Fragment AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO
Thea Chronie-De Maria

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-26/01660-6		Vilde Stadtler Myrhaug	16.09.2026

Rammetillatelse for riving av oppsynsmannsboligen

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Riving av museumsbygg
Byggested:	Roald Amundsens vei 192 – gnr./bnr. 235/62
Tiltakshaver:	MIA - MUSEENE I AKERSHUS STI
Ansvarlig søker:	FRAGMENT AS
Søknad mottatt:	25.08.2026
Bygningsnummer:	149564012
Arkivnr.:	26/28302

- Eiendommen er regulert til kombinert bolig og tjenesteyting i henhold til reguleringsplan for BÅLERUD-, RØDSTEN- OG BEKKENSTENOMRÅDET, stadfestet/vedtatt 30.06.2015.
- Tiltaket som rives har et bebygd areal (BYA) på 88m². Eiendommen får et BYA på 260m² etter tiltaket (ikke medregnet nytt omsøkt museumsbygg).
- Tiltaket som rives har et bruksareal (BRA) på 74m². Eiendommen får et BRA for formålet tjenesteyting på 225m² etter tiltaket (ikke medregnet nytt omsøkt museumsbygg).
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.
- Akershus fylkeskommune har gitt tillatelse til riving etter kulturminnelova.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til riving av museumsbygg.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	16.09.2026	

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

2. Rivingen skal gjennomføres på en slik måte at det fredede uteområdet rundt oppsynsmannsboligen, herunder terreng, grøntområde og øvrige utomhuselementer, ikke skades. Eventuell tilbakeføring av uteområdet skal ivaretas i forbindelse med oppføring av nybygget, som fylkeskommunen vil fatte et eget dispensasjonsvedtak for.	Før ferdigattest	16.09.2026	

Tillatelsen er svar på søknad mottatt 25.08.2026.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan riving	A.1.001	25.08.2026	BYGG-26/01660-1
Planer eksisterende	A.1.100	25.08.2026	BYGG-26/01660-1
Snitt eksisterende	A.1.300	25.08.2026	BYGG-26/01660-1
Fasader eksisterende	A.1.201	25.08.2026	BYGG-26/01660-1
Fasade sist godkjent	A.1.200	25.08.2026	BYGG-26/01660-1

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument BYGG-26/01660-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 25.08.2026, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Søknaden gjelder riving av eksisterende museumsbygg (oppsynsmannsboligen) ved Roald Amundsens hjem.

Tiltaket ble opprinnelig søkt om sammen med søknad om nytt museumsbygg på samme sted i saksnummer BYGG-26/01266. Søker ønsker imidlertid å dele søknaden for å kunne begynne med riving mens søknadsprosessen i tidligere sak pågår. Denne søknaden gjelder derfor kun rivingen av oppsynsmannsboligen.

Varsel til naboer og panthavere

Naboer er varslet, det foreligger ingen merknader. Søker har også bekreftet at panthavere er varslet.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Flere av bygningene på eiendommen er også fredet, men oppsynsmannsboligen er ikke fredet i seg selv. Eiendommen er i sin helhet fredet for å sikre området og kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet. Tiltaket krever derfor tillatelse etter kulturminneloven. Fylkeskommunen innvilget den 17.03.2026 rammedispensasjon, med tillatelse til riving.

I e-post datert 14.09.2026 (saksdokument BYGG-26/01660-4), bekrefter fylkeskommunen at denne rammedispensasjonen er tilstrekkelig for å kunne gi tillatelse til riving. Fylkeskommunen ber samtidig om at det stilles vilkår om følgende:

> *Ettersom uteområdet rundt oppsynsmannsboligen er fredet, forutsetter Akershus fylkeskommune at rivingen ikke skader terrenget med grøntområde og andre utomhuselementer, og at en eventuell tilbakeføring av uteområdet blir ivaretatt i forbindelse med oppføring av nybygget, som fylkeskommunen vil fatte et eget dispensasjonsvedtak for.*

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til, kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltaket havner innenfor følgende hensynssoner for kulturminner:

- Bestemmelsesområde #1 – Bygnings- og kulturmiljø rundt Uranienborg, § 25.1 i reguleringsplan
- H570_1 - bevaring kulturmiljø, § 26.5 i reguleringsplan
- H730 - Båndlegging kulturlov, i kommuneplanen
- H570_1 - bevaringsverdig bebyggelse og miljø, i kommuneplanen
- H570_3 – kulturlandskap, i kommuneplanen

Kommunen har ingen merknader til riving av tiltaket innenfor disse hensynssonene, da hensynene som ligger til grunn for hensynssonene og bestemmelsesområdene, er ivaretatt gjennom fylkeskommunens rammedispensasjon. Kommunen stiller vilkår i tråd med fylkeskommunens råd, som beskrevet ovenfor.

Tiltaket ligger også innenfor hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv. Riving av oppsynsmannsboligen har lite påvirkning på friluftsinteressene i området.

Tiltaket ligger innenfor 100-meterbeltet mot sjø, men reguleringsplanen har fastsatt egen byggegrense mot sjøen for området, som medfører at tiltaket ikke utføres i strid med byggegrensa mot sjø.

Tiltaket er ellers i tråd med gjeldene reguleringsplan. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere, og søker bekrefter at panthavere er varslet. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 § 9-6

Det er krav om avfallsplan og rapport for miljøkartleggingen dersom tiltaket medfører mer enn 10 tonn bygg- og rivningsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Kommunaltekniske forhold
Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Vann og avløp
Frakobling og plugging av ledninger skal foretas i samråd med og i forståelse med kommunen v/virksomhet Vann og avløp som eier av kommunaltekniske anlegg. Virksomhet vann og avløp kom med uttalelse til riving i saksdokument BYGG-26/01266-10 (fra byggesaken om nytt museumsbygg, som tidligere innebar riving av oppsynsmannsboligen). De skriver blant annet følgende:

> *Vi minner om at private stikkledninger som ikke lenger brukes, skal frakobles og søkes om ihht. Administrative bestemmelser 3.5 Opphøring av tilknytning og 2.1 Søknad om tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg.*
> *Der vann- og avløpsledningen tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom, skal eier koble ledningen fra hovedledningsanlegget når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette, jf. Pbl. § 31-3. Vann og avløp skal plugges på kommunalt nett i anboring/grenrør.*
> *Tiltaket må dokumenteres med godkjent søknad og godkjent ferdigmelding i Entreprenørportalen, der bilder og sosi/gmi filer skal foreligge.*
> *Hensikten er å unngå lekkasjer på vannledninger, sikre vannkvaliteten og vite hvor de fungerende stikkledningene ligger.*

Overvann
Tiltaket kan påvirke overvannsforholdene. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å håndtere overvannet på egen eiendom, slik at det ikke er til ulempe for andre. Les mer i plan- og bygningsloven § 27-2, kommuneplanen § 4.2.

Naturmangfoldloven
Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12). Arbeidene omfatter riving av museumsbygg. Byggesak har undersøkt eiendommen i artsdatabanken og i kommunekartet. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av betydning på eiendommen. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Oversikt over behandlingsgebyr
Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2026 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 200
Riving av tiltak med kulturminneinteresse	§ 2-12	3022	56 600
Registreringsgebyr* – per bruksenhet (ant.: 1)	§ 2-1	3102	1 400
Sum behandlingsgebyr			**63 200**

*Registreringsgebyret er ilagt etter matrikkellova § 32, for arbeid med registrering i matrikkelen.

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Den videre prosessen

Før dere setter i gang med arbeidene, må dere (ansvarlig søker) søke om og ha fått igangsettelsestillatelse. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen (dato og versjon) må oppdateres og sendes inn hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene, og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Med hilsen

Vilde Stadtler Myrhaug
Rådgiver

Hans Richard Olaus Vestre
Avdelingsleder Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Fragment AS, Thea Chronie-De Maria

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - Vann og avløp
MIA - MUSEENE I AKERSHUS STI, Arne-Kristian Teigland
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE