Høringsbrev – Forslag til ny forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Porsanger kommune (2026)

Porsanger kommune legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for plan- og byggesaker etter plan- og bygningsloven, oppmålingssaker etter matrikkellova og seksjonering etter eierseksjonsloven ut på høring.

Frist for innsendelse av uttalelser er satt til 23/12-25.

Høringssvar merkes «*Høringsinnspill – Gebyrforskrift plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Porsanger kommune*» og sendes til postmottak@porsanger.kommune.no, eller til Porsanger kommune Boks 400, Rådhuset, 9712 Lakselv.

1. Innledning

Bakgrunnen for revisjonen er behovet for en oppdatert, rettferdig og mer forståelig gebyrstruktur som gjenspeiler dagens arbeidsmengde og kostnadsnivå i saksbehandlingen. Forskriften fra 2021 har over tid blitt utdatert, med flere utydelige satser og overlapp mellom gebyrposter.

Arbeidet er gjort i samarbeid mellom byggesak, plan og oppmåling, og har hatt som mål å:

- rydde opp i ulogiske eller overlappende gebyrposter.
- forenkle strukturen slik at regulativet er lettere å forstå.
- gjøre gebyrene mer rettferdige ved å skille mellom små og store saker.
- sikre samsvar med selvkostprinsippet.
- harmonisere nivået med sammenlignbare kommuner.

Gjennomgangen har også vurdert reelle tidsbruket per sakstype, administrativ kompleksitet, og krav fra statlige myndigheter. Saksbehandling etter plan- og bygningsloven har de siste årene blitt mer omfattende – blant annet grunnet skjerpede krav fra nasjonale retningslinjer, som vurderinger av kvikkleire, ROS-analyser og beredskap. Dette har økt behovet for tydelige og oppdaterte satser.

2. Sammenligning og grunnlag for endringer

Som grunnlag for vurderingene er det innhentet og analysert gebyrforskrifter fra en rekke kommuner i Troms og Finnmark, herunder Alta, Hammerfest, Lebesby, Sør-Varanger, Nordkapp, Kautokeino og Karasjok, samt større kommuner som Tromsø og Bodø som har godt gjennomarbeidede og pedagogiske regulativ.

For planområdet er det også gjort en sammenligning mot andre forsvarskommuner med store skyte- og øvingsfelt. Satsene i Porsanger er holdt på et nøkternt nivå, men tilstrekkelige til å dekke kommunens faktiske ressursbruk ved planbehandling.

3. Hovedprinsipper i ny forskrift

Den nye forskriften bygger på følgende hovedprinsipper:

- **Forenklet struktur:** færre og tydeligere gebyrposter, felles oppbygging for alle områder.
- **Mer rettferdig gebyrgrunnlag:** differensiering mellom små og store saker, samt mellom enkle og komplekse tiltak.
- **Bedre samsvar med faktisk tidsbruk:** basert på intern kartlegging av gjennomsnittlig arbeidstid per sakstype.
- **Klarere språk og mer lesbare tabeller:** alle gebyrer er gruppert etter tema og presentert med beregningsenhet.
- **Selvkostnivå:** samlet gebyrnivå skal ikke overstige kommunens kostnader.
- **Harmonisering:** oppbygning og satser er tilpasset regionalt nivå og nasjonale anbefalinger.

4. Utvalgte sammenligninger mellom gammel og ny forskrift

Tabellene nedenfor viser representative endringer – særlig der strukturen er ryddet opp, poster er samlet eller fjernet, eller der gebyret er justert for rettferdighet og tydelighet.

4.1 Plan

Utdrag fra gjeldende gebyrforskrift:

Type -	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr	pr. planforslag	X,-
Oppstartsmøte	pr. møte	X,-
For planer som krever konsekvensutredning	pr. planforslag	X,-
I strid med kommuneplan	pr. planforslag	X,-
Over 4 arealformål/hensynssoner	pr. planforslag	X,-
Planforslag i Lakselv tettsted	pr. planforslag	X,-

Grunngebyr private planforslag og utdrag av tilleggsgebyrer i forslaget til ny forskrift:

Type - Behandling av private planforslag	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr etter oppstartsmøte enkel sak	Per planforslag	X,-
Grunngebyr etter oppstartsmøte middels komplisert sak	Per planforslag	X,-
Grunngebyr etter oppstartsmøte komplisert sak	Per planforslag	X,-

Type - Tilleggsgebyrer	Beregningsenhet	Gebyr
Planer med KU-krav	pr. planforslag	X,-
Tillegg per utredningstema utover 2 for KU	pr. tema	X,-
Planforslag mellom 5–20 daa	pr. planforslag	X,-
Planforslag over 20 daa. Tillegg per påbegynte 10 daa	pr. påbegynte 10daa	X,-
Gebyr per påbegynte 1 000 m^2 BRA	pr. 1 000 m^2 BRA	X,-

De største endringene på planområdet er at gebyrene nå er delt inn etter kompleksitet og omfang. Enkle plansaker, som mindre justeringer eller endringer i reguleringsformål, får lavere gebyr enn større og mer omfattende planer. Samtidig er oppheving av plan og mindre endringer slått sammen i én post, slik at forskriften fremstår mer oversiktlig og lettere å bruke.

Det er videre presisert at gebyr for private planforslag varierer etter både størrelsen på planområdet og tillatt bygget bruksareal. Større områder og planer med høy utnyttelsesgrad

krever flere faglige vurderinger, mer samordning og flere høringsprosesser. For å sikre likebehandling er disse tilleggene gjort skalerbare, slik at de beregnes etter faktisk planomfang og samlet tillatt bruksareal. Dette gir et mer rettferdig og transparent system, der små planer får lavere gebyr, mens større og mer ressurskrevende saker betaler mer i samsvar med reell arbeidsmengde.

Tidligere tillegg for areal og KU-tema er nå standardisert, slik at beregningene blir klarere og enklere å sammenligne mellom saker. Den største forbedringen ligger likevel i forutsigbarheten – forslagsstillere kan nå raskere få oversikt over kostnadsnivået og enklere vurdere konsekvensene av planprosessen.

4.2 Byggesak

Gebyr for behandling av søknad om bolig i gjeldende gebyrregulativ:

Type - Bolig	**Beregningsenhet**	**Gebyr**		
		BRA inntil 70 m2	BRA mellom 70 og 400 m^2	BRA lik eller over 400 m^2
Bolig/fritidsbolig til og med 2 boenheter	pr. bygning	X,-	X,-	X,-
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	pr. bygning	X,-	X,-	X,-
Store boligbygg	pr. bygning	X,-	X,-	X,-
Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig og fritidsbolig	pr. bygning	X,-	X,-	X,-
Garasje, uthus, anneks, naust, mv. til bolig	pr. bygning	X,-	X,-	X,-

Gebyr for behandling av søknad om bolig i forslag til ny forskrift:

Type - Tiltak med ansvarsrett – bolig og fritidsbolig	**Beregningsenhet**	**Gebyr**
Enebolig	pr. tiltak	X,-
Fritidsbolig	pr. tiltak	X,-
Tilbygg/påbygg bolig med ansvar	pr. tiltak	X,-
Tilbygg/påbygg fritidsbolig med ansvar	pr. tiltak	X,-
Garasje/uthus, anneks, naust med ansvarsrett	pr. tiltak	X,-

Type - Enkle tiltak uten ansvarsrett	**Beregningsenhet**	**Gebyr**
Garasje/uthus, anneks, naust uten ansvarsrett	pr. tiltak	X,-
Tilbygg/påbygg <50 m^2 (uten ansvarsrett)	pr. tiltak	X,-
Mindre fasadeendring (vinduer/dører)	pr. tiltak	X,-

Type - Rekkehus og leilighetsbygg	**Beregningsenhet**	**Gebyr**
Små prosjekter (2–4 enheter)	pr. prosjekt	X,-
Tillegg per enhet	pr. enhet	X,-
Store prosjekter (≥5 enheter)	pr. prosjekt	X,-
Tillegg per enhet	pr. enhet	X,-

Byggesaksgebyrene har vært gjennom den mest omfattende forenklingen. Tidligere hadde forskriften mer enn førti ulike satser, mange med overlappende beskrivelser. Dette er nå redusert til rundt halvparten, og alle tiltak er gruppert på en logisk måte. De fleste mindre tiltak, som uthus, terrasse og fasadeendringer, får nå lavere gebyr enn tidligere. Gebyret for eneboliger har blitt mer forutsigbart ved at det ikke lenger beregnes ut fra arealintervaller. Ulovlige tiltak har fått

egen bestemmelse, slik at kommunen kan dekke faktiske kostnader ved oppfølging uten å bruke sanksjoner som økonomisk virkemiddel.

Den nye strukturen gir en tydelig balanse mellom brukervennlighet og faglig presisjon, og sikrer at saksbehandlingen i byggesaker reflekterer faktisk arbeidstid og kompleksitet.

4.3 Eierseksjonering

Endringene på eierseksjonering er gjort for å gi en mer realistisk sammenheng mellom arbeidsmengde og gebyr. Tidligere var forskriften lite differensiert, og store reseksjoner kunne ha samme gebyr som enkle seksjoneringer av mindre bygg. I ny forskrift er sakene delt inn etter type og størrelse, slik at gebyrene i større grad reflekterer faktiske kostnader.

Forskriften tydeliggjør også behandling ved mangelfull dokumentasjon og gir mer forutsigbar praksis.

4.4 Oppmåling

Oppmålingsdelen har fått en tydelig og systematisk oppbygning som gjør forskriften langt enklere å lese. Gebyrene er delt etter arealstørrelse i trinn, noe som gir mer rettferdig kostnadsfordeling mellom små og store eiendommer. Flere mindre saker får lavere gebyr, spesielt ved mindre grensejusteringer eller overføringer under 250 m^2.
Nye bestemmelser om eiendommer uten vei eller vanskelig adkomst sikrer at kommunen kan dekke reelle merkostnader uten å overprise standardtiltak. Samtidig er teksten vesentlig forkortet, slik at forskriften fremstår mer moderne og pedagogisk.

5. Økonomiske konsekvenser

Samlet sett innebærer endringene en justering av gebyrene slik at de bedre gjenspeiler faktisk tidsbruk og ressursbehov i saksbehandlingen. Flere mindre tiltak og enkle saker får lavere gebyr, mens større og mer komplekse saker får justeringer som står i forhold til arbeidsmengden de krever.

Hensikten er ikke å øke kommunens inntektsnivå, men å modernisere og utjevne gebyrene slik at de følger selvkostprinsippet og gir en mer rettferdig og forutsigbar gebyrstruktur.

6 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.

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:

Timesats = gebyrgrunnlag/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 og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke være kjent før budsjettarbeidet er sluttført og budsjettsaken er lagt frem.

Ettersom den nye forskriften medfører en ny måte å beregne gebyrene, er det lagt ned en innsats i forkant av høringsprosessen for å forsøke å illustrere for høringsinstansene hvordan gebyrnivået vil se ut for noen utvalgte sakstyper.