

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

Deres ref: 16/3928

Oslo, 31. mai 2017

## HØRINGSINNSPILL TIL FORSLAG TIL ENDRINGER I KART- OG PLANFORSKRIFTEN

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](http://www.noeiendom.no)

### 1. INNLEDNING

Norsk Eiendom har i lang tid engasjert seg for å bidra til effektive og forutsigbare planprosesser. Vi har blant annet gjennomført prosjektet *Effektive planprosesser* hvor vi kommer med en rekke anbefalinger og forslag for å gjøre planprosessene mer forutsigbare og effektive.

En standardisering og strømlinjeforming av den innledende fasen av en planprosess, samt tilretteleggelse for en ryddig dialog mellom kommunen og forslagstiller er blant Norsk Eiendoms anbefalinger i denne rapporten.

Norsk Eiendom synes derfor departementets initiativ til nye bestemmelser til oppstartfasen er helt riktig og støtter generelt dette arbeidet og forslaget. Vi mener dette vil bidra til mer effektive og forutsigbare planprosesser.

### 2. VEILEDER FOR PLANINITIATIV OG REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Som en oppfølging av prosjektet *Effektive planprosesser* har Norsk Eiendom utarbeidet en **Veileder for planinitiativ og referat fra oppstartsmøte**. Veilederen kan lastes ned fra våre nettsider ([www.noeiendom.no](http://www.noeiendom.no)). Vi mener denne veilederen gir en god støtte til både forslagstiller og kommunen. Vi vil med dette oppfordre departementet til å vurdere om denne veilederen i en eller annen form kan inngå i departementets veiledningsmaterieell for reguleringsplaner.

### 3. KOMMENTARER TIL FORSLAGET

#### **§I. Krav til planinitiativet**

Et gjennomarbeidet planinitiativ fra forslagstiller er en viktig forutsetning for en mer effektiv og forutsigbar planprosess. Opplistingen a) til j) inneholder viktige momenter for planinitiativet.

For å sikre at planinitiativet er mest mulig komplett mener Norsk Eiendom at det er behov for en veileder som går mer detaljert inn i planfaglige temaer (som for eksempel trafikk, parkering og avfallshåndtering) og særskilte delutredninger (som for eksempel grunnforhold, støy og steds-/handelsanalyser). Vi henviser her til vår veileder nevnt i pkt. 2 over.

#### **§II. Gjennomføring av oppstartsmøte**

I forslaget står det at oppstartsmøtet skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt bestillingen om dette fra forslagstilleren.

Norsk Eiendom mener det bør innføres en frist på maks 8 uker for kommunen på å gi foreløpig tilbakemelding til forslagstiller på planinitiativet og kaller inn til oppstartsmøte.

#### **§III. Krav til referat fra oppstartsmøte**

I forslaget står det at referatet skal sendes ut i rimelig tid etter møtet.

Norsk Eiendom mener kommunen må sende ut referatet innen 2 uker etter gjennomført oppstartsmøte.

#### **§IV. Foreleggelse av uenighetspunkter for kommunestyret**

Referatet fra oppstartsmøtet skal danne grunnlag for den videre planprosessen. Det er derfor viktig med politisk avklaring av så mange saker som mulig på dette stadiet.

Norsk Eiendom støtter forslaget om å forelegge uenighetspunkter fra oppstartsmøtet for kommunestyret.

### 4. GJENNOMFØRBARHET AV AREALPLANER

Gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen fastsettes hvilken infrastruktur som må etableres for å kunne bygge ut et område eller en eiendom.

Norsk Eiendom mener det er viktig at prosessen med å komme frem til rekkefølgekravene og hvordan disse skal realiseres er basert på et konstruktivt samarbeid mellom kommunen og forslagstiller. Denne dialogen bør starte så tidlig som mulig. Vi mener derfor at prosessen med fastsettelse av rekkefølgekrav bør starte i oppstartsmøtet. Det forutsetter at forslagstiller og kommune gjør innledende vurderinger om behov for infrastruktur allerede i behandlingen av planinitiativet.

## 5. BEHOV FOR FORSKRIFT TIL PLANDELEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Det er viktig at endringene som foreslås i denne høringen blir kjent og fulgt ved gjennomføring av plansaker. Norsk Eiendom er usikker på i hvor stor grad Kart- og planforskriften i dag er kjent for forslagstillere og kommunene.

Norsk Eiendom tror derfor det kan være hensiktsmessig med egen forskrift for plandelen av plan- og bygningsloven for å sikre at kommuner og forslagstillere er kjent med bestemmelsene som presiserer loven, på samme måte som det finnes for byggesaksdelen (SAK og TEK). Vi antar at det videre fremover vil bli behov for flere utfyllinger av planreglene i plan- og bygningsloven gjennom forskrift, og vi ser det som hensiktsmessig å synliggjøre disse klarere, og å ha et skarpere skille mellom de mer tekniske kravene i kartforskriften og bestemmelser som gjelder saksbehandling og utfylling av lovbestemmelser.

Vi anbefaler derfor departementet å vurdere behovet for en slik forskrift til plandelen av plan- og bygningsloven.

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