

Gebyrregulativ 2018

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

Vedtatt K.sak 107/17 den 14.12.2017 med virkning fra 01.01.2018.

Mindre endringer vedtatt i K.sak 32/18 den 15.03.2018, gjelder pkt 2.4, pkt 2.5 og pkt 3.

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 1.1.2018. 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 fratrekk 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 1026,- 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 saker og planforslag som avsluttes på grunn av manglende komplettering av søknadsmateriale, eller trekkes skriftlig 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. 2.272,-
Tillegg pr. funksjon	Kr. 590,-
Senere godkjenning	Kr. 590,-
Personlig godkjenning	Kr. 590,-

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/ansvarsrett etter gitt tillatelse - pr vedtak kr. 2.526,-

2.2.3 Behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse kr 1.052,-

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

Enebolig samt prosjekt med inntil 5 boenheter	Kr. 16.421,- pr. boenhet
Boliger med sokkelleilighet, hybler m/ tekjølken	Kr. 20.530,- pr. bygning
Tillegg for sokkelleilighet, hybel m/tekjølken utover 1 stk	Kr. 4.012,- pr. boenhet
Tiltak 1 – 5 boenheter	Kr. 16.421,- pr. boenhet
6 - 15 boenheter, f.o.m 1. boenhet	Kr. 14.370,- pr. boenhet
Over 15 boenheter f.o.m 1. boenhet	Kr 10.265,- pr. boenhet
Boenheter under 40 m2 BRA	Kr. 10.265,- pr. boenhet
Boenheter i andre typer bygg	Kr. 10.265,- pr. boenhet
Oppretting av ny boenhet i bestående bygg	Kr. 10.265,- 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. 103,-
200 -400 m2 pr. m2	Kr. 83,-
400 -600 m2 pr. m2	Kr. 69,-
600 - 1000 m2 pr. m2	Kr. 58,-
Alt over 1000 m2 pr. m2	Kr. 35,-

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.

2.5 Andre tiltak

2.5.1 For andre søknadspliktige tiltak etter § 20-3 enn nevnt under pkt 2.3, 2.4 og 2.5.2 – 2.5.6, kr. 5.000,-

2.5.2 Hytter / fritidsboliger kr. 16.421,-

2.5.3 Rivning av større bygninger evt. med heis, ventilasjonsanlegg kr. 9.212,-

2.5.4 Rivning av eneboliger og rekkehus, mindre bygninger kr 5.105,-

2.5.5 Rehabilitering/reparasjon av pipe/skorstein, gebyr i alt kr. 1.575,-

2.5.6 Konstruksjoner og anlegg, veg, parkeringsplass, vesentlige terrenginngrep, vann og avløpsanlegg kr. 10.000,-.

2.6 Mindre tiltak,

(tiltak som kan forestås av tiltakshaver)

2.6.1 Mindre tiltak på bebygd eiendom § 20-4. bokstav a, kr. 4.000,-.

2.6.2 Rivning av mindre tiltak etter § 20-4, bokstav a, kr 2.000,-

2.6.3 Alminnelige driftsbygninger i landbruket, § 20-4 bokstav b, kr. 5.055,-

2.6.4 Midlertidig bygninger inntil 2 år og andre mindre tiltak, § 20-4 bokstav c og e, kr 2.526,-

2.7 Deling av eiendommer

2.7.1 Hvor eiendomsgrenser ikke fremgår av regulerings-/bebyggelsesplan kr. 4.212,- pr tomt.

2.7.2 Fradeling av tomt i hht reguleringsplan kr. 2.103,- pr. tomt.

2.7.3 Fradeling av tomt med hjemmel i kommuneplanens arealdel, i LNFR-områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, kr 5.896,- pr. tomt.

2.7.4 Fradeling av tilleggsareal kr. 2.526,- pr. parsell.

2.7.5 Ved fradeling av flere tomter i samme sak reduseres gebyret med 50 % fra tomt nr 2.

2.8 Situasjonsskart

Utlevering av digitale kartdata iht. Geovekst-avtale, minstepris kr 770,-. 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 257,-. 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. SAK§ 16-1. 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. 10.250,- pr dispensasjon.

3.2 Med høring hos regional myndigheter Kr. 14.350,- 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.	12 312,-
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.	15 390,-
B	Gebyr for reguleringsforslag - etter planområdets størrelse – areal	
B.1	For areal t.o.m. 2000 m ²	41 040,-
B.2	For areal over 2 000 m ² t.o.m. 5 000 m ²	46 170,-
B.3	For areal over 5 000 m ² t.o.m. 10 000 m ²	51 300,-
B.4	For areal over 10 000 m ² t.o.m. 20 000 m ²	60 534,-
B.5	For areal over 20 000 m ² betales et tillegg for hver påbegynte 1000 m ² :	718,-
C	Tilleggsgebyr for bebyggelsens areal	
	Det betales tilleggsgebyr for tillatt bebyggelse ihht utnyttelsesgrad. (areal over/under terreng medregnes) kr 1200,- pr påbegynte 100m ² bebygd areal. (Tilleggsgebyr ut fra definert utnyttelsesgrad. pr 100 m ² for områder med 80 % BRA/ 45% BYA eller høyere utnyttelsesgrad.)	Kr 1231,- 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	22 572,-
F.2	Mindre endring i bestemmelser	13 338,-

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:

19 494 kroner

10 % påslag for hver 5. daa over 2000 m², maks 100 daa.

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

50 % 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:

19 494 kroner

10 % påslag for hver 5. daa over 2000 m², maks 100 daa

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. 3.078,-. For 3 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

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket før den er fullført, saken må avvises, saken ikke lar seg matrikkelføre på grunn av endrede hjemmelsforhold eller at saken av andre grunner ikke kan fullføres, settes til 1/3 av gebyrsatsene etter 5.1.

5.10 Grensejustering

Grunneiendom:	40 % av 5.1
Anleggseiendom:	40 % av 5.1

5.11 Arealoverføring

Grunneiendom:	60 % av 5.1
Anleggseiendom:	50 % av 5.1

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

Etter medgått tid. Minstegebyret er 3 timer, timesats iht. punkt 1.3

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

Etter medgått tid. Minstegebyret er 4 timer, timesats iht. punkt 1.3

5.14 Privat grenseavtale

Etter medgått tid. Minstegebyret er 4 timer, 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 Matrikkelloven

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

Gebyrer hjemlet i eierseksjonsloven § 15:

6.1 Gebyr etter eierseksjonsloven

Seksjonering nybygg 1 – 4 seksjoner	kr 10.000,-
Tillegg seksjonering over 4 seksjoner, pr seksjon	kr 500,-
Seksjonering eksisterende bygg og reseksjonering	kr 15.000,-
Tillegg seksjonering over 4 seksjoner, pr seksjon	kr 500,-
Avslag seksjonerings sak – 50 % av ordinært gebyr	
Seksjonerings sak trekkes – 50 % av ordinært gebyr	
Sletting/oppheving av seksjonssameie	kr 5.000,-

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. 2.526,-

6.2 Utslippstillatelse etter forskrift om mindre avløpsanlegg, til og med 10 PE kr. 10.000,-

6.3 Utslippstillatelse etter forskrift om mindre avløpsanlegg, fra og med 11 PE til og med 50 PE kr. 14.094,-

6.4 Utslippstillatelser over 50 PE kr. 28.187,-

6.5 Ved rehabilitering av anlegg (kun behandling etter plan og bygningsloven) betales 70 % av satsene.

6.6 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 3.202,-

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

7.4 Miljøfyrårn – sertifisering

Type sertifiseringstjeneste	Pris
Sertifisering etter generelt krav samt ett bransjekrav	Kr 7.021,-
Sertifisering av underliggende virksomhet der hovedkontor er sertifisert etter kravet til hovedkontor	Kr 4.861,-
Tillegg pr. ekstra bransje- eller underkrav (ut over generelt krav og ett bransjekrav)	Kr 1.621,-
Tillegg for spesielle forhold som krever oppfølging etter sertifiseringsmøte som flere avvik m.m.	Kr 810,-/t
Tillegg for flere lokaliseringer, pr lokalisering	Kr 1.621,-