



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	09/1492		
Dato	23DES 2013		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	641	Dok.nr.:	49
Avskr.måte		Sign.:	

Dato: 19.12.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006489-376 Saksbeh: Mai- Lin Rue
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK NYTT DOBBELTSPOK OSLO - SKI - FOLLOBANEN

Bystyret vedtok 28.08.2013 detaljregulering for nytt dobbeltspor Oslo – Ski, Follobanen, med sikte på å tilrettelegge for nytt dobbeltspor for jernbane mellom Oslo og Ski. Oslos del av dobbeltsporet legges i tunnel gjennom Middelalderparken og i fjelltunnel gjennom Ekebergåsen helt til kommunegrensen mot Oppgård i sør. Midlertidige rigg- og anleggsområder legges i dagen med hovedriggområdet på Åsland.

Vedtaket lyder slik:

"1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo – Ski (Follobanen), som reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):

- Øvrige kommunalteknisk anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

- Jernbane JT1-5
- Jernbane kombinert med vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:

- Jernbane/ Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.1):

- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

- Jernbane J
- Annen banegrund – teknisk anlegg (beredskaps plasser) JA 1-3
- Annen banegrund – teknisk anlegg (ventilasjonsstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrund – teknisk anlegg (ventilasjonsstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:

- Jernbane/ energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE



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

Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):

- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenninganlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan- og bygningslovens § 12-7):

- Midlertidig rigg – og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

som vist på kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

2.

Saken oversendes Miljøverndepartementet for stadfestelse, i henhold til markaloven § 6, 2. ledd.”

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.

En mindre del av planen (Grønnliåsen mot Ski og Oppegård) ligger innenfor marka. Denne delen er ikke egendokjent i Oslo bystyre, men er oversendt Miljøverndepartementet via Fylkesmannen for stadfestelse. Departementets stadfestelse er endelig og kan ikke påklages.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning kan leses på side 3 og 4 i dette brev.

Eventuell klage over bystyrets vedtak må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 23.01.2014**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

ORIENTERING OM KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSNING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9.

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-/byutviklingskomitéen/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.

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:

Pbl. § 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Pbl § 15-2. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan

Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter 16-2, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir

foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlig trafikkområder, offentlige firområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygde deler av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningsvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygde, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Pbl. § 15.-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

Medfører en reguleringsplan 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 regningsvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningsvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturvernloven § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Er grunnen bebygde, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal når ikke annet er bestemt betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bygges i henhold til reguleringsplan 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 eller 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 eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. 18 som følge av eiendommens utnytting.

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at de har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen kan gi nærmere opplysninger om dette.