

KUV

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo



*Veiledning for velforeninger, naboer og andre
som blir berørt av nye reguleringsplaner eller
byggesaker*

VEILEDNING FOR VELFORENINGER, NABOER OG ANDRE SOM BLIR BERØRT AV NYE REGULERINGSPLANER ELLER BYGGESAKER

FORORD FOR ANNEN UTGAVE

Mange vel og naboer finner det vanskelig å forholde seg til offentlige planer og byggesaker, i mangel på kunnskap om byråkratiets mekanismer. Mye av det gode informasjonsmateriellet og de hjemmesidene som planmyndighetene utgir, retter seg til utbyggere. Bare i liten grad gis informasjon om hvordan naboer og allmennhet kan forholde seg, for å ivareta sine interesser.

KUV ønsker ikke å legge opp til strid om alle utbyggingsplaner. Men det er en fordel for alle parter at man tidligst mulig i prosessen får tilstrekkelig informasjon om hva som forestår, og hvordan en kan forholde seg som nabo. Først da kan en reagere på riktig måte, og i tide.

Denne informasjonsbrosjyren skal være en hjelp og veiledning for velforeninger, naboer og andre som blir berørt av nye reguleringsplaner og byggeprosjekter.

Første utgave kom ut desember 2004, og var nå moden for revisjon. Andre utgave er en oppdatert versjon, særlig er kapitlene 2 og 4 mer konkrete. Det er dessuten lagt inn noen flere lenker til nyttig bakgrunnsstoff.

Denne utgaven utgis også i KUV's publikasjonsserie, men revisjonsarbeidet av den første utgaven er utført i et samarbeid mellom KUV og Utvalg for Harmonisk Fortetting (UHF). UHF har gitt viktige bidrag til resultatet.

Oslo i august 2009, KUV

INNHOLDSFORTEGNELSE

- 1) **Generelt om områdeutvikling i Oslo**
 - 1.1 Områdeutvikling før og nå
 - 1.2 Dagens byutvikling, byplanlegging, og de forskjellige plannivåene
 - 1.3 Integrrert planlegging, sammenheng mellom antall boenheter, trafikk løsninger, sosial infrastruktur, vann og avløp etc.
- 2) **Spesielt om reguleringsplaner**
 - 2.1 Generelt
 - 2.2 Saksgangen i reguleringsplanarbeidet i Oslo kommune
 - 2.3 Eksempler på større reguleringsplaner i Oslo
 - 2.4 Småhusplanen og praktiseringen av denne
 - 2.5 Hva er et nabolag, og hva innebærer tilpasning
- 3) **Velforeningenes behandling av nye reguleringsplaner**
 - 3.1 Innledning
 - 3.2 Informasjon om offentlige planer etc.
 - 3.3 Veireguleringer
 - 3.4 Vellenes egne vurderinger
- 4) **Naboenes situasjon i den enkelte byggesak**
 - 4.1 Innledning
 - 4.2 Veiledninger og forskrifter
 - 4.3 Saksgang i byggesaker
 - 4.4 Nabovarsel må være forskriftsmessig
 - 4.5 Endring av tiltak, fornyet varsel
 - 4.6 Protester fra naboer i forbindelse med nabovarsel
 - 4.7 Klagebehandling
 - 4.8 Innsyn i saksbehandlingen
 - 4.9 Servitutter
- 5) **Aksjoner**
- 6) **Tiltak som KUV og UHF arbeider med**

1 GENERELT OM OMRÅDEUTVIKLING I OSLO

1.1 OMRÅDEUTVIKLING FØR OG NÅ

De eldste delene av byen utviklet seg uten særlig styring, bortsett fra Kristian IVs byplanlegging i kvadraturen. Næringsvirksomhet ble etablert der det var tilgang på kraft og transport, dvs. langs elvene og fjorden.

Etter hvert søkte man seg ut av bykjernen og bygget langs hovedferdselsårene.

Dette er begynnelsen på den bebyggelsesstruktur vi har i Oslo, med en bykjerne med tett, bymessig bebyggelse, både næringsbygg og boliger. Rundt denne kjernen er det spredt småhusbebyggelse som har vokst fram gradvis, og en del større områder med bymessig fortetting.

Etter hvert ble det mer offentlig styring av arealbruken, både for næringsvirksomhet og boliger. Opp gjennom årene ble mange områder i ytre by bygget ut med småhus med noenlunde ensartet byggestil, som var moderne på den tid de ble bygget. Samtidig kom drabantbyene. De forskjellige byområder utgjør på sett og vis hver sine sider i historieboken, og er på godt og vondt en del av vår kulturarv.

Oslo vokser kraftig. Det er stadig en rekke større og mindre områder i Oslo som er aktuelle for boligbygging og byutvikling. Markaloven fra 2009 med sine overordnede mål setter ytre grenser for utbyggingen.

I det følgende omtales noen eksempler:

Områdene med små frittliggende bolighus, småhusområdene

Småhusplanen av 2006 innebærer en mer skånbar utvikling, med tilpassede volum, høyder og arkitektonisk utforming. Planens hensikt er å bevare småhusområdenes karakter, ved å sikre at fortettingen skjer harmonisk.



Eksisterende industriområder

En rekke større og mindre industriområder finnes i dag i Oslo, og boligpresset vil etter hvert føre til at disse blir utviklet til boliger, forretninger og kontorer. «Bymessig transformasjon av industriområder» er foretatt i Nydalen, Kværnerbyen, og det planlegges slike for bl.a. Oslo havn, Økern – Hasle – Ulvenområdet, Ensjø og andre områder. Om industriområder utvikles til flerfunksjonelle bydeler av typen Grünerløkka, vil dette kunne gi mange nye, fotgjengerbaserte tilbud.

Knutepunktutvikling

De såkalte knutepunktene utvikling har vært et hett politisk tema de siste årene. Hensikten er å konsentrere utbygging til kollektivknutepunkter for å begrense trafikkbehovet. Knutepunktutbyggingen fører imidlertid til betydelig press på de omkringliggende områdene, fordi den skjer i form av store og høye bygninger og stor befolkningskonsentrasjon, som bl.a. setter krav til infrastruktur som ikke utbygges i samme grad. Tettheten i disse områdene vil nødvendigvis måtte bli høy. Det finnes imidlertid alternative metoder for knutepunktutvikling, for eksempel å bygge småbysentre.

Blokkområder og drabantbyer

Både eksisterende og nye blokkbebyggelser kan ta imot en betydelig befolkningsvekst. Beboerne i byens mange store blokkområder etterlyser imidlertid blant annet flere tilbud innen gangavstand, grobunn for variert nærings- og forret-

ningsliv med mange arbeidsplasser, aktiviteter for alle aldersgrupper, kafeer og møtesteder og større og bedre grøntområder og lekeplasser. Slike tilbud må søkes inkludert i de nye byutviklingsområdene, sammen med en god infrastruktur.

Utfordringen er hvordan en variert byutvikling kan skape en trivelig by.

1.2 DAGENS BYUTVIKLING, BYPLANLEGGING, OG DE FORSKJELLIGE PLANNIVÅENE

Plan- og bygningsloven er det sentrale overordnede lovverket som legges til grunn for planlegging og byggevirksomhet.

Plan- og bygningsetaten (Pbe) er ansvarlig kommunal myndighet i byutvikling og -plansaker. Etaten utarbeider plan- og vedtaksforslag for videre behandling og vedtak av byrådet, byutviklingskomiteen, og bystyret som er de beslutende instanser.

I det følgende gis en kort forklaring på de viktigste plantyper og -nivåer. Du finner Plan- og bygningsetaten på nettadressen:

www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no

Kommuneplan

Dette er et overordnet plan-dokument som gir føringer for utvikling i alle byens geografiske områder, innen alle sektorer. Kommuneplanen vedtas politisk, og oppdateres med jevne mellomrom. Kommuneplan 2008 ligger på Oslo kommunes nettsider under politiske saker: <http://www.byrådsavdeling-for-finans-og-utvikling.oslo.kommune.no>

Kommunedelplan

En kommunedelplan er formelt sett ingen egen plantype, men en kommuneplan slik den er definert i plan- og bygningslovens § 20-1. I Oslo har man funnet det hensiktsmessig å utarbeide kommunedelplaner for ulike tema eller geografiske områder. Disse er mer detaljerte enn kommuneplanen og dens arealdel.

Detaljplaner

Som detaljplaner regnes reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Reguleringsplan for styring av fremtidig utbygging

Reguleringsplan er en detaljplan bestående av saksfremstilling, kart og tilhørende reguleringsbestemmelser. Planene avklarer utnytting og bruk av arealene, og kan inneholde mange ulike reguleringsformål.

Planarbeidet skal legge til rette for berørte parter medvirkning. Planprosessen skal dessuten bidra til å ivareta overordnede strategier og samordne interessene til ulike offentlige instanser og allmennhetens interesser med utbygges behov. Mer om reguleringsplaner i kap 2.

Bebyggelsesplan, detaljplan for det enkelte konkrete byggeprosjekt

Bebyggelsesplan er en detaljplan for enkle utbyggingssituasjoner eller detaljering av en reguleringsplan. Den skiller seg fra reguleringsplanen ved at den kan vedtas endelig av bystyrets byutviklingskomité. Bebyggelsesplanen har samme rettsvirkning som en reguleringsplan. Bebyggelsesplaner utarbeides på grunnlag av kommuneplan, kommunedelplan eller på grunnlag av en reguleringsplan, der dette kreves i planbestemmelsene. Bebyggelsesplanen kan ikke endre hovedrammene for arealbruk fastlagt i en kommune- eller reguleringsplan.

Utredninger og analyser

Plan- og bygningsetaten lager utredninger og



analyser om utvikling av avgrensede byområder og om en rekke aktuelle tema. Disse vil ofte utgjøre bakgrunn for konkrete planer og forslag som etaten utarbeider.

Konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven krever konsekvensutredning for alle kommuneplaner og kommunedelplaner samt alle planer som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det skal tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres. (pbl. § 33-1)

1.3 INTEGRERT PLANLEGGING, SAMMENHENG MELLOM ANTALL BOENHETER, TRAFIKKLØSNINGER, SOSIAL INFRASTRUKTUR, VANN OG AVLØP ETC.

Sosial infrastruktur (barnehager, skoler, aldershjem etc.), servicebygg (butikker, spisesteder), transport-infrastruktur, fellesarealer og vann og avløp, er en nødvendig betingelse for hensiktsmessig byutvikling. Det samme gjelder formelle og uformelle grønne lunger. Dette bør være en integrert del av all planlegging, men blir ofte glemt av de ansvarlige instanser.

2. SPESELT OM REGULERINGSPLANER

2.1 GENERELT

En reguleringsplan kan gjelde for større eller mindre, avgrensede områder, og inneholder bestemmelser om hva slags formål området skal anvendes til, og bestemmelser for hvordan området skal utnyttes.

Oftest ligger et politisk vedtak til grunn for reguleringen, som sier noe om hvilke hovedintensjoner en har for utviklingen i området, og det er viktig at reguleringsplanen fremmer intensjonen, se også kap 4.1, de tre første avsnittene.

Eksempler på aktuelle reguleringsformål i Oslo er:

- Bygeområde (bolig, forretning, kontor, industri, offentlige bygninger, sosial infrastruktur)
- Fritidsbygg
- Landbruk
- Offentlig trafikkområde
- Offentlige friområder (parker og andre grøntområder, strandsoner, idrettsanlegg etc.)
- Sjøområder, sjøbunn

Reguleringsbestemmelsene, bør inneholde, avhengig av reguleringsformål:

- * hovedintensjonen for planen, se pkt 2.2
- * områdets avgrensning
- * utnyttelsesgrad
- * bebyggelsesstruktur, og avstand til vei, tomtegrense og nabohus
- * høydebestemmelser og antall etasjer
- * byggverkets volum og fotavtrykk
- * byggestil og regler for tilpassing til eksisterende bebyggelse
- * bestemmelser om adkomst, avkjørsel, parkering og utomhusanlegg
- * veibredder
- * trafikkkløsninger
- * rekkefølgebestemmelser.
- * hensyn til naboer mht sol etc.
- * avsatt plass og finansiering av sosial infrastruktur, som barnehage, skolefritidsområde etc.
- * dimensjonering av vann og avløp
- * generelt om dispensasjon.

En reguleringsplan for et område får virkning bare for nye tiltak, ikke for det eksisterende.

2.2 SAKSGANGEN I REGULERINGSPLAN-ARBEIDET I OSLO KOMMUNE.

I prinsippet kan hvem som helst fremme forslag til reguleringsplan for et område, selv om en ikke er eier, eller har andre rettigheter. Men slike forslag skal behandles og eventuelt vedtas av de kommunale planmyndigheter, Pbe, byråd og byutviklingskomiteen/ bystyret for større reguleringsplaner. Det vanlige er imidlertid at rettighetshaver til

en eiendom fremmer et reguleringsforslag. Reguleringsplan for større områder settes som regel i gang at byråd/ Pbe, etter oppdrag fra bystyret. (Proessen nedenfor følges i prinsipp også ved større planer som kommunedelplaner o.l.)

Ofte, men ikke alltid, fremmes en reguleringsplan rett i forkant av en byggesak for å gjennomføre et konkret prosjekt. Sagt på en annen måte: Noen bebyggelsesplaner er så omfattende at området må reguleres på nytt.

Proessen med reguleringsplanlegging har følgende hovedtrekk.

- Planinitiativet:
 - o Initiativtaker eller kommunen tar fram et planinitiativ, en skisse av rammen for (fremtidig) bebyggelse med så mye informasjon som mulig om prosjektet
 - o Pbe inviterer bydel og andre fagetater til et samråd om prosjektet
 - o Område- og prosessavklaring internt i Pbes Planforum
- Avklaring og informasjon om oppstart:
 - o Avklaringsmøte, (betegnes også som forhåndskonferanse eller oppstartmøte) mellom Pbe og initiativtaker. I noen tilfeller deltar andre instanser også, men ikke «utenforstående»
 - o Det gis en offentlig melding om at planarbeidet starter (annonse i aviser og brev til KUV)
 - o Initiativtaker bearbeider planforslaget videre i henhold til oppstartmøtet
 - o Forslaget til reguleringsplan innsendes til Pbe og vurderes igjen der
- Offentlig ettersyn:
 - o Vanligvis legges planforslaget ut til offentlig ettersyn, men ikke alltid! (Som en prøveordning har Pbe mulighet til å iverksette såkalt «forenklet saksbehandling» i tilfeller der etaten ikke forventer at det er kontroversielle sider ved prosjektet).
 - o Informasjon om forslaget i reguleringsplan annonseres og legges ut i Pbe's kon-

tor, i Rådhusets informasjonsavdeling og i Deichmans biblioteksfilialer. (KUV får vanligvis kopi)

- o Hvem som helst kan kommentere forslaget til reguleringsplan
 - o Pbe arrangerer et internt bemerkningsmøte og kommenterer høringsuttalelsene
 - o Planforslaget justeres på de punkter der initiativtaker går med på høringsuttalelsene, og Pbe aksepterer endringene.
- Politisk behandling:
 - o Pbe fremmer saken for byrådsavdeling for byutvikling som behandler saken politisk og gjør eventuelle endringer eller tillegg, eller ber Pbe om justeringer.
 - o Saken legges så fram til behandling og vedtak i byutviklingskomiteen og bystyret
 - Gjennomføring:
 - o Pbe offentliggjør beslutningen
 - Reguleringsplanen er nå klar som ramme for konkrete byggeprosjekter

2.3 EKSEMPLER PÅ STØRRE REGULERINGSPLANER I OSLO

Bjørvika – Bispevika – Middelalderparken – Sørenga – Grønlia. Dette er det største og viktigste byutviklingsprosjektet i Oslo sentrum i vår tid. Pbe har lagt fram et forslag til reguleringsplan for deler av området, som i prinsippet ble godkjent av Bystyret. Det pågår stadig diskusjon om utforming, utnyttelsesgrad, andel boliger og næringsbygg etc.



Tjuvholmen – Filipstad er store, viktige utbyggingssjekter med hovedvekt på boliger, delvis påbegynt.

Groruddalssatsingen er et samarbeid mellom Staten og Oslo kommune for å bedre miljø- og levestandardene i Groruddalen. Hovedmålet er en bærekraftig byutvikling, synlig miljøoppgraving samt bedre levestandard for innbyggerne. Plankontoret for Groruddalen finnes under:

<http://www.prosjekt-groruddalen.oslo.kommune.no/>

Følgende delprogrammer er opprettet:

- 1 Miljøvennlig transport i Groruddalen
- 2 Alna, grønnstruktur, idrett, kulturmiljø
- 3 Bolig- by- og stedsutvikling
- 4 Oppvekst, utdanning, levestandard, kulturaktiviteter, inkludering.

Til Groruddalssatsingen hører også Områdeprogrammer i Groruddalen og Regionale scenarier for Groruddalen, som begge finnes via Plan- og bygningsetatens hjemmesider

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>



«Reguleringsplanen for Nordstrandskråningen», strekningen Fiskvollan – Ljan – Bekkelaget, S-3092 mai 2002, og S-4108 september 2004, er en småhusplan underlagt særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern, og tar sikte på å bibeholde preget av frittliggende småhus og skråningens grønne karakter. Planen deler området inn i tre forskjellige kategorier, A, B og C-soner, alt etter hvor eksponert området er. I A-områder er

største tillatt utnyttelsesgrad 15 % BYA, i C-områder er den 24 %. Planen har strenge bestemmelser om nybyggs volum, fotavtrykk og tilpassing til terreng og omkringliggende bebyggelse. Se <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/> Planen er oppe til revisjon, ferdig høsten 2009.

Økern - Løren - Hasle - Ulven -området. Her er reguleringsplaner under arbeid, og store deler av disse områdene er tidligere og nåværende industriområder. Økern er definert som knutepunkt. Lørenbyen er i stor grad utbygget med boliger, mens det foreligger planer for øvrige områder med til sammen over 1/2 mill kvm nærings- og boligbygg (mer enn 1 600 boliger). Et hovedproblem vil være trafikkavvikling, selv med ny tunnel Sinsen – Økern.

Andre områder hvor det er, eller planlegges store reguleringsplaner er, Breivollbyen, Ensjø-området, Ekebergområdet, Kværner, Sagene og Storo.

2.4 SMÅHUSPLANEN, OG PRAKTISERINGEN AV DENNE.

«Småhusplanen» S 4220, gjelder for ca. 28 000 eiendommer i Oslos ytre by.

De nye reguleringsbestemmelsene (mars 06) setter strengere krav til tomteutnyttelsesgrad, høyder, volum, fotavtrykk og til harmonisk tilpassing. Planen er mer konkrete enn de tidligere bestemmelsene. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, opprettholde og



styrke småhusområdenes kvaliteter og særpreg, og kulturelle spor.

Det har vært flere tilfeller av Fylkesmannens overkjøring av kommunens (Pbe) avgjørelser i byggesøknader. Miljøverndepartementet har vurdert sakene, og gitt uttalelse som blant annet presiserer at kommunen har hjemmel for

- styring av utviklingen, og kan f. eks. kreve at nybyggenes utforming (formspråk) tilpasses til eksisterende bebyggelse.
- og at eksisterende nærområde primært omfatter de nærmestliggende hus, eller nabohusene.

Det vises også til Kommuneplanen for Oslo 2004-20 som bl.a. sier «Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og videreutvikles. Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende miljø slik at strøkspreget kan opprettholdes».

Vær oppmerksom på Småhusplanens spesielle krav til minimum antall parkeringsplasser på tereng når søknaden inneholder forslag til underjordiske parkeringsløsninger. Videre også krav til dokumentasjon (§ 20) i søknaden, herunder bl.a. diverse opplysninger om nybyggets forhold til eksisterende bebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene med veileder er tilgjengelige som hefte i Pbe, men også på internett www.pbe.oslo.kommune.no med underavsnittene Planer og utredninger, Detaljplaner og Småhusplanen.

2.5 HVA ER ET NÆROMRÅDE OG NABOLAG, OG HVA INNEBÆRER TILPASSING?

I forbindelse til praktisering av blant annet Småhusplanen, har slike begreper vært tolket forskjellige. Mange av saksbehandlerne i Plan- og byggeetaten praktiserer planen slik at tilpassingen bare gjelder målbare størrelser, som volum, fotavtrykk høyder osv., men at arkitektonisk utforming ikke behøver å tilpasses. Definisjon av det nærområde de nye tiltak skal tilpasses, har også spriket.

De vel-baserte organisasjonene, som KUV, UHF etc., har hele tiden hevdet at det politiske flertallet ønsker at tilpassingen også skal gjelde utforming og byggemateriale etc., og at et nærområde kun omfatter de nærmestliggende hus. Det betyr at såkalt kontrastarkitektur ikke kan oppfattes som «tilpasset», uansett hvilken utforming som er fremherskende i nabolaget.

Etter at Miljøverndepartementet har vurdert kommunens rammebetingelser når det gjelder styring av utviklingen, mener vi at vårt syn er blitt bekreftet.

3. VELFORENINGENES BEHANDLING AV NYE REGULERINGSPLANER

3.1 INNLEDNING

Utgangspunktet bør være at en er rimelig bevisst på områdets særpreg, hva slags utvikling som er ønsket eller uønsket i de forskjellige deler av området, hva slags sosial infrastruktur det er behov for, og øvrige forhold som er viktige for trivsel. Det kan dreie seg om servicetilbud, grøntarealer og transportløsninger.

Er en reguleringsplan, ny eller gammel, formelt vedtatt, vil det være vanskelig senere å prosedere mot tiltak som følger planens bestemmelser. Det er derfor viktig at velle, og berørte naboer, prøver å skaffe seg oversikt over gjeldende reguleringsplaner i området, og følger med og engasjerer seg i nye reguleringsplaner, uansett størrelse.

Det er spesielt viktig å vurdere et engasjement fra vel og naboer på et **tidlig tidspunkt**, allerede når man får sett «Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan». Det er ofte vanskelig å komme til orde med lokale argumenter på et så tidlig stadium, men det er likevel den beste muligheten man har til å påvirke prosjektet. Jo senere man kommer med innspill eller protester, desto vanskeligere blir det å nå fram.

Både utforming av reguleringsbestemmelser, og

håndhevingen av disse, er Plan- og bygningsetatens ansvar. Det er avgjørende viktig at planen og det praktiske resultatet i marken samsvarer med planens hovedintensjon. Det hender at det kan være vanskelig å se denne samstemmigheten, og det må være et opplagt grunnlag for å protestere.

3.2 INFORMASJON OM OFFENTLIGE PLANER ETC.

I kapittel 1.2 «Dagens byplanlegging, byutvikling og de forskjellige plannivåer» og kapittel 2 «Spesielt om reguleringsplaner» gis en oversikt over det kommunale plansystemet. Svært mye av dette er lagt ut på nettet. I denne veilederen er det gitt lenker, slik at den enkelte leser kan gå inn og studere planer etc. Kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner kan gi et bilde av den planlagte utviklingen i vellets område, og en kan på denne måten være forberedt på tiltak som vil berøre medlemmene. Vær oppmerksom på at selv om et område ligger innenfor grensene for de store reguleringsplanene, kan det være større eller mindre delområder eller strøk som har en annen, kanskje eldre reguleringsplan. Det kan være nyttig å ha oversikt over dette.

Det er viktig for vellet å følge med i dagspressen for å fange opp interessante varsler og reguleringsplaner. Man kan også abonnere på informasjon fra Pbe. Det er også nyttig å gå regelmessig inn på Pbes hjemmeside under *Saksinnsyn* med de gate- eller veinavn som hører vellet, til for å se hva som er på gang. KUV har en avtale med Pbe om å få informasjon om varsler og reguleringsplaner, og videresender det til velforeninger som har oppgitt sin adresse til KUV. Dette fungerer i de fleste tilfeller, men ikke alltid, særlig når det ikke er Pbe selv som utarbeider varslet eller reguleringsplanen.

Det anbefales at vellene formidler informasjonen videre til berørte beboere. Det er nødvendig å ha en klar ansvarsdeling mellom vellet og den enkelte nabo. De fleste velforeninger engasjerer seg i reguleringsaker, men ikke i enkeltsaker som ikke er prinsipielt viktige. Enkeltsaker blir derfor den

enkelte potensielle naboens eget ansvar, evt. med nødvendig veiledning fra vellet. Hvis det er store, prinsipielt viktige reguleringer, kan vellene eventuelt også delta i prosessen, for å ivareta strøkets interesser.

Kommunedelplaner og kunngjøringer om reguleringer finnes på Pbes hjemmeside under overskriftene *Planer og Kunngjøringer*

3.3 VEIREGULERINGER

Veireguleringer er viktige. I mange tilfeller vil utbygging til veinormal standard kunne føre til rasering av områder. Mange steder vil trafikktekniske tiltak kunne løse et trafikkproblem, i stedet for kostbar veiutvidelse og/eller omlegging.

Veikostnader i forbindelse med et tiltak skal i prinsippet dekkes av utbygger. Men vær oppmerksom på at i Plan- og bygningsloven gis hjemmel for at naboene skal delta i finansieringen, og det kan bli svært kostbart. For de eldre eiendommene kan det bli krevet økonomisk bidrag til utbedring av den samme veien flere ganger, med hjemmel i Plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser, noe som oppfattes som svært urettferdig.

3.4 VELLENE EGENE VURDERINGER

De enkelte velforeningene har mulighet for å påvirke Kommune-/Kommunedelplaner og reguleringsplaner.

I denne sammenheng bør de på forhånd:

- ha god kontakt og dialog med bydelen i sitt engasjement for utviklingen i eget område
- kartlegge hvilke reguleringsplaner som gjelder innenfor vellets område, og gjøre seg kjent med disse
- finne ut om det gjelder spesielle servitutter for deler av strøket, disse kan gjelde foran nyere reguleringer
- danne seg en oppfatning om hvilke områder man ønsker å bevare mest mulig, og områder

hvor de mener det kan være hensiktsmessig å fortette, eventuelt med bymessig fortetting rundt kommunikasjons- og butikksentre etc. (knutepunktfortetting)

- ha en mening om hvor man ønsker strøktjenlige anlegg, som butikker og andre tilbud, serveringssteder, idretts- og lekeplasser, friområder osv.
- identifisere og prioritere arbeidet med forbedring av trafikkfarlige punkter eller strekninger.

Når en ny plan dukker opp:

- Vurdere nøye innkomne varsler om igangsatt arbeid med reguleringsplan, og mottatte nye reguleringsplaner, for å se hvilke konsekvenser det kan få for strøket og for naboene
- Formidle informasjonen så raskt som mulig til berørte naboer
- Formulere spørsmål, be om avklaringsmøte og formidle synspunkter til forslagsstiller og Pbe
- Når aktuelt, kan det være nyttig å kontakte naboer, andre lokale lag og foreninger, paraplyorganisasjoner som KUV og Groruddalen Miljøforum for å samordne og samle styrke rundt egne krav
- Fremfor alt er det viktig å få bydelens politikere med på laget, gjerne også partienes representanter i byutviklingskomiteen

Vellets arbeid med reguleringsplaner krever innsikt, tid og utholdenhet. Det er viktig å formidle synspunkter fra grasrota og det er gode eksempler på at synspunktene blir tatt hensyn til.

Man må imidlertid være litt selektiv med egne ressurser, og konsentrere seg om de viktigste sakene. Det er viktig å skrive kort og konsist. Svake eller perifere momenter bør sløyfes, da de kan avspore behandlingen av vellets hovedbudskap.

4 NABOENES SITUASJON I DEN ENKELTE BYGGESAK

4.1. INNLEDNING

Naboer og andre berørte bør tidligst mulig involveres i prosjektet, og danne seg en oppfatning av om

tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene. Alle naboer, gjenboere og andre direkte berørte i området, har en klar rett til å engasjere seg i byggesaker. Frist for reaksjon på nabovarsel er 14 dager. Søknad om eventuell utsettelse, for eksempel i ferieperioder, kan rettes til plan- og bygningsetaten.

Hvis tiltaket kan være i strid med rene tallmessige bestemmelser, for eksempel maks. høyder, BYA (bebygd areal), eller de estetiske eller øvrige krav i reguleringsbestemmelsene, eller i Plan- og bygningsloven, må tiltakshaver søke om dispensasjon. Søknad om dispensasjoner bør ha en meget god begrunnelse og være langt mer overbevisende enn den ulempe som påføres naboene.

Byggesøknader for tiltak, som følger reguleringsplanens bestemmelser og intensjoner, og ikke tøyser reglene, bør normalt ikke påklages.

Befolkningens synspunkter og ønsker for utviklingen i de respektive områder, må tas opp allerede under arbeidet med reguleringsplaner for området. Et viktig krav til reguleringsplanen er at den er i samsvar med, og fremmer den politiske hovedintensjon for utviklingen i området.

Men det er ikke alltid at reguleringsplanen fremmer hovedintensjonen for området. I slike tilfeller kan det være berettiget å protestere, selv om tiltaket følger reguleringsbestemmelsene. Se også kap 2.1.

4.2. VEILEDNINGER OG FORSKRIFTER

Veiledning til Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK)

Forskriften gir utfyllende bestemmelser til byggesaksreglene i Plan- og bygningsloven (Pbl). I tillegg til nabovarsling, som er spesielt nevnt i eget avsnitt ovenfor, gir den regler for hvilke tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling, hvilke tiltak som kan behandles som melding, hvilke tiltak det må søkes om, saksbehandling, trinnvis behan-

dling, ansvarsrett, hvilke opplysninger som skal sendes som del av søknaden, tidsfrister for kommunal byggesaksbehandling og kontroll.

Veiledning til Tekniske Forskrifter til plan- og bygningsloven

Forskriftene omhandler Plan- og bygningslovens krav til byggverk og produkter til byggverk. Veilederen fortolker forskriftene ved å angi minimum ytelser som legges til grunn for prosjektering og utførelse av byggverk.

For naboer og andre som blir berørt av byggesaker henvises spesielt til Kap. III *Grad av utnyttning* og Kap. IV *Målerregler*. Det foreligger et eget veilederhefte for disse to sentrale kapitlene med tittel *Grad av utnyttning* med bl.a. detaljerte eksempler for beregning av *Bebygd areal* (BYA). Videre korrekt beregning av høyder og avstand til nabogrenser samt flere andre bestemmelser.

Det opplyses videre at Kap. VIII *Miljø* har bestemmelser om Lysforhold (§ 8-35) og Kap. X *Brukarbarhet* bestemmelser om Belysning og utsyn (§ 10-33).

Forskriftene og veilederne er utarbeidet av Statens Byggtekniske Etat og er tilgjengelige som hefter eller på internett under www.be.no med underavsnittene *Byggregler*, *Forskrifter* eller *Veiledninger*. Det spesielle heftet *Grad av utnyttning* er

tilgjengelig hos Miljøverndepartementet eller på departementets internettside www.planlegging.no med underavsnittene *Dokumenter*, *Veiledning* og *brosjyrer*, T-1459 *Grad av utnyttning*.

Med hensyn til strengere krav til tilpasning til eksisterende bebyggelse i småhusområdene gjør vi oppmerksom på viktige flertallsmerknader som byutviklingskomiteen vedtok i forbindelse med bystyrevedtaket i mars 06. Slike flertallsmerknader er å anse som politiske føringer som skal hensyntas i praktiseringen av planen. Disse er hovedsakelig gjengitt under § 7 i veilederen til småhusplanen, men mangler byutviklingskomiteens krav om at Pbe i den enkelte byggesak skal foreta en spesifisert begrunnelse for de vurderinger som er gjort med hensyn til utforming og dokumentasjon av forholdet til omgivelsene.

Det vises også til byrådsavdelingens brev av 30.8.07 med pålegg til Pbe om å skjerpe praktiseringen av planen med hensyn til bl.a. strøkstilpasning og terrengoppfyllinger.

4.3. SAKSGANG I BYGGESAKER

Saksgangen består av 4 trinn (se vedlegg med skjematisk fremstilling):

- Forhåndskonferanse
- Søknad om rammetillatelse (med bl.a. kopi nabovarsel/evt. naboprotester)
- Søknad om igangsettingstillatelse

Søknad om igangsettingstillatelse
 For uttak av plan- og bygningsloven (PBL) § 10-33 og § 10-34 og § 10-35.
 Det sendes inn dokumentasjon for plan og byggesaker.

Planlagt start	Planlagt slutt	Planlagt start	Planlagt slutt

Angi type område med kort beskrivelse

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Nabovarsel
 for uttak av plan- og bygningsloven (PBL) § 10-33 og § 10-34 og § 10-35.
 Dette er et obligatorisk dokument som skal sendes inn sammen med søknaden om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Uttak av plan- og bygningsloven (PBL) § 10-33 og § 10-34 og § 10-35

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Ferdigmelding
 Dette er et obligatorisk dokument som skal sendes inn sammen med søknaden om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

Planlagt start og slutt

--	--	--	--

- Anmodning om brukstillatelse/ferdigattest

Forhåndskonferanse gir ansvarlig søker anledning til å be bygningsmyndighetene avklare en del rammeforutsetninger og orientere om mulige hindre for gjennomføring av byggetiltaket. Normalt avholdes en forhåndskonferanse med deltakelse av tiltakshaver, saksbehandlere fra Pbe samt andre berørte parter og myndigheter.

KUV har foreslått i høringsuttalelsen til Plan- og bygningsloven (Pbl), at systemet med *forhåndskonferanse* utvides og systematiseres, slik at den holdes så tidlig i prosessen at det er få bindinger, og ingen beslutninger er tatt, og at også naboer kommer med. En slik ordning ville bli en kombinasjon av nabovarsel og dialog, og kunne redusere konfliktsituasjoner. Det arbeides videre med dette. Se også kap 6.

Rammetillatelse er et førstegangs godkjenningsvedtak der man vurderer om prosjektet kan utføres innenfor gitte rammer. Søknad om rammetillatelse er første trinn i en totrinns behandlingsprosess (neste trinn er igangsettelsestillatelse). Søknaden skal bl.a. inneholde kopi av nabovarsel, eventuelle naboprotester og tiltakshavers kommentarer til disse.

En rammetillatelse gir rom for at det kan gjenstå uavklarte forhold som må oppfylles senere i prosessen frem til eget vedtak om igangsettelse kan gis. Det kreves at nabovarsel er mottatt av naboene.

Igangsettelsestillatelse er neste trinn. Søknaden skal inneholde detaljprosjektering for tiltaket. Denne skal være utført og kontrollert, og dokumentasjon skal være sendt til kommunen (Pbe).

Midlertidig brukstillatelse eller **ferdigattest** må foreligge fra bygningsmyndighetene før tiltaket tas i bruk. Dette skjer etter anmodning fra tiltakshaver.

Når hele tiltaket er utført og dokumentert ferdig, utsteder kommunen ferdigattest.

4.4. NABOVARSEL MÅ VÆRE FORSKRIFTSMESSIG

Varsling av naboene om igangsettelse av regulering eller bygging skal bidra til akseptable løsninger.

Forskriftene (se 4.2 Veiledninger og Forskrifter) sier at både naboer og gjenboere skal varsles. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereien- dom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket, slik at mottaker er i stand til å forstå byggeprosjektet.

Varslet skal således inneholde situasjonsplan og tegninger av alle fasader. For at naboer skal forstå byggeprosjektet, slik forskriftene sier, bør derfor kotehøyder for byggetomten og byggeprosjektet angis på både situasjonsplan og fasadetegninger, slik at gjennomsnittlig planert terreng rundt nybygget kan beregnes. Kotehøyden for gjennomsnittlig planert terreng er vesentlig fordi den danner grunnlaget for beregning og kontroll av at høyder og avstand til nabogrense samsvarer med bestemmelsene.

Nødvendige mål for lengder og bredder på bygningskropp og andre bygningsdeler på tomten (for eksempel garasjer, m.m.) bør også oppgis slik at naboer er i stand til å kontrollere BYA (bebygd areal). Se nærmere om dette under «Grad av utnyttning» i 4.7. nedenfor.

Nabovarslet bør også inneholde en perspektivskisse av nærmeste omkringliggende bebygelse hvor nybygget også er inntegnet, slik at naboer kan vurdere lysforhold, innsyn, tilpassningsgrad m.m.

Situasjonsplan og fasadetegninger skal også vise at byggeprosjektets avstand til nabogrense er overholdt. Nybygg skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde (målt

opp til overkant gesimshøyde) og ikke under 4 m. Kommunen kan godkjenne at nybygg likevel plasseres nærmere dersom eier av naboeiendom skriftlig godkjenner dette, eller ved oppføring av mindre bygning som bod, garasje m.m.)

Dersom det er aktuelt å søke om dispensasjon skal dette fremgå av søknaden. Det skal da avkrysses i egen rubrikk på nabovarselskjemaet og beskrives hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra.

Berørte naboer og gjenboere bør ta seg god tid til å vurdere hvilke konsekvenser nybygget vil ha for dem og deres eiendom, og om nabovarslet i tilstrekkelig grad inneholder nødvendige opplysninger. Forhold som ofte bør vurderes, eventuelt påpekes i protester kan være:

- Er tilsendte fasadetegninger og situasjonsplan i et leselig format og gir disse et riktig bilde av forholdene?
- Er tilstrekkelige opplysninger om kotehøyder påsatt?
- Er rene tallmessige krav i reguleringsbestemmelsene, for eksempel høyder, BYA, uteoppholdsareal, antall parkeringsplasser m.m. overholdt?
- Viser tegningene tilstrekkelige detaljer til at antall boenheter med sikkerhet kan fastsettes? Antall boenheter er avgjørende for krav til antall parkeringsplasser og dermed også korrekt beregning av BYA. Vær her oppmerksom på eventuell egen boenhet i form av hybelleilighet i underetasje. Slik fremgår ofte ikke klart av tegningene.
- Foreligger det strøksservitutt som på noen måte begrenser antall bygg, omfang, plassering, utforming, m.m. på eiendom som skal bygges?
- For å forsikre seg om at nybygget er i overensstemmelse med reguleringsplanen, bør nabo sette seg inn i de forskrifter og veiledere som er henvist til i punkt 4.7. nedenfor. Synes nabo for eksempel at nybygget ikke er tilpasset nærområdets bebyggelse når det gjelder for eksempel i plassering, utforming eller omfang

bør det gis en nærmere forklaring i naboprotesten hvorfor nabo mener dette, og samtidig vise til respektive reguleringsbestemmelser, for eksempel Småhusplanens § 6, 7 og 10.

- Søkes det om dispensasjoner fra regelverket?

Naboer bør være oppmerksomme på at i forskriftene (se 4.2 nedenfor) kan tiltakshavere alternativt legge selve beskrivelsene av nybygget ut på internett. Internettadressen må i så fall fremgå av selve nabovarslet som skal sendes nabo.

Medfører tiltaket endret bruk skal også tidligere bruk opplyses.

Vi anbefaler at nabovarsler som er ufullstendige i forhold til ovenstående beskrivelse, påklages til Pbe.

4.5. ENDRINGER AV TILTAKET, FORNYET VARSEL

Dersom det oppstår behov for endringer i forhold til rammetillatelsen som er gitt, for eksempel endring av fasade mot nabo eller plassering eller andre vesentlige endringer, må naboene få nytt nabovarsel, med ny rett til uttalelse og ny behandling av søknad i kommunen.

En endring er vesentlig dersom den i seg selv er søknadspliktig, jfr. pl.bygn.lov § 93 første ledd. Medfører senere saksbehandling endringer som berører naboer eller gjenboere, må det sendes nytt nabovarsel om disse endringene.

4.6. PROTEST FRA NABOER I FORBINDELSE MED NABOVARSEL.

Både naboer og gjenboere skal varsles. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomten som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

Det skal fremgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig tiltakshaver innen to uker etter at nabovarslet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig.

gelig. Tiltakshaver skal kommentere naboprotes-
tene som del av søknaden til Pbe. I nabovarselet
skal det videre fremgå at eventuelle merknader
kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.
Grunnlagsmaterialet skal være tilgjengelig når
naboene mottar varselet.

4.7. KLAGEBEHANDLING

Alle som har rettslig klageinteresse, dvs. naboer,
gjenboere, beboerforeninger, velforeninger m.m.,
kan klage på vedtaket i en byggesak. Klage vil
særlig være aktuelt hvis vedtaket er basert på dis-
pensasjon fra bestemmelsene. Men, også vedtak
i saker som ikke baseres på dispensasjon, kan
påkLAGES. Klagen rettes til Pbe.

Dersom slik klage ikke tas til følge må klager selv
sørge for å fornye klagen og sende denne til Fyl-
kesmannen.

Omhandler klagen dispensasjon fra regulering-
splan sendes denne byrådsavdeling for byut-
vikling, som utarbeider forslag til vedtak og
fremlegger dette for byutviklingskomiteen for be-
handling og vedtak. Hvis klagen ikke tas til følge
her sender klager fornyet klage til Fylkesmannen
for endelig vedtak.

Tre bydeler i Oslo (Bjerke, Grünerløkka og Vestre
Åker) er pr. mars 08 delegert byutviklingskomi-
teens myndighet når det gjelder klage på dispen-
sasjon fra reguleringsplan.

Det vises til Pbe's veilederhefte *Behandling av
byggesaker* som viser skjematisk oversikt over
saksgangen i byggesaker (se vedlegg). Se for øvrig
Pbe's nettsider www.pbe.oslo.kommune.no

4.8. INNSYN I SAKSBEHANDLINGEN OG MYN- DIGHETENES VEILEDNINGSPLIKT OVERFOR NABOER OG BERØRTE

Naboer, i likhet med andre berørte parter, har an-
ledning til innsyn i saksbehandlingen av bygge-
saker. Forvaltningsloven, Kap. III *Alminnelige
regler for saksbehandlingen* gir nærmere rede for

forvaltningsorganenes veiledningsplikt over-
for naboer og andre berørte, herunder om saks-
behandlingstid (§ 11a), anledning til muntlige
samtaler (§ 11d). Kap. IV *Om saksforberedelse
ved enkeltvedtak* omhandler i § 17 forvaltnings-
organets utrednings- og informasjonsplikt og i §
18 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med
sakens dokumenter og § 20 om gjennomsyn og
utlån av saksdokumenter.

Dokumentene i plan- og byggesaker som er op-
prettet etter 1.1.08 kan sees på Pbe's internettside
www.pbe.oslo.kommune.no under *Saksinnsyn*.
For saker opprettet fra og med 2000 frem til 2008
kan en søke opplysninger i sakene under *Saksinn-
syn*, men kan kun se dokumentene ved Pbe's
utskriftsservice i kundesenteret.

4.9. SERVITUTTER

Flere eiendommer i Oslo har tinglyste bestem-
melser (servitutter) som nærmere regulerer og
begrenser bruk av eiendommer. Vår erfaring er
at Pbe oftest betegner slike som privatrettslige
avtaler på siden av en byggesak og tar ikke stilling
til slike i den enkelte byggesak. Juridisk assistanse
er ofte nødvendig for å prøve gyldigheten av slike
servitutter.

5. AKSJONER

I mange tilfeller blir naboer og vel overkjørt av
utbyggere og planmyndigheter. Da kan det være
nødvendig å ty til andre midler i tillegg til slike
høflige protester og klager som beskrives i de fore-
gående kapitler. Ved å skape en opinion i presse og
nærmiljø, gjennom folkeaksjoner, protestmøter,
avisartikler, og samtaler med politikere i bystyret,
byutviklingskomiteen, byrådet og bydelsutvalget,
har mange velforeninger og enkeltpersoner lyktes
med å få sine protester hørt og utbyggningsplaner
er blitt endret. Dette tar tid og krefter, men er ofte
den eneste utvei.

6. TILTAK SOM KUV OG UHF ARBEIDER MED

Bedre informasjon og meningsutveksling ved igangsettelse av nye tiltak, oppstartmøte med naboer etc.:

Det er behov for en rutinemessig ordning hvor alle berørte parter innkalles til et møte før igangsetting, ikke bare utbyggere og Pbe, men i høy grad også naboer og velforeninger bør tidlig inn i planprosessen. Både utbyggere og flere innen Plan- og bygningsetaten er positive til dette, men en må finne frem til en form som ivaretar alle partenes interesser.

Nabovarsel

Tidsfristen for å reagere på nabovarsel er blitt redusert fra 4 til 2 uker. Erfaring viser at den nye fristen ofte er for kort til at naboene får tid til å vurdere og samrå seg om konsekvensene av det nye tiltaket. Fristen må derfor forlenges til 3 eller 4 uker. KUV fortsetter arbeide med dette videre.

Utvalget for Harmonisk Fortetting

UHF jobber fortsatt som en vaktbikkje overfor utbyggere og Pbe for å følge med på hvordan Småhusplanen praktiseres.

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo:

KUV jobber langsiktig med kommunedelplaner og liknende planer som strekker seg over flere velforeninger. KUV støtter enkeltvel og aksjoner angående reguleringsplaner fra sak til sak. (Det er stor likhet mellom KUVs arbeid på dette området og arbeidet med nærmiljø- og grøntområder).



