

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 16.januar 2013

**CHOKOLADEFABRIKKEN TRINN 1, KØBENHAVNGATA 11
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE TIL TILTAK OG SØKNAD OM DISPENSASJON
- SAKSNR; 201109414**

A. INNLEDNING

Vi viser til tillatelse til riving av deler av bygg datert 19. oktober 2012 i ovennevnte sak og til igangsettingstillatelse datert 27. november 2012, samt til etterfølgende kontakt med Plan- og bygningsetaten og senest til etatens brev datert 15. januar 2013. I nevnte vedtak ble det som kjent gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i Københavngata 11, med unntak av gatefasaden som skal bevares.

Byggesaken tok som kjent en dramatisk vending da deler av fasaden som skulle bevares falt ned den 12. desember 2012. Tiltakshaver/utbygger ønsker å understreke at de ser svært alvorlig på saken, og at de i etterkant av raset har brukt og bruker omfattende interne og eksterne ressurser på å finne en løsning på den situasjon som har oppstått.

På bakgrunn av de sakkyndige vurderinger som er blitt gjort i den anledning, har man kommet til det ikke vil være mulig å sikre fasaden for videre arbeid uten at dette vil medføre stor fare for liv og helse for dem som eventuelt måtte utføre sikringsarbeidet. Det er derfor ikke et reelt alternativ å bevare fasaden.

På denne bakgrunn søkes det herved om endring av tillatelse til tiltak med dispensasjon slik at det blir gitt tillatelse til å rive bygningen i sin helhet. Grunnet omstendighetene, og den løpende sikkerhetsrisikoen på byggeplassen ber vi om at denne søknaden gis prioritert behandling.

I det følgende vil vi redegjøre nærmere bakgrunnen for søknaden.

B. BAKGRUNNEN FOR SØKNADEN

Københavngata 11 er i reguleringsplanen S-4465, vedtatt 23.09.2009, regulert til spesialområde bevaring. Byggesaken har som kjent pågått i svært lang tid, og underveis i prosessen har det vært utbyggers ønske at fasaden skulle bevares. På vegne av utbygger har vi og en rekke andre aktører bistått i forbindelse med planlegging og prosjektering, herunder opprettholdelse av den bevaringsverdige bygningen. Utbedring av bygningen har derfor lenge vært gjenstand for detaljplanlegging, inklusive innpassing av barnehage i bygningen.

Tiltakshaver kjenner seg ikke igjen i antydninger, som har vært fremmet i mediene, om at rivingen har vært uforsvarlig eller at tiltakshaver har hatt en fordel ved at deler av fasaden har rast.

Vi ønsker derfor å minne om at planlegging og prosjektering av rehabiliteringen har foregått i tett dialog med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Det har blitt avholdt befaringer og møter vedrørende fremgangsmåten for å få refundamentert, forsterket eksisterende konstruksjoner og bevart bygningen i sin helhet. Underveis i denne prosessen har det etter nærmere undersøkelser av byggtekniske rådgivere,

imidlertid blitt kjent at bygningen ikke var mulig å redde, bortsett fra gatefasaden. Dette var bakgrunnen for forrige rivesøknad.

Plan- og bygningsetaten var som kjent involvert i denne prosessen, og i samråd med kommunen ble det diskutert ulike tiltak som kunne iverksettes for å bevare gatefasaden. Flere rådgivere og utførende entreprenør utarbeidet i fellesskap en riveplan slik at adkomst til gatefasaden kunne muliggjøres for å sikre fasaden på en forsvarlig måte.

Rivearbeidene ble igangsatt med bakgrunn i dispensasjonssøknad datert 16. august 2012. Nødvendige sikringstiltak og riving er bekreftet og kontrollert utført i henhold til riveplanen som ble vedlagt søknaden og som ble godkjent av Plan- og bygningsetaten. Riveplanen vedlegges for ordens skyld også her (Vedlegg 02 s. 3:8).

Til tross for at rivearbeidene er utført i tråd med prosjektert løsning og tillatelse gitt 27. november 2012, har likevel deler av fasaden rast inn i gårdsrommet. Arbeidene ble stanset umiddelbart som følge av dette og Plan- og bygningsetaten ble varslet omgående.

Kontrollerende foretak, IngeniørPlan AS, utarbeidet på bakgrunn av befaring og undersøkelser rett etter raset en rapport, datert 13. desember 2012. Som det fremkommer av denne rapporten konkluderer siv.ing Jan Wergeland med følgende:

«Undertegnede er ikke ansvarlig kontrollerende for utførelsen, dvs. rivearbeidene, men har allikevel fulgt med under rivingen. Billeddokumentasjonen viser at riveplanen har vært fulgt, og at det har vært forsiktig riving.

Konklusjonen er at fasaden mot Marstrandgata ikke lar seg redde. Den eneste mulige og forsvarlige løsningen er å ta ned hele bygget inklusiv fasaden mot Marstrandgata.»

Siden raset har det gjentatte ganger blitt påpekt overfor kommunen at det er forbundet med direkte livsfare å sikre bygningen innvendig. Entreprenør kan derfor ikke påta seg ansvaret for innvendig sikring av bygningen, og også RIG, eller RIB som ansvarlig prosjekterende, fraråder dette sterkt. Som ansvarlig søker kan heller ikke vi påta oss slikt ansvar da vi ikke ser noen god grunn til å motsette oss RIBs og ansvarlig utførendes ansvarsvurdering.

Plan- og bygningsetaten har tidligere stilt spørsmål til gjennomføringen av rivearbeidene og ansvarsforholdene i prosjektet. Utførende entreprenør har på bakgrunn av dette nylig innhentet en ny og uavhengig rapport fra Multiconsult datert 16. januar 2013. Rapporten, som følger vedlagt, har følgende konklusjon:

«...Vår konklusjon er likevel at fasaden må rives og dette begrunnes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv. Det er ikke forsvarlig eller tilrådelig å la håndverkere gå inn i bygningen på nåværende tidspunkt for å stemple/ sikre fasaden. Det lar seg i praksis heller ikke gjøre å sikre/ stabilisere den resterende delen av bygningen/ fasaden ved å jobbe fra hengende kurv fra kran og bomlift.»

Rapporten taler for seg, og må vektlegges i den videre saksbehandlingen.

C. SØKNAD OM DISPENSASJON

Under henvisning til ovenstående, siv.ing Jan Wergelands redegjørelse og notat utarbeidet av Multiconsult 16. januar 2013 søker vi med dette om endring av tillatelse gitt til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 med formål spesialområde bevaring. Endringen omfatter gatefasaden.

D. GJENNOMFØRINGSPLAN

Vi viser til gjennomføringsplan versjon 04 datert 21.11.2012 og opplyser om at ansvarsforholdene som fremkommer av denne er uendret. Det er ikke foretatt ytterligere prosjektering eller utførelse av tiltaket. Oppjustering av gjennomføringsplan anses derfor ikke som relevant.

E. ANMODNING OM FRITAK FRA NABOVARSLING

I plan- og bygningsetatens brev datert 15. januar 2013 fremgår det at rivesøknad og søknad om dispensasjon skal nabovarsles.

I medhold av pbl. § 21-3 annet ledd ber vi imidlertid om at vi fritas fra å varsle naboer og gjenboere, fordi deres interesser i liten grad antas å berøres av arbeidet.

Samtlige naboer og gjenboere antas å være godt kjent med byggesaken og dens utvikling. De har vært nabovarslet en rekke ganger i forbindelse med planarbeidet og byggesaken tidligere. I tillegg skal det nevnes at byggesaken har vært gjenstand for en del mediedekning, og enhver nabo antas å selv ha sett at deler av fasaden i ettertid har rast ned.

Denne søknaden gjelder ikke hva som skal oppføres istedenfor eksisterende fasade, og vi kan derfor ikke se hvilken interesse naboene har i å bli varslet ytterligere om at fasaden vil bli fjernet i sin helhet. Samtlige naboer vil bli varslet i forbindelse med søknad om oppføring av ny fasade/bygg, og det er dette som er av interesse for dem.

Riving av fasaden vil ikke innebære noen praktiske konsekvenser i seg selv for naboene. Vi anser derfor vilkårene for fritak fra nabovarsling for å være oppfylt.

F. AVSLUTNING

Avslutningsvis ønsker vi å minne om at det allerede foreligger detaljert dokumentasjon og innmålinger av hele bygningen. Fasaden kan derfor gjenoppbygges som en kopi av eksisterende fasade dersom dette skulle bli aktuelt. Vi ønsker igjen å understreke at det på dette tidspunkt ikke er ønskelig å gå inn på en diskusjon om hva som skal oppføres istedenfor, da dette vil gjøres på et senere tidspunkt. Det avgjørende i første omgang er å få revet fasaden slik at denne ikke utgjør en fare for omgivelsene og slik at arbeidet på byggeplassen for øvrig kan fortsette videre.

For ordens skyld sendes denne søknaden med vedlegg også til Byantikvaren og til byrådsavdelingen for byutvikling til orientering.

Vi imøteser kommunens snarlige saksbehandling, slik at frontfasaden forhåpentligvis vil kunne rives uten opphold og slik at arbeidene i kvartalet kan fortsette på forsvarlig måte.

Med vennlig hilsen

Ole Wiig
Daglig og faglig leder

Emelie Tornberg
Arkitekt

Vedlegg:

- 01- Saken i korte trekk 16.01.2013
- 02- Varsel om skade på fasade Københavngata 11 m/ vedlegg datert 12.12.2012
- 03- Notat utarbeidet av IngeniørPlan AS v/ siv.ing Jan Wergeland datert 13.12.2012
- 04- Notat utarbeidet av Multiconsult v/ Preben Jensen, Svein Bjørberg og Per Spjudevik datert 16.01.2013
- 05- Forenklet redegjørelse m bilder 21.12.2012

Kopi med vedlegg:

Byantikvaren
Byrådsavdelingen for byutvikling
Chokoladefabrikken Utbyggingselskap AS v/ Rune Carlsen
BundeBygg v/ Bjørn Hauge
Frederiksen AS v/ Erik Sjetnan
IngeniørPlan AS v/ Jan Wergeland
Multiconsult AS v/ Preben Jensen