



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902942-101 Saksbeh: Norun Holst
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 17.01.2013

Arkivkode: 513

UNDERRETNING OM POLITISK VEDTAK DETALJREGULERING MARSELIS'GATE 15

Bystyret vedtok 12.12.2012 detaljregulering for *Marselis' gate 15*. med sikte Hovedhensikten med forslaget er å legge til rette for opparbeidelse av området vest og sydvest for Nedre Foss gård til park i tilknytning til de eksisterende friområdene øst og nord i området. Nedre Foss gård (med undervisning/ kultur/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning), siloen (studentboliger) og deler av Akerselva er regulert til bevaring. Sykkelpod syd for siloen skal fjernes og erstattes med en sykkelpod nord for siloen. Trasé for avløpsnett under grunnen ("Midgardsormen") går gjennom området.

Vedtaket lyder slik:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Marselis' gate 1B m. fl., Nedre Foss, Grünerløkka, som reguleres til

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - avløpsnett

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg - undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ kontor/ bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringsplasser
- Grønnstruktur - naturområde N1-3
- Grønnstruktur - friområde
- Grønnstruktur - park P 1-2
- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg - park/ boligbebyggelse
- Bruk og vern av vassdrag - naturområde i sjø og vassdrag
- Hensynsoner:
 - Infrastruktursoner - krav vedrørende infrastruktur H430
 - Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø H570_1-3

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten OP1-200902942, datert 10.06.2010, revidert 15.06.2011.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARSELIS' GATE 1B M.FL., NEDRE FOSS, GRÜNERLØKKA GNR 228 BNR 2 M.FL.**§ 7.3 Friområde**

Arealet skal benyttes til idrettsplass/ ballaktiviteter. Idrettsplassen skal ha fast dekke. Eksisterende trær mot Grüners gate skal bevares som en sammenhengende trerekke. Nye trær skal plantes der trekken mangler trær. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Bymiljøetaten, divisjon Friluft og/eller Plan- og bygningsetaten.

Byrådet bes komme tilbake med sak om en skatepark innenfor parkområdet.

§ 7.5 Park/ boligbebyggelse:

Innenfor dette arealet kan det settes opp en sykkelbod. Det skal være rampe frem til inngangen. Bodens søndre avgrensning skal flukte med nordre avgrensning av Grüners gate. Tillatt maksimum bebygd areal, BYA = 90 m² eksklusive rampe. Sykler skal kunne parkeres i to nivåer. Boden skal senkes 1.0 m i forhold til eksisterende terreng. Maksimum høyde skal ikke overstige 3.0 m over nivå på innvendig gulv. Det stilles krav om klatreplanter på bodens vegger. Det skal i tillegg være beplantning mellom boden og Marselis' gate. Det arealet som ikke benyttes til sykkelbod skal opparbeides i forhold til bestemmelser gitt for P2. Det totale antallet sykkelparkeringsplasser (ute og inne) for siloens studentboliger skal ikke være lavere enn dagens norm. Dersom det kan opparbeides flere sykkelplasser på terreng innenfor areal regulert til boligbebyggelse, gnr. 228 bnr. 208, kan størrelsen på ny sykkelbod reduseres. 25 % av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være overdekket. Øvrige reguleringsbestemmelser forblir uendret.

Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 11.02.2013**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
kundeforsker

Vedlegg



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLOSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.



Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.