

17. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling

KAPITTEL 1 - ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for søknadspliktige 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 Viken. 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.

KAPITTEL 2 - GEBYR FOR BYGGESAKER

Gebyrsetter 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

2.1 Redusert gebyr	2021
2.1.1 Redusert gebyr for energikonvertering og reduksjon av klimagassutslipp gis for nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg dersom passivhusstandard og nullutslippsstandard 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 Nye boliger	2021
2.2.1 Tillegg for ny boenhet, per boenhet	5 000
2.2.2 Grunnbeløp for enebolig, enebolig med sekundærbolig, tomannsbolig. Over 4 boenheter i en søknad beregnes det etter konsentrert småhusbebyggelse.	28 500
2.2.3 Grunnbeløp for konsentrert småhusbebyggelse, per søknad. For over 20 boenheter per søknad beregnes det etter blokkbebyggelse, første blokk.	151 200
2.2.4 Grunnbeløp for blokkbebyggelse, per søknad og for første blokk	376 000
2.2.5 Grunnbeløp for blokkbebyggelse fra blokk nummer 2, per blokk	46 900

Gebyret skal ikke overstige 1 200 000 kr per søknad

Eksempel:

- *Enebolig: $28\,500 + 5\,000 = 33\,500$ kr*
 - *Tomannsbolig: $28\,500 + (2 * 5\,000) = 38\,500$ kr*
 - *En blokk med 40 leiligheter i en søknad: $376\,500 + (40 * 5\,000) = 576\,500$ kr*
 - *Fire blokker med til sammen 160 leiligheter i en søknad: $376\,000 + (160 * 5\,000) + (3 * 46\,900) = 1\,316\,700$ – Maks gebyr 1 200 000 kr*
-

2.3 Nybygg

Garasje, carport, parkeringshus/anlegg, lager, uthus o.l. (uten rom for varig opphold eller beboelse)

2.3 Nybygg	2021
2.3.1 Grunnbeløp for tiltak 0-70 m ² , per søknad	8 500
2.3.2 Tillegg for tiltak 0-70 m ² , per tiltak	2 800
2.3.3 Grunnbeløp for tiltak 71-300 m ² , per søknad	14 200
2.3.4 Tillegg for tiltak 71-300 m ² , per tiltak	7 000
2.3.5 Grunnbeløp for tiltak 301-600 m ² , per søknad	28 400
2.3.6 Tillegg for tiltak 301-600 m ² , per tiltak	8 500
2.3.7 Grunnbeløp for tiltak 601-1000 m ² , per søknad	42 500
2.3.8 Tillegg for tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	14 200
2.3.9 Grunnbeløp for tiltak > 1000 m ² , per søknad	49 500
2.3.10 Tillegg for tiltak > 1000 m ² , per tiltak	21 000

2.4 Ikke boligbygg

Nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg, endringer

- Kontor, næring, forretning, hotell, restaurant, flerbruksbygg o.l.
- Skole, barnehage, offentlig bygg, idrettsbygg, samferdsel- og kommunikasjonsbygg o.l.
- Sykehus, klinikk, legekontor, helsebygg, kulturbygg, bygg for religiøse aktiviteter o.l.

2.4 Ikke boligbygg	2021
2.4.1 Grunnbeløp for tiltak 0-300 m ² , per søknad	28 400
2.4.2 Tillegg for tiltak 0-300 m ² , per tiltak	8 500
2.4.3 Grunnbeløp for tiltak 301-600 m ²	49 500
2.4.4 Tillegg for tiltak 301-600 m ² , per tiltak	14 000
2.4.5 Grunnbeløp for tiltak 601-1000 m ²	69 000
2.4.6 Tillegg for tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	20 000
2.4.7 Grunnbeløp for tiltak > 1000m ² ,	110 500
2.4.8 Tillegg for tiltak > 1000m ² , per 1000 m ² eller per etasje	35 500

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),

Eksempel:

- *Blokk med forretningsetasje 2 000 kvm og 80 leiligheter + garasjeanlegg: 376 000 + (2 * 35 500) + (80 * 5 000) + 49 500 = 896 500 kr*
 - *Idrettsanlegg 10 000 kvm: 110 500+ (10 * 35 500) = 465 500 kr*
-

2.5 Andre tiltak

2.5 Andre tiltak	2021
2.5.1 Fasadeskilt- og reklameinnretninger til og med 5 skilt, per søknad	5 500
2.5.2 Fasadeskilt- og reklameinnretninger over 5 skilt, per søknad	8 500
2.5.3 Frittstående skilt- og reklameinnretninger, per skilt	7 000
2.5.4 Tillegg for skilt, per søknad	4 300
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 , plasthall og arbeidsbrakker ≤ 300 m ² , fasadeendring, heis, branntrepp o.l.	4 300
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 , plasthall, bolig- og arbeidsbrakker som andre midlertidige brakker > 300 m ² , vesentlig terrenginngrep, fasadeendring o.l.	11 400
2.5.7 Tillegg for anlegg, per tiltak	4 300

2.6 Oppdeling eller sammenføring av bolig, pbl. § 20-1g – Fradeling av tomt

2.6 Oppdeling eller sammenføring av bolig, pbl. § 20-1g – Fradeling av tomt	2021
2.6.1 Opprette ny boenhet i eksisterende bolig - Fradeling av tomt 6 timer i gjennomsnitt per søknad. Tillegg beregnes som etter nye boliger.	9 200
2.6.2 Sammenføring av boenheter	5 700
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 Endringer i eksisterende boligbygg	2021
2.7.1 Tiltak med BRA 0-50 m ² , uten hoveddel/beboelsesrom	5 700
2.7.2 Tiltak med BRA > 50 m ² , uten hoveddel/beboelsesrom	8 500
2.7.3 Tillegg for endring uten oppholds/beboelsesrom	2 850
2.7.4 Tiltak med BRA ≤ 50 m ² med overdel/beboelsesrom	9 200
2.7.5 Tiltak med BRA > 51 m ² med hoveddel/beboelsesrom	13 500
2.7.6 Tillegg for endring med hoveddel/beboelsesrom	7 000
For bygning som ikke er boligbygg med BRA > 300 m ² , se under punkt 2.4	

2.8 Endring av tillatelse

2.8 Endring av tillatelse	2021
2.8.1 Endringer som ikke innebærer økning av bebygd areal og/eller bruksareal	8 500
2.8.2 Endringer som innebærer økning av bebygd area og/eller bruksareal	13 000

2.9 Timepris: Gebyr som beregnes etter timebruk

2.9 Godkjenning av ansvarsrett (selvbygger)	2021
2.9.1 Mindre tiltak som ikke er beskrevet, f.eks. pipe, per time	1 420
2.9.2 Igangsettingstillatelse for nr 2, per time	1 420
2.9.3 Søknader om ansvarsrett for selvbygger per time	1 420
2.9.4 Mertid ved tidskrevende ulovlighetssaker, per time	1 420

2.10 Ulovligheter

Der ulovlighet er rettet opp etter tilsyn: Ingen tilleggsgebyr utover overtredelsesgebyret, pbl. §33-1 vedrørende gebyr, jfr. SAK-10 kap 16 om overtredelsesgebyr

2.10 Ulovligheter	2021
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	1 420

2.11 Dispensasjoner

2.11 Dispensasjoner etter pbl. kap. 19	2021
2.11.1	
Kategori 1: Behandlet administrativt for garasje, uthus, mindre tiltak, uten oppholdsrom/beboelsesrom	7 800
2.11.2	
Kategori 2: Behandlet administrativt tiltak med beboelsesrom, oppholdsrom eller tidkrevende byggesak	17 000
2.11.3	34 000
Kategori 3: Dispensasjoner som fremmes til politisk behandling. 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.	