

# 1. FRØYA KOMMUNE

1.1.1 Samlet saksframstilling		1.1.2
Saksbehandler: Kitt Julie Hansen	Arkivkode: 231	Arkivsaksnr: 21/1669 Gradering:

Behandling:		
73/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	19.08.2021

## SAMLET SAKSFREMSTILLING - LOKAL GEBYRFORSKRIFT FOR REGULERINGSPLAN, BYGGE- OG DELESAKSBEHANDLING, OPPMÅLING OG EIERSEKSJONERING - TRØNDELAG

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester den 19.08.2021 sak 73/21

**Behandling:**

**Vedtak:**

Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering ut på offentlig høring i 14 dager.

**Enstemmig.**

**Innstilling:**

Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering ut på offentlig høring i 14 dager.

**Utredning:**

**Vedlegg:**

1. Forslag til ny lokal gebyrforskrift reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering for Frøya kommune, Trøndelag

**Saksopplysninger:**

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vært å utarbeide et gebyrregulativ som på en fleksibel måte klarer å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Gebyrregulativet skal samtidig sørge for å finansiere de oppgavene som kommunen etter lover og regler er pålagt å utføre.

Jobben med nytt gebyrregulativ har hatt som mål å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven og hvilke kostnader dette medfører. Det skal bli enklere for politikere og publikum å bli opplyst om kommunens oppgaver og hva det kommer til å koste. Videre har hensikten vært å lage et regulativ som er mest mulig

rettferdig for alle tiltakshavere, samtidig som målsetningen også har vært at innretningen i regulativet skal minimere rettmessige klager på gebyrene.

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Frøya kommune - med EnviDan AS som sparringspartner. Målsetningen med arbeidet har vært å lage en forskrift som er rettferdig, tydelig og fleksibel.

- *Rettferdig*: Gebyrene skal gjenspeile de ulike brukergruppenes kostnadsnivå på best mulig måte.
- *Tydelig*: Forskriften skal være lett å lese og håndheve, med et klart og forståelig språk.
- *Fleksibel*: Forskriften henviser til årlige kommunestyrevedtak for gebyrenes størrelse.

## Selvkosttjenestene og hjemmel for å ta gebyr

### *Private planer og bygge-/delesaksbehandling*

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for behandlingen av private planforslag og bygge-/delesaker:

*«[...] kommunestyret kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse [...] og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. [...]. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.»*

### *Oppmålingsforretning og matrikkelføring*

Matrikelloven § 32 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for oppmålingsforretning og matrikkelføring:

*«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv. [...] Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»*

### *Eierseksjonering*

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for seksjoneringsaker:

*«Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringsøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.»*

## Nødvendige kostnader

Alle lovbestemmelsene over angir at kostnadene ikke kan overstige nødvendige kostnader. I den nye kommuneloven står det i § 15-1 *Beregning av selvkost* at «Hvis det er fastsatt i lov at kommunale eller fylkeskommunale gebyrer ikke skal være større enn kostnadene ved å yte tjenesten, skal selvkost beregnes i samsvar med andre til fjerde ledd.»

Begrepet «nødvendige kostnader» er med andre ord en selvkostbegrensning.

## Veiledning og klagesaksbehandling etter forvaltningsloven

Veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal være kostnadsfritt for brukerne og ressursene som brukes til dette skal dekkes over kommunekassen, og altså ikke finansieres med gebyrinntekter.

Forvaltningsloven § 11, første ledd: *«Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.»*

I et brev til Eigersund kommune skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet at: *«(...) fra departementets side [legges det til grunn] at gebyrbestemmelsen i plan- og bygningsloven ikke hjemler en adgang til å kreve gebyrer for å finansiere kostnadene ved å veilede tiltakshavere etter forvaltningsloven § 11.»*

*Det følger av pbl. § 33-1 at bygningsmyndighetene i utgangspunktet kan kreve gebyr for veiledning som faller inn under "andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre". Plikter som er pålagt etter andre lover enn plan- og bygningsloven (som fvl.) kan imidlertid ikke gebyrlegges med hjemmel i pbl. På bakgrunn av dette anser departementet at det ikke er hjemmel etter pbl. § 33-1 første ledd til å gebyrlegge veiledning etter forvaltningsloven § 11. Utgiftene til dette arbeidet kan derfor ikke gebyrlegges spesielt, eller inngå i det generelle grunnlaget for gebyrberegning».*

Heller ikke arbeid med klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.

*Fra Ot.prp. nr. 45 Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), sidene 283-284: «Departementet foreslår ikke en egen regel som innfører klageadgang, verken for gebyrregulativer eller konkrete gebyrer. Gebyrregulativer kan også i dag overprøves ved lovlighetskontroll etter kommuneloven § 59, noe som også forekommer. De enkelte gebyrene kan også påklages i dag, hvis de er individuelt utregnet. Hvis gebyrene mekanisk følger regulativet, er det som oftest regulativets innhold som må vurderes. Hvis regulativet ikke inneholder en bestemmelse om lemping av gebyrene, slik at det ikke er et alternativ å klage over unnlattelse av å benytte denne, viser departementet til at det også er mulig å søke om dispensasjon fra regulativet».*

Kommunen må vurdere hvilken lovhjemmel arbeidsoppgavene faller inn under, og dersom det faller utenfor plan- og bygningsloven skal ikke kostnadene inn i selvkostregnskapet til byggesak. Klager på enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 28 kan ikke gebyrlegges og må holdes utenfor selvkost.

## Selvkostprinsippet

Selvkostprinsippet innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på selvkostområdene.

Hva som skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost<sup>1</sup>. Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader, avskrivninger og renter.

Overskudd<sup>2</sup> i det enkelte år skal avsettes til bundne driftsfond. Avsatt overskudd fra det enkelte år tilbakeføres til brukerne av tjenesten i form av lavere gebyrer i løpet av en femårsperiode. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

## Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene<sup>3</sup> til gjeldende plan- og bygningslov at «Etter departementets mening må selvkostprinsippet relatere seg til kostnadene ved den enkelte sak, selv om det benyttes standardsatser med utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger. Det vil kunne medføre urimelige utslag om en tiltakshaver i for stor grad kunne gebyrlegges ut over det arbeidet tiltaket medfører.»

Selvkostprinsippet er også behandlet i en høyesterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603. Saken gjaldt fastsettelse av gebyr for en delingsforretning (oppmåling), men retten la til grunn at de samme synspunktene gjorde seg gjeldende som for gebyrfastsettelse etter plan- og bygningsloven. Det synes i dommen forutsatt at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.<sup>4</sup>

Sivilombudsmannen<sup>5</sup> kritiserte i 2015 Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyret er mekanisk beregnet som en lineær funksjon av bruksareal eller antall boenheter. Sivilombudsmannen

<sup>1</sup> Forskriften trådte i kraft 1. januar 2020 og erstatter «Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester (H-3/14)»

<sup>2</sup> Etter forskrift om beregning av selvkost har ikke kommunen anledning til å fremføre underskudd for gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven.

<sup>3</sup> Ot.prp. nr. 45, side 283

<sup>4</sup> Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

<sup>5</sup> Sivilombudsmannen Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

etterlyste en sikkerhetsventil som fanger opp tilfeller hvor standardiserte/lineære satser kan gi ulovlig høyt gebyr. På landsbasis er det store variasjoner mellom kommunenes gebyrer til tross for at lover og regelverk er likt for alle. Gjennomgående benytter mange kommuner areal i stor utstrekning ved beregning av gebyrene.

Myndighetene ønsker med andre ord at selvkost skal tilstrebes i den enkelte sak samtidig som gebyrinntektene ikke skal overstige samlet gebyrgrunnlag.

## **Regnskapsføring av gebyrgrunnlag**

### ***Private planforslag***

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 301 *Plansaksbehandling*. Her regnskapsføres utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlige og private detaljreguleringsplaner. Det er bare arbeid med private innsendte planer frem til planforslaget fremmes som kan finansieres gjennom gebyr. Arbeid med overordnede og offentlige planer kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

### ***Bygge- og delesaksbehandling***

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 302 *Byggesaksbehandling og eierseksjonering*. Her regnskapsføres utgifter til byggesaksbehandling, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid knyttet til byggesaksbehandling som kan finansieres av bygge-/delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler.

### ***Oppmålingsforretning***

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 303 *Kart og oppmåling*. Her regnskapsføres utgifter til kommunens kartgrunnlag, adresseforvaltning, matrikkelføring og oppmålingsforretninger. Det er bare arbeid knyttet til matrikkelføring og oppmålingsforretninger som kan finansieres av oppmålingsgebyret. Drift av kommunens kartgrunnlag og adresseforvaltning kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

### ***Eierseksjonering***

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 302 *Byggesaksbehandling og eierseksjonering*. Det er bare saksbehandling etter lov om eierseksjoner som kan finansieres av seksjoneringsgebyret.

## **Forslag til ny gebyrforskrift**

En stor del av oppgaven med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivere i saksbehandlingsprosessen, og knytte økonomiske variabler til dette. Dette gjøres for at det skal bli bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk og gebyret som faktureres tiltakshaver.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekker alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette handler blant annet om betaling, bestemmelse om urimelig gebyr, klage og definisjonsliste.
- Andre kapittel omhandler gebyr for private reguleringsplaner.
- Tredje kapittel omhandler gebyr for bygge- og delesaksbehandling
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringssaker.
- Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning.

### ***Kapittel 1 - Generelle bestemmelser***

Første kapittel omhandler bestemmelser om betalingsplikt, tidspunkt for gebyrfastsettelse og fakturering, gebyr og priser i regulativet, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, urimelig gebyr, klage, avslag, samt definisjoner og forklaringer.

Forskriftens § 1.7 gir kommunen anledning til å redusere gebyr som etter kommunens vurdering anses urimelig.

I § 1.6 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at gebyrer som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak siden gebyrene følger mekanisk av regulativet/forskriften. Derimot er det klageadgang på avslag på en søknad om gebyrreduksjon etter § 1.7 *Urimelig gebyr*.

Dersom søker el. får avslag på sin byggesøknad el. bestemmer § 1.8 at fullt gebyr likevel må betales.

I § 1.10 finnes definisjoner og forklaringer av fagtermer.

### ***Kapittel 2 – Private reguleringsplaner***

For private planforslag består samlet gebyr av et grunngebyr, gebyr for møter og saksbehandlingsgebyr etter planområdets areal og bebyggelsens areal. For arbeid som er pålagt etter plan og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i forskrift kan kommunen ta betalt etter medgått tid.

Gebyret for oppstartsmøte og andre underveismøter er fastsatt i § 2.2.2 og § 2.2.3. Kommunen bruker store ressurser på disse møtene med deltakelse fra mange berørte faginstanser. I tillegg vil behovet for møter med kommunen variere fra sak til sak. Derfor vil et gebyr per møte gi en mer treffsikker gebyrlegging.

I tillegg til grunngebyr beregnes gebyret ut ifra kjennetegn ved planforslaget. Totalt gebyr for et innsendt planforslag bestemmes av om forslagetets innhold er av en art som gjør saksbehandlingen mer kompleks for kommunen. Derfor er det i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne gode kostnadsdrivere i saksbehandlingen, slik at gebyret i saken reflekterer kommunens ressursbruk på best mulig måte.

Kostnadsdrivere som er av betydning for kommunens tidsbruk i saksbehandlingen er blant annet:

- Arbeid med konsekvensutredning
- I strid eller i tråd med kommuneplan
- Antall boenheter i forslaget
- Tillatt bebygd areal for andre formål enn bolig
- Sentrum eller ikke

Tilleggsgebyrene er regulert i § 2.2.3 til § 2.2.9 i forskriftsforslaget.

Tilleggsgebyr for planforslag innenfor sentrumsområdet etter § 2.2.9 gjelder først når kommunen har vedtatt områdeplanen for Sistranda sentrum.

Kapitlet inneholder også bestemmelser om utfylling, endringer og tilbaketrekking av eksisterende reguleringsplaner.

Gebyr for behandling av planforslag i gjeldende forskrift:

<b>Gebyrtype</b>	<b>Gebyrsats</b>
Oppstartsmøte	kr 5 059
Reguleringsplan inntil 10 daa	kr 35 190
Reguleringsplan over 10 daa	kr 5 916
Reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan	kr 17 595

Utdrag fra innretningen av gebyrsystem i ny forskrift:

Gebyrtype	Gebyrsats
Oppstartmøte	Kr X,-
Andre møter	Kr X,-
Planområdets areal over 80.000 m <sup>2</sup>	Kr X,-
Gebyr etter antall boenheter (bolig og fritidsboligformål)	
Til og med 20 boenheter	Kr X,-
Fra 21 til 39 boenheter	Kr X,-
Over 40 boenheter	Kr X,-
Gebyr etter bebygd areal for andre formål enn bolig	
Under 20.000 m <sup>2</sup> BYA	Kr X,-
Fra 20.000 m <sup>2</sup> til 50.000 m <sup>2</sup> BYA	Kr X,-
Over 50.000 m <sup>2</sup> BYA	Kr X,-
Planforslag i sentrum	Kr X,-

### Kapittel 3 – Byggesak

Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

I forslag til ny gebyrforskrift er bygningstype førende for gebyrstørrelse. For bolig og fritidsbolig tas det gebyr etter bygningstype, men per boenhet eller per bygning. For andre bygninger vil gebyret fastsettes som enhetsgebyr per kategori av bygningstyper.

Kommunen kan lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per tiltakstype når gebyrene er enhetsgebyrer og ikke er beregnet etter eksempelvis areal.

Utdrag fra gjeldende regulativ:

Gebyrtype	Gebyrsats
Enebolig	kr 16 800
Fritidsbolig, hytte, rorbu og lignende	kr 16 800
Rekkehus eller flermannsbolig per boenhet inntil 4 boenheter	kr 8 097
<b>1.d Tilbygg, påbygg og underbygg i tilknytning næringsbygg</b>	
BRA 0-50m <sup>2</sup>	kr 4 600
BRA 50-200m <sup>2</sup>	Kr 73 pr m <sup>2</sup>
BRA 200-400m <sup>2</sup>	Kr 58 pr m <sup>2</sup>

Utdrag fra innretning i nytt regulativ:

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b	Beregningsenhet	Gebyrsats
<b>Bolig/fritidsbolig og rorbu til og med 2 boenheter</b> Bygningstype 111-124, 161-163	Per boenhet	Kr X,-
<b>Store boligbygg, rekkehus, kjedehus og andre småhus</b> Bygningstype 131-136 og 141-159	Per boenhet, inntil 16 boenheter per bygg	Kr X,-
<b>Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig og fritidsbolig:</b> Bygningstype 111-172	Per bygg	Kr X,-
<b>Garasje, uthus, anneks, naust mv. til bolig:</b> Bygningstype 181-199	Per bygning	Kr X,-
<b>Sjøhus til næring med rom til varig opphold</b>	Per søknad	Kr X,-

Annet enn bolig:	Beregningsenhet	Samlet søkt BRA inntil 400 m <sup>2</sup>	Samlet søkt BRA over 400 m <sup>2</sup>
<b>Fabrikk-/industribygg ol.</b> Bygningstype: 211-219	Per bygning	Kr X,-	Kr X,-
<b>Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol.</b> Bygningstype: 221-229;323	Per bygning	Kr X,-	Kr X,-
<b>Lager-, landbruks-, parkeringsbygg ol.</b> Bygningstype: 231-249;421-439	Per bygning	Kr X,-	Kr X,-
<b>Offentlig tilgjengelige publikumsbygg,</b> Bygningstype: 311-322;329-429;441- 449;710-829	Per bygning	Kr X,-	Kr X,-

I forslaget til ny gebyrforskrift beregnes gebyr for dispensasjonssøknader etter type dispensasjon, altså hva det søkes dispensasjon fra. I gjeldende gebyrforskrift avgjøres gebyret av om det kreves høring og politisk behandling av søknaden.

Gebyr for søknad om dispensasjon i gjeldende forskrift:

Dispensasjon etter pbl § 19-1	Beregningsenhet	Gebyr
Søknad som ikke krever høring	Per søknad	kr 5 911
Søknad som krever ekstern høring til sektormyndighet	Per søknad	kr 10 965
Dispensasjonsbehandling på bygging i 100-metersbeltet i LNF-områder	Per søknad	kr 16 560

Gebyr for søknad om dispensasjon i ny forskrift:

Gebyr for søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1	Beregningsenhet	Gebyr
Dispensasjon fra plankrav i kommune- og reguleringsplan, arealbruk	Per søknad	Kr X,-
Dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. pbl § 1-8	Per søknad	Kr X,-
Dispensasjon fra utnyttelsesgrad, regulert byggelinje, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser mv.	Per søknad	Kr X,-
Dispensasjon fra andre forhold i plan og/eller pbl med tilhørende forskrifter, samt andre forhold som ikke er særskilt nevnt	Per søknad	Kr X,-
Dispensasjon for tiltak på eksisterende bygninger i LNF-områder i tråd med gjeldende retningslinjer.	Per søknad	Kr X,-
Tilleggsgebyr om dispensasjonssøknaden krever høring	Per søknad	Kr X,-
Tilleggsgebyr om dispensasjonssøknaden krever politisk behandling	Per søknad	Kr X,-
Tilleggsgebyr om søknaden inneholder flere forhold det søkes dispensasjon fra	Per søknad	Kr X,-

Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse. I tillegg tas det gebyr for forhåndskonferanse og gebyr i saker som trekkes etter hvor langt kommunen har kommet i saksbehandlingen.

#### **Kapittel 4 – Eierseksjonering**

Eierseksjonering ble en «selvkost-tjeneste» fra og med 2018. Før dette kunne kommunen bare få dekket inntil fem ganger statens rettsgebyr per søknad.

Bestemmelsene for seksjoneringsgebyr er lagt opp som enhetsgebyr for ulike former for seksjonering. Gebyret er per søknad i to kategorier avhengig av antall seksjoner. Ett gebyr til og med tre seksjoner i en sak, og ett gebyr for sak med inntil åtte seksjoner. For seksjoner over åtte betaler et tillegg per seksjon over åtte.

Det utløses et eget tilleggsgebyr ved befarings.

#### **Kapittel 5 – Oppmålingsforretning**

Gebyret for oppmålingsforretning er tredelt; med et grunngebyr, registreringsgebyr og et saksbehandlingsgebyr.

Saksbehandlingsgebyret for oppmålingsforretninger er et enhetsgebyr per eiendom. For markarbeid beregnes et tillegg per grensepunkt.

I de fleste kommuner i dag er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Imidlertid så har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke øker proporsjonalt med arealet. Det er først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Vi har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger hvor det er nødvendig med markarbeid bør tilleggsgebyret for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

Gebyr oppmålingsforretning i gjeldende regulativ:

Fra (kvm)	Til (kvm)	Gebyr
0	1500	kr 18 785
1501	1750	kr 19 710
1751	200	kr 20 649
2001	2250	kr 21 607
2251	2500	kr 22 518
2501	2750	kr 23 422
2751	3000	kr 24 378

Utdrag fra nytt gebyrregulativ:

Saksbehandlingsgebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn.	Per eiendom	Kr X,-
Oppretting av uteareal på eierseksjon	Per eierseksjon	Kr X,-
Registrering av anleggseiendom	Per eiendom	Kr X,-
Punktfeste	Per punktfeste	Kr X,-
Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning	Per matrikkelenhet	Kr X,-
<b>Gebyr for måling og merking i marka</b>		
I tillegg til satsene over kommer et gebyr per grensepunkt som må måles og merkes i marka.	Per grensepunkt	Kr X,-

#### **Beregning av gebyrsatsene**

De ulike kapitlene i forskriftsforslaget har egne timesatser som skal anvendes der arbeidet ikke faller inn under forskriftsbestemmelsene. Timesatsen kommer frem ved å dividere tjenestens gebyrgrunnlag med samlet antall timer saksbehandling. Dette vil variere fra gebyrtjeneste til gebyrtjeneste.



I fastsettelsen av gebyrgrunnlaget må det foretas en vurdering av alle aktiviteter som ikke finansieres med gebyrinntekter, eksempelvis oppgaver etter forvaltningsloven. Gebyrgrunnlaget inneholder både lønnsutgifter og kjøp av varer og tjenester.

Beregningen av timesatsen tar utgangspunkt i andelen av et årsverk som reelt sett går med til saksbehandling - det vil si produksjonen. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis av tiden saksbehandler bruker på faglig oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustreres beregningen av en timesats som dekker selvkost:

$$\text{Timesats} = \text{gebyrgrunnlag} / \text{antall timer saksbehandling}$$

For å beregne gebyrsatsene multipliseres tjenestens timesats med arbeidsmengden som kommunen i gjennomsnitt bruker på den enkelte sakstype.

Gebyrsatser vil beregnes med utgangspunkt i budsjett for 2022 og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke være kjent før budsjettarbeidet er slutført og budsjettsaken er lagt frem.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det ikke er tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må også dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften, på en fleksibel måte, må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Eksempelvis er gebyret for private planforslag tredelt; et *grunngebyr* som dekker generelle oppgaver i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets kompleksitet, størrelse og omfang som arkiv og infrastruktur, *gebyr for møter* mellom kommunen og forslagstiller/plankonsulent, samt *saksbehandlingsgebyr* som beregnes etter planens kompleksitet.

Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter for å krysssubsidiere én gebyrtype på bekostning av en annen, f.eks. la byggesaksgebyret for eneboliger være vesentlig lavere enn gjennomsnittskostnaden mens gebyret for større boligblokker er høyere enn respektiv gjennomsnittskostnad.

Forskriften utnytter mulighetene som lovverket gir for å kreve betaling underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunen får betalt for utført arbeid selv om søknad eller forslag trekkes.

Kommunedirektøren anbefaler at ny lokal gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering for Frøya kommune legges ut på offentlig høring i 14 dager.