

Vanskelig brev fra Oslo kommune

En slektning av meg fikk e-post fra Oslo kommune med beskjed om å sjekke postkassen på Altinn. E-posten sa at brevet var fra Plan- og bygningsetaten:

«PBE-201915152-239 - Underretning om vedtatt plan til berørte hjemmelshavere med flere - Kjelsåsveien 30 B Med Flere».

Min slektning bor en snau mil unna Kjelsåsveien 30, så hva i all verden kunne dette brevet fra kommunen ha med henne gjøre? Jeg søkte først opp adressen og fant ut at det ligger en tennisbane der. Min slektning har aldri spilt tennis, så det hele var ganske så mystisk. Tror kommunen at min slektning eier tennisbanen? Er det en misforståelse? Det er ikke hver dag man får brev fra kommunen og man må logge seg inn i Altinn, så man kan bli litt nervøs.

På de neste sidene kan du lese brevet og gjøre deg opp en mening om teksten er lett å forstå. Og ikke minst: Hva mener du min slektning bør gjøre etter å ha lest brevet?

Enda lenger ut kan du se mine tips til hvordan man kan skrive slike brev på en bedre måte.

Sjur Jansen
skrivehistorie.no
6. februar 2022

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbehandler:

Dato: 20.01.2022

201915152 - 2

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Detaljregulering delvis i Marka med konsekvensutredning for vannforsyningstunneler (stamnett) er vedtatt.

Bystyret vedtok 15.12.2021 detaljreguleringen for ny vannforsyning til Oslo – vannforsyningstunneler (stamnett), alternativ 2 (O1/D2 kombinert med B2).

Reguleringsplanen omfatter nytt stamnett som skal binde sammen eksisterende og ny vannforsyning. Hensikten er å sikre en fullgod reservevannforsyning for Oslo kommune.

Planen strekker seg over flere bydeler og omfatter tunneler og vannbehandlingsanlegg under terreng. Det er vedtatt hensynssoner for å beskytte det underjordiske anlegget. På terreng omfatter planen overbygg og atkomstportaler, kjøreatkomster til det underjordiske anlegget, og flere midlertidige anleggs- og riggområder.

Den delen av planen som berører Marka, er ikke egengodkjent og er sendt til Klima- og miljødepartementet for stadfestelse.

Vedtaket lyder slik:

«1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel: Bjølsen: Fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg (vannforsyningsanlegg) og hensynssone 320 flomfare, Disen: Fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg (vannforsyningsanlegg), Stubberud: Fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg (vannforsyningsanlegg), Trosterud: Fra grønnstruktur og bebyggelse og anlegg til bebyggelse og anlegg (vannforsyningsanlegg), grønnstruktur (friområde) og Haugerud: Fra bebyggelse og anlegg til bebyggelse og anlegg

(vannforsyningsanlegg) som vist på 12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

2.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo – Stamnett som omreguleres til:

Vertikalnivå 1 (under terreng)

- Bebyggelse og anlegg:

Vannforsyningsanlegg A7

- Hensynssoner:

Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_4-5

Båndlegging etter andre lover (energiloven) H740_5

Vertikalnivå 2 (på terreng)

- Bebyggelse og anlegg:

Energianlegg E

Vannforsyningsanlegg A1-6

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg KV1-3

Fortau SF

Annen veggrunn – grøntareal VG1-3

- Grønnstruktur:

Friområde F

- Hensynssoner:

Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_1-3

Ras- og skredfare H310_2-4

Flomfare H320

Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1-3

Båndlegging etter andre lover (energiloven) H740_1-4

- Bestemmelsesområder:

Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-8

som vist på 12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

3.

Saken oversendes til Klima- og miljødepartementet for stadfestelse, i henhold til markaloven § 6, 2. ledd, for de deler av planen som omfattes av Marka.

4.

Til reguleringsbestemmelsene til § 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder
Nytt avsnitt til slutt

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

5.

Bystyret ber byrådet sikre at det ikke skal være massetransport fra prosjektet på Trondheimsveien mellom Sinsen og Fossumkrysset.

6.

Bystyret ber byrådet sikre at det etableres hyppig rengjøring av areal ved utkjøring fra riggområdene for å begrense spredning av støv langs berørt veinett.

7.

Bystyret ber byrådet vurdere hvordan stien øst for Akerselva, parallelt med Lillogata fra nr. 18 til 5 kan opparbeides som tursti med universell utforming som et avbøtende tiltak.

8.

Bystyret ber byrådet sikre at det i god tid før anleggsarbeidene starter etableres kontakt med berørte skoler og barnehager, og at disse inkluderes i arbeidet med å finne alternative gang- og sykkeltraseer der anleggsarbeidene berører skoleveier og gangforbindelser til barnehager.

9.

Bystyret ber byrådet sikre at det er dialog mellom VAV og Sporveien for å hindre at stamnettet kommer i konflikt med mulig framtidig trase for t-bane mellom Trosterud og Økern

10.

Bystyret ber byrådet på egnet vis rapportere årlig i anleggsfasen til bystyrets organer om fremdrift i prosjektet, utførte avbøtende og kompensierende tiltak knyttet til støy, trafiksikkerhet, naturmangfold og liknende.»

Dette brevet er Plan- og bygningsetatens beskjed til grunneiere og festere i planområdet, og til andre rettighetshavere og naboer som er direkte, berørt eller som tidligere har sendt inn bemerkninger. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

Det er gjort mindre endringer i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn, bl.a. som følge av innkomne bemerkninger. I tillegg er det foretatt en del redaksjonelle endringer i planbeskrivelse og bestemmelser.

Planbestemmelser

- Punkt 1.3.1: Presisering av føringer for arbeidstid på Oset (felt #1) (alternativ O1/D2) og Disen (felt #2) (alternativ O2/D1).
- Punkt 1.3.1: Erstatning av tabell 1 med grenseverdier for vibrasjoner med henvisning til NS8141 (dokument som omtaler grenseverdier for vibrasjoner i et noe større omfang).
- Punkt 1.4.2: Presisering av geografisk avgrensning av redegjørelse for nødvendige trafikksikkerhetstiltak i bokstav d. Supplering av krav til redegjørelse til også å inkludere flom i vassdrag i bokstav f. Supplering av krav til redegjørelse til også å inkludere tettestrategi for tunneldriving og overvåkning av grunnvann i bokstav m.
- Punkt 1.4.3: Supplering av krav til redegjørelse for innlekkasje av grunnvann.
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til vurdering av risiko for jernbaneinfrastruktursom skal forelegges Bane NOR.
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til vurdering av risiko for E6 som skal forelegges Statens vegvesen.
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til Statens vegvesens godkjenning av planer som omhandler Statens vegvesens veigrunn.
- Punkt 1.4.4: Supplering av liste over aktører som skal avgi uttalelse med Bymiljøetaten og Statnett SF.
- Punkt 2.2.6: Presisering av tillatt bruk av avkjørsel til felt A4 (Stubberud).
- Punkt 5.2.5.2: Sletting av første setning vedrørende atkomstvei i hensynssone H740_2-4.
- Punkt 6.1: Justering av formulering av tillatt tiltak/aktivitet innenfor byggegrensa fra E6.
- Punkt 6.1: Justering av krav til erstatning av trær som felles.
- Punkt 7.5: Nytt ledd med krav til oppgradering av turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L.
- Punkt 7.6: Planbestemmelse med krav til midlertidig erstatningslekeplass ved beslag av dagens lekeplass innenfor regulert anlegg- og riggområde for alternativ B1 er lagt til.

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter fremtidig bruk av området denne planen omfatter. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Du som er tiltakshaver må være oppmerksom på at hvis det går mer enn ti år før søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter planen settes i gang, må vi forsikre oss om at planen er oppdatert. Tiltakshaveren er ansvarlig for å skaffe de nødvendige opplysningene og dokumentasjonen som vi trenger for å vurdere dette.

En del av planområdet ligger i Marka

Før bystyrets vedtak om den delen av planen som ligger i Marka, får rettsvirkning, må vedtaket stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Det er ikke mulig å klage på stadfestelsesvedtaket. Det er heller ikke mulig å klage på bystyrets vedtak for den delen av planen som ligger i Marka. Før departementet stadfester planen, kan du eventuelt sende bemerkninger til kommunens vedtak til Statsforvalteren i Oslo og Viken, som vil videreformidle dette til Klima- og miljødepartementet.

Det er mulig å klage på bystyrets vedtak for den delen av planen som ligger utenfor Marka.

Les mer om saken

Den vedtatte planen er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn www.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Søk på saksnummeret som du finner øverst i dette brevet.

Ønsker du å klage på vedtaket, må du sende klagen til Plan- og bygningsetaten senest 14.02.2022.

Gå til <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening> «Vedtatt plan» og finn riktig sak. Her kan du sende inn klage. Du kan også sende oss klage per brev.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning ligger vedlagt dette brevet.

Vennlig hilsen

dokumentsenteret
avdeling 1

Orientering om klage regler, erstatning og innløsning

Klageorgan

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

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Statsforvalteren i Oslo og Viken.

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 Statsforvalteren 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

Bli 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 friområder, fellesområder, fornyelsesområder 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 anses 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 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 bebygd, 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 regningssvarende 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 regningssvarende. 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 bebyggd, 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 bebygges 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. Statsforvalteren kan gi nærmere opplysninger om dette.

Jeg fikk kontakt med kommunen på telefonen og fikk høre muntlig hva brevet forsøker å formidle. Nedenfor er mine tips til hvordan man kan skrive slik at folk flest forstår.

Berørte hjemmelshavere med flere

Hva betyr hjemmelshaver? Min slektning eier et rekkehus. Det er få innbyggere i Oslo som identifiserer seg som hjemmelshavere, det er bedre å skrive boligeiere, naboer og grunneiere. Hvis slike ord ikke er 100 prosent juridisk presise, så forklar heller det lenger ut i brevet.

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.01.2022
201915152 - 2

Ingen av ordene forteller hvilken innvirkning saken har på mottakerne av brevet. Hvorfor nevnes Marka (skogen rundt Oslo) når nesten hele prosjektet slett ikke handler om Marka? Når Marka er eneste stedsnavn i overskriften, vil de fleste tro at brevet ikke gjelder dem. Min slektning bor derimot nær Marka, betyr dette brevet at det skal gå en tunnel under huset hennes? Skal det graves i hagen hennes?

Detaljregulering delvis i Marka med konsekvensutredning for vannforsyningstunneler (stamnett) er vedtatt.

Bystyret vedtok 15.12.2021 detaljreguleringen for ny vannforsyning til Oslo – vannforsyningstunneler (stamnett), alternativ 2 (O1/D2 kombinert med B2).

Reguleringsplanen omfatter nytt stamnett som skal gi vannforsyning. Hensikten er å sikre en fullgod reser-

Planen strekker seg over flere bydel og omfatter terreng. Det er vedtatt hensynssoner for beskyttelse av områdene som er viktig for stport og kjøp. flere områder.

De områdene i Marka, er ikke e-

Den vanskelige vedtaksteksten bør flyttes lenger ut i brevet. Fortell først mer hva vedtaket kan bety for boligeierne.

Slike brev bør utstyres med en ingress som forklarer det viktigste: 1) Hva handler saken om? 2) Hva har dette med mottakeren å gjøre?

For eksempel: «Du får dette brevet fordi Oslo skal bygge svære vannrør gjennom byen og du bor kanskje i nærheten av byggearbeidet. Kommunen har plikt til å fortelle deg dette slik at du eventuelt kan klage på selve vedtaket eller på støy eller andre problemer som kan oppstå når det bygges. Men det kan hende du ikke blir berørt i det hele tatt fordi vi sender dette brevet til veldig mange.»

Datoen for når bystyret vedtok saken, er ikke viktig for mottakeren av brevet. Ikke start brevet med datoen.

Vedtaket lyder slik:

«1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningskommuneplanens arealdel: Bjølsen: Fra grønnstruktur (vannforsyningsanlegg) og hensynssone 320 flomf- bebyggelse og anlegg (vannforsyning anlegg), Stubberud: Fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg (vannforsynings anlegg) og bebyggelse og anlegg til bebyggelse og (friområde) og Haugerud: Fra bebyggelse

Her burde stedsnavnene ha vært fetet ut slik at man finner det som gjelder en selv.

(vannforsyningsanlegg) som vist på 12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

2.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser Oslo – Stamnett som omreguleres til:

Hvilket kart da? Det lå ikke vedlagt noe kart. Sørg for å montere kart inn i samme PDF. Fortell i det minste hvor man finner kartet.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

• Bebyggelse og anlegg:

Vannforsyningsanlegg A7

• Hensynssoner:

Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_4-5

Båndlegging etter andre lover (energiloven) H740_5

Vertikalnivå 2 (på terreng)

• Bebyggelse og anlegg:

Energianlegg E

Vannforsyningsanlegg A1-6

• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg KV1-3

Fortau SF

Annen veggrunn – grøntareal VG1-3

Det burde ha vært en lenke til en ordliste før man siterte fra vedtaket. Hva er hensynssoner, vertikalnivå 2 og vertikalnivå 1? Og hva betyr koder som UTI eller H? Er SF en forkortelse for fortau? Eller betyr Fortau SF at det er en bestemt type fortau?

• Grønnstruktur:

Friområde F

• Hensynssoner:

Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_1-3

Ras- og skredfare H310_2-4

Flomfare H320

Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1-3

Båndlegging etter andre lover (energiloven) H740_1-4

• Bestemmelsesområder:

Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-8

Hvorfor avsnitt? Mangler det en setning her?

som vist på 12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Dette er gresk for de fleste innbyggere.

3.

Saken oversendes til Klima- og miljødepartementet for stadfestelse, i henhold til markaloven § 6, 2. ledd, for de deler av planen som omfattes av Marka.

4.

Til reguleringsbestemmelsene til § 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Nytt avsnitt til slutt

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder skal det skje i tråd med oppdatert kunnskap

Hva menes med «Nytt avsnitt til slutt»? Er det en endring? Hva var i tilfelle den originale teksten?

5.

Bystyret ber byrådet sikre at det ikke skal være massetransport fra prosjektet på Trondheimsveien mellom Sinsen og Fossumkrysset.

6.

Bystyret ber byrådet sikre at det etableres gang- og sykkeltraseer fra riggområdene for å begrense spredning av støv og lyd.

7.

Bystyret ber byrådet vurdere hvordan stier fra nr. 18 til 5 kan opparbeides som turskiltak.

8.

Bystyret ber byrådet sikre at det i god tid etableres kontakt med berørte skoler og barnehager for å finne alternative gang- og sykkeltraseer og gangforbindelser til barnehager.

9.

Bystyret ber byrådet sikre at det er dialog mellom stamnett og Økern stamnett kommer i konflikt med mulig utbygging av Økern

10.

Bystyret ber byrådet på egnet vis rapportere årlig i anleggsfasen til bystyreets organer om fremdrift i prosjektet, samt om utfordringer knyttet til støy, trafiksikkerhet, natur

Målgruppene bør ikke gjemmes så langt ut i brevet. Lag heller en punktliste innledningsvis med alle målgruppene.

Innledningsvis burde det ha vært et enkelt kart som viser hvor vannrørene antas å gå og hvor man derfor kan anta at det kan komme nye bygninger. Da får mottakerne av brevet raskt forståelsen av størrelsen på prosjektet og om en selv muligens berøres eller ikke. Deretter burde det ha stått etter ingressen: «Det er anledning til å klage på alt i denne reguleringsplanen, men naturlig nok er det endringer og byggearbeid som er nær deg som du antagelig er mest interessert i. Vi har fetet ut stedsnavn og gatenavn slik at du kan finne endringer nær deg.»

Det burde også ha stått om det kommer flere brev når det nærmer seg bygging der mottakeren av brevet bor. Er dette brevet eneste sjanse, eller siste sjanse, til å klage? Kan det komme et pumpehus utenfor stuevinduet og så er det dette brevet som er eneste mulighet til å klage? Eller vil det komme nye brev med detaljerte planer for hver kvadratmeter i nabolaget der man selv bor?

Det kunne ha stått: «Innbyggere som blir berørt av denne reguleringsplanen har tidligere fått anledning til å uttale seg. Men nå har du en siste sjanse til å klage.» (Hvis dette er siste sjanse...)

Dette brevet er Plan- og bygningsetatens beskjed til grunneiere og festere i planområdet, og til andre rettighetshavere og naboer som er direkte berørt eller som tidligere har sendt inn bemerkninger. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Her er det uvant bruk av komma eller så mangler det et ord. De fleste vil nok oppfatte det slik: Dette brevet går til alle som er direkte berørt eller som har sendt inn bemerkninger tidligere. Min slektning må altså tolke brevet til at hun blir direkte berørt. Da er det i tilfelle viktig at brevet forklarer hvordan hun blir berørt. Det er som om det står: «Vi skal sprengte en del granater i Oslo og du er en av naboene som blir direkte berørt.» Hadde du fått et slikt brev, ville du ha ønsket at planene ble forklart skikkelig.

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

Det er gjort mindre endringer i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn, bl.a. som følge av innkomne bemerkninger. I tillegg er det foretatt en del redaksjonelle endringer i planbeskrivelse og bestemmelser.

Planbestemmelser

- Punkt 1.3.1: Presisering av føringer for arbeidstid på Oset (felt #1) (alternativ O1/D2) og Disen (felt #2) (alternativ O2/D1).
- Punkt 1.3.1: Erstatning av tabell 1 med grenseverdier NS8141 (dokument som omtaler grenseverdier for vib
- Punkt 1.4.2: Presisering av geografisk avgrensning av trafiksikkerhetstiltak i bokstav d. Supplering av krav i vassdrag i bokstav f. Supplering av krav til redegjørelse for tunneldriving og overvåkning av grunnvann i bokstav m
- Punkt 1.4.3: Supplering av krav til redegjørelse for inn
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til vurdering av risiko forelegges Bane NOR.
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til vurdering av risiko vegvesen.
- Punkt 1.4.4: Nytt ledd med krav til Statens vegvesens Statens vegvesens veigrunn.
- Punkt 1.4.4: Supplering av liste over aktører som skal Statnett SF.
- Punkt 2.2.6: Presisering av tillatt bruk av avkjørsel til felt A4 (Stubberud).
- Punkt 5.2.5.2: Sletting av første setning vedrørende atkomstvei i hensynssone H740_2-4.
- Punkt 6.1: Justering av formulering av tillatt tiltak/aktivitet innenfor byggegrensa fra E6.
- Punkt 6.1: Justering av krav til erstatning av trær som felles.
- Punkt 7.5: Nytt ledd med krav til oppgradering av turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for s
- Punkt 7.6: Planbestemmelse med krav til midlertidig dagens lekeplass innenfor regulert anlegg- og rigge

Alle disse endringene gir liten mening å lese hvis man ikke kan reguleringsplanen utenat. Men det er likevel greit at det finnes en liste for de spesielt interesserte. Det burde heller ha stått:

- Her er lenke til tegninger og dokumenter som gjelder der du eier bolig eller eiendom.
- Her er lenke til er hele planen slik den nå er vedtatt.
- Her er lenke til en liste over alle endringene kommunen har gjort etter at den opprinnelige planen ble lagt frem og innbyggerne kunne komme med innspill.

Det skaper uro å lese om flom, innlekkasje av grunnvann, risiko, erstatning for trær som felles, beslag av lekeplass og så videre. Mottakere av brevet vil lure på om noe av dette gjelder dem. Skal hekken til min slektning fjernes?

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter fremtidig bruk av området denne planen omfatter. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Du som er tiltakshaver må være oppmerksom på at hvis det går mer enn ti år før søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter planen settes i gang, må vi forsikre oss om at planen er oppdatert. Tiltakshaveren er ansvarlig for å skaffe de nødvendige opplysningene og dokumentasjonen som vi trenger for å vurdere dette.

Hva menes med «Du som er tiltakshaver»? Mener man byggefirmaene? Ved å bruke ordet byggefirma vil innbyggere forstå at dette avsnittet ikke gjelder dem. Et tips: Ikke bytt du-person i samme brev, for det kan være forvirrende. I dette avsnittet burde ordet «du» ha blitt strøket. Ordet «du» i dette brevet bør gjelde dem som rammes av planen og ikke firmaer som skal tjene penger på den.

En del av planområdet ligger i Marka

Før bystyrets vedtak om den delen av planen som ligger i Marka, får rettsvirkning, må vedtaket stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Det er ikke mulig å klage på stadfestelsesvedtaket. Det er heller ikke mulig å klage på bystyrets vedtak for den delen av planen som ligger i Marka. Før departementet stadfester planen, kan du eventuelt sende bemerkninger til kommunens vedtak til Statsforvalteren i Oslo og Viken, som vil videreformidle dette til Klima- og miljødepartementet.

Det er mulig å klage på bystyrets vedtak for den delen av planen som ligger utenfor Marka.

Les mer om saken

Den vedtatte planen er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn www.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Søk på saksnummeret som du finner øverst i dette brevet.

Ønsker du å klage på vedtaket, må du sende klagen til Plan- og bygningsetaten senest 14.02.2022.

Gå til <http://innsyn.oslo.kommune.no/sidinmening> «Vedtatt plan» og finn riktig sak. Her kan du sende inn klage. Du kan også sende oss klage per brev.

Orientering om regler for klageadgang, erstatning og innløsning ligger vedlagt dette brevet.

Vennlig hilsen

dokumentsenior
avdeling 1

Jeg fikk ingen treff på saksnummeret. Men ved å slette de tre siste siffrer fikk jeg en lang liste med innbyggere som har uttalt seg. Man burde opplyse at søkenummer er noe annet enn saksnummer.

De neste sidene viser jeg den andre PDF-som min slektning fikk samtidig.

Orientering om klage regler, erstatning og innløsning

Klageorgan

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

Departementet har i medhold av samme bestemmelse i Oslo og Viken til å avgjøre saker om klage over plan- og bygningssetaten-/byutviklingskomitéen/bystyre

Ord som erstatning og innløsning er vekker uro hos mottakeren. Er min slektning i fare for å måtte be om erstatning? Planlegger kommunen å ta hagen til min slektning? Hjelp!

Klageadressat

Klagen skal

Plan- og byggesaker i Oslo og Viken.

Overskriften burde ha vært «Klagefrist tre uker» for å få frem at det haster. For øvrig legger jeg merke til at kommunen skriver «du» i det ene brevet og «De» i det andre. Dette er selvsagt ikke viktig i seg selv, men jeg gjetter at De-brevet benytter gamle avsnitt som ikke har vært sjekket språklig på flere tiår. «De» var på vei ut av språket allerede på 1980-tallet. Man har ikke lest utsendelsen i sammenheng.

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 klagen
- Klagen må undertegnes.

Lignende krav bør rettes også til kommunens brev til innbyggerne. Det er antagelig mange tusen innbyggere som har fått dette digitale brevet. På telefon med meg sier kommunen at brevet gikk til mange som ikke blir direkte berørt av byggingen. Man sendte brevet også til adresser i en buffersone som ligger utenfor byggeområdet og de nærmeste naboene.

Man kunne ha delt innbyggerne inn etter ulike geografiske områder og laget ulike brev til dem, med en tilpasset innledning til hvert område. Man kunne likevel ha opplyst om hele vedtaket. Man kunne for eksempel ha sendt eget brev til folk som bor på Bjølsen:

Utsettelse av gjennomføringen

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft så lenge klagen ikke er behandlet. De kan sende inn klagen elektronisk, men De vil ikke bli behandlet før klagen er mottatt. Klagen vil bli behandlet direkte innfor Statsforvalteren til ny vedtak.

Man får altså ikke lov til å sende en klage digitalt, men må skrive på papir?

«Nytt vedtak i kommunen vil berøre Bjølsen. Oslo har vedtatt bygging av nye vanntunneler som skal gå på tvers av byen og gjennom Bjølsen. Les hele vedtaket i dette brevet, det kan bli graving eller bygging nær deg. Her og der skal det for eksempel bygges bygninger som skal gi inngang til tunnelene.»

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 få nærmere veiledning om adgangen til å klage på saksbehandlingen.

Ordet grunneier kan gjøre leserne usikre. Alle som eier et landområde, kan riktignok kalle seg grunneier selv om det er snakk om bare noen få kvadratmeter. Men som regel bruker man ordet om noen (for eksempel bønder og skogeiere) som eier større områder enn en boligtomt. Så hva menes her?

Erstatning og innløsning

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha 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 ubebygget 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 bebygget, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

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

Medfører en reguleringsplan at kommunen etter 16-2, har rett til å ekspropriere en ubebygget eiendom eller større del av slik eiendom, kan festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygget, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Man tar altså høyde for ekspropriasjoner i dette byggeprosjektet siden man viser til denne paragrafen. Ekspropriasjon betyr at kommunen kan ta hagen eller boligen din og at du får en erstatning. Må min slektning flytte?

Det kunne like gjerne ha stått: Vi kommer til å rive en del boliger i Oslo, og du får dette brevet fordi du kan bli berørt, men vi viser ikke noe kart eller konkrete boligadresser som kan fortelle om du faktisk blir berørt, men uansett har du tre uker på deg til å klage!

Krav etter første ledd må være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Krav etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygget, 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 eller i vesentlig grad berørt, skal kommunen erverve eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder for eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder også for eiendom som er berørt ved regulering av naturvernområder etter loven her om, og i samsvar med naturvernloven § 20, § 20b og § 21.

Er det virkelig landbruk i dette området i Oslo? Hvis det ikke er det, kan setningen strykes. Også hvis det virkelig er landbruk her, kan man stryke setningen. Send heller et eget brev til bonden. Forsøk å fjerne unødvendig informasjon i brevet som går til flere tusen innbyggere. Det kan være viktig for innbyggerne å vite om det finnes landbruk som rammes av reguleringsplanen, men det er ikke viktig i dette brevet å orientere innbyggerne om at bønder kan få erstatning.

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 bebygd, 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 bebygges 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 år etter at reguleringsplanen er kunngjort eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Innledningsvis i dette kapitlet henvender man seg til grunneiere, da vil en del boligeiere gå videre til neste kapittel fordi de tenker at det ikke gjelder dem. Midt i teksten kan det se ut til at man tenker på boligeiere som kan få erstatning hvis kommunen bygger noe på nabotomten. Hvis det er det som menes, er det godt gjemt. Det burde ha vært fetet ut: Er du boligeier? Du kan få erstatning hvis kommunen bygger noe som gjør at boligen din faller i verdi.

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 bygningssetaten 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. Statsforvalteren kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det var hele brevet. Så hva har dette brevet med Kjelsås og tennisbanen der å gjøre? Ikke vet jeg. Her er e-posten på nytt:

«PBE-201915152-239 - Underretning om vedtatt plan til berørte hjemmelshavere med flere - Kjelsåsveien 30 B Med Flere».

I e-posten brukes ordet «underretning». Jeg tror flere føler seg mer hjemme med ordet «informasjon». En annen ting: Hvorfor skriver man «med flere» to ganger?

Er det ingen som leser gjennom brevene før de sendes ut? Jeg selv gjør tabber noen ganger når jeg sender ut nyhetsbrev eller skriver artikler. Ingen er perfekte, men i denne utsendelsen synes jeg man fra A til Å viser for liten interesse for mottakerne.

Jeg har enda en side med kommentarer, bla videre.

Jeg skrev innledningsvis en e-post til kommunen og ba om å få vite hvordan vedtaket konkret vil berøre min slektning. Da jeg en uke senere begynte å grave mer i saken, så jeg at slike henvendelser blir liggende på nettet slik at hvem som helst kan lese. Jeg trodde åpenheten gjaldt formelle klager og ikke korte e-poster med spørsmål om informasjon. I min henvendelse skrev jeg noe privat om min slektning for å forklare hvorfor jeg blandet meg inn. På grunn av den private opplysningen har kommunen unntatt akkurat min henvendelse for offentlig innsyn, det er fint.

Men: Hvorfor sto det ikke rett ut på kontaktskjemaet at alle andre innbyggere kan se det jeg skriver der? Det sto: «Ikke skriv sensitive personopplysninger.» Jeg tenkte at det er greit at saksbehandleren ser den private informasjonen som jeg mente var nødvendig å opplyse om.

Det burde ha stått: «Ikke skriv sensitive personopplysninger, for resten av byen kan lese det du skriver.» Hvis du vet at mange andre kan lese meldingen din, vil du kanskje ordlegge deg litt annerledes.

En annen ting: Hvorfor skriver kommunen i brevet at hvis man skal klage, så skal man bruke en postadresse og man må signere brevet? Man kan jo bruke det digitale skjemaet?

I skrivende stund er det 237 e-poster som ligger åpne i denne saken. Her er noen sitater:

- Har mottatt et noe uforståelig brev.
- Å få et slikt brev/notat i e.boksen er meg ganske uforståelig. Hva om å gi en liten innledning, (...) . Jeg skjønner ikke hvorfor jeg får dette tilsendt slik.
- Jeg har fått brev om detaljregulering for vannforsyningstunneler, men er usikker på hvorfor. Berører dette meg/oss på noen måte?
- Brevet dere har sendt ut er umulig å forstå. Håper dere prøver igjen.

Blant alle e-postene ligger også formelle klager og kommunens egne kart og dokumenter. Etter å ha gravd dypt i filene dukker det jommen opp et flyfoto av tennisbanen.



Kommunen har kartlagt hvert eneste tre som befinner seg nær tennisbanen. Og ved å grave videre i alle filene, finner jeg ut at det skal bygges en mindre bygning ved siden av. Den planlagte bygningen, og mye viktig graving under bygningen, befinner seg en mil unna min slektning, men tilhører samme prosjekt. Da er i alle fall det kryptiske emnefeltet oppklart...

MITT RÅD: Oslo kommune bør ansette tekstforfattere, journalister eller pedagoger som kan renske opp i brev som sendes til innbyggerne. Vis like stor omsorg for innbyggerne som for ask, eik og bjørk på Kjelsås.

Sjur Jansen, Skrive Historie, 6. februar 2022.