

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

postmottak@kmd.dep.no

Deres ref: 16/4319-1

Oslo, 22. nov 2016

HØRINGSINNSPILL TIL REGULERINGSPLANMAL

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet 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. Mer info: www.noeiendom.no

1. INNLEDNING

Norsk Eiendom har i lang tid engasjert seg for å bidra til effektive og forutsigbare planprosesser. I fjor gjennomførte vi prosjektet Effektive planprosesser. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) deltok i dette prosjektet. Prosjektet kommer med en rekke anbefalinger og forslag til å gjøre planprosessene mer forutsigbare og effektive. En nasjonal veileder for reguleringsbestemmelser er blant Norsk Eiendoms anbefalinger i denne rapporten. Norsk Eiendom synes derfor KMDs initiativ til en slik nasjonal mal er helt riktig og støtter generelt dette arbeidet og forslaget. Vi mener en slik mal vil bidra til mer effektive og forutsigbare planprosesser.

2. KOMMENTARER TIL FORSLAGET

Overordnet

I det alt vesentlige virker oppsettet logisk, ryddig og funksjonelt. For at malen skal fungere hensiktsmessig er det imidlertid viktig at den ikke legger opp til for store fortolkningsrom eller muligheter for utfyllende beskrivelser som ikke har relevant betydning for saken.

En god veileder bør derfor følge denne malen.

Et tilbakevendende problem er at reguleringsbestemmelsene ofte blir for rigide. Det er derfor viktig at en slik veileder tilstreber enkelhet i bestemmelsene.

Her er våre innspill til fremlagte forslag:

1. Planens hensikt.

Det er et viktig punkt, men det kan være litt uklart hva som skal inngå. Prinsipielt bør det være minst mulig prosa egnet for tolkning i reguleringsbestemmelsene. Ved uklarheter om dette punktet bør planbeskrivelsen benyttes.

Innledningsvis i planbestemmelsene bør det være en oversikt over hva som reguleres og hvordan planområdet er avgrenset.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet.

Det er svært sjelden det er relevant med felles konkrete bestemmelser for et helt planområde. Kapitlet fremstår dermed som litt uoversiktlig og kan fort (uten klar veiledning) bli en sammenblanding av repetisjon av regler/forskrifter som gjelder uansett (universell tilgjengelighet etc) og særskilte dokumentasjonskrav eller bestemmelser som skal følge kommende byggesak akkurat på dette området. Vi foreslår at kapitlet endrer navn til "**Fellesbestemmelser og dokumentasjonskrav**" og at det presiseres at det her er konkrete forhold tilknyttet denne geografiske avgrensingen og denne konkrete planens anvendelse av plantekniske løsninger som skal forankres.

3. Krav om detaljregulering

Det virker som en fornuftig måte å forstå mulighetene i en større områderegulering på, differensiere mellom areal som kan gå rett til byggesak og arealer som underlegges ytterligere detaljregulering.

I enkelte tilfeller av en detaljregulering bør det også kunne være mulig å benytte dette kapitlet til å beskrive særskilte forhold som krever mer enn normal byggesak for å realiseres. Eksempelvis i bymessige situasjoner hvor det er ønske/krav fra kommune at hele kvartal underlegges en detaljregulering for å kunne realisere utvikling på deler av kvartalet. Ofte vil det kunne være hensiktsmessig for forslagstiller og kommune å sammen sette særskilte krav til kommende byggesak på de deler av kvartalet som "reguleres som de er", eller økes litt i utnyttelse uten at det foreligger noen konkrete planer".

4. Bestemmelser til arealformål

Det er klart og fint. Her beskrives hva som er tillatt, hvordan det er tillatt og hva som kreves. Vi anbefaler en veileder som viser til gode og dårlige formuleringer med mål om å fjerne for mye tolkningsrom. Dette gjelder særlig estetikk og uklare formuleringer om materialbruk og virkninger av dem.

5. Bestemmelser til hensynssoner

Bra. Samme kommentar som pkt 4 over.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bra. Samme kommentar som pkt 4 over.

7. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Ryddig og fint tematisk oppsett. En god veileder her vil kunne tydeliggjøre sammenhengen mellom rekkefølgekrav og planforslaget.

Det bør vurderes om en egen underskrift som heter "rekkefølgekrav utenfor planens begrensning" skal medtas. I enkelte saker er det ofte hensiktsmessig fremfor å innlemme eksempelvis store arealer til grensende planområdet. Dette kan være opparbeiding og oppgradering av friområder i nærheten bussholdeplasser et lite stykke unna, etc.

For øvrig gjennomfører nå Norsk Eiendom et prosjekt som ser på ulike modeller for å komme frem til utbyggers bidrag til infrastrukturbidrag i utbyggingsprosjekter. Hensikten er å bidra til forutsigbarhet for alle involverte parter og bidra til at vedtatte arealplaner blir realisert. Prosjektet blir ferdigstilt og overlevert KMD i januar 2017.

I dette prosjektet deltar kommuner, utbyggere, jurister, samt KMD.

8. Juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene.

Vi synes dette punktet er ryddig og nyttig å ha med i malen. Begrepet "juridisk bindende dokumenter" i detaljreguleringer benyttes ofte for å sikre spesifikke kvaliteter og løsninger. I mange tilfeller vil slike konkrete føringer i form av ytterligere og dermed ikke-tolkbar dokumentasjon supplere bestemmelsene på en god måte. Det anbefales dog at dokumentene følger bestemmelsene som vedlegg, ikke bare som henvisninger til daterte dokumenter. Det bør også veiledes godt på *når* slike ytterligere juridiske supplement bør benyttes og når det *ikke* er relevant og kun kan virke forvirrende eller gjentakende. De bør altså ikke benyttes etter et "føre var-prinsipp", men ved konkrete, nødvendige føringer knyttet til spesifikke kvaliteter som skal sikres.

Vi står gjerne til disposisjon for å utdype de synspunkter som her er fremkommet.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør



Carl Henrik Borchsenius
Næringspolitisk rådgiver