

Bane NOR SF
Pb 217 Sentrum
0103 Oslo

Dato: 01.09. 2029
Deres ref.: 19/2116-1
Side: 1 / 3

Att.: Stine Thuve

Vår saksbehandler: Stein Ness
Telefon: 05280
Mobil: 480 12 132
E-post: stein.ness@banenor.no

Forslag om endringer i plan- og bygningsloven m.m. – høringsuttalelse fra Bane NOR

1. Innledning

Bane NOR SF (BN) vil i det følgende gi enkelte kommentarer og innspill til forslaget om endringer av plan- og bygningsloven m.m., først og fremst i forhold til temaer som er relevante og av betydning for foretakets virksomhet.

BN har mange eldre bygg i sin eiendomsportefølje som ikke benyttes av jernbaneoperatører, publikum og arbeidstakere, hvor det kan være behov for å gjøre ulike tiltak med tanke på ny bruk. Dagens regelverk for eksisterende bygninger fremstår som uklare og krevende å praktisere. Forslagene til revisjon av lovens kap. 31 for å forenkle og tydeliggjøre reglene, samt åpne for at kommunene i større grad gjennom unntak kan tilpasse krav til tiltak på eksisterende bygg, stiller Bane NOR seg derfor positiv til.

Bane NOR har imidlertid noen innvendinger til forslaget om når kommunene kan stanse gjennomføring av tiltak i tilfeller hvor det er vedtatt eller forhåndsvarslet ekspropriasjon.

2. Forslag til revidert kap. 31 – krav til eksisterende byggverk

BN stiller seg som nevnt i hovedsak positiv til forslagene om endringer av plan- og bygningslovens kap. 31 for eksisterende byggverk.

BN er enig i at plikten i ny § 31-1 til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand gjelder tilfeller hvor det kan oppstå fare for skade eller vesentlig ulempe for person, eiendom og miljø, og at kriteriet «*skjemmende i seg selv, eller i forhold til omgivelsene*» kan utgå som vurderingstemaer. Hva som er «skjemmende» er et svært skjønnsmessig tema som vanskelig kan praktiseres, og kan skape «uforutsigbarhet» i forhold til når pålegg bør og kan gis.

BN stiller seg også bak presiseringen i ny § 31-2 om at lovens krav til tiltak på eksisterende bygg, som ikke omfattes av de søknadspliktige tiltakene etter § 20-1, jf. § 20-2, kan avgrenses til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon. Denne presiseringen sammenholdt med ny § 31-4, som gir kommunene større adgang til å gjøre unntak fra tekniske krav mv., vil i større grad kunne muliggjøre forbedringer og fornyelse av eldre bygningsmasse slik at det kan legges til rette for en ønsket bruk, uten at tiltaket må oppfylle uhensiktsmessige og unødvendige kostbare krav. Det anbefales at det i § 31-2, første ledd inntas en henvisning til unntaksbestemmelsen i § 31-4, for i større grad å synliggjøre dette.

Presiseringen i ny § 31-2 første ledd om at «*Ved hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet*» fremstår som overflødig siden «*hovedombygginger*» etter lovforslaget skal utgjøre en egen søknadspliktig kategori i § 20-1, jf. § 20-2. BN foreslår at bestemmelsen forenkles som følger;

«På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1, herunder hovedombygging, prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven, med mindre kommunen har tillatt unntak jf. § 31-4.»

Departementet ber om tilbakemelding på eksempler som gjelder tekniske krav tilbygg og påbygg på eksisterende bygg kan unntas fra. Et eksempel kan være krav til utbedringsmetode for eldre bygg, som ikke benyttes til jernbanevirksomheten og som er regulert for bevaring. Ved utskifting av materialer og reparasjoner på slike bygg for å legge forholdene bedre til rette for nye bruksmuligheter, som alternativ til at bygget står tomt og forfaller, kan man bli møtt med for strenge krav til utbedringsmetode og materialer som kan gjøre tiltaket ikke økonomisk regningssvarende.

Når det gjelder forslag til ny § 31-3 om tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan, fremstår presiseringen i første ledd om at visse søknadspliktige tiltak kan tillates hvis planen følges som nødvendig. Dette fordi slike tiltak skal tillates dersom tiltaket oppfyller gjeldende krav, herunder planbestemmelser mv. BN er enig i forslaget til hvilke tiltak på eksisterende bygg som kan gjennomføres i strid med gjeldende plan, uten krav om dispensasjon, men anbefaler at det i § 31-3 gjennom en henvisning til ny § 29-12 gjøres uttrykkelig oppmerksom på at slike tiltak likevel kan bli avslått dersom det er vedtatt eller varslet ekspropriasjon.

Som nevnt er BN positiv til at kommunene i ny § 31-4 i større grad gis anledning til å gjøre unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen ved tiltak på visse eksisterende bygg, for å i større grad muliggjøre bruksmuligheter og legge til rette for at eldre bygg ikke alternativt blir stående ubrukte og forfaller, så lenge dette ikke medfører fare for sikkerhet, hele og miljø. Det forutsettes i forslaget at dersom slike unntak kommer i strid med blant annet avstandskravene i jernbanelovens 10, som krever særskilt tillatelse fra BN, må slik tillatelse innhentes i henhold til § 21-5 og eventuelt avslag medføre at kommunen ikke benytte unntaksbestemmelsen. Det anbefales at ny § 31-4 henviser til denne bestemmelsen for å sikre at søknader om unntak blir lagt frem for sektormyndighetene.

3. Stansing eller utsetting av tiltak som kan *fordyre* ekspropriasjon

Det foreslås å videreføre dagens § 31-2 tredje ledd med visse presiseringer. Det følger av gjeldende bestemmelse;

«Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. Forøvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt».

Etter gjeldende bestemmelse kan altså kommunen uten videre avslå en søknad om tiltak på bygg hvor det er vedtatt eller varslet ekspropriasjon.

Ifølge forslag til ny § 29-12 kan ekspropriasjon være avslagsgrunn;

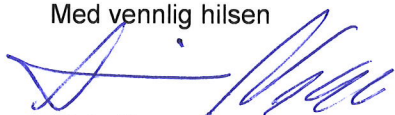
«Dersom et tiltak etter kommunens skjønn kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon».

BN er enig i at bestemmelsen nå har fått en mer riktig og pedagogisk plassering, men har innvendinger til bestemmelsens innhold. Det innføres i lovforslaget et vilkår om at tiltaket må være «*fordyrende*». Selv om dette er det sentrale temaet når avslag på søknad for tiltak der det skal gjennomføres ekspropriasjon skal vurderes, kan et slikt vilkår likevel medføre en risiko for at det i større grad tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en ekspropriasjon. Dette fordi det kan være vanskelig for kommuner å vurdere når et tiltak kan være «*fordyrende*». Det foreslås følgende omformulering av ordlyden;

«Dersom det er vedtatt ekspropriasjon for byggverket tiltaket gjelder, kan kommunen avslå søknaden om tillatelse.»

Tilsvarende synspunkter med hensyn til kriteriet «*fordyrende*» gjelder også for forslaget til ny § 21-4 i forholdet til når det kan iverksettes utsatt byggesaksbehandling i tilfeller hvor det er forhåndsvarslet ekspropriasjon etter oreigningslova.

Med vennlig hilsen



Stein Ness

Advokat

Konsernjuridisk/Virksomhetsstyring