

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 30. november 2005

Deres ref.: 05/2820-1 ESR
Vår ref.: Sissel Bjørkto / 97 58 49 48
Vår saksref.: 005998/316

KOMM. OG REG. DEP.	
02 NFS 2005	
05/2820-31	
Art:	444
Ans:	BB / BY / ESR

**FORSKRIFT OM AVGRENSNING AV BRUK AV UTBYGGINGSAVtaler -
HØRINGSUTTALELSE**

ROM eiendomsutvikling as er utgått av det tidligere NSB BA Eiendom og har ansvar for utvikling av sentrale tomter frigitt fra jernbaneformål. På vegne av nåværende NSB AS koordinerer og besvarer vi også høringsuttalelser til plansaker som fremmes etter plan- og bygningsloven.

På vegne av eiendomsinteressene i NSB AS vil vi uttale følgende:

Premisset for det foreliggende forslag til forskrift er iht anmodningen fra Stortinget å sørge for at private utbyggere gjennom utbyggingsavtaler ikke pålegges å finansiere offentlig eid eller drevet sosial infrastruktur. Når dette premisset skal ligge til grunn, har vi ingen innvendinger mot selve forskriftsteksten slik den foreslås i pkt 5 i den foreliggende saksdokumentasjonen. Vi ser at begrepet "hovedsak (finansiert av det offentlige)" selvsagt kan forårsake diskusjon i det enkelte konkrete tilfelle, men antar at den kommende veiledningen som det vises til, vil avklare dette. Med tilleggskriteriet "inngå i det lovpålagte kommunale tjenestetilbudet" oppfatter vi det slik at også de aller fleste institusjoner der *utenforstående private* aktører er inne i bildet, i praksis vil omfattes av definisjonen "offentlige sosiale infrastrukturtiltak" og dermed være utelukket som finansieringsobjekt i utbyggingsavtaler. Det er i samsvar med vårt ønske.

Vi mener imidlertid at en forskrift med ovenstående tittel bør inneholde avklaringer og presiseringer på flere områder.

Ordlyden som ble vedtatt i april for det nye tillegget i pbl om utbyggingsavtaler (§ 64 a-f) ligger nær Bygningslovutvalgets utkast i NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning... Om dette uttalte vi oss 04.02.04. Uttalelsen vedlegges. Som det fremgår av denne (side 1 og 2), fant vi lovtteksten i forslaget for vidtfavnende og for upresis med hensyn til hva som kan omfattes av utbyggingsavtaler og prosedyrer for hvordan slike avtaler skal inngås. Det samme gjelder den vedtatte lovtteksten.

Som profesjonell eiendomsutvikler opplever ROM stadig usikkerhet rundt om i kommunene om hvordan utbyggingsavtaler skal og kan benyttes. Dette gjelder også etter at pbls nye § 64 ble vedtatt i vår. Spesielt råder det delte oppfatninger i tolkningen av beskrankningen om at de(t) tiltak som utbygger (helt eller delvis) skal bekoste, skal være nødvendig for gjennomføringen av planvedtak. Med andre ord hvem som skal dokumentere at behovet for tiltaket utløses av utbyggingen, og hvordan det skal gjøres.



ROM

Forhold rundt *nødvendighet, rimelighet og forutsigbarhet*, samt de øvrige momenter som er nevnt i § 64 e, trenger en avklaring i forskrift. Vi tar til etterretning at en veileder tenkes å avhjelpe behovet i første omgang, men vi understreker at en komplettering av selve forskriften bør skje snarest mulig. En målrettet innsamling av erfaringer med hvordan den nye bestemmelsen i pbl fungerer i praksis, bør straks etter lovens ikrafttreden settes i gang.

Med vennlig hilsen
ROM eiendomsutvikling as

Sissel Bjørkto
planutreder