



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	12/1370		
Dato	19 NOV 2012		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	531.0	Dok.nr.:	5
Avskr.måte		Sign.:	

Dato: 20.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201211784-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frank Arvid Hofsoy

Arkivkode: 531

Byggeplass: OSLO S - GARASJEN

Eiendom: 234/16/0/0

Tiltakshaver: Jernbaneverkets Fellestjenester

Adresse: Postboks 4350, 2308 HAMAR

Søker: Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS

Adresse: Lilleakerveien 4, 0283 OSLO

Tiltakstype: Lager

Tiltaksart: Riving

ORIENTERINGSSAK: RIVESAK MED VERNEVERDI – GARASJEN, "HAVEN"

Rivesak til orientering i Byutviklingskomiteen.

Det er i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav e). Byantikvaren vurderer bygningen sammen med to andre bygg med klar bevaringsverdi både som miljø og enkeltbygninger, men motsetter seg ikke 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), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett), og garasjeanlegg i felt C6, jfr. S-4099 for Bjørvika – Bispevika – Lohavn vedtatt 27.08.2003 og stadfestet 15.06.2004. På plankartet er det satt kryss over bygningen, dvs. bygget forutsettes revet.

Garasjen ligger i Gamlebyen i området kalt "Haven", like ved Oslo Ladegård og Bispegata. Bygget ligger rett ved sporområdet fra Oslo S som går gjennom "Klypen", gnr. 234, bnr. 16. Garasjen består av tre sammenhengende bygg. To av byggene er gamle lokstaller fra 1800-tallet, mens ett bygg er et nyere lagerbygg, oppført i 1983. De to eldste bygningene er oppført i teglstein, mens nyere bygg er oppført med rammeverk i tre/limtre og kledning av malte aluminiumsplater. Byggene er ikke i bruk i dag. I tilknytning til byggene er det en stor oljetank (ca. 50 000 l) plassert på bakken.

Søknad om rammetillatelse

Søknad om riving av Garasjen 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 sporområdet på



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

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. Ihht. gjeldende reguleringsplan skal bygget rives. Det har vist seg vanskelig å fremskaffe godt tegningsgrunnlag for bygget.

Garasjen er i konflikt med planlagt utvidelse av støttemur i forlengelse av lokk over sporområdet nord for Bispegata. Hvis deler av Garasjen skal beholdes må hele støttemuren flyttes syd for Garasjen. Dette vil ha betydning for siktlinjer fra Ladegården. Siktlinjer fra ladegården og vestover har i arbeid med reguleringsplan vært en del av dialogen med Riksantikvaren og Oslo Kommune. Dersom muren flyttes til bakkant av Garasjen, vil høydeforskjellen fra terrengnivå ved Garasjen til overkant mur bli relativt stor, slik at den delen av Garasjen som beholdes vil oppleves å være plassert trangt og innestengt, og i liten grad være synlig for omgivelser. Det vil være fare for hærverk og kunne bli oppholdssted for uønskede beboere. Beredskapsplassen vil for øvrig også bli berørt av at bygget beholdes. Den vil ikke nødvendigvis få redusert areal, men arealbruken kan bli noe mer uhensiktsmessig. Beredskapsplassen skal i tillegg være inngjerdet, og vil ikke være åpen for allmennheten.

Uttalelser fra annen myndighet

Bydel Gamle Oslo: Saken ble behandlet i møte i bydelsutvalget 15.11.2012. Etter anbefaling fra Byantikvaren oppfordres utbyggerne til å la den eldre delen av Garasjen stå og inkorporere den i plantegningene for beredskapstomta, for å bevare noe av den eldre jernbanehistorien i området. Det bes om at det settes som vilkår at tomte ikke vil bli benyttet til parkeringsplass eller skjjemende lagring om mulig.

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.

Byantikvaren: "Garasjen" ligger på området kalt "Haven", like ved Oslo Ladegård. Anlegget er trinnvis utbygget, og består i dag av to eldre volumer i teglstein, og ett nyere i plateledd trekonstruksjon. Det eldste, langstrakte volumet er synlig allerede på Krums kart fra 1888. Dette ble tilbygget langs den vestre langsiden før 1900, men tilbyggene ble senere revet. Det kortere bygningsvolumet i teglstein mot sørøst er bygget før 1937. Det siste skuret øst for dette igjen skal være bygget i 1983. Etter gjeldende reguleringsplan (Bjørvikaplanen) er anlegget forutsatt revet.

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 klar bevaringsverdi både som miljø (sammen med "Presenningtørka" og Nettstasjon 1651) og enkeltbygninger, som del av det eldre jernbaneanlegget i Oslo. De nyere delene av "Garasjen" vil være i direkte konflikt med sportraséene for den nye Follobanen, slik den er prosjektert pr. i dag. Byantikvaren vurderer både Follobanen som tung samfunnsinteresse, og indirekte et godt kulturminnetiltak i betydningen av at det vil kunne dempe utbyggingspresset i indre by og flytte trafikk inn i sentrum fra privatbilisme til kollektivtrafikk. På bakgrunn av dette og ovenstående helhetsvurdering motsetter Byantikvaren seg ikke riving av bygningen.

Byantikvaren vil likevel oppfordre Jernbaneverket til å vurdere nærmere om den eldste delen av "Garasjen" kan integreres i videre tilrettelegging og bruk av beredskapstomta. BYA vil som følge også anbefale at rivesøknaden for dette bygget om mulig kan utstå til etter reguleringsplanen for Follobanen er ferdig behandlet.

Protester

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering og innstilling

Bebyggelsen forutsettes revet ihht. gjeldende regulering (S-4099), og kommer delvis i direkte konflikt med planlagt ny Follobane. Som påpekt av søker, vil eventuell bevaring av deler av Garasjen vanskeliggjøre ny bruk, komme i konflikt med siktlinje (regulert byggegrense), og vil uansett bli lite tilgjengelig ved eventuell bevaring. 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 i sak 201211784-5				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Orienteringssak: Rivesak med verneverdi - Garasjen, "Haven" (Dette dokument)			1_Orienteringssak: Rivesak med verneverdi - Garasjen, "Haven"
2	Søknad om rammetillatelse	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	2_Søknad om rammetillatelse
3	Følgebrev	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	3_Følgebrev
4	Redegjørelse	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	4_Redegjørelse
5	Foto: garasjen	Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	5_Foto: garasjen
6	Situasjonsplan	Dr. Ing. A.	10.09.2012	6_Situasjonsplan

	Aas-Jakobsen AS		
7	Uttalelse fra Byantikvaren Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	7_Uttalelse fra Byantikvaren
8	Uttalelse fra Riksantikvaren Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS	10.09.2012	8_Uttalelse fra Riksantikvaren
9	Bydel uttalelse - riving av Garasjen		9_Bydel uttalelse - riving av Garasjen
10	Riving Garasjen - supplering fra søker del 1		10_Riving Garasjen - supplering fra søker del 1
11	Riving Garasjen - supplering fra søker del 2		11_Riving Garasjen - supplering fra søker del 2

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

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

Riksantikvaren, P.b. 8196 Dep, 0034 OSLO