



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 4/2015
BUK-sak 1/2015

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2015/57

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Dato: 16.01.2015

Arkivkode:
531.6

**BU-SAK 4/2015, BYDELENS UTTALELSE TIL SØKNAD OM RIVING OG NYBYGG
I KAMPENGATA 18**

Bydelsadministrasjonen mottok 13.01.2015 anmodning om uttalelse til riving av industribygg og deler av eldre bebyggelse i Kampengata 18. Rivesaken har saksnummer 201416923. Saken om oppføring av boligbebyggelse har saksnummer 201416921 og 201410821.

Saksopplysninger

På vegne av Joviale Eiendom AS har Enerhaugen Arkitektkontor AS sendt inn rivesøknad for bygninger i Kampengata 18. Søknaden gjelder riving av deler av bebyggelse på eiendommen, herunder industribygg fra 1947 uten verneverdi, mellombygg og tilbygg til bevaringsverdig verksted, og taket på den bevaringsverdige hjørnegården. Tiltaket omfatter også oppføring av nybygg i bakgården og bruksendring av eksisterende verksted og hjørnegård. Tiltaket vil gi 17 nye leiligheter og 8 biloppstillingsplasser i delvis nedgravet kjeller. Alle leilighetene skal være familieboliger med størrelser fra 70 til 160 m². Det foreslås 40 sykkelparkeringsplasser i prosjektet, selv om reguleringsplanen ikke krever dette (pga alder).

Følgende saker vil behandles i denne innstillingen:

1. Riving av deler av bygg – PBEs saksnummer 201416923
2. Oppføring av rekkehus – Hus B – PBEs saksnummer 201416921
3. Bruksendring av to bygg langs Bøgata og Kampengata – Oppføring av mindre nybygg ved vestre ende – Hus A – PBEs saksnummer 201410821



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

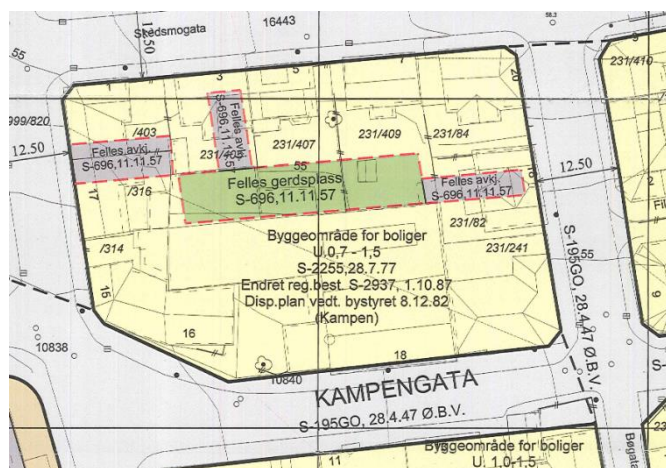
Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Eksisterende bebyggelse:



Bebyggelsen i dag består av en verkstedsbygning, en hjørnegård og et nyere næringsbygg.

Planstatus



Tomten er regulert til byggeområde for boliger i S-2255, med senere endringer. Deler av tomten er regulert til felles gårds plass i S-696, vedtatt 11.11.1957.

Nærmere om hva som ønskes:

Saken gjelder bruksendring av hele eiendommen 231/241 fra næring til boligformål, 17



leiligheter i antall. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, men et mindre område er regulert til felles gårds plass. Deler av bygningsmassen på tomten søkes revet og erstattes med nybygg. Byggene mot Bøgata og Kampengata søkes utbedret og noe ombygget, et lite uthus øst for industribygget søkes revet og erstattes av ny bolig. Garasjeplasser beholdes i tidligere

garasjekjeller, sportsboder plasseres under hjørnebygget. Det etableres felles gårds plass mellom byggene mot gaten og ny bakgårdsbebyggelse.

Søkers redegjørelse vedrørende dispensasjonforhold:

02. Reguleringsmessige forhold, forholdet til Plan og bygningsloven - dispensasjonssøknader.

Generelt. Tiltaket er innenfor gjeldende relevant reguleringsplan. Som angitt i nabovarsel er det imidlertid behov for noen dispensasjoner fra reguleringsplan/plan- og bygningsloven.

Dispensasjonssøknadene begrenses til dispensasjon fra eldre utdatert reguleringsplan og plan- og bygningslovens generelle regel om at bebyggelse skal oppføres 4 meter fra naboeiendom.

I nye reguleringsplaner blir det ofte krevet at man skal følge parkerings- og utearealnormen for Oslo. Dette er ingen forutsetning i gjeldende plan for denne eiendommen, men man vil foreta kvalitative vurderinger av disse normene i forhold til de løsninger som velges.

1. S-696 vedtatt 11.1.1957: I denne planen er deler av bakre areal i Kampengata 18 regulert til felles gårds plass, sammen med bakgårdene i Skedsmogata 5 og 7. I tillegg omfatter planen felles avkjørsler inn til angjeldende regulert felles gårds plass gjennom Norderhovgata 17, Skedsmogata 1 og 3, samt Bøgata 18. Planen anses som utdatert og uaktuelt, og vil dersom den kreves gjennomført, medføre betydelig riving av bevaringsverdig bebyggelse, noe som i dag anses helt uaktuelt. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsforhold når det gjelder felles bakgård mv. jf plan- og bygningslovens § 19-1.

2. S-2255 av 28.07.77 med endringer S-2937 av 01.10.87: Denne rammesøknaden ligger innenfor maks U-grad og planens formål i denne plan, og det er derfor ikke behov for dispensasjonssøknad. Det søkes om bruksendring av eksisterende bebyggelse til formålet angitt i ovennevnte planer. Gjeldende disposisjonsplan for Kampen av 08.12.82 har primært til hensikt å overlate fornyelse av Kampens bebyggelse til grunneierne, og tiltaket er således i samsvar med denne.

3. Plan og bygningsloven – bygg i nabogrense: I henhold til Plan- og bygningslovens § 29-4 skal bebyggelse som hovedregel ikke oppføres nærmere naboeiendom enn 4 meter. Det søkes derfor om dispensasjon for avstand til nabo, jf plan- og bygningslovens § 19-1. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er for det første at det fra gammelt av, i hele Oslo indre by, ligger eiendommer vegg i vegg uten noe avstand til naboeiendom. Dette gjelder så vel mot gate som for bakgårdsbygninger. For det andre gjelder dette også i det kvartal som det omsøkte tiltak ligger, hvor alle eiendommer har oppført bebyggelse i nabogrense. For det tredje skal betongvegger i grense mot naboeiendommer i vest og nord beholdes som eksisterende situasjon, slik at det er den eksisterende situasjon som videreføres. Den nye bebyggelse får i det vesentligste samme høyder som eksisterende bebyggelse som tidligere er godkjent. Etter regelverket må det likevel søkes om dispensasjon fra krav om 4 meter fra eiendomsgrense, både langs gate og inne i kvartalet. Den generelle regel om plassering av bygg 4 meter fra nabogrense gjelder i hele Norge, og er ikke tilpasset en svært langvarig praksis i byer. Hensynet bak regelen blir ikke vesentlig tilsidesatt her når eksisterende bebyggelse blir erstattet med bygg i tilnærmet samme høyde og plassering.

4. Plan og bygningsloven – tillatelse uten tilpassing av heis. I henhold til plan- og bygningslovens § 31-2 kan det gis tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk selv om ikke alle tekniske krav iht TEK 10 kan oppfylles. Hjørnebygget (Bygg A) er et eldre bygg, ombygget på 1950 tallet, dels ved påbygg av en etasje, dels ved betongdekker i etasjeskillene og dels ved modernisering av fasadene mot gatene rundt. Det søkes om å etablere leiligheter i byggets eksisterende tre etasjer, samt loftsleilighet. Bygget søkes utbedret uten at det innpasses heis da dette ikke vil være mulig uten uforholdsmessige høye kostnader. I tillegg vil det ha medført mindre praktiske løsninger. Det vises også til at bygget av bevaringshensyn ønskes uendret mht til eksisterende fasade, eksisterende trapperom og vindusåpninger. Endelig nevnes at 1.etg i dette bygget uansett er avhengig av trapp for å nås fra gatenivå.

Søkers redegjørelse for riving

I følge søker ligger Kampengata 18 i et typisk blandingskvartal på Kampen av betydelig verneinteresse. Randbebyggelsen mot Bøgata og Kampengata er bevaringsverdig med unntak av endebygget på verkstedsbygget i nr 18, og garasjebygget nord for eksisterende bygg ut mot Bøgata. Vest for eiendommen ligger eksisterende panelt tømmerhus i Kampengata 16 som er bevaringsverdig. Ifølge redegjørelsen er utforming av nybygg gjort i samarbeid med eier av Kampengata 16.

Industribygget fra rundt 1950 inne i kvartalet representerer ifølge søker et brudd med den eldre bygningsstrukturen på Kampen og har ikke verneverdi. Derfor foreslås den revet og erstattet med ny bakgårdsbebyggelse. Unntatt er betongveggen mot naboene som beholdes som brannvegg og bakvegg for fremtidig ny bebyggelse.

Verkstedsbygget søkes rehabilitert med nytt yttertak lagt på eksisterende og med tilpasset gesims. Inn mot gårdsrommet bak avsluttes dette bygget med utgangspunkt i en eksisterende søylerekke der opprinnelig vegg antas å ha stått, og som foreslås forblendet med tegl. Tilslutt

ønskes tidligere smievegg og bakenforliggende garasje revet, likeledes garasjeskuret nord for eksisterende garasje- og lagerskur mellom Kampengata 18 og Bøgata 18. Riveforslaget følger føringene gitt i Byantikvarens forhåndsuttalelser av 03.06.13 og 18.06.2014.

Forhåndsuttalelse fra Byantikvaren:

Kampengata 18 m.fl. er en eiendom sammensatt av flere industribygninger, men ligger i et tradisjonelt boligkvarter i den tidligere forstaden Kampen. Funksjonsblandingen med boliger og industri ansees som typisk for området. Eksisterende bygninger som vender ut mot Kampengata er alle kartfestet på Krums kart over Christiania fra 1888. Anlegget, og hele kvartalet for øvrig, er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige eiendommer.

Verkstedbygningen

Verkstedbygningen i Kampengata 18 ble byggemeldt 09.01.1879 og oppført i tegl i en etasje tegnet av arkitekt Anders Henrik Lenschow (1844 – 1905). Verkstedbygningen ble oppført som produksjonslokaler for Kampen Skrue og Mutterfabrik. I 1905 ble bygningen forhøyet med en etasje, og fasaden ut mot Kampengata fikk det uttrykket den har i dag.

Hjørnegården

Gården som ligger på hjørnet Kampengata/Bøgata er en treetasjes murbygning. Angivelig er den oppført i 1882 som en utvidelse av Kampen Skrue og Mutterfabrik. Bygningen var opprinnelig oppført i to etasjer, men ble påbygget en etasje i 1957 for å få plass til kontorer og tegnesal. Bygningens andre etasje inneholdt modellverksted, mens første etasje inneholdt jernlager og verkstedshall.

Nyere næringsbygg

Det nyere næringsbygget i bakkant av verkstedbygningen ble oppført i 1947 for Lund Mekaniske Verksted etter tegninger av arkitekt Peter Thane (1876-1949). Firmaet Forenede Nagle og Skruefabrik hadde solgt eiendommen 1/8-1930 til Lunds Mekaniske Verksted som utvidet produksjonslokalet flere ganger inntil den store utvidelsen i 1947, da eksisterende bygning ble oppført. Bygningen representerer et brudd med eldre bygningsstruktur og skala.

Kampengata 16

Er oppført i tre før 1878 som bolighus med flere leiligheter. Bygningen gjennomgikk omfattende ombyggingsarbeider i interiørene i 1952 da huset ble ominnredet til spisesal og garderobe for ansatte ved Lunds Mekaniske verksted. Bygningen har høy bevaringsverdi som en del av kvartalets opprinnelige trehusbebyggelse.

Byantikvarens vurdering

Det har tidligere vært foreslått lignende tiltak på eiendommen, og vi viser derfor til Byantikvarens uttalelser av 14.07.2008, 19.02.2009 og 13.07.2009, som gir uttrykk for Byantikvarens føringer.

Riving av industribygning fra 1947: Bygningen erkjennes ikke verneverdi, og Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av bygningen, jf. tidligere uttalelser. Det foreligger for øvrig en rivingsplan for eiendommen, som er signert av Byantikvaren 20.08.2009. Denne viser også at Byantikvaren aksepterer riving av mellombygget mellom 1947-bygningen og Verkstedbygningen, tilbygg på vestsiden av Verkstedbygningen, tilbygg vest for mellombygget/Verkstedbygningen, og garasje/mellombygg nord for Hjørnebygningen.

De to nybyggene som er skissert, forholder seg i akseptabel grad til fotavtrykkene av tidligere bakgårdsbygninger på eiendommen. Høyeste punkt på disse vil være ca. en meter høyere enn eksisterende bygning. Bakgårdsbygningene var tradisjonelt lavere enn husene mot gaten. Den nå planlagte høyden er akseptabel, men det er vesentlig at denne ikke økes.

Det er videre skissert en parkeringskjeller under den vestre delen av eiendommen. Det bør utføres grundige tekniske vurderinger med hensyn til grunnforhold etc. slik at tiltaket ikke medfører skade på omkringliggende bygninger. Byantikvaren imøteser mer detaljert tegningsmateriale som viser hvordan anlegget tar seg ut fra gaten.

Detaljutforming med hensyn til takflatene på eksisterende bygninger er ikke foreløpig redegjort tilstrekkelig for. Byantikvaren vil generelt være tilbakeholdne med å akseptere endringer mot gate. Hjørnebygningen har endrede takflater i forhold til det opprinnelige, og industribygninger kan gjerne tåle noe større endringer i takflaten enn bygårder og villaer. Vi imøteser derfor nærmere tegningsmateriale, og viser for øvrig til "Loftsveilederen".

Søkers redegjørelse for bruksendring og nybygg:

Bakgrunn

Bygningene i Kampengata 18 har en lang historie helt fra 1879 til i dag, med mange ombygginger og mye forskjellige bruk, fra skrue og mutterproduksjon, kontorbygg, lager for medisinske produkter og til i dag med delvis tomme lokaler og korttidsleieforhold.

De siste årenes uavklarede situasjon med midlertidig utleie av lokalene har skjedd i påvente av forslag om bruksendring av hele eiendommen til boligformål. Det har blitt fremmet to større forslag med noe ombygging av eksisterende bygg, men primært med forslag om et større nybygg. Disse har møtt betydelige innsigelser fra både naboer og byantikvar og har blitt henlagt.

Med dette som bakgrunn har vi i denne saken tatt utgangspunkt i eksisterende verneverdier i byggene mot Bøgata og Kampengata som begge foreslås beholdt og modernisert. Dette foreslås skjedd i kombinasjon med forslag om rivning av verkstedbygg fra 1950-tallet på bakre del av eiendommen, og som ikke anses å ha verneverdi. Som erstatning foreslås nytt bakgårdsbygg med rekkehus lagt inn mot eksisterende betongvegger i naboskillene mot nord.

Utviklingen av prosjektet har blitt drøftet i såkalte formøter med saksbehandler Kjell Grønseth i Plan og bygningsetaten (senest 6. mai 2014), og vi har hatt kontakt med Byantikvaren i Oslo. Ansvarlig søker og tiltakshaver har hatt dialog, møter og befaringer med byantikvaren ved utarbeidelse av prosjektet. Både før og etter utsending av nabovarslene har det dessuten vært avholdt informasjonsmøter med berørte naboer.

For å unngå uklar saksbehandling har vi valgt å dele byggesaken i tre ulike deler:

1. Rivningssak av del av industribyggene som ikke har bevaringsinteresse, og som foreslås erstattet av nybygg mot nordre bakvegg - samt felles atkomstareal mellom forgårdbebyggelsen mot Kampengata og ny rekkehusbygg i bakgården.
2. Utbedring/ombygging av de to bevaringsverdige byggene langs Bøgata og Kampengata - samt et mindre nybygg ved vestre ende inn mot bevaringsverdig industrippe.
3. Nybygg av rekkehus mot bevart betongvegg i nord - samt en del av denne rekka på tidligere garasje tilpasset bevaringsverdig panelt tømmerbygning i Kampengata 16.

Bruksendringen gjelder to bygg langs Bøgata og Kampengata og oppføring av mindre nybygg ved vestre ende – Hus A. Tiltaket skal være avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3. Søknad om nybygg gjelder et nybygg i bakgården. Disse sakene er sendt inn separat, men bydelsdirektøren behandler sakskomplekset samlet og bydelsutvalget vil da gi en samlet uttalelse til alle tre byggesakene.

Bydelsdirektørens vurdering

Ang. verneverdi

Bydelsdirektøren mener bevaringshensynene er tilstrekkelig ivaretatt, jf tilbakemelding fra Byantikvaren. Verkstedsbygningen bevares. Industribygning fra 1947 har ingen verneverdi ifølge Byantikvaren.

Ang. boligformål

Bydelen har en overvekt av mindre leiligheter, og bydelsdirektøren ser positivt på et prosjekt som gir flere familieleiligheter til bydelen. Flere større leiligheter kan bety at familier i området som trenger større rom, kan ha en boligkarriere innad i bydelen. I arbeidet med samordnet areal og transportplan for Oslo og Akershus er det også gjort et poeng av det at barnefamilieene trekker ut i villabebyggelsen i Akershus når de har behov for større plass. Bydelsdirektøren ser det som positivt at det bygges leiligheter som gjør at småbarnsfamilier kan bli værende i bydelen.

Ang. boligkvalitet

Bydelsdirektøren mener at det kan stilles spørsmålstegn ved om uteoppholdsarealene er store og varierte nok til faktiske familieleiligheter, og mener dette må ligge som en forutsetning for en eventuell tillatelse til riving og nybygging.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv riving av industribygg fra 1947, endebygg til verkstedsbygget og garasjeskur og garasje slik at det kan bygges familieleiligheter i Kampengata, men under forutsetningen om at uteoppholdsarealene har en kvalitet og størrelse som gjør dem egnet som familieleiligheter.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Redegjørelse rammesøknad riving av deler av bygg – Kampengata 18](#)
2. [Forhåndsuttalelse 1 fra Byantikvaren](#)
3. [Forhåndsuttalelse 2 fra Byantikvaren](#)
4. [Forhåndsuttalelse 3 fra Byantikvaren](#)
5. [Situasjonsplan](#)
6. [Reguleringsbestemmelser](#)
7. [Redegjørelse rammesøknad riving, rehabilitering og nybygg boliger](#)
8. [Eksisterende situasjon foto 1](#)
9. [Eksisterende situasjon foto 2](#)
10. [Søknad om dispensasjon](#)
11. Eksisterende fasader (2 dok)
12. Riveplan
13. Perspektiv ny situasjon (2 dok)
14. Soldiagram (6 dok)