



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

Dato: 15.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201009261	2010/1167-	Marianne Netland, 23431109	512.1

BU-sak:

Bydelens innspill ved varsel om offentlig ettersyn - Brinken 53-61, Kampen

Bydelsadministrasjonen mottok 21.01.2013 kunngjøring om offentlig ettersyn av detaljregulering for Brinken 53 -61 fra 21.01.2013 - 04.03.2013. Dokumentene er tilgjengelig ved PBEs saksinnsyn med saksnummer 201009261. Bydelsutvalgets vedtak ettersendes.

Saksopplysninger

Varsel om offentlig ettersyn gjelder 2 alternativer, betegnet alternativ 1 og 2.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, grønnstruktur – park, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser. Alternativ 1 avviker fra alternativ 1 ved at gbnr 231/60 reguleres til bruksformål bolig i stedet for grønnstruktur og det tillates gjenoppbygd en bolig på eldre boligtomt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Tidligere uttalelser

Bydelsdirektøren uttalte seg til planinitiativet i 2010, hvor det ble påpekt at:

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til planinitiativet. Bydelsdirektøren ber om at saken samkjøres med planene for nabotomten, Brinken 63. Bydelsutvalget uttalte seg nylig til denne saken og Bydelsdirektøren viser til Bydelsutvalgets uttalelse vedtatt i BU 10.06.2010 i BU-sak 83/2010. Bydelsutvalget uttaler der bl.a at de mener området Brinken 53-63 må ses som en helhet og at byggesaken (i 63) 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.

Bydelsutvalget uttaler også at de 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.

Bydelsutvalgets leder hadde følgende kommentar:



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: 13150100431
Org.nr.: 974778742

BU-leder støtter bydelsdirektørens kommentarer og viser til BUs vedtak i sak 83/2010. Planinitiativet må ta hensyn til tilgangen og gjennomgangen i området som er viktig både fra Kampentrappa mellom Brinken og Kampens park og i selve Brinken, spesielt vinterstid.

Ønsket om en samkjøring mellom planene for Brinken 63-65 og 53-61 er ikke imøtekommet i det videre planarbeidet.

Andre saker i nærområdet

Bydelsdirektøren har mottatt invitasjon til å komme med innspill til område- og prosessavklaring av Kjøllberggata 31, hvor det ønskes omregulering til bolig/studentbolig/hotell og næringsformål og høyere utnyttelse av tomten.

Nærmere om planforslaget

Som følge av et innbyggerinitiativ med basis i Kampen historielag og Kampen Vel, ble det vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak på Brinken 53 - 61, og byrådsavdelingen ba Byantikvaren om å utarbeide en bevaringsplan for området. De to alternativene som er innsendt nå er utarbeidet i den forbindelse, og Byantikvarens hensikt med planarbeidet er å bevare bebyggelsen, grønstrukturen og trapp opp til Kampen park. Det tillates ikke ny bebyggelse med unntak av bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares”. Forutsetningen for å tillate endring eller gjenoppbygging er at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyder beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Alt. 1 regulerer 899 m² til grønstruktur, og 1173 m² til boligbebyggelse.

Alt. 2 regulerer 509 m² til grønstruktur, og 1563 m² til boligbebyggelse.

Reguleringsformål

Brinken 55, 59, og 61 reguleres til bebyggelse og anlegg – boligformål, og størstedelen av arealet er gitt hensynssone bevaring av kulturmiljø med unntak av fortau mot Kampenparken. De to reguleringsalternativene er identiske med unntak av at alternativ 1 avsetter mer areal til park. I alternativ 2 er boligformålet dratt helt til planavgrensningen mot Kampenparken for å gjenoppbygge et tidligere bolighus i sveitserstil i Brinken 57. Arealet tilegnet bygget er avsatt på plankartet, men det er ikke laget egne bestemmelser for utnyttelse, høyder og bredde utover å henvise til tidligere bygg.

Bydelsdirektørens vurdering

Gjeldende regulering fra 1988 legger opp til et 6 etasjes hus på Brinken 57, med friområde på tak. Hvordan friområdet på tak var tenkt løst, har ikke bydelsdirektøren kjennskap til. På bakgrunn av at tomten tidligere har vært bebygget med en bolig og at området ikke har blitt opparbeidet slik det var tiltenkt en gang, kan bydelsdirektøren godta at Brinken 57 kan bebygges med en ny bolig og støtter dermed alternativ 2.

Bydelsdirektøren støtter forslag om å fjerne gateparkeringen langs Brinken. Bydelsdirektøren stusser derimot på at det foreslåtte parkeringsarealet inngår i hensynssone bevaring av kulturmiljø. Valgte parkeringsløsning gjør at planforslaget legger opp til en randsone med parkering som kan virke noe tilfeldig. Ved å se på de initiativene som er igangsatt i nærområdet samlet slik også det ble anbefalt av bydelsdirektøren ved område- og prosessavklaring, kunne en fått til en mye bedre parkeringsløsning enn det nå legges opp til.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv til at bebyggelsen i Brinken og Kampentrappen bevares og støtter PBE i deres vurdering i å anbefale alternativ nr 2.
2. Bydelsutvalget ber om at det gjøres grep for å sikre at de tre sakene i nærområdet behandles i en helhetlig ramme. Brinken 63-65, planinitiativ i Kjøllberggata 31 og foreliggende sak kan bety mye for Kampentrappa og nærområdets bokvaliteter, og bør ikke behandles separat. Atkomsten for allmennheten til Kampentrappa fra Kjøllberggata må sikres. Parkeringsutfordringene i de tre sakene bør sees samlet.
3. Bydelsutvalget kan ikke se grunner til at parkeringsarealene skal reguleres til bevaring og ber om at dette endres.
4. Bydelsutvalget ser det som positivt at det ikke tillates parkering ved Kampentrappa.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Kunngjøring om offentlig ettersyn
2. Planforslag til offentlig ettersyn
3. Forslag til reguleringskart 1
4. Forslag til reguleringskart 2