

GEBYRFORSKRIFT FOR PLANSAKER, BYGGESAKSBEHANDLING, EIERSEKSJONERING OG OPPMÅLING

Gebyrer med hjemmel i Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 7, lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkelloven) § 32, forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om egedomsregistrering (matrikkelforskriften) § 16.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1-1 Virkeområde

Forskriften gjelder innkreving av gebyr til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling, tilsyn og kontroll i plan- og byggesaker, seksjoneringssaker, eiendomsregistrering og delingssaker.

§ 1-2 Fastsetting og endring av gebyrsatsene

Gebyrsatsene fastsettes årlig av kommunestyret, normalt i forbindelse med kommunestyrets behandling av budsjettet for det kommende året. Kommunestyret kan differensiere gebyrene. Andre endringer vedtas av kommunestyret etter at forslag til endringer av denne forskrift har vært på høring, jfr. forvaltningsloven § § 37 og 38.

§ 1-3 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter denne forskrift skal betale gebyr. Kommunen retter gebyrkravet gjennom faktura til hjemmelshaver, tiltakshaver, rekvirent, forslagsstiller eller den som har bedt om å få utført den aktuelle tjenesten.

I tillegg til gebyr innkrever sektoren tinglysingsgebyr og dokumentavgift i saker der kommunen må forskuttere dette overfor Statens Kartverk.

Kommunen kan engasjere sakkyndig hjelp for særlig krevende utrednings- eller kontrollopgaver. Kommunen kan kreve dekning av slike kostnader i tillegg til ordinært gebyr etter dette regulativ.

For søknad eller arbeid som ikke dekkes av de vedtatte satser, blant annet endre/konvertering av digitale planforslag og ekstra kontroller kan gebyret beregnes etter medgått tid, se § 1-9.

§ 1-4 Beregnings- og betalingstidspunkt

Gebyret beregnes etter de satser som gjelder på det tidspunkt komplett søknad/rekvisisjon foreligger. For plansaker beregnes gebyret etter de satser som gjelder ved utleggelse til offentlig ettersyn eller på vedtakstidspunkt for endringer av plan som ikke har krav om offentlig ettersyn.

Gebyr for arbeid etter matrikkelloven blir krevd inn etter at arbeidet er utført, men kommunen kan kreve at betaling skjer før arbeidet er fullført.

I plansaker faktureres oppstartsgebyret når oppstartsmøte er avholdt. Resten av gebyret skal betales når planforslaget er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, eller når forslag til mindre eller små endringer i eksisterende plan er vedtatt.

I saker om refusjon etter plan- og bygningsloven kap. 18 skal minstegebyret betales når vedtak om godkjenning av kostnadsoverslag er fattet, jmfør pbl § 18-8 2. ledd. Resten av gebyret betales når refusjonsbeløpet er endelig fastsatt, jmfør pbl § 18-9 2. ledd nest siste punktum.

Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Ved for sen betaling påløper purregebyr i henhold til inkassoforskriften.

§ 1-5 Avbrutt eller avvist sak

I saker der kommunens arbeide blir avbrutt av søker/rekvirent og der kommunen må avvise søknaden på grunn av manglende oppfølging fra søker/tiltakshaver, skal det betales ½ gebyr. Samme regler gjelder når en sak blir trukket, må avvises eller ikke lar seg matrikkelføre på grunn av endrede hjemmelsforhold eller av andre grunner ikke kan fullføres.

For saker etter Plan og bygningsloven § 20-3 begrenses gebyret til: **kr 20 000**

§ 1-6 Avslag / ikke godkjenning

Ved avslag/ikke godkjenning betales 75% av ordinært gebyr.

§ 1-7 Urimelig gebyr

Dersom kommunen etter egen vurdering, eller etter skriftlig søknad fra tiltakshaver, anser gebyret som åpenbart urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan gebyret settes ned til et høvelig gebyr.

§ 1-8 Klage

Gebyr som etter denne forskriften er fastsatt ved enkeltvedtak, kan påklages i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel VI. Fylkesmannen er klageinstans.

§ 1-9 Timesats

For søknad eller arbeid som ikke dekkes av de vedtatte satser er timesatsen. Jfr § 1-3.

kr 1 500

BYGGESAKSBEHANDLING

Generelle bestemmelser bygg

Foreldet godkjenning

Er en tillatelse bortfalt, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-9 betales fullt gebyr ved eventuell ny behandling av samme søknad.

Beregning av tiltakets størrelse – arealgrunnlag

Der hvor betalingssatsene er knyttet til bygningers størrelse skal det nyttes bruksareal for bygningen, jfr. Norsk Standard 3940. Dersom tiltaket ikke har noe bruksareal beregnes gebyret etter flateinnhold.

Beregning av gebyret

Gebyr beregnes separat for hvert enkelt byggetiltak (byggetiltak = bygning, konstruksjon, anlegg, osv), selv om søknaden gjelder flere tiltak samtidig. Det presiseres at selv om flere, selvstendige blokker/bygninger har felles garasjekjeller er de å betrakte som enkeltstående bygg i gebyrsammenheng.

Tilsyn

Av byggesaksgebyret skal ca. 10% dekke kostnadene med tilsyn, jf. pbl § 33.

Gebyr for byggesaksbehandling

Mottas komplett søknad samlet i en innsending reduseres gebyret med en prosentsats.	10 %
Hvis søker ikke har greid å komplettere søknaden på tross av mangelbrev fra Bygningsmyndigheten hvor manglene er angitt, slik at mangelbrev nr. 2 må skrives tillegges et gebyr. Det samme gjelder for påfølgende mangelbrev 3, 4 osv. Det forutsettes at manglene er en gjentakelse av tidligere mangel eller en ny mangel som følge av omprosjektering	kr 1 500

Bolig

1. boenhet	kr 31 000
For 2. boenhet t.o.m. 10 boenhet i samme bygg: pr. boenhet	kr 16 000
For 11. boenhet t.o.m. 30. boenhet i samme bygg: pr. boenhet	kr 11 000
For 31. boenhet og flere boenheter i samme bygg: pr. boenhet	kr 6 000
For antall boenheter over 150 betales ikke gebyr	

Omdisponering av hytte til helårsbolig	kr 30 000
--	-----------

Tilbygg, påbygg, underbygging, boliggarasje og uthus på boligeiendom

Mindre tilbygg 0 til 25 m ²	kr 5 000
Tilbygg, påbygg eller underbygging som gir ny boenhet til bolig, pr boenhet	kr 21 000
Tilbygg, påbygg eller underbygging fra 25m ² til 50 m ² som ikke gir ny boenhet til bolig	kr 10 000

Tilbygg, påbygg eller underbygging større enn 50 m ² som ikke gir ny boenhet til bolig	kr 15 000
Frittliggende boliggarasje eller uthus til og med 50 m ²	kr 10 000
Frittliggende boliggarasje eller uthus over 50 m ²	kr 15 000
Garasjeanlegg utført som bygninger større enn 70 m ² , på terreng:	kr 15 000
Parkeringskjeller	kr 20 000
For garasjeanlegg og parkeringskjeller tilleggsgebyr pr. parkeringsplass f.o.m. 3. parkeringsplass.	kr 2 000

Alle andre typer bygg

0 – 50 m ²	kr 21 000
mellom 51 – 100 m ²	kr 41 000
mellom 101 – 500	kr 52 000
mellom 501 – 1000	kr 72 000
For BRA over 1000 m ² betales i tillegg et gebyr pr. m ²	kr 15

Spesielle tiltak

Stadionanlegg (eventuelle næringsarealer i anlegget kommer i tillegg, se satsene for næringsbygg)	kr 95 000
---	-----------

Skilt og reklame

Per søknad som omfatter inntil 3 skilt	kr 6 000
Per søknad som omfatter inntil 5 skilt	kr 8 000
Per søknad som omfatter inntil 10 skilt	kr 10 000
Per søknad som omfatter mer enn 10 skilt	kr 20 000
Samlet skiltplan for større bygg	kr 20 000

Dispensasjoner

som krever regionale myndigheters uttalelser per forhold	kr 15 000
Som avklares uten regionale myndigheters uttalelser pr. forhold	kr 10 000

Driftsbygninger i landbruket

Nybygg, endringsarbeider og tilbygg/påbygg til og med 1000 m ²	kr 20 000
For driftsbygninger i landbruket betales et tilleggsgebyr per kvadratmeter	kr 5

Driftsbygninger i landbruket over 1000 m² betraktes som næringsbygg.

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner, anlegg

Kiosker, brakker, telt og lignende t.o.m. 50 m ²	kr 10 000
Kiosker, brakker, telt og lignende over 50 m ²	kr 19 000
Boligbrakker, paviljonger til skolebruk, barnehagebruk etc.	kr 40 000

Gebyr for følgende mindre konstruksjoner og anlegg

<ul style="list-style-type: none">• Anlegg, flytting, utvidelse av privat vei eller parkeringsplass• Søknadspliktig endring av terreng, areal mindre enn 100 m²• Innhengning eller støyskjerm under 10 m lengde• Støttemur under 10 m lengde• Trappeheis og løfteplattform• Oljetanker og fyringsanlegg• Pipe (ny) eller pipe (rehabilitering) i bolighus / småhus• Støttemur, terrasse, tak over terrasse, pergola, gjerde, levegg, svømmebasseng prefabrikkert• Flytebrygger under 10 m lengde• Minirensanlegg• Takoverbygg• Trapper i kjellernedgang• Andre mindre bygg og konstruksjoner og anlegg	kr 6 000
---	-----------------

Gebyr for følgende Konstruksjoner og anlegg av middels størrelse

Nyoppføring og nyanlegg eller søknadspliktig endring, ombygging og fornyelse av følgende konstruksjoner og anlegg betales med kr	kr 10 000
<ul style="list-style-type: none">• Utendørs svømmebasseng, plassbygde som krever prosjektering• Heis• Lagertanker• Broer• Master• Offentlig veianlegg pr. påbegynt 300 m lengde• Offentlige rørledninger for transport av vann, avløpsvann, overvann, og rørledning for avfall og fjernvarme, pr. påbegynt 300 m tracélengde• Kai, molo, brygge og flytebrygge over 10 m lengde• Utendørs lagring og produksjonsvirksomhet• Åpne anlegg for idrett og lek• Ballbinge• Private ledningsanlegg uansett lengde• Andre konstruksjoner som ikke kan betegnes som bygning på næringseiendom• Fyringsanlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, sprinkelanlegg, anlegg for brannalarm, heis, rulletrapp og rullebånd• Midlertidig deponering av masse• Støttemur og innhegning over 10 m lengde• Utendørsplan og/ eller revisjon av samme som kan behandles administrativt• Andre bygningstekniske installasjoner• Parkeringsplasser på terreng med mer enn 10 plasser• Nedgravde renovasjonsanlegg	

Gebyr for større konstruksjoner og anlegg

Masseforflytning, planering og landskapsarbeid:

- Som berører areal over 100 m ² og opptil 500 m ²	kr 15 000
- Mellom 500 m ² t.o.m. 2000 m ²	kr 41 000
- Mellom 2000 m ² t.o.m. 3000 m ²	kr 46 000
- For arealer over 3000 m ² betales et tillegg pr. påbegynt 200 m ² på	kr 4 000

Tribuner og idrettsbaner og andre anlegg for idrett og lek som ikke er nevnt som spesielle bygg. • Dersom tribunen har rom for næringsvirksomhet betales gebyr for næringsarealene i tillegg	kr 15 000
Tuneller og underjordiske haller, lokk og konstruksjoner over vei eller vann	kr 15 000
Behandling av utomhusplan som sak i teknisk hovedutvalg/politisk utvalg	kr 28 000

Massedeponering

Gjelder både uttak og mottak

- Som berører inntil 30.000 m3	kr 50 000
-Over 30.000	kr 70 000

Bruksendring, endring, hovedombygging og riving

Bruksendring og hovedombygging: 50% av satsene for tilsvarende areal i nybygg

Rivingstillatelse	kr 7 000
Riving av bygg som krever avfallsplan og/eller miljøsaneringsplan	kr 12 000
Riving av bygg som krever uttalelse fra andre myndigheter	kr 20 000

Oppdeling av bolig/leilighet pr ny leilighet	kr 18 000
Sammenføyning av bruksareal	kr 5 000
Bruksendring med varighet inntil 6 mnd.	kr 5 000
Ny etasjeplan i eksisterende bygning: 50 % av satsene for tilsvarende nybygg	
Fasadeendring for bygning per søknad for åpen småhusbebyggelse	kr 5 000
Fasadeendring for bygning per søknad for større bygg	kr 15 000
Endring av bygningstekniske installasjoner	kr 4 000
Revidert tegninger som krever ny behandling, småhusbebyggelse	kr 5 000
Revidert tegninger som krever ny behandling, næringsbygg og boligblokker	kr 15 000

Trinnvis igangsetting og midlertidig brukstillatelse

Trinnvis igangsettingstillatelse per igangsetting	kr 20 000
Midlertidig brukstillatelse som ikke krever befaring per bruksenhet	kr 8 000
Midlertidig brukstillatelse som krever befaring per bruksenhet	kr 12 000
Maksimalbeløp midlertidig brukstillatelse i større prosjekter som ikke krever befaring.	kr 48 000
Maksimalbeløp midlertidig brukstillatelse i større prosjekter som krever befaring.	kr 72 000
Driftstillatelse heis = ferdigattest	

Godkjenning av ansvarsrett

(Byggesaksforskriften Kap. 9, § 9-1,2 og § 6-8)

For personlig ansvarsrett for selvbygger	kr 6 000
Godkjenning av ansvarsrett	kr 6 000

Opplysning: Godkjenning av ansvarsrett gjelder pr foretak i den konkrete saken.

Tilleggsgebyr for ulovlige tiltak og igangsatte tiltak uten godkjennelse

For tiltak som påbegynnes eller utføres uten at rammetillatelse eller igangsettingstillatelse foreligger, ilegges:

- 50 % tillegg regnet av det samlede gebyret
- Gebyr etter avslagsreglene med 75 % tillegg hvis tiltaket blir avslått

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse m/ påfølgende referat: For store utbyggingsprosjekter	kr 10 000
Forhåndskonferanse m/ påfølgende referat: For de øvrige byggeprosjekter	kr 5 000

Deling av eiendom

Behandlingsgebyr for opprettelse av ny grunneiendom/festegrunn, pr. eiendom. Behandlingsgebyr pr. areal for arealoverføring	kr 28 000
Deling iht. vedtatt tomtedelingsplan i regulert område	kr 6 000

Gebyret for fradeling er stykkpris pr. eiendom som oppstår ved deling eller opprettelse av festegrunn, også ved samtidig fradeling/feste av flere tomter fra samme eiendom.

Kommunens ordinære gebyrer etter matrikkelloven, kommer i tillegg.

SEKSJONERING

Eierseksjonering

For inntil to seksjoner	kr 10 000
Fra seksjon 3 til 30. Pris per seksjon	kr 550
Fra seksjon 31. Pris per seksjon	kr 150
Tinglysingsgebyr fastsettes av staten	Kr 585

Oppmåling av uteareal kommer i tillegg