

Kapittel 3 – Byggesak

§ 3-1.

Generelt

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det beregnes gebyr med mindre annet fremgår av regulativet.

Kommunen kan engasjere særskilt kontrollør av statiske beregninger, tilfluktsrom, lydforhold, varmeisolering og tetthet. For slik kontroll kan det kreves gebyr tilsvarende medgåtte utgifter.

Kommunen kan kreve dekning for utgifter i forbindelse med plan- og byggesaker, dersom det påløper nødvendige utgifter fra andre offentlige myndigheter/eksterne aktører.

Alle gebyrer skal betales etter tilsendt faktura fra kommunen. Betaling skjer etter de satser som gjelder på det tidspunkt fullstendig søknad registreres av administrasjonen.

Krav om gebyrer sendes tiltakshaver.

Gebyrene reguleres pr. 1. januar hvert år i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Dersom gebyret er klart urimelig i forhold til de prinsipper som ligger til grunn og det arbeidet og de kostnader kommunen har hatt, kan Administrasjonen etter eget initiativ fastsette et passende gebyr.

§ 3-2. Minstegebyr

Minstegebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse, eksempelvis arkiv, infrastruktur mv, samt kommunens oppfølging av ulovligheter.

Minstegebyr, herunder tiltak uten ansvarsrett søknad om tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver, etter pbl §20-4		Beregningsenhet	Gebyr
30-410	Minstegebyr, herunder gebyr for mindre byggearbeid på bebygd	Per søknad	Kr 5800,-
30-411	eiendom, alminnelige driftsbygninger i landbruket, midlertidige		
30-412	bygninger, konstruksjoner eller anlegg, samt andre mindre tiltak som		
30-413	etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.		

§ 3-3. Tilsyn

Tilsyn er et viktig virkemiddel for å kontrollere at tiltak gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Tilsyn skal bidra til bedre gjennomføring av byggeprosesser, avdekke ulovligheter og virke forebyggende. Kostnader knyttet til tilsyn inngår i selvkostberegningene som ligger til grunn for gebyrene på byggesak.

§ 3-4. Timepris

For de tjenester som ikke er omtalt i regulativet, men som krever behandling etter plan- og bygningsloven, gjelder et gebyr etter medgått tid. Timesatsen dekker blant annet saksbehandling, støttefunksjoner og administrasjon.

Timepris		Beregningsenhet	Gebyr
30-486	For tjenester som ikke faller inn under regulativbestemmelsene	Per time	Kr 1400,-

§ 3-5. Tilbaketrekking av søknad mv.

Ved tilbaketrekking av søknad skal tiltakshaver betale en andel av gebyret avhengig av hvor langt kommunen har kommet i saksbehandlingen.

Tilbaketrekking av søknad mv.		Beregningsenhet	Gebyr
30-408	For søknader som trekkes før påbegynt saksbehandling	Per søknad	Minstegebyr
30-408	For søknader som trekkes etter utsendt mangelbrev	Per søknad	Minstegebyr + gebyr for mangelbrev
30-408	For sak som avsluttes etter saksbehandling, men før vedtak	Per søknad	Gjeldende gebyr for sakstypen + evt. dispensasjonsbehandling + ev. mangelbrev

§ 3-6. Mangelfulle søknader

En søknad kan avvises dersom den er mangelfull og ufullstendig.

Mangelbrev		Beregningsenhet	Gebyr
30-480	Utstedelse av nytt mangelbrev	Per mangelfull søknad	Kr 1400,-

§ 3-7. Forhåndskonferanse

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Forhåndskonferanse utløser ikke minstegebyr. Kommunen plikter å føre referat.

Forhåndskonferanse etter pbl. § 21-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-409	Forhåndskonferanse	Per møte	Kr 1400,-

§ 3-8. Søknad om endring av gitt tillatelse

Ved søknad om endring av gitt tillatelse påløper det gebyr så fremt endringene ikke dekkes av øvrige bestemmelser i regulativet.

Er endringene så betydelige at søknaden blir å betrakte som ny sak, betales fullt gebyr. Det skal betales fullt gebyr ved ny behandling av tidligere godkjent byggetiltak.

Søknad om endring av gitt tillatelse		Beregningsenhet	Saksbehandlingsgebyr
30-478	Ved endringer av godkjent søknad, som betinger nytt vedtak.	Per søknad	Kr 2800,-

§ 3-9. Dispensasjonssøknad

Tiltak som ikke er i overensstemmelse med bestemmelser i lov, forskrift eller plan krever søknad om dispensasjon. Gebyret kommer i tillegg til eventuelle saksbehandlingsgebyr.

Dispensasjon etter pbl. kapittel 19		Beregningsenhet	Gebyr
30-451	Dispensasjoner som krever regionale myndigheters uttalelser. Søknader som er særskilt arbeidskrevende, som dispensasjon fra pbl 1-8 (100 m sone)	Per søknad	Kr 13 750,-
30-452	Dispensasjoner som krever regionale myndigheters uttalelser. Søknader som er mindre krevende.	Per søknad	Kr 9200,-
30-453	For mindre dispensasjoner i henhold til plan- og bygningsloven som behandles direkte i byggesaken. Dispensasjoner knyttet til mindre tiltak som er fritatt for byggesaksbehandling.	Per søknad	Kr 3500,-
30-454	Søknad om fravik fra Teknisk forskrift/krav jf. Pbl § 31-2 fjerde ledd	Per søknad	Kr 8500,-

§ 3-10. Rene eneboliger og fritidsboliger, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a): Gebyr betales pr enhet.

Rene eneboliger og fritidsboliger, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-414	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 24 450,-
30-415	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-11. Sekundærleilighet i enebolig, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a) og g): Gjelder for egne boenheter med areal mindre enn 50 m² BRA. For større sekundærleiligheter betales gebyr i.h.t. § 3-13

Sekundærleilighet i enebolig, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a) og g): Gjelder for egne boenheter med areal mindre enn 50 m² BRA. For større sekundærleiligheter betales gebyr i.h.t. § 3-13 §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-416	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-417	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-12. Rekkehus, kjedehus, tomannsbolig, blokk og andre boligtyper, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a) og g): Gebyr betales pr enhet

Rekkehus, kjedehus, tomannsbolig, blokk og andre boligtyper, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a) og g): Gebyr betales pr enhet §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-418	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per enhet	Kr 19 250,-
30-419	Rabatt for enhet nr. 5-9	% rabatt	- 10 %
30-420	Rabatt for enhet nr. 10-14	% rabatt	- 20 %
30-420	Rabatt for enhet nr. 15-19	% rabatt	- 30 %
30-420	Rabatt for enhet nr. 20-24	% rabatt	- 40 %
30-420	Rabatt for enhet nr. 25-29	% rabatt	- 50 %
30-420	Rabatt per enhet for 30 enheter eller fler	% rabatt	- 60 %
30-421	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-13. Garasjer, uthus og lignende med areal inntil 70 m² BRA. Gjelder tiltak som behandles som søknad etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a)

Garasjer, uthus og lignende med areal inntil 70 m² BRA. Gjelder tiltak som behandles som søknad etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-422	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-423	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-
30-424	For garasje, uthus og lignende over 70 m ² betales et tillegg per- m ²	Per.- m ²	Kr 150,-

§ 3-14. Enkle lagerbygg uten innlagt vann og faste arbeidsplasser.

Gjelder tiltak som behandles som søknad etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a)

Enkle lagerbygg uten innlagt vann og faste arbeidsplasser. Gjelder tiltak som behandles som søknad etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-425	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-426	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-
30-427	For bruksareal mellom 70 m ² og 400 m ² BRA betales et tillegg per- m ²	Per. - m ²	Kr 10,-
30-428	For bruksareal over 400 m ² BRA betales et tillegg per- m ²	Per. - m ²	Kr 5,-

§ 3-15. For alle kategorier nybygg, samt tilbygg, påbygg, underbygg, som ikke omfattes av § 3-2, §3-10, §3-11, §3-12, §3-13 og §3-14, betales gebyr avhengig av tiltakets bruksareal (BRA)

For alle kategorier nybygg, samt tilbygg, påbygg, underbygg, som ikke omfattes av pkt. 2-7, betales gebyr avhengig av tiltakets bruksareal (BRA) etter følgende takst): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling:		
30-429	0 - 50 m ² + tillegg per m ²	Per søknad + m ²	Kr 10 150,- + 155 kr per m ²
30-430	51 - 100 m ² + tillegg per m ² som overstiger 50 m ²	Per søknad + m ²	Kr 17 900,- + 125 kr per m ²
30-431	101 - 200 m ² + tillegg per m ² som overstiger 100 m ²	Per søknad + m ²	Kr 23 950,- + 115 kr per m ²
30-432	201 - 400 m ² + tillegg per m ² som overstiger 200 m ²	Per søknad + m ²	Kr 34 800,- + 50kr per m ²
30-433	401 - 600 m ² + tillegg per m ² som overstiger 400 m ²	Per søknad + m ²	Kr 43 550,- + 45 kr per m ²
30-434	over 600 m ² + tillegg per m ² som overstiger 600 m ²	Per søknad + m ²	Kr 65 250,- + 40kr per m ²
30-435	For tilbygg/påbygg til bolig og fritidsbolig betales 50 % av ovennevnte satser	Per søknad	
30-436	For hovedombygging betales 50 % av ovennevnte satser	Per søknad	
30-437	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-16. Fasadeendring, etter pbl § 20-1 bokstav c)

Fasadeendring, etter pbl § 20-1 bokstav c): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-438	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-439	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-17. Bruksendring, etter pbl § 20-1 bokstav d)

Gjelder for bruksendring som ikke medfører endring av bygning, tekniske installasjoner m.m.
For bruksendring som krever bygningsmessige endringer betales gebyr etter areal som angitt i § 3-15.

Bruksendring, etter pbl § 20-1 bokstav d): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-440	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-441	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-18. Riving, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav e)

Gjelder kun når det ikke skal oppføres ny bygning.

Riving, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav e): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-442	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling 0 – 100 m ² BRA	Per søknad	Kr 5800,-
30-443	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling over 100 m ² BRA	Per søknad	Kr 11 150,-
30-444	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-19. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav f)

Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav f): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-445	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 1	Per søknad	Kr 5800,-
30-446	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 2 og 3	Per søknad	Kr 11 150,-
30-447	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-20. Gebyr for godkjenning av foretak for ansvarsrett i byggesaker

Arbeid unntatt gebyr etter § 3-23 betaler ikke gebyr etter § 3-20.

Gebyr for godkjenning av foretak for ansvarsrett i byggesaker:		Beregningsenhet	Gebyr
30-448	Gebyr for lokal godkjenning av foretak der erklæring om ansvar ikke kan benyttes, jf. forskrift ombyggesak § 11-4	Per godkjenning	Kr 2950,-
30-449	Personlig godkjenning etter forskrift om byggesak § 6-8	Per godkjenning	Kr 2950,-
30-450	Avslag på søknad om lokal eller personlig godkjenning	Per avslag	Kr 2950,-

§ 3-21. Konstruksjon og anlegg og separate avløpsanlegg, etter pbl § 20-1 første ledd bokstavene a), l), og separate avløpsanlegg etter pbl § 27-2. Gjelder for parkeringsplass/opplagsplass, forstøtningsmur, veier med tilhørende innretninger, damanlegg, basseng, røranlegg, brygger, kaier og brygger på fritidseiendommer.

Konstruksjon og anlegg og separate avløpsanlegg, etter pbl § 20-1 første ledd bokstavene a), l), og separate avløpsanlegg etter pbl § 27-2: §20-1 og §27-2		Beregningsenhet	Gebyr
30-455	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 1 for parkering, forstøtningsmur og vegger	Per søknad	Kr 5800,-
30-456	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 2 og 3 parkering, forstøtningsmur og vegger	Per søknad	Kr 11 150,-
30-467	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 1 for brygger/kaier	Per søknad	Kr 11 150,-
30-468	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 2 og 3 for brygger/kaier	Per søknad	Kr 21 350,-
30-468	Rammetillatelse og ett-trinns søknadsbehandling tiltaksklasse 2 og 3 for brygger/kaier – tillegg pr meter løpende kaifront	Per meter kaifront	Kr 125,-
30-469	Brygger på fritidseiendommer (tiltaksklasse 1)	Per søknad	Kr 5800,-
30-470	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-22. Vesentlige terrenginngrep, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav k)

Vesentlige terrenginngrep, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav k): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-471	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,-
30-472	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,-

§ 3-23. Heis, rulletrapp for person eller kombinasjon person/ vare, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav f)

Heis, rulletrapp person eller kombinasjon person/vare, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav f): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-473	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,—
30-474	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,—

§ 3-24. Skilt og reklameinnretninger, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav i)

Skilt og reklameinnretninger, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav i): §20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-476	Rammetillatelse og ved ett-trinns søknadsbehandling	Per søknad	Kr 5800,—
30-477	For hver igangsettingstillatelse (IG)	Per IG	Kr 2950,—

§ 3-25. Oppretting av grunneiendom, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m)

Oppretting av grunneiendom, etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m): § 20-1		Beregningsenhet	Gebyr
30-481	Ved tillatelse til oppretting av grunneiendom betales det gebyr for hver behandling	Per behandling	Kr 5800,—
30-482	Ved avslag på søknad om oppretting av grunneiendom betales det gebyr for hver behandling	Per behandling	Kr 5800,—

§ 3-26. Ulovlig byggearbeid (ulovlig igangsetting)

For tiltak som er igangsatt uten byggetillatelse og /eller som er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter betales et gebyr etter den medgåtte tiden kommunen har hatt med oppfølging av ulovligheten. Gebyret skal også dekke alle ekstrautgifter bygningsmyndighetene har fått som følge av ulovligheten. Overtredelsesgebyr i medhold av forskrift om byggesak kapittel 16 kan illegges i tillegg.

Ulovlig byggearbeid (ulovlig igangsetting):		Beregningsenhet	Gebyr
30-483	Minstegebyr	Per ulovlighet	Kr 5800,—
30-485	Ut over minstegebyr betales det etter medgått tid, se § 3-4.	Per time	Kr 1400,—

§ 3-27. Avviksbehandling ved tilsyn:

For behandling av rapportert avvik, eller avvik som er avdekket gjennom kommunens tilsyn

Avviksbehandling ved tilsyn:		Beregningsenhet	Gebyr
30-487	Minstegebyr	Per behandling	Kr 5800,-