

Berørte hjemmelshavere

Deres ref.

Vår ref.
2025/21030-6

Saksbehandler
Sissel Belgen Jakobsen

Dato
30.01.2026

Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten varsler med dette at kommunen vurderer å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder for eiendommene omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) frem til 31. desember 2026.

Bakgrunn

Plan- og bygningsetaten (PBE) fikk den 4. februar 2021 bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling om å revidere reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by med følgende føring: «*Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.*»

Den 1. juni 2022 vedtok PBE et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) for fire år innenfor småhusplanen (202204703-300 i PBE sitt Saksinnsyn) for å sikre at de verdiene som revisjonsarbeidet skulle sikre ikke ville gå tapt i påvente av ny regulering. Byutviklingsutvalget opphevet forbudet den 15.02.2023 for å åpne for at byggeprosjekter som var under planlegging ikke skulle rammes av forbudet. Et nytt MFT ble vedtatt den 6. juni 2023, med varighet til 1. juni 2026 (202204703-48).

I september 2023 vedtok bystyret med bredt flertall en ny reguleringsplan for småhusområdene (S-5190). Planvedtaket var likevel ikke rettskraftig ettersom Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde fremmet innsigelse til planen fordi de anså flom og skred som mangelfullt utredet. I oktober samme år sendte Oslo kommune saken til Statsforvalteren for mekling. Meklingen førte ikke frem, og i desember 2023 ble saken sendt fra Statsforvalteren til



Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for endelig avgjørelse. Den 14. oktober 2025 vedtok KDD å ikke godkjenne planen, og planspørsmålet er fremdeles uavklart.

Begrunnelse for forslag om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak

Oslo kommune ønsker å ivareta hovedmålsettingene med den småhusplanen som bystyret vedtok med bredt flertall i september 2023. Kommunen jobber derfor med å omarbeide planen i tråd med statlige føringer. Arbeidet er omfattende og det vil også være nødvendig med nytt offentlig ettersyn og ny bystyrebehandling av planforslaget. Det vil ikke være mulig å få vedtatt en ny reguleringsplan før det midlertidige forbudet løper ut den 1. juni 2026. Når forbudet løper ut, vil kommunen være forpliktet til å behandle byggesøknader etter den gamle planen. Byggetillatelser som er i tråd med den gamle planen vil kunne undergrave bystyrets målsettinger for utviklingen i småhusområdene. Av hensyn til den bredt politisk ønskede utviklingen, er det derfor nødvendig å varsle en forlengelse av det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder i planområdet.

Unntak fra det midlertidige forbudet

Kommunen kan i forbindelse med et midlertidig forbud mot tiltak gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet.

I dagens forbud er det gitt en slik liste av tiltak man anser at ikke vanskeliggjør planarbeidet. I grove trekk er dette tiltak som a) enten ikke påvirker grad av utnyttelse, eller holder seg innenfor en nærmere angitt grad av utnyttelse, og b) holder seg innenfor visse begrensninger som er satt når det gjelder terrenginngrep. Tiltak som kan oppfylle disse vilkårene kan f.eks. være innvendige ombygninger, bruksendringer, fasadeendringer, påbygg eller tilbygg, mindre garasjer på terreng, oppføring av mindre boder, støttemurer osv. For opprettelse av nye boenheter gjelder i tillegg enkelte andre vilkår, bl.a. krav om tomtestørrelse. I forbudet oppgis også noen tiltak som alltid rammes av forbudet, selv om de dekkes av unntakspunktene, bl.a. felling av større trær og parkering under terreng.

De fulle bestemmelsene om unntak fra det någjeldende forbudet mot tiltak finner du her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023064326&fileid=10803581>.

For å lette byrden av et langvarig forbud, ønsker byrådet at det i forbindelse med forlengelse av forbudet med tilhørende unntak, gjøres en oppmykning av unntaksbestemmelsene slik at forbudet blir mindre inngripende og mer i samsvar med planvedtaket av september 2023. Endringene man hittil vurderer å gjøre i unntaksbestemmelsene er følgende:

- Redusere kravet til tomtestørrelse for nye boenheter i flermannsboliger fra 450 m² per boenhet til 400 m².
- Andel av tomten terrenginngrep kan utføres på økes fra 40% til 50 %.
- Åpne for at det kan bygges firemannsboliger med inntil fire hovedboenheter og en sekundærleilighet per hovedboenhet (i dagens MFT tillates kun 1, 2 og 3-mannsboliger og kun sekundærleilighet i eneboliger).

- Åpne for at også sammenslåing av boenheter tillates, ikke kun oppdeling.

Det vurderes også å standardisere enkelte sakstyper hvor man vil kunne gi samtykke til unntak fra forbudet etter regelen i pbl. § 13-1, herunder;

- Gjenoppføring av enebolig selv om minstekrav til tomtestørrelse ikke er oppfylt
- Etablering av kjellertrapper og basseng selv om de innebærer en større grad av terrenginngrep enn nevnt i unntakene
- Felling av trær i tilfeller hvor dette ville vært tillatt etter bestemmelsene i ny plan

I tillegg til det ovennevnte vil det fremdeles også være mulig å unnta enkelttiltak etter en konkret vurdering, dersom noen søker om samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer til oss innen fredag 20. februar 2026. Innspillet merkes med saksnummer 2205/21030 og sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. PBE vil forberede saken for politisk behandling og sende den til byrådsavdeling for byutvikling etter at høringsinnspillene er gjennomgått. Byutviklingsutvalget vil deretter fatte et vedtak i saken om forslag til forlengelse av MFT.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1-13-4.

Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på dette varselet, men du kan klage på forlengelsen av midlertidig forbud mot tiltak dersom byutviklingsutvalget vedtar dette.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette betyr for deg, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15-00 eller på epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Gjelder spørsmålet en konkret byggesak, kan du kontakte saksbehandler på epost eller telefon.

Du kan følge saken på Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Vennlig hilsen

Sissel Belgen Jakobsen
saksbehandler
enhet egne planer ytre by 2

Ingrid Sletten
enhetsleder
Monica Lilloe-Salvesen
seksjonsleder
Anja Fagereng Elind
avdelingsdirektør

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
Berørte hjemmelshavere