

Forskrift [dd. mmmm 2024 nr. XXX] om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Bodø kommune, Nordland.

Fastsatt av Bodø kommunestyre med hjemmel i lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 om eidedomsregistrering (matrikkellova) § 32.

Vedtaksdato: dd. mmmm 2024

Ikraftsetting: dd. mmmm 2024

Kapittel 5 Byggesaker

Kapitlet omhandler gebyrer for saksbehandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven.

For alle søknadsplichtige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag.

Gebyrene gjelder for både ett-trinns søknader og rammesøknader.

§ 5.1 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. 15 % av gebyret dekker kommunens tilsynsvirksomhet.

§ 5.2 Ulovlighetsoppfølging

Der kommunen har foretatt ulovlighetsoppfølging og det i ettertid innsendes søknad for ulovlig igangsatt eller utført tiltak, betales gebyr i henhold til tiltakets art etter dette regulativ fra komplett søknad registreres i kommunen.

Tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 32-5 og 32-8 kan komme i tillegg.

§ 5.3 Generelt

- Regulativet følger forløpet, skillet går mellom ulike typer søknader.
- Gebyr beregnes etter den satsen som gjelder på det tidspunktet fullstendig søknad foreligger
- Gebyr faktureres tiltakshaver etterskuddsvis dersom ikke annet er bestemt. Gebyr for ulovlige tiltak faktureres hjemmelshaver/eier. Gebyr for mangelfull søknad faktureres tiltakshaver.
- Ved betalingsmislighold kan kommunen i henhold til pbl paragraf 21-4 sjette ledd sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt.

Definisjon på **Småhus** benyttet i kapittel 5.5 og 5.6: *enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer, jf. NS 3457-3:2013* (referanse: dibk.no, veiledning til TEK17, paragraf 1-3)

§ 5.3.1 Forhåndskonferanser og andre veiledningsmøter

Gebyrene omfatter også forberedelser og etterarbeid/referat.

Tilbudet om veiledningsmøte gjelder veiledning knyttet til konkrete tiltak, før eller underveis i søknadsprosessen.

Veiledning i henhold til forvaltningslovens bestemmelser om alminnelig veiledningsplikt er ikke gebyrbelagt, jmfør forvaltningsloven paragraf 11.

Beskrivelse	Gebyr
For forhåndskonferanse med referat, jf. pbl § 21-1	Kr.
For annet avtalt dialogmøte etter pbl*	Kr.

* Normalt i etterkant av forhåndskonferanse, men kan tilbys på andre tidspunkter ved behov.

§ 5.3.2 Grunngelyr

Kommunen fakturerer grunngebyr for alle saker, med mindre denne forskriften angir noe annet. Grunngelyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette er for eksempel mottak av søknad, innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering. I tillegg til grunngebyr betales gebyr etter satsene nedenfor slik det fremgår av denne gebyrforskriften.

Beskrivelse	Gebyr
Grunngelyr for førstegangsbehandling av søknad, med digital søknad sendt inn via løsninger utviklet for digital byggesaksbehandling.	Kr.
Grunngelyr for førstegangsbehandling av søknad, som ikke er sendt inn digitalt via løsninger utviklet for digital byggesaksbehandling.	Kr.

§ 5.3.3 Registreringsgebyr

For tiltak etter pbl skal det betales registreringsgebyr, som skal dekke kostnadene knyttet til arbeid som må gjøres i matrikkelen. Arbeid i matrikkelen øker proporsjonalt med antall bruksenheter og det skal betales et registreringsgebyr per bruksenhet. Gebyret skal også betales ved endring av bruksenhet.

Timepris	Beregningsenhet	Gebyr
Registreringspliktige tiltak / søknadspliktige tiltak	Per bruksenhet/boenhet	Kr.

§ 5.3.4 Øvrige generelle gebyrer

Øvrige generelle gebyrer gjelder alle typer søknader etter kapittel 5.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr per mangelbrev. Gebyret påløper fra og med andre mangelbrev.

Beskrivelse	Gebyr
Mangelbrev	Kr.
Sak trekkes før behandling	Grunngelyr
Sak trekkes under behandling, før endelig vedtak	66 prosent av fullt gebyr
Sak avvises på grunn av mangler	20 prosent av fullt gebyr

§ 5.3.5 Gebyr ved avslag

Dersom en søknad om tiltak avslås, betales fullt gebyr i henhold til regulativet for tiltaket.

Dersom ny eller revidert søknad om samme eller tilsvarende tiltak fremmes innen tre -3- måneder etter avslag, reduseres nytt gebyr med 50 prosent av beregnet gebyr etter denne forskriften.

§ 5.3.6 Gebyr beregnet etter medgått tid

Når gebyret ikke kan fastsettes på annen måte, skal behandling faktureres etter medgått tid. Gebyr skal dokumenteres.

Beskrivelse	Gebyr
Byggesaksgebyr etter medgått tid, per time	Kr.

§ 5.4 Søknad om enkle tiltak (pbl § 20-4)

Dette gebyret gjelder enkle tiltak som er unntatt fra krav om ansvarlige foretak. Gebyret gjelder også der tiltakshaver likevel velger å benytte ansvarlige foretak, jmfør SAK 10 paragraf 6-7. Gebyr inkluderer dispensasjons- eller unntaksbehandling når dette søkes sammen med søknad om byggetillatelse.

Type tiltak, herunder også tilbygg, påbygg, underbygging og plassering	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Enkle tiltak pbl § 20-4	Kr.	Kr.	Kr.

§ 5.5 Ett-trinns søknad

Ett-trinns søknader dekker søknader hvor tiltaket er så oversiktlig og ferdig at det er mulig om å søke om hele tiltaket i ett trinn.

Gebyr i kapittel 5.5.1 gjelder for tiltak som enten

- er i samsvar med regelverk: lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som ikke trenger dispensasjon eller unntak, eller
- som ikke er i samsvar med regelverk: lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som krever dispensasjon eller unntak. Gebyr inkluderer dispensasjons- eller unntaksbehandling når dette søkes sammen med søknad.

Gebyret slik det fremgår av tabellene gjelder for tiltak der det er inntil én dispensasjon. Ved to eller flere dispensasjoner gjelder tabell for ren dispensasjon i kapittel 5.10, sammen med gebyr i kolonne for tiltak i samsvar med regelverk. Gebyr for eventuelle høringer kommer i tillegg, se kapittel 5.11, om annet ikke er nevnt.

Grunngebyr kommer i tillegg.

§ 5.5.1 Søknadsppliktige tiltak som krever ansvarlige foretak (med ansvarsrett) – pbl § 20-3

Dette gebyret gjelder tiltak som krever ansvarlige foretak, jmfør plan- og bygningsloven paragraf 20-3. Prisene gjelder per bygg.

Type tiltak, herunder også tilbygg, påbygg, underbygging og plassering	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Småhus (enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer) i byutviklingsområder. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.

Småhus utenfor byutviklingsområder, og fritidsboliger Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige boligbygninger inntil 20 boenheter (ikke småhus) Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige boligbygninger over 20 boenheter (ikke småhus) Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Kombinererte bolig-/næringsbygg med inntil 10 boenheter. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Kombinererte bolig-/næringsbygg med over 10 boenheter. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Bygg for overnatting, publikumsbygg, forretningsbygg og bygg for behandling inntil 5000 m ² .	Kr.	Kr.	Kr.
Bygg for overnatting, publikumsbygg, forretningsbygg og bygg for behandling over 5000 m ² .	Kr.	Kr.	Kr.
Store og komplekse bygg med flere funksjoner/brukstyper*	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige næringsbygg. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Andre bygningstyper. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Bruksendring, utvidelse eller endring av drift, Pbl §20-1 d	Kr.	Kr.	Kr.
Tekniske installasjoner. Pbl § 20-1 f	Kr.	Kr.	Kr.
Oppretting eller sammenføring av boenheter i eksisterende bygning. Pbl §20-1 g	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige konstruksjoner og anlegg. ** Pbl § 20-1 a, b, h, i, j, k, l	Kr.	Kr.	Kr.

* Her menes det bygg som ivaretar flere funksjoner, f.eks. sportsarena/kjøpesenter/kino/leilighetskompleks.

**For øvrige konstruksjoner og anlegg som ikke er nevnt andre steder i regulativet.

§ 5.6 Flere-trinns søknad

Flere-trinns søknad dekker tiltak der søknaden deles opp i ramme- og igangsettingstillatelse.

§ 5.6.1 Søknad om rammetillatelse for tiltak

Dette gebyret gjelder tiltak som enten

- er i samsvar med regelverk: lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som ikke trenger dispensasjon eller unntak
- ikke er i samsvar med regelverk: lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som krever dispensasjon eller unntak. Gebyr inkluderer dispensasjons- eller unntaksbehandling når dette søkes sammen med søknad om rammetillatelse.

Gebyret slik det fremgår av tabellene gjelder for tiltak der det er inntil én dispensasjon. Ved to eller flere dispensasjoner gjelder tabell for ren dispensasjon i kapittel 5.10, sammen med gebyr i kolonne for tiltak i samsvar med regelverk. Gebyr for eventuelle høringer kommer i tillegg, se kapittel 5.11

Grunngebjør kommer i tillegg. Prisene gjelder per bygg.

Type tiltak, herunder også tilbygg, påbygg, underbygging og plassering	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Småhus (<i>enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer</i>) i byutviklingsområder. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Småhus utenfor byutviklingsområder, og fritidsboliger Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige boligbygninger inntil 20 boenheter (ikke småhus) Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige boligbygninger over 20 boenheter (ikke småhus) Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Kombinerte bolig-/næringsbygg med inntil 10 boenheter. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Kombinerte bolig-/næringsbygg med over 10 boenheter. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.

Bygg for overnatting, publikumsbygg, forretningsbygg og bygg for behandling inntil 5000 m ² .	Kr.	Kr.	Kr.
Bygg for overnatting, publikumsbygg, forretningsbygg og bygg for behandling over 5000 m ² .	Kr.	Kr.	Kr.
Store og komplekse bygg med flere funksjoner/brukstyper*	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige næringsbygg. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Andre bygningstyper. Pbl §20-1 a, b	Kr.	Kr.	Kr.
Bruksendring, utvidelse eller endring av drift, Pbl §20-1 d	Kr.	Kr.	Kr.
Tekniske installasjoner. Pbl § 20-1 f	Kr.	Kr.	Kr.
Oppretting eller sammenføring av boenheter i eksisterende bygning. Pbl §20-1 g	Kr.	Kr.	Kr.
Øvrige konstruksjoner og anlegg ** Pbl §20-1 a, b, h, i, j, k, l	Kr.	Kr.	Kr.

* Her menes det bygg som ivaretar flere funksjoner, f.eks. sportsarena/kjøpesenter/kino/leilighetskompleks.

**For øvrige konstruksjoner og anlegg som ikke er nevnt andre steder i regulativet.

§ 5.6.2 Søknad igangsettingstillatelse

Ikke grunngebyr

Type søknad	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jamfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Igangsettingstillatelse	Kr.	Kr.	Kr.

§ 5.7 Øvrige søknadsppliktige tiltak

Gebyr for øvrige søknadsppliktige tiltak når de ikke inngår i et tiltak opplistet i 5.4, 5.5 eller 5.6. Gebyr beregnes uavhengig av om søknaden er et-trinns søknad eller rammesøknad. Gebyr for dispensasjoner vil komme i tillegg, se kapittel 5.10. For rammesøknad vil også gebyr for IG komme i tillegg. Gebyr for eventuelle høringer kommer i tillegg, se kapittel 5.11.

Grunngebyr kommer i tillegg, om annet ikke er nevnt.

Type tiltak	Beregningsenhet	Gebyr
Søknad om fasadeendring på verneverdig bygning, jf. pbl § 20-1 c	Per tiltak/bygning	Kr X,-
Søknad om større fasadeendring, jf. pbl § 20-1 c	Per tiltak/bygning	Kr X,-
Søknad om riving av søknadsppliktige tiltak med krav om saneringsplan, jf. pbl § 20-1 e	Per tiltak	Kr X,-
Søknad om riving av søknadsppliktige tiltak uten krav om saneringsplan, jf. pbl § 20-1 e	Per tiltak	Kr X,-
Søknad om rehabilitering av pipeløp, jf. pbl § 20-1 f, faktureres kun for grunngebyr	Per tiltak	Kr X,-
Søknad om plassering av skilt, pbl. § 20-1 i, per fasade (frittstående faktureres per skilt). Det betales ikke eget gebyr for søknad om skilt som inngår i søknad om nybygg eller utvendig ombygging eller ved fasadeendring.	Per fasade Frittstående skilt faktureres per skilt	Kr X,-

§ 5.8 Søknad om deling av eiendom

Dette gebyret gjelder deling av eiendom. Gebyret gjelder per eiendom. Gebyret gjelder:

- Deling som er i tråd med lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som ikke krever dispensasjon eller høring.
- Deling som ikke er i tråd med lov og forskrift, kommunale areal- og reguleringsplaner, og som krever dispensasjon eller høring.

Gebyret slik det fremgår av tabellene gjelder for deling der det er inntil én dispensasjon. Ved to eller flere dispensasjoner gjelder tabell for ren dispensasjon i kapittel 5.10, sammen med gebyr i kolonne for tiltak i samsvar med regelverk.

Gebyr for eventuelle høringer kommer i tillegg, se kapittel 5.11

Grunngebyr kommer i tillegg.

§ 5.8.1 Oppretting av grunneiendom

Type søknad*	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Fradeling av 1 stk. parsell med grenser iht. fastsatt plan	Kr.	Kr.	Kr.
Fradeling av 1 stk. parsell i regulert område der grenser ikke fremgår i vedtatt plan	Kr.	Kr.	Kr.
Fradeling av 1 stk. parsell i uregulert område	Kr.	Kr.	Kr.
Fradeling til uendret bruk	Kr.		

*Fradeling utover en arealenhet faktureres med kr. xx pr. parsell

§ 5.8.2 Oppretting av anleggseiendom

Type søknad	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Deling av anleggseiendom med ett arealformål	Kr.	Kr.	Kr.
Deling av anleggseiendom med grunnlag i flere arealformål	Kr.	Kr.	Kr.

§ 5.8.3 Øvrige delingssaker

Type søknad*	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jmfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Oppretting av punktfeste eller festetomt	Kr.	Kr.	Kr.
Arealoverføring, inkl. tilleggsparcell	Kr.	Kr.	Kr.
Innløsning av festetomt	Kr.	Kr.	Kr.

*Delingssaker utover en arealenhet faktureres med kr. xx pr. enhet

§ 5.9 Avslutning av saker, endring og andre søknader

Dette avsnittet gjelder søknader som ikke faller inn under øvrige søknadstyper.

Gebyret gjelder for søknader der det er inntil én dispensasjon. Ved to eller flere dispensasjoner gjelder tabell for ren dispensasjon i kapittel 5.10, sammen med gebyr i kolonne for tiltak i samsvar med regelverk. Gebyr for eventuelle høringer kommer i tillegg, se kapittel 5.11.

Ferdigattest er inkludert i søknad om ramme/ett-trinns søknad, bortsett fra når det søkes om ferdigattest mer enn 2 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Type søknad	I samsvar med regelverk	Ikke i samsvar med regelverk og krever én dispensasjon eller unntak fra:	
		Lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift jamfør pbl § 31-4	Rekkefølgekrav
Midlertidig brukstillatelse	Kr.	Kr.	Kr.
Ferdigattest, mer enn 2 år etter gitt midlertidig brukstillatelse	Kr.		
Driftstillatelse for heis/løfteinnretning der det søkes særskilt om det	Kr.		
Endringstillatelse	Kr.	Kr.	Kr.
Midlertidige tiltak	Kr.	Kr.	Kr.
Personlig ansvarsrett/søknad om ansvarsrett i tiltaksklasse 1	Kr.		

§ 5.10 Dispensasjoner

Dette avsnittet gjelder både søknad om dispensasjon der dispensasjonen ikke er søkt samtidig med søknad om tiltak, og saker der det er flere dispensasjoner. Dette kan gjelde dispensasjonssøknader der man ønsker å avklare forhold før søknad om bygge- eller deletillatelse sendes inn, eller man ønsker dispensasjon som forhindrer å føre opp tiltak som ellers ville vært unntatt søknadsplikt, jamfør SAK10 paragraf 4.1.

Gebyret bestemmes ved å summere gebyret for hver dispensasjon, multiplisert med en faktor som tar hensyn til den besparelsen i tid som oppstår ved å behandle flere dispensasjoner i samme sak.

Type dispensasjon	Gebyr
Dispensasjon fra lov og forskrift, planbestemmelser eller unntak fra byggt teknisk forskrift TEK17, jamfør pbl § 31-4, per dispensasjon:	Kr.
Dispensasjon fra rekkefølgekrav, per dispensasjon:	Kr.
Faktor (reduserende) ved to dispensasjoner:	
Faktor (reduserende) ved 3-5 dispensasjoner:	
Faktor (reduserende) ved mer enn 5 dispensasjoner:	

§ 5.11 Høring

Gjelder søknader som må sendes til uttalelse eller behandling etter sektorlovgivning slik det følger av pbl paragraf 21-5.

Høring	Gebyr
Høring	Kr.

§ 5.12 Gebyr for tilsyn ved avdekket regelbrudd

Det kan kreves gebyr etter medgått tid jamfør punkt 5.3.6 for særlig omfattende oppfølging etter tilsyn med pågående byggetiltak hvor det avdekkes brudd på bestemmelser eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det kan i tillegg kreves dekning av nødvendige og dokumenterte utgifter til utføring av tilsynet og ulovlighetsoppfølgingen, herunder innhenting av sakkyndig bistand, jamfør pbl paragraf 25-2 annet ledd.

Tiltakshaver skal varsles før det besluttes å kreve gebyr etter denne bestemmelsen.

Beskrivelse	Gebyr
Tilsyn ved oppfølging av sikkerhetskontroll utført av Norsk heiskontroll	Kr.
Dersom tilsyn resulterer i pålegg om stenging	Kr.