

Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker (geodatatjenester) og seksjoneringsaker

Vedtatt av Drammen bystyre den 15.06.2010 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1, forurensningsloven § 52 a, lov om eigedomsregistrering (matrikkelloven) § 32 og eierseksjonsloven § 7.

INNHold

Kap. 1 Almennelige bestemmelser

- 1.1 Serviceerklæring
- 1.2 Betalingsplikt, betalingssetser
- 1.3 Tidspunkt for gebyrberegning
- 1.4 Mottaker av gebyret
- 1.5 Betalingstidspunkt
- 1.6 Regulering av satsene/myndighet
- 1.7 Revidert søknad
- 1.8 Avslag
- 1.9 Avbrudd
- 1.10 Tilbakebetaling og foreldelse
- 1.11 Frafall av gebyr
- 1.12 Urimelig gebyr
- 1.13 Klageadgang

Kap. 2 Seksjoneringsaker

- 2.1 Gebyrstørrelse
- 2.2 Tilbakebetaling av gebyr
- 2.3 Situasjonkart/forenklet kartutsnitt
- 2.4 Oppmålingsforretning/matrikkelbrev

Kap. 3 Byggesaker

- 3.1 Søknadspliktige tiltak
- 3.2 Spesielle og/eller større prosjekter
- 3.3 Delingssaker
- 3.4 Avslag
- 3.5 Igangsetting uten tillatelse/ ulovligheter
- 3.6 Ferdigattest for eldre bygg
- 3.7 Foretaks- og selvbyggergodkjenning
- 3.8 Dispensasjoner
- 3.9 Tillegg

Kap. 4 Plansaker

- 4.1 Private forslag til reguleringsplaner (detaljregulering)
- 4.2 Private forslag om utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan (vesentlig endring av detaljregulering)
- 4.3 Private forslag om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen
- 4.4 Konsekvensutredninger
- 4.5 Tillegg for digital plantilrettelegging
- 4.6 Tillegg for gebyrer pålagt av andre
- 4.7 Dispensasjoner

Kap. 5 Matrikkelaker

- 5.1 Oppretting av matrikkelenhet
 - 5.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrund
 - 5.1.2 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn
 - 5.1.3 Oppmåling av uteareal på eierseksjon

- 5.1.4 Oppretting av anleggseiendom
- 5.1.5 Registrering av jordsameie
- 5.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning
- 5.3 Grensejustering
 - 5.3.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie
 - 5.3.2 Anleggseiendom
- 5.4 Arealoverføring
 - 5.4.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie
 - 5.4.2 Anleggseiendom
- 5.5 Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning
- 5.6 Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt/ eller klarlegging av rettigheter
- 5.7 Privat grenseavtale
- 5.8 Utstedelse av matrikkelbrev
- 5.9 Merkemateriell
- 5.10 Forenklet situasjonskart

Kap. 1 Almennelige bestemmelser

1.1 SERVICEERKLÆRING

Serviceerklæringer for Byplan (plan- og byggesaksavdelingene) og Kart og geodata forplikter kommunen i forhold til saksbehandlingstid.

1.2 BETALINGSPLIKT, BETALINGSSATSER

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

Hvor det kreves gebyr etter medgått tid, beregnes kr 975,- pr. time.

Der kommunen skal kreve inn gebyrer til statlige etater, som for eksempel tinglysingsgebyr og dokumentavgift, vil dette komme i tillegg til gebyrer etter dette regulativet og kreves inn samtidig med disse.

Kommunen kan engasjere sakkyndig hjelp for spesifiserte utrednings- eller kontrolloppgaver. Utgifter til dette dekkes av tiltakshaver.

Tilsynsvirksomhet finansieres av byggesaksgebyret med 12 % av de samlede inntekter.

Merverdiavgift beregnes ikke ved innkreving av de ovenstående gebyrene.

1.3 TIDSPUNKT FOR GEBYRBeregning

Gebyr beregnes etter de satser som gjelder på det tidspunkt fullstendig planforslag, søknad, rekvisisjon eller bestilling registreres i kommunen.

1.4 MOTTAKER FOR GEBYRET

Gebyret rettes til den som har underskrevet søknaden som tiltakshaver, rekvirent, bestiller eller forslagsstiller. For foretaksgodkjenning og ansvarsretter rettes gebyrkravet til foretaket.

1.5 BETALINGSTIDSPUNKT

For alle saker er forfallsdato 21 dager etter fakturadato. Ved manglende betaling påløper purregebyr og renter, og kravet sendes til innfordring. Søknad om nedsettelse/bortfall av gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

Bygge- og delingssaker:

Gebyret faktureres som hovedregel når vedtak fattes. For omfattende saker eller for saker som trekker ut i tid kan gebyret faktureres i flere omganger i løpet av saksbehandlingen.

Dersom gebyr ikke betales i rett tid, har kommunen anledning til å stoppe bygge- og anleggsarbeider. Så lenge gebyr ikke er betalt, kan kommunen også nekte å fatte nye vedtak i samme sak eller for samme eiendom (inkludert igangsettingstillatelse, brukstillatelse, ferdigattest).

Planforslag og konsekvensutredninger:

Gebyret for reguleringsplaner og konsekvensutredninger må være betalt før innstilling avgis til formannskapet for plansaker eller legges ut til offentlig ettersyn i de tilfeller utleggelse besluttes administrativt.

Kart- og geodatatenester:

Gebyret for saker som er regulert etter matrikkelloven må være betalt før oppmålingsforretning igangsettes.

Refusjon:

Gebyret betales etter at vedtak etter plan- og bygningsloven § 18-8 er fattet, men før behandling etter plan- og bygningsloven § 18-9 settes i gang.

Seksjoneringssaker:

Tinglysingsgebyr og kommunens saksbehandlingsgebyr for seksjoneringssaker innbetales til kommunen innen den frist kommunen setter. Kommunen kan nekte seksjonering hvis ikke gebyrene er innbetalt innen fristen, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 8, annet ledd bokstav c.

1.6 REGULERING AV SATSENE/MYNDIGHET

Gebyrreglementet reguleres av bystyret i forbindelse med budsjettbehandlingen. Nye satser skal kunngjøres.

1.7 REVIDERT SØKNAD

Ved endring av godkjent søknad som betinger nytt vedtak, betales gebyr etter medgått tid.

Gjør revirenten under sakens gang forandringer i grunnlaget for matrikkelføring av saken (matrikkelloven), opprettholdes likevel gebyret.

1.8 AVSLAG

Dersom en søknad avslås eller meldt arbeid nektes utført, betales gebyr etter medgått tid.

1.9 AVBRUDD

Saker etter matrikkelloven:

Dersom saken ikke lar seg matrikkelføre på grunn av endrede hjemmelsforhold eller av andre grunner ikke kan fullføres, skal gebyret settes til 1/3 av gebyrsatsene fastsatt under punktene 5.1 og 5.2.

1.10 TILBAKEBETALING OG FORELDELSE

Selv om byggearbeid ikke igangsettes innen tre år, tilbakebetales ikke saksbehandlingsgebyret. Byggesak som er eldre enn 3 år fra godkjenning er gitt, er å betrakte som foreldet og annullert (plan- og bygningsloven § 21-9). Det må da søkes på nytt, og nytt gebyr beregnes etter medgått tid.

1.11 FRAFALL AV GEBYR

Blir en søknad trukket før kommunen har rukket å nedlegge nevneverdig arbeid med saken, kreves ikke gebyr. Det påløper heller ikke gebyr dersom det blir nedlagt bygge- og/eller deleforbud.

1.12 URIMELIG GEBYR

Saker etter matrikkelloven:

Dersom gebyret er åpenbart urimelig i saker etter matrikkelloven (geodatatjenester), i forhold til de prinsipper som er lagt til grunn og det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan administrasjonssjefen eller den han/hun har gitt fullmakt, på eget initiativ fastsette et passende gebyr.

Andre saker:

Dersom gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til tiltakets omfang eller anses åpenbart urimelig av andre grunner, kan kommunen på eget initiativ, eller etter søknad fra tiltakshaver/part, ettergi gebyret helt eller delvis. Personlige/sosiale forhold kan ikke hensyntas i en slik vurdering.

1.13 KLAGEADGANG

Det er ikke adgang til å klage på bystyrets vedtak om gebyrregulativet. Tiltakshaver/ part/ søker som mener at det ilagte gebyret er uriktig, kan søke om nedsettelse eller frafall av gebyr. Kommunens avgjørelse av slik søknad er å regne som et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven § 2 og kan påklages etter reglene i forvaltningsloven § 39 m/fl. Søknaden utsetter ikke betalingsfristen for gebyret.

Kap. 2 Seksjoneringsaker

2.1 GEBYRSTØRRELSE

For saksbehandling der det ikke foretas befarings, betales 3 ganger rettsgebyret. Der det foretas befarings, betales 5 ganger rettsgebyret, jfr. esl § 7, femte ledd.

Rettsgebyret er for tiden **kr. 860,-**. Tinglysingsgebyr er for tiden **kr. 1.548,-**.

2.2 TILBAKEBETALING AV GEBYR

Der begjæringen trekkes før tillatelse er gitt fra kommunen, eller kommunens vedtak går ut på at seksjoneringsstillatelse nektes, skal halvparten av saksbehandlingsgebyret og hele tinglysingsgebyret tilbakebetales, jfr. esl. § 7, femte ledd.

2.3 SITUASJONSKART/FORENKLET KARTUTSNITT

Situasjonskart/forenklet kartutsnitt som benyttes i seksjoneringsaker er ikke gebyrbelagt.

2.4 OPPMÅLINGSFORRETNING/MATRIKKELBREV

Oppmålingsforretning og utstedelse av matrikkelbrev i forbindelse med seksjonering av uteareal som tilleggsdeler gebyrbelegges etter reglene i regulativets kap. 5, pkt. 5.1.3 og 5.8.

Kap. 3 Byggesaker

Alle innkomne saker som behandles som ett-trinns eller to-trinns (eller flere) søknader vil bli skjønnsmessig plassert i tre kategorier for behandling.

1. Enkle saker
 - Ikke behov for uttalelser fra andre instanser, ikke protester, ikke behov for dispensasjon.
 - Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forstås av tiltakshaver i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2.
2. Omfattende saker
 - Innkomne protester eller behov for søknad om dispensasjon, betingelser vurderes, revidert søknad aktuell, kan kreve politisk behandling.
3. Meget omfattende saker
 - Både dispensasjon og protest(er). Betingelser er nødvendig. Omstridt forslag/mulig avslag, kan kreve politisk behandling, samfunnsengasjerende og kan berøre mange parter og omgivelsene generelt, flere revisjoner av søknad med nabovarsel.

Saker som ikke behandles som ovenfor vil bli satt i egen kategori, se pkt. 3.2.

Kommunens kostnader i forbindelse med generelt tilsynsarbeid er inkludert i timeprisen i pkt. 1.2 (12 % av selvkost).

Tidsbegrensninger i punktene nedenfor regnes fra komplett søknad er mottatt i kommunen.

3.1 SØKNADSPLIKTIGE TILTAK

Ett-trinns søknader

Paragrafer: Plan- og bygningsloven § 20-1
Aktivitet: Alle aktiviteter som behandles etter disse paragrafene og tilhørende forskrifter.

Behandlingstid:

Enkel sak **Inntil 8 timer**
Omfattende sak **Inntil 16 timer**
Meget omfattende sak **Inntil 24 timer**

To-trinns søknader

Paragrafer: Plan- og bygningsloven § 20-1, jfr. § 21-4 fjerde ledd
Aktivitet: Alle aktiviteter som behandles etter disse paragrafene og tilhørende forskrifter.

Behandlingstid:

Enkel sak **Inntil 12 timer**
Omfattende sak **Inntil 24 timer**
Meget omfattende sak **Inntil 36 timer**

Ved inngangsettinger faktureres det pr. tillatelse etter medgått tid.

3.2 SPESEIELLE OG/ELLER STØRRE PROSJEKTER

Paragrafer:	Plan- og bygningsloven § 20-1
Aktivitet:	Alle aktiviteter som behandles etter disse paragrafene og tilhørende forskrifter.
Behandlingstid:	Etter avtale/medgått tid

3.3 DELINGSSAKER

Paragrafer:	Plan- og bygningsloven § 26-1
Aktivitet:	For deling av matrikkelenhet mfl..
Behandlingstid:	
Enkel sak	Inntil 4 timer
Omfattende sak	Inntil 8 timer
Meget omfattende sak	Inntil 16 timer

Gebyr for behandling etter matrikkelloven kommer i tillegg.

3.4 AVSLAG FRA ANNEN MYNDIGHET

Dersom en tillatelse ikke kan benyttes på grunn av avslag fra annen myndighet etter særlov, og klageadgang etter vedkommende lov er benyttet uten resultat, betales gebyr etter medgått tid. Det vises til pkt. 1.8.

3.5 IGANGSETTING UTEN TILLATELSE/ULOVLIGHETER

Gebyr beregnes etter medgått tid fram mot behandling av eventuell komplett søknad, deretter i tråd med pkt. 3.1. Blir ulovlig påbegynt tiltak avslått, kan kommunen i tillegg gi pålegg og løpende tvangsmulkt inntil tilbakeføring er skjedd, jfr. plan- og bygningsloven §§ 32-3 til 32-5. Utover dette kommer også overtredelsesgebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8.

3.6 ERKLÆRING (FERDIGATTEST) FOR ELDRE BYGG

Gebyr beregnes etter medgått tid.

3.7 LOKAL GODKJENNING AV FORETAK

For lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 22-3 beregnes gebyr etter medgått tid.

3.8 DISPENSASJONER

For søknader om dispensasjon som ikke fremmes sammen med byggesak, jfr. plan- og bygningsloven § 19-1, faktureres gebyr etter medgått tid.

3.9 TILLEGG

Gebyr beregnes etter medgått tid for:

- Møter og forhåndskonferanser, inkludert forberedelse og etterarbeid/ referat. Hvor parten ikke møter til avtalt forhåndskonferanse, belastes parten for 1 time + evt. medgått tid til forberedelser.
- Bistand/ konsultasjon/ forhåndsuttalelse ut over det som følger av kommunens alminnelige veiledningsplikt i henhold til forvaltningsloven § 11.
- Andre søknadspliktige tiltak som ikke er nevnt under de foregående punkter, tilsyn og mindre vesentlige endringer av reguleringsplan.

Kap. 4 Plansaker

Det skal betales gebyr for kommunens behandling av følgende saker:

- Private forslag til reguleringsplaner (detaljregulering) - pbl § 12 -11
- Private forslag om utfylling, endring og oppheving av reguleringsplaner – pbl § 14-14
- Private forslag om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen – pbl § 14-14
 - Pbl § 28-1 nr. 2, jfr. § 30
- Konsekvensutredninger – pbl §§ 4-1 og 4-2
- Dispensasjoner – pbl kap. 19

Private planforslag defineres som alle planforslag hvor Byplan ikke er oppdragsgiver.

Byplansjefen kan frafalle behandlingsgebyr for samarbeidsprosjekter med andre kommunale virksomheter og statlige etater.

4.1 PRIVATE FORSLAG TIL REGULERINGSPLANER (DETALJREGULERING)

Tabell 4.1 – gebyr i kroner ut fra planomfanget.

Planens kompleksitet	Gulvkvadratmeter bolig-/næringsareal som planen muliggjør			
	0-5.000m ²	5.001-20.000m ²	20.001-50.000m ²	50.001m ² +
Enkel plan	11.500	34.600	-	-
Sammensatt plan	23.000	46.100	69.300	92.300
Komplisert plan	46.100	69.300	92.300	138.500

Gebyr skal avspeile omfang av plantilretteleggingen som kommunen må gjennomføre før vedtak om offentlig ettersyn. Gebyr fastsettes ut fra omfang av interesseavklaringer en plan utløser (planens kompleksitet) og omfang av nye bolig- og/eller næringsareal (gulvareal BRA) som planen muliggjør.

Byplansjefen fastsetter planens kompleksitet.

Definisjoner:

Enkel plan - plan for et mindre område der det er få offentlige interesser, få nabointeresser.

Sammensatt plan - plan for et område der det må planavklares i forhold til flere offentlige og private interesser og med en del nabointeresser.

Komplisert plan - plan med mange og sammensatte arealkonflikter og stort behov for arealavklaringer.

Gulvkvadratmeter (BRA) nytt bolig- og/eller næringsareal planen muliggjør beregnes ut fra den maksimale utnyttelse planforslaget åpner for. Arealer beregnes i tråd med NS 3940. Der en forslagsstiller pålegges å regulere et større areal enn det som er naturlig ut fra eget behov for planavklaring, betales det ikke gebyr for dette arealtillegget.

4.2 PRIVATE FORSLAG OM UTFYLLING, ENDRING OG OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN (VESENTLIG ENDRING AV DETALJREGULERING)

Gebyr som for ny plan.

4.3 PRIVATE FORSLAG OM MINDRE ENDRINGER I REGULERINGSPLAN ELLER TIL Å VEDTA UTFYLLINGER INNENFOR HOVEDTREKKENE I REGULERINGSPLANEN

Fast gebyr uavhengig av areal kr 2.880,-.

4.4 KONSEKVENsutREDNINGER

I de tilfeller der kommunen er ansvarlig myndighet skal det, for behandling av konsekvensutredningen, betales gebyr på 50 % av satsene for reguleringsplan etter pkt. 4.1, dog minimum kr 46.100,-.

4.5 TILLEGG FOR DIGITAL PLANTILRETTELEGGING

Forslag til reguleringsplaner skal leveres til kommunen i avkrevd digital form. Der dette ikke skjer skal det gis et tilretteleggingsgebyr på 20 % av plangebyret etter pkt. 4.1, minimum kr 5.770,-.

4.6 TILLEGG FOR GEBYRER PÅLAGT AV ANDRE

Hvis det som følge av planarbeid/planbehandling påløper gebyrer til andre offentlige instanser, skal dette dekkes av forslagsstiller.

4.7 DISPENSASJONER

Det faktureres for medgått tid.

Kap. 5 Matrikkelsaker

Gebyrer for arbeider etter matrikkeloven § 32, matrikkelforskriften § 16 og pbl kap. 2, § 2-1 fastsettes som følger:

5.1 OPPRETNING AV MATRIKKELENHET

5.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn

areal fra	0 – 300 m ²	kr	7.500,-
areal fra	301 – 2000 m ²	kr	17.000,-
areal fra	2001 m ² – økning pr. påbegynt da.	kr	1.500,-

5.1.2 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn

areal fra	0 – 300 m ²	kr	7.500,-
areal fra	301 – 2000 m ²	kr	17.000,-
areal fra	2001 m ² – økning pr. påbegynt da.	kr	1.500,-

5.1.3 Oppmåling av uteareal på eierseksjon

Gebyr for oppmåling av uteareal pr. eierseksjon.

areal fra	0 – 50 m ²	kr	5.000,-
areal fra	51 – 250 m ²	kr	7.500,-
areal fra	251 – 2000 m ²	kr	10.000,-
areal fra	2001 m ² – økning pr. påbegynt da.	kr	750,-

5.1.4 Oppretting av anleggseiendom

Gebyr som for oppretting av grunneiendom.

volum fra	0 – 2000 m ³	kr	20.000,-
volum fra	2001 m ³ – økning pr. påbegynt 1000 m ³	kr	1.000,-

5.1.5 Registrering av jordsameie

Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid.

5.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

Det henvises til pkt. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4 og 5.1.5. Pris for oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning utgjør:

kr 3.200,-

I tillegg kommer gebyr for utføring av oppmålingsforretning.

5.3 GRENSEJUSTERING

5.3.1 Grunneiendom, festegrund og jordsameie

Ved gebyr for grensejustering kan arealet for involverte eiendommer justeres med inntil 5 % av eiendommens areal (maksimalgrensen er satt til 500 m²). En eiendom kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20 % av eiendommens areal før justeringen. For grensejustering til vei – eller jernbaneformål kan andre arealklasser gjelde.

areal fra	0 – 250 m ²	kr	7.500,-
areal fra	251 – 500 m ²	kr	9.000,-

5.3.2 Anleggseiendom

For anleggseiendom kan volumet justeres med inntil 5 % av anleggseiendommens volum, men den maksimale grensen settes til 1000 m³.

volum fra	0 – 250 m ³	kr	10.000,-
volum fra	251 – 1000 m ³	kr	11.500,-

5.4 AREALOVERFØRING

5.4.1 Grunneiendom, festegrund og jordsameie

Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysing gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift. *Dette gjelder ikke arealoverføring til vei- og jernbaneformål.*

areal fra	0 – 250 m ²	kr	10.000,-
areal fra	251 – 500 m ²	kr	12.500,-

arealoverføring pr. nytt påbegynt 500 m² medfører en økning av gebyret på

kr 2.500,-

5.4.2 Anleggseiendom

For anleggseiendom kan volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen, - ikke være registrert på en tredje matrikkelenhet. Volum kan kun overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for sammenføring er tilstede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum.

volum fra	0 – 250 m ³	kr	12.500,-
volum fra	251 – 500 m ³	kr	15.000,-

volumoverføring pr. nytt påbegynt 500 m³ medfører en økning av gebyret på

kr 750,-

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

for inntil 2 punkter	kr	3.500,-
for overskytende grensepunkter, pr. punkt	kr	550,-

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

for inntil 2 punkter	kr	6.000,-
for overskytende grensepunkter, pr. punkt	kr	2.000,-

Gebyr for klarlegging av rettigheter faktureres etter medgått tid.

5.7 Privat grenseavtale

Gebyret for denne sakstypen faktureres etter medgått tid.

5.8 Utstedelse av matrikkelbrev

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

Endring i maksimalsatsene reguleres av Statens kartverk i takt med den årlige kostnadsutviklingen.

5.9 Merkemateriell

Utgifter til nødvendig merkemateriell for grenser og annet er inkludert i ovennevnte priser.

5.10 Forenklet situasjonskart

Forenklet situasjonskart er uttegning som inneholder grunnkart og eiendomsgrenser. Situasjonskartet produseres i 3 eksemplarer. I tillegg til situasjonskartet lages naboliste og VA ledningskart som del av produktet. Kartdelen skal også vise naboeiendommer og tilstrekkelig med høydereferanser.

Gebyr for forenklet situasjonskart	kr	570,-
------------------------------------	----	-------