

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling 2024

Kapittel 1 - alminnelige bestemmelser

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 eller avvisning - 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.

Ved avvisning av søknad eller ved saker som er trukket før det er fattet vedtak, faktureres etter timebruk og gebyrsats for timepris. Dersom en byggesøknad trekkes etter at tillatelse er gitt, refunderes ikke gebyret for tillatelse.

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 statsforvalteren 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

Gebyrsatser deles i grunnbeløp og tillegg.

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

Tillegg er tidsbruk fra førstegangsvedtak inntil ferdigstillelse, og dekker avdelingens kostnader som matrikkelføring, registrering i kartsystemet, tilsyn, oppfølging, administrative arbeider osv. Gebyrsatsen medregnes for hver ny boenhet eller tiltak, men medregnes ikke ved avslag.

2.1 Redusert gebyr

Gebyr	Sats 2024
2.1.1 Redusert gebyr for energikonvertering og reduksjon av klimagassutslipp gis for nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg dersom passivhusstandard og null-utslippsstandard benyttes.	-15% Minimumskrav er 30 % reduksjon på forbruk og minst 20 % bruk av fornybar energi. Rabatten refunderes under forutsetning av at energikravene og reduksjonene kan dokumenteres ved søknad om ferdigattest.

2.2 Nye boliger

Gebyr	Sats 2024
2.2.1 Tidsbruk fra 1. vedtak, for ny boenhet, per boenhet: Tillegg	10 200
2.2.2 Enebolig, tomannsbolig, enebolig med sekundærbolig: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	44 300 Over 4 boenheter i en søknad beregnes som for konsentrert småhusbebyggelse.
2.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, per søknad: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	151 700 Over 20 boenheter per søknad beregnes som for blokkbebyggelse, som for første blokk.
2.2.4 Boligblokk, per søknad og for første blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	506 100
2.2.5 Boligblokk, fra blokk nr.2, per blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp) per blokk	59 600
Maksimalt gebyr per søknad	1 300 000

2.3 Nybygg - garasje, carport, parkeringshus/anlegg, lager, uthus o.l. (uten rom for varig opphold eller beboelse)

Gebyr	Sats 2024
2.3 aktuelt for: garasje, carport, parkeringshus/anlegg, lager, uthus o.l. (uten rom for varig opphold eller beboelse)	
2.3.1 Nybygg uten oppholdsrom 0-70 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	8 500
2.3.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 0-70 m ² , per tiltak: Tillegg	5 100
2.3.3 Nybygg uten oppholdsrom 71-300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	11 900
2.3.4 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 71-300 m ² , per tiltak: Tillegg	6 800
2.3.5 Nybygg uten oppholdsrom 301-600 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	25 500

Gebyrer byggesak

Gebyr	Sats 2024
2.3.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak BRA 301-600 m ² , per tiltak: Tillegg	10 200
2.3.7 Nybygg uten oppholdsrom 601-1000 m ² : For 1. vedtak, per søknad	42 600
2.3.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	17 000
2.3.9 - a) Nybygg uten oppholdsrom > 1000 m ² , per søknad: For 1. vedtak, per søknad	52 800
2.3.9 - b) Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000 m ² , per tiltak	25 500

2.4 Ikke boligbygg - nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg, endringer

Gebyr	Sats 2024
2.4 aktuelt for: Kontor, næring, hotell, servering, skole, barnehage, offentlige bygg, sykehus, helsebygg, bygg for religiøse aktiviteter o.l.	
2.4.1 Tiltak BRA 0-300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	27 300
2.4.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 0-300 m ² , per tiltak: Tillegg	13 600
2.4.3 Tiltak 301-600 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	54 500
2.4.4 Tidsbruk fra 1. vedtak 301-600 m ² , per tiltak: Tillegg	23 800
2.4.5 tiltak BRA 601-1000 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	73 200
2.4.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m ² , per tiltak: Tillegg	34 000
2.4.7 Tiltak BRA > 1000m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	103 900
2.4.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000m ² , per 1000 m ² eller per etasje: Tillegg	51 100
Maksimalt gebyr per søknad	1 300 000 For kombinasjonsbygg (f.eks. forretning og boliger beregnes det etter satser for grunnbeløp til boliger (grunnbeløp og tillegg) og for forretning (tillegg))

2.5 Andre tiltak

Gebyr	Sats 2024
2.5.1 Fasade- og reklameskilt til og med 5 skilt, per søknad, per skiltplan	8 500
2.5.2 Fasadeskilt- og reklameinnretninger over 5 skilt, per søknad	13 600
2.5.3 Frittstående skilt- og reklameinnretninger, per skilt	8 500
2.5.4 Tidsbruk fra 1. vedtak, per søknad: Tillegg for skilt	5 100
2.5.5 Aktuelt for: Støttemur (maks høyde 1,5, maks lengde 10 m), støyskjerm, innhegning, levegg L= ≤ 50m, mindre teknisk anlegg, mindre terrenngrep, paviljong, mindre bro/parkanlegg, riving <100m ² , LNFR- driftsbygning ≤1000 m ² , plasthall, arbeidsbrakker ≤ 300 m ² , fasadeendring, heis, branntrepp o.l.	
2.5.5 Mindre anlegg: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	8 500
2.5.6 Aktuelt for: Støttemur>10m, paviljong> 50 m ² , bro, park, veianlegg, støyskjerm/levegg >50m, store teknisk anlegg, vesentlig terrenngrep, riving >100 m ² , LNFR- driftsbygning >1000 m ² , plasthall, bolig- og arbeidsbrakker som andre midlertidige brakker > 300 m ² , vesentlig fasadeendring, innhegning/levegg L= >50m o.l.	
2.5.6 Større anlegg: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	13 600
2.5.7 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg	5 100

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

Gebyr	Sats 2024
2.6.1 Fradeling av tomt	13 600

Gebyrer byggesak

Gebyr	Sats 2024
2.6.2 Sammenføyning av boenheter	8 500
2.6.3 Opprettelse av ny boenhet i eksisterende bolig: Grunnbeløp. I tillegg betales per ny boenhet gebyr etter 2.2.1	13 600

2.7 Endringer i eksisterende boligbygg

Gebyr	Sats 2024
2.7 Aktuelt for: tilbygg, påbygg, underbygg, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, bruksendring fra en virksomhet til en annen.	
2.7.1 Tiltak med BRA 0-50 m ² , uten oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	8 500
2.7.2 Tiltak med BRA > 50 m ² , uten oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	13 600
2.7.3 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak uten oppholdsrom	5 100
2.7.4 Tiltak med BRA ≤ 50 m ² med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	13 600
2.7.5 Tiltak med BRA > 51 m ² med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	20 400
2.7.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak med oppholdsrom	13 600
2.7.7 Tiltak med BRA > 300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	46 000

2.8 Endring av tillatelse

Gebyr	Sats 2024
2.8.1 Endringstillatelse, ingen økt BRA/BYA	8 500
2.8.2 Endringstillatelse, økt BYA/BRA	15 300

2.9 Timepris: Gebyr som beregnes etter timebruk

Gebyr	Sats 2024	
2.9.1 Mindre tiltak, etter tidsbruk, per time - Andre tiltak som pipe/utskifting av skorstein, eller tiltak som ikke er beskrevet over.	1 704	
2.9.2 Andregangsvedtak, godkjenning eller avslag, per time.	1 704	Godkjenning: Igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse fra nr. 2. Avslag: Søknad om igangsettingstillatelse, søknad om brukstillatelse, søknad om ferdigattest
2.9.3 Søknad om ansvarsrett for selvbygger, per time	1 704	
2.9.4 Mertid ved tidskrevende saker, per time	1 704	
2.9.5 Avvisning/ trekking av søknad, etter tidsbruk, per time	1 704	Avvisning for småhus, tiltak i eksisterende bolig, mindre tiltak o.l., min. 5 timer. Avvisning andre, større tiltak min. 10 timer. Trekking av søknad før behandling min. 2 timer. Trekking etter mangelbrev min. 5 timer

2.10 Ulovligheter

Gebyr	Sats 2024
Der ulovlighet er rettet opp etter tilsyn: Ingen tilleggsgebyr utover overtredelsesgebyret	Jfr. pbl. §33-1 og SAK-10 kap. 16 om overtredelsesgebyr.
For ulovlighet som er godkjent i ettertid beregnes gebyr etter øvrige satser i regulativet.	

2.11 Dispensasjoner

Gebyr	Sats 2024
2.11.1 Dispensasjon for garasje, uthus o.l. uten oppholdsrom - Administrativ behandling	10 200
2.11.2 Dispensasjon for tiltak med oppholdsrom eller tidkrevende byggesak - Administrativ behandling.	20 400
2.11.3 Dispensasjoner for større eller komplisert tiltak.	38 400
	Kommunen vurderer om søknaden skal behandles administrativt eller politisk. Søker skal få beskjed om hva videre behandling er så tidlig som mulig etter at dette er blitt avklart.

Nye boliger - eksempler på gebyrberegning

Gebyr	Enhet	Sats 2023	Sats 2024	Endring i kr	Endring i %
Eksempel 4 blokker med 160 leiligheter i en søknad: 506 100 kr + (160 * 10 200 kr) + (3 * 59 600 kr) = 2 316 900 kr - Maks gebyr 1 300 000 kr					
Eksempel blokk med 40 leiligheter: 506 100 kr + (40*10 200 kr) = 914 000 kr					
Eksempel enebolig: 44 300 kr + 10 200 kr = 54 500 kr					
Eksempel tomannsbolig: 44 300 kr + (2 * 10 200 kr) = 64 700 kr					

Ikke boligbygg - eksempler på gebyrberegning

Gebyr	Enhet	Sats 2023	Sats 2024	Endring i kr	Endring i %
Blokk med forretningsetasje 2 000 m2 og 80 leiligheter + garasjeanlegg: 506 100 kr + (80 * 10 200 kr) + (2 * 51 100 kr) = 1 424 300 maks 1 300 000 kr					
Idrettsanlegg 10 000 m2: 103 900 kr + (10 * 51 100 kr) = 614 900 kr					