



Forskrift om gebyr for byggesaksbehandling i Sarpsborg kommune

GEBYRER VEDTATT AV SARPSBORG BYSTYRE MED HJEMMEL I:

- § 33-1 i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.

REGULATIVET ERSTATTER TIDLIGERE GJELDENDE REGULATIV OG GJØRES
GJELDENDE FRA 01.01.2025

Dato: 15.12.2022

Revidert: 30.12.2024

Vedtatt av bystyret: 15.12.2022

A. Generelle bestemmelser

A.1. Formål

Gebyrforskriften skal sikre at kommunens utmåling av gebyrer for behandling av byggesaker skjer i samsvar med lov om planlegging og byggesaksbehandling § 33-1 (selvkostprinsippet).

A.2. Virkningstidspunkt

Denne gebyrforskriften gjelder for alle søknader og betalingspliktige henvendelser som kommunen mottar fra og med virkningsdatoen som fastsettes av bystyret.

A.3. Betalingsplikt

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

Grunngebyr, tiltaksgebyr eller eventuelle tilleggsgebyr skal betales for alle søknadspliktige tiltak. Ved forhåndskonferanser eller annen veiledning utover det kommunen er pålagt å gi, skal det kun betales et særskilt fastsatt gebyr.

A.4. Betalingstidspunkt

Alle tjenester faktureres etter at kommunen har truffet vedtak i saken, dersom søkeren trekker søknaden, eller dersom saken avvises fordi søknaden er ufullstendig.

Avholdte forhåndskonferanser eller annen veiledning utover det kommunen er pålagt å gi, faktureres etter at møtet har funnet sted.

A.5. Urimelig gebyr

Den betalingspliktige eller dennes representant kan søke om lavere gebyr. Kommunedirektøren, eller den han/hun har gitt fullmakt, kan også redusere gebyret av eget tiltak.

Gebyret kan bare nedsettes dersom fullt gebyr fremstår som åpenbart urimelig. I vurderingen skal kommunens arbeid og kostnader med behandlingen av saken vektlegges. Forhold som ikke knytter seg til kommunens arbeid, kostnader og saksbehandling, kan ikke vektlegges.

A.6. Gebyrreduksjon som følge av saksbehandlingstid

Ved overskridelse av frister skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides, jf. SAK10 § 7-6.

A.7. Tilsyn

For gebyrbelagte tjenester som saksbehandling av søknader utgjør kostnader forbundet med tilsyn ca. 25 % av gebyrgrunnlaget.

A.8. Klageadgang

Gebyr som er fastsatt med hjemmel i gebyrforskriften kapittel B, C og D.1. – D.9., kan ikke påklages. Gebyrer som er skjønnsmessig fastsatt med hjemmel i A.5., D.9. og D.10. kan påklages.

Klagen skal sendes til kommunen.

B. Grunngbyrene

Grunngbyret skal betales for kommunens opprettelse av saken.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
B.1.	Søknad med ansvarsrett levert gjennom elektroniske søknadsportaler	Per søknad	385
B.2.	Søknad med ansvarsrett levert på papir eller e-post	Per søknad	1 600
B.3.	Søknad uten ansvarsrett levert gjennom elektroniske søknadsportaler	Per søknad	385
B.4.	Søknad uten ansvarsrett levert på papir eller e-post	Per søknad	1 200

C. Tiltaksgebyrene

C.1. Generelt

C.1.1. Beregningsgrunnlag og rabattordning for byggesaker

For nye boliger og fritidsboliger fastsettes enhetspriser. Det samme gjelder tiltak som ikke kan måles etter bruksareal (BRA) og/eller bebygd areal (BYA). Areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 for alle etasjer.

Flere tiltak av samme karakter på en bygning som omsøkes samtidig, gebyrberegnes som ett tiltak. Dersom tiltakene hver for seg gir endring i BRA/BYA slås dette sammen. Gjelder tiltakene forskjellige eksisterende eller nye bygninger, gebyrberegnes tiltakene for hver bygning/tiltak.

C.2. Bolig- og fritidsbebyggelse

C.2.1. Oppføring av nye boenheter som frittliggende, som tilbygg/påbygg/underbygg, samt oppdeling og bruksendring til ny(e) boenhet(er)

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.2.1.1.	Ny enebolig/fritidsbolig uten sekundærleilighet	Boenhet per bygg	39 500
C.2.1.2.	Ny enebolig med én sekundærleilighet	Boenhet per bygg	46 200
C.2.1.3.	Ny tomannsbolig	Boenhet per bygg	56 200
C.2.1.4.	Andre nye bolig-/fritidsbygg – For hver av de 2 første selvstendige boenhetene	2 første boenheter per bygg	72 600

C.2.1.5.	Andre nye bolig-/fritidsbygg – For hver boenhet utover 2 betales et tillegg	Boenheter per bygg utover de 2 første	16 600
C.2.1.6.	Bruksendring og oppdeling i eksisterende bebyggelse	Per nye boenhet	33 000

C.2.2. Andre tiltak som endres eller oppføres til bolig-/fritidsboligformål der tiltaket kan måles etter BRA, eller BYA der BRA ikke er målbart

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.2.2.1.	Til og med 15 m ²	Per tiltak	13 200
C.2.2.2.	Over 15 m ² til og med 50 m ²	Per tiltak	15 400
C.2.2.3.	Over 50 m ² til og med 100 m ²	Per tiltak	26 500
C.2.2.4.	Over 100 m ²	Per tiltak	28 600

C.2.3. Andre tiltak som oppføres til bolig-/fritidsboligformål der tiltaket ikke kan måles etter BRA eller BYA

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.2.3.1.	Sammenføyning av boenheter i boligbygg	Per boenhet som bringes til opphør	7 300
C.2.3.2.	Bryggeanlegg og enkeltbrygger	Ny eller utvidelse	13 200
C.2.3.3.	Private avløpsanlegg 1-49 PE (1-9 boenheter)	Per tiltak	13 200
C.2.3.4.	Private avløpsanlegg 50-1999 PE (tilsvarende 10-200 boenheter)	Per tiltak	39 500
C.2.3.5.	Fasadeendringer småhusbebyggelse	Per tiltak	8 850
C.2.3.6.	Fasadeendringer annen bolig-/fritidsbebyggelse	Per tiltak	17 600
C.2.3.7.	Terrasser, forstøtningsmurer og levegger	Per tiltak	6 600
C.2.3.8.	Skorsteiner	Per tiltak	2 200
C.2.3.9.	Andre konstruksjoner, herunder enkle trappeheiser i boligbygg og	Per tiltak	2 200

	mindre, prefabrikkerte svømmebasseng		
C.2.3.10.	Midlertidige bygg, konstruksjoner og anlegg i maks 2 år	Per tiltak	17 600
C.2.3.11.	Hovedombygging	Per bygg	30 800
C.2.3.12.	Reparasjon	Per tiltak	15 400

C.3. Næringsbygg / offentlige bygg

C.3.1. Nybygg / endret bruk eller utvidelse av næringsbygg / offentlige bygg måles etter BRA

		Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.3.1.1.		Til og med 15 m ²	Per bygg	28 600
C.3.1.2.		Over 15 m ² til og med 50 m ²	Per bygg	39 600
C.3.1.3.		Over 50 m ² til og med 100 m ²	Per bygg	50 700
C.3.1.4.		Over 100 m ² til og med 250 m ²	Per bygg	72 600
C.3.1.5.		Over 250 m ² til og med 500 m ²	Per bygg	94 700
C.3.1.6.		Over 500 m ² til og med 1000 m ²	Per bygg	116 500
C.3.1.7.		Over 1000 m ²	Per bygg	138 700

C.3.2. Tiltak som måles etter BYA, og som ikke har BRA

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.3.2.1.	Til og med 50 m ²	Per tiltak	11 000
C.3.2.2.	Over 50 m ² til og med 100 m ²	Per tiltak	22 000
C.3.2.3.	Over 100 m ²	Per tiltak	44 000

C.3.3. Andre søknadspliktige tiltak

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
C.3.3.1.	Fasadeendringer, antennemaster, forstøtningsmurer, levegger og andre konstruksjoner o.l.	Per tiltak	15 400
C.3.3.2.	Midlertidige bygg, konstruksjoner og anlegg i maks 2 år	Per bygg	19 800
C.3.3.4.	Hovedombygging	Per bygg	66 100
C.3.3.5.	Reparasjon	Per tiltak	33 000

C.4. Driftsbygninger i landbruket

C.4.1. Nybygg/bruksendring/tilbygg/påbygg som måles etter BRA

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.4.1.1.	Til og med 1 000 m ²	Per tiltak	33 000
C.4.1.2.	Over 1 000 m ²	Per tiltak	48 400

C.4.2. Tiltak som måles etter BYA, og som ikke har BRA

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.4.2.1.	Til og med 50 m ²	Per tiltak	22 100
C.4.2.2.	Over 50 m ² til og med 100 m ²	Per tiltak	33 000
C.4.2.3.	Over 100 m ²	Per tiltak	48 400

C.4.3. Andre tiltak

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.4.3.1.	Fasadeendringer, antennemaster, forstøtningsmurer, leegger og andre konstruksjoner o.l.	Per tiltak	13 200
C.4.3.2.	Midlertidige bygg, konstruksjoner og anlegg i maks 2 år	Per tiltak	17 600
C.4.3.3.	Hovedombygging	Per bygg	44 000
C.4.3.4.	Reparasjon	Per tiltak	22 100

C.5. Andre tiltak

C.5.1. Vann og avløpsledninger

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.1.1.	Stikkledning (ny endring eller forlengelse), per bygning	Per ledning	2 200
C.5.1.2.	Vann- og avløpsledning (ny, endring eller forlengelse)	Per påbegynt km	55 000

C.5.2. Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.2.1.	Bygg med bruksareal til og med 100 m ²	Per bygg	16 500
C.5.2.2.	Bygg med bruksareal over 100 m ² til og med 500 m ²	Per bygg	16 500
C.5.2.3.	Bygg med bruksareal over 500 m ²	Per bygg	16 500

C.5.2.4.	Andre tiltak som ikke kan måles etter bruksareal	Per tiltak	16 500
----------	--	------------	--------

C.5.3. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.3.1.	Ventilasjons-, sanitær-, brannvarslings-, brannslukningsanlegg m.m. Heis, rulletrapp og andre løfteinnretninger	Per tiltak	16 500

C.5.4. Oppføring av innhegning mot vei, skilt, reklameinnretning o.l.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.4.1.	Innhegning mot vei, skilt, reklameinnretninger o.l.	Per tiltak	16 500

C.5.5. Terrenginngrep

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.5.1.	På land	Per tiltak	11 000
C.5.5.2.	I sjø og vassdrag	Per tiltak	33 000

C.5.6. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp
C.5.6.1.	Veg	Per påbegynt km	55 000
C.5.6.2.	Etablering eller utvidelse av parkering til og med 10 plasser	Per tiltak	16 500
C.5.6.3.	Etablering eller utvidelse av parkering med mer enn 10 plasser	Per tiltak	33 000
C.5.6.4.	Etablering av landingsplass	Per tiltak	110 300

D. Tilleggsgebyrene

D.1. Søknad om ansvarsrett

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.1.1.	For innvilget eller avslått søknad om ansvarsrett, både for	Per ansvarsrett	2 700

	foretak og selvbygger		
--	-----------------------	--	--

D.2. Søknad om endring av innvilget tillatelse

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.2.1.	Ved søknad om endring av tiltaket	Per søknad	Inntil 30 % av tiltaksgebyret
D.2.2.	Innebærer endringen at tiltakets omfang øker i henhold til gebyrreglementet, justeres tiltaksgebyret i tråd med dette	Per søknad	

D.3. Søknad om igangsettingstillatelse

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.3.1.	Ved søknad om igangsettingstillatelse	Per søknad	2 200

D.4. Ferdigstillelse

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.4.1.	Midlertidig brukstillatelse	Per søknad	2 200
D.4.2.	Ferdigattest	Per søknad	1 100

D.5. Tiltak som er avhengig av dispensasjon eller unntak fra tekniske krav ved bruksendring m.m.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.5.1.	Dispensasjon fra arealplanformål, reguleringsplanformål, byggegrense mot sjø og vassdrag og/eller forbud som er gitt i pbl.	Hvert arealformål/bestemmelse	27 600
D.5.2.	Dispensasjon fra krav/bestemmelser gitt i arealplaner,	Hver bestemmelse	11 000

	reguleringsplaner og andre forskrifter til pbl.		
D.5.3.	Unntak fra bestemmelser i TEK10/TEK17	Hver søknad	11 000
D.5.4.	For søknader om dispensasjon fra mer enn ett forhold, betales 100 % av den høyeste dispensasjonssatsen og i tillegg 50 % av dispensasjonssatsen for hvert forhold utover dette ene		

D.6. Avbrutt søknad / trukket søknad

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.6.1.	Når saken avsluttes før førstegangsvedtak, enten ved at tiltakshaver / ansvarlig søker skriftlig trekker søknaden, eller saken avvises eller avsluttes av kommunen pga. manglende oppfølging fra søker	Min. 20 % og maks. 75 % av satsene for tiltaket	

D.7. Mangelfull søknad

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig skal det betales et gebyr for hvert utsendt mangelbrev. Kommunen vil gi tiltakshaver én mulighet til å rette feil og mangler. Gebyr påløper fra og med mangelbrev nummer 2. Se SAK10 kapittel 5 for utfyllende oversikt.

Eksempler på mangler (ikke uttømmende):
Manglende eller mangelfull nabovarsling
Manglende eller mangelfulle tegninger (plan, snitt og fasade)
Manglende eller mangelfullt situasjonskart
Mangelfull ansvarsdekning
Manglende dispensasjonssøknad
Manglende eller mangelfull gjennomføringsplan (for tiltak som krever ansvarlig foretak)
Manglende signering av tiltakshaver og/eller søker
Mangelfulle arealopplysninger

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
D.7.1.	Gebyr for utsendt mangelbrev	Per mangelbrev (utover 1)	110

D.8. Sakkyndig bistand i tilsynssaker

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

D.9. Ulovlighetsoppfølging

For kommunens arbeid med søknad om godkjenning av ulovlig utført tiltak betales et tilleggsgebyr tilsvarende 50 % av tiltaksgebyret. Tilleggsgebyret kommer i tillegg til tiltaksgebyret og grunngebyret, men frafalles helt eller delvis dersom ulovligheten ikke vanskeliggjør arbeidet med søknaden.

D.10. Fakturering etter medgått tid

Annet arbeid etter plan- og bygningsloven faktureres per time.

Dersom kommunen behandler saker som åpenbart fører til ekstraarbeid utover det som er forventet arbeidsmengde for sakstypen, skal det i tillegg betales timepris for den medgåtte tiden.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr.
D.10.1.	Gebyr for medgått tid til byggesaker. Ekstraarbeid utover det som er forventet arbeidsmengde for sakstype. Kommunen skal forhåndsvarsle.	Per time	2 400

Kommunen skal på forhånd varsle den betalingspliktige om arbeid som faktureres etter medgått tid.

E. Andre bestemmelser

E.1. Maksgebyr

Per sak kan det maksimalt beregnes et samlet gebyr på kr. 327 900

E.2. Forhåndskonferanser, andre møter og sammenstilling av veiledningsmateriell

Gebyr for forhåndskonferanser etter pbl. § 21-1 og/eller andre møter faktureres per konferanse/møte. Gebyret omfatter også forberedelser og ev. etterarbeid/referat.

	Beskrivelse	Beregningsenhet	Beløp i kr
E.2.1.	Gebyr for forhåndskonferanse	Per forhåndskonferanse	5 500
E.2.2.	Gebyr for andre møter	Per møte	1 050
E.2.3.	Sammenstilling av veiledningsmateriell	Per sammenstilling	1 700

E.3. Tvangsmulkt og overtredelsesgebyrer

Tvangsmulkt og overtredelsesgebyrer som gis i samsvar med plan- og bygningsloven kommer i tillegg til grunngelyr, tiltaksgebyr og eventuelle tilleggsgebyr