

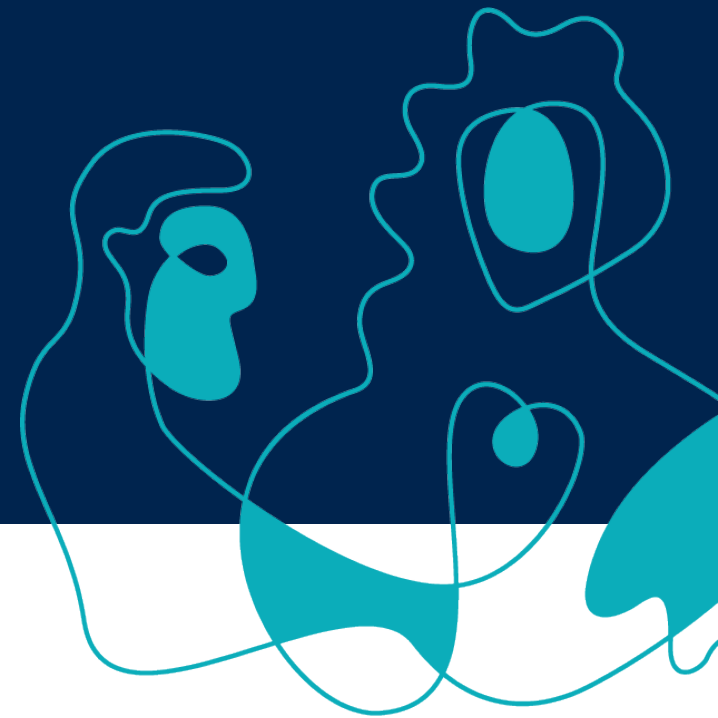
Eldre reguleringsplaner og noen sakstyper fra vår praksis

Landskonferansen i plan- og bygningsrett.
Trondheim 10.11.2021.

Jacob A. Søreide, juridisk avdeling



Statsforvalteren i Oslo og Viken





Tema

- Generelt om plantolkning og eldre reguleringsplaner
- Noen særlige planrelaterte problemstillinger
 - Utdaterte eller sovende planbestemmelser
 - Eldre bebyggelsesplaner
 - Ulovlighetsoppfølging i Oslofjorden
 - Hyblifisering og boenheter



Planer gjelder til de endres eller oppheves

Eksempel:

Ulvøyaplanen vedtatt 1936. Lagt til grunn i dom fra LB 2020.

Omsøkt bolig var i strid med følgende bestemmelser. Vilkårene for dispensasjon var ikke oppfylt.

§ 5 første om bebyggelsesstruktur:

«Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser».

§ 6 om tiltakets størrelse:

«Våningshusenes størrelse må ikke overstige en tiendel av tomtens størrelse. [...]. Våningshusets grunnflate skal i alminnelighet ikke overstige 150 m²».



Legalitetsprinsippet

Utgangspunkt: tillatelse dersom tiltaket er i samsvar med regelverket, jf. pbl. § 21-4

→ Avslag krever hjemmel. Et visst klarhetskrav til avslagshjemmelen.

SOMB 2012/1175:

«Selv om et slikt krav ikke på samme måte er lov- eller forskriftsfestet for planbestemmelser, tilsier legalitetsprinsippet at innhold og rettsvirkninger også for slike bestemmelser bør fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle inngrep i borgernes rettsstilling.»



Generelle prinsipper for plantolkning

Objektiv ordlydsfortolkning

Forutberegnelighet, demokratihensyn

Praksis

SOMB 2012/956:

«I lys av den uklare ordlyden, bør kommunens praksis tillegges avgjørende vekt.»



Utdaterte eller sovende planbestemmelser

Planbestemmelser gjelder til de blir endret eller opphevet

SOMB 2019/589:

«...dersom en plan eller planbestemmelse ikke lenger er i samsvar med kommunens ønske, for eksempel fordi området skal fortettes, bør kommunen endre planen fremfor å dispensere.»



Bebyggelsesplaner

- Hva er bebyggelsesplaner?
- Plantype som ble innført ved lovendring i 1983. Kan til dels minne om detaljregulering.
- Begrepet bebyggelsesplaner ble før 1983 brukt i ulike sammenhenger.



Bilde: OBOS



Bebyggelsesplaner fra før 1983

- Begrepet «bebyggelsesplaner» ble brukt i ulike sammenhenger. Både ikke-bindende illustrasjonsplaner og hjelpedokumenter som ble sendt i forbindelse med byggesøknaden, og planer som utdypet grovmaskede reguleringsplaner.
- KMD har uttalt at bebyggelsesplaner fra før 1983 ikke er bindende og omtalt dem som hjelpedokumenter.
- I litteraturen og i rettspraksis har bebyggelsesplaner fra før 1983 blitt ansett som bindende under visse forutsetninger.



Bilde: OBOS

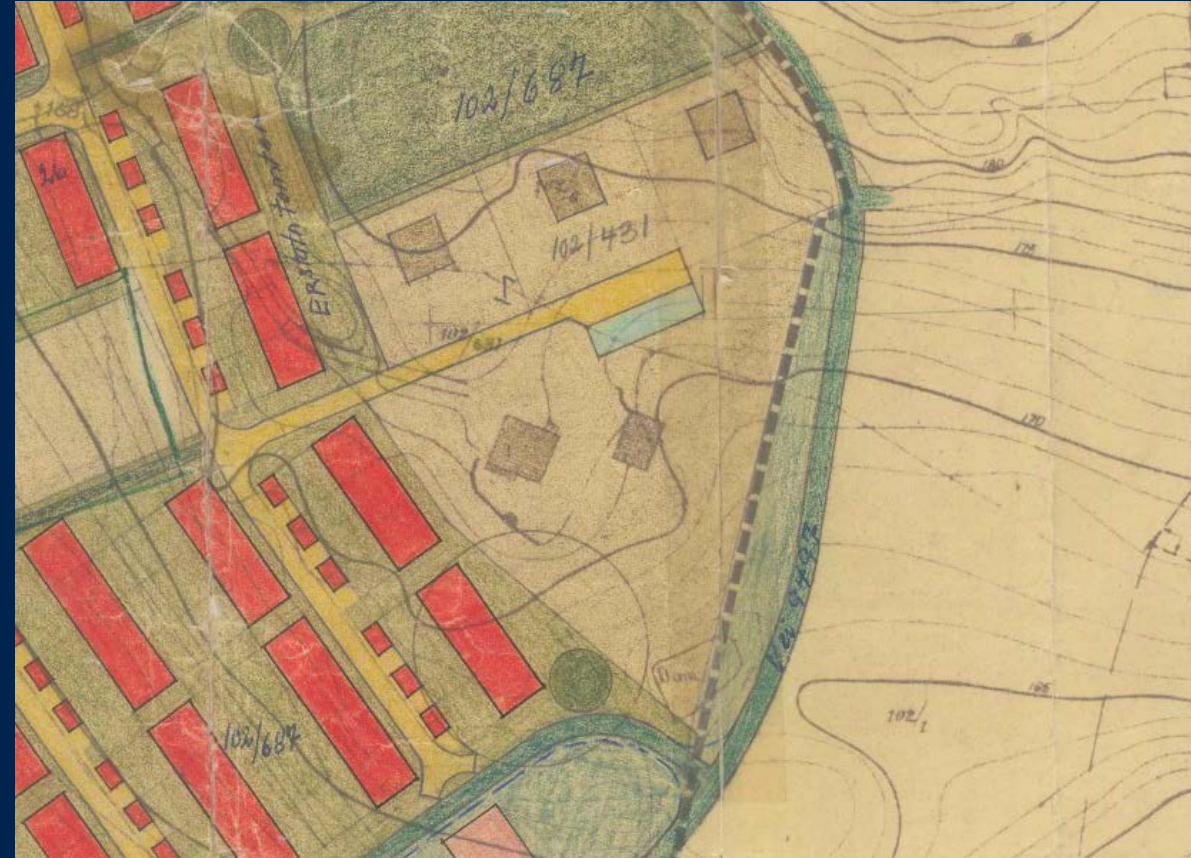


Statsforvalteren i Oslo og Viken



Bebyggelsesplaner fra før 1983

- Noen eksempler fra vår praksis
- Konklusjon:
Usikkerhet knyttet til disse planene. Planene må vurderes i det enkelte tilfellet.



Kommuneplanbestemmelser om bebyggelsesplaners betydning

- Kommuneplan i Bærum kommune § 2.2 d):
«For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg. har en kommuneplanbestemmelse som sier at inntegnet hus-symbol i bebyggelsesplaner skal forstås som byggegrenser.»
- Statsforvalteren har flere klagesaker vedrørende bestemmelsen, og har bedt Kommunal- og moderniseringsdepartementet om en tolkningsuttalelse.



Statsforvalteren i Oslo og Viken





Ulovlighetsoppfølging i Oslofjorden

- Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har de siste årene ulovlighetsoppfulgt en rekke tiltak tilknyttet hytter på Laholmen, Nakolmen og Lindøya. Mange av tiltakene er svært gamle.
- Statsforvalteren har behandlet en rekke klagesaker i forbindelse med kommunens ulovlighetsoppfølging.
- Kommunens ulovlighetsoppfølging er omtalt av flere aviser, blant annet Aftenposten, Dagens Næringsliv, E24 og Nettavisen.
- Rettssak mellom en hytteeier og Oslo kommune ble gjennomført første uken i november.

(Hytta på bildet er ikke krevd fjernet.)



Ulovlighetsoppfølging i Oslofjorden

Reguleringsplan på øyene.

- Tidligere gjeldende plan: Reguleringsplan for Nakholmen, Bleikøya og Lindøya. Vedtatt 27.08.1976.
- Någjeldende plan: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bleikøya, Lindøya og Nakholmen. Vedtatt 04.04.2018.
- I mange av sakene er det vist til «[r]eglement for Bleikøya, Lindøya og Nakholmen datert 29.12.93.»





“Reglement for Bleikøya, Lindøya og Nakholmen (...)”

I mange klagesaker er det anført at tiltak er gjennomført i henhold til nevnte regelverk i god tro og i tråd med etablert praksis.

Statsforvalteren har lagt til grunn at:

- Reglementet ikke har status som forskrift eller vedtekt.
- Reglementet må forsås som retningslinjer for saksbehandlingsprosedyren ved gjennomføring av ulike tiltak. Dette for å unngå unødig saksbehandling i kommune.
- Nevnte regelverk eller anført praksis tilsidesetter ikke reguleringsplan og byggeforbudet i strandsonen.

§ 1 første led: “Dette reglementet er en del av festekontrakten mellom Statsbygg og hytteeierne”.

§ 2 andre setning: “Av velforeningene er det opprettet byggekomitéer for å bistå hytteeierne, samt påse at reglementet blir fullt i byggesaker”.

§ 3: “Hytteeier må sende søknad til byggekomiteen for alle utvendige byggearbeider. Mindre arbeider, herunder panel/ vindusutskiftning, m.m., piper, støttemurer, brygger, terrasser m.m. avgjøres av byggekomiteen direkte. (...)”.

§ 15: Dette reglement er utarbeidet ved et samarbeid mellom Statsbygg, Velforeningene på øyene, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten og godkjent av disse som retningslinjer for de respektive instansers saksbehandling

Oslo kommune vil fjerne partytelt, plattinger og boder. Nå slår hytteeierne tilbake - og saksøker kommunen

En 27 år gammel hytteplatting står i spissen for domstolsoppgjøret mellom Oslo kommune og hytteeiere på Lindøya, Nakholmen og Bleikøya.

DN+

🕒 2 min Publisert: 14.05.21 – 15.05 Oppdatert: 5 måneder siden



- Kommunens ulovlighetsoppfølging har fått oppmerksomhet i pressen.
- Rettssak mellom Oslo kommune og hytteeier første uken i november.
- Dom faller sannsynligvis i løpet av november.



Hyblifisering og boenheter

- To ulike typer saker:
 - Der større leilighet blir til mange små hybler.
 - Der det er spørsmål om det opprettes en hybel som er en del av boligen, eller en egen boenhet.





Ny boenhet eller hybel tilknyttet hoveddel

- En del reguleringsplaner har bestemmelser om krav til parkeringsplasser, utehoppingsareal eller lignende. pr. boenhet.
- Hva er en boenhet og når opprettes det en ny en?
- Flere kommuner har i kommuneplan eller reguleringsplan egen definisjon på boenhet.



«Boenhet», «bruksenhet» osv.

Boenhet, bruksenhet og andre lignende begreper er ikke legaldefinert i plan- og bygningsloven, men er benyttet i en del reguleringsplaner og noen kommuneplaner.

Byggesaksforskriften § 2-2 slår fast søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig.

Planer hvor «boenhet», «bruksenhet» eller lignende blir benyttet må begrepet tolkes konkret. Kriteriene i byggesaksforskriften kan være relevante. Størrelse på enhetene i forhold til hverandre er også relevant.

Byggesaksforskriften § 2-2 om oppdeling av boenhet:

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

a. har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,

b. har egen inngang og

c. er fysisk atskilt fra øvrige enheter»



Noen eksempler fra vår praksis

- Saker knyttet til småhusplanen i Oslo.
 - Småhusplanen stiller krav til antall parkeringsplasser ut ifra antall boenheter, se småhusplanen § 13, jf. gjeldende parkeringsnorm.
- Bjørklundveien 5 b, Lørenskog.
 - Fysisk atskilt når det ikke er mulig å komme seg til resterende boligs hoveddel?
 - Vedtaket ble stadfestet av KMD.
- Askers kommuneplanbestemmelse.
 - Bestemmelsen har et snevrere "boenhet"-begrep enn byggesaksforskriften. Egen boenhet selv om enhetene ikke er fysisk atskilt.
 - Statsforvalteren har stadfestet vedtak knyttet til denne bestemmelsen.
 - Et av vedtakene er hos KMD etter omgjøringsbegjæring.

I bestemmelsene til
Kommuneplan for Asker 2018 –
2030 (tidligere Asker kommune) s.
47 er *boenhet* definert på følgende
måte:

«En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.» (min understrekning)

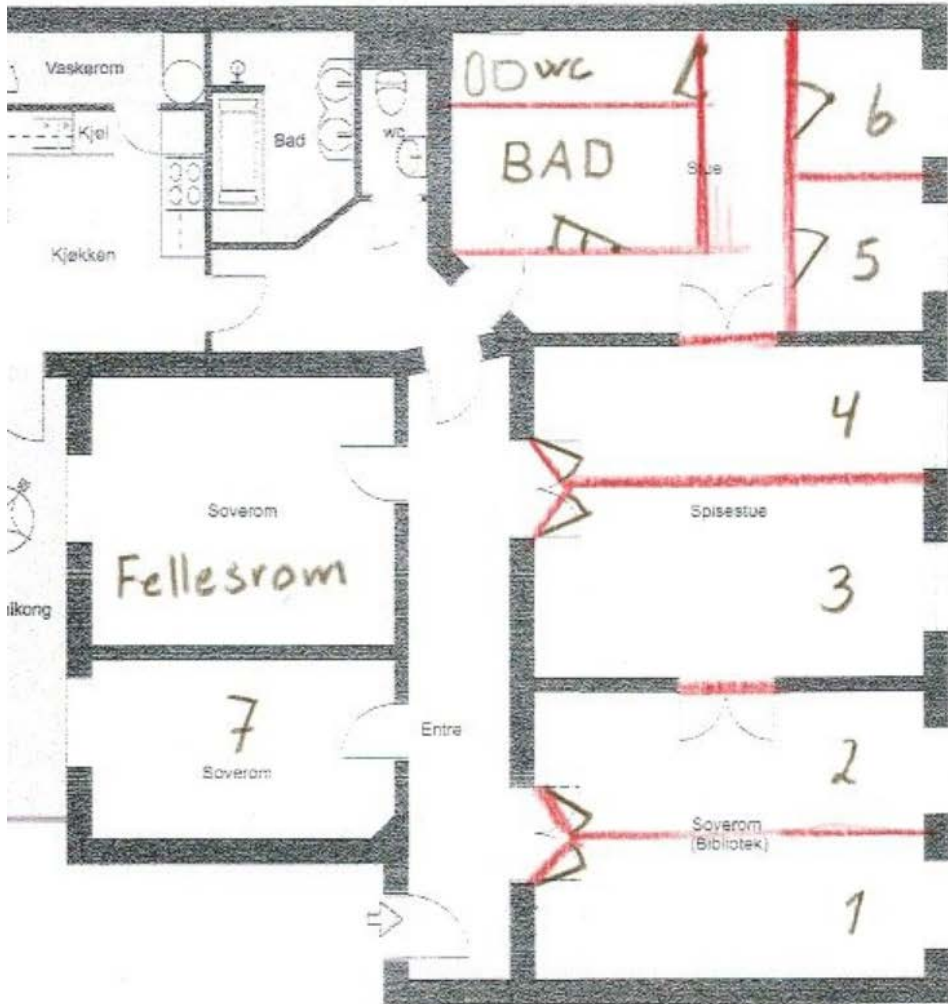


Hyblifisering – en leilighet blir til mange hybler

- Omdiskutert tema som kan føre til konflikt.
- Når er en slik oppdeling søknadspliktig?
 - Tiltaksdefinisjonen i pbl. § 20-1 d).
 - Utdypet i byggesaksforskriften § 2-1.
 - Rettspraksis har satt terskelen for søknadsplikt lavt.
- Pbl. 31-6 første ledd bokstav c gir kommunen hjemmel for å vedta kommuneplanbestemmelser for å kunne avslå søknad om oppdeling.



Noen eksempler fra vår praksis



Frognerveien 6, Oslo

- Opprinnelig tre soverom, to stuer og et kjøkken.
- Innsendt plantegning viste 8 soverom (hvorav ett var foreslått som nytt fellesrom).
- Statsforvalteren la til grunn at tiltaket var søknadspliktig.

Eiriks gate 3, Oslo

- Tidligere godkjent med 1 kjøkken, 2 soverom og 3 værelser.
- Bygd om til 7 hybler.
- Statsforvalteren la til grunn at tiltaket var søknadspliktig.

Takk for meg!

jaaso@statsforvalteren.no



Statsforvalteren i Oslo og Viken

