



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling  
Rådhuset  
0037 OSLO

Dato: 10.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109414-101 Saksbeh: Paul L. V. Koefoed  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

---

## STATUS I SAKEN "CHOKOLADEFABRIKKEN" KØBENHAVNGATA 11

---

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra byrådsavdelingen av 08.01.2012, hvor status i saken etterspørres og hvor det henvises til varsel om skade på gatefasaden, mottatt 12.12.2012, og til brev fra byrådsavdelingen av 18.10.2012, vedrørende behandling av orienteringssak om samme bygg i byutviklingskomiteen.

Herved oversendes følger oversikt over utvikling i saken etter varsel om skade på gatefasaden 12.12.2012 og status per 09.01.2013.

---

### Forhistorie

#### Tilsyn i forbindelse med igangsettingstillatelse til å rive bygget

Det ble gjennomført tilsyn 09.11.2012 i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse til rivingen, av ansvarlig kontrollerende for prosjektering av sikring av eksisterende konstruksjon før, under og etter riving, fram til permanent løsning. Tilsynet medførte at det ble etterspurt ytterligere dokumentasjon vedrørende stabilitet for fasaden som skulle bevares. 22.11.2012 mottok etaten redegjørelse for sikring av fasaden, men fant det ikke tilstrekkelig dokumentert hvorfor det ikke lot seg gjøre å sikre fasaden bedre mot å falle inn i byggegruben. 23.11.2012 ble det derfor innkalt til møte hvor Plan- og bygningsetaten spurte om alternative metoder for avstivning av fasaden var vurdert. Det ble bedt om dokumentasjon på dette og dersom slik sikring var blitt forkastet skulle det redegjøres for dette. Ny redegjørelse ble mottatt samme dag. Det ble beskrevet hvorfor løsninger som tidligere var diskutert ikke ble valgt. Løsningene ble vurdert av foretaket for verken å være hensiktsmessige eller for å ivareta sikkerheten i tilstrekkelig grad under utførelsen.

Tillatelse til å igangsette rivingen ble gitt 27.11.2012. Plan- og bygningsetaten vil presisere at tillatelsen er gitt på bakgrunn av foretakenes ansvarsrett. Ansvar for prosjektert løsning tilligger foretakene og Plan- og bygningsetaten verken avslår eller godkjenner prosjekterte løsninger. Igangsettingstillatelsen slår fast at ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse.

### Oversikt over utvikling i saken etter varsel om skade på gatefasaden 12.12.2012 Varsel om skade på gatefasaden :



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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Varslet ble supplert med notat om Københavngata 11 og pågående riving med følgebrev 13.12.2012. I redegjørelsen opplyses det om at som følge av ukontrollert ras under riving av bygget har deler av gatefasaden rast sammen. Videre opplyses det om at rivearbeidene er stoppet. Det oppgis nå at forutsetningen om å bevare gatefasaden ikke kan oppfylles, som følge av byggets konstruksjonsmåte. Det anmodes om at arbeidene med riving av bygget, og da også gatefasaden, kan gjenopptas umiddelbart.

13.12.2012 Konstatert at ikke fare for personskade:

Tilsynsavdelingen kunne fastlå at det var tilstrekkelig sikret mot utrasing i gate og mot tilgang for uvedkommende både nær fasaden og på rivetomten for øvrig. Det ble ikke vurdert å være fare for personskade på stedet.

18.12.2012 Pålegg om midlertidig sikring og vedtak om tvangsmulkt:

Eksposering av den delvis nedraste fasaden vil kunne føre til ytterligere fare for nedfall av murdeler mv. og vil forhindre forutsetning for tillatelsen om bevaring. Bygningsdelene som er skadet og/eller blottlagt for skadelig påvirkning av klimatiske forhold må sikres/tildekkes slik at ytterligere skade forhindres. Frist var 20.12.2012.

19.12.2012 Vedrørende skade på fasade - svar fra Plan- og bygningsetaten:

Rivearbeidene kan ikke gjenopptas før kommunen har gitt klarsignal. Bevaring av gatefasaden var en forutsetning for rivetillatelsen. Plan- og bygningsetaten må vurdere om riving av gatefasaden utgjør et så vesentlig avvik fra planen at riving krever full omregulering eller om riving av gatefasaden kan behandles som en rivesøknad med dispensasjon fra § 4, vedrørende spesialområde bevaring, i gjeldende reguleringsbestemmelser.

19.12.2012 Politianmeldelse:

Plan- og bygningsetaten anmoder politiet om å etterforske mulig straffbart forhold knyttet til bygget i Københavngata 11. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at de arbeider som har foranlediget nedrasingen kunne vært unngått, enten ved:

- bedre prosjektering
- bedre kontroll av prosjektering, eller
- bedre utførelse

Når det gjelder byggets konstruksjonsmåte, er dette et forhold som de fagkyndige aktører må eller burde ha vært kjent med på et tidligere tidspunkt, før de igangsatte rivingen. I denne saken kan det stilles spørsmål om tiltaket har vært tilstrekkelig prosjektert og utredet med sikte på bevaring av bygget. Etaten mener dette kan tyde på svikt i beslutningsgrunnlaget hos de involverte aktører.

Omfang og virkning av svikten kan resultere i at ingen ting av det som var forutsatt bevart av bygningen, først i planprosessen og så i rivetillatelsen, faktisk blir bevart.

Etaten ønsker å få avdekket om det har vært overtredelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

21.12.2012 Pålegg om midlertidig sikring mot fukt blir påklaget:

Vedtaket om sikring påklages og bes omgjort til at det umiddelbart gis aksept til å rive bygget og den aktuelle fasaden av hensyn til liv, helse og sikkerhet. Pålegget først mottatt i ordinær post 20.12.2012. For kort frist til gjennomføring. Bygget vurderes å være av en slik forfatning at det er til fare for omgivelsene og sikkerhetssituasjonen vil kunne bli forverret av snøfall og bør rives før jul.

21.12.2012 Foreløpig tilbakemelding på klage:

Frist for gjennomføring av midlertidig sikring blir utsatt og tvangsmulkt gjelder ikke.

**Videre prosess**

Pålegg av midlertidig sikring:

Per dags dato er gatefasaden ikke sikret mot mulige skader fra klimatiske påvirkninger. Ny frist for midlertidig sikring vil bli satt umiddelbart.

Riving:

Etter Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering kan riving av gatefasaden omsøkes som en normal rivesøknad med dispensasjon. En slik rivesøknad vil bli forelagt Byutviklingskomiteen til orientering.

Om Politiet etterforsker saken eller ikke vil være avgjørende for behandling og framdrift i saken. Vedtak om en eventuell rivetillatelse vil måtte avvente avklaring fra Politiet om hvorvidt det er formålstjenelig at fasaden blir stående under (første delen av) en eventuell etterforskning.

Nybygg:

Etter Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering kan Nybygg ikke tillates uten omregulering, da det at Københavngata 11 rives i sin helhet medfører at den gjeldende reguleringsplanen er å anse som fraveket i et av sine hovedtrekk for denne eiendommen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.01.2013 av:***

***Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder***

***Sigurd Knudsen - Enhetsleder***