



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 10 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602127-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KÅRES VEI 23	Eiendom:	160/139/0/0
Tiltakshaver:	Arne Eldholm	Adresse:	Skogholtveien 6, 1178 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig og uthus	Tiltaksart:	Riving

### RAMMETILLATELSE RIVING - KÅRES VEI 23

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 d  
Vilkår for igangsettingstillatelse

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93d og § 95 nr. 1 godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 17.02.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte foto, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.**

**Bygningene som skal rives er en eksisterende enebolig og uthus, og størrelsen er BRA ca 85 m<sup>2</sup>.**

**Det foreligger protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. I tillegg må klagefristen være utløpt. Eventuelle klager vil kunne bli gitt oppsettende virkning inntil klagen er endelig behandlet.**

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

#### Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:  
www.pbc.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

**Formål ved riving:**

Formålet med rivingen er å frigjøre plass i forbindelse med ny bebyggelse på eiendommen. Det anføres i søknaden at det søkes om oppføring av nye frittliggende boliger på eiendommen, denne søknaden er innlevert i Plan- og bygningsetaten.

**Eksisterende forhold:**

Eiendommen befinner seg i bydel Nordstrand og eksisterende bebyggelse i dag er en enebolig og uthus med bebygd areal BYA ca 55 m<sup>2</sup> som skal rives. Eneboligen er oppført ca 1920 med 1 ½ etasje + kjeller og materialbruk er liggende panel.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt BYA på 28%, maks tillatt gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8m og 9m.

**Godkjenninger:**

Følgende foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	16.11.2005	1/4
Foto	E-4		1/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

**Varsling:**

Det skal dokumenteres om eventuelle leieboere er varslet om rivingen, og at de er gjort kjent med pbl. § 91 a pkt. b 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 Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.

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

Jfr. pbl § 95 nr. 3 skal også andre myndigheter som blir berørt av tiltaket varsles. Se veileder "andre myndigheters rolle i byggesaksbehandlingen 78-0580".

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger merknader til søknaden fra naboer i Kåres vei 21 A og 21 B ved/Oddbjørn Dammerud, Kåres vei 21 A. Anførselen i brevet er i hovedsak relatert til oppføring av ny bebyggelse på eiendommen og ikke rivesaken.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Det foreligger ikke tilsvar til merknader.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Rivesøknaden er oversendt Byantikvaren for uttalelse datert 17.02.06, og denne foreligger i brev datert 03.03.06. Byantikvaren fraråder riving ut fra hensynet til bygningens kulturhistoriske verdi. Det anføres at bygningen er representativ for en bygningstype som tidligere var svært vanlig, men som nå er i ferd med å forsvinne, og man anbefaler at et eventuelt nybygg på eiendommen tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Imidlertid vil ikke Byantikvaren be om at det nedlegges bygge- og deleforbud på eiendommen for å regulere den til spesialområde med formål bevaring.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:**

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg, og det er ikke registrert vesentlig kulturminneverdi i tilknytning til boligen. Bygningene skal rives for å gi plass til oppføring av ny boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anser at det ikke foreligger grunnlag for å nekte riving. Jf Byantikvarens uttalelse frarådes riving, men det anmodes ikke om dele- og byggeforbud. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Boligen er oppført i et nærområde som i dag er preget av forholdsvis ulik bebyggelse og består av alt fra store ene- og tomannsboliger til rekkehus oppført i ulike tidsperioder. Selv om boligen og uthuset er i god stand, vil det ikke være mulig med fortetting på tomten uten å rive eksisterende bebyggelse. En slik fortetting vil nødvendigvis medføre endring i situasjonen for eksisterende bolig. Plan- og bygningsetaten tar Byantikvarens vurdering om ikke å anmode om dele- og byggeforbud til etterretning, og vil ikke fraråde riving ut fra hensynet til bygningens kulturhistoriske verdi.

**Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at eksisterende enebolig og uthus har spesielt stor egenverdi eller strukturell verdi for nærområdet den står i. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke motsette seg riving av tiltaket.

**Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**

Rivearbeidet tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:


1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18, 19 og 28 i forskrift til pbl om saksbehandling og kontroll.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Miljøsaneringsrapport.
4. Det må foreligge uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
5. 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 91 a.
6. Bekreftelse må foreligge for at bygningen er fraflyttet (kun boliger)
7. Bekreftelse må foreligge på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.
8. 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.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1

  
Lisbeth Nordli  
For avdelingsenhetsleder

  
Inger Jul Hansen  
saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)  
Oddbjørn Dammerud, Kåres vei 21 A, 1185 OSLO  
Byantikvaren i Oslo

**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang