

2. GEBYR FOR HANDSAMING ETTER PLAN– OG BYGNINGSLOVA

Heimel: Lov av 27 juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova) § 33-1

Vedtak: Sak 78/25 i kommunestyret 15.12.25

BYGGESAKSHANDSAMING

2.1 Generelt

Gebyrregulativet tek utgangspunkt i dei bygningstypar som er definert i Matrikkelen. Regulativet speglar det faktiske sakshandsamingsarbeidet dei ulike sakstypene medfører (sjølvkost).

Gebyret er oppbygd av to element - eit basisgebyr som speglar hovudtyngda av arbeidet innanfor kvar sakskategori - og eit arealgebyr som fangar opp meirarbeid som følgje av storleiken på bygget, areal rekna etter NS 3490 (bruksareal). I tillegg kjem gebyr for handsaming av eventuelle dispensasjonar.

Totalt gebyr inneber:

Sakshandsaming, administrasjonskostnader knytt til saka, dokumentkontroll og tilsyn. Oppdatering og ajourhald av kartverk.
Gebyret vert fakturert tiltakshavar.

2.2 Betalingsplikt

Alle som får utført tenester etter dette regulativet skal betale gebyr.

2.3 Tidspunkt/avrekning for fastsetting av gebyr

Gebyret skal reknast etter det regulativet som gjeld den dato kommunen mottek ein søknad som inneheld tilstrekkeleg med opplysningar som er relevante og naudsynte for kommunen si handsaming. Kva som vert rekna som relevante opplysningar går fram av byggesaksforskrifta § 5-4.

2.4 Fakturering – og betalingstidspunkt

Gebyret forfell til betaling 30 dagar etter fakturadato.

2.5 Kombinerte bygg

Består bygget av fleire funksjonar, vert gebyret utrekna etter den funksjonen som har størst areal.

2.6 Bruksendringar

Ved bruksendringar der det ikkje er ombygging, skal det betalast 25% av fullt gebyr for den kategori bygget skal nyttast til. Ved bruksendring der det skjer hovudombygging, skal det betalast etter regulativ for ombygging av det som bygget skal nyttast til.

2.7 *Avslag*

Ved avslag på søknad om tiltak blir det kravd 50% av basisgebyret for den aktuelle sakstypen. Arealgebyr blir ikkje kravd ved avslag. Avslag på dispensasjonar skal betalast fullt ut.

Reduksjon av gebyr ved avslag:

Søkjær kan be om reduksjon dersom gebyret openbart står i misforhold til faktisk ressursbruk i saka.

Følgjande moment kan tale for reduksjon:

- a) avslag er gitt tidleg i prosessen etter ei avgrensa og enkel vurdering
- b) delen av saksbehandlinga som normalt utløyser basisgebyret, er ikkje gjennomført

Søknad om reduksjon skal vere skriftleg og grunngjeven. Einingsleiar kan redusere gebyret heilt eller delvis etter ei konkret vurdering. Avgjerd om reduksjon er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter forvaltningslova.

Ny søknad etter avslag blir rekna som ny sak med nytt gebyr.

2.8 *Klage på urimelege gebyr*

Gebyrregulativet er vedteke som lokal forskrift etter pbl § 33-1 og kan ikkje klagast på. Fastsetting av gebyr i enkeltsaker følgjer forskrifta. Dersom gebyret verkar urimeleg høgt i høve til kostnadene, kan einingsleiar etter søknad redusere gebyret. Avgjerd om reduksjon er enkeltvedtak og kan klagast på etter forvaltningslova

2.9 *Tilsyn*

Kommunen fører tilsyn etter pbl kap. 25. Del av byggesaksgebyret dekkjer kostnader til tilsyn. Omfanget blir årleg fastsett ut frå plan for tilsyn og dokumentert kostnadsnivå.

2.10 *Gebyr for sakkunnig hjelp*

Kommunen kan i særskilde høve rekvirere sakkunnig hjelp for å få gjennomført nødvendig tilsyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 33-1 og § 25-2 andre ledd. For slik sakkunnig hjelp skal det krevjast eit gebyr i tillegg til konsulentutgifter, jf. pkt. 17.

2.11 *Gebyr for medgått tid*

For arbeid som ikkje går inn under gebyrtabellen, kan gebyr reknast etter medgått tid. Følgande timesatsar skal nyttast:

- a) Kontorarbeid: jf. tabell 17

- b) Feltarbeid:
enkelperson: jf. tabell 17

målelag: jf. tabell 17

Timesatsane er baserte på dokumentert sjølvkost (lønskostnader inkl. sosiale kostnader, fellestimar/indirekte kostnader og kapitalkostnader/kalkylerente). Satsane blir vurderte og oppdaterte årleg.

2.12 a Arealgebyr

I tillegg til basisgebyr skal det betalast:
40 kr per m2 bruksareal frå 0-70m2.
30 kr per m2 bruksareal frå 70-250m2
20 kr per m2 bruksareal frå 250-1000m2
10 kr per m2 over 1000m2

2.12 b Matrikkelføringsgebyr

Gebyret, oppgitt i tabell 18 bokstav d, dekkjer kommunen sitt arbeid med å matrikkelføre opplysningar som følgje av byggesak eller meldingssak. Dette omfattar mellom anna registrering og ajourføring av bygnings- og adresseopplysningar, kvalitetssikring mot grunnlagsdata og utsending av meldingar.

Gebyret kjem i tillegg til byggesaksgebyret.

Gebyret blir kravd når kommunen startar arbeidet med matrikkelføringa. Dersom byggesaka blir trekt eller stansa før slikt arbeid har kome i gang, vert det ikkje kravd Gebyr.

Dersom tiltaket utløyser oppmålingsforretning eller andre tenester etter matrikkellova, gjeld eigne satsar i kommunen sitt matrikkel- og oppmålingsregulativ.

2.13 Basisgebyr

I tillegg til arealgebyr skal det betalast eit basisgebyr.

Generell informasjon om tabellen:
Tabellen viser gebyrsatsar for ulike typar bygg og tiltak. Dette utgjer basisgebyret i det totale byggesaksgebyret. Tabell 1 til 10 gjeld tiltak med krav om ansvarsrett. Gebyr for tiltak utan ansvarsrett står i tabell 15.

Gebyret i tabell1 bokstav o - q gjeld byggesaksbehandling etter plan- og bygningslova av søknadspliktige avløpsanlegg (t.d. infiltrasjonsanlegg, minireinseanlegg og tett tank).

Den byggesaksrettslege prøvinga omfattar tiltakets plassering, teknisk løysing opp mot TEK17 og krav til dokumentasjon i søknad etter SAK10, inkl. relevante og naudsynte opplysningar, jf. byggesaksforskrifta § 5-4.

Merk at utsleppsløyve og kontroll etter forureiningsregelverket er ein eigen prosess med eige gebyr, og kjem i tillegg til byggesaksgebyret.

I parentes bak mange av tiltaka som er lista opp er det ein kode. Dette er bygningstypekoden tiltaket vil få i matrikkelen. Ved kombinerte bygningstypar betaler ein basisgebyr etter den bygningstypekoden som registrerast i matrikkelen, jf. føringsinstruks til matrikkelen.

Tabellane følgjer nedanfor.

Tabell 1. BUSTADBYGG og FRITIDSBUSTAD	Gebyr
a. Einebustad (111, 113)	17300
b. Einebustad med hybel-/sokkelleiligheit (112), tomannsbustadar (121 - 124)	21700
c. Rekkjehus (131), kjede-/atriumhus (133) og andre småhus (136)	24600
d. Bustadbrakker (193)	9800
e. Større bustadbygg (135, 141 - 146, 151, 152, 159)	57800
f. Fritidsbustad, seterhus, skogskoie, rorbu o.l. (161 - 163, 171 - 172)	17300
g. Garasje, uthus og naust (181 - 183)	6000
h. Annan bustadbygging (199)	6000
i. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

ANDRE TILTAK PÅ BUSTAD- OG FRITIDSEIGEDOM	
j. Etablering av nye bustad- eller fritidsbustadeiningar i eksisterande bygg (per bustad/fritidsbustadeining - i tillegg til eventuelt gebyr for ombygging)	4500
k. Pbl. § 31-2, 4. ledd. Fråvik frå byggtknisk forskrift (TEK 17) for eksisterande byggverk	5800
l. Vesentlege terrenginngrep, mindre tilkomstvegar og parkeringsplassar	6000
m. Fasadeendring, terrasser, innhegning, gjerde, støyskjerm, levegg	6000
n. Piperehabilitering	1600
o. Avløpsanlegg inntil 15 pe	8000
p. Avløpsanlegg 15 – 49 pe	12000
q. Avløpsanlegg 50 – 250 pe	18000
r. Støttemurar	2900
s. Basseng	4300
t. Andre tiltak	2900

Tabell 2. INDUSTRI OG LAGERBYGNING	Gebyr
a. Fabrikk- og verkstadbygning (211 - 212)	52000
b. Bygning for reinseanlegg, avfallshandtering, vassforsyning o.l. (214, 215, 216)	37600
c. Kraftstasjon o. l. (221, 229)	44800
d. Transformatorstasjon/kiosk (223)	21700
e. Kjøle- og fryselager, silo (232 - 233)	28900
f. Lagerhall (231)	21700
g. Annan industri-, energi- eller lagerbygning (219, 229, 239)	26700
h. Driftsbygningar for landbruk/fiske (241, 243, 244, 248 - 249)	21700
i. Naust/reiskapshus for fiske (245)	18800
j. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 3. KONTOR- OG FORRETNINGSBYGNING	Gebyr
a. Kontor- og forretningsbygg (311 - 313, 319, 321 - 323, 329 - 330)	57800
b. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 4. SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON	Gebyr
a. Ekspedisjons- og terminalbygningar o.l. (411 - 412, 415 - 416, 419)	50600
b. Telekommunikasjonsbygning (429)	21700
c. Parkeringshus/garasje, hangar-, veg-, bil-, og trafikktilsynsbygning (431, 439, 441, 449)	28900
d. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 5. HOTELL- OG RESTAURANTBYGNING	Gebyr
a. Hotell- og motellbygning (511 - 512, 519)	86800
b. Camping-/utleiehytte (524)	17300
c. Annan bygning for overnatting (521 - 523, 529)	47300
d. Restaurant-, kafé-, gatekjøkken-, kioskbygning o.l. (531 - 533, 539)	47300
e. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 6. KULTUR- OG FORSKINGSBYGNING	Gebyr
a. Leikepark (611)	30109
b. Barnehage- og skulebygg (612 – 616, 621)	72296
c. Laboratoriebygg (623)	36280
d. Museum, kunstgalleri, bibliotek, zoologisk- og botanisk hagebygg (641 - 643)	36280
e. Idrettsbygg (651 - 655)	36280
f. Kulturhus (661 - 663)	60228
g. Religionsbygg (671 - 675)	54214
h. Anna kultur- og forskingsbygg (619, 629, 649, 659, 669, 679)	36280
i. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 7. HELSEBYGNING	Gebyr
a. Sjukehus (719)	21700
b. Sjukeheim, institusjon, legekontor, helsestasjon (721 - 723, 731 - 732)	86800
c. Anna helsebygning (729, 739)	50600
d. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 8. FENGSEL, BEREDSKAPSBYGNING	Gebyr
a. Fengsel, beredskapsbygning (819, 821-825, 829)	50600
b. Monument, offentlig toalett (830, 840)	28900
c. Tilbygg, påbygg og ombygging setjast til 30 % av basisgebyr for nytt bygg	30 %

Tabell 9. VARIGE KONSTRUKSJONAR OG ANLEGG	Gebyr
Veg, parkeringsplass, støyvoll, bru, molo, VA-anlegg og liknande	
a. Mindre anlegg (gjeld ikkje tiltak som er omfatta av tabell 1 bokstav n)	8500
b. Mellomstore anlegg (t.d. avløpsanlegg 50 - 250 PE)	18000
c. Større anlegg (avløpsanlegg over 250 PE)	32000

Tabell 10. ANDRE TILTAK frå kategoriane nemnd i tabell 2 til 9	Gebyr
a. Fasadeendring, skilt	3600
b. Støttemurar	4000
c. Andre tiltak	4000
d. Pbl. § 31-4, Fråvik frå byggt teknisk forskrift (TEK 17) for eksisterande byggverk	5000

Tabell 11. DISPENSASJONSSØKNADER	Gebyr
a. Tiltak som krev dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrifter eller arealplanar der det må innhenta uttale frå andre instansar	16000
b. Ved dispensasjonar som ikkje krev innhenting av uttale frå andre instansar, eksterne eller interne	12000
c. For eit tiltak der ein treng fleire dispensasjonar (per dispensasjon utover første – dispensasjon etter bokstav a reknast før bokstav b i gebyrsettinga)	5000
Der det klart er eit misforhold mellom tiltak, tilhøva og gebyret har einingsleiar moglegheit til å sette ned gebyret	

Tabell 12. ENDRINGSSØKNADER	Gebyr
a. Endringssøknad for tiltak med ansvarsrett	5000
b. Endringssøknad for tiltak utan ansvarsrett	3000
(ved endra bygningstype eller areal korrigert dette i forhold til tidlegare betalt gebyr og gjeldande gebyrsatsar på søknadstidspunktet)	

Tabell 13. RIVING	Gebyr
a. Gebyr per bygning < 100 m ²	3500
b. Gebyr per bygning > 100 m ²	7900
c. Gebyr per bygning > 1000 m ²	15000

Tabell 14. INSTALLASJONSLØYVE AV HEIS	Gebyr
Gebyr per heis	7200

Tabell 15. TILTAK UTAN ANSVARSRETT	Gebyr
Basisgebyr:	
a. Mindre tiltak	6000
b. Alminnelege driftsbygningar i landbruket	7200
c. Midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg	7200

Tabell 16. DELINGSSØKNADER	Gebyr
a. Søknader i regulert område (områderegulering, detaljregulering)	4300
b. Søknader i uregulert område (kommuneplan, kommunedelplan)	6500

Tabell 17. DIV. GEBYR JF. ALMINNELIGE VEDTAK	Gebyr
a. Gebyr i tillegg til konsulentutgifter ved sakkunnig bistand, jf. pkt. 2.9	2900
b. Gebyr for tid gått med ved kontorarbeid: enkeltperson per time, jf. pkt. 2.10 a	1215
c. Gebyr for tid gått med ved feltarbeid: enkeltperson per time, jf. pkt. 2.10 b	1900
d. Gebyr for tid gått med ved feltarbeid: målelag per time, jf. pkt. 2.10 b	3700

Tabell 18. IG (a), MB (b), FA (c) og Matrikkelføring (d)	Gebyr
a. Igangsettingsløyve	3400
b. Mellombels bruksløyve	3400
c. Ferdigattest meir enn 5 – fem – år etter sist gjeve løyve	3400
d. Matrikkelføring knytt til byggesak	1300

DETALJPLANAR

Vedtak 78/25 i kommunestyremøte 15.12.25

2.14 Kva gebyret omfattar

Kommunen kan ta gebyr for handsaming av privat forslag til detaljregulering og søknader om reguleringsendringar.

Gebyret for behandling av slike planforslag omfattar kommunens arbeid med planforslaget fram til og med høyring og offentleg ettersyn, samt at merknadsbehandling er gjennomført, jf. plan- og bygningslova § 33-1.

Det skal betalast handsamingsgebyr og arealgebyr for private planar.
Arealgebyret er avhengig av storleiken på det regulerte arealet.
Arealgebyret blir belasta av satsane i tabell 3, anten a., b. eller c.
Regulert ålmenne «blågrøne areal» blir trekt ifrå totalareal.
Arealgebyr skal **ikkje** betalast for reguleringsendring med forenkla prosess

2.15 Kva dekkjer kommunen

Kommunen dekkjer i denne samanheng kostnadar med ekspedering av planar etter offentlig ettersyn og eigengodkjenning.

2.16 Kostnadar ved kunngjering

Den som fremjar eit privat planforslag, må sjølv dekkje kostnadar med kunngjering av igangsetting av planarbeid etter plan- og bygningslova § 12-11, jf. § 12-8 og § 12-14, samt eventuelt planprogram

2.17 Spesielle kostnadar

Tiltakshavar må dekkje spesielle kostnadar knytt til t.d. førehandsgraving ved uttale frå arkeologiske instansar eller ved uttale frå spesielt sakkunnige (for eksempel geolog) etter plan- og bygningslova § 25-2.

2.18 Avrekning/tidspunkt for fastsetting av gebyr

- Gebyr for oppstartsmøte vert rekna etter dei satsane som gjeld på tidspunktet for oppstartsmøtet. Gebyr vert krevd inn etter gjennomført oppstartsmøte.
- Handsamingsgebyr og arealgebyr vert rekna etter dei satsane som gjeld ved politisk behandlingstidspunkt før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn. Gebyr vert krevd inn før vidare administrativ handsaming.
Dersom nærings- og utviklingsutvalet avviser planforslaget ved politisk behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn og planforslaget ikkje godkjennast ved eit seinare høve, skal det betalast 50% av totalgebyr (handsamings og arealgebyr).
- Gebyr for behandling av reguleringsendring med forenkla prosess vert rekna etter dei satsane som gjeld ved innsending av komplett søknad.

2.19 Trekking av planforslag

Om planforslaget blir trekt etter oppstartsvarsel, men før innsending av planforslag: 25% av handsamingsgebyr

Om planforslaget blir trekt etter innsending av planforslag, men før første gongs politisk handsaming: 50% av handsamingsgebyr

Om planforslaget blir trekt etter første gongs politisk handsaming:
100% av totalgebyr (handsamingsgebyr + arealgebyr)

Utan framgang i reguleringsprosessar over lenger tid, vil kommunen vurdere om planprosessen skal avsluttast. Gebyr blir då rekna som om planforslaget er trekt.

2.20 Søknad om dispensasjon

Når det gjeld søknader om dispensasjon, sjå byggesaksdelen punkt 2.13 tabell 11.

2.21 Avvik frå satsane

For enkelte særskilde saker kan nærings- og utviklingsutvalet avvike frå desse satsane. Avvik kan nyttast der saka heilt klart er meir/mindre arbeidskrevjande enn det gjeldande satsar fangar opp. Avvik frå satsane kan berre gjerast unntaksvis, og skal vere grunngjeve skriftleg i vedtaket.

2.22 Områderegulering

Områderegulering kan ikkje startast opp etter initiativ frå private. Heimelen for å ta gebyr (jf. § 33-1) gjeld ikkje for områdeplanar. Der det er formålstenleg kan kommunen inngå avtalar når private utfører planarbeidet. Det kan også avtalast særskilt at private skal ta på seg heile eller delar av kostnaden med utarbeiding av planen.

2.23 Gebyrsatsar

Storleiken på sakshandsamingsgebyret vert fastsett ut i frå gjeldande gebyrsatsar i tabell 1 til 3.

Tabell 1. Oppstartsmøte	Gebyr
Oppstartsmøte planforslag (gjennomgang av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte)	12000

Tabell 2. Handsamingsgebyr	Gebyr
a.Private forslag til detaljregulering; gebyr ved administrativ behandling uavhengig av storleik på regulert areal	60000
b.Tilleggsgebyr dersom planforslaget ikkje er i samsvar med overordna plan	20000
c.Tilleggsgebyr for planforslag som krev planprogram	22000
d.Tilleggsgebyr for planforslag som krev konsekvensutgreiing	22000

Tabell 3. Arealgebyr private planar	Gebyr
a.Regulert areal inntil 5 dekar	20000
b.Regulert areal frå 5 til 20 dekar	30000
c.Regulert areal over 20 dekar	40000

Tabell 4. Mindre endring av plan (forenkla prosess), jf. pbl. § 12-14	Gebyr
Handsaming av endring av plan med forenkla prosess	Gebyrsats som dispensasjon, jf. byggesaksdelen punkt 2.13 tabell 11 a

Reguleringsplanar skal utarbeidast og leverast digitalt i SOSI-format i gjeldande SOSI-versjon og PDF-plankart. Dette gjeld både nye reguleringsplanar og endringar av reguleringsplan med forenkla prosess.