



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydel sentrum  
c/o Bydel St. Hanshaugen  
Akersbakken 27  
0130 Oslo  
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen	
Storulearkiv	
Doff. g	27 FEB 2012
Sak: 10/0166	Dok. 7
Arkivkode	5121

Dato: 23.02.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200913593-37 Saksbeh: Rønnaug Beate Mork  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRIST 27.02.2012 - 16.04.2012 - RÅDHUSGATA 7C - DETALJREGULERING

Plan- og bygningsetaten har **16.02.2012**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

**Området foreslås regulert til forretning/tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting og bevertning. Hensikten med planen er å øke anvendeligheten til eksisterende bygning som har stått uten aktiv bruk i flere år. Bygningen har høy lokal og nasjonal verneverdi og forslås angitt som hensynssone-bevaring av kulturmiljø. Utnyttelse og høyder blir uendret. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med unntak av kontorformål.**

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sentrum v/Bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27

### Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 16.04.2012**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

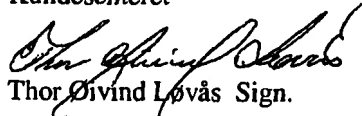
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret



Thor Øivind Løvås Sign.

Kundekonsulent

Vedlegg

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Gnr 207/Bnr 217 Rådhusgata 7, Oslo**

### **Planforslag til offentlig ettersyn**

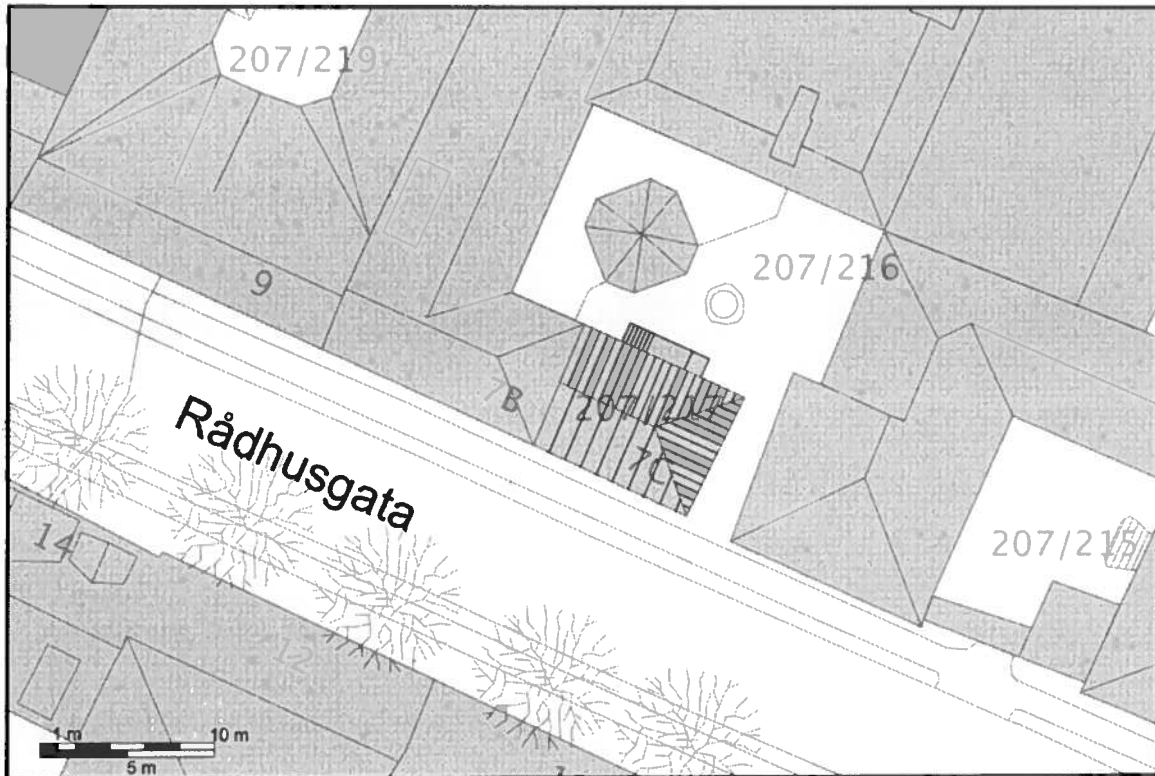
Utarbeidet av: Arkitektskap as for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

#### **Innhold**

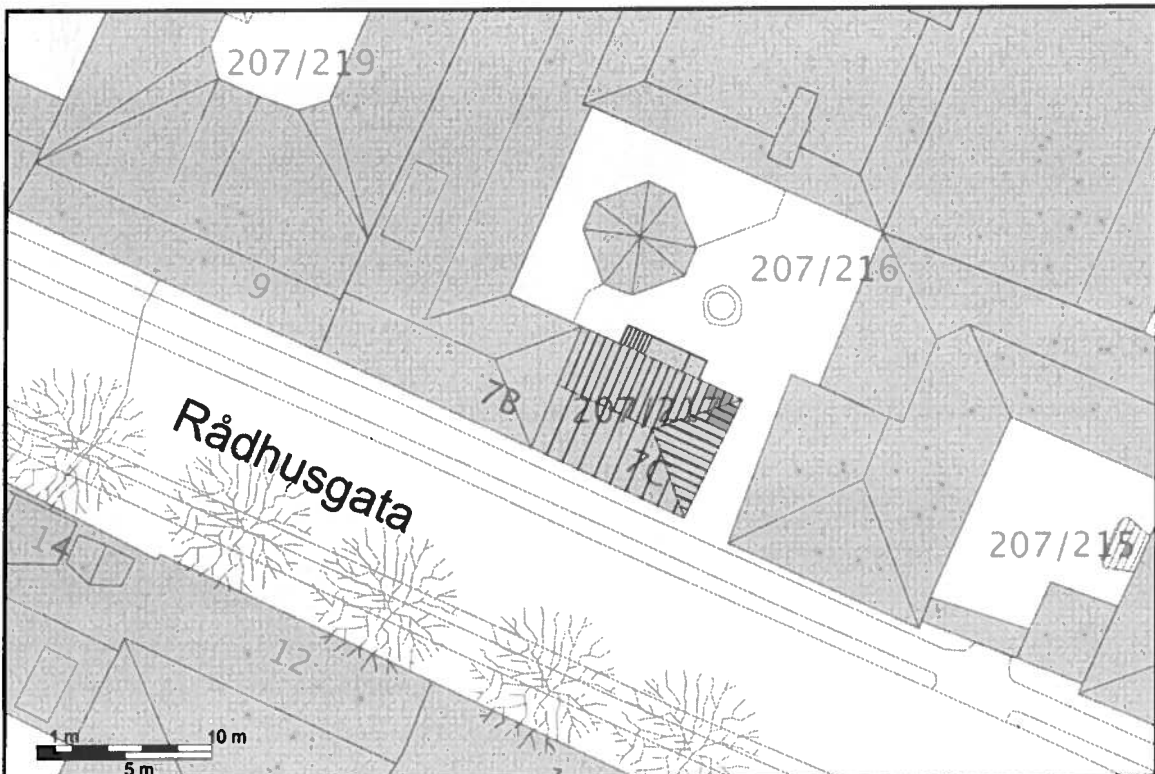
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon .....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN .....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	5
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering .....	5
5. MEDVIRKNING .....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Forhåndsuttalelser Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.....	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	7
7. PLANFORSLAGET.....	20
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	21
9. ILLUSTRASJONER.....	23

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

### 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



### 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Planen har ingen konsekvenser for byggets omriss.

## 2. BAKGRUNN

Eiendommen Rådhusgata 7c eies av Oslo kommune og forvaltes av EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten). Bygningen har tidligere vært utleid, men har nå stått uten aktiv bruk i flere år. EBY har fått i oppdrag å søke om omregulering for eiendommen fra offentlig formål til et nytt formål med tanke på framtidig privat bruk.

Det er ønskelig å legge til rette for publikumsrettet virksomhet i bygningens første etasje, samt at det gamle arrestlokalet i kjelleren gjøres allment tilgjengelig for publikum på dagtid i sommerhalvåret.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet består av eiendommen Rådhusgata 7c, sentralt i Kvadraturen. Eiendommen består av et en liten murbygning fra 1700-tallet i 1 etasje samt kjeller. Planområdets avgrensning tilsvarer bygningens fotavtrykk inklusive trapper ved inngangsdør, og har en størrelse på ca 71 m<sup>2</sup>.

Bygningen var opprinnelig oppført med arrestlokaler i kjeller og bolig for fangervokter i 1. etasje. De senere år har bygningen vært utleid til forskjellige kontor- og lagerformål.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Landskap

Planområdet er en flatt beliggende tomt. Antatt grunnforhold er leire som i store deler av tilstøtende sentrumsområde. Bygningen utgjør hele planområdet og det er derfor ikke uteareal eller naturelementer innenfor planens avgrensning.

#### Verneinteresser

Bygningens eksteriør og interiør ble i 1927 fredet iht lov om kulturminner, og er i tillegg regulert til spesialområde bevaring.

Bygningen ble oppført i 1755 som arresthus for "tyver og andre grove misledere til deres forsvarlige forvaring", i tilknytning til daværende rådhus som holdt til i nabobygningen Rådhusgata 7 (Garmanngården). Bygningen har høy lokal og nasjonal verneverdi. Det er ikke registrert vesentlige bygningsmessige skader, men det er behov for oppgradering innvendig i første etasje, samt sikring/restaurering av murte teglhvelv i kjeller.

#### Miljøfaglige forhold

Planområdet grenser til Rådhusgata, og er utsatt for støy og luftforurensning fra trafikken i gata.

#### Trafikkforhold

Planområdet har gangadkomst direkte fra Rådhusgata via en port mellom planområdet og nabobygningen Rådhusgata 7. Porten leder inn til et uteareal/bakgård som i dag tilhører hotellet i Rådhusgata 7b gnr/bnr 207/216, og planområdet har tinglyst rett til adkomst over uteområdet tilhørende denne eiendommen.

#### Risiko- og sårbarhet

Se egen ROS-analyse. Det er ikke registrert forhold ved planområdet som utgjør risiko for omgivelsene, og tilsvarende er det ikke registrert forhold i omgivelsene som har betydning for sikkerhetssituasjonen innenfor planområdet, utover at planområdet har adkomst direkte ut i trafikkert gate med smalt fortau og sykkelsti på samme side som planområdet.

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger midt i Oslo sentrum. Det er gode tilbud mht butikker og kommersielle tilbud, kulturinstitusjoner, museer osv. Det er kort vei til både lokale og regionale kollektivtilbud. Det er ikke skoler, barnehager osv i nærområdet.

### Teknisk infrastruktur

Planområdet er koblet til offentlig vann og kloakk og ligger innenfor konsesjonsområdet til Hafslund fjernvarme.

### Estetikk og byggeskikk

Planområdet, Rådhusgata 7c, består av en liten murbygning fra 1755 med grunnflate på 63 m<sup>2</sup>. Bygningen er oppført i pusset tegl mot bakgård og med natursteins fasade mot gate. Den har et høyt valmet tak tekket med sort glasert takstein og to-fags empirevinduer mot gaten og mot bakgården. Bygningen er i 1 etasje, samt kjeller med utvendig trapp, og et loft som er tilgjengelig via takluke inne. Bygningen er oppført som fengsel i tilknytning til det gamle rådhuset som var lokalisert til nabobygningen i Rådhusgata 7.

Planområdet utgjør en del av kvartalsbebyggelsen i kvadraturen. Bygningsmiljøet er sammensatt, men med overvekt av bevaringsverdig murbebyggelse fra tidlig 1900-tall og eldre. Flere av nabobygningene er fredete bygninger fra andre halvdel av 1600-tallet. Tilstøtende bakenforliggende bygning, i Rådusgata 7b, er en bygning i 13 etasjer fra 1950-tallet, opprinnelig oppført som kontorbygg men nå ombygget til hotell. Rett vis a vis ligger hovedkontoret til Norges Bank, oppført på slutten av 1980-tallet.

### Stedsutvikling

I kvadraturen er det lite byutvikling i form av nybygg, men det pågår et arbeid med å revitalisere bydelen gjennom Handlingsplan for Kvadraturen. Handlingsplanen "Ny giv i Kvadraturen", som ble vedtatt 4.6.2009 har som hovedmål å initiere utviklingen i Kvadraturen gjennom styrking av identitet og omdømme, oppgradering av gater og byrom, stimulere til et variert og opplevelsesrikt byliv osv. Det er ønskelig med samarbeid mellom offentlige og private krefter, og det er ønskelig med tilrettelegging for publikumsrettet virksomhet i første etasje som butikk, serveringssted eller lignende.

Det pågår stedvis en transformasjon av bygninger i området fra næring/kontor til bolig.

### Barns interesser

Barns interesser vurderes ikke som særskilt godt ivaretatt i området.

### Universell utforming

Eksisterende bygning er ikke tilrettelagt eller utformet med hensyn på universell utforming.

### Juridiske forhold

Utover tinglyst rett til adkomst over naboeiendom er det ingen juridiske forhold med relevans for plansaken.

### Interessemotsetninger

Byantikvaren har i uttalelse til planinitiativ påpekt at fredningen setter rammer og grenser for hva som kan gjøres innvendig og utvendig med bygningen, noe som igjen kan påvirke framtidig bruk av bygningen. Byantikvaren har også uttalt at kommunen fortsatt bør eie bygningen framfor å selge den til private.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Viktige tema her med relevans for denne planen er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barns interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

#### Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.6.2008) legger blant annet opp til en bærekraftig forvaltning av kulturarven.

Kommunedelplan for indre Oslo by (KDP-13, vedtatt 02.12.1998) gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum.

Handlingsplan for Kvadraturen: Eiendommen Rådhusgata 7c ligger i Kvadraturen, og omfattes av ”Ny giv i Kvadraturen! Handlingsplan 2009-2014-2024” vedtatt 4.6.2009. Hovedmål som skal initiere utviklingen av Kvadraturen skal være å styrke identitet og omdømme, stimulere et trygt, variert og opplevelsesrikt byliv, oppgradering av gater og byrom, utvikle et attraktivt område for boliger, bedre tilgjengeligheten og tilrettelegge for samarbeid mellom offentlige og private krefter. Man ønsker å tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet i bygningens 1. etasje, og en omdisponering fra kontorer til butikk, serveringssted el vil være i tråd med ønsket utvikling.

#### Gjeldende regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2413, stadfestet 22.08.1979, med bestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Oslo sentrum. Tomten er regulert til Spesialområde (bevaring), tomt for offentlig bygning og trappeadkomsten er regulert til Bygeområde for boliger, forretninger og kontorer.

#### Pågående planarbeid

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 – 2025 (skal legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn) betegner Kvadraturen som byggeområder – konsolideringsområde 5 kombinert med spesialområde bevaring. Eiendommen Rådhusgata 7c er vist med sterke bevaringsinteresser på plankartet.

### 4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Eiendommen er i sin helhet regulert til spesialområde bevaring og er i tillegg fredet etter kulturminneloven. Dette innebærer at eiendommen ikke kan utnyttes mer enn den er i dagens situasjon.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

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

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel St.Hanshaugen	12.02.2010
2. Byantikvaren	12.02.2010
3. Hafslund Nett AS	08.02.2010
4. Renovasjonsetaten	05.02.2010
5. Vann- og avløpsetaten	29.01.2010
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	02.02.2010
7. Enøketaten	02.02.2010
8. Trafikketaten	01.02.2010
9. Undervisningsbygg	02.02.2010
10. Gravferdsetaten	28.01.2010
11. Samferdsetaten	26.01.2010
12. Oslo Havn KF	27.01.2010
13. Omsorgsbygg Oslo KF	26.01.2010
14. Ruter As	26.01.2010

#### Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel St.Hanshaugen støtter prinsippet om omregulering med sikte på salg til privates om vil bidra til vedlikehold og bruk av eksisterende bygg.

Byantikvaren gjør oppmerksom på at bygningen er fredet etter lov om kulturminner (kml) tinglyst ved vedtak i 1927. Fredningen gjelder eksteriør og interiør. Regulering til hovedformål bevaring/hensynssone vil generelt sikre eksteriørvern etter plan- og bygningsloven og vil bygge opp under fredningen etter kml. Det må utarbeides forslag til reguleringsbestemmelser som sikrer bevaringshensynet. Byantikvaren har i brev av 12.02.09 uttalt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten at formål byggeområde for boliger, forretninger og kontor bør kunne kombineres med bevaring. Fredningen setter imidlertid rammer/grenser for inngrep både ut- og innvendig og vil derfor indirekte påvirke hva bygningen kan fungere som og brukes til i framtiden. Det forutsettes at planen ikke vil åpne for tiltak i bakken, og Byantikvaren vil derfor ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet.

Hafslund Nett AS har kabel- og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet og bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Renovasjonsetaten påpeker at ved omregulering må alle relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" ivaretas, og det må tas hensyn til alle krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". REN minner om Bystyrets vedtaka av 07.06.2006, vedrørende kildesortering, og minner også om at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Det bes om at plassering av standplass(er) for tradisjonelle avfallsbeholdere søkes forhåndsgodkjent hos REN innen bygging igangsettes.

Enøketaten gjør oppmerksom på at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Hafslund Fjernvarme og faller dermed inn under tilknytningsplikten for fjernvarme.

Vann- og avløpsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Trafikketaten, Undervisningsbygg,



Gravferdsetaten, Samferdsetaten, Oslo Havn KF, Omsorgsbygg Oslo KF og Ruter As har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bydel St.Hanshaugen. Forslagsstiller tar innspillet til orientering.

Byantikvaren. Forslagsstiller er oppmerksom på at fredningen legger føringer og begrensende rammer for framtidig bruk av bygningen. Reguleringsplanarbeid skal utrede hvilke funksjoner som best lar seg innpasse i bygningen hensyntatt de antikvariske forholdene. Vedr evt salg av eiendommen til private, så er dette del av den bestillingen EBY har fått fra sin byrådsavdeling og som etaten må forholde seg til.

Bymiljøetaten. Tilknytning til fjernvarme vil bli vurdert i den grad det er hensiktsmessig for videre drift av bygningen, bygningens størrelse tatt i betraktning. Innføring av fjernvarme i bygningen må også vurderes i forhold til evt konflikt med fredningen.

Viken Nett. Merknaden tas til orientering. Reguleringsplanen vil ikke medføre bygningsmessige- eller anleggsmessige arbeider som kommer i konflikt med Hafslunds installasjoner i området.

## 5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel St.Hanshaugen	28.06.2011
2. Byantikvaren	20.07.2011
3. Norges Bank, Eiendomssjefen	27.10.2011

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Forhåndsuttalelsene fra Bydelen og Byantikvaren henviser begge til uttalelse gitt i forbindelse med innsendt planinitiativ. Norges Bank har ingen merknader.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Forslagsstiller tar kommentarene til orientering.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

#### Historikk og bygningsbeskrivelse

Eksisterende bygning er oppført i 1755 som fengsel i tilknytning til byens rådhus, som den gang hadde tilhold i nabobygningen Rådhusgata 7 (Garmanngården). Bygningen er oppført i en etasje samt kjeller og loft. Bygningens historikk er uløselig knyttet til nabobygningen (Garmanngården), både i sammenheng med Garmanngårdens bruk som rådhus og den påfølgende bruk som underpolitistasjon i perioden 1860 og helt fram til 1963. Garmanngården eies i dag av Oslo kommune, men er utleid til Den Norske Forfatterforening mfl.

Kjelleren er bygget som fengsel med to separate celler, med murte vegger og tønnehvelv i tegl. Kjelleren har kun adkomst via en utvendig trapp ned fra bakgården.

Bygningens første etasje har adkomst fra trapp opp fra bakgård, og består av to rom, samt et lite vindfang, toalett og et lite kjøkken. BRA for første etasje er ca 43 m<sup>2</sup>. Det antas at denne etasjen opprinnelig var oppholdsrom for fangevokterne.

Bygningen har et kaldt loft, med tilgang fra takluke i vindfanget.

Bakgården, som tilhører hotellet i Rådhusgata 7b, benyttes som hotellets uteservering/uteareal på terreng om sommeren. Det er tinglyst rett til adkomst til Rådhusgata 7c over eiendommen Rådhusgata

7b, via den gamle treporten ut mot Rådhusgata mellom nr 7c og nabobygningen nr 7. Rådhusgata 7c har ikke eget uteareal da reguleringsgrensen og eiendomsgrensen til Rådhusgata 7c går i vegglivet.

Bygningens interiør og eksteriør ble fredet etter kulturminneloven i 1927.

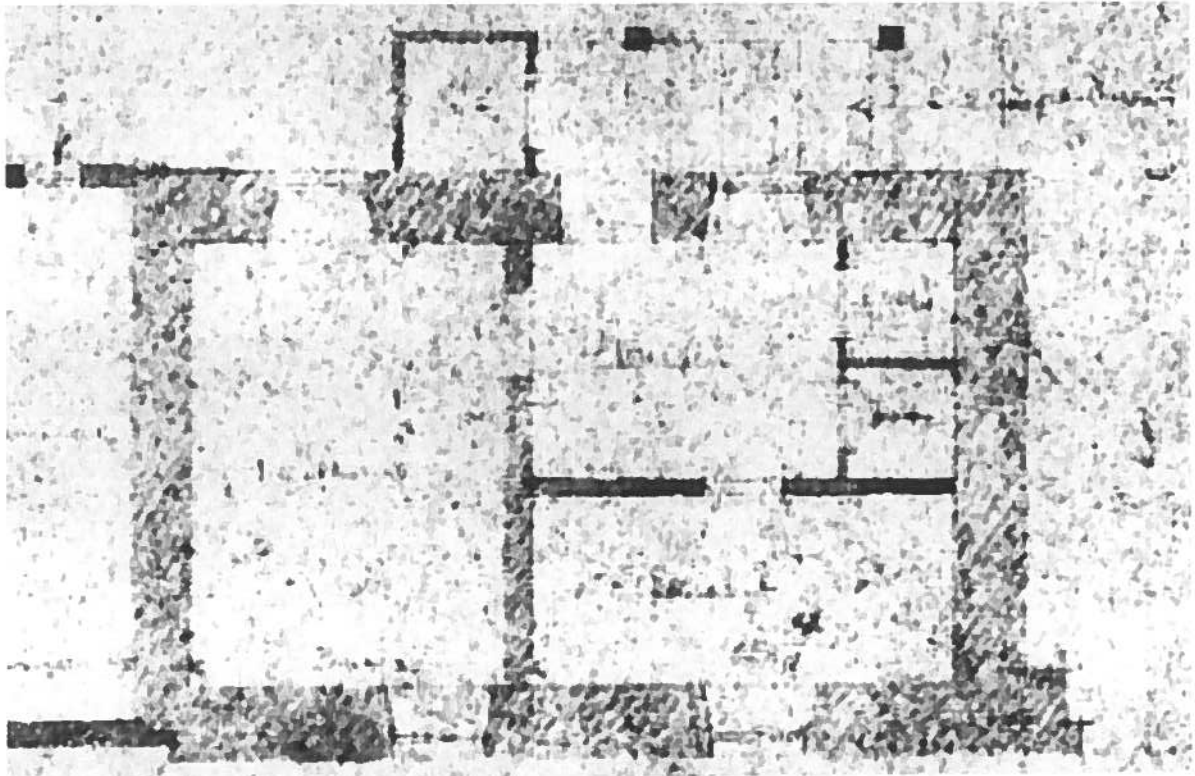
Bygningen har i perioden etter 1963, da bygningens funksjon som del av underpolitistasjonen opphørte, fungert som kontorer og noe lager. De siste 10 årene har bygningen ikke vært i bruk annet enn til lagerformål og noen kortvarige leieforhold.

Kjelleren har opprinnelige rominndeling og form intakt, og dens bruk som fangehull er lett lesbar. Til og med jernringene som fangene ble lenket fast i er bevart. Deler av det opprinnelige steingulvet er intakt under et lag av støv og sand. Det er registrert skader på murverket ved døråpninger inn til cellene, samt noen riss i hvelvene.

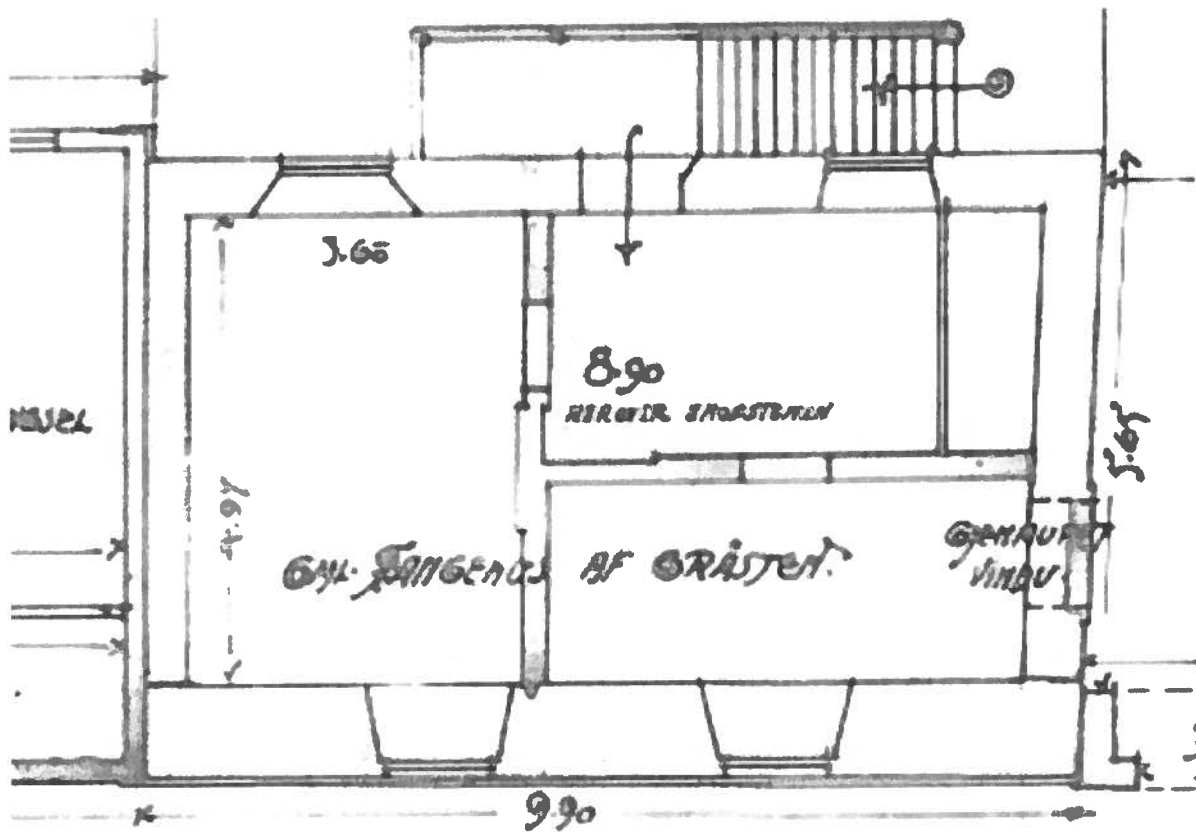
Planløsningen i første etasje ble noe endret i forhold til opprinnelig situasjon i 1969, da det ble installert toalett og kjøkken som en deling av det østre rommet. Da ble også en eldre delevegg i østrommet fjernet. Det er nyere overflater i alle rom, men det er funnet rester av tapeter under panel i det vestre rommet som kan være fra ca 1860. Det vestre rommet er intakt i sin opprinnelige hovedform med unntak av dør til kjøkken, som er av nyere dato. Eksisterende vinduer antas å være fra begynnelsen av 1900-tallet, men noen av vinduene har eldre midtposter som antas å være fra ca 1860, da det ble satt inn nye vinduer med samme utseende som dagens, med lavere brystning til erstatning for eldre støpejernsvinduer. Utvidelsen vinduenes høyde er lett synlig i fasadene mot gårdsrom. Innvendige dører er av nyere dato, utført som kopi av eldre dører.

Det er utført enkle bygningsarkeologiske undersøkelser innvnedig for å kunne avdekke om deler av opprinnelige overflater skal anbefales tilbakeført til dokumenterbar eller opprinnelig utførelse.

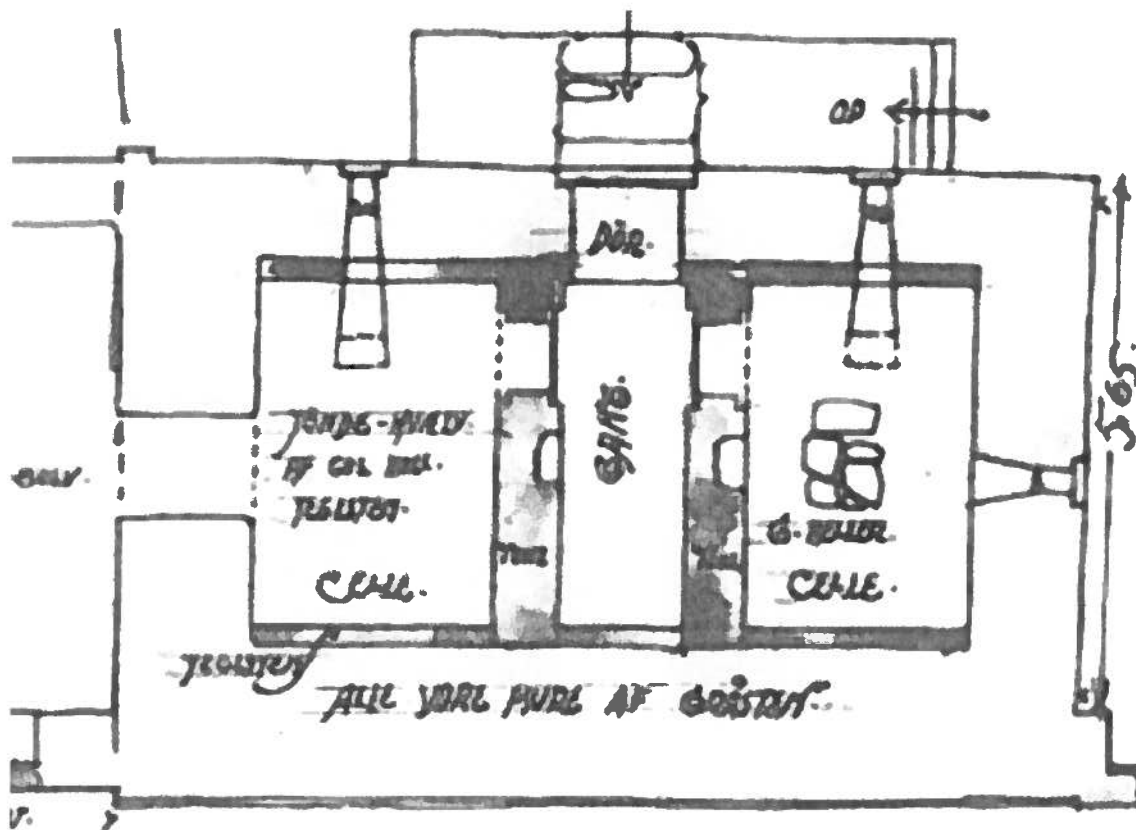
**Illustrasjoner:**  
Gamle oppmålingstegninger



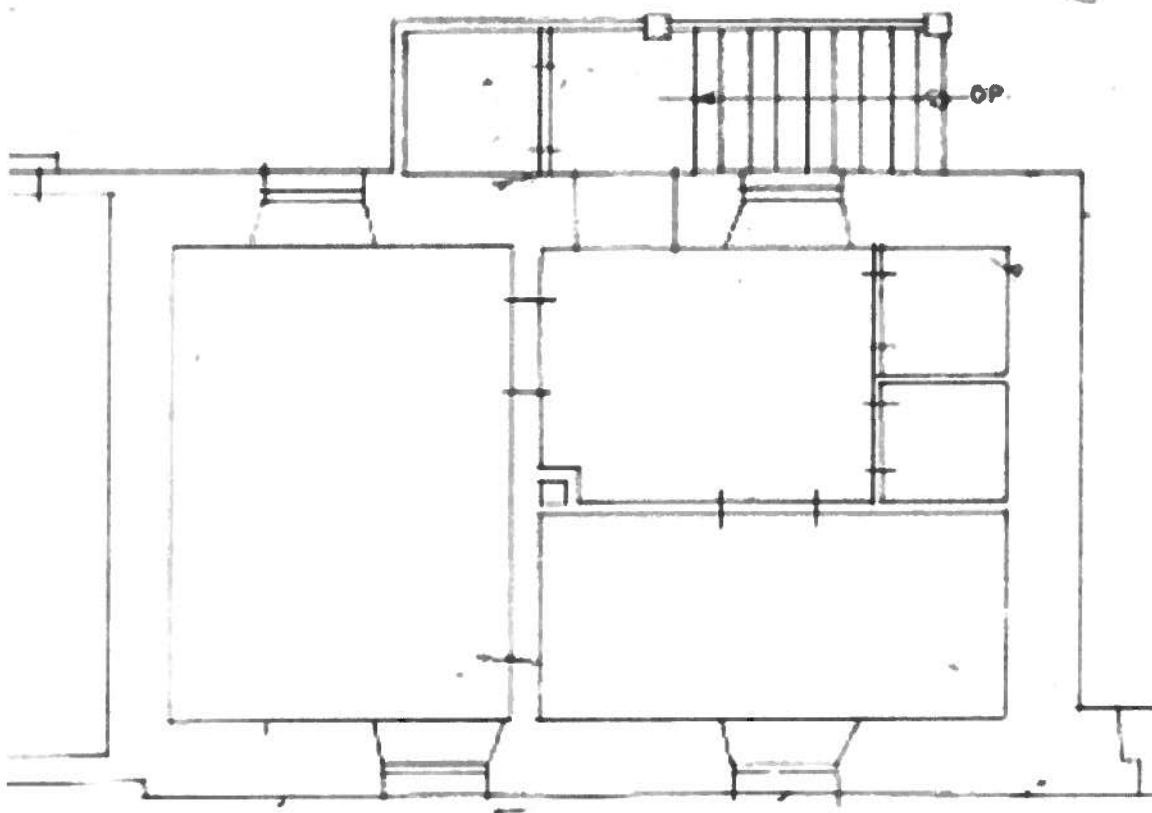
plantegning første etasje, 1894



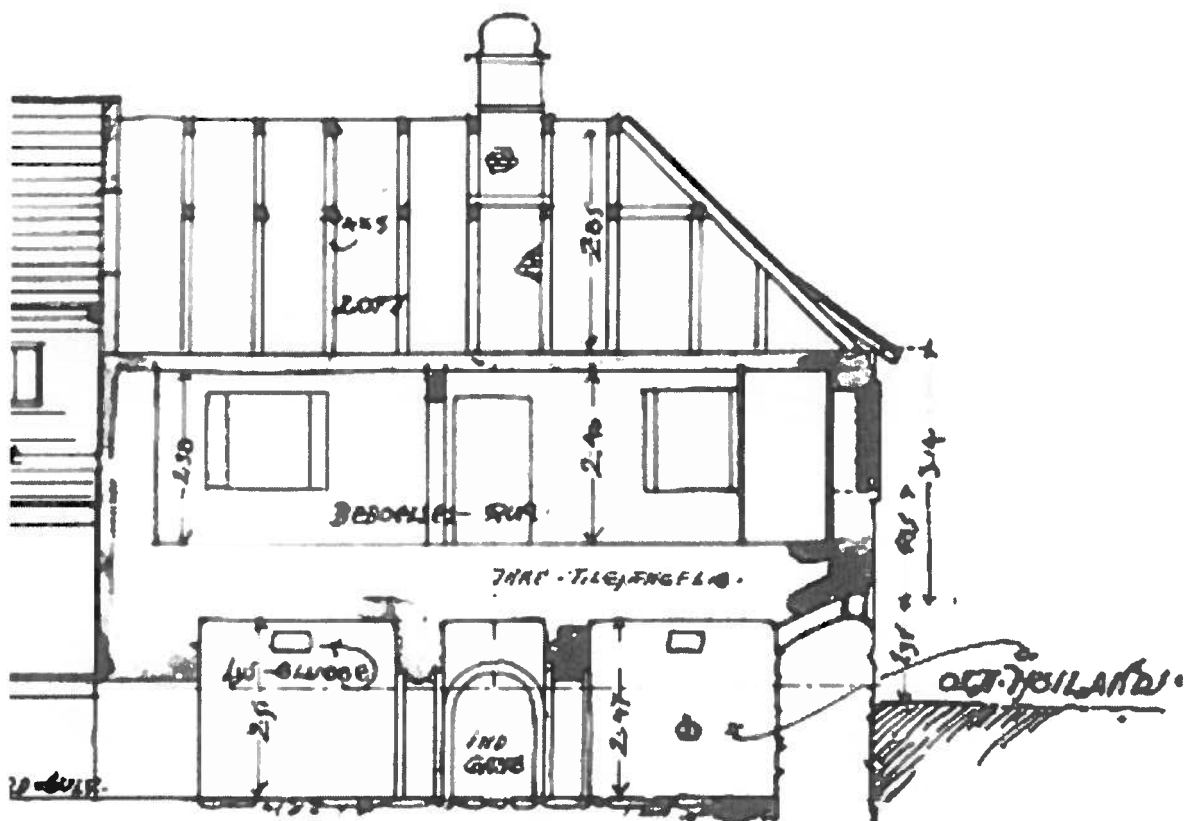
plantegning første etasje, 1904



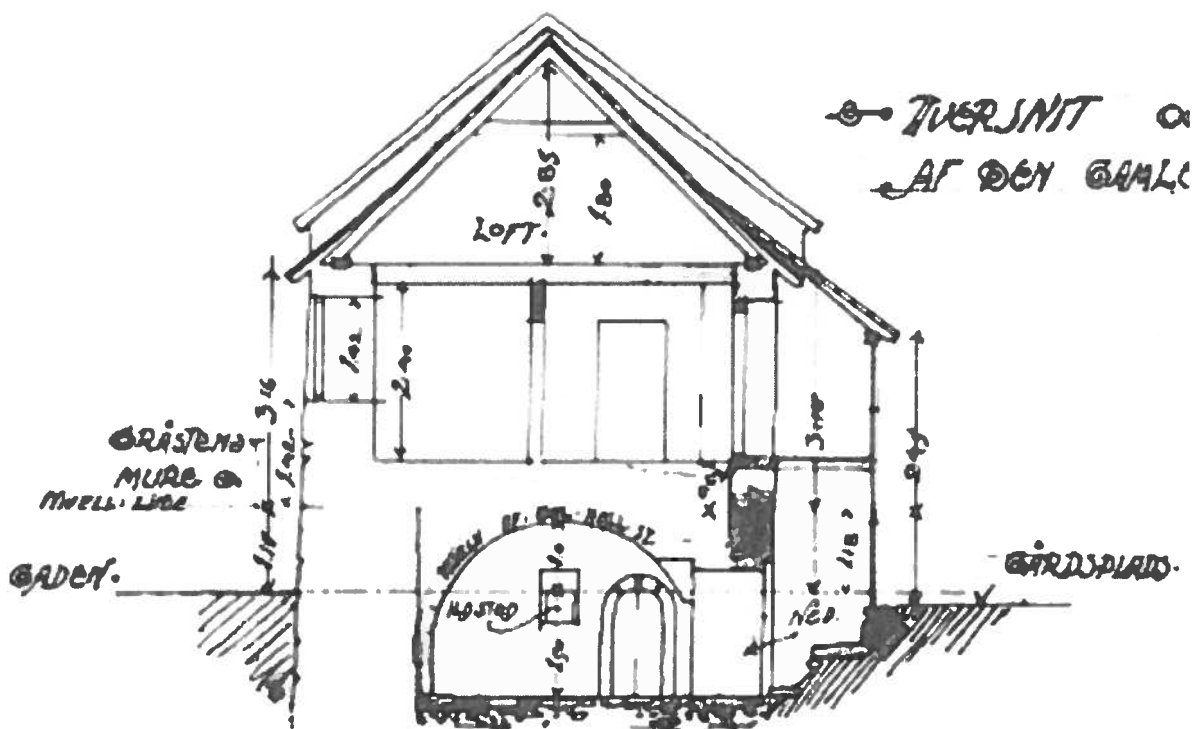
plantegning kjeller, 1904



plantegning første etasje, 1917

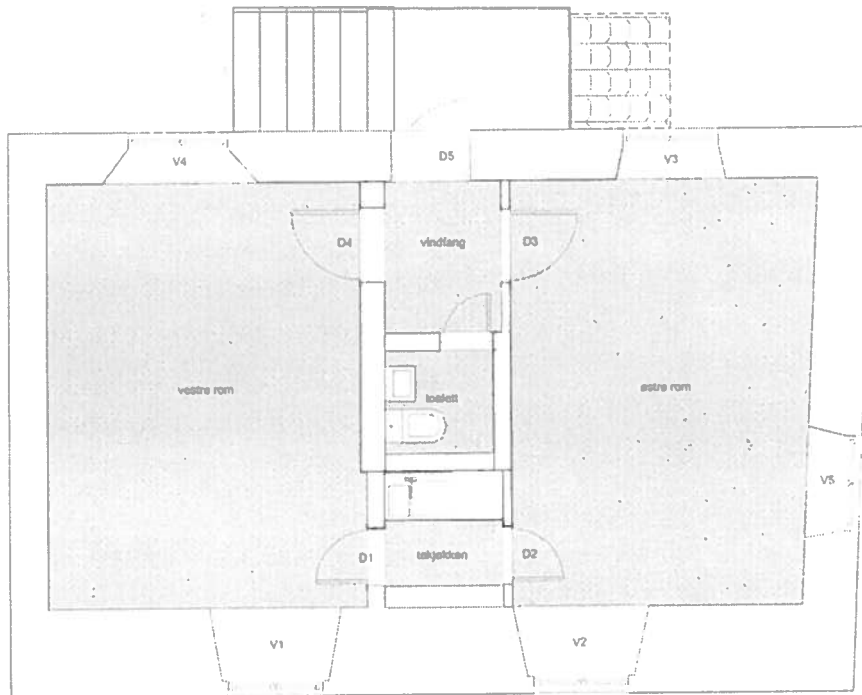


langsnitt, 1904

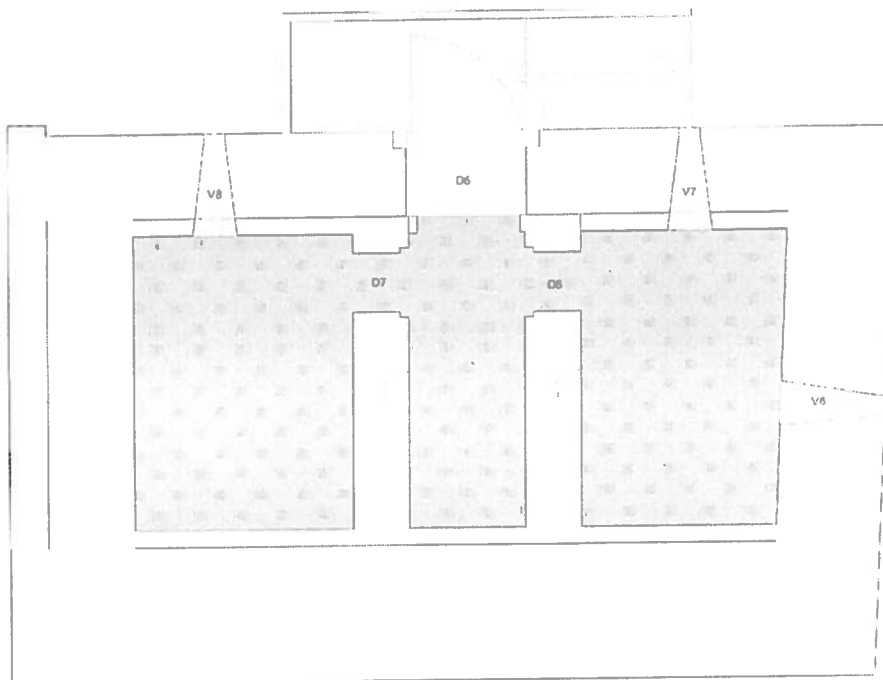


tværsnitt, 1904

Plantegninger dagens situasjon:



dagens situasjon første etasje



dagens situasjon kjelleretasjen

Bilder dagens eksteriør:



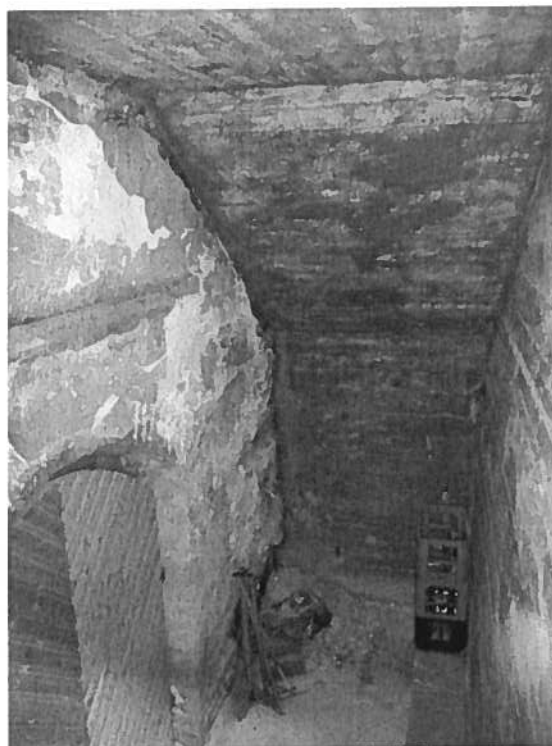
Sørfasade mot Rådhusgata



Nordfasade mot gårdsrommet og hotellet



adkomst til fangekjeller







lysinntak fangekjeller

Bilder dagens interiør, første etasje:



vindfang



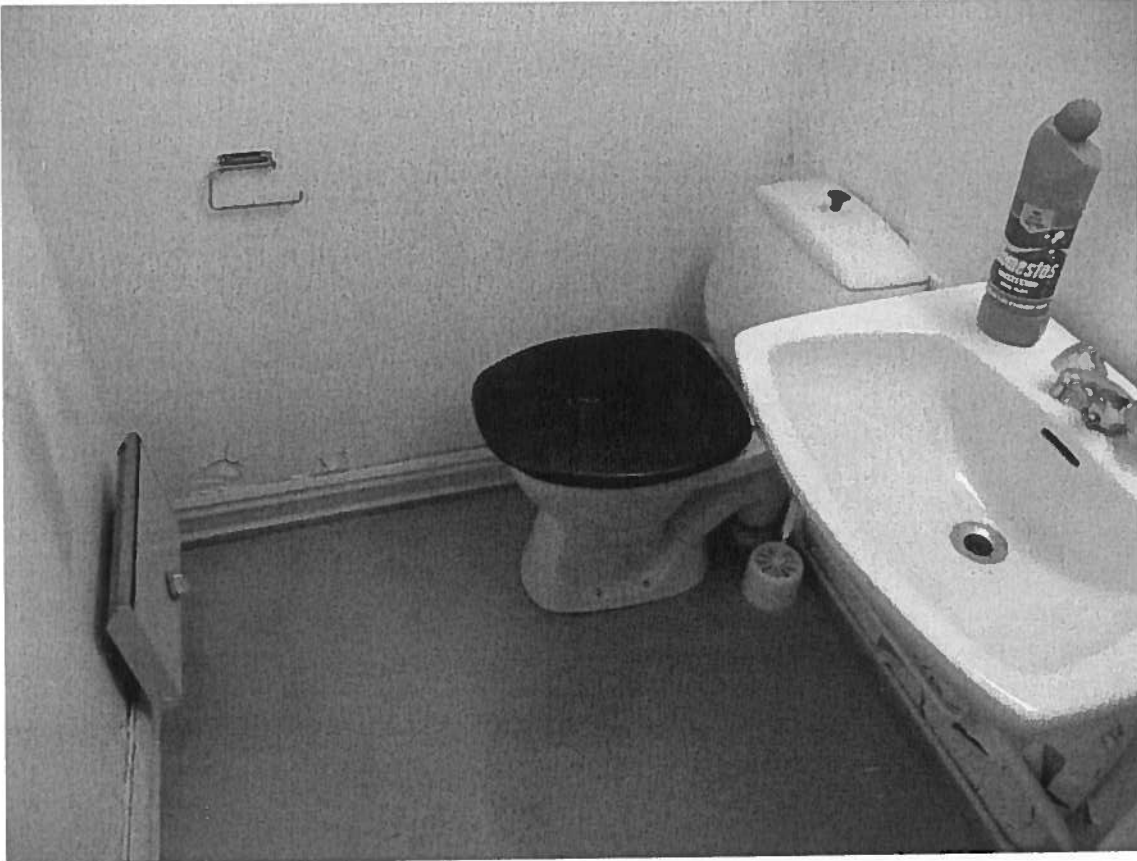
kjøkken



vestre rom



østre rom



toalett

Bilder dagens interiør, kjeller:



Målsettinger for framtidig bruk

Det er en målsetting at bygningen skal tas i bruk til et formål som kan bidra til revitaliseringen av Kvadraturen, med publikumsrettede funksjoner i første etasje. Foreløpig er det et mål at bygningen skal selges til en privat driver. Dette forutsetter en regulering som også gjør driften av bygningen økonomisk bærekraftig.

Bygningen har høy aldersverdi og høy pedagogisk verdi som del av fengselsvesenets historie og som tilhørende byens andre rådhus, som da holdt til i Rådhusgata 7. Det er en klar målsetting at fangekjelleren skal være åpen for publikum på dagtid i sommersesongen.

Det er i utgangspunktet også en målsetting fra forslagsstiller at ny bruk skal være universelt tilgjengelig. Ny bruk skal imidlertid ikke medføre bygningsmessige endringer som kan være i konflikt med bygningens antikvariske verdier.

Som del av planarbeidet er det testet ut ulike forslag til framtidig bruk av bygningens første etasje. Lav toalettkapasitet og det lille kjøkkenet setter begrensninger på bruk av bygningen som en selvstendig driftsenhet, selv om tillatelse til fornying av overflater og tekniske installasjoner i disse rommene som er av nyere dato må kunne påregnes.

Universell utforming

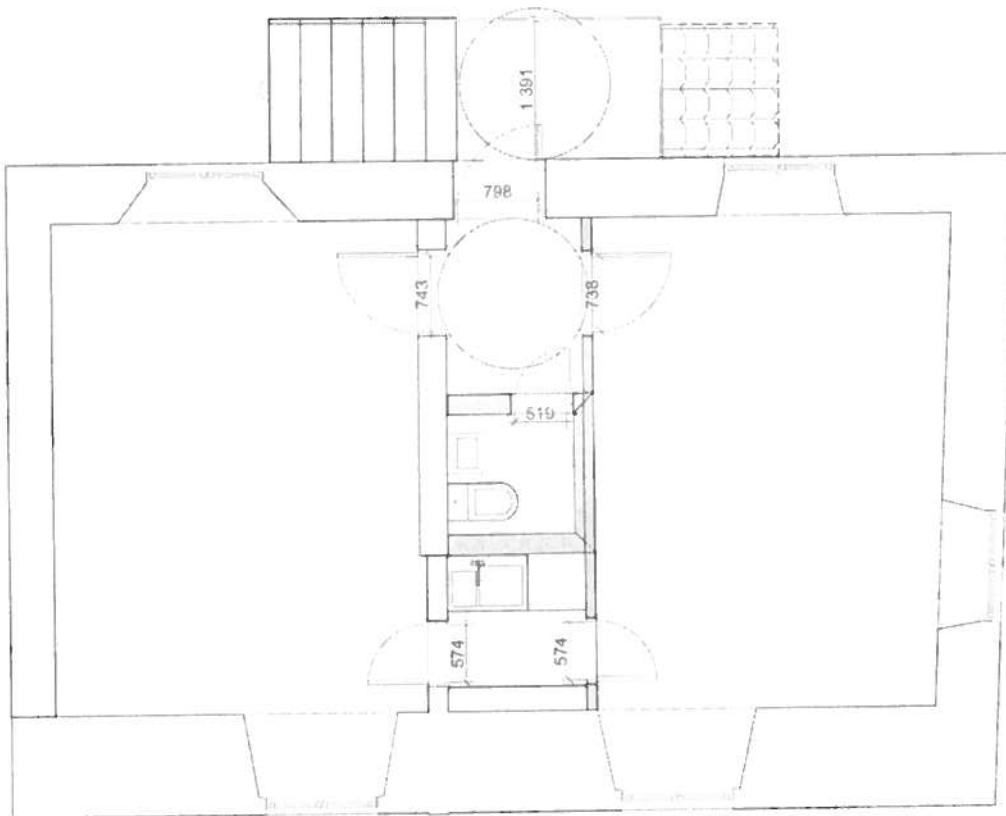
Størst utfordring ligger nok i å oppfylle kravet om universell utforming. Dagens døråpninger er for smale for rullestol, og verken toalett eller kjøkken kan nås med rullestol. I tillegg er det ikke tilstrekkelig vendediameter verken i reposen ved inngangen, vindfanget, tekjøkkenet eller på toalettet. Det er ikke plass til rullestolrampe uten å ta i bruk nabotomta, pga den store høydeforskjell mellom terreng og første etasje. En rampe med forskriftsmessig stigning vil bli over 24 meter lang, og må i såfall anlegges utenfor reguleringsplanens avgrensning. En rullestolheis kan være et alternativ, men denne må i såfall installeres på utsiden av trappen, da den ellers ville skjerme for vinduet til det vestre fangehullet. Dette betyr at dagens støpejernsrekkverk må erstattes eller suppleres med nytt rekkverk og skinner til heisen. Fangekjelleren kan ikke gjøres tilgjengelig for rullestolbrukere uten vesentlige og ødeleggende inngrep i bygningen, men det er mulig å se ned i fangekjelleren via lysåpninger i grunnmuren, dersom belysning installeres.

Illustrasjonene på neste side viser dagens situasjon med de manglende manøvreringsmulighetene, samt konsekvensene av den ombyggingen som må til for å legge til rette for rullestolbrukere i bygget. En ombygging vil minimum innebære følgende tiltak:

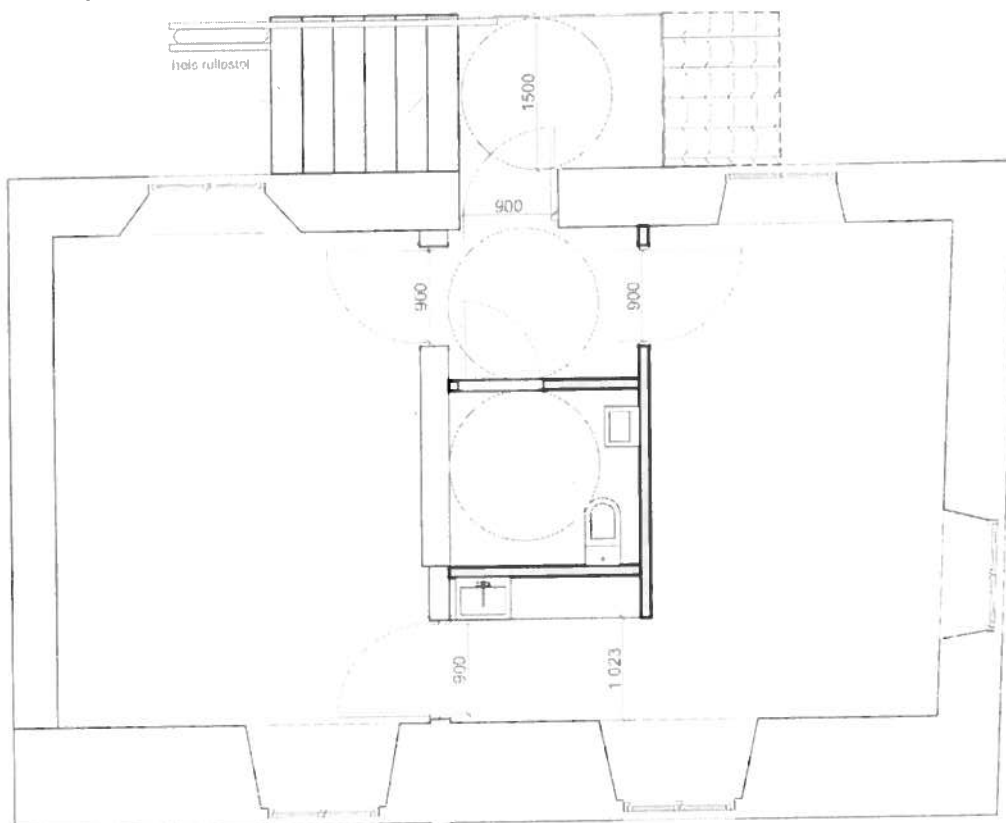
- installering av rullestolheis
- utvidelse og heving av repos foran inngangsdør
- utvide døråpningen og sette inn ny inngangsdør
- flytte vegg inn mot østre rom lenger mot øst (denne kan ikke lenger være gjennomgående pga vinduet mot Rådhusgata)
- flytte veggene mellom vindfang, toalett og tekjøkken, slik at rommene blir dimensjonert for rullestol
- bytte ut alle dører innvendig
- nytt toalett og tekjøkken

Foreslått ny bruk er vurdert med utgangspunkt i at stedet må kunne benyttes uten at alle krav til universell tilgjengelighet er tilfredstilt. Bygningen er svært liten, med begrenset mulighet for utadvendt virksomhet i særlig omfang, og den negative konsekvensen ved at bygningen ikke tilfredsstiller alle krav til tilgjengelighet vurderes derfor som små, selv om det selvsagt er et ansvar for en offentlig eier å søke å tilfredsstille alle forskriftskrav.

Illustrasjon av dagens situasjon som viser de manglende manøvreringsmuligheter for rullestolbrukere:



Illustrasjon som viser endringer som må til for å legge til rette for rullestolbrukere i 1. etasje:



### Vurdering av alternativer

Av ny publikumsrettet bruk i første etasje som kan drives uten å måtte benytte fasiliteter i tilstøtende bygninger kan butikk/utsalg, et mindre galleri med mer være aktuell bruk. Kontor eller privat tjenesteyting vil også kunne innpasses, men slik bruk er ikke i tråd med ønsket utvikling i området.

I samdrift med det tilstøtende hotellet, eller med leietakerne i Forfatterens Hus (Rådhusgata 7), som er en felleslokalisering av Norsk kritikerlag, Den norske forfatterforening, Norsk Oversetterforening, Norske Barne- og ungdomsbokforfattere og Norske Dramatikeres Forbund, kan en mulig bruk være seminarrom/møterom, spisested/bar (som må være avhengig av catering), og overnattingsrom (liten suite), gjesteleilighet/studierom for tilreisende forfattere osv. Forslagsstiller har imidlertid ikke hatt muligheter til å konkludere med valg av framtidig bruk, og ovenstående er kun forslag for å belyse bygningens potensiale.

### Anbefaling av alternativ

Det er ønskelig at valg av reguleringsformål gir så vide muligheter som mulig innenfor rammen av bygningens potensiale og tålegrense. Krav om at framtidig eier av bygningen må ivareta mulighetene for publikum til å kunne besøke fangekjelleren skal ivaretas uansett bruk. Forslagsstillers foreløpige anbefaling er også at deler av interiøret, og da særlig i vestrommet tilbakeføres til dokumenterbar eller opprinnelig utførelse, i samråd med antikvarisk myndighet.

## **7. PLANFORSLAGET**

### Reguleringsformål

Rådhusgata 7c reguleres til:

Hensynssone 570 Bevaring av kulturmiljø

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/ kontor/tjenesteyting/hotell/overnatting/bevertning

### Grad av utnyttning og høyder

Eksisterende bygning utgjør hele planområdet og skal bevares. Bygningen reguleres med dagens høyder og utnyttelse.

%-BYA= 100 %

BYA=71 m<sup>2</sup>

Planen omfatter ikke uteområder

### Bebyggelsens plassering

Bygningens vegglinje inklusive trappeadkomster sammenfaller med planens begrensning.

### Natur- og ressursgrunnlaget

Ikke relevant for denne planen.

### Landskap

Ikke relevant for denne planen.

### Verneinteresser

Bygningen er fredet etter lov om kulturminner, og reguleres til hensynssone 570.

### Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for luftforurensning og støy fra trafikk i Rådhusgata.

### Trafikkforhold

Det vil ikke være kjøring inn til planområdet. Det er fotgjengeradkomst fra Rådhusgata. Evt varelevering og renovasjon må skje ved parkering i gata.

#### Risiko- og sårbarhet

Se egen ROS-analyse. Utover at planområdet har gangadkomst rett ut i trafikkert gate vurderes det ikke å være forhold innenfor eller utenfor planområdet som utgjør risiko.

#### Sosial infrastruktur

Det er kort vei til kollektivtilbud og kommersielle servicetilbud og kulturinstitusjoner.

#### Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig vann, kloakk og strømmnett. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Viken Fjernvarme.

#### Estetikk og byggeskikk

Planen innebærer vern av eksisterende bygning, men påvirker ellers ikke estetikk og byggeskikk i området.

#### Stedsutvikling

Det er en målsetting om at framtidig bruk av bygningen skal virke positivt inn på revitaliseringen av Kvadraturen.

#### Barns interesser

Ikke relevant for plansaken.

#### Universell utforming

Det har vært en målsetting om ny bruk skal være universelt utformet. Bygningens struktur, samt vernehensynet gjør målsettingen vanskelig å nå når det gjelder tilgjengelighet for rullestolbrukere.

#### Juridiske forhold

Planområdet har tinglyst rett til adkomst over naboeiendommen Rådhusgata 7b.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

#### Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.6.2008) legger blant annet opp til en bærekraftig forvaltning av kulturarven. Planforslaget bygger opp under kommuneplanen ved legge til rette for en bærekraftig bruk av denne fredete bygningen.

Kommunedelplan for indre Oslo by (KDP-13, vedtatt 02.12.1998) gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum. Planforslaget følger opp rammene fra kommunedelplanen.

Handlingsplan for Kvadraturen: Eiendommen Rådhusgata 7c ligger i Kvadraturen, og omfattes av "Ny giv i Kvadraturen! Handlingsplan 2009-2014-2024" vedtatt 4.6.2009. Hovedmål som skal initiere utviklingen av Kvadraturen skal være å styrke identitet og omdømme, stimulere et trygt, variert og opplevelsesrikt byliv, oppgradering av gater og byrom, utvikle et attraktivt område for boliger, bedre tilgjengeligheten og tilrettelegge for samarbeid mellom offentlige og private krefter.

Man ønsker å tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet i bygningens 1. etasje, og en omdisponering fra kontorer til butikk, serveringssted el vil være i tråd med ønsket utvikling.

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Temaet vurderes ikke som relevant.

### Landskap

Temaet vurderes ikke som relevant.

### Verneinteresser

Planforslaget forholder seg til fredningsbestemmelsene og eksisterende bebyggelse reguleres til hensynssone med tilhørende bestemmelser som sikrer vern av bygningen.

### Miljøfaglige forhold

Reguleringsplanen påvirker ikke miljøfaglige forhold i området.

### Trafikkforhold

Planområdet må betjenes via gangadkomst over naboeiendom og påvirker ikke trafikksituasjonen i området utover at evt varelevering må skje ved parkering i gata.

### Risiko- og sårbarhet

Planforslaget har ingen konsekvenser for risiko- og sårbarhet ift omgivende områder.

### Sosial infrastruktur

Planområdet er lite og evt virksomhet her vil ikke påvirke eller ha vesentlig behov for sosial infrastruktur utover tilgjengelighet til kollektivtrafikk.

### Teknisk infrastruktur

Planforslaget får ingen konsekvens for tilstøtende teknisk infrastruktur.

### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget støtter opp under bevaring av det historiske bygningsmiljøet i Kvadraturen.

### Stedsutvikling

Framtidig bruk av bygningen og planområdet til publikumsrettet virksomhet kan bidra positivt til revitalisering av Kvadraturen. Bygningen har en viktig historiefortellende funksjon som et av byens eldste fengselsbygninger.

### Barns interesser

Dersom bygningen gjøres tilgjengelig for publikum kan bygningens historiske og historiefortellende potensiale utnyttes som en ressurs for barn som besøker bygningen.

### Universell utforming

Planforslaget har ingen konsekvens utover at bygningen ved ny bruk fortsatt vil være vanskelig tilgjengelig for bevegelseshemmede som er avhengig av rullestol.

### Juridiske forhold

Planforslag har ingen konsekvens for tinglyst rett til adkomst til planområdet.

### Interesse motsetninger

Byantikvaren fraråder salg til private, og anbefaler at bygningen fortsatt skal være i offentlig eie.



## 9. ILLUSTRASJONER

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

### Illustrasjoner av alternativer som er utredet

#### Alternativ I – festlokaler/ skjenkested

Kapasitet: Bordsetting for opptil 12 personer i det ene lokalet og bar i det andre.

Det er store begrensninger mht. lagring og kapasitet i kjøkkenet.

Det er mulighet for å sette inn enda et toalett. Men dette avhenger av om det går an å flytte veggen til toalettet ca 0,5 m frem og med dette redusere entré-arealet.

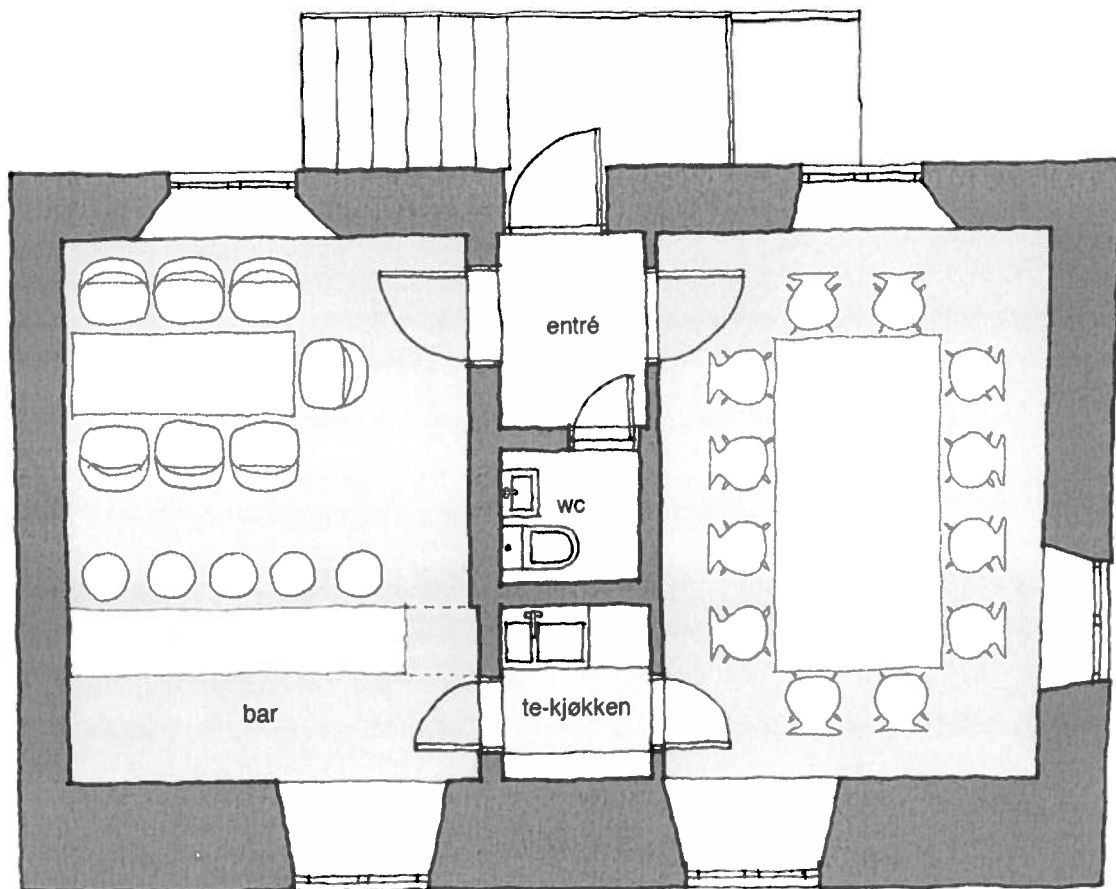
Universell utforming:

Universell utforming er vanskelig å få til i bygget.

Tiltak vil være så omfattende at det må til dispensasjon fra lovverket

Brann/ rømningsveier:

Vinduene har dimensjoner som tilsir at de kan fungere som rømningsveier. Med dette er det tilstrekkelig med utganger til rømning.



alternativ 1, plantegning vestre rom



alternativ 1, skjenkested vestre rom

### Alternativ 2 – møte- / seminarrom

**Kapasitet:** Møterom med plas til 12 personer i hvert av de to rommene.

Tekjøkkenet benyttes som felles kaffebar.

Det er mulighet for å sette inn enda et toalett. Men dette avhenger av om det går an å flytte veggene til toalettet ca 0,5 m frem og med dette redusere entré-areale.

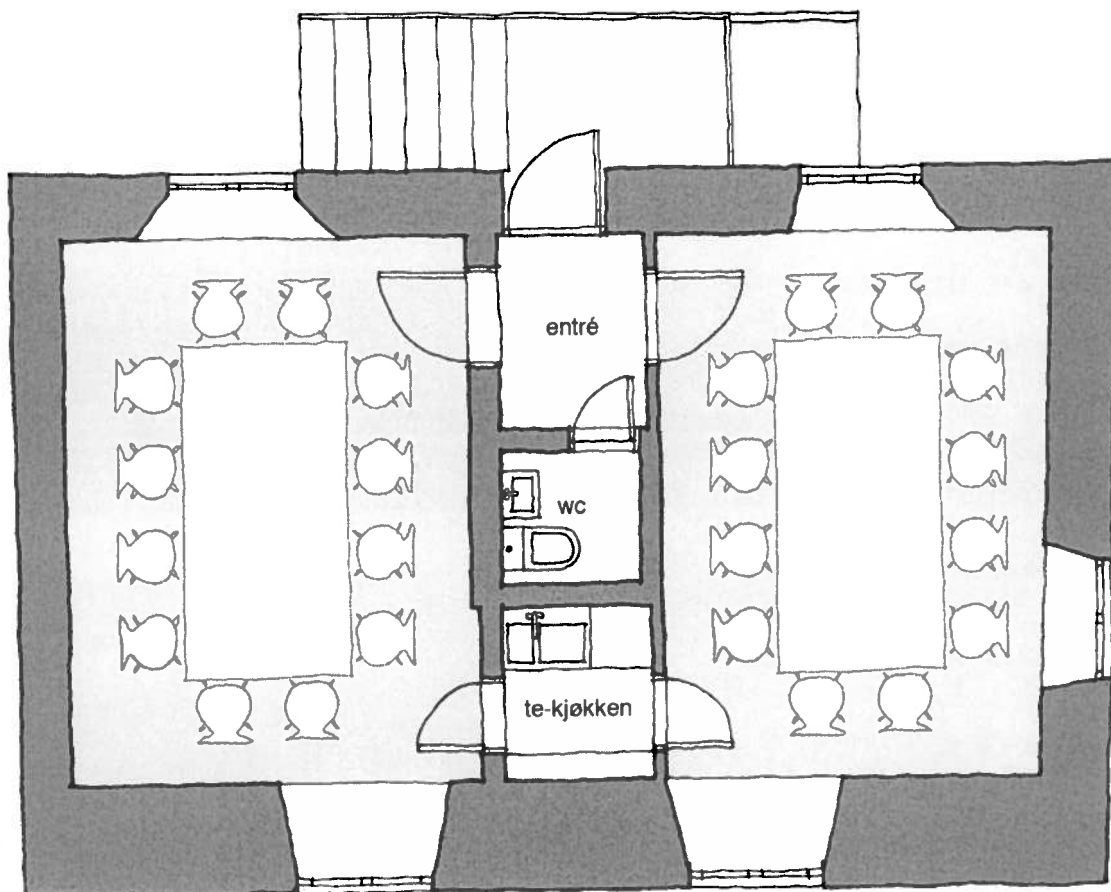
**Universell utforming:**

Universell utforming er vanskelig å få til i dette fredete bygget.

Tiltak vil være så omfattende at det må til dispensasjon fra lovverket

**Brann/ rømningsveier:**

Vinduene har dimensjoner som tilsir at de kan fungere som rømningsveier. Med dette er det tilstrekkelig med utganger til rømning.



alternativ 2, plantegning



alternativ 2, møtelokale vestre rom

### Alternativ 3 – kontorlokaler

Kapasitet: Ca. to kontorplasser i hvert av de to rommene.

Eller tre kontorplasser pluss et lunsj/ møterom.

Tekjøkkenet må muligvis utbedres (behov for kjøleskap og liten ovn/ lignende)

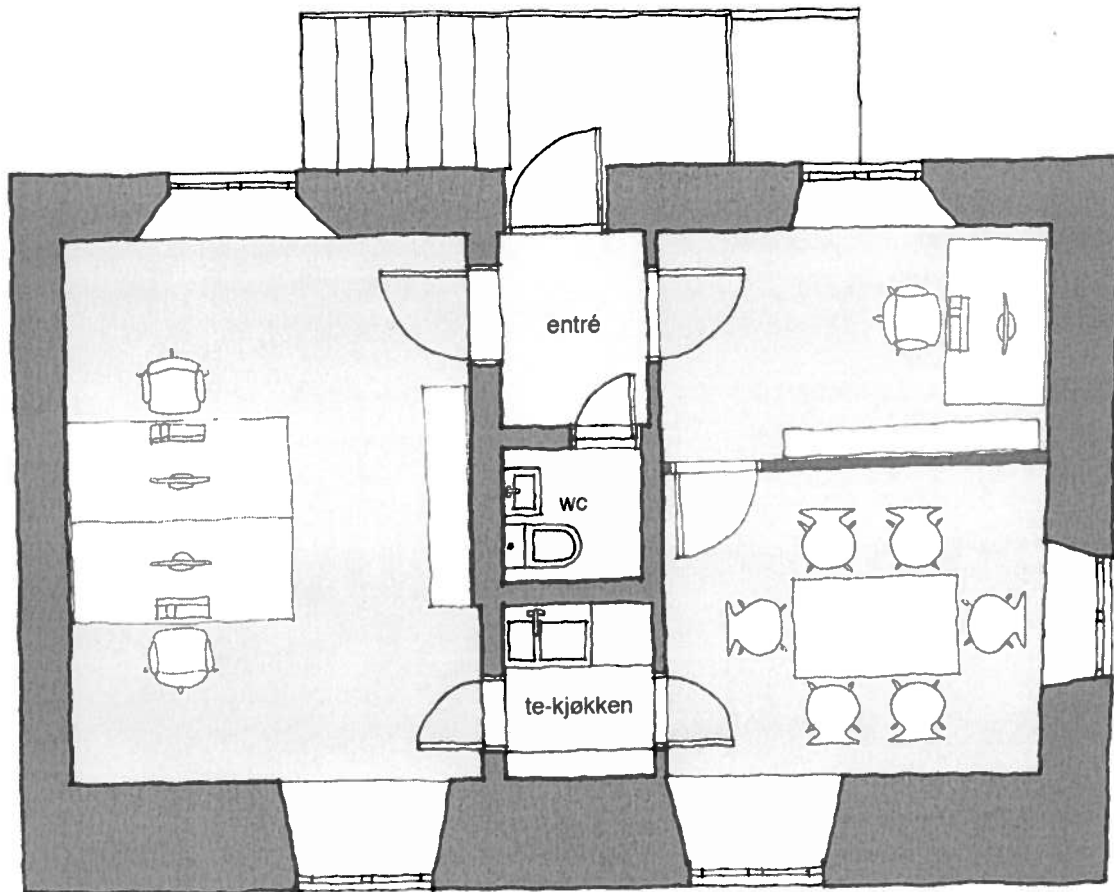
Universell utforming:

Universell utforming er vanskelig å få til i dette fredete bygget.

Tiltak vil være så omfattende at det må til dispensasjon fra lovverket

Brann/ rømningsveier:

Vinduene har dimensjoner som tilsir at de kan fungere som rømningsveier. Med dette er det tilstrekkelig med utganger til rømning.



alternativ 3, plantegning



alternativ 3, kontor –vestre rom

#### Alternativ 4 – gjesteilighet

##### Kapasitet:

Med lidt oppgradering anses lokalene å kunne brukes til gjesteilighet.

For at lokalene kan fungere som bolig forutsettes det at tekjøkkenet og badet oppgraderes.

Det må være mulig å sette inn kjøleskap, liten ovn og kokebluss + kullfiltervifte og det må etableres dusj og vifte på badet.

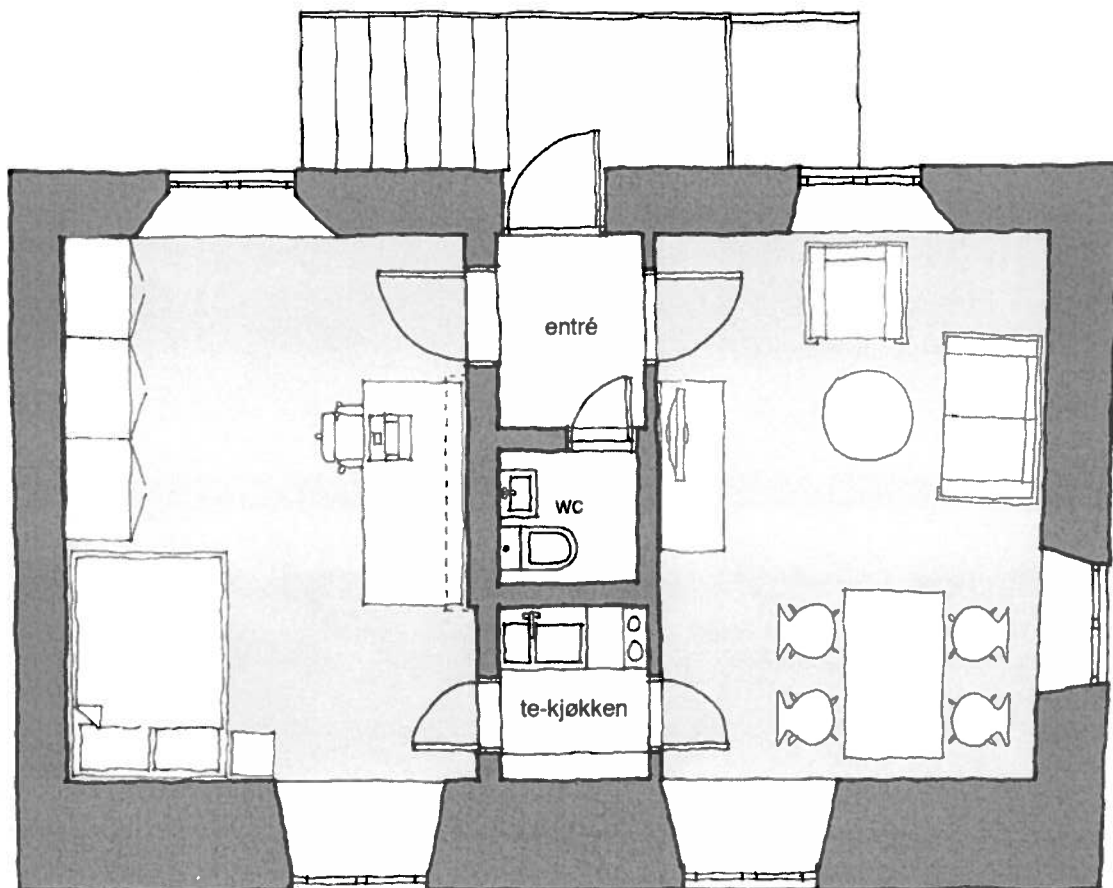
##### Universell utforming:

Universell utforming er vanskelig å få til i dette fredete bygget.

Tiltak vil være så omfattende at det må til dispensasjon fra lovverket

##### Brann/ rømningsveier:

Vinduene har dimensjoner som tilsir at de kan fungere som rømningsveier. Med dette er det tilstrekkelig med utganger til rømning.



alternativ 3, plantegning



alternativ 3, gjesteleilighet vestre rom

### Alternativ 5 – utstilling/ galleri

#### Kapasitet:

Det anses som fullt mulig å bruke lokalene til utstilling/ galleri. Men det kan være et problem at lokalene er relativt dårlig eksponert mot gaten.

Tekjølappen må muligvis utbedres (behov for kjøleskap og liten ovn/ lignende)

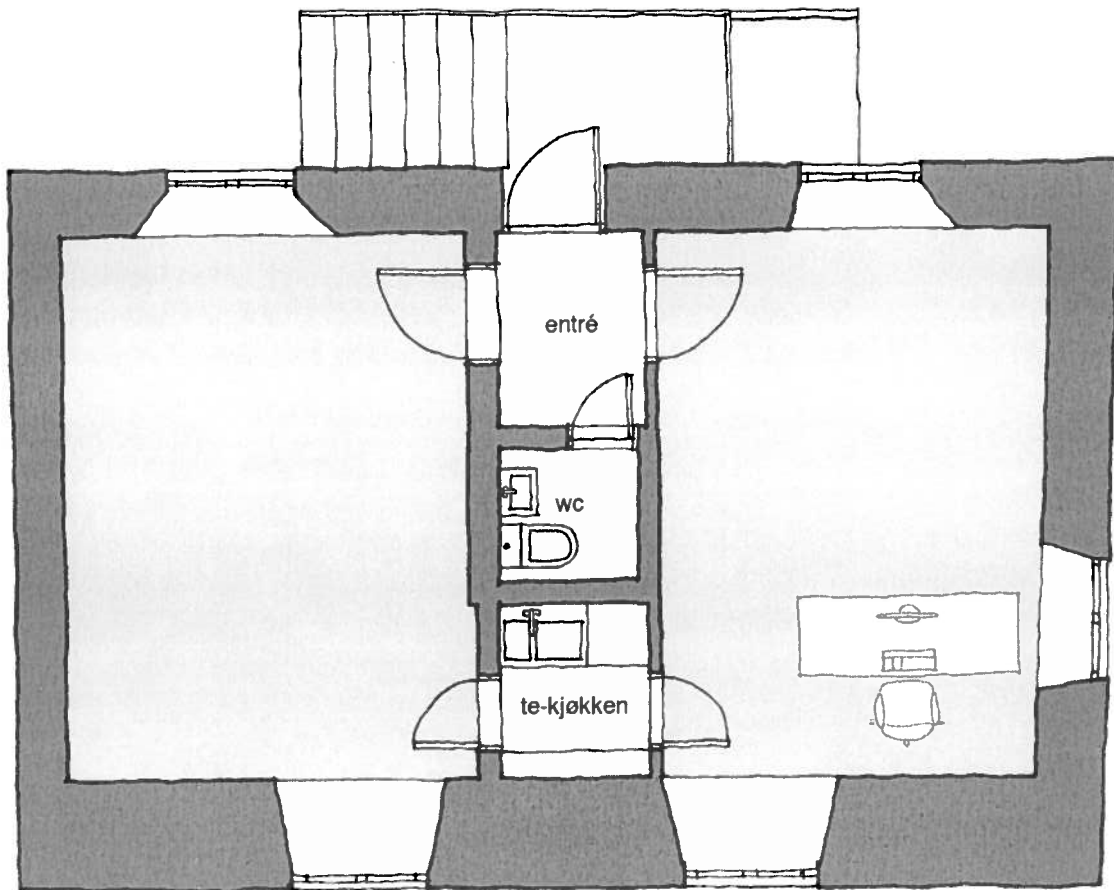
#### Universell utforming:

Universell utforming er vanskelig å få til i dette fredete bygget.

Tiltak vil være så omfattende at det må til dispensasjon fra lovverket

#### Brann/ rømningsveier:

Vinduene har dimensjoner som tilsir at de kan fungere som rømningsveier. Med dette er det tilstrekkelig med utganger til rømning.



alternativ 5, plantegning

