

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
postmottak@kmd.dep.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres ref:

Dato: Oslo, 27.10.2014

## **FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK - HØRINGSUTTALELSE**

*ROM Eiendom AS er et heleid datterselskap i NSB-konsernet, som igjen er eid av Samferdselsdepartementet. Her ligger eierskapet og ansvaret for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen som tidligere tilhørte NSB. ROM Eiendom koordinerer og besvarer også høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven, på vegne av NSB AS som statseid transportselskap og hjemmelshaver til grunn.*

*Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktsutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i vårt ansvarsområde. Som en av landets største eiendomsaktører har selskapet som mål å være ledende på byutvikling ved kollektivknutepunktene gjennom vår visjon "å skape bedre byrom der mennesker møtes". Utvikling av våre eiendommer skal bidra til at flere velger å reise kollektivt.*

Formålet med endringene er å effektivisere byggesaksprosessene ved å redusere uforutsigbarhet og omfang av kommunal byggesaksbehandling. Det er basert på at tiltakshaver selv tar ansvar for at byggetiltaket er i samsvar med regelverket.

ROM Eiendom besitter p.t. ca. 990 enkeltbygninger i alle bygningskategorier, herav 330 stasjoner. Ca. 60 % av bygningene er bygget før 1930. Det er et kontinuerlig behov for større og mindre leietakertilpasninger, oppgraderinger, reparasjoner og vedlikehold. Vi vil gi følgende uttalelse:

### **Generelt**

ROM Eiendom vil uttrykke sterk støtte til intensjonen om å forenkle regelverket. Vi støtter de konkrete lempningene på søknadsplikten som foreslås. ROM Eiendom støtter også sterkt at berørt sektormyndighet får en svarfrist på fire uker til å uttale seg som fagmyndighet i dispensasjons- og andre plan- og byggesaker.

### **2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt**

Tiltakshavers ansvar skjerpes i det pågående revisjonsarbeidet med pbl og forskriftene, eksempelvis også i forskrift om konsekvensutredninger som nylig var ute til høring.

ROM Eiendom påpeker at det også med gjeldende regelverk går mye ressurser for utbygger til å avklare hvorvidt planer og prosjekter er i samsvar med overordnet regelverk. Når dette ansvaret nå presiseres og skjerpes, må det sørges for at utbygger har mulighet til å kunne håndtere dette med en rimelig ressursbruk. Forenklingsarbeidet med lovverket må derfor følges opp av et arbeid med å samle alle relevante planer i et lett tilgjengelig digitalt planregister i den enkelte kommune. Registeret må omfatte

både arealplaner på alle nivåer samt alle temaplaner knyttet til de pliktige samordningsmyndighetene, som kulturminneplaner og –lister, utvalgte naturtyper osv.

## 2.4 Mindre tilbygg

§ 4-1 *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*, 1. ledd, ny bokstav c sier: «*Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup>*»

ROM Eiendom støtter forslaget. Vi vil imidlertid påpeke at et tilbygg på opptil 15 m<sup>2</sup> nødvendigvis også innebærer en fasadeendring.

I dag har vi lovens unntak fra søknadsplikten «*fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse*». Unntaket føres uendret videre i det foreliggende endringsforslaget i (ny) § 20-5 *Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt* bokstav f. Det er ikke gitt forskrift til bokstav f.

Det praktiseres i den kommunale saksbehandlingen svært ulike tolkninger av når en bygningens *karakter* endres. Dette gir uforutsigbarhet om krav til saksprosess og krever tidsbruk. Selv om arkitektoniske vurderinger til en viss grad er subjektive, eller kanskje nettopp derfor, mener ROM at det er behov for en klarere grenseoppgang mellom søknadspliktige og ikke søknadspliktige fasadeendringer.

Det bør tilstrebes en viss konsistens i forskriften, som her mellom prosesskrav ved mindre tilbygg, og ved detaljmessige fasadeendringer. For eksempel bør utskifting av gamle dører eller vinduer med nye dører eller vinduer i tilnærmet lik utforming, men som tilfredsstiller dagens funksjonelle og tekniske krav, være unntatt fra søknadsplikten. Det kan legges inn en forutsetning om at vindusinndeling og stilfortellende elementer som belistning etc. så vidt mulig skal beholdes eller gjenskapes der hvor det foreligger verneverdi i klasse 2 eller 3, men hvor det ikke er gitt regulerings- eller andre bestemmelser som ivaretar vernet. (Vi snakker ikke her om fredet bygg/verneklasse 1.)

Vennlig hilsen  
ROM Eiendom AS



**Sissel Bjørkto**  
planutreder