

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

Forslag fremmet til vedtaksbehandling desember 2025.

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Innholdsfortegnelse

Priser for forurensing-, oppmåling-, plan- og byggesaker	3
Alminnelige bestemmelser	3
§ 1 Generelt.....	4
1.1 Gebyret innbefatter.....	4
1.2 Fakturering.....	4
For byggesaker	4
For plansaker	4
1.3 Kombinerte bygg.....	4
1.4 Endret gebyr	4
1.5 Tilsyn (pbl kap. 25)	5
1.6 Klageadgang.....	5
1.7 Gyldighet.....	5
1.8 Endring i satsene	5
§ 2 Byggesaker.....	6
2.1 Bygg m/boenheter - Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og b	6
2.2 Andre typer bygg - Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og b.....	7
2.3 Alle andre søknadspliktige tiltak etter pbl §20-1, jfr 20-3 og 20-4	8
2.4 Godkjenning av ansvarsrett, ferdigattest og delingssaker.....	8
2.5 Dispensasjonssøknad etter pbl §§ 19-2 og 19-3	10
2.6 Alminnelige landbruksbygg - tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4b	10
2.7 Avslag	11
2.8 Fritak - Gapahuk	11

2.9	Annet arbeid	11
2.10	Rabatter	11
§ 3	Plansaker	12
3.1	Gebyr for oppstartsmøte planinitiativ til politisk behandling.....	12
3.2	Grunngebyr	12
3.3	Arealgebyr	13
3.4	Tillegg for planer med konsekvensutredning.....	13
3.5	Endringer av reguleringsplan	14
3.6	Utgiftsdekning	14
§ 4	Forurensning	15
4.1	Søknad om utslipp.....	15
4.2	Forurensset grunn	15
§ 5	Oppmålingsgebyrer	17
5.1.	Oppmålingsforretning og opprettelse av ny, selvstendig matrikkelenhet i bakkenivå	17
5.2	Oppmålingsforretning over areal overført ved grensejustering.....	17
5.3	Opprettelse av anleggseiendom	17
5.4	Oppmålingsforretning etter matrikkellovens bestemmelser om arealoverføring..	18
5.5	Oppmålingsforretning som klarlegging av eksisterende grense	18
5.6	Utsetting av eksisterende grense fra tidligere koordinatfestede punkter	18
5.7	Oppmålingsforretning over uteareal som tilleggsdel til seksjon	18
5.8	Matrikkelføring av private grenseavtaler	18
5.9	Tillatelse til seksjonering.....	19
5.10	Trekking av sak, oppmåling, matrikulering eller annet	19
5.11	Annet arbeid	19
5.12	Generelle bestemmelser	19
	A. Endringer og utvidelser.....	19
	B. Gebyr beregnet på grunnlag av anvendt tid	19

Priser for forurensing-, oppmåling-, 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 og arealgebyr blir fakturert ved politisk behandling for offentlig ettersyn. Gebyr for oppstartsmøte faktureres i etterkant av gjennomført oppstartsmøte.

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, justeres gebyrsatsene i tråd med konsumprisindeksen pr. 1. januar hvert år.

§ 2 Byggesaker

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)	29 000
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 m ² .	20 000
Tilbygg/påbygg/ombygging og annet med bruksareal mellom 50-70 m ² .	15 000
Tilbygg/påbygg/ombygging eller annet med bruksareal 15-50 m ² .	9 800

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

Mindre tilbygg under 15 m².

4 000

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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

(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig mv). Gjelder nybygg/tilbygg/påbygg/ombygging.

For de første 100 m ² (bruksareal)	23 000
---	--------

For de neste 101 - 500 m² (bruksareal) pr. m².

200

For de neste 501 – 1000 m ² (bruksareal) pr. m ² .	150
--	-----

For de neste 1001 – 2000 m² (bruksareal) pr. m².

50

Det regnes ikke gebyr for areal som overstiger 2000 m ² .	
--	--

Reduksjonsfaktor:

For lagerbygg (NS 3457 231-239) reduseres gebyret med 40% fra og med 101 m ² .	
---	--

Større terrenginngrep og planering

60 000

Type tiltak	Pris
Piperehab.	2 500
Frittliggende garasje inntil 50 m ² .	9 000
VA- og teknisk anlegg	15 000

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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
Delingssaker etter pbl § 20-1, bokstav m:	
- Fradeling av parsell der tomtedelingen er fastsatt i reguleringsplanen	6 000 (første parsell)
	3 000 (fra og med andre parsell)
- Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan:	15 000 (første parsell)
	8 000 (fra og

Type tiltak	Pris
	med andre parsell)

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
Søknad om dispensasjon	17 000
For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m ² , 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	
Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag	18 000

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
Alminnelige landbruksbygg under 1000 m ² som omsøkes etter pbl § 20-4, bokstav b	10 000
Alminnelige landbruksbygg som omsøkes etter pbl § 20-3	19 000

2.7 Avslag

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

2.8 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.

2.9 Annet arbeid

Kommunen kan ta betalt for annet fakturerbart arbeid, som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapittelet. Dette faktureres løpende etter medgått tid.

2.10 Rabatter

Det gis kr 1000,- i rabatt ved innsendelse av komplett digital eByggesøknad som kan tas imot av Plan&Build.

§ 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, fakturerer tilsvarende som for detaljreguleringer.

3.1 Gebyr for oppstartsmøte planinitiativ til politisk behandling

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
Gebyr for oppstartsmøte	40 000
Planinitiativ der politisk utvalg tar stilling til reguleringsspørsmål, jf. pbl § 12-8 første og andre ledd ilegges tilleggsgebyr.	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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
Det betales for å bringe et forslag til plan/planendring fram til behandling før offentlig ettersyn.	200 000

3.3 Arealgebyr

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
- minimum arealgebyr	40 000
- maksimum arealgebyr	500 000
Det beregnes et arealgebyr per kvadratmeter bruksareal (BRA) for de arealene som foreslås til nye utbyggingsområder. - Næring, forretning og tjenesteyting: 10 kr pr. m² BRA - Bolig 14 kr pr. m² BRA - Fritidsbolig 12 kr pr. m² BRA - Andre formål 7 kr pr. m² BRA	
For detaljreguleringer med formålene (hovedformål inkludert tilhørende underformål) råstoffutvinning (sosi-kode 1200), idrettsformål (sosi-kode 1400), andre typer anlegg (sosi-kode 1500), gravplass (sosi-kode 1700), småbåthavn (sosi-kode 6230) og akvakultur (sosi-kode 6400) beregnes det i tillegg et arealgebyr pr dekar med disse formålene.	6 000

3.4 Tillegg for planer med konsekvensutredning

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

Type tiltak	Pris
For planer med krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, med eller uten planprogram, betales det et tilleggsgebyr tilsvarende 35 % av summen av 3.2 grunngebyr og 3.3 arealgebyr	35 %

3.5 Endringer av reguleringsplan

For endringer av reguleringsplaner etter pbl § 12-14, andre ledd, er gebyret 50 000 kr.

3.6 Utgiftsdekning

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

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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

Søknad om tillatelse til utslipp etter forurensningsforskriften § 12-5:

- til og med 10 pe	9 000
- over 10 pe	20 000

4.2 Forurensset grunn

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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

Søknad om tillatelse til utslipp etter forurensningsforskriften § 12-5:

Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid etter forurensningsforskriften kap 2:	9 000
Saksbehandling ved innsending av tiltaksplan	9 000

§ 5 Oppmålingsgebyrer

Alle priser justeres i tråd med konsumprisindeksen og/eller priser som følger av prismatrisen som følger budsjettbehandlingen.

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

Gjelder også festegrunn.

- Areal til og med 1 500 m²: Minstegebyr 29 400,-

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: $Y = \text{kr } 26\,700 + \text{kr } 1,8 \cdot X$
- Areal 5 001 - 20 000 m²: $Y = \text{kr } 28\,700 + \text{kr } 1,4 \cdot X$

For areal over 20 000 m² beregnet gebyret ut fra timebruk, minstepris kr 56 700,-

Ved opprettelse av flere eiendommer i sammenheng gis det 10 % rabatt fra og med tomt nr. 8

Tinglysingsgebyr (statlig gebyr) kommer i tillegg.

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

Det tas et tilleggsgebyr på kr 5 700,- for opprettelse av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning. Kommer i tillegg til øvrige gebyrene i pkt. 5.1.

Det tas et tilleggsgebyr på kr 5 700,- for utsatt merking etter avholdt oppmålingsforretning. Inntil 2 punkt. Deretter 1 000 kr pr. punkt. Forutsatt gjort samlet. Kommer i tillegg til øvrige gebyrer i pkt. 5.1.

5.2 Oppmålingsforretning over areal overført ved grensejustering

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr 13 500,-

5.3 Opprettelse av anleggseiendom

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr: kr 39 900,-.

Tinglysingsgebyr (statlig gebyr) kommer i tillegg.

5.4 Oppmålingsforretning etter matrikkellovens bestemmelser om arealoverføring

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstegebyr inntil 100 m²: kr 20 400,-

Minstegebyr over 100 m²: kr 24 200,-

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

5.5 Oppmålingsforretning som klarlegging av eksisterende grense

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstepris: kr 15 800,-

5.6 Utsetting av eksisterende grense fra tidligere koordinatfestede punkter

Betales etter medgått tid pluss transport og merkemateriell.

Minstepris: kr 6 800,-.

5.7 Oppmålingsforretning over uteareal som tilleggsdel til seksjon

For oppmåling av tilleggsdeler til uteseksjoner betales etter medgått tid.

Transport og merkemateriell kommer i tillegg.

Minstepris: kr 14 500,-

5.8 Matrikkelføring av private grenseavtaler

Betales etter medgått tid.

Minstegebyr: kr 9 900,-

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 15 000,-

5.9 Tillatelse til seksjonering

Betales etter medgått tid + transport.

Tinglysingsgebyr (statlig gebyr) 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 oppmålingsforretning 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 5 250,-

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 1 860,-
- Kontorarbeid kr 1 525,-