



SAKSUTSKRIFT

Ida-kristine-steffensen Wigdel
01.09.2025

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 25/11106-2
Saksbehandler Per-Erik Johansen

Forskrift om gebyr for byggesaksbehandling i Sarpsborg kommune

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	20.08.2025	26/25
2 Formannskapet 2023 - 2027	28.08.2025	80/25

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 20.08.2025 sak 26/25

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 20.08.2025:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Marianne Telle (H), Christer Ryen (Ap), direktør samfunn Sigmund Vister

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Forslag til forskrift om gebyr for byggesaksbehandling sendes på høring.

Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 28.08.2025 sak 80/25

Møtebehandling i Formannskapet 28.08.2025:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Terje Klavestad (Ap)

Votering

Innstillingen fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 2023 - 2027

Forslag til forskrift om gebyr for byggesaksbehandling sendes på høring.

Forskrift om gebyr for byggesaksbehandling i Sarpsborg kommune

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til forskrift om gebyr for byggesaksbehandling sendes på høring.

Vedlegg:

1. Forslag til forskrift om gebyr for byggesaksbehandling
2. Forskrift om gebyr for byggesaker 2025

Sammendrag:

Formålet med forskrift om gebyr for byggesaksbehandling er å sikre at kommunen får dekket kostnader med byggesaksbehandlingen og tilsynsvirksomheten. Forskriften skal være forutsigbar for utbygger, og samtidig tilstrebe selvkost i hver sak.

Gjeldende forskrift ble vedtatt av bystyret 15.12.2022, og kommunen har erfart at ordlyden og utformingen av enkelte bestemmelser i forskriften er egnet til å skape misforståelser og en inkonsekvent gebyrfastsetting i enkelte tilfeller. I tillegg er det behov for nye kategorier som er tilpasset utviklingen i samfunnet.

Forslag til forskrift om gebyr viderefører den samme strukturen som gjeldende forskrift, men det er foreslått enkelte presiseringer, samt tilføyinger av nye trinnsatser og kategorier. Det foreslås blant annet nye kategorier for behandling av solcelleanlegg, og nye trinnsatser som skiller mellom store og små behandling av bryggeanlegg. Videre foreslås det presiseringer knyttet til behandlingen av søknader om endringer.

Kommunedirektøren innstiller på at forslag til ny forskrift i vedlegg 1 sendes på høring.

Utredning:

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommunene hjemmel til å vedta forskrift om gebyr for behandling av søknader og andre arbeid som kommunen er forpliktet til å utføre etter loven. Selvkost setter den øvre rammen for gebyrenes størrelse. Dette innebærer at kommunen kan kreve at kostnadene til tjenesten dekkes av den som mottar den. Kommunen kan likevel ikke kreve mer i gebyr enn kostnadene den har med å drifte tjenesten.

Regelverket krever ikke at kommunen fører timer i saksbehandlingen slik at hver sak treffer nøyaktig på selvkost, men selvkost skal likevel tilstrebes med utgangspunkt i et beregnet tidsforbruk som er gjennomsnittlig for sakstypen. Det vil si at kommunens faktiske kostnader med behandling av en konkret sak kan være noe høyere eller noe lavere enn gebyret som ilegges, så lenge gebyret som ilegges i saken følger en standardisert sats.

Det overordnede formålet med forskriften er å sikre at kommunen får dekket kostnader med byggesaksbehandlingen, tilsynsvirksomheten og ulovlighetsoppfølgingen i samsvar med prinsippet om selvkost. Samtidig skal forskriften sikre forutsigbare priser for den som mottar tjenesten. En nøyaktig timeregistrering i hver sak, gir også en mer nøyaktig pris på hvert tiltak som behandles. Det er imidlertid variasjoner i ressurser som går med til å behandle hver enkelt sak, slik at kommunens ressursinnsats vil kunne variere betydelig som følge av

forhold som utbyggeren ikke alltid rår over. Dersom prisene bestemmes ut fra timeforbruk i hver enkelt sak, vil det bli vanskelig for utbygger å anslå prosjektkostnadene, og vanskelig for kommunen å gi god veiledning om priser for behandling av byggesaker. Kommunen bør derfor inndele forskriften i gebyrklasser for å skape forutsigbarhet i gebyrfastsettingen.

Den någjeldende forskriften om gebyr for byggesaksbehandling er bygget opp i 5 deler (delene A til E). Del A inneholder generelle bestemmelser om gebyr uavhengig av tjenesten som leveres. Delene B, C, D og E inneholder bestemmelser om gebyr som er tilpasset tjenesten som leveres. Forslaget til ny forskrift viderefører den tidligere inndelingen.

Endringene som foreslås i ny forskrift tar utgangspunkt i erfaringer med praktiseringen av den någjeldende forskriften. De foreslåtte endringene skal bidra til å rydde opp i uklarheter som ofte er kilder til misforståelser, eller som har ført til en inkonsekvent bruk av gebyrsatsene. Videre innføres det enkelte nye trinnsatser for tiltak som allerede inngår i forskriften. Det er også foreslått enkelte tilføyelser som er tilpasset endringene i samfunnet. Nedenfor redegjøres det nærmere for hovedtrekkene i de foreslåtte endringene.

Endringer i forskriften del A

I forskriftens del A foreslår kommunedirektøren en ny bestemmelse i A.2 som klargjør at kronebeløpene i forskriften fastsettes årlig av kommunestyret, normalt i forbindelse med budsjettbehandling. Videre foreslås det en presisering av hvem som er den betalingspliktige i A.4, når i saksbehandlingen gebyret faktureres og betalingsfrist i A.5.

Bestemmelsen om urimelig gebyr foreslås flyttet fra del A til del E. Del A inneholder som nevnt bestemmelser som er generelle og som opplyser om regler som er vedtatt i andre forskrifter eller lover. Del E inneholder bestemmelser for utmåling av gebyr i konkrete saker. Det er kommunedirektørens vurdering at bestemmelsen om reduksjon av gebyr naturlig hører hjemme i del E.

Endringer i forskriften del B

Någjeldende del B inneholder bestemmelser om gebyr for kommunens arbeider med å opprette saken. Det skilles i hovedsak mellom søknader som leveres på papir eller e-post, og søknader som leveres gjennom elektroniske søknadsportaler. Det er anslått at det er mer arbeid med å journalføre søknader som mottas på e-post og papir enn søknader som mottas via digitale portaler. Det mottas også flere dokumenter i saker der søknadene er avhengig av ansvarlige foretak enn saker der søknadene kan forestås av tiltakshaver selv.

Kommunedirektøren konkluderer med at inndelingen fremdeles er hensiktsmessig og foreslår at del B videreføres uendret.

Endringer i forskriften del C

Någjeldende del C inneholder en liste over konkrete tiltak under hovedkategoriene bolig, næring, landbruk og annet, som utløser et gebyr ved byggesaksbehandling. Som nevnt innledningsvis stiller ikke regelverket krav til timeføring av saker som behandles av kommunen. Bestemmelsen om gebyr åpner for at kommunen kan standardisere prisene, og kommunedirektøren vurderer at et standardisert oppsett skaper mer forutsigbarhet for utbygger. De standardiserte satsene må imidlertid ta utgangspunkt i den gjennomsnittlige tidsbruken for sakstypen, men satsene må også legges så nær den reelle tidsbruken som mulig i den konkrete saken som er til behandling. Tidsstudier viser eksempelvis at det normalt tar lengre tid å behandle saker om oppdeling av en enebolig i en eller flere boenheter, enn det tar å behandle saker om sammenføring av flere boenheter til en enebolig. Slike forskjeller bidrar til å øke detaljene i forskriften.

Dagens ordlyd i punktene C.2.1.2. og C.2.1.3. tilsier at gebyrsatsene skal ganges med 2 i hver sak som behandles. Dette er ikke forenlig med gjeldende praksis, der beløpet som er

fastsatt i kroner utgjør det totale tiltaksgebyret for behandling av eneboliger med sekundærleiligheter og tomannsboliger. Kommunedirektøren foreslår derfor å endre beregningsenheten til «Boenhet med sekundærleilighet per bygg» og «2 boenheter per bygg».

Nye stikkledninger, veier og parkeringsplasser til fritidsboliger krever ofte komplekse vurderinger som må avklares på byggesaksnivået. Dette skiller seg fra boliger, der tiltakene normalt er planvurdert i forbindelse med arealplanleggingen av arealene for oppføring av boliger. Det foreslås derfor en ny bestemmelse C.2.1.7. som lyder:

«Dersom fritidsbolig oppføres med ny stikkledning for vann og avløp, ny veiadkomst eller ny parkeringsplass, gebyrlegges dette separat med hjemmel i bestemmelsene C.5.1.1., C.5.6.1. og C.5.6.2.»

I dag betales samme beløp for små og store brygger samt små og store svømmebasseng. Den gjennomsnittlige kompleksiteten og tidsbruken ved behandlingen av disse sakene øker med størrelsen på tiltakene. I punkt C.2.3. foreslås det derfor trinnsatser for behandling av bryggeanlegg og svømmebasseng.

I någjeldende C.2.3.5. har det vært usikkerhet knyttet til definisjonen av småhusbebyggelse. Dette er foreslått endret til enebolig- / fritidsboligbebyggelse med én boenhet i ny C.2.3.6.

Videre foreslås det en egen kategori for behandling av søknader om inngrep i bærende konstruksjoner i forslag til ny C.2.3.15.

I punkt C.3.1. foreslås det innført en ny kategori for plasthaller som oppføres til næringsformål eller offentlig formål. Plasthaller har vist seg betydelig enklere å behandle enn tilsvarende størrelse på faste konstruksjoner, noe som tilsier lavere gebyr.

I punkt C.3.3. foreslår kommunedirektøren at det innføres nye gebyrsatser for behandling av kaier, brygger og moloer som oppføres til næringsformål eller offentlige formål. Videre foreslår kommunedirektøren å innføre egne kategorier for solcelleanlegg som monteres til terreng, og som monteres til bebyggelse. Solcelleanlegg montert til terreng måles sammen med innhegning og andre anlegg. Det foreslås trinnsatser på henholdsvis 80 daa, 160 daa og over 160 daa.

I någjeldende forskrift er det uklart om stikkledninger (ledninger som er forgreinet fra en privat fellesledning eller kommunal ledning) skal betales per påkoblede bygg eller per ledning. Punkt C.5.1.1. er foreslått rettet til per ledning, i samsvar med kommunens praksis.

I C.5.2. foreslås det en ny kategori for rivning av byggverk med et bruksareal inntil 15 m². Tiltakene har i hovedsak lav kompleksitet og krever betydelig mindre ressursbruk enn behandling av søknader om rivning av byggverk som er større. Det foreslås også innført en egen kategori for byggverk som rives og gjenoppføres på samme sted.

Omorganisering av virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart har ført til at oppgavene med å behandle saker om opprettelse og endring av eiendommer er flyttet til team byggesak. Reglene om gebyrfastsettelse i slike saker er derfor overført fra gebyrregulativ for oppmåling, deling og seksjonering, til nye bestemmelser i punkt C.5.7. I tillegg oppdateres ordlyden i bestemmelsene, slik at kategoriene skiller mellom opprettelse av ny grunneiendom, opprettelse av ny grunneiendom fra bebygd festegrunn og arealoverføring mellom to eiendommer.

Endringer i forskriften del D

Del D inneholder bestemmelser om gebyrer som kommer i tillegg til gebyr for behandling av de enkelte tiltakene, som søknader om dispensasjon fra regelverket, søknader om ansvarsretter, søknader om endringer og brukstillatelser.

Ordlyden i någjeldende D.2.1. og D.2.2. gir grunnlag for misforståelser og inkonsekvent gebyrfastsettelse for søknader om endringer. Blant annet er det usikkert hvilken forskrift som skal legges til grunn for beregning av gebyr, og hvilket gebyr som skal beregnes når endringen innebærer en supplering med flere tiltak.

Det foreslås en ny presisering i D.2.1. som åpner for å gebyrlegge behandlingen av endringen med inntil 30 % av någjeldende tiltaksgebyr for det opprinnelige tiltaket. Bestemmelsen er nødvendig fordi endringen ofte må ses i sammenheng med den opprinnelige tillatelsen som ble gitt, og kompleksiteten ved behandlingen av slike saker kan variere.

D.2.2. foreslås endret med en ny presisering om at endringer som fører til flere enheter, antall bygg eller størrelse skal følge de gebyrsatsene som er gjeldende på søknadstidspunktet.

Ny D.2.3. foreslås for behandling av endringer som supplerer utbyggingen med flere byggetiltak, slik at disse også følger gebyrsatsene som er gjeldende på søknadstidspunktet.

Gebyr for mangelfulle søknader i någjeldende D.7. har en ordlyd som kan gi grunnlag for misforståelser og en inkonsekvent bruk av forskriftsbestemmelsen. Forslag til ny D.7. lyder:

«Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig skal det betales et gebyr for hvert utsendt mangelbrev, fra og med mangelbrev nummer 2. Gebyret påløper når det gis tilbakemelding om samme feil eller mangler i samme sak.»

I någjeldende D.8. bestemmes det at utlegg som kommunen har med å skaffe sakkyndig bistand i tilsynssaker skal dekkes av eier/tiltakshaver. Bestemmelsen knytter seg til tilsyn, og hører naturlig hjemme i del E. Kommunedirektøren foreslår å flytte bestemmelsen til del E, som nytt punkt E.4.

Endringer i forskriften del E

Del E inneholder bestemmelser om maksgebyr og gebyr for andre tjenester som kommunen yter utenom byggesaksbehandling.

Någjeldende forskrift om gebyr punkt E.2. åpner for at sammenstilling av veiledningsmateriell kan gebyrlegges. Hensikten med bestemmelsen er å gebyrlegge veiledning som er mer tilpasset et konkret utbyggingsprosjekt, og som kommunen ikke pålagt å yte uten betaling. I ny E.3.3. foreslås det å endre beskrivelsen fra «Sammenstilling av veiledningsmateriell» til «Tilpasset veiledning». Beregningsenheten foreslås endret fra «per sammenstilling» til «per tilpasset veiledning».

Bestemmelsen om urimelig gebyr er foreslått flyttet til denne delen av forskriften som ny E.2. I tillegg foreslår kommunedirektøren at det innføres en frist for å sende inn søknad om redusert gebyr på 30 dager.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at gjeldende forskrift bør endres som foreslått i vedlegg 1, og innstiller på at forskriften sendes på høring.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Forslaget vil gjøre det mulig å få bedre samsvar mellom den ressursinnsatsen en sak krever og det innbyggeren betaler i gebyr. Satser og planlagt innsatsnivå avklares gjennom budsjettbehandlingen.

Miljø:

Ingen kjente konsekvenser.

Folkehelse:

Ingen kjente konsekvenser.