

SCANNET

Fra: Kampen Vel [kampen.vel@gmail.com]
Sendt: 27. mars 2012 09:47
Til: PBE Postmottak
Kopi: Postmottak Bymiljøetaten; Postmottak Byantikvaren; Postmottak ADM
Emne: Uttalelse til byggesak 201203419, Brinken 63-65
Vedlegg: Helt ferdig - Nok en Ny søknad Brinken 63 65.docx; Uttalelse ad klage på avslag for høy blokk inntil Kampentrappa.doc; Uttalelse Brinken 240310.docx

Hei

Kampen vel og Kampen historielag har engasjert seg i byggesaker vedr. Brinken 63-65 i flere år. Vi er gjort kjent med at det igjen er kommet en søknad, nær identisk med den som fikk avslag fra Plan og bygg i 2011.

Vedlagt er uttalelse til den nye byggesaken, 201203419, Brinken 63-65.

Mvh Tommy Grotterød

på vegne av Kampen vel og Kampen historielag

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	10/733		
Dato	23 MAR 2012		
Saksbeh.	ANRI		
Arkivnr.:	531.0	Dok.nr.:	15
Avskr.måte		Sign.:	

243-

Plan- og bygningsetaten
P.b. 364 Sentrum
0102 Oslo

Uttalelse til klage på avslag – Brinken 63, sak 2010 02259

Vi har mottatt anmodning om uttalelse til klage på avslag på oppføring av boligblokk. Anmodningen var Kampen vel i hende 03.10.2011.

Vesentlige elementer er uendret

I klagebrev fra tiltakshaver, Seff Holding As, datert 15.08.2011, hevdes det at synspunkter fra Plan- og bygningsetaten i stor grad etterkommes. Vi mener dette slett ikke er tilfellet. Svært sentrale elementer i den omsøkte utbyggingen er uendret og prosjektet er fortsatt ikke akseptabelt.

Bygningens plassering og høyde

Plan- og bygningsetaten mener blokka vil bli for høy, og at det er lagt opp til for stor utnyttelsesgrad av tomte. Vi støtter Plan- og bygningsetatens vurderinger. Tiltakshaver skriver i sin klage at de er uenig i Plan- og bygningsetatens oppfatninger mht byggets høyde og plassering på tomten. Videre skisserer de at bygget nå skyves noe mot vest "slik at topografi og vegetasjon kan beholdes som i dag". Tiltakshaver hevder at bygningens fasade mot øst og Kampen park med dette blir "langt på vei usynlig fra parken og trappa." Dette medfører ikke riktighet. Bildene som er vedlagt klagen dokumenterer på ingen måte påstandene. Etter igjen å ha vært på befaring på stedet, vil vi hevde at bygget fortsatt, slik det er planlagt, vil være svært skjemmende både fra parken og fra trappa. Det vil skape en visuell barriere og kunne ødelegge utsikten fra parken. Trappa vil fortsatt bli en korridor. Det planlagte bygget er ruvende og dominerende i forhold til de små trehusene i Brinken 53 til 61.

Tiltakshaver hevder at bygget vil få høyde lik kote + 55. Vi ber Plan- og bygningsetaten sjekke at alle bygningselementer holdes under kote + 55. I vår forrige uttalelse til utbyggingen, datert 24.03.2010, hevdet vi blant annet at heissjakten ville være klart over dette nivået. Skulle tiltakshaver ha rett mht høyden på bygget, kan vi likevel ikke se at det har kommet tungtveiende argumenter for å tillate 6 etasjer.

Hensyn til spesialområde bevaring

Kampen vel og Kampen historielag mener utbyggingen ikke bør realiseres. Dette har vi argumentert grundig for i tidligere uttalelse. Kampentrappa og det historiske trehusmiljøet er under regulering som spesialområde bevaring. Tiltakshaver og arkitekt påstår at bygget er tilpasset omgivelser og topografi. Det er etter vår mening ikke kontorbygget innerst i Brinken som har krav på tilpasning – det er selvsagt den verneverdige trehusbebyggelsen, den nyrestaurerte trappa og den urørte naturen i skråningen en i første rekke må ta hensyn til, og det er dette som må tillegges avgjørende vekt. Det aktuelle utbyggingsprosjektet tar ikke nødvendige hensyn til de verneverdige miljøene omkring.

Trapp, tørrmur og natur trues

Slik vi forstår tiltakshavers "tilpasninger" av planene, så sløyfes nå inngang til 6 etasje fra trappa, og bygget flyttes litt frem og vekk fra trappa. Isolert sett er det positivt at planene for inngang fra trappa ikke lenger er aktuelt. Men – blokka vil fortsatt skygge for vegetasjonen i skråningen, det blir et lite anvendbart område mellom skråningen og bygget. Med en blokk på 6 etasjer vil trappa framstå som en korridor. I vedlagte brev fra arkitekt Toft står det om utfylling av området mellom bygning og trappa. Videre står det om servicetrapp og serviceinngang. Vi er usikre på hvilken status brevet fra arkitekten har ifm klagen. Det arkitekten beskriver gjør oss svært usikre. Han skriver videre at "Den karakteristiske knausen i hjørnet av trappa kan nå beholdes sammen med *deler* av skrenten med vegetasjon og tørrmuren til trappa. Et annet sted skrives det: *det meste* av tørrmuren blir bevart" Vi er svært usikre på hva dette innebærer i praksis, og vi mener det som her er beskrevet må bli nøye vurdert av Plan- og bygningsetaten. Mye tyder på at det ikke er tatt nødvendige hensyn til trappa og naturen som omgir den.

For høy utnyttelsesgrad fortsatt uakseptabelt - Dispensasjon må avslås

Plan- og bygningsetaten mener blokka vil bli for høy, og at det er lagt opp til for stor utnyttelsesgrad av tomta. Vi støtter Plan- og bygningsetatens vurderinger.

Tiltakshaver ber nok en gang om dispensasjon når det gjelder utnyttelsesgrad. Tiltakshaver trekker inn del av nabotomt og deler av naturområdet. Dette kan ikke godtas. Vi er enig med Plan- og bygningsetaten som i sitt avslag sa nei til dette. Prosjektet vil gi håpløse uteområder for beboerne. Takterrasse er tenkt som uteareal for beboerne. En slik terrasse blir et privat uteområde tett opp til parken og trappa og kan ikke aksepteres. Det vises for øvrig til innspill om skråningen som et naturområde, der fugler søker ro og finner mat. En slik takterrasse vil være svært uheldig med tanke på bevaring av vegetasjon og fugleliv.

Vi mener tiltakshaver svartmaler beskrivelsen av et vanlig tak på et lavere bygg på 4 etasjer. Eventuelt kan et slikt bygg ha saltak og på den måten i større grad tilpasses trehusene i syd.

Støtte til krav om bebyggelsesplan

Plan- og bygningsetaten krever bebyggelsesplan. Tiltakshaver ber om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4 vedrørende krav om bebyggelsesplan. Vi mener kravet om bebyggelsesplan må opprettholdes. Tiltakshaver har ikke redegjort godt nok verken for byggets uteområder, sol- og lysforhold, parkering eller trafikksikkerhet. Bebyggelsesplanen skal sikre grundig og helhetlig vurdering av blant annet arealbruk, plassering, bebyggelsesstruktur, utforming, parkering og trafikale forhold. Alle de nevnte punktene er av svært stor betydning i det aktuelle utbyggingsprosjektet.

Trygghet for de gående

Gateløpet og trappa er hovedferdsåre for gående fra Kampen til og fra Tøyen senter og T-banen. Den økte trafikken blokka vil medføre er uakseptabel.

Vi vil igjen vise til vår uttalelse av 24.03.2010, der vi omtaler de trafikale forholdene. Prosjektet er uforenlig med trafikken av gående og fra før trange og uoversiktlige forhold. Planene er også uforenlige med vårt ønske om å få reetablert det opprinnelige gateløpet i nedre del av Brinken, noe som vil være viktig ifm at området reguleres til spesialområde bevaring.

Avslag må opprettholdes

Vi vil konkludere med at vi støtter etatens avslag og ber om at dette fastholdes. Vi mener primært at tomta ikke skal bebygges. Dersom tomta skal bebygges, må det være med et

mindre bygg, 2-4 etasjer, som i fasade og materialer er tilpasset det verneverdige miljøet i Brinken, Kampentrappa og naturen i skråningen. Et slikt prosjekt vil danne en god og naturlig overgang fra de større murbygningene innerst i Brinken og til det verneverdige miljøet med trappa, skråningen og de små trehusene.

Med hilsen

Marit Bache
Tommy Grotterød
for Kampen vel

Line Arneberg
Ragnhild Hoel
for Kampen historielag

- 246 -

Kampen vel og Kampen historielag
Bøgata 21
0655 Oslo

Til
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

24. mars 2010

Uttalelse vedrørende Byggesak 201002259 i Brinken 63 - Nybygg boligblokk

Vi viser til ny byggesak på etatens nettsider og til bemerkning fra Kampen historielag til tidligere og utgått byggesak samme sted 16.01.09 (Saksnr: 200609972). Vi minner også om innbyggerinitiativet fra beboerne på Kampen vinteren 2009.

Innbyggerinitiativet gikk sterkt imot bygging av 6-etasjers blokk i Brinken 63. Det foreslo dessuten bevaring av Kampentrappa og omregulering av det historiske området Brinken 53 til 65 til spesialområde bevaring. Nær 600 underskrifter ble samlet inn i løpet av en uke, noe som viser at innbyggerne på Kampen er svært opptatt av å ta vare på sitt nærmiljø, både historiske verdier og grønne lunger. Også i 2001 protesterte Kampen vel og Kampen historielag mot et nærmest identisk byggeforslag i Brinken 63-65.

Kampentrappa ble restaurert i løpet av 2009, og det er innført midlertidig bygge- og deleforbud for Brinken 53-61 og Kampentrappa, i påvente av en omregulering til spesialområde bevaring.

Ny byggesak i Brinken 63, slik den nå igjen er foreslått, vil i høy grad redusere betydningen av det som hittil er oppnådd for å ivareta trappemiljøet. Kampen vel og Kampen historielag vil derfor komme med følgende uttalelse:

1. **Primært** mener vi, som uttrykt i innbyggerinitiativet vinteren 2009, at bygging av en blokk i Brinken 63 **ikke bør realiseres**. En blokk, og særlig med 6 etasjer, vil forringe kvalitetene i den siste resten av det historiske Brinken, samt øke presset på grøntområdet i skråningen opp mot parken. Bygget bryter med intensjonen om å regulere Brinken 53-61 og Kampentrappa til spesialområde bevaring.
2. **Sekundært** mener vi at en blokk i Brinken 63 (med uteplass og boder i Brinken 65), må få en utforming som i langt større grad tar hensyn til omgivelsene. Dette

- 247 -

tilsier et betydelig **lavere bygg og en lavere utnyttelsesgrad** enn det som er lagt fram nå. Utbygger må dessuten legge fram en konkret plan for hvordan trappa og skråningen mot Kampen park skal sikres under byggingen.

De trafikale forholdene i området er også svært vanskelige, spesielt for fotgjengere. Disse kommer både fra blokker lenger sør i Brinken og ned Kampentrappa for å krysse Brinken, på vei mot Tøyen. Brinken blir også brukt som skolevei. Generelt vil en allerede uryddig situasjon, med blanding av fotgjengere og biler, bli enda mer trafikkfarlig med en ny 6-etasjes blokk, hvor mange nye beboere skal kunne kjøre bil til sine hjem. Spesielt farefullt blir bygging av uthus o.l. på Brinken 65 da dette vil gjøre området enda mer uoversiktlig for fotgjengere fra Kampentrappa. Parkeringsbehovet vil dessuten høyst sannsynlig ikke dekkes av byggets parkeringskjeller og forsterke en allerede prekær situasjon nederst i Brinken.

Mer detaljert har Kampen vel og Kampen historielag følgende innvendinger mot byggeplanene:

- **Forholdet til kommende bevaringsområde:** Brinken 53 til 61 og Kampentrappa er foreslått regulert til spesialområde bevaring og det er forutsatt at Byantikvaren skal utarbeide reguleringsplan. Bygningstiljøet består av fem hus i tre og bindingsverk fra omkring 1850, som alle står på Byantikvarens gule liste. Kampentrappa ble bygget i granitt med smijernsrekkverk på 1890-tallet. Trappa blir ved et 6-etasjes nybygg klemt inne som en korridor bak bygget. Opplevelsen nedover trappa, av hus og grønt og utsyn, blir kraftig forringet. Det planlagte byggeprosjektet i Brinken 63 tar ikke hensyn til dette verneverdige miljøet, verken mht byggets utforming, høyde eller utnyttelsesgrad.
- **Forholdet til skråningen/grøntområdet:** Utbygger må dokumentere at skråningen opp mot Kampen park sikres og bevares slik den er i dag. Dette er av stor betydning for opplevelsen av den nylig restaurerte trappa, og det er av betydning for fuglelivet i parken og miljøet omkring. Skråningen må bevares som en del av trappemiljøet.
- **Inngrep i trappa:** Inngang til blokka fra øvre del av trappa vil føre til et brudd med trappas profil, griper inn i det offentlige trappemiljøet og delprivatiserer dette på en uakseptabel måte. Denne inngangen kan ikke godtas.
- **Byggehøyde:** Planene for prosjektet forholder seg ikke til maksimal byggehøyde, kote 55. Både heishus og overbygg på takterrasse er høyere enn makshøyden. Maks byggehøyde er satt for å sikre utsikten fra parken. Prosjektet slik det foreligger, må følgelig avvises.

- **Utnyttelsesgrad:** Prosjektet som planlegges i Brinken 63 skal gi rom for 22 leiligheter, takterrasse og garasje i kjeller. Utbygger søker dispensasjon fra tomtens utnyttelsesgrad. Dette mener vi er uakseptabelt, både ut fra planens brudd med kravet til makshøyde, utsikten fra Kampen park, hensynet til de små trehusene og ut fra trafikksikkerheten i nedre del av Brinken. Ideelt sett bør tomtene benyttes til en grønn lunge og friområde i en gate med meget høy utnyttelsesgrad, mange leiligheter og fravær av uterom. Eventuelt kan det bygges et hus på 2 etasjer. Mer enn 4 etasjer bør under ingen omstendighet godtas. Husene som tidligere lå i Brinken 63 og 65 var på 1 ½-2 ½ etasjer. Nybygg i liknende dimensjoner vil ivareta den historiske sammenhengen og gi den nyrestaurerte Kampentrappa de omgivelser den fortjener.
- **Trafikkforhold/gateløp:** Innkjøring til eiendommen er ikke omtalt i den prosjektbeskrivelsen vi har fått tilgang til.

Gateløpet er smalt og er hyppig benyttet av skolebarn til og fra skole og fotgjengere til og fra kollektivtransport og butikker på Tøyen. Fortau mangler i det berørte området. Gata brukes både fra resten av Brinken og fra Kampen, hvor det er en jevn strøm av fotgjengere ned trappa. Disse må krysse Brinken. Mange barn vokser opp i husene nederst i Brinken, og de bruker gata som utelekeplass i mangel av noe annet. Økt biltrafikk vil medføre store ulemper og kan ikke aksepteres. Spesielt farefulle situasjoner kan oppstå som følge av at også Brinken 65 er med i prosjektet. Opparbeiding til uteområde med boder og annet her kan drastisk minske sikten for fotgjengere fra Kampen som må krysse Brinken akkurat her.

Det kan ikke godtas at innkjøring skjer i det smale gateløpet i Brinken langsmed de gamle bygningene som nå får vern. Denne strekningen bør heller nedgraderes som kjørevei og tilbakeføres som ledd i etablering av spesialområde bevaring i denne siste verdifulle resten av det historiske gateløpet Brinken. Brosteinen ligger fortsatt under asfalten, og bør opp i dagen igjen. Tilbakeføring til brostein i viktige gamle gater er så vidt vi kjenner til i tråd med Byantikvarens generelle intensjoner.

Vi er også skeptiske til om de 14 parkeringsplassene i parkeringskjelleren vil dekke behovet til de 22 leilighetene som tenkes etablert. Parkeringsforholdene på Kampen, og ikke minst nederst i Brinken, er allerede uakseptable.

Vi stiller oss undrende til at tiltakshaver/arkitekt i nabovarsel av 25.2.2010 opplyser at ”trappen vil bli restaurert i samarbeid med Byantikvaren i forbindelse med byggingen av boligblokken”. Trappa er allerede restaurert. Det er lite tillitvekkende at tiltakshaver/arkitekt er så lite oppdaterte i det planlagte byggeområdet.

Oppsummering

Kampen vel og Kampen historielag krever, på bakgrunn av disse innvendingene, primært at byggeprosjektet stanses, sekundært at det realiseres med en sterkt redusert

byggehøyde og utnyttelsesgrad. Et eventuelt prosjekt i Brinken 63-65 må i langt større grad ta hensyn til det historiske miljøet med Kampentrappa, skråningen opp mot parken og den verneverdige bebyggelsen i Brinken 53 til 61. Trafikale forhold må utredes med hensyn til konsekvenser for fotgjengere og parkering.

For Kampen vel og Kampen historielag

Line Arneberg

Tommy Grotterød

Marit Bache

Ragnhild Hoel

Karen Moe Møllerop

Kopi:

- Bydel Gamle Oslo v/bydelsutvalget
- Byantikvaren i Oslo
- Arkitektkontoret Jan Olav Toft
- Aftenposten Aften
- Avisa Østbyen
- Østkantavisa

— 250 —

Kampen vel og Kampen historielag
Bøgata 21
0655 Oslo

Til Plan- og bygningsetaten

26.03.2012

Uttalelse vedrørende Byggesak 201203419 i Brinken 63 -65 Nybygg boligblokk

Innledning

Dette er en sak som har versert i flere år. Tiltakshaver har fremmet flere søknader om å bygge en blokk tett inntil Kampentrappa. Hovedproblemet er at prosjektene ikke tar hensyn verken til utsikten fra Kampen park eller til at Kampentrappa blir en korridor. Prosjektet tar heller ikke hensyn til de gamle, små trehusene nederst i Brinken. De endrede forutsetningene, at området utredes som hensynssone med formål bevaring, er ikke omtalt i søknaden.

Tiltakshaver søker igjen dispensasjon fra bestemmelse om takterrasse, og fra krav om bebyggelsesplan. Tiltakshaver har tidligere bedt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad, men det er ikke tatt med i denne nye søknaden, uvisst hvorfor. Tiltakshaver søker ikke dispensasjon for for liten avstand til det ene gamle trehuset, ref brannvernforskrifter. Tiltakshaver snakker om å bygge på friområde, uten at det gjeldende prosjektet har noen dispensasjon for det. Tiltakshaver påstår at prosjektet er tilpasset omgivelsene, noe vi sterkt vil bestride.

Brinken 63-65 må gjerne bebygges, men da med et prosjekt som tar hensyn til omgivelsene på en helt annen måte. Plan- og bygningsetaten (PBE) bes om å opprettholde

- sin klare holdning fra tidligere vedtak om ikke å gi dispensasjon som omsøkt i dette viktige, historiske området, og
- sin anbefaling om et lavere bygg.

Samtidig må uklarheter i prosjektet redegjøres for på en helt annen måte enn det som er tilfelle i foreliggende søknad fra tiltakshaver.

-257-

Nok et identisk prosjekt, under radikalt endrede forutsetninger

I 2001 ble det gitt rammetillatelse til bygging i Brinken 63-65. Bebyggelsen ble aldri realisert og tillatelsen utgikk. Siden den gang er forutsetningene sterkt endret for bygging i det historiske trappemiljøet vest for Kampen park. Kampentrappa er restaurert i samarbeid med Byantikvaren, som i disse dager legger siste hånd på arbeidet med ny reguleringsplan for trappa og de gamle trehusene sør for den, Brinken 53-61. Byutviklingskomiteen har nedlagt bygge- og deleforbud for eiendommene i påvente av omregulering til hensynssone med formål bevaring. Trappa inngår i ny bevaringsplan.

Til tross for endrede forutsetninger er også den nylig innsendte søknaden om rammetillatelse (13/3-2012), som de to foregående søknadene PBE allerede har avslått, tilnærmet identisk med opprinnelig søknad fra 2001. Nok en gang søkes det om en ruvende seksetasjes blokk tett inntil den gamle trehusbebyggelsen og trappa. En slik blokk vil omgjøre den verneverdige Kampentrappa til en trang korridor med høye vegger. Blokk vil sterkt forringe utsikten fra Kampen park. Den foreslåtte blokk harmonerer ikke med ivaretagelsen av viktige kulturminner og rekreasjonsverdiene i området.

Ingen vesentlige endringer er foreslått i ny sak, til tross for at saken trekker i langdrag

PBE avsto både saken fra 2006 (200609972) og saken fra 2009 (201002259). Saken fra 2006 (200698872) ble avsluttet ved at PBE ikke gav tiltakshaver ansvarsrett. I avslaget heter det: "Plan- og bygningsetaten avslår deres søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker, årsaken er at mangler ikke er rettet opp eller avklart." (avslag 25/3-2009) Videre heter det i avslagsbrevet: "Gjentatte feil/mangler vil kunne indikere svikt i foretakets system ... og/eller manglende kvalifikasjoner hos den faglige ledelsen, alternativt manglende vilje til å etterkomme plan- og bygningslovgivningen." Tiltakshaver påklaget avgjørelsen av 25/3-2009, men fikk ikke medhold hos Fylkesmannen. Saken ble dermed avsluttet.

Ny, tilnærmet identisk sak ble sendt inn senere i 2009 (201002259). Denne er gitt en grundig behandling i PBE, hvor alle innspill fra Byantikvaren, bydelsutvalg, kommunale etater, nærmiljøets institusjoner m. fl. er drøftet. Alle ønsker om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan, både når det gjelder dispensasjon fra utnyttelsesgrad, dispensasjon fra friområde på tak og dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan ble avslått i endelig vedtak 29. juni 2011. Saken ble så i sin helhet avslått. Vi anbefaler alle en nærlesning av PBEs eget avslag, men vil særlig trekke fram ett utsagn fra dette dokumentet. I konklusjonen på s. 13 om eventuell ny søknad, skriver etaten blant annet: "Plan- og bygningsetaten mener at ved å redusere bygget med to etasjer vil dette medføre at prosjektet får en lavere utnytting og ikke kommer like mye i konflikt med Kampenparkens kvaliteter som omsøkt prosjekt gjør."

Ny innsendt søknad nå har ikke tatt hensyn til dette. Kampen vel og Kampen historielag hevder nå, som i tidligere saker, at bygningens størrelse og ikke minst dens foreslåtte høyde, er hovedproblemet i saken. Et mindre og lavere hus må til for ivareta interesser knyttet til Kampenparken, Kampentrappa og det historiske trehusmiljøet på en tilfredsstillende måte. Et mindre og lavere hus vil i større grad være forenlig med intensjonen med ny reguleringsplan

for deler av dette historiske området. Vi viser til våre tidligere uttalelser, som fortsatt er like aktuelle. (2010002259 vedlagt) Vi vil også påpeke noen hovedpunkter i et senere kapittel, men først noen ord om pågående prosess i saken.

PBE lover prioritert behandling av ny søknad?

Tiltakshaver påklaget også det siste avslaget fra PBE, men trakk klagen etter et møte i etaten i november 2011. I mellomtiden hadde etaten sendt ut oppfordring til alle som tidligere hadde medvirket, om igjen å uttale seg, hvilket vi også gjorde. Vi har ikke sett noe referat fra møtet i PBE, på nettsiden finnes kun tiltakshavers oppsummering, ført i pennen av deres advokat på e-post til PBE. Det kan her se ut til at PBE beklager at det enda ikke er kommet til en endelig avklaring på hva som skal bygges på tomtene nedenfor Kampentrappa. Etter vår oppfatning er ikke PBE å laste for at saken har trukket i langdrag. Kampen vel og Kampen historielag leser derfor med forundring at det nå blir lovet en prioritert behandling av ny søknad og vi undrer oss også over at det kan se ut som om etaten i møtet har bedt om en godt begrunnet dispensasjonssøknad, kort tid etter at alle ønsker om dispensasjoner er avslått.

Da det ikke fins noe referat fra møtet, har vi ikke innsyn i hva som ble lagt fram av faktiske planer for ny blokk. Vi regner i utgangspunktet med at PBE har sett for seg en ny søknad som innebar en reell og vesentlig endring i forhold til foregående saker, slik at alle parter nå kan bli ferdig med en utmattende og tidkrevende sak. En slik vesentlig endret søknad er ikke innkommet.

Den ”nye” søknaden om rammetillatelse

Når vi nå ser nærmere på den nye saken, viser det seg at den i det vesentlige er akkurat som før, men det er nå blitt mer utydelig hva saken faktisk innebærer på viktige områder. Desto viktigere blir det å avslå søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og andre viktige bestemmelser. Krav om bebyggelsesplan er blitt enda mer aktuelt enn før.

I den nye søknaden står det om ”friområde som delvis blir bebygget”. Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon til å bygge på friområdet rundt eiendommen. Hva dette betyr er derfor uklart. Om det tidligere skulle ha vært gitt dispensasjon til å innlemme deler av friområdet, kan en slik dispensasjon ikke overføres fra utgått sak over 10 år tilbake i tid. Når nå området utredes som hensynssone med formål bevaring, bør det uansett ikke gis slik dispensasjon.

Selv om bygningens høyde og volum er det samme som tidligere, antall leiligheter er til og med økt fra 22 til 24, ser det ikke ut til at det denne gangen er søkt om dispensasjon fra U-grad. Det er uklart hvorfor dette ikke er gjort. Vi forutsetter at PBE går nøye igjennom U-gradsberegningene og opprettholder sitt vedtak om ikke å gå utover den U-grad gjeldende regulering setter.

Nye vedtekter for uteområder i indre by gir rom for å beregne inn eventuell takterrasse og balkonger i det som utgjør et tiltaks uteområde. Vi vil be PBE gjennomgå tiltakshavers beskrivelser og tall for uteområde og sikre at dette er i tråd med de nye vedtektene. Vi ser

ingen grunn til å gå bort fra avslaget om dispensasjon fra reguleringsplanen for å tillate privat takterrasse inntil Kampen park. Avslaget er godt begrunnet i forrige saksbehandling.

Det er fortsatt beholdt en inngang, nå kalt serviceutgang, på baksiden av bygget mot Kampentrappa, selv om alle tidligere innspill har gått imot dette. Det er imidlertid uklart, både i tekst og på tegningen, hvor denne utgangen skal "ilandføres". Den ender i en kunstig voll som rager over Kampentrappa, og har en trapp ned på terreng, men hvor skal servicefolkene gå videre? Dette er en stupbratt skråning. Vi mener at en utgang mot park og trapp fortsatt er uakseptabelt. Også denne uklarheten sett i forhold til verneverdig trapp og natur viser behovet for en bebyggelsesplan.

Det påstås i søknaden: "Plasseringen og høyden på bygget er tilpasset nabobebyggelsen, og bygningen vil ikke stenge for utsikten fra parken ovenfor." Dette er direkte feil, og det er nettopp dette alle innvendingene tidligere sterkt har bestridt. Tegningene viser med all tydelighet den manglende tilpasningen til de små trehusene, til den flotte, restaurerte trappa og til utsikten fra parken.

Den planlagte blokka innebærer, som tidligere søknader, økte trafikale problemer i Brinken. Dette er en hovedfartsåre for gående til og fra Kampen, og økt trafikk vil klart øke faren for de myke trafikantene.

Mål på tegningene fra tiltakshaver viser at den planlagte bygningen bryter med brannforskriftene ved at det er mindre enn 8 m fra nærmeste nabo, som til og med er et gammelt trehus. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forhold, noe vi mener er påkrevet. Kun én av naboene som har krav på varsling ved oppstart av ny sak, er varslet. Brinken 59 er pusset forbilledlig opp under veiledning av Byantikvaren, men de som bebor huset er ikke varslet, noe vi ser på som en alvorlig forsømmelse.

Brinken, Kampentrappa og Kampen park - kulturhistorie og livsmiljø for dagens mennesker

Kampen vel og Kampen historielag har engasjert seg i saken på vegne av beboerne på Kampen. Vi regner med at PBE fortsatt vil lytte til våre innspill, slik at saken igjen blir best mulig belyst og ikke ender opp med et resultat man vil angre i framtida.

Mange er glade for at Kampentrappa ble bevart og for at de siste trehusene i Brinken ikke måtte vike for en terrasseblokk på midten av 1980-tallet. Erkjennelsen av at ivaretagelsen av siste rest av Brinkenmiljøet er viktig, har i dag allmenn tilslutning.

Vi velger å ta med to setninger fra Byantikvarens innspill i forrige runde, gjengitt i PBEs avslag: "Det er avgjørende at trehusbebyggelsen ikke blir ytterligere presset som bomiljø." "...det nye bygningsvolumet må ikke skape nye visuelle barrierer mellom parken og byen." Fra bydelsutvalgets behandling av saken, også gjengitt i avslaget, tar vi også med et utsagn: "Det må sørges for tilstrekkelig stort uteareal på bakkeplan for beboerne. Det er spesielt viktig

— 254 —

at det sørges for gode, trygge lekearealer i området, også for de litt større barna.” Bydelen er skeptisk til takterrasse og inngang fra trappa.

Alle innspill som er kommet i saken, både fra Bydel Gamle Oslo, fra Byantikvaren og alle andre som har uttalt seg, er like relevante og gyldige for den ”nye” saken som nå er sendt inn.

Med vennlig hilsen
For Kampen vel,
Marit Bache og Tommy Grotterød

For Kampen historielag,
Line Arneberg og Ragnhild Hoel

Vedlegg: To tidligere uttalelser til saken fra 2009 (2010002259) fra Kampen vel og Kampen historielag. Det ene sendt inn 24 mars 2010, det andre sendt inn 15 okt. 2011.

- uttalelse vedrørende Byggesak 201002259 i Brinken 63-Ny Boligblokk
- uttalelse til klage på avslag-Brinken 63, sak 201002259.

255 -