OBOS Hovedkontor
Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Deres ref.: 19/5267

Oslo, 17. august 2020

Høringssvar til forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.)

Det vises til høringsbrev og høringsnotat vedrørende forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.) kunngjort 3. april 2020, høringsfrist 1. september 2020. I det videre følger kommentarer og innspill fra OBOS.

Særlige bemerkninger
OBOS stiller seg særlig positive til forslag om endringer som skal tilrettelegge for å senke terskelen for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Økt fleksibilitet innenfor rammene av vedtatte planer vil bidra til smidigere saksbehandling og bedre samspill mellom utbygger og kommune. I ytterste heldige konsekvens kan endringen medføre at man unngår tid- og ressurskrevende omreguleringsprosesser. Dette gir bedre kostnads- og ressurseffektivitet, og fører til at OBOS og andre utbyggere kan ferdigstille flere boliger raskere. En slik regel- og holdningsendring er derfor svært positivt både fra en samfunnsøkonomisk og en boligpolitisk synsvinkel.

Kommentarer til forslag til endring i plan- og bygningsloven § 8-1
Endringen skal gi departementet myndighet til å fastsette forskrift om tekniske kvalitetskrav til regional plan og gi nærmere bestemmelser om inndelingen av arealsoner.

Enhver endring som kan effektivisere en planprosess ønskes velkommen fra oss som utbyggere. OBOS er enige i at en hjemmel for departementet til å kreve at kart i regionale planer og planbestemmelser skal følge gjeldende fagstandard lik den for kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, vil gjøre planprosessen mer oversiktlig og minske risikoen for misforståelser og uklarheter.

OBOS stiller seg derfor positive til at det etableres hjemmel til å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende fagstandard for slike planer.

Kommentarer til forslag til endring i plan- og bygningsloven § 12-6
Endringen skal presisere at hensynssone for uendret videreføring av deler av reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering.

OBOS ser positivt på endringen i det vi er enige i at det vil forenkle den rettslige plansituasjonen. Lappetepper med uoversiktlige plansituasjoner er generelt ikke ønskelig, og vi applauderer fremsyntheten mot å tilrettelegge for forenkling av byggesaksprosesser gjennom digitalisering.

Kommentarer til forslag til endringer i plan- og bygningsloven § 19-2
Plbl. § 19-2 regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

Til plbl. § 19-2 andre ledd første punktum
Det foreslås at hensynet til nasjonale og regionale interesser uttrykkelig nevnes i andre ledd første punktum for å tydeliggjøre at kommunen ikke kan dispensere hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Forslaget leses som at hensikten er å understreke og tydeliggjøre, og at endringen ikke medfører noen materiell endring som sådan ettersom hensynet kun flyttes fra fjerde til andre ledd. Dette bør understrekes for å unngå misforståelse.

OBOS er enige i forutsetningen om at påbygg og modernisering generelt ikke skal betraktes som å være av nasjonal eller regional interesse med mindre det er i konflikt med kulturminneverdier. Særlig i lys av bærekrafts- og gjenbrukshensyn bør det være lave terskler for å gjøre tilpasninger, påbygninger, endringer og moderniseringer av eksisterende bygningsmasse uten at man utløser ressurskrevende planprosesser.

Til plbl. § 19-2 andre ledd andre punktum
Det foreslås videre at kommunen skal få større handlingsrom i saker hvor temaet for dispensasjon bare er av lokalpolitisk art, som f.eks. dispensasjon fra avstandskrav, utnyttingsgrad, etasjeantall eller plankrav.

Det er svært positivt at terskelen for dispensasjon skal senkes ved å fjerne dagens strenge krav til interesseovervekt ved vurderingen av fordeler og ulemper. Særlig er det ønskelig med økt spillerom i de stadig vanligere situasjonene der en reguleringsplan er svært detaljert og rammene for å endre prosjektet settes veldig stramt på et relativt tidlig tidspunkt i utviklingsprosessen, før skisse- og forprosjekt og videre prosjektering.

Det nevnes ikke hvorvidt det i denne endringen ligger en hensikt om å gå tilbake til den praksisen som ble ført etter 1985-loven, der kravet var alminnelig interesseovervekt. Dersom

dette er hensikten vil det være nyttig med en presisering slik at det blir tydelig at man kan se hen til eksempler i saker som ble behandlet etter den tidligere praksisen.

Når det gjelder tiltakshavers interesse i en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom, er det positivt at dette uttalt skal kunne vektlegges som fordel. Uten videre føringer om hvem som til syvende og sist avgjør hva en «fornuftig og hensiktsmessig» utnyttelse og bruk egentlig er, frykter vi imidlertid at det kan oppstå en del uenighet om dette temaet, som for alle praktiske formål fører til at det ikke tillegges vekt i så stor grad som lovgiver har intensjon om. Det bør aller helst bygge på tiltakshavers egen oppfatning, eller i det minste presiseres at vurderingen skal bygge på et objektivt synspunkt fra en tiltakshavers ståsted. Videre bør det presiseres at det *skal* tillegges vekt og ikke at det *kan* slik det leses nå.

Det er ønskelig at lovgiver nå også avklarer hvorvidt det å spare det offentlige og tiltakshaver for kostnader til reguleringsplanprosess er en relevant fordel eller ikke i denne vurderingen. Hensyntatt kommunenes store saksmengder og i et prosessøkonomisk og samfunnsøkonomisk perspektiv ville det være relevant å spare alle parter for en lang prosess hvis det kan sannsynliggjøres at tiltaket man søker dispensasjon for ville blitt vedtatt gjennom en reguleringsprosess. En slik sannsynlighet kan eksempelvis bygge på at det ikke er i strid med kommuneplan.

Spørsmål om behov for presisering i § 19-2 tredje ledd om universell utforming
Departementet ber om innspill til hvorvidt universell utforming skal nevnes i stedet for eller i tillegg til «tilgjengelighet» i § 19-2 tredje ledd.

Det stilles i dag krav om universell utforming av bygninger rettet mot allmennheten, men kun krav om tilgjengelighet til boliger, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 12-2.

Det er viktig at kravene til universell utforming ikke skjerpes i en dispensasjonssak sammenlignet med de kravene som gjelder for byggesak uten dispensasjonssøknad. Dersom universell utforming nevnes spesifikt som et hensyn i denne bestemmelsen, som også kommer til anvendelse i saker der det ikke i utgangspunktet er krav til dette, frykter vi at det kan virke misvisende eller skape uklarhet i hvilke krav som faktisk gjelder. Dette kan igjen føre til diskusjoner og generelt vanskeliggjøre saksbehandlingen. Av denne grunn mener vi det er uhensiktsmessig å nevne universell utforming særskilt.

Dersom det foreslås å nevne universell utforming bør det i alle tilfeller ikke erstatte tilgjengelighet, men komme i tillegg. Det bør i dette tilfellet også presiseres i lovforarbeidet at dette ikke er ment å skjerpe noen materielle krav for boliger.

Særlig om klargjøring av rettsanvendelsesskjønn og fritt skjønn
Forslaget klargjør at vurderingen etter § 19-2 andre ledd første punktum skal være underlagt rettsanvendelsesskjønn, mens vurderingen etter § 19-2 andre ledd andre punktum skal være underlagt kommunens frie skjønn. Det er veldig positivt med en avklaring på dette ettersom det har vært uklarheter rundt temaet både i Høyesterett, juridisk teori og hos Ombudsmannen.

Til § 19-2 fjerde ledd
OBOS har ingen innvendinger mot å oppheve denne bestemmelsen ettersom innholdet foreslås flyttet til andre ledd første punktum.

Kommentarer til forslag til endring i matrikkellova §§ 34 femte ledd og 38 fjerde ledd
OBOS har ingen kommentarer til dette forslaget.

Med vennlig hilsen

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef