

Høringsutkast – Forslag til ny lokal forskrift om gebyrregulativ for behandling av plan-, bygge- og geodatatjenester mv.

1 Innledning

Vedlagt følger forslag til ny lokal forskrift om gebyrregulativ for behandling av plan-, bygge- og geodatatjenester mv, Tromsø kommune, Troms og Finnmark. Forskriften skal erstatte Forskrift om gebyrregulativ byutvikling, Tromsø kommune, Troms og Finnmark av 09.06.2020

Forskriften er utarbeidet med utgangspunkt i godkjent gebyrregulativ, men endringene er så store at det utgjør en ny forskrift. Forslaget i sin helhet fremgår av vedlegg 1. Høringsutkastet omtaler endringsgrepene som gjøres, og forslaget del 1 vises og omtales i det hele. Endringer i tekst fra eksisterende forskrift som er gjort for klarere språk omtales ikke.

Gebyrregulativ 2022 – saksbehandling plan- og bygningstjenester mv. får flere endringer, både av generell art, og av årsaker knyttet til tydeligere selvkostveiledning og saksbehandlingspraksis med videre. Dette er endringer

- av generell art
- som følge av tydeliggjøring av selvkostforskriften
- som følge av forvaltningspraksis
- som følge av behov for riktig balanse mellom saksmengde og kapasitet på byggesaksenheten

«Gebyrregulativ 2022 – saksbehandling plan- og bygningstjenester mv.» endrer navn til «Lokal forskrift – saksbehandling av plan-, bygnings- og geodatatjenester m.v.». Dette skjer for det første for å gjenspeile at betalingssatsene faktisk er å regne som en lokal forskrift, og for det andre å tydeliggjøre hvilke tjenester som finansieres via gebyrer.

Høsten 2021 publiserte Kommunal- og moderniseringsdepartementet en ny [veileder «for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker»](#). I veilederen er det gitt en del tolkninger og avklaringer som har vesentlig betydning for utforming av gebyrregulativet for plan-, bygge og oppmålingssaker. Veilederen er skrevet særskilt for byggesaker, men vil gjelde parallelt for andre fagområder.

Departementets tolking av at «selvkost skal tilstrebes i den enkelte sak» slik det framgår av forskriften, betyr i praksis at nivået på gebyrene må ta utgangspunkt i kommunens gjennomsnittlige gebyrer i den enkelte sakstype. Videre vurderer de at kommunens rettslige handlingsrom IKKE åpner for kryss-subsidiering mellom sakstyper.

Konsekvensen av foreslått endring i gebyrstruktur og forbudet mot kryss-subsidieringer er en forskyving av gebyrbelastning fra «større» byggesaker (leiligheter, næringsbygg, hoteller etc.) til mindre byggesaker (småhus, fritidsboliger, fasadeendringer med mer).

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har de senere år hatt fokus på kommunens gebyrregulativ og forholdet mellom selvkost og gebyr i enkeltsak. Dette har ført til at kommunen har fått en rekke vedtak opphevet som følge av at gebyret ikke er å anse som tilstrekkelig dokumentert.

Som følge av Statsforvalterens tilbakemeldinger i enkeltsaker fremstår det som klart at det er behov for endringer i dagens gebyrregulativ. Endringen av gebyrregulativet skal gjenspeile den faktiske saksbehandlingen og tidsbruken. Ved hjelp av tidsregistrering i ulike søknadstyper vil gebyrene kunne standardiseres, og istedenfor å sannsynliggjøre i enkeltsak vil kommunen kunne vise til at gebyrfastsettelsen baserer seg på et gjennomsnittlig tidsforbruk i enkeltsaker av en gitt type.

Byggesaksenheten skal være selvfinansiert, i tråd med selvkostprinsippet. Det er vedtatt 100 prosent selvkost. KOSTRA-tallene for 2020 og 2021 viser at Tromsø kommune har betydelig lavere driftskostnader per innbygger enn sammenlignbare kommuner, lavere byggesaksgebyr, mens gjennomsnittlig saksbehandlingstiden har vært betydelig lengre enn de vi naturlig sammenligner oss med. Egne tall viser at gjennomsnittlig saksbehandlingstid ligger på eller over frist for saksbehandling. Dette innebærer at enheten i mange saker må redusere gebyret i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven paragraf 21-7.

Underkapasiteten på byggesaksenheten i dag fører sammen med turnover til forsinkelser i saksbehandlingen, akkumulering av nye saker som skal behandles og dermed et stadig økende tap av gebyrinntekter. I tillegg blir kunder i økende grad misfornøyd med tjenesten.

Samlet sett utgjør det overstående grunnlaget for behov for en endring av den lokale gebyrforskriften.

2 Forskriftens oppbygging

Forskriften er bygd opp i to deler.

Forskriftens del I. *Generelle bestemmelser* angir forskriftens formål og omfang samt generelle bestemmelser som gjelder for regulativet.

Forskriftens del II. *Gebyrregulativet* angir tjenester og gebyrer for disse.

Del I er rettsregler for håndheving av gebyrregulativet, mens del II angir priser på tjenestene. Ved rullering av kommunens budsjetter vil det være gebyrnivået i del II som behandles, mens del en vil være uendret.

3 Generelle bestemmelser

3.1 Forslag til bestemmelser

§ 1.1 *Forskriftens formål og omfang* skal lyde:

Forskriften gir bestemmelser om beregning og innbetaling av gebyrer som brukere av tjenestene omfattet av denne forskriften skal betale for.

Gebyrene beregnes etter overordnede (statlige) retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester. Dette prinsippet innebærer at gebyrene dekker alle kostnader kommunen har til tjenestene som er omfattet av forskriften, uten at det beregnes overskudd av virksomheten.

§ 1.2 Tjenester omfattet av forskriften skal lyde:

- Planforslag og konsekvensutredning
- Bygge- og delingssaker
- Oppmålingssaker og matrikkelføring
- Kart og fastmerker
- Seksjonering
- Refusjon
- Gravemeldinger
- Delinger etter jordloven
- Konesjonssaker
- Opprydding i forurenset grunn
- Teknisk plangodkjenning
- Informasjon om andre gebyrer

§ 1.3 Virkeområde skal lyde

Forskriften gjelder innenfor Tromsøs kommunegrense.

§ 1.4 Fastsettelse av gebyrnivå skal lyde:

Størrelsen av gebyret fastsettes årlig av kommunestyret og fremkommer av del II, Gebyrregulativet.

§ 2 Fellesbestemmelser er i det hele en videreføring av dagens gebyrregulativ sin del 1. I det videre omtales kun endringer i disse fellesbestemmelsene. Endringer fremgår i kursiv.

1.1 Betalingsplikt endres til § 2.1 Betalingsplikt. Bestemmelsen skal lyde:

Du skal betale gebyr etter denne lokale forskriften for de tjenestene og oppgavene kommunen utfører innenfor de tjenester som omfattes av denne forskriften.

1.2 Beregningstidspunkt endres til § 2.2 Beregningstidspunkt.

1.3 Faktureringstidspunkt og innfordring endres til § 2.3 Faktureringstidspunkt og innfordring.

1.4 Gebyr for sak som trekkes endres til § 2.4 Gebyr for saker som trekkes.

1.5 Nedsettelse av gebyr endres til § 2.5 Nedsettelse av gebyr.

Bestemmelsens første ledd skal lyde:

Ansvarlig enhetsleder kan etter skriftlig søknad sette ned gebyret dersom særlige grunner taler for dette. Personlige eller sosiale forhold regnes ikke som særlig grunn.

Bestemmelsens tredje ledd skal lyde:

Søknad om nedsettelse av byggesaksgebyr og øvrige gebyr må formidles til Tromsø kommune innen 3 – tre uker – etter at gebyret er fastsatt i den enkelte sak.

1.6 Klageadgang endres til § 2.6 Klageadgang.

Bestemmelsens andre ledd skal lyde:

Avslag på søknad om nedsettelse av gebyr etter § 2.5 kan påklages. Gebyr som er fastsatt etter medgått tid eller medgåtte utgifter kan også påklages.

Bestemmelsens tredje ledd skal lyde:

Klageinstansen er *Statsforvalteren i Troms og Finnmark, jamfør plan- og bygningsloven (pbl) paragraf 1-9, jamfør forvaltningslovens regler om klage med mer*. Klagen sendes Tromsø kommune, Bymiljø.

3.2 Merknader til forslagene

Generelt er det innarbeidet en del språklige forenklinger, såkalt klarspråk, for at bestemmelsene skal bli noe enklere å lese. Vi har forsøkt å i størst mulig grad bruke hverdagslige ord og uttrykk, der disse ikke utilsiktet utvider eller snevrer inn bestemmelsen.

Forskriftens §§ 1.1-1.4 er nye, og angir hensikten med forskriften, hvilke tjenesteområder som omfattes, og hvor denne forskriften gjelder. Dette har ikke vært med i nåværende regulativ, men er viktig for å gi en avgrensning av forskriftens område. Forskriftens § 1-3 gir en klar hjemmel til at kommunestyret kan fastsette gebyrnivået gjennom behandling av kommunens årsbudsjett.

Fellesbestemmelsene er for en stor del beholdt, og endringer er i hovedsak gjort for å fange opp omorganisering på kommune- og fylkesnivå (henholdsvis omorganisering innen Avdeling for bymiljø og at det nå heter Statsforvalter).

I paragraf 2.5 foreslår vi å delegere myndighet til enhetsleder for å behandle søknader om nedsettelse av gebyrer. Gebyrnivået som er fastsatt i denne forskriften kan ikke påklages i enkeltsaker, så paragraf 2-6 er omarbeidet til å gjenspeile dette. Hovedregelen er at du søker om nedsettelse av et gebyr som du mener er for høyt, og så kan du klage på et eventuelt avslag på søknaden i tråd med klageadgang regulert i forvaltningsloven.

3.3 Konsekvenser av forslagene

Konsekvensene av forslag til nye paragrafer 1.1 til 1.4 er at forskriften får en definert avgrensning og regler for rullering. Konsekvens av bruk av klarspråk er at forskriften blir noe enklere å lese, og dermed styrker rettssikkerheten for grupper med nedsatt funksjon. Tydeliggjøring av klageadgangen reduserer misforståelser om når du kan klage, og effektivisering av saksbehandlingen som følge av at du forstår at du ikke sender inn klage når du skal sende inn søknad om nedsettelse av gebyr.

4. Gebyrregulativet

Gebyrregulativet består av til sammen elleve kapittel, etter følgende inndeling:

3. Planforslag og konsekvensutredninger
4. Bygge- og delesaker
5. Oppmålingssaker og matrikkelføring
6. Kart og fastmerker
7. Seksjonering
8. Behandling av refusjonssaker
9. Gravesøknader
10. Behandlingsgebyrer etter jordloven og konsesjonsloven
11. Behandlingsgebyr for tiltaksplaner – forurenset grunn og kontroll
12. Godkjenning av tekniske planer
13. Informasjon om andre gebyrer

Av disse kapitlene er det gjort store endringer eller helt nye bestemmelser i kapittel 4, 9 og 12, mindre endringer i kapittel 3 og 6, og kun endringer i gebyrnivå i øvrige kapittel. Kapittelet om situasjonskart og plan- og byggesaksdokumenter mv fra dagens forskrift er fjernet, da prisene på disse tjenestene defineres av tjenesteleverandør.

Vi har forsøkt å følge prinsipper for klarspråk i utformingen av forslaget til nytt gebyrregulativ.

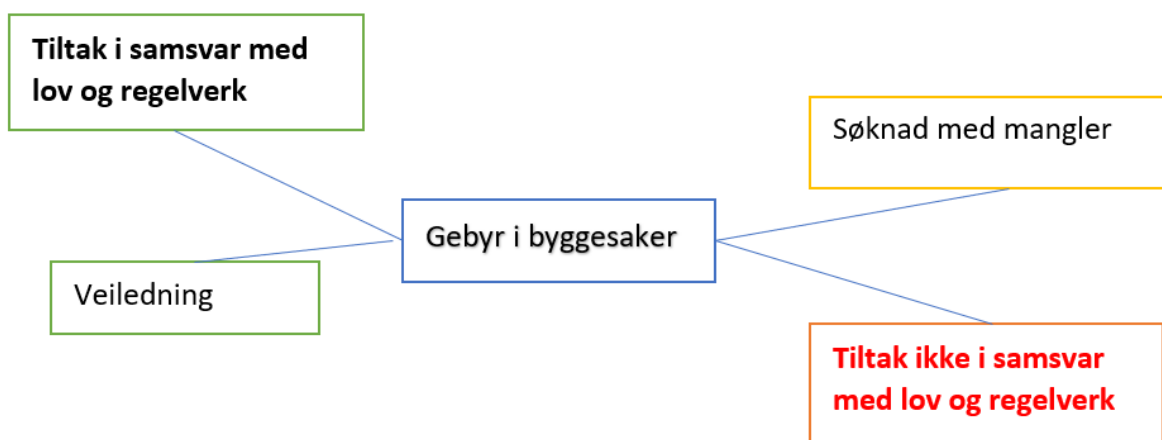
4.1 Forslag til endringer, samt merknader

4.1.1 Kapittel 3

I kapittelet for planforslag og konsekvensutredninger er det gjort én vesentlig endring utover endring av gebyrnivå og justering av språket. Det gjelder en bestemmelse knyttet til fritak for gebyr (i punkt 2.2 i gjeldende gebyrregulativ, se vedlegg 2) om fritak i distriktet for arealgebyr for bolig- og næringsarealplaner som er under 10 dekar. I tråd med selvkostprinsippet og forbud mot kryss-subsidiering er unntaket fra arealgebyr i distriktet foreslått fjernet.

4.1.2 Kapittel 4

Gjennom en kartlegging og sortering av sakstyper basert på erfaring med kompleksitet er det valgt en hovedstruktur for gebyrer i byggesaken som skiller mellom tiltak i samsvar med lov og regelverk og tiltak som ikke er i samsvar med lov og regelverk, se figur 1. Bemerk at med veiledning menes det her veiledning i den konkrete byggesaken. Denne veiledningen inngår i selvkost, og tidsbruken dekkes av gebyr. Generell veiledning om hvordan du søker, hvor du kan finne informasjon, hvordan du klager og lignende er regulert av forvaltningslovens bestemmelser. Generell veiledning inngår ikke i selvkost, og kostnaden med dette arbeidet dekkes over kommunes driftsbudsjett.



Figur 1: prinsipp for inndeling av gebyrer for byggesak.

Gebyrstrukturen bygges opp etter sakstype heller enn bygningstype og areal. Departementets nye veileder for selvkostberegning legger premissene for strukturen. Hovedstruktur skiller mellom tiltak i samsvar med lov og regelverk og tiltak som ikke er i samsvar med lov og regelverk. Det er gjennomsnittlig saksbehandlingstid i sakstype som ligger til grunn for gebyrnivå. Det er gjennomført tidsmålinger over tid. Disse viser blant annet at når tiltaket ellers er i samsvar med forskrifter og kommunalt planverk (altså der det ikke er behov for dispensasjoner eller sektorgodkjenninger) blir gjennomsnittlig saksbehandlingstid tilnærmet like omfattende for småhus på rundt 150 kvadratmeter BRA (rundt 12 timer) i fortetningsområder som en boligblokk på 1000 kvadratmeter BRA (rundt 17 timer).

Det er tiltak som ikke er i samsvar med regelverk som gir utslag i økt tidsbruk, og det er antall dispensasjoner, type dispensasjon og om tiltaket er i fortetningsområde eller ikke som utgjør forskjellen mot tiltak i samsvar med regelverket. For småhus i fortetningsområder ser vi en betydelig økning i gjennomsnittlig tidsbruk i saker i samsvar med og saker som ikke er i samsvar med regelverket, sammenlignet med småhus utenfor fortetningsområder. Samsvar med regelverket betyr i denne sammenheng samsvar med plan- og bygningslov med forskrift, annen sektorlovgivning, samsvar med kommuneplan, reguleringsplaner eller andre styringsregler.

Utformingen går fram av vedlegg 1, kapittel 4. Endringene er snudd fra å ha fokus på tiltakets form og størrelse som grunnlag for lineære gebyrer (altså gebyrer som blir større jo større tiltaket er i areal eller antall) til type tiltak, og om tiltaket er i samsvar med regelverket eller ikke. Gebyrene er fremstilt i tabeller, hvor gebyr for tiltak i samsvar med eller tiltak med kun én dispensasjon av gitt type er framstilt. For tiltak med to eller flere dispensasjoner gjelder tabell for ren dispensasjon i § 4.7, sammen med gebyr i kolonnen for tiltak i samsvar med regelverk. Et eksempel:

Ett-trinns søknad for småhus utenfor fortetningsområdet foreslås med et gebyr på kr. 10 800 + grunngebyr. Kreves det i tillegg én dispensasjon fra plan kan man fra tabellen til pkt. 4.2.2 lese at det foreslås et gebyr på kr. 30 600 + grunngebyr. Skulle det i tillegg være behov for ytterligere en dispensasjon vil gebyret beregnes på følgende vis: gebyr for tiltak i samsvar kr. 10 800 + (gebyr for dispensasjon fra plan i § 4.7 kr 21 600 x 2 x faktor ved to dispensasjoner 0,75) + grunngebyr = kr 43 200 + grunngebyr.

I § 4.1.1 innføres et gebyr «For annet avtalt veiledningsmøte etter pbl, uten referat». Dette innebærer at det åpnes for å bestille time til veiledningsmøte for konkrete tiltak, før søknad. Det dekker ikke veiledning i hvordan man skal gå fram for å søke, som hører inn under forvaltningslovens bestemmelser om veiledning. Det siste er ikke gebyrbelagt.

I § 4.1.2 gjeninnføres grunngebyr for førstegangsbehandling av søknad. Grunngebyret dekker indirekte kostnader med å drive byggesaksenheten. Digitale søknader har de siste to år vært unntatt fra grunngebyr for å stimulere til å ta i bruk digitale søknadsverktøy, men i og med at det ikke er anledning til å kryss-subsidiere er nå grunngebyret gjeninnført. Det skilles imidlertid mellom digital og manuell søknad, da manuell søknad genererer mer arbeid enn digital søknad.

En annen følge av presiseringen av det ikke er anledning til å kryss-subsidiere er at det i § 4.1.3 innføres gebyrer for saker som ikke får fullført behandling. En del saker føres ofte fram til nesten fullført behandling, men trekkes når et siste varsel om avslag mottas. I disse sakene kan det allerede ha vært lagt ned betydelige timer for å vurdere aspekter ved tiltaket. I en del saker sendes det inn svært mangelfulle søknader, og til tross for flere mangelbrev klarer ikke søker eller tiltakshaver å fremskaffe nødvendig dokumentasjon, og saken må derfor avvises. Vi foreslår at en andel av fullt gebyr må betales i slike tilfeller.

Gebyrer i § 4.2.2 og § 4.3.1 er sortert etter tiltak knyttet til bestemmelser i pbl § 20-1. Vi legger til grunn det mest omfattende av tiltakene om det er flere i samme søknad, ved beregning av gebyret.

I § 4.5 er delingssaker delt opp i ulike typer gebyrer, basert på delingssakenes kompleksitet, henholdsvis § 4.5.1 Oppretting av grunneiendom, § 4.5.2 Oppretting av anleggseiendom og § 4.5.3 Øvrige delingssaker.

Gebyr for midlertidig brukstillatelse i § 4.6 utvides til å gjelde alle søknader, der det til nå har vært krevd gebyr når det har vært ønsket forsert behandling. Som følge av presiseringen rundt kryss-subsidiering plasseres kostnaden ved saksbehandlingen i den enkelte sakstype. Midlertidig

brukstillatelse er en unntaksregel, og det har ikke vært hensikten at denne tillatelsen skal benyttes i enhver byggesak.

I gebyrregulativet er det skilt mellom søknader som kun inneholder dispensasjoner og søknader om tillatelse som inkluderer søknad om dispensasjoner. Søknad om ren dispensasjon kan være nyttig i saker der du ellers vil kunne bygge uten tillatelse etter unntak i saksbehandlingsforskriften SAK § 4-1. For øvrig er det gjerne noe mer medgått tid i saker der det først søkes om dispensasjon for så å søke om tiltak, enn om det søkes om tiltak og dispensasjon samlet. Det er derfor bygd inn en faktor i beregningen av søknad om tiltak med én dispensasjon i tabellene i §§ 4.2 til 4.6. For rene dispensasjoner er det som nevnt over samlet en tidsgevinst når man behandler flere dispensasjoner samtidig, og det er derfor angitt en faktor i § 4.7 som skal benyttes ved beregning av gebyrene.

Subsidier i § 4.9 foreslås videreført som tidligere, med unntak av byggesakssjefens anledning til å gi rabatt i saker som får uforholdsmessig høyt gebyr. Denne er fjernet, da utforming av nytt gebyrforskrift baserer seg på gjennomsnittsbetraktninger for sakstyper, samt at det foreligger anledning til å søke om nedsettelse av gebyr etter § 2.5. Subsidier dekkes ikke av gebyrer i byggesaken, men finansieres over driftsbudsjettet.

4.1.3 Kapittel 5

I kapittelet for planforslag og konsekvensutredninger er det ikke gjort endringer utover justering av gebyrnivå og justering av språket. Gebyret for MUF i § 5.2.5 er nær doblet for å gjenspeile arbeidsomfanget.

4.1.4 Kapittel 6

Kapittelet om kart og fastmerker er omarbeidet for å gjenspeile en heldigital hverdag. Data bestilles direkte fra tjenestetilbydere som Kartverket o.a. Kun i særskilte tilfeller, etter avtale, kan kartdata leveres manuelt. Satsene er justert med påslag fastsatt i rundskriv til budsjettarbeid for 2023.

4.1.5 Kapittel 7

Eneste endring utover årlig justering for prisnivå er heving av maksimalpris per seksjonerings- og reseksjonerings sak. Årsaken er at det innimellom bygges noen store boligblokker med over 100 seksjoner.

4.1.6 Kapittel 8

Tromsø Kommune øker gebyret for behandling av refusjonssaker fra 1,5% og 50 000 kr til 2,5% og 70 000 kr ettersom det er svært arbeidskrevende saker.

Vi har tidligere ligget vesentlige lavere enn andre kommuner det er naturlig å sammenligne seg med.

Økningen vil gjøre Tromsø Kommune være sammenlignbar med andre kommuner.

4.1.7 Kapittel 9

En vesentlig endring i gebyr for gravesøknader er differensiering mellom mindre og større gravesaker, som følge av presisering av veiledning til forskrift om selvkost. Saker av mindre omfang har fått et redusert gebyr, mens større saker har fått en økning noe over årlig prisstigning. Et lavere gebyr på mindre gravearbeider kan medføre at flere velger å melde inn sine tiltak, noe en del utelater å gjøre per i dag.

Mindre gravearbeider er:

- Graving i innkjørsel eller annet areal som grenser til offentlig trafikkareal men ikke blokkerer vegbane eller siktlinjer, under to ukers varighet

- Graving som fører til sperring av ett kjørefelt (minst ett kjørefelt holdes åpent), i mindre trafikkert trafikkareal (typisk boligveg), med inntil to ukers varighet

Større gravearbeider er:

- Graving som fører til full sperring av veg og gang/sykkelveg og krever alternativ kjørerute.
- Graving i hovedveg, samleveg eller busstrasé som fører til delvis sperring av trafikkareal (reduisert framkommelighet)
- Graving som varer over to uker
- Graving som omfatter mer enn ett graveområde
- Graving som krysser veg eller gravetrase over 40 m lengde

Prisen for arbeidstillatelse er økt utover årlig prisstigning. Årsaken er at vurdering av tidsbruk på forskjellige søknader viste at det var et misforhold mellom arbeidsmengde og pris på arbeids- kontra gravetillatelse.

Det innføres et gebyr for tilsyn, og overtredelsesgebyr. Dette har tidligere vært nevnt i Retningslinjer for graving, men har ikke vært tatt inn i gebyrregulativet. Hensikten er å overføre kostnaden med tilsynet over fra driftsbudsjettet til den som får gjennomført et gravearbeid. Gebyret dekker selvkost.

4.1.8 Kapittel 10

Ingen endring utover årlig justering for prisnivå.

4.1.9 Kapittel 11

Ingen endring utover årlig justering for prisnivå.

4.1.10 Kapittel 12

Godkjenning av tekniske planer er hjemlet samme sted som gebyr for private reguleringsforslag, i pbl § 33-1. Gebyret innføres for å dekke enhet for veg og enhet for park, idrett og friluftsliv sine kostnader med å behandle godkjenning av tekniske planer. Dette er et svært ressurskrevende arbeid. Behandling av tekniske planer har nærmere sammenheng med areal enn i byggesaksbehandlingen, så det er mer nærliggende å legge areal til grunn for nivå. Gebyret kreves når det stilles krav i kommune-, kommunedel-, reguleringsplan eller byggetillatelse om teknisk plangodkjenning.

4.1.11 Kapittel 13

2%-satsen ble vedtatt i Tromsø Kommune for over 10 år siden, og har ikke vært gjenstand for vurdering eller revidering før i år. Gebyret økes fordi gammel sats ikke dekker kommunens selvkost i behandlingen av slike saker. Med en økning til 10 % vil Tromsø kommune fortsatt være blant kommunene med lavest sats på dette gebyret.

Private utbyggere som etablerer teknisk infrastruktur som vilkår for byggetillatelse til et prosjekt, inngår justeringsavtale med kommunen for å få mva på investeringen tilbake. Av beløpet kommunen krever tilbake fra Skatt nord, vil Tromsø kommune beholde 10 % av merverdiavgiftsretten

4.1.12 Kapittel 14

Kapittelet er et rent informasjonskapittel som angir hvor du kan finne andre gebyrer. Vi er usikker på om det er behov for dette, og ber om særskilt innspill på dette. Det er mulig at det er tilstrekkelig at informasjonen gis på kommunens nettsider.

4.2 Konsekvenser av forslagene

4.2.1 Kapittel 3

Konsekvensen av opphevingen av dette unntaket er at de som ønsker å fremme privat planforslag må betale inntil 123 000 kroner mer for å få sin plan behandlet. I snitt tas det opp mindre enn én slik plan til behandling i året.

4.2.2 Kapittel 4

Konsekvensen for tiltakshaver er et mer korrekt gebyrnivå i forhold til selvkost og at gebyret er forutberegnelig. Konsekvensen for tiltak som er i tråd med regelverket, altså tiltak som ikke krever dispensasjon eller fravik fra krav i lov, planbestemmelser eller forskrift er jevnt over en betydelig reduksjon av byggesaksgebyret. Det blir generelt sett billigere å søke om tillatelse til å bygge boliger i tråd med regelverket.

Det viktigste unntaket fra lavere gebyrnivå er tiltak som kan søkes og gjennomføres av tiltakshaver, uten ansvarsrett, jamfør pbl § 20-4. Her vil gebyret mer enn doble seg. Her skjer det imidlertid en betydelig endring i lovverket slik at over tid vil flere og flere av de små tiltakene bli unntatt fra søknadsplikt, både på nasjonalt og lokalt nivå. Et grep tar kommunen selv ved å endre praksis for små fasadeendringer når bygningen ikke er fredet eller på annen måte vernet. Heretter vil kommunen ikke kreve søknad for slike tiltak, da det uansett er mulig å gjennomføre fasadeendringer gjennom tilbygg uten at det kan kreves søknad. Det arbeides også for å klarere områder i distriktet der det er krav om søknad om dispensasjon fra både LNFR-område i kommuneplanens arealdel og byggeforbud i 100-metersbelte i strandsonen. Målet er at behovet for dispensasjon skal oppheves for boligeiendommer som er bebygd, slik at de kan bli likestilt med boligeiendommer i regulerte områder.

For saker som ikke er i samsvar med regelverket og kreve minst én dispensasjon eller fravik fra regelverket vil gebyret for tiltaket øke, for mindre tiltak til dels stor økning relativt sett. Under vises en tabell med eksempler på endring i gebyr, enten i samsvar med regelverket eller med én dispensasjon:

Tiltaksbeskrivelse	Gebyr 2022	Gebyr 2023	Kommentar
Tilbygg som er søknadspliktig men forstås av tiltakshaver	Kr. 4 010	Kr. 9 000	Endringen kommer av at gjennomsnittlig saksbehandlingstid skal dekkes av gebyret. Søknader etter § 20-4 var fritatt for grunngebyr i 2022.
Ny enebolig over 150 m ²	Kr. 21 300	Kr. 12 600	Endringen kommer av at det kreves gebyr for gjennomsnittlig saksbehandlingstid for sakstypen.
Ny enebolig i fortettingsområder over 150 m ²	Kr. 21 300	Kr. 21 600	Saker i fortettingsområder krever mer tid og er derfor et eget gebyrområde.
Ny tomannsbolig	Kr. 31 410	Kr. 12 600	Endringen kommer av at det kreves gebyr for gjennomsnittlig saksbehandlingstid for sakstypen. Flere boenheter gir ikke vesentlig mer saksbehandlingstid, i gjennomsnitt.
Ny tomannsbolig i fortettingsområder	Kr. 31 410	Kr. 21 600	Se over.
Boligblokk over 150 m ² , 30 leiligheter, 1	Kr. 350 000	Kr. 55 800	I gjeldende regulativ er det en påslagsstige per leilighet. I ny forskrift er det tiltaket som helhet som vurderes, og man ser på

dispensasjon fra plan. Rammetillatelse			gjennomsnittlig behandlingstid for denne type bygninger. Det er ikke noen linearitet i tidsbruken vurdert mot antall leiligheter, så vidt tidsstudier viser.
Bruksendring tilleggsdel til hoveddel	Kr. 6 750	Kr. 9900	Endringen kommer i hovedsak av at vi nå må ta grunngebyr for alle søknader. Digitale søknader var unntatt fra grunngebyr i 2022 for å stimulere til digital søknad.
Mindre fasadeendringer	Kr. 4 010	Kr. 0	Det kreves ikke lenger søknad for mindre endring av fasade, dersom bygningen ikke er fredet. Begrunnelsen er at et lite tilbygg som endrer hele fasaden uansett er unntatt søknadsplikt etter endringer i pbl, jamfør SAK § 4-1.
Dispensasjon fra lov eller plan	Kr. 8 120	Kr. 21 600	Endringen kommer av at arbeid med dispensasjoner er betydelig, blant annet på grunn av praksis hos Statsforvalter i etterprøving av vedtak.
Dispensasjon fra lov eller plan, i LNFR/strandsone	Kr. 8 120	Kr. 7 000	Denne typen dispensasjoner er relativt kurante å behandle, særlig for tiltak på etablerte bolig- og fritidseiendommer.
Fasadeendring og tilbygg med carport, sentrumsnært. Behov for to dispensasjoner.	Kr. 16 840	Kr. 44 150	Den store forskjellen bunner i at det er to dispensasjoner i saken. Flere dispensasjoner i samme sak har en rabattfaktor, da det gjerne går litt raskere å vurdere dispensasjon nummer to, men tidsbruken er likevel betydelig.

Tabell 1: eksempler på gebyrforskjeller fra gjeldende og nytt regulativ. Tiltak i 2023 inkluderer grunngebyr på 1 800 kr. Grunngebyr er unntatt i 2022 som et tiltak for å stimulere til digitale søknader.

Konsekvensen for samfunnet er at det etter hvert vil bli brukt færre ressurser på å etterprøve gebyrnivå i byggesaker. Det legges ned betydelige timeverk i både Tromsø kommune og hos Statsforvalteren i Troms og Finnmark på å saksbehandle klager på avslag av nedsettelse av gebyrer. Ut fra etterkalkulering av gebyr for fem måneder i 2021 er det lite sannsynlig at det vil forekomme gebyrer på over kr. 80 000 i de aller fleste saker. Unntaket vil være tiltak som er vesentlig i strid med lovverk, og som dermed krever mer enn to til tre dispensasjoner fra plan eller rekkefølgekrav.

4.2.3 Kapittel 5 til og med 8 samt kapittel 10 og 11.

Endringene ventes å ha små konsekvenser for de fleste tiltak. Eneste unntak er seksjonering av svært store boligprosjekter, der kommunen nå vil få dekket en større andel av selvkost i disse sakene, og tiltakshaver vil få et noe høyere gebyr (inntil en dobling) for seksjoneringen. Kostnaden med saksbehandlingen flyttes dermed over fra skattebetalerne til tiltakshaver.

4.2.4 Kapittel 9

Det forventes at endringen i utforming av gebyr for gravesøknader vil stimulere til at flere søker for mindre gravetiltak, og dermed får disse inn i regulerte former. Dette er nyttig både for den som får gravejobben utført og for samfunnet, ved at det oppstår færre situasjoner med kabelbrudd eller lignende. Det forventes også at de som lar utføre arbeidet vil kunne organisere sitt arbeid mer effektivt slik at graving avsluttes noe raskere.

4.2.5 Kapittel 12

Konsekvensen for tiltakshaver i saker der det kreves teknisk plangodkjenning kan være en økning av gebyrnivå tilsvarende reduksjon i byggesaksgebyrer. For saker der det kreves teknisk plangodkjenning er dette likevel en marginal del av de totale byggekostnadene.

Konsekvensen for samfunnet er at kostnaden med saksbehandlingen flyttes over fra skattebetalere generelt til tiltakshaver. Det gir rom for å arbeide med andre lovpålagte driftsoppgaver innen de aktuelle fagområdene, noe som kan komme allmenheten til gode gjennom bedre kommunale veger, parker og friluftsområder.

4.2.6 Kapittel 13

Konsekvensen for samfunnet er at mer av kostnaden med saksbehandlingen flyttes over fra skattebetalere generelt til tiltakshaver.

Vedlegg: 221014 Gebyrforskrift Byutvikling