



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 11.10.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201310146-16 Saksbeh: Kaisa Maria Solløs Gjertsen Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: LÅVEVEIEN 26 Eiendom: 144/409/0/0  
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS Adresse: J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Riving

---

### RAMMETILLATELSE FOR RIVING - LÅVEVEIEN 26

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

---

Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende bolig og to garasjer, henholdsvis oppført på 1920-tallet, 1960 og 1995. Boligen er en toetasjes trebygning med valmet tak. Bebyggelsen har et bruksareal (BRA) på 167 m<sup>2</sup>.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e) godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.07.2013. 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:**

Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende bolig og to garasjer, henholdsvis oppført på 1920-tallet, 1960 og 1995. Boligen er en toetasjes trebygning med valmet tak. Bebyggelsen har et bruksareal (BRA) på 167 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygninger søkes revet for å legge til rette for oppføring av fire nye eneboliger og to carporter.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med revisjon av 12.06.2013.

**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



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 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

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:**

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i brev datert 22.08.2013 vedrørende riving av bebyggelse, og 13.09.2013 vedrørende arkeologisk registrering:

*"Byantikvaren gjennomførte i perioden 2008-2010 en registrering av verneverdi bebyggelse i området, fra før 1940. Låveveien inngikk i et av deleområdene, hvorav fem bygninger ble oppført på Byantikvarens guleliste, deriblant nabobygningen i nr. 28. Låveveien 26 ble imidlertid ikke oppført på gul liste. Etter Byantikvarens vurdering er boligen vesentlig endret i nyere tid, og ikke lenger lesbar som representant for den tidligere bebyggelsen i område.*

*Bygningene erkjennes ikke verneverdi og Byantikvaren har ingen merknader til søknaden om rivetillatelse."*

*"Vi viser til vår uttalelse i forbindelse med byggesak i Låveveien 26, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering, jf. reguleringsbestemmelsenes § 18 og lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml) § 9 —undersøkelsesplikten. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført den 11.09.13. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner."*

**Protester/bemerkninger:**

*Det foreligger protest i forbindelse med rivesøknaden fra naboer i Låveveien 28, gnr.144/bnr.331 og Låveien 17B, gnr.144/bnr.1167 i brev datert 08.08.2013 og 14.08.2013. Protestene omhandler hovedsakelig oppføring av nybyggene og vil bli behandlet i sakene 201310027, 201310136, 201310142, 201310143, 201310144 og 201310145.*

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Eiendommen er i dag bygget med en enbolig angitt tatt i bruk i 2006. Bebyggelsen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste. Vi ber etaten om å oversende forespørsel om uttalelse til søknad om riving til Byantikvaren.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at eksisterende bebyggelse har spesielt stor strukturell eller arkitektonisk verdi for nærområdet eller verneverdi. Boligen ligger i et småhusområde med bygg fra ulike tidsepoker og uten klar bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen har ikke noe formelt vern og byantikvaren har ikke erkjent anlegget verneverdig. Etter en helhetlig vurdering i saken, er det Plan- og bygningsetatens

samlede vurdering at riving tillates.

### Konklusjon

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

### Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310146			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.07.2013	1/10
Bilde syd			1/11
Bilde vest			1/12
Bilde øst			1/13
Foto 1			4/2
Foto 2			4/3
Foto 3			4/4
Foto 4			4/5
Foto 5			4/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201310146	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK, tkl.1: ansvarlig søker for tiltaket.

### 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. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. 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 IG: Frakobling av vann- og avløpsledninger må ansvarsbelegges.
4. 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.
5. Det må foreligge uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
6. Bekreftelse må foreligge for at beboere er varslet.
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.

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.

**Vilkår for ferdigattest**

- Før ferdigattest gis må det dokumenteres at frakobling av vann- og avløpsledninger er utført.
- Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:*

*Kaisa Maria Solløs Gjertsen - Saksbehandler  
Stig Arne Lærkerød - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik*

**Kopi til:**

Anders Opsahl Eiendom AS, J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no  
Tina Sommerbakken og Fredrik S. Robertsen, Låveveien 29, 0682 OSLO  
May Wibecke Øvreås Birkeland og Eirik Birkeland, Låveveien 17 B, 0682 OSLO  
Åsne Grønvold med flere, Seksjon 3, Låveveien 28, 0682 OSLO

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang