



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 22.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201308821-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Simon Løvdal

Arkivkode: 531

Byggeplass: HOLMENKOLLVEIEN 36B Eiendom: 27/1059/0/0
Tiltakshaver: Tor Vegard Vale Adresse: Helleveien 2, 0376 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Riving

RAMMETILLATELSE FOR RIVING

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 e).
Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder riving av en enebolig med garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e) godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 14.07.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Det foreligger protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av en enebolig i to etasjer med innbygget garasje. Boligen er oppført etter tegninger fra Torp og Torp arkitekter, og tatt i bruk i 1953. Boligen er oppført i mur. Boligen omfatter i følge matrikkelen 200 m² BRA.

Formålet med rivingen er å oppføre nye boliger på eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006, med revisjoner vedtatt 12.06.2013. Det tillates maksimal grad av utnyttning inntil 24% bebygd areal(BYA) på den enkelte tomt, gesimshøyden tillates inntil 6,5 meter og mønehøyden tillates 9,0 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Varsling:

Det skal dokumenteres om eventuelle leieboere er varslet om rivingen, og at de er gjort kjent med pbl. § 31-6 om å kreve erstatningsbolig så langt de har oppsigelsesvern etter husleieloven. Det må videre fremgå av varslet at protest mot riving i tilfelle skal rettes til Plan- og bygningsetaten innen 14 dager fra mottagelse av varselet.

De som har pengeheftelser i eiendommen skal være varslet.

Følgende offentlige etater skal varsles:

- Hafslund Nett
- Telenor Servicesenter for nettutbygging

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Bymiljøetaten når igangsettingstillatelse er gitt.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tiltaket er forelagt Byantikvaren for uttalelse. Byantikvaren fraråder riving, men vil ikke prioritere boligen så høyt at det vil anmodes om midlertidig forbud mot tiltak.

Fra Byantikvarens uttalelse hitsettes:

”Det rivemeldte huset med garasje, ble oppført etter tegninger av de anerkjente arkitektene Torp og Torp. Bygningen fremstår på foto som meget godt bevart og har en høygrad av autentisitet. Med unntak av et senere verandarekkverk fremstår huset uendret slik det var på byggetegningene fra 1953.

Etter Byantikvarens vurdering har huset mange arkitektoniske kvaliteter og er en sjeldent godt bevart representant for luksusbygging fra 1950-tallet. spesielt vil vi fremme kvaliteter som den åpne veggen med blyglassvinduer i trappeløpet opp til andre etasje, verandaen med ’franske’ dører ut fra soverommene, stuevinduene svakt utkragning som grunne karnapper, og husets plassering og tilpasning til terrenget.

[...]

Konklusjon

Med bakgrunn i ovennevnte fraråder Byantikvaren riving av boligen grunnet bygningens høye autentisitet og dens kulturhistoriske og arkitektoniske høyde verdi. Bygningen har likevel ikke så høy verneverdi at Byantikvaren vil be om at det legges ned midlertidig forbud mot tiltak.”

Boligen var tidligere ikke oppført på ’Gul liste’, men er nå tatt inn på listen grunnet de høye bevaringsverdiene.

Da søknaden innebærer riving av bebyggelse med bevaringsverdi er søknaden forelagt byutviklingskomiteen til orientering. Komiteen tok i møte den 06.11.2013 saken til orientering uten merknader.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra nabo Marius Klemo. Protesten går i hovedsak ut på ulempene knyttet til byggetiltak på eiendommen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det vises til ansvarlig søkers redegjørelse datert

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester

Plan- og bygningsloven gir ikke adgang til å nekte tillatelse basert på ulempene som følger av en vanlig byggeprosess. Protesten kan derfor ikke tas til følge. Plan- og bygningsetaten forutsetter at det tas normale forhåndsregler for å minimere ulempene tiltaket medfører med tanke på støy- og støvbelastning for naboene.

Plan- og bygningsetaten vurdering av tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer at den rivesøkte boligen innehar vesentlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og at boligen har vesentlig bevaringsverdi. Boligen fremstår med gode arkitektoniske kvaliteter både i eksteriør, og særlig i interiør og planløsning. Boligen er imidlertid regulert til byggeområde for bolig, og riving er ikke i strid med bestemmelsene i gjeldende plan. Plan- og bygningsetaten har vurdert rivesøknaden, og har i likhet med Byantikvaren kommet til at bevaringsverdiene ikke fremstår som tilstrekkelig store til at etaten vil prioritere eiendommen for omregulering til spesialområde bevaring. Riving er dermed i tråd med plan, og rivesøknaden kan godkjennes.

Vann- og avløpstekniske forhold

Når tiltak er tilknyttet med vann og avløp må frakobling av vann- og avløpsledninger utføres, jf. pbl § 31-3 og TEK 10 § 15-8. (2) e). Viser for øvrig til Vann- og avløpsetatens rutiner.

Vilkår for igangsettingstillatelse:

Frakobling av vann- og avløpsledninger må ansvarsbelegges.

Vilkår for ferdigattest:

Før ferdigattest gis må det dokumenteres at frakobling av vann- og avløpsledninger er utført.

Avfallstekniske forhold

Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen.

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

| |
|--|
| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak |
|--|

| 201308821 | | | |
|----------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | D-1 | 14.07.2013 | 2/9 |
| Foto 1 | | | 11/3 |
| Foto 2 | | | 11/4 |
| Foto 3 | | | 11/5 |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201308821 | |
|--|-------------------------------|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT | SØK: Ansvarlig søker, ttkl. 1 |

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Frakobling av vann- og avløpsledninger må ansvarsbelegges.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende.
5. Det må foreligge uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
6. Bekreftelse må foreligge for at beboere er varslet. Berørte beboere må være skaffet erstatningsbolig som Plan- og bygningsetaten kan akseptere. Dette gjelder kun oppsigelige leiekontrakter jfr. pbl 31-6.
7. Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Bymiljøetaten når igangsettingstillatelse er gitt.
8. Bekreftelse må foreligge for at bygningen er fraflyttet (kun boliger)
9. Bekreftelse må foreligge på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.
10. Eventuelle klage(r) må være endelig behandlet.

Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av Vann- og avløpsetaten, samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for byggeprosjekter
 Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2013 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler

Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:

Tor Vegard Vale, Helleveien 2, 0376 OSLO, tvv@invest.no

Marius Klemo, Holmenkollveien 38, 0376 OSLO, Marius.Klemo@statoilfuelretail.com

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang