

Lokal forskrift for reguleringsplan, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering for Fjord kommune

Heimel: *Plan- og bygningslova § 33-1, byggesaksforskrifta, matrikkelova § 32, matrikkelforskrifta samt eigarseksjoneringslova § 15.*

Vedtak: Fjord kommunestyre dd. mmmm 2019, sak xx/2019

Ikraftsetjing: 1. januar 2020

Kapittel 1 - Allmenne føresegner

Regulativet speglar det faktiske sakshandsamingsarbeidet dei enkelte sakstypene medfører. Totalt gebyr omfattar, sakshandsaming, matrikkelføring, tilsynsverksemd, administrasjonskostnader, annonsering og kartgrunnlag.

§ 1-1. Betalingsplikt

Alle som får utført tenester etter dette regulativet skal betale gebyr.

Kommunen krev i tillegg inn tinglysingsgebyr og eventuelt dokumentavgift i saker der kommunen må forskottere dette.

§ 1-2. Prisar i regulativet

Alle prisar i regulativet er innretta for å reflektere kommunen sitt arbeid med dei ulike sakstypene etter sjølvkostprinsippet. Endringar av gebyrregulativet vert årleg vedteke av kommunestyret, og kommunestyret har høve til å prise gebyra under sjølvkost.

§ 1-3. Betaling etter medgått tid

For kompliserte og tidkrevjande saker der arbeidet til kommunen vil klårt overstiga kva som dekkjast inn gjennom dei enkelte gebyra kan kommunen på førehand velja og opplyse at det skal fakturerast etter medgått tid.

§ 1-4. Urimeleg gebyr

Kommunen kan i helt særlege tilfelle redusere gebyret, i tilfelle der gebyret vurderast å bli openbart urimeleg i forhold til det arbeid og dei kostnader kommunen reknar med å ha i saken.

Særlege tilfelle vil ikkje gjelde enkeltprisar i regulativet, men gebyr som er utrekna med hjelp av ein eller fleire komponentar som areal og pris per m².

§ 1-5. Klage

Når gebyret har heimel i plan- og bygningsloven eller matrikelova er det ikkje klagetilgjenge på gebyret i den einskilde sak, med unntak av dei tilfella der kommunen har teke i bruk § 1-5 om urimeleg gebyr. Gebyret kan påklagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal fylke etter reglane i forvaltningslova.

§ 1-6. Avslag

For å etterleve sjølvkostreglane skal det ved avslag på søknadspålagt tiltak betalast 100 % av ordinært gebyr for den aktuelle saka. Beløpet vert ikkje godskriva ved ny eller endra søknad.

§ 1-8. Definisjonar og forklaringar

I denne forskrifta meinast med:

- a. Bueining: Brukseining som har alle hovudfunksjonar for bustader, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang og er fysisk skilt frå dei andre eining, jf. SAK § 2-2.
- b. Bustad/bustadeigedom: Eigedom med bygg som brukast til bustadformål, irekna fritidsbustad. Bygningstype 111 – 163 etter NS-3457.
- c. Bruksareal (BRA): Bruksareal for eigedom som er registrert i matrikkelen og berekna med utgangspunkt i NS-3940.
- d. Brukseining: Bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. bueining, kontoreining, verkstad og lager.
- e. Bygningstype: Standardisert kategorisering av den enkelte bygning etter NS-3457. Bygningstypar frå 111 til 199 tilhøyrar bygningshovudgruppe bustadbygning.
- f. Eigedom: Fast eigedom definert med et eget gards- og bruksnummer, festenummer og/eller seksjonsnummer i matrikkelen. Seksjon etablert i samsvar med eigarseksjonslova reknast som sjølvstendig eigedom.
- g. Fritidsbustad: Bygg som er registrert som fritidsbustad i matrikkelen. Bygningstype 161 – 163 etter NS-3457.
- h. Kombinasjonseigedom: Eigedom med ein eller fleire bueiningar, samt ein eller fleire brukseiningar som ikkje er bustader. Eigedom med ein eller fleire bueiningar samt ein eller fleire bygningar for fiskeri eller landbruk klassifiserast som kombinasjonseigedom.
- i. Matrikkel: Nasjonalt eigedomsregister kor kva eigedom har eit unikt nummer beståande av kommunenummer, gardsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.), festenummer (fnr.) og seksjonsnummer (snr.). Dersom bruket ikkje har feste- og/eller seksjonsnummer har disse verdien null (0). Tidlegare kalla GAB-registeret (Grunneigedom-, Adresse- og Bygningsregisteret).
- j. Næringseigedom: Eigedom som ikkje er bustad- eller kombinasjonseigedom. Bygg for offentlege formål klassifiserast som næringseigedom.
- k. SAK: Forskrift om byggesak (byggjesaksforskrifta)
- l. Saksbehandlingsgebyr: Gebyr som skal dekke oppgåvene i saksbehandlingsprosessen som er avhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse.
- m. Søknadspliktige tiltak: Tiltak definert i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4.
- n. TEK: Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift)
- o. Tiltaksklasse: Inndeling av oppgåver i tiltaket basert på vanskegrad, kompleksitet og konsekvensar av manglar og feil, jf. SAK § 9-4.

Kapittel 2 - Private planar

§ 2-1. Gebyrplikt og unntaksføresegner

Det skal betalast gebyr for alle private innsendte planforslag for arbeid fram til fyrste gongs handsaming.

§ 2-2. Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering

Gebyr etter plan- og bygningslova vert berekna etter dei satsane som gjeld på tidspunktet komplett sak er motteke av kommunen.

Oppstartsmøter vert fakturert etter at møtet er halde. Gebyr for planinitiativ vert fakturert når vurderinga til kommunen er gitt.

Innsende detaljreguleringsplanar vert fakturert når kommunen har motteke komplett planforslag. Planforslaget vert ikkje lagt ut til offentleg ettersyn før gebyret er betalt. Kommunen kan avslutta saker der det er meir enn 1 år sidan siste kontakt mellom kommunen og tiltakshavar.

§ 2-3. Gebyr for private innsendte planar

| Varenr. | Timepris | Pris |
|---------|---|------------|
| | For tenester som skal fakturerast etter medgått tid | timesats |
| | Oppstart, jf. pbl § 12-8 | |
| | Oppstartsmøte | fastpris |
| | Planinitiativ til politisk handsaming | fastpris |
| | Grunngebyr for behandling av planforslag, jf. pbl §§ 12-10, 12-11 | |
| | Reguleringsforslag inntil 5.000 m ² | fastpris |
| | Frådrag dersom søknaden er komplett ved første innsending | fradrag |
| | Variabelt gebyr for behandling av planforslag, jf. pbl §§ 12-10, 12-11 | |
| | For kvar påbegynt 1.000 m ² frå 5.001 m ² – 20.000 m ² | fastpris |
| | For kvar påbegynt 10.000 m ² frå 20.001 m ² . Bereknast for maksimalt 80.000 m ² . | fastpris |
| | Planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl § 4-1, § 4-2 andre ledd og kap. 14 | |
| | Tilleggsgebyr for planar som berre krev planprogram | fastpris |
| | Tilleggsgebyr for planar som krev planprogram og KU | fastpris |
| | Utfylling eller endring av planforslag, jf. pbl § 12-14 andre ledd | |
| | Mindre endring | |
| | <i>Som krev endring av føresegner</i> | fastpris |
| | <i>Som krev endring av plankart</i> | fastpris |
| | Endring som er å vurdera som ny sak etter §12-8 vert gebyrlagt som om det er ei ny sak | Nytt gebyr |

Kapittel 3 – Byggesak

§ 3-1. Gebyrplikt

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal betale sakshandsamingsgebyr og gebyr for oppretting av matrikkeleining for alle saker, ved mindre det går fram noko anna av regulativet.

§ 3-2. Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering

Gebyr etter plan- og bygningsloven bereknast etter dei satsane som gjeld på tidspunktet saken blir mottatt i kommunen.

Med mindre anna er spesifisert i regulativet, fakturerast byggesaker når vedtak fattast eller når kommunen har handsama eller avslutta saken.

§ 3-3. Mangelfull søknad

Dersom ein søknad er mangelfull kan kommunen sende mangelbrev. Søknaden er mangelfull ved følgjande forhold. Se SAK kapittel 5 for utfyllande oversikt.

| Manglar |
|--|
| Utan nabovarsel |
| Søknad sendt inn før frist for nabovarsel er gått ut |
| Manglande teikningsgrunnlag (plan, snitt, fasadar, situasjonskart) |
| Manglande dispensasjonssøknad |
| Mangelfull ansvarsdekning |
| Manglande gjennomføringsplan (for tiltak som krev ansvarleg føretak) |
| Manglande dokumentasjon av privatrettslege forhold |

§ 3-4. Tilsyn

Tilsyn er eit viktig verkemiddel for å kontrollere at tiltak vert gjennomført i samsvar med føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova.

Tilsyn skal bidra til betre gjennomføring av byggjeprossar, avdekkje lovbrøt og verke førebyggjande. Kommunestyret har vedteke at 10 % av gebyrinntektene skal dekkje kommunen si tilsynsverksemd.

§ 3-5. Ulovleg byggjearbeid

For uaktsame eller forsettlege brot av plan- og bygningsloven som omfattast av pbl. § 32-8 kan kommunen leggje lovbrøtsgebyr etter dei til ei kvar tid gjeldande satsar i byggesaksforskrifta § 16-1. Det visast til plan- og bygningslovens § 32-8 og til kapittel 16 i forskrift om byggesak m/rettleiing, om utmåling av lovbrøtsgebyr.

Det visast til plan- og bygningslovens § 32-5 om tvangsmulkt ved lovbrøt.

§ 3-6 Generelle gebyr etter plan og bygningsloven

| Varenr. | Timepris | Gebyr |
|---------|---|----------|
| | For tenester som skal fakturerast etter medgått tid | timepris |
| | Registreringsgebyr | |
| | Registreringsgebyr skal betalast for matrikkelføring av bygg som krev saksbehandling etter plan og bygningslova | fastpris |
| | Manglar | |
| | Utsending av mangelbrev | fastpris |
| | Førehandskonferanse etter pbl § 21-1 | |
| | Førehandskonferanse | fastpris |
| | Andre tiltak | |
| | Sakshandsaming av fråvik frå tekniske krav, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd | fastpris |
| | Godkjenning av ansvar som sjølvbyggjar, jf. SAK10 § 6-8 | fastpris |
| | For kvart igangsetjingsløyve utover det fyste | fastpris |
| | Endring av byggjeløyve | fastpris |

| | | |
|--|---|----------|
| | Mellombels bruksløyve | fastpris |
| | Tilleggsgebyr for tiltak som krev løyve/samtykka/utsegn frå anna styresmakt (t.d. vegvesenet, arbeidstilsynet, kulturminnestyresmakt, mv.), sjå pbl. § 21-5, og dessutan SAK10 § 6-2. | fastpris |

§ 3-7. Søknadspiktig tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl. § 20-3

| Varenr. | Einebustad og fritidsbustad | Gebyr |
|---------|---|----------|
| | <i>Gebyr inkl. 1. igangsetjingsløyve og ferdigattest</i> | |
| | Einebustad Bygningstype 111-124 | fastpris |
| | Fritidsbustad Bygningstype 161-163 | fastpris |
| | Rekkehus, fleirmannsbustad, kjedehus og andre småhus. Gebyr for kvar bueining. Bygningstype 131-136 | fastpris |
| | Store bustadbygg. Gebyr for kvar bueining. Frå nr X vert det innrømt Y % rabatt per bueining. Det reknast gebyr for maksimalt W bueingar. Bygningstype 141-159 | fastpris |
| | Tilleggsbygg som del av søknad (garasje, anneks, uthus e.l.) Bygningstype 111-172, 181-199 | fastpris |
| | Til-, på- og underbygg, ombygging Bygningstype 111-172, 181-199 | fastpris |

| Varenr. | Anna enn einebustad med krav til ansvarleg foretak | Inntil 200 m2 BRA | Over 200 m2 BRA |
|---------|--|----------------------|--------------------|
| | <i>Gebyrene inkl 1. igangsettingstillatelse og ferdigattest</i> | | |
| | Fabrikk-/industribygg ol. Bygningstype: 211-219 | kr X,- | kr X,- |
| | Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol. Bygningstype: 221-229;323 | kr X,- | kr X,- |
| | Lager-, landbruks-, parkeringsbygg ol. Bygningstype: 231-249;421-439 | kr X,- | kr X,- |
| | Offentlig tilgjengelige publikumsbygg Bygningstype: 311-322;329-429;441-449;731-829 | kr X,- | kr X,- |
| | Hotell, motell og andre bygg for overnatting og servering Bygningstype: 511-519; 521-529; 531-539 | kr X,- | kr X,- |
| | Undervisnings-, museums-, kirkebygg ol. Bygningstype: 611-649;671-679;830-840 | kr X,- | kr X,- |
| | Idrettsbygg, kulturbygg ol. Bygningstype: 651-659; 661-669 | kr X,- | kr X,- |
| | Sykehus og andre bygg for behandling Bygningstype: 710-729 | kr X,- | kr X,- |

| | Andre tiltak med krav til ansvarleg føretak | Gebyr |
|--|---|----------|
| | Trafikk-/samferdselsanlegg (veg, parkering, kaianlegg etc.) etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 l | fastpris |
| | Vesentleg terrenginngrep, bygningstekniske installasjonar, andre bygg/konstruksjonar (mur, levegg, basseng etc.) etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 c | fastpris |
| | Fasadeendring, skilt – reklame, innhegning mot veg, e.l. etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 h og i | fastpris |
| | Bruksendring eller vesentleg endring av tidlegare drift etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 d | |
| | <i>Bruksendring til bustadformål</i> | fastpris |
| | <i>Bruksendring mv. til anna formål</i> | fastpris |
| | Rivning etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 under 100 m ² | fastpris |
| | Rivning etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 e over 100 m ² | fastpris |
| | For rehabilitering av pipe, installasjon av trappeheis, etc. betalast et gebyr | fastpris |

§ 3-8. Søknadspålig tiltak utan krav til ansvarleg føretak, jf. Pbl. § 20-4

| Varenr. | Mindre tiltak | Pris |
|---------|--|----------|
| | Mindre tiltak på bygd ut eigedom – jf. SAK10§ 3-1 a og b (eks tilbygg <50m2, frittliggjande garasje/uthus <70m2 | fastpris |
| | Mindre tiltak på bygd ut eigedom- skilt/reklame, fasadeendring, mindre tiltak etter §20-4 e) e.l.) < 15 m2 tilbygg, nybygg | fastpris |
| | Alminnelege driftsbygningar i landbruket – jf. SAK10 § 3-2 (<1000m2) | fastpris |
| | Mellombelse (inntil 2 år) bygningar/konstruksjonar | fastpris |
| | Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel eller omvend innanfor ei brukseining, jf. SAK § 3-1 c | fastpris |
| | Rivning av mindre tiltak som nemnd i SAK10 § 3-1 | fastpris |

§ 3-9. Handsaming av søknader om dispensasjon, jf. pbl. Kap. 19

| Varenr. | Dispensasjonar | Pris |
|---------|--|----------|
| | Dispensasjon som ikkje krev høyring | fastpris |
| | Dispensasjon frå reguleringsføremål | fastpris |
| | Dispensasjon frå kommeplanens arealdel | fastpris |
| | Tilleggsats per dispensasjon utover den første | fastpris |

§ 3-10. Delingssøknad, jf. pbl. § 20-1 m

| Varenr. | Delingssøknad | Pris |
|---------|--|----------|
| | Deling i regulert område | fastpris |
| | Deling utanfor regulert område (område avsett til bygningar og anlegg eller LNF) | fastpris |

Kapittel 4 – Oppmåling

§ 4-1. Gebyrplikt

Alle oppmålingsforretningar etter matrikkelova skal betale grunngelyr, sakshandsamingsgebyr og registreringsgebyr med mindre anna kjem fram av regulativet.

Kommunen kan i tillegg krevje dekket nødvendige tinglysingsgebyr og eventuell dokumentavgift.

§ 4-2. Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering

Gebyr vert normalt fakturert ved fullført oppmålingsforretning, men kommunen kan krevje at gebyret skal betalast på forskot. Dersom kommunen har sendt krav om forskotspliktig gebyr, gjelder ikkje fristen så lenge dette ikkje er betalt, jf. matrikkelforskrifta § 18.

Gebyr etter matrikkelova vert berekna etter dei satsane som gjeld på rekvisisjonstidspunktet.

§ 4-3. Vintertid

Den generelle behandlingsfristen på 16 veker for saker etter matrikkelforskrifta § 18 tredje ledd gjeld ikkje i perioden 15. november til 15. april.

§ 4-4. Betaling etter medgått tid

| Tenester som skal betale timepris etter medgått tid |
|---|
| For saker som krev saksbehandling etter matrikkelova og som faller inn under § 1-3. |
| Registrering av eksisterande jordsameie |
| Private grenseavtaler |
| Oppmåling av anleggseigedom |

§ 4-5. Avbrote forretning

Ved avbrote forretning skal grunneigar betala ein del av ordinært sakshandsamingsgebyr. Ved avbrote sak etter at oppmålingsforretninga er utført, betalast fullt gebyr.

| Avbrotten forretning | Del av ordinært sakshandsamingsgebyr |
|---|--------------------------------------|
| Ved avbrot før oppmålingsforretning der sakshandsaming er byrja | 20 % |
| Ved avbrote sak under oppmålingsforretning | 50 % |
| Ved avbrote sak etter at oppmålingsforretninga er utført, betalast fullt gebyr. | 100 % |

§ 4-6. Kontorforretning

For oppmåling som kan gjennomførast som kontorforretning så betalast det halv sats av dei ordinære satsane. For satsar etter medgått tid betalast det ordinær timepris. Kontorforretning kan gjennomførast dersom arbeidet til kommunen kan utførast på grunnlag av tilsende eller eksisterande koordinatar utan oppmøte i marka.

§ 4-7. Rabattar

Ved samtidig oppmåling av fleire tilgrensande tomter av same rekviert, gis det 20 % rabatt pr. tomt frå den 2. t.o.m. 5 tomten, 30 % rabatt frå den 6. t.o.m. 15 tomten, og 40 % rabatt f.o.m. den 16. tomten.

| Rabattar | Rabatt |
|---------------------|--------|
| Frå 2 til og med 5 | 20 % |
| Frå 6 til og med 15 | 30 % |
| Frå 16 | 40 % |

§ 4-8. Generelle gebyr

| Varenr. | Timepris etter matrikelloven | Gebyr |
|---------|---|----------|
| Vnr. Y | For tenester som skal fakturerast etter medgått tid, sjå § 4-4. | timepris |
| | Utsending av matrikelbrev | |
| Vnr. Y | Matrikelbrev inntil 10 sider | fastpris |
| Vnr. Y | Matrikelbrev over 10 sider | fastpris |

§ 4-9. Oppretting av matrikkeleining

| Varenr. | Oppretting av grunneigedom og festegrunn, matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn | Gebyr |
|---------|--|----------|
| Vnr. Y | areal frå 0 - 500 m ² | fastpris |
| Vnr. Y | areal frå 501 - 2.000 m ² | fastpris |
| Vnr. Y | areal frå 2.000 - 10.000 m ² | fastpris |
| Vnr. Y | areal over 10.000 m ² | fastpris |
| | Oppmåling av uteareal på eigarseksjon | |
| Vnr. Y | Pris inntil fire innmålte grensepunkt | fastpris |
| Vnr. Y | Pris frå fem innmålte grensepunkt | fastpris |
| | Oppretting av punktfeste | |
| Vnr. Y | For sak som krev markarbeid | fastpris |

§ 4-10. Grensejustering

Ved grensejustering kan arealet for involverte eigedomar endrast med inntil 5 % av eigedomen sitt areal, men den maksimale grensa for endring er satt til 500 m². En eigedom kan likevel ikkje gje areal som i sum overstig 20 % av eigedomen sitt areal før justeringa. For grensejustering til veg- eller jernbaneformål kan andre arealklasser gjelde.

| Varenr. | 4-10.1 Grunneigedom, festegrunn og jordsameie | Gebyr |
|---------|---|----------|
| Vnr. Y | areal frå 0 - 250 m ² | Fastpris |
| Vnr. Y | areal frå 251 - 500 m ² | Fastpris |

§ 4-11. Arealoverføring

For arealoverføringar skal det betalast gebyr etter § 4-9, samt timepris for meirarbeid som følge av arealoverføringar. Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysing gjennomførast. Arealoverføring utløyser dokumentavgift.

§ 4-12. Klarlegging av eksisterande grense

Samanfallande grensepunkt tel som eit punkt.

| Varenr. | Klarlegging av eksisterande grense | Berekningsseining | Gebyr |
|---------|---|-------------------|----------|
| Vnr. Y | Grensepåvising av tidlegare koordinatfesta grenser | Per grensepunkt | fastpris |
| Vnr. Y | Klarlegging av grense for grunneigedom som ikkje er koordinatfesta i tidlegare forretning | Per grensepunkt | fastpris |

§ 4-13. Anleggseigedom

Oppmåling av anleggseigedom skal betale gebyr etter medgått tid, sjå § 4-8.

Kapittel 5 – Eigarseksjonering

§ 5-1. Gebyrplikt

Alle søknadspliktige tiltak etter eigarseksjonslova § 15 skal betala gebyr.

Gebyret skal betalast av søker.

§ 5-2. Gebyr etter eigarseksjoneringslova

For oppmåling av uteareal til eigarseksjon gjeld regulativets pkt. om oppmåling av uteareal på eigarseksjonar.

| Varenr. | Eigarseksjonering | Gebyr |
|---------|--|----------|
| Vnr. Y | Sak utan synfaring, opptil x seksjonar | fastpris |
| Vnr. Y | Sak utan synfaring, opptil y-z seksjonar | fastpris |
| Vnr. Y | Frå w seksjonar | fastpris |
| Vnr. Y | Oppheve seksjonar | fastpris |
| Vnr. Y | Synfaring | fastpris |