

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 1. september 2020

Deres ref. 19/5267
Vår ref. 10313-14448/KEK

NBBLs høringsuttalelse om endringer i pbl om regional plan, dispensasjon mm

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 554.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

Regjeringen foreslår forenklinger av dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Hensynet til nasjonale og regionale interesser foreslås lagt inn i andre ledd for å tydeliggjøre at kommunen ikke kan dispensere hvis slike hensyn blir vesentlig tilsidesatt. Endringen må ses i sammenheng med forslag om å fjerne bestemmelsens tredje ledd om hvilke vurderinger et vedtak skal legge til grunn, bla om nasjonale og regionale hensyn, og videre at det ikke bør dispenseres når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt. Det foreslås også å endre kravet om at fordelene skal være klart større enn ulempene, ved å fjerne orden «klart».

NBBL uttaler seg her om de endringsforslagene som har betydning for å sikre en høy og stabil boligbygging. Generelt ønsker NBBL større grad av forutsigbarhet i plan- og byggesak. Bruk av dispensasjon kan redusere tidsbruk og kostander i byggeprosjekter der alternativet er planendring. NBBL mener regjeringens forslag går i riktig retning ved å tydeliggjøre premissene for behandling og vedtak om dispensasjon.

NBBL støtter endringer i § 19-2

NBBL støtter regjeringens forslag til endring av bestemmelsen om dispensasjon § 19-2 «Dispensasjonsvedtaket». Ved redigeringen og flyttingen av «nasjonale og regionale interesser» blir bestemmelsen enklere å forstå og praktisere. Kommunens vil få større handlingsrom ved å fjerne ordet «klart» fra kravet om interesseavveiningen mellom fordeler og ulemper, og ved at vurderingen blir undergitt fritt skjønn. NBBL støtter også de andre endringene av bestemmelsen, som totalt gir en enklere og bedre bestemmelse, og tilrettelegger for raskere og mer effektiv saksbehandling.

NBBL mener kommunene bør stilles relativt fritt når det gjelder å innvilge dispensasjon. Dispensasjoner gjelder forhold av mindre betydning, hvor avveiningene bør være basert på lokal kunnskap og skjønn. Avgrensning mellom avvik av «mindre» og «større» betydning er allerede er gitt av lovens grensegang mellom det som krever planendring og det som kan behandles som dispensasjon.

Regjeringen har foreslått at hensynet til tilstrekkelig boligbygging skal inn i lovens formålsparagraf, jf høringsnotat av 3. mai 2019. NBBL er svært positive til dette. Vi mener disse to forslagene i sammenheng må bety at boligbygging må tillegges større vekt ved dispensasjonsbehandling generelt.

For øvrig mener NBBL at bestemmelsen kan forenkles ytterligere. I tredje ledd står det for eksempel at dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven. Bestemmelsen sikter her opprinnelig til de tekniske krav til byggverk i lov og forskrift (helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet). Jordvern er et arealhensyn som kom til ved Stortingsbehandling av prop. 149 L (2015-2016). Den ulogiske sammenhengen som er skapt ved blanding av krav til byggverk og arealhensyn er forvirrende og kilde til tolkningsfeil, forsinkelser og kostander.

NBBLs merknader til pbl § 19-1

Regjeringen foreslår ingen endringer i § 19-1. NBBL mener denne bestemmelsen med fordel kan forenkles. § 19-1 stiller krav om at regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Etter dagens praksis er det vedkommende myndighet som selv på skjønnsmessig grunnlag avgjør om nasjonale eller regionale interesser blir berørt av dispensasjonsvedtaket (jf Prop. 149 L (2015-2016)). Her etterlyser vi et klarere styringsverk for alle de statlige og regionale myndigheter og etater som er satt til å forvalte nasjonale og regionale hensyn. Skjønnsmessig egenvurdering av hvilke hensyn man er satt til å forvalte, og hvordan de gjør seg gjeldende i kommunal planlegging, oppmuntrer nærmest til ulik praksis. Hos boligbyggelagene får dette utslag som opplevelser av myndighetsmisbruk og urimelig forskjellsbehandling, ofte med store konsekvenser for tid og kostnader i konkrete boligprosjekter.

NBBLs merknader til § 19-2 tredje ledd om universell utforming

I høringen blir det stilt spørsmål om det behov for en presisering i § 19-2 tredje ledd om universell utforming. I dag bruker bestemmelsen begrepet «tilgjengelighet», et begrep som knyttes til boliger. Begrepet universell utforming dekker alle typer byggverk, men også uteområder til boliger. NBBL vil påpeke at begrepet Universell Utforming også benyttes i kommunale planer, men ulikt innhold. Det er vanskelig å se konsekvensene av en slik presisering, spesielt for boligbygging. NBBL mener at konsekvenser for boligbygging må vurderes grundig før et slikt forslag fremmes, herunder forholdet til kommunale planer som benytter begrepet.

NBBLs merknader til § 8-1

Regjeringen foreslår forskriftshjemler om bla innhold i regional plan. NBBL er generelt positive til nasjonale standarder for framstilling av plan. Dette vil forenkle forståelse og tolkning av planer, effektivisere byggesaksprosessen og tilrettelegge for digitalisering.

NBBLs merknader til § 12-6

Regjeringen foreslår at hensynssone for uendret videreføring av deler av reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering. NBBL støtter forslaget, som vil bidra til en enklere tolkning av reguleringsplaner og tilrettelegging for digitalisering.

Endringer i matrikkellova §§ 34 og 38

NBBL har ingen merknader til forslaget.

NBBL mener § 5-4 kan forenkles

§ 5-4 regulerer myndigheters mulighet til å fremme innsigelse til planforslag. Våre medlemmer boligbyggelagene opplever at innsigelsesadgangen ofte benyttes uten at innsigelsen blir en realitet. Slik trussel om innsigelse skaper ekstra tidsbruk og uforutsigbarhet i mange saker, uten at de inngår i noen statistikk. NBBL mener dette kan avdempes ved å fjerne den relativt vide muligheten som ligger i loven § 5-4 «eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde». NBBL mener at retten til innsigelse må avgrenses til kun å gjelde spørsmål av nasjonal og vesentlig regional betydning.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Adm. dir.