

Høring - Endring av gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

Saksnummer: 2021/5490 og 23/196

Høring - Ny gebyrforskrift for byggesak.

Saksnummer 23/196

Dato: 19.01.2024

På vegne av organisasjonene Bodø Næringsforum og Bodøregionens Utviklingsselskap AS takker vi for anledning å gi høringsinnspill til Høring - Endring av gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova. Saksnummer: 2021/5490, samt gebyrforskrift for byggesak med saksnummer: 23/196.

Innledning:

Vårt hørings svar er på vegne av de berørte medlemmene i Bodø Næringsforum (BNF) og Bodøregionens Utviklingsselskap (BRUS) innledningsvis vil påpeke at endringer i rammebetingelser i kostnader til utbygging og utvikling av Bodø, så er det avgjørende med stabilitet og forutsigbarhet for næringslivet. I et langsiktig perspektiv må det sikres kostnadseffektive og kostnadsreducerende løsninger både i saksbehandling, regulering, rammebetingelser og utbyggingskostnader for både offentlig og privat sektor. Dette er avgjørende grep for at vi skal kunne få til vekst og økt verdiskaping i byen og regionen. For at Bodø kommune skal fortsette å være en attraktiv by å bygge og å investere i, så må regelverket som omhandler gebyrforskriftene være enkle, samt på generelt grunnlag ikke bidra til økte utbyggings- og utviklingskostnader for Bodø.

Om Endringene:

Organisasjonene påpeker at dagens gebyrreglement ofte innebærer minimumsgebyrer på reguleringssaker uavhengig størrelser på saken, på om lag 400.000 NOK og 500.000 NOK, og i flere tilfeller over 500 000NOK. BNF og BRUS gjør Bodø kommune oppmerksom på at også i sak rundt gebyrsatser samt forslag til endringer av gebyrer, må man se dette i sammenheng med utviklingen av kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunens behandlingsmetodikk knyttet til både byggesak og plansaker. Vi vil påpeke og gjøre oppmerksom på at saksbehandlingsgebyret i praksis er doblet i løpet av få år. Sett i sammenheng med en eksplosiv prisvekst i utbyggingskostnader, materialkostnader, generell prisvekst for øvrig, og ikke minst veksten i inflasjon og renteøkninger, så har dette bidratt til tilnærmet stagnasjon av både salg av ny-boliger og utvikling av dette nybolig-markedet. Dette har også påvirket utviklingen av boligmarkedet i Bodø, og ikke minst utviklingstakten. Våre organisasjoner og næringslivet er urolige for de utfordringer vi nå ser i både utbyggingsprosjekter, verdiskapingen, sysselsettingen og lønnsomheten i denne næringen i vår region.

Det er derfor avgjørende at vi har gebyrregulativ som er konkurransedyktig med alle andre kommuner rundt oss, og sammenlignbare byer og kommuner. Og ikke minst at forvaltningen

rundt plan og eiendom er effektiv, stabil og forutsigbar. Vi er bekymret for at endringene kan gi større risiko og bidra til økt kostnadsnivå, spesielt vil vi fremheve reguleringsaker i mindre skala hvor det f.eks. er få enheter å fordele kostnadene på. Resultatene da, vil være at terskelen for å fremme nye plan- og reguleringsaker øker. Noe som igjen vil hemme veksten av ny utvikling.

Samtidig tvinges nye reguleringsplaner eller reguleringsendringer seg frem i mange tilfeller. Reguleringsplaner går for fort «ut på dato», både fordi de etter kommunens krav og forventninger blir for detaljerte, lite fleksible, lite markedstilpasset når de utarbeides, og fordi rullinger av KPA setter vesentlige bestemmelser i planer som er mer enn 3-4 år gamle til side.

BNF og BRUS mener at det er viktig at hele gebyrinnretningen må evalueres basert på senere års erfaring og situasjonen som Bodø nå står i. Der regulativene benchmarkes mot andre sammenlignbare kommuner og byer i Norge, slik at man sikrer at både kostprisprinsippet følges, og at gebyrinnretningen ikke blir til hinder for at Bodø skal være og er en attraktiv by å etablere og utvikle i.

Spesifikke tilbakemeldinger fra BNF og BRUS:

- **§ 2.1.2 - Avklaringsmøte deles i to for å kunne differensiere mellom enkle avklaringsmøter og mer komplekse problemstillinger som må vurderes.**

Vi anser det som hensiktsmessig å skille mellom ulike typer møter basert på deres omfang, men det er uklart hva som differensierer et enkelt møte fra et mer omfattende avklaringsmøte, som beskrevet i §2.1.2.1. Mangelen på en klar definisjon kan føre til at gebyrer blir satt basert på skjønn, uten forutsigbarhet eller mulighet for å kontrollere fakturaer.

Det er også stor variasjon i hvordan ulike tiltakshavere forbereder og presenterer sine problemstillinger. Aktørene følger standardprosedyren med å sende et tematisk kompendium til saksbehandler omtrent en uke før møtet, uavhengig av sakens kompleksitet eller omfang. Dette bidrar til en mer effektiv prosess og arbeidsmengde.

Forskjellene i forberedelse fra tiltakshavere kan resultere i betydelige variasjoner i tidsbruk. Selv enkle saker kan kreve mye tid for å få oversikt, spesielt hvis informasjonen fra tiltakshaver er mangelfull. På den andre siden, i mer komplekse saker, kan avklaringer være enkle hvis problemstillingene er godt beskrevet. Tidsforbruket varierer derfor både med sakens kompleksitet og tiltakshavers forberedelser.

Derfor bør gebyrfaktureringen baseres på den tiden som faktisk er brukt, med det oppgitte timeestimatet som et øvre tak for hva som kan faktureres. Dette vil forenkle prosessen for både for utviklere, tiltakshavere og kommunen når det gjelder å bevise

at man følger prinsippet om selvkost. Dette mener vi også vil stimulere en forbedret saksbehandlingsprosess. I tillegg sikrer denne metoden at tiltakshavere blir fakturert for de faktiske og rettfærdige kostnadene, og oppmuntrer dem til å gi mer detaljerte og fullstendige opplysninger i sine saker for å minske tidsforbruket.

- **§ 2.4 - Det legges til et tilleggspunkt for mangelfulle plandokumenter som leveres flere ganger og tekst justeres for bedre forståelse.**

Vi har forståelse for behovet for grundighet i saksbehandlingsprosessen og anerkjenner viktigheten av at alle aspekter ved en sak blir nøye vurdert. Det er midlertid viktig å sikre at denne prosessen er så effektiv som mulig for å unngå unødvendige omganger som kan oppstå fra tid til annen.

Dersom det oppstår tilfeller hvor det må iverksettes nye vurderingsrunder som skyldes tidligere uoppdagede feil eller mangler, vil det være hensiktsmessig å se på hvordan disse kan håndteres på en måte som er rettfærdig for alle parter, uten at forslagsstiller bærer en uforholdsmessig byrde av kommunens interne kvalitetssikringsprosesser. Vi burde unngå at forslagsstiller skal måtte betale for manglende kvalitetssikring i kommunens saksbehandling. Dersom det skal tilkomme 20 timer pr eneste «runde» vil dette bidra til at kostnadene i sum vil gå opp, og vil dermed ikke være iht selvkostprinsippet.

Vi vurderer at det generelle timeestimatet på 40 timer overstiger det nødvendige. Det er ofte vanskelig å skille mindre mangler fra større feil, en vurdering som varierer med sakens kompleksitet og avhenger av hvem som er ansvarlig for tiltaket. Det virker ikke rimelig at profesjonelle aktører, som har investert mye i å utvikle og finansiere plandokumenter, skal betale samme gebyr som andre, selv om det kun er småfeil eller mangler i det materiale de har innsendt. Oppgaven til Bodø kommune er å forsikre at plandokumentene er fullstendige og at relevante utredninger, analyser og modeller er inkludert. Til syvende og sist er det tiltakshaveren og deres rådgivere som har ansvaret for å fullføre og eventuelt korrigere feil eller mangler i dokumentene.

Dermed vil det naturligvis oppstå signifikante forskjeller i tidsforbruk avhengig av både sakens kompleksitet og hvem som er tiltakshaver eller konsulent. For både §2.4.2 og §2.4.3, foreslår vi at gebyrene blir beregnet basert på faktisk bruk av tid, med det oppgitte timeestimatet som en øvre grense for hva som kan faktureres. Dette vil gjøre det enklere for Bodø kommune å vise at de følger prinsippet om selvkost, og det vil også motivere dem til å forbedre sin saksbehandlingsprosess. I tillegg sikrer denne metoden at tiltakshavere betaler en faktisk og rettfærdig pris. Det vil også gi et incentiv til å sende inn fullstendige dokumenter fra starten, noe som kan bidra til å redusere kostnadene. Vi ber om at våre innspill skissert i dette dokumentet blir tatt i betraktning i utformingen i gebyrforskriften.

- **§§ 4.4.6 og 4.5.4 - Det legges til at ved 5 eller flere grensepunkter reduseres gebyret med 30 %.**

Vi mener at denne endringen virker fornuftig.

Konklusjon:

BNF og BRUS understreker behovet for en grundig evaluering av gebyrsystemet, med utgangspunkt i erfaringene og omstendighetene Bodø har opplevd i de siste årene. Det er essensielt at denne vurderingen inkluderer en sammenligning med gebyrregulativene i andre norske kommuner og byer som er like Bodø i størrelse og struktur.

Vi håper disse innspillene blir tatt i betraktning når de nye gebyrforeskriftene skal utformes.

Elnar Remi Holmen
Adm. Dir for BRUS

Merete Nordheim
Direktør for Bodø Næringsforum

Saken er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.