

Lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og forurensingsforskriften

Priser for plan- og byggesaker

Prisene for oppmåling-, plan- og byggesaker vedtas i kommunestyrets budsjettmøte i desember hvert år. Prisene kalles også gebyrregulativ.

Alminnelige bestemmelser

Lokal forskrift for Grimstad kommune med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 33-1 og forurensningsloven (forurl.) § 52a, jfr. forurensingsforskriften §11-4.

Gebyrregulativet tar utgangspunkt i to hovedtyper av bygg; rene boligbygg og alle andre typer bygg. Behandlingsgebyret skal dekke kommunens samlede kostnader til plan- og byggesaksbehandling.

§ 1 Generelt

1.1 Gebyret innbefatter

Behandlingsgebyret skal dekke enhetens samlede utgifter etter selvkostprinsippet. Herunder kostnader til saksbehandling av plan- og byggesaker. Videre omfattes også dele- og utslippssaker, forberedelser til politisk behandling, oppfølging av klagesaker, kundeveiledning/førstelinjetjeneste, tilsyn og ulovlighetsoppfølging, samt føring av B-delen i matrikkelen. Behandlingsgebyret skal også dekke enhetens andel til støttefunksjoner.

Alle gebyrer utstedes til tiltakshaver.

1.2 Fakturering

Gebyret beregnes etter de satsene som gjelder på det tidspunktet saken er mottatt (innregistreringsdato) av kommunen. Gebyr forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Ved for sen betaling påløper purregebyr samt forsinkelsesrenter.

For byggesaker

Dersom en søknader returneres/henlegges ubehandlet som følge av manglende dokumentasjon, beregnes ikke gebyr.

For saker der det er påbegynt saksbehandling, og som senere trekkes av søker/tiltakshaver, betales 50 % gebyr.

Gebyret faktureres på det tidspunkt det fattes et vedtak, for eksempel ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

For plansaker

Grunngebyr blir fakturert før politisk behandling. Arealgebyr blir fakturert etter endelig politisk vedtak.

1.3 Kombinerte bygg

Består bygningen av delvis bolig og delvis næring e.l., beregnes gebyret etter de enkelte delene.

1.4 Endret gebyr

I særlige tilfeller, der regulativets standardiserte satser medfører et uforholdsmessig høyt/lavt gebyr, kan rådmannen redusere/øke gebyret.

1.5 Tilsyn (pbl. kap. 25)

Av de totale gebyrinntektene fastsettes andelen som innkreves for tilsyn til 10%.
I saker der kommunen rekvirerer sakkyndig bistand for gjennomføring av tilsyn, kan kommunen kreve dekning av faktiske utgifter. Utgiftene belastes tiltakshaver.

1.6 Klageadgang

Statsforvalteren er klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28. Gebyrregulativet er en forskrift, og kan ikke påklages.

1.7 Gyldighet

Regulativet gjelder fra dato for vedtakelse.

1.8 Endring i satsene

Dersom kommunestyret ikke gjør annet vedtak, skal gebyrsatsene pr. 1. januar hvert år justeres i overensstemmelse med konsumprisindeksen.

§ 2 Byggesaker

2.1 Bygg m/boenheter - Tiltak etter PBL § 20-1, bokstav a og b

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)	29 000

Type tiltak	Pris
Enebolig m/sekundær boenhet	37 000

Rekkehus, kjedehus, tomanns-boliger, leilighetsbygg med mer - per boenhet (boenheter i samme bygg):

- For første boenhet	29 000
----------------------	--------

- For boenhet nr 2 til og med nr 5	19 000
------------------------------------	--------

- For boenhet nr 6 til og med nr 10	16 000
-------------------------------------	--------

- For boenheter fra og med nr 11	15 000
----------------------------------	--------

Tilbygg/påbygg/ombygging bruksareal over 70 kvm.	20 000
--	--------

Tilbygg/påbygg/ombygging og annet med bruksareal mellom 50-70 kvm.	15 000
--	--------

Tilbygg/påbygg/ombygging eller annet med bruksareal 15-50 kvm.	9 800
--	-------

Mindre tilbygg under 15 kvm.	4 000
------------------------------	-------

2.2 Andre typer bygg - Tiltak etter PBL § 20-1, bokstav a og b

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig mv). Gjelder nybygg/tilbygg/påbygg/ombygging.	
For de første 100 m2 (bruksareal)	16 000
For de neste 101 - 500 m2 (bruksareal) pr. kvm.	200
For de neste 501 – 1000 m2 (bruksareal) pr. kvm.	150
For de neste 1001 – 2000 m2 (bruksareal) pr. kvm.	50
Det regnes ikke gebyr for areal som overstiger 2000 kvm.	
Reduksjonsfaktor:	
For lagerbygg (NS 3457 231-239) reduseres gebyret med 40% fra og med 101 m2.	
Større terrenginngrep og planering	60 000
Piperehab.	2500
Frittliggende garasje inntil 50 kvm.	9 000
VA- og teknisk anlegg	15000

2.3 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL §20-1, jfr 20-3 og 20-4

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Eks: Bruksendring*, riving, veier, parkering, terrenginngrep, støttemurer, gjerder, innhegninger, fasadeendring, brygger, bassenger, fyllinger, støyskjermer, heis, piper, skilt, ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner, VA-anlegg. (* For ombygging/tilbygg/påbygg i forbindelse med bruksendring, kommer gebyr for dette i tillegg.)	12 000
Svømmebasseng	12 000

2.4 Godkjenning av ansvarsrett, ferdigattest og delingssaker

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Søknad om personlig ansvarsrett	5 800
Fravik fra TEK	10 000
Søknad om midlertidig brukstillatelse	5 500
Søknad om igangsettingstillatelse	5 500
Ferdigattest: Utstedelse av ferdigattest 6 år etter igangsettelse eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse.	5 500

Type tiltak	Pris
Delingssaker etter PBL 20-1, bokstav m:	
- Fradeling av parsell der tomte­delingen er fastsatt i reguleringsplanen	6 000 (første parsell)
	2 000 (fra og med andre parsell)
- Fradeling av parsell der tomte­delingen ikke er fastsatt i reguleringsplan:	15 000 (første parsell)
	8 000 (fra og med andre parsell)

2.5 Dispensasjonssøknad etter PBL §§ 19-2 og 19-3

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Søknad om dispensasjon	17 000
For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m2, på bebygde eiendommer utenom 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag, gis gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet og fra plankrav i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområder	

Type tiltak	Pris
Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag	18 000

2.6 Alminnelige landbruksbygg - tiltak etter PBL2008 § 20-3 og 20-4b

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Alminnelige landbruksbygg under 1000 m2 som omsøkes etter PBL §20-4, bokstav b	10 000
Alminnelige landbruksbygg som omsøkes etter PLB20	19 000

2.7 Søknad om utslipp

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Søknad om tillatelse til utslipp etter forurensningsforskriften § 12-5:	
- til og med 10 pe	9 000
- over 10 pe	20 000
Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid etter forurensningsforskriften kap 2:	9 000

Type tiltak	Pris
-------------	------

Saksbehandling ved innsending av tiltaksplan	9 000
--	-------

2.8 Avslag

Det beregnes **fullt behandlingsgebyr** uavhengig om søknad godkjennes eller avslås.

2.9 Fritak - Gapahuk

Gebyr fritas i kommunens LNF-område når tiltakshaver er ideell organisasjon (nonprofit) og hvor gapahuken oppføres for allmenhetens bruk. En gapahuk etter denne bestemmelsen er et byggverk av kun trematerialer og kun tre vegger og tak, eventuelt to sidevegger og skråtak helt ned på baksiden. Gebyrfritaket gjelder gapahuker til og med 20 m² med maksimal konstruksjonshøyde på 2,5 meter.

§ 3 Plansaker

Gebyret gjelder reguleringsplaner etter plan- og bygningslovens § 12. Forslagsstiller av planforslaget skal betale slik som det følger av forskriften.

Faktura for behandling av reguleringsplaner etter 3.2 og 3.3 sendes ut etter behandling av planforslaget jf. pbl § 12-11. Priser som var gjeldende pr. dato for komplett planforslag skal legges stil grunn.

Behandling av forslag til områdereguleringer for konsesjonspliktige kraftanlegg etter energiloven, jf. plan- og bygningslovens § 12-2 andre ledd, faktureres tilsvarende som for detaljreguleringer.

3.1 Gebyr for oppstartsmøte planinitiativ til politisk behandling

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
-------------	------

Gebyr for oppstartsmøte hvor planinitiativet er i samsvar med overordnet plan	30 000
---	--------

Type tiltak	Pris
Gebyr for oppstartsmøte hvor planinitiativet ikke er i samsvar med overordnet plan	40 000

Planinitiativ der politisk utvalg tar stilling til reguleringsspørsmål, jf. PBL § 12-8 første og andre ledd.	35 000
--	--------

Faktura for oppstartsmøte sendes ut etter avholdt møte. Priser som var gjeldende da det ble anmodet om oppstartsmøte skal legges til grunn.

3.2 Grunngebyr

Priser fra xx.xx.20xx

Grunngebyr	Pris
Det betales for å bringe et forslag til plan/planendring fram til behandling før offentlig .	180 000
For planer med krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, med eller uten planprogram, betales det et tilleggsgebyr	90 000

3.3 Arealgebyr

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
- minimum arealgebyr	40 000
- maksimum arealgebyr	400 000
Det beregnes et arealgebyr per kvadratmeter bruksareal (BRA) for de arealene som foreslås til nye utbyggingsområder. - Næring 12 kr pr. m² BRA - Bolig 12 kr pr. m² BRA - Fritidsbolig 12 kr pr. m² BRA - Andre formål 12 kr pr. m² BRA	

3.4 Endringer av reguleringsplan

For endringer av reguleringsplaner etter pbl § 12-14, andre ledd, betales 1/6 gebyr (av grunngebyr og arealgebyr).

3.5 Endret gebyr

Alle utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandling skal dekkes av tiltakshaver uavhengig av når disse utføres (f.eks. støyvurderinger, undersøkelser av forurensning ol).

Alle utgifter til arkeologiske undersøkelser skal dekkes av tiltakshaver, uavhengig av når undersøkelsene gjennomføres.

Kommunen kan engasjere sakkyndig bistand for vurdering av søknad og til nødvendige kontroller. Dette skal i hvert tilfelle avtales med tiltakshaver og utføres for hans regning ihht. medgåtte utgifter (jfr. pbl kap. 24)

§ 4 Forurensning

4.1 Søknad om utslipp

Priser fra xx.xx.20xx

Type tiltak	Pris
Søknad om tillatelse til utslipp etter forurensningsforskriften § 12-5:	
- til og med 10 pe	9 000
- over 10 pe	20 000
Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid etter forurensningsforskriften kap 2:	9 000
Saksbehandling ved innsending av tiltaksplan	9 000

§ 5 Oppmålingsgebyrer

Priser fra xx.xx.20xx

5.1. Oppmålingforretning og opprettelse av ny, selvstendig matrikkelenhet i bakkenivå

Gjelder også festegrunn.

- **Areal til og med 1 500 m²:** Minstegebyr 28 000,-

For utregning av gebyr for areal over 1 500 m², bruk følgende formel:

Y= gebyr i kroner

X= areal i m²

- **Areal 1 501 - 5 000 m²:** Y = kr 25 225 + kr 1,85*X
- **Areal 5 001 - 20 000 m²:** Y = kr. 28 000 + kr 1,3*X

For areal over 20 000 m² beregnet gebyret ut fra timebruk, minstepris kr. 54 000,-
Ved opprettelse av flere eiendommer i sammenheng gis det 10% rabatt fra og med tomt nr. 8

Tinglysingsgebyr kommer i tillegg.

Klarlegging av eksisterende grenser i forbindelse med fradeling, kommer i tillegg ut ifra timebruk.

5.2 Oppmålingforretning over areal overført ved grensejustering

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr. 12 500,-

5.3 Opprettelse av anleggseiendom

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr 38 000,-.

Tinglysingsgebyr kommer i tillegg.

5.4 Oppmålingforretning etter matrikkellovens bestemmelser om arealoverføring

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr. 23 000,-

Omkostninger i forbindelse med dokumentavgift, tinglysing, avklaring av heftelser, pantevikelse og lignende, kommer i tillegg.

5.5 Oppmålingforretning som klarlegging av eksisterende grense

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstepris: kr. 14 500,-

5.6 Utsetting av eksisterende grense fra tidligere koordinatfestede punkter

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstepris: kr. 6 500,-.

5.7 Oppmålingforretning over uteareal som tilleggsdel til seksjon

For oppmåling av tilleggsdeler til uteseksjoner betales etter medgått tid.
Transport og merkemateriell kommer i tillegg.

Minstepris: kr. 13 500,-

5.8 Matrikkelføring av private grenseavtaler

Betales etter medgått tid.

Minstegebyr: kr. 8 700,-

For tilleggsarbeid betales etter medgått tid.

Dersom oppmålingsmyndigheten utfører alt arbeid i forbindelse med saken, betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr 13 000,-

5.9 Tillatelse til seksjonering

Betales etter medgått tid + transport.

Tinglysingsgebyr kommer i tillegg. Ved oppmåling av utearealer som tilleggsdeler til seksjon, betales i tillegg etter punkt 7.

5.10 Trekking av sak, oppmåling, matrikulering eller annet

Det betales minst 1/3 av kommunens gebyr

Hvis det har blitt holdt oppmålingforretning betales minst 2/3 av kommunens gebyr

Hvis kommunen allerede har utført arbeid som tilsvarer mer enn 1/3 eller 2/3 av gebyr, betales det etter timesats

Minstegebyr uansett sak: kr. 5 000,-

5.11 Annet arbeid

For annet eiendomsrelatert arbeid (utsettinger, innmålinger, avklaringer etc.) betales etter medgått tid.

Transport, materiell og eksterne kostnader kommer i tillegg.

5.12 Generelle bestemmelser

A. Endringer og utvidelser

Gjøres det endringer eller utvidelser underveis, kan gebyrene endres og økes tilsvarende.

B. Gebyr beregnet på grunnlag av anvendt tid

For arbeider som faktureres etter medgått tid.

- Feltarbeid med måleinstrumenter kr. 1 770,-
- Kontorarbeid kr. 1 450,-

C. Fradeling til landbruksformål

Gebyr for fradeling til landbruksformål fastsettes etter medgått tid ut ifra oppmålingsenhetens timepriser. **Minstepris er kr. 8 500,-**

Transport, materiell og eksterne kostnader kommer i tillegg.

Det er en forutsetning at dette er klarert med de kommunale rådgiverne innen landbruk, i god tid før oppmålingsenheten får saken.

5.13 Tinglysningsgebyr

Tinglysningsgebyret i 2025 er kr 545.