

Forskrift om gebyr for planlegging, byggesaksbehandling, oppmålingsforretning og seksjonering

Fastsatt av kommunestyret 10.12.2007 med senere endringer senest 10.12.2018, med hjemmel i plan- og bygningsloven LOV-2008-06-27 nr. 71 § 33-1, forurensningsloven LOV 1981-03-13 nr. 06 § 52 a, matrikellova LOV 2005-06-17 nr. 101 § 32 og matrikkelforskriften FORSKRIFT 2009-06-26 nr. 864 § 16 og § 18, og eierseksjonsloven LOV 2017-06-16 nr 65 § 11.

Regler om unntak av tidsfrister ("vinterperiode" mellom 15.11 og 15.04) er vedtatt med hjemmel i forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 18 tredje ledd.

datert 02.11.2020

Kapittel 1 Generelle bestemmelser	
1-1	<p>Formål</p> <p>Alle som får utført tjenester, som omfattes av denne forskriften, skal betale gebyr. Gebyret skal dekke kommunens kostnader med tjenesten.</p> <p>Betaling av gebyr er et vilkår for å få utført tjenesten det søkes om. Tjenester som nevnt i første ledd gjøres betinget av at gebyr er innbetalt før vedtak gis dersom gebyret er over kr. 100.000,-.</p>
1-2	<p>Gebyr</p> <p>Gebyret fastsettes på grunnlag av de satser som gjelder på det tidspunkt en søknad er mottatt i kommunen, og det er bruksarealet BRA som skal benyttes ved beregningen av gebyret i byggesaker. Dersom det ikke kan beregnes BRA, skal bebygd areal BYA benyttes. Gebyr skal beregnes for hvert enkelt tiltak selv om søknaden gjelder for flere tiltak.</p> <p>Det svares ikke morarente av for høyt eller for lavt beregnet gebyr.</p> <p>Gebyrene i byggesaker skal dekke generelle oppgaver i saksbehandlingsprosessen samt tilsynsvirksomhet og ulovlighetsoppfølging. For opplysninger som leveres av kommunen via bestilling hos ekstern formidlingstjeneste, kommer formidlingstjenestens gebyr/kostnad i tillegg til kommunens gebyr. Opplysninger som omfattes av løsningen fremgår av vedlegg til denne forskriften. Dersom saksbehandling eller tjenester utføres på bakgrunn av anvendt tid, beregnes en timepris på kr. 1.500,- for hver påbegynte halvtime.</p>
1-3	<p>Særskilte kostnader</p> <p>Nødvendige utgifter til tinglysing og annet som kommunen utreder som ledd i behandlingen, betales i tillegg til fastsatt gebyr.</p> <p>Dersom kommunen engasjerer sakkyndig bistand, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 33-1, betales slike utgifter i tillegg til fastsatt gebyr.</p>
1-4	<p>Klageadgang</p> <p>Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages da dette kun er oppfølging av gebyrregulativet og ikke et enkeltvedtak i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Kommunen kan redusere gebyr som anses åpenbart urimelig. Ved vurderingen skal det bl.a. legges vekt på de kostnadene kommunen har hatt med saken, og om det foreligger særlige grunner som tilsier at gebyret bør reduseres. Søknad om nedsettelse av gebyr utsetter ikke betalingsfristen. Kommunens avgjørelse ved søknad om nedsettelse av gebyret kan påklages.</p>
1-5	<p>Refusjon</p> <p>For behandling av refusjonssaker betales et gebyr på 2,5 % av godkjent regnskap (dvs. etter godkjent kostnadsoverslag). Minstegebyret er kr. 75.000,-.</p>
1-6	<p>Ulovlig iverksatte tiltak</p> <p>Ulovlighetsoppfølging etter pbl kapittel 32 vil ikke ha karakter av tjenesteyting overfor den private parten. Utgangspunktet er derfor at kommunen ikke kan kreve behandlingsgebyr etter pbl § 33-1 for å utferdige pålegg eller forelegg etter kapittel 32. For behandling av søknader om etterfølgende godkjenning av ulovlig iverksatte tiltak, vil kommunen likevel kunne kreve et tilleggsgebyr for det merarbeid som det ulovlige arbeidet har medført, jf. NOU 2005:12 side 455 og Ot.prp. nr 45 (2007-2008) side 358. Forutsetningen for å kreve et slikt tilleggsgebyr, er at det er hjemlet i gebyrregulativ som kommunestyret har vedtatt. I tillegg kan kommunen ilegge den ansvarlige overtredelsesgebyr etter § 32-8. Dette gebyret har imidlertid ikke primært til formål å dekke kommunens utgifter til ulovlighetsoppfølgingen, men er en administrativ sanksjon av pønral karakter (sanksjon mot en uønsket handling).</p>

Kapittel 2	Plan	2020	2021
2-1	Reguleringsplan Det betales gebyr etter planområdets størrelse etter følgende satser:		
	0 til og med 3.000 m ²	59 400	61 000
	over 3.001 til og med 6.000 m ²	80 500	82 700
	over 6.001 til og med 10.000 m ²	98 600	101 300
	over 10.001 til og med 20.000 m ²	144 100	148 000
	t tillegg for hver påbegynt 10.000 m ² over 20.000 m ²	13 800	14 200
	Det skal i tillegg betales gebyr for det bruksareal (BRA) som planen gir mulighet for både ved nybygging og for bruksendring av eksisterende bygg, Bruksareal under terreng skal medregnes.		
	0 til og med 1.000 m ²	38 100	39 100
	1.001 til og med 3.000 m ²	65 700	67 500
	3.001 til og med 5.000 m ²	109 200	112 100
	5.001 til og med 10.000 m ²	140 900	144 700
	10.001 til og med 20.000 m ²	163 200	167 600
	20.001 til og med 30.000 m ²	184 400	189 400
	30.001 til og med 40.000 m ²	206 700	212 300
	40.001 til og med 50.000 m ²	228 900	235 100
	50.001 til og med 70.000 m ²	239 500	246 000
	over 70.000 m ²	250 100	256 900
	For behandling av endret planforslag betales et tilleggsgebyr på 25 % av satsene i første og andre ledd. Tilleggsgebyr betales ikke dersom endringen er fremmet for å imøtekomme merknader eller klager. Det skal ikke beregnes gebyr for areal hvor bygg og anlegg ikke tillates oppført innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og bruk og vern av sjø og vassdrag, samt områder på golfbaner uten bebyggelse. Det skal heller ikke beregnes gebyr for areal med Hensynssone - Bevaring kulturmiljø, for areal til offentlige formål som ikke kreves utbygget sammen med resten av reguleringsplanen og for areal til grøntstruktur som offentlig formål. For behandling av flere alternative planforslag betales et tilleggsgebyr på 25 % av satsene i første og andre ledd for hvert ekstra planforslag. Ved endring eller utvidelser av planer skal det ikke beregnes gebyr for områder kommunen ønsker å ta med i reguleringsplanen i tillegg til forslagsstillers ønsker/behov. Hensikten er å få oppdaterte planer med et naturlig geografisk omfang.		
2-2	Mindre planarbeid For søknad om mindre endring, uten endring av kart, som etter maksimum ett forhåndsmøte leveres komplett med bearbejdede merknader fra berørte, betales gebyr på kroner	12 700	13 000
	Dersom den mindre endringen er mer komplisert slik at det er behov for flere møter eller at forslaget endres fra forslagsstiller i prosessen, betales et gebyr på kroner	33 900	34 800
	Dersom kart må endres betales et tillegg på kroner	6 400	6 600
	Dersom kommunen må høre berørte betales et tillegg på kroner	6 400	6 600
2-3	Konsekvensutredning For planer som skal behandles etter forskrift om konsekvensutredning betales et tillegg som tilsvarer 50 % av beregnet gebyr etter 2-1.		
2-4	Planinitiativ For behandling av planinitiativ, eventuelt avholdelse av oppstartsmøte og eventuelt forhåndsforeleggelse for plan- og miljøutvalget betales gebyr på kroner	25 000	25 700
2-5	Utbyggingsavtale Gebyr for kommunens arbeid med utarbeidelse av utbyggingsavtale	20 000	20 500

Kapittel 3	Bygg	2020	2021
3-1	Tilbygg, påbygg, ombygging, garasje, uthus og lignende til boligbygg etter plan- og bygningslovens kapittel 20		
	Tiltak 0 til 15 m ²	4 200	4 300
	Tiltak 16 til 30 m ²	6 400	6 600
	Tiltak 31 til 70 m ²	8 500	8 700
	Tiltak 71 til 100 m ²	10 600	10 900
	Tiltak over 100 m ²	12 700	13 000
3-2	Eneboliger, tomannsboliger, fritidsboliger		
	Enebolig/Fritidsbolig 0 til 70 m ²	24 300	25 000
	Enebolig/Fritidsbolig 71 til 150 m ²	26 500	27 200
	Enebolig/Fritidsbolig 151 til 250 m ²	31 800	32 700
	Enebolig/Fritidsbolig > 250 m ²	37 100	38 100
	Tillegg for sekundærleilighet	17 000	17 500
	Tomannsbolig	48 800	50 100
3-3	Rekkehus, blokker med mer		
	Arealenhet 0 til 70 m ²	24 300	25 000
	Arealenhet 71 til 150 m ²	26 500	27 200
	Arealenhet 151 til 250 m ²	31 800	32 700
	Arealenhet > 250 m ²	37 100	38 100
	Bygg med flere leiligheter: For første leilighet betales hovedbeløp ihht arealenhet, for overskytende antall leiligheter i samme arealenhet betales 50 % av hovedbeløp. Maksimalt beløp	1 000 000	1 000 000
3-4	Nybygg, ombygging, større til- og påbygg (ikke boligbygg), garasje og parkeringsbygg som ikke hører inn under 3-1 til og med 3-3		
	0 til 200 m ²	26 500	27 200
	Tillegg for arealer 201-3.000 m ² pr påbegynte arealintervall a 100 m ²	6 400	6 600
	Tillegg for arealer > 3.000 m ² pr påbegynte arealintervall a 300 m ²	6 400	6 600
	Maksimalt gebyr	1 000 000	1 000 000
3-5	Kombinert bygning - nybygg, ombygging, større til- og påbygg som hører inn under 3-1 til og med 3-4		
	Del av bygning som er boligbygg beregnes etter 3-1 til og med 3-3 og del av bygning som ikke er boligbygg beregnes etter 3-4. Gebyr utgjør summen av beregningene. Maksimalt beløp	1 200 000	1 200 000
3-6	Andre søknadspliktige tiltak		
	Skilt, støttemurer, skjermvegger, innhegninger	3 200	3 300
	Støttemurer over 1,5 meter høyde	11 700	12 000
	Fasadeendring	5 300	5 400
	Basseng, brønn, dam eller private stikkledninger VA	5 300	5 400
	Tekniske installasjoner, utenomhusplan, avkjørsel	5 300	5 400
	Felles/større tekniske installasjoner, parkeringsplass, molo, brygge, småbåthavn mv.	12 700	13 000
	Vesentlige terrenginngrep (uttak, mellomagring eller tilføring av masser/masseutfylling) inntil 50 000 m ³ . Økes med kr. 13.000,- for hver økning tilsvarende 50 000 m ³ .	12 700	13 000
	Riving, bygg under 100 m ²	5 300	5 400
	Riving, bygg over 100 m ²	9 600	9 900
	Riving, bygg, konstruksjon eller anlegg med kulturminneinteresse	15 900	16 300
	Bruksendring næringseiendom	15 900	16 300
	Annen bruksendring, herunder fra tilleggsdel til hoveddel	12 700	13 000
	Midlertidige bygninger mv. som skal plasseres for mer enn 2 år	5 300	5 400
	Midlertidige bygninger mv. som skal plasseres for mer enn 2 måneder og mindre enn 2 år	5 300	5 400
	Andre søknadspliktige tiltak som ikke er nevnt særskilt	3 200	3 300

		2020	2021
3-7	Igangsettingstillatelse	4 200	4 300
3-8	Midlertidig brukstillatelse		
	Tiltak etter 3-1, 3-2 , 3-5 og 3-6	4 200	4 300
	Tiltak etter 3-3 pr. leilighet. For første leilighet betales hovedbeløp ihht arealenhet, for overskytende antall leiligheter i samme arealenhet betales 50 % av hovedbeløp	4 200	4 300
	Tiltak etter 3-4.	8 500	8 700
	Tiltak etter 3-5 pr. leilighet og/eller bruksenhet som ikke er bolig. For første leilighet betales hovedbeløp ihht arealenhet, for overskytende antall leiligheter i samme arealenhet betales 50 % av hovedbeløp. For bruksenhet som ikke er bolig betales gebyr som for tiltak etter 3-4		
3-9	Søknad om ansvarsrett, personlig godkjenning som selvbygger Det kreves kun gebyr for hvert godkjente foretak. Antall omsøkte funksjoner skal ikke ha betydning for gebyret.	3 200	3 300
3-10	Dispensasjon og fravik fra Teknisk forskrift (TEK) Det kreves gebyr for hvert tiltak/forhold som krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven, teknisk forskrift eller kommunal arealplan.	10 600	10 900
	Det kreves gebyr for hvert tiltak/forhold som krever dispensasjon i bevaringsområder, verneområder, strandsonen og fra arealplanformålet.	21 200	21 800
	Dispensasjon fra byggegrense mot vei.	10 600	10 900
	Det kreves gebyr for hvert tiltak/forhold som krever fravik/unntak fra teknisk forskrift	10 600	10 900
3-11	Endring av søknad og tillatelse For behandling av endret søknad eller tillatelse betales et gebyr på 25 % av opprinnelig gebyr. Gebyr betales ikke dersom endringen er fremmet for å imøtekomme merknader eller klager.		
3-12	Ny behandling av søknad For behandling av ny søknad hvor tillatelse er bortfalt, betales 25 % av opprinnelig gebyr. Beregningen skal likevel ta utgangspunkt i satsene i gjeldende regulativ, forutsatt at det ikke er endringer i prosjektet, planstatusen for området, lover og forskrifter som berører prosjektet eller det er bygget eller planlegges nye tiltak som berører prosjektet.		
3-13	Søknad som trekkes eller avvises Det kreves gebyr for søknad som trekkes eller avvises	2 200	2 300
3-14	Avslag Dersom det gis avslag på bygge-/delesøknad, skal gebyrene ikke reduseres		
3-15	Forhåndskonferanse Inntil 30 minutters møtetid	1 500	1 500
	For møtetid over 30 minutter betales i tillegg for hver påbegynte halvtime	1 500	1 500
3-16	Igangsetting før tillatelse er gitt For arbeid som igangsettes før nødvendig tillatelse er gitt, beregnes samlet gebyr etter 3-1 til 3-6 og 3-10. Gebyret skal også betales dersom det blir gitt avslag på tiltaket. Opprinnelig gebyr skal tillegges + 50 % av opprinnelig gebyr.		
3-17	Arealberegning Areal på bygg beregnes som bruksareal etter NS 3940. I rom med høyde over 4,9 meter skal arealet kun medregnes en gang. Dersom det senere innredes flere etasjer skal det beregnes fullt gebyr for det nye arealet. Bruksareal under terreng medtas. For tiltak som ikke har noe bruksareal, beregnes arealet etter tiltakets flateinnhold.		

Kapittel 4	Geodata. Eiendomsdanning, oppmåling og formidling av geodata	2020	2021
	Unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning: Hensikten med reglene er å utsette fristen for gjennomføring av oppmålingsforretning i en periode på vinteren da snø og tele gjør det vanskelig eller umulig å utføre oppmålingsarbeid. Gjennomføring av oppmålingsforretning har en tidsfrist på 16 uker fastsatt i matrikkelforskriften § 18 første ledd. Tidsfristen løper ikke i perioden 15. november til 15. april.		
4-1	Saksbehandling - fradeling (gjelder også anleggseiendom) Innenfor regulert område pr nytt bruksnummer som opprettes	13 200	13 600
	Utenfor regulert område pr nytt bruksnummer som opprettes	15 600	16 000
	Ved fradeling av flere tomter i samme vedtak reduseres gebyret slik: For tomt 3-9 betales 80 % av gebyret. For tomt 10 til 19 betales 65 % av gebyret og for tomt 20 og flere betales 50 % av gebyret.		
4-2	Saksbehandling - arealoverføring Arealoverføring, tilleggsareal uten at nytt bruksnummer opprettes pr eiendom som berøres, dokumentavgift kommer i tillegg.	9 000	9 200
4-3	Saksbehandling - dispensasjon Det kreves gebyr for hvert forhold som krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven, teknisk forskrift eller kommunal arealplan.	10 600	10 900
	Det kreves gebyr for hvert forhold som krever dispensasjoner i bevaringsområder, verneområder, strandsonen og fra arealplanformålet.	21 200	21 800
4-4	Endring av søknad og tillatelse For behandling av endret søknad eller tillatelse betales et gebyr på 25 % av opprinnelig gebyr. Gebyr betales ikke dersom endringen er fremmet for å imøtekomme merknader eller klager.		
4-5	Ny behandling av søknad For behandling av ny søknad hvor tillatelse er bortfalt, betales 25 % av satsene i gjeldende regulativ, forutsatt at det ikke er endringer i prosjektet, planstatusen for området, lover og forskrifter som berører prosjektet eller det er bygget eller planlegges nye tiltak som berører prosjektet.		
4-6	Avslag Dersom det gis avslag på bygge-/delesøknad, skal gebyrene ikke reduseres.		
4-7	Oppmålingsforretning over ny matrikkelenhet, gjelder også for anleggseiendom For oppmålingsforretning betales gebyr etter arealets størrelse etter følgende satser: For tomt 3-9 betales 80 % av gebyret. For tomt 10 til 19 betales 65 % av gebyret og for tomt 20 og flere betales 50 % av gebyret.		
	0 til 2.000 m ²	26 300	27 000
	2.001 til 5.000 m ²	35 900	36 900
	5.001 til 20.000 m ²	49 100	50 400
	20.001 til 50.000 m ²	63 400	65 100
	For areal over 50.000 m ² økes gebyret pr påbegynte 10.000 m ² med	10 800	11 100
4-8	Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka For oppmålingsforretning som kan gjennomføres uten oppmøte i marka betales 70 % av gebyrsatsen for tilsvarende forretninger med oppmøte (opprette grunneiendom og festegrunn, oppmåling av uteareal til eierseksjon, opprette anleggseiendom), jf. § 40 i matrikkelforskriften.		

		2020	2021
4-9	Oppmålingsforretning for arealoverføringer og tilleggsarealer (seksjonering)		
	0 til 50 m ²	7 200	7 400
	51 til 150 m ²	8 400	8 600
	151 til 500 m ²	15 600	16 000
	501 til 1.000 m ²	20 400	21 000
	For areal over 1.000 m ² skal det betales gebyr etter 4-7 med 80 % av gebyret		
4-10	Grensejustering For grensejustering mellom eiendommer betales gebyr etter følgende satser:		
	0 til 50 m ²	14 000	14 400
	51 til 150 m ²	16 000	16 400
	151 til 500 m ²	23 000	23 600
4-11	Oppmålingsforretning over grenser		
	Til og med 2 grensepunkt	8 400	8 600
	Videre pr grensepunkt	1 600	1 600
4-12	Klarlegging av eksisterende grenser Grensepåvisning over koordinatbestemte grenser hvor grensen er bestemt med nøyaktighet bedre enn 10 cm og naboene har samtykket til varsling og utsetting (eget skjema). For påvisning av grensepunkt i disse tilfellene betales gebyr etter følgende satser:		
	Til og med 2 grensepunkt	6 000	6 200
	Videre pr grensepunkt	700	700
4-13	Avbrutt forretning og arbeid utført av andre For avbrutt forretning fastsettes gebyret etter hvor stor del av arbeidet kommunen har startet opp. For forretning der deler av arbeidet utføres av andre, fastsettes gebyret etter hvor stor del av arbeidet kommunen skal utføre. Oppgave:		
	1. Fremskaffe datagrunnlag	30 %	
	2. Varsling og kartforretningsmøte	15 %	
	3. Tekniske arbeider og dokumentasjon	30 %	
	4. Registerarbeidene (sluttarbeidene)	25 %	
	Fordelingen mellom oppgave 3 og 4 forutsetter at koordinatdokumentasjonen er i digital og nasjonalt godkjent standard. Der dokumentasjonen er analog, skal aktivitet 4 sin andel økes og aktivitet 3 minskes med 5 %. Uavhengig av betalingssatsene kan det avtales særskilt om fordeling av arbeider og utgifter.		
4-14	Søknad som trekkes eller avvises Det kreves gebyr for søknad som trekkes eller avvises	2 200	2 300
4-15	Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning Utstedelse av attest for rekvirert forretning	4 800	4 900
4-16	Matrikkulering av eksisterende umatrikulert grunn og registrering av jordsameie uten at det må avholdes oppmålingsforretning Pr eiendom	4 800	4 900
4-17	Seksjonering/reseksjonering		
	Behandlingsgebyr	12 000	12 300
	Tillegg pr. seksjon	400	400

Kapittel 5	Eiendomsopplysninger	2020	2021
5-1	For utgivelse av bearbejdede eiendomsopplysninger og planopplysninger betales det et ekspedisjonsgebyr. Dersom slike opplysninger gjøres tilgjengelige ved hjelp av ekstern formidlingstjeneste (ev på internett), skal det i tillegg betales for denne formidlingstjenesten.	1 900	2 000
Kapittel 6	Behandling av tillatelser etter forurensningsforskriften	2020	2021
6-1	Utslippstillatelse kapittel 12 og 13 For behandling av søknad om utslippstillatelse betales følgende gebyr:		
	5 - 15 pe	6 400	8 800
	16 - 49 pe	21 200	21 800
	Kapittel 13-anlegg		50 000
	For endring av utslippstillatelse betales 25 % av gebyr for tilsvarende nytt anlegg. Dersom et anlegg som krever utslippstillatelse tas i bruk før utslippstillatelse er gitt, betales et tilleggsgebyr på 50 % av satsene. Dersom det gis avslag på søknad om utslippstillatelse, skal gebyrene ikke reduseres.		
6-2	Tiltaksplaner for forurenset grunn kapittel 2		
	Kategori 1 liten vanskelighetsgrad	6 000	6 100
	Kategori 2 middels vanskelighetsgrad	20 000	20 500
	Kategori 3 stor vanskelighetsgrad	40 000	41 000
Kapittel 7	Behandlingsgebyr fastsatt av Landbruksdirektoratet	2020	2021
	Fradeling etter jordloven Behandling av søknader om delingssamtykke etter lov om jord 12. mai 1995 nr. 23 § 12.	2 000	2 000
	Konsesjonssøknader Behandling av søknader om konsesjon (ervertstillatelse) etter lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom.	5 000	5 000