



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand  
v/bydelsadministrasjonen  
Ekebergveien 243  
1166 Oslo  
INTERNPOST

Bydel Nordstrand	
Dato: 6/8.12	Saksnr.: 200400787
Saksbeh.: BDT	Dok.nr.: 57
Arkivnr.: 5121	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200900490-194 Saksbeh: Irene Kristiansen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 02.08.2012

Arkivkode: 512.1

---

## UNDERRETNING OM POLITISK VEDTAK - NORDSTRANDSKRÅNINGEN - LJAN - BEKKELAGET REVIDERT REGULERINGSPLAN

---

Bystyret vedtok 08.06.2011 reguleringsplan for Nordstrandskrånningen, Ljan – Bekkelaget. Etter avgjørelse fra Miljøverndepartementet, knyttet til at innsigelse fra Riksantikvaren i denne saken er avskåret, har planen virkning fra 11.06.2012.

Vedtatte reguleringsplan innebærer endringer og innstramninger i forhold til tidligere gjeldende plan. Formålet er å sikre at planenes hovedintensjon om vern av landskap og vegetasjon skal bli bedre ivaretatt i forbindelse med tiltak innenfor planområdet.

Bystyrets vedtak av 08.06.2011 lyder slik:

*"I henhold til plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 34-2 tiende ledd kan plansaker som erlagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.2009 behandles etter gammel lov.*

*Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14.06.1985 § 28-1 nr. 1, jf. 27-2 nr. 1 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nordstrandskrånningen – delområde Ljan - Bekkelaget, som reguleres til*

- Byggeområder: boliger, bolig/kontor/industri, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlige trafikkområder: vei, parkering, gangvei, fortau, annet veiareal, jernbane
- Friområder: friområder, turvei/gangsti
- Spesialområder: bevaring (bygninger og kulturmiljø); - bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei
- Spesialområder: naturvernområde,
- Fellesområder: felles avkjørsel, felles gangvei,

*som vist på kart merket tegning nr. BO1-200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.*

*Reguleringsplanen sendes Miljøverndepartementet for stadfestelse, jf plan- og bygningsloven av 14.06.1985 § 27-2 nr. 2.*



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

**Endring i reguleringsbestemmelsene**

Cappelens vei 17 (gnr. 156, bnr. 74) reguleres fra A-område til B-område.

§ 3.2 nr. 1 setning to endres til:

Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 meter. Byrådet bes fremmes midlertidig forbud mot tiltak for følgende eiendommer med sikte på omregulering til spesialområde bevaring.

Skogbakken 2  
Bleidablikkveien 16  
Solveien 39

§ 3.1 Følgende utnyttelse % BYA tillates:  
A-områder 14 %

Kart og bestemmelser endres tilsvarende.”

På grunnlag av vedtaket i Bystyret ble det 18.01.2012 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak for eiendommene Skogveien 2, gnr/bnr 153/14, Breidablikkveien 16, gnr/bnr 182/263 og Solveien 39, gnr/bnr197/263. Midlertidig forbud mot tiltak vil for disse eiendommene fortsatt gjelde frem til forslag om regulering av eiendommene til hensynssone, bevaring av kulturmiljø, er behandlet.

**Endringer av planen for Ljan – Bekkelaget etter offentlig ettersyn**

De viktigste endringer/justeringer av planen i forhold til forslaget som lå ute til offentlig ettersyn omfatter følgende

- Cappelensvei 17 er endret fra A-område til B-område.
- Utnyttelsen for A-områdene er endret fra 10% til 14% BYA.
- Utnyttelsen for AB-områdene er endret fra 12% til 14% BYA.
- Tillatt bebyggelse under terreng er økt fra tilsvarende 10 % til 15 % BYA for A-områdene, fra 12 % til 18 % BYA i AB-områdene og fra 15 % til 18 % BYA i B-områdene.
- Avstandskrav til nabogrense er endret fra 7m til 6m.
- Eiendommene Vingolfveien 6 og Cappelens vei 9 er etter begrenset høring regulert fra byggeområde, boliger til spesialområde bevaring, boliger.
- Mosseveien 190, eiendommen gnr/bnr 182/21 samt deler av gnr/bnr 182/126 er tatt ut av planområdet da de inngår i en ny plan.
- Framveien 13 – 19 er regulert til spesialområde bevaring, bolig, i samsvar med tidligere regulering.
- Krav om gjennomføring av arkeologiske registreringer i forbindelse med tiltak, samt dokumentasjonskrav knyttet til avklaring av forhold til automatisk fredete kulturminner, er tatt ut av bestemmelsene.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Vedtatt plankart og bestemmelser kan også fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

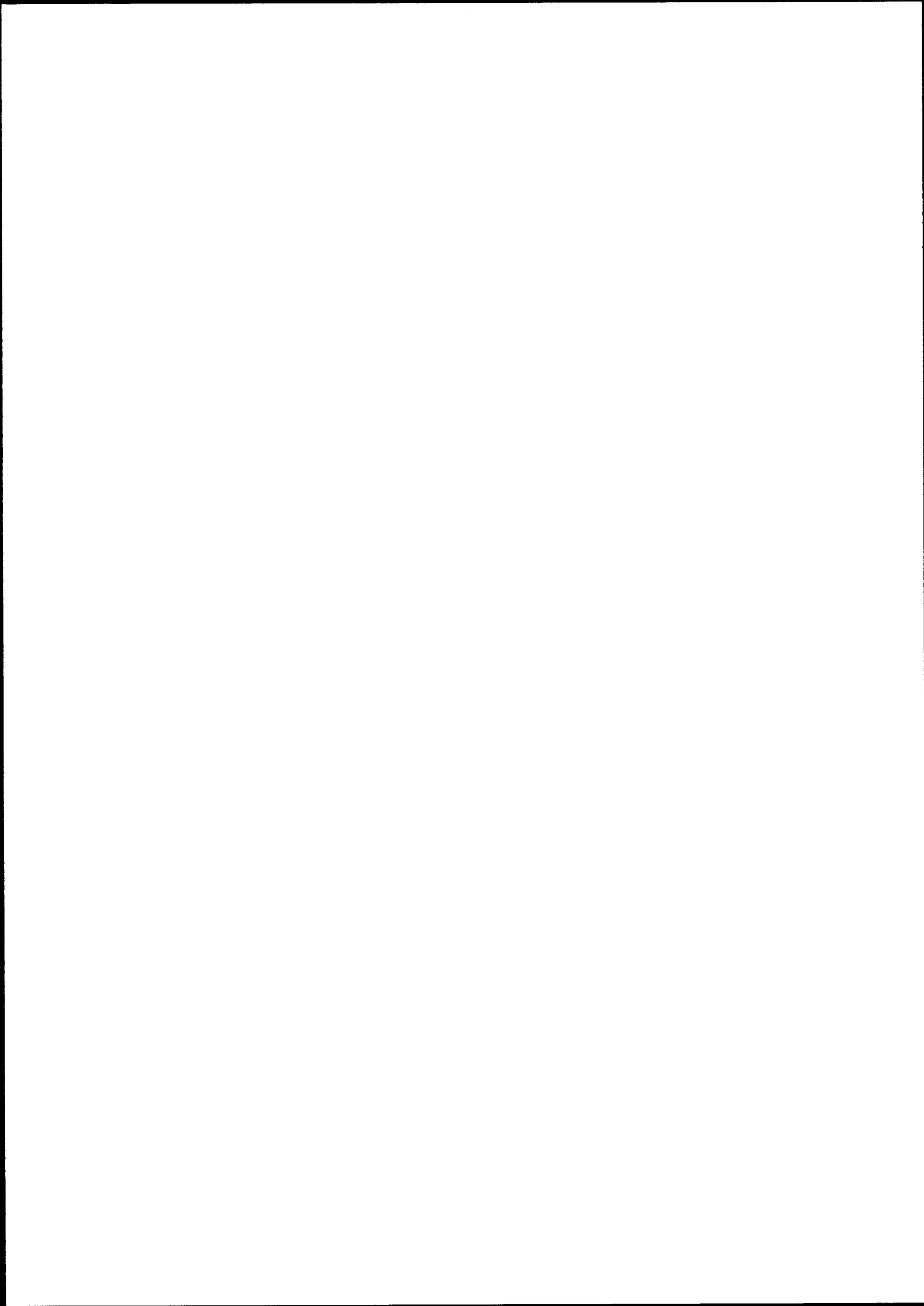
Orientering om regler for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 27.08.2012.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Sign.  
Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg: orientering om klageadgang, erstatning og innløsning





# 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](http://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](mailto: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 bebygges 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.