



BU-SAK 38/2012
BUT-SAK 16/2012

Bydelsutvalget

Dato: 05.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2010/733-

Annie Mette Riis, 23431109

531.0

DISPENSASJONSSØKNAD BRINKEN 63/65

Bydelsadministrasjonen mottok 27.02.2012 "Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål og reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Brinken 63-65". Bydelen er bedt om å uttale seg til dispensasjonssaken.

Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra arkitektkontoret Jan Olav Toft.

Bydelsadministrasjonen kan ikke se at det er satt noen frist for å komme med merknader til saken.

Saksopplysninger

Saken gjelder eiendommen Brinken 63/65 som ligger på nedsiden av Kampenparken, der Kampentrappa går. Området ligger i enden av Brinken, en blindvei som ender i en rundkjøring ved 3 kommunale kontorblokker på 10, 6 og 4 etasjer oppført i mørk rød tegl. På østsiden av planområdet er det to 1-etasjes eldre trehus. Her er det nedlagt bygge- og deleforbud.

Det er innsendt søknad om dispensasjon fra reguleringsformål – friområde på tak og søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4: krav om godkjent bebyggelsesplan. Det søkes denne gang ikke om dispensasjon for utnyttelsesgrad.

Forslagsstiller er Arkitektkontoret Jan Olav Toft. Eier av eiendommen er SEFF Holding AS.

Bydelsutvalget har flere ganger tidligere uttalt seg til dispensasjonssøknader på eiendommen. Se vedlegg. Det er nå ny eier og det legges frem et nytt prosjekt.

I følge forslagsstiller vil ikke prosjektet hindre siktlinjer til bysentrum. Det vises til fotomontasjer.

Deler av areal som er regulert til friområde i skråning inn mot Kampentrappa ønskes bebygget.

I reguleringsbestemmelsene står det følgende:

"Området (grunnarealet) reguleres til byggeområde for boliger. Areal på tak til friområde. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5 og antall etasjer skal ikke være over 6 etasjer + underetasje. Takoverbygg for trapperom og heis/ventilasjonsrom kan godkjennes.

Byggets øverste takflate, som ikke skal overstige ca kote 55, skal benyttes til offentlig friområde- park. Mindre justeringer av friområdets avgrensning kan tillates for tilpasning til



endelige prosjekt. Friområde sikres ved oppsetting av gjerde min. 2 m fra gesims og ved beplantning”.

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren viser til brev fra bydelsadministrasjonen til PBE datert 7.10.11, samt BU-vedtak 83/2010, 120/2010 og 142/2010. Bydelsdirektøren mener mange av punktene fra tidligere vedtak fremdeles er aktuelle.

Bydelsdirektøren mener de forelagte fotomontasjene viser at foreslåtte bygningshøyder på kote 57,4 kommer i konflikt med utsiktsforholdene fra parken, noe som gir parken mindre verdi som rekreasjonsområde. Bydelsdirektøren mener derfor kravet om at byggets øverste takflate ikke skal overstige ca kote 55 må opprettholdes.

Bydelsdirektøren mener heller ikke det bør gis dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan, siden det er stort behov for en bebyggelsesplan. Bydelsdirektøren mener prosessen med en bebyggelsesplan vil kunne illustrere prosjektet på en langt bedre måte. Både utsynsforholdene fra Kampenparken, hvordan bebyggelsen forholder seg til Kampentrappa, samt hvordan man tenker friområdet på tak løst kan illustreres gjennom en bebyggelsesplan. Bydelsdirektøren mener friområdet som er regulert inn mot Kampentrappa må opprettholdes. Det er viktig med lys og rom rundt den bevaringsverdige trappa. Bydelen har heller ikke fått anledning til å uttale seg til den tidligere gitte dispensasjonen vedr. dispensasjon fra regulert friområde.

Bydelsdirektøren mener det ikke må gis dispensasjon fra bestemmelsen om friområde på tak.

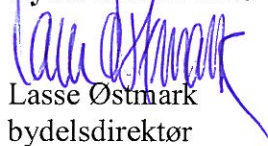
Bydelsutvalget har tidligere uttrykt skepsis mot takterrasse mot Kampenparken da dette kan føre til privatisering av deler av parken. Bydelsutvalget har også uttalt at området Brinken 53-63 må sees som en helhet og at byggesaken ikke kan godkjennes før en reguleringsplan for hele området er utarbeidet.

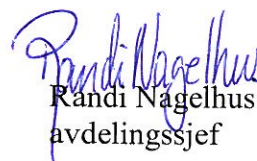
Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til brev fra bydelsadministrasjonen til PBE datert 7.10.11, samt BU-vedtak 83/2010, 120/2010 og 142/2010. Bydelsutvalget mener mange av punktene fra tidligere vedtak fremdeles er aktuelle.
2. Bydelsutvalget mener de forelagte fotomontasjene viser at foreslåtte bygningshøyder på kote 57,4 kommer i konflikt med utsiktsforholdene fra parken, noe som gir parken mindre verdi som rekreasjonsområde. Bydelsutvalget mener derfor kravet om at byggets øverste takflate ikke skal overstige ca kote 55 må opprettholdes.
3. Bydelsutvalget mener heller ikke det bør gis dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan, siden det er stort behov for en bebyggelsesplan. Bydelsutvalget mener prosessen med en bebyggelsesplan vil kunne illustrere prosjektet på en langt bedre måte. Både utsynsforholdene fra Kampenparken, hvordan bebyggelsen forholder seg til Kampentrappa, samt hvordan man tenker friområdet på tak løst kan illustreres gjennom en bebyggelsesplan.

4. Bydelsutvalget mener friområdet som er regulert inn mot Kampentrappa må opprettholdes. Det er viktig med lys og rom rundt den bevaringsverdige trappa. Bydelen har heller ikke fått anledning til å uttale seg til den tidligere gitte dispensasjonen vedr. dispensasjon fra regulert friområde.
5. Bydelsutvalget mener det ikke må gis dispensasjon fra bestemmelsen om friområde på tak.
6. Bydelsutvalget uttrykker fortsatt skepsis mot takterrasse mot Kampenparken da dette kan føre til privatisering av deler av parken.
7. Bydelsutvalget mener fremdeles Brinken 53-63 må sees som en helhet og at byggesaken ikke kan godkjennes før en reguleringsplan for hele området er utarbeidet.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

Sakspapirer og illustrasjoner

Brev fra Bydelsadministrasjonen til PBE datert 7.10.11 BU-vedtak 83,
120 og 143/2010



Oslo Kommune

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Deres ref.:

Deres saksbeh.: Mari Helene Slagsvold

Deres dato:

Vår ref.: OK 01-12 B-63/65

Vår saksbeh.: Jan-Olav F. Toft

Vår dato: 20.02. 2012

Tiltak : Brinken 63/65 Gnr. 231 Bnr. 65/68SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL OG REGULERINGSBESTEMMELSER I
TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRINKEN 53-65, .

Jfr. Plan- og bygningsloven § 19-2

- 1.00 Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål – Friområde på tak.**
2.00 Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §4:
Krav om godkjent bebyggelsesplan

Innledning

Det vises til ny søknad om rammetillatelse for boligprosjekt på ovennevnte eiendommer.

Det fremgår av reguleringsplanen for området datert 10.05.1988, S-2971 at eiendommene Brinken 63 og 65 A er regulert til byggeområde for bolig.

I reguleringsbestemmelsene står følgende:

"Området (grunnarealet) reguleres til byggeområde for boliger. Areal på tak til friområde. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5 og antall etasjer skal ikke være over 6 etasjer + underetasje. Takoverbygg for trapperom og heis/ventilasjonsrom kan godkjennes.

Byggets øverste takflate, som ikke skal overstige ca kote 55, skal benyttes til offentlig friområde- park. Mindre justeringer av friområdets avgrensing kan tillates for tilpasning til endelige prosjekt. Friområde sikres ved oppsetting av gjerde min 2 m fra gesims og ved beplantning."

Dagens situasjon

Eiendommene Brinken 63 og 65 A er innrammet av høye kontorblokker i Kjølberggata og Økernveien, samt fjellskrenten ved foten av Kampen Park. Syd for eiendommen ligger den gamle trehusbebyggelsen i Brinken. All bebyggelse på eiendommene 63 og 65 A er revet for flere år siden og eiendommene brukes i dag til parkering.

Byggesakens forhistorie

I 2001 ble det fremmet byggesøknad om utvikling og utbygging av eiendommen Brinken 63. Det var da ingen innsigelser til prosjektet. Prosjektet fikk rammetillatelse, men eier måtte av markedsmessige årsaker la tillatelsen løpe ut etter 3 år.



ARKITEKTKONTORET

JAN OLAV TOFT

Brinken 63. Søknaden ble avslått av plan og bygningsetaten ved vedtak av 29.06.11. Vedtaket ble påklaget i brev av 12.08.11 fra tiltakshaver. For å avhjelpe innsigelser som var fremmet mot tiltaket investerte ny eier Seff Holding AS i kjøp av nabotomten Brinken 65 A, slik at de to eiendommene kunne utvikles sammen.

Tiltakshavers klagen ble etter et møte med plan- og bygningsetaten trukket og det fremmes nå ny søknad om rammetillatelse for begge eiendommene.

Prosjektet er vesentlig endret da eiendommene nå kan utvikles under ett og at prosjektet vil få en bedre plassering og arealarronding. Det er ikke lenger nødvendig å søke dispensasjon for utnyttelsesgraden.

Uterommet foran eiendommen vil bli opparbeidet og beplantet i forbindelse med oppføring av bygningen og all parkering vil foregå i kjeller. Tomta er i dag ubebygget og benyttes i dag til parkeringsplass.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for eiendommen på følgende punkter :

1.00 Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål – Friområde på tak.

Utgangspunkt

Reguleringsplanens krav om friområde på tak er tilpasset det opprinnelige prosjektet med terrasseblokker langs fjellskrenten mot parken. Terrasseblokker er ikke lenger utrykk for en ønskelig anvendelse av tomten. Det søkes derfor om dispensasjon fra kravet om friområde på tak i henhold til plan og bygningsloven § 19-2.

Etter lovens § 19-2 skal det foretas en avveining av de ulike hensyn som taler for og imot en dispensasjon.

1.01 Hensyn som taler for dispensasjon

Tomten er ikke egnet for terrasseblokker når trappen opp til parken skal bevares.

Kravet om friområde på tak er ikke tilpasset den bygningstype som det er ønskelig å oppføre på eiendommen. Formålet i reguleringsplanen for Brinken 63/65 er i henhold til plan og bygningsmyndighetens prioritering av boligbebyggelse i indre by, men forutsetningen om terrasseblokker er ikke lenger tilstede.

Planens arealanvendelse er for øvrig tilfredsstillende og ivaretar områdets karakter som kombinert område for bolig og næring.

En dispensasjon fra kravet om friområde er nødvendig for å kunne oppføre et boligbygg med gode kvaliteter og tilpasning til den høye bebyggelse mot nord og vest.

1.02 Felles utnyttelse av de to eiendommer

Utbyggers erverv av eiendommen Brinken 65 medfører at bebyggelse som tilfredsstillende dagens krav kan oppføres på tomten. I tidligere søknad har man kun hatt visse *rettigheter* på naboeiendommen. Prosjektet vil gi en god helhetlig løsning for bruken av de to eiendommene og vil få en fin plassering i forhold til sine omgivelser.



1.03 Universell utforming

Ved vurdering av om dispensasjon skal gis skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf § 19-2 tredje ledd.

Det kan nevnes at prosjektet er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede og det legges opp til universell utforming. Av den grunn er det også lagt opp til heishus på taket, slik at bevegelseshemmede kan nå opp til takterrassen.

1.04 Ulemper ved ikke å gi dispensasjon

Reguleringsbestemmelsens intensjon er å gi boligområdet et utvidet og bedre friområde. Friområdet på taket av bygget vil bli et utilgjengelig område for det offentlige når trappen opp til parken er vedtatt å bevares. Dersom arealet skulle kunne brukes offentlige må det bygges en bro fra parken over til taket av det nye bygget. Dette vil være et stort inngrep i parken med en ca 15 m lang bro/rampe fra taket av bygningen, over trappen og over til parken. Friområde på taket av bygningen vil utgjøre ca 60m². Dette vil ikke gi noen forbedringer til parken som i utstrekning er på 38 mål med opparbeidede områder og med utsikt over hele byen. En bro vil være direkte ødeleggende for trappen opp til parken og for parken i sin helhet.

Det er derfor flere ulemper enn fordeler for parken i å utvide friområdet ut på taket av bygget.

1.05 Levende byutvikling med bolig og næring

Det må også legges vesentlig vekt på at det er et uttrykt ønske om utvikling av boligbebyggelse i Oslo sentrum. Tomten som ligger sentralt og inntil Kampen park vil være svært godt egnet til boliger. Tiltaket vil få gode lysforhold og vil ikke ødelegge sol – og lysforhold for omkringliggende bebyggelse.

Videre må det legges vekt på at prosjektet vil støtte kravet om en variert boligbebyggelse i Oslo og opprettelse av gode nærmiljøer. Økt boligbebyggelse i Oslo sentrum vil innebære redusert trafikk fra områdene rundt. Det vil styrke området som bysentrum. Boligbebyggelse i sentrum er i tråd med politikernes intensjoner for byutvikling.

1.06 Byantikvaren

Det kan også vises til at Byantikvaren ikke har motsatt seg ny bebyggelse i Brinken 63, jfr. brev fra Byantikvaren av 29.11.11, men fraråder at det åpnes opp for tiltak over kote 55 pga antagelse om at siktlinjer til bysentrum forstyrres. Som fotomontasjen viser vil ikke trapp- og heisoppbygg over kote +55 hindre siktlinjene til bysentrum,

1.07 Fordelene ved å gi en dispensasjon :

Topografi, vegetasjon og fauna langs trappen kan opprettholdes som det eksisterer idag. Istedet for et friområde på taket vil et areal i en bredde fra 4 til 9m mellom bygningen og trappen beholdes som det er i dag slik at flora og fauna kan bevares.

Det visuelle uttrykket fra parken og trappen :

Boligblokken planlegges med takterrasse med en ytre ramme av planter og vegetasjon, og vil få tilnærmet det samme visuelle inntrykket som det reguleringen legger opp til.

Vegetasjonen langs trappen til parken opprettholdes som den eksisterer i dag. Denne vegetasjonen gjør bygningen tilnærmet usynlig i den delen av året parken og trappen blir mest brukt. I den kalde årstiden vil bygningen kun ta deler av utsynet mot de nærmeste



ARKITEKTKONTORET

JAN OLAV TOFT

teglblokkene.

Bygningen vil ikke forstyrre sikten til byen fra parken. Se vedlagt bilder og perspektiver.

1.08 Konklusjon

Hensynet til reguleringsformålet vil **ikke** bli vesentlig tilsidesatt.

Siktlinjer fra parken og trappen vil ikke bli forstyrret.

Topografi, vegetasjon og fauna langs trappen beholdes som i dag.

Vi ber om at det gis dispensasjon fra krav om friområde på tak idet fordelene er vesentlig større enn eventuelle ulemper.

2.00 Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §4: **Krav om godkjent bebyggelsesplan**

2.01 Innledning

I reguleringsplanen for området med reguleringsbestemmelser , S-2971 datert 10.05.1988, fremgår at eiendommene Brinken 63 og 65 A er regulert til byggeområde for bolig.

Det heter videre i § 4:

"Før byggetillatelse kan gis skal bebyggelsesplan være godkjent av bygningsrådet(byplansjefen)."

Det søkes om dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

2.02 Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf § 19-2 tredje ledd

Ved vurdering av om dispensasjon skal gis, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Vi kan ikke se at slike hensyn berøres av spørsmålet om hvordan saksbehandlingen skal gjennomføres.

2.03 Det oppnås ingen ytterligere avklaring gjennom en bebyggelsesplan.

Arealbruken, byggets plassering og adkomst er ikke omtvistet i saken. Området er regulert til byggeområde for boliger, noe som er i tråd med overordnet mål for arealbruken i deler av Oslo. Prosjektet er detaljert i rammesøknaden og gir bedre opplysninger om prosjektet enn en bebyggelsesplan vil gi.

2.04 Konklusjon

Hensynet til reguleringsbestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Vi ber om at det gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan idet fordelene er vesentlig større enn eventuelle ulemper.

ark. mndal Jan-Olav F. Toft
ansv. søker

[illegible]

24 leiligheter

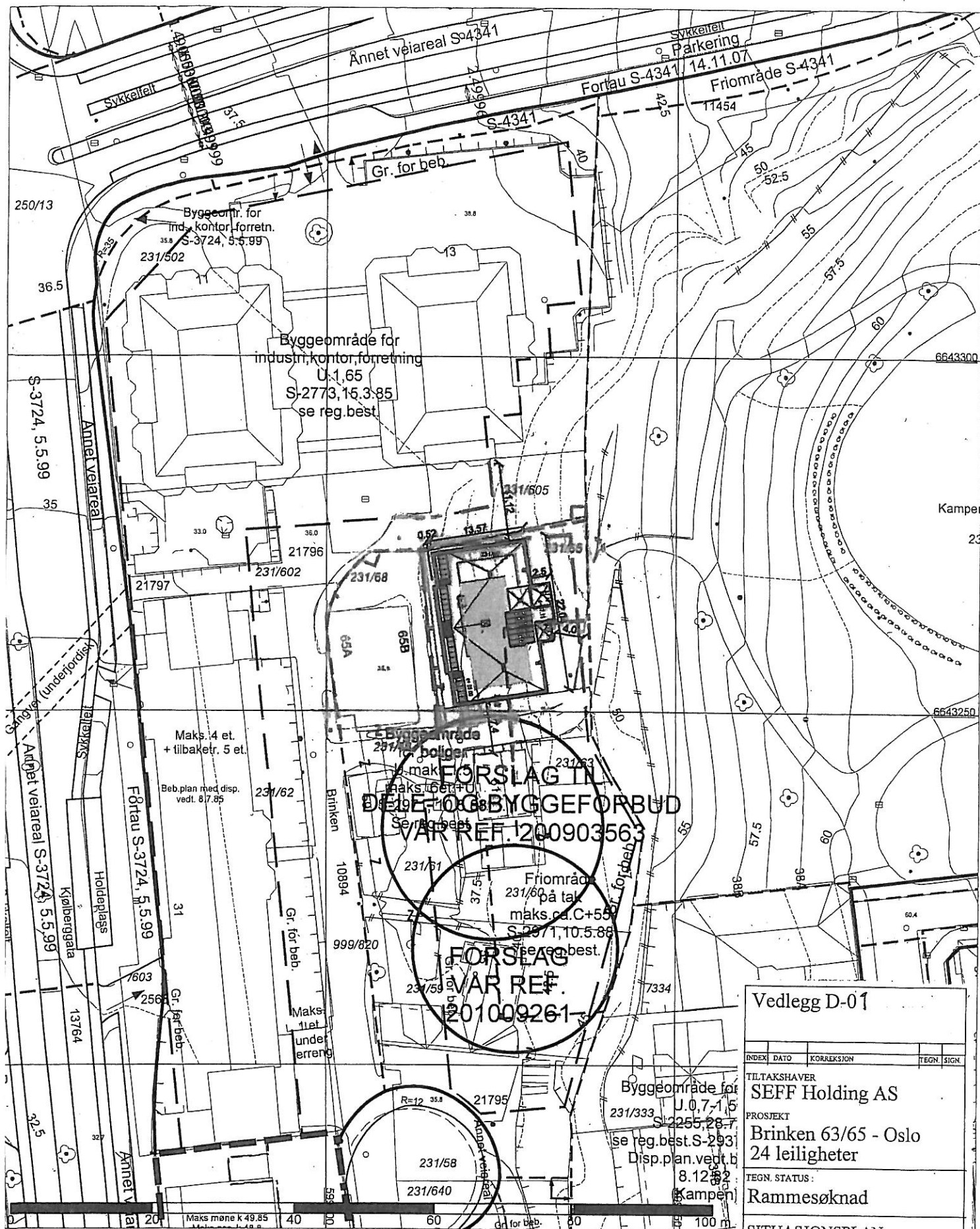
Rammesøknad

AVKJØRSELSPLAN

MAL: A4 1:500 SAK NR.: 2011-07	TEGN.: KONTR.: J.O.T. 10.02.2012 INDEX	TEGN. NR.: A-103
---	---	----------------------------

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT
ORG.NR. 996 067 351

Drammensveien 126 A 0277 Oslo
 TLF 22 12 30 06
 MOBIL 900 47 441 E-POST: jotofir@online.no



Vedlegg D-01

INDEX	DATO	KORREKSJON	TEGN.	SIGN.

TILTAKSHAVER
SEFF Holding AS

PROSJEKT
**Brinken 63/65 - Oslo
24 leiligheter**

TEGN. STATUS:
Rammesøknad

SITUASJONSPLAN

MAL: A3	TEGN. 1:500	DATO: 10.02. 2012
SAK NR.: 2011-07	INDEX	TEGN. NR.: A-101

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT
ORG.NR. 996 067 351

Drammensveien 126 A 0277 Oslo
TLF 22 12 30 06
MOBIL 900 47 441 E-POST: jtoft@online.no

**Plan- og
bygningsetaten**



Målestokk
1:500

Dato
25.11.2011

Bestillingsnummer: 201294

Referanse: BRINKEN 63-65

Objektnummer: 1

Bruker: THL

KDP-BB, KDP-13, KDP-4, KDP-5

Det er ikke registrert biologisk mangfold
innenfor kartutsnittet

(Paragraf 1 - 6) S-2971, 10.5.88

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRINKEN
53-65, alternativ B2.

Paragraf 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2.

Området (grunnarealet) reguleres til byggeområde for boliger. Areal på tak til friområde. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5 og antall etasjer skal ikke være over 6 etasjer + underetasje. Takoppbygg for trapperom og heis/ventilasjonsrom kan godkjennes.

Byggets øverste takflate som ikke skal overstige ca kote 55 skal benyttes til offentlig friområde - park. Mindre justeringer av friområdets avgrensing kan tillates for tilpassing til endelig prosjekt. Friområdet sikres ved oppsetting av gjerde minimum 2 m fra gesims og ved beplantning.

Paragraf 3.

Parkeringsdekningen skal følge parkeringsnormer vedtatt av Oslo Formannskap. Parkeringen skal skje i et underjordisk garasjeanlegg. Endelig bestemmelser vedrørende parkeringsdekningen taes av bygningsrådet (byplansjefen) ved behandling av bebyggelsesplanen.

Paragraf 4.

Før byggetillatelse kan gis skal bebyggelsesplan være godkjent av bygningsrådet (byplansjefen).

Paragraf 5.

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy i rundskriv T8/79 skal følges.

Paragraf 6.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise fremtidig terreng og vegetasjon. Opparbeiding av arealet for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

SEFF Holding AS

BRINKEN 63/65

Autodesk® Revit

1 : 1

Prosjektnr.

2011-07

Dato

15.02. 2012

Tegnet

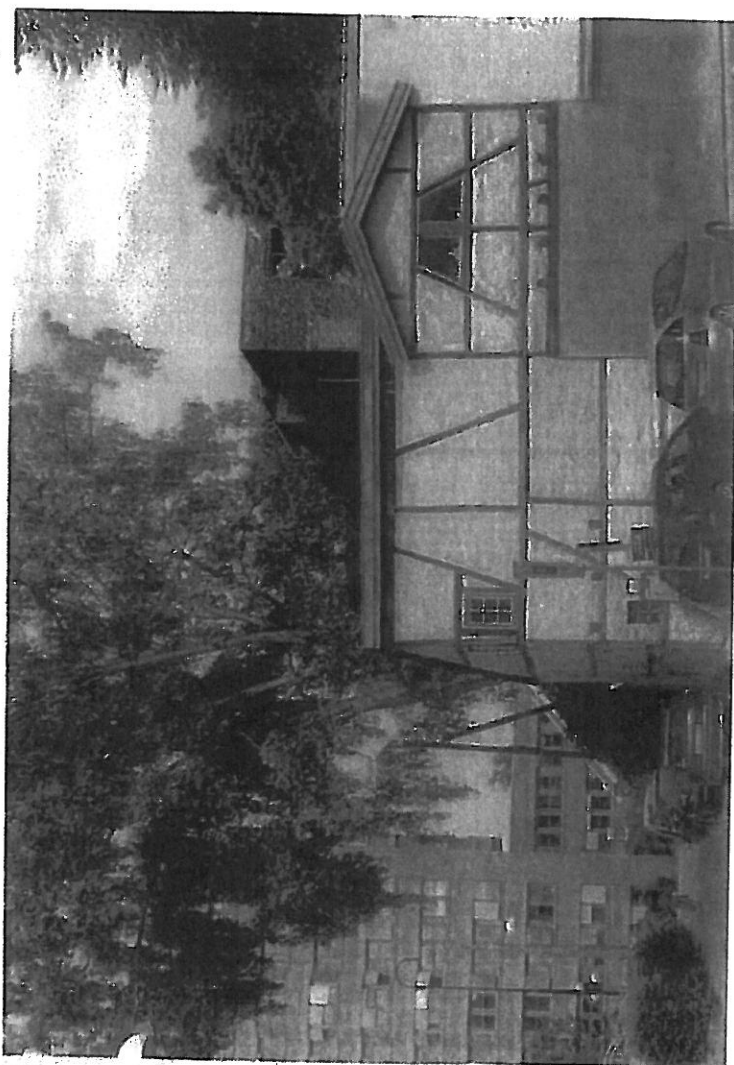
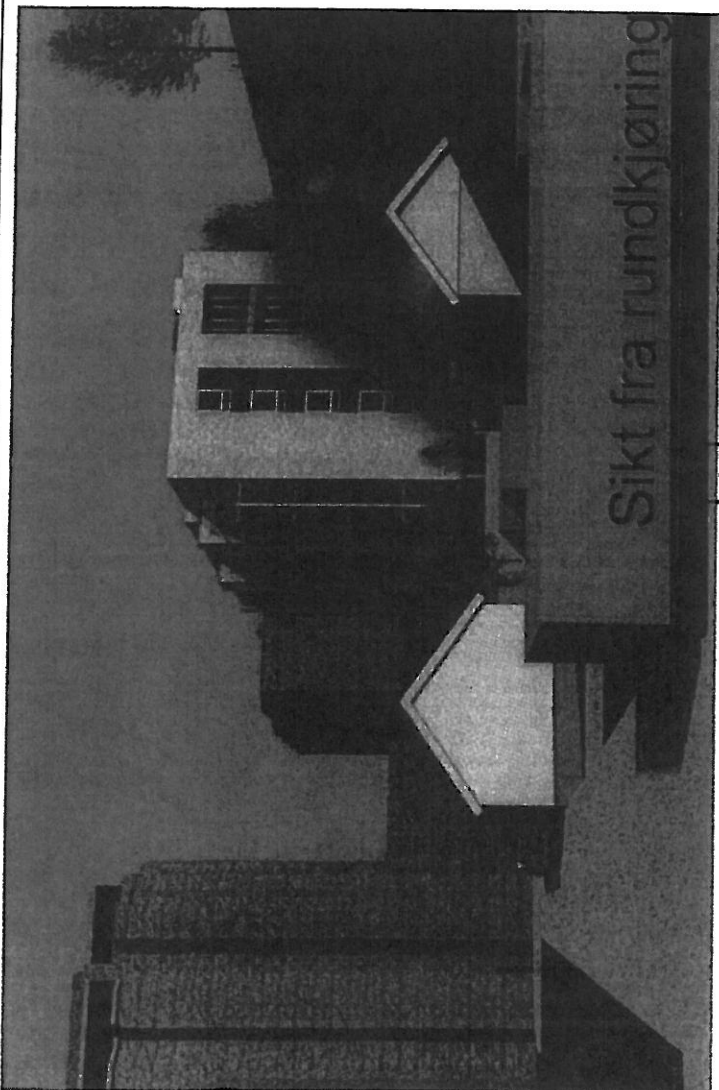
Author

Checker

Sikt fra rundkjøring

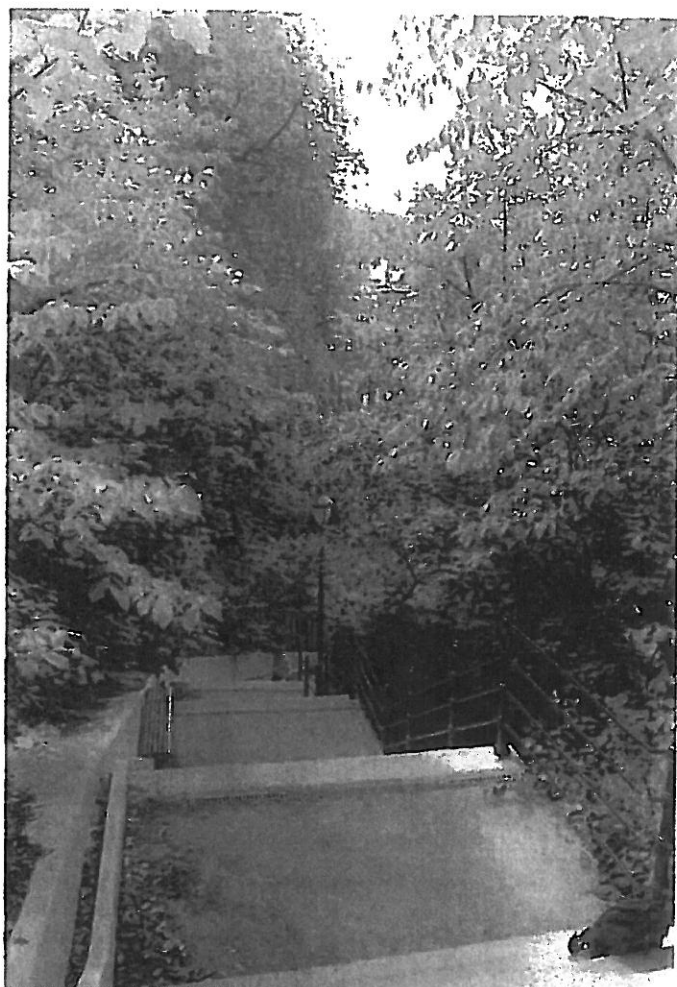
A-232

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A 0277 Oslo
Tlf 22 12 30 06 Mob. 900 47 441
E-post jotoft@online.no

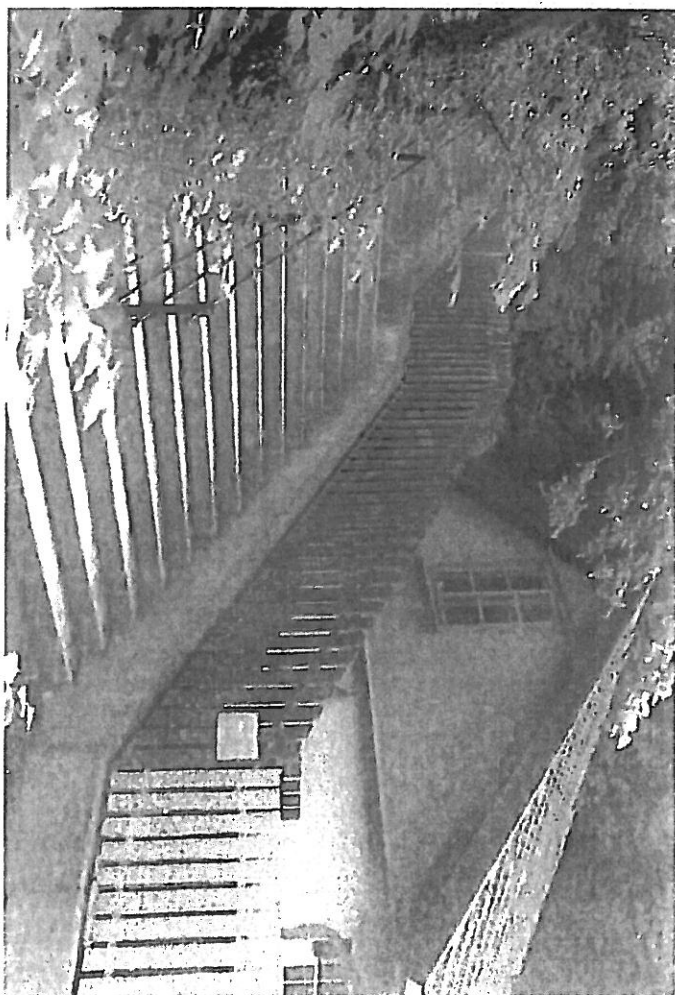




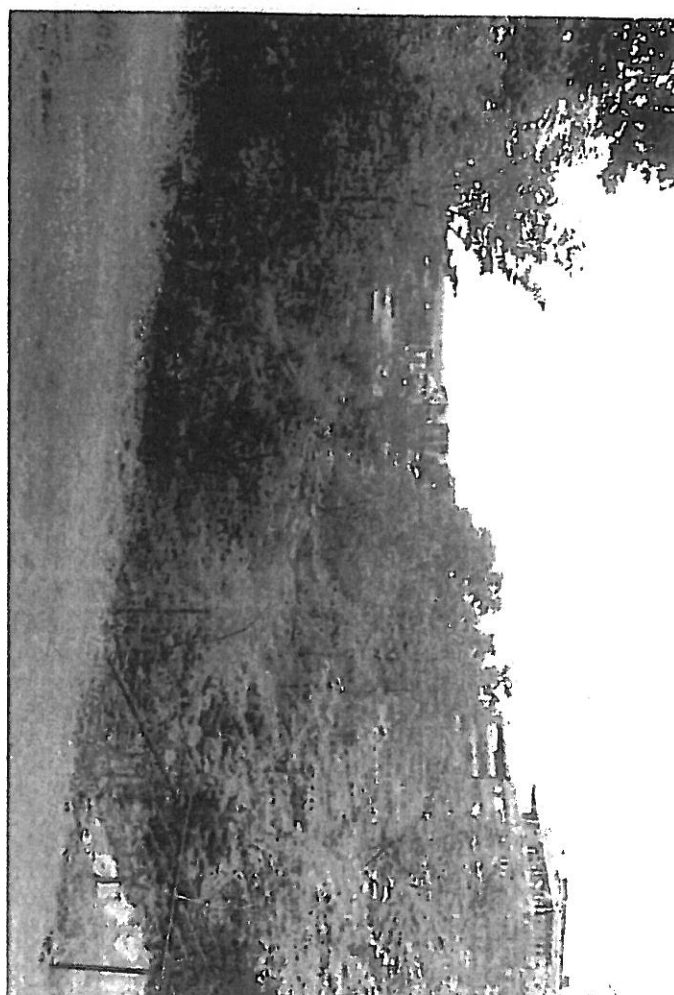
01



02

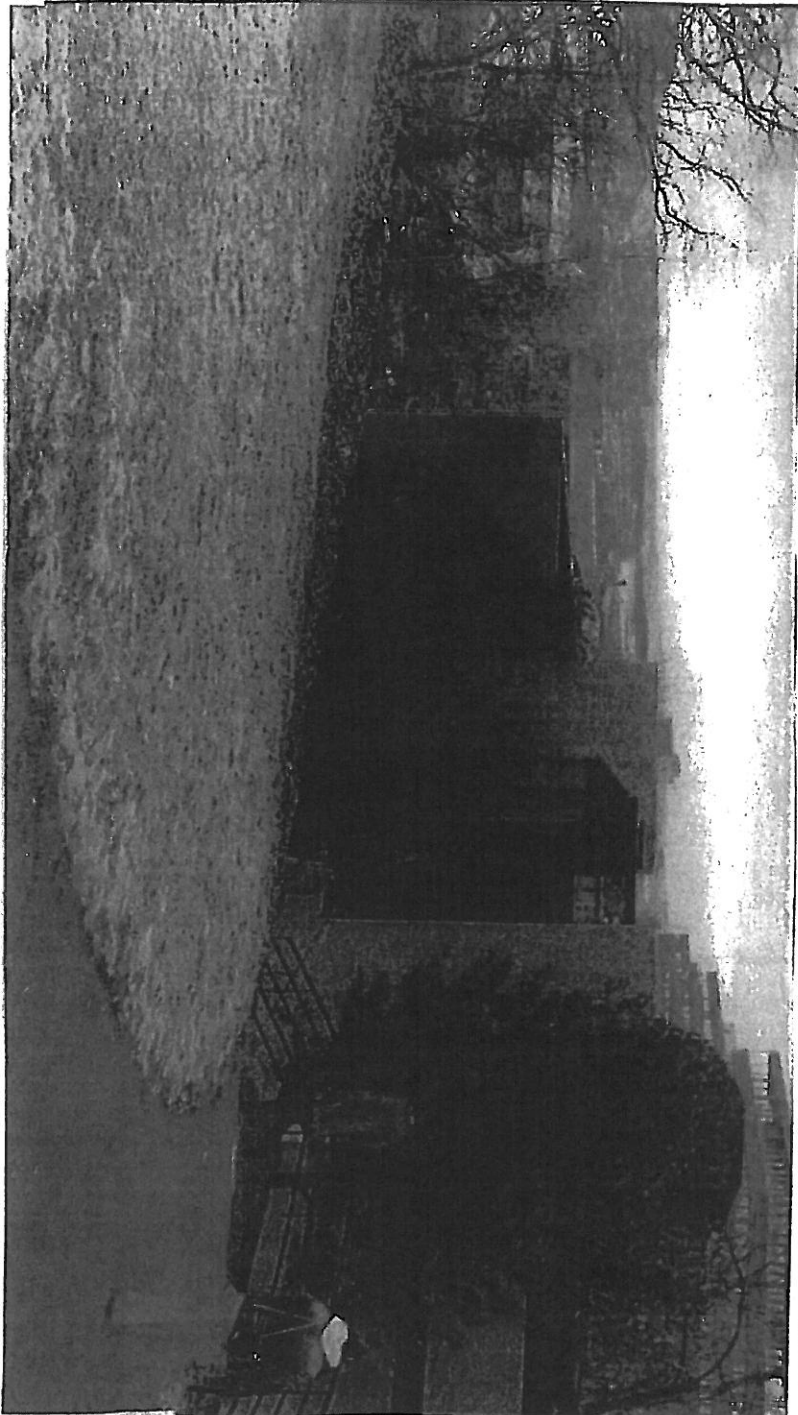
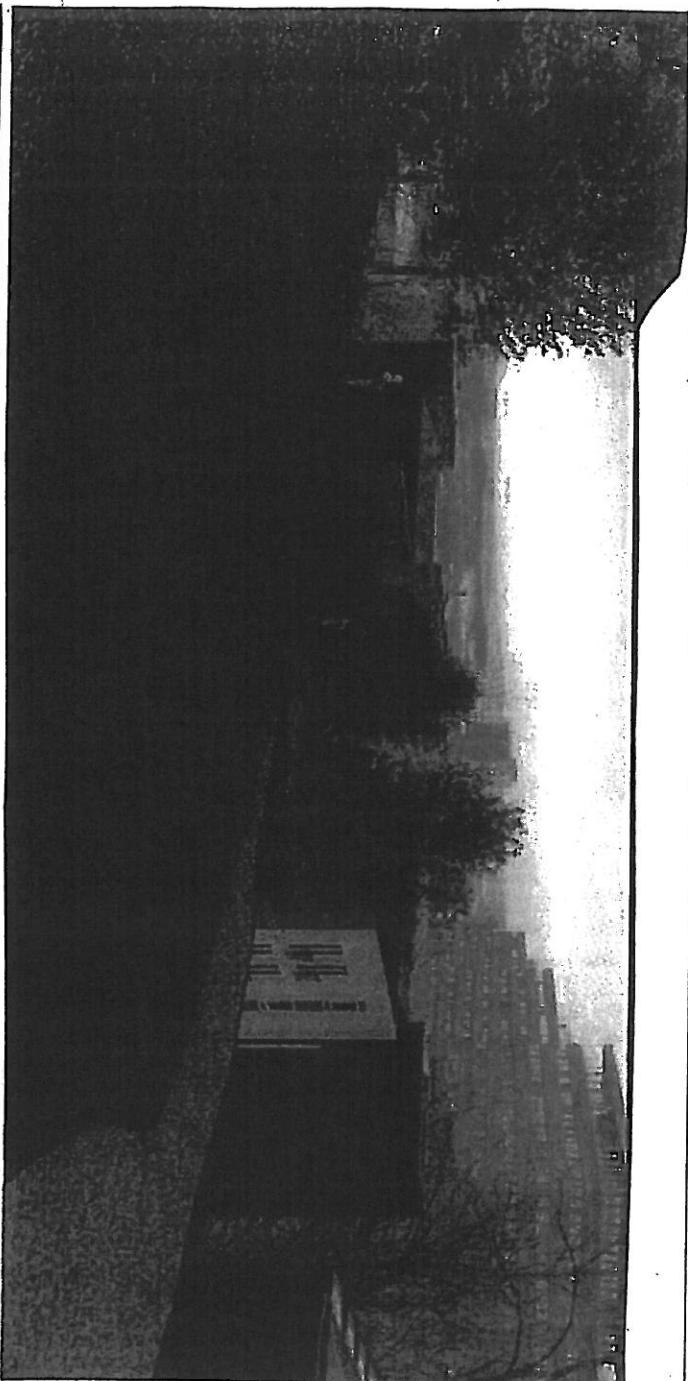


04



03

Brinken 63/65
Vedlegg Q-02



Vedlegg : E-18

SEFF Holding AS

BRINKEN 63/65

Autodesk Revit

Prosjektnr. 2011-07

Dato 15.02. 2012

Tegnet J.O.T.

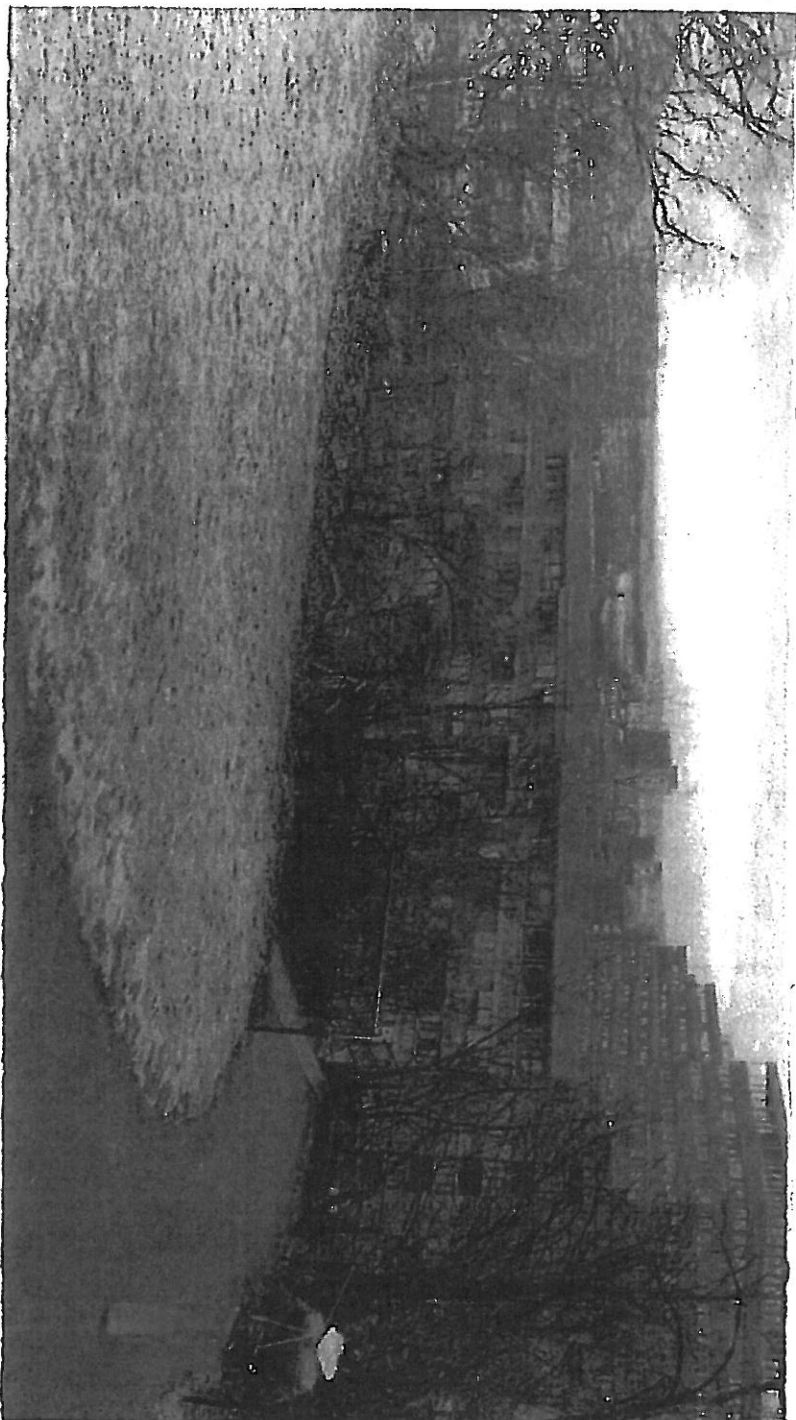
Kontr Chr.S.

Sikt fra parken c+58 og +56

A-230

Arkitektkontoret Jan Olav Toff
Drammensveien 126 A 0277 Oslo
Tlf 22 12 30 06 Mob. 900 47 441
E-post jotoff@jotoff.no

Vedlegg : E-19



SEFF Holding AS
BRINKEN 63/65
Autodesk Revit

1 : 1

Prosjektnr. 2011-07

Dato 15.02, 2012

Tegnet JOT

Kontr JOT

Sikt fra parken uten bygning c+ 56

A-231

Arkitektkontoret Jan Olav Tof
Drammensveien 126 A 0277 Oslo
Tlf 22 12 30 06 Mob. 900 47 441
E-post jotoff@jotoff.no

Nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

BYDEL GAMLE OSLO

Saksnr. 10/733

Dato 27 FEB 2012

Til
Bydelsutvalget Gamle Oslo
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Saksbeh. ANCI

Arkivnr.: 531.0

Dok.nr.: 14

Avskr.måte Sign.:

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 231 Bnr. 65 / 68 Feste nr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse
Brinken 63 / 65

Postnr. 0654 Poststed Oslo

Kommune Oslo

Eier/fester
SEFF Holding AS

Som eier/fester av:

Gnr. 231 Bnr. 63 Feste nr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse
Brinken 61 0654 Oslo

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1

☒ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade ☐ Riving ☐ Annet
☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste ☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2 ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg

Mindre tiltak til bebygd eiendom

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame ☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☒ Dispensasjon

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Oppføring av boligblokk, 6 etg. m/ garasjekjeller og takterrasse

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver

Navn
Arkitektkontoret Jan Olav Toft

Besøksadresse
Drammensveien 126 A

Postadresse
samme

Postnr. 0277 Poststed Oslo

Kontaktperson

Navn
Ark mnal Jan Olav Toft

E-post
jotooft@jotooft.no

Telefon
22123006

Mobil
90047441

Søknaden kan ses på hjemmeside: www.

Merknader sendes:

Navn
Arkitektkontoret Jan Olav Toft

Postnr. 0277 Poststed Oslo

Postadresse
Drammensveien 126 A

E-post
jotooft@jotooft.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak		Kopi av søknad om tillatelse til tiltak	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	01	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	01, 02	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	10, 17, 18, 19, 20	☐
Andre vedlegg	Q	01, 02, 03	☐

Underskrift

Sted Oslo Dato 20.02. 2012

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Arkitektkontoret Jan Olav Toft

Gjentas med blokkbokstaver
Jan-Olav Toft 0277 OSLO
TIL 22 12 30 06

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
☒ Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.		

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 231	Bnr. 65/68	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO
	Adresse Brinken 63 / 65				Postnr. 0654	Poststed OSLO	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☒ Garasje ☐ Annet: ☐ Beskriv Nye balkonger						
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	☒ Nye bygg og anlegg ☒ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep						
	Endring av bygg og anlegg ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade						
	☐ Endring av bruk ☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg						
	Riving ☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift						
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg						
	Endring av bruksenhet i bolig ☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon						
	Innhengning, skilt ☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning						
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***) ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.						
	☐ Grunneiendom *) ☐ Anleggselendom *) ☐ Feste grunn over 10 år *) ☐ Arealoverføring *)						
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. *** Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i fellet for tiltakshaver.						

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	01 -	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	01 -	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01 - 02	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	01 - 02	☐
Tegninger	E	01 - 20	☐
Redegjørelser/kart	F	01 - 02	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	01 - 04	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	01 -	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	01 -	☐
Rekvirisjon av oppmålingsforretning	J	01 -	☐
Andre vedlegg	Q	01 - 02	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Arkitektkontoret Jan Olav Toft		Navn SEFF Holding AS	
Adresse Drammensveien 128 A		Adresse Postboks 6760 St.Olavsplass	
Postnr. 0277	Poststed Oslo	Postnr. 0130	Poststed OSLO
Kontaktperson Jan-Olav Toft		Eventuelt organisasjonsnummer 986709738	
Telefon 22123006		Mobiltelefon 90047441	
E-post jtoft@joloft.no		E-post jonatle@seff.no	
Dato 15.02.2012		Dato 15.02.2012	
Gjentas med blokkboks JAN-OLAV TOFT		Gjentas med blokkboks JON ATLE KALLEBERG	



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

Dato: 07.10.2011

Deres ref:
201002259-43

Vår ref (saksnr):
2010/733-

Saksbeh:
Silje Gitlestad, 23431642

Arkivkode:
531.0

UTTALELSE TIL KLAGE PÅ AVSLAG - BRINKEN 63

Bydelsadministrasjonen mottok 27.09.2011 "Anmodning om uttalelse til klage på avslag Brinken 63" (PBE saksnummer 201002259-43).

Det opplyses i saken at det er innkommet klage fra tiltakshaver, representert ved Advokatfirmaet Haavind AS, på Plan- og bygningsetatens vedtak av 29.06.2011 om avslag på oppføring av boligblokk på plantomten.

Det opprinnelige omsøkte tiltaket var avhengig av 3 dispensasjoner:

- 1) Reguleringsbestemmelsenes § 2 vedrørende utnyttelsesgraden
- 2) Reguleringsbestemmelsenes § 4 om krav til bebyggelsesplan
- 3) Reguleringsplanens formål "friområde på tak"

I sitt avslag konkluderer PBE med at tiltaket medfører en ulempe for opplevelsen av friområdet i Kampenparken og at utnyttelsesgraden er for høy. I forhold til en eventuell ny søknad fra forslagsstiler mener PBE at ved å redusere høyden på bygget med 2 etasjer vil prosjektet ikke i like stor grad komme i konflikt med Kampenparken, og at det da vil være mulig å vurdere en søknad om dispensasjon fra kravet om friområde på tak.

Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA har nå supplert saken med justeringer. Forslagsstiler ønsker nå å skyve bygningen noe mot vest, slik at topografi og vegetasjon kan beholdes som i dag.

Forslagsstiller har ikke tatt hensyn til PBEs forslag om å redusere byggehøyden med to etasjer i sitt justerte forslag. Slik bydelen forstår det opprettholder forslagsstiller både utnyttelsesgrad, samt ønsket om å ha inngang til blokken fra Kampentrappa (nå omgjort til serviceinngang), selv om bygningen flyttes frem og vekk fra trappen. Ønsket om dispensasjon fra formålet om friområdet på tak opprettholdes, samt ønsket om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

I Bydelsutvalgets tidligere vedtak til saken (BU-sak 83/2010) har bydelsutvalget vært spesielt opptatt av hensynet til området som et hele, og til Kampenparken, Kampentrappa og til friområde på tak. Bydelsadministrasjonen kan ikke se at endringene i klagen er av et slikt omfang at bydelsutvalgets tidligere uttalelser ikke kan opprettholdes.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG: Protokollutskrift fra Bydelsutvalget 10.06.2010 BU-sak 83/2010

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01

E-post: bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no

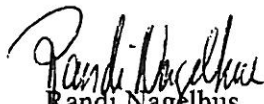
Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 07.10.2010

**BU-SAK VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD BRINKEN 63
142/2010**

Bydelsutvalgets vedtak:

Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, BU-sak 120/2010 og 83/2010. Bydelsutvalget mener det ikke bør gis dispensasjon fra reguleringsformålet "friområde på tak". Bydelsutvalget mener det er naturlig at området er åpent for allmennheten pga bygningens beliggenhet inntil et friområde.


Randi Nagelhus
avdelingssjef

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01

E-post: bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no

Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 09.09.2010

**BU-SAK BRINKEN 63 – DISPENSASJONSSØKNAD
120/2010**

Bydelsutvalgets vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til BU-vedtak 83/2010, 10.6.2010.
Bydelsutvalget mener en utvidelse av takterrassen mot Kampen park vil føre til en ytterligere privatisering, siden dette vil medføre mer intensiv bruk av terrassen. Bydelsutvalget mener derfor det ikke bør gis dispensasjon for utvidelse av takterrassen mot Kampen park.
2. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i sak 83/10, Byggesak Brinken 63, og opprettholder alle punktene i vedtaket. Det gjentas spesielt at Brinken 53 - 63 må ses som en helhet basert på en reguleringsplan som ivaretar helhet i landskaps- og kulturhistorisk miljø.
3. Bydelsutvalget gjentar sitt vedtak om at det ikke skal gis dispensasjon for utnyttelsesgrad.

Randi Nagelhus
avdelingssjef

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01

E-post: bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no

Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 10.06.2010

**BU-SAK BYGGESAK – BRINKEN 63
83/2010**

Bydelsutvalgets vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at området Brinken 53-63 må ses som en helhet og at byggesaken ikke kan godkjennes før en reguleringsplan for området er utarbeidet som ivaretar helhet i landskaps og kulturhistorisk miljø i området og som omhandler hele området mellom Kampen park og Brinken.
2. Bydelsutvalget mener det ikke skal være inngang fra Kampentrappa og krever av utbygger å endre dette til inngang fra bakkeplan (nederst). BU mener prosjektet er for dårlig illustrert og at det derfor er vanskelig å få et inntrykk av hvordan dette vil bli seende ut. BU ber om at det blir lagt illustrasjoner som viser sammenhengen med Kampenparken og Kampentrappen bedre.
3. Bydelsutvalget mener det er uheldig å legge opp til inngang fra Kampentrappa, og vil fraråde dette. BU mener videre det ikke går klart fram hvordan overgangen mellom Kampentrappa og inngangspartiet er tenkt. Det er behov for lys og rom rundt den bevaringsverdige trappa. Bydelsutvalget mener at det må sørges for at trappa holdes åpen for allmenn ferdsel i hele byggeperioden og at det må redegjøres for hvordan man har tenkt å sikre dette.
4. Bydelsutvalget mener det også må sørges for at Kampenparken ikke blir berørt under bygningsarbeidene.
5. Bydelsutvalget mener det må legges stor vekt på bygningens estetiske uttrykk sett fra Kampenparken og Kampentrappa.
6. Bydelsutvalget mener dispensasjonen som tidligere er gitt til å bygge i friområdet inntil Kampentrappa må trekkes tilbake. Bydelen har ikke fått anledning til å uttale seg til denne og mener det er viktig at det

sørges for nok plass rundt trappa.

7. Bydelsutvalget er skeptisk til takterrasse mot Kampenparken da dette kan føre til en privatisering av deler av parken og forringe utsiktsforholdene.
8. Bydelsutvalget mener prosjektet må forholde seg til de høydebegrensninger som er satt i reguleringsplanen. Hverken heishus eller takterrasse må rage over dette. Bydelsutvalget mener at det ikke skal gis dispensasjon for utnyttelsesgrad.
9. Bydelsutvalget mener det må legges vekt på universell utforming og at det må velges klima- og miljøvennlige løsninger og materialer i prosjektet.
10. Bydelsutvalget mener det må sørges for tilstrekkelig stort uteoppholdsareal på bakkeplan for beboerne. Det er spesielt viktig at det sørges for gode, trygge lekearealer i området, også for de litt større barna.


Randi Nagelhus
avdelingssjef