



Notat til bystyrets organer

Til:	Finanskomiteen	Dato:	22.12.2010
Fra:	Byråden for finans og næring	Vår ref (saksnr):	200904934-10
		Arkivkode:	175
Notat nr.:	112/2010		

SPØRSMÅL FRA IVAR JOHANSEN (SV) - STORGATA 36

Jeg viser til brev fra Ivar Johansen (SV) av 03.12.2010. Under henvisning til at det skal være utarbeidet en plan for fremtidig bruk av Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde, i regi av Omsorgsbygg Oslo KF, bes det om at planen oversendes.

Vedlagt følger notat fra byråd Bård Folke Fredriksen til finanskomiteen av 27.11.2009 med vedlegg, herunder kopi av styresak 86/2009 fra Omsorgsbygg Oslo KF behandlet i styremøte 7/2009 15.05.2009. Av ovennevnte notat fremgår følgende:

”Styret i OBY fattet følgende vedtak i styremøte 7/2009 18.05.2009:

Rapport om framtidig bruk av Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde) med nytt punkt om barnehage, oversendes Byrådsavdeling for byutvikling. Investeringsmidler uten krav til forrentning på opptil NOK 100 000 000 foreslås lagt inn i framtidige budsjetter for Omsorgsbygg.

Styrets vedtak er ikke særskilt fulgt opp i OBYs innspill til budsjettprosessen for budsjett 2010.

Byrådet tar sikte på å legge frem en plan for helhetlig bruk av området ”Prindsen” som hensyntar kulturhistoriske og antikvariske interesser (verbalvedtak K70/2007) i løpet av 2010.”

Byrådet har ikke funnet å kunne prioritere investeringsmidler med inntil kr 100 mill. i tråd med styrets ønske i budsjettet for 2011. Byrådet har ikke konkludert i forhold til fremtidig bruk og eventuell budsjettmessig dekning for dette. Spørsmålet ligger fortsatt til vurdering.

Øystein Sjøtveit
byråd for nærings- og eierskapspolitikk

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Notat av 27.11.2010 fra byråd Bård Folke Fredriksen

Kopi: SVs bystyregruppe v/Ivar Johansen

Storgata 36 – Prinds Christian Augusts Minde

Plan for framtidig bruk

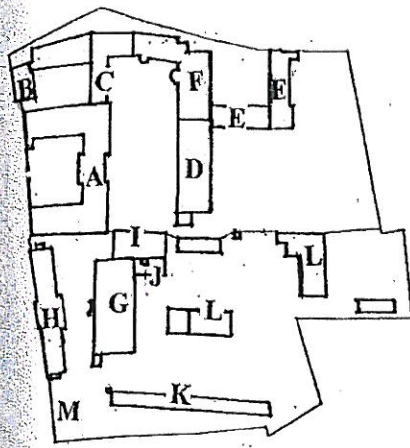


1. Bakgrunn

Denne rapporten er laget på bakgrunn av verbalvedtak i bystyret der Omsorgsbygg Oslo KF og Byantikvaren i samarbeid blir bedt om i fellesskap å legge fram et forslag til framtidig bruk av eiendommen Storgata 36 – Prinds Christian Augusts Minde.

2. Historikk

Historien om PCAM og Storgata 36 starter med den såkalte Mangelsgården (etter generaløyntant Johan von Mangelsen), bygget ca 1698 som representativ bolig og gjestehus for høyere danske offiserer. Offisersepoken varte til omkring 1780, da kjøpte familien Ancher eiendommen og brukte den som herregård og som et senter for sjetetstlivet i datidens Christiania. Bygningen ble da bygget på med en etasje, og den gamle tømmerkjernen ble kledd inn med teglstein og pusset utvendig. Omkring 1812 ble eiendommen solgt til bruk for sosiale tiltak i forbindelse med opprettelsen av Prinds Christian Augusts Minde, Mangelsgårdens storhetstid var da over. I første omgang ble gården brukt til bolig og arbeidslokaler for sosialt klientell, men etter at øvrig bygningsmasse på eiendommen kom på plass i perioden 1830 – 1870 gikk Mangelsgården over til å bli kontorlokaler for administrasjonen ved PCAM.



- A- Mangelsgården 1698
- B- Bryggerhuset 1750
- C- Nordfløyen / Dollhuset 1790/1834
- D- Byens Fattigsykehus
- E- Sindsykeasyl kvinneavdeling 1851, påbygg 1862
- F- Sindsykeasyl mannsavdeling 1860/62
- G- Fabrikkbygning 1831/33
- H- Vaskeriet 1855/56
- I- Kirkefløy 1865/67
- J- Maskin og kjelehus 1899
- K- Reperbane (revet)
- L- Skur (revet)
- M- Salgsboder 1935

Plan av hele anlegget

Gammelt kartutsnitt som viser bygningsmassen på eiendommen.

I den sosialhistoriske epoken fra 1812 ble eiendommen brukt til to ulike formål. På den nordre delen av tomten ble Norges etter hvert nest største sinnssykeasyl etablert med manns- og kvinneavdelinger og separate luftegårder. Bygningsmassen til dette formålet ble bygget i flere etapper fra 1840 til 1862, i de første årene var det også fattigsykehus før dette ble flyttet til Rikshospitalet. Det er disse bygningene som i dag inneholder nyetablerte psykiatriske avdelinger. Asylet ble nedlagt og flyttet til Dikemark i 1908. Lokalene etter asylet ble etter dette brukt som vernehjem og eldreboliger fram til få år tilbake.

Det andre formålet var som arbeidsanstalt for "løsgjengere", etter hvert en ren tvangsarbeidsanstalt. Her var det veveri, spinneri, skomakerverksted, snekkerverksted, vaskeri, steinhuggeri, reperbane m.m.. Blant annet skal steinen til bygging av Youngstorgets basarer være hugd her. Fabrikkbygget og Vaskeribygget som fortsatt står ble bygget i perioden 1831 – 1867 for å huse deler av disse aktivitetene samt fungere som sovesaler og spiserom/kjøkken. Det ble også bygget reperbane og pakkhus på eiendommen. Tvangsarbeidsanstalten ble nedlagt og flyttet til Jæren i 1915. Lokalene ble imidlertid brukt til tilsvarende produksjonsarbeid i kommunal regi i mange år senere.

Fredning og forvaltning:

Mangelsgården ble vedtatt fredet 23.04.1927 i medhold av Lov om bygningsfredning, senere erstattet av lov om kulturminner. Forvaltningen av fredete områder, bygninger og anlegg i Oslo er tillagt Byantikvaren etter delegert myndighet. Mangelsgården og hele anlegget for øvrig er nå foreslått fredet på nytt etter lov om kulturminner med tilhørende fredningsbestemmelser. I tillegg er den øvrige bebyggelsen og utearealene tilhørende institusjonen PCAM med arbeidsanstalt og asyl fra 1800-tallet også foreslått fredet.



Detalj i gavlen på Mangelsgården

3. Oversikt bygningsmasse og tilstand

3.1 Mangelsgården



Som nevnt innledningsvis er de eldste delene av Mangelsgården fra slutten av 1600-tallet, dette er stort sett den indre tømmerkjernen i hovedfløyen. Den utvendige formen og kledningen vi ser i dag ble hovedsakelig utført i 1770-80 årene, mens det i asyelperioden fra 1812 mest ble gjort innvendige ombygginger til mindre rom.

Mangelsgården sett fra gårdsrommet mot Storgata

Et praktfullt bygningsmessig eksteriør samt utformingen på bygget med gårdsrommene mot Storgata gir Mangelsgården spesielle kvaliteter også til framtidig bruk. Dette vil imidlertid kreve store beløp til innvendig restaurering som vanskelig kan bli lønnsomme rent forretningsmessig.

Dagens situasjon

Mangelsgården har vært dårlig vedlikeholdt i mange år, bortsett fra noe innvendig vedlikehold i forbindelse med tilpasning til kontorer og en bolig i 2. etasje er lite gjort de siste 50 år. Stort sett har første etasje i sidefløyene blitt brukt, mens midtbygget og det meste av 2. etasje har stått tomt etter et mindre vellykket istandsettings/ombyggingsprosjekt omkring 1960.

Fasaden inn mot gårdsrommet ble pusset opp i 2005. Det ble avdekket en del råteskader som ble rettet opp. I 2007 startet man tilsvarende vedlikeholdstiltak med oppussing av fasaden på baksiden av bygningen. Det ble da avdekket omfattende råteskader på tømmerkjernen som følge av gamle fuktskader og dårlig vedlikehold i lang tid. Teglforblendingen ble tatt ned, og tømmerveggene skal etter planen skiftes ut og/eller rehabiliteres i 2009 - 2010. I forbindelse med dette arbeidet måtte det settes opp ekstra bæring fra kjeller til loft for å hindre at bygget kollapset.

Deler av Mangelsgården er i dag utleid på kortsiktige leiekontrakter i påvente av vedtak om fremtidig bruk. Leietakere er Kirkens bymisjon (Batteriet), Rusmiddeletaten (Rusken), en Fair Trade-butikk samt en del av Omsorgsbyggs driftsavdeling. Begge sidefløyene med hjørnerommene mot midtbygget er utleid, midtbygget samt hele 2. etasje unntatt Dollhuset er ikke i utleibar stand og står tomt

3.2 Bryggerhuset

Bryggerhuset er det lille gule huset med valmet tak som stikker nesten helt ut i Storgata. Det ble bygget i 1750 som produksjonslokale for drift og servering i Mangelsgården. Opprinnelig hang det sammen med et uthus som igjen var bygget inn til Dollhuset. Det meste av uthuset ble senere revet, en liten del står igjen. Bryggerhuset brukes innimellom som kontor og møtelokaler, men har uten tvil kvaliteter som publikumslokale der det sammen med nordfløyen på Mangelsgården og bindings-verkfasaden på Dollhuset danner en spesiell omramming av et steinsatt gårdsrom.



Bryggerhuset

3.3 Asylet/PCAM-boligene

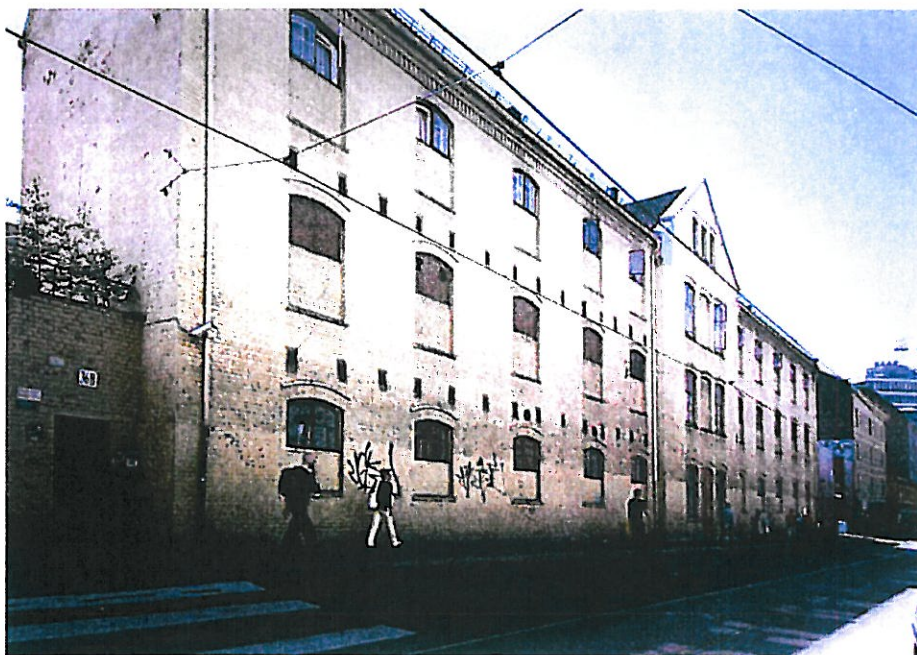


Deler av PCAM/Asylet med det opprinnelige fattigsykehuset til høyre.

Det som i dag kalles PCAM-boligene og inneholder moderne psykiatriboliger drevet av bydel Grünerløkka, utgjorde opprinnelig fattigsykehus og sinnssykeasyl i perioden fra 1840 til 1908. Samlet areal er ca 5500 kvm.

Bygningene er satt opp i flere trinn. Den eldste delen er fløyen som vender mot Fabrikkbygget og Mangelsgården, bygget som fattigsykehus i 1840. Det tofløyete bygget mot Christian Kroghs gate ble bygget som kvinneavdeling for sinnssykeasylet i 1851 og 1862, mens den delen av bygningsmassen som vender mot nord var mannsavdelingen for sinnssykeasylet bygget 1860 – 62. Etter en periode som del av tvangsarbeidsanstalten fra 1908 – 1915, ble bygningene brukt som eldreheim m.m. helt fram til ombyggingen til psykiatriboliger i 2003-04. Boligene er bygget nærmest som "rom-i-rommet", det vil si at grunn, utvendige fasader, kjeller og loft er lite berørt, og at det sannsynligvis er et vesentlig vedlikeholdsetterslep rent bygningsmessig og delvis på tekniske anlegg.

3.4 Vaskeribygget



Fasaden på Vaskeribygget mot Storgata. Merk de delvis gjenmurte vinduene som ønskes gjenåpnet.

Vaskeribygget ble bygget på 1850-tallet som en del av tvangsarbeidsanstalten i Storgata 36. Som navnet tilsier har det blitt brukt som vaskeri, deler av interiøret viser at denne bruken har holdt seg fram til de seneste årene. Andre og tredje etasje ble delvis brukt som sovesaler for arbeidsanstalten, også i dag er det overnatting i bygget gjennom akuttovernattingsplasser i regi av Rusmidleletaten.

Situasjonen pr. i dag:

Bygningen er pr. i dag preget av et akutt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Omfanget og spesifisering av behovet fremgår i rapport fra RiK Arkitektur og det vises derfor til denne. Denne rapporten er basert på erfaringstall pr kvm for tilsvarende oppdrag, og er kun ment å være retningsgivende. Det foreligger også krav om sikring av fasaden fra Plan- og bygningsetaten. Det pågår nå en tilstandsdokumentering som vil være mer omfattende enn den foreliggende rapporten. Det er planlagt anbudskonkurranse i januar 2009 for rehabilitering av fasade og gjenåpning av helt eller delvis gjenmurte vinduer. Forventet pris på arbeidet er ca 15 mill, med antatt gjennomføring sommer/høst 2009.

På grunn av det manglende vedlikehold, dårlige fasiliteter i lokalene og ikke minst at store deler av vinduene er helt eller delvis gjenmurt, blir deler av bygningsmassen kun brukt som forefallende lager. Dette er med å bidra til ytterligere forverring av situasjonen, ettersom en eiendom har best av å være i aktiv bruk. Noe av kostnadene til rehabilitering kan dekkes inn gjennom økt husleie ved at gjenåpning av vinduer gir langt bedre kvalitet på lokalene og bedre bruksmulighet for leietakere.

Grunnen til kortsiktig leietakerportefølje er eiendommens utidsmessighet, og usikkerhet i fremtidig bruk. Det er ikke mulig å finne leietagere som ønsker å investere i lokalene, ettersom det er så store grunninvesteringer som må til først. De kan derfor heller ikke belage seg på lengre leie i slike lokaler. Det må også understrekes at innvendig oppussing og leietakertilpasninger ikke inngår i våre overslag.

De leietagerne som er der pr. i dag, henvender seg til brukere med spesielle tilsynsbehov. Det vises da til Akuttovernattingen og Aktivitetshuset Prindsen, og særlig til Sprøyterommet som har felles inngangsparti med akuttovernattingen i Vaskeribygget. Dette er brukere som kan akseptere en standard under det gjennomsnittlige, og som derfor har en mulighet til å fortsette sin bruk. Det må imidlertid vurderes om dette er en hensiktsmessig bruk av lokalene, ettersom det i stor grad legger føringer på bruken av de øvrige leieobjektene på området.

3.5 Fabrikkbygget



Inngang hovedfløyen Fabrikkbygget

Fabrikkbygget består av to fløyer i tilnærmet rett vinkel mot hverandre. Hovedfløyen nærmest Vaskeribygget ble bygget i 1831-33, den andre fløyen, "kirkebygget", ble satt opp i 1865-67. Navnet på denne fløyen kommer av at det store rommet i øverste etasje ble brukt som kirke. I kjelleren i kirkebygget er det bevart deler av dampkjøkken som blir fredet i eksisterende lokaler. I hovedfløyen er det på samme måte fredet et restaurert veveri i 1. etasje, mens det i deler av 2. og 3. etasje er oppbevart utstyr fra snekkerverksted og skomakerverksted.



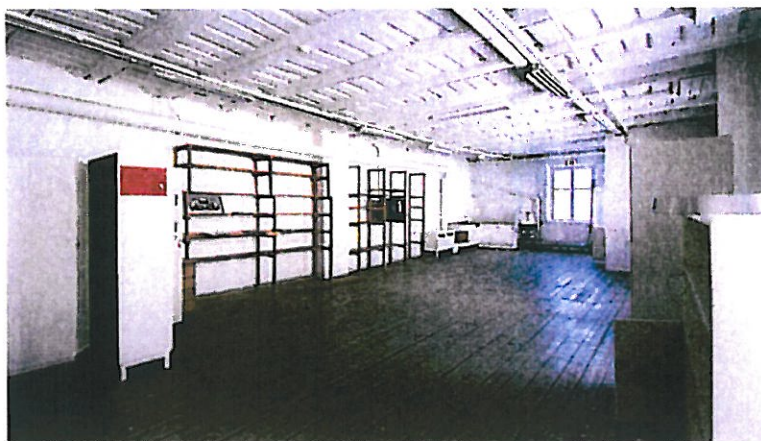
Kirkefløyen

På samme måte som Vaskeribygget er bygningen pr. i dag preget av et akutt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Omfanget og spesifisering av behovet fremgår i rapport fra RiK - arkitekter og det vises derfor til denne. Det pågår nå en tilstandsdokumentering som vil være mer omfattende enn den foreliggende rapporten. Blant annet er det begrunnet frykt for svikt i fundamentering, noe tydelige setningsskader viser. Man vil ha en mer konkret oversikt over

vedlikeholdsbehov og kostnadskalkyler når denne tilstandsrapporten foreligger, men eksisterende tallmateriale skal være godt nok til å få kartlagt behovsrammene.

På grunn av det manglende vedlikeholdet, og de manglende fasilitetene i lokalene, står store deler av bygningsmassen tom. Dette er med å bidra bidrar til ytterligere forverring av situasjonen, ettersom en eiendom har best av å være i bruk. De deler av bygget som er utleid, er i hovedsak utleid på korttidsbasis, med en del utskiftninger av leietagere. Det er kun en reell leietager i Fabrikkbygningen, og denne er, etter all sannsynlighet, på vei ut i løpet av kort tid. Når dette skjer står hele dette bygget tomt.

Grunnen til ustabil /manglende leietakerportefølje er eiendommens utidsmessighet, og usikkerhet i fremtidig bruk. Det er ikke mulig å finne leietagere som ønsker å investere i lokalene, ettersom det er så store grunninvesteringer som må til først. De kan derfor heller ikke belage seg på lengre leie i slike lokaler. Toaletter og våtrom finnes bare i overgangen mellom de to byggene, det betyr at hovedtrappen midt på hovedfløyen ikke har tilgang til toaletter og derfor i praksis ikke kan leies ut til normal bruk.



Store åpne rom i 2. etasje Fabrikbygget

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for leietagerne i Vaskeribygget og Fabrikbygget er lav på grunn av utidsmessige standarder, lite tilpassede lokaler, usikre tidsrammer fremover, og sin nåværende leietagerprofil. Det å ha så store arealer med en slik beliggenhet liggende dårlig utnyttet, medfører et stort avvik mellom faktisk og potensiell utnyttelse og inntekt. Det er derfor av stor økonomisk betydning å oppgradere bygget slik at det kan generere inntekter.

Slik byggene står i dag kan det altså vanskelig sies at driften er til eiendommens beste, ettersom den i så stor grad ligger ubrukt, er utilgjengelig for publikum, og har et markant oppgraderingsbehov.

3.6 Historiske bygg som er revet

Det har stått flere bygg på eiendommen mellom Fabrikbygget, parkeringshuset i Christian Kroghs gate og byggene langs Brugata. Et av byggene lå mellom hjørnet på Fabrikbygget og dagens parkeringshus, og har trolig vært et pakkhus/verksted på 3-4 etasjer. Det andre bygget var en reperi, et langt og smalt bygg i en etasje der det midlertidige sprøyterommet står i dag. Se også pkt 3.2 Bryggerhuset om revet del av historisk låve.

3.7 Uteareal



Utearealet på eiendommen kan grovt sett deles i to. Den flotte gamle rokokkohagen fra 1700-tallet med fiskedammer, fontener og lysthus, lå i området fra Mangelsgården og ned mot Christian Kroghs gate og Akerselva. Asylbyggene med dagens psykiatriske bygninger er bygget i denne hagen. Det står fortsatt en del store, gedigne trær på området, men som parkområde betraktet er det nedslitt. I området i sør mot Brugata lå industriområdet til arbeidsanstalten, dette området har ikke den samme fredningsstatus som hagen, men kan bli et viktig element i framtidig utvikling av eiendommen.

Hele uteområdet er i dag preget av mange års dårlig vedlikehold, tilfeldig parkering, etterlatenskaper fra tidligere brukere og generell forsøpling fra folk som benytter området til å slenge fra seg avfall.

3.8 Tilstandsrapporter



Som belyst i foregående punkter er det et formidabelt vedlikeholdsetterslep på eiendommen. Ved fasadearbeider på den teglsteinkledde bakveggen av Mangelsgården ble det avdekket store råteskader på den indre tømmerveggen fra 1600-tallet, forårsaket av fuktproblemer mellom tømmer og teglstein over lang tid. Rehabiliteringsarbeidet er i gang, men vil ta ca 2 år å fullføre til en foreløpig kostnadsberegning på ca 10 mill bare for denne ytterveggen.

Bakveggen på Mangelsgården der rehabiliteringsarbeid pågår

NIKU har levert en rapport som dokumenterer historiske bygningselementer som lå skjult på innsiden av den skadede bakveggen, og har gjort meget interessante historiske funn tilbake til 1600-tallet. I tillegg er det bestilt en mulighetsstudie for å beskrive mulig framtidig bruk av Mangelsgården, spesielt med tanke på hvilke ganger, dører, trapper etc som kan åpnes opp igjen for å gi tilgjengelighet for publikum rundt i bygget. Samtidig skal det legges fram forslag til hvilke deler av bygget som kan egne seg for tilbakeføring til opprinnelig tilstand fra 16- og 1700-tallet.

For fasaderehabilitering av hele bygningsmassen på eiendommen har Riseng & Kiehl arkitekter laget en foreløpig rapport med kostnadsoverslag. For Mangelsgården der arbeidet allerede er i gang, og for Vaskeribygget, der det skal ut anbudskonkurranse for rehabilitering av fasade og vinduer, er det nå gjort grundigere undersøkelser. For Fabrikkbygget og Asylet er det så langt brukt erfaringstall for snittpriser pr kvm fasade fra tilsvarende typer historiske bygg, jfr foreløpig rapport. For den omtalte fasaden på Vaskeribygget er det også lagt inn prissetting for gjenåpning av gjenmurte vinduer, dette vil gi lokaler med gjennomlys og dermed langt større bruksverdi og inntekspotensiale.

Den foreløpige tilstandsrapporten på fasader er lagt ved som vedlegg, den konkluderer med en entreprisekostnad på ca 35,0 mill som omgjort til prosjektkostnader på denne typen bygg trolig vil beløpe seg til mellom 60 og 100 mill bare på det bygningsmessige. I tillegg kommer delvis nye tekniske anlegg som må bekostes før man kan begynne med innvendig leietakertilpasning for fremtidig bruk. Dette er midler det ikke er rom for å finansiere over Omsorgsbyggs løpende drift. En mer omfattende tilstandsrapport for alle bygg er forventet ferdig tidlig i 2009.

OBYS drift er i utgangspunktet bygget opp slik at kostnadene man har på bygget, skal beregnes inn i husleien. Som det fremgår av den øvrige dokumentasjonen, er det svært store utgifter man står ovenfor for å oppgradere byggene slik at de kan brukes tilnærmet dagens krav til standard. Dette uavhengig av leietakergruppe. Skal man beregne slike kostnader inn i husleie, vil det si at man vil få husleier som ligger langt over markedspris. Det er derfor nødvendig med en opprustning til en viss standard, finansiert av grunneier, før man foretar mer spesifikke leietakertilpasninger som blir dekket over husleie. Økonomisk forsvarlig drift av eiendommen krever at man opprunder byggene til et nivå slik at man kan få seriøse investorer og leietakere i et langtidsperspektiv. Det samme vil være en betingelse for forsvarlig ivaretagelse av selve den fredede bygningsmassen.

Når eiendommen er opprustet til dette nivå, vil man ha store muligheter for utvikling i flere retninger også for Vaskeri- og Fabrikkbygget. De mest sannsynlige alternativer vil bli gjennomgått nedenfor. I forkant er det naturlig å nevne at eiendommen har et par fortrinn som gjør at de ulike alternativene man har vil kunne være enda mer fleksible.

4. Forslag framtidig bruk

Vi har valgt å se på ulike modeller for framtidig bruk, ut fra at dette er en stor eiendom i Oslo sentrum med en nedslitt bygningsmasse som i utgangspunktet ikke er spesielt egnet til noen formål med unntak av boligene som ble etablert i Asylbygningene i 2004. Samtidig har vi satt som forutsetning at Mangelsgården med tilbygg og Asylet (PCAM-boligene) planlegges for tilnærmet samme type bruk uansett hvilken av modellene som benyttes. Vi forutsetter også at muligheten for å reetablere historiske bygg på eiendommen utredes i forhold til fredningsbestemmelsene, og at disse byggene i så fall kan spesialtilpasses hovedbruken på eiendommen.

Hovedfokus på framtiden er at eiendommen skal åpnes opp igjen for Oslos befolkning og for tilreisende, det skal være et mangfoldig miljø der mennesker kan trives både i jobb og fritid.

Vi har delt framtidsscenarioene i seks hovedelementer. De tre første punktene går ut på at Mangelsgården og Asylbyggene brukes til omtrent samme formål uansett hovedmodell for framtidig bruk, og at det kan være mulig å sette opp igjen historiske bygg i sammenheng med planlagt utnyttelse av hage og øvrig uteareal.

- 1 Mangelsgården m/Bryggerhus og Dollhus
- 2 Asylet/PCAM-boligene
- 3 Nybygg med utvikling av parkanlegg
- 4 Konsept: kombinert bruk – kunst og kultur, servering, kontorer, overnatting
- 5 Konsept: Forretningsbygg - konferansesenter
- 6 Konsept: Aktivitetssenter for behandling av rusavhengige
- 7 Barnehage (ikke tatt opp med Byantikvaren)

4.1 Mangelsgården m/Bryggerhus og Dollhus

Mangelsgården har form- og eksteriørmessige kvaliteter som i seg selv stiller et formidabelt krav om å bli åpnet opp og tatt i bruk av publikum. Mangelsgården var bygd som gjestehus og herregård, og var på 1600 og 1700 - tallet utvilsomt en av byens flotteste eiendommer. Det er vår intensjon å gjøre det til et historisk gjestehus for publikum også i flere hundre år framover. Mangelsgården har mange likhetstrekk med den nylig restaurerte Tøyen Hovedgård, og mange ideer til videre utvikling kan hentes derfra.



Det pittoreske gårdsrommet mellom Dollhuset (t.v.), Mangelsgården (i midten) og Bryggerhuset (t.h.)

Vi foreslår at Mangelsgården med Bryggerhus og Dollhus og utearealene mellom disse utvikles til et gjestehus med restauranter, uteservering, seminarrom, utstillingslokaler, småbutikker m.m. Noen av rommene, for eksempel 2. etasje i hovedfløyen med veranda, kan tilbakeføres til historisk korrekt interiør og brukes til møterom, lukkede selskap og lignende. Andre deler av bygget kan få en innvendig kledning som tåler en røffere bruk. Slike tiltak vil bli kostbare, og de vil kreve et nøye samarbeid med antikvariske myndigheter i forhold til fredningsbestemmelsene.

Mangelsgården gir muligheter ved at den kan åpnes mot Storgata med egne innganger derfra, samtidig som den kan stenges helt av fra bruken av resten av eiendommen. Imidlertid er det heller ingen problemer å tilpasse foreslått bruk av bygget til ulike modeller for resten av eiendommen. Gården kan fungere som administrasjon og bevertningslokaler både for konferansesenter og overnattingssted.

De to gårdsrommene har store kvaliteter for bruk til uteservering og andre uteaktiviteter, som utstillinger og kulturarrangementer. I gårdsrommet mellom Mangelsgården, Bryggerhuset og Dollhuset kan man også vurdere gjenoppbygging av den historiske låven som sto mellom Dollhuset og Bryggerhuset. Dette er ikke del av fredningen, men kan muligens sikkes dispensasjon for. Et slikt bygg kan ha historisk korrekt ytre form, men kan innvendig omfatte moderne fasiliteter som våtrom, garderober, kjøkken, rom for ansatte, administrasjon etc. Dette vil redusere behovet for innvendige tiltak i de fredede byggene. Det kan også etableres kjøkken i en del av Bryggerhuset, det er historisk akseptabelt og har råløkale som passer.

4.2 Asylet/PCAM-boligene

Det gamle asylet har blitt brukt til overnatting for svakerestilte grupper i 150 år. I 2003-04 ble det etablert 25 moderne boenheter for psykiatri i 1. og 2. etasje. Vi ser det som naturlig at disse bygningene fortsatt brukes til overnattingsformål i en eller annen form i framtiden, uansett bruk på resten av eiendommen. Det kan være et problem med åpning av eiendommen for publikum at noen av beboerne har vanskelig for å tilpasse seg økt trafikk og uro. Dette kan løses ved å avsondre utearealer spesielt for beboerne.



En av inngangene til Asylet

Dagens utnyttelse av bygningene er ikke optimal, siden kjeller og loft er tomme og uutnyttede arealer bortsett fra noen tekniske rom. Beboerne er også til dels plaget av pågang fra rusmisbrukermiljøet i området. Et alternativ kan være å bygge nye psykiatriboliger andre steder i byen, og ta i bruk boligene som del av et åpent overnattingskonsept for publikum. Dette vil være et følsomt tema, samt at det også har en økonomisk side ved at tilskudd fra Husbanken må tilbakebetales.

4.3 Nybygg med utvikling av parkanlegg

Det er en åpning i fredningsforslaget for at historiske bygg som ble revet på 1900-tallet kan reetableres i omtrent samme form og med samme plassering som opprinnelig. En slik utbygging kan vanskelig tenkes å komme i konflikt med noen av verneinteressene tilknyttet eiendommen, men snarere være med på å bringe den tilbake til sin opprinnelige form, forutsatt at bruken er i tråd med tidligere drift. Bak Fabrikkbygget sto det frem til 1911 en murbygning på 3 til 4 etasjer, senere sto det et verksted på samme tomt til en god stund etter 2. verdenskrig. Det har også ligget et forholdsvis langt bygg på en etasje, bak salgshallene. Dette var i sin tid et bygg tilhørende en reperbane og vil også, ved behov, kunne bli bygget opp igjen som et supplement til dagens bygningsmasse. Bruk og innredning av disse eventuelle nybyggene kan inngå som del av alle de tre konseptene, enten det er til overnatting, seminarrom, produksjonslokaler eller som del av rusomsorgen.

I tillegg har man muligheten til utviklingen av hagen, noe som også ligger inne i fredningsforslaget. Til de alternativene som nevnes i det følgende, vil det være en stor fordel at eiendommen faktisk disponerer et betydelig uteoppholdsareal, som har et stort potensial som parkområde. Denne delen av byen har få grønne lunger og en rehabilitering av hageområdene vil kunne gi eiendommen et betydelig fortrinn i forhold til andre eiendommer i bydelen. Utforming og funksjon vil kunne justeres i forhold til hvilke alternativ utnyttelse man velger av selve bygningsmassen. Det er også en mulighet å hente opp igjen gamle steinkledde gårdsplasser man kjenner til, for eksempel mellom Vaskeribygget og Fabrikkbygget. I tillegg til hovedinngangen fra Storgata vil det også være gangatkomst fra Christian Kroghs gate, samt at det muligens kan etableres inngang gjennom Olav Thons eiendommer i Brugata. En slik fleksibilitet er det også få andre eiendommer i sentrum som kan vise til, og som gjør mulighetene desto større i valg av fremtidig bruksformål. Det er verdt å ha dette med seg når man ser på de alternative bruksområdene i det følgende, eventuelt vurderer andre.



4.4 Konsept: kombinert bruk – kunst og kultur, servering, kontorer, overnatting

Ut fra eiendommens historikk, og en målsetting om å i størst mulig grad åpne områdene for publikum, vil en kombinert drift av ulike publikumsrettede formål kunne være et meget spennende alternativ. Det kan her være nyttig å sammenligne med konseptet for Bærums Verk.

Deler av bygningene vil kunne være velegnet til atelier, verksteder etc til brukskunstrelatert virksomhet, med tilhørende utstillingslokaler og salgsarealer. Utstillingslokaler vil også kunne kombineres i bruk med scene til ulike typer forestillinger, intimkonserter, utleielokaler til forsamlingsgrupper, tilhørende grupperom etc.

Etablering av et publikum og en brukermasse, vil kunne skape levedyktige vilkår for drift av et eller flere serveringssteder. Disse vil også selv kunne trekke sitt eget publikum som den øvrige bruken kan trekke veksler på. Et samvirke med øvrig drift på eiendommen, vil også kunne bidra til å nå ut til publikum til ulike tider på døgnet og dermed utvide omfanget av tilgjengelighet. Det må her nevnes at det eksisterer et nær ved inntakt dampkjøkken i kjelleren på Fabrikkbygget. Det vil kunne være en mulighet å etablere serverings/bevertningssted rundt dette som en attraksjon i seg selv. Historisk sett har det vært kjøkkenvirksomhet i Fabrikkbygget fra 1850-tallet og fram til 2006.

Oslo har også en underkapasitet på hoteller/overnattingstilbud, og ikke da minst av det mer rimelige slaget som eksempelvis B & B og vandrerhjem. Det er stadig en økning av turister til byen, og behovet for et slikt overnattingsalternativ er klart tilstede, særlig i en så sentral del av byen. Deler av bygningene vil kunne tjene en slik funksjon på en svært hensiktsmessig måte, og bidra ytterligere til kombinasjonsformålet. Eventuelle nybygg kan også tilpasses et overnattingskonsept, samt at muligheten for å ta i bruk Asylbygningene gjennom flytting av psykiatriboligene kan være en mulighet.

Det er pr. i dag noen rom i Fabrikkbygget, dampkjøkkenet og dørmattfabrikken/veveriet, som er vernet med innhold. Det må også settes av areal for fredet interiør fra skomakerverksted og snekkerverksted. Under dette kombinerte formålet, vil også hensynet til disse delene av byggets historie kunne bli ivaretatt, eksempelvis som en filial av et bymuseum, og eventuelt en utvidelse av denne virksomheten. Et samarbeid med Husfliden om drift av Veveriet under konseptet "Den kulturelle skolesekken" har også vært luftet.

4.5 Konsept: Forretningsbygg – konferansesenter

Eiendommens beliggenhet, geografisk og i forhold til offentlig kommunikasjon, tilsier at den vil kunne utvikles til attraktive og verdifulle forretningslokaler, med kontorer og eventuelle konferansefasiliteter.

I samdrift med bevertningstilbud i Mangelsgården, vil det kunne utgjøre et svært godt tilbud både på kontor og konferansemarkedet. En restaurering som tar vare på lokalenes egenart og historikk vil medføre at eiendommen vil kunne fremstå som særegen og spesiell, i tillegg til nyrenovert og tidsmessig. En kombinasjon som utvilsomt vil gjøre at eiendommen skiller seg positivt ut i konkurranse med andre markedsaktører. Eventuell reetablering av de historiske byggene kan også spesialtilpasses et konsept for næringslokaler. Arkitektkontorer etc har i mange år klart å tilpasse seg denne typen uortodokse lokaler, det burde ikke være umulig også for andre grupperinger å være fleksible nok til dette.

Dette avhenger imidlertid av at man finner en løsning på plassering av noe av den fredede delen av innredningen/maskinene, i eksempelvis i en ny del av Oslo museum. Det krever også tilpassing av nye våtromskjerner i fredede bygg, samt mulig behov for ekstra rømningsveier.

4.6 Aktivitetssenter for behandling av rusavhengige

Det har vært lansert et behov fra Rusmiddelstatens side om et størres sentralisert behandlingssted, med dertil hørende kontorlokaler etc. Rammene for dette prosjektet er ikke konkrete på det nåværende tidspunkt, men vil, dersom behovet fortsatt eksisterer, kunne være en alternativ bruk av eiendommen.

Et aktivitetssenter med produksjonsvirksomhet og ulike arrangementer der rusavhengige som en del av terapi og rehabilitering er med på driften under kontroll av fagmiljøer, har vært vurdert som et nytt konsept, og kan være mulig å tilpasse i lokalene. Modeller for dette finnes andre steder i Europa. Dette vil også ligge innenfor historikken til eiendommen, med ivaretagelse og oppfølging av svakere og utsatte grupper.

I sammenheng med et slikt konsept har det kommet fram ideer om å bygge nye administrasjonslokaler for Rusmiddelstaten der det gamle pakkhuset sto.

En problemstilling for dette alternativet er at forholdet mellom fredningsvedtak og tilbud for tyngre rusmisbrukere kan lett bli konfliktfylt.

4.7 Barnehage

Dette punktet er tatt inn i rapporten etter ønske fra Omsorgsbygg KF. Punktet var ikke med i rapporten som ble vurdert av Byantikvaren i 2008.

Det er ønskelig å utrede muligheten for en sentrumsbarnehage med de fordeler dette kan gi i form av transport og infrastruktur for foreldre som har arbeid i Oslo sentrum, eventuelt som del av bydel Grünerløkkes eget behov for barnehageplasser. De to historiske byggene (pakkhus i 3-4 etasjer og reperbane i 1 etasje) som er revet kan tenkes erstattet med nybygg av omtrent samme størrelse forutsatt godkjent dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Grunnen på denne delen av eiendommen er også pålagt en mindre streng fredning enn grunnen på resten av eiendommen. Anslagsvis kan det søkes om å sette opp bygg på 1000 – 1500 m² BTA, det vil si 8 – 10 avdelinger. Underetasjen i Fabrikkbygget kan eventuelt også vurderes som en del av barnehagearealet.

Utearealet er stort og relativt fleksibelt, men må kunne være tilgjengelig for publikum på kveldstid og i helger. Fredningen legger opp til å beholde den historiske lukketheten fra anstalttiden med kjøreport kun fra Storgata og inngang for gående fra Chr. Krohgs gate. Dermed skulle sikkerheten for barna i forhold til trafikken i Storgata være godt ivaretatt. Etablering av barnehage må vurderes opp mot øvrig framtidig bruk for eksempel innen rusomsorg.

Problemområder

Det er enkelte faktiske forhold som vil måtte tas med i vurderingen når framtidig bruk vurderes. Dette nevnes her noe kort og summarisk, men er elementer som vil kunne påvirke den prosessen vi nå skal gjennom.

- **Økonomi**

Det er mange økonomiske utfordringer knyttet til driften av Storgata 36. Foruten at det selvsagt er behov for en betydelig sum for å rehabilitere bygningene, særlig med tanke på fredningsbestemmelsene, vil framtidig drift også ha et behov for kapital, ettersom bygningsmassen har et spesielt behov for tilsyn og oppfølging av fagpersoner.

Det er derfor viktig at framtidige leietagere kan bære de investeringene som må gjøres på eiendommen, gjennom å betale en husleie som gjør at husene kan driftes forsvarlig. Dette for å unngå at man nok engang kommer i en situasjon med et stort etterslep på vedlikeholdssiden.

- **Dagens brukergrupper**

Dagens brukergrupper har et utpreget sosialt tilsnitt. Et fortsatt kontraktsforhold til enkelte av disse vil kunne legge begrensninger på hvilke alternative bruksmuligheter det kan satses på. Det er derfor viktig at man i den videre planleggingen tenker helhetlig og ikke legger opp til en blanding av formål og leietagere som vil komme i konflikt med hverandre og vanskeliggjøre gjennomføringen av en vellykket forvaltning av eiendommen.

- **Sprøyterommet**

Det er mange uavklarte spørsmål tilknyttet sprøyterommet som leietager. Herunder om driften i det hele tatt skal fortsette, og i tilfellet hvor. Dette er forhold som OBY i liten grad kan kontrollere selv, men det er ikke tvil om at plasseringen av det i Storgata 36 vil påvirke mulighetene for hva eiendommen kan brukes til.

5. Konklusjon

Som det fremgår av skisseringen ovenfor er det mange muligheter for byggene, ettersom plassering og behov åpner for opp til flere alternative bruksmuligheter. Det vil i denne prosessen være behov for å konsultere personer med spesialkompetanse på konseptutvikling av eiendommen, og da sett i sammenheng med eksisterende bruk av PCAM-boligene, fredningsbestemmelser og muligheten for oppføring av nybygg på eiendommen.

Det vil imidlertid ikke være mulig å komme videre i arbeidet dersom man ikke kommer fram til en enighet om at eiendommene faktisk skal utvikles innenfor den ene eller andre retningen, og dermed har akseptert at man skal kunne gjøre arbeider der for å oppnå en grunnstandard som gjør utleie mulig.

Dette er en betingelse for å unngå at eiendommen blir stående tom, eller kun med utleie til mer eller mindre kortvarige leietagere.

Det er Omsorgsbygg Oslo KF sitt klare ønske og målsetting å kunne komme i gang med utviklingen av eiendommen, for å unngå at det enorme potensialet som ligger i bygningsmassen ikke blir liggende ubenyttet.



Mangelsgården sett fra Storgata.