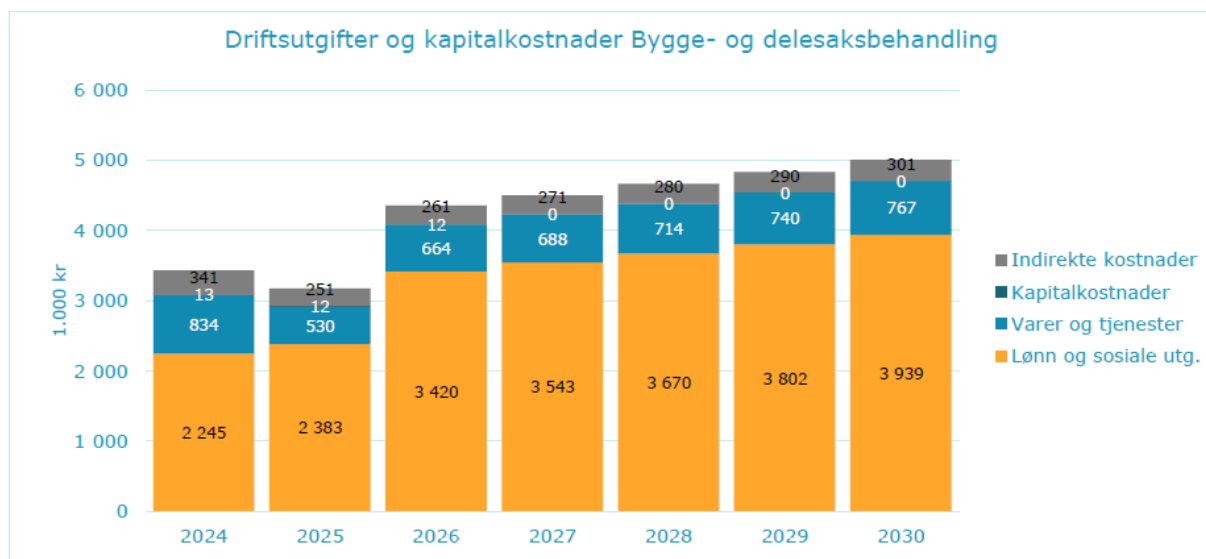
Gebyrsatser - Bygge- og delesaksbehandling 2024 til 2030

Gebyrinntektene fra planarbeid kan variere mye fra år til år, fordi det avhenger av hvor mange saker vi får inn og hvilke typer det er. Tabellen viser hva slags inntekter vi trenger for å dekke kostnadene i årene fremover.

Driftsinntekter, Bygge- og delesaksbehandling	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Driftsinntekter	3 961 556	3 224 256	3 924 463	4 649 574	4 513 110	4 675 908	4 998 706
Endring fra året før		-18,6 %	21,7 %	18,5 %	-2,9 %	3,6 %	6,9 %

Driftsutgifter og kapitalkostnader Bygge- og delesaksbehandling

Diagrammet viser den forventede utviklingen av kostnadene for bygge- og delesaksbehandling frem mot 2030.



Når det gjelder kostnader, forventer vi en stor økning på totalt 37,65 % fra 2025 til 2026. Den største delen av dette er økte lønnsutgifter, som øker med cirka 1 million kroner. Kapitalkostnadene er små og forventes å gå litt ned fram mot 2030.

Selvkostoppstilling Bygge- og delesaksbehandling

Selvkostregnskap (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10*** Lønn	2 245	2 383	3 420	3 543	3 670	3 802	3 939
11*** Varer og tjenester	156	70	179	183	187	191	195
12*** Varer og tjenester	271	60	65	66	68	69	71
13*** Tjenester som erstatter kommunal egenp	407	400	420	439	459	479	501
14*** Overføringsutgifter	0	50	0	0	0	0	0
Direkte driftsutgifter	3 079	2 963	4 084	4 231	4 384	4 542	4 706
Direkte kalkulatoriske avskrivninger	12	12	12	0	0	0	0
Direkte kalkulatoriske rentekostnader	1	1	0	0	0	0	0
Sum kapitalkostnader	13	12	12	0	0	0	0
Indirekte kostnader (drift og kapital)	341	251	261	271	280	290	301
+/- Øvrige inntekter og kostnader	14	0	0	0	0	0	0
Gebyrgrunnlag	3 447	3 227	4 357	4 501	4 664	4 832	5 007
Gebyrinntekter	3 976	3 224	3 924	4 650	4 513	4 676	4 999
Selvkostresultat	529	-2	-432	148	-151	-156	-8
Selvkost dekningsgrad i %	115,34 %	99,93 %	90,08 %	103,29 %	96,77 %	96,76 %	99,84 %

Selvkostfond/fremførbart underskudd (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Selvkostfond 01.01	0	540	562	145	302	161	8
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	529	-2	-432	148	-151	-156	-8
-/+ Kalkulert rentekostnad/-inntekt selvkostfond	12	24	15	9	10	4	0
Selvkostfond 31.12	540	562	145	302	161	8	0

Oppmåling - 2024 til 2030

Oppmålingsavdelingen jobber mye med gamle saker som ikke gir inntekter. Derfor flyttes 0,6 årsverk fra selvkost-området til ikke-selvkost-området.

Selvkostgraden settes til 50 % i 2026, som i forslaget for 2025. Det betyr at vi må få inn 1,2 millioner kroner i gebyrer. For å klare dette, må gebyrene økes med 10,1 %, og vi forutsetter at antall fakturerbare saker øker med 30 %.

Det ville vært ønskelig å tilføre flere ressurser til oppmålingsavdelingen for å klare dette, men økonomien tillater ikke det i det foreliggende budsjettet.

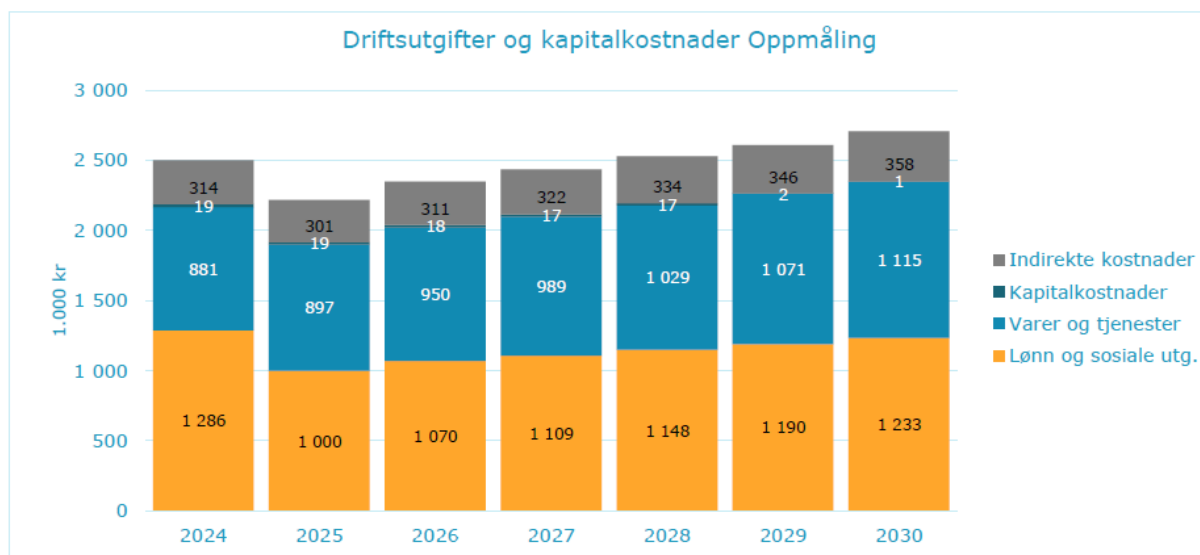
Gebyrsatser - Oppmåling 2024 til 2030

Gebyrinntektene fra planarbeid kan variere mye fra år til år, fordi det avhenger av hvor mange saker vi får inn og hvilke typer det er. Tabellen viser hva slags inntekter vi trenger for å dekke kostnadene i årene fremover.

Driftsinntekter, Oppmåling (ekskl. mva.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Driftsinntekter	1 038 773	620 000	1 174 645	2 436 803	2 527 903	2 608 176	2 707 152
Endring fra året før		-40,3 %	89,5 %	107,5 %	3,7 %	3,2 %	3,8 %

Driftsutgifter og kapitalkostnader Oppmåling

Diagrammet viser den forventede utviklingen av kostnadene for oppmåling frem mot 2030.



Når det gjelder kostnader, forventes en økning på 6,4 % fra 2025 til 2026, hovedsakelig på grunn av økte lønnsutgifter på rundt 70 000 kroner. Kapitalkostnadene er små, utgjør under 1 % av totalen, og forventes å gå litt ned fram til 2030.

Selvkostoppstilling Oppmåling

Selvkostregnskap (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10*** Lønn	1 286	1 000	1 070	1 109	1 148	1 190	1 233
11*** Varer og tjenester	133	100	110	112	115	117	120
12*** Varer og tjenester	49	60	70	72	73	75	76
13*** Tjenester som erstatter kommunal egenp	698	737	770	805	841	879	919
14*** Overføringsutgifter	162	0	0	0	0	0	0
Direkte driftsutgifter	2 329	1 897	2 020	2 098	2 178	2 261	2 348
Direkte kalkulatoriske avskrivninger	15	15	15	15	15	1	1
Direkte kalkulatoriske rentekostnader	4	3	3	2	1	1	1
Sum kapitalkostnader	19	19	18	17	17	2	1
Indirekte kostnader (drift og kapital)	314	301	311	322	334	346	358
+/- Øvrige inntekter og kostnader	-30	0	0	0	0	0	0
Gebyrgrunnlag	2 632	2 217	2 349	2 437	2 528	2 608	2 707
Gebyrinntekter	1 009	620	1 175	2 437	2 528	2 608	2 707
Subsidiering	1 623	1 597	1 175	0	0	0	0
Selvkostresultat	-1 623	-1 597	-1 175	-0	-0	-0	0
Selvkost dekningsgrad i %	38,33 %	27,97 %	50,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Selvkostfond/fremførbart underskudd (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Selvkostfond 01.01	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Kalkulert rentekostnad/-inntekt selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
Selvkostfond 31.12	0	0	0	0	0	0	0

Eierseksjonering - 2024 til 2030

Selvkostgraden for eierseksjonering settes til 100 % i 2026, samtidig som gebyrene økes med 14,8 %.

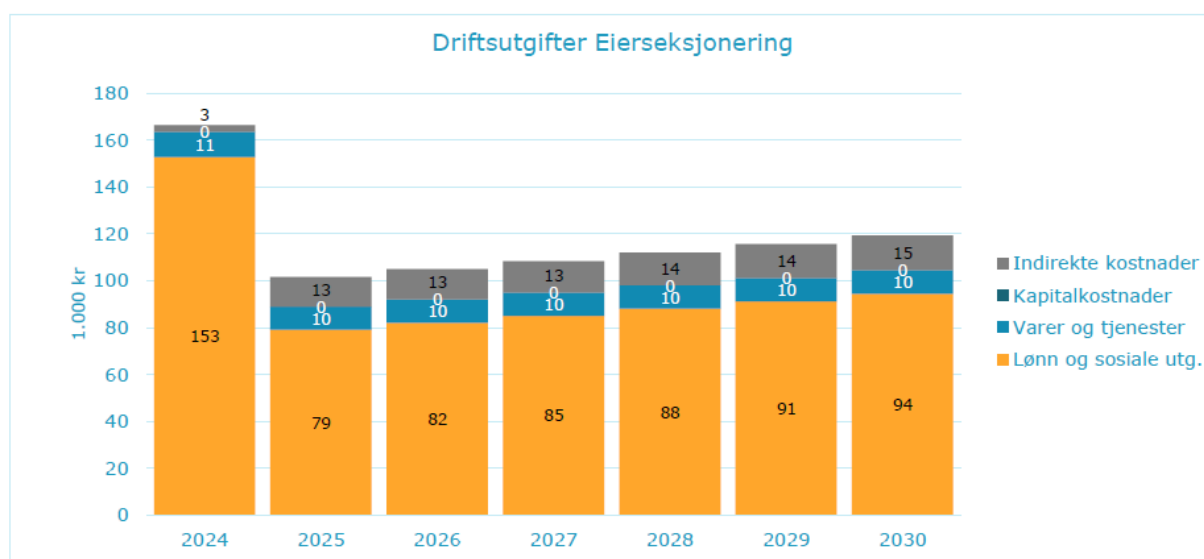
Gebyrsatser - Eierseksjonering 2024 til 2030

Gebyrinntektene fra planarbeid kan variere mye fra år til år, fordi det avhenger av hvor mange saker vi får inn og hvilke typer det er. Tabellen viser hva slags inntekter vi trenger for å dekke kostnadene i årene fremover.

Driftsinntekter, Eierseksjonering (ekskl. mva.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Driftsinntekter	92 503	92 500	104 947	108 359	111 897	115 563	119 359
Endring fra året før		0,0 %	13,5 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %

Driftsutgifter Eierseksjonering

Diagrammet viser den forventede utviklingen av driftsutgiftene for eierseksjonering frem mot 2030, og selvkostoppstillingen viser hvordan gebyrene dekker kostnadene.



Når det gjelder kostnader, forventes en moderat økning på 3,37 % fra 2025 til 2026, hvor lønnsutgiftene øker mest med omtrent 3 000 kroner.

Selvkostoppstilling Eierseksjonering

Selvkostregnskap (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10*** Lønn	153	79	82	85	88	91	94
11*** Varer og tjenester	4	0	0	0	0	0	0
12*** Varer og tjenester	7	10	10	10	10	10	10
Direkte driftsutgifter	164	89	92	95	98	101	104
Indirekte kostnader (drift og kapital)	3	13	13	13	14	14	15
Gebyrgrunnlag	166	102	105	108	112	116	119
Gebyrinntekter	93	93	105	108	112	116	119
Subsidiering	74	9	0	0	0	0	0
Selvkostresultat	-74	-9	0	0	0	0	0
Selvkost dekningsgrad i %	55,62 %	91,13 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Selvkostfond/fremførbart underskudd (1.000 kr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Selvkostfond 01.01	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Kalkulert rentekostnad/-inntekt selvkostfond	0	0	0	0	0	0	0
Selvkostfond 31.12	0	0	0	0	0	0	0

Økonomiske konsekvenser

For 2026 dekker gebyrene for private planforslag, bygge- og delesaksbehandling, og oppmåling bare en del av kostnadene, så kommunen må betale resten. Eierseksjonering dekker derimot hele kostnaden.

Konklusjon

Gjennomgangen av selvkostberegningene og foreslåtte gebyrnivåer viser at justeringene for 2026 er nødvendige for å sikre balanse mellom kommunens kostnader og inntekter, i tråd med gjeldende regelverk.

Forslaget til nye gebyrer for 2026 skal sikre at kommunen får dekket kostnadene for plan-, byggesaks-, oppmålings- og eierseksjoneringstjenester på en rettferdig måte. Kommunen går gradvis mot at brukerne betaler mer av de faktiske kostnadene, men vil fortsatt dekke noe selv for plan-, bygge- og oppmålingssaker fordi disse også har nytte for fellesskapet. Gebyrene økes for å dekke høyere utgifter og mer arbeid med tilsyn og oppfølging.

Selvkostgraden foreslås til 57 % for private planforslag, 90 % for bygge- og delesaker, 100 % for eierseksjonering og 50 % for oppmåling. Endringene skal bidra til at tjenestene drives på en stabil og bærekraftig måte.