

Arild Bakken  
Norderhovgata 17  
0654 Oslo  
22 19 48 26 / 950 76 610  
[arild.bakken@online.no](mailto:arild.bakken@online.no)

Oslo, 13.01.2015

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Byantikvaren, Oslo kommune  
Postboks 2094 Grünerløkka  
0505 Oslo

MERKNADER TIL RAMMESØKNAD, SAKSNR. 201410821/201416921/201416923  
GNR./BNR. 231/241, KAMPENGATA 18

Jeg har registrert at Joviale Eiendom AS v/Enerhaugen Arkitektkontor AS har sendt inn rammesøknad om riving, rehabilitering og nybygg i Kampengata 18. Tiltakshavers arkitekt sier her (s. 11) bl.a.:

*Ved bearbeidelsen av prosjektet i etterkant av mottatte naboinnspill og drøftelser på de to nabomøtene har vi i stor utstrekning ivaretatt alle naboenes innvendinger og innspill.*

Som nabo opplever jeg det langt fra sånn, og utsagnet kan ikke stå uimotsagt. Grunnen til det vil fremgå av merknadene nedenfor.

Det er ellers riktig at det vært avholdt to informasjonsmøter, men det bør legges til at møte nummer to den 22.10.2014 ble avholdt etter initiativ fra naboer/gjenboere i samarbeid med Kampen Vel og Kampen Historielag og hjemme hos en av naboene.

### **Avstand til nabogrense**

Tiltakshavers arkitekt argumenterer (s. 3) med at i hele Oslo indre by ligger eiendommer vegg i vegg uten avstand til naboeiendom, og at man derfor heller ikke i dette tilfellet er nødt til å tilfredsstille plan- og bygningslovens avstandskrav. Ansvarlig arkitekt vet imidlertid meget godt at ingen naboer har gitt uttrykk for at de har problemer med at enkelte hus ligger gavl mot gavl, som for eksempel Norderhovgata 17 og Skedsmogata 1. Problemene oppstår når det planlegges oppholdsarealer i høyde med 2. etasje med fri sikt til naboeiendommene uten at en tilfredsstiller lovens avstandskrav. Da kommer selvsagt protestene. Konkret dreier det seg om terrassen som er tenkt plassert helt inntil nabogrensen både til Norderhovgata 17 og Skedsmogata 5 og med kort avstand til Skedsmogata 1 og Skedsmogata 3. Konsekvensene for naboene blir til dels betydelige. Utsikten fra terrassen og ned på naboene blir den samme som en ville fått fra et vindu eller en balkong på et bygg på samme sted.

At terrassen er senket med 1m i forhold til opprinnelig forslag er en forbedring, men ikke tilstrekkelig for hindre innsyn og støyproblemer. Den ligger fortsatt i høyde med 2. etasje og alt for nær nabogrensen.

Utbyggers arkitekt skriver i sin redegjørelse (s. 3) som argument for å fravike avstandskravet at eksisterende situasjon videreføres fordi betongvegger mot nord og vest skal bli stående. Dette gir et fullstendig fordreiet bilde av hva som skjer. Sannheten er at det planlegges en terrasse som ikke er der fra før og som ikke kan anlegges uten dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Hvor langt fra nabogrensen mot nord terrassen er tenkt plassert virker dessuten uklart. Det opereres både med 2,2 m (s. 9), 2,5 m (s.10) og bak uthuset i Norderhovgata 17 (s.10), som vil være ca 2,8 m. Alle alternativer er altså klart mindre enn lovens minstekrav på 4 m.

Selv om terrassen flukter med nevnte uthusgavl (2,8 m-alternativet) og med et gjerde på 1,2 eller 1,3 m på terrassen, blir det fri sikt ned i bakgården og mot soveværelsevindu i Norderhovgata 17 med null avstand til nabogrense og få meter fra husveggen. I sommerhalvåret inntas gjerne måltidene ute. Fra terrassen kan man, bokstavelig talt – og på kort avstand, kontrollere hva som står på menyen eller når jeg går til sengs. Jeg nøler ikke med å si at det dreier seg om en dramatisk innskrenkning av det private rom. Utbyggers arkitekt har ikke kommentert dette faktum i søknaden.

I mine merknader til nabovarselet har jeg påpekt at det flate taket tidligere har vært benyttet som atkomstvei for ubudne gjester som har tatt seg ned i bakgården i nr. 17. Mer aktivitet på taket/terrassen betyr at sikkerhetsproblemene vil øke. Arkitektkontoret har ikke kommentert dette.

### **Dispensasjon fra plan- og bygningslovens §29-4**

Utbyggers arkitekt hevder i dispensasjonssøknaden at hensynet bak bestemmelsen, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette vil jeg bestride.

Avstandsbestemmelsen skal bl.a. ivareta hensynet til brannsikring og forholdet til naboene og deres interesser. Som det fremgår av kapitlet ovenfor opplever jeg at mitt eget bomiljø blir vesentlig forringet dersom terrassen blir en realitet. Jeg kan samtidig ikke se at utbygger har levert noen begrunnelse for fordelene ved å innvilge dispensasjon. At hus fra før ligger gavl mot gavl er i denne forbindelse irrelevant.

Jeg vil derfor med dette protestere mot at det gis dispensasjon fra pbl. 29-4.

### **Reguleringsplan S-696**

I følge denne planen er deler av det bakre areal i Kampengata 18 mot nord regulert til felles gårdsplass. Utbygger har selvsagt rett i at planen også berører flere verneverdige naboeiendommer, og at det er helt urealistisk at disse skal rives. Det er imidlertid den delen som tilhører Kampengata 18 det nå dreier seg om. Selv om deler av planen er utdatert er det ingen selvfølge at det aktuelle området blir ytterligere bebygget, tvert om. Når det først skal gjøres noe med det lave tilbygget burde det mest naturlige være at en følger opp formålet bak reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten skriver 28.05.2009 således bl.a. følgende i forbindelse med et daværende byggeprosjekt på på samme areal på samme eiendom:

*Deler av bygning C er søkt oppført på et areal regulert til Felles gårds plass i reguleringsplan S-696, vedtatt 11.11.57. Dette gjelder arealet der det er oppført en etasjes utvidelse/tilbygg. Bruksendring til bolig av dette arealet, samt påbygging, er avhengig av dispensasjon fra formål Felles gårds plass. Dispensasjonen må nabovarsles og det må oppgis særlige grunner til at dispensasjon skal innvilges. Etaten er svært skeptisk til at areal regulert til felles gårds plass bebygges ytterligere, samt at det oppføres en svært stor privat terrasse, samt et stort vindusfelt, på påbygget nærmere 4 meter fra nabogrensen. Det anmodes derfor om omprosjektering.*

Utbygger ønsker altså dispensasjon fra reguleringsplanen. Det kan imidlertid ikke være tvil om at en dispensasjon i dette tilfellet klart ville tilsidesette nettopp det som har vært formålet med planen, nemlig gårds plass. Riving av tilbygget, som ikke har noen bevaringsverdi, samt den vestlige delen av næringsbygget som ligger inntil tilbygget, og tilbakeføring av arealet til gårds plass, vil øke utearealet på bakkeplan for de påtenkte leilighetene i Kampengata 18, gi mer lys og luft inne i kvartalet og være et positivt bidrag til bomiljøet.

Jeg er klar over at tilbakeføring til gårdsplass vil bety to leiligheter mindre enn planlagt, men dette må veies opp mot fordelene med lys og luft inne på en allerede tett bebygget eiendom , og at en eliminerer problemene som påbygg og terrasse vil representere for naboene.

### **Nybygg med flate tak og takterrasser**

I dag er bakgården i Kampengata 18 tettet igjen med ikke-verneverdige bygg fra 1940- og 50-tallet. Den gang var ikke bevisstheten om betydningen av kulturminner utviklet slik den er i dag. Da fantes ingen byantikvar og ingen gul liste. Det kan forklare hvordan det var mulig å oppføre dominerende, firkantede næringsbygg som brøt fullstendig med byggeskikken på stedet, og som med rette må karakteriseres som fremmedelementer. At det store industribygget nå søkes revet og erstattet med nybygg er derfor i utgangspunktet positivt, men nybyggingen bør tilpasse seg den eldre bebyggelsen. Volden som ble utøvet mot kulturminnene for 60/70 år siden må ikke få gjenta seg. Byantikvaren har tidligere (19.02.2009 og 13.07.2009) i anledning et tidligere byggeprosjekt på samme eiendom bl.a. uttalt:

*Kvartalet med unntak av den aktuelle eiendom utgjør et helhetlig lavt trehusmiljø med forstadens opprinnelige struktur som i stor grad er intakt. Når næringseiendommen tenkes avvirket for næring, bør denne rammen være førende for strukturelle endringer og dimensjonering....Den historiske referanserammen for tomten viser til en langt lavere bebyggelse/utnyttelse enn den som nå er foreslått. Typisk for kvartaler som dette var at randbebyggelsen, bygningene ut mot gaten, hadde flest etasjer, mens bakgårdsbebyggelsen var lavere.*

Et nybygg som er høyere enn industribygget det skal erstatte, og med flatt tak og takterrasser, synes ikke å ligge innenfor nevnte historiske referanseramme. At det kalles rekkehus kan neppe kalles annet enn en språklig forskjønning. Det dreier seg i realiteten om en moderne boligblokk som i form og dimensjon avviker sterkt fra det lave trehusmiljøet som preger det meste av kvartalet. Et høyere bygg enn dagens, og med flatt tak, vil også være meget godt synlig fra gateplan i Kampengata. Faren er overhengende for at nybygget i stedet for å innordne seg den historiske rammen byantikvaren peker på, vil sprengte den og bli et nytt fremmedelement. At opphold og aktiviteter på takterrassene kan medføre støy- og innsynsproblemer for naboene, må også tillegges vekt.

Et bygg i to etasjer med sal- eller pulttak, som alle andre bygninger i kvartalet, ville utvilsomt tilpasset seg den eksisterende verneverdige boligmassen i naboskapet på en bedre måte. Dette vil muligens bety færre leiligheter, men den største delen av de planlagte leilighetene vil uansett befinne seg i hjørnegården og verkstedbygningen.

Byantikvaren har tidligere (19.02.2009) uttalt at områdets historiske forankring legger til rette for et kulturmiljø, der moderne og eldre bygningsmasse vil kunne danne nye og interessante konstellasjoner. Den uttalelsen er det ikke vanskelig å si seg enig i. Med de rette arkitektoniske grep kunne denne bakgården bli omdannet til en miljøperle i Gamle Oslo – en perle som byen med rette kunne være stolt av å vise fram. Denne sjansen burde ikke forspilles. Men da må ikke bakgården fortsatt tettes igjen med bygg som fremstår som fremmedelementer.

### **Tilbygg til verkstedbygget/smia**

Ansvarlig arkitekt for tiltaket mener åpenbart (s.10) at det er en påstand fra min side at tilbygget vest for verkstedbygget er en 100 år gammel smie. Tilbyggets funksjon og alder er imidlertid ikke et produkt av min fantasi. Opplysningene kommer derimot fra byantikvaren (13.07. 2009).

Arkitekten hevder også at tilbygget ikke har bevaringsinteresse. Byantikvaren på sin side sier (13.07.2009) bl.a.:

*Dette tilbygget er en del av fabrikkens prosess og utvikling, men anses å ha en noe lavere bevaringsverdi.*

Dersom tilbygget vest for verkstedbygget betraktes isolert, er det ikke vanskelig å enes om at det ikke har noen arkitektonisk verdi, og at det har lavere bevaringsverdi enn andre bygg i kvartalet. Som en integrert del av industrikomplekset blir derimot bildet et annet. Tilbygget/smia fremstår da som et interessant kulturminne som forteller sin del av Kampens industrihistorie. Den er mao. et historiefortellende element på samme måte som den høye pipa. Riving av smia betyr å fjerne en første bit av den godt synlige og verneverdige bygningsmassen i kvartalet. Et kulturminne for bydelen og byen vil da være tapt for alltid.

Jeg mener fortsatt at det ikke burde være noen uoverkommelig oppgave for en kreativ utbygger å bygge om smia til bolig eller andre formål, men slik at eksteriøret bevares/tilbakeføres til det opprinnelige så langt råd er.

Jeg er oppmersom på at byantikvaren under forhåndskonferanse med arkitekt har gitt klarsignal for riving av smia. Jeg ber med dette om at byantikvaren vurderer bevaringsspørsmålet på nytt i lys av smias sammenheng med industrivirksomheten for øvrig når saken kommer til formell behandling. Om resultatet likevel blir riving og nybygg må det være et krav at nybygget får et arkitektonisk uttrykk med dimensjoner, materialer og takform som eksisterende smie.

### **Hjørnegård og verkstedbygning**

Undertegnede har ingen merknader til at disse bygningene omgjøres til boligformål under forutsetning av at det gjøres i samsvar med byantikvarens anbefalinger.

Med hilsen Arild Bakken

Arild Bakken  
Norderhovgata 17  
0654 Oslo  
22 19 48 26 / 950 76 610  
[arild.bakken@online.no](mailto:arild.bakken@online.no)

Oslo, 28.01.2015

Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 6645 Rodeløkka  
0502 Oslo

KAMPENGATA 18 GNR/BNR 231/241 – MERKNADER TIL NABOVARSEL

REGULERINGSPLAN S-696  
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §29-4, TILTAK I NABOGRENSEN  
REGULERINGSPLAN S-2255 §3, BEBYGGELSESPPLAN

Jeg viser til nabovarsel og brev av 21.01.2015 fra Enerhaugen Arkitektkontor AS om:  
Supplerende nabovarsling i forbindelse med allerede innsendt rammesøknad mv.  
Søknad om dispensasjon for 2 forhold i forbindelse med rammesøknad mv.  
Søknad om dispensasjon fra §3 i reguleringsplan S-2255 mv

#### Reguleringsplan S-696

Reguleringsplanen omfatter både det lave tilbygget til industribygget som vender mot nord i Kampengata 18 og deler av naboeiendommene. De sistnevnte har status som bevaringsverdige. Deler av reguleringsplanen må derfor anses som utdatert. Behovet for gårds plass på bakkenivå i Kampengata 18 med sine nye leiligheter er imidlertid absolutt til stede. Den delen av planen som omfatter det lave tilbygget uten bevaringsverdi, og som skal rives, er således langt fra utdatert – tvert om.

Plan- og bygningsetaten skriver 28.05.2009 således bl.a. følgende i forbindelse med et daværende byggeprosjekt på på samme areal på samme eiendom:

*Deler av bygning C er søkt oppført på et areal regulert til Felles gårds plass i reguleringsplan S-696, vedtatt 11.11.57. Dette gjelder arealet der det er oppført en entasjes utvidelse/tilbygg. Bruksendring til bolig av dette arealet, samt påbygging, er avhengig av dispensasjon fra formål Felles gårds plass. Dispensasjonen må nabovarsles og det må oppgis særlige grunner til at dispensasjon skal innvilges. Etaten er svært skeptisk til at areal regulert til felles gårds plass bebygges ytterligere, samt at det oppføres en svært stor privat terrasse, samt et stort vindusfelt, på påbygget nærmere 4 meter fra nabogrensen. Det anmodes derfor om omprosjektering.*

Arkitektkontoret søker nå om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det kan imidlertid ikke være tvil om at en dispensasjon i dette tilfellet i vesentlig grad vil tilsidesette nettopp det som har vært formålet med planen, nemlig gårds plass. Riving av tilbygget som ikke har noen bevaringsverdi, samt den vestlige delen av næringsbygget som ligger inntil tilbygget, og tilbakeføring av arealet til gårds plass, vil øke utearealet på bakkeplan for de påtenkte

leilighetene i Kampengata 18, gi mer lys og luft inne i kvartalet og være et positivt bidrag til bomiljøet. Det vil også eliminere de problemer som terrasse og påbygg vil representere for naboene. Det er med andre ord mye å vinne ved å følge reguleringsplanen.

Tilbakeføring til gårdplass vil bety to leiligheter mindre enn planlagt, men denne ulempen må vurderes som betraktelig mindre enn fordelene som kan oppnås. Kvartalet vil uansett bli tett befolket sammenliknet med situasjonen i dag.

Tilbakeføring av arealet til gårds plass vil også bety tap av parkeringsplasser, men behovet for slike kan tilfredsstilles på den måte som er vanlig i liknende byggesaker – ved utgraving av parkeringskjeller.

Jeg motsetter meg derfor med dette at det gis dispensasjon fra reguleringsplan S-696.

#### Tiltak i nabogrensen, plan- og bygningsloven §29-4

Tiltaket gjelder den planlagte terrassen på det lave tilbygget på nordsiden av det store industribygget. At eiendommer fra før ligger vegg i vegg i indre by, også på Kampen, er irrelevant i denne saken. Problemene oppstår når det anlegges terrasse i nabogrensen i høyde med 2. etasje 4,3 m fra husveggen. Mine nye naboer vil fra terrassen, på kort avstand, kunne kontrollere når jeg går til sengs eller hva jeg har på menyen i sommerhalvåret. Dette representerer en utilbørlig og dramatisk innskrenkning av det private rom. Verdien av eiendommen kan ventes redusert, trivselsmessig og økonomisk. Selv ikke i indre Oslo hvor man ofte må regne med å leve tett på hverandre, er dette akseptabelt.

Jeg vil hevde at hensynet til bomiljøet i Norderhovgata 17 blir vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon fra avstandskravet i pbl. Uteoppholdsarealer for beboerne i Kampengata 18 kan med fordel etableres på bakkeplan ved tilbakeføring arealet til gårds plass, og behovet for parkeringsplasser kan tilfredsstilles ved utgraving av parkeringskjeller, jfr. ellers kapitlet over.

Jeg viser for øvrig til merknader til tidligere nabovarsel.

Jeg motsetter meg med dette at det gis dispensasjon fra pbl. §29-4.

#### Reguleringsplan S-2255, §3 bebyggelsesplan

Det er selvsagt korrekt at bebyggelsesplan var en plantype som var regulert etter tidligere plan- og bygningslov, og at den ikke forefinnes i nåværende lovverk. I sin omtale av bebyggelsesplanen skriver arkitektkontoret at det var en plan som fastlegger arealforbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer. Arkitektkontoret unnlater å nevne relevant informasjon i veiledningen til bebyggelsesplan fra det daværende Miljøverndepartementet (2008). Her heter det bl.a.:

*”Bebyggelsesplan kan inneholde detaljerte bestemmelser om gesismshøyde, takvinkel og krav om bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse, fortau, gate, utforming og i spesielle tilfeller material- og fargebruk og utforming av utearealer. Bebyggelsesplan kan utgjøre et formingsverktøy for å ivareta et tettsteds karakter blant annet i bevarings- og fornyelsesområder”.*

Arkitektkontoret mener det ikke er krav om reguleringsplan med detaljregulering i foreliggende sak, og at utarbeiding av bebyggelsesplan ikke er nødvendig eller hensiktsmessig. Det får arkitektkontoret bare mene, men Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener noe annet. I lovkommentaren til pbl. sier departementet at det legger til grunn at krav om bebyggelsesplan etter ikrafttreden av ny lov skal leses som krav om detaljregulering. Det foreligger altså krav om detaljregulering.

Arkitektkontoret hevder videre at en bebyggelsesplan, dvs detaljregulering, ikke vil vise noe annet enn det rammesøknaden viser. Her blandes tydeligvis kortene. Hensikten med en rammesøknad, uansett detaljeringsgrad, er å få aksept for tiltakshavers utbyggingsplaner. Det må være åpenbart at detaljerte løsninger i en byggesak for å ivareta tiltakshavers interesser ikke er det samme som en offentlig vedtatt detaljeringsplan for et verneverdig kvartal.

Arkitektkontoret hevder dessuten at kravet om bebyggelsesplan må ses i sammenheng med de tidligere 1970-tallsplanene om sanering og oppføring av blokkbebyggelse. Nå er det faktisk akkurat det som planlegges på nytt – sanering og blokkbebyggelse. Industribygget inne på eiendommen skal rives og erstattes av en 3-etasjes boligblokk med takterrasse. At det kalles rekkehus kan ikke kalles annet enn en språklig forskjønning. Krav om utarbeiding av bebyggelsesplan/detaljeringsplan synes således høyst berettiget.

Uenigheten mellom tiltakshaver v/ansvarlig arkitekt og naboer/gjenboere understreker ytterligere behovet for en slik plan for å kunne ivareta kvartalets historiske karakter. Planen kan for eksempel stille krav til byggehøyder, takutforming, vindusutforming, materialvalg, fargesetting, tilpasning til eksisterende miljø, bygningsvern, utearealer, utnyttelsesgrad mv. Det er slike retningslinjer Kampen Vel og Kampen Historielag etterlyser i sin uttalelse til Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030 når de krever at Kampen reguleres til hensynssone bevaring. Ansvarlig arkitekt var for øvrig en av underskriverne av dette dokumentet.

Hensynet som ligger bak §3 i angjeldende reguleringsplan, jfr. sitatet fra veiledningen ovenfor, kan være et godt utgangspunkt for bevaring av kvartalets historiske karakter. Dette hensyn vil klart bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. At det skulle innebære fordeler dersom dispensasjon blir gitt, er vanskelig å se. Jeg viser for øvrig til mine merknader til tidligere nabovarsel.

Jeg motsetter meg med dette at det gis dispensasjon fra §3 i reguleringsplan S-2255.

Med hilsen

Arild Bakken

Arild Bakken  
Norderhovgata 17  
0654 Oslo  
22 19 48 26 / 950 76 610  
[arild.bakken@online.no](mailto:arild.bakken@online.no)

Oslo, 29.01.2015

Bydel Gamle Oslo  
Postboks 4906 Grønland  
0135 Oslo

BYGGETILTAK KAMPENGATA 18 GNR/BNR 231/241  
(Plan- og bygningsetatens saksnr. 201410821-7, 201416921-5 og 201416923-2)

Jeg er kjent med at Plan- og bygningsetaten har oversendt Bydel Gamle Oslo anmodning om uttalelse i forbindelse med byggeprosjekt i Kampengata 18. Tiltakshaver er Joviale Eiendom AS. Arkitekt er Enerhaugen Arkitektkontor AS.

Jeg vil med dette oversende mine merknader til saken til Bydel Gamle Oslo.

Kampengata 18 ligger i et kvartal hvor alle hus, bortsett fra to industribygg fra 1940/50-tallet inne på eiendommen, står på byantikvarens gule liste og anses som verneverdige. Den dominerende delen av bygningsmassen i kvartalet består av mindre trehus fra 1870-tallet.

Prosjektet ble nabovarslet 11.07.2014 og medførte straks en rekke protester fra naboer og gjenboere. Rammesøknad om riving, rehabilitering og nybygg ble oversendt Plan- og bygningsetaten 12.12.2014 sammen med søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-696 og plan- og bygningslovens §29-4.

Nytt nabovarsel ble utsendt 21.01.2015 samtidig med at det også ble søkt om dipensasjon fra §3 i reguleringsplan S-2255.

Rammesøknaden omfatter både riving, rehabilitering og nybygg. Rehabilitering av to bygg langs Bøgata og Kampengata (omgjøring fra kontor/verkstedformål til boliger) er ikke kontroversielt så sant det skjer i samsvar med byantikvarens anbefalinger. Heller ikke riving av industribygg fra 1940/50-tallet som ikke er verneverdige blir møtt med protester.

Uenigheten gjelder:

Oppføring av terrasse nær/i nabogrensen i høyde med 2. etasje, oppføring av boligblokk (av arkitekten kalt rekkehus) i tre etasjer med flatt tak og takterrasser og riving av gammel smie hvor det planlegges ny enebolig.

Dispensasjoner fra reguleringsplan S-696, reguleringsplan S-2255 §3 og plan- og bygningsloven §29-4.



Årsaken bak protestene er kort fortalt at bomiljøet for en del naboer blir vesentlig forringet, at høyt nybygg med flatt tak og takterasse bryter fullstendig med og er ikke tilpasset den eldre verneverdige bygningsmassen samt at en ca 100 år gammel smie blir eliminert fra Kampens historie. Å unngå dispensasjoner fra reguleringsplaner og lovverk er derfor viktig.

Jeg ber Bydel Gamle Oslo behandle saken i lys av dette.

Til nærmere orientering vedlegges:

Brev av 13.01.2015 til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren med merknader til rammesøknad

Brev av 28.01.2015 til Enerhaugen Arkitektkontor AS med merknader til søknader om dispensasjoner fra reguleringsplaner og plan- og bygningsloven

Med hilsen

Arild Bakken

Margarete Wulfsberg  
Skedsmogata 3  
0655 Oslo

Oslo, 27.01.2015

Enerhaugen Arkitektkontor A/S  
P.b. 6645 Rodeløkka  
0502 OSLO

Merknader til rammesøknad om utbygging av  
Gnr.231 / B.nr.241, Kampengata 18  
saksnr. 201410821 i Plan- og bygningsetaten

Viser til merknader fra nabo Arild Bakken i Norderhovgata 17, datert 13.01.2015 og sendt til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren i Oslo og tiltrår disse.

I tillegg har jeg følgende å anføre selv:

Nabovarselet er vedlagt noen profilbilder fra bakgårdsbebyggelsen sett fra sørvest og fra bebyggelsen mot Kampengata/Bøgata. Det mangler profilbilde fra bakgårdsbebyggelsen mot Skedsmogata/Norderhovgata. Dette er svært beklagelig, siden det er bakgårdsbebyggelsen fra denne siden, som skaper mest protester fra naboene. Det er derfor påfallende at dette bildet mangler.

Det skal sies at da undertegnede sendte epost til arkitektkontoret og etterlyste profilbilde fra nordvest/nord/nordøst, ble det sendt 3 bilder, som vedlegg til epost, uten unødvendig opphold. Disse bildene viser imidlertid ikke situasjonen for bakgårdene i Norderhovgata 17 og Skedsmogata 1.

1)

I nabovarselet er det svært tendensiøst argumentert for dispensasjon fra 2 forhold i forbindelse med rammesøknad riving, rehabilitering og nybygg Boliger - Kampengata 18.

- Ja, reguleringsplanen fra 1957 er foreldet i den forstand at det er uaktuelt å rive de gamle gårdene mot Skedsmogata, men behovet for gårds plass for de nye leilighetene i Kampengata 18 vil bli ytterligere mer aktuelt, enn det var da eiendommen besto av

industrivirksomhet, selv om gårdsplassen ikke får innkjøring fra Skedsmogata. Den planlagte utbygging i indre gård gir beboerne i hele Kampengata 18 svært lite uteareal på bakkenivå. Takterrasser og andre terrasser uten adkomst til grunn kan ikke sidestilles med uteareal på bakken.

- Begrunnelsen for dispensasjon fra bygningslovens paragraf 29-4 om 4 meters avstand fra nybygg til nabogrense er rett og slett feil. Når eiendommer ligger vegg i vegg, så kan de ikke se inn til hverandre og bare i begrenset grad se ned i hverandres gårdsrom. Alle har jo gjerder på drøyt 2 meter mellom gårdene her.

I kvartalet, hvor det omsøkte tiltak ligger er en bakgårdsbygning, tidligere garasje, på Skedsmogata 5 sin eiendom, blitt utvidet i løpet av de siste 20 år. Den har bare lysglugger og takvinduer, altså intet innsyn mot naboieendommer. De lagerskur, som nå skal rives til fordel for nye boliger, med unntak av murveggene mot naboiebyggene, har ikke vinduer.

Den planlagte utbyggingen, derimot, skal ligge i 2.etasjes høyde med to verandaer eller terrasser i nabogrense mot Skedsmogata 3, bare 1 meter under nåværende skurtak. Dette gir ikke bare innsyn, men tilskuerplass til eksisterende bebyggelse hos 3 naboer med våre bakgårder, men særlig til undertegnede i Skedsmogata 3. Disse verandaene/terrassene skal angivelig trekkes 1-2 meter tilbake ved hjelp av beplantninger på taket. Det sier seg selv at beboerne lett kan gå gjennom beplantningene, eventuelt fjerne disse og utnytte hele taket til privat bruk. Det er usannsynlig at det ikke vil bli gjort før eller siden. Vi som bor her nå, særlig barna, har også brukt dette taket til lek og fritid.

2)

Undertegnede mener at verandaene eller terrassene mot Skedsmogata 3 bør senkes til bakkeplan. Det vil skape likeverdige forhold mellom naboene i indre gårdsrom. De nye naboene vil dessuten få bakkekontakt og større gårdsrom. Begge deler er, etter undertegneds oppfatning, til de nye beboernes fordel.

Slik jeg ser saken er det bare utbygger, som er tjent med den innsendte løsningen, fordi den gir høyere utnyttingsgrad og dermed større inntjening.

Jeg forestiller meg at et av utbyggers motargumenter er at han trenger parkeringsplasser i skuret mot Skedsmogata 3 og derfor må bygge nye leiligheter delvis oppå det, slik at disse leilighetene ikke får gårdsplass, men verandaer, som vender mot Skedsmogata 3 og blir liggende bare 1 meter under taket på nåværende skur. Det er denne høye beliggenheten mot Skedsmogata 3, som er årsak til det utilbørlige innsyn i eksisterende bebyggelse i Norderhovgata 17 og Skedsmogata 1, 3 og dels 5, som undertegnede og de andre beboerne her protesterer mot.

For å tilfredstille behovet for bilparkeringsplasser må utbygger grave plass til parkering under bakkenivå. Han kan ikke høres med at dette er vanskelig eller fordyrende. Det burde han ha tenkt på allerede under forhandlinger ved kjøpet av eiendommen, alene av den grunn at det er vanlig å bygge garasjeplasser under nye boliger. Hvis eiendommen er kjøpt for en høy pris til at dette blir økonomisk lønnsomt, så er det ikke riktig at

naboene skal lide for det, men eier, som tok risikoen, må også ta et eventuelt tap eller lavere inntjening, som følge av å kjøpe for dyrt.

Når det gjelder tekniske vanskeligheter med å grave ut underjordisk parkering på eiendommen, så er det allerede utarbeidet en rapport angående de geologiske forhold ved Kampentrappa i forbindelse med utbyggingen inntil den. Der er tverrsnitt av fjellet åpent i stor høyde. Grunnen består av alunskiver, som er lett å grave ut, men nok krever sikring mot ras. Det er høyst sannsynlig at berggrunnen under Kampengata 18 er av omtrent samme substans som den i Kampentrappa. Denne rapporten kan tolkes og brukes ved planleggingen av et gravearbeid. En kopi vedlegges her.

Det skal også foreligge en rapport etter undersøkelser av grunnen ved utbyggingen av Bymisjonens nye sykehjem på Kampen, som nesten er nabo til Kampengata 18, og i Kvernerdalen, hvor det også i hovedsak skal være samme berggrunn. Sannsynligvis er det også gjort undersøkelser i forbindelse med utbyggingen i vestlig retning i skråningen mellom Brinken og Norderhovgata.

Det vil være i tråd med nåværende praksis å grave ut parkeringshus under det nye huset i indre gård. Som anført viser de nevnte utbygginger i nærmeste nabolag og øvrig nærhet, at det er mulig. Å unnlate dette med unnskyldninger om geologiske eller økonomiske vanskeligheter er galt både overfor nåværende og nye beboere. Myndighetene bør ikke godta dette.

2)

Dersom utbyggingen allikevel blir slik som utbygger nå planlegger, vil undertegnede fremme følgende krav:

Utbygger lager en mur av glassbygggesten, eller lignende glassmateriale, på minst 1 meter over murkanten mot Norderhovgata 17, Skedsmogata 3 og 5, slik at de nye beboeres verandaer mot naboene på Skedsmogatesiden blir omkranset av et 2 meter høyt gjerde, målt fra deres side. Glasset skal være gjennomskinnelig, men ikke gjennomsiktig og meget solid. Dette vil hindre innsyn selv om de nye beboere står helt inntil nabogrensa, noe de meget enkelt kan komme til å gjøre, selv om det plantes busker e.l. 1-2 meter innenfor.

Med hilsen,

Margarete Wulfsberg

Line Arneberg  
Kampengata 13  
0654 Oslo

Oslo 30.1 2015

Enerhaugen arkitektkontor AS  
PB 6645 Rodeløkka  
0502 Oslo

## **Merknader til supplerende nabovarsling i forbindelse med allerede innsendt rammesøknad rivning, rehabilitering og nybygg Boliger – Kampengata 18**

### *Generelt*

Jeg setter pris på den dialogen som har vært i denne saken mellom utbygger og berørte naboer. Desto mer skuffende synes jeg det derfor er at resultatet så langt ikke er tilfredsstillende – sett i lys av naboers interesser og kvartalets historiske kvaliteter .

Byantikvaren uttalte tidligere om byggesaken (13.07 2009):

*«Etter Byantikvarens oppfatning har kvartalet et meget stort utviklingspotensiale. Områdets historiske forankring legger til rette for et levende kulturmiljø, der moderne og eldre bygningsmasse kunne danne nye og interessante konstellasjoner»*

Det ser dessverre ut som om utbygger lar denne spennende muligheten gå fra seg. Jeg hadde håpet på bedre løsninger når det gjelder tiltakenes tilpasning til og berikelse av eksisterende boligmiljø. Innsigelsene mine gjelder først og fremst utformingen av «rekkehus»bebyggelsen og rivingen av den gamle smia. Jeg slutter meg også til Arild Bakkens merknader til rammesøknad av 13.01 2015.

### **Riving av smia**

I Enerhaugen Arkitektkontors søknad om dispensasjon fra §3 i reguleringsplan S-2255.... (av 21.05 2015) blir det anført at «*Forslaget medfører at dagens eksisterende bebyggelse av bevaringsverdi på eiendommen beholdes...*»

Dette er vel ikke helt riktig:

Tilbygget vest for verkstedsbygget fremstår som en integrert del av industrikomplekset, selv om det er bygget i etterkant. Det å rive en slik historiefortellende del av den verneverdige bygningsmassen reduserer både den visuelle kvaliteten og kvaliteten av verkstedsbygget som kulturminne.

Byantikvaren anfører at bygget har en «*noe lavere*» bevaringsverdi enn det opprinnelige verkstedsbygget - altså ikke *manglende* bevaringsverdi. Etter min oppfatning vil en rivning redusere kvaliteten på det verneverdige kulturmiljøet på en vesentlig måte. Min oppfordring er derfor at smia beholdes, og at bolig inkorporeres i denne.

### **Bakgårdsbebyggelsen**

Av perspektivtegningene og annen informasjon vi har mottatt, er det uklart for meg om bakgårdsbebyggelsens flate tak og takterasser vil være synlige fra gateplan i Kampengata. Hvis dette kan bli tilfelle, må høyden reduseres. Nybygg med synlige flate tak og takterasser er ikke i samsvar med god strøkstilpasning, og vil oppleves som et fremmedelement og ødeleggende for opplevelsen av gateløpet.

Rekkehusene med takterasser blir så vidt jeg skjønner høyere enn verkstedsbygningen, og høyere enn det eksisterende industribygget. Flate tak fremstår her som et fremmedelement, mens saltak eller pulttak vil gi en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Jeg oppfordrer til at Byantikvarens føringer følges (19.02 2009):

*«...Kvartalet med unntak av den aktuelle eiendom utgjør et helhetlig lavt trehusmiljø med forstadens opprinnelige struktur som i stor grad er intakt. Når næringsseiendommen tenkes avviklet for næring, bør denne rammen være førende for strukturelle endringer og dimensjonering...*

*Typisk for kvartaler som dette var at randbebyggelsen, bygningene ut mot gaten, hadde flest etasjer, mens bakgårdsbebyggelsen var lavere...»*

### **Dispensasjonene**

I følge plan og bygningsloven §19-2, kan det bli gitt dispensasjon fra bestemmelser under følgende forutsetninger: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

I lovkommentaren blir det dessuten anført at : *«Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet»*

### **Dispensasjon for reguleringsplan S-696**

I følge denne er bakre areal i Kampengata 18 regulert til felles gårdsplass. De andre elementene i denne reguleringsplanen er irrelevante og uaktuelle i denne sammenhengen.

Formålet med den aktuelle delen av reguleringsplanen er altså gårdsplass. Ved en eventuell dispensasjon fra dette vil formålet klart bli tilsidesatt.

En gårdsplass vil gi klart bedre uteforhold og lysforhold for de oppførte boligene. Det vil også

eliminere en del av ulempene for naboene som grenser til de planlagte to boligenhetene som da måtte utgå.

Her vil altså ulempene etter en samlet vurdering ved en dispensasjon være klart større enn fordelene (annet enn for utbyggers økonomiske gevinst). En dispensasjon vil ha konsekvenser for helse og miljø. Regulering til gårdsplass må derfor opprettholdes, da forutsetningene for dispensasjon ikke er oppfylt.

#### **Dispensasjon fra §29-4 Bygg i nabogrense**

Utbygger begrunner bygging nærmere nabogrensen enn 4 m med at det tradisjonelt i indre by ligger naboeiendommer vegg i vegg. I dette tilfellet er det ikke dette som er problemet for tilstøtende naboeiendommer. Problemet for de berørte naboer er, slik jeg har forstått det, utbygging med flate tak, takterasser og sjenerende innsyn. Dette vil føre til en vesentlig forringelse av eksisterende bomiljø. Det er derfor ikke riktig som utbygger hevder at «*den eksisterende situasjon videreføres...*»

Ulempene ved en eventuell dispensasjon er også her klart større enn fordelene, med konsekvenser for helse og miljø, og må derfor avslås.

#### **Dispensasjon fra detaljert bebyggelsesplan**

Ved en utbygging som denne, med interessemotsetninger mellom utbygger og berørte naboer, og med mange hensyn å ta til det eksisterende bygningsmiljøet i et verneverdig kvartal, må det være en forutsetning å få presentert en detaljert bebyggelsesplan.

I følge tegningen av hjørnegården, stiller jeg meg for eksempel spørrende til vindusutformingen i tredje etasje. Dette ville kanskje ha kommet bedre frem av en detaljert bebyggelsesplan, som blant annet også tok for seg materialvalg, fargebruk og andre detaljer .

Jeg kan ikke se at «fordelene ved å gi dispensasjon» i dette tilfellet «klart vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering». Dispensasjon må derfor avslås.

Med hilsen

Line Arneberg

Kampen vel og  
Kampen historielag  
Bøgata 21  
0655 Oslo

Oslo 01.02.2015

Plan og bygningsetaten  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

## Merknader til innsendt rammesøknad vedr. rivning, rehabilitering og nybygg. Boliger – Kampengata 18

Kampen gata 18 inngår i et kvartal med verneverdige bygninger. Med unntak av to industribygg fra 1940/50-tallet er bygningene på Byantikvarens gule liste. Den dominerende delen av bygningsmassen i kvartalet består av mindre trehus fra 1870-tallet. Byantikvaren har ifm tidligere planer for eiendommen, stilt krav på bakgrunn av områdets historiske forankring: *«Kvartalet med unntak av den aktuelle eiendom utgjør et helhetlig lavt trehusmiljø med forstadens opprinnelige struktur som i stor grad er intakt. Når næringseiendommen tenkes avviklet for næring, bør denne rammen være førende for strukturelle endringer og dimensjonering...*

*Typisk for kvartaler som dette var at randbebyggelsen, bygningene ut mot gaten, hadde flest etasjer, mens bakgårdsbebyggelsen var lavere...».*

Rammesøknaden omfatter både rivning, rehabilitering og nybygg. Rehabilitering av to bygg langs Bøgata og Kampengata, med omgjøring fra kontor-/ verkstedformål til boliger, er greit, forutsatt at skjer i samsvar med Byantikvarens anbefalinger. Heller ikke rivning av industribygg fra 1940/50-tallet, som ikke er verneverdige, blir møtt med protester.

Uenigheten gjelder:

- Oppføring av boenheter med terrasse nær/i nabogrensen i høyde med 2. etasje i nordvestre hjørne av eiendommen, oppføring av boligblokk, av arkitekten kalt rekkehus, i tre etasjer med flatt tak og takterrasser, og rivning av gammel smie hvor det planlegges ny enebolig.
- Dispensasjoner fra reguleringsplan S-696, reguleringsplan S-2255 §3 og plan- og bygningsloven §29-4.

Det ble sommeren 2014 avholdt åpent informasjonsmøte i regi av tiltakshaver og arkitekt, der innspill fra berørte i etterkant førte til enkelte justeringer i planene. På bakgrunn av fortsatt sterk bekymring blant berørte naboer, ble tiltakshaver og arkitekt høsten 2014 invitert til dialogmøte i regi av naboene, Kampen vel og Kampen historielag. Argumenter mot planene, slik de da forelå, er i liten grad ivaretatt i rammesøknaden som nå er sendt Plan- og bygningsetaten. Det som er gjort av endringer er nok en gang kun justeringer. De vesentlige innvendingene fra naboene, Kampen historielag og Kampen vel, er ikke hensyntatt.

Kampen vel og Kampen historielag ber om at foreliggende planer for blokk i bakgården avvises. Treetasjes blokk med flatt tak og takterrasser utgjør et fremmedelement i dette viktige, historiske miljøet, med store ulemper for naboene, særlig i nord og nordvest. Vi vurderer ulempene for naboene som så store, at tiltakshaver her må ta hensyn og redusere antallet leiligheter. Planene for blokk/ rekkehus i indre gård må endres. Den gamle smia utgjør et viktig element i fasaden mot Kampengata og vi ser det som viktig at fasaden bevares.



Med de rette grepene fra tiltakshaver, så vil prosjektet samlet sett kunne være til berikelse for Kampen. Foreliggende planer har ikke de nødvendige kvaliteter.

#### Søknad om dispensasjoner

For å sikre tilpasning til områdets historiske karakter og hensynet til berørte naboer, vil vi be om at søknader om dispensasjon avvises.

I følge plan og bygningsloven §19-2, skal *fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» I lovkommentaren står det: «*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet*»

Vi mener ulempene er svært store for de berørte, og viser til den argumentasjonen de selv har gitt i sine tilsvarende til nabovarsel. Argumentasjonene går på både helse, miljø og sikkerhet.

#### *Dispensasjon for reguleringsplan S-696*

Bakre del av Kampengata 18 er regulert til felles gårdsplass. De andre elementene i reguleringsplanen er uaktuelle i denne sammenhengen.

Et prosjekt med gårdsplass iht. reguleringsplanen vil eliminere vesentlige ulemper for naboene i nord og nordvestre hjørne av området. Det er her planlagt to boenheter som medfører betydelige ulemper for eiere av tilliggende eiendommer, gamle trehus fra omkring 1870, som til nå har vært forskånet for innsyn og støy fra naboer. Samtidig vil et prosjekt som tar utgangspunkt i felles gårdsplass, gi klart bedre uteforhold og lysforhold for planlagte boliger. Ulempene ved en dispensasjon vil være klart større enn fordelene, annet enn for utbyggers økonomiske gevinst. En dispensasjon vil ha konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Regulering til gårdsplass må opprettholdes.

#### *Dispensasjon fra §29-4 Bygg i nabogrense*

Utbygger begrunner bygging nærmere nabogrensen enn 4 m med at naboeiendommer i indre by ligger vegg i vegg. Flere av eiendommene i dette kvartalet ligger gavnl mot gavnl, og det er greit nok. Problemet for de berørte naboene er utbygging med flate tak, takterrasser og sjenerende innsyn. Dersom omsøkt rammesøknad innvilges, vil det medføre vesentlig forringelse av eksisterende bomiljø og trolig også forringe berørte eiendommers verdi. Ulempene ved en eventuell dispensasjon er betydelig større enn fordelene, med konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, og må avslås.

#### *Dispensasjon fra detaljert bebyggelsesplan*

I denne saken er det store interesse motsetninger mellom utbygger og berørte naboer, og det må tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet i et verneverdig kvartal. Dette fordrer detaljert bebyggelsesplan.

De delene av prosjektet vi her uttaler oss negative til, med flatt tak og takterrasser, bryter fullstendig med den eldre, verneverdige bygningsmassen. Kampen vel og Kampen historielag er opptatt av at Kampens historiske kvaliteter og varierte bomiljøer ivaretas. Retningslinjer for nybygg og bevaring må ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Vi vil ha beskrivelse for bygningsvolum og byggehøyder – både ved ombygg og nybygg. Vi forutsetter at tiltakshaver bes utarbeide bebyggelsesplan.

For Kampen vel  
Tommy Grotterød, leder

For Kampen historielag  
Line Arneberg, styremedlem

Kopi

Hans Holvorsen

Sikedsmygt. 1

0655 Oslo

Emnerhaugen Arkitektkontor AS

Postboks 6845 Rodeløkka

0502 Oslo

Oslo 29 januar 2015

Merknader til rammesøknad om utbygging av G.nr. 231/B.nr. 241  
Kampengt. 18.

Saksnr. 201410821 i Plan og bygningsetaten.

1)

Tiltakshavers arkitekt sier følgende i sin rammesøknad ;  
Ved bearbeidelse av prosjektet i etterkant av mottatte  
naboinnspill og drøftelser på de to nabomøter har vi i stor  
utstrekning ivare tatt alle naboers innvendinger og innspill.

Dette kan jeg som nabo ikke være enig i.

Heller er jeg ikke kjent med dokumentasjon vedrørende  
dette.

2)

Avstander som lovens minstekrav er på 4 meter til  
nabogrenser må følges, dette på grunn av den tette  
småhusbebyggelse i kvartalet.

3)

Den planlagte takterrasse på bygget midt i kvartalet gir sjenerende innsyn til alle naboer, dette gjelder også den planlagte utbybygging av lagerbygning med leiligheter og verandaer mot nord.

4)

Videre vi en henlede oppmerksomheten på de umulige gateparkeringsforhold her på Kampen.

De planlagte parkeringsplasser på eiendommen Kampengt. 1 (7-8?) plasser for 17 leiligheter er ikke akseptabelt.

5)

Videre vil en tiltrå merknader fra nabo A. Bakken, Norderhovsgt. 17, datert 12.01.15, sendt Plan og bygningsetaten og Byantikvaren.

Hans Halvorsen

Kopi: Plan og bygningsetaten

P.B. 364 Sentrum

0102 Oslo