



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

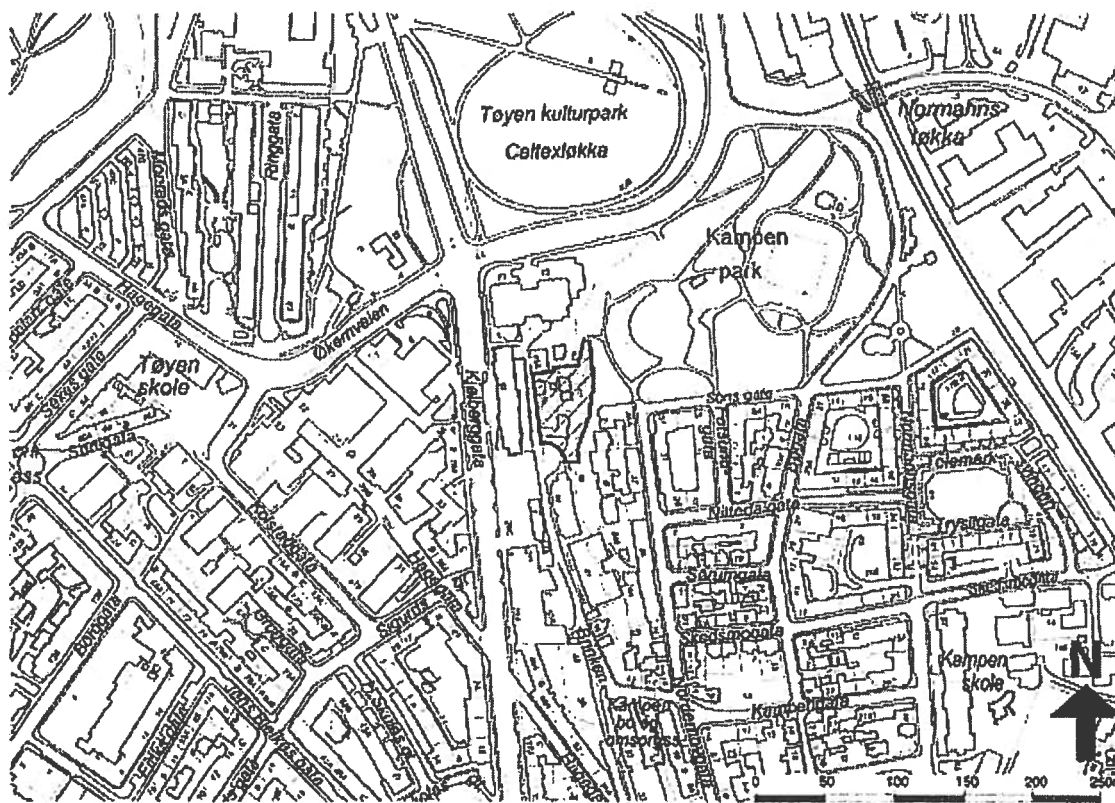
Vedlegg 2

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	10/1167		
Dato	21 JAN 2013		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.	512.1	Dok.nr.	4
Avskr.måte		Sign.	

## Brinken 53-61, Kampen Planforslag til offentlig ettersyn – 2 alternativer Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, grønnstruktur – park, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser. Med unntak av areal som reguleres til formål *fortau* omfattes resten av planområdet av hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø. Hensikten med planen er å bevare bebyggelsen, grøntstrukturen og trapp opp til Kampen park. Alternativ 2 avviker fra alternativ 1 ved at gnr/bnr 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. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av Byantikvaren i Oslo



Bydel: Gamle Oslo  
Gnr./bnr.: 231/58, 59, 60, 61, 63, 66  
231/422 og 999/2

Saksnummer: 201009261

Dokumentnummer: 28

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart alt. 1	side	10
Planbestemmelser alt. 1	side	11
Forminsket plankart alt. 2	side	12
Planbestemmelser alt. 2	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser

**Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn (sak: 201009261):**

1. Plankart i målestokk 1:500, alt. 1 og 2, se saksinnsyn sak 201009261 dokument 28
2. ROS-analyse, dokument 28, fil 9-10

## FAKTAARK

**Brinken 53-61 - Gnr/Bnr: 231/66, 63, 60, 59 og 58 m.fl.**

**Forslagsstiller:** Byantikvaren  
Maridalsveien 3, pb 2094 Grünerløkka  
0505 Oslo

**Konsulent:** Samme

### Eieropplysninger

Gnr. 231 bnr. 66 Oslo kommune  
Gnr. 231 bnr. 63 Daria Zhilenkova  
Gnr. 231 bnr. 61 Klaus Steilmann Invest AS  
Gnr. 231 bnr. 59 Terje Berner  
Gnr. 231 bnr. 58 Oslo kommune  
Gnr. 231 bnr. 422 Oslo kommune  
Gnr. 999 bnr. 2 Oslo kommune

### Arealstørrelse – planområde (Alternativ 1)

Planområdet totalt: **2337 m<sup>2</sup>**  
Areal for hvert formål:  
Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse): **1173 m<sup>2</sup>**  
Grønnstruktur (park): **899 m<sup>2</sup>**  
Felles parkeringsplass: **139 m<sup>2</sup>**  
Fortau: **121 m<sup>2</sup>**  
Felles avkjørsel: **5 m<sup>2</sup>**

### Arealstørrelse – planområde (Alternativ 2)

Planområdet totalt: **2337 m<sup>2</sup>**  
Areal for hvert formål:  
Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse): **1563 m<sup>2</sup>**  
Grønnstruktur (park): **509 m<sup>2</sup>**  
Felles parkeringsplass: **139 m<sup>2</sup>**  
Fortau: **121 m<sup>2</sup>**  
Felles avkjørsel: **5 m<sup>2</sup>**

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Innen planområdet gjelder at ny bebyggelse ikke tillates. Unntaket gjelder for bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet (tykk strek) "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

### Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

BYA for eksisterende bebyggelse på planområdet er beregnet til 323 m<sup>2</sup>.

### Parkering

På Gnr/bnr: 231/58 reguleres i overkant av 120 m<sup>2</sup> til felles parkeringsplass. Dette er et areal som allerede er benyttet til offentlig parkering.

## SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3 tertial.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Brinken 53 – 61 er et bevaringsverdig trehusmiljø ved Kampen park i Oslo. Tre av de seks eiendommene er bebygget med mindre tre- og murhus. Bygningene, som brukes som boliger ligger langs østsiden av Brinken, ved foten av den bratte skråningen opp mot Kampen og Kampen park. Bygningene og Kampentrappa står oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg. Området er regulert i plan av 10.05.1988 (S-2971) til *byggeområde for boliger (blokkbebyggelse) med friområde på tak*. Gjeldende regulering er over 20 år gammel og det er ikke foretatt endringer/ utbygging i henhold til reguleringsplanen. Gjeldende regulering anses ikke lenger å være hensiktsmessig for ønsket utvikling av området.

Et innbyggerinitiativ med basis i Kampen historielag og Kampen vel fremmet krav om *midlertidig forbud mot tiltak* på eiendommene Brinken 53-65 med formål å regulere dem til bevaring. Venstres bystyregruppe støttet forslaget i brev av 27.02.09. Bakgrunnen for forslaget var at man mente at gjeldende reguleringsplan ikke ivaretar de historiske verdier i området. Planen tillater høy utnyttelse med opp til 6 etasjer inntil Kampen park, uten at hensynet til Kampentrappa og den bevaringsverdige bebyggelsen blir ivarettatt. Forslaget hadde videre bakgrunn i en pågående byggesak på Brinken 63, Plan- og bygningsetatens saksnummer: 201002259.

BUK vedtok midlertidig forbud mot tiltak i møte 07.04.2010, sak 87, men Brinken 63 og 65 ble her utelatt. Byrådsavdeling for byutvikling bad deretter Byantikvaren utarbeide en bevaringsplan for området, i brev av 11.05.10.

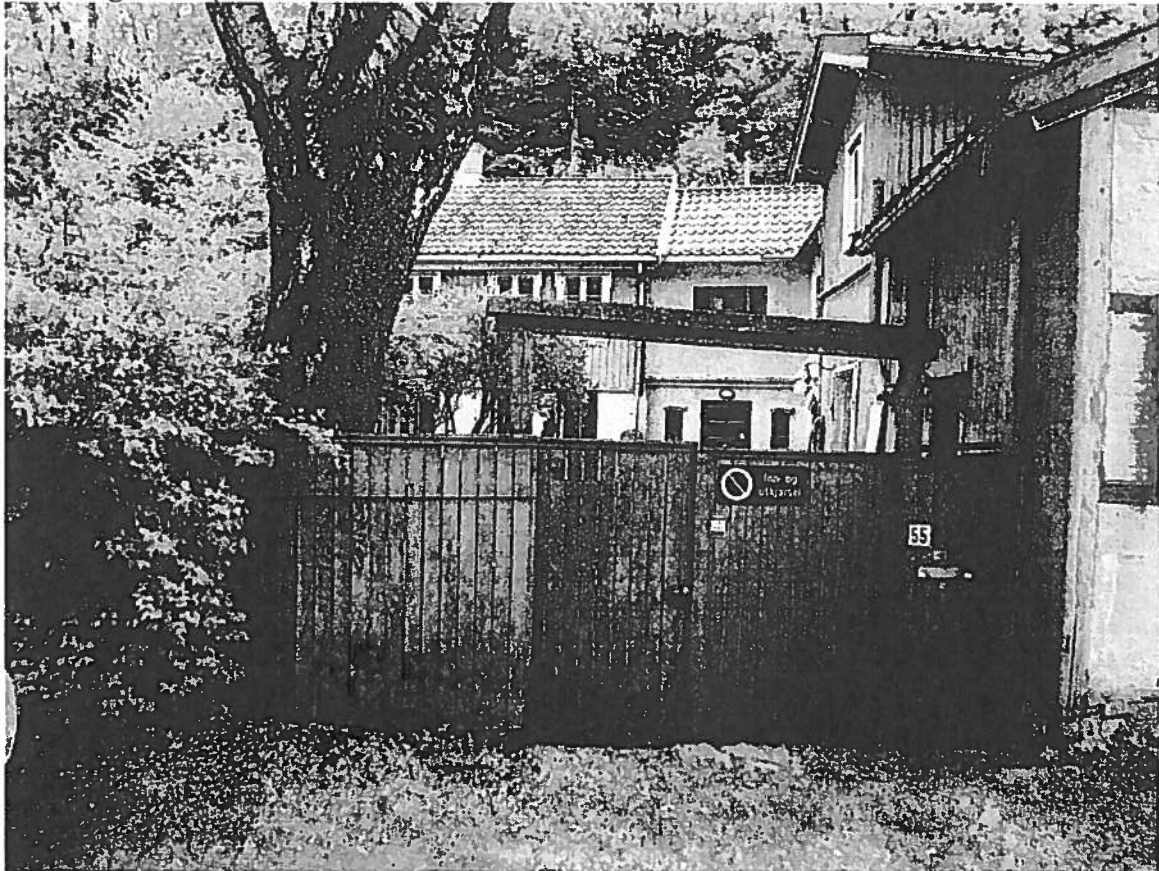
### Beskrivelse av planforslaget

Brinken 55, 59 og 61 foreslås regulert til formål bebyggelse og anlegg – bolig. Det samme gjelder for Brinken 57 i alt. 2. Del av Brinken 53 og Kampentrappa med omgivelser reguleres til grønnstruktur – park. Det samme gjelder Brinken 57 i alt. 1. Del av Brinken 53 reguleres til felles parkeringsplass, samt en mindre del lengst sørøst til felles avkjørsel. Adkomsten til Kampentrappa reguleres til fortau, samt adkomst til eiendommene Brinken 59, 61 og 63.

Verneinteressene både når det gjelder bygninger, hager, større trær og landskap ivaretas ved at det meste av planområdet blir omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. De spesielt bevaringsverdige bygningene avmerkes med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Bestemmelsenes § 3 utdyper hva dette konkret innebærer.

Planforslaget vil sikre viktig grønnstruktur og vegetasjon i et tettbygd strøk. Det biologiske mangfoldet sikres også, i og med at hagen og grøntområdene ivaretas.

Fra forslagsstillers planbeskrivelse



*Brinken 55, med sin karakteristiske port. T.h. det gamle slakteriet/uthust i utmurt bindingsverk. I midten er det gule tilbygget fra 1990-tallet. Til venstre sees det blå hovedhuset.*

#### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser

#### **Liste over forhåndsuttalelser**

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Bymiljøetaten Divisjon friluft | 05.09.2011 |
| 2. Vann- og avløpsetaten          | 10.08.2011 |
| 3. Undervisningsbygg              | 07.07.2011 |

## 4. Bymiljøetaten Divisjon samferdsel 28.07.2011

**Sammendrag av forhåndsuttalelsene**

Bymiljøetaten Divisjon friluft: Bymiljøetaten Divisjon friluft forutsetter av skråningen opp mot Kampen park, i nordøstre del av planområdet, ivaretas. De anbefaler videre at planområdet utvides til å omfatte eiendommer nord for Kampentrappa (eiendommene Brinken 63 og 65 A og B) med bakgrunn i følgende forhold; *"En kan ta stilling til arealbruk, og vurdere sikring av den grønne skråningen på nordsiden av Kampentrappa, som en del av Kampen park. For å sikre verdien ved selve trappeanlegget bør en også sikre sammenhengen/tilknytningen med tiliggende omgivelser."*

Vann- og avløpsetaten: Ingen merknader

Undervisningsbygg: Ingen merknader

Bymiljøetaten Divisjon samferdsel: Ingen merknader

**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**

Forslagsstiller viser til deres kommentarer til Friluftsetaten i forbindelse med område- og prosessavklaringen. Forslagsstiller opprettholder sine vurderinger angående planområde og planavgrensning.

**PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER**Bymiljøetaten Divisjon friluft:

Planen fremmes på bakgrunn av Byutviklingskomiteens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene som ble endelig vedtatt av BUK 07.04.10 I sitt forslag datert 19.05.2009 uttalte BUK: "Byrådet bes legge frem en sak om dele- og byggeforbud for Brinken 53-61 med tanke på omregulering til spesialområde -bevaring, eventuelt friområde og byggeområde for bolig".

Områdene nord for Kampentrappa (eiendommene Brinken 63 og 65 A) ble altså utelatt fra midlertidig forbud mot tiltak. Plan- og bygningsetaten gav rammetillatelse for oppføring av boligblokk på disse eiendommene den 11.10.2012. Det vurderes dermed ikke som hensiktsmessig å utvide planområdet til også å omfatte Brinken 63 og 65.

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

### Overordnede mål

En ny regulering der intensjonen er å bevare området med bebyggelsen, hagene og parkarealet med trappen vil være i tråd med alle overordnede planer og føringer. Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet som består av små trehus fra 1800-tallet er viktig for den historiske lesbarheten i denne delen av Oslo. Det er derfor viktig at denne resterende gamle bygningsmassen bevares. Opparbeidet trapp som reguleres til bevaring er en godt benyttet gangforbindelse mellom Kampen park og Tøyensenteret. Dette er i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

### Natur- og ressursgrunnlaget og landskap

Den grønne skrenten med trær og vegetasjon, samt Kampentrappa er en viktig del av utsiktsparken Kampen park. Skrenten og trappen har stor betydning for opplevelsen av parken og dens omgivelser. Trappens verdi kan også knyttes til dens rolle som en snarvei for lokalbefolkningen.

### Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningssetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

### Kulturminner

Planområdet utgjør et godt bevart kulturmiljø med forstadsbebyggelse fra 1800-tallet langs den gamle ferdselsåren Brinken. Med unntak av formålene *fortau, parkering og felles avkjørsel* foreslås resten av planområdet regulert til hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø.

Byantikvaren, som selv er forslagsstiller, opplyser at ikke stilles krav til arkeologisk registrering på grunn av lavt potensial for funn innen planområdet.

### Miljøfaglige forhold

Eiendommene ligger skjernet for støy, trafikk og luftforurensing bak bygningsrekken langs Kjøllberggata.

### Trafikkforhold

Kampentrappa er godt benyttet som snarvei mellom øvre Kampen og Tøyen senter.

Eiendommene har i dag atkomst fra Brinken. Nr 59 og 61 har atkomst og delvis parkering i det som er gangveien til Kampentrappa. For øvrig er det i dag parkering langs eiendommene i Brinken og ved snuplassen lengst sør i planområdet. Gangveien til Kampentrappa foreslås nå regulert til fortau der parkering ikke tillates. Det foreslås kjøreatkomst til enkelte av eiendommene over dette fortauet. Arealet lengst sør i planområde der det i dag er parkeringsplass foreslås regulert til parkering. Med tanke på opplevelsen av det bevaringsverdige bygningsmiljøet vurderes det som hensiktsmessig at parkeringen i størst mulig grad samles til dette arealet. Ved en eventuell senere omregulering av veien Brinken, der denne er atkomstvei forbi planområdet til eiendommene nord for planområdet bør det vurderes om det skal

reguleres parkering forbudt med tanke på opplevelsen av det bevaringsverdige bygningsmiljøet og med tanke på tilgjengelighet for brannvesenets utrykningskjøretøy.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse med henblikk på temaene ras og radon. Av denne fremkommer at planforslaget ikke medfører risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at planforslaget ikke bør eller kan gjennomføres. Eiendommen er ikke avmerket som skredutsatt på NGU kartdatabase "skrednett". Støttemurer i den bratte skråningen i planområdets østre areal ikke er vurdert fordi det ikke skal bygges i området.

#### **Sosial infrastruktur**

Planområde vurderes som lite egnet til barnehageformål da eksisterende bygninger og kulturmiljø skal bevares.

#### **Estetikk, byggeskikk og stedsutvikling**

Bygningene innenfor planområdet vurderes å ha høy bevaringsverdi som historiefortellende og identitetsbærende elementer i lokalmiljøet. Bygningene er godt bevart. Planområdet ligger noe inneklemt mellom skrenten ned fra Kampen park og kontorblokker langs Kjølberggata.

#### Brinken 57

Den ubebygde eiendommen Brinken 57 fremstår i dag som gjengrodd og dels integrert i utearealet til tilstøtende eiendommer, uten verdi som offentlig friområde. Den eldre byggetomta er i dag et hull i "tanngarden" som den tette bygningsrekka ellers danner. Tomta er forlenget ned til Brinken ved en smal stripe for atkomst mellom tilstøtende eiendommer. Denne stripa er omgitt av høye gjerder mot tilstøtende eiendommer og mot Brinken. Som separat tomt bidrar eiendommen til å demonstrere den karakteristiske eiendomsstrukturen som kjennetegner disse forstadsmiljøene, med små og tett sammenvevde parseller. På eiendommen stod tidligere en høyreist sveitserstilsbygning som ble revet på 1970-tallet. Etaten oppfatter at eiendommen med fordel kunne revitaliseres ved at det tillates oppført nybygg slik planforslaget legger opp til i alternativ 2. Det vurderes som viktig at eventuelt nybygg på Brinken 57 skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet i hovedform, materialbruk og fasadeutforming slik angitt i foreslåtte reguleringsbestemmelser.

#### **Universell utforming**

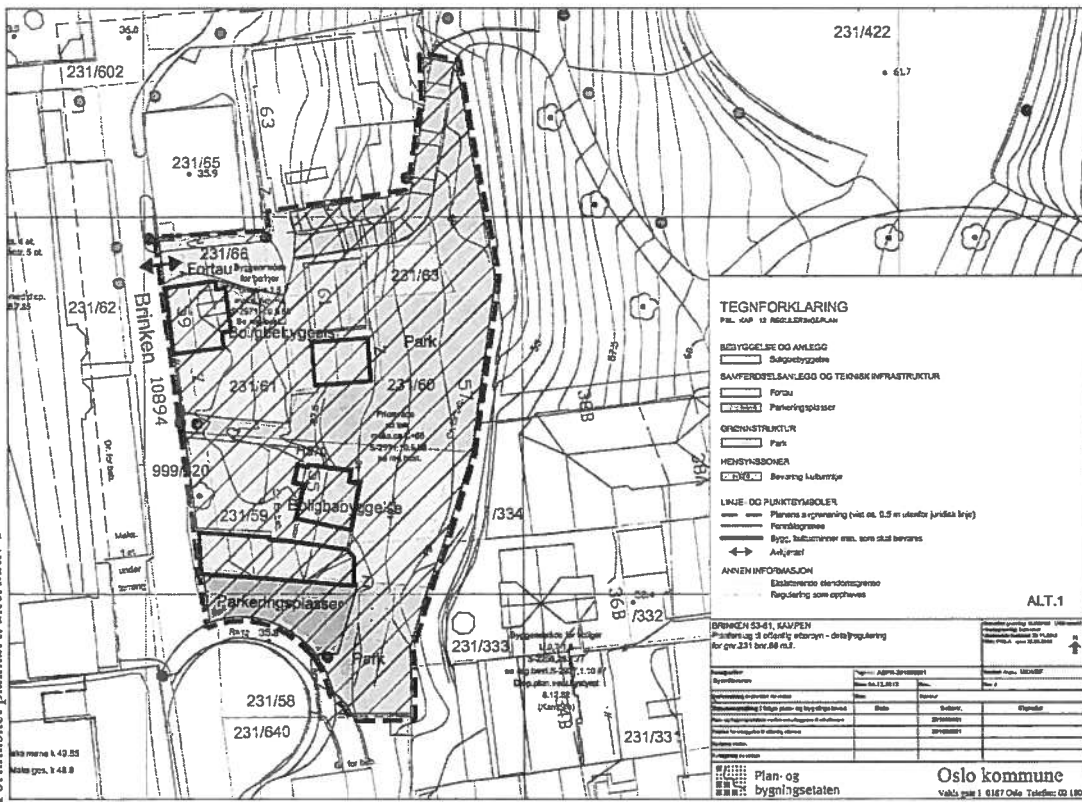
Planområdet rundt bebyggelsen som foreslås bevart er i dag flatt men ikke spesielt tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Kampentrappa er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Planforslaget endrer ikke på eksisterende tilgjengelighetsforhold. Eventuelt nybygg forutsettes prosjektert iht. gjeldende lover og forskrifter.

#### **Foreløpig konklusjon**

Intensjonen i planforslaget er å bevare området med bebyggelsen, hagene og parkarealet. Bevaringen vurderes som viktig for nærområdets identitet og historiske lesbarhet. Bevaringen er i tråd med overordnede planer og nasjonale føringer, bestemmelser og retningslinjer. Plan- og bygningsetaten vil derfor i utgangspunktet anbefale planforslagets begge alternativer. Alternativ 2, som innebærer at det tillates oppført nybygg på eiendommen Brinken 57, vurderes likevel som mest hensiktsmessig. Dette fordi parken på eiendommen Brinken 57 i alternativ 1 ikke vil være tilgjengelig for allmennheten og dermed ikke ha verdi som offentlig friområde. Eiendommen Brinken 57 utgjør dessuten et hull i "tanngarden" som den tette bygningsrekka ellers danner og eiendommen kunne etter etatens oppfatning med fordel revitaliseres ved at det tillates oppføring av et nybygg slik det legges opp til i alternativ 2.



Forminsket plankart, alternativ 1



Alternativ 1 – (Park ved Brinken 57)

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRINKEN 53-61**

Gnr/Brnr: 231/66, 63, 60, 59 og 58 samt del av: 231/422 og 999/820

#### **§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201009261 og datert 04.12.2012.

#### **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Grønnstruktur – park

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H 570

#### **§ 3 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)**

Bygning som er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktekkning m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner høyder og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Bygning eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m som skal bevares" tillates endret eller fornyet under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Nye bygg innenfor planområdet tillates ikke.

Hage- og parkareal som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer gjerder, porter, vannposter og øvrige utomhuselementer.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Tilbakføring kan tillates på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Eksisterende bygnings- eller hageelementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Alle søknadspårligte tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

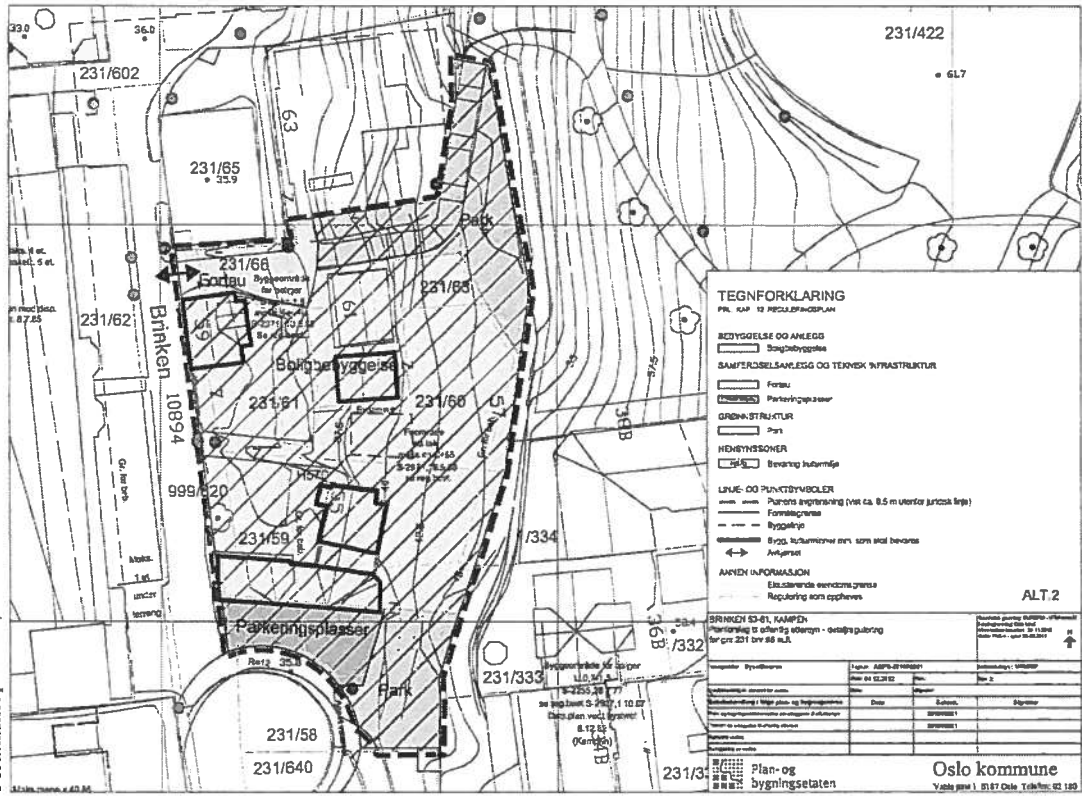
**§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

På område regulert til fortau tillates kjøreadkomst til gnr/bnr: 231/61, 231/63 og 231/65. Her tillates ikke parkering. Område regulert til parkeringsplasser skal være felles parkering for eiendommene Gnr/bnr: 231/59, 61 og 63.

**§ 5 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Forminsket plankart, alternativ 2



**TEGNFORKLARING**  
 PR. KAP 12 REGULERINGSPLAN

**BYGGELSE OG ANLEGG**  
 Skolebygg

**SAMFERDSLESAKLEGG OG TERREK INFRASTRUKTUR**  
 Forus  
 Parkeringsplasser

**GRØNSTRUKTUR**  
 Park

**HØDEHENSØNER**  
 Bevaring kulturminne

**LEIE- OG PUNKTBOLIGER**  
 Punktlig bebygning (vis ca. 8,5 m utenfor jordskille linje)  
 Formidlingslinje  
 Byggetype  
 Bygg. skillemur m.m. som skal bevaras  
 Ankerstol

**ANNEN INFORMASJON**  
 Eksisterende eiendomsgrænse  
 Regulering som oppheves

**ALT.2**

**BRINKEN S3-61, KAMPEN**  
 Planforslag til offentlig utvøring - offentlig publisering  
 for pr. 2011 lov 68 s.13

Prosjekt	Byggherrens	Løpnr	SPR-201009261	Revisjonsnr.	000000
Utsendelsesdato		Dato	04.12.12	Bladnr	2
Utsendelsesmåte	Blad	Dato		Sjekk	
For utarbeidelse av plan og byggesøknad		Dato		Sjekk	
For utarbeidelse av utvalgte detaljplaner		Dato		Sjekk	
For utarbeidelse av utvalgte detaljplaner		Dato		Sjekk	
For utarbeidelse av utvalgte detaljplaner		Dato		Sjekk	
For utarbeidelse av utvalgte detaljplaner		Dato		Sjekk	

Oslo kommune  
 Plan- og bygningsetaten  
 Ydelse pr. 1. 01.17 Oslo Telf: 02 189

Alternativ 2 -- (Nybygg i Brinken 57)

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRINKEN 53-61**

Gnr/Bnr: 231/66, 63, 60, 59 og 58 samt del av: 231/422 og 999/820

### **1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201009261 og datert 04.12.2012.

### **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Grønnstruktur – park

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H 570

### **§ 3 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)**

Bygning som er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares” tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, takteking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner høyder og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Bygning eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m som skal bevares” tillates endret eller fornyet under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Innen de viste byggelinjene på gnr/bnr 231/60 tillates det oppført ett nytt bygg. Maksimal gesimshøyde = 5,5 m og maksimal mønehøyde = 7,0 m. Hovedform materialbruk og fasadeutforming skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Hage- og parkareal som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer gjerder, porter, vannposter og øvrige utomhuselementer.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Tilbakeføring kan tillates på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Eksisterende bygnings- eller hageelementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

#### **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

På område regulert til fortau tillates kjøreadkomst til gnr/bnr: 231/61, 231/63 og 231/65. I her tillates ikke parkering. Område regulert til parkeringsplasser skal være felles parkering for eiendommene Gnr/bnr: 231/59, 60, 61 og 63.

#### **§ 5 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann, ved søknad om rammetillatelse.

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brinken 53-61, som omreguleres fra byggområde for boliger og friområde på tak til:

### Alternativ 1

- bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (nye bygg tillates ikke)
- grønnstruktur – park
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser
- hensynsone – bevaring kulturmiljø H570

### Alternativ 2

- bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (ett nytt bygg tillates)
- grønnstruktur – park
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser
- hensynsone – bevaring kulturmiljø H570

som foreslått av Byantikvaren i Oslo, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201009261, datert 04.12.2012

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra *byggområde for boliger og friområde på tak til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, grønnstruktur – park, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, parkeringsplasser*, som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201009261, datert 04.12.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.01.2013 av:*

*Jens Kristian Sorensen - Saksbehandler*

*Monica Lilloe-Salvesen - Enhetsleder*

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Brinken 53 – 61**

### **Planforslag til offentlig ettersyn**

### **Detaljregulering**

Utarbeidet av: Byantikvaren i Oslo

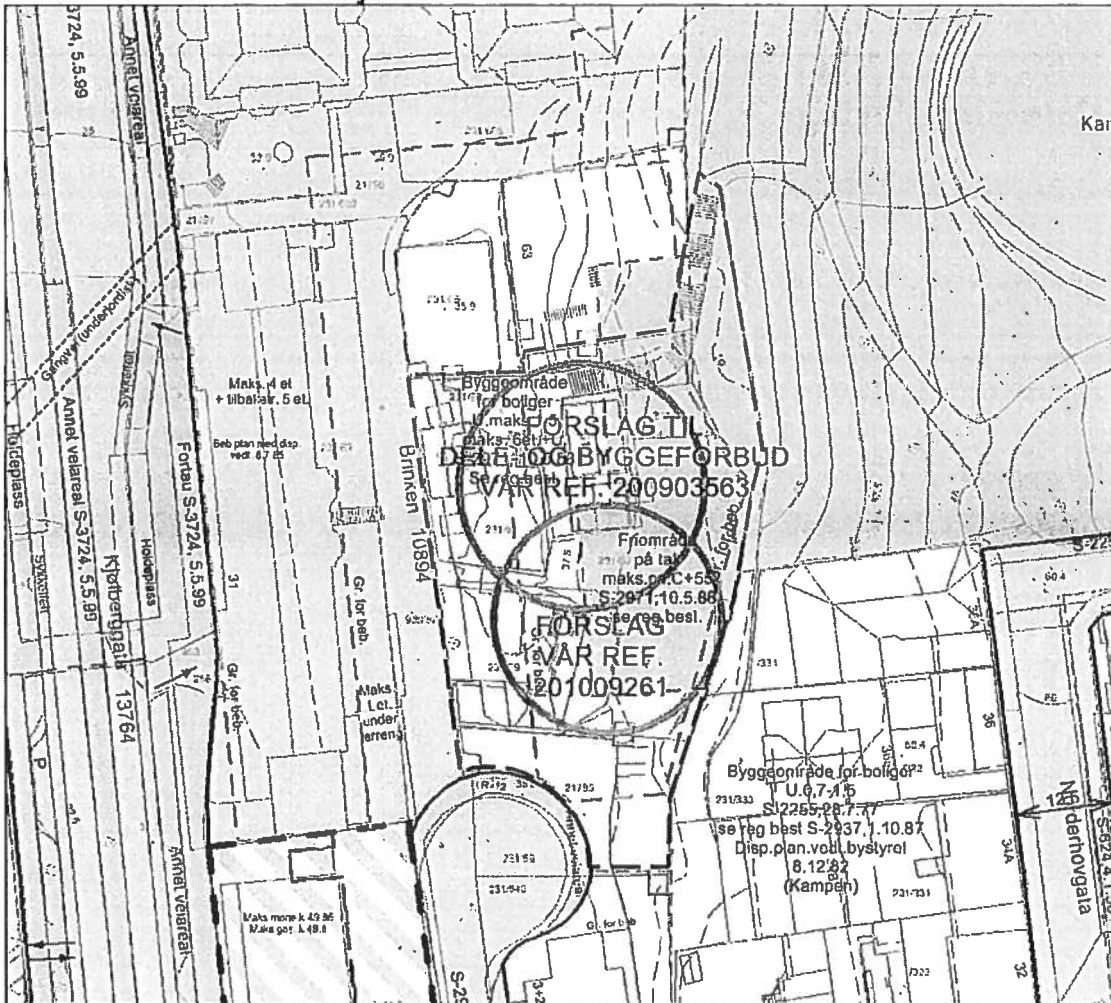
## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon alternativ 1 .....	3
1.3 Skisse mulig fremtidig situasjon alternativ 2 .....	4
2. BAKGRUNN.....	5
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	6
3.1 Lokalisering og bruk .....	6
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	6
4. PLANSTATUS .....	9
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	9
5. MEDVIRKNING .....	10
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	12
7. PLANFORSLAGET .....	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	15
9. ILLUSTRASJONER.....	16
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	19



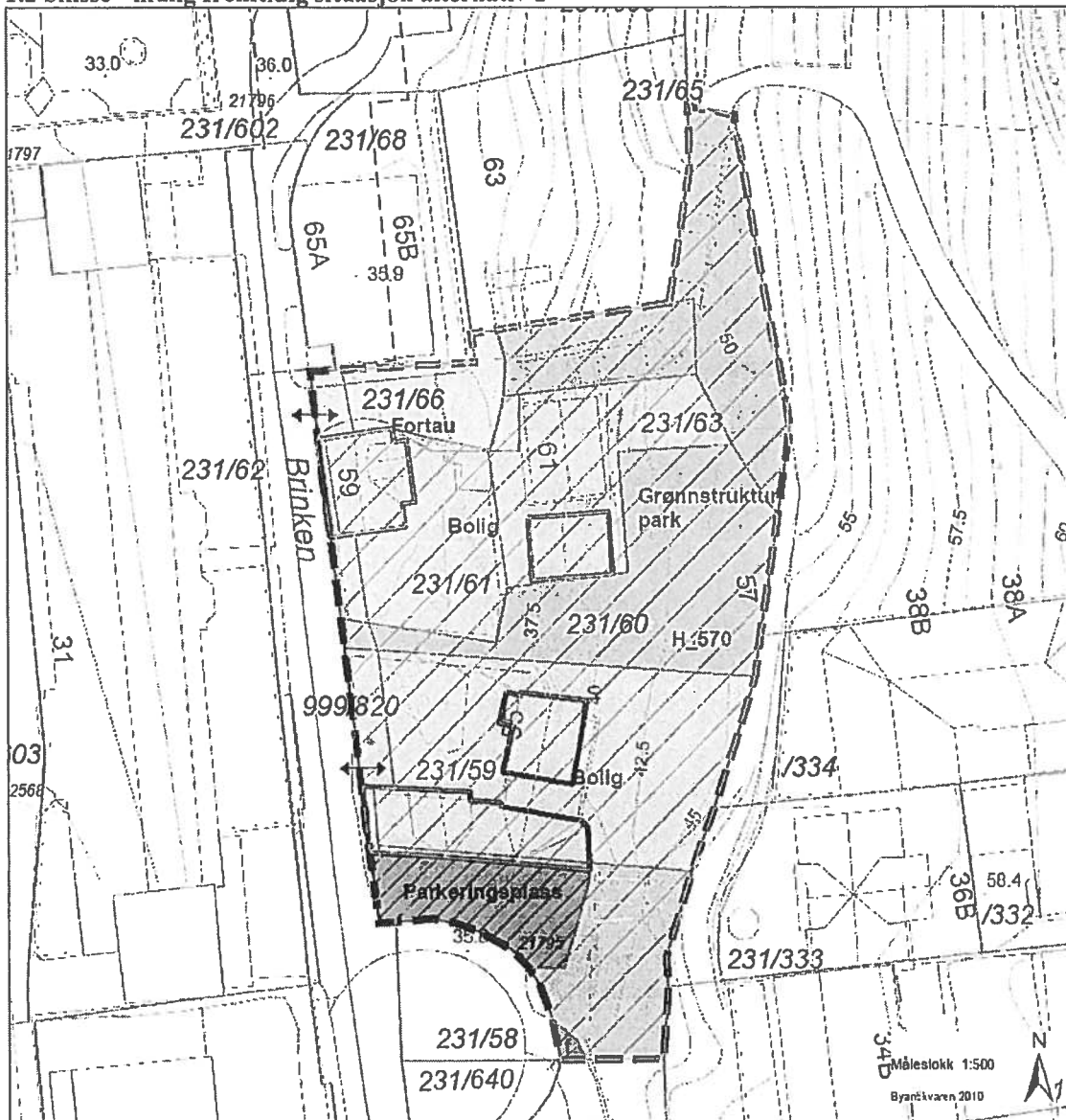
# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



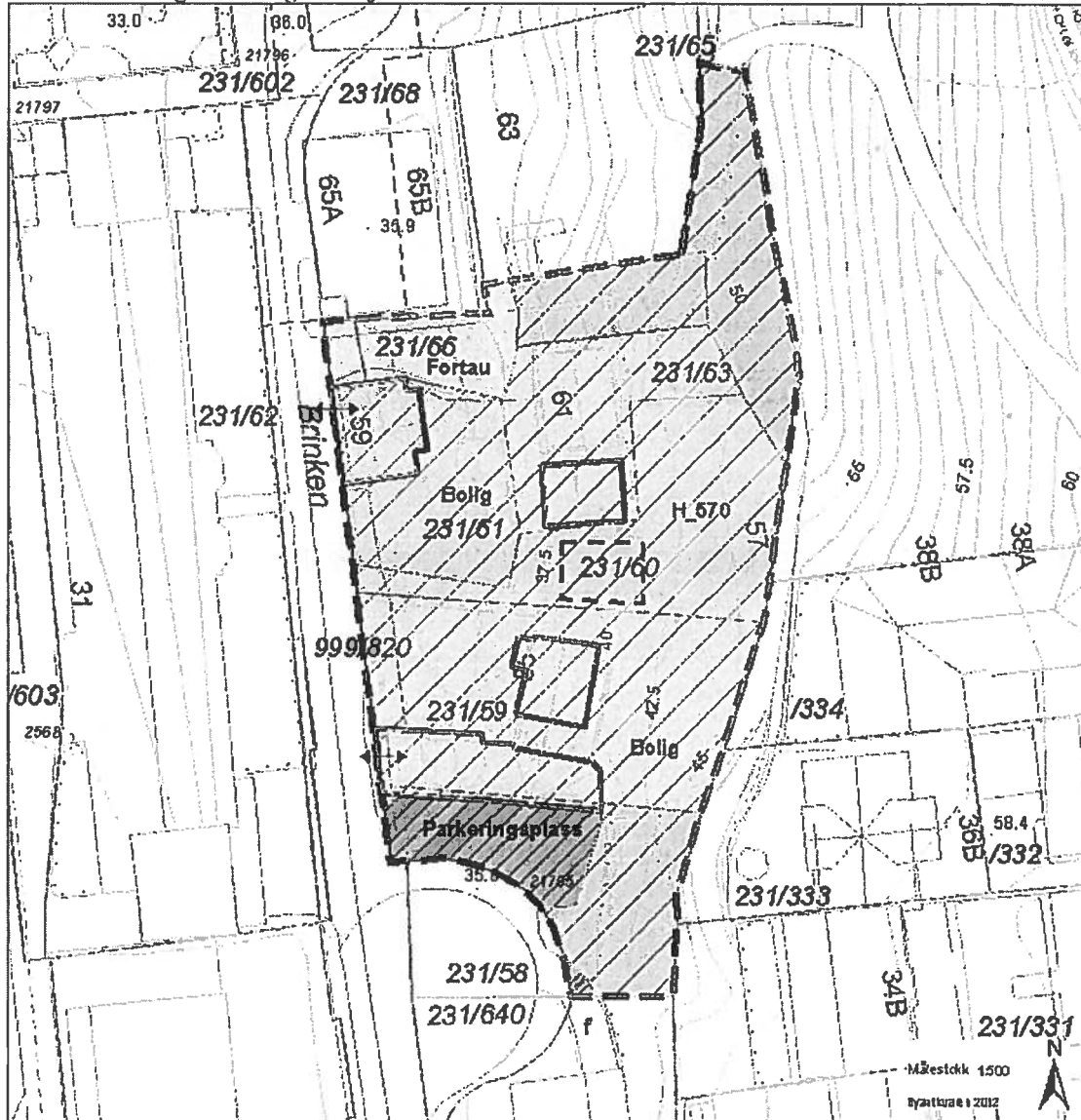
Brinken 53 – 61 og Kampentrappa i dag. Det bevaringsverdige trehusmiljøet ligger vest på eiendommene inn mot Brinkens gate, østre del av eiendommen domineres av skrenten mot Kampen og Kampen park, samt en del større trær. Kampentrappa sees lengst nord i planområdet.

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon alternativ 1



Mulig fremtidig regulering til formål boligbebyggelse, grønnstruktur (park), parkeringsplass og fortau. Formålene bolig og grønnstruktur blir avmerket med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

### 1.3 Skisse mulig fremtidig situasjon alternativ 2



Mulig fremtidig regulering til formål boligbebyggelse, grønnstruktur (park), parkeringsplass og fortau. Formålene bolig og grønnstruktur blir avmerket med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Forslaget gir også mulighet for oppføring av nytt bygg på i dag ubebygd eiendom. Her stod tidligere en høyreist sveitserstilsbygning, denne ble revet på 1970-tallet.

#### Alternativ 1

Forslaget opprettholder dagens bruk av gnr/bnr 231/ 59, 231/ 61 og 231/ 63 til boligformål, samtidig som de reguleres til hensynssone -bevaring. Av kulturmiljø. Også gnr/ brn 231/60, kampeuttrappa og deler av 231/58 reguleres til bevaring, her i kombinasjon med formål grønnstruktur park. Det tilrettelegges for felles parkering innen 231/58, og fortau på gnr / bnr 231 brn 66

#### Alternativ 2

Forslaget avviker fra alt.1 ved at gnr/ brn 231/60 reguleres til bruksformål bolig i stedet for grønnstruktur, og det tillates gjenoppbygd en bolig på eldre boligtomt.

## 2. BAKGRUNN

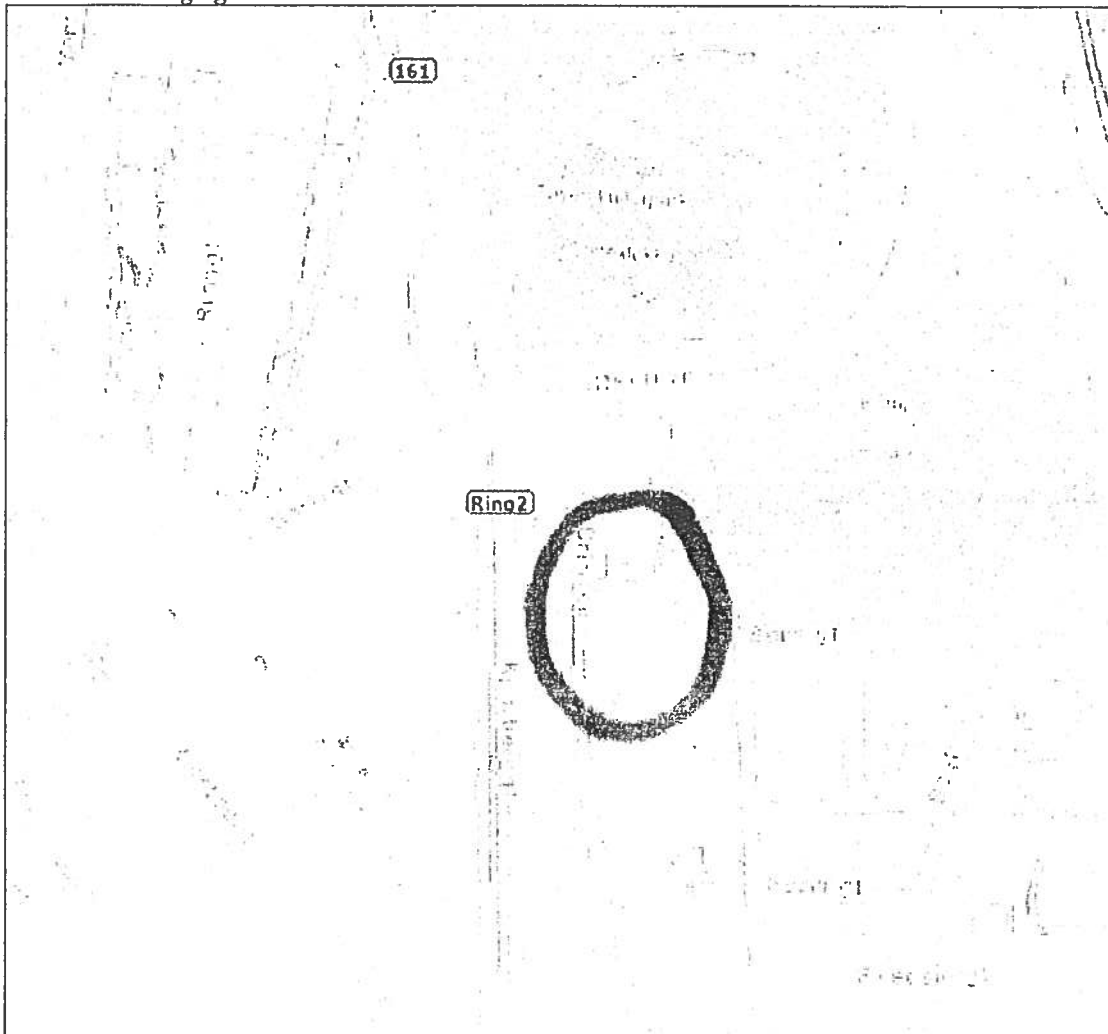
Brinken 53 – 61 er et bevaringsverdig trehusmiljø ved Kampen park i Oslo. Tre av de seks eiendommene er bebygget med mindre tre- og murhus. Bygningene, som brukes som boliger ligger langs østsiden av Brinken, ved foten av den bratte skråningen opp mot Kampen og Kampen park. Bygningene og Kampentrappa står oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg. Området er regulert i plan av 10.05.1988 (S-2971) til *byggeområde for boliger (blokkbebyggelse) med friområde på tak*. Gjeldende regulering er over 20 år gammel og det er ikke foretatt endringer/ utbygging i henhold til reguleringsplanen. Gjeldende regulering anses å være gått ut på dato.

Et innbyggerinitiativ med basis i Kampen historielag og Kampen vel fremmet krav om *midlertidig forbud mot tiltak* på eiendommene Brinken 53-65 med formål å regulere dem til bevaring. Venstres bystyregruppe støttet forslaget i brev av 27.02.09. Bakgrunnen for forslaget var at man mente at gjeldende reguleringsplan ikke ivaretar de historiske verdiene i området. Planen tillater høy utnyttelse med opp til 6 etasjer inntil Kampen park, uten at hensynet til Kampentrappa og den bevaringsverdige bebyggelsen blir ivaretatt. Forslaget hadde videre bakgrunn i en pågående byggesak på Brinken 63, Plan- og bygningsetatens saksnummer: 201002259.

BUK vedtok midlertidig forbud mot tiltak i møte 07.04.2010, sak 87, men Brinken 63 og 65 ble her utelatt. Byrådsavdeling for byutvikling bad deretter Byantikvaren utarbeide en bevaringsplan for området, i brev av 11.05.10. Det følgende er en oppfølging av Byutviklingskomiteens vedtak.

### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og bruk



*Planområdets beliggenhet i bydel Gamle Oslo.*

Planområdet ligger ved Kampentrappa på nedsiden av Kampen park, langs Brinkens gate. Området ligger øst for Tøyen senter, sydøst for krysset Kjøllberggata og Økernveien, innenfor den nyere og høyere bebyggelsen langs hovedgatene.

Området ligger i nærheten av T-banestasjonen på Tøyen, samt diverse bussruter. Det omfatter gnr/bnr: 231/66, 63, 60, 59 og 58 samt mindre del av: 231/422 og 999/820.

Planområdet utgjør ca. 2,3 mål. Eiendommen er i bruk til boligformål, samt til parkering og grønnstruktur (park).

Planområdet er i dag regulert til *Bygeområder for boliger, S-2971* vedtatt 10.05.88 og *Friområde på tak, S-2971* vedtatt 10.05.88. Kampen park er vedtatt til *Friområde, S-2255*, 28.07.77.

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

##### Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet ligger nedenfor og i skrenten som ligger vest for Kampen park. I planområdet og i skråningen finnes flere større løvtrær.

### Landskap

Planområdet er forholdsvis flatt i vest, der det meste av bebyggelsen ligger. Området stiger slakt i retning øst. Lengst inn mot Kampenparken stiger landskapet brått. Her finnes også en del fjell i dagen. Her finnes en skråning som strekker seg fra Økernveien i øst og videre sørover langs Brinken og Kjølberggata. Sørøst for planområdet er skråningen brutt av store boligkomplekser.

### Verneinteresser

#### Nyere tids Kulturminner:

Brinken er Kampens eldste gate, og er del av et eldre veifar som i middelalderen gikk som sommervei fra Galgeberg over Tøyen til Akers bru og videre vestover forbi Gamle Aker kirke til Faabru. Brinkens betydning som ferdselsåre ble sannsynligvis sterkt redusert da Vaterland bru ble bygget i 1654, og er på kart fra begynnelsen av 1800-tallet bare avmerket som et tråkk.

I dette området nederst på Kampen vokste det på midten av 1800-tallet frem tett forstadsbebyggelsen som i hovedsak var et trehusmiljø. Kampen ble innlemmet i byen først ved byutvidelsen i 1878. På 1970- og 80-tallet ble store deler av trehusmiljøet langs Brinken revet, og store kontorblokker ble oppført. I gatens nordligste del, innunder skrenten ved Kampen og sør for Kampentrappa, er et lite trehusmiljø som er godt bevart. Bygningene på eiendommene Brinken 55, 59 og 61 ble oppført i 1860-årene, og flere av disse står oppført på Byantikvarens gule liste. Det lille kulturmiljøet tilfører kultur- og miljømessige kvaliteter til et moderne og svært fortettet bygningsmiljø, og har høy bevaringsverdi som historiefortellende og identitetsbærende elementer i lokalmiljøet generelt.

Bevaringsverdiene knyttet til de ulike eiendommene oppsummeres som følgende:

#### Brinken 55:

Brinken 55 består av et godt bevart mindre bygningsmiljø. Her finnes en gruppe bygninger knyttet sammen i L-form.

*Sidebygning, tidl. slakteri:* ble oppført ca 1870 og danner eiendommens hjørne mot Brinken i retning sør. Bygningen, som er oppført på gul liste, har hatt funksjon som slakteri, fjøs, stall med møkkjeller, høyloft og bolig. En del av bygningens opprinnelige rom og interiør er bevart, deriblant en gammel grue. Fasadene mot Brinken er i utmurt bindingsverk mens bygningen har vertikalt staffpanel mot hagen. Fasaden mot hagen er inspirert av sveitserstilen. Bygningen fremstår som svært godt bevart.

*Hovedbygning:* er et trehus med full kjeller som er oppført inn mot skrenten. Huset som ligger nordøst i hagen ble oppført ca. 1860. Bygningen, som er oppført på gul liste, inneholdt tidligere to leiligheter. Her bodde bl.a. slakteren med familie. Bygningen har stående staffpanel og grunnmur i pusset gråstein. Bygningen har eldre teglsteinstak, og vinduer i empirestil. Bygningsdetaljene er delvis inspirert av sveitserstilen. Mot skrenten har bygningen fått et mindre tilbygg på 1990-tallet. Hovedbygningen fremstår svært godt bevart.

*Vognskjul/bolig:* Et vognskjul, oppført omkring 1860, stod sør for hovedbygningen fram til det ble revet omkring 1995. På tomten ble oppført et mindre murhus, som er bygget sammen med slakteriet og hovedbygningen. Grunnmuren fra den eldre bygningen er bevart og oppført på gul liste. Nyere del av bygningen er tilpasset bygningsmiljøet omkring gjennom bl.a. empirevinduer og teglstein.

I hagen finnes en gammel vannpost rett innenfor porten, og flere større trær, blant annet en stor bjørk ned mot Brinkens gate. Hagen er en viktig del av kulturmiljøet.

#### Brinken 57:

Er i dag en ubebygget eiendom. Her stod tidligere en høyreist sveitserstilsbygning som ble revet på 1970-tallet. I bygningen hadde kunstmaleren Thorvald Hagbart Torgersen sitt atliér i årene omkring århundreskiftet. Eiendommen er idag tatt i bruk som hage for de tilliggende eiendommene. Som separat tomt bidrar eiendommen til å demonstrere den karakteristiske eiendomsstrukturen som kjennetegner disse forstadsmiljøene, med små og tett sammenvevde parseller.

### Brinken 59:

Eiendommen, som danner det nordvestre hjørnet av planområdet, består av et hovedhus, et uthus og hage.

*Hovedbygningen:* er ifølge SEFRAK-registeret oppført 1868 for jernbanebetjent Torer Fossum. Hovedhuset er oppført på gul liste og er et godt bevart mindre trehus i 1 ½ etasje. Bygningen har mange godt bevarte fasadedetaljer og panel. Vinduene av typen T-post med sprosser har sidelemmer. Bygningen er i den senere tid rehabilitert og har blant annet blitt malt og fått nytt tak med takstein.

*Uthus:* Er et nyere trehus i en etasje, oppført i oppsluttende stil. Bygningen er oppført der det tidligere stod en do/grisehus.

Hagen, som ligger øst på eiendommen er et åpent areal, med noen mindre frukttrær og to bjørketrær mot nr 61. Hagen er en viktig del av kulturmiljøet.

### Brinken 61:

Eiendommen, som ligger nord i planområdet, inn mot Kampentrappa, består av to mindre bygninger som er sammenbygget. Den sydlige delen har tidligere vært et frittstående mindre trehus oppført mellom 1850 og 1870. Bygningen er oppført på gul liste. Bygningen i 1 ½ etasje er delvis ombygget, blant annet ved utskiftning av enkelte vinduer i nyere tid. På bygningen er bevart en del fasadedetaljer, panel og takstein. I nord ligger et tilbygg (tidligere garasje) med et noe større volum. Dette er oppført i mur/trepanel ca. 1965. Tilbygget er i senere tid ombygget til bolig og tilpasset det bevaringsverdige miljøet. På eiendommen finnes mindre hageareal, både mot vest og inn mot parken, og skråningen i øst.

### "Kampentrappa":

Granitt-trappa er anlagt på den bratteste delen av Kampen (77 moh.) og munner ut mellom de ubebygde eiendommene i Brinken 63-65 og det bevarte trehusmiljøet i Brinken 53-61. Trappa er et integrert element i utsiktsparken "Kampen park", som ble opparbeidet i perioden 1888-99 på eiendommen "utsikten", under Bergsløkka. Trappeanlegget er i de senere år blitt istandsatt og fremstår godt bevart. Kampentrappa har høy bevaringsverdi. Den er et integrert og betydningsfullt element i det bevaringsverdige parkanlegget. Videre har den verdi som en historisk ferdselsåre for gående, mellom Kampen og byen.

### Arkeologiske forhold:

Det stilles ikke krav til arkeologisk registrering på grunn av lavt potensial for funn innen planområdet.

### Miljøfugtige forhold

Området er i hovedsak skånet for så vel luftforurensing som veitrafikkstøy, grunnet høye bygninger mellom Brinken og de trafikkerte gatene omkring.

### Trafikkforhold

Eiendommene har i dag adkomst fra Brinken. Nr 59 og 61 har adkomst og delvis parkering i det som er gangveien til Kampentrappa. Lengst øst på planområdet, ved snuplassen er det etablert en liten parkeringsplass. Det parkeres også biler langs eiendommene i Brinken.

### Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Analysen konkluderer med følgende: foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget medfører ingen større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres. Når det gjelder støttemuren i skråningen nordøst for planområdet, er tilstanden på denne ikke vurdert i plansaken da det ikke skal bygges i skråningen.

### Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er Tøyen skole. Det er to barnehager innen en radius av drøye 500 meter, Norderhov og Heibergløkka barnehager. Planområdet ligger vel 200 meter fra t-banestoppet på Tøyen.

#### Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnett. Hafslund Nett AS opplyser at de har elektriske anlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

#### Estetikk og byggeskikk

Planområdet omfatter 6 eiendommer og utgjør ca 2,3 mål. Området er en rest av tidligere forstadsbebyggelse på kampen, hovedsakelig små tre- og murhus. Mot nord og øst domineres området av skrenten opp til Kampen og Kampen park. I skrenten finnes mye vegetasjon. I skrenten ligger Kampentrappa, som er en konstruksjon i granittstein. Mot vest og øst domineres området av modernistiske forretningsbygg i 8-10 etasjer, oppført på 1970- og 80-tallet.

*Brinken 55:* Her står tre hus som er bygget sammen i L-form. Bygningene som er oppført i 2 etasjer, i utmurt bindingsverk, murpuss og tre. Bygningene er av ulik alder.

*Brinken 57:* Er i dag en ubebygget eiendom, som fremstår som del av de tilliggende eiendommene. Nr. 57 er ikke offentlig tilgjengelig.

*Brinken 59:* Her står et mindre trehus og et uthus. Trehuset har 1 ½ etasje, saltak og har godt bevarte fasadedetaljer. Bygningen har en synlig beliggenhet på hjørnet av Brinken/stien til Kampentrappa. Uthuset er et nyere trehus i en etasje.

*Brinken 61:* Her står to mindre, sammenbygde bygninger. Den søndre bygningen er et trehus som i 1960 åra ble sammenbygget med lite murhus/garasje. Denne bygningen har en etasje og saltak.

Nevnte eiendommer oppfattes som et noe inneklemte, men godt bevart mindre miljø. Eiendommene oppfattes som delvis lukket, grunnet forholdsvis høye plankegjerd og porter ut mot Kampentrappa og Brinken.

#### Stedsutvikling

Strøket er preget av eksisterende boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

#### Barns interesser

Planområdet fungerer som lekereale for evt. beboere på eiendommen.

#### Universell utforming

Planområdet er flatt og bør ikke utgjøre noe stort problem for bevegelses- og orienteringshemmede. De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet.

#### Interesse motsetninger

Innen planområdet er det ikke registrert interesse motsetninger.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å sikre en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur, biologisk mangfold, estetiske kvaliteter og kulturminner.



*Retningslinjene for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnchager.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008 – 2025, vedtatt av bystyret 11.06.2008* har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer uttales i kapittel 5.11: ”Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapetets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft. (..)

*Kommuneplan 2009*, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.09. Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.09. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridiske bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser, samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.09.

*Kommunedelplan for Indre Oslo (KDP 13)* vedtatt 02.12.98. Planen er en helhetlig strategisk byutviklingsplan som forsøker å beskrive hva som er viktige nøkkeltall, hvilke drivkrefter som virker i byen og synliggjøre nødvendigheten av samarbeid mellom sektorer og myndighetsnivåer.

#### Gjeldende regulering:

Området er regulert til Bygeområde for boliger og Friområde på tak - S-2971, 10.5.88. Kampen park er regulert til Friområde S-2255, 28.7.77.

#### Pågående planarbeid

Forslagstiller er ikke kjent med annet pågående planarbeid i planområdet eller dets umiddelbare nærhet.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Gamle Oslo	12.08.10
2. Friluftsetaten	23.08.10
3. Vann- og avløpsetaten	17.08.10
4. Renovasjonsetaten	04.08.10
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	29.09.10
6. Undervisningsbygg Oslo KF	19.08.10
7. Ruter AS	16.08.10
8. Oslo Havn	09.08.10
9. Hafslund Nett	18.08.10

### Sammen drag av samrådsinnspill

Bydel Gamle Oslo ved bydelsdirektøren: stiller seg positiv til planforslaget. Bydelsdirektøren ber om at saken samkjøres med planene for nabotomten, Brinken 63, som Bydelsutvalget nylig uttalte seg til – det vises til vedtak i BU sak 83/2010. Bydelsutvalget mener at området Brinken 53-63 må sees som en helhet og at byggesaken i 63 ikke kan godkjennes før det er utarbeidet en reguleringsplan for området mellom Kampen park og Brinken. Bydelsutvalget uttaler også at dispensasjonen som tidligere er gitt for å bygge i friområdet inntil Kampentrappa må trekkes tilbake. Utvalget understreker de ikke har fått anledning til å uttale seg om dispensasjonen og mener det er viktig at det sørges for nok plass rundt trappa.

Friluftsetaten (FRI): Viser til sin uttalelse i saksnr: 201002259 (Byggesaken på nr 63 som ikke er ferdigbehandlet). FRI mener at planområdet burde utvides videre nordover slik at planarbeidet avklarer arealbruk for skråningen nord for Kampentrappa. Etaten mener at skråningen bør sikres som grønnstruktur som en del av Kampen park.

Vann- og avløpsetaten: viser til ledningskart og at det må tas hensyn til eksisterende ledningsanlegg. Det skal fremgå av bestemmelsene at overflatevann og drenevann skal håndteres ved lokal overvannshåndtering.

Hafslund Nett AS: viser til at det må tas hensyn til deres elektriske anlegg i planområdet.

Renovasjonsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Ruter AS, Undervisningsbygg Oslo KF og Oslo Havn kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Til Bydel Gamle Oslo: Byantikvaren har i samråd med Plan- og bygningsetaten kommet fram til at eiendommen Brinken 63 og 65A ikke tas med i planområdet. Byutviklingskomiteen valgte å utelate dette arealet fra planbestillingen. På Brinken 63 pågår allerede en langt kommet byggesak. Denne saken vil i betydelig grad komplisere reguleringsarbeidet. Videre anses det som utenfor BYA's kompetanse- og ansvarsområde å regulere inn nye boligblokker her. Bygningene på eiendommene er revet, og det finnes lite igjen av det tidligere kulturmiljøet i Brinken 63 og 65A. Vi vil derimot understreke at vi sterkt anbefaler at evt. ny bebyggelse på nr 63 tilpasses kulturmiljøet i volum og skala, og at bygningen trekkes tilbake fra Kampentrappa.

Byantikvarens planforslag med foreslåtte planområde vil sikre Kampen-trappa, og et belte på en til to meter nord for den nederste delen av trappa. Dette fordi dette er innenfor eiendommen 231/66, eiet av Oslo kommune. Den øvre del av Kampentrappa reguleres i grensen av trappa, her bør bebyggelsen trekkes unna trappen og planområdet.

Til Friluftsetaten: Planområdet omfatter en liten utvidelse av det planområdet som angis i *Midlertidig forbud mot tiltak*, dette for å sikre selve Kampetrappa. Denne plangrensen vil bli opprettholdt i videre planarbeid. Planforslaget vil sikre Kampentrappa, en viktig grønnstruktur omkring, samt kulturmiljøet på Brinken. Når det gjelder Brinken 63 og nytt prosjekt der viser vi til våre kommentarer til bydel Gamle Oslo.

Til Vann- og avløpsetaten: En bestemmelse knyttet til lokal overvannshåndtering vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Til Hafslund Nett AS: Hafslunds opplysninger tas til etterretning og ta hensyn til i videre planarbeidet.

## 5.2 Bemerkninger ved kunngjøring/forhåndsvarsling:

Innkommne bemerkninger følger som eget vedlegg.

### Liste over bemerkninger:

1. Bymiljøetaten, divisjon Friluft	05.09.11
2. Vann- og avløpsetaten	16.08.11
3. Undervisningsbygg	07.07.11
4. Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel	28.07.11

### Sammendrag av bemerkningene

Bymiljøetaten, div. Friluft: forutsetter at skråningen opp mot Kampen park, i nordøstre del av planområdet ivaretas. Videre anbefales at planområdet utvides til å omfatte eiendommer nord for Kampentrappa (Brinken 63 og 65 A og B) med bakgrunn i følgende forhold: En kan ta stilling til arealbruk og vurdere sikring av den grønne skråningen på nordsiden av Kampen trappa, som en del av Kampen park. For å sikre verdien av selve trappelanlegget bør en også sikre sammenhengene/tilknytningen med tilliggende omgivelser.

Vann- og avløpsetaten og Undervisningsbygg: har ingen merknader til varselet.

### Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til Bymiljøetaten, divisjon Friluft: Vi viser til våre kommentarer ovenfor til Friluftsetaten i forbindelse med område- og prosessavklaringen. Vi opprettholder våre vurderinger angående planområde og planavgrensning.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### Bakgrunn:

I området nederst på Kampen vokste det på midten av 1800-tallet frem forstadsbebyggelsen som i hovedsak var et trehusmiljø. Kampen ble innlemmet i byen først ved byutvidelsen i 1878. På 1970- og 80-tallet ble store deler av trehusmiljøet langs Brinken sanert, og store kontorblokker ble oppført. I gatens nordligste del, innunder skrenten ved Kampen og sør for Kampentrappa, er et lite trehusmiljø som er godt bevart. Bygningene på eiendommene Brinken 55, 59 og 61 ble oppført i 1860-årene, og flere av disse står oppført på Byantikvarens gule liste.

Argumentene for å regulere eiendommene til bevaring kan sammenfattes slik:

- Planområdet utgjør et godt bevart kulturmiljø med forstadsbebyggelse fra 1800-tallet langs den gamle ferdselsåren Brinken.
- Eiendommene tilfører kultur- og miljømessige kvaliteter til et moderne og svært fortettet bygningsmiljø.
- Eiendommene har høy bevaringsverdi som historiefortellende og identitetsbærende elementer i lokalmiljøet, de er en viktig del av forstadsbebyggelsen på Kampen.
- Det er knyttet høy egenverdi til flere av bygningene på eiendommene, særlig gjelder dette for to bygninger på Brinken 55, samt en bygning på Brinken 59.
- Den grønne skrenten med trær og vegetasjon, samt Kampentrappa er en viktig del av den gamle og flotte utsiktsparken Kampen park. Skrenten og trappen har stor betydning for opplevelsen av parken og dens omgivelser. Trappens verdi kan også knyttes til dens rolle som en snarvei for lokalbefolkningen.

For en nærmere redegjørelse av de enkelte eiendommenes verneinteresser vises det til: *Kap. 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer, punkt angående Verneinteresser.*

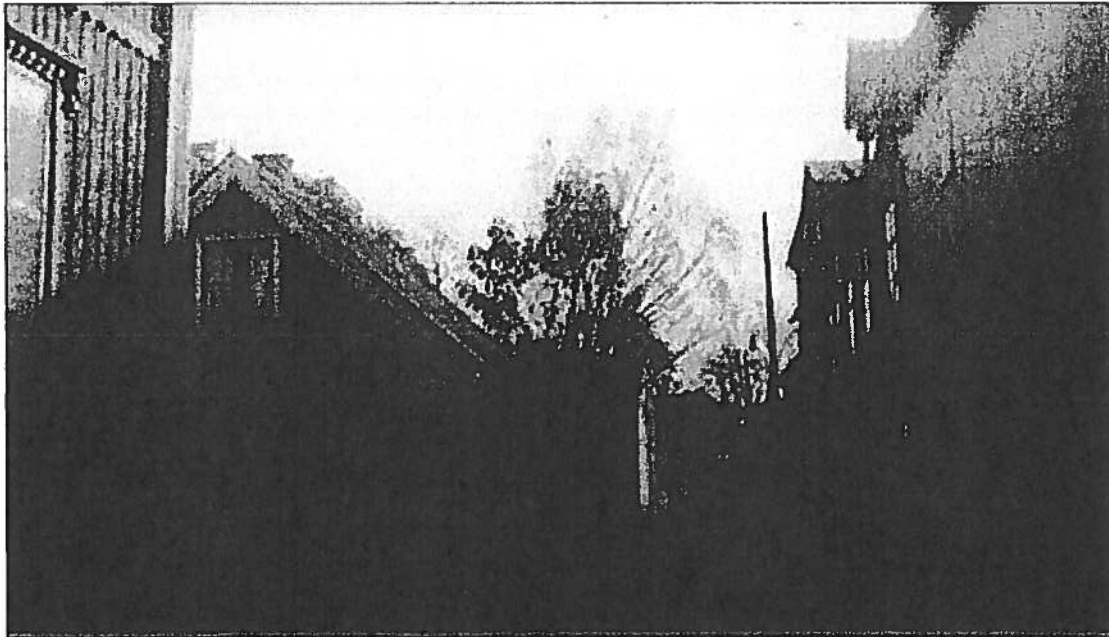
### Avveining av ulike hensyn:

*Reguleringsformål og fortetting:*

Reguleringsformålene: *bebyggelse og anlegg -bolig* og *grønnstruktur – park*, samt hensynssone for bevaring av kulturmiljø er brukt for å sikre bevaring og hensiktsmessig framtidig bruk av eiendommene. De private eiendommene Brinken 55, 59 og 61 reguleres til boligformål i sin helhet. Kampentrappa, samt del av Brinken 53, reguleres til grønnstruktur park. Dette vil sikre selve trappa, den grønne rammen omkring trehusbebyggelsen og Kampen park med skråningen ned mot Brinken. Planalternativ 1 og 2 skilles av forslaget om videre bruk og utforming av den kommunalt eide og i dag ubebygde Brinken 57. Eiendommen fremstår i dag som gjengrodd og dels integrert i utearealet til nr.55, uten verdi som offentlig friområde. Den eldre byggetomta er i dag et hull i "tanngarden" som den tette bygnings rekka ellers danner. Den er samtidig noe liten og trang. Planforslaget fremmes derfor i 2 alternativer for å sondere ulike løsninger for eiendommen.

Innen planområdet tillates ny bebyggelse som hovedregel ikke. Unntak gjelder for eksisterende oppsluttende bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Disse tillates endret/gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. I alt. 2 tillates også et nytt bygg i Brinken 57 på tilsvarende forutsetninger.

Vi vurderer at begge planforslagene sikrer kulturminneinteressene og kulturmiljøet som helhet, samtidig som de åpner for evt. endring og fornying av oppsluttende bebyggelsen i miljøet.



*Brinkens gate sett i retning øst, 1931. Midt i bildet nr 59, med nr 55 bak. Bebyggelsen til høyre for gata og bygningen helt til venstre (nr 65) ble revet på 1970-80 tallet.*

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Brinken 55, 59 og 61 reguleres til *Bebyggelses- og anleggsformål – bolig*. Det samme gjelder for Brinken 57 i alt.2. Del av Brinken 53 og Kampentrappa med omgivelser reguleres til *Grønnstruktur – park*. Det samme gjelder Brinken 57 i alt. 1. Del av Brinken 53 reguleres til Felles parkeringsplass, samt en mindre del lengst sørøst til Felles avkjørsel. Adkomsten til Kampentrappa reguleres til fortau, samt adkomst til eiendommene Brinken 59, 61 og 63.

### Hensynssoner

Med unntak av formålene *fortau*, *parkeringsplass* og *avkjørsel* omfattes resten av planområdet av hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø.

#### Grad av utnyttning og høyder

Innen planområdet gjelder at ny bebyggelse ikke tillates. Unntaket gjelder for bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m som skal bevares”. Disse tillates endret/ gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. I alt.2 tillates også et nybygg i nr 57 på tilsvarende forutsetninger.

For de bevaringsverdige bygningene tillates heller ikke riving, til- eller påbygg.

#### Landskap

Planbestemmelsene vil legge til rette for bevaring av landskap, trær, naturelementer etc.

#### Verneinteresser

##### Nyere tids kulturminner:

Verneinteressene både når det gjelder bygninger, hager, større trær og landskap ivaretas ved at det meste av planområdet blir omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. De spesielt bevaringsverdige bygningene avmerkes med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares”. Bestemmelsenes § 3 utdyper hva dette konkret innebærer.

#### Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil sikre viktig grønnstruktur og vegetasjon i et tettbygd strøk. Det biologiske mangfoldet sikres også, i og med at hagen og grøntområdene ivaretas.

#### Trafikkforhold

Adkomst til eiendommene er vist med piler i plankartet. Adkomst til Kampentrappa, samt Brinken 59, 61 og 63 reguleres til *fortau*. Her tillates ikke parkering. Deler av området ved vendesløyfa på Brinken 53 reguleres til *Felles parkeringsplass*. Parkering her skal forbeholdes eiendommene Brinken 55, 59 og 61 og presiseres i bestemmelsene. I Planforslaget reguleres også deler av *Felles avkjørsel* til et parkeringshus på naboeiendommen Brinken 49.

#### Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Det åpnes for å erstatte trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen.

#### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende bygninger, grønnstruktur, trappeanlegg og hager innen planområdet. Det åpnes for at de bevaringsverdige bygningene kan tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

For bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares” gjelder at disse tillates endret/ gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

#### Barns interesser

Grønnstruktur og hager ivaretas og kan evt. komme til nytte for beboere, deriblant barn.

#### Universell utforming

De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet. Planforslaget legger opp til å ivareta eksisterende situasjon.

#### Interessemotsetninger

Bevaring av eiendommene kan være i konflikt med eieres ønsker for eiendommene.

#### Juridiske forhold

Dagens bruk av de privateide eiendommene vil kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering og utløser derfor ikke spørsmål om kompensasjon eller offentlig innløsning. Byantikvaren er ikke kjent med juridiske heftelser som vil være til hinder for reguleringen.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

#### Overordnede planer og mål

Planforslaget antas å ikke være i strid med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming eller rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen.

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Dagens situasjon opprettholdes og sikres.

#### Landskap

Planforslaget sikrer bevaring av del av Kampen park, hager, landskap og vegetasjon innen planområdet.

#### Verneinteresser

Planforslaget medfører at kulturmiljøet på Brinken med Kampetrappa, bygninger, hager og vegetasjon bevares.

#### Trafikkforhold

Adkomst til Brinken 59, 61 og 63 reguleres til *fortau* i planforslaget. Dette sikrer en gangvei til kampentrappa, og adkomst til Brinken 59, 61 og 63. Det vil ikke lenger være mulig å parkere her. Deler av området ved vendesløyfa på Brinken 53 reguleres til *Felles parkeringsplass*. Parkering her vil sikres for eiendommene Brinken 55, 59 og 61 og presiseres i bestemmelsene.

#### Risiko- og sårbarhet

Det åpnes i bestemmelsene for å erstatte trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen.

#### Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil ikke endre eksisterende situasjon.

#### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget sikrer eksisterende kulturmiljø. Det åpnes for at de bevaringsverdige bygningene kan tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

For bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" gjelder at disse tillates endret/ gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

I alt.2 åpnes det også for tilbygg i nr 57 på tilsvarende forutsetninger.

#### Barns interesser

Planforslaget sikrer grønn lunge i området og hager egnet til lek for framtidige beboere.

#### Universell utforming

Planområdet og bygningene er i dag ikke utformet i tråd med prinsipper for universell utforming.

#### Interessemotsetninger

Reguleringsplanen kan være i konflikt med eieres interesse av å utvikle sine eiendommer. Dagens bruk av eiendommen vil derimot kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering, og planen

utløser derfor ikke spørsmål om kompensasjon eller offentlig innløsning. Byantikvaren er ikke kjent med juridiske heftelser som vil være til hinder for reguleringen.

## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



*Området på Brinken sett i retning nord. Til venstre ligger Brinken. Det gule huset er Brinken 59, som nylig er malt og istandsatt. Til høyre sees Brinken 61 med sine to bygningsvolumer. Bak der ligger Kampentrappa og skråningen med store trær som dominerer området i retning øst mot Kampen park. I forgrunnen sees Brinken 53, med sin inngjerdete hage og store bjørketre.*

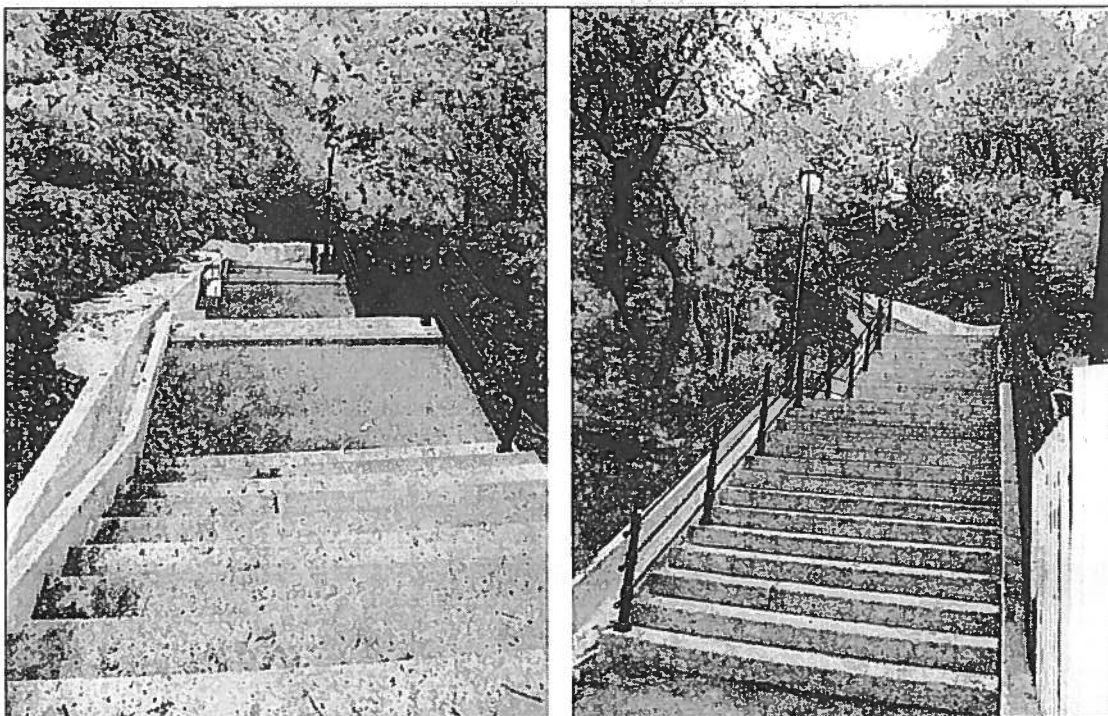


*Brinken 59, her nyoppusset med ny maling og tak, bak t.v. skimtes nr. 61. Merk parkeringen omkring husene.*

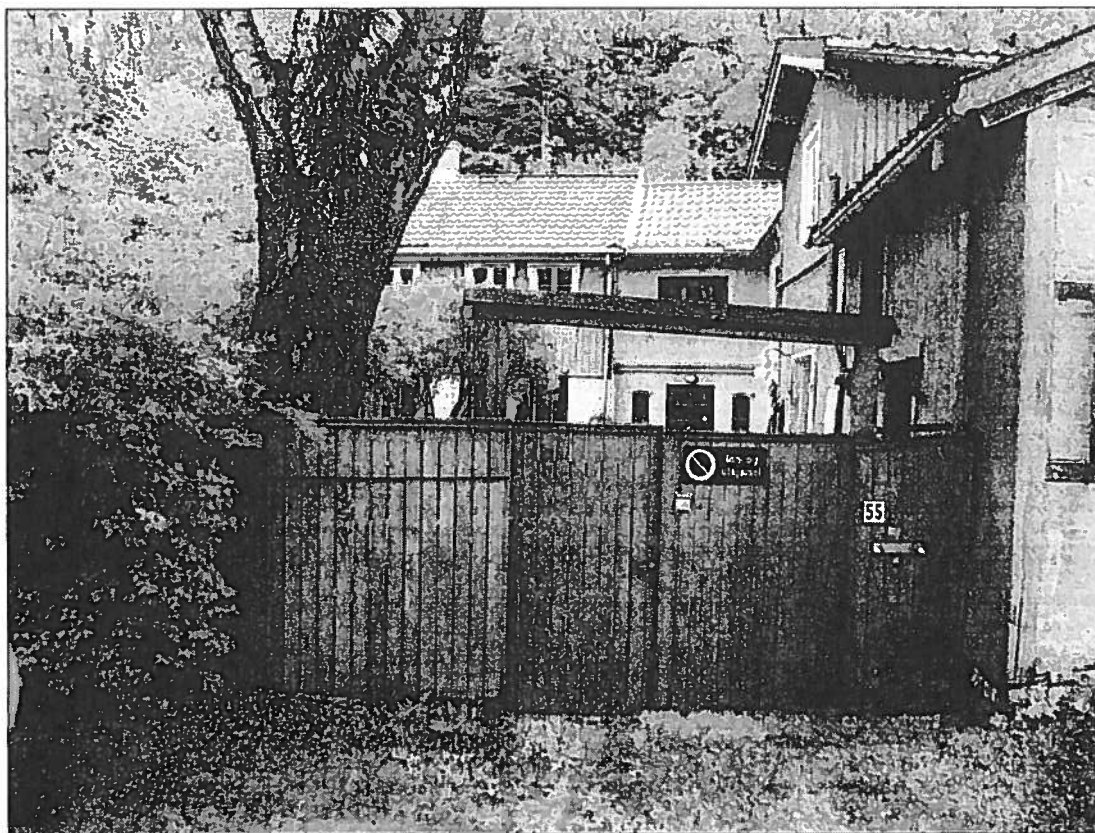


*Kampentrappa med Brinken 61 til høyre. Bildet er tatt i retning nordøst mot Kampen park.*

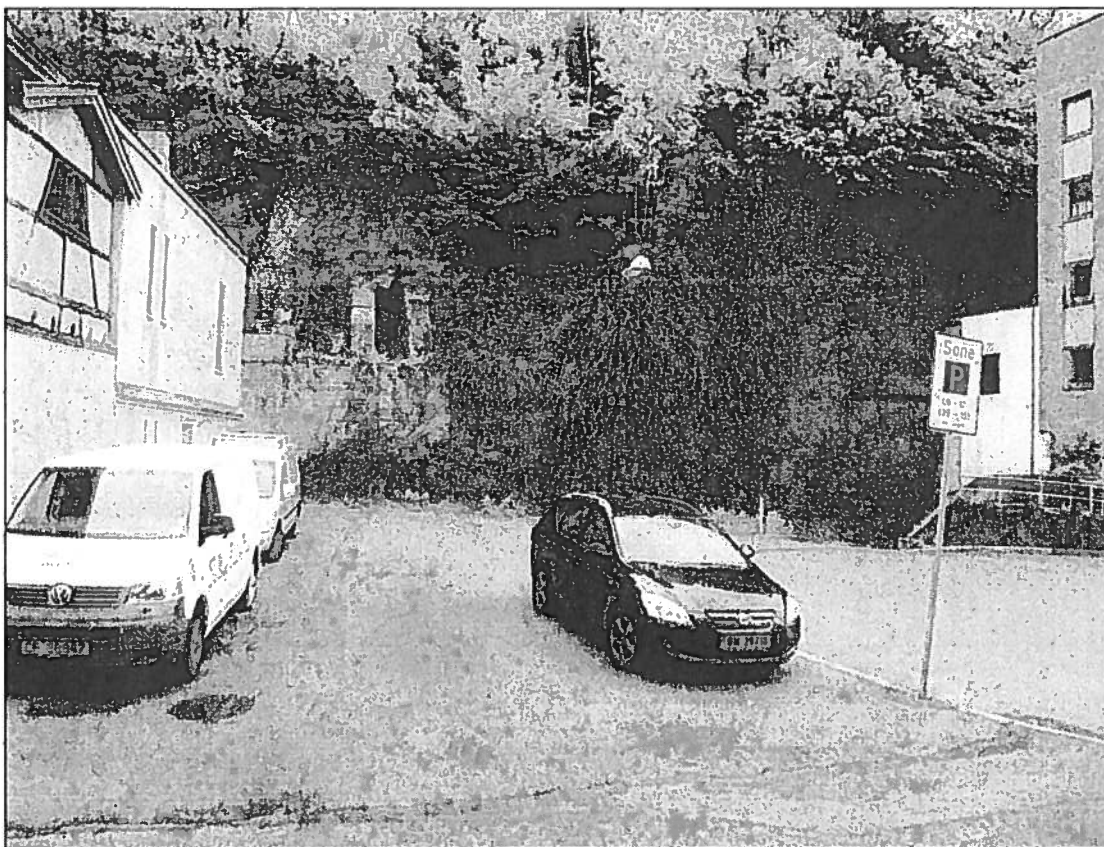




*Kampentrappa, t.v. sett nedover fra Kampen park, t.v. sett oppover fra Brinken.*



*Brinken 55, med sin karakteristiske port. T.h. det gamle slakteriet/uthust i utmurt bindingsverk. I midten er det gule tilbygget fra 1990-tallet. Til venstre sees det blå hovedhuset.*



*Brinken 53 sett i retning øst. Midt i bildet er parkeringsplassen, med vendesløyfen til høyre og skrenten opp mot Kampen bak. Helt til venstre sees bakfasaden på nr 55.*

## **10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK**

Byutviklingskomiteen vedtok i møte den 07.04.10, sak 87, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13- 1, 1. ledd midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 for eiendommen Brinken 53-61. Byantikvaren ble i den sammenheng bedt om å utarbeide ny reguleringsplan for eiendommene.