



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	29.04.2025	030/25
Kommunestyret	13.05.2025	028/25

Innføring av gebyr for forhåndskonferanse og veiledning i bygge og delesaker

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
31.03.2025	Gjeldende Betalingsregulativ	1408520

- Rådmannens innstilling:**
Kommunestyret vedtar å innføre følgende gebyrer i Betalingsregulativet for bygge- og delesaker:
 - Forhåndskonferanse etter pbl. § 21-1, jf SAK10 § 6-1: kr 5 500,-
 - Avtalt veiledningsmøte i konkret sak: kr 1 800,-
 - Skriftlig veiledning i konkret tiltak: kr 1 311,-
- Ved mer enn 10 timers arbeid i forbindelse med forhåndskonferanse faktureres det etter medgått tid.
- Generell veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal fortsatt være gebyrfri.
- Forslag til endring av gebyrregulativ sendes på offentlig høring med frist på minimum 2 uker, i samsvar med forvaltningsloven § 37.
- Saken legges frem for endelig vedtak etter høringsinnspill.
- Vedtaket trer i kraft fra samme dato som kommunestyret fatter endelig vedtak etter høring.

29.04.2025 Formannskapet

Tilleggsforslag fra SP v/Trond Kroken:

Endring av:

- 1.c) Skriftlig og muntlig veiledning i konkret tiltak: kr.1311,- pr time.
2. Ved mer enn 10 timers arbeid i forbindelse med forhåndskonferanse faktureres det etter medgått tid, jamfør punkt 1.c.

Tilleggsforslag med endring og rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS- 030/25 Vedtak:

- Kommunestyret vedtar å innføre følgende gebyrer i Betalingsregulativet for bygge- og delesaker:
 - a. Forhåndskonferanse etter pbl. § 21-1, jf SAK10 § 6-1: kr 5 500,-
 - b. Avtalt veiledningsmøte i konkret sak: kr 1 800,-

- c. Skriftlig og muntlig veiledning i konkret tiltak: kr.1311,- pr time.
- 2. Ved mer enn 10 timers arbeid i forbindelse med forhåndskonferanse faktureres det etter medgått tid, jamfør punkt 1.c.
- 3. Generell veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal fortsatt være gebyrfri.
- 4. Forslag til endring av gebyrregulativ sendes på offentlig høring med frist på minimum 2 uker, i samsvar med forvaltningsloven § 37.
- 5. Saken legges frem for endelig vedtak etter høringsinnspill.
- 6. Vedtaket trer i kraft fra samme dato som kommunestyret fatter endelig vedtak etter høring.

Saksopplysninger:

Flakstad kommune mottar et økende antall forespørsler om forhåndskonferanse og veiledning i bygge- og delesaker. Dette gjelder både for regulerte og uregulerte områder, og involverer ofte betydelig saksbehandlingstid.

Kommunen har per i dag ikke gebyr for gjennomføring av forhåndskonferanser / veiledning etter plan- og bygningsloven § 21-1. Tjenesten tilbys kostnadsfritt, til tross for at slike konferanser og veiledninger krever betydelig faglig forberedelse, tverrfaglig deltakelse og oppfølging fra kommunens side. De fleste av nabokommunene i Lofoten har etablert gebyr for denne tjenesten, for å dekke deler av ressursbruken og sikre likebehandling.

Gebyrregulativ – kommuner i Lofoten		
Kommune	Sats 2025	Kommentar
Vågan	6 000,-	
Vestvågøy	6 100,-	
Moskenes	6 100,-	
Værøy	1 000,-	Gjennomføring av forhåndskonferanse, minstesats, deretter kr 850,- pr time utover en time, dvs fra time 2.
Røst		I følge RK er det innbakt i det ordinære gebyret, pr bygningsmasse: opptil 300 m2 – 5 700,- 300 m2 - 1000 m2 – 8 200,- over 1000 m2 – 12 000,-

Forhåndskonferanser gir tiltakshavere mulighet til å få veiledning og avklaringer før innsending av formell byggesøknad. Slike møter har stor verdi for søkeren, men krever ofte forberedelser, tverrfaglig vurdering og oppfølging fra kommunens side.

Forhåndskonferanser er i tråd med praksis i andre kommuner, som har allerede etablert gebyrsatser for dette, basert på selvkost og forutsigbarhet.

I henhold til forvaltningsloven § 37 skal forslag til gebyrendring utarbeides og behandles på en måte som sikrer forsvarlig saksbehandling, herunder en reell mulighet for innspill fra berørte parter. Dette innebærer at forslaget må sendes på offentlig høring før endelig vedtak.

Saksvurdering:

Forslag til endringer i gebyrregulativet

For å sikre en bærekraftig forvaltning av ressurser og sikre lik behandling, foreslås det å innføre gebyr for slike tjenester. Det foreslås at følgende gebyrsatser innføres i Betalingsregulativet for bygge- og delesaker i Flakstad kommune:

Type tjeneste	Gebyrsatser	Kommentar
----------------------	--------------------	------------------

	(2025)	
Forhåndskonferanse etter pbl. § 21-1	kr 5 500	
Avtalt veiledningsmøte i konkret sak	kr 1 800	
Skriftlig veiledning om konkret tiltak	kr 1 311	I hht «Medgått tid», jf Betalingsregulative t pkt. 21

Ved overskridelse av 10 arbeidstimer i forbindelse med forhåndskonferanse, faktureres det etter medgått tid i henhold til timepris angitt i Betalingsregulativet pkt. 21. Kommunen skal varsle tiltakshaver om dette på forhånd.

Generell veiledning i henhold til forvaltningsloven § 11 er fortsatt gebyrfri.

Praktiske forhold ved forhåndskonferanse

- Forhåndskonferanse kan avtales i forkant av søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2.
- Det er tiltakshaver som skal be om konferansen og legge ved nødvendig dokumentasjon.
- Referat skrives av kommunen og gjøres tilgjengelig for tiltakshaver.
- Konferansen er veiledende og gir ikke rettsvirkning for senere saksbehandling.

Kommunens merknader og forbehold

Det understrekes at forhåndskonferanse, avtalt veiledningsmøte i konkret sak og skriftlig veiledning om konkret tiltak, kun er en gjensidig orientering. Den gir ikke den private part e.l. rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, politiske vedtak eller andre momenter vil kunne føre til krav om endring av søknaden / prosjektet, forlenget saksbehandlingstid eller annet.

Det skal betales gebyr for forhåndskonferanser, som fastsettes i Betalingsregulativet. Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Høringsprosess

Forslaget til endring av gebyrregulativ skal sendes på offentlig høring i henhold til forvaltningsloven § 37. Høringsperioden settes til minimum 2 uker. Berørte parter, herunder næringsliv, fagmiljøer og innbyggere, vil få mulighet til å gi innspill før endelig behandling.

Ved utløp av høringsfrist skal innkomne uttalelser vurderes og legges ved saken når endelig vedtak fattes i kommunestyret.

Konsekvenser

- Økt forutsigbarhet for tiltakshavere og kommunen.
- Ressurser og saksbehandlingstid kan fordeles mer effektivt.
- Økonomisk bærekraftig forvaltning i tråd med selvkostprinsippet.
- Bidrar til å sikre likebehandling og faglig kvalitet.

Hjemmel

Følgende lover og forskrifter gir hjemmel for innføring av gebyrer:

- Plan- og bygningsloven (pbl.)
 - § 21-1: Forhåndskonferanse
- Forskrift om byggesak (SAK10)
 - § 6-1: Forhåndskonferanse
- Forvaltningsloven
 - § 11: Alminnelig veiledningsplikt (veiledning som ikke gjelder konkret sak er gebyrfri)
 - § 37: Særlige regler om forskrift (krav til høring)

Konklusjon

Flakstad kommune har i dag ingen gebyr for forhåndskonferanse og veiledning etter plan- og bygningsloven. For å sikre bærekraftig ressursbruk, likebehandling og forutsigbarhet, foreslår rådmannen å innføre gebyrsatser for slike tjenester - i tråd med praksis i nabokommunene. Forslaget sendes på høring før endelig politisk behandling.

Lena Christina Hansson
Rådmann

Oddbjørn Johannessen
kommunalsjef Teknisk