

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Vår ref: Sissel Bjørkto

Deres saksref: 16/3028

Dato: Oslo, 16.03.2017

ENDRINGER I KART- OG PLANFORSKRIFTEN - HØRINGSUTTALELSE

ROM Eiendom AS eier, forvalter og driver utvikling av eiendom tilknyttet norsk jernbane. ROM Eiendom AS er per i dag et heleid datterselskap i NSB-konsernet. 1.5.2017 vil ROM Eiendom integreres i Bane NOR SF, eid av Samferdselsdepartementet, og der inngå i foretakets eiendomsdivisjon. Frem til 1.5.2017 koordinerer og besvarer ROM Eiendom høringsuttalelser til plansaker etter plan- og bygningsloven som statseid eier av grunn.

Utvikling av sentrale tomter rundt jernbanestasjoner (knutepunktutvikling) og tomter frigitt fra jernbaneformål inngår i ROMs 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 skape verdier for eier og samfunn og bidra til at flere velger å reise kollektivt.

Vi viser til Deres to oversendelse av hhv. 20. desember 2012 med svarfrist 20. mars 2017, og 7. mars 2017 med svarfrist 6. juni 2017.03.14.

Generelt

ROM Eiendom vil uttrykke støtte til det pågående endringsarbeidet med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter for å oppnå en mer fornuftig ressursbruk i planleggingen i Norge. Vi sier oss blant annet enig med departementet i at mer forutsigbarhet i tidligfase bør føre til en hyppigere bruk av parallell behandling av plansak og byggesak, der hvor graden av kompleksitet tillater det. Til de enkelte bestemmelsene vil ROM bemerke følgende:

Foreslåtte endringer med uttalefrist 20. mars:

§ 2 Definisjoner, bokstav a:

Dagens ordlyd er: «I forskriften menes med a) *endelig vedtatt arealplan*: arealplan med tilhørende bestemmelser som gjennom statlig, regionalt eller kommunalt vedtak etter plan- og bygningsloven har fått rettsvirkning.»

Det foreslås å sløyfe «utdypingen om statlig, regionalt eller kommunalt vedtak som anses unødvendig». Ny ordlyd foreslås slik: «I forskriften menes med a) *endelig vedtatt arealplan*: plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse som er vedtatt etter plan- og bygningsloven.»

ROM mener at den foreslåtte ordlyd i større grad er misvisende ved at *planbeskrivelsen* er tatt inn og derved lett kan tolkes å ha juridisk rettskraft. Den er også mer upresis – omfatter definisjonen for eksempel en reguleringsplan som er (delvis) vedtatt av kommunestyret men avventer stadfesting i departementet?

ROM foreslår følgende ordlyd: «I forskriften menes med a) *endelig vedtatt arealplan*: plankart med tilhørende planbestemmelser som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven har fått rettsvirkning.»:

§ 12 Digitalt planregister og § 15 Forvaltning og vedlikehold

Det foreslås at kommunene skal overføre til Statens kartverk et større ansvar hva gjelder statlige og regionale planer i registeret.

ROM Eiendom kan støtte dette. Forutsetningen må være at tilgjengeligheten til planer og informasjon ikke blir vanskeligere, men helst raskere og enklere, for eksterne aktører og interessenter i planleggingen.

Vedlegg 1 a – Arealformål...

Nr. 3 - Grønnstruktur

Pga klimaendringene foreslås nye formål under hovedformål Grønnstruktur: *Overvannsløp* (med to underformål) og *Fordrøyningszone*.

ROM Eiendom mener at det er viktig å sikre hensynet til god avrenning i planene. Imidlertid vil det ofte være for rigid og for tidlig i prosessen å fastlegge omfang og plassering av overvannshåndteringen på reguleringsstadiet. Løsningene vil være avhengige av forhold som må utredes og studeres nærmere under prosjekteringen av bebyggelsen og utearealene. I slike tilfeller må krav til overvannshåndtering kunne stilles kun i form av bestemmelse. ROM legger til grunn at endringsforslaget ikke er å tolke som at kommunen kan *stille krav* til reguleringsplanforslag om *kartfestet* overvannshåndtering.

Foreslåtte endringer med frist 6. juni:

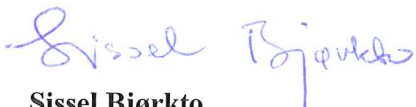
Det foreslås en rekke nye bestemmelser knyttet til oppstartfasen av en plansak.

Disse synes å være i samsvar med NEs arbeidsgruppe for «*Effektive planprosesser – på vei mot et paradigmeskifte*», der ROM har deltatt kontinuerlig og aktivt.

ROM merker seg imidlertid at begrepet «innen rimelig tid» anvendes vel ofte. Vi er klar over at man må ta høyde for uforutsigbarhet og faktorer som organers møtesykluser. Men vi ber likevel om at man vurderer en hyppigere bruk av konkrete tidsfrister for kommunenes saksbehandling. For eksempel burde det være mulig å stille eksakt krav til den maksimumstiden det skal ta for kommunen å utarbeide og sende forslagstiller referatet fra oppstartmøtet. ROM foreslår 2 uker. Vi viser også til rapporten «*Effektive planprosesser – på vei mot et paradigmeskifte*», som departementet er kjent med.

ROM er for øvrig positiv til at ulike krav til kommunikasjonen mellom partene i plansaksbehandlingen forskriftsfestes, slik det foreliggende endringsforslaget viser. Derved vil flest mulig forhold som er relevante for den aktuelle plansaken, bli avdekket og forhåpentligvis løst relativt tidlig og i logisk rekkefølge, slik at planprosessen faktisk blir *effektiv*. Tidligere har ROM som tiltakshaver i en rekke plansaker erfart at kommunene stiller stadig nye og uventede krav om tema- eller tilleggsutredninger, ofte sent i prosessen. Dette bør nå som en hovedregel kunne unngås.

Vennlig hilsen
ROM Eiendom AS



Sissel Bjørkto
planutreder

Kopi: Bane NOR v/ Ragnhild Lien