

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep.,  
0030 Oslo

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

**OBOS**  
**Hovedkontor**

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MIVA

Oslo, 9. desember 2013

Deres ref: 13/2263

Likelydende brev er sendt til Kommunal- og regionaldepartementet v/ statsråd Sanner

### **Høring – forslag til endringer i plan- og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten**

OBOS har ikke mottatt invitasjon til å avgi høringsuttalelse, men da dette er en viktig sak for oss, ønsker vi likevel å meddele vårt syn. Vi er særlig opptatt av å få forlenget tidsfristen for detaljplaner.

Vårt hovedbudskap er:

**1. Vi er ikke fornøyd med forslaget endring av §12-4, femte ledd - femårsregelen for detaljplaner.**

Vi mener tidsfristen for detaljplanen burde vært fjernet eller gitt en gyldighetsperiode på minst 15 år. Vi har ikke tro på at det å åpne opp for at kommunene kan forlenge planfristene til 10 år, vil bety en reell endring fra i dag. Dersom man ønsker reell avbyråkratisering bør man fjerne dette som et skjønnsstema som kommunen skal vurdere. Gyldigheten av en detaljplan bør følge en generell regel over hele landet for å sikre likebehandling og trygghet for både grunneiere og kreditorer.

Det bør i lovendringen fastslås at 5 års regelen oppheves også for planer som allerede er vedtatt med denne begrensningen. Dette vil ytterligere redusere behovet for kommunalt byråkrati.

**2. Det er positivt at det fastsettes tidsfrister på flere ledd i saksbehandlingen,**

bl.a. for å oversende saker til videre behandling i rette instanser innen rimelig tid. Vi mener imidlertid at det burde vært satt en tidsfrist/kortere tidsfrist for:

- kommunene til å oversende saker med innsigelser til fylkesmannen etter at det er fattet planvedtak (foreslås 2 uker).
- fylkesmannen til å oversende saken til departementet. Det bør være en absolutt frist på 6 uker
- departementet sin behandling av innsigelsessaker. Departementet bør fastsette en absolutt frist for sin saksbehandling, og den bør være maksimalt 12 uker.
- å gi tilbakemelding til forslagsstiller når kommunen ikke ønsker å fremme et planforslag (foreslås 3 uker).

Generelt må det etableres egnede sanksjoner dersom tidsfristene for de statlige instansene brytes. Et egnet virkemiddel for å påse hurtig behandling av innsigelser kunne være at innsigelsene er å anse som bortfalt, dersom fylkesmannen eller departementet ikke oversender eller ferdigbehandler sakene innen de angitte fristene.

### **Utfyllende bemerkninger til endring av femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag**

OBOS deltok i 2011 i et utvalgsamarbeid ("Boligutvalget") med bl.a. Boligprodusentene og en rekke større boligbyggere. Utvalget la frem viktige forslag til tiltak for å øke boligbyggingen. I utvalgets rapport til Kommunal- og regionaldepartementet i desember 2011, var ett av tiltakene å fjerne 5-årsfristen for detaljreguleringer eller å forlenge den til 15 år. Det er stor avstand mellom det bransjen foreslo og departementets forslag (sitat): *"Kommunen kan, hvis den finner behov for dette, sette en lengre frist for den enkelte plan. Fristen kan ikke settes til mer enn ti år"*. Vi mener departementets forslag ikke vil gi en reell endring fra dagens situasjon, men kun medføre ytterligere byråkrati og skjønnstemaer i den kommunale saksbehandlingen.

OBOS mener primært at tidsbegrensningen for private detaljplanforslag bør fjernes helt (jf. regelverket før ny plandel i 2008), eventuelt at fristen settes til 15 år. Subsidiært mener vi at departementet bør justere sitt forslag og lovfeste at detaljreguleringen har gyldighet i ti år i stedet for fem. Det vil gi en langt mer forutsigbar situasjon for byggebransjen enn å la det være opp til kommunene å bestemme om fristen kan forlenges utover de 5 årene.

Generelt sett vil være mye bedre for alle parter om detaljplanene gis en lang lovfestet tidsfrist framfor at kommunene skal avgjøre tidsfristen utover de fem årene. Vi foretrekker også at det fastsettes en lengre gyldighetstid for planvedtaket framfor at tiltakshaver skal kunne søke om å forlenge varigheten med inntil to år av gangen. Forlengelsesprosessene er tidkrevende og ressurskrevende både for utbygger og planmyndighet, og særlig er det uhensiktsmessig å måtte gå gjennom en slik prosess for å få gjennomført utbyggingsprosjektet når overordnet arealplan (arealdel, områderegulering etc.) for området fremdeles er aktuell.

En typisk konjunktursvingning i bygge- og anleggsbransjen og eiendomsmarkedet kan vare lenger enn fem år, og dermed kan nedgangstider medføre at prosjekter blir liggende på vent. I tillegg kan det være mange forhold som må undersøkes og utredes som gjør at fem år er kort tid. 5-årsfristen er krevende og kostnadsdrivende, spesielt for store og komplekse prosjekter i de største byene. En gyldighetstid på fem år vil kunne medføre at en mengde detaljplaner "går ut på dato". Dette kan utløse et stort, og kanskje unødvendig, planarbeid både for forslagsstillere og kommunen.

En lengre frist for planene er også viktig for å sikre panteverdiene for bankene eller andre finansieringskilder. I en tid der myndighetene ellers ønsker å styrke bankenes soliditet, burde det være like viktig å påse at man ikke gjennom overordnet lovgivning svekker verdien av bankenes pant og dermed indirekte truer deres soliditet. Det er i dag høy risiko knyttet til å kjøpe en tomt som f.eks. er regulert til bolig. Planer må kunne være langsiktige for å gi aktørene forutsigbare rammevilkår, og det er hensiktsmessig å ha minst et 15 års perspektiv.

Det er positivt at regjeringen foreslår å gi kommunene mulighet til å forlenge gyldighetsfristen også for planer som er vedtatt før den nye lovbestemmelsen trår i kraft. Videre er det positivt at forlengelsen kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan etter § 12-4, dersom det ikke ble besluttet utvidet tidsfrist i forbindelse med planvedtaket i kommunen. Men i et system der man fjerner tidsfristen fullstendig eller øker den til 15 år, bør det være tilstrekkelig å ta dette inn direkte i loven for dermed å unngå en masse privat og offentlig byråkrati rundt dette.

Skulle det være behov for ytterligere kommentarer i sakens anledning er det bare å ta kontakt med Sissel Monsvold hos oss på e-post: [sissel.monsvold@obos.no](mailto:sissel.monsvold@obos.no)

Med vennlig hilsen

 OBOS

Martin Mæland  
Konsernsjef



Sissel Monsvold  
Analytiker