

Gebyrregulativ 2023

Gebyrregulativ for Stjørdal kommune for saksbehandling med mer jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkeloven § 32 og eierseksjonsloven § 7. Forurensingsloven § 52a Jordloven og Konsesjonsloven, samt ordning for miljøsertifisering.

Vedtatt K.sak 109/22 den 15.12.2022 med virkning fra 01.01.2023.

1. Generelt	2
2. Byggesaker	4
3. Dispensasjoner	6
4. Plansaker	7
5. Oppmålingsforretning etter Matrikelloven	9
6. Eierseksjoneringsloven	10
7. Forurensingsloven	11
8. Andre gebyrer arealforvaltning	11



1. Generelt

1.1 GRUNNLAG

Gebyr etter dette regulativet uttrykker kostnader ved behandling og tilsyn av saker etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven, deling etter jordlov og behandling av saker etter konsesjonsloven. For behandling av begjæring om seksjonering innkreves gebyr i henhold til eierseksjonslovens maksimalgebyr.

I tillegg til gebyrer etter dette regulativ vil det i forbindelse med en søknad blant annet kunne bli innkrevd tilknytningsavgift for vann og/eller kloakk, samt innkrevd gebyrer på vegne av andre offentlige myndigheter, slik som blant annet tinglysingsgebyr.

1.2 GYLDIGHET

Regulativet gjelder fra 1.1.2023. Med mindre annet fremgår nedenfor, beregnes gebyrene etter det regulativ som gjelder på det tidspunkt kommunen mottar søknad.

For endringssøknad/igangsettingssøknad osv. legges til grunn det til enhver tid gjeldende regulativ. Dette gjelder uavhengig av om rammetillatelse er gebyrberegnet etter eldre regulativ.

For forslag til reguleringsplaner og reguleringsendringer beregnes gebyret etter gjeldende regulativ på grunnlag av innsendt komplett planforslag.

1.3 BETALINGSPLIKT OG TIMESATSER

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

For plansaker skal det avtales i oppstartsmøte hvem som skal betale gebyret og om det skal gis fratrukk fra satsene, jf. regulativets kap 3.

For søknader/arbeider som ikke dekkes av de vedtatte satser eller når arbeidet krever unormalt stor arbeidsmengde kan gebyret beregnes etter medgått tid.

Når gebyret beregnes etter medgått tid nyttes en sats på kr 1.220,- pr time.

For arbeider som krever spesiell faglig kompetanse faktureres arbeidet etter faktiske utgifter.

1.4 BETALINGSFRIST

Gebyret skal betales til Stjørdal kommune etter utarbeidet faktura. Etter forfall oversendes kravet til innfordring for rettslig inndrivning, jf. lov om inkassovirksomhet og annen inndrivning av forfalte pengekrav. Ved for sen betaling kan det kreves forsinkelsesrenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

1.5 AVBRUTT SAK

For søknader og planforslag som avsluttes på grunn av manglende komplettering av søknadsmateriale, eller trekkes skal det betales gebyr.

For avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering faktureres etter punkt 5.9

1.6 URIMELIG GEBYR

Enhetsleder arealforvaltning har fullmakt til å redusere, øke eller frafalle gebyrene når særlige grunner foreligger, eller dersom gebyrene åpenbart er urimelige. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

1.7 KLAGEADGANG

Kommunens avgjørelse av gebyr kan påklages til fylkesmannen etter reglene i forvaltningsloven når gebyret fremstår som enkeltvedtak.

1.8 UDEKKET KRAV

Kommunen kan kreve forskuddsbetaling av behandlingsgebyrene knyttet til det enkelte omsøkte tiltak.

Kommunen kan sette som vilkår før tillatelse gis, at behandlingsgebyret i saken er innbetalt.

Dersom kommunen har et forfalt ubetalt behandlingsgebyr overfor tiltakshaver/søker, kan kommunen kreve at disse gebyr innbetales før samme aktør får videre vedtaksbehandling i saken, eller ny sak vedtaksbehandles.

1.9 AVSLAG

Dersom en søknad om tiltak avvises eller avslås, eller søknad om fradeling avslås, betales 100 % av gebyret. Private planprogram eller planforslag som vedtas ikke lagt ut til offentlig ettersyn faktureres fullt ut i henhold til gebyrregulativets Kap 4.

2. Byggesaker

2.1. Godkjenning av foretak / personlig godkjenning

Sakstype	Satser
En faglig leder og en funksjon	Kr. 2.533,-
Personlig godkjenning	Kr. 1.084,-

2.2 Søknad om tillatelse til tiltak med krav om ansvarlig foretak

2.2.1 Ved trinnvis behandling, § 21-2, betales 70 % av gebyret i forbindelse med rammetillatelsen og 30 % ved igangsettingstillatelsen.

2.2.2 Igangsettingstillatelse ut over den første og endring av tiltak/søknad etter gitt tillatelse - pr vedtak kr. 2.815,-. Ved større endringer vil gebyret bli fastsatt etter kommunens skjønn.

2.2.3 Behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse kr 1.172,-

2.3 Boliger med krav om ansvarlig foretak

Saksbehandlingen inkluderer forhåndskonferanse, ansvarsrett til foretak, tilsyn samt ferdigattest.

2.3.1

For rene boligbygg (nybygg) betales pr. selvstendig boenhet kr 18.302,- pr. boenhet.

Kombinerte bygg forretning/bolig: For boligdelen faktureres i hht pkt 2.3.1 og forretningsdelen faktureres etter pkt 2.4.

2.4 Andre bygg og tilbygg, herunder ombygging.

Det betales gebyr etter bebygd areal. 0 - 200 m2 pr. m2	Kr. 115,-
200 -400 m2 pr. m2	Kr. 92,-
400 -600 m2 pr. m2	Kr. 77,-
600 - 1000 m2 pr. m2	Kr. 66,-
Alt over 1000 m2 pr. m2	Kr. 39,-

For hver etasje over, og kjeller betales et tillegg på 50 % av grunnflatetakst.

Landbruksbygg over 1000 m2 BRA og lagerbygg med enkel innredning betaler 60 % sats.

Gebyr betales i hht opptrappingsplan i forhold til areal som det fremgår ovenfor.

Minstegebyr er kr 5.000,-

2.5 Andre tiltak

- 2.5.1 For andre søknadspliktige tiltak etter § 20-3 enn nevnt under pkt 2.3, 2.4, 2.5.2 og 2.5.6 kr. 5.421,-
- 2.5.2 Hytter / fritidsboliger kr. 18.302,-
- 2.5.3 Rivning av større bygninger evt. med heis, ventilasjonsanlegg kr. 10.267,-
- 2.5.4 Rivning av eneboliger og rekkehus, mindre bygninger kr 5.690,-
- 2.5.5 Rehabilitering/repasasjon av pipe/skorstein, gebyr i alt kr. 1.756,-
- 2.5.6 Konstruksjoner og anlegg, veg, parkeringsplass, vesentlige terrenginngrep, vann og avløpsanlegg kr. 11.146,-.

2.6 Mindre tiltak,

(tiltak som kan forestås av tiltakshaver)

- 2.6.1 Mindre tiltak på bebygd eiendom § 20-4. bokstav a, kr. 4.458,-.
- 2.6.2 Rivning av mindre tiltak etter § 20-4, bokstav a, kr 2.229,-
- 2.6.3 Driftsbygninger i landbruket, § 20-4 bokstav b, kr. 10.842,-
- 2.6.4 Riving av driftsbygninger i landbruket etter pbl § 20-4, bokstav b kr 5.421,-
- 2.6.5 Midlertidig bygninger inntil 2 år og andre mindre tiltak, § 20-4 bokstav c og e, kr 4.337,-

2.7 Deling av eiendommer

- 2.7.1 Hvor eiendomsgrenser ikke fremgår av regulerings-/bebyggelsesplan kr. 4.695,- pr tomt.
- 2.7.2 Fradeling av tomt i hht reguleringsplan kr. 2.344,- pr. tomt.
- 2.7.3 Fradeling av tomt med hjemmel i kommuneplanens arealdel, i LNFR-områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, kr 6.572,- pr. tomt.
- 2.7.4 Fradeling av tilleggsareal kr. 2.816,- pr. parsell.
- 2.7.5 Ved fradeling av flere tomter i samme sak reduseres gebyret med 50 % fra tomt nr 2.

2.8 Situasjonkart

Utlevering av digitale kartdata iht. Geovekst-avtale, minstepris kr 859,-. Kostnaden er avhengig av arealet. Priskalkulator bestemmer prisen som forelegges kunden før dataeksporten gjennomføres. Utlevering av større papirplott, format A-0 og A-1, stykkpris pr plott kr 286,-. Er en bearbeiding av kartdataene nødvendig, tillegges en ekstrakostnad ut fra tidsbruken.

2.9 Ulovlig byggearbeid og øvrige brudd på plan- og bygningsloven – overtredelsesgebyr, pbl. § 32-8.

For tiltak som utføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, herunder tiltak som utføres i strid med gitt tillatelse, kan det ilegges overtredelsesgebyr i samsvar med pbl. § 32-8 kr jfr. Byggesakforskriften kap 16. Det samme gjelder for tiltak igangsatt uten tillatelse.

Inkludert i alle gebyrsatser er evt. forhåndskonferanse jfr. § 21-1 og tilsyn jfr. § 25-1, og ferdigattest jfr. § 21-10.

3. Dispensasjoner og fravik fra bestemmelser

Behandling av dispensasjon og fravik fra plan, lov eller forskrift

3.1 Uten høring Kr. 11.425,- pr dispensasjon.

3.2 Med høring hos regional myndigheter Kr. 15.995,- pr dispensasjon.

For dispensasjon og fravik fra flere bestemmelser, beregnes gebyr **pr. dispensasjon.**

I saker som er særskilt arbeidskrevende, kan det i tillegg faktureres for medgått tid i henhold til timesatser i punkt 1.3.

4. Plansaker

For behandling av reguleringsplaner beregnes det gebyr for areal (både over, på og under terreng) som ligger innenfor planens avgrensning.

Følgende formål er fritatt for gebyr:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder med unntak av LNF for spredt bolig-, fritids- eller næringsbygg. Grøntstruktur(offentlig) for den del som ikke skal bebygges, Grav- og urnelunder og der bevaringshensyn er til hinder for ny arealbruk.

Ved beregning av gebyr brukes satsene som gjelder pr dato når oppstartsmøte avholdes, pr dato behandling av planprogram og pr dato når kommunen har mottatt komplett planforslag. Gebyret beregnes ut fra maksimal utnyttelse som planen gir mulighet for. Samlet gebyr blir summen av A1, ev. A2, B , C og med ev.tillegg D og E. For mindre endringer blir samlet gebyr F.

A.1	Gebyr for oppstartsmøte	
	For oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens §12-8.	14 630,-
A.2	Fastsettelse av planprogram §12-9	
	For planer som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, overordnet regelverk, områdeplan eller offentlig vedtak samt for planer med krav om konsekvensutredning ihht forskrift om konsekvensutredning kreves det planprogram.	18 286,-
B	Gebyr for reguleringsforslag - etter planområdets størrelse – areal	
B.1	For areal t.o.m. 2000 m ²	48 763,-
B.2	For areal over 2 000 m ² t.o.m. 5 000 m ²	54 858,-
B.3	For areal over 5 000 m ² t.o.m. 10 000 m ²	60 954,-
B.4	For areal over 10 000 m ² t.o.m. 20 000 m ²	71 926,-
B.5	For areal over 20 000 m ² betales et tillegg for hver påbegynte 1000 m ² :	853,-
C	Tilleggsgebyr for bebyggelsens areal	
	Det betales tilleggsgebyr for tillatt bebyggelse ihht utnyttelsesgrad. (areal over/under terreng medregnes) kr 1461,- pr påbegynte 100m ² bebygd areal. (Tilleggsgebyr ut fra definert utnyttelsesgrad. pr 100 m2 for områder med 80 % BRA/ 45% BYA eller høyere utnyttelsesgrad.)	Kr 1 461,- pr 100 m ²

D	Tilleggsgebyr for endringer fra forslagsstiller	
	Dersom forslagsstiller fremmer endringsforslag underveis i planprosessen kreves et tilleggsgebyr på 30 % av gebyr (B+C+E). Med endringsforslag forstås endringer som ikke krever ny varsling av planoppstart.	Tilleggsgebyr på 30 % av B+C+E
E	Tilleggsgebyr for planer med planprogram	
E.1	For planer som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, overordnet regelverk, områdeplan eller offentlig vedtak.	Tilleggsgebyr på 20 % av B+C
E.2	For planer med konsekvensutredning ihht forskrift om konsekvensutredninger.	Tilleggsgebyr på 50 % av B+C
F	Mindre endring av reguleringsplan	
F.1	Mindre endring i kart eller kart og bestemmelser	26 819,-
F.2	Mindre endring i bestemmelser	15 847,-

5. Oppmålingsforretning etter Matrikkeloven

Gebyrer for arbeider etter matrikkeloven (Lovens § 32, forskriftene § 16):

5.1 Oppretting av matrikkelenhet

Oppretting av grunneiendom og festegrund

areal fra 0 – 2000 m²:

23 162 kroner

10 % påslag for ytterligere hver 10.000 m² over 2000 m², maks gebyr 3 x punkt 5.1.

Dersom tre eller flere tomter kan fradeles fra samme gnr/bnr og i samme oppmålingsforretning, reduseres gebyret pr enhet med 20 %.

Tilleggsareal til bestående grunneiendom som opprettes som ny grunneiendom

50 % av punkt 5.1

Innløsning av festegrund med grenser målt iht. delingsloven eller senere

50 % av punkt 5.1

5.2 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn jfr MF §31

20 % av punkt 5.1

5.3 Oppmålingsforretning over punkt feste

40 % av punkt 5.1

For bebyggd og kartlagt punkt feste (uten markarbeid) beregnes 20 % av punkt 5.1

5.4 Oppmåling av uteareal på eierseksjon

50 % av punkt 5.1 pr. seksjon.

5.5 Oppretting av anleggseiendom

areal fra 0 – 2000 m²

22 597 kroner

Ved store og utfordrende saker, kan gebyret beregnes etter medgått tid, sats i hht punkt 1.3.

5.6 Oppmålingsforretning over større sammenhengende arealer

Arealer til landbruk, almene fritids- og allmenntilretteleggende formål betales etter medgått tid, minstegebyr 50 % av punkt 5.1

5.7 Registrering av jordsameie

Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid.

Minstegebyr er 6 timer iht. punkt 1.3

5.8 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning faktureres kr. 3.657,-. For tre eller flere i samme forretning reduseres gebyret med 20 %.

I tillegg kommer gebyr for å utføre oppmålingsforretning, dette også ved opprettelsen av enheten, se pkt 5.1.- 5.5

5.9 Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering

Dersom saker blir trukket før den er fullført, eller av andre grunner ikke kan fullføres, settes gebyret til 50 % av den aktuelle tjenesten i gebyrregulativet.

5.10 Grensejustering

Grunneiendom:	50 % av 5.1
Anleggseiendom:	50 % av 5.1

5.11 Arealoverføring

Grunneiendom:	60 % av 5.1
Anleggseiendom:	60 % av 5.1

5.12 Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Etter medgått tid, timesats iht. punkt 1.3
Minstesats 3 timer.

5.13 Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt / eller klarlegging av rettigheter

Etter medgått tid, timesats iht. punkt 1.3
Minstesats 3 timer.

5.14 Privat grenseavtale

Etter medgått tid, timesats iht. punkt 1.3

5.16 Utstedelse av matrikkelbrev

Matrikkelbrev inntil 10 sider	kr 175,-
Matrikkelbrev over 10 sider	kr 350,-

5.17 Nedsatt gebyr etter Matrikkeloven

Etter matrikkelforskriftens § 18 skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføring innen 16 uker. Denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse i "vintertiden", jfr. forskriftens § 18.3. Stjørdal kommune definerer Vintertiden til å vare fra 1. november til 1. april.

6. Eierseksjoneringsloven

Gebyransattene gjelder saksbehandling i medhold av lov om Eierseksjonering av 16.06.2017 nr 65, og er hjemlet i eierseksjonsloven § 15. Gebyrer er inklusive utskrift av matrikkelbrev og evt befaring. Tinglysningkostnader kommer i tillegg.

6.1 Gebyr etter eierseksjonsloven

Seksjonering nybygg 1 – 4 seksjoner	kr 11.882,-
Tillegg seksjonering over 4 seksjoner, pr seksjon	kr 594,-
Seksjonering eksisterende bygg og reseksjonering	kr 17.824,-
Tillegg seksjonering over 4 seksjoner, pr seksjon	kr 594,-
Avslag seksjoneringssak – 50 % av ordinært gebyr	
Seksjoneringssak trekkes – 50 % av ordinært gebyr	
Sletting/oppheving av seksjonssameie	kr 5.941,-

Dersom kommunen pålegger seksjonssameiere å reseksjonere, beregnes fullt gebyr.

7. Forurensingsloven

6.0 Pålegg om tilknytning til offentlig anlegg. Utslippstillatelser etter forurensningsforskriften og plan og bygningsloven

6.1 Pålegg om tilknytning til offentlig avløpsledning - pr. eiendom kr. 2.816,-

6.2 Utslippstillatelse etter forskrift om mindre avløpsanlegg, til og med 10 PE kr. 11.146,-

6.3 Utslippstillatelse etter forskrift om mindre avløpsanlegg, fra og med 11 PE til og med 50 PE kr. 15.710,-

6.4 Utslippstillatelser over 50 PE kr. 31.417,-

6.5 Utslippstillatelse etter forurensningsforskriften kap 15 (oljeholdig avløpsvann) kr 10.842,-

6.6 Ved rehabilitering av anlegg betales 70 % av satsene.

6.7 Ved oppdelt søknad betales 70 % av gebyret ved vedtak etter forurensningsloven og 30 % ved vedtak etter plan og bygningsloven.

8. Andre gebyrer arealforvaltning

Deling iht jordloven

7.1 Behandling av delingssak etter jordlov kr 2.000,-

Konsesjon

7.2 Søknad om konsesjon etter konsesjonsloven, kurante saker kr 3.570,-

7.3 Søknad om konsesjon etter konsesjonsloven, andre saker kr 5.000,-

7.4 Miljøfyrtårn – sertifisering

Type sertifiseringstjeneste	Pris
Sertifisering etter generelt krav samt ett bransjekrav	Kr 8 344,-
Sertifisering av underliggende virksomhet der hovedkontor er sertifisert etter kravet til hovedkontor	Kr 5 776,-
Tillegg pr. ekstra bransje- eller underkrav (ut over generelt krav og ett bransjekrav)	Kr 1 925,-
Tillegg for spesielle forhold som krever oppfølging etter sertifiseringsmøte som flere avvik m.m.	Kr 963.-/t
Tillegg for flere lokaliseringer, pr lokalisering	Kr 1 925,-