



**Arkivsak:**

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

**Møtedato**

03.09.2012

---

**SAK 31/12 SØKNAD OM RIVING AV BEVARINGSVERDIG BYGNING -  
KØBENHAVNGATA 11**

**Sammendrag:**

Det søkes om riving av en bevaringsverdig bygning i Københavngata 11. Bygningen det søkes om er byggetrinn en i boligprosjektet "Chokoladefabrikken". Det søkes ikke om riving av gatefasaden. Selskapet som utfører arbeidene vil ikke tillate arbeid i eller rundt bygningen på grunn av fare for arbeidernes sikkerhet. Byggearbeidene har stoppet opp. Bygningen kan ikke stå som den står nå, da det er fare for at den faller sammen. Byantikvaren vil ikke tillate riving

**Bakgrunn:**

Oslo bystyre vedtok 23.09.2009 reguleringsplan for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11, med sikte på å legge til rette for boligbebyggelse ( ca. 147 leiligheter) med næringsvirksomhet på gateplan og barnehage samt sikre dagens bruk i Marstrandgata 8 (Black Box teater) og bevaring av industribygget i Malmøgata 7 og Københavngata 11 og gatefasadene i Malmøgata 5. Reguleringsplan for kvartalet var til behandling i BUK 25. august 2008.

Dispensasjoner: Det søkes om dispensasjon fra formål spesialområde bevaring S-4465.

Begrunnelsen for søknaden er at søker mener bygningen ikke er mulig å redde, at det er fare for at bygningen kan kollapse og at ingen vil påta seg ansvaret for arbeidernes sikkerhet ved arbeid i og rundt bygget.

Protester: Byantikvaren protesterer sterkt mot riving og mener man burde tatt hensyn til sikring av bygget før arbeidene begynte.

Videre saksgang: Plan- og bygningsetaten vil, etter uttalelse fra bydelen, sende saken til Byutviklingskomiteen i Oslo Kommune. Videre saksgang er usikker.

**Vurdering:**

Københavngata 11 er regulert til spesialområde bevaring. Utbygger ønsket i utgangspunktet å sette i stand bygningen i Københavngata 11. Etter at diverse rivearbeid var utført, blant annet av sidebygninger og innvendige vegger, heis og trapper, ble det laget en rapport som beskriver og vurderer byggets tilstand, og mulighetene for å arbeide videre med bygget. I "Rapport Københavngata 11 i Oslo" beskrives et bygg som kan kollapse. Rapporten legger deler av ansvaret



for at bygget kan kollapse på arbeidene som er utført, blant annet at man har revet bygg rundt og bygningsdeler inne i Københavngata 11, uten først å sikre bygget. Rapporten konkluderer med at det er 3 alternative løsninger for bygget: A) å rive bygget, B) å stemple opp og refundamentere bygget og utbedre all bæring og stabilitet, eller C) å stemple opp og sikre fasaden og å rive resten av bygget.

Byantikvaren anbefaler alternativ B, og fraråder sterkt de to øvrige alternativene.

*"Selv om skadebildet nå er klarere, så var det kjent allerede i reguleringsfasen at det er store utfordringer knyttet til bygningens fundamentering, og at tilstanden på mange punkter var dårlig. Dette burde man tatt høyde for i prosjekteringen, og sikret dette bygget først."*

*"Vi vurderer også alternativ C som en rivesak. Selv om gatefasaden er autentisk, og det knytter seg klare bevaringsverdier til den, så er de største verneverdiene i dette tilfellet knyttet til bygningen som helhet - som et relativt sjeldent eksempel på en industribygning med klassiserende murgårdsfasade."*

I dispensasjonssøknaden heter det:

*"Etter nærmere undersøkelser ved byggeteknisk rådgiver nylig viser det seg imidlertid at bygningen ikke er mulig å redde, bortsett fra frontfasaden. Det er også meldt fra om fare forbundet med å ta seg inn i bygningen pga risikoen for bygningsmessig sammenrasing. For å fullføre sikringsarbeidene ifbm frontfasaden må det etableres en tilkomst fra gårdsrom. Entreprenøren vil ikke påta seg ansvar for innvendig sikring av bygningen. Også RIG, eller RIB som ansvarlig prosjekterende, vil sterkt fraråde dette. Som ansvarlig søker kan heller ikke vi påta oss slikt."*

Byantikvaren opprettholder sitt standpunkt og skriver:

*"Riving av Københavngata 11 er sterkt i strid med den nylig vedtatte reguleringsplanen S-4465 §4. Byantikvaren vil derfor sterkt fraråde riving slik som angitt i alternativ A og C. Vi vil be Plan- og bygningsetaten om å vurdere å trekke tilbake ansvarsretten i byggesaken."*

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis dispensasjon fra formål spesialområde bevaring, og at det gis tillatelse til riving av den bevaringverdige bygningen.