

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 28.08.03

Deres ref.: 2003/443- P/KIR  
Vår ref.: Sissel Bjørkto/23 15 39 72  
Vår saksref.: 02/961 008, 02/40 R 008**NOU 2003:14 (BEDRE KOMMUNAL OG REGIONAL PLANLEGGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN) – SÆRSKILT OM KLAGE, INNSIGELSESDGANG OG KONSEKVENSTREDNING - 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 NSB AS koordinerer og besvarer vi også høringsuttalelser til plansaker som fremmes etter plan- og bygningsloven.*

Vi viser til Deres brev av 07.07.03 med dokumentasjon. Vi understreker at nedenstående uttalelse gis etter vurdering av hovedsaklig de fem paragrafer som skal høres med frist 01. september og som denne uttalelsen gjelder. Alle planlovutvalgets motiver og begrunnelser for det samlede lovforslaget er altså ikke lest. Vi uttaler følgende:

**Viktige hensyn i lovforslaget**

Til grunn for det foreliggende lovarbeidet ligger tre hensyn som særlig viktige (s. 35):

1. forenkling, effektivitet og fleksibilitet i plansystem og plansaksbehandling
2. forbedret kvalitet og
3. økt medvirkning i planprosesser og planer

Disse tre hensyn vil ofte stå i motsetning til hverandre. I avveiningen mellom disse kan det kanskje synes som planlovutvalget vel sterkt har vektlagt hensynet til medvirkning på bekostning av forenkling av plansystemet.

**Terminologi**

Det foreslåtte planhierarkiet innebærer at begrepet *reguleringsplan* faller bort. Vi kan ikke unnlate å uttrykke tvil om det er ønskelig å forkaste et begrep som er blitt så innarbeidet i språket vårt. Ordet har avledet verbet å *regulere*. Også allmennheten vet hva dette innebærer i planfaglig sammenheng – nemlig at et geografisk avgrenset område (intet sagt om størrelse) har fått definert sine arealbruksformål og sine eventuelle fysiske rammer for utbygging (utnyttelse, etasjetall osv.) gjennom et plankart og tilhørende reguleringsbestemmelser som er juridisk bindende. De nye begrepene områdeplan og detaljplan er i bruk allerede idag uten noen presis definisjon og savner entydighet tilmed i fagmiljøet.

Vi spør oss om man kunne tenke annerledes; kun operere med begrepene kommuneplan og reguleringsplan og la krav om sterkere detaljeringsgrad eller krav til illustrasjonsmateriale i

reguleringsplanforslag i strøk hvor det er nødvendig (f.eks. i sentra) ligge i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. (Kfr. ønsket om *fleksibilitet* i plansystemet.)

### **Nærmere om de fem særskilte punktene med høringsfrist 01.09.03:**

#### **§1-14 *Innsigelse og mekling*, 6. ledd:**

Det er nå Jernbaneverket som er statlig fagmyndighet og som derfor har innsigelsesretten, ikke NSB AS. Vi viser derfor til JBV's høringsuttalelse på dette punktet.

#### **§1-15 *Forholdet til forvaltningsloven og klage*, 2. ledd andre punktum:**

Forslaget gjelder enkeltvedtak, m.a.o. vedtak i områdeplan- og detaljplansaker. Som en betydelig utbyggingsaktør stiller vi oss *svært positive* til forslaget om at det kun kan klages én gang over ett og samme saksforhold i en plan i løpet av planprosessen med sine mange faser. Ved dette forslaget bedres forutsigbarheten i planleggingen også *for utbygger*.

Dette forslaget vil utvilsomt spare ressurser, uten at den enkelte part sin rett til å la sin stemme høres, går tapt. (Vi forutsetter at alle planforslag, også de som ikke har "vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn" etter lovforslaget fremdeles skal varsles de berørte parter ved direkte brev.)

#### **§1-8 *Planbeskrivelse og planprogram***

Til 2. ledd: Planprogrammet synes å ha en funksjon tilsvarende dagens melding før KU. Ordet "planprogram" er vel så beskrivende for dokumentets innhold og funksjon, som ordet "melding".

Et kjernepunkt er imidlertid avgrensningen av *hvilke* saker som krever et planprogram.

Vi er blant annet usikre på om det er den beste løsning å utarbeide et planprogram *med en egen full behandlingsprosess* for f.eks. kommuneplanene, som jo rulleres regelmessig og som mange i lokalsamfunnet er kjent med. Mye av det skisserte innholdet i et eventuelt planprogram vil også finnes i tekstdelen til selve kommuneplanen. Muligheten til medvirkning må imidlertid være reell, både innledningsvis når grunnleggende premisser legges, og til planutkastet. Men vi spør oss om ikke slike regler (om kunngjøring, høring, åpne møter osv.) for selve planprosessen enklere kan fastlegges i selve loven eller i forskrift enn i et planprogram *med egen saksbehandling* for hver eneste kommuneplan.

Vi spør oss videre hvilke område- og detaljplansaker som vil anses å gi "vesentlige virkninger for miljø, ressurser og samfunn". Hvordan tenkes fremtidig forskrift utformet på dette punkt? Vil det bli mange *flere* saker enn de som omfattes av vedlegg I og II til dagens forskrift om konsekvensutredninger?

Vi er redd for at man gjennom ordlyden av denne paragrafen innfører en ekstra planfase i *unødig* mange plansaker. Det betyr større bruk av tid og ressurser for forvaltning og politikere, stikk i strid med lovforslagets egentlige intensjon.

#### **§ 1-9 *Konsekvensutredning av planer med vesentlige virkninger***

Til 1. ledd: Det er selvsagt viktig å avklare de ytre konsekvenser av et planforslag. Imidlertid er vi noe skeptiske til å snakke om konsekvensutredning (med det vi legger i begrepet, kfr. dagens bruk) i forbindelse med *de overordnede plantyper* som nevnes. Vi antar det blir vanskelig å tallfeste og eksakt fastslå konsekvenser, slik at en "konsekvensutredning" vil

måtte bli mye runde ord og antakelser. Vi mener at dette stoffet kanskje heller bør integreres i selve planens tekstdel/planbeskrivelsen til arealdelen, som jo også skal ta opp *følgene* av planen, kfr. §1-8 1. ledd.

Vi tror det er viktig å søke å begrense volumet av saker som allmennheten forventes å forholde seg til. Et planprogram + kommuneplanforslaget + en konsekvensutredning kan fort bli for mye og er kanskje ikke helt i samsvar med planlovutvalgets uttalte ønske om *forenkling*.

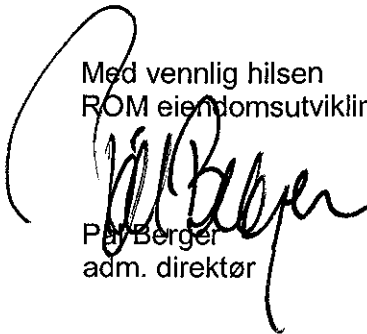
Til 2. ledd: Vi finner det positivt at planvedtak offentliggjøres med en kort begrunnelse. Dersom innkomne uttalelser er mange, kan myndighetens fullstendige vurdering av disse bli omfattende. Etter vårt syn er det mest viktig at denne informasjonen sendes direkte til dem som har uttalt seg.

Til 4. ledd: En utvidet bruk av konsekvensutredninger vil føre til økte kostnader for forslagstillere, altså inkl. kommuner og fylker.

**§§17-1 – 17-5 Konsekvensutredninger for sektorplaner og tiltak etter andre lover**

Våre holdninger som beskrevet over gjelder også for kap. 17.

Med vennlig hilsen  
ROM eiendomsutvikling as



Per Berger  
adm. direktør



Sissel Bjørkto  
sivilarkitekt

Kopi: Jernbaneverket region Øst, plankontoret, Steners gate 1 A, Oslo  
NSB AS v/Hans Draagen  
NSB Eiendom AS v/ Nils Vangdal  
ROM eiendomsutvikling as v/ PB, KEH, SIBJ, saken