

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Oslo, 9. desember 2013

Deres ref. 13/2263
Vår ref. 5089-13887/JMD

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

Vi viser til Miljøverndepartementets høringsbrev av 09.09.2013, og høringsforslag om endringer i plan- og bygningsloven.

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er boligbyggelagenes felles interesseorganisasjon, og eies av 50 boligbyggelag. Disse har over 875 000 medlemmer, skaffer nye boliger, og forvalter 430 000 boliger i 9 700 boligselskaper.

Femårsregelen

NBBL har tidligere ved flere anledninger gitt sterkt uttrykk for at 5 års fristen for igangsetting av byggearbeider med bakgrunn i privat initiert reguleringsplan pbl. § 12-4 (5), bør oppheves.

I departementets høringsforslag foreslås at kommunen kan vedta lengre frist enn 5 år, men ikke mer enn ti år. Fristen skal senere etter forslaget kunne forlenges med to år om gangen.

NBBL mener sterkt at en spesiell gyldighetsfrist for privat initiert reguleringsplan bør oppheves, ikke bare oppmykes. Det er vanskelig å forstå begrunnelsen for at det skal gjelde andre regler for privatinitierte reguleringsplaner enn for reguleringsplaner initiert av kommunen selv. Reguleringsplaner vedtas, uavhengig av om kommunen selv eller private er initiativtaker, av kommunens øverste organ bystyret/kommunestyret, etter grundig planprosess og behandling i kommunens faglige administrasjon. Den vedtatte reguleringsplanen er kommunens plan uavhengig av om den er initiert av kommunen selv eller av private. Gyldigheten bør derfor være den samme.

Konsekvensen av en streng praktisering av pbl. § 12-2 (2) sammenholdt med pbl. § 12-4 (5) er at langsiktig og helhetlig reguleringsplanlegging ikke kan gjennomføres i privat regi. Det er viktig med forutsigbare planer og rasjonell bruk av ressurser både i kommunene og hos private forslagsstillere/ utbyggere.

Tanken med plan- og byggesakssystemet er at utbyggere skal kunne regne med større forutsigbarhet og raskere behandling av byggesaker når en byggesak er i samsvar med gjeldende planer. I slike saker kan kommunen bruke mindre ressurser. Forutsetningen for dette er at planene har varighet. Det er ikke tilstrekkelig å åpne for at kommunen kan sette lenger frist enn 5 år, inntil 10 år. Dette skaper likevel usikkerhet og manglende forutsigbarhet, og undergraver dermed incitamentet til å holde prosjektet innenfor gjeldende plan.

Det kan ta flere år fra starten av et reguleringsplanarbeid til planen er vedtatt i bystyret/ kommunestyret. Prosjektering, byggesøknad og godkjenning kan også ta år. Endrede konjunkturer kan føre til utsettelse og evt. omarbeiding av byggeprosjekter.

Ved tomtekjøp er tomtens/ områdets reguleringsmessige status helt avgjørende for risiko og dermed pris. Eiendommens verdi er normalt fastsatt ut fra påregnelig utnyttelse slik denne fremkommer i gjeldende plan. Dersom planen har en "utløpsdato" vil verdien være avhengig av hvor nært forestående "utløpet" er. Dette skaper blant annet problemer med finansiering av tomter/utbygging for planer som nærmer seg "utløpsdato", da det vil foreligge risiko for at gjeldende reguleringsplan ikke blir forlenget.

Med den sterke befolkningsøkning, særlig i pressområdene, i årene fremover, vil det være store utfordringer med å bygge tilstrekkelig antall nye boliger. Tilgang på byggeklare tomter vil være en flaskehals. Usikkerhet i forhold til reguleringsstatus, som skaper problemer med finansiering av tomtekjøp og hva som kan bygges, vil være negativt med tanke på å få til nødvendig boligbygging.

Kort gyldighetsfrist gjør trinnvis utbygging vanskelig. Trinnvis utbygging er ofte nødvendig ut fra markedstilpasning samtidig som en bygger ut etter en helhetlig plan.

Dersom planen krever store infrastrukturinvesteringer, tar det nødvendigvis tid å få på plass avtaler eller rekkefølgebestemmelser, og ofte forutsetter dette at for eksempel veier er bygget før annen utbygging kan iverksettes. Da må en ha trygghet for at planen kan gjennomføres.

At planer automatisk skal opp til konkret behandling, uten at det har skjedd noe som begrunner endringer, må være unødvendig bruk av ressurser, både hos utbyggere og i kommunene. Det må være viktigere at kommunene bruker ressurser på å få fram nye planer der det er nødvendig for å holde byggeaktiviteten oppe, samt behandle byggesaker i henhold til gjeldende planer.

Departementets frykt for at det kan «utarbeides mange detaljerte planer som blir liggende urealisert så lenge at de enten må endres eller dispenseres fra når det blir aktuelt å bygge på de regulerte arealene», synes å være et lite problem. **NBBL mener** at private utbyggere ikke legger ressurser i å lage reguleringsplanforslag som en ikke mener å benytte. Hvis kommunen mener at det har skjedd endringer som gjør at en gjeldende regulering bør endres, er det når som helst mulig å omregulere, men da fordi det foreligger en begrunnelse for dette. Loven inneholder allerede regler for hvordan kommunen kan forhindre utbygging etter foreldede/uønskede planer – midlertidig forbud mot tiltak (tidligere bygge- og deleforbud). Vi mener dette er tilstrekkelig.

Departementet sier at det så langt er liten erfaring med virkningen av 5 års fristen i konkrete plansaker. **NBBL** mener at en ikke trenger å vente på konkrete erfaringer. Konsekvensene er lett å forutse. Femårsregelen bør oppheves nå. Dersom departementet likevel mener at det bør være en frist, noe NBBL mener er en dårlig ide, bør det settes en tilstrekkelig lang frist på 15 år.

Bestemmelser om plan- og utredningsprogram og konsekvensutredninger

Systemet med planprogram etter plan og bygningslovens § 4-1, utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning etter § 14-2, behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger etter § 12-9, samt forskrift om konsekvensutredninger, er omfattende.

NBBL er positiv til at det nå foreslås endringer i § 4-1 og § 14-2 som har til hensikt å åpne for at det i forskrift kan gjøres tilpasninger ved behandling av de mange mindre tiltakene som omfattes av forskriftenes vedlegg II. Det samme gjelder foreslått endring i § 12-9 om behandling av planprogram for å klargjøre at kommunen kan avgjøre om planprogram skal fastsettes eller ikke. Vi imøteser forslag til revidert forskrift om konsekvensutredninger, som departementet uttaler vil bli sendt på høring.

Tidsfrister

NBBL ser det som et steg i riktig retning at det foreslås nye frister for myndighetenes behandling. Dette gjelder:

- Frist for når alle reguleringsplansaker bør være ferdigbehandlet og fremmes for behandling i kommunestyret etter høring og offentlig ettersyn (tolv uker)
- Frist fra kommunestyrets planvedtak til saken oversendes til fylkesmannen (to uker)
- Frist for når saken oversendes fra fylkesmannen til Miljøverndepartementet (fire uker)

NBBL merker seg at det ikke foreslås sanksjoner for brudd på fristene. Departementet begrunner dette med at kompleksitet og konfliktpotensialet vil variere avhengig av vedkommende plan. **NBBL** vil understreke at dette ikke må føre til at fristene ikke etterleveres. Det må stilles krav til konkret skriftlig begrunnelse fra myndighetene dersom disse fristene ikke holdes.

Departementet er utydelige når en sier at en «har som mål for behandlingen av innsigelsessaker at en sak skal være ferdigbehandlet i departementet i løpet av 8 måneder. Det legges imidlertid opp til at de mindre omfattende sakene behandles raskere. Det skal varsles innen 4 måneder dersom fristen på 8 måneder ikke kan overholdes». **NBBL** mener at målsettingen om 8 måneder er for lang tid, og at denne bør settes kortere.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Thor Eek
Administrerende direktør



Jostein Drevdal
spesialrådgiver