

BETALINGSREGULATIV FOR BEHANDLING OG KONTROLL AV BYGGESAKER, DELINGSSAKER OG PRIVATE REGULERINGSPLANER M.M. I RYGGE KOMMUNE.

Vedtatt med hjemmel i pbl § 33-2 (pbl 2008, i kraft 01.07.2010)
Gjelder fra 01.01.2012.

A. GENERELT:

A.1. Hvilket regulativ skal brukes

Gebyrene skal beregnes etter det regulativet som gjelder den dato kommunen mottar en tilfredsstillende søknad eller begjæring/rekvisisjon (eierseksjonsloven/matrikkelloven).

A.2. Betalingstidspunkt

Før kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal tilhørende gebyr være betalt. Likeså skal kartforretnings- og aktuelle tinglysingsgebyr være betalt før det utstedes midlertidig forretning, målebrev eller registreringsbrev. For søknadssaker kan kommunen kreve at tilhørende gebyrer skal være betalt før saksbehandlingen tar til. For saker hvor gebyr skal beregnes etter medgått tid og kommunens utgifter til sakkyndig bistand, skal kommunen ved forskuddsbetaling skrive ut et foreløpig gebyr i samsvar med gitt overslag. Når kommunens arbeider er fullført, skal kommunen regne ut det endelige gebyret og skrive ut tilleggsregning eller tilbakebetale for mye betalt gebyr. Også for andre arbeider kan kommunen kreve at gebyret er betalt før kommunens arbeider starter. For arbeider som skal godtgjøres etter brukte timeverk, skal kommunen ved krav om forhåndsbetaling, stipulere gebyret. Til vanlig bør gebyrer som skal utregnes etter brukte timeverk og kommunens utgifter til sakkyndig bistand, utskrives etterskuddsvis. Ved store oppdrag kan kommunen skrive ut regning på utførte deler av arbeidet, men ikke oftere enn månedsvis.

A.3. Gebyr etter medgått tid.

I saken knytter til tilsyn etter pbl § 31-7, ulovlige byggearbeider og andre byggesaker hvis tidsbruk overstiger fastsatte satser med mer enn 50 %, skal det beregnes gebyr etter fastsatt tid. Timepris skal være kr 800,-. Det skal da være vedlagt timeliste for saken. Hva gjelder lovpålagt tilsyn generelt, så omfatter dette ca 10 % av byggesaksgebyret.

A.3. Tiltak igangsatt eller tatt i bruk uten eller i strid med tillatelse:

Dersom tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven er satt i gang eller tatt i bruk uten at det er gitt tillatelse, eller er utført i strid med regelverk eller betingelser i tillatelsen, beregnes fullt saksebehandlingsgebyr etter øvrige regler i dette regulativ, pluss et tilleggsgebyr på 100 %. Dersom ulovlige tiltak behandles uten at det foreligger søknad, kan samlet gebyr reduseres med 50 %, avhengig av saksbehandlingens omfang. For ulovlige tiltak som berører sårbare områder og enkeltobjekter – som strandsonen, LNF områder med vernesignatur og enkeltbyggverk og områder underlagt vernebestemmelser – er tilleggsgebyret 200 prosent av fullt behandlingsgebyr og minimum kr 8 000,-. Gebyr for behandling av

dispensasjon, og tillegg for mangelfull søknad eller melding, inngår i grunnlaget for beregning av tilleggsgebyr.

For byggverk som tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan tilleggsgebyret reduseres, avhengig av omfang og alvorlighetsgrad. Alle slike saker bør legges frem for planutvalget som referatsak.

A.4. Avbrutt arbeid

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

A.5. Fritak for gebyr

Når særlige grunner tilsier det, kan kommunen etter kommunalt fastsatte retningslinjer helt eller delvis gi fritak for betaling av kommunale gebyrer i en konkret sak.

Kommunestyret vedtar følgende retningslinjer:

Gebyrer etter gebyrregulativet for tekniske tjenester kan av vedkommende virksomhetsleder reduseres eller frafalles dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

1. Saken må være av mindre omfang; for bygge saker må tiltaket være i tiltaksklasse 1
2. Søkeren må være innenfor disse kategoriene:
 - 2.1. Lokal forening eller lag med ideelt formål som er berettiget kulturstøtte fra Rygge kommune (gjelder også dersom foreningen og laget arbeider lokalt både i Moss, Rygge og Råde)
3. Tiltaket skal ikke tjene næringsformål.
4. Hvis utmålt gebyr etter dette regulativet ansees urimelig og i strid med prinsippet om selvkost, skal rådmannen ha fullmakt til å redusere gebyrets størrelse.
5. Maksimale utskrevet gebyr for lovlige byggearbeider settes til kr 230 000,-
6. Minimumsgebyr for alle saker settes til kr 1600,-, der ikke annet uttrykkelig følger av gebyrregulativet.
7. Ved vedtak som medfører avslag på søknad vil det bli belastet fullt gebyr.

A.6. Tiltak som er avklart (pbl § 21-7, 2.ledd)

For søknadssaker som tilfredsstiller kravene i pbl § 21-7, 2. ledd og som er komplette ved 1. gangs innsendelse, skal det betales fullt gebyr for ansvarsgodkjenning og 70 % av aktuelt saksgebyr etter øvrige punkter.

A.7. Bevaringsverdige byggverk:

For tiltak i tråd med antikvariske prinsipper på byggverk som er fredet, regulert til spesialområde bevaring eller i kommuneplan eller -del plan underlagt vernebestemmelser, eller byggverk som i seg selv har høy verneverdi, kan gebyret reduseres med inntil 30 %.

A.8. Forhåndskonferanse, jf pbl § 21-1:

- | | |
|---|-----------|
| - Søknadssak enkel | kr 1600,- |
| - Søknadssak mer omfattende tiltaksklasse 2 | kr 3000,- |
| - Søknad komplisert tiltaksklasse 3 | kr 4200,- |

Der kommunen mottar søknad i samme sak innen ett år etter avholdt forhåndskonferanse, så reduseres byggesaksgebyret tilsvarende.

A.9. Klage:

Klage behandles i PMU og dersom klagen ikke tas til følge oversendes den Fylkesmannens juridiske avdeling i Østfold som er klageinstans for enkeltvedtak fattet med hjemmel i plan og bygningsloven.

B. Konkrete byggetiltak:

B.1. For saksbehandling med alle typer nybygg, samt for tilbygg, påbygg, underbygg og hovedombygging betales gebyr etter tiltakets bruksareal (BRA):

0 m ²	til	10 m ²	minstegebyr	kr. 1600,00
10 m ²	til	50 m ²	pr. m ²	kr. 85,00
50 m ²	til	200 m ²	"	kr. 65,00
200 m ²	til	400 m ²	"	kr. 53,00
400 m ²	til	600 m ²	"	kr. 43,00
Alt over		600 m ²	"	kr. 30,00

For hver etasje over og under betales et tillegg på 50 % av grunnarealtaksten. Der byggesaken gjelder flere bygg/boliger, beregnes gebyret samlet for hele bygningsmassen.

B.2.a. For saker som behandles etter plan- og bygningslovens § 20-2, b (alminnelige driftsbygninger i landbruket) reduseres det beregnede gebyr med 50 %, minstegebyr her fastsettes til kr. 1600,-.

Gebyr for saksbehandling av drivhus og plasthaller settes til 1/3 - del av ovennevnte arealgebyr og maksimalt kr. 50 000,-.

B.2.b. For saker som behandles etter plan- og bygningslovens § 20-2, a, c og d (meldinger for mindre byggearbeid på boligeiendommer) reduseres det beregnede gebyr med 20 %, minstegebyr her fastsettes til kr. 1600,-.

B.3. For midlertidige bygninger og tiltak betales fullt gebyr.

B.4. For saksbehandling/tilsyn med tiltak etter § 20 -1 som ikke kan måles etter grunnflate, som f.eks. konstruksjoner, våtrom, anlegg, installasjoner, fasadeendring, bruksendring, innhegning mot vei, skilt, reklameinnretning og riving, er gebyret kr. 1800,- for hvert enkelt tiltak dersom ikke annet fremgår av følgende:

B.4.a Vesentlige terrenginngrep (pbl § 20-1 bokstav k)

Enkel sak (tiltaksklasse 1): kr 2000,-

Mer omfattende sak (tiltaksklasse 2): kr 4000,-

Komplisert sak: (tiltaksklasse 3) medgått tid og utgifter til sakkyndig bistand.

Minste gebyr: kr 7500,-

B.4.b Konstruksjoner og anlegg (pbl § 20-1 f og l)

For enkle byggverk og konstruksjoner som er del av et anlegg og som inngår i tiltakssøknaden, f.eks. kiosk, enkle byggverk for renseanlegg, damhus, master o.l., er disse delene av tiltaket medregnet i nedenstående gebyrer.

I tillegg skal tiltakshaver refundere kommunens utlegg til sakkyndig bistand, (jf. pbl kap 25 med tilhørende forskrifter).

For konstruksjon og anlegg i komplisert sak (tiltaksklasse 3) skal gebyret beregnes etter brukte timeverk. Minstegebyr: kr 10000,-

B.4.c For konstruksjon og anlegg i enkel og mer omfattende sak er gebyret:

Parkerings-/opplagsplass, forstøtningsmur, kai, brygger, mudring, molo, o.l.

Enkel sak (tiltaksklasse 1): kr 7500,-

Mer omfattende sak (tiltaksklasse 2): kr 10000,-

Veger med tilhørende innretninger inntil 500 m lengde:

Enkel sak (tiltaksklasse 1): kr 5000,-

Mer omfattende sak (tiltaksklasse 2): kr 6500,-

For veger som er lengre enn 500 m, skal kommunen kreve et tillegg som svarer til de merkostnadene kommunen får for denne delen av sin saksbehandling.

Hvor del av eller innretning til et veganlegg er klassifisert som tiltak i høyere klasse enn hovedanlegget, f.eks. ei bru, skal kommunen kreve et tillegg som svarer til de merkostnadene kommunen får for denne delen av sin saksbehandling.

B.5. For saksbehandling/tilsyn i forbindelse med søknader om godkjenning av separate avløpsanlegg for spredt bebyggelse betales et gebyr på kr. 2100,-.

B.6. For behandling av søknad om fradeling av tomt/eiendom (pbl § 20-1 bokstav m) betales et gebyr på kr. 4000,- for saker som behandles i tråd med gjeldende reguleringsplan og kr 6000,- for delingssaker i uregulerte områder.

For delingssøknad som er samordnet med annen tiltakssøknad, f.eks. byggesøknad, skal delingssøknadsgebyret være 75 % av satsen.

B.7. For dispensasjonssøknader som avgjøres av kommunen betales et gebyr på kr. 8700,-

Kurante dispensasjonssaker i tråd med retningslinjer til arealdelen, kr 4700,-

Mindre tiltak på boligeiendom i LNF - område innenfor retningslinjene, underlagt administrativ behandling, kr 1600,- i dispensasjonsgebyr.

I søknader som omfatter flere dispensasjonsforhold påløper det et gebyr på kr 1600 for hvert dispensasjonsforhold

B.8. For dispensasjonssøknader som avgjøres av kommunen etter uttalelse fra annen myndighet betales et gebyr på kr. 10 000,-.

- B.9. Mindre vesentlige endring av tillatelse: kr 1600,-. Vesentlige endringer 75 % av satsene for nybygg, jf dog minstesats.
- B.10. Stikkprøvekontroll (tilsyn, tekniske prøver), jfr. plan- og bygningslovens kap 25 og § 33-2, kan kommunen forlange utført for tiltakshavers regning.
- B.11. Ved fornyelse av tidligere godkjent søknad/melding betales 25 prosent av satsene, dog ikke mindre enn minstegebyret på kr. 1600,- (minstegebyr).
- B.12. For behandling av søknad om lokal godkjenning av foretak og selvbygger for ansvarsrett etter byggesaksforskriftens § 6-8, betales et gebyr på kr. 1600,-. For sentralt godkjente foretak påløper et gebyr på kr 500,-.
- B.13. For behandling av søknader om bruksendringer betales 1/2 parten av pris pr m² som for nybygg. Bruksendring til ny boenhet faktureres som ordinært nybygg.
- B.14. For behandling av søknader om igangsettingstillatelse påløper et gebyr på kr. 1600,- for hver delsøknad om igangsettingstillatelse.
- B.15. For behandling av mangelfulle eller feil innsendte søknader om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, påløper gebyr på kr 1600,-. Ellers gebyrfritt.
- B.16. For behandling av søknader om innsetting av nye ildsteder tas et minstegebyr på 1600,- som også omfatter ansvarsrett.
- B.17. For søknader som sendes inn elektronisk via ByggSøk reduseres gebyret med 10 %.

C. DETALJREGULERING, KONSEKVENsutredninger og Endring av Reguleringsplan

- C.1. **Planavklaringsmøte (oppstartsmøte) med referat (per møte)**
kr. 7000,-
Hvor det innen ett år kommer søknad om godkjenning i samme sak, skal reguleringsgebyret reduseres med betalt gebyr for gjennomført planavklaringsmøte.
- C.2. **Forespørsel om igangsetting av planarbeid som behandles politisk**
kr. 7000,-
- C.3. **Grunngebyr** for alle innsendte planforslag: kr. 50.000,-
- C.4. **Arealgebyr:**
Areal inntil 5 da: pr. påbegynt da.....8 000,-
Areal 5 – 10 da: tillegg pr. påbegynt da:.....6 000,-
Areal over 10 da, tillegg pr. påbegynt da:.....4 000,-

Arealgebyr beregnes kun for arealer som inngår i reguleringsformål

byggeområder og samferdselsanlegg, jfr. Pbl. § 12-5 nr. 1 og 2 .

Ved skriftlig tilbaketrekking av en sak før den legges ut til offentlig ettersyn, skal gebyret reduseres til 50 % av fullt gebyr. Det samme gjelder dersom kommunen forkaster utkastet.

Annonsekostnader for kunngjøringer skal refunderes av forslagstiller. Dette gjelder også annonsering av utbyggingsavtaler.

Kommunen kan kreve et tilleggsgebyr pr. time dersom forslagsstiller fremmer endringsforslag underveis.

Gebyret belastes forslagsstiller, uansett antall hjemmelshavere innenfor planområdet.

C.5. Planer med krav til konsekvensutredning

Reguleringsplaner som har et omfang som utløser krav til konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger betales et gebyr på kr. 30.000,-. Dette kommer i tillegg til gebyrberegning etter C4

C.6. Mindre endringer

For mindre og små endringer i reguleringsplanen betales et gebyr på kr. 20.000,-.

C.7. Maks gebyr

Maksimalt gebyr for planbehandling er kr. 300.000,-.

C.8. Urimelig gebyr

Hvis gebyret ansees å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnader kommunen har hatt med saken, kan kommunalsjef fastsette et passende gebyr.

C.9. Tidspunkt for fakturering og betaling

Gebyr for arealplaner faktureres etter planens første gangs behandling i kommunen før videre behandling eller før planen legges ut til offentlig ettersyn i de tilfellene utleggelse besluttet administrativt. Gebyr for konsekvensutredning faktureres etter godkjenning av planprogrammet i kommunen. Mindre reguleringsendringer faktureres når vedtak fattes. Betaling skjer etter det regulativ og de satsene som gjelder på det tidspunkt fullstendig planforslag/forslag til planprogram sendes til behandling i kommunen. Ved for sen betaling påløper gebyr som vedtatt av kommunestyret. Så lenge gebyr ikke er betalt, kan kommunen nekte å fatte nye vedtak i samme sak eller for samme eiendom. Ved for sen betaling kan innkrevingen overlates til inkassobyrå. Kommunen kan også nekte å behandle en sak/utføre tjeneste der rekvirenten er skyldig gebyr for annen sak/tjeneste hjemlet i plan- og bygningsloven.

D. For øvrig gjelder følgende regler:

D.1. Byggesaker:

Gebyret faktureres når vedtak fattes. Igangsettelse, brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

D.2. Deling og grensejustering:

Gebyret betales når vedtak etter plan- og bygningsloven er fattet, men før oppmålingsarbeidet igangsettes.

REVISJONER:

- REVIDERT PR. 01.01.2002.
- REVIDERT I KOMMUNESTYRET 20.06.02, VIRKNING F.O.M. 26.06.02.
- REVIDERT I KOMMUNESTYRET 15.05.03 MED VIRKNING F.O.M. 06.06.03
- ØKNING 20 %, 07.01.99. --
- ØKNING 5 %, 01.01.2000.
- ØKNING 18%, 01.01.2001.
- ØKNING 3 %, 01.01.2002
- ØKNING 14 %, 01.01.2003
- INGEN ØKNING FRA 2003 TIL 2004
- ØKNING 18 %, 01.01.2005 (BUDSJETTVEDTAK)
- ØKNING REGULERINGSGEBYRER I HENHOLD TIL KOMM.STYREVEDTAK 31.03.2005.
- ØKNING 3,5 % 01.01.2006 (BUDSJETTVEDTAK)
- ØKNING 0 % 01.01. 2007 (BUDSJETTVEDTAK)
- Endring gjeldende fra 01.10.2007
- Endring gjeldende pr 01.01.2009 (BUDSJETTVEDTAK)
- Endring gjeldende pr 01.01.2010 (BUDSJETTVEDTAK)
- Endring gjeldende pr 01.07.2010 (KOMMUNESTYREVEDTAK)
- Endring gjeldende pr 01.01.2011 (BUDSJETTVEDTAK)