



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Malmøya Vel
v/styreleder Kjell Røynesdal
Postboks 80
0101 Oslo

Deres ref	Vår ref	Dato
201601979	2016-01	09.06.2016
201604181 m.fl.		
201603314		

UTTALELSE FRA MALMØYA VEL VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLATELSE TIL FRADELING AV TOMT OG OPPFØRING AV NI BOLIGER PÅ SUNDVEIEN 13 (GRN 196, BNR 4)

1 INNLEDNING

Det vises til søknad om deling av Sundveien 13 til fem tomter (sak 201601979) og søknad om rammetillatelse til oppføring av ni eneboliger (sak 201604181 m.fl.) samt delvis riving av eksisterende bolig (sak 201603314), heretter «tiltaket». Søknadene reiser på en rekke punkter spørsmål om tiltaket er forenlig med reguleringsplanen for Malmøya, S-3420 av 22. juni 1994.

Malmøya vel er en sammenslutning av eiendomsbesittere og leieboere på Malmøya. Velforeningen har til formål å ivareta beboernes interesser til beste for Malmøya, herunder å bevare Malmøyas sær preg. Velforeningen har i denne forbindelse også til medvirket til utformingen av gjeldende reguleringsplan. Malmøya Vel har således rettslig interesse i å uttale seg om tiltaket er forenlig med planen.

2 KORT OM TILTAKET

Tiltaket er beskrevet i flere dokumenter i forbindelse med de ulike søknadene. For enkelhets skyld vil følgende beskrivelse av hovedtrekkene bygge på Strand/Løken Arkitekter AS' redegjørelse 18. mars 2016 vedlagt søknad om rammetillatelse for oppføring av boliger og delvis riving av eksisterende bolig.

Det fremgår av redegjørelsen at tiltakshaver for det første søker å fradele flere tomter, slik at Sundveien 13 vil deles i fem tomter á ca. 1500 m². For det andre søkes det om oppføring av ni eneboliger. Søknaden omfatter derfor også oppføring av to eneboliger på hver tomt. Det opplyses videre om at hver enebolig, i henhold til tiltakshavers beregninger, vil utgjøre ca. 75m² BYA og

120 m² BRA. Mønehøyden varierer noe, men vil for de fleste av husene utgjøre så mye som 8 meters høyde. For det tredje søkes det om delvis riving av eksisterende bygning. Bygningen er på gul liste og er således gjenstand for særskilt beskyttelse.

Tiltakshaver hevder at prosjektet vil være «uten antatt forringende konsekvenser for omkringliggende bebyggelse» og at «[d]en økte utnyttelsen vil være i tråd med politisk målsetting om fortetting». Videre heter at det «det har skjedd en gradvis fortetting, og man finner ulike typer småhusbebyggelse». Bebyggelsen på Malmøya karakteriseres som «[e]t typisk uensartet område».

Protestene fra naboenes avvises under henvisning til at «tiltaket forholder seg til gjeldende reguleringsplan». Synspunktet er ikke nærmere begrunnet, men tiltakshaver tilføyer at «det ikke er definert noe antall boenheter per eiendom i reguleringsplanen».

3 VELFORENINGENS MERKNADER

3.1 Innledning

Malmøya vel bemerker innledningsvis at tiltakshaver forsøker å oppnå tilnærmet maksimal utnyttelse av tomten ved (i) å dele en stor tomt i en rekke små tomter og (ii) å oppføre to eneboliger på hver av disse små tomtene. Som en konsekvens av disse grepene, og et forsøk på å samtidig holde seg innenfor kravene til BYA og BRA, har (iii) utformingen av de enkelte eneboligene fått et avvikende uttrykk. De fremstår som små høyhus, dvs. liten grunnflate kombinert med stor høyde. Videre er de ni små høyhusene tilnærmet identiske. Den samlede effekten er altså at tiltakshaver ønsker å etablere en form for blokkbebyggelse i miniatyr.

Etter velforeningens syn er et slikt tiltak i strid med reguleringsplanens formål og alminnelige bestemmelser, jf. pkt 3.2 nedenfor. I tillegg fremstår allerede søkeradens premiss om to boliger pr tomt som uforenlig med reguleringsplanen, jf. pkt 3.3 nedenfor.

Tiltakshaver problematiserer i liten grad om en slik form for fortetting er forenlig med reguleringsplanen. Istedentfor fokuserer tiltakshaver på å redegjøre for beregning av BYA og BRA i ulike relasjoner. Dette fremstår imidlertid som sekundært siden prosjektet som sådan fremstår som uforenlig med reguleringsplanen. Velforeningen finner derfor ikke grunn til å kommentere tiltakshavers beregning av BYA og BRA (for eksempel i relasjon til underetasje, andre etasje og garasjer), men finner det tilstrekkelig å påpeke at det er byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave som skal legges til grunn i byggesaker etter reguleringsplanen, jf. Veileder H-2300 (2014) s. 55.

3.2 De overordnede målsetningene og kravene i reguleringsplanen

3.2.1 De sentrale bestemmelsene i reguleringsplanen

Bebryggelsen på Malmøya er i første rekke regulert gjennom reguleringsplanen § 3. Paragrafen inneholder dels bestemmelser som angir overordnede krav og målsetninger for ny bebyggelse, og dels mer konkrete bestemmelser om den nærmere utformingen av ny bebyggelse. Velforeningen vil under dette punktet redegjøre nærmere for de tre overordnede kravene og målsetningen som er nedfelt i § 3.

For det første skal «den nye bebyggelsen som blir oppført... harmonere med eksisterende bebyggelse i området, og «ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i området», jf. § 3 første ledd bokstav c og d. Videre og tilknyttet det forutgående, skal felt A og B bebygges

med «åpen småhus bebyggelse», jf. § 3 første ledd bokstav a og b. Og avslutningsvis skal «[e]ksisterende vegetasjon... i størst mulig grad bevares», jf. § 3 første ledd bokstav e. Disse bestemmelsene skal altså sikre at Malmøyas særpreg bevares ved en begrenset fortetting som tar hensyn til eksisterende småhusbebyggelse og den rike vegetasjon.

Dette er også understreket i forarbeidene til reguleringsplanen, som behandles nedenfor.

3.2.2 Forarbeidene til reguleringsplanen

Den historiske bakgrunnen for gjeldende reguleringsplan kan henføres helt tilbake til 1977, hvor bystyret i Oslo ba om omregulering av Malmøya (og Ormøya) i tråd med kommuneplanen. Dette er nærmere beskrevet i Oslo kommune v/byplankontorets brev 29. mai 1991 m/vedlegg, men i korte trekk medførte bystyrets initiativ at det ble fremlagt to alternative forslag for bystyret i møte 4. mars 1987. Med 43 mot 42 stemmer vedtok bystyret alternativ 2, men bystyrets mindretall deretter krevde flertallsvedtaket brakt inn for Kongen som ankesak.

Anken ble behandlet av Miljøverndepartementet 9. desember 199?. Departementet satte flertallsvedtaket til side og la til grunn at det måtte utarbeides en ny reguleringsplan. I den forbindelse la Miljøverndepartementet føringer på hvordan reguleringsplanen skulle utformes og dette er gjenspeilet i dagens reguleringsplan.

Departementet bemerket innledningsvis at «[a]lt. 1 som er utarbeidet av byplankontoret er basert på en avveining mellom verneinteresser og utbyggingsønsker» og at «[f]orslaget muliggjør en boligutvikling på ca. 70 boliger». Departementet uttalte videre at «[a]lt.2 vil gi noen flere boliger enn alt. 1.» Vedtaket gir deretter uttrykk for følgende prinsipielle betraktninger:

«Det foreligger ikke så langt vi kan se tungtveiende samfunnsmessige hensyn for utbygging av Malmøya. Departementet vil derfor bare kunne godta en meget moderat fortetting med tilhørende nødvendig infrastruktur for å sikre et verdifullt nærmiljø.»

Miljøverndepartementet har vurdert de to planalternativene med ovennevnte utgangspunkt og tilrår at kommunen utarbeider en revidert reguleringsplan med utgangspunkt i byplankontorets plan (alt. 1), de overordnede hensyn til vern som Malmøya Vel har lagt frem samt departementets merknader, jfr. det som nedenfor er nevnt.» (uthevet her)

Departementets etterfølgende merknader, som altså skulle ligge til grunn for utarbeidelse av en revidert reguleringsplan, knyttet seg særlig til «vegnettet» og «boligområder». Disse gjengis her:

«Vegnettet

Vegnettet på Malmøya er et viktig element i landskapsbildet på øya. Opplegget i planforslag alternativ 1 antas å ville føre til uheldige endringer av dette for områdene i tilknytning til Malmøyvegen. Dimensioneringen av veinettet og graden av fortetting av boligområdene er nøyne knyttet sammen. De hensyn som Malmøya Vel legger til grunn for vern og bevaring av veinettet står således ikke i motstrid til ønskene om en meget begrenset fortetting...»(uthevet her)

«Boligområder

Fortetting bør bare foretas på de deler av øya som er mest berørt i dag og i mindre omfang enn foreslått i alt. 1... En lav og differensiert utnyttelsesgrad mellom ulike

områder etter naturverdi, uberørhet m.v. vil etter departementets vurdering kunne ivareta intensionene om bevaring av landskap og vegetasjon.» (uthevet her)

På denne bakgrunn utarbeidet byplankontoret et nytt forslag til reguleringsplan (Alternativ I), som samsvarer med departementets merknader og reguleringsplanen som senere ble vedtatt.

Byplansjefen la deretter frem dette forslaget for Bygningsrådet. Byplansjefens beskrev innledningsvis planområdet slik (s. 7):

«Naturpreget skyldes at nesten hele øya er dekket av skog og at babyggelsen på øya er spredt, ligger på store tomter med lav utnyttelse og at tomrene har mange og store trær. Bebyggelse, veier, gjelder, murer og vegetasjon er for det meste tilpasset forholdene på en harmonisk måte.» (uthevet her)

Byplansjefen redegjorde på denne bakgrunn for reguleringsalternativ I, som altså samsvarer med dagens reguleringsplane, herunder vilkårene i § 3. Konsekvensene av dette alternativet var en begrenset og dempet mulighet for fortetting (s. 13):

«Den økte utnyttelsesgraden vil kunne gi et boligtilskudd på ca. 45 boliger.»

Dette stod i motsetning til alternativ 2, som «vil gi ca. 70 flere boliger...». Byplansjefen påpekte at «ved full utbygging av boligområdene vil trafikkforholdene bli problematiske» (s. 13).

Byplansjefens oppsummering (s. 21) og konklusjon (s. 23) lød som følger:

«Byplansjefen mener at reguleringsplanen som fremmes av byplankontoret har lagt forholdene til rette for en dempet boligfortetting som sikrer grunneierne en rimelig grad av utbyggingsmuligheter samtidig som øyas landskap og verdifulle sær preg blir bevart.» (uthevet her)

«På bakgrunn av foranstående saksfremstilling anbefaler byplansjefen at bygningsrådet legger alt. 1 til grunn for sitt vedtak da det i dette alternativet er lagt størst vekt på bevaring av øyas landskap og verdifulle sær preg.» (uthevet her)

Bygningsrådet behandlet så saken i møte 19. februar 1991 (sak 45/91). Rådet viste innledningsvis til at alternativ 1 « gir muligheter for et boligtilskudd på ca. 45 boliger», mens alternativ 2 « vil gi ca 115 nye boliger.» (s. 4) Videre ble det henvist til byplansjefens uttalelser om at «på grunn av øyas verdifulle sær preg er det ønskelig å beholde de smale veibreddene i størst mulig grad» (s. 4). Rådet viste også til byplansjefens forutsetning om at «[i] foreliggende plan vil man få en relativt beskjeden øking i boligantallet.» (s. 4). Bygningsrådet traff deretter vedtak om å foreslå Alternativ 1 utarbeidet av byplankontoret.

Bygningsrådets forslag ble deretter behandlet av byrådet i Oslo kommune (sak 284/91). Byrådet viste til «[f]orslag om reguleringsplan for hele Malmøya som legger forholdene til rette for en dempet boligfortetting som sikrer grunneierne en rimelig grad av utbyggingsmuligheter samtidig som øyas landskap og verdifulle sær preg blir bevart». På denne bakgrunn traff byrådet vedtak om å anbefale bystyret om vedta reguleringsplan som bygger på «[a]lt som vist på kart datert Oslo byplankontor 21.03.1991 og som vedtatt av bygningsrådet 19.02.91»

Byutviklingskomiteen behandlet deretter saken i møte 22. august 1991 (sak 173/91). Komiteen viste til innstillingene fra bygningsrådet og byrådet, og komiteen innstilte på denne bakgrunn at bystyret i Oslo vedtar reguleringsplan i samsvar med alternativ 1 utarbeidet av Oslo byplankontor og vedtatt av bygningsrådet.

Oslo bystyre traff deretter vedtak i samsvar med innstillingen 18. september 1991 (sak 426/91).

3.2.3 Nærmere om forståelsen av reguleringsplanen i lys av forarbeidene

Forarbeidene kaster lys over hvordan de sentrale bestemmelsene i reguleringsplanen § 3 skal forstås, som oppsummeres nedenfor. Samtidig påpekes det løpende hvordan tiltakshavers forståelse av reguleringsplanen, slik den fremkommer av ovennevnte redegjørelse fra Strand/Løken Arkitekter AS, bygger på flere bristende premisser.

Forarbeidene klargjør for det første *formålet* bak reguleringsplanen, herunder kravene til «åpen småhusbebyggelse» og at ny bebyggelse skal «harmonere med eksisterende bebyggelse», jf. reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav a, b og c. Det fremgår at formålet er å sikre Malmøyas sær preg og at reguleringsplanen derfor kun åpner for en meget moderat fortetting. Miljøverndepartementet la som nevnt til grunn at «[d] foreligger ikke så langt vi kan se tungtveiende samfunnsmessige hensyn for utbygging av Malmøya» og «[d]epartementet vil derfor bare kunne godta en meget moderat fortetting med tilhørende nødvendig infrastruktur for å sikre et verdifullt nærmiljø.» Byplansjefen la likeledes til grunn at «reguleringsplanen som fremmes... har lagt til grunn forholdene til rette for en dempet boligfortetting som sikrer en rimelig grad av utbyggingsmuligheter samtidig som øyas landskap og verdifulle sær preg blir bevart.»

Det er derfor uriktig når tiltakshaver hevder at «[d]en økte utnyttelsen vil være i tråd med politisk målsetting om fortetting». Den politiske målsetningen for Malmøya fremkommer av reguleringsplanen og dens forarbeider, som altså kun tillater en «meget moderat fortetting... for å sikre et verdifullt nærmiljø».

For det andre klargjør forarbeidenes beskrivelse av Malmøyas sær preg det nærmere *innholdet* i reguleringsplanens krav til «åpen småhus bebyggelse» og harmoni med «eksisterende bebyggelse», jf. § 3 første ledd bokstav a-c. Byplansjefen bemerket i denne forbindelse at «bebyggelsen på øya er spredt, ligger på store tomter», og at «bebyggelse, veier, gjerder, murer og vegetasjon er for det meste tilpasses forholdene på en harmonisk måte.» Disse forutsetningene skal således legges til grunn ved reguleringsplanens henvisninger til «åpen småhusbebyggelse» og «harmoni med eksisterende bebyggelse».

Det er følgelig også misvisende når tiltakshaver karakteriserer bebyggelsen på Malmøya som «[e]t typisk uensartet område», hvor «det har skjedd en gradvis fortetting, og man finner ulike typer småhusbebyggelse».

Forarbeidene konkretiserer videre formålet om en meget moderat fortetting og utbyggingsgraden som reguleringsplanen åpner for. Byplansjefen la som nevnt til grunn at reguleringsplanens vilkår «vil kunne gi et boligtilskudd på ca. 45 boliger», en forutsetning som ble lagt til grunn av øvrige instanser i forbindelse med vedtakelsen av reguleringsplanen. Dette anslaget er således veilegende for anvendelsen av de generelle vilkårene i reguleringsplanen § 3. I tillegg kaster dette lys over forståelsen av reguleringsplanens forutsetninger med hensyn til antall boliger pr tomt, som vi kommer nærmere tilbake til under pkt 3.3.

Men det kan altså allerede her konstateres at tiltakshavers ønske om føre opp to boliger pr tomt og totalt ni nye boliger på dagens tomt, er uforenlig med forarbeidenes forutsetninger om at reguleringsplanen samlet sett åpner for et boligtilskudd på ca. kun 45 boliger på hele øya.

Avslutningsvis fremgår det av forarbeidene at reguleringsplanens vilkår også er begrunnet i hensynet til å ivareta det eksisterende veinettet på Malmøya og å unngå overbelastning. Miljøverndepartementet bemerket således at «[v]egnettet på Malmøya er et viktig element i

landskapsbildet på øya», og at «dimensjonering av veinettet og graden av fortetting av boligområdene er nøye knyttet sammen». Dette ble også lagt til grunn av byplansjefen, og bygningsrådet henviste særskilt til byplansjefens uttalelser om at «på grunn av øyas verdifulle særpreg er det ønskelig å beholde de smale veibreddene i størst mulig grad».

Det omsøkte tiltaket er derfor også på dette punktet i strid med reguleringsplanens forutsetninger. Tiltakets omfang vil i seg selv undergrave ovennevnte hensyn (20 parkeringsplasser, 2 pr bolig). Og dersom det åpnes for en slik forståelse av reguleringsplanen for felt A og B generelt, som en tillatelse forutsetningsvis må gjøre, vil det resultere i en fortettingsgrad som er helt uforenlig med dimensjoneringen av veinettet. Det kan tilføyes at tiltakets forutsetning om en ny hovedavkjørsel fra Høyboveien korresponderer med det mest utsatte krysset på hele Malmøya og vil være direkte trafikkfarlig. Men siden tiltakets omfang i seg selv er grunnleggende uforenlig med dimensjoneringen av veinettet, finner ikke Velforeningen grunn til å gå nærmere inn på dette konkrete spørsmålet her.

3.2.4 Merknader til tiltaket

Ovennevnte redegjørelse har for så vidt allerede forskuttet at det omsøkte tiltaket er i strid med flere av reguleringsplanens målsetninger og bestemmelser, men for ordens skyld oppsummeres dette her.

Den mest grunnleggende mangelen er at tiltaket overhodet ikke er «søkt tilpasset eksisterende bebyggelse i området», kf. reguleringsplanen 3 første ledd bokstav d. Det har resultert i et prosjekt som på ingen måte er i «harmoni med eksisterende bebyggelse i området», jf. reguleringsplanen 3 første ledd bokstav c og d. Velforeningen minner i denne forbindelse om forarbeidenes uttalelser og «eksisterende bebyggelse i området» karakteriseres av at «bebyggelsen på øya er spredt, ligger på store tomter med lav utnyttelse», og at bebyggelsen er «for det meste tilpasses forholdene på en harmonisk måte», jf. byplansjefens merknader.

Tiltaket er i strid med eksisterende bebyggelse på samtlige punkter. For det første vil tiltaket ikke samsvare med forutsetningen om bevarelse av øyas spredte bebyggelse, men vil gi en *tett bebyggelse* med ti boliger på dagens tomt. Videre bygger tiltaket på to boliger pr fradelte tomt, noe som heller ikke er i samsvar med eksisterende bebyggelse. De planlagte boligene er videre ikke i harmoni med arkitekturen i området. En tett samling av ni identiske «små høyhus» er et ukjent fenomen på øya og det kan knapt nok tenkes et tiltak som er mindre i harmoni med eksisterende bebyggelse i området, jf. reguleringsplanen 3 første ledd bokstav c.

Videre er tiltaket også i strid med kravene til «åpen småhusbebyggelse», jf. § 3 første ledd bokstav b, og det synes her tilstrekkelig å vise til ovennevnte merknader.

Velforeningen kan heller ikke se at et slikt tiltak er forenlig med «eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares», jf. reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav e. Det fremgår av reguleringsplanens øvrige vilkår og forarbeidenes uttalelser at denne bestemmelsen bygger på en forutsetning om spredt bebyggelse og tomter med lav utnyttelse. Det er derfor klart uforenlig med bevaring av eksisterende vegetasjon å dele en tomt i fem små deler, oppføre ti (ni) eneboliger og 20 parkeringsplasser, samt etablere nødvendig infrastruktur på tomten(e) for å sikre veiadkomst til disse ti eneboligene. Tiltakshavers påstand om at «[e]ksisterende vegetasjon og trær ønskes beholdt i størst mulig grad» fremstår derfor som innholdsløs.

Dette inntrykket forsterkes for øvrig av at tiltakshaver har fått utført tilnærmet flatehugst på tomta (med unntak av noen få store trær), noe som tilsier at det allerede foreligger brudd på bestemmelsen. Velforeningen har forstått dette heller ikke er første gang tiltakshaver opptrer på

denne måte, ved å fjerne store deler av eksisterende vegetasjon på tomten før søknad om byggetillatelse er behandlet av kommunen (se f.eks. Nettavisen "En byggeskandale" 8.12.14).

Tiltaket er videre i strid med Byantikvarens uttalelse 14. april 2016, jf. reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav c andre punktum. Byantikvaren påpeker for det første at tiltakets omfang er uforenlig med at eksisterende bygg er på Gul liste og at naboeiendommen er på samme liste. Innvendingene knytter seg særlig til den omfattende delingen av tomten, som vil undergrave det beskyttede uttrykket til nevnte hus og tilhørende hageanlegg. Velforeningen slutter seg til dette og tilfører for ordens skyld at disse betraktingene gjør seg tilsvarende gjeldende i relasjon til reguleringsplanens generelle forutsetninger om harmoni med eksisterende bebyggelsen i området, som redegjort for ovenfor. For det andre bemerker byantikvaren at to boliger pr tomt «utfra kulturmiljøhensyn vil være for omfattende», noe som også samsvarer med Velforeningens redegjørelse ovenfor. Betydningen av byantikvarens vurdering følger direkte av at reguleringsplanen stiller et ubetinget krav om at «[b]yggeomelding for ny bebyggelse skal forelegges byantikvaren», jf. § 3 første ledd bokstav c andre punktum. Reguleringsplanen forutsetter følgelig at byantikvarens uttalelse tillegges betydelig vekt.

Det fremgår av denne redegjørelsen at tiltaket faktisk er i strid med samtlige av reguleringsplanens generelle krav. På bakgrunn av disse forholdene anser Malmøya vel at plan- og bygningssetaten følgelig må avslå søknadene som uforenlige med reguleringsplanen.

3.3 Særskilt om grepet med to boliger per tomt

Velforeningen har i tillegg merket seg at tiltakshaver med bred penn anfører at det er forenlig med reguleringsplanen å oppføre to boliger pr tomt. Siden det massive omfanget av tiltakshavers søknader kan forstås som et taktisk utspill, som kanskje vil etterfølges av mer realistiske søknader, finner Malmøya vel grunn til å omtale også dette spørsmålet kort.

Velforeningens syn er at reguleringsplanen kun åpner for én bolig pr tomt.

Reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav c og d krever at «[d]en nye bebyggelsen som blir oppført må harmonere med eksisterende bebyggelse i området» og «[n]y bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i området». Videre forutsetter reguleringsplanen en «åpen småhusbebyggelse», jf. § 3 første ledd bokstav a og b. Disse bestemmelsene skulle som nevnt ovenfor sikre Malmøyas sær preg, som ble karakterisert av at «bebyggelsen på øya er spredt [og], ligger på store tomter med lav utnyttelse». Vi har ovenfor konstatert at disse forutsetningene ikke kan oppfylles dersom det bygges to boliger pr tomt i kombinasjon med deling av tomter, selv om tomrene som er søkt fraskilt for så vidt oppfyller kravene til minste tomtestørrelse. Det tilsier således at de alminnelige bestemmelsene bygger på en forutsetning om at det ikke kan bygges flere en bolig pr tomt (vi kommer nærmere tilbake til hva som kan utledes av kravene til tomtestørrelse). En annen forståelse vil åpne for en grad av fortetting som ikke er forenlig med kravet til harmoni med eksisterende bebyggelse, som altså er karakterisert av spredt bebyggelse og store tomter med lav utnyttelse. I denne forbindelse understrekker velforeningen at den eksisterende bebyggelsen består av én bolig (stort sett eneboliger) pr tomt. Det ville heller ikke være forenlig med kravene til "åpen småhusbebyggelse", jf. reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav a og b.

Videre medfører to boliger pr tomt, i kombinasjon med kravene til maks tillatt BYA, BRA og minste tomtestørrelse, at bebyggelsen nødvendigvis får et avvikende uttrykk ved små tomter med to små og høye «klosser». Dette forholdet er derfor også understreket i Byantikvarens uttalelse 14. april 2016:

«Når det gjelder skisseprosjektplan som vist med opptil to enheter på hver tomt, mener vi dette utfra kulturmiljøhensyn vil være for omfattende. Vi forutsetter for øvrig at gjeldende plan og reguleringsbestemmelser følges i videre byggesaksprosesser.»

Vi kan altså foreløpig konstatere at to boliger pr tomt, sett hen til reguleringsplanens krav til BYA, BRA og tomtestørrelse, gir et resultat som ikke forenlig med reguleringsplanens alminnelige bestemmelser. Byantikvaren synes også å merke seg dette aspektet.

Denne fortolkingen underbygges av reguleringsplanens *konkrete bestemmelser*. Vi bemerker i denne forbindelse at det omsøkte tiltaket faller innenfor «felt B» i reguleringsplanen, jf. § 3 første ledd bokstav b:

«Felt B skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)=10% og med et maks. tillatt bruksareal på 250 m² på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette. I tillegg kan det oppføres maks. 20 m² garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m² må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med.) Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1. 000 m².»

Det fremgår av *bestemmelsens systematikk* og *kravene til minste tomtestørrelse* at reguleringsplanen forutsetter én bolig pr tomt.

Hva angår bestemmelsens system, fremgår det at den oppstiller tre virkemiddel for å etterstrebe reguleringsplanene generelle krav til harmoni med eksisterende bebyggelse og åpen småhusbebyggelse: maks tillatt BYA, maks tillatt BRA og minstekrav til tomtestørrelse. Disse vilkårene har altså samme formål om å unngå uønsket fortettingsgrad, men ulike funksjoner.

Kravet til BYA skal sikre at boligen ikke er for stor i forhold til tomtens størrelse. Men siden det like fullt kan åpne for store boliger ved store tomter, stilles det i tillegg krav til maks BRA for å unngå at husene blir for store isolert sett. Vilkårene om BYA og BRA forhindrer imidlertid ikke fortetting langs en tredje akse, nemlig flere boliger pr tomt. Derfor oppstiller reguleringsplanen et tredje vilkår om at det ikke er adgang til å skille ut eiendommer som er mindre enn 1. 000 m² (1 500 m² for felt A). Denne bestemmelsen oppstiller altså krav om minste tomtestørrelse, noe som forutsetningsvis betyr at det ikke er adgang til å ha flere boliger pr tomt. Det følger av bestemmelsens system siden en annen tolkning ville medføre at kravet til tomtestørrelse ikke har selvstendig betydning for å unngå fortetting ved siden av kravene til BYA og BRA.

Denne fortolkningen følger også av selve formålet med krav om minste tomtestørrelse, som er å unngå fortetting. Det har Sivilombudsmannen allerede lagt til grunn i forbindelse med reguleringsplaner som stiller krav til minste tomtestørrelse, jf. uttalelse 30. oktober 2013 (sak 2012/956):

«Til støtte for en slik forståelse av ordlyden er at angivelsen av tomtestørrelser gir liten mening dersom de ikke gjelder pr boenhet...»

Reguleringsplanens forutsetning om én bolig pr tomt følger også *bestemmelsene om oppføring av garasje*, jf. § 3 første ledd bokstav b (og bokstav a):

«I tillegg kan det oppføres maks. 20 m² garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m² må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med.)»

En garasje på 20 m² er i henhold til dagjeldende byggeforskrift ansett som tilstrekkelig for én bilplass i frittliggende garasje, jf. veileder T-734 (1990), s. 12. Reguleringsplanen legger altså opp til at det kan oppføres garasje til én bilplass uten at BYA reduseres, noe som nødvendigvis bygger på en forutsetning om én bolig pr tomt. Dette fremkommer også uttrykkelig av bestemmelsens ordlyd: Ved større garasjer enn 20 m², «må boligens BYA reduseres...» tilsvarende (entall).

Avslutningsvis bemerker velforeningen at også *forarbeidenes generelle og konkrete uttalelser* bygger på en forutsetning om én bolig pr tomt.

Det følger for det første av Miljøverndepartementets *generelle* forutsetning om «en meget moderat fortetting». Dette premisset lar seg ikke forene med forståelse av reguleringsplanen som ville åpne for to boliger på tomter som ikke er større enn henholdsvis 1 000 og 1500 m², dvs. minstekravene ved fradeling i henhold til reguleringsplanen § 3 første ledd bokstav a og b.

Det samme følger om mulig enda klarere av de *konkrete* forutsetningene om at vilkårene i reguleringsplanen bare ville «kunne gi et boligtilskudd på ca. 45 boliger», som byplansjefen og øvrige instanser la til grunn ved vedtakelsen av planen. Et slikt begrenset antall nye boliger er uforenlig med at reguleringsplanen skulle åpne for to boliger pr tomt. Dersom en slik regelforståelse skulle legges til grunn for felt A og B i sin helhet, ville det således åpne for langt flere nye boliger enn ca 45.

Den samme slutningen følger også alene av det faktum at forarbeidene overhodet kunne gi et estimat over hvor mange boligtilskudd planens vilkår ville åpne for. Et slikt anslag kan nemlig ikke bygge på kravene til BYA og BRA, som isolert sett ikke gir noen begrensninger med hensyn til *antall* boliger. Et slikt estimat er bare mulig dersom kravene til minste tomtestørrelse gjelder pr bolig, og forarbeidenes uttalelser må derfor nødvendigvis bygge på en slik forståelse.

På bakgrunn av reguleringsplanens alminnelige og konkrete bestemmelser, herunder kravene til minste tomtestørrelse, samt forutsetningene i forarbeidene, må det følgelig konkluderes at det ikke er adgang til å oppføre mer enn en bolig pr tomt.

3.4 Konklusjon

Velforeningen mener ut fra dette at tiltaket er i strid med reguleringsplanen på flere punkter.

Velforeningen håper at redegjørelsen kan komme til nytte i forbindelse plan- og bygningsetatens videre arbeid med søkerne og eventuelle fremtidige reviderte søker. Saken er som nevnt av meget stor betydning for å bevare Malmøyas særpreg og det allerede meget utsatte veinettet, og Malmøya vel vil derfor følge saken nøye.

Med hilsen

Malmøya Vel


Kjell Røynesdal
Styreleder

Kopi: Byantikvaren, Oslo kommune