

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep, 0030 Oslo
Sak: 13/2263

Oslo, 9. desember 2013

Fjern femårsregelen

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.

Innledning

Byggenæringens Landsforening (BNL) ønsker å fjerne hele femårsregelen og mener den tidligere regjeringens forslag til endringer ikke løser dagens problemer med ordningen. Forslaget er et steg i riktig retning, men skaper uklarheter som BNL frykter vil føre til usikkerhet for utbyggerne og unødvendig og feil ressursbruk i kommunene. Det kan i sin tur føre til at færre boliger blir bygd. BNL ønsker derfor primært at hele regelen blir fjernet. Dersom regelen ikke fjernes har likevel BNL følgende kommentarer;

Dobbeltarbeid i kommunen

Forslaget innebærer en risiko for at de samme planene blir behandlet flere ganger. Det er saksbehandlingsressurser kommunene bør bruke på å behandle nye saker og drive kontroll. Saksbehandling rundt forlengelse av planene, slik det legges opp til i høringen, bør være unødvendig og er feil ressursbruk for kommunene.

Det bør bygges flere boliger i Norge, men kostnadene til tomter hindrer mange prosjekter, spesielt i byene. Regjeringen bør derfor legge til rette for at det blir flere byggeklare tomter. Med begrensning på hvor lenge planene er gjeldene fører det til at tomter forsvinner ut av markedet uten at de er bebygde. Det kan føre til økt prispress på de byggeklare tomtene.

Bestemmelser om plan- og utredningsprogram og konsekvensutredninger

BNL støtter regjeringens mål om at de foreslåtte endringene vil bidra til å klargjøre lovbestemmelsene, og å legge til rette for en mer fleksibel og effektiv planbehandling. BNL støtter forslagene til endring.

Private bør få utarbeide områdeplaner

Det er reist tvil om dagens regelverk åpner for at private utbyggere kan utarbeide områdeplaner. Departementet bør komme med en avklaring som bekrefter at også private utbyggere kan utarbeide områdeplaner. I forbindelse med avklaringen bør departementet åpne for at kommunene gis adgang til å finansiere behandlingen gjennom gebyr til utbyggerne som fremmer egne områdeplaner.

Tidsfrister

BNL støtter regjeringens forslag om å innføre tidsfrister i saksbehandlingen. Men er svært skeptisk til effekten av tidsfristene så lenge det ikke er knyttet klare sanksjoner til brudd på fristene. Uten sanksjoner er vår erfaring at kommunene vil se på de som veiledende og ikke absolutte. Det vil føre til at tidsfristene i praksis ikke vil bli avklarende for bedriftene. Fortatt vil det være uavklart når

sakene kan forventes å være ferdig behandlet. Slik usikkerhet svekker produktiviteten og lønnsomheten i næringen og vil i praksis føre til at det bygges færre og dyrere boliger.

Det er skuffende at Miljøverndepartementet har som mål for behandlingen av innsigelsessaker at en sak skal være ferdigbehandlet i departementet i løpet av 8 måneder. BNL mener det bør være mulig å behandle sakene raskere enn det. I tillegg bør partene raskt varsles når de kan forvente en avklaring på innsigelsessakene. Det er imidlertid positivt at regjeringen legger opp til at de mindre omfattende sakene behandles raskere og at det skal varsles innen 4 måneder dersom fristen på 8 måneder ikke kan overholdes.

Avslutningsvis ønsker BNL å påpeke en bekymring for det som oppfattes som en lite helhetlig behandling av plan og bygningsloven. Også i denne høringen er det varsel om at det kommer flere endringer i regelverket som skal sendes på høring senere. Stadige endringer i regelverk er ødeleggende for produktiviteten i næringen. Selv om endringene isolert sett er riktige ødelegges effekten av at bedriftene til stadighet må sende medarbeiderne på nye kurs for å oppdateres i lovverket. Det er ressurser bedriftene i stede burde brukt på å øke produktiviteten og bygge flere boliger.

For øvrig har Byggenæringens Landsforening ingen merknader til høringen.

Vennlig hilsen



Byggenæringens Landsforening
Jon Sandnes
Administrerende direktør