



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 regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 Oslo

Deres ref: 13/1718

postmottak@krd.dep.no

Oslo, 25.10.13

HØRING: forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

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.

Norsk Eiendom er positiv til forenkling i plan- og bygningsloven, slik flere stortingsmeldinger har tatt til orde for. Plansystemet er et viktig virkemiddel for å få fart på bygging av boliger og yrkesbygg, og for å realisere god steds- og byutvikling, men er samtidig den viktigste årsaken til at boligprosjekter, samferdselsprosjekter og annen utbygging tar urimelig lang tid og er kostnadsdrivende for prosjektene.

Norsk Eiendom vil innledningsvis gi uttrykk for stor tilfredshet med at plandelen og bygningsdelen nå skal samles i ett departement under en politisk ledelse. Det gir større muligheter for å se hele plansystemet i sammenheng, og legge til rette for at tidsbruken i plan- og byggesaker kan reduseres.

En rekke saker som gjelder plansystemet er sendt på høring i høst. I tillegg til forenkling av byggesaksdelen, har Miljøverndepartementet sendt på høring forslag til endringer i 5-årsfristen for detaljreguleringer, planbestemmelser for lokalisering av kjøpesentre og handel, planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging, for å nevne noen.

Norsk Eiendom mener at hovedprinsippet bør være at spørsmål, som er avklart på et overordnet plannivå, ikke skal trenge ny søknad, og ikke kan gi ny klageadgang. Det betyr bl.a. at en byggesak, som er i tråd med vedtatt reguleringsplan, lover og forskrifter ikke skulle kreve ny søknad.

Vi stiller oss derfor positive til hovedretningen og hovedgrepene i departementets forslag til forenklinger i byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Når nå ansvaret for plandelen også blir overført til Kommunaldepartementet, bør departementet samtidig foreslå noen enkle endringer i plandelen, som kan vedtas i Stortinget relativt raskt, og som ikke forutsetter en omfattende gjennomgang av plan- og bygningsloven i sin helhet.

Vi tenker særlig på femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, der Norsk Eiendom vil avgi en egen høringsuttalelse til Miljøverndepartementet innen fristen, og vår klare anbefaling er å fjerne hele 5-årsregelen, som både øker den økonomiske risikoen for utbygger og fører til ekstra arbeid for kommunene i form av behandling av nye søknader og søknader om forlengelse.

Plan- og bygningsloven gir rammebetingelsene for kommunens saksbehandling av byggesaker, men kvaliteten og effektiviteten i byggesaksbehandlingen påvirkes også i stor grad av kommunenes kompetanse, praksis, rutiner og kultur. Det er viktig å arbeide med stadige forbedringer i dialog mellom kommuner og næring. Vi viser i den forbindelse til prosjektet "Bedre byggesaksbehandling" i Oslo kommune, som er i ferd med å avsluttes, der dialog og bedre kommunikasjon har vært et sentralt element, som aktørene ønsker å videreføre. DiBK har deltatt i dette prosjektet, som dermed også gir grunnlag for å høste erfaringer, som kan føre til endringer i regelverk, og kan spres til andre kommuner.

Departement og direktorat bør aktivt oppfordre til slike forbedringsprosjekter, og trekke lærdommer fra praksis i kommunene for å gjøre regelverket stadig bedre og enklere.

Kommentarer til forslaget

Departementet foreslår å heve terskelen for søknadsplikt. Norsk Eiendom er enig i et slikt grep, og mener at det bør lages et system, der alt som bygges innenfor vedtatt reguleringsplan ikke er søknadspliktig, men bare meldepliktig. Offentlige registre for eiendomsinformasjon må videreutvikles og tilpasses registreringsplikten.

Norsk Eiendom er også enig med departementet i at det ikke bør være nødvendig med nabovarsling for tiltak som er regulert i detaljregulering, samt at nabomerknader ikke skal medføre endring i saksbehandlingsfristen.

Videre støtter Norsk Eiendom forslaget om at forhold, som er avgjort tidligere i plan- og byggesaksbehandlingen, ikke kan påklages.

Frister er viktige for å sikre rask saksbehandling. Norsk Eiendom støtter forslaget om å gjøre 3 ukers fristen til hovedregel for byggesøknader i ett trinn.

Et kompliserende forhold i enkelte saker kan være forhold til andre myndigheter. Dersom disse spørsmålene er avklart i vedtatt plan, bør tiltaket kunne iverksettes uten forsinkelse. Dersom slike forhold ikke er avklart i planen, kan dette skape problemer for tiltakshaver. I utgangspunktet sies det at det er tiltakshaver, som har ansvaret for å avklare forhold til andre myndigheter, og at kommunens plan- og bygningsmyndighets ansvar er begrenset til å informere om hvilke myndigheter som må høres.

Her gjenstår et arbeid for å sikre at også andre aktuelle myndigheter skal bidra til rask og enkel saksbehandling, og at disse også må underlegges tidsfrister.

Norsk Eiendom er gjerne med på videre dialog med sikte på å forenkle den samlede plan- og bygningslovgivningen.

Med vennlig hilsen
NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør