

## Gebyrregulativ for byggesaksbehandling

### 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 til tiltak er gitt refunderes ikke gebyret.

#### 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 m<sup>2</sup> 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, interne avklaringer og administrative arbeider osv. Gebyrsatsen gjelder for både tillatelse og avslag.

Tillegg dekker avdelingens kostnader fra førstegangsvedtak 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 2023                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2023                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1 Tidsbruk fra 1. vedtak, for ny boenhet, per boenhet: Tillegg                              | 7 600                                                                                        |
| 2.2.2 Enebolig, tomannsbolig, enebolig med sekundærbolig: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad | 31 900 Over 4 boenheter i en søknad beregnes som for konsentrert småhusbebyggelse.           |
| 2.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, per søknad: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad           | 140 500 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         | 400 000                                                                                      |
| 2.2.5 Boligblokk, fra blokk nr.2, per blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp) per blokk               | 47 200                                                                                       |
| Maksimalt gebyr per søknad                                                                      | 1 300 000                                                                                    |

## Nye boliger - eksempler på gebyrberegning

| Gebyr                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eksempel 4 blokker med 160 leiligheter i en søknad: $400\,000\text{ kr} + (160 \cdot 7\,600\text{ kr}) + (3 \cdot 47\,200\text{ kr}) = 1\,757\,600\text{ kr}$ - maks gebyr 1 300 000 kr |
| Eksempel blokk med 40 leiligheter: $400\,000\text{ kr} + (40 \cdot 7\,600\text{ kr}) = 704\,000\text{ kr}$                                                                              |
| Eksempel enebolig: $31\,900\text{ kr} + 7\,600\text{ kr} = 39\,500\text{ kr}$                                                                                                           |
| Eksempel tomannsbolig: $31\,900\text{ kr} + (2 \cdot 7\,600\text{ kr}) = 47\,100\text{ kr}$                                                                                             |

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

| Gebyr                                                                                                                  | Sats 2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 m²: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                           | 7 700     |
| 2.3.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 0-70 m², per tiltak: Tillegg                                                      | 3 200     |
| 2.3.3 Nybygg uten oppholdsrom 71-300 m²: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                         | 12 800    |
| 2.3.4 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 71-300 m², per tiltak: Tillegg                                                    | 7 600     |
| 2.3.5 Nybygg uten oppholdsrom 301-600 m²: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                        | 25 500    |
| 2.3.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak BRA 301-600 m², per tiltak: Tillegg                                               | 10 200    |
| 2.3.7 Nybygg uten oppholdsrom 601-1000 m²: For 1. vedtak, per søknad                                                   | 38 000    |

## Gebyrer byggesak

| Gebyr                                                                                            | Sats 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m <sup>2</sup> , per tiltak                        | 16 500    |
| 2.3.9 - a) Nybygg uten oppholdsrom > 1000 m <sup>2</sup> , per søknad: For 1. vedtak, per søknad | 44 600    |
| 2.3.9 - b) Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000 m <sup>2</sup> , per tiltak                     | 22 900    |

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

| Gebyr                                                                                                                                          | Sats 2023                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                  | 25 500                                                                                                                                                                 |
| 2.4.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 0-300 m <sup>2</sup> , per tiltak: Tillegg                                                                | 10 200                                                                                                                                                                 |
| 2.4.3 Tiltak 301-600 m <sup>2</sup> : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                    | 44 500                                                                                                                                                                 |
| 2.4.4 Tidsbruk fra 1. vedtak 301-600 m <sup>2</sup> , per tiltak: Tillegg                                                                      | 17 900                                                                                                                                                                 |
| 2.4.5 tiltak BRA 601-1000 m <sup>2</sup> : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                               | 63 800                                                                                                                                                                 |
| 2.4.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m <sup>2</sup> , per tiltak: Tillegg                                                             | 23 000                                                                                                                                                                 |
| 2.4.7 Tiltak BRA > 1000m <sup>2</sup> : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                  | 102 000                                                                                                                                                                |
| 2.4.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000m <sup>2</sup> , per 1000 m <sup>2</sup> eller per etasje: Tillegg                                  | 40 800                                                                                                                                                                 |
| 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)) |

## Ikke boligbygg - eksempler på gebyrberegning

|                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebyr                                                                                                                                           |
| Blokk med forretningsetasje 2 000 m <sup>2</sup> og 80 leiligheter + garasjeanlegg: 400 000 kr + (2 * 40 800 kr) + 80 * 7 600 kr = 1 134 200 kr |
| Idrettsanlegg 10 000 m <sup>2</sup> : 102 000 kr + (10 * 40 800 kr) = 510 000 kr                                                                |

## 2.5 Andre tiltak

| Gebyr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sats 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.5.1 Fasade- og reklameskilt til og med 5 skilt, per søknad, per skiltplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5 100     |
| 2.5.2 Fasadeskilt- og reklameinnretninger over 5 skilt, per søknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 200    |
| 2.5.3 Frittstående skilt- og reklameinnretninger, per skilt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6 400     |
| 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 terrenginngrep, paviljong, mindre bro/parkanlegg, riving <100m <sup>2</sup> , LNFR- driftsbygning ≤1000 m <sup>2</sup> , plasthall, arbeidsbrakker ≤ 300 m <sup>2</sup> , fasadeendring, heis, branntrapp o.l.                                   |           |
| 2.5.5 Mindre anlegg: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5 100     |
| 2.5.6 aktuelt for: Støttemur>10m, paviljong> 50 m <sup>2</sup> , bro, park, veianlegg, støyskjerm/levegg >50m, store teknisk anlegg, vesentlig terrenginngrep, riving >100 m <sup>2</sup> , LNFR- driftsbygning >1000 m <sup>2</sup> , plasthall, bolig- og arbeidsbrakker som andre midlertidige brakker > 300 m <sup>2</sup> , vesentlig fasadeendring, innhegning/levegg L = >50m o.l. |           |
| 2.5.6 Større anlegg: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12 800    |
| 2.5.7 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 100     |

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

| Gebyr                            | Sats 2023 |
|----------------------------------|-----------|
| 2.6.1 Fradeling av tomt          | 10 200    |
| 2.6.2 Sammenføyning av boenheter | 6 400     |

## Gebyrer byggesak

| Gebyr                                                                                                                | Sats<br>2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2.6.3 Opprettelse av ny boenhet i eksisterende bolig: Grunnbeløp. I tillegg betales per ny boenhet gebyr etter 2.2.1 | 10 200       |

## 2.7 Endringer i eksisterende boligbygg

| Gebyr                                                                                                                                              | Sats 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 <sup>2</sup> , uten oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                 | 5 100     |
| 2.7.2 Tiltak med BRA > 50 m <sup>2</sup> , uten oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                 | 8 900     |
| 2.7.3 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak uten oppholdsrom                                                               | 3 800     |
| 2.7.4 Tiltak med BRA ≤ 50 m <sup>2</sup> med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                    | 9 600     |
| 2.7.5 Tiltak med BRA > 51 m <sup>2</sup> med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                    | 15 300    |
| 2.7.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak med oppholdsrom                                                                | 9 500     |
| 2.7.7 Tiltak med BRA > 300 m <sup>2</sup> : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad                                                                  | 44 600    |

## 2.8 Endring av tillatelse

| Gebyr                                       | Sats 2023 |
|---------------------------------------------|-----------|
| 2.8.1 Endringstillatelse, ingen økt BRA/BYA | 7 700     |
| 2.8.2 Endringstillatelse, økt BYA/BRA       | 12 800    |

## 2.9 Timepris: Gebyr som beregnes etter timebruk

| Gebyr                                                                                                                                   | Sats 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.9.1 Mindre tiltak, etter tidsbruk, per time - Andre tiltak som pipe/utskifting av skorstein, eller tiltak som ikke er beskrevet over. | 1 275     |
| 2.9.2 Andregangsvedtak, godkjenning eller avslag, per time.                                                                             | 1 275     |
| 2.9.3 Søknad om ansvarsrett for selvbygger, per time                                                                                    | 1 275     |
| 2.9.4 Mertid ved tidskrevende saker, per time                                                                                           | 1 275     |
| 2.9.5 Avvisning/ trekking av søknad, etter tidsbruk, per time                                                                           | 1 275     |

Godkjenning:  
Igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse fra nr. 2. Avslag: Søknad om igangsettingstillatelse, søknad om brukstillatelse, søknad om ferdigattest

## 2.10 Ulovligheter

| Gebyr                                                                                      | Sats 2023                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Der ulovlighet er rettet opp etter tilsyn: Ingen tilleggsgebyr utover overtredelsesgebyret | Jfr. pbl. §33-1 og SAK-10 kap. 16 om overtredelsesgebyr. |

## Gebyrer byggesak

Gebyr

Sats 2023

For ulovlighet som er godkjent i ettertid beregnes gebyr etter øvrige satser i regulativet.

### 2.11 Dispensasjoner

Gebyr

Sats 2023

2.11.1 Dispensasjon for garasje, uthus o.l. uten oppholdsrom -  
Administrativ behandling

8 900

2.11.2 Dispensasjon for tiltak med oppholdsrom eller tidkrevende  
byggesak - Administrativ behandling.

18 500

2.11.3 Dispensasjoner for større eller komplisert tiltak.

35 700 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.