

Saksbehandler:  
Elisabet Finne, telefon:  
Areal, bygg og landbruk

## Gebyr 2026 plan, byggesak, seksjonering og oppmåling

| Utvalg                  | Møtedato   | Type | Saksnummer |
|-------------------------|------------|------|------------|
| Utvalg for plan og bygg | 06.02.2026 | PS   | 009/26     |
| Formannskapet           | 09.02.2026 | PS   | 008/26     |
| Kommunestyret           | 25.02.2026 | PS   | 012/26     |

### Kommunedirektørens innstilling

Gebyrer for plan, byggesak, seksjonering og oppmåling, slik de fremgår av vedlagt revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og endringer gjøres gjeldende fra 1.mars 2026

### Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 09.02.2026

Gebyrer for plan, byggesak, seksjonering og oppmåling, slik de fremgår av vedlagt revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og endringer gjøres gjeldende fra 1.mars 2026.

### 06.02.2026 Utvalg for plan og bygg:

#### Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### UPB - 009/26 Vedtak:

Gebyrer for plan, byggesak, seksjonering og oppmåling, slik de fremgår av vedlagt revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og endringer gjøres gjeldende fra 1.mars 2026

### 09.02.2026 Formannskapet:

#### Møtebehandling:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

**FSK - 008/26 Vedtak:**

Gebyrer for plan, byggesak, seksjonering og oppmåling, slik de fremgår av vedlagt revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og endringer gjøres gjeldende fra 1.mars 2026.

**25.02.2026 Kommunestyret:****Møtebehandling:**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**KST - 012/26 Vedtak:**

Gebyrer for plan, byggesak, seksjonering og oppmåling, slik de fremgår av vedlagt revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og endringer gjøres gjeldende fra 1.mars 2026.

## Sammendrag:

Saken følger opp kommunestyrets vedtak KST 162/25 om kutt i kompensasjon for svikt i inntekter (selvkost byggesak) på 1 500 000 med tilhørende tekstforslag 12:

*Kommunedirektøren bes komme tilbake med en sak for justering av gebyrregulativet for plan, byggesak og oppmåling. Formålet med justering av reglementet skal være å korrigere evt skjevheter i dagens regulativ slik at de ulike gebyrene gir et mer korrekt uttrykk for kommunens kostnader innenfor de ulike områdene. Nytt gebyrregulativ iverksettes umiddelbart etter at det er vedtatt av kommunestyret.*

Som hovedregel fastsettes gebyrer for plan, byggesak, oppmåling og seksjonering årlig i forbindelse med budsjettbehandlingen og regulativet for 2026 ble i sak 162/25 vedtatt med prisjustering i tråd med deflator samt enkelte mindre justeringer.

I 2025 ble det gjennomført en revisjon av gebyrforskriften som resulterte i fremlegging av politisk sak om høring av ny forskrift den 23.06.2025 UPB sak 083/25. Forslag til ny forskrift ble vedtatt lagt ut til høring i perioden 24.06 til 01.08.2025. Det kom ingen merknader til høringen. Saken kom tilbake til utvalget for sluttbehandling i utvalget i 22.08.2025 og videre til kommunestyret via Formannskapet. I kommunestyrets behandling 03.09.2025, sak 091/25 ble nytt regulativ avvist, med unntak av at det ble vedtatt innført krav til digitale byggesøknader.

Kommunedirektøren har nå på nytt gjennomgått forskriften som var til høring og foreslått justeringer innenfor strukturen i høringsforslaget. Ved å basere seg på høringsforslaget kan forskriften nå gis en effektiv prosess og sluttbehandles av kommunestyret direkte uten ny høring. Nytt regulativ kan dermed settes i kraft fra 1. mars. Dette gir reell mulighet for økt inntjening i 2026.

Det anbefales en revisjon for å justere enkeltgebyrer slik at de er mer i tråd med kostnadene kommunen har på behandlingen og å sikre at gebyrene samlet sett i større grad imøtekommer vedtatte føringer for selvkostgrad. Det er søkt å identifisere tjenester som per i dag ikke er gebyrbelagte samt å innføre et grunngebyr for å dekke kommunens arbeide med dokumenthåndtering i alle byggesaker. Videre er det identifisert og rettet opp skjevheter i gebyrer som per i dag anses for høyt priset sett i forhold til tidsbruken i saksbehandlingen.

Sett i forhold til gjeldende regulativ er endingene hovedsak som følger:

- Lagt til et grunnbeløp for dokumenthåndtering for alle byggesaker Dette vil øke selvkostgraden ved å dekke inn ressursbruk knyttet til registrering av alle mottak kommunen har gjennom en byggesaksprosess fra førstegangsvedtak, endringer, midlertidig brukstillatelse, ferdigattester mfl.
- Lagt inn et registreringsgebyr for meldesaker. Dette er ikke gebyrbelagt i dag og innføring vil dekke registrering og intern dokumenthåndtering.
- Det skilles tydeligere mellom kundemottakets generelle veiledning og skriftlig saksbehandling ved å innføre gebyr for skriftlig besvarelse/ liten forhåndskonferanse for å sikre høyere selvkostgrad.
- Redusert gebyr på pipesaker og bruksendring av tilleggsareal for å treffe bedre på tidsbruk i enkle saker med mindre tidkrevende behandling.
- Nye punkt om godkjenning av søknad om selvbygger samt vurdering av midlertidige tiltak som vi per i dag ikke har gebyr for.
- Øke gebyr for dispensasjoner for å dekke tidsbruken i disse sakene. Gir økt selvkostgrad og mulig insentiv til større bruk av planendringer.
- Gebyr i oppstartsfasen plansaker er økt og samtidig tilsvarende redusert i behandlingsgebyret for å sikre inntekter i saker som stopper opp før innsendt planforslag.
- Økt gebyr i forenklet reguleringsendring da dette er lavt priset ift tidsbruk i dag.
- Seksjonering er i større grad differensiert og priser justert slik at sakene som tar lengst tid og krever mer ressurser gis bedre dekningsgrad og tilsvarende ned for saker med mindre ressursbruk.

Saksfremlegg fra første og andre gangs behandling (Sak 1 og 2), høringsforslaget (2025) samt revidert forskrift for 2026 som anbefales vedtatt er vedlagt saken. Endringene som foreslås fremkommer i rødt og priser for 2025 som de fremkom i høringsforslaget er beholdt for lesbarhetens skyld.

Vedtak og effektivering av ny gebyrforskrift fra 1.mars 2026 innenfor rammen av forutgående høringsprosess vil tilrettelegge for en reel økning av gebyrinntekter i tråd med selvkostprinsippet inneværende år. Alternativet vil være en full, ny revisjon ved bruk av konsultentselskap hvilket vil forutsette bruk av midler til konsulent og betydelig ressursbruk i administrasjonen med tanke på kartlegging av timebruk på de ulike tjenestene.

Det anbefales nå at revidert gebyrforskrift for 2026 vedtas og gis virkning fra 1. mars 2026.

#### **Dokumenter i saksmappen:**

09.07.2025 Endring av gebyr plan, byggesak, seksjonering og oppmåling

#### **Bakgrunn for saken:**

Gebyrregulativet er kommunens lokale forskrift som fastsetter gebyrene for kommunens behandling av saker etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven. Gebyrene er beregnet i henhold til kommuneloven § 15-1 og selvkostforskriften.

Saksfremlegg fra første og andre gangs behandling (Sak 1 og 2), høringsforslaget (2025) samt revidert forskrift for 2026 som anbefales vedtatt er vedlagt saken.

#### **Rettslig grunnlag:**

<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/%C2%A733-1>

<https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101/%C2%A732>

<https://lovdata.no/lov/1967-02-10/%C2%A715a>

#### **Faktagrunnlag:**

##### **Selvkostberegning / timepris**

Selvkost er styrt av selvkostforskriften som er en forskrift til kommuneloven samt veileder til denne. Selvkost er kostnadene som er direkte og indirekte knyttet til produksjonen av tjenesten som det skal betales gebyr for. Beregningsgrunnlaget for selvkost er regnskapsførte utgifter eller kostnader og regnskapsførte inntekter. Over- eller underskudd i det enkelte år skal henholdsvis avsettes til eller trekkes fra bundne driftsfond.

Kostnadene med å yte tjenestene påvirkes av flere variabler knyttet til overordnede endringer i økonomiske rammebetingelser som materialkostnader, konjunkturer, endringer i sentrale lover og forskrifter men også av andre lokale forhold. Lokale variasjoner kan være hvilke type tiltak brukerne i en bestemt periode omsøker, bemanningssituasjonen, i hvor stor grad oppgaver som tilsyn og ulovlighetsoppfølging prioriteres, andel mangelfulle søknader, endringer av kommuneplanen og endringer av saksbehandlingsverktøy.

Direkte driftskostnader omfatter kostnader til arbeid, varer og tjenester som brukes for å produsere og yte selvkosttjenesten. Indirekte driftskostnader omfatter kostnader til stabs- og støttetjenester, fellestjenester og kontrollfunksjoner som utfyller eller understøtter selvkosttjenesten. Eksempelvis vil alle ressurser og tid som involveres i en sak/vedtak inngå i beregningen av kostnader, dette være seg forberedelse, deltakelse og etterarbeide med møter, sidemannskontroll og ledergodkjenninger.

Kommunen benytter seg av konsultentselskapet Momentum/Visma som hvert år utarbeider en etterkalkyle for selvkost på seksjonering, byggesak, oppmåling, arealplan, vann og avløp mm. Dette blir gjort i etterkant av årsavslutning av regnskapet. Regnskapet sier noe om hva tjenesten faktisk har kostet. Hvis kommunen har tjent mer enn det den reelle selvkost tilsier settes pengene på fond. Fondet kan brukes til å dekke underskuddet senere år, men hvis det ikke er brukt opp i løpet av 5 år må gebyrene senkes

#### **Utgning av timepris:**

følge veileder til selvkostforskriften skal gjennomsnittlig timepris beregnes slik:

$$\text{Gjennomsnittlig timepris} = \frac{\text{selvkost}}{\text{antall timer brukt på gebyrbelagte tjenester}}$$

Timeprisen i Tønsberg er for 2026 satt til kr 1670.

Andel indirekte kostnader anslås å være i størrelsesorden 2/3.

#### **Høring:**

Forskriften lå ute til høring fra 24.06 til 01.08.2025. Forslaget har blitt kunngjort i Tønsbergs blad, på kommunens hjemmeside samt sendt i eget brev til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det har ikke kommet inn noen høringsuttalelser.

#### **Foreslåtte endringer:**

##### Byggesak:

##### Grunngebyr

I høringsforslaget var det foreslått et todelt grunn- og administrasjonsgebyr ment for å dekke bla dokumenthåndtering i ulike faser av saken. Grunngebyret forslås nå slått sammen med administrasjonsgebyret for å forenkle. Gebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet og størrelse. Eksempelvis mottak av søknad, innregistrering og fordeling av sak videre for administrasjon ifm fremtidige vedtak og behandlinger frem mot utstedelse av ferdigattest.

##### Registreringsgebyr for meldepliktige tiltak etter pbl§20-5

Gebyret gjelder meldepliktige tiltak som ikke er søknadspliktige. Gebyret skal dekke kommunens arbeid med å legge tiltaket inn i arkiver og kart. Dette er arbeide vi ikke tar gebyr for i dagens regulativ.

##### Forhåndskonferanser /Veiledning

I høringsforslaget var det foreslått en større differensiering av kommunens veiledning utover veiledningsplikten. Dette er noe forenklet i nytt forslag slik at det skilles mellom forhåndskonferanse med møte (som i dag) og mulighet for kun skriftlig avklaring. Kommunens veiledningsplikt etter PBL §1-4 og forvaltningslovens §11 løses av vårt kundemottak. Den generelle veiledning kan vi ikke ta betalt for. Mye av veiledningen kundemottaket yter i dag går imidlertid langt utover det lovpålagte og bør i større grad inngå i kommunens selvkostregnskap. Ved i innføre et gebyr for skriftlig besvarelser på konkrete forespørsler, som ofte er tidkrevende arbeide om mindre komplekse tiltak, vil kommunens selvkostgrad kunne øke.

##### Godkjenning av selvbygger:

Hvem som helst kan søke om å stå ansvarlig for bygging av et mindre tiltak på egen bolig eller fritidsbolig. Det er kommunen som kan godkjenne en person for ansvarsrett for egen bolig eller fritidsbolig. Det innføres et gebyr for godkjenning av selvbygger, byggesaksforskriften § 6- 8

##### Behandling av forholdet til plan for midlertidige tiltak etter PBL §30-5:

Det innføres et mindre gebyr når det gjelder forholdet til plan for midlertidige tiltak. Dette er en tjeneste som krever vurderinger som det i dag ikke tas gebyr for.

**Dispensasjoner:**

Øke gebyr for dispensasjoner for å dekke tidsbruken i disse sakene. Sakene er ofte svært komplekse og tar mye tid. En økning vil gi økt selvkostgrav og samtidig være et mulig insentiv til større bruk av planendringer der det er reguleringsplan.

**Bruksendring av tilleggsdel og pipesaker**

Foreslås redusert for å treffe bedre på reell timebruk på saksbehandling. Dette er enkle saker som nå får mer korrekt selvkostdekning med reduserte gebyrer.

**Plan:**

**Gebyr i oppstartsfasen:**

For å komme riktig i gang i tidlig fase i plansaker er det stort behov for tett dialog og behov for interne avklaring i kommunen og mot særmyndigheter. I høringsforslaget var derfor gebyr for behandling av planinitiativ og oppstartsmøte foreslått økt med til sammen 30 000. I nytt forslag er dette videreført men det foreslås samtidig å tilsvarende redusere gebyret for behandling av planforslag. Dette vil sikre gebyrinntekter i plansaker tidligere i prosessen da planarbeid som stopper opp ellers ikke vil oppnå tilstrekkelig grad av selvkost.

Det er videre opprettholdt en økning i gebyr i forenklet reguleringsendring da dette er lavt priset ift reell tidsbruk i dag.

**Seksjonering:**

**Reseksjonering**

Reseksjonering er mer arbeidskrevende enn seksjonering. Det er derfor foreslått å differensiere gebyret mellom reseksjonering og seksjonering. Seksjonering gjøres litt rimeligere og er satt ned på noen områder.

**Sammenslåing av eierseksjonssameier:**

Sammenslåing av eierseksjonssameier er en krevende prosess som har vært gratis. Det innføres derfor et gebyr på dette nå. Gebyr for å slette seksjoner på en eiendom tas det per i dag ikke gebyr for. Dette er arbeidskrevende og bør gebyrlegges.

**Vurderinger:**

Kommunedirektøren har som mål å ha et gebyrregulativ som fanger opp de ulike aktivitetene som plan, byggesak og oppmåling utfører, med gebyrer som gjenspeiler tidsbruken, og dermed kostnadene som går med til de ulike tjenestene virksomheten utøver. Samtidig er det viktig å se til at Tønsberg ikke avviker for mye fra andre kommuner det er naturlig å sammenligne seg med. De foreslåtte endringene vil etter kommunedirektørens vurdering medføre at Tønsberg kommune har et balansert og forutsigbart grunnlag for gebyrfastsettelsen og fakturerer mer i tråd med selvkostprinsippet. Per i dag har kommunen en relativ lav selvkostgrad på byggesak (67% for 2024) sett i lys av adgangen i forskrift til å ha 100% selvkostgrad. Dette betyr at kommunen i stor grad subsidierer tjenesten over kommunekassen.

Når vi sammenligner gebyret i Tønsberg med andre kommuner i kostragruppe 11 ser vi at vi ligger forholdsvis høyt, men ikke høyest. Det er likevel med dagens søknadsvolum og type saker som mottas slik at kommunen i dag ikke oppnår selvkostdekning. Anbefalt innføring av et grunngebyr er den største endringen i regulativet for byggesak. Dette grepet har Skien, Moss, Asker, Kristiansand og Holmestrand allerede gjort. Det nye gebyret avspeiler ekstraarbeidet med dokumenthåndtering,

registrering i matrikkel, behandling av igangsettingstillatelser, midlertidige brukstillatelser og ferdig attester. Når det gjelder gebyr for godkjenning av selvbygger og registreringsgebyr for meldepliktige tiltak er det et område som ikke tidligere har vært gebyrbelagt i Tønsberg, men som Holmestrand og Færder tar gebyr for. Det er også på denne type mindre saker at avstanden mellom kostander og gebyrinntekter er størst. En slik innføring vil bidra til å nærme oss selvkost.

Det jobbes med andre effektiviseringstiltak for å få ned kostnadsnivået for saksbehandlingen. Fra medio mars endres organisasjonsstrukturen for byggesak, ulovlighet og tilsyn og målet er både mer robuste og mer effektive tjenester. Det er forventet at ny struktur over de neste 2-3 årene kan gi innsparinger og dermed også en høyere selvkostgrad.

Når det gjelder gebyret på plan i kostragruppe 11 så er det kun Sarpsborg som ligger høyere enn oss når det gjelder behandling av reguleringsplaner, noe de også vil gjøre etter en heving av gebyret. Det er foreslått en reell økning i gebyr for endringsforslag. Begrunnelsen er at disse prosessene er ressurskrevende og at vi i dag ikke oppnår tilstrekkelig dekningsgrad ved behandling av reguleringsendringer.

### **Selvkostgrad i andre kommuner:**

Det er variasjoner mellom kommunene i fastsatte gebyrsatser. Dette har sin naturlige årsak i ulik metodikk for beregning av gebyrgrunnlaget og dels ulik grad av subsidiering av tjenestene. Videre vil ulik praksis for bokføring av kostnader og andel indirekte kostnader som medtas i selvkostgrunnlaget kunne påvirke gebyrsatsene. Årsaken til at Tønsberg ligger noe høyere på totalutgiften på selvkostområdet kan være et tilsvar på et ønske om høyere krav til faglige vurderinger, eksempelvis er dette gjeldende for vurdering av tilpasning innenfor eksisterende boligområder. En tydelig og stram kommuneplan med klare rammer i form av 25% utnyttelsesgrad og et strengt plankrav som sikrer hensyn til god stedstilpasning, kulturmiljøer, 2 Ramsarområder, nasjonalt viktig kulturlandskap mm. stiller krav til grundige vurderinger i sakene. Til sammenligning har kommuneplanen for Sandefjord en generell utnyttelsesgrad på i hovedsak 35% noe som kan gi utslag i færre dispensasjonssøknader. Prioriteringen av blant annet god stedstilpasning i Tønsberg kan dermed gi et utslag i større volum på dispensasjonssøknader og dermed også lede til et utvidet behov for saksbehandlingsressurser.

### **Forholdet til kommuneplanen:**

Ikke relevant

### **Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:**

Ikke relevant

### **Effekt for klima:**

Ikke relevant

### **Konsekvenser for barn og unge:**

Ikke relevant

### **Alternative løsninger:**

#### Alternativ 1

Forslag til revidert forskrift vedtas ikke.

Gebyrer som fastsatt i HØP for 2026 vedtas med en flat økning på ....%

## Alternativ 2

Forslag til revidert forskrift vedtas ikke.

Gebyrer som fastsatt i HØP for 2026 gjelder.

### **Økonomiske konsekvenser:**

En endring av gebyrregulativet vil gi en økning av selvkostgraden og et gebyrnivå som i større grad avspeiler kommunens reelle arbeidskostnadene ved behandling av sakene. I 2024 behandlet byggesak 744 saker. Det foreligger per dags dato ikke KOSTRA tall for 2025.

Forutsatt at det for 2026 legges til grunn et tilsvarende aktivitetsnivå som for 2024 vil en innføring av grunngebyr på 2500 kr pr sak kunne gi en helårseffekt på i underkant av 2 millioner i økte inntekter. På øvrige forslag til justerte priser vil saksmengden være betydelig lavere og endringene vil gjelde for et fåtall saker og dermed gi begrensede konsekvenser som helhet.

Gebyrene som reduseres vil komme brukerne av tjenestene til gode gjennom lavere kostnader.

### **Konklusjon:**

Vedtak og effektuering av ny gebyrforskrift fra 1.mars 2026 innenfor rammen av forutgående høringsprosess vil tilrettelegge for en reel økning av gebyrinntekter i tråd med selvkostprinsippet inneværende år. Alternativet vil være en full, ny revisjon ved bruk av konsulentselskap hvilket vil forutsette bruk av konsulentmidler og betydelig ressursbruk i administrasjonen av kartlegging av timebruk på de ulike tjenestene.

Det anbefales nå at revidert gebyrforskrift vedtas og gis virkning fra 1. mars 2026.

### **Videre behandling:**

Kommunestyret vedtar revidert forskrift for 2026.

**Tønsberg kommune, 19.01.2026**

Mette Vikan Andersen  
kommunedirektør

Torunn Årset  
kommunalsjef