

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202204703 - 503
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Caroline Wille

Dato: 17.02.2023

Midlertidig forbud mot tiltak er opphevet - Småhusplanen

Byutviklingsutvalget opphevet 15. februar Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen), som ble vedtatt 1. juni 2022.

Byutviklingsutvalgets vedtak betyr at det fra 15. februar ikke lenger gjelder et midlertidig forbud mot tiltak for planområdet.

Du kan lese Byutviklingsutvalgets vedtak og begrunnelse i sin helhet nederst i dette brevet.

Hva skjer nå?

Allerede innsendte søknader

Søknader som etaten mottok etter at det midlertidige forbudet mot tiltak ble varslet 6. april 2022, og som ikke falt innunder unntakskriteriene i forbudet, ble satt i bero i påvente av ny reguleringsplan. Disse vil nå bli tatt opp igjen til behandling og behandles som normalt, etter gjeldende småhusplan. Saksbehandlingstiden for disse søknadene vil løpe fra 15. februar, dersom søknadene er komplette.

Nye søknader

Nye søknader som sendes inn vil behandles som normalt, etter gjeldende småhusplan.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt

Tiltak som er unntatt søknadsplikt kan igjen gjennomføres som normalt. Vi minner om at disse må være i tråd med gjeldende småhusplan og plan- og bygningsloven for øvrig.

Hva skjer fremover?

Byutviklingsutvalget ba også 15. februar byråden om å legge ned et nytt og eventuelt justert midlertidig forbud mot tiltak, med virkning fra onsdag 12. april 2023, dersom Plan- og bygningsetaten mener det lar seg gjøre innenfor lovens rammer. Dette vil etaten følge opp som en egen prosess fremover.

De som blir berørt av et eventuelt nytt midlertidig forbud mot tiltak vil motta et forhåndsvarsel om dette og få anledning til å uttale seg før det eventuelt fattes et vedtak.

Om det legges ned et nytt midlertidig forbud mot tiltak med virkning fra onsdag 12. april 2023, må søknader være sendt inn senest 11. april for å ikke være omfattet av det nye forbudet.

Her kan du følge saken

Du kan følge saken og lese sakens dokumenter på nettsidene våre under Saksinnsyn: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket om å oppheve det midlertidige forbudet mot tiltak. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. Klager skal sendes til Plan- og bygningsetaten. Hvis ikke klagen fører til at etaten gjør om vedtaket, vil vi sende saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken som tar en endelig avgjørelse. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Du kan også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes, som betyr at vedtaket om oppheving ikke trer i kraft frem til klagefristen har løpt ut og eventuelle klager er behandlet.

De som har klaget kan kreve å få dekket sakskostnadene

Vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak fra 1. juni 2022 er omgjort i klagesaksbehandlingen. De som har klaget, kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Kravet må fremmes innen tre uker fra dere mottar dette brevet. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-plan-og-byggesaker/saksomkostninger-og-erstatning-i-plan-og-byggesaker-article57487.html>

Byutviklingsutvalgets vedtak og begrunnelse

Byutviklingsutvalgets vedtak:

2.

Byutviklingsutvalget finner at vilkårene for midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, for eiendommene innenfor småhusplanens (S-4220) virkeområde, er oppfylt. Utvalget finner grunn til å endre Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.06.2022. Klagene anbefales delvis tatt til følge.

5.

a. Det midlertidige forbud mot tiltak oppheves.

b. Byutviklingsutvalget anmoder byråden om å legge ned nytt MFT med virkning fra 12.04.2023

c. Det midlertidige forbud mot tiltak bør være identisk med forbud mot tiltak vedtatt 1.6.2022 av Plan- og bygningsetaten, med følgende tillegg dersom PBE vurderer at det lar seg gjøre innenfor lovens rammer:

- Inkludert utført tiltak skal tomta ha en utnyttelse på maksimum 22 % BYA (16 % BYA for områder markert A eller B på plankartet) inkludert areal til parkering
- Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep
- Avstand mellom bygninger til beboelse skal være minimum 6 meter
- Alle store trær skal bevares. Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 22 % BYA (evt. 16 %) ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, kan felling av trær vurderes tillatt. Det skal ikke felles flere trær enn de som må felles for å oppnå en BYA på 22 % (evt. 16 %).
- For øvrig må tiltaket være i tråd med gjeldende småhusplan.

d. Dersom det ikke lar seg gjøre å vedta et MFT med disse endringene, bes det om at det utarbeides midlertidige reguleringsbestemmelser med samme innhold.

e. Byutviklingsutvalget anmoder byråden om fortløpende tilbakemeldinger om framdrift, og senest innen utvalgsmøtet 29.03.2023

Byutviklingsutvalgets behandling:

Innspillsmøte:

Arbeidsutvalget tok imot familiene Olden, Hagem, Lien og Mo til et møte 04.01.2023.

Lukket møte:

Kommuneadvokat Camilla Selman og kommuneadvokat Henrik Shetelig orienterte og svarte på spørsmål til sak 31 - Byrådssak 255/2022 - Planområde S-4220 - Småhusplanen - Klage over vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Innholdet i denne orienteringen var unntatt offentlighet og møtet ble lukket etter kommunelovens § 11-5 andre ledd og tredje ledd bokstav b.

MERKNADER:

Utvalget støtter behovet for å innføre et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i planområde S-4220. Tiltaket ble varslet 6.4.2022 og vedtatt 1.6.2022. Det er kommet inn 96 klager på vedtaket.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, vil vise til at vanlig praksis når det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak er at også tidligere innsendte søknader stilles i bero. I denne

saken har søknader sendt inn før varslingstidspunktet ikke blitt rammet. I tillegg har PBE i denne saken gitt unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak for tiltak som ikke nødvendigvis ville blitt tillatt med ny plan. Siden dette forbudet rammer så mange tomter i hele Oslo mener disse medlemmer at det er riktig å ha en mer liberal praktisering i denne saken. Disse medlemmer har en annen vurdering enn PBE og byrådet av når grensen for hvilke søknader som skal behandles settes og ønsker også at søknader for et lenger tidsrom behandles etter gjeldende plan, samt at noen flere saker kan få unntak fra midlertidig forbud mot tiltak.

Disse medlemmer vil bemerke at det har oppstått uheldige situasjoner i håndteringen av saken. Det har vært uklarhet om hvilken dato som gjelder som avgjørende for om en søknad skal behandles eller ikke, som en konsekvens er datoen er endret fra 6. til 7. april.

Utvalget bemerker at et større problem er at det uomtvistelig er bekreftet at informasjon om MFT ble lekket fra Plan- og bygningsetaten kort tid før varslingen av tiltaket. Dette medførte et større antall søknader ble sendt inn i løpet av kort tid, rett før varselet ble offentlig. Dette har gitt enkelte en fordel, noe som er svært problematisk og urettferdig.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, er kjent med at en rekke tiltakshavere har jobbet over lengre tid med prosjekter som av ulike årsaker ikke hadde sendt inn søknad før 7.4.2022. Flere av disse sakene kunne ha vært sendt inn tidligere hadde det ikke vært for sen saksbehandling, ikke overholdte frister og fordi tiltakshaver har lojalt fulgt råd fra PBE som har ført til utsettelse.

Disse medlemmer ønsker å endre innføringen av MFT til en mer smidig ordning som gir tiltakshavere med prosjekter som var langt fremkommet ved varslingstidspunktet et tidsvindu til å fullføre sine søknader og sende disse innen en utvidet tidsfrist. Disse medlemmer foreslår derfor to forskjellige alternativer. I praksis betyr disse forslagene at det åpnes for å sende inn fullstendig søknad innen 12.4.2023 og at disse så vil behandles på vanlig måte i tråd med gjeldende småhusplan. Dette vil også innebære at søknader som er sendt inn etter 7.4.2022 og er stilt i bero vil tas til behandling.

Disse medlemmer vil henlede oppmerksomheten til at byrådet har i sin innstilling skrevet: «Byrådet har forståelse for at det foreliggende midlertidige forbudet vil kunne skape vanskeligheter for flere privatpersoner og næringsdrivende som har lagt ned mye arbeid i aktuelle forberedelser/prosjektering uten å rekke innsendelse av søknad innen skjæringstidspunktet i april, eller som også ellers har ulike konkrete planer eller ønsker om å kunne omsøke og få gjennomført tiltak som ikke er omfattet av de angitte unntak i etatens vedtak. Byrådet har derfor gjort nærmere vurderinger av muligheten for å myke opp forbudet med ytterligere konkrete angitte unntak i vedtaket, men har ikke funnet en entydig og god løsning som imøtekommer slike behov og ønsker, samtidig som man ivaretar hensynet til verdiene planarbeidet er ment å sikre». Disse medlemmer deler byrådets uttrykte forståelse, men er ikke enig i at en oppmykning vil svekke hensynet til verdiene planarbeidet er ment å sikre. Planen omfatter 28'300 eiendommer, antallet prosjekter som kan forventes innsendt i det tidsvinduet som det åpnes for vil være beskjedent i forhold til planområdets utbredelse og vil derfor ha begrenset påvirkning og ikke undergrave formålet med revidert småhusplan.

Disse medlemmer mener at i tillegg til unntakene fra midlertidig forbud mot tiltak som allerede ligger i planen bør også søknader som i all hovedsak ivaretar grønne verdier også kunne behandles. Disse medlemmene mener det er ønskelig at utbygginger som er uproblematisk kan gjennomføres også før en ny plan vedtas av hensyn både til de mange private tiltakshavere som kan ønske å gjøre tiltak på sin eiendom og av hensyn til byggebransjen. Det midlertidige forbudet mot tiltak bør avgrenses til å gjelde

de tiltak som klart bryter med intensjonen i en ny småhusplan, uten at det forskutteres nøyaktig hva innholdet i den nye planen vil bli etter bystyrets behandling.

Disse medlemmer fremmer på bakgrunn av det fire kriterier, som dersom samtlige er oppfylt vil gi grunnlag til at tiltak kan behandles etter dagens plan. Disse partiene mener et sett med klare kriterier er mer forutsigbart og forståelig enn byrådets forslag om å utøve skjønn i den enkelte sak, og gi samtykke til at enkelte tiltak kan behandles. Å utarbeide en ferdig søknad er en stor kostnad for de fleste private tiltakshavere og tar mye tid, det er derfor få som vil kunne ta sjansen på at samtykke til deres tiltak vil behandles og utarbeide et tiltak under dagens plan. For å sikre reelle like muligheter for å få gjennomført tiltak for ulike tiltakshavere, bør det utarbeides objektive unntaksbestemmelser.

Utvalget viser til at PBEs forslag til ny småhusplan ifølge PBE selv gir en utnyttelse som er 2 prosentpoeng under dagens plan, når det tas hensyn til fjerning av krav til parkering. *Utvalget* viser til at det i behandlingen av parkeringsnormen i bystyret nylig ble besluttet at den oppdaterte normen ikke skal gjelde for småhusplanen før en ny plan vedtas.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, mener på bakgrunn av dette at tiltak med en utnyttelse som ligger to prosentpoeng under det som er maksimalt tillat under dagens plan ikke kan sies å vanskeliggjøre planarbeidet og kan tillates. Det gjelder selv om endring i maksimalt tillat BYA til 16 %, kombinert med en eventuelt fjerning av krav om parkeringsplasser, vil slå ulikt ut for tomter av ulikt størrelse.

Utvalget viser til at store terrenginngrep og felling av store trær i forbindelse med byggesaker er to ting som har vært kritisert at tillates under dagens plan. Både terrenginngrep og felling av trær er irreversible endringer, som går utover viktige naturverdier. *Utvalget* mener derfor at nye tiltak som skal få unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak, bør sikres at ivaretar terrenginngrep og trær på en god måte, og foreslår at det gjøres gjennom at unntaksbestemmelsene legges tett opp til bestemmelser foreslått av PBE i den nye planen.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, har merket seg at en kritikk av dagens plan har vært at den tillater bygging av enkeltstående bygg tett inntil hverandre innad i hver enkelt tomt. Etablering av en uhensiktsmessig bebyggelsesstruktur er også et irreversibelt grep. PBE foreslo i versjonen av ny småhusplan som ble sendt til offentlig ettersyn å innføre en regel om avstand mellom bygg. I versjonen av planen som er utarbeidet etter offentlig ettersyn er dette hensynet i stedet ivare tatt av summen av flere andre bestemmelser. Disse medlemmene mener at et avstandskrav som kriterium for å få unntak er en enkel og forståelig måte å sikre at tiltak med en uhensiktsmessig bebyggelsesstruktur ikke blir behandlet.

Utvalget vil presisere at utvalget med disse unntakene ikke forskutterer verken sine respektive partier eller bystyrets behandling av den fremtidige småhusplanen.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe viser til at hensikten er utelukkende å åpne for tiltak som ikke innebærer irreversible endringer som går på tvers av det disse partiene mener er sentrale grunner til å revidere dagens plan, og åpner for at en fremtidig plan både kan bli strengere og mindre streng enn innholdet i disse unntaksbestemmelsene.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, bemerker at inkludert utført tiltak skal tomte ha en utnyttelse på maksimum 22 % BYA (16 % BYA for områder markert A eller B på plankartet) inkludert areal til parkering
Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep

Avstand mellom bygninger til beboelse skal være minimum 6 meter

Alle store trær skal bevares. Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 22 % BYA (evt. 16 %) ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, kan felling av trær vurderes tillatt. Det skal ikke felles flere trær enn de som må felles for å oppnå en BYA på 22 % (evt. 16 %).

For øvrig må tiltaket være i tråd med gjeldende småhusplan.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra R og V, vil vise til at byrådets bestilling til PBE om innstramminger i småhusplanen ikke er forankret i bystyreflertallet. Det er derfor problematisk at denne bestillingen får så vidtrekkende konsekvenser og stopper utbygging i store deler av Oslo før bystyret har fattet sine vedtak. Dette medlem mener at flere av innstrammingerne som er foreslått i praksis vil bidra til å forsterke den sosiale og sosiodemografiske segregeringa mellom småhusområder, der mange bor i eneboliger, og resten av byen, særlig områdene der det er sterk fortetting. At planen etter all sannsynlighet ikke vil bli vedtatt i den form PBE nå foreslår er en viktig årsaker til at dette medlem mener det er nødvendig å myke opp det midlertidige forbudet i påvente av bystyrets vedtak.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra James Stove Lorentzen (H), Haakon Riekeles (V) og Sofia Rana (R):

2.

Byutviklingsutvalget finner at vilkårene for midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, for eiendommene innenfor småhusplanens (S-4220) virkeområde, er oppfylt. Utvalget finner grunn til å endre Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.06.2022. Klagene anbefales delvis tatt til følge.

Alternativt forslag fra utvalget:

5.

a. Det midlertidige forbud mot tiltak oppheves.

b. Byutviklingsutvalget anmoder byråden om å legge ned nytt MFT med virkning fra 12.04.2023

c. Det midlertidige forbud mot tiltak bør være identisk med forbud mot tiltak vedtatt 1.6.2022 av Plan- og bygningsetaten, med følgende tillegg dersom PBE vurderer at det lar seg gjøre innenfor lovens rammer:

- Inkludert utført tiltak skal tomte ha en utnyttelse på maksimum 22 % BYA (16 % BYA for områder markert A eller B på plankartet) inkludert areal til parkering
- Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep
- Avstand mellom bygninger til beboelse skal være minimum 6 meter
- Alle store trær skal bevares. Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 22 % BYA (evt. 16 %) ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, kan felling av trær vurderes tillatt. Det skal ikke felles flere trær enn de som må felles for å oppnå en BYA på 22 % (evt. 16 %).
- For øvrig må tiltaket være i tråd med gjeldende småhusplan.

d. Dersom det ikke lar seg gjøre å vedta et MFT med disse endringene, bes det om at det utarbeides midlertidige reguleringsbestemmelser med samme innhold.

e. Byutviklingsutvalget anmoder byråden om fortløpende tilbakemeldinger om framdrift, og senest innen utvalgsmøtet 29.03.2023

Votering:

Alternativt forslag fra H, V og R, punkt 2, ble enstemmig vedtatt.

Alternativt forslag fra utvalget, punkt 5, ble enstemmig vedtatt.

Byrådets innstilling ble ikke tatt opp til votering.

Vennlig hilsen

Caroline Wille - saksbehandler

Hanne Høybach - avdelingsdirektør

avdeling for byggeprosjekter

stab