

GEBYRREGULATIV FOR BYGGESAKSBEHANDLING I LØRENSKOG KOMMUNE

KAP 1 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

BETALINGSPLIKT

Den som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr. Gebyret faktureres tiltakshaver.

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. Merverdiavgift beregnes ikke på gebyrer.

TIDSPUNKT FOR GEBYRFASTSETTELSE

Gebyr fastsettes etter de satser som gjelder på det tidspunkt kommunen har mottatt komplett søknad om nytt tiltak eller endringsøknad.

FAKTURERINGSTIDSPUNKT

Gebyr for ulike sakstyper faktureres slik:

Forhåndskonferanser: Gebyr faktureres etter avholdt forhåndskonferanse.

Bygge- og delesaker: Gebyret faktureres når det er fattet vedtak i saken. Ved klage på bygge/delesaker utsettes ikke betalingsfristen. Det betales gebyr per tiltak.

Saker som er trukket, returnert eller avvist, faktureres når saken avsluttes uten realitetsvedtak.

SØKNADER SOM TREKKES, RETURNERES ELLER AVVISES

- Det kreves gebyr for saker som returneres som ikke søknadspliktige og saker som avvises.
- For byggesøknader som trekkes før vedtak er gitt eller søknader som avvises fastsettes gebyret til 50% av ordinært gebyr avgrenset oppad til 100 000 kr.
- For byggesøknader som trekkes etter at tillatelse er gitt, men før igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes byggegebyret til 80 % av ordinært gebyr.
- Dersom en byggesøknad trekkes etter at tillatelse til tiltak er gitt refunderes ikke gebyr.

SØKNADER SOM FØRER TIL AVSLAG

- Saken anses som avsluttet dersom det ikke er sendt endring/klage innen klagefristens utløp.
- Ved avslag på søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4 fastsettes et gebyr på 100% av ordinært gebyr.
- Gebyr for behandling av dispensasjonssøknader etter plan- og bygningsloven kapittel 19 faktureres fullt ut, uavhengig av avslag eller godkjenning.

KLAGEADGANG

Gebyrregulativet er en forskrift fastsatt av Lørenskog kommunestyre og kan ikke påklages. Avisning av klage på anvendelsen av regulativet kan i henhold til forvaltningsloven påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus.

GRUNNLAG:

Av byggesaksgebyret skal ca. 10 % dekke kostnadene med tilsyn, jf. plan- og bygningsloven § 33-1. Om kommunen ved tilsyn finner avvik i kontrolldokumentasjon, kan tiltakshaver belastes direkte for utgifter til dekning av sakkyndig bistand.

Ferdigattest er innberegnet i gebyret. Det betales selvstendig gebyr for midlertidig brukstillatelse. Det er ikke inkludert i gebyret som betales på søknadstidspunktet. For saker mottatt og godkjent før 01.09.17 tilkommer også gebyr for behandling av ferdigattest da dette ikke var inkludert tidligere.

Hvor ikke annet fremgår utgjør beregningsgrunnlaget for gebyret bruksareal BRA iht. NS 3940, avrundet nedover til nærmeste m². For areal som ikke har målbart bruksareal beregnes gebyret ut i fra bebygd areal, BYA. For beregning av bebygd areal (BYA) vises det til veileder T-1459. Ved tilbygg/påbygg som takoverbygg, karnapp, terrasse, takterrasse, herunder balkong, altan og veranda, utvidelse av eksisterende terrasse og andre tiltak som medfører utvidelse av arealet, utgjør det samlede tilleggsareal grunnlaget for fastsettelsen av gebyret.

Kommuneplanens definisjon av "småhusbebyggelse" gjelder.

ULOVLIGHETER

Ulovligheter saksbehandles i overensstemmelse med det saksbehandlingsgebyr forholdet ville ha utløst.

Ved oppfølging av ulovlige forhold kan kommunens merarbeid med selve søknaden kreves dekket etter medgått tid, for tiden **gebyr per time på 1 800 kr.**

GRØNT GEBYR:

For nye boenheter og nye næringsbygg/ervervsbygg gis det en rabatt på 15 % av byggesaksgebyret for bygg med passivhusstandard og nullutslippstandard. Rabatten vil bli refundert under forutsetning av at energikravene dokumenteres ved søknad om ferdigattest.

FORHÅNSKONFERANSE

Beskrivelse	Pris
Forhåndskonferanse med referat iht. plan- og bygningsloven	5 000

BOLIGBYGG/BOENHETER

Saksbehandling av boligbygg og nye boenheter i tilbygg/påbygg betales per selvstendig boenhet med gebyr etter følgende oppstilling:

Beskrivelse	Pris pr boenhet
Åpen, frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig	39 000
Konsentrert småhusbebyggelse pr enhet, uansett størrelse	25 000
Blokkbebyggelse: Per boenhet, uansett størrelse	19 000
Gebyret skal ikke overstige 1 500 000 kr per søknad	

TILBYGG/PÅBYGG TIL BOLIG UTEN NY BOENHET

Beskrivelse	Pris
0 - 50 m ²	13 000
Over 50 m ²	17 000

GARASJER, CARPORT OG UTHUS

Bestemmelsen gjelder både frittliggende bygning, tilbygg/underbygg og når garasje/carport/parkeringshus/garasjekjeller/anlegg inngår som egen del av bygning (bolig/kontor etc.)

Beskrivelse	Pris
0-70 m ²	14 000
71-200 m ²	24 000
201-500 m ²	34 000
501-1000 m ²	44 000
Over 1000 m ²	55 000

NÆRINGBYGG, ERVERVSBYGG

Beskrivelse	Pris
0-200 m ²	45 000
201-600 m ²	60 000
601-1000 m ²	75 000
Over 1000 m ²	75 000 + 30 kr/m ²
Gebyret skal ikke overstige 1 200 000 kr	

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Beskrivelse	Pris
Igangsetting boligbygg, næringsbygg	9 500
Igangsetting tilbygg og påbygg bolig, fasadeendring, terrasser,	5 500

ENDRING, REPARASJON, FASADEENDRING PBL § 20-1b og c

Beskrivelse	Pris
Reparasjoner	7 000
Fasadeendring mindre bygg (eksempel enebolig, tomannsbolig)	7 000
Fasadeendring større bygg	11 000

BRUKSENDRING PBL § 20-1d

Beskrivelse	Pris
Bruksendring av loft/kjeller/garasje/øvrige rom innenfor en boenhet, tilleggsdel til hoveddel eller motsatt	13 000
Andre bruksendringer, andre myndigheter ikke berørt	20 000
Andre bruksendringer, andre myndigheter er berørt	25 000

RIVING, PBL § 20-1e

Beskrivelse	Pris
BRA 0-100 m ²	15 000
Større enn 100 m ² BRA, krav om avfallsplan	18 000
Tillegg for registrert kulturminne	4 000

BYGNINGSTEKNISKE INSTALLASJONER, PBL § 20-1f

Beskrivelse	Pris
Ventilasjonsanlegg uten nabovarsling	5 000
Ventilasjonsanlegg med nabovarsling (kuldeanlegg og varmepumpe)	7 000
Automatisk brannvarslingsanlegg	5 000
Automatisk brannslukkingsanlegg	5 000
Felles VA-anlegg i grunn, inntil 50 boenheter	12 000
Felles VA-anlegg i grunn, over 50 boenheter	16 000
Heis, rulletrapp og liknende	7 000

OPPDELING ELLER SAMMENFØYNING AV AV BOLIG, PBL § 20-1g

Beskrivelse	Pris
Opprette ny boenhet i eksisterende bolig	15 000
Sammenføyning av boenheter	5 000

OPPFØRING AV INNHEGNING MOT VEG, PBL § 20-1h

Beskrivelse	Pris
Innhegning/forstøttingsmur/støyskjermer/levegger, lengde inntil 10 m	6 000
Innhegning/forstøttingsmur/støyskjermer/levegger, lengde 11 – 50 m	10 000
Innhegning/forstøttingsmur/støyskjermer/levegger, lengde over 50 m	12 000

SKILT, PBL § 20-1i

Gebynet gjelder per skilt.

Informasjonsskilt montert som en sammenhengende gruppe kan vurderes som et skilt dersom tekst har like fonter og er tilpasset byggets fasade.

Beskrivelse	Pris
Skilt- og reklameinnretninger på vegg, mur, gjerde og andre flater	8 500
Frittstående skilt- og reklameinnretning	11 000

MIDLERTIDIGE BYGNINGER, KONSTRUKSJONER, ANLEGG PBL §§ 20-1j, 20-4c

Beskrivelse	Pris
Brakker med areal mindre enn 100 m ² og andre konstruksjoner som faller inn under denne lovparagrafen	14 000
Brakker med areal over 100 m ²	25 000

Vedtatt av kommunestyret 13.12.17

Gjelder fra 01.01.18.

side 4

VESENTLIG TERRENGINNGREP, PBL § 20-1 k

Beskrivelse	Pris
Vesentlige terrenginngrep	15 000

ANLEGG AV VEG, PARKERINGSPLASS, PBL § 20-1I

Beskrivelse	Pris
Mindre parkeringsplass på terreng (inntil 15 biler)	13 000
Større parkeringsplass på terreng	17 000
Gangbro/kulvert og lignende	17 000
Veganlegg, kjørebrot/kulvert og lignende	20 000

DIVERSE TILTAK

Beskrivelse	Pris
For arbeid som ikke kan beregnes etter satser nevnt ellers i regulativet, herunder antenneanlegg, mobilstasjon, basseng, lekeplass, ballbinge, fotballplass, bretttrampe, sykkelbane, stikkledninger mm.	10 000

DRIFTSBYGNINGER I LANDBRUKET

Beskrivelse	Pris
Driftsbygninger i landbruket 0 – 1000 m ²	10 000
Driftsbygninger i landbruket over 1000 m ²	15 000

ENDRING AV TILLATELSE

Beskrivelse	Pris
Endringer som ikke innebærer økning av bebyggt areal og/eller bruksareal	7 000
Endring som innebærer økning av bebyggt areal og/eller bruksareal	9 000

LOKAL GODKJENNING

Beskrivelse	Pris
Søknader om lokal godkjenning og ansvarsrett	4 000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Beskrivelse	Pris
Midlertidig brukstillatelse bolig- og næringsbygg, nye boenheter	10 000
Midlertidig brukstillatelse for mindre tiltak og andre tiltak enn boliger, næringsbygg og oppretting av nye boenheter	7 000
Ferdigattest for tiltak godkjent før 2017- gebyrregulativ trodde i kraft	5 000

Vedtatt av kommunestyret 13.12.17

Gjelder fra 01.01.18.

side 5

DISPENSASJONER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KAP 19

Beskrivelse	Pris
Kategori 1	8 000
Kategori 2	16 000
Kategori 3	32 000

Kategori 1 er dispensasjoner som gis på delegert myndighet, det vil si at saken ikke fremmes for politisk behandling.

Kategori 2 er dispensasjoner som fremmes for politisk behandling.

Kategori 3 er 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.

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.