

Kristin Østerhus

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364, Sentrum  
0102 Oslo

Tirsdag, 22. mars 2016

Ref: 201510391-13

Klage på Plan- og bygningsetatens godkjenning av søknad om riving av eksisterende enebolig med garasje.

Jeg ønsker at denne klagen skal ha oppsettende virkning, slik at ingen riving og intet arbeid kan begynne før klagen er behandlet og saken er avsluttet i siste juridiske ledd.

Tre grunner til klagen, og tre grunner til at klagen bør hensyntas:

1)

Det har kommet frem ny informasjon og ny dokumentasjon som Byantikvaren ikke har vært klar over men som det har ytret ønske om å få og å kunne behandlet saken på nytt.

Huset som utbyggeren ønsker revet er tegnet av stjernearkitekt Hans-Gabriel "Tommy" Finne (1916 - 2012).

Dette er det eneste gjenværende huset av denne typen.

Byantikvaren har imidlertid slitt med å kunne dokumentere at huset slik det fremstår i dag er tegnet av Finne. Det var som kjent andre krav til byggesøknader og dokumentasjon på 1950-tallet enn det er i dag slik at selv om Finne helt tydelig har signert mange av papirene i arkivet hos Plan- og bygningsetaten fra 1957 så mangler altså Byantikvaren uomtvistelig skriftlig dokumentasjon på at det var Finne som tegnet huset.

Nå er det kommet ny dokumentasjon i saken etter at Byantikvaren ga sin innstilling.

Finnes tidligere kompanjong har nemlig tatt vare på alle Finnes tegninger og arbeider fra hele hans karriere. Disse er bevart fordi Finne er en arkitekt av et såpass stort format og renommé. Tegningene hans er lagret i Universitetsgaten og hans tidligere kompanjong har nå funnet frem filen Dalsveien 54 fra Finnes arkiv.

Jeg har snakket med Byantikvaren (Antikvar Marte Muan Sæther i fagavdelingen vest hos Byantikvaren) som er svært interessert i dette og på bakgrunn av de nye opplysningene og den nye dokumentasjonen anbefaler at saken sendes tilbake til Byantikvaren for ny behandling.

Finne var en forkjemper for bevaring av historiske bymiljøer og en aktiv motstander av den skjemamessige modernistiske arkitekturen som fikk stor utbredelse etter 2. verdenskrig.

Det viktigste er ikke utfallet av rivesøknaden. Det viktigste er at saken får skikkelig behandling og at alle fakta kommer på bordet slik at man ikke forhaster seg eller tar beslutninger på feil grunnlag.

Hadde Byantikvaren fått dokumentasjon på at det var Finne som tegnet huset hadde Byantikvaren gitt en mer velinformert og velbegrunnet uttalelse. Ikke en uttalelse som baserer seg på mangelfull eller feilaktig informasjon.

Finne selv har dessverre gått bort, men nå foreligger det altså ny dokumentasjon i saken. Si gjerne ifra om du ønsker Finnes tegninger tilsendt.

Selv uten dagens dokumentasjon bekreftet Byantikvaren at det vurderte bygget til Gul liste og frarådet riving.

Som Byantikvaren skriver i sin uttalelse fra 16.11.2015:

«Bygningen er oppført med trekledning, og har flere eldre bygningsdetaljer som vinduer og takstein. Det arkitektoniske uttrykket er inspirert av klassisk norsk byggetradisjon.»

«Villaen synes å være i god stand, og har flere eldre bygningselementer som gir en historisk dybde og forankring.»

«Bygningen er etter Byantikvarens vurdering ikke et åpenbart rivningsobjekt ut fra en ressursvurdering av konsekvensene av riving og nybygg.»

«Bygningen har etter Byantikvarens vurdering en viss verneverdi, men ikke nok til at vi vil prioritere oppføring på Gul liste. Vi vil derfor ikke motsette oss riving.»

Byantikvaren fraråder altså riving men vil ikke motsette seg det.

Byantikvaren har uttrykt ønske om å få se dokumentasjonen og behandle saken på nytt, og det er da naturlig at Plan- og bygningsetaten sender saken tilbake til Byantikvaren slik at det raskt kan behandle saken på nytt gitt den nye dokumentasjonen. Kanskje landet det på samme vurdering som sist, men da er det i hvert fall basert på korrekt og helhetlig informasjon.

Byantikvaren og Byråd for byutvikling Hanna E. Marcussen var begge klar over påstanden om at det var Finne som tegnet huset, men da de ga sine uttalelser og innstillinger var den nye dokumentasjonen som nå er kommet fram ikke kjent.

De hadde altså ikke kjennskap til Finnes arkiv og Finnes tegninger som nå er funnet frem og kan konsulteres.

Det er derfor det er naturlig at Byantikvaren nå får se disse tegningene og at Plan- og bygningsetaten (heretter PBE) gir dem tillatelse til å kjapt se på saken på nytt.

2)

Det er ikke redegjort for hvordan trær på eiendommen og naboeiendommene skal bevares og kvalitetssikres under en eventuell riving og tilknyttet arbeid.

I Småhusplanen heter det:

"Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke (...) Søknad om tiltak skal inneholde marsikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden."

Arkitekt Nils Haugrud skriver i sin søknad: «Inne på eiendommen er det bare busker og noen frukttrær».

Faktum er at det er seks (6) trær på den aktuelle eiendommen med stammeomkrets over 90 centimeter, målt 1 meter over terreng.

Jeg kan ikke se at PBE har gitt tillatelse til hugging av disse trærne som ifølge Småhusplanen er vernerverdige.

Ergo må disse sikres under en eventuell riving av selve huset.

Det er ikke redegjort for hvordan denne sikringsjobben skal skje og utføres. Det vedlegges ingen uttalelse fra en trefaglig rådgiver som er påkrevd når en slik situasjon oppstår.

Også på naboeiendommene er det flere trær med stammeomkrets over 90 centimeter som vil bli berørt av en eventuell riving og tilknyttet arbeid og transport på eiendommen.

Alt dette må en trefaglig rådgiver uttale seg om og gi sin vurdering på, slik som er påkrevd ifølge PBEs egne retningslinjer (se vedlegg).

Som PBE skriver i sine egne retningslinjer om dette:

«Arbeid nær et tre bør kvalitetssikres av trefaglig rådgiver».

«Arbeidet bør som hovedregel utføres minst 5 meter fra stammen og utenfor dryppsonen. Graving bør starte utenfor kronen.

«Kjøring og lagring i rotsonen kan skade treet. Det bør benyttes et beskyttelsesgjerde i dryppsonens ytterkant.»

«Graving med masking innenfor dryppsonen må ikke forekomme. Røtter med diameter over 30 mm bør ikke håndteres med gravemaskin.»

«Lekkasjer av kjemikalier i rotsonen må unngås. (Bensin, diesel etc.) Varm eksis fra anleggsmaskiner kan ødelegge trekronen.»

«I tørre eller kalde perioder må blottlagte røtter tildekkes med isolerende materiale, for eksempel halm.»

«trefaglig rådgiver vet best»

«Store og gamle trær er særlig verdifulle.»

«Trær er bra for helsa.»

«Uten planter kan ikke mennesker leve.»

«Anleggsarbeid i nærheten av trær er krevende». Det finnes mange eksempler på trær som er sterkt skadet fordi byggegropa er lagt for nær stammen og kutter røttene, eller fordi tunge maskiner og materialer lagres nær stammen og komprimerer jorda. Jo større arbeidsavstand man har til treet, desto større sjanse er det at det overlever byggeprosessen. Trær er sårbare for endringer, særlig de eldre. Bygging inntil et gammel tre, som ikke har stått nær en bygning tidligere, kan være fatalt.»

Utbygger og arkitekt Nils Haugrud viser at de overser Småhusplanen og ikke bryr som om kommunens og etatens egne lover, regler og retningslinjer. At de reduserer eiendommen og området til «busker», «frukttrær» og «vegetasjon» avslører at dette i virkeligheten dreier som om mangelfulle opplysninger, bortforklaringer og ansvarsfraskrivelse fra utbyggers side.

Dette er alvorlig og noe som både PBE og Fylkesmannen bør merke seg.

Jeg gjentar at det fra utbyggers side må vedlegges brev fra trefaglig rådgiver, samt at det fra PBEs side må være krav til dokumentasjon på trærns stammeomkrets, trekrone, dryppsoner og rotsone.

Samt krav fra PBE til hvilke planer utbygger har for verning av trær på eiendommen og naboeiendommene under arbeidet.

For dette vil de ansvarlige måtte stå til rette for.

3)

Tilslutt noen faktafeil som bør rettes opp.

Korrigerte orienteringer bør derfor sendes ut på nytt til blant annet Byantikvaren og Byrådsavdelingen for byutvikling.

Det står både i brevet datert 21.12.2015 Rivesak til orientering i BUK og i Rammetillatelsen datert 07.03.2016 at

«Følgende naboer har merknad/ protest til tiltaket: Jakob Schultz...(adresse) og Halvard Woxholt...(adresse)»

Dette er feil.

Det var også merknader til tiltaket fra følgende naboer:

Jørgen Gran

Sameiet Dalsveien 56

Gunnar Winther

Samt at det er sendt inn samlede merknader på vegne av intet mindre enn 14 naboer på 9 forskjellige adresser.

Si gjerne ifra om det ønskes at disse navnene skal gjentas. De står i brevet datert 19. juli 2015.

Det er altså minimum 4 flere brev med merknader til tiltaket, som er sendt inn på vegne av over ti naboeiendommer og over 15 personer.

Det må derfor sendes nye brev til Byantikvaren og Byrådsavdelingen for byutvikling der dette korrigeres og opplyses om.

Som sagt ber jeg om at denne klagen har oppsende virkning, og at ingen riving og intet arbeid kan begynne før klagen er behandlet og saken er konkludert i sin ytterste konsekvens og i siste etat og siste juridiske instans.

På forhånd tusen takk for hjelpen med dette,

Mvh,

Jakob Schultz

(Sign.)

Jakob Schultz

[js@dn.no](mailto:js@dn.no)

+47 984 27 421