

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres ref: 14/1013

Dato: Oslo, 08.10.2014

FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER FOR PLANER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN – HØRINGSUTTALELSE TIL ENDRINGSFORSLAG

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.

Vi viser til Deres varslingsmail av 2. juli 2014 og materiale lagt ut på departementets nettside, med høringsfrist 10. oktober. Rom Eiendom vil gi følgende uttalelse:

Generelt

Rom Eiendom finner det viktig at lovverket er så enkelt, entydig og operativt som mulig. I den foreliggende saken er det vesentlig at forskriftsteksten sikrer at det kun er planer som gir *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, som skal konsekvensutredes, jf. pbl §4-2. Enkelte av de foreliggende endringsforslagene, og også av de gjeldende paragrafene i KU-forskriften, kan synes å stå i motstrid til dette.

Konsekvensutredningene bør tematisk i størst mulig grad begrenses til å omhandle de forholdene/temaene der planforslaget gir *vesentlige virkninger for miljø og samfunn*.

Nedenfor kommenterer vi nærmere de endringene som er foreslått, og som har relevans til vår virksomhet.

§ 2: Planer som alltid skal behandles etter forskriften og

§ 3: Planer som skal vurderes nærmere

Departementet foreslår å endre gjeldende § 2 bokstav e:

e) områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i vedlegg I,
til

e) områdereguleringer på mer enn 15 dekar som fastsetter rammer for senere detaljregulering av tiltak i vedlegg I og vedlegg II

Bokstav f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I videreføres.

Det gjør også 2. ledd : Bokstav f gjelder ikke for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet på et høyere plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan føres videre.

Som en følge av endringen i § 2 foreslår departementet å endre gjeldende § 3 som lyder:

Følgende planer skal behandles etter forskriften dersom de de faller inn under ett eller flere av kriteriene i § 4:

- a) *reguleringsplaner som legger til rette for senere vedtak om utbygging av tiltak nevnt i vedlegg II*
- b) *reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II*

til

Følgende planer skal vurderes etter vedlegg III:

- a) *områdereguleringer på mindre enn 15 dekar som fastsetter rammer for senere detaljregulering av tiltak i vedlegg I og II*
- c) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*

Begrunnelsen for forslaget er iflg. høringsnotates pkt. 3.1 at «ESA har påpekt at gjeldende forskrift § 2 bokstav d) (trykkfeil for bokstav e) ?) ikke innebærer krav om konsekvensutredning for områdereguleringer som fastsetter rammer for prosjekter som nevnt i vedlegg II.»

Rom Eiendom finner denne begrunnelsen underlig, dersom den da virkelig er korrekt og fullstendig gjengitt i høringsnotatet. Vedlegg II-listen inneholder pr. definisjon *Planer etter § 3 som skal vurderes etter vedlegg III*. De skal altså vurderes for hvorvidt virkningene er vesentlige for miljø og samfunn slik at kravet om en konsekvensutredning inntreffer. Endringsforslaget lar i § 2 e) vedlegg II-objekter større enn 15 daa utløse *automatisk* konsekvensutredningsplikt uten vurdering etter vedlegg III. Her har vi en innebygd selvmotsigelse.

Endringsforslaget vil videre medføre at områdeplaner på mer enn 15 daa som legger rammer for detaljplaner for tiltak på vedlegg II-lista automatisk må bli konsekvensutredet, selv om de faktisk ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vil være i strid med pbl § 4-2.

Vedlegg I gjelder derimot «*Planer som alltid skal konsekvensutredes*». Ved å ta inn vedlegg I-tiltak som er mindre enn 15 daa i § 3 bokstav a) slik endringsforslaget gjør, må man altså i områdefasen *vurdere* planen etter vedlegg III. Finner man da at konsekvensutredningsplikten *ikke* utløses, noe som jo må anses som en mulighet, oppstår i kommende detaljplanfase den pussige situasjon at planen fanges opp av § 2 bokstav f og *automatisk* må konsekvensutredes likevel. (§ 2, 2. ledd gir ikke unntak for *den* situasjonen. Man kunne selvsagt i 2. ledd ha bygget inn også et unntak fra bokstav f for «planer som tidligere har vært behandlet etter forskriften» eller mer presist «planer som har vært vurdert etter vedlegg III på overordnet nivå»). Slik endringsforslaget imidlertid er utformet, finner vi det ulogisk.

Rom Eiendom mener derfor at endringsforslaget på ovenstående punkter vil kreve unødig vurderings- og utredningsarbeid, og at det er ulogisk og forvirrende. Vi mener at gjeldende systematikk bør beholdes.

§ 2 bør regulere planer som omfatter (rammer for) planer/tiltak i vedlegg I.

§ 3 bør regulere planer som omfatter (rammer for) planer og tiltak i vedlegg II.

Vi foreslår å slå sammen bokstavene e og f i § 2, og tilsvarende bokstavene a og c i § 3. Forslag til lovtekst kan være:

§ 2: Planer som alltid skal behandles etter forskriften

.....

e) reguleringsplaner, herunder områdereguleringer, som fastsetter rammer for senere detaljregulering av tiltak, eller som inneholder tiltak, i vedlegg I

§ 3: Planer som skal vurderes nærmere

Følgende planer skal vurderes etter vedlegg III:

- a) *reguleringsplaner, herunder områdereguleringer, som fastsetter rammer for senere detaljregulering av tiltak, eller som inneholder tiltak, i vedlegg II*

Størrelse som oppfangskriterium i vedlegg II

Ifølge høringsnotatets pkt. 2.1 påpeker ESA at også planer for tiltak *under* gjeldende nedre grenseverdier for størrelse/kostnad mm. i gjeldende vedlegg II kan gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Således bør også de i enkelte tilfelle vurderes etter vedlegg III. Departementet foreslår derfor alle størrelseskriterier i vedlegg II fjernet. I stedet føyer endringsforslaget følgende til vedlegg III (tidligere § 4):

«Ved vurderingen av om tiltaket faller inn under kriteriene i bokstav a til p skal det ses hen til
- iltakets størrelse, plassering eller egenskaper, herunder bruk av naturressurser eller produksjon av avfall
- samvirke med andre planer og gjennomførte, vedtatte eller planlagte tiltak og
- virkningenes omfang, kompleksitet, varighet og reversibilitet»

Dette er omfattende og skjønnsmessige forhold å skaffe rede på for forslagstiller, som etter endringsforslagets nye § 4, 2. ledd eksplisitt selv skal gjøre vurderingen etter vedlegg III. Det vil bli vanskeligere enn tidligere å ta stilling til hvorvidt konsekvensutredningsplikten foreligger eller ikke. Størrelseskriteriene i gjeldende vedlegg II har, i likhet med størrelseskriteriet som fortsatt skal beholdes i vedlegg I nr. 1, fungert godt og gitt Rom Eiendom som utbygger ganske god forutsigbarhet med hensyn til krav om konsekvensutredning for våre planer. For oss er det spesielt gjeldende vedlegg II nr. 1 som er relevant.

Endringsforslaget vil for eksempel medføre omstendelige vurderinger etter vedlegg III for ganske små kontor- og service-bygg. Gjeldende forskrifts vedlegg II nr. 1 fritar denne type prosjekter for konsekvensutredningsplikt dersom de er under 5000 m².

Rom Eiendom finner at endringsforslaget på dette punkt gir mer uforutsigbarhet, er lite operativt og innebærer uforholdsmessig mye ressursbruk for forslagstiller av planer. Vi mener at størrelseskriteriene bør beholdes i vedlegg II (som i vedlegg I); eventuelt justeres i tallverdi.

ESA krever heller ikke at størrelseskriterier fjernes helt, bare at de ikke *alene* kan være avgjørende for utredningsplikten. Dette kravet kan innfris selv om gjeldende størrelseskriterier beholdes i vedlegg II. For eksempel kan det gis adgang for planmyndigheten til å pålegge konsekvensutredning for planer av størrelse *under* oppfangskriterier i vedlegg II, dersom det skulle vise seg påkrevet på grunnlag av de skjønnsmessige vurderingstemaene som foreslås innført i vedlegg III.

Pålegget bør komme fra planmyndigheten, som må formodes å ha best oversikt over for eksempel samvirke med andre planer. Pålegget må være begrunnet og det bør settes en tidsfrist for myndigheten for å gi pålegget. Fristen kan for eksempel relateres til tidsfristen for merknadene til utsendt oppstartvarsling.

Nye områder til utbyggingsformål

Det foreslås (med detaljmessig endret ordlyd) å videreføre § 2 bokstav d:

d) områdereguleringer som omfatter nye områder til utbyggingsformål
som kriterium for automatisk konsekvensutredningsplikt etter § 2 *Planer som alltid skal konsekvenstredes.*

Når man nå skal gjennomføre endringer i forskriften, påpeker vi at det meget vel kan tenkes nye utbyggingsområder (nye i forhold til gjeldende overordnet plan) som ikke gir *vesentlige* virkninger for miljø og samfunn. **Etter vårt syn bør områdeplaner som omfatter nye områder til utbyggingsformål undergis vurderingen etter vedlegg III, og derfor plasseres i § 3 Planer som skal vurderes nærmere.**

§5 Planprogram

Endringsforslaget har følgende nye 1.ledd:

Forslagstiller skal utarbeide forslag til planprogram. Kravet til planprogram gjelder ikke planer etter §3 bokstav c.

§ 3 c) omhandler reguleringsplaner som omfatter tiltak i vedlegg II. Rom Eiendom finner at frafallet av krav om planprogram for disse kan spare tid og ressurser. Men vi understreker samtidig behovet for forutsigbarhet for forslagstiller i arbeidet med å opplyse saken.

Høringsnotatets pkt. 3.4 sier: « Det presiseres videre at ansvarlig myndighet kan be om tilleggsutredninger dersom planforslag med konsekvensutredning ikke omfatter nødvendige opplysninger om tiltakets virkninger for miljø og samfunn.»

Etter våre erfaringer er det et problem at krav fra planmyndigheten om tilleggsutredninger kommer gjentatte ganger, og sent, i planprosessen. Det bør settes en grense for når kommunen må ha definert hvilke utredninger de krever. Vi foreslår at også denne tidsfristen knyttes til merknadene til oppstartvarselet, og da slik at man oppnår en tidsbesparelse i forhold til den ti-ukers-fristen som nå skjerpes for kommunens fastsetting av planprogram.

Vedlegg II Planer etter §3 som skal vurderes etter vedlegg III

Rom Eiendom mener at nr. 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder* er en svært vid og lite entydig betegnelse. Vi anbefaler å klargjøre begrepet.

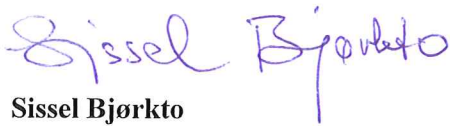
Generelt kan det være fordelaktig i noe større grad å samordne betegnelse på arealformål i den foreliggende forskriften med kart- og planforskriften.

Oppsummering

1. Når det gjelder ny ordlyd og i § 2 bokstav e og § 3 bokstav a, og systematikken mellom paragrafene og vedleggene I og II, mener Rom Eiendom at endringsforslaget er komplisert, ulogisk og forvirrende. Vi mener at endringsforslaget vil føre til unødig vurderings- og utredningsarbeid både for forslagstiller og saksbehandler. Vi mener også at det kan føre til krav om konsekvensutredning for planer der dette ikke er berettiget etter pbl § 4-2. Vi mener derfor at gjeldende systematikk bør beholdes.
§ 2 bør regulere planer som omfatter (rammer for) planer/tiltak i vedlegg I.
§ 3 bør regulere planer som omfatter (rammer for) planer og tiltak i vedlegg II.
2. Rom Eiendom mener videre at de nedre størrelseskriteriene av hensyn til entydighet og enkelhet bør beholdes i vedlegg II (som i vedlegg I). De kan suppleres med en bestemmelse som gir adgang for planmyndigheten til å pålegge konsekvensutredning for planer av størrelse *under* oppfangskriterier i vedlegg II, dersom det skulle vise seg påkrevet på grunnlag av en vurdering av planen etter vedlegg III.

3. Vi mener at områdeplaner som innebærer nye utbyggingsområder ikke *nodvendigvis* vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. De bør derfor undergis vurderingen etter vedlegg III, og således plasseres i § 3 *Planer som skal vurderes nærmere*.
4. Under § 5 Planprogram bør det i tilknytning til 1. ledd tas inn en bestemmelse om tidspunkt for hvor sent i planprosessen planmyndigheten kan kreve tilleggsutredninger.

Vennlig hilsen
Rom Eiendom AS



Sissel Bjørkto
planutreder