



## Oslo kommune, Plan og bygningsetaten

Leveres elektronisk

### Kommentar til varsel om midlertidig forbud mot tiltak – Småhusplanen, sak 202204703

#### 1. Forslag om utsatt frist for rettsvirkninger av midlertidig forbud mot tiltak

Huseierne viser til Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet for reguleringsplan S-4220, datert 6. april 2022.

En vesentlig konsekvens av varselet er at søknader sendt Plan- og bygningsetaten etter varslingsdatoen, og som ikke er eksplisitt omfattet av unntakene i varslingsbrevet, vil være omfattet av forbudet.

Det er ikke unikt for denne saken at et midlertidig forbud eller en planendring vil kunne få store konsekvenser for grunneiere i planområdet. Vi opplever imidlertid at dette forbudet skiller seg fra «normalsituasjonen» på flere områder, blant annet på grunn av planområdets størrelse/antall berørte eiendommer og kostnadsnivået for prosjektering av byggesaker i planområdet. Det vi opplever at mange reagerer sterkest på, er følelsen av «overrumpling» og hvor lite forutsigbart og hensynsfullt kommunen har opptrådt i denne saken.

Huseierne har siden forbudet ble varslet mottatt en rekke henvendelser fra fortvilte medlemmer som har brukt store ressurser til å prosjektere forskjellige tiltak i tilknytning til egen bolig, og som nå ser for seg at all innsats og ressursbruk over natten har blitt verdiløs.

Flere medlemmer har etter eget utsagn brukt over 500.000 kroner på prosjektering av tiltak som nå blir satt på vent, og muligens ikke kan gjennomføres i det hele tatt.

Vi har også mottatt henvendelser der forbudet skaper store problemer i forbindelse med eiendomsoverdragelser, familier som radikalt må endre sine fremtidsplaner fordi det ikke lenger kan bygges nytt hus i foreldrenes hage osv.

Plan- og bygningsetaten skriver i varselet at det midlertidige forbudet mot tiltak skal sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden det vil ta før revidert plan blir gjeldende, og vi antar at dette også har vært hensikten ved å ikke «flagge» tydeligere at et midlertidig forbud var på trappene.

Småhusplanen har i forskjellige revisjoner eksistert siden 2013, og erkjennelsen av behovet for enda en ny revisjon har vokst frem over tid. Varslet om oppstart av planprosessen er for eksempel datert 3. juni 2021, som igjen følger opp en bestilling fra Byrådet av 4. februar samme år.

Det er derfor vanskelig å se at behovet for å hindre at det gjennomføres flere tiltak i tråd med eksisterende plan er så sterkt at det forsvarer de ulemper og byrder et plutselig forbud på 29.000 eiendommer medfører.

Huseierne mener det er tungtveiende grunner for å gi grunneierne innenfor planområdet en rimelig frist for å kunne sikre at private boligeiere ikke påføres store tap som følge av bortkastet prosjektering i tråd med gjeldende plan.

Huseierne registrerer at bl.a. Oslo Høyre, Oslo Venstre og Oslo KRF er av den oppfatning at alle som har gjennomført forhåndskonferanse, samt de som har fått avtale om forhåndskonferanse, burde kunne få sine saker viderebehandlet etter gjeldende plan<sup>1</sup>:

En slik løsning vil begrense antall saker som skal behandles etter gjeldende plan, og vil gi notoritet rundt hvem som omfattes av ordningen ved at forhåndskonferanser registreres i Plan- og bygningsetatens arkiver. Det er imidlertid ikke påbudt å avholde forhåndskonferanse før innsending av søknad, og en slik avgrensning kan medføre forskjellsbehandling av tiltakshavere som reelt står i samme situasjon.

Huseierne mener en løsning kan være å behandle alle komplette søknader, samt søknader som kan kompletteres innenfor en relativt kort tidsfrist, etter gjeldende plan.

En slik tidsfrist vil presumtivt medføre at det først og fremst er tiltak som pr. i dag har kommet langt i prosjekteringen som vil omfattes, samtidig som man til en viss grad begrenser antallet nye saker utelukkende utløst av den varslede planendringen.

Huseierne foreslår derfor at søknader som er innkommet og komplette pr. 1. juli skal behandles etter gjeldende plan.

## **2. De foreslåtte unntakene er for små**

I plan- og bygningsetatens varsel er det gjort unntak for enkelte tiltak. Dette er tiltak etaten mener «i begrenset grad vil påvirke de forholdene som revisjonen skal ivareta», og skal forhindre at all utvikling og tilpasning av bebyggelse stopper helt opp frem til en revidert plan er gjeldende. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan.

Huseierne mener at forslaget er for strengt utformet sett opp mot formålet forbudet og planforslaget skal ivareta, og det er særlig begrensingen i tilbygg på 15m<sup>2</sup> (BYA) vi mener er for snever.

Huseierne mener det bør kunne tillates tilbygg som er større enn 15 m<sup>2</sup> BYA uten at det vil vanskeliggjøre formålet med planrevisjonen, noe som etter vårt syn støttes av det foreslåtte unntaket for frittstående bygninger på inntil 36 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Eiendomswatch 22.04.22: «Høyre: Vil tillate mer bygging mens småhusplanen er under revidering»



## Huseierne

Huseierne mener etter dette at det bør gis unntak for bygging av tilbygg på minst 30 kvadratmeter. Huseierne legger videre til grunn at unntakene skal kunne kombineres med hverandre, og at dette bør komme klarere frem av vedtaket.

Huseierne mener også at kommunen må kunne gjøre andre unntak fra forbudet enn de som er nevnt i varselet, basert på en konkret vurdering av om det aktuelle tiltaket vil vanskeliggjøre planleggingen.

Oslo, 4. mai 2022

Morten Andreas Meyer, generalsekretær (sign)