



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 07.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201104390-18 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531
Byggeplass:	KIRKEÅSVEIEN 5A	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Riving

---

### RAMMETILLATELSE FOR RIVING - KIRKEÅSVEIEN 5 A

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

---

**Tiltaket omfatter riving av en tomannsbolig i tre på 181 m<sup>2</sup> BRA.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e) godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 04.05.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart 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 riving av en frittstående tomannsbolig utført i tre på 181 m<sup>2</sup> BRA.

Bygningen ønskes revet for å få plass til fire nye eneboliger på eiendommen.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

#### **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.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentraltbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren har uttalt seg den 08.05.2011: "Byantikvaren vil ikke gå inn for bygge/deleforbud, men anbefaler at bygningen ikke rives."

Byantikvaren i uttalelse den 08.04.2011, krever ikke arkeologisk utgravning.

Det foreligger uttalelse fra Hafslund den 25.03.2011 og fra Telenor Norge AS den 21.03.2011.

**Protester/bemerkninger:**

Det er kommet inn protester fra flere naboer:

*Gerd Fuglerud, Kirkeveien 5b (gnr. 157, bnr. 728):* protestene i forhold til rivingen, går ut på at bygningen har bevart sin hovedform og med all fortettingen som skjer i området, bør slike godt synlige og typiske minner fra den opprinnelige bebyggelsen bevares.

*Peder Chr. Waaler, Skogholtveien 11 (gnr. 157, bnr. 80):* protesten i forhold til riving, går ut på at riving av eksisterende villa og fortetting i et etablert villastrøk er estetisk forkastelig.

*Signe Bjørneby og Rune Anderesen, Granveien 21a (gnr. 157, bnr. 749):* Påpeker at huset som er søkt revet er svært gammelt og i meget god stand både innvendig og utvendig og bidrar til områdets historiske verdi. Det gamle huset er bevaringsverdig og da det i tillegg er renoverert og i svært god original stand bør rivetillatelse ikke godkjennes. Det bør foretas arkeologiske undersøkelser før rivesøknaden behandles.

*Kari Mari Jonsmoen og Albert G. Eienarsson, Granveien 19b (gnr. 157, bnr. 89):* Det opprinnelige huset er bygget i 1920 og har en karakteristisk stil i likhet med de andre får husene i Bekkelaget fra denne tid. Standarden på huset som planlegges revet er bra. En tillatelse til riving vil innebære en forskjellsbehandling i forhold til at en tidligere søknad om tilbygg i Granveien 19b ble avslått, med begrunnelse i et ansvar for å ivareta kulturminnelige kvaliteter, fasadetrykk med mer.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Den omsøkte bygningen ble oppført i 1912, som en enkel liten dragestilsvilla med overbygget veranda og oppløft. Bygningen har bratt saltak, med karakteristisk fremtrukket takflate og står på en høy oppmurt natursteinssockel. Bygningen har gjennomgått endringer i 1931 og 1951, med blant annet utskifting av vinduer og gerikter, samt utvidelse av arken over verandaen. Verandaen er i dag innbygget, mange av de opprinnelige vinduene er byttet med relativt nye T-postvinduer og på fasaden mot øst har bygningen et nyere overbygget inngangsparti. Endringene har medført at bygningen i dag fremstår mer som en forenklet sveitservilla. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

Plan- og bygningsetaten ser at bygningen fremdeles kan anses som en ressurs for sitt nærmiljø, da bygningen er forholdsvis godt vedlikeholdt og endringene er gjort med respekt og i henhold til bygningens arkitektoniske uttrykk. Plan- og bygningsetaten er imidlertid enig med Byantikvaren i at endringene har svekket bygningens materielle autentisitet. Videre legges det vekt på at Ekeberg/Nordstrand har mange villaer fra denne epoken som er mer opprinnelige og som er regulert til bevaring. De senere års fortetting i området har fratatt bygningen tilknytningen til et helhetlig, eldre miljø.

Etaten ser at bygget har verneverdi, men kan ikke se at verdien av de arkitektoniske og historiske kvalitetene er av en slik art at Plan- og bygningsetaten vil motsette seg riving.

**Konklusjon**

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

### Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	05.05.2011	9/13

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK, tkl. 1, hele 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. 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.
3. Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.
4. Bekreftelse må foreligge for at bygningen er fraflyttet (kun boliger)
5. Bekreftelse må foreligge på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.
6. 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.

### Bortfall av tillatelse

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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2011 av:*

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler*

*Anne Torill Halse - Enhetsleder*

### Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emlabbygg.no

### Vedlegg:

Orientering om klageadgang