

Arealforvaltning, gebyrregulativ

1. GEBYRREGULATIV AREALFORVALTNING 2023

2. GENERELLE BESTEMMELSER

HJEMMEL TIL Å VEDTA GEBYRREGULATIV:

- Plan- og bygningslovens (pbl) § 33-1, for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter plan- og bygningsloven eller tilhørende forskrifter påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet. Kostnader til grunnundersøkelse eller andre tiltak som kommunen krever før søknaden kan behandles, utføres og betales av tiltakshaver.
- § 32 i lov om eideomsregistrering (matrikkellova) av 17 juni 2005.
- Konesjonslovens §1 for behandling av konsesjonsaker og Jordloven for behandling av deling av grunneiendommer
- § 2-12 i Forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften)
- Lokal forskrift om gebyrer for saksbehandling og tilsyn av utslipp av oljeholdig avløpsvann (ikrafttredelse 1.1.15)
- Lov om eierseksjoner av 16.6.17 § 15 (i kraft fra 1.1.18) Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.
- Gebyrregulativet vedtas av kommunestyret

BETALINGSBETINGELSER OG BETALINGSPLIKT:

- Den som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr etter satser og retningslinjer som framgår av påfølgende bestemmelser.
- Ved avslag på søknad betales fullt gebyr. I slike tilfeller refunderes innkrevd gebyr for godkjenning av ansvarsretter, utstikking og ajourføring av kartverk samt innkrevd tinglysingsgebyr.
- For søknader som trekkes (skriftlig) før de er ferdigbehandlet skal 50 % av behandlingsgebyret betales.
- For søknader som returneres pga manglende dokumentasjon etter gitt frist skal 50% av behandlingsgebyret betales.
- Hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, eller anses åpenbart urimelig av andre grunner, kan kommunen, etter skriftlig søknad fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.



ENDRING AV GEBYRREGULATIVET:

- Endring av gebyrregulativet vedtas av kommunestyret, jfr plan- og bygningslovens § 33-1. Dersom det ikke foretas en revisjon av gebyrregulativet foretas en justering av gebyrsatsene i forbindelse med kommunestyrets budsjettbehandling for kommende år.

GEBYR TIL STATLIGE ETATER:

- Der kommunen skal kreve inn gebyrer til statlige etater for saker som behandles etter dette regulativet (eksempelvis tinglysingsgebyr) skal utskrivning og innkreving av statlige og kommunale gebyrer skje samordnet.
- Grunnsatsen for rettsgebyret (R) er pr. 01.01.2023) kr. 1243,-. Størrelsen på rettsgebyret endres som regel i forbindelse med behandlingen av statsbudsjettet, det vil si en gang i året.

3. BYGGESAKSBEHANDLING

3.1 TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE ETTER §§ 20-1 OG 20-2, (ett-trinns behandling).	
a) Nybygg bolig og fritidsbolig	
En boenhet	kr 25 750,-
Tillegg pr boenhet i flerboligbygg, rekkehus og kjedehus	kr 10 100,-
b) Næringsbygg og kombinerte bygg (herunder bygninger for tjenesteyting), garasjer, uthus, nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg	
Mindre tiltak som utløser søknadsplikt	kr 10 100,-
51 – 70 m2 BRA	kr 15 800,-
71 – 100 m2 BRA	kr 22 500,-
101 – 200 m2 BRA	kr 25 750,-
201 – 300 m2 BRA	kr 34 600,-
301 – 400 m2 BRA	kr 43 700,-
401 – 600 m2 BRA	kr 57 000,-
601 – 1000 m2 BRA	kr 74 200,-
over 1000 m2 BRA	kr 99 000,-
I tillegg betales et gebyr pr bruksenhet utover én kr 10 100,-	
c) Driftsbygninger i landbruket	
Bruksareal inntil 1000 m2 BRA	kr 10 100,-
Bruksareal over 1000 m2 BRA	kr 34 600,-
d) Bruksendring	
For hver bruksenhet som blir berørt	kr 10 100,-
e) Riving, fasadeendring mv	



3.1 TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE ETTER §§ 20-1 OG 20-2, (ett-trinns behandling).	
Tiltak som krever avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	kr 10 100,-
f) Mindre søknadspliktige tiltak i / på eksisterende bygninger	
Fasadeendring, tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, pipe, skilt, reklameinnretninger, antennesystem, tak over terrasse samt riving som ikke krever avfallsplan	kr 5 000,-
g) Utenomhusanlegg	
Lekeplasser, parkeringsplasser, svømmeanlegg, støttemurer, idrettsanlegg, master mm	kr 5 000,-
h) Bryggeanlegg og moloer	kr 7 500,-
i) Ledningsanlegg	kr 5 000,-
j) Midlertidige konstruksjoner og anlegg Inntil 2 år	kr. 3 900,-
k) Vesentlige terrenginngrep, (§ 20-1 k)	
0-1000 m ²	kr 3 900,-
1000- 5000 m ²	kr 10 100,-
5.000 m ² – 10.000 m ² og/eller over 3 m høyde	kr 25 750,-
over 10000 m ²	kr 34 600,-
l) Opparbeiding av regulerte felt, teknisk infrastruktur	
1 – 10 tomter / boenheter	kr 25 750,-
11 eller flere tomter / boenheter	kr 34 600,-
m) Merarbeid i forbindelse med etterspørring av søknader om tiltak eller ferdigattest der tiltaket allerede er tatt i bruk	Kr 1550,-
n) Registrering av ikke søknadspliktige byggetiltak	kr 1030,-

3.2 OPPDELING AV SØKNADER I RAMMETILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSER ETTER § 21-4 (to-trinns behandling).	
a) Søknad om rammetillatelse	75 % av 3.1
b) Søknad om igangsettingstillatelse for hver igangsettingstillatelse innenfor rammen	40 % av 3.1
c) Ved ytterligere oppdeling av hver søknad om igangsettingstillatelse for hver behandlingsrunde.	25 % av 3.1



3.3 UTSLIPPSSAKER.

a) Søknad om utslipp av avløpsvann fra bolighus, hytter mv.:

1) mindre enn 15 pe	kr 10 100,-
2) 15 pe til 50 pe	kr 26 500,-
3) mellom 50 pe og 1000 pe	kr 49 200,-
4) 1000 pe til -2000 pe	Kr 57 000,-

Samme priser gjelder for rehabilitering av avløpsanlegg etter pålegg, men dersom kommunens frister i pålegget overholdes betales 70 % av sats av 1-3.

Rehabilitering av avløpsanlegg uten pålegg	70 % av 1-3
--	-------------

b) Søknad om utslipp av oljeholdig avløpsvann, forurensingsforskriften § 15-4	kr 8 900,-
---	------------

c) Søknad om påslipp til kommunalt avløpsnett, forurensingsforskriften § 15A-4	Kr 8 900,-
--	------------

3.4 OPPRYDDING AV FORURENSET GRUNN

Godkjenning av tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. (Forurensningsforskriften kap 2)	kr 10 500,-
---	-------------

Gebyr ved pålegg for opprydding av forurenset grunn	Kr 18 450,-
---	-------------

3.5 SAKSBEHANDLING ETTER KAP 7 I FORURENSNINGSFORSKRIFTEN

Saksbehandling av saker etter kap 7 forurensningsforskriften faktureres etter anvendt tid.	Timepris kr 1 600,-
--	---------------------

3.6 ENDRING AV SØKNAD/TILLATELSE

Søknad om endring av tillatelse	25% av behandlingsgebyret
---------------------------------	---------------------------

3.7 Søknad om personlig ansvarsrett (selvbygger)

Søknad om personlig ansvarsrett (selvbygger)	kr 1 550,-
--	------------

3.8 DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT

For saker som krever dispensasjon fra teknisk forskrift kreves et tilleggsgebyr på	kr 3 400,-
--	------------



3.9 DELING AV GRUNNEIENDOMMER.

a) Deling i område hvor tomteinndeling/festepunkt framgår av vedtatt plan	kr 12 300,-
b) Deling i område hvor tomteinndeling/festepunkt ikke framgår av vedtatt plan	kr 15 100,-
c) Deling av tilleggsparsell	kr 7 600,-

3.10 DELING I EIERSEKSJONER.

Seksjonering nybygg	1-4 seksjoner	5 eller flere seksjoner
Seksjonering nybygg	Kr 15 000,-	15 000 + 650,- pr seksjon over 4
Seksj. eksisterende bygg og reseksjonering	Kr 20 300,-	20 300 +650,- pr seksjon over 4
Sletting/oppheving	Kr 6 400,-	Kr 6 400,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Tinglysning (Tinglysingsloven § 12 b)
- Oppmåling (Matrikkellovens § 18)

3.11 TILSYNSGEBYRER

Tilsynsgebyr som skal betales av- alle som har tillatelse etter forurensningsforskriften kap. 15, og alle som har tillatelse fra kommunen eller er underlagt forskrift etter forurensningsforskriften kap. 15A

Gebyret skal belastes alle oljeutskilleranlegg innenfor kommunens myndighetsområde.

Tilsynsgebyret utgjør kr 1 900,- pr år.

Tilsynsgebyr som skal betales av eier av bebygd eiendom med innlagt vann som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg

Tilsynsgebyret utgjør kr 520,- pr år for anlegg etter kap 12 og 13.

3.12 Kontrollgebyr (forurensningsforskriften kap 2 og 7)

Faktureres ved kontroll etter anvendt tid. Timesatsen er kr 1 440,- Gebyr ilegges uavhengig av om avvik avdekkes, og er ikke en straffereaksjon.



3.13 GENERELLE BESTEMMELSER

- Kostnader til grunnundersøkelse eller andre tiltak som kommunen krever før søknaden kan behandles, utføres og betales av tiltakshaver.
- Gebyr beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ på innleveringstidspunkt for komplett søknad. Dette gjelder også for søknad om igangsettingstillatelse og søknad om endring av tillatelse.
- Andelen av gebyret etter plan- og bygningsloven som innkreves for tilsyn utgjør 10%
- Tiltakshaver skal selv sørge for nødvendige utredninger i forbindelse med tilsyn jfr pbl § 33-1

4. KART- OG OPPMÅLINGSTJENESTER

4.1 Opprettelse av matrikkelenhet	
4.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn, matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn samt oppretting av anleggseiendom	
areal / Volum fra 0 – 2000 m ²	Kr 27 700
areal fra 2001 m ² – 5000 m ² økning pr. påbegynt da.	Kr 2 950
areal fra 5001 m ² – økning pr 5 daa:	Kr 2 950
volum fra 2001 m ³ - økning pr påbegynt 1000 m ³	Kr 2 100
4.1.2 Oppmåling av uteareal på eierseksjon	
areal fra 0 – 50 m ²	Kr 11 800
areal fra 51 – 250 m ²	Kr 17 700
areal fra 251 – 2000 m ²	Kr 26 700
areal fra 2001 m ² – 5000 m ² økning pr. påbegynt da.	Kr 2 950
areal fra 5001 m ² – økning pr 5 daa:	Kr 2 950
4.1.3 Registrering av jordsameie	
Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid, minstegebyr	Kr 5 900
4.1.4 Oppmålingsforretning punktbeste	
Oppmålingsforretning punktbeste med markarbeid	Kr 11 400
4.1.5 Oppmålingsforretning over større sammenhengende arealer	
For oppmålingsforretninger som gjelder større sammenhengende arealer til landbruks- allmenne fritids- og andre allmennyttige formål betales gebyr etter medgått tid.	
4.1.6 Oppmålingsforretning over berørte grenser i reguleringsarbeid	



4.1 Opprettelse av matrikkelenhet

For oppmålingsforretninger over grenser som må klarlegges i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner betales gebyr etter medgått tid. Det henvises til Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister § 6

4.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning

For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning i tillegg kommer gebyr for oppmålingsforretning når denne avholdes, jfr. 1.1.1 - 1.1.6.

Kr 3 850

4.2.1 Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket før den er fullført, må avvises, ikke lar seg matrikkelføre på grunn av endrede hjemmelsforhold eller av andre grunner ikke kan fullføres, settes til 1/3 av gebyrsatsene etter 4.1.1 og 4.1.2

4.3 Grensejustering

4.3.1 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 veg- eller jernbaneformål kan andre arealklasser gjelde.

areal fra 0 – 250 m²

Kr 10 000

areal fra 251 – 500 m²

Kr 13 900

4.3.2 Anleggseiendom

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

Gebyr for grensejustering av anleggseiendom faktureres etter medgått tid, minstegebyr

Kr 3 200



4.4 Arealoverføring

4.4.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie

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

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/Volum 0-500 m ² (m ³)	Kr 17 700
Areal fra 501 – 2000 m ²	Kr 27 700
Areal fra 2001 m ² – 5000 m ² økning pr. påbegynt daa.	Kr 2 950
Areal fra 5001 m ² – økning pr 5 daa:	Kr 2 950

4.5 Påvisning av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Faktureres etter medgått tid, minstegebyr	Kr 3 200
---	----------

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

Faktureres etter medgått tid, minstegebyr	Kr 3 200
---	----------

4.7 Privat grenseavtale

Faktureres etter medgått tid, minstegebyr	3 200
---	-------

4.8 Utstedelse av matrikkelbrev (statens satser)

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.	

4.9 Timepris

Timepris for arbeider etter matrikkelloven	Kr 1 600
--	----------



4.10 Tinglysing / andre kostnader

I saker som krever tinglysing av dokumenter, kommer tinglysningsgebyr og eventuelt dokumentavgift i tillegg til kommunens gebyrer

Kostnader som kommunen påføres i forbindelse med innhenting av relevante opplysninger i forbindelse med oppmålingsforretninger, viderefaktureres til rekvirent

4.11 Nedsatt gebyr etter Matrikkeloven

Etter matrikkelforskriftens § 18 skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføring innen 16 uker. Oversettes fristen skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel. Denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse i vintertiden, jfr. forskriftens § 18, 3. ledd. Melhus kommune definerer vintertiden til å vare fra 1. desember til 1. mai.

4.12 Betalingstidspunkt

Gebyrene fastsettes etter det regulativ som gjelder på rekvisisjonstidspunktet. Gebyret skal kreves inn etterskuddsvis.

4.13 Endring av regulativet eller gebyrsatsene

Endringer av gebyrregulativet vedtas av kommunestyret, normalt i forbindelse med kommunestyrets behandling av økonomiplan og budsjett for kommende år.

4.14 Øvrige Bestemmelser

Følgende arbeider er gebyrfrie:

- Grensejustering i forbindelse med annen forretning
- Sammenslåing av bruk

Alle gebyrer inkluderer nødvendig merkemateriell.

Alle gebyrer skal betales til kommunen etter faktura fra oppmålingsmyndighet.



5. Plansaksbehandling

5.1 Reguleringsplaner		
A	Behandlingsgebyr alle planer (grunngelyr)	Kr 85 200
B Arealgebyr etter planområdet areal tillegg til A ved arealer over 5.000 m ² :		
B1	For arealer over 5.000 m ² til og med 10.000 m ²	Kr 26 400
B2	For arealer over 10.000 m ² til og med 15.000 m ²	Kr 80 400
B3	For arealer over 15.000 m ² til og med 20.000 m ²	Kr 138 000
B4	For arealer over 20.000 m ² betales et tillegg på for hvert påbegynt arealintervall på 1.000 m ²	Kr 1 680
C1	Behandling av planprogram jfr. PBL §4-1	Kr 36 700
D1	Vurdering (politisk behandling) av om et forslag til reguleringsplan skal fremmes jfr. §12-11	Kr 26 400

5.1.1 Endring av reguleringsplan		
A Behandlingsgebyr		
A1	Endring av reguleringsplaner plankart og bestemmelser etter § 12-14 første ledd der endringer som behandles krever full høring (ny plan).	100 % av 5.1 A og B1-B4
A2	Mindre endringer i reguleringsplan eller utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, jf. Pbl §12-14 andre ledd	Kr 27 000

5.1.2 Bestemmelser for øvrig knyttet til reguleringsplan		
A	Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr: LNF- områder, grønstruktur, herunder friområder som ikke inngår i utbyggingsområde, arealer som unntas fra byggemulighet som følge av regulering til bevaring eller vern, samt områder som kommunen pålegger innsender å ta med i planforslaget og som ikke er en nødvendig del av de utbyggingsområder forslagsstiller ønsker å regulere.	
B	For at et privat planforslag skal bli tatt opp til behandling skal dokumentene være av en slik kvalitet at de kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Dette vil si at plankartet med planbeskrivelse og bestemmelser er utarbeidet i h.h.t krav for fremstilling av arealplanforslag for Melhus kommune	
C	Beregningsgrunnlaget er arealet av det planområdet som fremmes til 1. gangs behandling.	



5.1.3 Avvisning og tilbaketrekking av planforslag

A	Dersom forslaget avvises i løpet av behandlingsprosessen, kan rådmannen etter søknad redusere gebyret med inntil 50%.
B	Gebyret kan likevel ikke reduseres mer enn at det dekker kommunens annonsekostnader
C	Ved tilbaketrekking av plan etter oppstartsmøte og før den tas opp til 1. gangs behandling, kan det faktureres et gebyr beregnet på medgått tid til arbeidet med planen. Timepris kr 1 600,-
D	Dersom en plan trekkes skriftlig, før den tas opp til 2. gangs behandling skal 25 % av behandlingsgebyret tilbakebetales

5.2 Dispensasjoner etter PBL § 19

A Behandlingsgebyr

A1	Behandling av dispensasjoner etter plan- og bygningsloven kap. 19 som må sendes på høring til regionale myndigheter	Kr 27 000
A2	Behandling av dispensasjonssaker som ikke trenger å sendes på høring til regionale myndigheter	Kr 16 000

5.2.1 Bestemmelser for øvrig tilknyttet dispensasjon etter PBL § 19

A	Ved trekking av dispensasjonssøknad før det foreligger vedtak betales 75% av gebyr i 5.2 A1 eller A2.
---	---



6. Landbruk

6.1 Deling av grunneiendommer	
Deling av grunneiendommer (jordloven)	kr 2 000,-

6.2 Landbruksvikar	
Leie av landbruksvikar ved sykdom	kr 2 100,- pr dag eks mva.
Leie av landbruksvikar andre oppdrag (ferie/fritidsavløsning)	kr 2 280,- pr dag eks mva.

6.3 Konesjon	
Behandling av søknad om konesjon.	Kr 5 000,-

7. Diverse avgifter

Tinglysningsgebyr
Tinglysningsgebyr for ny eiendom, dokumentavgift, erklæringer, matrikelbrev, eierseksjonering etc. til Statens kartverk faktureres etter de til enhver tid gjeldende satser.

