

Kampen vel og Kampen historielag
Bøygata 21
0655 Oslo

Oslo, 07.07.15

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Klage på vedtak om rammetillatelse – Kampengata 18 **Ref. 201416921-17 og 201410821-22**

Vi viser til brev av 18.06. og 19.06.15 fra Plan og bygningsetaten (PBE) og vil med dette klage på:

- Manglende hensyn til protokoll fra meklingsmøtet hos Fylkesmannen 09.01.15 i forbindelse med ny kommuneplan
- Manglende tilpasning til eksisterende arkitektur

Videre gjelder klagen etatens dispensasjon fra:

- Krav om bebyggelsesplan i reguleringsplan S-2255
- Reguleringsplan S-696
- Pbl § 29-4 annet ledd – avstand til nabogrense.

Manglende hensyn til protokoll fra meklingsmøtet hos Fylkesmannen 09.01.15 i forbindelse med ny kommuneplan

I januar ble det avholdt meklingsmøte hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus i forbindelse med Riksantikvarens innsigelser mot forslaget til ny kommuneplan for Oslo. Etter møtet var Riksantikvaren og Oslo kommune enige om at 21 områder med nasjonale kulturminneinteresser skulle tegnes inn på temakart (T5) for kulturminnevern i kommuneplanen. Ett av disse områdene var Kampen.

I protokollen heter det bl.a. at

Pkt.4 - I områder angitt med nasjonale kulturminneinteresser søkes bevaringsverdier ivaretatt. Nye tiltak tilgrensende slike bygg og anlegg søkes lokalisert og utformet slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres.

Pkt. 7 b) - Tiltak skal opprettholde områdets gate- og byromsstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse, dersom ikke annet fremgår av godkjent plan.

Forslag til ny kommuneplan, *Oslo mot 2030 Smart, trygg og grønn*, er i ferd med å sluttbehandles i kommunen. Planen ble behandlet i Samferdsels- og miljøkomiteen i juni og skal tas opp i Finanskomiteen og Byutviklingskomiteen over sommeren. Vi er overrasket over at de klare føringene, som protokollen fra meklingsmøtet i januar innebærer, ikke tas hensyn til i denne omfattende utbyggingssaken på Kampen. PBE henviser en gang til ny kommuneplan, men da for å finne argumenter som kan tale mot detaljregulering. PBE har med andre ord valgt deler av planen som støtter utbyggers planer og oversett andre, som støtter verneinteressene. Riksantikvarens NB-register nevnes, samt eiendommens bygninger

på Gul liste. At kvartalet er en sentral del av det Kampen som i kommende kommuneplan vil ha status som område med nasjonale kulturminneinteresser, underkommuniseres på en måte som forbauser oss.

Uavhengig av ny kommuneplan vil vi også vise til at dagens praksis, på grunn av manglende tilfredsstillende planstatus som ivaretar bygningshistoriske kvaliteter på Kampen, har vært at nybygg utformes i oppsluttende karakter og at Byantikvarens råd tillegges vekt. Heller ikke dette mener vi er oppfylt i denne saken – jf neste avsnitt.

Manglende tilpasning til eksisterende bygningsmiljø

Nybygget inne i kvartalet

Bygningene inne i bakgården fra 1940/50-tallet som det er innvilget rivetillatelse for, ble reist i en tid hvor hensynet til kulturminner sto svakt. Bygningene fremstår som dominerende fremmedelementer, mistilpasset den gamle trehusbebyggelsen som preger det meste av kvartalet. Alle parter i saken ser det som en fordel at denne bygningsmassen blir fjernet.

Med vår tids bevissthet om kvalitetene i det historiske bygningsmiljøet på Kampen er det derfor vanskelig å godta at eksisterende fremmedelementer skal erstattes med det som vil framstå som en ny blokk, med tre boligetasjer og en fjerde etasje med takterrasse og oppstikkende trappehus på toppen.

Arkitekten skriver i sin rammesøknad (12.12.14) og i brev til Bydelsutvalget i Gamle Oslo (09.03.15) at forslaget følger de råd og veiledninger som er gitt av Byantikvaren. Dette er imidlertid ikke riktig. I sin uttalelse av 05.03.15 er Byantikvaren kritisk til bl.a. byggehøyder, takutforminger, takterrasser, utbyggingen mot nord og synlige terrasser/balkonger på verneverdige bygg.

I sin rammetillatelse av 07.04.15 til riving av bygningene skriver PBE at riving vil muliggjøre oppføring av nye boliger som vil være bedre tilpasset trehusmiljøet på Kampen. I rammetillatelse av 18.06.15 konkretiseres dette. Nybygget, som arkitekten kaller rekkehus, blir over 3 m høyere enn nåværende bygg. Nybygget får flatt tak og samme firkantede form som nåværende bygg. Tilpasningen til det verneverdige trehusmiljøet består i at nybygget får trekledning. Høyde, form, takutforming, volum og dimensjon har underordnet betydning.

Verkstedet

Ingen har innvendinger mot at verkstedet omgjøres til boliger så sant det gjøres slik Byantikvaren anbefaler.

Hjørnebygningen

Det er heller ikke innvendinger mot at hjørnegården omgjøres til boliger under forutsetning av at man følger Byantikvarens råd. Her har Byantikvaren frarådet takterrasse i vestre gavl. PBE sier selv at det ikke er vanlig å tillate takterrasse i valmet takflate i murgårdsbebyggelse. Likevel blir det tillatt. Etaten argumenterer med at når det først er gjort noen endringer tidligere, så kan en bare fortsette. Dette er etter vår oppfatning et uholdbart argument.

Tilbygg på verkstedet/smia

Det planlagte tilbygget vest for verkstedet vil erstatte restene av tidligere smie. I dialog med Enerhaugen Arkitektkontor i juni 2014 ba Byantikvaren om at nybygget ikke måtte fremstå som en ”ny enebolig” løsrevet fra stedet og strøket. Byantikvaren uttalte seg bl.a. positivt om pulttak slik tilbygget har i dag.

Smia er en beskjedent, men viktig, brikke i en større helhet. Den og den høye pipa er historiefortellende element som forteller om industrihistorien på Kampen. Det burde være

mulig å integrere den gamle teglsteinsveggen mot Kampengata i et ellers nytt tilbygg, egnet som bolig eller lagerplass, tilpasset eksisterende bebyggelse i form, høyde og volum og med pulttak som i dag.

Det tiltaket som nå er godkjent, med saltak og balkonger/terrasser godt synlige fra gateplan innebærer at et verdifullt kulturminne på Kampen går tapt, med konsekvenser for hele kulturmiljøet. Den valgte løsningen er nettopp det Byantikvaren advarte mot; et tilbygg løsrevet fra stedet og strøket.

Konklusjon

Både arkitekt og PBE har gjennom prosessen brukt positivt ladete ord som ivaretagelse av kulturhistoriske og arkitektoniske verdier, hensyn til det historiske miljøet, tilpasning til eksisterende bebyggelse osv. Viktige sider ved tiltaket bryter imidlertid med byggeskikken i det verneverdige kvartalet. Dette er tidligere påpekt av Bydelsutvalget i Gamle Oslo, av naboer og gjenboere og av oss. Vi registrerer også at rådene fra Byantikvaren ikke blir fulgt opp.

Vi protesterer med dette mot nybyggets manglende tilpasning til den historiske referanserammen, som i all hovedsak består av den lave og verneverdige trehusbebyggelsen, mot utformingen av tilbygget vest for verkstedet, mot terrassen i vestre valm på hjørnebygget og ber om at Byantikvarens synspunkter blir lagt til grunn for den endelige avgjørelsen.

Krav om bebyggelsesplan i reguleringsplan S-2255

I følge gjeldende reguleringsplan skal det foreligge bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. En detaljregulering skal avklare hvordan eiendommen kan utbygges og hvilke konsekvenser dette vil ha for omgivelsene.

Enerhaugen Arkitektkontor har hevdet at utarbeiding av bebyggelsesplan er unødvendig fordi alle detaljer i saken allerede er belyst, og at arbeid med en detaljeringsplan bare vil forsinke utbyggingen. Dette har PBE sluttet seg til og gitt dispensasjon fra plankravet. Vedtaket er fattet uten å nevne at Kampen vil få status som et område med nasjonale kulturminneinteresser i ny kommuneplan for Oslo.

Som nevnt ser vi at arkitektkontoret ikke har fulgt opp rådene fra Byantikvaren, selv om de har forsikret at dette er gjort. Dette dreier seg bl.a. om byggehøyder, takutforming, volumer, takterrasser, balkonger og prosjektets tilpasning til den verneverdige bebyggelsen generelt.

PBE uttaler at ny bebyggelse vil måtte ta hensyn til det historisk viktige bygningsmiljøet, og at nybygget ikke vil bli større enn fabrikkbygningen som står der i dag. Samtidig angis at trappehus vil ha høyde på omtrent 3 meter over ny gesims mot nord. Dette er uklart og selvmotsigende. En detaljeringsplan kunne fastlagt hvilke rammer en utbygger måtte operere innenfor i et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Etaten mener at en dispensasjon ikke vil medføre særlige ulemper. Dette mener vi er feil, siden kulturminnevern som samfunnsinteresse blir neglisjert. Vi vil hevde at hensynet bak bestemmelsen om detaljregulering blir satt vesentlig til side dersom dispensasjon blir innvilget, og protesterer mot vedtaket.

Reguleringsplan S-696

PBE hevder det er en fordel for naboene til tiltaket at reguleringsplan S-696 ikke blir realisert. Det er tiltakshaver i Kampengata 18 som ønsker utbygget mot nord revet og gjenoppbygget med leiligheter og terrasse. Det er derfor i forbindelse med tiltaket i Kampengata 18, og bare

der, at det blir relevant å vurdere planen. PBE har selv ved en tidligere anledning gjort en liknende betraktning gjeldende. I en tilsvarende sak på samme eiendom uttalte PBE (28.05.09):

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.

At reguleringsplan S-696 også berørte andre eiendommer ble ikke trukket inn. Det er vi enige i.

Hensynet bak planen var felles gårds plass. Det kan ikke være noen tvil om at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Et grunnleggende vilkår for å dispensere er dermed ikke til stede.

Det er de samfunnsmessige, allmenne interesser som skal avveies ved vurdering av dispensasjon. Vi har problemer med å se at to leiligheter mindre i Kampengata 18 er samfunnsmessig viktig når det bygges 7000 nye leiligheter i Ensjøbyen noen hundre meter unna. Fordelene ved ikke å gi dispensasjon, slik at tilbygget mot nord kan rives og ikke bli bebygget på nytt, er flere og åpenbare. Den samfunnsmessige fordelene er at det gir muligheter for bedre byggeskikk og tilpasning mellom nybygg og eksisterende verneverdige arkitektur. For de nye beboerne i Kampengata 18 er fordelene at de får den gårds plass på bakkeplan som var hensikten med planen.

Vi protesterer mot vedtaket om dispensasjon.

Pbl § 29-4 annet ledd - avstand til nabogrense

Innsynsproblematikk er ikke avstandsparagrafens hovedtema, men hensynet til naboene skal også vurderes. Beboerne i kvartalet er vant til å leve tett på naboene, gavl i gavl og med delvis innsyn til naboens bakgård. Etablering av takterrasse i grensen mot naboene er imidlertid høyst uvanlig og medfører et innsyn som forringer eksisterende bomiljø. Dette mener vi fortsatt gjelder, selv om søker har etterkommet naboenes protester noe ved å trekke inn takterrassene fra gesimsen.

Dersom man vektlegger innsynsproblematikken, er det liten tvil om at hensynet bak avstandsbestemmelsen blir tilsidesatt ved en dispensasjon. Vilåårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er etter vår oppfatning ikke til stede.

Med hilsen

For Kampen vel
Tommy Grotterød
leder
(sign.)

For Kampen historielag
Ragnhild Hoel
leder
(sign.)

Kopi:

- Bydel Gamle Oslo
- Byantikvaren i Oslo
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus
- Enerhaugen Arkeitektkontor AS