

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling 2025

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 Østfold, Buskerud, 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 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 2025
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 2025
2.2.1 Tidsbruk fra 1. vedtak, for ny boenhet, per boenhet: Tillegg	14 400
2.2.2 Enebolig, tomannsbolig, enebolig med sekundærbolig: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	50 500
2.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, per søknad: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	155 200 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	515 900
2.2.5 Boligblokk, fra blokk nr.2, per blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp) per blokk	50 500
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 2025
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	12 600
2.3.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 0-70 m ² , per tiltak: Tillegg	7 200
2.3.3 Nybygg uten oppholdsrom 71-300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	19 800
2.3.4 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 71-300 m ² , per tiltak: Tillegg	7 200

Gebyrer byggesak

Gebyr	Sats 2025
2.3.5 Nybygg uten oppholdsrom 301-600 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	28 900
2.3.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak BRA 301-600 m ² , per tiltak: Tillegg	7 200
2.3.7 Nybygg uten oppholdsrom 601-1000 m ² : For 1. vedtak, per søknad	37 900
2.3.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m ² , per tiltak	7 200
2.3.9 - a) Nybygg uten oppholdsrom > 1000 m ² , per søknad: For 1. vedtak, per søknad	61 300
2.3.9 - b) Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000 m ² , per tiltak	7 200

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

Gebyr	Sats 2025
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 71-300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	37 800
2.4.2 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 71-300 m ² , per tiltak: Tillegg	14 400
2.4.3 Tiltak 301-600 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	57 700
2.4.4 Tidsbruk fra 1. vedtak 301-600 m ² , per tiltak: Tillegg	25 300
2.4.5 tiltak BRA 601-1000 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	84 800
2.4.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak 601-1000 m ² , per tiltak: Tillegg	36 000
2.4.7 Tiltak BRA > 1000m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	119 100
2.4.8 Tidsbruk fra 1. vedtak, tiltak > 1000m ² , per 1000 m ² eller per etasje: Tillegg	54 100
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 2025
2.5.1 Skiltplan, fasade- og reklameskilt til og med 5 skilt, per søknad, per skiltplan	9 000
2.5.2 Fasadeskilt- og reklameinnretninger over 5 skilt, per søknad	14 400
2.5.3 Frittstående skilt- og reklameinnretninger, per skilt	9 000
2.5.4 Tidsbruk fra 1. vedtak, per søknad: Tillegg for skilt	5 400
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 ² , LNFR- driftsbygning <1000 m ² , plasthall, arbeidsbrakker <300 m ² , fasadeendring, heis, brantrapp o.l.	
2.5.5 Mindre anlegg: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	14 400
2.5.6 Aktuelt for: Støttemur > 10m, paviljong > 50 m ² , bro, park, veianlegg, støyskjerm/levegg > 50m, store teknisk anlegg, vesentlig terrenginnrep, 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	18 000
2.5.7 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg	5 400

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

Gebyr	Sats 2025
2.6.1 Fradeling av tomt	18 000
2.6.2 Sammenføyning av boenheter	14 400

Gebyrer byggesak

Gebyr	Sats 2025
2.6.3 Opprettelse av ny boenhet i eksisterende bolig: Grunnbeløp. I tillegg betales per ny boenhet gebyr etter 2.2.1	23 500

2.7 Endringer i eksisterende boligbygg

Gebyr	Sats 2025
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 0-70 m ² , uten oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	12 600
2.7.2 Tiltak med BRA >70m ² uten oppholdsrom. For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	23 400
2.7.3 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak uten oppholdsrom	5 400
2.7.4 Tiltak med BRA 20-70 m ² med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	37 800
2.7.5 Tiltak med BRA 71-300 m ² med oppholdsrom: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	54 100
2.7.6 Tidsbruk fra 1. vedtak, per anlegg/tiltak: Tillegg for tiltak med oppholdsrom	5 400
2.7.7 Tiltak med BRA over 300 m ² : For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	63 100

2.8 Endring av tillatelse

Gebyr	Sats 2025
2.8.1 Endringstillatelse, ingen økt BRA/BYA	18 000
2.8.2 Endringstillatelse, økt BYA/BRA	28 800

2.9 Timepris: Gebyr som beregnes etter timebruk

Gebyr	Sats 2025
2.9.1 Mindre tiltak eller tiltak som ikke er beskrevet over. per time	1 804 Endring i ikke-bolig-bygg <70 m ² , bruksendring i bolig <20m ² : min. 5 timer - Pipe, rehabilitering av skorstein o.l.: minimum 3 timer
2.9.2 Andregangsvedtak min. 3 timer	1 804 Godkjenning: andregangsvedtak fra nr. 2 for nybygg, til-, på- og underbygg. og fra nr.1 der det ikke er tillegg fra før. Min. 3 timer for endring inntil 70 m ² . Avslag av alle andregangsvedtak
2.9.3 Søknad om ansvarsrett for selvbygger	1 804 Minimum 3 timer
2.9.4 Mertid ved tidskrevende behandling, per time	1 804 Komplisert saker, mangelbrev nr. 2 i søknad om endring
2.9.5 Avvisning/ trekking av søknad, etter tidsbruk, per time	1 804 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 2025
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 2025
2.11.1. Administrativ behandling, ikke rom for opphold, ikke behov for høring	12 600 Det gjelder bl.a. garasje og uthus i strid med byggegrense
2.11.2 Administrativ behandling for rom med varig opphold, behov for høring	30 700 Det gjelder bl.a. offentlig bygg, næringsbygg, store boligbygg og anlegg
2.11.3 Politisk behandling for komplisert tiltak med høring	46 900 Tidskrevende saker med høring

Eksempler på gebyrberegning:

Nye boliger

Eksempel 4 blokker med 160 leiligheter i en søknad: $515\,900\text{ kr} + (160 * 14\,400\text{ kr}) + (3 * 50\,500\text{ kr}) = 2\,971\,400\text{ kr}$ - Maks gebyr 1 300 000 kr

Eksempel blokk med 40 leiligheter: $515\,900\text{ kr} + (40 * 14\,400\text{ kr}) = 1\,091\,900\text{ kr}$

Eksempel enebolig: $50\,500\text{ kr} + 14\,400\text{ kr} = 64\,900\text{ kr}$

Eksempel tomannsbolig: $50\,500\text{ kr} + (2 * 14\,400\text{ kr}) = 79\,300\text{ kr}$

Ikke boligbygg

Blokk med forretningsetasje 2 000 m² og 80 leiligheter + garasjeanlegg: $515\,900\text{ kr} + (80 * 14\,400\text{ kr}) + 119\,100\text{ kr} + (54\,100 * 2) = 1\,379\,300\text{ kr}$, maks 1 300 000 kr

Idrettsanlegg 10 000 m²: $119\,100\text{ kr} + (10 * 54\,100\text{ kr}) = 659\,100\text{ kr}$