

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

9. desember 2013
Deres ref. 13/2263

Høringsuttalelse vedrørende forslag til endringer i plandelen i plan og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag

1. Sakens bakgrunn

Vi viser til Miljøverndepartementets høringsbrev av 09. september 2013 med forslag om endringer i plan- og bygningsloven.

2. Om Boligbyggelaget Usbl

Boligbyggelaget Usbl (Usbl) er Norges nest største boligbyggelag med bred kompetanse og erfaring innen boligbygging siden 1948. Usbl er involvert i prosjekter der det bygges flere hundre boliger årlig. Vi har i dag nærmere 90 000 medlemmer, som har forkjøpsrett på 65 000 boliger i hele landet, samt fortrinnsrett på en rekke utleieboliger. I tillegg bistår vi over 1200 boligselskap med både økonomisk, teknisk og juridisk rådgivning og er engasjert i mange oppussingsprosjekter i den eksisterende boligmassen.

Usbl har langvarig og bred erfaring knyttet til reguleringsprosesser.

3. Usbls kommentarer til forslaget

3.1 Fjerne fem års fristen for detaljreguleringer fremmet av private

Usbl anbefaler ikke bare å forlenge gyldighetsfristen for privat initierte reguleringsplaner, men å fjerne 5-årsfristen. Det er viktig med forutsigbare planer som sikrer en raskere behandling av byggesaker når byggesaken er i samsvar med gjeldende planer. Det er ikke tilstrekkelig å åpne for at kommunen kan sette en lengre frist enn 5- år, inntil 10 år med mulighet til forlengelse. Vår erfaring er at det kan ta mye lengre tid å få gjennomført en utbygging selv om vi skulle ønske å sette spaden i jorden tidligere.

Det skal gis eksempler på utfordringer som vi har møtt på i prosjekter hvor det er uheldig med en varighet på reguleringsplanen:

- Rekkefølgekrav i planer hvor gjennomføring av kravet ikke avhenger av oss.
- Det tar lang tid å finne entreprenør som kan tilby priser som muliggjør en realisering av prosjektet. Vi kan ikke igangsette bygging som fører til salgspriser som er så høye at det ikke finnes kjøpere.
- Nedgangstider i boligmarkedet: Vi setter ikke i gang med prosjekter uten et visst forhåndssalg.
- Prosjekter hvor vi må foreta en trinnvis utbygging grunnet prosjektets størrelse og markedet for nye boliger. Her kan salgs- og utbyggingstakten gå over mange år.

Usbl har som mål å selge boliger. Vi setter i gang realisering av prosjektet så snart tilstrekkelig forhåndssalg til våre kunder er oppfylt. Vi lar ikke tomter som er klar for realisering ligge ubebygde når de markedsmessige forhold for realisering av prosjektet er tilstede. Dette gjelder også om planen ikke har en tidsfrist.

Prosessen frem til realisering av prosjekter kan imidlertid være svært tidskrevende. Vi mener en tidsfrist for reguleringsplanen skaper usikkerhet om reguleringsstatus, og dette vanskeliggjør finansiering av tomtekjøp og hva som kan bygges. Dette virker negativt for tomteutbygging. En tidsfrist for reguleringsplanen bidrar dermed ikke til en gjennomføring av prosjekter. At kommunen kan forlenge planens levetid for to år av gangen før utløpsdatoen, gir ikke tilstrekkelig forutberegnelighet for oss med hensyn til om planen kan gjennomføres siden kommunen står fritt ved vurderingen av om kommunen vil forlenge tidsfristen. Dersom det går lang tid før en plan gjennomføres, og kommunen ikke er fornøyd med planen, har kommunen dessuten mulighet til å nedlegge bygge- og deleforbud og slik sett hindre utbyggingen.

Det er også grunn til å bemerke at når vi igangsetter et reguleringsarbeider, er vårt formål å bygge ut iht. planen som foreslås. Vi deler dermed ikke departementets bekymring for at det vil bli utarbeidet mange detaljerte planer som blir liggende urealiserte så lenge at planene enten må endres eller dispensereres fra når det blir aktuelt å bygge på de regulerte arealene.

Manglende forutberegnelighet når det gjelder reguleringsplaners gyldighetstid, mer komplisert regelverk og unødige hindringer for realisering av tiltak, tilsier at fristbestemmelsen bør utgå i sin helhet. Dersom det likevel skal gjelde en tidsfrist bør denne være minst 15-20 år. Det er ikke uvanlig at gjennomføring av større utbygginger i flere etapper kan ta opptil 15-20 år eller mer. Andre mindre prosjekter kan av ulike årsaker også ta lang tid.

3.2 Tidsfrister

Usbl anser det som positivt at det foreslås nye frister for myndighetenes behandling av plansaker. Dette kan være med på å sikre raskere planprosesser og større forutsigbarhet i fremdriftene i prosjektene. Fristene bør gjelde all offentlig saksbehandling, fra kommunen til fylkesmann og departement. Vi mener også at departementets målsetning om å behandle

en sak i løpet av 8 måneder er for lang tid. Saksbehandlingstiden bør være betydelig kortere enn 8 måneder. Vi antar at saken på dette tidspunkt er svært godt opplyst

Usbl mener også at overskridelse av frister, må sanksjoneres enten gjennom redusert gebyr eller på andre hensiktsmessige måter.

Vennlig hilsen



Vera M.M. Houck
direktør Nye Boliger

Tlf: 08725 Mob: 982 04 009
Besøksadresse: Arbeidersamfunnets plass 1,
Pb: 8944 Youngstorget, 0028 Oslo, usbl.no