



1. Gebyrregulativ for behandling etter plan- og bygningsloven.

Fastsatt med hjemmel i plan- og bygningsloven 2008 § 33-1.

Vedtatt i kommunestyret sak xx/2025

Regulativet gjelder fra og med 1. januar 2026

Satsene øker iht selvkostmodellen:

§ 1 Gebyret omfatter

Saksbehandlingsgebyret skal dekke enhetens samlede utgifter etter selvkostprinsippet. Av dette kostnader til saksbehandling av plan- og byggesaker. Saksbehandlingsgebyret skal også dekke enheten sin andel til støttefunksjonar.

§ 2 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr. Gebyret rettes til tiltakshaver.

§ 3 Gebyrberegning og faktureringstidspunkt

Gebyr blir fastsatt ut fra gjeldende gebyrregulativ på det tidspunktet fullstendig søknad/planforslag eller bestilling av oppstartsmøte er registrert i kommunen. Faktura blir sendt ut etter at oppstartsmøte er avholdt, saken er behandlet/vedtak er fattet eller når søknaden er avvist/avsluttet. Gebyret for planprogram og konsekvensutredning faktureres ved vedtak av planprogram (§ 6, vedlegg I). Gebyret for konsekvensutredning (§ 8, vedlegg II), faktureres samtidig med gebyr for planforslag. Ved for sen betaling gjelder purregebyr etter gjeldende satser.

§ 4 Gebyr for dispensasjoner

Ved søknad om dispensasjon fra både kategori 1 og kategori 2 skal det faktureres gebyr for begge kategorier.

§ 5 Beregning av gebyr for reguleringsplaner

For planarbeid blir det gitt gebyr for:

- Oppstartsmøte
- Planforslag (dekar + m² BRA):

Gebyret for planforslaget blir beregnet når planforslaget er mottatt av kommunen til 1.gangs behandling. Gebyret til planforslaget blir regnet ut fra planområdets størrelse og per kvadratmeter bruksareal (m² BRA). Det vil si maksimalt bruksareal (m² BRA) som det åpnes for i planforslaget. Gebyrsatsen på tidspunkt for mottak av fullstendig planforslag gjelder.

For planområder som overstiger 25 dekar skal det både betales for kategori "0 - 25 dekar" og kategori "tillegg per dekar".

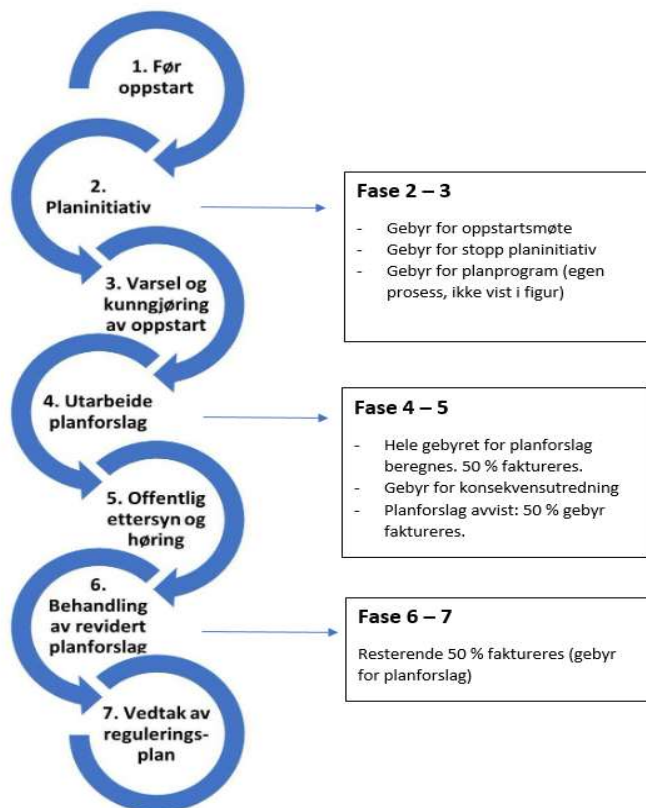
Følgende reguleringsformål er fritatt for arealgebyr:

- LNFR-områder (PBL § 12-5, nr 5)
- Friområde til offentlig formål (pbl § 12-5, nr 3)
- Grav- og urnelundar (pbl § 12-5, nr 5)
- Områder for naturvern (pbl § 12-5, nr 5)
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (pbl § 12-5, nr 5)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal være til offentlig formål (pbl §12-5, nr 2)

50 % av beregnet gebyr for planforslag faktureres når planforslag er mottatt (1. gangs behandling). Planforslaget blir ikke lagt ut til offentlig ettersyn eller sendt på høring før gebyret er betalt. Resterende 50 % faktureres ved innsending av planforslag til 2.gangs behandling. Endelig gebyr blir fastsatt når det er fattet vedtak eller saken blir avsluttet på annen måte. Selv om arealet i planforslaget blir redusert ved den politiske behandlingen blir ikke gebyret endret.

Det skal betales et tilleggsgebyr for planforslag som utløser:

1. krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. forskrift om KU § 6, vedlegg I.
 2. krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om KU § 8, vedlegg II.
- Planforslag som utløser KU § 6 og 8 skal kun betale for punkt 1.



Figur 1 Sted i prosessen hvor en kan få gebyr

§ 6 Definisjoner

Med mindre annet er spesifisert, angir m^2 – satsene bruksareal (BRA) som definert i Norsk Standard (NS 3940).

§ 7 Avslag

Dersom byggesøknaden blir avslått skal en betale 100 % av fullt gebyr iht. satsene.

§ 8 PBL § 12-8 Gebyr der kommunen avgjør at planinitiativ skal stoppes

Dersom administrasjonen finner at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan administrasjonen avgjøre at initiativet skal stoppes. Avgjørelsen kan ikke klages på, men forslagsstiller kan kreve å få den lagt frem for politisk avgjørelse. Krav om fremleggelse for politisk behandling må fremsettes innen 3 uker etter mottatt avgjørelse om å stoppe planinitiativet. Dersom politisk organ avgjør at planinitiativet skal videreføres, refunderes gebyret i sin helhet.

§ 9 Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse:

Plansaker:

Hvis kommunen overskrider frist på 12 uker for behandling av komplett planforslag skal gebyr reduseres med 10 % for hver påbegynte uke etter frist. Fristen kan forlenges med den tid som går med til supplering av mangler i planforslaget.

Ved avtalt ny frist, eller forlenget frist etter PBL § 12-11, beregnes reduksjon etter ny frist.

**§ 10 Klage**

Gebyrvedtaket i den enkelte sak kan ikke påklages. Kommunedirektøren sin avgjørelse på søknad om reduksjon av gebyr kan påklages til Statsforvalter etter reglene i forvaltningsloven.

§ 11 Gebyrreduksjon:

Kommunedirektøren kan redusere gebyret dersom det vurderes som åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader Plan- og forvaltning har hatt med saken, eller klart urimelig av andre grunner. Reduksjonen kan være på bakgrunn av kommunedirektørens vurdering eller etter søknad hvor det vises til særlig grunn.

Personlige eller sosiale forhold anses ikke som særlig årsak.

Søknad om reduksjon av gebyr utsetter ikke betalingsfristen. Frist for å søke reduksjon av gebyr er tre uker fra mottatt faktura.

§ 12 Avslutning av sak som følge av manglende oppfølging fra forslagsstiller.

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, blir saken avsluttet og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart.

Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper da nytt gebyr for oppstartsmøte.

Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.

§ 13 Ulovlighetsoppfølging, overtredelsesgebyr og tvangsmulkt PBL § 32 og byggesaksforskriften § 16-1 og 16-2

Ulovlighetsoppfølging iht. PBL § 32 og overtredelsesgebyr faktureres iht. byggesaksforskriften § 16-1 og § 16-2

Tvangsmulkt etter PBL § 32-5 fastsettes av kommunedirektøren.

Basisgebyr:	2026	2025	2024
Enebolig inntil 2. etg	kr 10 450	kr 10 090	kr 9 825
Tomannsbolig, rekkehus, terrasseblokk, boligblokk/sammenbygd boligbygg (+600kr pr enhet)	kr 15 310	kr 14 790	kr 14 410
Fritidsboliger	kr 9 740	kr 9 410	kr 9 170
Driftsbygninger / landbruksbygg over 1 000 m ² BRA	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Midlertidige bygg og anlegg som skal stå mer enn 2 år	kr 9 740	kr 9 410	kr 9 170
Nybygg med bruksformål industri, forretning, kontor, lager, off. bygg mv.	kr 20 180	kr 19 490	kr 18 995
Tilbygg bolig	kr 9 050	kr 8 740	kr 8 515
Tilbygg næring (+ 12 kr per m ² BRA) (ny 2014)	kr 9 050	kr 8 740	kr 8 515
Søknadspliktig ombygging (ny 2014)	kr 9 050	kr 8 740	kr 8 515
Brygge, molo m.m.	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Brønn, basseng, dam	kr 6 970	kr 6 730	kr 6 550
Garasje, naust, uthus, redskapshus o l over 70 m ² BRA	kr 7 660	kr 7 400	kr 7 205
Fasadeendring og tilbygg over 50 m ² BRA	kr 9 050	kr 8 740	kr 8 515
Mindre fasadeendring	kr 2 430	kr 2 345	Ny i 2025
Bruksendring	kr 9 050	kr 8 740	kr 8 515
Riving	kr 6 270	kr 6 050	kr 5 895
Byggteknisk installasjon, pipe, heis mv.	kr 5 570	kr 5 380	kr 5 240
Innhegning mot vei, skilt eller reklame	kr -	kr 5 380	kr 5 240
Fradeling av eiendom/Arealoverføring iht. PBL § 20-1 m	kr 5 570	kr 5 380	kr 5 240
Vesentlige terrenginngrep	kr 5 570	kr 8 070	kr 7 860
Vei og parkeringsplasser	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Endring av tillatelse	kr 8 360	kr 3 370	kr 3 275
Gebyr ved avbrudd på søknad som er påbegynt behandlet	kr 3 490	kr 2 370	kr 2 305
Mindre bygg teknisk arbeid	kr 2 460	kr 5 380	kr 5 240
Tiltak i grunnen (terreng/sjø)	kr 5 570	kr 6 050	kr 5 895
Andre tiltak	kr 6 270	kr 6 730	kr 6 550
Anneks	kr 6 970	kr 7 400	kr 7 205

b) Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-4 og som kan forestås av tiltakshaver			
	2026	2025	2024
Mindre tiltak på bebygg eiendom	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Alminnelige driftsbygninger i landbruket, inntil 1 000 m ² BRA	kr 6 270	kr 6 050	kr 5 895
Stølsus	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Midlertidige bygg og anlegg som skal stå mindre enn 2 år	kr 6 270	kr 6 050	kr 5 895
Fasadeendring og tilbygg mellom 0 og 50 m ² BRA	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Søknadspliktig ombygging (ny 2014)	kr 8 360	kr 8 070	kr 7 860
Garasje, naust, uthus, redskapshus o l inntil 70 m ² BRA	kr 7 660	kr 7 400	kr 7 205
Anneks	kr 6 160	kr 5 950	kr 5 795
Riving	kr 4 860	ny i 2026	ny i 2026
Bruksendring	kr 4 860	ny i 2026	ny i 2026
Vei/terrenginngrep	kr 3 240	ny i 2026	ny i 2026



c) Andre gebyr	2026	2025	2024
Dispensasjon kategori 1: Dispensasjon fra -Arealformål i kommune-/reguleringsplan -Plankrav -§ 1-8 i PBL	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Dispensasjon kategori 2: Andre dispensasjoner	kr 15 000	kr 15 000	kr 15 000
Igangsettingstillatelse	kr 3 420	kr 3 300	kr 3 210
Søknad om midlertidig brukstillatelse	kr 1 610	kr 1 550	kr 1 510
Registrering av ikke søknadspiktig tiltak	kr 660	kr 630	kr 610
Minstegebyr, andre typer arbeid	kr 2 500	kr 2 410	kr 2 345

d) Plansaker etter kapittel 12	2026	2025	2024
Reguleringsplan/detaljregulering			
Oppstartsmøte Jf. § 12-8	kr 4 260	kr 4 110	kr 4 000
Stopp av planinitiativ Jf. § 12-8	kr 21 240	kr 20 520	kr 20 000
Konsekvensutredning med planprogram, jf. forskrift om KU § 6, vedlegg I.	kr 21 240	kr 20 520	kr 20 000
Konsekvensutredning uten planprogram, jf. forskrift om KU § 8, vedlegg II	kr 5 310	kr 5 130	kr 5 000
Maksimalt gebyr for behandling av innsendt forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger, ekskl. gebyr for oppstartsmøte og behandling av konsekvensutredning med eller uten planprogram	kr 350 000	kr 350 000	kr 350 000
Maksimalt gebyr for behandling av innsendt forslag til detaljreguleringsplan for øvrige hovedarealformål, ekskl. gebyr for oppstartsmøte og behandling av konsekvensutredning med eller uten planprogram	kr 800 000	kr 800 000	kr 800 000
Planområdet areal	2026	2025	2024
Totalt areal fra 0 dekar inntil 25 dekar	kr 39 300	kr 37 970	kr 37 000
For areal over 25 dekar, betales et tillegg per dekar	kr 1 820	kr 1 750	kr 1 700
Tilleggsgebyr for bebyggelse/bruksareal (BRA) *	2026	2025	2024
Planforslagets total ny m2 BRA: 12 kr per m2 BRA	12kr per m2 BRA	12kr per m2 BRA	12kr per m2 BRA
Eksisterende m2 BRA som endrer formål**	7kr per m2 BRA	7kr per m2 BRA	7kr per m2 BRA

Endring etter forenklet prosess	2026	2025	2024
Politisk behandling: Endringer etter forenklet prosess	kr 21 240	kr 20 520	kr 20 000
Administrativ endring etter forenklet prosess	kr 10 620	kr 10 260	kr 10 000
Vurdering av planfremlegg som ikke er i tråd med kommuneplan	2026	2025	2024
Behandling av utbyggingsavtaler	kr 9 330	kr 9 010	kr 8 780
Gebyr for detaljplan som blir avvist etter 1. gangsbehandling	De 50 % som blir fakturert til 1.gang	De 50 % som blir fakturert til 1.gang	De 50 % som blir fakturert til 1.gang
Salg av kommunal grunn	2026	2025	2024
Gebyr på behandling av søknader om kjøp av areal fra Sauda kommune. Dette vil være i tillegg til gebyr for behandling etter PBL og matrikkellova, samt gebyr for tinglysing.	kr 10 350	kr 10 000	kr 10 000

* Det beregnes gebyr for arealer over og under terreng.

** Eksisterende BRA er BRA som skal bestå og som endrer formål. Arealet beregnes i henhold til Norsk Standard 3940.