



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/1836-5
Saksbehandler Anne Karen Birkeland

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	10.12.2025
Kommunestyret 2023-2027	17.12.2025

Godkjenning av Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Tvedestrand kommunestyre vedtar den vedlagte Forskrift om gebyrer etter Plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Tvedestrand kommune, Agder. Forskriften vedtas med virkning fra 1. januar 2026.
2. Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Tvedestrand kommune, Agder, fastsatt av Tvedestrand kommunestyre 15. nov. 2023 med endring av 11. desember 2024, oppheves fra 1. jan. 2026.

Vedlegg

2025-11-27 Forskrift plan, byggesak, oppmåling fra 1.1.2026_pdf

Bakgrunn for saken (fakta)

Forslaget til justeringer i gjeldende forskrift har vært på høring og det er ikke mottatt merknader innen høringsfristen. Saken legges fram for kommunestyret for endelig godkjenning.

Bakgrunn for endringene er at den gjeldende forskrift har behov for noen presiseringer og at vi etter en tids bruk av forskriften har sett behovet for å endre på noen av punktene. Tvedestrand kommune har nå benyttet gjeldende gebyrforskrift i 2024 og 2025. Denne lokale forskriften for gebyrer er knyttet til behandling av private arealplaner, bygge- og delesaker, oppmålings- og eierseksjoneringsaker. Forskriften omfatter tjenester som kan gebyrlegges og skal være i tråd med selvkostprinsippet.

Alle som får utført tjenester etter denne forskriften skal betale gebyr. Hvilke tiltak som ilegges gebyr kommer frem av kapittel 2 til kapittel 5. Gebyrene beregnes i tråd med gebyrbestemmelser i respektive særlover/-forskrifter samt bestemmelsene i selvkostforskriften.

Problemstilling

Vil kommunestyret vedta nytt forslag til forskrift?

Faglige merknader/historikk

Formål og virkeområder:

Forskriften gir bestemmelser om betaling av gebyr for kommunens saksbehandling etter lover og forskrifter for følgende gebyrtjenester:

- Forskriftens kapittel 2: Private planforslag etter plan- og bygningsloven
- Forskriftens kapittel 3: Bygge-, dele- og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven
- Forskriftens kapittel 4: Seksjonering etter eierseksjonsloven
- Forskriftens kapittel 5: Oppmåling etter matrikkellova

Det viser seg nødvendig med enkelte justeringer som å differensiere små og større saker når det gjelder dispensasjonsgebyrer, endre tekst i forhold til stavefeil og supplere tekst for å få en bedre forståelse av innholdet.

Revisjon av forskriften oppstår etter at forskriften har vært benyttet i 1,5 år. Det viser seg nødvendig med enkelte justeringer som å differensiere små og større saker når det gjelder dispensasjonsgebyrer, endre tekst i forhold til stavefeil og supplere tekst for å få en bedre forståelse av innholdet.

Endringer er opplistet her:

Paragraf	Gml paragraf
-----------------	---------------------

§1-5

PLANSAKER:

§ 2-1-5

§ 2-3-2

2-3-2 utgår

§ 2-3-4

§ 2-3-5

§ 2-3-6

§ 2-3-7

§ 2-3-4

§ 2-3-8

§ 2-3-5

§ 2-3-9

§ 2-3-6

§ 2-4

§ 2-5

Endring som er gjort:

Ny tekst i paragraf som gjelder klageadgang. Det er kun lagt til utdypende forklaring.

Tekst etter tabell i gammel § 2-5 er nå flyttet til ny § 2-1-5. Frister er endret.

Paragrafen er helt endret til å omfatte planer som er i strid med overordnede planer. Tilleggsgebyr for planer i sentrumsområdene, da det er mer komplisert saksbehandling i tettbygde strøk.

Tilleggsgebyr der planen inneholder over 7 arealformål og / eller 2 hensynssoner.

Tilleggsgebyr for planer med flere vertikale nivåer enn grunnareal

Ingen endring i tekst, paragrafen er flyttet til § 2-3-7.

Ingen endring i tekst, paragrafen er flyttet til § 2-3-8.

Ingen endring i tekst, paragrafen er flyttet til § 2-3-9.

Nytt punkt

Tilført 2 nye punkt:

1: Gjelder saker der saken trekkes fra behandling før oppstartsvarsel, eller at initiativ må stoppes.

5: Gjelder ved avslutte arbeid med planendring etter § 1-4 før saken er sendt på høring.

BYGGESAKER

§3-7-6

Tekst utvidet. Flere tiltak er listet opp som manglet i forrige forskrift.

§ 3-10

Gjelder dispensasjoner, behov for å differensiere satsene noe mer slik at små saker ikke får like høye gebyrer som større og mer kompliserte saker. Endret for tilfeller med flere dispensasjoner i samme søknad. Gebyr 100% for det høyeste dispensasjonsgebyret og deretter 50% pr. påfølgende dispensasjoner.

OPPMÅLING

§ 5-3-1

x

Gebyr for sammenslåing av eiendommer, var ikke med tidligere

Etter høringen er det i tillegg rettet noen få skrivefeil i beregningsenheten.

Tidligere vedtak

Høringsvedtak datert 27. august 2025 i Teknikk-, plan- og naturutvalget.

Gjeldende regelverk på området

Hjemmelsgrunnlag:

Selvkostforskriften

Forvaltningsloven § 37

Plan- og bygningsloven §§ 33-1

Matrikkelloven § 32, forskriftens §§ 16 og deler av 4

Eierseksjonsloven § 5-1

Forskriften som er gjeldende i 2025 er å finne på www.lovdata.no

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Gebyrene skal sees i sammenheng med utgiftene til saksbehandlingen, selvkostprinsippene legges til grunn. Selve gebyrsatsene skal vedtas i forbindelse med budsjett for 2026 og økonomiplan for 2026-2029.

Ved beregning av selvkost forutsettes det 100% kostnadsdekning. Det vil si ingen grad av subsidiering.

Alternative løsninger og konsekvenser

Det er pr nå ikke noen alternative løsninger til innhold satt i forskrift.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale at den vedlagte forskriften vedtas. Ny gebyrforskrift gjøres gjeldende fra 1. januar 2026. Samtidig oppheves tidligere forskrift.

Tvedestrand, 02.12.2025

Kommunedirektøren