



Sømna
kommune

Gebyrregulativ 2022

For plan, oppmåling og byggesak i

Sømna kommune

Kommune nr. 1812

Revidert 16.12.21





Innhold

A. Generelt	4
A.1 Gebyr	4
A.2 Betalingsplikt	4
A.3 Endring av regulativet	4
A.4 Innleie av sakkyndig bistand	4
A.5 Urimelig gebyr	4
A.6 Klage	4
A.7 Gebyr for medgått tid	4
A.9 Gebyr ved avslag	5
A.10 Areal som grunnlag for gebyrsatser	5
Gebyrer for arbeider etter plan- og bygningsloven.....	5
B. Plansaker	5
B.1 Endring av Reguleringsplan etter enklere prosess	5
B.2 Privat forslag til bebyggelsesplan, reguleringsplan, eller endring av gjeldende plan (Pbl §12-3, 2-4 ledd og 12-14, 2-3 ledd)	5
B.3 Konsekvensutredning (PBL kap. VII-a).....	6
C. Tiltak uten ansvarsrett	6
D. Tiltak med ansvarlig søker	6
D.1. Enebolig, fritidsbolig, boliger med flere leiligheter og landbruksbygning over 1000 m ²	6
D.2 Næringsbygg, institusjonsbygg og andre lignende bygg.....	7
D. 3 Vesentlig terrenginngrep	7
D. 4 Bruksendring med krav om ansvarlig søker	7
E. Øvrige søknadspliktige tiltak	7
E.1 Søknadspliktig tiltak veg, vann og avløp (pbl § 20-1 bokstav a, k og l)	7
F. Dispensasjoner	8
G. Brygge/ flytebrygge/ kai.....	8
H. Delingssøknader.....	8
I. Byggetillatelse som utgår	8
J. Tillegg for ekstra-/merarbeid og ulovlig igangsetting	8
Gebyrer for arbeider etter lov om eierseksjoner	9
K.1 Begjæring om seksjonering eller reseksjonering av en eiendom.....	9
K.2 Ny behandling av avslått søknad.....	9
K.3 Sletting/oppheving av seksjonert sameie	9



K.4 Saker som ikke blir fullført.....	9
Gebyrer for arbeider etter Matrikkeloven.....	9
L. Oppretting av matrikkelenhet	9
L.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn	9
L.2 Oppretting av uteareal på eierseksjon	10
L.3 Oppretting av anleggseiendom	10
L.4 Registrering av jordsameie	10
L.5 Registrering av punktfeste.....	10
L.6 Avbrudd i kartforretningsarbeidet.....	10
L.7 Registrering av bygningsopplysninger	10
M. Grensejustering M.1 Grensejustering.....	11
M.2 Anleggseiendom.....	11
N. Arealoverføring	11
N.1 Grunneiendom.....	11
N.2 Anleggseiendom	11
N.3 Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt/eller klarlegging av rettigheter (forretninger før 1980).....	11
N.4 Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning (forretninger før 1980)	12
N.5 Utstedelse av matrikkelbrev	12
Gebyr for saksbehandling av utslippssøknader etter Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg (§9)	12
O.1 Gebyrsatser i kroner	12
O.2 Utførelse av sikteprøver for sandinfiltrasjon i henhold til T-616.....	12
O.3 Gebyr for saksbehandling og kontrolltiltak etter avfallsforskriften, avfall etter bygge- og rivingsvirksomhet	13
Gebyr for eiendomsinformasjon i forbindelse med salg av eiendommer	13

A. Generelt

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling.
Vedtatt av kommunestyret i sak 62/21 den 16.12.21.
Gjelder fra 01. januar 2022.

A.1 Gebyr

Gebyrer etter dette regulativ betales etter faktura utstedt av kommunen. Betaling kan kreves før forretning berammes, arbeid igangsettes eller før tillatelser/vedtak fattes. Alle priser er angitt i norske kroner. Regulativet speiler det faktiske arbeidet de ulike sakstypene medfører. Samlet fakturert gebyr dekker saksbehandling, administrasjonskostnader, tilsyn med videre.

A.2 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr. Kommunen krever i tillegg inn tinglysningsgebyr og dokumentavgift i saker der kommunen må forskuttere dette.

A.3 Endring av regulativet

Regulativets gebyrer reflekterer kommunens arbeid med de ulike sakstypene og er beregnet i samsvar med selvkostprinsippet. Gebyrregulativet vedtas årlig av kommunestyret, normalt i forbindelse med kommunestyrets behandling av budsjett for kommende år.

Dersom kommunestyret vedtar at gjeldende regulativ skal indeksreguleres, skal satsene reguleres i samsvar med SSBs konsumprisindeks, jamfør <https://www.ssb.no/kpi> Ved nevnte regulering skal satsene avrundes. For satser over kr 5 avrundes til hele 10 kroner.

A.4 Innleie av sakkyndig bistand

Der kommunen leier inn sakkyndig bistand for kontroll, uttalelser, vurderinger ut fra lov- og forskriftskrav og lignende, vil kostnadene for slik bistand bli tillagt gebyret. I tillegg blir det fakturert for medgått tid for kommunens arbeid med å hente inn denne bistanden.

A.5 Urimelig gebyr

Dersom kommunen etter egen vurdering eller etter skriftlig søknad anser gebyret som klart urimelig, kan gebyret settes ned. Søknad om redusert gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

A.6 Klage

Når gebyret er hjemlet i plan- og bygningsloven § 33-1 eller matrikkelloven § 32, er det ikke anledning til å klage på gebyret i den enkelte sak. Det gjøres unntak i de tilfellene hvor kommunen har tatt i bruk punkt A6 om urimelig gebyr. Kommunens vedtak i sak om reduksjon av gebyr kan klages til Statsforvalteren i Nordland for klager etter PBL og til kommunens klagenemd for saker etter matrikkelloven og eierseksjoneringsloven.

A.7 Gebyr for medgått tid

I enkelte tilfeller kan det være nødvendig å beregne gebyr etter medgått tid. Timesats for 2022 er 750 kr. eks mva.

A.8 Avbrutt arbeid

Når en tiltakshaver/revirent forårsaker at kommunens arbeid må avbrytes eller avsluttes før det er fullført, skal det betales en andel av tilhørende gebyr tilsvarende det kommunen har utført eller må utføre for å avslutte sitt arbeid.

A.9 Gebyr ved avslag

Gebyrene dekker kommunens arbeid og må betales selv om søknaden er avslått. Ved avslag beregnes 80% av fullt gebyr. Dersom avslag etter klage blir omgjort, beregnes gebyret fullt ut for det aktuelle tiltaket.

A.10 Areal som grunnlag for gebyrsatser

Arealene som legges til grunn for gebyrsatsene er bruksareal (BRA)/bebyggd areal (BYA). Arealene beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3940

Gebyrer for arbeider etter plan- og bygningsloven

B. Plansaker

Regulativet gjelder for alle detaljreguleringer (jf pbl § 12-3), med unntak av de som fremmes av kommunal planmyndighet. Regulativet gjelder nye reguleringsplaner og for utfylling og endring av vedtatte reguleringsplaner. Gebyret belastes forslagsstiller.

B.1 Endring av Reguleringsplan etter enklere prosess

Enkel sak uten høring	kr. 5 990,-
Sak med høring	kr. 8 350,-
Sak med høring og annonsering	kr. 10 950,-

B.2 Privat forslag til bebyggelsesplan, reguleringsplan, eller endring av gjeldende plan (Pbl §12-3, 2-4 ledd og 12-14, 2-3 ledd)

Saksgebyret skal beregnes følgende:

Fast gebyr inntil 20 000 m ²	kr. 19 900,-
For hver påbegynte 1000 m ² fra 20 000m ² og oppover	kr. 895,-

Ved ekstra kompliserte saker kan det måtte påberegnes et ekstra gebyr på kr 5 000,-

I tillegg kommer kommunens netto eksterne kostnader i forbindelse med annonsering. Denne faktureres sammen med kommunens inngående regning.

I tillegg til disse gebyrene kommer kostnader til behandling i organer utenfor kommunen, eksempelvis Fylkeskonservatoren dersom denne finner det nødvendig med befaring/utgraving.

Dersom en sak trekkes før den er ferdig behandlet, betales 50 % av fullt gebyr.

Dersom et planforslag får mer omfattende behandling enn det minimum PBL krever, påløper det gebyr pr. behandling i det faste utvalg for plansaker eller kommunestyre.

Gebyr pr. behandling i det faste utvalg for plansaker eller kommunestyre:	kr. 1 710,-
---	-------------

B.3 Konsekvensutredning (PBL kap. VII-a)

Hvor kommunen er godkjenningmyndighet for søkers konsekvensutredninger (jf. vedlegg I og II i Forskriften om konsekvensutredninger etter plan- og bygningslovens kapittel VII-a), betales gebyr etter brukte timeverk og utgifter som kommunen måtte ha hatt til fagkyndig bistand.

Minstegebyr pr. utredet forhold: kr 11 970,-

C. Tiltak uten ansvarsrett

Tiltak som etter plan- og bygningslovens § 20 – 4 krever søknad og tillatelse, og som kan sørges for av tiltakshaver.

Mindre tiltak på bebygd eiendom inntil 70 kvm BRA/BYA kr. 2 450,-

Mindre tiltak på bebygd eiendom - skilt/reklame, mindre tiltak etter § 20-4 bokstav e) kr. 2 045,-

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j) og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år kr. 2 700,-

Andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan sørges for av tiltakshaver, f.eks mindre fasadeendring/små terrasser/etc. kr. 2 045,-

Alminnelige driftsbygninger i landbruket - jf. SAK10 § 3-2 (<1000m²) kr. 2 700,-

D. Tiltak med ansvarlig søker

Helårsboliger og fritidsboliger, som etter plan- og bygningslovens § 20 – 3 krever søknad og tillatelse, med ansvarlig foretak. Saksbehandling inkluderer forhåndskonferanse, 1. igangsettingstillatelse og ferdigattest.

D.1. Enebolig, fritidsbolig, boliger med flere leiligheter og landbruksbygning over 1000 m²

Eneboliger/fritidsboliger kr. 6 580,-

Enebolig m/sekundærleilighet kr. 8 530,-

Rekkehus, flermannsbolig, kjedehus og andre småhus fra 2 til 6 boenheter, per boenhet kr. 3 500,-

Store boligbygg (mer enn 6 boenheter) betales per boenhet.

Tilleggsbygg, per bygning, som del av søknad (garasje, anneks, uthus e.l.) kr. 2 450,-

Alminnelige driftsbygninger i landbruket - jf. § 20-3 (>1000m²) kr. 8 530,-

D.2 Næringsbygg, institusjonsbygg og andre lignende bygg	
Næringsbygg, institusjonsbygg og andre lignende bygg etter pbl. § 20-1.	kr. 6 580,-
D. 3 Vesentlig terrenginngrep	kr. 4 500,-
Søknadspliktige fyllinger, utsprenninger, deponi, molo o.l.	
D. 4 Bruksendring med krav om ansvarlig søker	kr. 2 450,-

E. Øvrige søknadspliktige tiltak

Øvrige søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20 – 3.

Øvrige tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette kan eksempelvis være skilt (større), riving (større), sammenføring av bruksenheter, konstruksjoner og anlegg, tekniske installasjoner (større), fasadeendring (større), registrerte avvik ved tilsyn.

kr. 6.400

For hver igangsettingstillatelse utover den første

kr. 1 260,-

Endring av gjeldende tillatelse som krever ny behandling og vedtak ilegges gebyr tilsvarende 25 % av opprinnelig gebyr

Midlertidig brukstillatelse

kr. 1 260,-

Bruksendring uten krav om ansvarlig søker

kr. 2 450,-

Tilleggsgebyr for tiltak som krever tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet og som ordnes av kommunen (f.eks. statens vegvesen, kulturminnemyndighet mv.), se pbl. § 21-5, samt SAK10 § 6-2. (Saken som gjelder dispensasjoner reguleres av punkt F)

kr. 2 100,-

Rehabilitering av pipe, installasjon av trappeheis, mindre bygningstekniske installasjoner

kr. 2 045,-

Behandling av søknad om ansvarsrett som selvbygger i.h.h. til SAK § 6-8.

kr. 790,-

E.1 Søknadspliktig tiltak veg, vann og avløp (pbl § 20-1 bokstav a, k og l)

Gebyret skal være betalt før saken behandles. Planer som ikke kommer til utførelse, gir ikke grunnlag for endret eller tilbakebetaling av gebyr.

Behandling av tekniske planer (veg, vann, kloakk) inntil 10 tomter

kr. 5 130,-

Behandling av større tekniske planer (over 10 tomter)

kr 7 900,-

For rene veg, vann eller avløpsanlegg betales etter medgått tid, timepris

kr 950,-

Ved ufullstendige planer belastes ansvarlig prosjekterende for medgått tid for merarbeidet til saksbehandler etter timepris

kr 950,-

F. Dispensasjoner

For dispensasjoner i henhold til plan- og bygningslovens kap. 19, betales et gebyr pr. dispensasjon på kr. 2 050.

Ved dispensasjon etter pbl. kap. 19, der andre myndigheter er høringspart, betales et tilleggsgebyr på kr. 1 500.

Gebyr for dispensasjon kommer i tillegg til saksgebyr etter pkt. C, D, E, G og H.

G. Brygge/ flytebrygge/ kai

Oppføring av ny brygge/erstatning for eksisterende brygge	kr. 2 220,-
Utlekking av flytebrygge	kr. 2 220,-
Oppføring av kai	kr. 2 220,-
Andre tiltak i marine områder, etablering av båtfeste, mudring o.l.	kr. 2 220,-
Mudring	kr. 4 500,-

H. Delingssøknader

Opprettelse av grunneiendom/arealoverføring i regulert område, grunnsats	kr. 6.400
Tillegg per enhet, utover den første enheten	kr. 3.200
Opprettelse av grunneiendom/arealoverføring utenfor regulert område, grunnsats	kr. 9.600
Tillegg per enhet, utover den første enheten	kr. 4.300

Innebærer søknaden dispensasjonsvurdering, skal det i tillegg betales gebyr etter pkt. F.

Ved deling av landbrukseiendommer og utenfor regulert område må det i tillegg betales gebyr etter jord- eller skogloven.

I. Byggetillatelse som utgår

Byggetillatelse utgår etter 3 år. Dersom søknaden fremmes på nytt uten endringer, beregnes et gebyr på 50% av det til enhver tid gjeldene gebyrregulativ.

J. Tillegg for ekstra-/merarbeid og ulovlig igangsetting

Tiltak som igangsettes uten formell byggetillatelse må betale 2 ganger gebyr etter satsene i pkt. C, D, E og G pga merarbeid ved behandling og oppfølging.

Leder plan, miljø & utvikling eller enhetsleder teknisk & eiendom kan i særskilte tilfeller engasjere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig undersøkelse og kontroll. For slike undersøkelser og kontroll skal medgåtte utgifter tillegges gebyret.

Gebyrer for arbeider etter lov om eierseksjoner

K. Seksjonering

Gebyrer for arbeider etter lov om eierseksjoner (§ 7)

K.1 Begjæring om seksjonering eller reseksjonering av en eiendom

Til og med 4 seksjoner	kr. 6 950,-
5-8 seksjoner	kr. 8 250,-
Fra 9 seksjoner, tillegg pr ny seksjon	kr. 690,-

K.2 Ny behandling av avslått søknad

Der fornyet søknad om seksjonering eller reseksjonering av et bruksnummer fører til godkjenning eller nytt avslag, skal halvparten av tidligere betalt gebyr komme til fratrukk dersom søknaden kommer til kommunen innen tre måneder etter dato for første avslag. (Kommer ny søknad på et senere tidspunkt, skal det betales fullt gebyr.)

K.3 Sletting/oppheving av seksjonert sameie

Ved sletting av seksjoner i et sameie betales et gebyr på kr. 3.300.

K.4 Saker som ikke blir fullført

Avsluttes en sak før behandlingen er påbegynt, betales ikke gebyr. Dersom en sak avsluttes etter at saksbehandlingen er påbegynt, betales 50 % gebyrsats av laveste gebyr.

Gebyrer for arbeider etter Matrikkeloven

L. Oppretting av matrikkelenhet

L.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn

Areal (m ²)		Kr.
Fra	Til	
0	1500	12 890,-
Areal fra 1501 m ² – økning pr påbegynte da		1 550,-
Areal over 5 dekar etter medgått tid, minstegebyr kr 18 816,-		

Ved samtidig fradeling av tilgrensede tomter, er gebyret 80% av ovenstående gebyr fra og med tomt nr. 6. Ved større arealer betales 420 kroner for hver påbegynte dekar.

L.2 Oppretting av uteareal på eierseksjon

Gebyr for tilleggsareal pr. eierseksjon:

Areal (m2)		Kr.
Fra	Til	
0	50	5 130,-
51	250	7 020,-
251	1499	10 260,-

Overstiger arealet 1500 m2 beregnes gebyret etter K.1.

L.3 Oppretting av anleggseiendom

Gebyr som for oppretting av grunneiendom.

Volum fra 0 - 2000 m ³	kr 8 860,-
Volum fra 2001 - 20 000 m ³ - øking pr påbegynt 1000 m ³	kr 1 580,-

L.4 Registrering av jordsameie

Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid.

L.5 Registrering av punktfeste

For oppmålingsforretning over punktfeste betales 60 % av gebyr K.1. etter arealgrense 0 - 2000 m².

L.6 Avbrudd i kartforretningsarbeidet

Gebyr etter regelen i kap. A.8

For forretning som er berammet betales etter anvendt tid, minste beløp er	kr 1 715,-
For ikke berammet forretning betales ikke gebyr.	

L.7 Registrering av bygningsopplysninger

Registrering av bygningsopplysninger for ikke søknadspliktige tiltak jfr. PBL §20-3 Kr 657,-

M. Grensejustering

M.1 Grensejustering

Ved gebyr for grensejustering kan arealet for involverte eiendommer justeres med inntil 5% av eiendommens areal (maksimalgrensen er satt til 5000 m²). En eiendom kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20% av eiendommens areal før justeringen.

Areal fra 0-250 m ²	kr 5 130,-
Areal fra 251 – 500 m ²	kr 7 700,-

M.2 Anleggseiendom

For anleggseiendom kan volum justeres med inntil 5% av eksisterende volum, dog ikke over 1000m³.

Volum fra 0-250 m ³	kr 5 130,-
Volum fra 251- 1000 m ³	kr 7 700,-

N. Arealoverføring

N.1 Grunneiendom

Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysing gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift.

Areal fra 0 - 250 m ²	kr 5 130,-
Areal fra 251 - 500 m ²	kr 5 260,-
Areal over 500 m ² - øking pr. påbegynt 500 m ²	kr 650,-

N.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 til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum.

Areal fra 0 - 250 m ³	kr 3 950,-
Areal fra 251 - 500 m ³	kr 5 130,-
Areal over 500 m ³ - øking pr. påbegynt 500 m ³	kr 650,-

N.3 Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt/eller klarlegging av rettigheter (forretninger før 1980)

For inntil 2 punkter	kr 3 080,-
for overskytende grensepunkter, pr. punkt	kr 595,-

N.4 Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning (forretninger før 1980)

For inntil 2 punkter Kr 4 280,-
 Ut over dette i h.h.t. pkt. K.1
 Gebyr for klarlegging av rettigheter faktureres etter medgått tid.

N.5 Utstedelse av matrikelbrev

Matrikelbrev inntil 10 sider kr 190,-
 Matrikelbrev over 10 sider kr 390,-

Gebyr for saksbehandling av utslippssøknader etter Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg (§9)

O.1 Gebyrsatser i kroner

Type	Små anlegg (<15 Pe)	Mellomstore anlegg (15-100 Pe)	Store anlegg (>100 Pe)
Søknad om utslippstillatelse	kr 1 710,-	kr 2 560,-	kr 5 070,-
Søknad om omgjøring av utslippstillatelse	kr 1 310,-	kr 1 970,-	kr 3 950,-
Melding etter lokal forskrift	kr 850,-	kr 1 710,-	kr 5 130,-

Pe: Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg bruker EU sin definisjon av Pe. I EU er en personenheter den mengden organisk stoff som brytes ned biologisk med et biokjemisk oksygenforbruk over 5 døgn (BOF5) på 60 gram oksygen pr. døgn. De spesifikke forurensningsproduksjonene i Norge er satt noe lavere enn EU-standarden noe som medfører at utslipp fra ca. 22 personer tilsvarer 25 Pe, utslipp fra ca. 150 personer tilsvarer 100 Pe og utslipp fra ca. 1500 personer tilsvarer 1000 Pe.

Bolig: for Sømna kommune er det fra Fylkesmannen lagt til grunn at det bor 3,5 personer i en helårsbolig.

O.2 Utførelse av sikteprøver for sandinfiltrasjon i henhold til T-616

Kartlegging av innlevert sandprøve på ca. 1 kg i henhold til krav i T-616 kr. 2 630,-

Inneholder: Tørking, sikteprøver, utregning av parametere og plotting i diagram hentet fra T-616. Det skrives en kort rapport.

O.3 Gebyr for saksbehandling og kontrolltiltak etter avfallsforskriften, avfall etter bygge- og rivingsvirksomhet

Avfallsprodusenten skal betale gebyr som dekker kommunens kostnader til behandling av planer for avfallsdisponering.

Behandling av avfallsplan

kr 1 020,-

Gebyr for eiendomsinformasjon i forbindelse med salg av eiendommer

Følgende gebyrer er innført i forbindelse med utlevering av eiendomsinformasjon;

Beskrivelse	Gebyr
Meglerpakke	1000 kr
Meglerpakke ubebygd tomt	400 kr
Eiendomsinformasjon fra Matrikkelen	120 kr
Skattetakst	75 kr
Bygningsdata fra Matrikkelen	160 kr
Målebrevskopi	160 kr
Matrikelbrev fra Matrikkelen	160 kr
Bygningstegninger	300 kr
Byggevedtak	120 kr
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest	160 kr
Naboliste	110 kr
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	200 kr
Vei, vannforsyning og avløpsforhold	200 kr