



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

postmottak@kmd.dep.no

Deres ref: 14/1030

Oslo, 10.okt.2014

HØRING AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER FOR PLANER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsnotat datert 02.07.14.

1. OM NORSK EIENDOM

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

2. GENERELT

Plansystemet skal bidra til å sikre tilstrekkelig og ansvarlig utbygging av infrastruktur, boliger og næringsbygg. Dette stiller store krav til både planprosessene og kvalitet på vedtatte planer. Dagens planprosesser er dessverre ofte preget av å ta lengre og lengre tid og vedtatte planer mangler ofte tilstrekkelige kvaliteter i forhold til alle de ulike aspektene de skal ivareta. Norsk Eiendom er derfor generelt positiv til regjeringens initiativ til å fornye, forbedre og forenkle plansystemet.

Som nevnt over jobber Norsk Eiendom for forutsigbare rammebetingelser for vår bransje. Et forenklingsarbeid med stadige endringer og justeringer kan oppfattes som uforutsigbart for bransjen å forholde seg til. Videre kan det være at de større grepene som er nødvendig for å oppnå et velfungerende plansystem ikke blir tilgjengelige ved å forholde seg til dagens system og gjøre endringer utfra det.

Nettopp dette er bakgrunnen for at Norsk Eiendom nå starter opp et prosjekt for å oppnå et vesentlig forbedret plansystem. Med oss i prosjektet har vi både myndigheter og næringen. Vi ser veldig positivt på at Planavdelingen i KMD deltar i dette prosjektet.

3. FORESLÅTTE ENDRINGER

Mangelfull implementering av EU-direktivene.

Denne endringen er konsekvens av oppfølging av allerede vedtatt EØS-avtale. ESA konkluderer med at bruk av størrelseskriterier alene for å utelukke planer eller tiltak fra nærmere vurdering ikke er i samsvar med gjeldende EU-direktiv. Konklusjonen er basert på avgjørelser ved EU-domstolen.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Unntak fra krav om planprogram

Presiseringen om at det vil være samme krav til å utarbeide dokumentasjon og kunnskapsgrunnlag når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn selv om det ikke er utarbeidet planprogram, er viktig. Dette fordi planer for tiltak beskrevet i Vedlegg II også kan gi betydelige konsekvenser for miljø og samfunn.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Frist for å fastsette planprogram

Innføring av tidsfrister medfører presiseringer for når tidsregningen kan starte. Saksbehandler må derfor sikre at saken er helt komplett og korrekt før oppstart. Dette kan føre til at det går unødige tid før tidsregningen starter, i påvente av å gjøre saken komplett og korrekt. En konsekvens av dette kan derfor være at innføring av tidsfrister faktisk er med på å forlenge den totale saksbehandlingstiden.

Men en tidsfrist vil også kunne bidra til å redusere tidsbruken. Ved å innføre en frist for kommunene på ti uker til å fastsette planprogram er det uansett helt avgjørende at alle parter, inkludert tiltakshaver/forslagstiller, bidrar effektivt i hele prosessen. Videre må det avklares konsekvenser dersom tidsfristene ikke overholdes.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Fjerning av foreleggingsinstituttet

Etter departementets vurdering viser erfaringer med praktisering av bestemmelsen for plansaker at mekanismen i begrenset grad bidrar konstruktivt i planarbeidet, og antall planprogram som oversendes departementet er trolig også underrepresentert. På denne bakgrunn foreslår departementet at foreleggingsmekanismen fjernes. Dette vil legge til rette for reduserte prosesskrav, kortere saksbehandlingstid for aktuelle saker og redusert ressursbruk.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Planmyndigheten kan unnlate å fastsette planprogram

Dette vil være en mulighet for kommunen til å stoppe videre arbeid med en plan. Det er naturlig at kommunen ønsker en slik mulighet. For å oppnå gode og effektive prosesser er det da avgjørende at et slikt eventuelt tiltak kommer så tidlig som mulig. Videre er det avgjørende at hjemmel og begrunnelse for et slikt tiltak gjøres tilstrekkelig klart for tiltakshaver. Med disse presiseringer støtter Norsk Eiendom forslaget.

Samordning av planprogram og konseptvalgutredning

Forslaget innebærer en klargjøring av at planprogram kan høres sammen med konseptvalgutredning. Dette vil gi et bedre grunnlag for valg av konsept for videre planlegging. Dette kan bidra både til tidsbesparelse og til åpenhet ifm konseptvalg. Norsk Eiendom støtter forslaget.

Endring av rollen som ansvarlig myndighet

For å oppnå gode og forsvarlige planer som ivaretar fremtidig vekst er det avgjørende å se transport og arealbruk i sammenheng. Helhetlig planlegging må inkludere både infrastruktur, bolig og næringsbygg. Videre må planen sees i en større geografisk sammenheng for å oppnå ønskete resultater.

Muligheten det her legges opp til med å endre ansvarlig myndighet vil legge til rette for at den aktuelle plan blir i tråd med overordnede og helhetlige vurderinger.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Dersom dere skulle ha spørsmål eller synspunkter til vår høringsuttalelse, står vi med glede til disposisjon.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør



Carl Henrik Borchsenius
Næringspolitisk rådgiver