

# FORSKRIFT OM GEBYRREGULATIV FOR BYGGESAKER I BALSFJORD KOMMUNE



Forskrift om gebyr er vedtatt av kommunestyret med hjemmel i:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven), sist endret 10.08.2012

Forskriften er vedtatt av kommunestyret den xx.xx.2013 sak xx/2013, med virkning fra 01.05.13.

Forskriften trer i kraft ved kunngjøring i Norsk Lovtidend.

# 1 FELLESBESTEMMELSER

## 1.1 Grunnlag

Gebyr etter dette regulativet uttrykker kommunens gjennomsnittlige kostnad ved behandling og tilsyn av saker etter plan- og bygningsloven og eierseksjoneringsloven.

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

## 1.2 Regulering av gebyrregulativets satser

Gebyrsatsene reguleres automatisk pr 1. januar hvert år i samsvar med kommunal deflator.

Kommunestyret kan gjøre endringer i regulativet ut over indeksregulering når kommunestyret finner det nødvendig. De nye gebyrene skal kunngjøres på tilfredsstillende måte.

## 1.3 Gyldighet

Dette regulativet gjelder fra **01.05.2013**. Med mindre annet framgår nedenfor, beregnes gebyrene etter det regulativ som gjelder på det tidspunktet kommunen mottar komplett søknad.

## 1.4 Betalingsplikt

Det skal betales gebyr etter dette regulativ for de tjenester og oppgaver kommunen utfører innenfor sitt myndighets- og ansvarsområde.

## 1.5 Beregningstidspunkt

Gebyr beregnes etter den sats som gjelder på det tidspunktet fullstendig planforslag, søknad eller krav foreligger.

## 1.6 Faktureringstidspunkt og innfordring

Alle gebyr forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Tidspunkt for fakturering av gebyret fremkommer under beskrivelsen av den enkelte type søknad eller planforslag. Der dette likevel ikke fremkommer skal det så langt som mulig benyttes forskuddsfakturering.

### Hovedkategorier faktura:

#### 1. Forskuddsfaktura:

Gebyr som faktureres før søknad er behandlet eller oppdrag er utført.

#### 2. Etterskuddsfaktura:

Gebyr som faktureres etter at vedtak er fattet eller oppdrag er utført.

### Innfordring

Ved for sen betaling påløper morarente, jfr. Lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr, i henhold til gjeldende regler. Faktura som ikke blir betalt sendes til inkasso for tvangsinnfordring.

## 1.7 Gebyr beregnet på anvendt tid

For gebyr som ikke kan fastsettes på annen måte, eller skal beregnes etter medgått tid – jf. regulativet, skal en bruke følgende timesatser for gebyrfastsettelsen:

**A. Kontorarbeid**

Saksbehandler kr 628,-

**B. Feltarbeid**

Saksbehandler kr 628,-

Målelag (628,- + 70 % tillegg) kr 1.068,-

**1.8 Gebyr for sak som trekkes**

Når en tiltakshaver eller rekvirent er årsak til at en behandling av søknad blir avbrutt, skal det betales i forhold til det saksbehandlingsarbeidet som er lagt ned. Ved beregning benyttes reglene i pkt 1.4. Normal mottakskontroll anses i denne sammenheng ikke som saksbehandlingsarbeid.

**1.9 Klageadgang**

Gebyrfastsettelse i den enkelte sak i samsvar med regulativets satser, eller den fastsatte timesatsen, kan ikke påklages.

Kommunens fastsettelse av gebyr etter medgått tid og/eller medgåtte utgifter, samt avslag på søknad om nedsettelse av gebyr, kan påklages til Fylkesmannen i Troms etter reglene i plan- og bygningsloven § 1-9. Klage på gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

### **3. BYGGE- OG DELINGSAKER**

#### **3.1 Generelt**

- Gebyr beregnes etter den sats som gjelder på det tidspunktet fullstendig søknad foreligger.
- Gebyr faktureres tiltakshaver etterskuddsvis.
- Alle gebyr forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.
- Ved for sen betaling påløper morarente, jfr. Lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr, i henhold til gjeldende regler. Faktura som ikke blir betalt sendes til inkasso for tvangsinnfordring.
- Ved betalingsmislighold kan kommunen utsette å treffe vedtak om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest inntil fastsatt gebyr er betalt.

#### **3.1.1 Reduksjon i gebyr**

Ved overskridelse av fastsatt saksbehandlingstidsfrist reduseres gebyret, jf pbl § 21-7, 1.ledd i.f.

#### **3.1.2 Gebyr ved avslag**

- Dersom en søknad om tiltak fører til avslag, betales fullt gebyr i henhold til regulativet for vedkommende tiltak.
- Dersom det innen tre måneder etter avslag fremmes ny eller revidert søknad om samme eller tilsvarende tiltak, reduseres nytt gebyr med **50 %** av det gebyret som ble betalt ved første gangs behandling.

#### **3.1.3 Gebyr beregnet på anvendt tid**

For gebyr som ikke kan fastsettes på annen måte, eller skal beregnes etter medgått tid – jf. regulativet, skal en bruke følgende timesatser for gebyrfastsettelsen: **kr 628,-**

#### **3.1.4 Arealberegning**

Ved beregning av bruksareal - BRA (NS 3940) regnes summen av samtlige etasjers bruksareal, inklusiv kjeller, parkeringsareal og lignende.

#### **3.1.5 Forhåndskonferanse**

For forhåndskonferanse, jf pbl § 21-1, betales et gebyr på **kr 1.256,-**

#### **3.1.6 Gebyr for sak som trekkes**

Når en tiltakshaver eller rekvirent er årsak til at en behandling av søknad blir avbrutt, skal det betales gebyr etter anvendt tid. Normal mottakskontroll anses i denne sammenheng ikke som saksbehandlingsarbeid.

#### **3.1.7 Klageadgang**

Gebyrfastsettelse i den enkelte sak i samsvar med regulativets satser, eller den fastsatte timesatsen, kan ikke påklages.

Kommunens fastsettelse av gebyr etter medgått tid og/eller medgåtte utgifter, samt avslag på søknad om nedsettelse av gebyr, kan påklages til Fylkesmannen i Troms etter reglene i plan- og bygningsloven § 1-9. Klage på gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

### 3.1.8 Overgangsbestemmelser

For tiltak som i henhold til overgangsbestemmelser i ny plan- og bygningslov § 34-4 skal behandles etter tidligere regler, gjelder gebyrregulativ av 1.1.2010.

## 3.2 Tiltak som krever søknad og tillatelse, plan- og bygningsloven § 20-1

### 3.2.1 a) Enebolig uten sekundærleilighet

Bruksareal	Ett -trinn	Pbl § 21-7 2. ledd	Ramme- tillatelse	Igangsettings- tillatelse(r)
BRA ≤ 200 m <sup>2</sup>	10.000,-	9.000,-	9.000,-	3.300,-
BRA > 200 m <sup>2</sup>	12.000,-	11.500,-	11.500,-	3.300,-

### b) Fritidsbolig

Bruksareal	Ett -trinn	Pbl § 21-7 2. ledd	Ramme- tillatelse	Igangsettings- tillatelse(r)
	15.000,-	11.500,-	11.500,-	3.300,-

### c) Tilbygg, påbygg til bolig og fritidsbolig

Bruksareal	Ett -trinn	Pbl § 21-7 2. ledd	Ramme- tillatelse	Igangsettings- tillatelse(r)
	5.000,-	4.500,-	4.500,-	3.300,-

### 3.2.2 Bolig med flere leiligheter, inkludert tilbygg/påbygg hvor det etableres nye boenheter, gjelder også fritidsboliger med flere leiligheter

Bolig med flere leilighet	Ett -trinn	Pbl § 21-7 2. ledd	Rammetillatelse	Igangsettings- tillatelse(r)
	9.500,- pr. leilighet	8.500,- pr. leilighet	8.500,- pr. leilighet	3.300,- pr. leilighet

### 3.2.3 Næringsbygg - nybygg, tilbygg og påbygg

Gjelder næringsbygg – nybygg, tilbygg eller påbygg, der det ikke etableres nye boenheter. Ved kombinasjonsbygg som inneholder boligdel anvendes pkt. 3.2.2 på boligdelen og pkt. 3.2.3 på annet areal.

Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>	Grunntakst ett -trinn	Pbl § 21-7 2. ledd	Ramme- tillatelse	Igangsettings- tillatelse(r)
BRA ≤ 100	12.000,-	11.500,-	11.500,-	3.300,-
100 < BRA ≤ 200	20.000,-	18.500,-	18.500,-	3.300,-
200 < BRA ≤ 600	35.000,-	33.500,-	33.500,-	6.600,-
600 < BRA ≤ 1000	52.000,-	50.500,-	50.500,-	11.000,-
BRA > 1000 m <sup>2</sup>	+ 17.000,- pr. påbegynt 500 m <sup>2</sup>	+ 15.000,- pr. påbegynt 500 m <sup>2</sup>	+ 15.000,- pr. påbegynt 500 m <sup>2</sup>	+ 3.300,- pr. påbegynt 500 m <sup>2</sup>

### 3.2.4 Søknadspliktige fasadeendringer § 20-1, c)

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Søknadspliktige fasadeendringer på boliger med inntil 3 boenheter, fritidsboliger, garasjer, uthus, samt driftsbygninger o.l. mindre enn 100 m <sup>2</sup>	2.500,-
Søknadspliktige fasadeendringer på større bygninger og boliger over 3 enheter	10.000,-

### 3.2.5 Bruksendring § 20-1, d), g)

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Bruksendring uten bygningsmessige endringer	3.300,-
For bruksendring som medfører oppdeling av bruksenheter, etablering av nye boenheter eller som omfatter tilbygg/påbygg, betales gebyr som for tilsvarende nytt tiltak etter satsene i pkt. 3.2.2/3.2.3	
For bruksendring som medfører bygningsmessige endringer innenfor en bruksenhet eller sammenføring av bruksenheter, betales 50 % av grunntakst for tilsvarende nytt tiltak dersom endringen er søknadspliktig, jf. pkt. 3.2.1-3.2.3 med minstegebyr kr 3.300,-	

### 3.2.6 Tekniske installasjoner – oppføring, endring og reparasjon, § 20-1, f)

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Vann- og avløpsanlegg, ventilasjonsanlegg, kulde- og varmpumpeanlegg, brannalarmanlegg og lignende	3.300,-
Oppgradering brannsikkerhet i bestående bygg, med ny prosjektering	8.500,-
Private vann- og avløpsledninger	5.000,-
Offentlige vann- og avløpsledninger: Trasélengde ≤ 5 km	10.000,-
Offentlige vann- og avløpsledninger: Trasélengde > 5 km	15.000,-
Nedgraving tanker/tanker på terreng (slamavskillere, oljetanker o.l.).	3.300,-
Utslippstillatelse	3.300,-



### 3.2.7 Anlegg o.l. § 20-1, l)

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Anlegg av lekeplass, idrettsanlegg	1.000,-
Havn, kai, molo, småbåthavn	10.000,-

### 3.2.8 Vesentlige terrenginngrep, anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass § 20-1, k), l)

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Vesentlig terrenginngrep – tiltaksklasse 1	7.000,-
Vesentlig terrenginngrep – tiltaksklasse 2	15.000,-
Vesentlig terrenginngrep – tiltaksklasse 3	20.000,-

### 3.2.9 Øvrige søknadspliktige tiltak etter § 20-1

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Øvrige tiltak (eks. damanlegg, basseng, støttemurer, skilt, reklame, støyavskjerming, grave – og fyllingsarbeider o.l.).	3.300,-
Riving av tiltak, § 20-1 e)	3.300,-

### 3.2.10 Endring av tillatelse før tiltak tas i bruk

Satsene gjelder pr. endringssøknad. Dersom endringssøknad medfører økt bruksareal, eller økning i antall leiligheter, skal det beregnes tilleggsgebyr for økt areal eller antall leiligheter etter pkt 3.2.1 - 3.2.3.

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Endringssøknad – tekniske installasjoner	1.500,-
Endringssøknad – søknadspliktige tiltak	5.000,-

### 3.2.11 Tiltak som krever dispensasjon

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Dispensasjon fra en enkelt bestemmelse i plan- og bygningslovgivningen	3.180,-
Dispensasjon fra flere bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen	6.370,-
Der det kreves høring fra andre offentlige myndigheter betales i tillegg	3.180,-

## 3.3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver, plan- og bygningsloven § 20-2

### 3.3.1 Mindre tiltak på bebyggt eiendom, byggesaksforskriften § 3-1

Beskrivelse av tiltak	Beløp i kr
Mindre byggearbeid, forskriften § 3-1, a-e	3.300,-

### 3.3.2 Alminnelig driftsbygning i landbruket, byggesaksforskriften § 3-2

Beskrivelse av tiltak	Beløp kr
Driftsbygninger i landbruket, $500 \text{ m}^2 < \text{BRA} < 1000 \text{ m}^2$	3.300,-
Driftsbygninger i landbruket, $\text{BRA} > 1000 \text{ m}^2$ , pr påbegynt $500 \text{ m}^2$	+ 10.000,-

### 3.3.3 Midlertidige tiltak, § 20-2, c

Beskrivelse av tiltak	Beløp kr
Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, mindre enn $500 \text{ m}^2$ som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år	3.300,-
Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, større eller lik $500 \text{ m}^2$ , som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år	6.600,-

## 4 ULOVLIGE TILTAK – TILSYN

### 4.1 Tiltak i strid med plan- og bygningslovgivningen

4.1.1 For oppfølging av tiltak som utføres i strid med gitt tillatelse i medhold av pbl, skal det betales gebyr for medgått tid etter timesatsen fastsatt i pkt. 3.1.3.

4.1.2 For oppfølging av tiltak utført uten tillatelse i medhold av plan- og bygningslovgivningen, skal det betales gebyr for medgått tid etter timesatsen fastsatt i pkt. 3.1.3.

4.1.3 Ved søknad om godkjenning av et ulovlig tiltak, skal det betales to ganger gebyr i hht regulativet for tilsvarende tiltak.

Dersom søknaden er sendt uten forutgående oppfølging fra bygningsmyndighetenes side, eller søknad sendes innen 3 måneder etter at bygningsmyndighetene i brev fastslo at tiltaket er ulovlig, skal det betales  $1 \frac{1}{2}$  ganger gebyr i hht regulativet for tilsvarende tiltak.

Dersom tiltakshaver ikke søker om å få godkjent et ulovlig oppført tiltak, skal det likevel betales ett fullt gebyr for tiltaket etter regulativets satser.

4.1.4 Gebyr etter pkt 4.1.1. og 4.1.2. faktureres etterskuddsvis og dokumenteres med timeliste. Ved omfattende saker kan gebyr faktureres fortløpende. Gebyr etter punkt 4.1.3 faktureres når vedtak treffes, eller det er avklart hva tiltaket gjelder.

4.1.5 Faktura utstedes og sendes til tiltakshaver/hjemmelshaver.



## **4.2 Gebyr ved tilsyn**

### **4.3.1 Generelt**

**4.3.1.1** Det skal betales gebyr for tilsyn som følge av brudd på eller manglende oppfyllelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**4.3.1.2** Gebyr beregnes etter medgått tid med timesats fastsatt i regulativet pkt. 3.1.3.

**4.3.1.3** Gebyr ved tilsyn etter medgått tid faktureres fortløpende og dokumenteres med timeliste. Gebyr etter punkt 4.3.3 faktureres når tilsynet avsluttes med rapport.

**4.3.1.4** Gebyret faktureres som hovedregel tiltakshaver. Dersom kommunen finner det klart at ett eller flere foretak med ansvarsrett kan holdes ansvarlig for regelbruddet, kan gebyret faktureres vedkommende foretak.

**4.3.1.5** Dersom det gjennom slikt tilsyn avdekkes at det ikke har skjedd regelbrudd, skal det ikke betales gebyr. Eventuelt betalt gebyr refunderes.

**4.3.1.6** Det skal ikke betales gebyr for tilsyn som iverksettes av kommunen av eget tiltak.

### **4.3.2 Tilsyn ved mangelfull søknad**

**4.3.2.1** Dersom søknad er ufullstendig, mangelfull eller inneholder ukorrekte opplysninger, og av den grunn ikke kan behandles før den er komplettert eller korrigert av ansvarlig søker, betales gebyr **kr 1.256,-** (2 x timesatsen) for tilsynsoppfølging.

**4.3.2.2** Dersom en ansvarlig søker sender søknad i hht pbl § 21-7, 2.ledd, uten at vilkårene her er oppfylt, betales gebyr **kr 1.884,-** (3 x timesatsen) for tilsynsoppfølging.

**4.3.2.3** Gebyr betales ikke der slik søknad er sendt inn av tiltakshaver, uten bistand av ansvarlig foretak.

### **4.3.3 Tilsyn ved arbeid i strid med plan- og bygningslovgivningen**

**4.3.3.1** For tilsyn ved tiltak som utføres i strid med gitte tillatelser, vilkår i tillatelser eller øvrige bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen betales gebyr etter medgått tid.

**4.3.3.2** Ved avholdt befaring betales fast gebyr **kr 1.884,-** (3 x timesatsen) pr befaring. I tillegg betales reiseutgifter.

**4.3.3.3** Gebyr for sakkyndig bistand, pbl § 25-2, 2. ledd, betales etter medgåtte utgifter.

### **4.3.4 Tilsyn ved brukstillatelse/ferdigattest**

**4.3.4.1** For tilsyn ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest der vilkårene for brukstillatelse eller ferdigattest ikke er oppfylt, betales gebyr etter medgått tid.

4.3.4.2 For tilsyn som følge av at vilkår i midlertidig brukstillatelse ikke er oppfylt innen fastsatt frist, betales gebyr etter medgått tid.

4.3.4.3 For tilsyn ved anmodning om ferdigattest mer enn 3 år etter at tiltak er tatt i bruk, betales gebyr etter medgått tid.

## 5 SØKNAD OM ANSVARSRETT OG LOKAL GODKJENNING AV FORETAK

Beskrivelse	Beløp i kr
For lokal godkjenning av foretak som ikke har sentral godkjenning innenfor omsøkte ansvarsområde/funksjon	2.000,-
For søknad om personlig godkjenning	2.000,-
For søknad om ansvarsrett – pr. foretak Kommer i tillegg til lokal/personlig godkjenning	400,-
For våtrom inngår foretaksgodkjenning i gebyrsatsen angitt i punkt 3.2.10	

## 6 HEISER OG LØFTEINNRETNINGER

Beskrivelse	Beløp i kr
Saksbehandling og utstedelse av driftstillatelse for nye heiser, ombygginger og større reparasjoner av eksisterende heiser.	3.000,-
Installasjon av enkel trappeheis for bevegelseshemmede i bolig	0,-
Kommunal saksbehandling etter sikkerhetskontroll utført av Norsk heiskontroll.	2.000,-

I tillegg kommer gebyr for ansvarsrett og evt. lokal godkjenning jf. kap. 6.0 i dette regulativ