

# **GEBYRREGULATIV FOR PLAN- OG BYGGESAKER**

## **Gjeldende fra 01.01.2012**

### **Plansaksgebyrer**

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

#### **1 Almennelige bestemmelser**

- a) Gebyret for reguleringsplaner og konsekvensutredninger faktureres ved mottatt komplett planforslag/utredning
- b) Gebyret beregnes etter de satser som gjelder på det tidspunkt fullstendig planforslag foreligger

#### **2 Reguleringsplan**

Samlet gebyr for planforslag blir summen av punktene A, B og C

- A: Behandlingsgebyr – Det beregnes et fast gebyr for å ta plansaken opp til behandling. I 2012 er dette gebyret 60 000,-  
B: Annonse- og materiellgebyr: 10 000,- kr  
C: Arealgebyr: Det beregnes et arealgebyr på kr 8,- /BRA.  
Arealgebyret har en minimumsgrense på kr 20 000 og en maksimumsgrense på 100 000 kr.

#### **3 Unntak**

Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal være til offentlig formål, jfr. Pbl § 12-5 nr 2, jfr. § 12-7 nr. 14. Unntaket gjelder kun for den del som ikke skal bebygges.
- Friområder som skal være til offentlig formål, jfr. Pbl § 12-5 nr. 3, jfr. § 12-7 nr 14. Unntaket gjelder kun for den delen som ikke skal bebygges
- Grav- og urnelunder, jfr. Pbl § 12-5 nr. 1
- Områder for naturvern, jfr. Pal § 12-5 nr 5
- Friluftsområder, jfr. Pbl § 12-5 nr. 5
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne, jfr. 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).

#### **4 Mindre og små endringer i reguleringsplan, jfr. Pbl § 12-14, 2.ledd**

Det betales 25 % av behandlingsgebyret (A) for mindre eller små endringer av reguleringsplanen.

#### **5 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 arbeid kommunen har utført eller må utføre, dog begrenset oppad til 75 % av satsene.

Ordinær timesats for plansaksbehandling

#### **6 Urimelig gebyr**

Dersom gebyret åpenbart er urimelig i forhold til de prinsipper som er lagt til grunn, og det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan administrasjonssjefen eller den han/hun har gitt fullmakt, av eget tiltak fastsette et passende gebyr.

Fullmaktshaver kan under samme forutsetninger og med bakgrunn i grunnlagt søknad fra den som har fått krav om betaling av gebyr, fastsette et redusert gebyr.

## 7 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.

## Byggesaksgebyrer

- 1) Byggesaksgebyrene er vedtatt av kommunestyret. Gebyret er hjemlet i Pbl. § 33-1 og skal dekke kommunens kostnader med byggesaksbehandling. Byggesaksgebyret skal dekke kommunens kostnader til behandling av søknader og klager, drift av byggesaksarkiv og føring av matrikkelen. I tillegg skal kostnadene til ordinært tilsyn dekkes av byggesaksgebyret. Kommunen budsjetterer med at 10 % av gebyret går til tilsyn. Samlet gebyr faktureres tiltakshaver jfr. SAK 10 § 12-1
  - a) Gebyret i den enkelte byggesak er betaling for den byggesaksbehandlingen som tiltakshaver bestiller når det søkes om tillatelse til tiltak. Fastsettelsen av gebyret er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Forfalte gebyrer purres og kreves inn etter kommunes vanlige rutiner.
  - b) Dersom en søknad trekkes før det er gjort vedtak, kan administrasjonen redusere gebyret skjønnsmessig med utgangspunkt i den saksbehandlingen som er gjort fram til søknaden ble trukket. Gebyret kan ikke reduseres med mer enn 50 %.
  - c) Dersom søknaden leveres elektronisk gjennom Byggsøk reduseres alle gebyrer unntatt dispensasjonsgebyrene med 15 %. Reduksjonen beregnes etter at alle tillegg eller fradrag er medregnet.
- 2) Ordinær timesats for byggesaksbehandling er kr 1200,-
  - a) Ekstern bistand.  
Dersom kommunen finner det nødvendig å leie inn sakkyndig bistand til saksbehandling i bestemte saker, faktureres kommunens utgifter til bistanden med et tillegg på 5 %. Tiltakshaver skal varsles før det gjøres avtale med sakkyndig.
- 3) Gebyr for dispensasjonsbehandling er avhengig av hvor mye saksbehandling som kreves. For omfattende behandling hvor flere myndigheter er berørt og regionale og nasjonale interesser skal vurderes, er gebyrsatsene enten kr 18.000 eller kr 8.000. For enklere dispensasjonsbehandling er gebyret kr 3.500. Ved behandling av søknader om tiltak i strandsonen eller verneområder for natur, kulturlandskap eller bebyggelse, vil som regel nasjonale eller regionale interesser være berørt og høyeste gebyrsats må påregnes. Behandling av dispensasjon fra plankrav og eller formål i arealdel av kommuneplan vil normalt medføre høyt eller middels gebyr.  
Dispensasjon:
  - a) høyt dispensasjonsgebyr kr 18.000
  - b) middels dispensasjonsgebyr kr 8.000
  - c) lavt dispensasjonsgebyr kr 3.500
- 4) Behandling av søknader etter Pbl § 20-1
  - a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg kr 10.000,-
  - b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a kr 5.000
  - c) Fasadeendring Kr 4.000
  - d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a kr 5.000
  - e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a kr 3.000
  - f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner kr 5.000.-
  - g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig kr 5.000

- h) oppføring av innhegning mot veg kr 3000.-
  - i) plassering av skilt- og reklameinnretninger kr 3.000.-
  - j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg kr 3000.-
  - k) vesentlig terrenginngrep kr 5.000.-
  - l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass kr 5.000
  - m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Kr 6.000.-
- 5) Behandling av søknader etter Pbl § 20-2
- a) mindre tiltak på bebygd eiendom jfr. SAK 10 § 3-1 kr 5000.-
  - b) alminnelige driftsbygninger i landbruket kr 5000.-
  - c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år kr 3.000.-
  - d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver kr 3.000.-
- 6) Tillegg og fradrag på pkt 4 og 5
- a) Dersom søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 gjelder tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, reduseres gebyret med 20 %
  - b) Dersom søknaden gjelder opprettelse av ny matrikkelenheter jf pkt 4 m i detaljregulert område, reduseres gebyret med 50 %
  - c) Dersom søknaden gjelder opprettelse av mellom 4 og 8 matrikkelenheter jf pkt 4 m, reduseres samlet gebyr med 15 %
  - d) Dersom søknaden gjelder opprettelse av mellom 9 og 15 matrikkelenheter jf pkt 4 m, reduseres samlet gebyr med 15 %
  - e) Dersom søknaden gjelder opprettelse av mer enn 16 matrikkelenheter jf pkt 4 m, reduseres samlet gebyr med 30 %
  - f) Dersom søknaden gjelder et leilighetsbygg med mellom 5 leiligheter og 15 leiligheter, gis gebyret et tillegg på 100 %
  - g) Dersom søknaden gjelder et leilighetsbygg som inneholder mer enn 15 leiligheter, gis gebyret et tillegg på 200 %
  - h) Dersom søknaden gjelder arbeidsbygg eller publikumsbygg på BYA eller BRA mellom 2000- 8000 m2, gis gebyret et tillegg på 100 %
  - i) Dersom søknaden gjelder arbeidsbygg eller publikumsbygg med BYA eller BRA over 8000 m2, gis gebyret et tillegg på 200 %
  - j) Dersom søknaden gjelder større arbeidsbygg eller publikumsbygg kan det i forkant av saksbehandlingen avtales at saksbehandlingen skal faktureres etter medgått til.
- 7) Behandling av søknad om endring av tillatelse gebyrlegges med kr 3.000,-
- 8) Behandling av søknader om igangsettingstillatelse kr 2.000,- pr stk.
- 9) Behandling av ferdigattest
- a) Dersom det er mer enn 5 år siden (ramme)tillatelsen ble gitt, gebyrlegges behandling av ferdigattesten med kr 1.500.-
- 10) Godkjenning for ansvarsrett
- a) Godkjenning av foretak med sentral godkjenning 500,-
  - b) Godkjenning av foretak som ikke har sentral godkjenning 2.000 og kr 1000 de påfølgende gangene innen samme kalenderår
  - c) Godkjenning som sjølbygger 2.000

11) Gebyr ved ulovligheter

- a) Tilsyn med ulovlig byggevirkksomhet faktureres den som har begått ulovligheten. Både tiltakshaver og utførende foretak kan faktureres.
- b) Tilsynet faktureres etter medgått tid, timepris 1200. kommunen har etter Pbl § 25-1 2. ledd plikt til å føre tilsyn når den blir oppmerksom på ulovligheter.
- c) Hvis det skal søkes om ettergodkjenning, faktureres det for behandling av søknaden på ordinær måte.
- d) Kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr i samsvar med SAK 10 kapittel 16

12) Dersom gebyret åpenbart er sterkt urimelig, kan administrasjonen skjønnsmessig fastsette gebyret. Eventuell økning av gebyret må varsles i forkant