

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref: 13/2263

Vår ref: Dag Christer Øverland

Dato: 06.12.2013

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

1.1 Innledning – hovedpunkter

Entra Eiendom sin oppfatning er at tidsfristen for gjennomføring av planer for detaljregulering bør fjernes i sin helhet. Oppfatningen er basert på en helhetsvurdering hvor særlig krav til forutberegnelighet og risiko knyttet til finansiering og gjennomføring er hensyn som taler mot en tidsfrist.

1.2 Kommentarer til forslaget

Fristen for oppstart av gjennomføring av detaljreguleringsplaner er i henhold til gjeldende regelverk fem år etter vedtak av planen. Departementet foreslår å innføre en mulighet for kommunen til å sette en lengre frist for den enkelte plan, «hvis kommunen finner behov for dette». Fristen kan ikke være lengre enn 10 år.

Behovet for forutsigbarhet er stort i eiendomsbransjen. En trygghet for at reguleringsplanen kan brukes som grunnlag for utbygging uten en nærmere angitt frist vil bety at utbyggingen kan skje på bakgrunn av økonomiske og samfunnsmessige vurderinger uten hensyn til lovpålagte frister.

Eiendomsutvikling skjer ofte i et langt perspektiv. Gjennomgående er 5 år en for kort tidsramme for utviklingsprosjekter. Vi har sett flere eksempler på at prosjekter har en vesentlig lengre horisont allerede fra planleggingsstadiet. I perioden fra en eiendom kjøpes og frem til en reguleringsplan gjennomføres kan det dessuten forekomme endringer i konjunktorene, rammebetingelsene, omkringliggende veinett og offentlige kommunikasjonsmidler og andre forhold som gjør at prosjekter må utsettes eller endres vesentlig. I de fleste tilfeller er slike endringer uforutsette og utenfor utviklerens kontroll.

En mulighet til å gi ti års tiltaksfrist vil ikke ha særlig betydning for utviklerens forutberegnelighet og risiko i de prosjektene hvor uforutsette endringer skjer underveis. I slike tilfeller vil vi anta at kommunen ikke har funnet grunn til å gi ti års frist ved vedtakelse av planen. Selv om forlengelse kan vedtas i form av en mindre vesentlig reguleringsendring, vil risikoen for ny politisk vurdering eller endringer på saksbehandlingssiden på tidspunktet for forlengelse være til stede. Risikoen er særlig stor når kommunen står helt fritt til å nekte forlengelse uten noen nærmere begrunnelse, slik det er lagt opp til i endringsforslaget. I uttalelsen fra Oslo kommune til denne høringen, så støtter de også synet om at tidsfrister for private reguleringsforslag må fjernes i sin helhet (se egen uttalelse).

Departementet anfører at større prosjekter er mer egnet til områderegulering, slik at detaljregulering kun skal kunne vedtas for mindre omfattende prosjekter. Vår erfaring er at størrelse på prosjektet ikke nødvendigvis er avgjørende for hvor lang tid det tar å få satt i gang et prosjekt. Selv små prosjekter kan inneha kompliserte forhold som må avklares eller møte uforutsette hendelser som gjør det vanskelig å gjennomføre dem på kort sikt. Særlig for eiendommer i byområder som transformeres fra for eksempel industrivirksomhet til boliger vil en fastsatt tidsfrist for gjennomføring av tiltak gjennomgående være uheldig.

Entra Eiendom mener også at bestemmelsene rundt Områdeplaner også må endres da ordlyden i dag er at private utbyggere ikke har en rett å utvikle egen eiendom som blir bestemt å inngå i en Områdeplan. Kristiansand kommune har i dag et prinsippvedtak om at ingen private utbyggere skal forestå utarbeidelse av Områdeplan, noe Entra Eiendom anseer som svært uheldig. Bakgrunnen for dette synet er at når vi erverver større eiendommer for utvikling, så er vi avhengig av å utvikle området slik at utbyggingen blir økonomisk. Hvis vedtatt Områdeplan ikke blir økonomisk gjennomførbar, så vil heller ikke planen være gjennomførbar. Entra Eiendom foreslår her en endring i bestemmelsen om at private utbyggere som minimum skal gis en rett til å fremme alternativ områdeplan i tillegg til kommunens egen Områdeplan.

Vi har sett flere eksempler på at finansiering av utbyggingsprosjekter allerede har blitt vanskeligere som følge av femårsregelen. Finansieringsinstitusjoner har vurdert det slik at tidsbegrensning på detaljregulering innebærer en økt risiko for at prosjektet ikke vil bli gjennomført. Dette har gjort det vanskeligere å få finansiering ved kjøp av eiendommer for utvikling. I tillegg vurderer finansieringsinstitusjonene risikoen løpende for sin portefølje, noe som kan innebære økte finansieringskostnader for eiendomsutviklere hvis endringer skjer underveis i et prosjekt. Også muligheten for å få med andre finansielle og industrielle partnere i prosjektet har blitt påvirket av femårsfristen. Verdsettelse av utbyggingsprosjekter vil også bli beheftet med usikkerhet på grunn av tidsbegrensningen. Det må anses uheldig at lovpålagte tidsfrister skal ha vesentlig innflytelse på om prosjekter får tilstrekkelig finansiering.

En følge av økt risiko i kompliserte prosjekter som følge av tidsbegrensning kan også bli at prosjekter deles opp i unødvendig mange mindre prosjekter. På den måten kan prosjekter som i utgangspunktet var av helhetlig art få forskjellig utforming og kvalitet, noe som må anses uheldig i et samfunnsperspektiv.

Departementet anfører at bestemmelsen blir mer fleksibel når det gjelder spesielle situasjoner i den enkelte sak som følge av endringen. Flexibiliteten vil i første rekke gjelde kommunens egen saksbehandling, og kommer ikke utvikleren direkte til gode i særlig grad. Utvikleren har behov for fleksibilitet i form av ikke lovpålagte frister for gjennomføring i et tidlig stadium av utviklingen.

Videre anfører departementet behovet for å sikre at planene er oppdaterte og aktuelle. Vår oppfatning er at det i utgangspunktet er utbygger som er best egnet til å foreta en vurdering av planens gjennomførbarhet og aktualitet. I alle tilfelle vil kommunen ha mulighet til å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud dersom kommunens vurdering er at tiltak ikke bør gjennomføres. Hensynet til at fornuftige planer for kompliserte tiltak blir gjennomført med stor grad av forutberegnelighet for utviklere bør her veie tyngre enn hensynet til kommunens ressursbruk i form av vurdering av reguleringsplaners tidsmessighet. I alle tilfelle vil fornyelse både med to år og opp til ti års total varighet medføre økt ressursbruk og byråkratisering i seg selv. Vi kan ikke se at ressursbruken knyttet til saksbehandling av søknader om forlengelse er vurdert i særlig grad, verken ved vedtakelsen av femårsregelen eller i forslaget til endringer.

Entra Eiendom anser fjerning av tidsfrister for detaljplaner å være det resultatet som er best både for utviklere og for samfunnet som helhet.



Kristin Haug Lund

Direktør Prosjektutvikling & Teknisk



Dag Christer Øverland

Eiendomsutvikler