

Politisk behandling av:

Byrådssak 74/2026 - Småhusområder i Oslos ytre by - Forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak

| Sak | Utvalg | Møtedato |
|-------|----------------------|------------|
| 89/26 | Byutviklingsutvalget | 13.05.2026 |

Byutviklingsutvalgets vedtak:

1.

Byutviklingsutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, forlengelse og endring av følgende midlertidige forbud mot tiltak frem til 31. desember 2026:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 6. juni 2023 for småhuseiendommer i Oslos ytre by («hovedforbudet» som gjelder ca. 28 000 eiendommer)
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieiendommer» i småhusplanen
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni 2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28. november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C

Vedtaket innebærer forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planarbeidet, herunder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Forbudet omfatter alle former for bilparkering under terreng, også bilheiser, og felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng samt graving og plassering av tiltak i slike træs rotsoner. Utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag gjelder forbudet også fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder.

2.

Tiltak som ikke medfører at tomten får en %-BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i det som i plankartet for S-4220 er betegnet som A- og B- områder, er unntatt hvis:

- a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
- b. tiltaket ikke innebærer
 - i. parkering under terreng, inkl. bilheiser,
 - ii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over, terreng og/eller graving og plassering av tiltak i slike træs rotsoner, eller
 - iii. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i nr. 3 nedenfor er oppfylt.

3.

På tomter som har høyere %-BYA enn 22 %, eller 16 % i A- og B-områder, er tiltak som ikke øker %-BYA unntatt hvis:

- a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
- b. tiltaket ikke innebærer
 - i. bilparkering under terreng, inkl. bilheiser,
 - ii. omdisponering** av %-BYA på tomten,
 - iii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng, samt graving og plassering av tiltak i slike træs rotsoner, eller
 - iv. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i punkt 3 nedenfor er oppfylt.

4.

Endring av antall boenheter ved oppføring, oppdeling eller sammenslåing er unntatt hvis:

- a. vilkårene i unntaksbestemmelse 1 eller 2 over er oppfylt,
- b. tiltaket gjelder en enebolig (én hovedboenhet***), tomannsbolig (to hovedboenheter), tremannsbolig (tre hovedboenheter) eller firemannsbolig (fire hovedboenheter) med inntil én sekundærleilighet per hovedboenhet, og
- c. tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet for eneboliger og minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

Sekundærleilighet kan kun etableres dersom hovedboenheten ikke har eksisterende sekundærleilighet. Eventuell sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenhet, ha et bruksareal (BRA) på maksimalt 55 m² og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA.

5.

Endring av grunneiendom og arealoverføring med videre (alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) er unntatt hvis

- a. tomtene ikke får en høyere % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i A- og B- områder i plankartet for S-4220, og
- b. tomtestørrelsen for eneboliger er minimum 600 m² per hovedboenhet, eller minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

*Terrenginngrep:

Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop.

Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Ved utregning av andel terrenginngrep omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra 6. juni 2023, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

**Omdisponering:

Omdisponering innebærer at man omfordeler allerede godkjent utnyttelsesgrad. Eksempelvis ved at man river et tilbygg og bygger et nytt med samme fotavtrykk et annet sted på tomten. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng anses som omdisponering.

*** Hovedboenhet:

En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke oppfyller de tre vilkårene for sekundærleilighet i punkt 3, regnes som hovedboenheter.

Vedtaket gjelder for eiendommene som er omfattet av S-4220 og som fremgår av vedlagte eiendomslistene av hhv. 31. mars 2026 og 8. april 2026.

Byutviklingsutvalgets behandling 13.05.2026:

Innspillsmøte:

Utvalget tok imot Birgit Skarstein til et møte.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V og R, mener det dessverre er nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusområdene. Behandlingen av den statlige innsigelsen har tatt svært lang tid, og det krever noe arbeid å få på plass en godkjent, rettskraftig plan. Å ikke forlenge MFT vil føre til at det blir en periode der den gamle planen gjelder. Det vil kunne utløse et rush av byggesaker, som både vil være svært krevende å få behandlet i PBE, og i tillegg bryte med den ønskede utviklingen i den nye planen. Disse medlemmer mener det er riktig at forbudet gjøres mindre inngripende ved at bestemmelsene om unntak mykes opp.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra F, er motstander av å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak, men vil subsidiært stemme for unntakene som foreslås i saken.

Votering:

Byrådets innstilling, punkt 1, ble vedtatt mot 1 stemme (F).

Byrådets innstilling, punktene 2 - 5, ble enstemmig vedtatt.

Byrådets innstilling:

Byutviklingsutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, forlengelse og endring av følgende midlertidige forbud mot tiltak frem til 31. desember 2026:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 6. juni 2023 for småhuseiendommer i Oslos ytre by («hovedforbudet» som gjelder ca. 28 000 eiendommer)
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieieendommer» i småhusplanen

- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni 2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28. november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C

Vedtaket innebærer forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planarbeidet, herunder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Forbudet omfatter alle former for bilparkering under terreng, også bilheiser, og felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng samt graving og plassering av tiltak i slike trærers rotsoner. Utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag gjelder forbudet også fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder.

Følgende unntak gjelder:

1. Tiltak som ikke medfører at tomten får en %-BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i det som i plankartet for S-4220 er betegnet som A- og B- områder, er unntatt hvis:
 - a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
 - b. tiltaket ikke innebærer
 - i. parkering under terreng, inkl. bilheiser,
 - ii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over, terreng og/eller graving og plassering av tiltak i slike trærers rotsoner, eller
 - iii. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i nr. 3 nedenfor er oppfylt.

2. På tomter som har høyere %-BYA enn 22 %, eller 16 % i A- og B-områder, er tiltak som ikke øker %-BYA unntatt hvis:
 - a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
 - b. tiltaket ikke innebærer
 - i. bilparkering under terreng, inkl. bilheiser,

- ii. omdisponering** av % -BYA på tomten,
- iii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng, samt graving og plassering av tiltak i slike trærers rotsoner, eller
- iv. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i punkt 3 nedenfor er oppfylt.

3. Endring av antall boenheter ved oppføring, oppdeling eller sammenslåing er unntatt hvis:

- a. vilkårene i unntaksbestemmelse 1 eller 2 over er oppfylt,
- b. tiltaket gjelder en enebolig (én hovedboenhet***), tomannsbolig (to hovedboenheter), tremannsbolig (tre hovedboenheter) eller firemannsbolig (fire hovedboenheter) med inntil én sekundærleilighet per hovedboenhet, og
- c. tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet for eneboliger og minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

Sekundærleilighet kan kun etableres dersom hovedboenheten ikke har eksisterende sekundærleilighet. Eventuell sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenhet, ha et bruksareal (BRA) på maksimalt 55 m² og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA.

4. Endring av grunneiendom og arealoverføring med videre (alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) er unntatt hvis

- a. tomtene ikke får en høyere % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i A- og B- områder i plankartet for S-4220, og
- b. tomtestørrelsen for eneboliger er minimum 600 m² per hovedboenhet, eller minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

*Terrenginngrep:

Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrep.

Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Ved utregning av andel terrenginngrep omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra 6. juni 2023, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

**Omdisponering:

Omdisponering innebærer at man omfordeler allerede godkjent utnyttelsesgrad. Eksempelvis ved at man river et tilbygg og bygger et nytt med samme fotavtrykk et annet sted på tomten. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng anses som omdisponering.

*** Hovedboenhet:

En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke oppfyller de tre vilkårene for sekundærleilighet i punkt 3, regnes som hovedboenheter.

Vedtaket gjelder for eiendommene som er omfattet av S-4220 og som fremgår av vedlagte eiendomslistene av hhv. 31. mars 2026 og 8. april 2026.

Sammendrag:

Byrådet foreslår 7 måneders forlengelse av de midlertidige forbudene mot tiltak i Oslos småhusområder som utløper den 1. juni 2026.

Behovet for forlengelse skyldes at Kommunal- og distriktsdepartementet i innsigelsesbehandlingen i oktober 2025 besluttet å ikke godkjenne småhusplanen bystyret behandlet i september 2023 (S-5190). Innsigelsen til planen ble fremmet av NVE.

Det jobbes nå med å gjøre nødvendige endringer i planen i tråd med statlige føringer. Det er imidlertid ikke mulig å få ny rettskraftig plan på plass innen gjeldende MFTer utløper. Målet er å få en revidert, rettskraftig plan på plass innen årets utløp.

Hensikten med forlengelsen er for øvrig den samme som hensikten bak forbudet da dette først ble nedlagt i 1. juni 2022; nemlig å sikre at byggeaktivitet i småhusområdene etter gjeldende reguleringsplan ikke fører til ytterligere tap av de verdier knyttet til vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter som ny plan skal ivareta.

For å gjøre forbudene mindre inngripende foreslår byrådet at det i forbindelse med forlengelsen gjøres oppmykninger i bestemmelsene om unntak fra forbudene, slik at man i forbudsperioden i størst mulig grad får gjennomført tiltak som også ville vært tillatt under ny plan.

Saken gjelder:

Bakgrunn og planstatus

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 at når kommunen «finner [...] at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av

eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.» Etter pbl. § 13-2 bortfaller forbudet dersom planspørsmålet ikke er endelig avgjort innen 4 år, men forbudet kan i medhold av pbl. § 13-3 i særlige tilfeller forlenges. En forlengelse må i fall vedtas innen forbudets utløp; her 1. juni 2026.

Gjeldende småhusplan, S-4220, ble vedtatt i 2006 og senere revidert i 2013. I 2021 ba byrådet Plan- og bygningsetaten (PBE) om å utarbeide en ny småhusplan. Som ledd i arbeidet vedtok PBE den 1. juni 2022 et midlertidig forbud mot tiltak for eiendommer omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220). Hensikten med det midlertidige forbudet var å sikre småhusområdenes kvaliteter i perioden hvor man jobbet frem en ny småhusplan som skulle ivareta disse kvalitetene på en bedre måte enn tidligere.

Etaten vedtok et nytt forbud den 6. juni 2023 etter en politisk initiert opphevelse av vedtaket, og en påfølgende amnestiperiode på åtte uker, der det ble åpnet for å sende inn byggesøknader som ville bli behandlet etter den gjeldende reguleringsplanen. Forbudet av 6. juni 2023 er fortsatt gjeldende, men løper ut den 1. juni 2026.

Bystyret vedtok den 27. september 2023 med bredt flertall en ny reguleringsplan for småhusområdene (S-5190). Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde fremmet innsigelse til planen fordi de anså flom og skred som mangelfullt utredet. Bystyrets vedtak var derfor avhengig av godkjenning av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for å få rettsvirkning.

Den 14. oktober 2025 vedtok KDD å ikke godkjenne planen. Planen er derfor ikke rettskraftig, og planspørsmålet er heller ikke «endelig avgjort».

Å utarbeide en revidert plan som ivaretar føringene fra statlige myndigheter vil ta tid, og lar seg ikke gjøre innen gjeldende forbud utløper 1. juni 2026. For å ivareta hensikten med reguleringsplanen er det derfor nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak.

Varsel om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak («hovedforbudet»)

Det midlertidige forbudet mot tiltak av 6. juni 2023 omfatter ca. 28 000 eiendommer. Berørte grunneiere og naboer ble varslet om mulig forlengelse av dette forbudet i brev fra Plan- og bygningsetaten av 29. januar 2026. Fristen for uttalelser til varselet ble satt til tre uker fra mottak av brevet. Varselet gjelder en forlengelse av forbudet med 7 måneder, frem til 31. desember 2026.

Særlig om 537 «amnestieiendommer»

I tillegg til varselet om forlengelse av «hovedforbudet» nevnt over, er det utsendt egne

varsler om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak også til 537 eiendommer som pga. forhold knyttet til amnestiperioden ikke har vært omfattet at det samme midlertidige forbudet mot tiltak som generelt gjelder i småhusområdene.

Nevnte eiendommer har dels hatt individuelle forbud mot tiltak, dels fått midlertidig forbud mot tiltak nedlagt ved vedtak av Plan- og bygningsetaten av 7. april 2026. Det gjelder totalt 10 vedtak, som kun adskiller seg fra hverandre ved at de angår ulike eiendommer; for øvrig er de likelydende:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieiendommer» i småhusplanen
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni 2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28. november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C.

PBE har vurdert at de midlertidige forbudene mot tiltak på «amnestieiendommene» ikke kan gis utløpsdato som er senere enn utløpsdatoen for det opprinnelige forbudet mot tiltak som ble nedlagt 1. juni 2022, da dette vurderes å være i strid med bestemmelsen i pbl. § 13-2. For å ivareta ønsket om likebehandling av eiendommene innenfor småhusområdet er det derfor nødvendig å forlenge de midlertidige forbudene mot tiltak også for disse eiendommene. Hensynet bak forbudene og deres varighet er for øvrig de samme som for det generelle forbudet.

De 537 eiendommene ble varslet om forlengelse ved brev av 6. mars 26, 9. mars 2026 og 11. mars 2026. Frist for uttalelse ble satt til tre uker.

Bemerkninger til forslaget om forlengelse av forbudene

PBE har mottatt 40 skriftlige henvendelser til varselet datert 29. januar 2026. Blant disse er tolv stk. rene spørsmål som er besvart direkte. Fem uttalelser er å anse som merknader til innhold i reguleringsplanen, og derfor ikke relevante for saken om forlengelse av MFT. Disse uttalelsene er følgelig ikke oppsummert og behandlet her, men inngår i samledokumentet med originale uttalelser (vedlegg 5). 23 av uttalelsene omfatter merknader til forslaget om forlengelse av forbudet, og disse er oppsummert her.

Bane NOR har ingen merknader til varselet.

Nabolagsgruppen Høyenhall, Magnefaret borettslag og Manglerud borettslag støtter forlengelsen av MFT, uttaler at klimaendringene gjør at ROS-analyse laget på plannivå og med kommunen som ansvarlig er viktig. De er uenige i unntakene om å redusere tomtestørrelsen fra 450 til 400 m², og å øke andelen terrenginngrep fra 40 til 50 %.

Haakon Blakstad ber om at unntakene fra MFT åpner for plassering av garasjer som legges delvis under bakken i skrått terreng, på samme måte som unntakene for basseng og kjellertrapper.

Ingrid Kvålen ber om at unntakene fra MFT åpner for etablering av drivhus, slik det er foreslått i ny plan.

Jardar Dokka klager på forlengelsen av MFT, og ser det som uakseptabelt at PBEs inkompetanse og manglende utredning av flom og skredfare har medført behov for forlengelsen. Han mener at PBE motvirker bygging av nye boliger og gir pålegg som medfører store økninger i byggekostnader. Fredningen av store trær bør fjernes, siden det fører til at mange gamle trær skaper fare for liv og bygninger.

Joachim Kristiansen ber om at de gjøres oppmykninger for arealoverføring mellom naboeiendommer.

Gunnfrid Øierud mener forlengelse av MFT kombinert med flere unntak er klokt, og at det er viktig at det ikke åpnes for praksis i strid med planen som ble politisk vedtatt.

Bjørn Erik Dørstad i Eir Eiendom viser til at det er brukt ulik formulering om boligtyper i unntakspunktet om redusert krav til tomtestørrelse, fra 450 til 400 m², og ber om at samme ordlyd brukes slik at man unngår uklarheter.

H. Moen ønsker at bruksendring av eksisterende garasje tas inn som unntak fra det midlertidige forbudet, uten krav om parkering, slik det vil bli med ny småhusplan som viser til ny parkeringsnorm.

Oda Havstein peker på at de kan doble størrelsen på sin tomannsbolig innenfor fastsatt utnyttelsesgrad, men at de ikke kan lage flere boenheter (unntatt sekundærbolig). Hun spør om politikerne ønsker at en ny plan skal regulere bruken av deres tomt på denne måten.

Robert Kratochvil mener det er avgjørende at unntakene gir tydelighet og likebehandling, og tiltak som ikke vanskeliggjør planarbeidet må kunne gjennomføres. Kraftig fortetting bør tillates så lenge det ikke vanskeliggjør planarbeidet, og utnyttelsesgraden bør være minimum 24 %-BRA. Han ønsker at underjordiske anlegg tas

inn som unntak, og har innspill til tiltak som ikke bør inngå i bygningens fotavtrykk.

Aud-Sølvi Botn støtter forlengelsen av forbudet, og sier skjerming av småhusområdene gjør Oslo til en bedre by å bo i.

Rolf Bjerke Larsen ber om at det tas inn en generell formulering om tiltak som samsvarer med formålet og ikke vanskeliggjør planarbeidet bør unntas fra forbudet.

Mai Britt Knoph og Kjell-Inge Johansen mener skjerming mot ytterligere fortetting og sterkere vern av grønne verdier er viktig, og at dette har gått feil vei i deres nærområde siden bystyrets vedtak av planen i 2023. Forbudet må forlenges til endelig forbud fastsettes, og arbeidet med å håndtere krav ift. flom og skred må fremskyndes. De er mot de foreslåtte unntakene fra midlertidig og endelig forbud, og mener flere takterrasser må forbys umiddelbart. De tror ikke konkret vurdering i enkeltsaker kan sikre ivaretagelse planens mål.

Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter ber om at kommunen ikke forlenger det midlertidige forbudet, men at det oppheves slik at gjeldende plan opprettholdes fram til ny plan er vedtatt. De mener prosessen med småhusplanen er uforutsigbar, med endring av rammebetingelser underveis, at det gir store konsekvenser for berørt næringsliv og innbyggere som må bære kostnadene, og at mål om økt boligbygging ikke nås. De ber videre om en tydelig avklaring av hva som skjer dersom ny plan ikke er rettskraftig ved utgangen av året, og hvordan man skal sikre seg mot ytterligere forlengelser. En stresset situasjon med hastverksarbeid er det siste man trenger, og de ser det som lite sannsynlig at planen er rettskraftig innen utgangen av 2026 uten at det underbygges med en realistisk framdriftsplan.

Birgit Skarstein ber om at unntaksbestemmelsene muliggjør tiltak for tilgjengelighet, universell utforming og muligheten for å leve et selvstendig familieliv i egen bolig. Slike tiltak er grunnleggende, og bør ikke hindres av midlertidige planrestriksjoner. Tiltakene krever i mange tilfeller behov for utvidelse av bygningens grunnflate.

Victoria og Hallvard Skullerud mener høringsfristen for varsel om forlengelse av MFT er for kort. De uttaler videre at forlengelsen setter grunneiernes eiendomsrett til side, og at mulighet for å etablere nye boenheter vil bidra til å sikre en variert befolkning, der også innbyggere uten høy inntekt kan bo. De viser at til at noen utbyggingsprosjekter er gjennomført i forbudsperioden, og mistenker at prosessene kan være preget av vennetjenester og forbindelser. Foreslår at man går bort fra forbudet, og heller stiller strenge estetiske krav til utbygging.

BOVG Bygg og Våtrom AS spør om det vil være adgang til å søke om påbygg på eneboliger selv om MFT forlenges.

Camilla Idsøe foreslår et nytt unntak, slik at mindre, eksisterende tiltak som er oppført i samsvar med regelverk på byggetidspunktet tillates, selv om de ikke ble omsøkt før de ble etablert.

Kristin Nord er redd det er påtenkt en mur i skråningen på hennes eiendom, antagelig i forbindelse med mulig utvidelse av tilgrensende kommunal vei. Hun viser til at støttemurer nevnes som tiltak som kan unntas fra det midlertidige forbudet, og gjør det klart at hun ikke vil ha en støttemur inn på sin eiendom. Den originale uttalelsen inngår ikke i samledokumentet, siden PBE har unntatt den fra publisering på grunn av private forhold. Uttalelsen kan ettersendes ved behov.

Tømrerpartner AS mener det er grunn til å tro at en forlengelse av forbudet vil bli langvarig, og at konsekvensene av forbudet er betydelige, både for byggevirkosomheter, lærlinger og barnefamilier som ønsker bolig i Oslo. Hvis det forlenges er det avgjørende med tydelige og praktiserbare unntak, og at tiltak som ville vært godkjent etter planen vedtatt i 2023 bør tillates selv om planen ikke er endelig godkjent. De støtter forslagene til endring av unntaket som framgår av varselbrevet, og mener at det i tillegg bør gis unntak for etterisolering av eksisterende boliger. De har konkrete forslag til tiltak som kan avbøte konsekvensene, som tydelig kommunikasjon, forutsigbar praksis, liste over unntak, kortere tidsfrist for behandling av søknader om unntak og et dialogforum med bransjen

Andre Falchenberg, Location Gruppen, uttaler at det er svært uvanlig at man har strengere forbud enn foreslått plan. Både i gjeldende og ny plan tillater man felling av trær hvis man ikke har en annen plassering for ny bebyggelse. De ser også at byrådet har foreslått å legge det til unntaket om felling av trær. De ser det videre som overraskende at kommunen mener det er grunnlag for forlengelse. Det er ingen krav PBE har møtt hos overordnet myndighet, som etaten stiller til alle tiltakshavere i private reguleringer. Det at situasjonen blir bedre ift. ROS, gjør ikke at lovkravet om utredning kan settes til side.

Pieter Paul Furnée, Boxs Arkitektstudio viser til at gjeldende småhusplanen skal legge de «til enhver tid gjeldende parkeringsnormer» til grunn, og mener at unntakene fra det midlertidige forbudet bør utformes slik at den nye parkeringsnormen vedtatt i 2022 benyttes for nye tiltak. Alternativt ber de om at det gjøres unntak slik at det blir fritak fra krav om biloppstillingsplasser for sekundærleiligheter.

Til varslene knyttet til de 537 «amnestieieendommene» har PBE mottatt 12 skriftlige henvendelser. Blant disse er 7 rene spørsmål som er svart ut av etaten direkte og 4 er å anse som merknader til at man valgte å nedlegge MFT i utgangspunktet. Nevnte henvendelser er derfor ikke oppsummert og kommentert her. I den siste av de 12

henvendelsene, sendt av Per Kristian Spone og Catharina Ekerum, bemerker disse at prosessen med småhusplanen har vært en utfordring for boligeiere i småhusplanen i 4 år, at det er særdeles uheldig for de som ønsker å gjøre endringer på eget hjem eller gitte rammetillatelser, og at unntakene i forlenget forbud bør åpne opp for uvesentlige fasadeendringer som f.eks. nye vinduer, uvesentlige terrengendringer på maks 0,5 meter inntil 50 % av tomtens størrelse, endringer hvor fotavtrykket ikke endres og konvertering av garasjer til boligareal. Etaten har i sin kommentar til henvendelsen bl.a. påpekt at de etterlyste unntakene allerede finnes i gjeldende MFT.

Kommentarer til bemerkninger

Flere av innsenderne har innspill til endringer eller tillegg i de foreslåtte unntakene fra det midlertidige forbudet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at følgende endringer tas inn i oversikten over nye unntak:

- Endring av grunneiendom og arealoverføring
- Ordlyden om boligtyper som omfattes av redusert tomtestørrelse endres i samsvar med ordlyd i de politisk vedtatte bestemmelsene.

PBE vil innføre enkelte praksisendringer knyttet til søknader om samtykke til gjennomføring etter plan- og bygningsloven § 13-1 for å følge opp følgende punkter fra innspillene:

- Nødvendig tilgjengelighetstilpasning av inngangsparti for tilgang til boligens hovedetasje, for eksempel etablering av rullestolrampe.
- Etterisolering opp til krav i TEK17.

Noen av uttalelsene gjelder ønsker om at unntak fjernes, slik at man får et sterkere vern av de grønne verdiene. Plan- og bygningsetaten viser til at målsetningen er at unntakene i størst mulig grad skal samsvare med innholdet i bystyrets vedtak av revidert småhusplan den 27. september 2023. Bestemmelsene som innsenderne ønsker fjernet, er i samsvar med bystyrevedtaket, og de anbefales derfor opprettholdt.

Flere av ønskene om nye eller utvidede unntak anbefales ikke tatt til følge. Det gjelder følgende:

- Unntak for garasjer eller parkering som legges helt eller delvis under terreng; PBE fraråder dette fordi det ikke er i samsvar med bystyrets vedtak av revidert reguleringsplan.
- Mulighet for å sette opp drivhus; PBE fraråder dette fordi drivhus, som iht. bystyrets vedtak pkt. 3.3 (5) kan komme i tillegg til maks. %-BYA, senere vil kunne omdisponeres

til andre byggetiltak og dermed gi høyere utnyttelse enn det som er intensjonen i planen.

- Utvidelse av muligheten til å fjerne større trær; PBE anbefaler at muligheten for felling av trær avgrenses til de situasjonene hvor felling av trær også ville vært tillatt iht. bestemmelsene i revidert reguleringsplan.
- Muligheten for bruksendring av eksisterende garasje uten krav om parkering; For at PBE skal kunne gi tillatelse til tiltak under MFT, må tiltaket være i samsvar både med unntakene i MFT, og i samsvar med gjeldende reguleringsplan; S-4220. S-4220 har krav om parkering iht. parkeringsnormen som gjaldt da planen ble vedtatt. Man kan derfor ikke åpne for en annen norm i MFT.
- Generell bestemmelse om at unntak for tiltak som samsvarer med formålet; Det følger allerede av loven at kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Å gi et forhåndssamtykke til dette generelt, uten at kommunen gjør en konkret skjønnsutøvelse, anbefales ikke fordi den type åpne og generelle formuleringer gir stort rom for skjønn, noe som kan gi lav grad av forutsigbarhet og ensartethet hvis vurderingene skal overlates til hver enkelt.
- Unntak for mindre tiltak som var i samsvar med regelverk på byggetidspunktet, men som ikke var omsøkt; PBE fraråder dette med henvisning til at kommunen etter plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Selv om man etter en konkret vurdering kan avstå fra å forfølge overtredelser av «mindre betydning», så kan man ikke fatte generelt vedtak i en MFT-sak om å gjøre dette i alle saker om mindre tiltak.
- Unntak for tiltak som terrasser, balkonger og utkraging, eller at de unntas ved beregning av BYA; PBE viser til at ordinære regler for beregning av BYA legges til grunn for planen, og anbefaler ikke unntak fra dette.
- Ny parkeringsnorm som grunnlag for beregning av parkering: Kommunal- og distriktsdepartementet har i en tolkningsuttalelse fra 2024 avklart at det er parkeringsnormen fra 2002 som må legges til grunn. Ny parkeringsnorm kan først gjøres gjeldende for småhusplanen gjennom en ny og rettskraftig plan.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Hensikten med å vedta det midlertidige forbudet mot tiltak var å sikre at videre utbygging etter gjeldende reguleringsplan ikke skulle føre til ytterligere tap av verdier knyttet til vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter. Som følge av at KDD i oktober 2025 vedtok å ta NVEs innsigelse til følge og ikke godkjenne reguleringsplanen, har Oslo kommune behov for mer tid for å få sikret småhusområdenes verdier gjennom en ny reguleringsplan, og å oppnå en rettskraftig plan i tråd med statlige føringer.

Dette arbeidet er omfattende, og det vil være nødvendig med nytt offentlig ettersyn og

ny bystyrebehandling av planforslaget. Det vil derfor ikke være mulig å få vedtatt en ny reguleringsplan før det midlertidige forbudet løper ut den 1. juni 2026. Når forbudet utløper, vil kommunen være forpliktet til å behandle byggesøknader etter gjeldende plan (S-4220). Erfaringer fra amnestiperioden i 2022 tilsier at det vil kunne komme et stort antall søknader på kort tid, og byggetillatelser som er i tråd med den gjeldende planen vil kunne bidra til å undergrave bystyrets målsettinger for utviklingen av småhusområdene.

Av hensyn til den politisk ønskede utviklingen er det derfor nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak. Videre mener PBE at denne saken representerer et særlig tilfelle, slik at det etter plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd er anledning til fristforlengelse. PBE viser i den sammenheng til at saken har ligget til innsigelsesbehandling hos statlige myndigheter i ca. to år, og at fremdrift i saken har vært utenfor kommunens kontroll i denne perioden. Når kommunen nå er kjent med utfallet av innsigelsessaken, har det videre planarbeidet høy prioritet for å få på plass en ny og rettskraftig reguleringsplan så fort som mulig slik at det midlertidige forbudet mot tiltak kan falle bort.

I varslingsbrevet om den mulige forlengelsen ble det opplyst om at byrådet ønsker å myke opp unntaksbestemmelsene i en eventuell forlengelse, slik at forbudet blir mindre inngripende og mer i samsvar med planvedtaket av september 2023. PBE foreslår endringer i unntaksbestemmelsene som er i samsvar med bystyrets vedtak, og som ikke vurderes å vanskeliggjøre videre planarbeid ved å tillate mer enn det ny plan legger opp til.

Når det gjelder innspill til endringer i unntakene, er enkelte av disse tatt til følge og innarbeidet i unntakspunktene som er foreslått for politisk vedtak. Med de unntakspunktene som er foreslått, vil det bli mulig å bygge mer. Det vil også bli lettere å videreutvikle egen bolig. Eksempler på tiltak som det vil bli mulig å gjennomføre så lenge de er i tråd med de foreslåtte unntaksbestemmelsene er:

- Nye boliger (opp til firemannsbolig med sekundærenheter)
- Nye boenheter, eller sekundærenheter (også oppdelinger av eksisterende boliger)
- Bruksendringer, f.eks. endring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
- Fasadeendringer
- Oppdelinger og sammenslåinger
- Tilbygg, påbygg og vedlikehold
- Mindre tiltak utendørs, f.eks. støttemurer, boder osv.
- Arealoverføringer

I tillegg vil PBE innføre enkelte praksisendringer knyttet til søknader om samtykke til gjennomføring etter plan- og bygningsloven § 13-1. På bakgrunn av en konkret vurdering i den enkelte sak, vil PBE normalt gi samtykke til:

- Felling av store trær i de tilfeller der det ikke er fysisk mulig å oppnå bebygd areal på 18 %-BYA (16 % i A- og B-områder) ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering.
- Oppføring av enebolig som erstatter eksisterende bolig uavhengig av krav til tomtestørrelse
- Kjellertrapper og svømmebasseng
- Enkelte tilgjengelighetstilpasninger ved funksjonsnedsettelse
- Etterisolering

Ved å myke opp unntakene og endre praksis ved vurdering av samtykke til gjennomføring i tråd med punktene over, mener PBE at en forlengelse av forbudet vil være relativt lite inngripende ovenfor grunneierne. I all hovedsak vil det være mulig å utvikle eiendommene i tråd med det som er politisk ønsket for fremtiden i småhusområdene. Videre mener PBE at en forlengelse med de unntak det nå legges opp til i liten grad vil bidra til å begrense byggeaktiviteten i småhusområdene. I denne sammenheng vil etaten følge opp innspill om at kommunen i større grad må kommunisere tydelig hva som vil være tillatt i den videre forbudsperioden når et eventuelt vedtak om forlengelse skal meddeles innbyggerne.

PBE anbefaler en forlengelse av det midlertidige forbudet frem til 31. desember 2026. Det vil ikke kunne foreligge en ny og rettskraftig plan før det gjeldende forbudet utløper. Det er grunn til å tro at det kan komme inn et stort antall søknader som kommunen plikter å behandle etter den gjeldende småhusplanen (S-4220) etter forbudets utløp. Den gjeldende småhusplanens føringer er ikke i tråd med den politisk ønskede utviklingen i småhusområdene. Et stort antall byggesaker som får tillatelser etter denne planen vil derfor kunne bidra til betydelig forringelse av de kvalitetene som den nye reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. En forlengelse av forbudet er derfor nødvendig for å kunne sikre disse verdiene for fremtiden.

Videre anbefaler PBE at det i vedtaket innarbeides ytterligere unntaksbestemmelser fra forbudet slik at det i forbudsperioden vil være mulig å få byggetillatelser som langt på vei er i tråd med det som vil være tillatt etter ny reguleringsplan. Med mer lempelige unntak vil en forlengelse av forbudet være relativt lite inngripende for grunneierne, og forbudet vil ikke i vesentlig grad være til hinder for byggeaktivitet og utvikling i småhusområdene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det i denne saken foreligger helt spesielle grunner som medfører at denne saken er et slikt særlig tilfelle som gir grunnlag for utvidet frist.

Byrådet bemerker

Byrådet tilslutter seg etatens vurderinger og konklusjon. Å forlenge forbudet er ikke ønskelig, men anses likevel som nødvendig. Alternativet til å forlenge forbudet er en betydelig risiko for at det ved gjeldende MFTs utløpsdato blir en tilsvarende omfattende pågang av byggesaker som man opplevde under amnestiperioden i 2023. Det er klart uheldig om kommunen i påvente av at ny plan blir rettskraftig må gi tillatelser til tiltak som i sum kan bidra til vesentlig svekkelse av de kvalitetene ved dagens småhusområder som man ved ny plan ønsker å ivareta. Ved at unntaksbestemmelsene myknes opp slik at det langt på vei blir mulig til å gjennomføre de samme tiltakene under MFT som man også ville fått tillatelse til under ny plan, anser byrådet at et fortsatt forbud vil være forholdsvis lite inngripende og samtidig gi bedre forutsigbarhet for innbyggerne enn om man i en mellomperiode skulle gå tilbake til å gi tillatelser iht. S-4220.

Byrådet mener den foreslåtte forlengelsen på syv måneder innebærer en akseptabel avveining mellom behovet for tid til å utarbeide nytt planforslag og ønsket om å forlenge forbudet i så kort tid som mulig.

Byrådets anbefaling er etter dette at det nedlagte forbudet forlenges med 7 måneder.

Vedtakskompetanse

Etter plan- og bygningsloven § 13-3 kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen for nedlagte midlertidig forbud mot tiltak. Vedtak må treffes innen fristens utløp, her innen 1. juni 2026.

Bystyret traff i møte 17. juni 2009, sak 201, vedtak om å tildele byutviklingskomiteen (nå byutviklingsutvalget) som fast utvalg, jf. kommuneloven § 5-3 tredje ledd (tidligere § 10 nr. 2), kommunens myndighet i henhold til plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, om fristforlengelse av midlertidig forbud.

Vedlegg:

- Byrådssak 74 av 16.04.2026 - Småhusområder i Oslos ytre by - Forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak
- 74 1. PBEs saksfremstilling - hovedforbudet
- 74 2. Eiendomsliste - Hovedforbudet - 31 03 2026
- 74 3. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak (hovedforbudet) datert 06.06.2023
- 74 4. Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak (hovedforbudet) datert 29.01.2026
- 74 5. Oppsummering av uttalelser til varsel om forlengelse av hovedforbudet_2c med PBEs kommentarer
- 74 6. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak datert 01.06.2022
- 74 7. Samledokument uttalelser til varsel om forlengelse av hovedforbudet

Vedlegg:

- 74 8. PBEs saksfremstilling om forlengelse av MFTer på amnestieieendommene
- 74 9. Eiendomsliste - Amnestieieendommene - 08 04 2026
- 74 10. Samledokument Varsler om forlengelse av MFTer på amnestieieendommene
- 74 11. Samledokument - De 10 MFT-vedtakene på amnestieieendommene
- 74 12. Samledokument uttalelser til varsel om forlengelse av MFTer på amnestieieendommene

Nye vedlegg:

Notat 492/2026 - Spørsmål om utviklingsområder - Svar på spørsmål 172/2026 fra Herman Søndena (MDG)