

GEBYRREGULATIV PLAN- OG BYGGESAKER 2011

A. DELINGSSAKER. (pbl. §20-1 nr m)	DELINGSSAKER.
<p>For behandling av søknad om fradeling av areal som ikke er i henhold til vedtatt reguleringsplan, skal det betales et gebyr på kr 5 000 pr. tomt/sak.</p> <p>For behandling av søknad om fradeling av tomt som er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, skal det betales et gebyr på kr 2 050 pr tomt/sak.</p> <p>For behandling av søknad om fradeling av tilleggsareal betales et gebyr på kr 2050 pr sak</p>	<p><i>Det skal betales gebyr for behandling av delingsøknad selv om det tidligere er betalt gebyr etter andre punkt i regulativet.</i></p> <p><i>Hvis søknaden betinger dispensasjon se også punkt B.</i></p>
B. DISPENSASJONSSAKER.	DISPENSASJONSSAKER.
<p>1. 100 meters beltet langs sjøen.</p> <p>For behandling av søknad om dispensasjon fra PBL. Kapittel 1-8 (bygge- og delingsforbud i 100 m. beltet), betales et gebyr på kr 16 400 pr ny hytte/tomt.</p> <p>For nye boligbygg og for nye næringsbygg som ikke er nødvendige for stedbunden næring betales et gebyr på kr. 12 300 pr. bygning.</p> <p>For boder, uthus, sovehytter, tilbygg til eksisterende hytte og lignende med bruksareal mindre enn 30 m², betales et gebyr på kr 8 200 pr. bygning/sak. Hvis tiltakene får et bruksareal på mer enn 30 m² betales fullt gebyr.</p> <p>For behandling av søknad om dispensasjon fra PBL Kapittel 19 for fradeling av tilleggsareal til eiendom betales et gebyr på kr 4 612,50.</p>	<p>1. 100 meters beltet til sjøen.</p> <p><i>Gebyret skal også betales ved behandling av søknad om fradeling av ubebygde tomt til byggeformål.</i></p>
<p>2. Dispensasjon fra kommuneplanen.</p> <p>For behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanen eller kommunedelplan betales et gebyr på kr 13 325 pr. ny hytte/tomt.</p> <p>For nye boligbygg og for nye næringsbygg som ikke er nødvendige for stedbunden næring betales et gebyr på kr. 9 225 pr bygning/tomt.</p> <p>For alle andre søknader om dispensasjon fra kommuneplanen betales et gebyr på kr 4 100.</p>	<p>2. Dispensasjon fra kommuneplanen.</p> <p><i>Gebyret skal også betales ved behandling av søknad om fradeling av ubebygde tomt til byggeformål.</i></p> <p><i>For fritidsbebyggelse forutsettes at retningslinjene til kommuneplanen følges. Det beregnes ikke gebyr for oppføring av ytterligere bebyggelse på bebygde bolig- eller næringsseiendommer, unntatt hvis omsøkte bebyggelse gjelder fritidsformål.</i></p>
<p>3. Dispensasjon fra reguleringsplan.</p> <p>Ved søknad om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan/ bebyggelsesplan betales et gebyr på kr. 2000 som et tillegg til ordinært gebyr.</p> <p>Ved søknad om dispensasjon fra en bestemmelse i PBL betales et gebyr på kr 2 050 pr dispensasjon.</p>	<p>3. Dispensasjon fra reguleringsplan</p>

C. BYGGESAKER

TILTAK SOM BEHANDLES ETTER MELDING, pbl. § 20-2	Beløp
§20-2 nr a. Mindre tiltak på bebygd eiendom:	
- Bruksendring, tilbygg med bruksareal mindre enn 15 m ²	1 025
- Bruksendring, nybygg og tilbygg med bruksareal mellom 15 m ² og 30 m ² .	2 050
- Bruksendring, nybygg og tilbygg med bruksareal mellom 30 m ² og 50 m ²	4 100
- Bruksendring, nybygg og tilbygg med bruksareal mellom 50 m ² og 70 m ²	6 150
§20-2 nr b. Oppføring, og vesentlig endring av driftsbygning i landbruket	5 125
§20-2 nr c. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg	2 050
§20-2 nr d. Andre mindre tiltak, fasadeendringer, innhegning, gjerde, støyskjerm, terrasse inntil 50 m ²	1 025
TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD, PBL §20-1.	Beløp
Boligbygg (inkl. fritidshus)	
For bygg med en boenhet	12 300
For bygninger med en boenhet som er enkle tiltak	6 150
Tillegg pr. boenhet	6 150
Til- og påbygg/ ombygging nye boenheter pr. enhet	7 175
Til- og påbygg/ ombygging, bruksendring, garasje, uthus og annet	6 663
Andre tiltak.	
Brygge i samsvar med regulerings-/bebyggelsesplan	1 025
Brygge eller evt utvidelse av brygge i strid med reguleringsplan	7 175
Murer/ legger/ basseng/ pipe/ildsted/våtrom/heis/terrasse over 50 m ² etc.	2 050
Fasadeendringer, rehabilitering av pipe, ildsted og våtrom	1 025
Tekn. installasjoner inkl. VA-anlegg (pbl. §20-1 nr f)	4 100
Vesentlige terrenginngrep etc. (pbl. §20-1 nr k)	3 075
Vesentlige terrenginngrep på bolig eller fritidseiendom. (pbl. §20-1 nr k)	1 538
Trafikk-/samf.anlegg (veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. §20-1 nr l)	4 100
Skilt/reklame (pbl. §20-1 nr i)	1 025
Alle andre bygg, til- og påbygg, min. gebyr kr 5 000 (Unntatt bolig- og fritidsbebyggelse)	Beløp
For de første 0 – 500 m ² pr. m ² BRA	67
501 m ² → pr m ² BRA	36
50 % reduksjon for parkeringskjeller o. l. og for ombygging /bruksendring	
Søknad om endring av tillatelse	
Bolig/ fritidsbygg	2 050
Andre bygg	3 075
Ved større endringer beregnes gebyr som ved ny søknad	
Skifte av foretak etter at tiltaket er godkjent	1 025
Fornyelse av tillatelse belastes med 50 % i forhold til gjeldene gebyr	
Riving, pbl. §20-1 nr e, gebyr pr. bygning	
Riving av bygninger med bruksareal mindre enn 100 m ² .	1 025
Riving av bygninger med bruksareal mer enn 100 m ² .	2 000
Godkjenning av ansvarsrett, gebyr beregnes for hvert tiltak det søkes om	
Første gangs søknad om lokal godkjenning	3 075
For senere søknader om lokal godkjenning	1 025
Selvbygger (jfr. SAK § 6-8)	1 025
Godkjenning av igangsettingstillatelse.	
For tottrinnsøknader betales vanlig gebyr for behandling av rammetillatelse og deretter følgende gebyr for behandling av hver søknad om igangsettingstillatelse	1 538

Gebyr for tiltak som er påbegynt/utført uten tillatelse.	Kr 718 pr. time, men minstesats er lik ordinært gebyr
Gebyr for avvik påvist ved tilsyn	Kr 718 pr time i tillegg til ordinært gebyr for behandling av byggesaken

2. Sakkyndig bistand	2. Sakkyndig bistand
Kommunen kan i særlige tilfeller rekvirere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig inspeksjon. For slik kontroll kan det kreves gebyr tilsvarende medgåtte utgifter.	<i>Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen. Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanen følges. Det kan i helt spesielle tilfeller være nødvendig for kommunen å rekvirere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig inspeksjon. For slik kontroll kan det kreves gebyr tilsvarende medgåtte utgifter.</i>

D. OVERTREDELSESGBYR.

Plan- og bygningslovens § 32-8 gir kommunen anledning til å ilegge overtredelsesgebyr til de foretak eller personer som forsettelig eller uaktsomt utfører overtredelser i forhold til loven, jfr SAK § 16. Men henvisning til SAK § 16 ilegges følgende overtredelsesgebyr

- a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
 1. Kr 10 250 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. Kr 51 250 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 3. Kr 205 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.
- b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
 1. Kr 10 250 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. Kr 51 250 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. Kr 205 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.
- c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:
 1. Kr 10 250 ved mindre avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
 2. Kr 51 250 ved avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, plan og regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
 3. Kr 205 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- d) Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet godkjent ansvarlige foretak, ilegges gebyr:

1. Kr 10 250 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak
 2. Kr 51 250 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.
- e) Den som ikke utfører uavhengig kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:
1. Kr 10 250 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne med føre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 2. Kr 51 250 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 3. Kr 205 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.
- f) Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:
1. Kr 10 250 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5
 2. Kr 51 250 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 205 000 etter bokstav c nr. 3.
- g) Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:
1. Kr 10 250 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe
 2. Kr 51 250 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe
 3. Kr 102 500 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g. Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 410 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

Utmåling av overtredelsesgebyr

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.

I saker som gjelder personskade eller alvorlig fare for personskade, miljøkriminalitet eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk, plikter kommunen å varsle påtalemyndigheten om saken før overtredelsesgebyr ilegges.

E. GENERELT	
For behandling av saker som gjelder midlertidige bygg, betales fullt gebyr.	
Ved vedtak som medfører avslag på søknad om tiltak blir tiltakshaver belastet med 25 % av fullt gebyr. Gebyr under kr 513 faktureres ikke. Gjelder ikke dispensasjon, hvor det faktureres fullt gebyr som skal innbetales før søknaden behandles.	
Fakturerings- og betalingstidspunkt	
Betaling skjer etter det regulativ og etter de satser som gjelder på det tidspunkt søknad mottas.	
Gebyr for behandling av saker etter de øvrige punkt i regulativet beregnes på det tidspunkt det fattes et vedtak f. eks. rammetillatelse. Gebyret utstedes til tiltakshaver. Gebyr for ansvarsrett utstedes til søker.	
Redusert gebyr ved fristovertrødelse	
Plan- og bygningsloven med forskrift (SAK) fastsetter frister for behandling av privat innsendte planer og for en del byggesaker. Videre er det fastsatt bestemmelser om reduksjon av gebyret hvis fastsatt frist ikke holdes. For saker som ikke blir rettidig behandlet blir gebyret redusert i overensstemmelse med PBL med forskrift.	
Urimelig gebyr	
Hvis gebyret ansees å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader enheten har hatt med saken eller ansees åpenbart urimelig av andre grunner, kan Rådmannen fastsette et passende gebyr.	
Etter Plan- og bygningsloven med forskrifter kan noen mindre tiltak utføres uten søknad/melding. For områder som etter kommuneplanen er gitt betegnelsen "Områder med verneverdig bygningsmiljø" og områder som er regulert til spesialområde bevaring er slike små tiltak allikevel søknads-/meldepliktige. Behandling av slike saker er gebyrfritt.	
Maksimalt gebyr pr. bygning kr. 89 175 men for rene	

lagerbygg fastsettes maksimalt gebyr til kr. 51 250.	
Klageadgang	
Avgjørelse av søknad om reduksjon av gebyr kan påklages etter reglene i Forvaltningsloven.	

F. PLANSAKER

Gebyrregulativet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 33-1

§ 1 Almennelige bestemmelser

§ 1-1 Gebyret for reguleringsplaner og konsekvensutredninger faktureres ved mottatt komplett planforslag/utredning.

§ 1-2 Gebyret beregnes etter de satser som gjelder på det tidspunkt fullstendig planforslag foreligger.

§ 2 Reguleringsplan

Samlet gebyr for planforslag blir summen av pkt. A og B

A. Behandlingsgebyr:

Fast gebyr for å ta plansaken opp til behandling:

	2010	2011
Behandlingsgebyr	50 000	51 250

B. Arealgebyr:

Det beregnes kr 8 i arealgebyr per kvadratmeter bruksareal som planforslaget hjemler.

§ 3 Unntak

Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal være til offentlig formål, jf. pbl. § 12-5 nr. 2, jf. § 12-7 nr. 14. Unntaket gjelder kun for den del som ikke skal bebygges

Friområder som skal være til offentlig formål, jf. pbl. § 12-5 nr. 3, jf. § 12-7 nr. 14. Unntaket gjelder kun for den del som ikke skal bebygges.

Grav- og urnelunder, jf. pbl. § 12-5 nr. 1

Områder for naturvern, jf. pbl. §§ 12-5 nr. 5

Friluftsområder, jf. pbl. § 12-5 nr. 5

Vern av kulturmiljø eller kulturminne, jf. pbl. § 12-5 nr. 5, dersom bevaringshensynet er til hinder for ny arealbruk, eller arealutvidelser eller totalfornyelse (hovedombygging), eller dersom gebyret vil være til hinder for vurdering av bevaringsmessige aspekter.

§ 3 Mindre og små endringer i reguleringsplan, jf PBL. § 12-14, 2. LEDD

Det betales 1/3 av behandlingsgebyr (A) for mindre eller små endringer av reguleringsplan.

§ 4 Avbrutt arbeid/trukket sak

Når en tiltakshaver/forslagsstiller/rekvirent er årsak til at kommunens arbeid blir avbrutt, skal det betales en forholdsmessig andel av tilhørende gebyr tilsvarende det kommunen har utført eller må utføre, dog begrenset oppad til 75 % av satsene.

§ 5 Klageadgang

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages, da den kun er oppfølging av regulativet. Fylkesmannen er klageinstans for saker etter plan- og bygningsloven.

