

Gebyrregulativ bygge og delesaker 2023

Vedtatt i Gjemnes kommunestyre sak 40/22 med ikrafttredelse fra 1. januar 2023

1. Generelt:

Gebyrer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 og gjelder tiltak som blir behandlet etter Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften). Gebyret etter dette regulativ gjenspeiler kommunens gjennomsnittlige kostnad ved behandling og tilsyn av saker etter plan- og bygningsloven. For behandling av begjæring om seksjonering innkreves gebyr i henhold til eierseksjonsloven. I tillegg til gebyrene etter dette regulativ vil det i forbindelse med søknad blant annet kunne bli innkrevd gebyrer på vegne av andre offentlige myndigheter, slik som blant annet tinglysningsgebyr. Gebyret er bygget opp av to elementer - et basisgebyr som avspeiler hovedtyngden av arbeidet innenfor hver sakskategori, og et arealgebyr som fanger opp merarbeid som følge av størrelsen på bygget. Basisgebyret følger av tabellen nedenfor. Bruksareal beregnes etter NS 3490 og veileder for grad av utnytting. I tillegg kommer gebyr for behandling av eventuelle dispensasjoner og tekniske fravik.

2. Gebyret innbefatter:

Totalt gebyr innbefatter saksbehandling, administrasjonskostnader knyttet til saken, dokumentkontroll, ajourføring av matrikkelen og evt. tilsyn. Situasjonsskart etter § 5-4 i byggesaksforskriften er inkludert i gebyrsatsene. Det samme gjør utskrift av naboliste.

3. Betalingsplikt og timesatser:

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr. Gebyret utstedes til tiltakshaver. Etter forfall oversendes kravet til innfordring for rettslig inndriving. Søknad om nedsettelse eller frafall av gebyr utsetter ikke betalingsfristen. For søknader/arbeider som ikke dekkes av de vedtatte satser eller når arbeidet krever unormalt stor arbeidsmengde på grunn av ekstra kontroller og lignende kan gebyret beregnes etter medgått tid. Øvrig arbeid som kommunen skal forestå etter plan- og bygningslovgivningen faktureres etter medgått tid. For arbeider som krever spesiell faglig kompetanse faktureres arbeidet etter faktiske utgifter.

4. Gebyrberegningstidspunkt:

Gebyret beregnes etter det regulativ som gjelder den dato søknaden er klar til behandling. For endringssøknad/ igangsettingssøknad osv. legges til grunn det til enhver tid gjeldende regulativ. Dette gjelder uavhengig av om rammetillatelse er gebyrberegnet etter eldre regulativ.

5. Fakturerings- og betalingstidspunkt:

Når vedtak i forbindelse med søknad om rammetillatelse blir gitt, faktureres normalt 50 % av fullt gebyr (basis- og arealgebyr). De resterende 50 % faktureres etter at igangsettingstillatelse er gitt (1. trinn). Ved trinnvis igangsetting betales et ekstra gebyr pr. igangsettingstillatelse fra og med 2. trinn, jfr. punkt 23 a i tabellen nedenfor bygge gebyr. Gebyr for rammetillatelsen skal være betalt før igangsettingstillatelse gis. Gebyr for evt. dispensasjoner skal betales når det gis rammetillatelse.

6. Kombinerte bygg:

Består bygningen av flere funksjoner beregnes gebyret etter den funksjon som har størst areal.

7. Bruksendringer:

Ved bruksendringer der det ikke foretas ombygging betales 25 % av fullt gebyr for den kategori bygget skal nyttes til. Ved bruksendring der det foretas ombygging, betales etter regulativ for ombygging.

8. Avslag:

Ved vedtak som medfører avslag på ramme-, igangsettings- eller ett-trinnsøknad, blir tiltakshaver belastet med 50 % i forhold til opprinnelig fullt gebyr (basis- og arealgebyr). Ved avslag på søknad om dispensasjon skal det betales fullt gebyr. Ved klagebehandling der tiltakshaver ikke får medhold, beregnes fullt gebyr.

9. Overtredelsesgebyr:

Overtredelsesgebyr kan ilegges foretak og privatpersoner i henhold til kapittel 16 i saksforskriften. Dette gjelder blant annet der tiltak er utført og/eller tatt i bruk uten nødvendig tillatelse, og hvor tiltak er prosjektert/utført i strid med bestemmelsene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Overtredelsesgebyr kan også ilegges i avslagssaker.

10. Urimelige gebyr:

Hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken eller anses åpenbart urimelig av andre grunner, kan rådmannen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som fremgår av regulativet. Søknad om reduksjon av gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

11. Klageadgang:

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages der gebyret er hjemlet i plan- og bygningsloven § 33-1 eller eierseksjonsloven § 7. Rådmannen sin avgjørelse av søknad om reduksjon av gebyr er å anse som et enkeltvedtak og kan påklages etter reglene i forvaltningsloven.

12. Ulovlig gjennomførte tiltak, bruksendringer mv. og pålegg etter plan- og bygningsloven
På grunn av kommunen sine merutgifter ved saksbehandlingen av ulovlig igangsatte eller utførte tiltak, kan det kreves betales etter medgått tid og satser i punkt 23 i tabellen.

Kommunen kan kreve dekning av sine kostnader til sakkyndig bistand. Gebyret skal også betales der søknaden medfører avslag. Ved pålegg etter plan- og bygningsloven skal det betales etter medgått tid, minimum et minstegebyr etter punkt 23 b i tabellen.

13. Tilsyn:

Kommunens tilsynsplikt fremgår av plan- og bygningsloven § 25-1. Andelen av gebyr som brukes til tilsyn er anslagsvis 5 %.

14. Gebyr for sakkyndig bistand:

Kommunen kan i særlige tilfeller rekvirere sakkyndig bistand i saker som krever spesiell faglig kompetanse. For slik sakkyndig bistand faktureres arbeidet etter faktiske utgifter.

15. Tillegg for mangelfull søknad eller melding:

Innsendte søknader som ikke tilfredsstillers forskriftsmessige krav kan medføre forhøyet gebyr. Beregningen gjøres med grunnlag i det merarbeid dette representerer, jf. timesatser i punkt 3. Ved etterlysning av supplerende dokumentasjon mer enn en gang, faktureres minimum en timesats pr oversendelse.

16. Avgjørelse eller uttale fra andre myndigheter:

For innhenting av tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter plan- og bygningslovens § 21-5, kreves et gebyr pr. myndighet: jfr. punkt 23 g i tabellen.

17. Forholdet til Forskrift om begrensnng av forurensning:

Saksbehandling etter Forurensningsforskriften kapittel 12, 13 og 15 samordnes med saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

18 Frivillige lag og organisasjoner:

Frivillige lag og organisasjoner som er åpen for, og er til allmenn nyttige formål iht. sine vedtekter betaler 50% av kommunale avgifter. (Vedtatt i kommunestyret 20.11.2018 i sak 59/18)

- Bygge- og delesaksbehandling:
 - Forventet dekningsgrad i 2022 på 86 %.
 - Gebyrforslag 2023: flat økning på 21%.

	Gebyr 2022	Gebyr 2023
1. Boligbygg og fritidshus		
a. Enebolig	12747	15429
b. Enebolig med hybel-/sekundærleilighet	14700	17793
c. Tomannsbolig	15266	18478
d. Småhus med inntil 4 boenheter	16448	19908
e. Boligbrakker	12 285	14869
f. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a – e	4 112	4977
g. Terrassehus	32639	39505
h. Boligblokk / stort sammenbygd bolighus med mer enn 4 boenheter	32639	39505
i. Studenthjem, studentboliger, bofellesskap	32639	39505
j. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt g – i	13467	16300
k. Fritidshus, seterhus, skogskoie o.l.	10640	12878
l. Garasjer, uthus, naust	4112	4977
m. Annen boligbygging	4112	4977
n. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt k – m	4112	4977
1.2. Andre tiltak på bolig- og fritidseiendom		
a. Fasadeendring / vindusskift og terrasser / veranda.	2364	2861
b. Støttemurer	3495	4230
c. Innhegning / gjerde / støyskjerm / levegg	2364	2861
d. Brygger / flytebrygger	4215	5102
e. Graving / fylling / sprengning	2364	2861
f. Tekniske installasjoner (pipe, peis/ovn, fyrkjel, våtrom, ventilasjon)	2364	2861
g. Annet tiltak	2364	2861
h. Basseng	4626	5599
i. Brønn/dam	3598	4355
j. PBL § 29-4 samtykke til plassering av mindre tiltak (lekehus mv.) som ellers er unntatt søknad	2107	2550
2. Utslippssaker, samordnet behandling med forurensningsforskriften		
a. Forurensningsforskriften kapittel 12		
1. Melding om tilkobling til avløpsanlegg med utslippstillatelse eller endring av tillatelse	3701	4480
2. Utslipp under 10 pe	4780	5786
3. Utslipp over 10 pe	7504	9083
b. Forurensningsforskriften kapittel 13		
1. Behandling eller fornyelse av utslippstillatelse	18041	21837

c. Forurensningsforskriften kapittel 15		
1. Utslipp av oljeholdig avløpsvann	10897	13189
d. Forurensningsforskriften kapittel 2		
Opprydding av forurenset grunn i forbindelse med bygge- og gravearbeider, beregnes etter medgått tid.	medgått tid	medgått tid
3. INDUSTRI OG LAGERBYGNING Basisgebyr:		
a. Fabrikk- og verkstedsbygning	15420	18664
b. Produksjonshall	15266	18478
c. Bygning for renseanlegg, avfallshåndtering, vassforsyning o.l.	15266	18478
d. Kraftstasjon o.l.	16 448	19908
e. Transformatorstasjon / kiosk	5346	6471
f. Kjøle- og fryselager, silo	12747	15429
g. Lagerhall	12747	15429
h. Annen bygning	12747	15429
i. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a - h	4523	5475
j. Driftsbygninger for landbruk / fiske	6322	7652
k. Landbruksgarasje / redskapshus / naust	4523	5475
l. Andre bygninger	8275	10016
o. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt j – l	3958	4791
4. KONTOR- FORRETNINGS-ELLER ANDRE NÆRINGSBYGG		
a. Kontorbygg og administrasjonsbygg o.l.	26625	32226
b. Kjøpesenter, varehus, butikkbygning o.l.	26625	32226
c. Bensinstasjon	26625	32226
d. Annen bygning	26625	32226
e. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a - d	16088	19473
5. Samferdsel og kommunikasjon:		
a. Ekspedisjons- og terminalbygninger o.l.	22153	26813
b. Telekommunikasjonsbygninger	7402	8959
c. Garasje, hangar-, veg- og biltilsynsbygning	9509	11509
d. Annen bygning	9509	11509
e. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a – d	5191	6283
6. Hotell og restaurantbygg:		
a. Hotell- og motellbygning	26625	32226
b. Camping- / utleiehytte	8 275	10016
c. Annen bygning for overnatting	17887	21650
d. Restaurant-, kafe-, gatekjøkken-, kioskbygning o.l.	17887	21650
e. Annen bygning	17887	21650
f. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a - e	16255	19675
7. KULTUR- OG FORSKNINGSBYGNING		
a. Lekepark og barnehage	13878	16798
b. Bygg for undervisning / kultur / forskning	18196	22024
c. Idrettsbygg	16448	19908
d. Kino, teater, samfunnshus o.l.	18196	22024

e. Kirke/gravkapell o.l.	18196	22024
f. Annen bygning	13878	16798
g. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a - f	13210	15989
8. HELSEBYGNING Basisgebyr:		
a. Sykehus	113954	137927
b. Sykehjem	35517	42989
c. Trygdeboliger, aldersboliger, omsorgsboliger, asylmottak o.l.	18196	22024
d. Annen bygning	18196	22024
e. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a – d	17219	20841
9. FENGSEL, BEREDSKAPSBYGNING		
a. Fengsel, beredskapsbygning o.l.	18196	22024
b. Annen bygning	13878	16798
c. Monument, offentlig toalett	11462	13873
d. Tilbygg og påbygg og ombygging punkt a - c	6733	8149
10. VARIGE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG		
Veg, parkeringsplass, støyvoll, ledningsanlegg, molo, bro VAanlegg og lignende	8378	10141
11. DISPENSASJONSSØKNADER		
1. Dispensasjon fra byggt teknisk forskrift, avstandskrav etc. pr. dispensasjon	3804	4604
2. Fravik fra byggt teknisk forskrift, pr. kapittel/fagområde	3804	4604
Gebyr for dispensasjon fra planer (kommuneplan, reguleringsplan, bebyggelsesplan) og PBL § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) beregnes etter regulativ for plansaksbehandling		
12. ENDRINGSSØKNADER (mindre endringer)		
Basis gebyr:	2107	2550
Ved øket areal beregnes det basisgebyr samt pr. m2 bruksareal.	22	27
13. FORNYELSE AV BYGGETILLATELSE		
Fornyelse av byggetillatelse	2210	2675
14. RIVING		
Tiltak med areal under 100 m2 bruksareal / 10 tonn byggningsavfall	2621	3172
Tiltak med areal under 100 m2 bruksareal / 10 tonn byggningsavfall	5757	6968
15. INSTALLASJONSTILLATELSE/SIKKERHETSKONTROLL AV HEIS		
Gebyr pr. heis. (I tillegg kommer gebyr til Norsk Heiskontroll).	2930	3546
16. ANDRE TILTAK PKT. 2 TIL PKT. 10		
a. Fasadeendring/vindusskift	2930	3546
b. Skilt/reklame	3495	4230
c. Større skiltplan	6014	7279
d. Støttemurer	6014	7279

e. Innhegning / gjerde / støyskjerm og andre tiltak	3033	3671
f. Tekniske installasjoner	3033	3671
g. Basseng	4626	5599
h. Brønn / dam	3598	4355
i. Andre tiltak (herunder turstier o.l.)	6014	7279
j.PBL § 29-4 samtykke til plassering av mindre tiltak som ellers er unntatt søknad	2210	2675
17. GODKJENNING AV ANSVARSRETT		
a. Selvbygger	1593	1928
b.Foretak i tiltaksklasse 1 etter byggesaksforskriften § 11-4 6. ledd	1593	1928
18. UTENDØRSPLANER/OPPARBEIDELSESPLANER (pr. plan)		
Mindre enn 5000	3804	4604
Større enn 5000	8378	10141
19. FRIKJØP TILFLUKTSROM		
Gebyret fastsettes av sivilforsvaret.		
20. Tiltak som behandles etter søknad pbl §§ 20-1 og 20-4		
§ 20-4 a) mindre tiltak på bebygd eiendom	3495	4230
§ 20-4 b) alminnelige driftsbygninger i landbruket	5089	6160
§ 20-4 c) midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg	4369	5288
§ 20-4 d) andre mindre tiltak		
21. FERDIGATTEST OG BRUKSTILLATELSE		
Utstedelse av ferdigattest. Halv pris hvis det tidligere er gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.	1542	1866
Utstedelse av midlertidig brukstillatelse, pr. brukstillatelse.	1542	1866
Driftstillatelse heis	1542	1866
22. Delingssøknader etter pbl § 20-1 m)		
a. Søknader i regulert område:		
1. I samsvar med grenser fastsatt i godkjent reguleringsplan	2364	2861
2. Byggetomt der grenser ikke er fastsatt i planen	4112	4977
3. Annet formål der grenser ikke er fastsatt i planen og tilleggsarealer	4112	4977
b. Søknader i uregulert område:		
1. Byggetomt	6168	7466
2. Annet formål og tilleggsareal	4112	4977
c. Avslag på søknad: 50 % av normalt behandlingsgebyr		
23. Diverse gebyr jfr. alminnelige bestemmelser §§ 4, 11, 12, 13, 15 og 16		
a. § 4. Ekstra gebyr fra og med 2. trinn i trinnvis behandling (2. igangsettingssøknad)	3958	4791
b. § 11. Minstegebyr ved pålegg etter plan- og bygningsloven	4934	5972

c. § 13. Gebyr i tillegg til konsulentutgifter ved sakkyndig bistand	1542	1866
d. § 14 a. Gebyr for medgått tid ved kontorarbeid: enkeltperson pr. time	1388	1680
e. § 14 b. Gebyr for medgått tid ved feltarbeid: enkeltperson pr. time	1645	1991
f. § 14 b. Gebyr for medgått tid ved feltarbeid: målelag pr. time	1902	2302
g. § 16. Gebyr for innhenting av tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter PBL § 21-5	1388	1680