



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27  
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo  
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: [post@noeiendom.no](mailto:post@noeiendom.no)  
[www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref: 13/2263

[postmottak@md.dep.no](mailto:postmottak@md.dep.no)

Oslo, 09.12.13

## HØRING: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten

*Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.*

*Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.*

### 1. Innledning

Miljøverndepartementet har i sitt høringsbrev av 9.9.2013 foreslått enkelte endringer i plan- og bygningsloven. Våre merknader knytter seg spesielt til 5-årsregelen for detaljreguleringer, men vi vil også knytte noen kommentarer til de andre forslagene herunder forenkling og forbedring av planregimet mer generelt.

### 2. Anbefaling:

Norsk Eiendom anbefaler at regjeringen på bakgrunn av denne høringsrunden foreslår for Stortinget å oppheve 5-årsregelen for detaljreguleringer (pbl § 12-4 (5)) i sin helhet. Denne lovendringen bør gjennomføres så raskt som mulig.

Norsk Eiendom anbefaler videre at regjeringen i dialog med næringen og kommunene som reguleringsmyndighet foretar en gjennomgang av planregimet med sikte på forenkling, raskere planprosesser og tiltak for å styrke planberedskapen i kommunene. Et viktig element for å oppnå forenkling, fornying og forbedring av planregimet, er at planene blir mer robuste til å møte vekslende behov gjennom planleggings- og utbygningstiden.

### 3. Nærmere om femårsregelen

Den såkalte femårsregelen kom inn i plan- og bygningsloven i 2008, og innebærer at private detaljreguleringer har en varighet på fem år, med mulighet for å søke forlengelse for to år av gangen.

For våre medlemmer som eier tomtegrunn og som gjennom sin virksomhet bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling, er en reguleringsplan et verdipapir. Et verdipapir med begrenset gyldighet innebærer stor risiko for eier, men også for kommunen der utviklingen er ønsket. En samlet næring er imot bestemmelsen, og flere store kommuner, deriblant Oslo, har tatt til orde for å oppheve bestemmelsen.

Ved behandlingen av bygningsmeldingen i Stortinget høsten 2012 hadde mindretallet, representert ved Høyre og Fremskrittspartiet bl.a. følgende merknad i innstillingen. "Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at 5-årsbegrensningen av reguleringsplaner bør oppheves." (Innst. 129 S – 2012 – 2013, side 6.)

Frp fremmet også et forslag: "Stortinget ber regjeringa vurdere å fremme framlegg om å oppheve plan- og bygningsloven §12-4 (5), som mellom anna seier....." (Framlegg 12).

En viss grad av overkapasitet (høy planberedskap) av ferdig regulerte tomter i attraktive områder med god infrastruktur, vil bidra til et bedre fungerende marked for tomte- og boligsalg. Dagens situasjon med lav planberedskap, innebærer på mange måter en monopolsituasjon som bidrar til at gode markedsmekanismer ikke fungerer - med høye priser både på boliger og yrkesbygg som resultat. 5-årsfristen bidrar til å redusere planberedskapen i kommunen, ikke øke den. Behandling av søknader til forlengelse beslaglegger viktig kapasitet i kommunenes planetater, som heller burde vært brukt på å øke planberedskapen gjennom nye reguleringsplaner.

Begrunnelsen for bestemmelsen er dels at den skal hindre at kommunen har gamle planer, som ikke lenger er aktuelle for utbygging. Dersom kommunen imidlertid ønsker ny arealbruk i et område, som forutsetter endret regulering, kan den nedlegge forbud mot tiltak, og igangsette ny regulering. Kommunen har m.a.o. verktøy for å hindre utdaterte planer.

Det er også hevdet at 5-årsfristen stimulerer til at utbyggere kommer raskere i gang med prosjektene for å unngå at planen går ut på dato. Dette argumentet tar ikke hensyn til at for profesjonelle utbyggere er det markedet som avgjør når et prosjekt settes i gang. Normalt vil ikke f.eks. et boligprosjekt igangsettes før en viss andel leiligheter er solgt. På den annen side, er det ingen grunn til å utsette igangsetting av et prosjekt, som det er etterspørsel etter i markedet. De profesjonelle utbyggerne lever nettopp av å utvikle, bygge og selge/leie ut nye boliger og yrkesbygg.

En utvidelse av fristen til 10 år kan sies å være et skritt i riktig retning, men mange store utbyggingsprosjekter (f.eks. transformasjon av tidligere industriområder, havneområder e.l. til nye byutviklingsområder) gjennomføres gjerne trinnvis over lengre tidsrom, f.eks. 10 – 20 år. Gjennomføringen påvirkes av konjunktursvingninger. Tidsbegrenset varighet på reguleringsplaner kan bidra til at større prosjekter deles opp unødvendig i flere mindre prosjekter. Norsk Eiendom mener opphevelse av 5-årsregelen ikke innebærer noen negative virkninger for kommunene, men har betydelige ulemper både for utbygger (usikkerhet, tid til



søknadsbehandling) og for kommunen (arbeidskapasitet, tid til søknadsbehandling). 5-årsregelen bør oppheves i løpet av vårsesjonen 2014.

#### **4. Andre endringer i plan- og bygningsloven**

Departementets høringsbrev av 9.9.2013 inneholder også andre mindre endringer i plan- og bygningsloven for å tilpasse lovverket til EØS-regler og gjøre det mer fleksibelt. Flere av disse forslagene virker fornuftige. Det er imidlertid også andre sider ved planregimet som bør gjennomgås med sikte på forenkling, raskere planprosesser og tiltak for å styrke planberedskapen i kommunene.

Norsk Eiendom anbefaler at regjeringen, i dialog med næringen og kommunene som reguleringsmyndighet, avklarer de konkrete behovene for endringer i planregimet, hvilke forslag som kan gjennomføres umiddelbart og hvilke som krever mer tid.

I tillegg til fjerning av 5-årsfristen, som bør skje umiddelbart, mener Norsk Eiendom at følgende endringer bør gjennomføres:

- Revidere og forenkle planregimet ved bl.a å redusere antall plannivåer.
- Legge til rette for mer fleksible reguleringsplaner som er robuste til å møte vekslende behov i planlegnings- og utbygningsperioden
- Begrense klageadgang i plan- og byggesak innenfor rammen av overordnet plan.
- Tydeligere prioriteringer og begrensning i innsigelsesadgang.
- Innføre klare og rimelige tidsfrister for myndighetens egen behandling.
- Premiere kommuner som tar utvidet utbyggingsansvar gjennom høyere utnyttelse og større planreserve.

#### **5. Forslag til endringer i bestemmelsen om planprogram og konsekvensutredninger**

Norsk Eiendom mener at viktige endringer for å forenkle plan- og bygningsloven er å redusere antall plannivåer, og at ulike utrednings- og planprosesser kan skje mest mulig parallelt. Vi stiller oss derfor positive til de endringene som er foreslått.

#### **6. Tidsfrister**

Norsk Eiendom mener klare tidsfrister for det offentlige saksbehandling kan være ett virkemiddel for å sikre raskere planprosesser og en forutsigbar fremdrift i prosjektene. For utbyggere er store verdier bundet opp i tomter og grunnlagsinvesteringer. De fristene som innføres bør ikke bare gjelde kommunal saksbehandling, men også fylkesmannens og departementets saksbehandling, bl.a. ved behandling av innsigelser. Vi mener departementet ikke skal nøye seg med å ha som mål for den sentrale behandlingen av innsigelsessaker at en sak skal være ferdigbehandlet i løpet av 8 måneder. Det bør også være en frist for departementets saksbehandling, og den bør være betydelig kortere enn 8 måneder. Vi antar at saken på dette tidspunkt er godt opplyst, og det viktigste er å foreta en avveining mellom ulike interesser – verneinteresser og utbyggingsinteresser. Vi mener at også departementet må kunne behandle saken innenfor en frist på 12 uker (3 måneder).

Dessuten mener vi at det bør knyttes sanksjoner til overskridelse av frister, enten gjennom redusert gebyr eller på andre hensiktsmessige måter.

## 7. Oppsummering

*Norsk Eiendom forslår at regjeringen raskt fremmer et forslag til Stortinget om å oppheve 5-årsregelen for private reguleringer (+ ev andre enkle endringer i pbl), og deretter foretar en gjennomgang av planregimet (lov, veiledninger, praksis) med sikte på forenkling, raskere planprosesser og stimulering til økt planberedskap i kommunene. Et viktig element for å oppnå forenkling, fornying og forbedring av planregimet, er at planene blir mer robuste til å møte vekslende behov gjennom planlegnings- og utbygningstiden.*

*Norsk Eiendom og våre medlemmer bidrar gjerne med innspill basert på erfaringer og vurderinger av hva som gir best resultat både for allmennheten og for den enkelte utbygger.*

Med vennlig hilsen

**NORSK EIENDOM**



**Thor Olaf Askjer**  
Administrerende direktør