



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Byrådsavdeling for byutvikling  
Rådhuset  
0037 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	12/1371		
Dato	19 NOV 2012		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	531.0	Dok.nr.:	7
Avskr.måte		Sign.:	

Dato: 20.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201207529-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frank Arvid Hofsoy

Arkivkode: 531

Byggeplass: BISPEGATA 12 Eiendom: 234/7/0/0

Tiltakshaver: Jernbaneverket utbygging Adresse: Postboks 4350, 2308 HAMAR  
Søker: Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS Adresse: Lilleakerveien 4, 0283 OSLO  
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Riving

**ORIENTERINGSSAK: RIVESAK MED VERNEVERDI –  
BISPEGATA 12 ("BORGEN")**

Rivesak til orientering i Byutviklingskomiteen.

Det er i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav e) søkt om riving av eksisterende bebyggelse i Bispegata 12 ("Borgen"). Byantikvaren uttaler at bygningen har en viss bevaringsverdi, men vil ikke motsette seg riving. Bygningen har verneverdi, men Plan- og bygningssetaten vil akseptere riving.

**Gjeldende regulering og eksisterende forhold**

Bygget ligger på areal regulert til byggeområde for offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) og friområde (museumpark), jfr. reguleringsplan S-4099 for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, vedtatt 27.08.2003 og stadfestet 15.06.2004. det er krav om bebyggelsesplan (detaljregulering etter ny lov). På plankartet er det lagt inn en siktsektor. I reg.best. § 14.2 heter det bl.a. at "Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistoriske museer".

Borgen ble opprinnelig bygget som jernbaneverksted, og i de siste 20 årene har den rommet verksted (kulisse-/snekker- og metallverksted), atelier og musikkstudio samt kontorvirksomhet. Borgen ble opprinnelig bygd i 1916, deretter påbygd med to etasjer i 1952/53. Bygget ble delvis ominnredet til kontor i 1972, og består i dag av i alt 5 etasjer.

**Søknad om rammetillatelse**

Søknad om riving for Bispegata 12 (Borgen) av 10.09.2012 ble mottatt samme dato i Plan- og bygningssetaten. Jernbaneverket skal bygge nytt dobbeltspor fra Oslo S til Ski; Follobanen. Ny banetrasé skal etableres fra foten av Ekeberg-skråningen til Ski. Fra Oslo S og frem til foten av Ekeberg-skråningen skal ny trasé gå i kulvert / Betongtunnel fra nordsiden av Bispegata, gjennom sporområdet i Klypen, under



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

sporområdet på Loenga, Mosseveien og frem til foten av Ekeberg-skråningen. Etablering av ny kulvert / ny jernbanetrasé vil bli omsøkt i egen søknad.

Det foreligger pr. i dag ikke godkjent reguleringsplan for ny Follobane. For at ikke prosjektets fremdrift skal bli forsinket, ønsker Jernbaneverket å starte riving av bygg i området før reguleringsplan er godkjent. Det har vist seg vanskelig å fremskaffe godt tegningsgrunnlag for bygget.

#### **Uttalelser fra annen myndighet**

Bydel Gamle Oslo: Saken ble behandlet i møte i bydelsutvalget 15.11.2012. Planer og trasevalg for Follobanen er ikke vedtatt, og kan ikke se ut oppstart og tillatelse til riving er nødvendig nå. Søknad om riving avvises på nåværende tidspunkt. Det vises videre til at det skal utredes nye tunneler under Oslo, som kan gjøre planlagt Follobane unødvendig og bortkastet. Det bes om at bygget brukes midlertidig til kulturformål så langt mulig frem til byggestart for Follobanen. Viktigheten av et levende kunst- og kulturmiljø understrekes. Det bes om at det settes som vilkår at tomten ikke vil benyttes som parkeringsplass eller skjemmende lagring.

Riksantikvaren: I brev av 05.09.2012 gis det tillatelse på vilkår til inngrep i automatisk fredet bygrunn i forbindelse med rivning og fjerning av bygg og objekter i området Haven – Klypen. RA håper at prosessen kan tilrettelegges slik at brukerne får benytte huset så lenge det lar seg gjøre.

Byantikvaren: Bygningen er ikke ført opp på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Jernbaneverkstedet "Borgen" ble tegnet av NSB-arkitekten Oxaal allerede i 1893, men ble ikke oppført før i 1916. Bygningen var i tre etasjer i upusset teglstein. På begynnelsen av 1950-årene ble det påbygget to etasjer i pusset lettbetong. I 1972 ble bygningen delvis ominnredet til kontorer. Den planfestede siktlinjen fra Oslo torg og Ladegården mot Bjørvika og Akershus går gjennom bygningen.

Bygningene og anleggene som søkes revet er knyttet til jernbanevirksomheten i Gamlebyen gjennom en lang tidsperiode. Enkelte av disse, delvis Borgen, har høy alder, og har både enkeltvis og som samlet miljø en viss bevaringsverdi. Byantikvaren har imidlertid gjennom flere planprosesser i området støttet Riksantikvarens syn om at hensynet til Middelalderbyen bør prioriteres, også fremfor andre kulturminnehensyn.

Bygningen har en viss bevaringsverdi, som del av det eldre jernbaneanlegget i Oslo. Av hensyn til utviklingen av Middelalderbyen/-parken, hvor det er ønskelig å fjerne bebyggelse sør for Bispegata, vil Byantikvaren ikke motsette seg at bygningen rives.

#### **Protester**

Christian Gauss: I e-post av 28.09.2012 påpekes det at i nåværende reguleringsplan er riving av Borgen ikke tillatt, unntatt dersom den ikke kan tas i bruk ved utbygging av Kulturhistorisk museum. Reguleringsbestemmelsen § 14.2 regulerer forholdet; "Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistoriske museer". Det vises videre til Jernbaneverkets planforslag for Follobanen, der det i forslag til reg.best. § 4 a) heter at det skal utføres arkeologiske granskninger før riving kan tillates. Forslaget er ikke vedtatt og det kom mange merknader. Rivesøknaden står i konflikt med den aktuelle reguleringsplanen og foreløpig også med Jernbaneverkets planforslag for Follobanen. Dermed mangler for tiden grunnlag for å tillate riving av Bispegata 12.

Scanera Engineering / Ernst Roger Aslaksen: I e-post av 09.11.2012 med vedlagt brev av 08.11.2012, vises det til dialog med Zoologisk museum og Bymiljøetaten vedrørende en bestand av flaggermus som i

årevis tilsynelatende har hatt fast tilhold i og rundt "Borgen". Flaggermusene er observert utenfor vinduene og i området rundt bygget i sommerhalvåret etter solnedgang. Det er ikke fastslått hvilken art flaggermusene tilhører, men det påpekes at flere av flaggermusartene er oppført på den nasjonale rødlisten. Riving av bygget bør ikke gjennomføres før dette er undersøkt. Det vises videre til at det ikke er avgjort om Kulturhistorisk museum kommer til området og hvorvidt "Borgen" kan innpasses som del av dette, slik at det ikke er grunnlag for å rive bygget med begrunnelse i tidligere vedtak. Med henvisning til leiekontrakt frem til 31.12.2012, vil en eventuell rivingstillatelse som blir gitt nå, bli påklaget.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering og innstilling**

Området hvor Borgen står er del av Bjørvikaplanen (felt C2), og er regulert til kombinasjon byggeområde for offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) og friområde - park. I Bjørvikaplanen S-4099 står det ikke noe kryss over Borgen på plankartet, men bygningen er heller ikke regulert til bevaring.

Reguleringsbestemmelsenes § 14.2 regulerer forholdet: "*Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistorisk museum.*" Byantikvaren uttaler at de ikke vil motsette seg riving.

Det er kun en mulig innlemmelse i nytt Kulturhistorisk museum (KHM) som kan hindre "Borgen" fra rivning. At det er ikke satt X over bygningen i denne planen på kartet, er trolig fordi det i § 14.2 er lagt inn en mulighet for at bygget kunne utnyttes i et fremtidig kulturhistorisk museum. I slike tilfeller hvor ikke rivning er definitiv, er det ikke praksis å markere riving på kartet.

Det er ikke lagt til rette for å innlemme Borgen i KHM. I planforslag for nytt Kulturhistorisk museum oversendt til politisk behandling er det på plankartet satt kryss over Borgen i alle 3 alternativ. Borgen ligger også i regulert siktsektor mellom Ladegården / Oslo torg - fjorden / Akershus festning. Det anses derfor ikke å være behov for ytterligere planvedtak før behandling av rivesøknaden.

Plan- og bygningsetaten har ikke hjemmel til å avslå en søknad om riving av Borgen ift. gjeldende reguleringsplan S-4099 og det er heller ikke i strid med planforslag for KHM. Riving av Borgen er også en forutsetning for gjennomføring av Follobanen, jfr. planforslag som fortsatt er til behandling i Plan- og bygningsetaten.

Det er ikke påvist hvilken flaggermusart som er avdekket og om de har tilhold i Borgen. Follobanen må anses som tung samfunnsinteresse som i dette tilfelle må prioriteres.

Plan- og bygningsetaten innstiller på å innvilge søknad om riving.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 5 - Fjordbyen

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2012 av:***

***Frank Arvid Hofsoy - Saksbehandler***

***Berit Skarholt - Avdelingsdirektør***

## Vedlegg

Vedlegg i sak 201207529-9				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Orienteringssak: Rivesak med verneverdi - Bispegata 12 ("Borgen" (Dette dokument)			1_Orienteringssak: Rivesak med verneverdi - Bispegata 12 ("Borgen"
2	Søknad om rammetillatelse	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	2_Søknad om rammetillatelse
3	Følg brev	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	3_Følg brev
4	Redegjørelse	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	4_Redegjørelse
5	Foto: Borgen og trapp og rampe ned fra Bispegata til Borgen	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	7_Foto: Borgen og trapp og rampe ned fra Bispegata til Borgen
6	Situasjonsplan	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	8_Situasjonsplan
7	Plan: Fundamenteringsplan	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	9_Plan: Fundamenteringsplan
8	Plan loft	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	10_Plan loft
9	Snitt: Innredning av kontorer for Datasentralen	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	11_Snitt: Innredning av kontorer for Datasentralen
10	Snitt A-A	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	12_Snitt A-A
11	E-Postmelding	Christian Gauss	01.10.2012	13_E-Postmelding
12	Støy Follobanen konsekvensutredning	Christian Gauss	01.10.2012	14_Støy Follobanen konsekvensutredning
13	Merknader	Christian Gauss	01.10.2012	15_Merknader
14	E-Postmelding	Scanera Engineering	14.11.2012	16_E-Postmelding
15	Bemerkning	Scanera Engineering	14.11.2012	17_Bemerkning
16	Bydel uttalelse - riving av			18_Bydel uttalelse - riving av

Borgen			Borgen
17 Uttalelse fra Byantikvaren	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	19_ Uttalelse fra Byantikvaren
18 Uttalelse fra Riksantikvaren	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	20_ Uttalelse fra Riksantikvaren

Kopi uten vedlegg til:

Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS, Lilleakerveien 4, 0283 OSLO, jkl@aaaj.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Christian Gauss, gaussmeister@gmail.com

Scanera Engineering, v/ Ernst Roger Aslaksen, P.b. 330, Sentrum, 0103 OSLO,

scanera.engineering@gmail.com

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

Riksantikvaren, P.b. 8196 Dep., 0034 OSLO