



# FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

## Juridisk avdeling

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Ansatt: 16/3.07	Saksnr.: 2006/2191
Saksbehandler:	Dokument: 9
Saksbeh.:	Arkiv: 516
Kopi:	

Deres ref.:  
200604067-28

Deres dato:  
14.12.2006

Vår ref.:  
2007/7814 FM-J

Saksbehandler:  
Karine Murstad Simonsen

Dato:  
09.03.2007

### **OSLO KOMMUNE - VOKSENKOLLVEIEN 80 M.FL. - GNR./BNR. 33/410 - BRUKSENDRING FRA BETJENINGSBOLIGER TIL ORDINÆRE BOLIGER - DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅLET**

Vi viser til Deres oversendelse til Bydel Vestre Aker datert 14.12.2006, vedtak i bydelsutvalget 1.2.2007 og oversendelsen fra Bydelsutvalget 6.2.2007.

#### **Sakens bakgrunn:**

Plan- og bygningsetaten mottok søknad datert 4.4.2006 fra OPAC AS på vegne av Stiftelsen Soria Moria om dispensasjon fra reguleringsformålet "institusjon o.l.", slik at 13 boliger på eiendommen i Voksenkollveien kunne benyttes til ordinære boliger. Bebyggelsen var tidligere Soria Moria kurs og konferansesenters betjeningsboliger. Det opplyses i søknaden at boligene har stått tomme i snart tre år. Søknaden om bruksendring av boligene er datert 15.5.2006.

Plan- og bygningsetaten ga midlertidig dispensasjon og bruksendringstillatelse i vedtak datert 2.6.2006. Vedtaket ble påklaget av søker den 14.6.2006, som mente vilkåret om midlertidig dispensasjon ikke lot seg forene med seksjoneringsprosessen og boligmarkedet for øvrig. Vedtaket ble også påklaget av Fondet for dansk-norsk samarbeid, eier av naboeiendommene gnr./bnr. 33/433, 33/1111 og 33/1183. Byrådsavdeling for byutvikling instruerte den 8.9.2006 Plan- og bygningsetaten om å ta klagen fra tiltakshaver til følge og innvilge varig dispensasjon. Etaten endret derfor tillatelsen i vedtak datert 29.9.2006, og godkjente søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens formål – "institusjon og lignende" til bolig. Det nye vedtaket ble påklaget av Fondet for dansk-norsk samarbeid (heretter kalt klager) i brev datert 16.10.2006, og i et tilleggsbrev datert 23.11.2006. Fylkesmannen viser til klagen og det etterfølgende brevet.

OPAC AS uttalte seg til klagen i brev datert 10.11.2006, og ba samtidig om midlertidig brukstillatelse inntil permanent brukstillatelse ble utstedt. Søker motsetter seg at rydding og tilrettelegging for ordinære boligeiere på tomten skulle være til ulempe for omgivelsene. Videre uttalte Soria Moria Hotell og Konferansesenter samt Voksenkollen Eiendom AS seg til klagen i brev av henholdsvis 14.11.2006 og 15.11.2006. Det fremheves at arbeidene med bygningsmassen utelukkende innebærer en forskjøvning av eiendommen.

Postadresse:  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO

Besøksadresse:  
Tordenskiolds gt 12  
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00  
Telefaks: 22 00 36 00  
Internett:  
[www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus](http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus)

Saksbehandler: Karine Murstad Simonsen  
Direkte telefon: 22 00 35 86  
E-post: [postmottak@fmoa.no](mailto:postmottak@fmoa.no)  
Org.nummer: NO 974 761 319

Bydel Vestre Aker behandlet saken i møte 1.2.2007, og følgende ble enstemmig fattet:

*"Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens tillatelse til dispensasjon av 29.09.2006 om i medhold av plan- og bygningslovens §7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder bruksendring fra betjeningsboliger til ordinære boliger.  
Klagen fra Fondet for dansk-norsk samarbeid anbefales ikke tatt til følge.*

*Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.*

*Vestre Aker bydelsutvalg er imot en ytterligere utbygging av eiendommen  
Det forutsettes at grøntstrukturen på eiendommen opprettholdes i tråd med de føringer som er gitt i brev av 08.11.84 fra Oslo kommune, Park og idrettsvesenet til bygningskontrollen."*

Fylkesmannen mottok brev datert 26.2.2007 fra advokatfirmaet HAAVIND VISLIE AS v/advokat Erling Marcussen Timm hvor det, som supplement til den dokumentasjon som er oversendt fra Bydel Vestre Aker, er vedlagt kopi av brev datert 16.2.2006 til Byutviklingskomiteen.

I telefonsamtale med Plan- og bygningsetaten den 26.2.2007 ba Fylkesmannen om at etaten oversendte kopi av approbasjon av 28.6.1984 og godkjent situasjonskart. Disse dokumentene ble mottatt den 1.3.2007.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 er Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet klageinstans for vedtak etter denne lov. Ved vedtak av 1.7.1986 er avgjørelsesmyndigheten delegert til Fylkesmannen.

#### **Fylkesmannen bemerker:**

Det er søkt om bruksendring for eksisterende bebyggelse på eiendommen fra betjeningsboliger til ordinære boliger, jf. pbl. § 93 første ledd bokstav c.

Den bebyggelsen det er tale om er som nevnt eksisterende bebyggelse i Voksenkollveien som tidligere var Soria Moria kurs og konferansesenters betjeningsboliger. Etter det opplyste har de vært benyttet til boliger siden 1984/85. De ønskes nå ekskludert fra driften av Soria Moria.

#### **Ad søknadsplikten**

Fylkesmannen vil påpeke at forarbeidene ikke gir noe klart svar på hva som skal anses som en "bruksendring" i lovens forstand. De forutsetninger som ligger til grunn for en tidligere gitt tillatelse vil være vesentlige for vurderingen. Dersom det er muligheter for at den endrede bruk kommer i konflikt med forutsetningene, taler det for at endringen er å betrakte som en bruksendring i lovens forstand, og følgelig søknadspliktig. Hvert enkelt tilfelle må vurderes konkret, med utgangspunkt i den reelle bruk, jf. Rt. 1982 s. 1017 og Rt. 1983 s. 1067.

Kommunal- og regionaldepartementet har i en uttalelse 10.9.2001 berørt problemstillingen i en parallell sak. Saken gjaldt overgang til vanlig privat beboelse av nye beboere i forbindelse med salg av boliger for sykehusansatte i Oslo. Spørsmålet var om denne overgang ville være byggemeldingspliktig bruksendring som krever tillatelse og dispensasjon. Departementet gikk ikke inn i den konkrete saken, men ga i uttalelsen generell informasjon om hva som må anses som en bruksendring.

Fra departementets uttalelse gjengis:

*"I forhold til reglene om bruksendring må det vurderes om det konkrete tilfelle innebærer en faktisk endring av bruken. I dette tilfelle vil bruken fortsette som før, men med andre eiere. Det kan derfor vanskelig karakteriseres som et offentlig formål slik reguleringsplanen tilsier når private eier boligene. Likevel reguleres en eventuell bruksendring opp mot gitt byggetillatelse. Er det gitt tillatelse til bolig, vil dette ikke være reguleringsstridig dersom det ikke er tale om en faktisk bruksendring. Dersom tiltaket imidlertid innebærer en faktisk bruksendring, må søknaden vurderes opp mot den gjeldende plansituasjonen."*

Forholdet til reguleringsplanen vil være et moment i vurderingen.

Eiendommen er regulert til byggeområde for institusjon og ligger innenfor planens felt A, jf. reguleringsvedtekter for Holmenkollområdet av 28.11.1962, S-1020.

Godkjennelse for de aktuelle boligene på eiendommen ble gitt i 1984. Søknaden ble innsendt av Byggholdt AS for Soria Moria (Den norske legeforening konferansesenter). Fylkesmannen har fått oversendt approbasjonen for hus D. Bygningens art er i approbasjonen beskrevet som "flermannbolig". Boligene skulle ifølge Plan- og bygningsetaten imidlertid benyttes som en del av institusjonen.

Fylkesmannen anser det som noe usikkert om betjeningsboliger kan anses å være i samsvar med reguleringsformålet for arealet. Utgangspunktet er at planen må tolkes for å klarlegge innholdet. Kommunen har ikke redegjort nærmere for planens innhold. Fylkesmannen kan umiddelbart ikke se at oppføring av betjeningsboligene er i samsvar med reguleringsformålet. Personalboliger for ansatte må sies å ha direkte tilknytning til boligfunksjonen, og reguleringsplanen sier så vidt vi kan se heller ikke noe i forhold til byggeområde for betjeningsboliger i tilknytning til institusjon.

Fylkesmannen bemerker at problemstillingen er nevnt i Miljøverndepartementets uttalelse av 3.7.2006 (inntatt i Planjuss 1/2007). Departementet peker på at det er særlig mellomløsninger mellom de rene institusjoner og enkeltstående/spredte boliger som reiser definisjonsproblemer. For denne situasjonen må det ifølge departementet foretas en konkret vurdering, hvor det bl.a. må ses på om det er foretatt fysiske endringer av bygningen som i vesentlig grad avviker fra plan- og bygningslovens intensjoner. Det må også legges vekt på hvorvidt bruken av bygningen medfører en vesentlig endring av konsekvensene for omgivelsene, for eksempel med økt trafikkbelastning og parkeringsbehov, nattetraffikk, økt støy og lignende.

Boligene ble altså bygd som betjeningsboliger til institusjonen. Fylkesmannen forstår kommunen slik at boligene var forenelig med planen. Dersom betjeningsboligene tilknyttet Soria Moria må sies å være i overensstemmelse med det reguleringsformålet som gjelder for

området, er det etter Fylkesmannen syn ikke tvilsomt at en omgjøring av boligene til ordinære boliger, vil være en søknadspliktig bruksendring i lovens forstand. Eiendommen vil da bli utnyttet til rent boligformål, som vil være en annen formålskategori enn det gjeldende reguleringsplan angir.

Fylkesmannen legger uansett til grunn at tillatelsen i 1984 ble gitt på bakgrunn av behovet for personalboliger. Både trafikksituasjonen og andre virkninger som salg på det åpne boligmarkedet vil kunne ha for nærmiljøet kan da tilsi søknadsplikt. Fylkesmannen legger derfor til grunn at en endring av bruksforholdet, ved at personalboligene gjøres om til ordinære boliger, ikke kan foretas uten at det foreligger en søknad med dispensasjon og kommunen deretter gir tillatelse, jf. pbl. § 93.

#### Det rettslige rammeverk

Etter pbl. § 7 må det foreligge "særlige grunner" dersom dispensasjon fra reguleringsplanens angitte formål, "institusjon og lignende" for bruksendring til rene boliger skal kunne gis.

Det avgjørende ved vurderingen vil være hvilke hensyn av reguleringsmessig art som taler henholdsvis for og imot dispensasjon fra reguleringsplanens angitte formål, "institusjon og lignende". Avgjørelsen må baseres på en konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

Det fremgår at hensynet bak det regulerte formålet er at en institusjon eller liknende her skulle ligge i flotte omgivelser som om mulig ville være til gunst for brukerne. Arealene som ble avsatt til formålet skulle være store, for på den måten å bevare skog og gi brukerne tilstrekkelig med naturmark for rekreasjon.

Plan- og bygningsetaten la til grunn at det forelå særlige grunner til å dispensere fra reguleringsformålet, og har i tillatelsen av 29.9.2007 vektlagt følgende:

*"(---)I sin vurdering av dispensasjonssøknaden legger Plan- og bygningsetaten vekt på at institusjonsboligene som ønskes ekskludert fra driften av Soria Moria alltid har vært boliger selv om de har inngått i en institusjon. Etter etatens vurdering fremstår den reelle endringen derfor ikke som alt for vesentlig. Den faktisk bruken endres i liten grad da bygningene var i bruk som bolig og vil fortsette å være bolig. Det skal heller ikke bygges noe nytt eller endres på antall enheter. Tiltaket vil derfor ikke medføre fortetting eller inngrep i omgivelsene. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.*

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

*Da søknad om dispensasjon er innvilget og tiltaket ikke fordrer bygningsmessige arbeider, jfr innsendt kontrollerklæring kan boligene tas i bruk som ordinære boliger. Bruksendringen til bolig er godkjent. Det er ikke i denne tillatelsen gitt rettigheter utover dette.*

*Plan- og bygningsetaten anmoder tiltakshaver om å foreta omregulering av området i samsvar med den bruk som godkjennes ved dette vedtak. (---)"*

Klager anfører at overgangen fra betjeningsboliger til ordinære boliger vil medføre vesentlige endringer, og viser til at det blir etablert et nytt villaområde inne i skogen med de konsekvenser det vil få for hele karakteren av området, utformingen av utearealer, slitasje på

naturmiljø osv. Det vises til at det er foretatt ulovlig nedhogging av skog, og at et boligfelt på dette området for alltid vil forringe naturopplevelsen, og dermed også verdien av nasjonalgaven Lysebu. Det anføres at dette bare er første etappe i å gjøre skogen på oversiden av Lysebuveien om til boligfelt. Det anføres at i dette tilfellet står hensynet til overholdelse av reguleringsplanen og dens intensjon om å bevare sammenhengende skogsområder mot tiltakshavers ønske om å profittere på eiendomssalg. Det anføres at det ikke kan hevdes at det ikke er behov for betjeningsboliger, da det eksempelvis kan være andre institusjoner i området som kan ha bruk for betjeningsboligene til personale. Selv om en del av boligene for lengst er solgt, kan ikke det være en gyldig grunn for å få dispensasjon. Videre stilles det spørsmål om det er riktig at Soria Moria fortsatt kan agere som tiltakshaver. Det anføres at dersom tomten kan benyttes til boligformål, er det tale om en transaksjon der fellesskapets verdier blir gjort om til økonomisk gevinst.

Plan- og bygningsetaten har i saksfremstillingen i klageomgangen vist til følgende:

*"Institusjonsboligene som ønskes skilt ut fra driften av Soria Moria har hele tiden vært boliger selv om de har inngått i en institusjon. Konsekvensene av bruksendringen vil ikke i nevneverdig grad påvirke tomten for øvrig. I den grad vedlikehold og gartner/hagearbeider utføres som resultat av at boligene får faste eiere, vil det tale positivt for eiendommens karakter. Den faktiske bruken endres i liten grad da bygningene var i bruk som bolig. Det skal ikke bygges nytt eller endres på antall enheter. Tiltaket vil ikke medføre fortetting eller inngrep i omgivelsene.*

*Plan- og bygningsetaten finner ikke grunn til å tro at området vil bli vesentlig mer belastet med ordinære boligeiere som beboere i forhold til ansatte som leier. Mange av klageanførselene er for øvrig knyttet til bekymring for en storstilt eiendomsutbygging på tomten. Etaten kan, pr dags dato, ikke se at det foreligger grunnlag for en slik bekymring. Eventuelle, fremtidige søknader om omregulering eller byggesøknader kan ikke legges til grunn for denne konkrete dispensasjonssøknaden."*

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurderinger og finner at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsformålet i dette tilfellet. Institusjonsboligene som ønskes skilt ut fra driften av Soria Moria har hele tiden vært boliger. Videre vises det til at planhensynene i forhold til den aktuelle tomten er rimelig godt utredet og vurdert. I forbindelse med et oppstartsmøte 2.2.04 (i forbindelse med planinitiativ) er det bl.a. forutsatt at bydelen aksepterer tap av areal for offentlig/allmennyttig formål til byggeområde bolig. Selv om det nå er gitt en varig dispensasjon fra planformålet, må det legges til grunn at dette har blitt akseptert, og at området ellers er vurdert som egnet som byggeområde.

For øvrig vises det til Plan- og bygningsetatens uttalelser som gjengitt over, som Fylkesmannen ikke har spesielle merknader til. Fylkesmannen har ved dispensasjonsvurderingen sett hen til at personalboligene/betjeningsboligene har vært i bruk som boliger, og at Soria Moria har gitt uttrykk for at de ikke har behov for personalboligene. Fylkesmannen finner ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmål som er stilt rundt dette fra klagerens side.

Fylkesmannen kan etter en samlet vurdering ikke se at det er forhold i saken som gir grunn til å overprøve de vurderinger som er gjort av kommunen i dette tilfellet.

Fylkesmannen legger ved avgjørelsen vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34.

Når det gjelder anførsler om at "dette er første etappe i å gjøre skogen på oversiden av Lysebuveien om til boligfelt.", vises det til etatens uttalelse i klageomgangen, som vi kan slutte oss til:

*"Mange av klageanførselene er for øvrig knyttet til bekymring for en storstilt eiendomsutbygging på tomten. Etaten kan, pr dags dato, ikke se at det foreligger grunnlag for en slik bekymring. Eventuelle, fremtidige søknader om omregulering eller byggesøknader kan ikke legges til grunn for denne konkrete dispensasjonssøknaden."*

Fylkesmannen viser til at det i kommunens vedtak er gitt en anbefaling om at tiltakshaver foretar omregulering av området i samsvar med den bruk som er godkjent. Fylkesmannen vil for øvrig tilføye at eiendommen fortsatt er regulert til institusjonsbruk, og at dette medfører begrensninger i forhold til videre eiendomsutbygging på tomten.

Når det gjelder spørsmålet om det er riktig at Soria Moria fortsatt kan agere som tiltakshaver, viser vi til tilsvaret fra Voksenkollen Eiendom AS i brev 15.11.2006.

For det tilfellet at klagen ikke tas til følge, mener klager at eierne må pålegges å opprettholde bevoksningsgraden på området slik at skogkarakteren bevares uendret i forhold til situasjonen innen salget av eiendommen. Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å oppstille et slikt vilkår for dispensasjonen.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner Fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vedtak. Klagers anførsler tas derfor ikke til følge.

### **Konklusjon:**

Plan- og bygningsetatens tillatelse (vedtak datert 29.9.2006) til bruksendring (ordinære boliger) med dispensasjon fra reguleringsplanens formål – "institusjon og lignende", opprettholdes.

Klagene har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Fylkesmannens avgjørelse er sendt partene direkte.

Med hilsen

Odd Meldal  
seniorrådgiver

Karine Murstad Simonsen  
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kopi til:

Oslo kommune, Bydel Vestre Aker	Sørkedalsveien 148	0754	Oslo
OPAK AS	Pb 128 Skøyen	0212	Oslo
Voksenkollen Eiendom AS	Karenslyst Alle 11	0278	Oslo
Fondet for Dansk. Norsk Samarbeid	Pb 109 Holmenkollen	0712	Oslo
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS,	Postboks 359 Sentrum	0101	Oslo
Erling Marcussen Timm			
Stiftelsen Soria Moria	Voksenkollveien 60	0790	Oslo

