

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
V/Bolig- og bygningsavdelingen og Planavdelingen

Oslo, 25.10.2021

Høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven (fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv.)

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for om lag 250 eiendomsaktører i hele landet med hovedvekt av medlemmene i Oslo. Vi er deres viktigste talerør og pådriver. Våre medlemsbedrifter inkluderer eiendomsutviklere og -forvaltere av kontor-, bolig-, lager-, kulturbygg mv.

Vi viser til høringsforslag om endringer i reglene om planlegging (fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv), med frist 01.11.2021.

Kort om forslaget

Departementet foreslår en ny områdemodell for finansiering av infrastruktur. Det overordnede målet med forslaget er å tilrettelegge for raskere boligforsyning.

Det foreslås en «områdemodell» som bygger på etablert praksis. Men det nye er at private bidrag til infrastruktur kan fastsettes i reguleringsplan. Omfang av hva som kan pålegges er det samme som i dagens utbyggingsavtaler; det vil si vei, vann, avløp parker/friområder mv. Departementet foreslår at dagens modell også opprettholdes, og overlater valg av modell for kostnadsfordeling til kommunen.

Med det nye forslaget vil kostnadsberegninger måtte skje på et tidligere nivå i planleggingen enn i dag. Det kan føre til at det tar lengre tid før planen vedtas. Samtidig vil forutsigbarheten øke, fordi informasjon om kostnadene som belastes utbyggingsprosjektet vil bli kjent tidligere i planprosessen.

Forslaget inneholder også endringer som skal gi mer effektiv planlegging og gjennomføring av prosjekter i allerede utbygde områder, såkalte transformasjonsprosjekter. Det foreslås også endringer i statlige planretningslinjer, hvor kommunene skal kunne vurdere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger er en mer bærekraftig løsning enn riving og nyoppføring.

Norsk Eiendoms hovedsyn

Norsk Eiendom er fornøyd med at det tas et skritt videre mot enklere og mer forutsigbar planlegging. Tydeligere rammer for kostnadsfordeling mellom kommunen og private har vært etterspurt i mange år.

Områdemodellen vil gi bransjen større grad av forutsigbarhet ved prosjektutvikling. Det samme vil presisering av lovteksten knyttet til utbyggingsavtaler gi.

Forslaget handler ikke bare om bransjens behov. Kommunene selv vil kunne få økt forutsigbarhet og bedre mulighet for effektive planprosesser med forslaget. Et enklere regelverk og kjente satser for utbyggingsbidrag vil øke effektiviteten i kommunenes plansaksbehandling og dermed få frem flere reguleringsplaner til vedtak. Det vil gi kommunene større kapasitet til å jobbe med kvaliteten i prosjektene. Kompetansen knyttet til prosjektøkonomi vil bli bedre, og vi vil få en økt likebehandling på tvers av kommunene.

Økt forutsigbarhet for utbyggere gir også økt forutsigbarhet for kommunenes egne planer for offentlig infrastruktur. Vedtatte planer vil i større grad være realiserbare innen rimelig tid, og en ny modell vil kunne bidra til økt attraktivitet i områder som i dag ikke bygges ut pga. tomtepriser og uforutsigbare planprosesser.

I det videre vil vi kommenterer de ulike forslagene.

1. Utvidelse av hensynssone i ny lovbestemmelse § 11-8a, ny områdemodell

Bestemmelsen er ny og åpner for bruk av ny hensynssone som skal kunne:

- forplikte kommunen til å legge til rette for aktivt samarbeid med innbyggere, grunneiere og utbyggere ved områdeutvikling
- åpne for at kommunen kan gi retningslinjer om plangjennomføringen
- åpne for at kommunen kan gi nærmere bestemmelser om ny infrastruktur
- åpne for å gi bestemmelser som forplikter grunneiere innenfor sonen, i en periode på inntil 20 år, til å bidra med finansiering av infrastruktur når de bygger ut sin eiendom. Dette betegnes som områdemodellen.

Norsk Eiendom støtter hovedlinjene i forslaget om ny områdemodell, men har følgende presiseringer og innspill:

- a. Det må presiseres at områdemodell bør være primærmodell ved transformasjon og i fortettingsområder

Norsk Eiendom er positiv til løsningen med å innføre en områdemodell som primærordning for transformasjons- og utviklingsområder, men samtidig videreføre reguleringen av utbyggingsavtaler i en klarere og forbedret utgave. Vi støtter frivilligheten lovforslaget legger opp til. I mange kommuner og utbyggingsområder vil en tradisjonell utbyggingsavtale være mer hensiktsmessig.

Norsk Eiendom ser på områdemodellen som en forenkling av dagens praksis, samtidig som verktøyet gir nødvendig forutsigbarhet for prosjektutvikling innenfor det angitte området. Særlig gjelder dette i transformasjons- og fortettingsområdene i byer og tettsteder. Siden områdemodellen er ukjent og uprøvd, vil kanskje mange kommuner likevel velge tradisjonelle

utbyggingsavtaleforhandlinger også i områder hvor områdemodellen har klare fortrinn. Derfor er en presisering av at områdemodellen skal være primærmodellen ønskelig.

- b. Det må kunne presiseres hva slags juridisk status ulike, formelle og uformelle, plandokumenter kan tilegnes, for å forenkle saksgangen og tydeliggjøre mulighetsrommet i hver enkelt plansak.

- c. Norsk Eiendom påpeker at lovforslaget må være konsekvent når det gjelder hvilke deler av foreslåtte § 11-8 d som er unntatt domstolskontroll

Som følge av at områdemodellen innebærer konkrete betalingsforpliktelser for eiendommene i det aktuelle området, er det etter Norsk Eiendoms mening svært positivt at det i forslaget er presisert at grunneier vil få mulighet til å få sine innvendinger (faktiske og rettslige) prøvd av en klageinstans. At de skjønsmessige vurderingene knyttet til hensynssonen etter § 11-8 a femte og sjettede ledd og §§ 11-8 b til e er undergitt rettsanvendelsesskjønn, er også veldig positivt.

Lovforslaget er ikke helt konsekvent når det gjelder hvilke deler av foreslåtte § 11-8 a som er unntatt domstolskontroll. Under punkt 3.5.17 fremgår at bestemmelsen om hvorvidt områdemodellen skal benyttes, er underlagt kommunens frie skjønn. Det samme gjelder valg av standard og kvalitet på infrastrukturen. De øvrige skjønsmessige vurderingene i 11-8 a femte (som omfatter "nødvendig infrastruktur") og sjettede ledd og i § 11-8 b til e, skal være rettsanvendelsesskjønn undergitt full prøvelse. Denne oppfatningen deler vi. I kommentarene til bestemmelsene (side 187) kan det imidlertid synes som om begrepet "i nødvendig utstrekning" er overlatt kommunens frie skjønn. **For at det skal bli sammenheng med prøvelsesretten for vilkårene i bestemmelsen om utbyggingsavtaler, bør standpunktet i punkt 3.5.17 opprettholdes, ref. nærmere nedenfor om utbyggingsavtaler**

- d. Det bør ikke i overordnet plan innføres mulighet til krav om felles planlegging innenfor angitte områder.

Vi forstår at områder med krav om felles planlegging er ønsket for å sikre en enhetlig planlegging innenfor et angitt område, men ser at bestemmelsen i like stor grad kan benyttes av uvillig grunneier til å trenere planprosessene. Bestemmelsen innebærer dermed en stor risiko for en forsinket utviklingsprosess.

- e. Norsk Eiendom støtter departementets konklusjon om at minste varighet for forpliktelser i tråd med områdemodellen bør være 20 år, deretter bør det gjøres en vurdering av eventuell forlengelse av gjenstående forpliktelser innenfor planområdet på 5 + 5 år.

- f. Områdemodellen bør simuleres i en mindre kommune, for å kunne avdekke forbedringspotensial før modellen endelig introduseres i lovverket

Norsk Eiendom mener det vil være hensiktsmessig å kartlegge hvordan modellen fungerer i mindre kommuner før den vedtas. På den måten kan man bidra til å legge til rette for god anvendelse av modellen.

Ved en simulering av modellen bør man utarbeide en fiktiv plan og fullt ut teste forholdene som dukker opp. Det bør for eksempel utarbeides tilstrekkelig gode kostnadsoverslag på et tidlig tidspunkt.

Arbeidet kan utføres av en prosjektgruppe ledet av KMD og bør utføres i samarbeid med noen av kommunene og bransjen. På denne måten kan man eventuelt avdekke hva som fungerer og ikke fungerer i modellen og gjøre nødvendige justeringer før loven vedtas. Vi anbefaler at en slik simulering utføres parallelt med prosessen rundt lovforslaget.

- g. Ved introduksjonen av ordningen bør departementet legge opp til en opplæring / innføring i områdemodellen hos kommunene.
- h. Norsk Eiendom anbefaler bruk av sjabloner og erfaringstall i overordnet plan, mens det settes høyere krav til detaljering og kvalitetssikring ved detaljplan.
Beregning av potensielle kostnadsbærende utbyggingsarealer, samt beregning og fordeling av kostnader bør kunne gjøres overordnet i overordnet plan og med suksessivt høyere grad av presisjon i påfølgende og mer detaljerte planer. På kommuneplannivå bør utbyggingsareal, infrastrukturkostnadene og fordelingen kunne gjøres sjablongmessig og basert på erfaringstall. På detaljplannivå kan man gjøre en grundigere kvalitetssikring. Dette for å kunne redusere behov for saksbehandlingsressurser i tidlig fase. Fordelingsnøkkelen etter en slik utregning bør utvikles i samråd med berørte grunneiere.

2. Forpliktelser kommunen kan fastsette innenfor hensynssone, § 11-8b

Bestemmelsen er ny, og begrenser fastsetting av private forpliktelser (kostnadsbidrag) til infrastruktur.

Norsk Eiendom støtter forslagetts prinsipper om at:

- En betalingsforpliktelse for den enkelte eiendom kan bare gjelde infrastruktur som vil bli belastet av eiendommen
- Fordelingen på hver eiendom kan ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av tiltaket på den enkelte eiendom
-

Innenfor et større planområde kan det imidlertid forekomme sambruk og felles nytte av funksjoner mellom eiendommer. Det er naturlig at eiendommen som bærer felles belastning kan fordele kostnadsbidraget med de eiendommer som den betjener. Norsk Eiendom mener slike spørsmål bør avklares i forskrift eller veiledning.

Det er et viktig prinsipp at områdemodellen kun gjelder etableringen av infrastruktur, ikke utbedring av infrastruktur som allerede er etablert, ref. punkt 3.5.8.2. Norsk Eiendom er videre enig i at heller ikke drift kan inkluderes. Det er viktig at skillelinjene her kommer tydelig frem i loven.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til grenselinjen mellom hva som skiller "sosial" og "teknisk infrastruktur". Eksempelvis kan utbygger ikke bidra med en ny skole, men det oppstår ofte gresndragninger mot typisk elementer i skolegård eller sykkelparkeringen utenfor. Her ber vi KMD om ytterligere presiseringer.

3. Endring av hensynssone etter at utbygging er påbegynt, § 11-8c

Bestemmelsen gir hjemmel for endring av fordeling av kostnader ved planendring.

Det er positivt at man legger inn en ny siste setning om at det ikke kan "fastsettes nye forpliktelser for eiendommer som fullt ut har innfridd betalingsforpliktelsen". Det er likevel viktig at forutberegneligheten ikke uthules. Det bør vurderes om det bør oppstilles ytterligere vern for planendringer for grunneiere som har innrettet seg etter planens forpliktelser, selv om søknad om rammetillatelse og betaling av bidrag ikke har blitt gjennomført.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

4. Avtale om bidrag, § 11-8d

Bestemmelsen gir hjemmel og kriterier for avtale om hvordan betalingsforpliktelser i plan kan oppfylles.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

5. Innbetaling, disponering og dokumentasjon av kostnadsbidrag i områdemodellen, § 11-8e

Bestemmelsen regulerer når innbetaling må skje (rammetillatelse), at kostnadsbidraget må gå til pålagt infrastruktur og eventuell justering av bidraget.

Norsk Eiendom støtter ikke forslaget slik det er foreslått.

Norsk Eiendom er enig i at fastsettelse av størrelse på kostnadsbidraget gjøres og låses ved tidspunkt for rammetillatelse, mens innbetaling eller garantistillelse av kostnadsbidraget først bør gjøres ved igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn. Årsaken er todelt.

Noen utbyggere vil ikke ha en finansieringsmodell klar ved søknad om rammetillatelse, og bestemmelsen vil i disse tilfeller føre til at prosjektet utsettes frem til finansieringsmodellen er klar.

Større utbyggingsprosjekter tar normalt flere år fra igangsetting av første byggetrinn til ferdigstilling av siste trinn. Betalingsforpliktelse allerede ved rammesøknad vil binde opp prosjektmidler fra tidlig fase og føre til en uhenksmessig stor økonomisk byrde for utbygger gjennom hele utbyggingsprosjektet.

Bestemmelsen kan dermed innebære færre utbyggingsprosjekter totalt sett ved at en større del kapital bindes opp i et prosjekt allerede tidlig i prosjektfasen.

Bidragssubjektet defineres i punkt 3.5.6 som "grunneier". Begrepet er ment å omfatte den som står for gjennomføringen av utbyggingen, og dermed skal bidra til finansieringen. Det følger ikke direkte av teksten at kommuner / staten som grunneiere også skal bidra i modellen. Dette bør presiseres. Vi forutsetter likevel at dette er tilfellet.

6. Hjemmel for å gi bestemmelser om avfallssystem i kommuneplanen, § 11-9 nr. 3

Det foreslås at kommunen kan gi bestemmelse om avfallssystem direkte i kommuneplan, slik som type avfallsløsning dimensjonering, nedgraving, overbygging, inngjerding, merking, hygienetiltak, lukt, forurensning mv.

Norsk Eiendom er noe skeptisk til forslaget. Overordnede bestemmelser i plan bør i utgangspunktet følges opp med detaljerte bestemmelser i reguleringsplan. Dette sikrer en lokal tilpasning til det aktuelle området og utbygging.

Norsk Eiendom er opptatt av regelverket må stimulere til innovasjon og nye løsninger. Dette gjelder ikke minst avfallshåndtering fra husholdningene, hvor det kan oppnås store kutt i klimagassutslipp. Bestemmelser til kommuneplan må derfor ikke bli for detaljerte, og bindes til gårsdagens teknologi og løsninger.

Norsk Eiendom er positiv til forslaget, forutsatt at disse merknader ivaretas.

7. Hjemmel for å gi bestemmelse om tomtestørrelse i kommuneplanen, § 11-9 nr. 5

Det foreslås at kommunen kan stille krav om minste tomtestørrelse i bestemmelser til kommuneplan. Norsk Eiendom mener dette er mer effektivt og praktisk enn å måtte stille plankrav for en minste tomtestørrelse, slik reglene er i dag. Det må imidlertid tydelig gå frem av veiledning til en slik bestemmelse at slike bestemmelser i kommuneplan ikke binder opp valg av tomtestørrelser i en detaljregulering.

Norsk Eiendom støtter forslaget.

Det bør samtidig gis adgang til at man i transformasjonsområder kan plassere ny bebyggelse nærmere eiendomsgrænse enn fire meter, forutsatt at brannvernkrav ivaretas.

8. Generelt til §11

Norsk Eiendom vil bemerke at begrepsbruken i forslaget på enkelte punkter er uheldig.

Norsk Eiendom ber om at det presiseres at det er vilkåret "nødvendig" som skal legges til grunn angående rekkefølgevilkårets tilknytning til utbyggingen og ikke det langt svakere begrepet "saklig sammenheng".

Enkelte steder i lovforslaget fremkommer at rekkefølgevilkåret må ha "saklig sammenheng" med utbyggingen. Begrepet antas å være hentet fra Entradommen og har forankring i forarbeidene. Kravet til saklig sammenheng gjelder imidlertid forvaltningens adgang til å fastsette vilkår når loven selv ikke inneholder en hjemmel.

Når det gjelder rekkefølgevilkår, har loven slik hjemmel og benytter begrepet "i nødvendig utstrekning" eller, som i lovforslaget, "nødvendig infrastruktur". Begrepet "nødvendig" krever en vesentlig sterkere tilknytning enn "saklig sammenheng". Det er innholdet av nødvendighetskriteriet som skal fastlegges, og

da er det uheldig at lovforslaget benytter "saklig sammenheng" som synonym, hvilket det ikke er. Hvis sammenhengen er usaklig/ikke til stede, er vi over i myndighetsmisbrukslæren. Det er begrepet "nødvendig" som skal fortolkes slik Selvaagdommen gir anvisning på.

Det kan også påpekes at fastleggelsen av innholdet av begrepet "nødvendig" i utgangspunktet er et rettsanvendelsesskjønn. Etter Selvaagdommen er det ikke avklart om domstolenes prøvelse er begrenset til den generelle tolkningen, eller om også subsumsjonen kan prøves, jf. nærmere nedenfor under våre kommentarer til forslaget om utbyggingsavtaler.

Norsk Eiendom er enig i at ny utbygging ikke skal finansiere sosial infrastruktur, og mener at reguleringen her bør være lik som for utbyggingsavtaler, hvor departementet foreslår å videreføre forbudet mot sosial infrastruktur.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til grenselinjen mellom hva som skiller "sosial" og "teknisk infrastruktur". Eksempelvis kan utbygger ikke bidra med en ny skole, men det oppstår ofte gresdragninger mot typisk elementer i skolegård eller sykkelparkeringen utenfor. Her ber vi KMD om ytterligere presiseringer.

Norsk Eiendom mener uansett at kravet til nødvendighet fortsatt må gjelde ved endelig fastsettelse av hvilke infrastrukturtiltak som tildeles det enkelte prosjekt innenfor et planområde. På denne måten vil vi kunne unngå at utbygger av en eiendom i områdets randsone pålegges å bekoste infrastruktur i motsatt ende av plankartet - til konkurrentenes gunst.

9. Kapittel 17 - Utbyggingsavtaler

Departementet legger til grunn at kommuner med stort utbyggingspress vil anse områdemodellen som et nyttig verktøy og benytte seg av denne. Det vil imidlertid fortsatt være behov for å beholde muligheten til å benytte tradisjonelle utbyggingsavtaler. Dette vil være aktuelt der det bygges etter eksisterende planer, og der kommunen ikke anser det som hensiktsmessig eller nødvendig å benytte en områdemodell.

De supplerende reglene om utbyggingsavtaler er i utgangspunktet ment å være en mulighet der kommunen ikke har vedtatt en områdemodell. Det foreslås presisert i lovteksten at utbyggingsavtaler kun kan inngås der det ikke er vedtatt en hensynssone med områdemodell i arealplan.

Norsk Eiendom støtter dette.

Norsk Eiendom er grunnleggende positiv til departementets forslag om en presisering og klargjøring av vilkårene for utbyggingsavtalers innhold.

Lovforslaget samsvarer med de prinsipielle uttalelsene i Selvaagdommen.

Norsk Eiendom mener:

- a. Det er en viktig presisering av lovteksten at rammen for uttrykket "nødvendig infrastruktur" er at den direkte skal tjene eiendommen(e) som bebygges.
- b. At forholdsmessighetsprinsippet skal presiseres slik at bidraget fra den private part ikke skal overstige den belastning infrastrukturen får som følge av utbyggingen på eiendommen.

- c. Det er en viktig rettssikkerhetsgaranti at lovforslaget gjør det klart at domstolene har full prøvelsesrett når det gjelder vilkårene for den private parts bidrag.

En viktig klargjøring er at rammene for de private forpliktelsene i utbyggingsavtaler (forslagets § 17-4) er ment å være rettsanvendelsesskjønn som kan prøves fullt ut av domstolene. Norsk Eiendom er enig i at domstolsprøvelse også av den konkrete subsumsjonen er viktig for private parters rettssikkerhet.

Prøvelsen vil omfatte vurderingen av om infrastrukturen i et enkelt tilfelle er "nødvendig", og om bidraget samsvarer med den belastning utbyggingen medfører for infrastrukturen. Når det gjelder nødvendighetskriteriet, viser Norsk Eiendom til kommentarene ovenfor om en viss uklarhet i premissene knyttet til det samme kriteriet i de foreslåtte §§ 11-8 a og b. Vi viser også til Selvaagdommen, hvor det fremgår at nødvendighetskriteriet i bestemmelsen om rekkefølgevilkår må tolkes i lys av bestemmelsene om utbyggingsavtaler. Hvis innholdet i bestemmelsene om rekkefølgevilkår og utbyggingsavtaler ikke samsvarer med hverandre, vil rekkefølgevilkår kunne fungere som et utilsiktet byggeforbud. Sammenhengen mellom reglene tilsier derfor full domstolsprøvelse for deler av nødvendighetskriteriet i forslagets § 11-8 a femte ledd.

Legges dette til grunn, vil det være opp til kommunenes frie skjønn å bestemme om det etter § 11-8 a fjerde ledd b skal gis bestemmelser om infrastruktur, samt type, standard og omfang på infrastrukturen etter § 11-8 femte ledd a. Hvorvidt og i hvilket omfang infrastrukturen er "nødvendig" for den enkelte eiendom eller det enkelte utbyggingsområde, vil imidlertid være undergitt domstolsprøvelse på samme måte som etter forslagets § 17-4.

Departementet ønsker tilbakemelding på om forslaget er klart nok, eller om avgrensningen kan gjøres på andre måter. Norsk Eiendom mener departementets premisser i Høringsutkastet og presisering av lovteksten er en betydelig forbedring. Det vil nok fortsatt kunne oppstå grensetilfeller som vil gi grunnlag for tvil, men det er neppe mulig å unngå helt.

10. Særlig om merverdiavgift

Norsk Eiendom er glad for tydeliggjøringen av hvilke regler som gjelder dersom kommunen eller fylkeskommunen inngår avtale om overtakelse av justeringsrett for infrastrukturtiltaket (realytelser). Forslagene vil medføre at den merverdiavgiften som kommunen eller fylkeskommunen får refundert gjennom oppjusteringsadgangen, skal hensyntas ved fastsettelsen av utbyggerens økonomiske bidrag til den kommunale infrastrukturen. Sagt med andre ord: kommunen eller fylkeskommunen skal ikke beholde mer av MVA-kompensasjonen enn hva som har vært kommunens faktiske kostnader, for eksempel et administrasjonsgebyr.

Det er i dag stor variasjon blant kommuner og fylkeskommuner, med hensyn til hvordan man praktiserer justeringsmodellen og refusjon av merverdiavgift til utbygger. Noe av praksisen er i henhold til og noe i strid med lovgivers intensjon. En tydeliggjøring av lovgivers intensjon er derfor etterlengtet, og godt beskrevet i punkt 3.5.14. Norsk Eiendom støtter denne presiseringen, og vil uansett be Departementet å utforme et rundskriv som beskriver lovgivers intensjon.

11. Åpning for at kommunen kan kreve dekket utgifter til arkeologiske undersøkelser ved områderegulering, § 33-1

Det foreslås en tilføyelse i bestemmelsen om gebyr som gir kommunen hjemmel til å regulere betalingsplikt for utgifter til arkeologiske undersøkelser etter kulturminneloven § 9. Dagens regler innebærer at kommunen må dekke slike kostnader ved områderegulering, mens de private forslagsstillerne må dekke kostnadene ved detaljregulering. Forslaget skal gjøre det enklere for kommunene å overlate områderegulering til private. Dermed vil kommunens betalingsplikt for arkeologiske undersøkelser ikke blir avgjørende for samarbeidet med private om områderegulering. Norsk Eiendom støtter forslaget, forutsatt at det ikke fører til andre virkninger enn beskrevet.

Gjennomføring av arkeologiske undersøkelser kan være uforutsigbart, kostbart og ta lang tid. Norsk Eiendom mener at regler for kostnadsfordeling til med fordel kan forenkles, og at det kan vurderes om det finnes andre og mer effektiv måte å finansiere og gjennomføre enn dagens system.

Det bør presiseres at det er kun de myndigheter eller private som har anmodet kommunen om å legge ut et areal til utbyggingsformål ved områderegulering som kan belastes nevnte gebyr.

12. Klargjøring av at vedtak om statlig arealplan ikke kan påklages, § 6-4

Forslaget presiserer at statlig reguleringsplan ikke kan påklages. Norsk Eiendom støtter forslaget.

13. Klargjøring av at forslagsstiller har rett til foreleggelse dersom administrasjonen ikke vil fremme forslag til endring av plan.

Forslaget presiserer at dersom administrasjonen (på delegert myndighet) avviser et ferdig utarbeidet forslag til endring av plan, så kan forslagsstiller kreve at saken legges fram for kommunestyret til avgjørelse (på samme måte som når ordinære planforslag stoppes). Norsk Eiendom støtter forslaget.

14. Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkelloven med samlet eiendomsdanning

Forslaget gjør det mulig for utbygger å gjennomføre en mer samlet omstrukturering av eiendommer i et omdanningsområde, og at «eiendomsomdanning» blir egen sakstype i matrikkellova. Sakstypen vil kunne håndtere opprettelse og sammenslåing av matrikkelenheter, samt arealoverføringer og grensejusteringer, som en samlet sak. Dette vil på sikt forenkle omstrukturering av eiendom, både for utbyggere og kommuner. Norsk Eiendom støtter forslaget.

15. Endringer i statlige planretningslinjer om klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Forslaget går ut på at kommunen bør vurdere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp enn regulering til riving.

Norsk Eiendom er enig i at hensynet til klima må forsterkes, og at alle typer virkemidler må vurderes for å redusere utslipp. Klimagassutslipp ved riving, gjenbruk og nybygg avhenger imidlertid av hvordan et prosjekt gjennomføres, og hvilken kunnskap og teknologi som er tilgjengelig og tas i bruk. Med økte CO2-avgifter vil det blant annet skje utvikling innenfor alle deler av økonomien, der utslipp og kostnader reduseres, både ved riving og nybygg. Det er derfor ikke gitt at rehabilitering og gjenbruk av bygg alltid er mest klimavennlige. Kunnskap om klimagassutslipp i et byggeprosjekt blir stadig bedre desto nærmere man står gjennomføring. Kommunenes oppfølging av statlige planretningslinjer vil skje tidlig i en planprosess. Det kan gå flere år fra kommunens planlegging til gjennomføring. Norsk Eiendom mener det er en betydelig risiko for at slike kommunale vurderinger skjer med mangelfull kunnskap om utslipp, eller kunnskap som er utdatert når prosjektet skal gjennomføres. Det kan gi grunnlag for kategoriske og feil beslutninger.

Norsk Eiendom støtter forslaget, forutsatt at kommunens vurdering er kunnskapsbasert, og at klimagassberegninger blir standardisert. Norsk Eiendom støtter videre behovet for å tydeliggjøre muligheten som ligger i dagens TEK for å gi unntak fra tekniske krav, (jf. pbl § 31-2 4. ledd) og støtter forslag til lovendringer i plan- og bygningsloven, jf. Prop. 64 L (2020–2021) som ligger til behandling i Stortinget.

Norsk Eiendom mener det er viktig å **se nærmere på de skattemessige sidene ved å velge rehabilitering og gjenbruk** framfor riving, og vi støtter at kommunen skal kunne kreve **dokumentasjon av klimahensyn i rivesøknader** og at det er behov for en veiledning til kommunene hvordan dokumentasjonen skal utformes – hva som er «godt nok».

Med vennlig hilsen
Norsk Eiendom



Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør