

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i Lørenskog kommune

KAP 1 - ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for søknadspiktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr etter satser som framgår av regulativet. Gebyr skal dekke kommunens kostnader med tjenestene. Betaling av gebyr er et vilkår for å få utført tjenesten det søkes om. Det fastsatte gebyret skal betales uavhengig av senere endring, f.eks. ved endring etter klage på vedtak, refusjon eller eventuell søknad om redusert gebyr eller ved klage på gebyr.

1.2 Betalingstidspunkt

Gebyr fastsettes etter de satser som gjelder på det tidspunkt kommunen har fattet vedtak. Ved klage på bygge/delesaker utsettes ikke betalingsfristen. Gebyret skal i hovedregel betales før igangsetting.

1.3 Særskilte kostnader

Nødvendige utgifter til tinglysing og annet som kommunen utreder som ledd i behandlingen, betales i tillegg til fastsatt gebyr. Dersom kommunen engasjerer sakkyndig bistand, jf. plan- og bygningslovens § 33-1, betales slike utgifter i tillegg til fastsatt gebyr.

1.4 Søknader som fører til avslag – søknader som er trukket

Ved avslag på søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4 fastsettes gebyr for saksbehandling inntil førstegangsvedtak (grunnbeløp), tilleggsgebyr for hver boenhet medregnes ikke ettersom et avslag ikke medfører merarbeid og merkostnad.

Saker som er trukket før det er fattet vedtak, faktureres etter timebruk og gebyr for timepris. Dersom en byggesøknad trekkes etter at tillatelse til tiltak er gitt refunderes ikke gebyr.

1.5 Klageadgang

Gebyrregulativet er en forskrift fastsatt av Lørenskog kommunestyre og kan ikke påklages. Avvisning av klage på anvendelsen av regulativet kan i henhold til forvaltningsloven påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus. Ved feil i beregning av gebyr kan kommunen gjøre en ny vurdering og fatte en ny avgjørelse.

1.6 Fravikelse av gebyrregulativet

Ved gebyrfastsettelsen kan virksomhetsleder vurdere å sette ned gebyr, bl.a. for mindre byggverk og/eller mindre tiltak, bl.a. mindre tiltak inntil 50 m² i tomter regulert til friområder, grav- og urnelunder, offentlig grøntstruktur, vern av kulturmiljø eller kulturminne.

KAP 2 - GEBYR FOR BYGGESAKER

Gebyrsatser deles i grunnbeløp og tillegg.

Grunnbeløp dekker avdelingens kostnader for saksbehandling inntil førstegangsvedtak inkl. veiledning/møte, interne avklaringer og administrative arbeider osv. Gebyrsatsen gjelder for både tillatelse og avslag.

Tillegg dekker avdelingens kostnader fra førstegangsvedtak som matrikkelføring, tilsyn, oppfølging, administrative arbeider osv. Gebyrsatsen medregnes for hver ny boenhet eller tiltak, men medregnes ikke ved avslag.

2.1 Redusert gebyr	2020
2.1.1 Redusert gebyr for energikonvertering og reduksjon av klimagassutslipp gis for nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg dersom passivhusstandard og nullutslippstandard benyttes. Minimumskrav er 30 % reduksjon på forbruk og minst 20 % bruk av fornybar energi. Rabatten blir refundert under forutsetning av at energikravene og reduksjonene kan dokumenteres ved søknad om ferdigattest.	-15%
2.2 Nye boliger	
2.2.1 Tillegg for ny boenhet, per boenhet	4 800
2.2.2 Grunnbeløp for enebolig, enebolig med sekundærbolig, tomannsbolig. Over 4 boenheter i en søknad beregnes det etter konsentrert småhusbebyggelse.	27 800
2.2.3 Grunnbeløp for konsentrert småhusbebyggelse, per søknad. Over 20 boenheter per søknad beregnes det etter blokkbebyggelse, første blokk.	149 000
2.2.4 Grunnbeløp for blokkbebyggelse, per søknad og for første blokk	368 000
2.2.5 Grunnbeløp for blokkbebyggelse fra blokk nummer 2, per blokk	46 000
Gebyret skal ikke overstige 1 200 000 kr per søknad	
Eksempel:	
• Enebolig: $27\,800 + 4\,800 = 32\,600$ kr	
• Tomannsbolig: $27\,800 + (2 * 4\,800) = 37\,400$ kr	
• En blokk med 40 leiligheter i en søknad: $368\,000 + (40 * 4\,800) = 560\,000$ kr	
4 blokker med til sammen 160 leiligheter i en søknad: $368\,000 + (160 * 4\,800) + (3 * 46\,000) = 1\,274\,000$ – Maks 1 200 000 kr	

2.3 Nybygg: Garasje, carport, parkeringshus/anlegg, lager, uthus o.l. (uten rom for varig opphold eller beboelse)	
2.3.1 Grunnbeløp for tiltak 0-70 m ² , per søknad	8 300
2.3.2 Tillegg for tiltak 0-70 m ² , per tiltak	2 700
2.3.3 Grunnbeløp for tiltak 71-300 m ² , per søknad	13 900
2.3.4 Tillegg for tiltak 71-300 m ² , per tiltak	6 500
2.3.5 Grunnbeløp for tiltak 301-600 m ² , per søknad	27 800
2.3.6 Tillegg for tiltak 301-600 m ² , per tiltak	8 300
2.3.7 Grunnbeløp for tiltak 601-1000 m ² , per søknad	41 500
2.3.8 Tillegg for tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	13 900
2.3.9 Grunnbeløp for tiltak > 1000 m ² , per søknad	48 500
2.3.10 Tillegg for tiltak > 1000 m ² , per tiltak	20 000
2.4 Ikke boligbygg – Nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg, endringer	
<ul style="list-style-type: none"> • Kontor, næring, forretning, hotell, restaurant, flerbruksbygg o.l. • Skole, barnehage, offentlig bygg, idrettsbygg, samferdsel- og kommunikasjonsbygg o.l. • Sykehus, klinikk, legekantor, helsebygg, kulturbygg, bygg for religiøse aktiviteter o.l. 	
2.4.1 Grunnbeløp for tiltak 0-300 m ² , per søknad	27 800
2.4.2 Tillegg for tiltak 0-300 m ² , per tiltak	8 000
2.4.3 Grunnbeløp for tiltak 301-600 m ²	48 500
2.4.4 Tillegg for tiltak 301-600 m ² , per tiltak	13 900
2.4.5 Grunnbeløp for tiltak 601-1000 m ²	68 000
2.4.6 Tillegg for tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	20 000
2.4.7 Grunnbeløp for tiltak > 1000m ² ,	108 000
2.4.8 Tillegg for tiltak > 1000m ² , per 1000 m ² eller per etasje	35 000
Gebyret skal ikke overstige 1 200 000 kr.	
For kombinasjonsbygg (f.eks. forretning og boliger beregnes det etter satser for grunnbeløp til boliger (grunnbeløp og tillegg) og for forretning (tillegg),	
<i>Eksempel:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Blokk med forretningsetasje 2 000 kvm og 80 leiligheter + garasjeanlegg: 368 000 + (2 * 35 000) + (80 * 4 800) + 48 500 = 806 7300 kr</i> • <i>Idrettsanlegg 10 000 kvm: 108 000+ (10 * 35 000) = 458 000 kr</i> 	
2.5 Andre tiltak	
2.5.1 Fasadeskilt- og reklameinnretninger til og med 5 skilt, per søknad	4 500
2.5.2 Fasadeskilt- og reklameinnretninger over 5 skilt, per søknad	7 000
2.5.3 Frittstående skilt- og reklameinnretninger, per skilt	7 000
2.5.4 Tillegg for skilt, per søknad	4 200
2.5.5 Mindre tiltak/anlegg: Støttemur, støyskjerm, innhegning, levegg ≤ 50m, teknisk anlegg, paviljong, mindre bro/parkanlegg, riving <100m ² , LNFR- driftsbygning ≤1000 m ² , plashall og arbeidsbrakker ≤ 300 m ² , fasadeendring, heis, brantrapp o.l.	4 200
2.5.6 Større tiltak/anlegg: Støttemur, paviljong, bro, parkanlegg, veianlegg, støyskjerm >50m, teknisk anlegg, større terrenginngrep, riving >100 m ² , driftsbygning >1000 m ² , plashall, bolig- og arbeidsbrakker som andre midlertidige brakker > 300 m ² , vesentlig terrenginngrep, fasadeendring o.l.	11 000
2.5.7 Tillegg for anlegg, per tiltak	4 200
2.5.8 For mindre tiltak som ikke er beskrevet over beregnes gebyr etter timebruk, per time. For eksempel pipe.	1390
2.5.9 For igangsettingstillatelse fra nr. 3 beregnes gebyr etter timebruk. Igangsettingstillatelse nr 1 og 2 er inkludert i tilleggsbeløp.	1390

2.6 Oppdeling eller sammenføyning av bolig, pbl. § 20-1g – Fradeling av tomt	
2.6.1 Opprette ny boenhet i eksisterende bolig - Fradeling av tomt 6 timer i gjennomsnitt per søknad. Tillegg beregnes som etter nye boliger.	8 000
2.6.2 Sammenføyning av boenheter	5 600
2.6.3 Tillegg for fradeling av tomt (for erklæring og annet arbeid)	2 500
2.7 Endringer i eksisterende boligbygg Tilbygg, påbygg, underbygg. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt. Bruksendring til annen virksomhet	
2.7.1 Bruksendring, tilbygg/påbygg/underbygg: 0-50 m ² , uten hoveddel/beboelsesrom	5 600
2.7.2 Bruksendring, tilbygg/påbygg/ > 50m ² , uten hoveddel/beboelsesrom	8 500
2.7.3 Tillegg for endring uten oppholds/beboelsesrom	2 800
2.7.4 Bruksendringer, tilbygg/påbygg/underbygg: ≤ 50 m ² med overdel/beboelsesrom	9 000
2.7.5 Bruksendringer, tilbygg/påbygg/underbygg > 51 m ² med hoveddel/beboelsesrom	13 000
2.7.6 Tillegg for endring med hoveddel/beboelsesrom	6 900
Tilbygg, påbygg, nybygg, bruksendring i i ikke bolig-bygg fra 300 m ² : Se under 2.4	
<ul style="list-style-type: none"> • Kontor, næring, forretning, hotell, restaurant, flerbruksbygg o.l. • Skole, barnehage, offentlig bygg, idrettsbygg, samferdsel- og kommunikasjonsbygg o.l. • Sykehus, klinikk, legekantor, helsebygg, kulturbygg, bygg for religiøse aktiviteter o.l. 	
2.8 Endring av tillatelse	
2.8.1 Endringer som ikke innebærer økning av bebygd areal og/eller bruksareal	7 500
2.8.2 Endringer som innebærer økning av bebygd area og/eller bruksareal	12 500
2.9 Godkjenning av ansvarsrett (selvbygger)	
2.9.1 Søknader om ansvarsrett for selvbygger beregnes etter timebruk, per time	1 390
2.10 Ulovligheter	
Der ulovlighet er rettet opp etter tilsyn: Ingen tilleggsgebyr utover overtredelsesgebyret, jfr. SAK 10	
2.10.1 Ulovlighet godkjent i ettertid: Gebyr beregnes etter øvrige satser i regulativet	
2.10.2 Mertid ved tidskrevende saker beregnes det i tillegg gebyr etter timebruk, per time	1 390
2.11 Dispensasjoner etter pbl. kap. 19	
2.11.1 Kategori 1: Behandlet administrativt for garasje, uthus, mindre tiltak, uten oppholdsrom/beboelsesrom	7 500
2.11.2 Kategori 2: Behandlet administrativt tiltak med beboelsesrom, oppholdsrom eller tidkrevende byggesak	16 500
2.11.3 Kategori 3: Dispensasjoner som fremmes til politisk behandling.	33 000
Ved søknader som havner i kategori 3 skal søker få beskjed om dette så tidlig som mulig etter at kommunen har sett at saken kan få et slikt omfang. Saker som i utgangspunktet er i kategori 2 kan i løpet av prosessen bevege seg over i kategori 3. Det er kommunens skjønn som avgjør dette.	

Gebyrregulativ for saksbehandling av planforslag og konsekvensutredninger i Lørenskog kommune (pbl. § 33-1)	2020
1 Reguleringsplaner	
Gebyrsatsen deles opp i et grunnbeløp og tillegg etter planområdets areal.	
1.1.1 Grunnbeløp	159 100
1.2 Gebyr for planområdets areal:	
1.2.1 Areal under 5000 kvm	0
1.2.2 Areal 5001-10000 (per kvm)	16,00
1.2.3 Areal 10001-20000 (per kvm)	8,00
1.2.4 Areal 20001-50000 (per kvm)	2,00
1.2.5 Areal 50001-75000 (per kvm)	0,50
1.2.6 Areal over 75000 kvm	0
1.3 Gebyr for bebyggelsen areal:	
Det betales gebyr for all bebyggelse innenfor planområdet, både bebyggelse over og under terreng. Eksisterende bebyggelse som skal bli stående og ny bebyggelse skal regnes med.	
1.3.1 BRA 0-5000 (per kvm)	32,00
1.3.2 BRA 5001-10000 (per kvm)	27,00
1.3.3 BRA 10001-20000 (per kvm)	21,00
1.3.4 BRA 20001-30000 (per kvm)	5,50
1.3.5 BRA 30001-50000 (per kvm)	2,50
1.3.6 BRA 50001-75000 (per kvm)	1,0
1.3.7 BRA over 75000 kvm	0
1.4 Konsekvensutredninger:	
For reguleringsplaner med konsekvensutredninger betales et tillegg på 1/3 av ordinært gebyr (dvs. grunnbeløp, gebyr for planområdets areal og gebyr for bebyggelsens areal samlet).	
1.5 Vesentlige avvik fra kommuneplan eller områdeplan og planer i Marka:	
For reguleringsplaner som avviker fra kommuneplan eller områdeplan, samt reguleringsplaner i Marka, betales et tillegg på 10 % av ordinært gebyr (dvs. grunnbeløp, gebyr for planområdets areal og gebyr for bebyggelsens areal samlet). For planer som har vært til prinsippbehandling etter gebyrregulativets § 1-4 og planforslaget er i tråd med vedtaket i prinsippbehandlingen, legges det ikke til for avvik fra kommuneplanen. For planer i Marka gjelder tillegget uansett.	
1.6 Prinsippavklaring: Grunnbeløp uansett størrelse. Gebyret faktureres for planinitiativ som fremmes for prinsipiell avklaring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 i politisk utvalg, formannskapet eller kommunestyret.	60 400
1.7 Mindre endringer	
Saksbehandling av mindre endringer i reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd: Grunnbeløp uansett størrelse	30 200
1.8 Dispensasjoner etter pbl. kap. 19	
1.8.1 Kategori 1: Behandles administrativt	7 500
1.8.2 Kategori 2: Dispensasjoner som fremmes for politisk behandling	16 500
1.8.3 Kategori 3: Dispensasjoner som fremmes for politisk behandling som i tillegg gjennom kompleksitetsnivå, mangelfull forberedelse fra søker eller andre forhold ved saken medfører betydelig ekstraarbeid for kommunen.	33 000
Ved søknader som havner i kategori 3 skal søker få beskjed om dette så tidlig som mulig etter at kommunen har sett at saken kan få et slikt omfang. Saker som i utgangspunktet er i kategori 2 kan i løpet av prosessen bevege seg over i kategori 3. Det er kommunens skjønn som avgjør dette.	
1.8.4 Der det søkes om flere dispensasjoner i samme søknad og disse kan avgjøres gjennom felles behandling, betales et tillegg på 10 % per dispensasjonsforhold. Der det er flere dispensasjoner knyttet til samme tiltak, men disse søkes om i flere omganger eller de av en eller annen grunn ikke kan avgjøres i felles behandling, faktureres hvert dispensasjonsforhold med fullt gebyr i henhold til sin kategori ovenfor.	
1.9 Betalingsbestemmelser	
<ul style="list-style-type: none"> a. Gebyr betales etter faktura fra Lørenskog kommune b. Gebyret beregnes etter det regulativet og de satser som gjelder på det tidspunkt fullstendig planforslag eller dispensasjonssøknad er mottatt av kommunen c. Gebyret skal betales uavhengig av utfall av behandling av planforslag eller dispensasjonssøknad. 	

Gebyrregulativ for arbeid etter matrikkelloven, seksjoneringsloven og plan- og bygningsloven i Lørenskog kommune	2020
Gebyr etter dette regulativ er hjemlet i matrikkellovens § 32 og forskrift § 16	
1 Saksbehandling	
Behandling av søknad om arealoverføring og opprettelse av volum (kubikkmeter) betales gebyr	13 500
Ordinære gebyr for oppretting av ny matrikkelenhet og arealoverføring kommer i tillegg.	
Det beregnes 50 % gebyr ved avslag.	
2 Oppretting av grunneiendom og festegrund	
For oppretting av ny matrikkelenhet og for hvert seksjonert uteareal betales følgende gebyr:	
Oppmålingsforretning	33 000
Ved oppretting av flere tilgrensede matrikkelenheter /uteareal samtidig betales 50 % av satsene for den 5. t.o.m. 10. matrikkelenheten. F.o.m. den 11. matrikkelenheten betales 20 % av satsene.	
3 Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning/ eller klarlegging av rettigheter	
For de første 2 grensepunktene	13 500
Deretter tillegg per punkt	500
4 Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning	
For de første 2 grensepunktene	18 750
Deretter tillegg per punkt	750
5 Grensejustering - grunneiendom	
Ved grensejustering av grunneiendom betales gebyr etter følgende tabell	
Oppmålingsforretning (0-500 kvm)	18 750
For grunneiendom er arealgrense for involverte eiendommer satt til 5 % av eiendommens areal. Maksimalgrensen er satt til 500 kvm. En eiendom kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20 % av eiendommens areal før justering.	
6 Grensejustering – anleggseiendom	
Ved grensejustering av anleggseiendom betales gebyr (0-500 kvm)	9 900
7 Arealoverføring - grunneiendom, festegrund og jordsameie	
Oppmålingsforretning: Ved arealoverføring av grunneiendom skal oppmålingsforretning og tinglysning gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift. For arealoverføring betales gebyr	13 500
8 Arealoverføring – anleggseiendom	
Ved arealoverføring av anleggseiendom skal oppmålingsforretning og tinglysning gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift. For arealoverføring betales gebyr (0-100 kvm)	12 850
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 vilkår for sammenføring er tilstede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum.	
9 Oppretting av grunneiendom, anleggseiendom og festegrund - kontorforretning	
For oppretting av ny matrikkelenhet som kan gjennomføres uten markaarbeid betales 65 % av satsene. Dette er særlig aktuelt for anleggseiendommer.	
10 Oppmåling av uteareal på eierseksjonering – utarbeidelse av måledokument	
For utarbeidelse av måledokument over uteareal, som tilleggsdel til bruksenhet, betales gebyr etter pkt. 2. Ved reseksjonering som medfører endring i en bruksenhets uteareal skal det utstedes nytt måledokument.	
11 Fradeling av grunn til offentlig veigrunn	
For fradeling av grunn som skal inngå i offentlig veigrunn skal betales gebyr etter medgått tid, per time	1 750
12 Oppmålingsforretning og matrikulering av deling, arealoverføring, oppmåling av eierseksjoner, samt grensepåvisning og justering	
Dersom areal eller andre forhold gjør at gebyret blir urimelig (lavt/høyt) kan gebyret beregnes etter medgått tid, per time.	1 750
13 Punktbeste	
For kartforretning over punktbeste betales 50 % av minstebeløpet i pkt. 2 dersom merking og oppmåling anses nødvendig. Dersom det er unødvendig med merking og oppmåling betales 25 % av minstebeløpet i pkt. 2.	
Der punktbeste skal måles og merkes i marka	14 800
Der punktbeste skal registreres	7 200

14 Annullert kartforretning/grensejustering	
Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket før den er fullført, må avvises, ikke lar seg matrikkeføre på grunn av endrede hjemmelsforhold eller evt. andre grunner ikke kan fullføres settes til 1/3 av gebyrsatsene i pkt. 2.	
15 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning	
For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning.	4 500
I tillegg faktureres gebyr for oppmålingsforretning etter pkt 2.	
Dersom matrikkelenhet må opprettes av grunner som skyldes kommunens oppmålingsmyndighet skal det ikke kreves ekstra gebyr utover det som følger av pkt. 2.	
16 Timesatser	
For oppmålingstekniske arbeider og kartarbeider som ikke kan beregnes etter de foranstående satser betales gebyr på grunnlag av anvendt timeverk.	
Saksbehandler, per time	1 750
17 Utstedelse av matrikkelbrev	
Matrikkelbrev inntil 10 sider, eks. mva.	175
Matrikkelbrev over 10 sider, eks. mva.	350
18 Seksjonering	
Saksbehandling av begjæring om oppdeling i eierseksjoner	17 000
Dersom det avholdes befarings skal per befarings betales	2 060
19 Dispensasjoner etter pbl. kap. 19	
Kategori 1: Administrativ behandling	7 500
Kategori 2: Dispensasjoner som fremmes for politisk behandling	16 500
Kategori 3: Dispensasjoner som fremmes for politisk behandling, som i tillegg gjennom kompleksitetsnivå, mangelfull forberedelse fra søker eller andre forhold ved saken som medfører betydelig ekstraarbeid for kommunen.	33 000
Ved søknader som havner i kategori 3 skal søker få beskjed om dette så tidlig som mulig etter at kommunen har sett at saken kan få et slikt omfang. Saker som i utgangspunktet er i kategori 2 kan i løpet av prosessen bevege seg over i kategori 3. Det er kommunens skjønn som avgjør dette.	
Der det søkes om flere dispensasjoner i samme søknad og disse kan avgjøres gjennom felles behandling, betales et tillegg på 10 % per dispensasjonsforhold. Der det er flere dispensasjoner knyttet til samme tiltak, men disse søkes om i flere omganger eller de av en eller annen grunn ikke kan avgjøres i felles behandling, faktureres hvert dispensasjonsforhold med fullt gebyr i henhold til sin kategori ovenfor.	
20 Betalingsbestemmelser	
<ul style="list-style-type: none"> • Gebyr skal betales etter faktura fra Lørenskog kommune • Gebyret beregnes etter det regulativet og de satser som gjelder på rekvisisjonstidspunktet. • Gebyrsatsene inkluderer hjelpemannskap, bilgodtgjørelse. Administrasjonsutgifter og arbeid med merking av grenser. • Gebyr for tinglysning og eventuelt dokumentavgift kommer i tillegg. 	