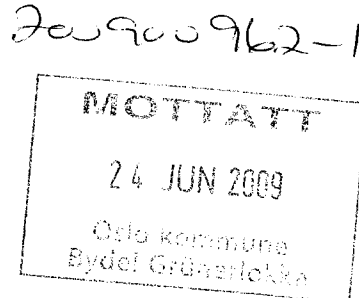




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Opplysningstjenesten i
Bydel Grünerløkka
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 18.06.09

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200309691-104 Saksbeh: Anne- Lise Byc
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**BRUGATA 1- 11, STORGATA 36 M.FL.
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN**

Plan- og bygningsetaten har **08.06.2009**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til hotell, forretning, bevertning, kontor, bolig, barnehage, undervisning, forsamlingslokale, kultur, institusjon, parkeringshus og park. Hensikten med planen er opprustning av området, og større åpenhet med gjennomgang og bruk av del av området for allmennheten, bl.a. en ny park. Størstedelen av området reguleres til bevaring. Nybygg etableres kun i Brugata 3b og bak nr. 3a, 3c og 5. planen omfatter totalt ca. 51 000 m2 BRA hvorav ca. 6800 m2 er nybygg i Brugatakvarteret. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig forslaget med forbehold.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlgate 1. De kan også se planforslaget på følgende steder: Informasjonssenteret i Rådhuset, Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata. Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 12.08.09**. For organer med innsigelsesrett utvides høringsfristen til **21.08.09**.

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 saksframstillingen 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.

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 og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign. Linn K. Birkelid, kundekonsulent

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Boks 364 Sentrum

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

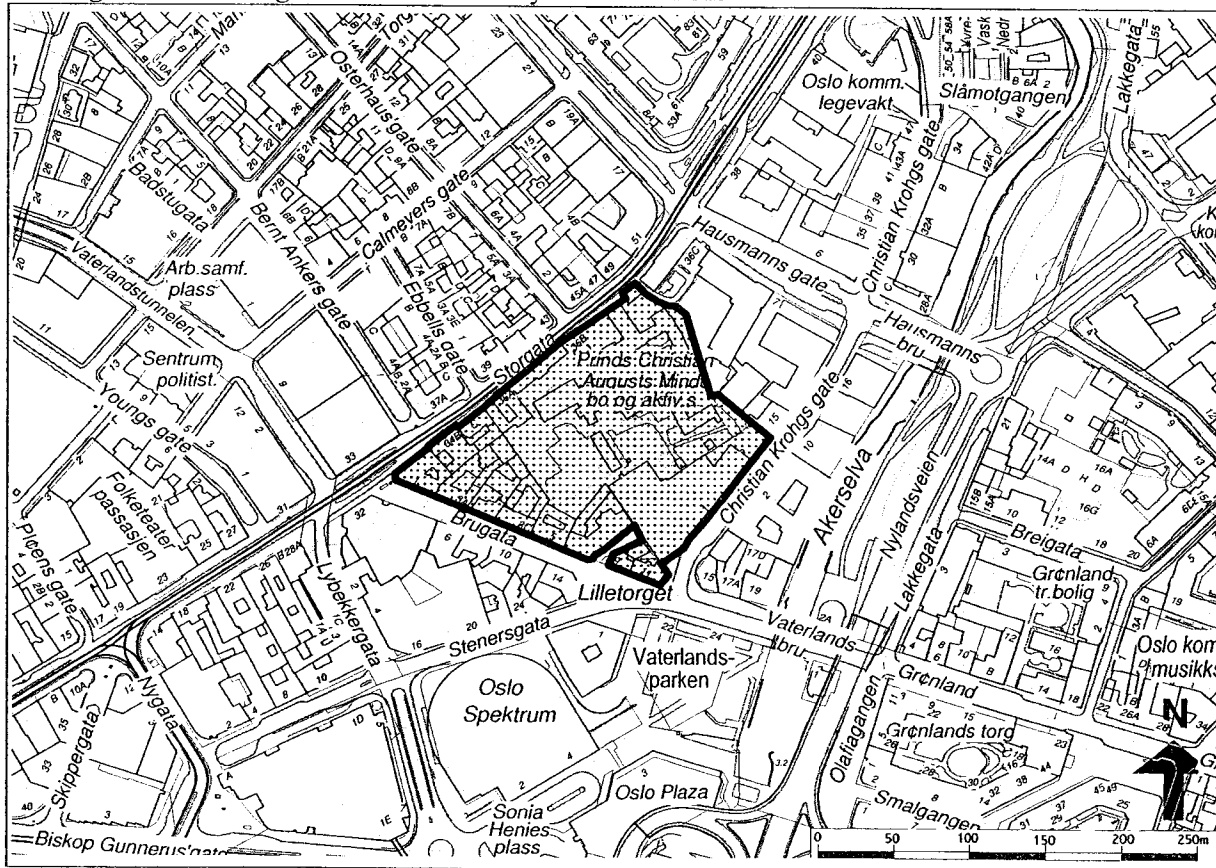
Brugata 1-11, Storgata 36 mfl. Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til hotell, forretning, bevertning, kontor, bolig, barnehage, undervisning, samlingslokale, kultur, institusjon, parkeringshus og park. Hensikten med planen er opprusting av området, og større åpenhet med gjennomgang og bruk av del av området for allmennheten, bl.a. en ny park. Størstedelen av området reguleres til bevaring. Nybygg etableres kun i Brugata 3B og bak nr. 3A, 3C og 5. Planen omfatter totalt ca. 51 000 m² BRA hvorav ca 6 800 m² er nybygg i Brugatakvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden
fra: 22.06.2008 til: 12.08.2009

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser må sendes innen 12.08.2009

Forslagsstiller: Stormgård AS v/Hille Melbye Arkitekter AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 208/66 mfl.

Saksnummer: 200309691
Dokumentnummer: 80
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart	side	16
Planbestemmelser	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn	side	20

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Bemerkninger ved 1. gangs utleggelse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Områdeanalyse
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Rådet for byarkitektur

FAKTAARK**Siste**

Forslagsstiller: Stormgård AS, Stenersgate 2, P.b. 498 Sentrum, 0105 Oslo 23080000,
oystein.troseid@olavtho.no

Konsulent: Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gt. 16, 0182 Oslo, 23327200,
firmapost@hilmel.no og trygve.lund@hilmel.no

Eieropplysninger

Gnr. 208 bnr 66, 68, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 898, 905
 Gnr. 208 bnr.653 (del)

Eier: Stormgård AS/Olav Thon
 Eier: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 25.175m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A	1741 m ²
Byggeområde for hotell, bevertning, B	293 m ²
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, offentlig trafikkområde – fortau (arkade), C	3.726 m ²
Offentlig trafikkområde, gangvei	75 m ²
Offentlig trafikkområde, torg	184 m ²
Frrområde – park, turvei	3.558 m ²
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, off/allmennytlig formål (institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1	9.725 m ² (PCAM)
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3	2.558 m ²
Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4	262 m ²
Spesialområde bevaring(hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5	1.716 m ²
Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6	611 m ²
Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7	340 m ²
Spesialområde bevaring (mur, brannngavl)	56 m ²
Felles avkjørsel	466 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=6.800 m²

Under terreng: BRA=0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 44.144 m²

Under terreng: BRA= Ukjent

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som forutsettes revet

Over terreng: BRA= 2.115 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal næring, ny bebyggelse	BRA= 6.800 m ²
Bruksareal næring, bevaringsverdig bebyggelse	BRA= 44.144 m ²
Bruksareal næring, totalt	BRA= 50.944 m ²

Det er noen boliger i eksisterende bygningsmasse som reguleres til spesialområde bevaring, men det er ikke oversikt over eksakt areal.

Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng:		0 stk.
Plasser på terreng:	SP1	15 stk.
Plasser i parkeringsanlegg:	C	ca. 660 stk.
Plasser for sykkelparkering (ny næring):	C/A	50 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 21.05.2001 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 16.08.2001.

SAKSGANG

Tidligere planforslag var utlagt til offentlig ettersyn fra 14.02.2005 til 16.03.2005. Det innkom 23 bemerkninger.

Planen fremmes på nytt på grunn av de endringer som er foretatt, samt at det har gått så lang tid siden saken var til offentlig ettersyn.

Etter offentlig ettersyn vil alle innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

Endringer etter 1. offentlig ettersyn

Forslaget er endret etter offentlig ettersyn.

- Foreslått boligbebyggelse i bakkant av Brugata 3A - C utgår, og erstattes av hotell der plassering og høyde er endret.
- Avgrensning av hotellet bak Brugata 5-7 er justert.
- Hele handelsboden bevares med gangatkomst i bakkant.
- Tidligere foreslått næringsbygg i Brugata 1, Storgata 34B og C utgår, og bebyggelsen bevares i sin helhet.
- Muren og trær bevares.
- Avgrensning av friområdet er justert.
- Gatestubben fra Brugata utgår.
- Avkjørsel fra Storgata endres i samsvar med dagens situasjon.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvartal gjennom å legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet. Parkanlegget som omkranser Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM) gjøres tilgjengelig for allmennheten gjennom å anlegge et grøntareal fra Storgata til Christian Krohgs gate.

Planområdet ligger øst i sentrum, avgrenset av Brugata, Storgata, Cristian Krohgs gate og Røde kors' eiendom mot Hausmanns gate. Planområdet er på 25.175 m², hvorav PCAM utgjør ca. halvparten.

Området eies av Stormgård AS og Oslo kommune. Planområdets bebyggelse kan inndeles i tre hovedtyper:

1. PCAMs bygningsmasse mot Storgata består av institusjonsbebyggelse forbundet med flere gårdsrom/plasser og hager omkring. Den inneholder flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698 som er fredet. Resterende del av området er i sin helhet foreslått fredet. PCAM er generelt i dårlig teknisk forfatning. Bygningene benyttes i dag av Oslo kommune til forskjellige sosiale formål.
2. Bebyggelsen mot Brugata og videre rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Bygningene henvender seg mot gaten, og har en og fem etasjer og en eller to bakgårder hver. Deler av en indre gård med en svalgangsbygning fra 1700-tallet er fredet. Bygninger oppført på 1800-tallet er bevaringsverdige. Storgata 34B er i utmurt bindingsverk, huset er muligens oppført sent på 1700-tallet. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk stand. Bebyggelsen benyttes til en rekke varierte næringsformål (butikker, restaurant, hotell og kontorer) samt noen boliger.
3. Mot Christian Krohgs gate dominerer et nyere parkeringsanlegg på syv etasjer hvorav de to øverste benyttes til kontorer.

Forslagstiller har utarbeidet en områdeanalyse for området som følger i vedlegg.

Det pågår fredningssak for hele Storgata 36 (PCAM).

Planen ble behandlet av Rådet for byarkitektur 14.06.2005. Rådet er positiv til at området omreguleres og vurderes under ett i forhold til fremtidig bruk og en oppgradering. Det er viktig at området blir tilgjengelig for byens brukere på grunn av unike bygningsmessige kvaliteter. Hele konklusjonen følger i vedlegg.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er vesentlig omarbeidet i forhold til tidligere forslag som lå ute til offentlig ettersyn i 2005, og innebærer mer bevaring. Den del av planen som omfatter Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres til bevaring i samsvar med fredningsforslag, med bruk til bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, barnehage, undervisning, forsamlingslokale, kultur og institusjon. Hensikten er å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene.

Området mot Brugata og hjørnet mot Storgata reguleres også til bevaring. I tillegg reguleres byggeområde i Brugatakvartalet. Det reguleres blandet bruk for området til bolig, hotell, forretning, kontor og bevertning. Det forutsettes riving av bakgårdsbebyggelse i Brugata 3 A, B og C og frontbygning på 3B. Ny næringsbebyggelse i Brugata 3B foreslås med 4 etasjer pluss tilbaketrunket 5. etasje, og ny hotellfløy i bakkant med 5 etasjer. Ny hotellfløy bak nr. 5 og 7 foreslås med 5 etasjer pluss tilbaketrunket 6. etasje. I Brugatakvartalet er eksisterende bebyggelse på 18 348 m². Det rives ca 2 000 m² og ny bebyggelse utgjør totalt 6800 m² BRA.

Det etableres et nytt friområde (park) på 3558 m² sentralt i området. Grøntarealer innenfor PCAM området og ny park åpnes for publikum og muliggjør forbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate.

Eksisterende P-hus mot Chr. Krohgs gate reguleres fortsatt til parkeringshus, forretning, kontor og bevertning. P-husets kapasitet er over 600 plasser. Prosjektet krever ca 90 p-plasser iht. norm. Disse etableres i P-huset. Unntak er 15 parkeringsplasser på terreng innenfor PCAMs område.

Det etableres en avkjørsel fra Storgata til PCAMs område i tråd med dagens situasjon frem til parkeringsplassene inne på PCAMs område. Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil som i dag skje via Brugata.

Fra Christian Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til P-huset og naboeiendommen i nordøst, Røde Kors. Herfra etableres også offentlig gangforbindelse som knyttes til friområdet og videre via torg mot Storgata.

Planen bidrar til bevaring og oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg, noe som vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskerne slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres. En ny park vil bli opparbeidet på eksisterende brakkområde og åpnet for allmennheten. Dette vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i sentrum.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser ved varsling i 2001.

Bydelen ønsker mulighet for en barnehage i PCAM, og at grøntarealene blir gjort tilgjengelige.

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Bebyggelsen i Brugatakvartalet bør fortsatt "vende ryggen" mot PCAM, og dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. Mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngravler i Brugatakvartalet, også handelsboden i Storgata bør bevares.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten stiller seg positiv til en videreutvikling av området.

Helse- og velferdsetaten har forslag til bestemmelser i forhold til forurensing, støy og inneklima. Den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

Forslagsstiller kommenterer at forslaget åpner for muligheten til å drive barnehage innefor PCAM.

Forslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet.

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Brugata 1, 3A, 3C, 5, 7, 9, 11 og Storgata 34C er foreslått til bevaringsområde, og den eksisterende branngravlen er eksponert i større grad enn i tidligere forslag. Ny bebyggelse mot PCAM fremstår i større grad som nytolkning av den historiske branngravlen. Den ene fløyen i handelsboden er foreslått bevart. Tidligere var den i sin helhet foreslått revet.

Det legges opp til at området benytter ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate. Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser på terreng innefor PCAM.

Bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 14.02.2005 til 16.03.2005 kom det inn 23 bemerkninger.

Det innsigelse fra Riksantikvaren mot riving og utnyttelse av nybygg.

Bydel Grünerløkka med flertall på 4 (RV, SV og V) går imot forslaget fordi det ikke ivaretar kulturminnehensyn og områdets karakter som lukket institusjon. Et mindretall på 3 (A, H og F) støtter forslaget, men leilighetsfordelingen bør endres fra 50 % til 70 % treroms eller større, og høyden på boligblokken bør reduseres. Riving av Storgata 34 B og bakbygningen til nr. 34 C støttes.

Bydelsoverlegen viser til at støy for boliger ift. næring og mulig uteservering må hensyntas. Varelevering bør tidsreguleres. Uteområdene bør tilrettelegges for variert lek året rundt.

Barnas representant mener det er fint at planområdet åpnes for allmennheten. Foreslåtte formål er en kvalitet for byen. Det er positivt at det tilrettelegges for barnehage, og at leke- og oppholdsarealer ivaretas i indre gårdsrom (tak over forretningsareal). Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter intensjonen om en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i bevaring. Avkjørsel fra Storgata til Mangelsgårdens forplass synes ikke formålstjenlig. Kjøreatkomst foreslås som i dag, og dekker både Mangelsgården og PCAM-området. Avkjørsel fra Storgata over planlagt torg bør ikke åpnes for generell trafikk til eiendommene langs Brugata og Storgata. Det bør klargjøres hvilke eiendommer avkjørselen fra Chr. Krohgs gate gjelder for. Det bør vurderes om også PCAM skal ha atkomst herfra. Grensene for friområdet må avklares. Ingen innvendinger til formål eller bevaring. Barnehage må ivaretas. Institusjonsbygg bør ikke hindres i evt. beskyttelse med gjerder mot

offentlige områder. Det bør vurderes rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av friområdene. Salgsboden må åpnes for atkomst til friområdet uansett om den blir regulert til bevaring.

Helse- og velferdsetaten mener forslaget er svært positivt for rekreasjon og nærmiljø, og vil bidra til en utvikling som tilfører området opplevelseskvaliteter av betydning, ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen. Det er forurensningsskiltet grunn i området, og i perioder kan bakgrunnskonsentrasjonen av luftforurensning være høy. Boenheter må beskyttes mot støy, og ha en stille side. Det er særlig positivt med en ny park og at denne åpnes for allmennheten. Området mangler i dag grønne områder for rekreasjon og lek. Bedre tilgang til grøntområder er derfor en svært viktig kvalitet med positiv verdi for helse og trivsel. Åpning av områder som til nå har vært lukket for allmennheten og med dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planforslaget, bidrar i samme retning. Utearealene er tilfredsstillende for barn, men det bør stilles krav til tykkelse på jorddekke for å sikre et grønt preg og god kvalitet på utearealet på tak over forretningsareal. Det er positivt med barnehage. Det minnes om forurensningsskiltet grunn, og forskriftskrav vedr. luftforurensning, radon, og støy. Håndtering av overvann skal skje lokalt.

Vann- og avløpsetaten har ingen hovedledninger i planområdet. Det må utarbeides plan for lokal overvannshåndtering.

Renovasjonssetaten viser til at renovasjonsforskriften må følges for nye boliger.

Beredskapssetaten mener det er viktig at det utarbeides ROS-analyse, i samsvar med Fylkesmannens krav.

Brann- og redningsetaten påpeker at prosjektet for en stor del består av gamle bygninger og understreker viktigheten av brannsikringstiltak. Det er spesielt strenge krav til rømningsveier for hotell og det må også være mulig å få inn stigebil til hotellet. Det kan være vanskelig å overholde forskriftskrav vedr. avstand mellom bygninger/seksjoner i deler av prosjektet der det er ulike høyder, brennbare takflater osv. Tilrettelegging for atkomst og innsats til bygningene må ivaretas.

Samferdselsetaten er positiv til tilbaketrekning av byggegrensen for Storgata 34 B for å få en rett byggegrense langs gata. Det beskrives generelle krav til avkjørsel. Etaten går sterkt i mot at hovedatkomsten til store deler av området legges til Storgata. Avkjørsler til Storgata bør stenges eller bruken begrenses til dagens nivå. Avkjørsel fra Storgata til Mangellsgården i PCAM benyttes ikke i dag og for fremtiden må varelevering skje fra felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate.

Oslo Sporveier er generelt positiv til utbygging i sentrum og området har meget godt kollektivtilbud. De er skeptisk til avkjørslene i Storgata pga. tett kollektivtrafikk, men kan under visse forutsetninger akseptere dem. Det må ikke være atkomst til flere enn de 15 p-plassene inne på PCAM fra Storgata.

Undervisningsbygg forventer at forslaget vil innebære bygging av ca. 20 familieleiligheter. Barn og ungdom i området vil søge til henholdsvis Møllergata og Hersleb skole som har noe ledig kapasitet.

Byantikvaren fraråder forslaget som er sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. Man er kritiske til de fleste sider av forslaget, også gangvei gjennom området og at grøntområdet/parken gjøres tilgjengelig for folk flest. Tiltak som kan aksepteres er riving av Brugata 3B, bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3C, oppføring av nybygg i Brugata 3B, samt overdekning av gårdsrom i ett plan (Brugata 3B og C). Byantikvaren anbefaler et alt. 2 med følgende hovedpunkter: Hele Storgata 36 (bygninger og eiendom) bevares. Gangvei gjennom eiendommen utgår. Bebyggelsen langs Storgata inkl. bakgårder bevares. Evt. nye boliger må ligge utenfor PCAMs eiendom, ha lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyde. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår.

Trafikketaten bemerker at parkeringsnormen legges til grunn og dette medtas i bestemmelsene.

Parkeringshusets ivaretagelse av parkeringen for området må tinglyses. Enkelte av plassene på terreng må reserveres for flytningshemmede.

Friluftsetaten anbefaler at det reguleres friområde eller park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig. En eventuell barnehage bør ikke legges i konflikt med friområdet. Det anbefales ikke 15 p-plasser i området. Trærne i området er viktige for artsmangfoldet og en enestående forekomst i sentrumsområdet. Her bør det reguleres til spesialområde bevaring – naturvernomsråde (trær). Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes om ikke trærne skal skades.

Omsorgsbygg er i ferd med å overta PCAM, og vurderer mulighetene for utvikling, bl.a. for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter. Feltet bør også inkludere forretning. Byggegrensen for felt A (boligene) bør flyttes nærmere PCAM, og det bør legges opp til parkeringskjeller under boligene.

Formålene for felt B (hotell) bør også inkludere undervisning og institusjon. Regulering til barnehage må opprettholdes. Det er lagt ved et kartutsnitt som viser ønskede endringer. Friområdet bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei, evt. bør grensen mellom friområdet og SP1 avklares nærmere

med berørte etater. Det må reguleres inn p-plasser for barnehagen i barnehageområdet. Atkomst til PCAM fra Storgata bør være som i dag. Atkomst til boliger bør gå over det planlagte torget. Hovedatkomst til PCAM og barnehagen må være fra Chr. Krohgs gate. Gangveien må kunne brukes som biatkomst til PCAM. Planen må ikke hindre at institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene. Bevertning på forplassen til Mangelsgården er uheldig pga. konflikt med brukergruppene. Fylkesmannen viser til Helsevernetatens uttalelse vedr. grunnforurensing og støy. Nye retningslinjer for støy (T-1442) innarbeides i bestemmelsene. Barnehagens uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå. Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende i planforslaget:

- Utnyttelsen av Storgata 36, blant annet ny boligblokk og hotellfløy. Hele eiendommen, inklusive handelsboden, skal reguleres til spesialområde bevaring.
- Riving av de fire bygningene Storgata 34B og bakbygningene i Storgata 34B, 34C og Brugata 1.
- Riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A.

Riksantikvaren kan akseptere et nybygg inne på eiendommene Brugata 3B og C, dersom dette har en "lukket" fasade mot PCAM og maksimum byggehøyde på fem etasjer.

Handikapforbundet mener forslaget ikke synliggjør at universell utforming ligger til grunn i vurderingen. Det foreslås tillegg til bestemmelsene som vil sikre universell utforming og god tilgjengelighet. Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

Fortidsminneforeningen er sterkt kritisk til forslaget fordi det i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene. De ønsker å bevare PCAM-områdets lukkethet. Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres. Det er positivt at flere av bygningene mot Brugata foreslås til bevaring. Salgshallen og Storgata 34 B bør bevares, samt bakgårdsbygningene i kvartalet. Positivt at området revitaliseres, men det skal skje på bymiljøenes premisser. Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt. Boligbebyggelsen er for høy, vil kaste skygge og gi turbulens. Det vil bli konflikt mellom boliger og den offentlige parken. Åpningen mot Storgata vil gi uholdbare støyforhold i et ellers skjermet rom. Ny bebyggelse bør skje ved parkeringshuset, fordi dette vil kaste mindre skygge og danne en skjerm foran parkeringshuset. Attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM. Åpner man opp gjennom riving, vil behovet for gjerder føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningsfasade gjør. Det bør lages en liten port i salgsboden fremfor å rive den.

Oslo og omegns fritidsråd er positiv til forslaget som innebærer en betydelig miljømessig kvalitetsheving av området. En ny park vil bety mye for generell trivsel samt allmennhetens tilgjengelighet til grønne lunger. Det er positivt at områdets naturlige fortrinn nå forsterkes både ved etablering av park/grøntdrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv, her i form av tradisjonstung bygningsmasse. Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges. Vegetasjonen i området må bevares.

Parkeringskapasiteten i området bør ikke økes.

Oslo byes vel er positiv til at bebyggelsen langs Brugata reguleres til bevaring. Bakgårdsbebyggelsen må bevares fordi de har de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene og fordi branngavlene avgrenser PCAM's opprinnelige lukkede uteområde. Salgshallen bør bevares fordi den er et spennende innslag i bebyggelsen mot Storgata, og fordi det ikke ønskes noen inngang til PCAM's parkanlegg. Parkanlegget er i dag tilgjengelig for allmennheten, og det ønskes ikke noen offentlig snarvei gjennom området av hensyn til den lukkede karakteren. Det ønskes ikke avkjørsler fra Storgata. En barnehage bør kunne innpasses. Nødvendige p-plasser inne på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates. Det frarådes riving av Storgata 34 B, selv om riving kan bidra til å skape et mer harmonisk gatebilde.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettssosiologi fraråder forslaget fordi det er et meget sårbart anlegg med store pedagogiske kvaliteter som er grunnleggende i undervisningen. Det innelukkede institusjonsmiljøet og isolasjon som kontrollelement er noe som formidles til studentene ved faste ekskursjoner. Bygningsmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskning. Bare en liten del av anlegget har til nå vært gjort gjenstand for vitenskapelige undersøkelser. Det gjenstår omfattende historiske forskning på feltet generelt og arbeidsanstalten spesielt. Oslo Idrettskrets støtter forslaget og mener det må settes av plass til lek/idrett. Positivt at det legges til rette for en barnehage, som bør sikres i planen.

Wenche Blomberg, UiO mener at forslagets redefinering av brannmuren er en omdefinering som ut fra vernehensyn er uakseptabel. Gjennomgangsåren er uakseptabel fordi den ikke eksisterte tidligere, er uhistorisk og bryter mot anleggets lukkethet. Salgsboden er interessant å bevare. Alléen i den tidligere

barokkhagen må tydeliggjøres. Barnehage kan innpasses i miljøet ved å ta i bruk eksisterende bebyggelse, ikke som nybygg. Anlegget har et stort potensiale for kulturformål. Det vises til at PCAM utviser et senere nordisk slektskap med den typen "almenhospitaller" som er kjent fra Michel Foucaults arbeider (spesielt teorien om "den store innesperringen"), og er dermed også av interesse som referansepunkt i europeisk perspektiv. Området må utvikles med utgangspunkt i seg selv, og ikke reduseres til bakgrunnskulisser for kommersielle eiendomsinteresser.

Forslagstiller viser til beskrivelsen av revidert forslag, samt til kommentarer til Riksantikvarens innsigelse. Etter offentlig høring har forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag slik at innsigelsen kan trekkes. Forslagstiller har lagt frem et revidert og redusert prosjekt for Riksantikvaren, og som har godtatt dette som grunnlag for en omregulering av området. Dette forslaget skiller seg fra det opprinnelige forslaget på flere punkter. Kulturminnehensyn ivaretas ved å bevare eksisterende branngavler samt foreslå nybygg som erstatning for bakgårdsbebyggelse bak disse. Hotellfløyene vil vende hovedfasaden mot Brugatakvartalet slik at fasaden mot PCAM kan beholde noe av sin lukkede karakter. Det er kun ved eksisterende hotell bak Brugata 5-7 det bygges innenfor eksisterende brannmur. Dette tilbygget utføres i tegl for å oppta eksisterende massive tegluttrykk og viser gavlen bak som en ramme omkring.

Forslagstiller ser de foreslåtte nybyggene i denne grensesonen som en naturlig videreutvikling av avgrensningen mellom kvartalsbebyggelse og institusjonsbebyggelse.

Det reviderte planforslaget ivaretar i større grad enn tidligere eiendommens lukkethet og mulighetene for å gjenskape både asylets uteområder og barokkhagen. Samtidig ønskes allmennheten velkommen til å oppleve denne "lukkete oasen" midt i byen ved å åpne for gangatkomst gjennom handelsboden i Storgata samt fra Christian Kroghs gate.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Forslag til bestemmelser som ivaretas i gjeldende lov og forskrifter, inntas ikke i bestemmelsene.

Kommentarer til bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn

Bevaring

På bakgrunn av innsigelse og innkomne bemerkninger er planforslaget endret slik at større deler av planområdet sikres til bevaring. Hensyn til fredning er ivare tatt i bestemmelsene. Planforslaget, slik det nå fremstår, bør i hovedsak tilfredsstillende de fleste synspunkt som har fremkommet.

Eventuelle gjerder vil bli styrt av fredningsbestemmelsene, og kan kun etableres i den grad det er forenlig med bevaringshensyn.

Avkjørsler, parkering

Avkjørsel fra Storgata er nå justert i samsvar med dagens situasjon, og begrenses til én avkjørsel for parkering på PCAM. All annen parkering skal skje i eksisterende p-hus. Etaten kan ikke se at det er nødvendig eller riktig å tinglyse rett til parkering i parkeringshuset. Slik parkering bør i dette tilfelle kunne skje på lik linje med andre brukere.

Friområdene, barnehage

Det er foreslått regulert friområde, og derav følger at det skal være et offentlig ansvar. Imidlertid kan det inngås avtale om opparbeidelse/ drift. Dette er imidlertid ikke et reguleringsmessig tema, men del av gjennomføringen.

Grensene for parkarealet er justert i forhold til plassering av barnehagens uteareal som nå ligger i spesialområde bevaring. I henhold til uttalelse fra Omsorgsbygg bør barnehage fortsatt være en mulighet, men eventuell etablering avhenger av forenelighet med øvrig bruk av området.

Tilgjengelighet

Tilgjengelighet for allmennheten vil skje via ny åpning i handelsboden fra Storgata samt via gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate. Gangforbindelsen fra Chr. Krohgs gate må opprettholdes for kontakt mellom offentlige arealer.

Formål

Utforming av det nye hotellarealet i stedet for tidligere vist bolig, er trukket tilbake fra PCAMs eiendom. Det gis mulighet til utspring og hulltaking i muren mot PCAM. Dette fastsettes konkret i bestemmelsene. Tidligere foreslått hotellutvidelse bak Brugata 5-7 er nå noe redusert i utstrekning. De foreslåtte formål for PCAM bør sikre en god fleksibilitet for bruk av anlegget. Imidlertid anbefaler ikke Plan- og bygningsetaten at ordinære forretninger trekkes inn i kvartalet, og dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Øvrige forhold

Støy- og forurensningsforhold skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter. For å sikre tilfredsstillende støyforhold for barnehagens uteareal nedfelles dette i bestemmelsene.

Det er forutsatt at tidspunkt for varelevering skal begrenses. Dette kan også inntas i bestemmelsene.

Hensyn til funksjonshemmede skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter.

Lokal håndtering av overvann sikres i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført.

Ivaretagelse av brannsikringstiltak og krav til rømningsveier er tiltakshavers ansvar i forbindelse med byggesaken, og skal følge gjeldende forskrifter. Det er inntatt i bestemmelsene at brannbiler kan bruke gangveien gjennom området.

For øvrig vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planen er i tråd med kommuneplanen idet kulturmiljøverdier og grønnstruktur ivaretas og forsterkes.

Videre legges det opp til en restriktiv parkeringspolitikk i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Overordnede retningslinjer gir også rom for at utbyggingshensyn kan tillegges vekt, under forutsetning av at det tas hensyn til kulturmiljøer og grønnstruktur. Plan- og bygningsetaten mener planen både ivaretar vernehensyn, grønnstruktur, kulturmiljøet og allmennheten.

Videre føringer i overordnede planer forutsetter at slike tidligere lukkede områder skal åpnes i størst mulig grad for å bidra til å skape en enhetlig og åpen by. Planen er i tråd med disse føringer samt at det er tilstrebet flerbruksløsninger, bruk som vil kunne fungere godt sammen.

Planen bidrar til å synliggjøre byens kulturminner og øke den historiske lesbarheten. Videre oppfylles overordnede mål ved at det etableres en ny offentlig park og at området åpnes for allmennheten fra to sider og skaper en ny gjennomgangsmulighet. En park på rundt 3500 m² som åpnes for allmennheten, vil styrke grønnstrukturen i området.

Landskap

Terrenget er praktisk talt helt flatt innenfor planområdet, men heller svakt fra nord til sør.

Det er flere store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen som nå er foreslått fredet. Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAM's bebyggelse, men dette ligger nå brakk.

Utkantområdet av PCAM's arealer opparbeides til offentlig park tilknyttet Storgata og Chr. Krohgs gate via ny gangforbindelse, og tilgjengeligheten til parken og dens brukbarhet vil med dette bedres vesentlig. Dette blir Hausmannskvartalenes første park og en grønn lunge i sentrum øst. Øvrige uterom forbundet med PCAM's bebyggelse kan opparbeides til hager eller til gårdsrom med innslag av beplantning.

Parken rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides og rustes opp. Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen. Staten er meget positiv til at dagens uryddige bakgårdsområde med bl.a. parkering blir fjernet til fordel for en utvidelse og komplettering av grøntområdet/parken. Forslagstiller har foreløpig foreslått, som det fremgår av bestemmelsene, å opparbeide 10 m av parken i tilknytning til nybyggene. Idet parken ligger på PCAMs eiendom som er kommunal, er dette utilfredsstillende idet parken med gangforbindelsen bør opparbeides samlet, og må være del av den helhetlige opprustningen av PCAM eiendommen. Eventuelt kan det være aktuelt å inngå privat avtale om opparbeidelsen.

Verneinteresser

Planområdet inneholder bygninger som hver for seg selv og som et anlegg, har høy kulturminneverdi. Dette gjelder spesielt de fredete eiendommene Storgata 36B (Mangelsgården) og hele PCAM's anlegg samt bebyggelsen til Storgata. I tillegg har den eldre murgårdsbebyggelsen langs Brugata høy verneverdi. Mangelsgården er fra 1698 og ble oppført som lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fra opprettelse av stiftelsen PCAM i 1809 ble eiendommen brukt som arbeidsanstalt og sinnssykehus, og anlegget ble etter hvert utvidet med flere bygninger. Eiendommen har lukket seg mot omverdenen for å skjerme pasienter og tvangsarbeidere, og for å skåne omgivelsene. Omsorgsbygg er forvalter av PCAM-området, og leier ut deler av bebyggelsen til ulike omsorgsfunksjoner.

Byantikvaren uttaler at handelsboden mot Storgata er interessant som bygningstype, og ønsker at den skal bevares. Denne foreslås nå i sin helhet til bevaring, men med åpning i bakkant for å gi muligheten for å etablere atkomst inn til anlegget for allmennheten, noe Plan- og bygningsetaten finner positivt. Åpningen kan vurderes med andre løsninger, for eksempel kan den være helt åpen uten den viste overbygningen. Byantikvaren er også opptatt av brukerinteressene for PCAM, siden en velfungerende og tilpasset bruk er av vesentlig betydning for både bevaring og formidling av kulturminneverdiene i fremtiden. Imidlertid mener Byantikvaren at det er av stor betydning å bevare anlegget som en relativt lukket eiendom, idet dette gir et viktig bilde av institusjonens opprinnelige bruk og forhold til byen. Videre at ny bebyggelse ikke må forvanske lesbarheten av opprinnelig eiendomsstruktur og bygningstypologi.

Bebyggelsen anses å ha sterkt behov for rehabilitering, og det vil være vesentlig å finne leietagere slik at ikke bebyggelsen forfaller videre. Idet bruken ikke er endelig avklart, er det nødvendig å legge inn flere formål for å sikre fleksibilitet. Åpning av området anses også å gjøre det enklere å finne aktuelle leietagere.

Opprettholdelse av anlegget som et helt lukket området, anser Plan- og bygningsetaten ikke å være i tråd med overordnede mål. Dette vil også legge begrensninger på videre bruk. Planen er nå revidert i forhold til muren som foreslås bevart. Planen viser at avstand til muren og karakteren av anlegget i hovedsak blir opprettholdt, og slik sikrer opprettholdelse av kulturmiljøet. I tillegg mener etaten at de nye hotellfløyene i muren øker områdets attraktivitet og gir en estetisk oppgradering av området. Forslaget vil slik ivareta både karakteren av lukkethet samt at det gis tydelig tilgjengelighet slik at allmennheten også kan ha glede av å oppleve de kvaliteter som ligger i anlegget. Hovedtrekkene i planforslaget har etter Plan- og bygningsetatens vurdering fulgt bevaringspremissene for området med opprettholdelse av bygnings- og romstrukturen og fleksibilitet med hensyn til bruk.

For å følge opp fredningsforslaget for hele eiendommen, kan det eventuelt vurderes om også parken skal inngå i bevaringsformålet for PCAM, fortsatt med bruk som park, samt om avgrensning av friområdet/parken er den mest hensiktsmessige. Allmennhetens interesser forutsettes fortsatt ivaretatt. Dette vil det bli tatt endelig stilling til etter offentlig ettersyn.

Bruk av gjerder er ikke i tråd med overordnede planer om å åpne området, og intensjonen om å gjøre parkanlegget med tilhørende bebyggelse mer tilgjengelig for allmennheten. Det er foreløpig ikke inntatt krav i forhold til gjerder i bestemmelsene. Dersom det skal åpnes for dette i bestemmelsene, bør det stilles krav til høy estetiske kvalitet på gjerdene. Plassering og utstrekning skal ikke være begrensende for opplevelsen av området.

Miljøfaglige forholdSol- og skyggeforhold

Området blir internt åpent og luftig, og får derfor gode lysforhold, og den nye bebyggelsen får gode solforhold. Ved at uteareal heves en etasje, gis bedre solforhold enn dagens bakgårdsarealer gir mulighet for. Solforholdene vil være uforandrede for PCAMs bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata.

Støy

Ny bebyggelse og foreslått plassering av barnehage internt i området får små til moderate lydkrav til vinduer og ventiler. Støykrav i henhold til T-1442 er inntatt i bestemmelsene.

Biologisk mangfold

Det er registrert biologisk mangfold i den søndre del av området og trærne sikres bevart. Trærne ligger innenfor PCAMs anlegg, og blir sikret som del av ny park. Trær som foreslås til bevaring er vist på planen. Parken innebærer opparbeidelse av en ny grønn lunge i sentrum, og vil ivareta hensynet til biologisk mangfold innenfor området. Videre er det viktig med vegetasjon i denne delen av byen for rekreasjon, landskap, uteoppholdsarealer og miljø.

Det er ikke kjent om det er grunnforurensning på området. Eventuelle forurensede masser behandles i byggesaken med krav til tiltaksplan.

Trafikkforhold

Trafikk- og parkeringssituasjonen endres ikke vesentlig fra dagens situasjon idet parkeringsbehovet skal dekkes i eksisterende parkeringshus mot Chr.Krohgs gate.

Gatestumpen inn fra Brugata vil opprettholde sin funksjon som i dag med gangatkomst til p-hus og varelevering til hotellet. Tilgjengeligheten fra gatestumpen er viktig for fotgjenger-atkomsten til parkeringsanlegget i tillegg til inngangen fra Chr. Krohgs gate. Regulering av gatestumpen er behandlet som egen sak, og er regulert til offentlig gågate.

Tilgjengelighet

Dagens mulighet for tverrforbindelse gjennom kvartalet, er lite kjent og har begrenset tilgjengelighet. En ny offentlig park i området må være tilgjengelig for allmennheten, og dette vil skje via ny åpning i handelsboden fra Storgata samt via gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate. Denne forbindelsen blir nå tydeliggjort, og forutsettes i utgangspunktet å være åpen over hele døgnet.

Avkjørsel, parkering

Dagens avkjørsel fra Storgata til PCAMs område opprettholdes uendret. Det er vanskelig å finne andre muligheter til å betjene dette anlegget. Det anses også negativt med kjøreatkomst fra Christian Krohgs gate fordi dette vil innebære lengre kjøring i et bevaringsområde. Atkomsten fra Storgata ledes til de foreslåtte 15 parkeringsplassene på terreng på PCAM og ivaretar også varelevering til dette anlegget. Plassene er begrenset og bedre organisert enn i dag, samt gir i henhold til illustrasjonen en tydelig avgrensning med hensyn til god opparbeidelse av utearealene. Åpningen i bakkant av handelsboden sikrer i tillegg tilgjengelighet for uttrykingskjøretøy. Fra Christian Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommen i nordøst.

All annen parkering skal skje i eksisterende P-hus. P-huset har god kapasitet med over 600 plasser, og er ikke fullt utnyttet. Derfor benyttes de to øverste etasjene til kontorer. Prosjektet krever ca 90 parkeringsplasser iht. norm. Det er ikke ønskelig å øke trafikk og parkering i forbindelse med områdets utvikling, både for å ivareta bevaringshensyn og av hensyn til parkområdet. Staten ser det derfor som positivt at P-huset kan benyttes til dekning av parkeringsbehovet for området. At området ikke får egne reserverte parkeringsplasser bør være akseptabelt i dette sentrumsbeliggende området, som grenser til P-huset, og derfor kan betjene området uten at det avsettes egne plasser.

Varelevering til butikker og andre virksomheter i Brugata skjer i dag via Lilletorget i sør, og dette må fortsette idet det synes å være eneste mulig løsning.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det ikke er avdekket noen forhold som utgjør spesiell risiko.

Sosial infrastruktur

Området er del av sentrum, og har derfor alle servicefunksjoner lett tilgjengelig.

Planområdet ligger til Storgata som er kollektivgate og betjener de fleste trikk- og bussruter i byen.

Barnehage legges inn som mulighet i planen.

Det er flere boliger i eksisterende bebyggelse, men det foreslås ingen nye boliger, og derfor foreslås ikke ny leilighetsfordeling.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Plan- og bygningsetaten ser det som meget positivt at området blir omregulert og vurdert mer helhetlig i forhold til fremtidig bruk og en oppgradert utvikling. Dagens situasjon anses å gi svært begrensede kvaliteter til strøket og byen. Området trenger sterkt til en opprustning. Etaten ser derfor positivt på dette private initiativet som også inkluderer den kommunale eiendommen PCAM, og som vil skape større åpenhet og gi kvaliteter til dette sentrale byområdet.

Forslagstiller har utarbeidet en mulighetsstudie, hvor konklusjonen ligger til grunn for innsendt forslag.

Eksisterende struktur i Brugatakvartalet er vanlig kvartalstruktur med hovedbebyggelsen vendt mot gatene. Nybygget mot gaten følger eksisterende struktur, og er i hovedsak et "infil"-prosjekt med tilnærmet tilpasset høyde. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at det bør vurderes skråtak på dette bygget i samsvar med øvrig bebyggelse mot Brugata, samt at høyden kan virke noe høy i forhold til gatestrekket, og etaten vil ta stilling til dette nybygget etter offentlig ettersyn.

Den nye hotellbebyggelsen i bakkant følger fasaden til muren i felt A, og ivaretar derfor områdets karakter. Utvidelse av hotell i felt B er trukket ut fra fasaden, men er utført på en måte som ivaretar karakteren av branngavl og hensynet til PCAM anlegget. Plan- og bygningsetaten er positiv til de nye hotellfløyene som på en spennende måte inngår som del av branngavl, og vil bidra til å øke kvaliteten og attraksjonen til det indre byrommet. I felt A er det vist to alternative utforminger i henholdsvis mur eller glass. Plan- og bygningsetaten mener foreløpig at utformingen i mur vil gi den beste løsning med hensyn til å videreføre branngavlens uttrykk.

De foreslåtte høydene på nybygg inni kvartalet er tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter, og bør være akseptable som del av denne kvartalsbebyggelsen. Etaten kan ikke se at disse foreslåtte høyder vil gi noen spesielle negative konsekvenser for området.

Bestemmelsene åpner for takoppbygg til tekniske rom. Imidlertid anbefaler etaten i utgangspunktet at det bør vurderes å etablere tekniske anlegg i kjeller eller innenfor bygningsvolumets øverste etasje.

Uterom

Planforslaget gir et nytt uteareal over forretningsarealet i Brugata 3B-C. Dette arealet ligger inntil ny hotellfløy, og planlegges som et skjermet gårdsrom for hotell og kontor. Med etablering over forretningsarealet gis begrensninger for mulighet til grøntpreg på utearealet. Imidlertid kompenseres dette med trafikksikker tilgang til friområdet internt i kvartalet. Dette må benyttes på lik linje med allmennheten. Det skjermede utearealet vil være en kvalitet for hotellet og tilliggende kontorer. For å etablere et grønt preg og god kvalitet på utearealet bør arealet ha krav til jorddekke. Dette er foreløpig ikke sikret i bestemmelsene.

Riving

På bakgrunn av innsigelse fra Riksantikvaren vil nå mindre del av bebyggelsen bli revet, kun ca 2000 m² av den totale bebyggelsen i Brugatakvartalet som er på ca 18 000 m², og dette omfatter ikke de viktige bevaringsobjekter. Flere av de øvrige bygningene trenger omfattende rehabilitering. Etaten mener at den

foreslåtte og beskjedne riving bør kunne aksepteres idet konsekvensene ikke går på bekostning av kvalitetene knyttet til kulturmiljøet.

Stedsutvikling

I kommunedelplan for indre Oslo er området beliggende innenfor omstillingsområdene som bl.a. omfatter områdene i indre by med eldre nærings- og industribebyggelse. Dette er områder hvor det er aktuelt å endre bruken fordi bygningene er uegnet for sitt opprinnelige formål. Områdene rommer både betydelige bevaringsverdier og potensiale for fortetting og nye, lokale bystrukturer.

Hjørnet Storgata/ Brugata er del av den definerte sentrumskjernen. Det innebærer vekt på kombinasjon av opplevelser, byliv, byrom og butikker.

Området preges av kvartalsbebyggelse fra 1800-tallet mot Storgata og Brugata. For øvrig er det viktigste anlegget i området tidligere Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) som er bevaringsverdig. Mot Storgata mellom PCAM og karrèbebyggelsen ligger en handelsbod fra 1930-tallet som også anses å ha historisk verdi. Mot Christian Krohgs gate avgrenses kvartalet av parkeringshuset. Området har vært visuelt og fysisk lukket for allmennheten.

Eksisterende bygningsmasse og de foreslåtte nybyggene vil gi en bygningsmessig variasjon. Denne variasjon og åpenhet i planen med ny park vil totalt sett gi en bykvalitet med rekreativ verdi. Planen sikrer allmennhetens tilgjengelighet til grøntområdet og selve anlegget. Etableringen av nye funksjoner opprettholder mangfoldet og funksjonsblandingen i denne sentrale delen av byen, men det tilrettelegges ikke for ny virksomhet som skaper stor biltrafikk.

Ved at bakre del av handelsboden mot Storgata rives, kan kvartalet åpnes for allmennheten. Dette sikrer tilgjengelighet til det bevaringsverdige anlegget og øker tidsdybden. I tillegg etableres en tverrforbindelse gjennom kvartalet mellom Storgata og Chr.Krohgs gate.

Plan- og bygningsetaten mener planen sikrer det bevaringsverdige anleggets fortsatte karakter, samtidig som kvartalet åpnes noe, som vil være til berikelse for byen og opplevelse for byens besøkende.

Formål

Reguleringsforslaget inneholder en stor variasjon av formål. Blandet bruk til næring, service og ulike kulturaktiviteter er en kvalitet for byen, og bidrar til liv i gatene og en tryggere by.

For Brugatakvartalet og P-huset inneholder planen i hovedsak de samme formål som i dag. For PCAM's anlegg innebærer planen en vesentlig utvidelse av formål. Dette gir en god fleksibilitet for den fremtidige bruk. Etaten anbefaler imidlertid ikke at ordinære forretninger trekkes inn i kvartalet, men må legges mot gate. Det er likevel ikke til hinder for salg av varer tilknyttet de øvrige formålene.

Butikkvirksomhet/detaljhandel eller bevertning mot gate er i samsvar med sentrumsfunksjonene og overordnede intensjoner.

Bevertning med uteservering inne i kvartalet bør kunne aksepteres, og det er vist på illustrasjon hvor dette kan legges for ikke å skape hindre eller virke forstyrrende på anlegget.

Det nye friområdet på ca 3500 m² anses som en vesentlig kvalitetsheving av dette kvartalet midt i Oslo sentrum.

Forslaget utvider dagens hotellvirksomhet i området. Etaten ser ingen spesiell grunn til en uaktuell utvidelse av formålet for hotellet til undervisning og institusjon. Imidlertid har etaten ingen innvendinger dersom forslaget ønsker disse formål inntatt.

Det sikres mulighet for etablering av barnehage.

Barns interesser

Etablering av barnehage på PCAMs område er i tråd med ønsker fra forvalter og innkomne bemerkninger. Plassering av barnehagen med uteareal er vist på vedlagte illustrasjonsplan. Barnehagen er i planen vist som en mulighet, men er ikke et krav idet det avhenger av fremtidig bruk av anlegget. Fremtidig barnehage kan legges i eksisterende bebyggelse med tilliggende uteareal.

Universell utforming

Planen vil bidra til bedre og tydeligere tilgjengelighet i og gjennom området. Parken vil også fungere som en bilfri snarvei. For øvrig skal utformingen av ny bebyggelse og etablering av uteareal skje i henhold til teknisk forskrift og tilpasse funksjonshemmede.

Økonomiske konsekvenser

Torget mot Storgata og gangveien fra Chr.Krohgs gate blir offentlig, og forvaltningsansvaret tilligger Samferdselsetaten. Likeledes blir det nye friområde offentlig, og forvaltningsansvaret tilligger Friluftsetaten.

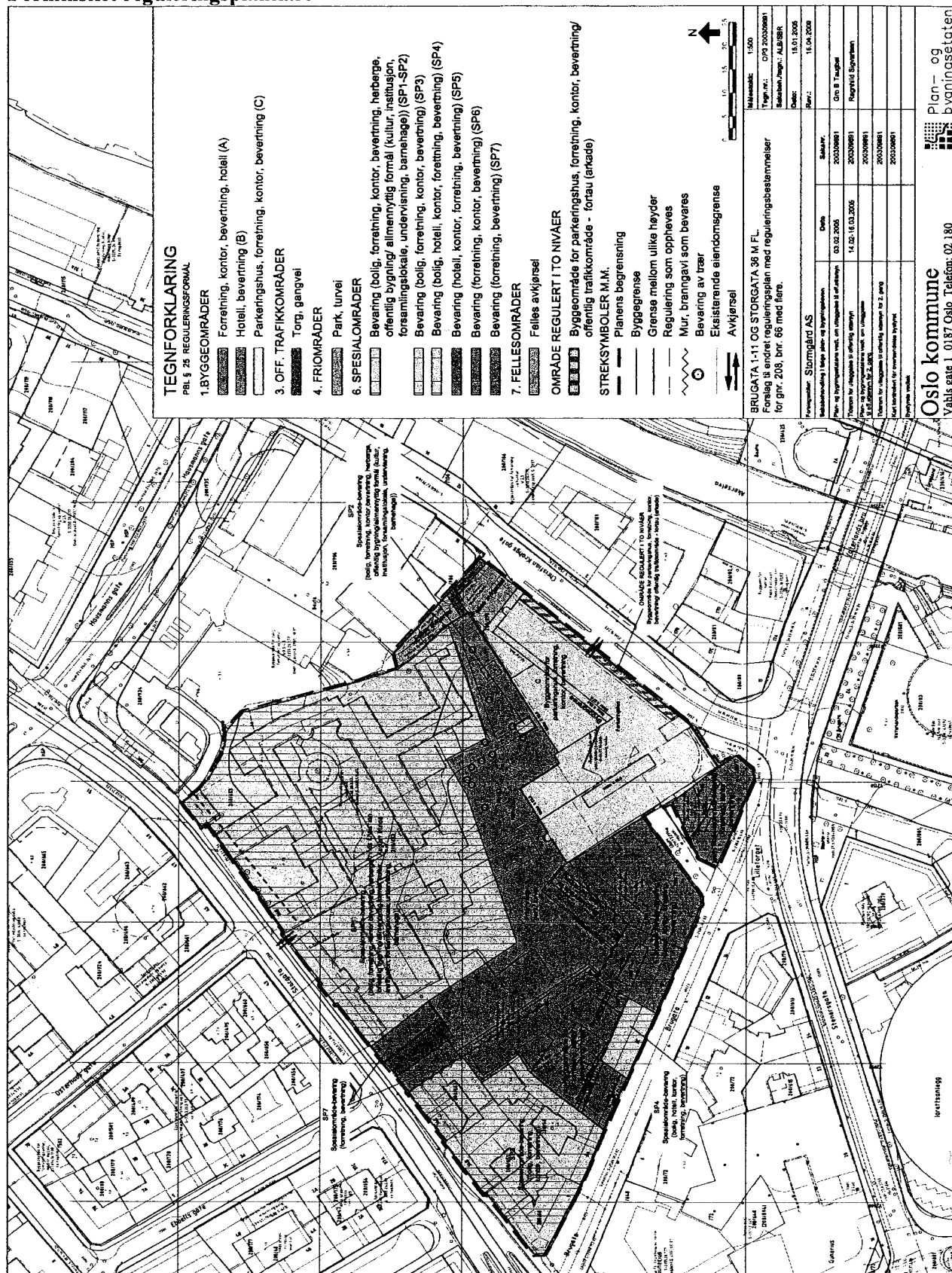
Juridiske forhold

Det vil bli vurdert om det er mulig å stille rekkefølgekrav til opparbeidelsen av friområde med gangforbindelser frem til gatene. Viktige samarbeidsparter vil da være Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Byantikvaren. Opparbeidelse av offentlige arealer kan innebære krav til utbyggingsavtale. Det følger av foreslåtte formål, at allmennheten får rett til ferdsel på offentlige arealer.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedtrekkene i planforslaget, og ser det som positivt at dette området blir omregulert og vurdert under ett i forhold til fremtidig variert bruk og en oppgradert utvikling. Etaten mener planen vil bidra til en generell oppgradering og positiv utvikling, og vil sikre en miljømessig kvalitetsheving av området. Plan- og bygningsetaten tar foreløpig forbehold i påvente av uttalelser fra antikvariske myndigheter, bl.a. om parken skal inngå til bevaring.

Forminsket reguleringsplankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Brugata 1 – 11, Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde) mfl.
Gnr.208 Bnr. 66, 68, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 653 (del) 898, 905

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200309691 og datert 15.01.2005, rev. 16.04.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Byggeområde for hotell, bevertning, B

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – torg, gangvei

Friområde – park, turvei

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage)), SP1-2

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3

Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4

Spesialområde bevaring (hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5

Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6

Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7

Spesialområde bevaring – mur, branngavl

Spesialområde bevaring – trær

Fellesområde – felles avkjørsel

Område regulert i to nivåer:

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

§ 3 Plassering, høyder, utnyttelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankart.

Bruksareal under eller delvis under terreng skal beregnes etter følgende: 0% av gulvareal medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5m, og 100% der avstanden er over 1,5m.

Det tillates maks. 4.800 m² BRA forretninger innenfor området. Forretning og bevertning tillates bare i 1. etasje mot gate og torg. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene.

§ 4 Utforming

Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan maksimalt utgjøre 30 m² og overstige tillatt maksimal høyde med inntil 3 m. Takoppbygg tillates ikke nærmere fasadelivet mot friområdet/PCAM enn 5 m.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

All ny bebyggelse skal utformes med moderne formspråk og materialbruk.

Den historiske branngavlen gjennom området som reguleres til bevaring skal integreres som et viktig element i forhold til ny bebyggelse.

Ny fasade i felt B (ny hotellfløy) mot friområdet/PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en moderne nytolkning av dagens branngavl. Teglen skal være beslektet teglen i eksisterende branngavl. Det skal tydeliggjøres hva som er gammelt og hva som er nytt. Teglflaten skal gå til terreng og fremstå som en

hovedsakelig tett flate, med relativt begrensede vindusflater og vindusåpninger. Mellom eksisterende branngavl og ny teglfasade, og i øverste tilbaketrukne etasje tillates sammenhengende felter med glass eller andre materialer enn tegl. Branngavlen beholdes på siden av, og over, ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert.

Ny fasade i felt A mot friområdet/PCAM kan fremstå som mer kontrasterende i forhold til eksisterende branngavl, og materialbruken kan skille seg fra eksisterende branngavl av tegl. Vindusåpninger i eksisterende branngavl skal tydelig fremstå som nye elementer.

§ 5 Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell (A)

Området kan bebygges med inntil 5.130 m² BRA, hvorav maksimalt 1.580 m² BRA til forretning.

Forretningsarealet skal ha atkomst fra Brugata. Det tillates ikke atkomst fra parken som omgir Prinds Christian Augusts Minde, men nødvendige rømningsveier fra forretning og hotell tillates ført ut til det fri i parken.

§ 6 Byggeområde for hotell, bevertning (felt B)

Området kan utbygges med inntil 1.800 m² BRA.

§ 7 Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Området kan bebygges med inntil 19.600m² BRA, hvorav minst 14.000 m² til parkering og maks. 1.000 m² til forretning og bevertning.

§ 8 Spesialområde bevaring (SP1 – 7)

Ved restaurering og /eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Bygninger og anlegg tillates bare endret eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Delvise unntak fra dette gjelder for SP1, SP5, SP7 og branngavlen i felt A, slik det er beskrevet spesielt for disse.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for endringer etc.

Tiltak på bygninger som omfattes av fredningsvedtak, tillates i den grad det samsvarer med fredningsbestemmelsene.

SP1

Det tillates etablert barnehage med inntil fire avdelinger, og med tilliggende tilstrekkelig uteareal.

SP5

Det tillates nødvendige hulltagninger i branngavlen mot friområdet/PCAM for god, funksjonell tilkopleing mellom eksisterende hotellfløy og ny hotellfløy i felt B.

SP7

Ved bygging av portal tillates nødvendige, bygningsmessige tilpasninger til gjenstående deler av handelsboden.

Mur, branngavl

I branngavlen i bakkant av felt A mot friområdet/PCAM tillates vindusåpninger fra hotellrommene og fellesrom, og nødvendige rømningsdører for å sikre rømning fra hotellet til det fri i parken.

§ 9 Foreleggelse for Byantikvaren

Alle søknads- og meldepliktige arbeider i planområdet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise feltets uteareal. Parkarealet i det enkelte felts umiddelbare nærhet (10 meter fra fasadeliv) skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det aktuelle feltet. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det aktuelle felt.

Utomhusplan for parken skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11 Offentlig trafikkområde

Gangvei

Gangveien skal være tydelig markert i form av belegg eller annet for å tydeliggjøre gangveien i forhold til tilgrensende areal for felles avkjørsel.

Torg (SP7)

Det tillates at deler av handelsboden rives for å etablere offentlig tilgjengelighet til parken fra Storgata. Det tillates bygget en portal eller tilsvarende arkitektonisk element, med maksimal høyde på seks meter, som markerer åpningen i handelsboden og inngangen til parken. Åpningen skal være tilpasset brannvesenets stigebløt.

§ 12 Friområde – park, turvei

Det skal anlegges gangvei fra Chr. Krohgs gate til Storgata gjennom parken på en måte som ivaretar allmennhetens tilgang til og ferdsel gjennom parken og bevaringshensyn. Utrykningskjøretøt gis rett til å bruke denne gangveien.

I tillegg til trær som skal bevares skal øvrige eksisterende trær i størst mulig grad beholdes og integreres i det opprustedede grøntanlegget.

§ 13 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Chr. Krohgs gate er felles for felt A, B, SP1, C og gnr.208 bnr.906.

§ 14 Avkjørsel, parkering

Planområdet skal ha avkjørsel fra Storgata og Christian Krohgs gate som vist med piler på planen.

Parkering for området skal dekket innenfor eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate 1.

For SP1 tillates etablert maks. 15 parkeringsplasser på terreng hvorav minst 2 plasser avsettes for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 15 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, dretevann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 16 Forurensning

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brugata 1-11 mfl., som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, byggeområde for bolig, forretning og kontor, byggeområde for garasjeanlegg og kontor samt offentlig trafikkområde vei til:

Bygeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Bygeområde for hotell, bevertning, B

Bygeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – torg, gangvei

Friområde – park, turvei

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage)), SP1-2

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3

Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4

Spesialområde bevaring (hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5

Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6

Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7

Spesialområde bevaring – mur/ branngavl

Spesialområde bevaring – trær

Fellesområde – felles avkjørsel

Område regulert i to nivåer:

Bygeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

som foreslått av *Stormgård AS*, vist på kart merket OP3 200309691 og datert Plan- og bygningsetaten 15.01.2005, rev. 16.04.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Edina Midžić

Edina Midžić
enhetsleder

08.06.2009

Anne-Lise Bye

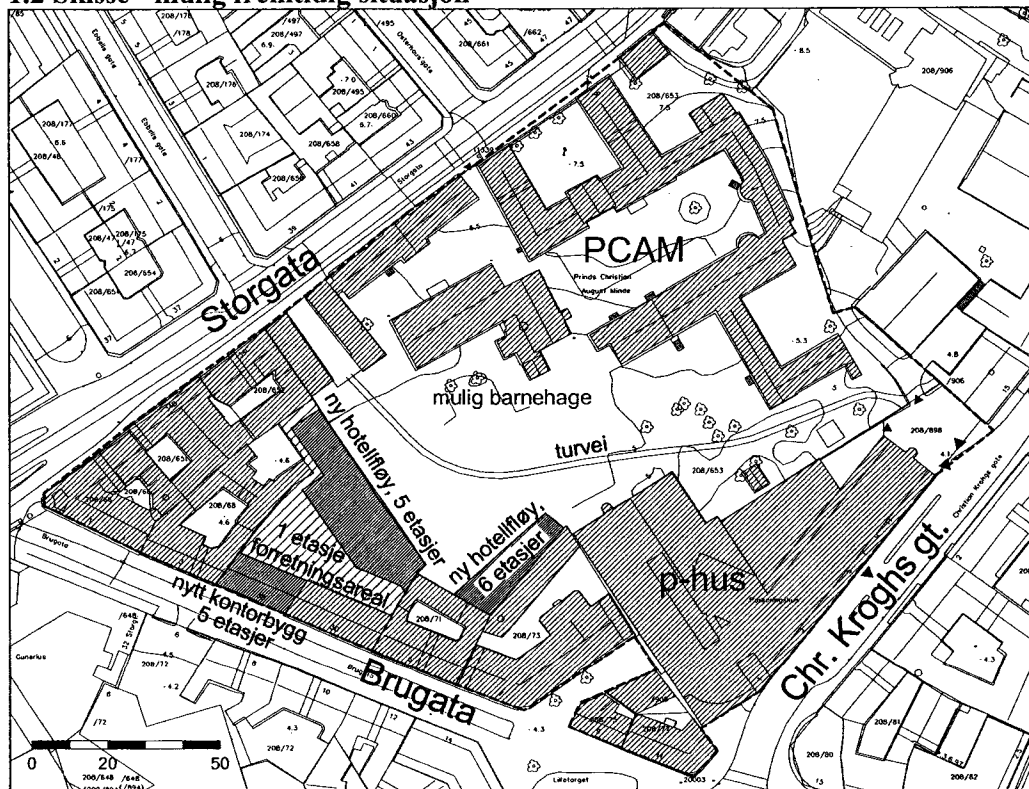
Anne-Lise Bye
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse
Brugata 1-11, Christian Krohgsgate 1-13 og Storgata 34-36
Prinds Christian Augusts Minde (PCAM),
bydel Grünerløkka
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Stormgård AS

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.....	5
4. PLANSTATUS.....	11
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	11
5. MEDVIRKNING.....	13
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	13
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	14
5.3 Forhåndsuttalelser	14
5.3 Høringsuttalelser	16
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	27
7. PLANFORSLAGET	31
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	37
9. ILLUSTRASJONER	41



2. BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig sentrumskvartal gjennom å legge til rette for utvikling av forretningsareal og hotellvirksomhet, samt noe kontorareal. Videre foreslås det å gjøre parkanlegget og uterommet som omkranser Prinds Christian Augusts Minde tilgjengelig for allmennheten gjennom å anlegge en park med turvei som blir offentlig tilgjengelig fra Storgata til Christian Kroghs gate.

Selve Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres i samsvar med påbegynt fredningsarbeid. Reguleringsformålet endres fra byggeområde for offentlig formål til spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, undervisning, samlingslokale og institusjon). Dette for å muliggjøre en fleksibel og mer utadrettet og publikumsvennlig bruk av anlegget i fremtiden, samtidig som muligheten til å fortsette dagens bruk som institusjon beholdes.

En tidligere utgave av planforslaget har vært på offentlig høring (februar 2005), men da med en langt mer omfattende utbygging. Forslaget ble stanset av en innsigelse fra Riksantikvaren knyttet til riving av flere bevaringsverdige bygninger (hele Storgata 34B, bakbygningen i 34C, bakbygningen i Brugata 1 og det meste av handelsboden i Storgata) og riving av deler av branngavlen mot PCAM.

I tiden etter innsigelsen er prosjektet vesentlig omarbeidet og redusert i omfang. Det har vært dialog mellom forlagsstiller, tiltakshaver og Riksantikvaren som har ledet frem til et prosjekt som i utgangspunktet er akseptert av Riksantikvaren. Ingen bebyggelse forutsettes lenger revet i Storgata 34B, 34C eller Brugata 1. Videre beholdes branngavlen mot PCAM, men som en integrert del av den nye hotellfløyen, med mulighet for hulltaking for vinduer og også nødvendige rømningsdører.

Planforslaget er, som nevnt, betydelig redusert på flere punkter.

Det nye næringsbygget som opprinnelig var planlagt gjennom en sammenbygging av Brugata 1, Storgata 34B og 34C, utgår i sin helhet.

Boligene, som opprinnelig var prosjektert 2-3 meter inn på PCAM's område, er nå gjort om til en hotellfløy og trukket tilbake til eksisterende branngavl, dvs utenfor PCAMs område.

Planforslaget inneholder fortsatt ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7, men her stilles det nå spesifikke krav til en mer lukket fasade enn vist i det opprinnelige forlaget, og med en teglflate som går helt ned til bakkenivå.

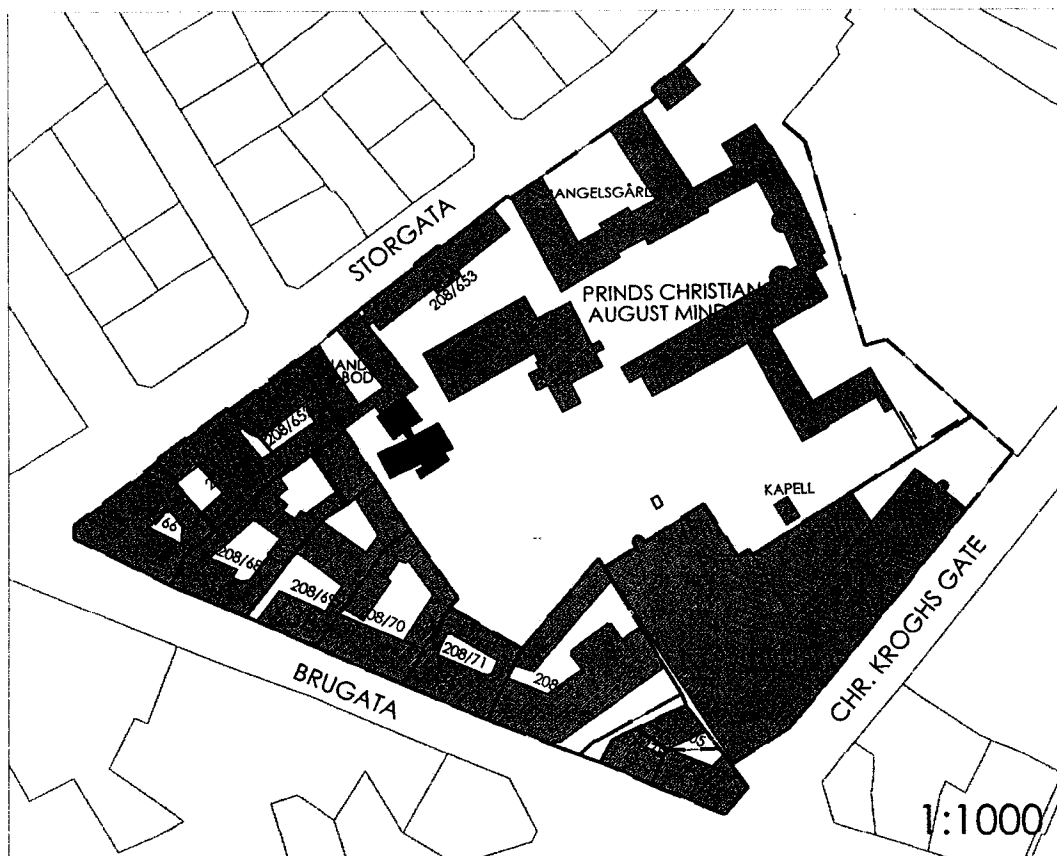
Brugata 3B (som er en én-etasjes basarbygning) rives til fordel for en ny fireetasjes bygning som får forretningsareal på bakkeplan og kontor i etasjene over.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger øst i sentrum, nær Oslo S, avgrenset av Brugata og Lilletorvet i sør og vest, Storgata i nordvest, Christian Kroghs gate i sørøst og Røde kors' eiendom mot Hausmannsgate i nordøst.

Planområdet er på 25.175m², hvorav ca. halvparten utgjøres av Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM).



BESKRIVELSE

Storgt. 36 - Prinds Christian August Minde

Mangelsgården, 1698, fredet
Institusjonsbebyggelse, etter 1812
Handelsbod, 1 etg., 1930-tallet

Storgt. 34C

Murgård, 4 etg.

Storgt. 34B

Bindingsverkshus, 2 etg., før 1828
Bakbygninger i mur, 1874

Brugt. 1

Murgård, 5 etg., 1893

Brugt. 3A

Murgård, 2 etg., 1863, ny fasade 1923
Sidefløyer i mur, ca 1871
Mellombygning i bind.verk, 1700-tallet, fredet
Bakbygn. i mur, 2 etg., 1923

Brugt. 3B

Basarbygning, 1 etg., 1883
Bakbygninger i mur, 3-4 etg.

Brugt. 3C

Murgård, 3 etg., 1891
Bakbygninger, 1-2 etg.

Brugt. 5

Murgård, 4 etg.
Bakbygning, 4 etg.

Brugt. 7

Murgård og bakbygning, 4-5 etg.

Brugt. 9

Murgård, 2 etg.

Brugt. 11

Murgård, 3 etg.

Christian Kroghs gate 1-11

Parkeringsanlegg, 7 etg., 1990-tallet

Eksisterende bruk og bebyggelse

Planområdets bebyggelse kan generelt inndeles i tre hovedtyper:

1. Institusjonsbebyggelse. PCAMs bygningsmasse mot Storgata består av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Den inneholder flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698. PCAM er i varierende teknisk forfatning, noe er pusset opp mens andre deler trenger oppussing. Bygningene benyttes i dag til forskjellige sosiale formål av Oslo kommune ved Omsorgsbygg KF.
2. Kvartalsbebyggelse. Bebyggelsen mot Brugata og videre rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Bygningene henvender seg mot gaten, har mellom én og fem etasjer og har hver én til to bakgårder. Dette er stort sett bebyggelse fra 1800-tallet, med en indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet samt noen 1900-talls bygninger. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk stand. Bebyggelsen benyttes til en rekke varierte næringsformål (butikker, restaurant, hotell og kontorer) samt til boliger.
3. Nyere parkeringsanlegg. Mot Christian Kroghs gate dominerer et parkeringsanlegg. Bygningen er på syv etasjer hvorav de to øverste benyttes til kontorer.

Det er bygget et nytt institusjonsbygg (sprøyterommet) i forlengelsen av handelsboden, med inngang fra Storgata. Bygningen er godkjent som midlertidig byggverk i 2 år (utløper 2009), men det er søkt om forlengelse i to nye år.

Arealene rundt planområdet er et typisk sentrumsområde i indre by øst med variert arealbruk som henger noe etter i utvikling. Det er omfattende privat småvirksomhet med service, forretninger og kontorer. I de øvre etasjene av bygårdene er det leiligheter. Behovet for rehabilitering er generelt stort. Sydvest for planområdet ligger arealet definert som sentrumskjerne i kommunedelplanen. Her øker andelen offentlig service, forretninger og kontorer, og den generelle bygningsmessige standarden er god. Gunerius er beliggende vis a vis Brugata 1 og kan regnes som områdets nærsenter.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen naturressurser innenfor området.

Landskap

Terrenget er praktisk talt helt flatt i planområdet, men heller svakt fra nord til sør.

Vegetasjonen er i all hovedsak knyttet til PCAM. Det er rundt 15 store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen. Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAM's bebyggelse, men dette ligger nå brakk.

Verneinteresser

Naturverdier

Rester etter Mangelsgårdens storslagen 1700-talls hage (kfr. Byantikvarens historiske kart) finnes ikke lenger. Derimot har de rundt 15 gamle løvtrærne i bakkant av PCAM's bebyggelse stor naturverdi. Byantikvaren ønsker å frede hele PCAMs eiendom, da også de ubebygde områdene har spilt en betydelig rolle for den tidligere bruken av stedet.

Kulturverdier

Planområdet er rikt på kulturminner. Kfr. avsnitt om gul liste under planstatus.

Deler av Brugata 3A er fredet, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet. Brugata 1, 3A, 3B, 3C, 5, 7, 9 og 11 samt Storgata 34B og C er bevaringsverdige i henhold til Byantikvarens gule liste. Disse bygningene ble oppført på 1800-tallet. Storgata 34B er et utmurt bindingsverkshus, muligens oppført allerede sent på 1700-tallet. Store deler av bygningsmassen er i relativt dårlig teknisk stand.

PCAM består av flere eldre bygninger, bla. Mangelsgården fra 1698 som er fredet. Resterende del av området er i sin helhet foreslått fredet.

Byantikvaren har følgende beskrivelse av bygningsmassen i planområdet på skisse mottatt 10.02.2000. Skissen er vedlagt i områdeanalysen.

- Storgata 36, PCAM : Vil i sin helhet bli foreslått fredet. Mangelsgården er fredet.
- Oppstart av fredningssak for de resterende bygningene ble varslet 03.12.98
- Storgata 36, Salgsbod fra 1930-åra, egenverdi.
- Storgata 34C, murgård i 4 etasjer fra 1892, egenverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Storgata 34B, hovedbygning i utmurt bindingsverk fra før 1828 (sent 1700-tall?), bakbygning i mur fra 1874, garveri, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- Brugata 1, murgård i 5 etasjer fra 1893, egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 3A, bakbygninger er fredet ihht kulturminneloven, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet.
- Brugata 3A, frontbygg, murgård i 2 etasjer fra 1862, sidefløyer i mur fra 1871. Bakbygning er verkstedsbygninger i mur, 2 etasjer fra 1923, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- Brugata 3B, frontbygg, basarbygning i 1 etasje (svært endret, kan rives).
- Brugata 3B bakbygning i 3-4 etasjer i mur. Bevaringsverdig.
- Brugata 3C, frontbygg, murgård i 3 etasjer, 1891, egenverdi + kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 3C, bakbygning i 1-2 etasjer, kan rives.
- Brugata 5, murgård i 4 etasjer + bakbygning i 4 etasjer., egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 7, murgård (hovedbygning og bakbygning) i 4-5 etasjer, Ivar Cock 1899, egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- Brugata 9, murgård i 2 etasjer, egenverdi + miljøverdi
- Brugata 11, murgård i 3 etasjer, egenverdi + miljøverdi

Miljøfaglige forhold

Viktigste støykilde er Storgata der det er kollektivtrafikk med buss og trikk. Vibrasjoner fra trikk forplanter seg til bebyggelsen langs Storgata.

Det er ingen spesielle kilder til forurensning i området utover biltrafikk.

Det er ikke kjent om det er forurensninger i grunnen innefor planområdet. I følge brev fra Helsevernetaten ligger planområdet inntil to lokaliteter registrert i SFT's deponidatabase over forurenset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall. Avhengig av grunnforholdene kan forurensninger ha spredd seg til planområdet.

Området inneholder et areal som er definert med biologisk mangfold. Det er området i bakkant av PCAM der de rundt 15 gamle edelløvtrær befinner seg.

Det er generelt gode solforhold innenfor planområdet. Spesielt gjelder dette PCAM's område. Den tettere bakgårdsbebyggelsen mot Brugata og parkeringshuset i Chr. Kroghs gate gir uterommene begrenset gode solforhold i den sørligste delen.

Trafikkforhold

Tre gater er med i avgrensningen av planområdet.

Storgata er stengt for gjennomkjøring, men er toveis trafikkert med trikk, buss og drosjer. Brugata er gågate ved planområdet og er derfor stengt for trafikk mellom Storgata og Lilletorget. Christian Kroghs gate er trafikkert toveis.

Adkomst til PCAM skjer hovedsakelig fra Storgata. På dagtid åpnes to porter for adkomst også fra Chr. Kroghs gate. Varelevering til butikker og andre virksomheter i Brugata skjer med adkomst via Lilletorget i sør.

Parkering skjer i hovedsak i parkeringshuset i Chr. Kroghs gt. 3, med adkomst fra Chr. Kroghs gate. I tillegg benyttes store deler av de indre gårdsområdene til PCAM som parkering. Til visse tider kan det stå 20-30 kjøretøyer parkert inne på området.

Området ligger sentralt, nær Oslo S/Jernbanetorget og har svært god kollektivdekning. Buss og trikk går i Storgata med stoppested på hjørnet av Brugata.

Det er ikke meningen at man skal gå gjennom området i dag, selv om det er mulig hvis man er lokalkjent, og hvis portene fra Chr. Kroghs gate til Røde Kors' eiendom og fra Røde Kors' til PCAM's områder åpne.

Brugata er gågate mellom Lilletorget og Storgata.

Risiko- og sårbarhet

Det er benyttet sjekkliste for risiko- og sårbarhet, som er basert på relevante veiledere, retningslinjer og rundskriv. Sjekklisten er vedlagt saken.

Det er ikke identifisert forhold som kan betegnes som kritiske, eller som krever spesielle tiltak i området.

Sosial infrastruktur

Området ligger i sentrum og har dermed god tilgang til offentlige servicetilbud samt kollektivtilbud.

Området sogner til Lakkegata barneskole og SFO. Nærmeste barnehage ligger på Ankertorget.

Rundt planområdet er et godt utbygget kollektivnett. I Storgata går både trikk og buss. Oslo S med tog, trikk, buss og T-bane ligger i kort gangavstand fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Rundt planområdet er et meget godt utbygd kollektivnett. I Storgata går både trikk og buss. Oslo S med tog, trikk, buss og T-bane ligger i kort gangavstand fra planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur og fortettpotensial

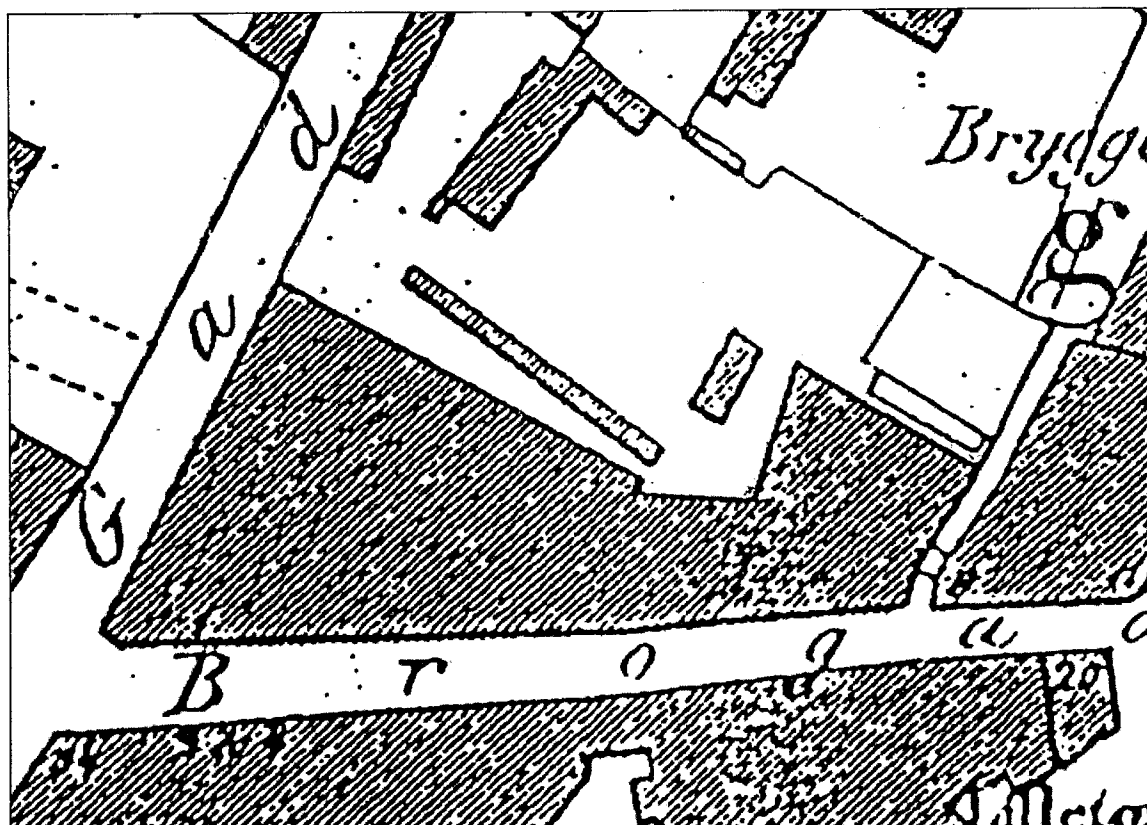
Kfr. Områdeanalysen som er vedlagt saken.

Planområdet består i dag av tre forskjellige bebyggelsesstrukturer som speiler bygningenes opprinnelige bruk:

1. Institusjonsbebyggelse. PCAM består hovedsakelig av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Bygningene henvender seg til flere sider. Her finnes et fortettpotensial i den ytre sydøstlige delen av eiendommen, i randsonen mot kvartalsbebyggelsen (Brugata 7).
2. Kvartalsstruktur. Det er kvartalsstruktur bestående av bygårder mot Brugata og delvis mot Storgata. Hovedbygningene henvender seg mot gaten, har sekundærbebyggelse og en til to bakgårder. Husene har varierende høyde fra en til fem etasjer og har derfor et fortettpotensial. Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse begrenser imidlertid mulighetene.
3. Nyere parkeringsanlegg. Mot Christian Kroghs gate dominerer et syvetasjes parkeringsanlegg henvendt mot gaten.

Varige konstruksjoner og anlegg

Kvartalsbebyggelsens teglgavler mot PCAM er markante og et resultat av tidligere tiders brannforebyggende krav. Mot gassverket i nordøst er det også rester etter en høy mur. Branngavlene reflekterer PCAM's historie som et relativt lukket institusjonsområde, med en klar avgrensning av eiendommen mot naboene. Dette ser vi også på historiske kart, blant annet Næsers kart (1859) som er vist nedenfor. Byantikvaren ønsker å bevare PCAM som en relativt lukket eiendom, noe som gir et viktig bilde av institusjonens opprinnelige bruk og forhold til byen.



UTSNITT AV NÆSERS KART

Planområdet byr på varierte men generelt dårlig vedlikeholdte uterom.

Bakgårdene i kvartalsbebyggelsen mot Brugata og Storgata er tidstypiske. De utnyttes for det meste som gjennomgangsområde til bakbygningene og til varelevering til servicenæring / butikker.

Uteområdene til PCAM kan inndeles i to kategorier. Den ene er de lukkede og definerte gårdsrom og hageanlegg. Disse er relativt godt ivaretatt. Fremfor alt preges de av rundt 15 gamle løvtrær. Dette området har et stort miljømessig potensial hvis det tilrettelegges for allmenn benyttelse.

Den andre kategorien omfatter de mer udefinerte uterommene i utkanten av institusjonsområdet mot syd / sydøst. Her preges uterommene av brakkområder benyttet til parkering.

Stedsutvikling

På 1700 og 1800-tallet var Brugata en av hovedinnsfartsårene til byen. Vaterland og Brugata var viktige handelssentrum. Man kan fremdeles finne rester av bondehandelsgårder fra den tiden. Mange bønder hadde sitt losji og drev handel med innehaverne her, slik at de slapp å dra helt inn til datidens sentrum. Tidlig på 1900-tallet gikk hestetrukket trikk i fast rute i Brugata. Gaten var fremdeles en viktig handelsgate frem mot midten av forrige århundre. Senere har området lidd samme skjebne som mange andre områder sentralt i Oslo øst. Utviklingen har bremsset betraktelig. Det største inngrepet i planområdet i nyere tid er parkeringshuset som ble bygget tidlig på 1990-tallet.

Trafikkmessig har det blitt et stillere område etter at Storgata langs planområdet ble stengt for privat gjennomkjøring og Brugata fikk gågatestatus.

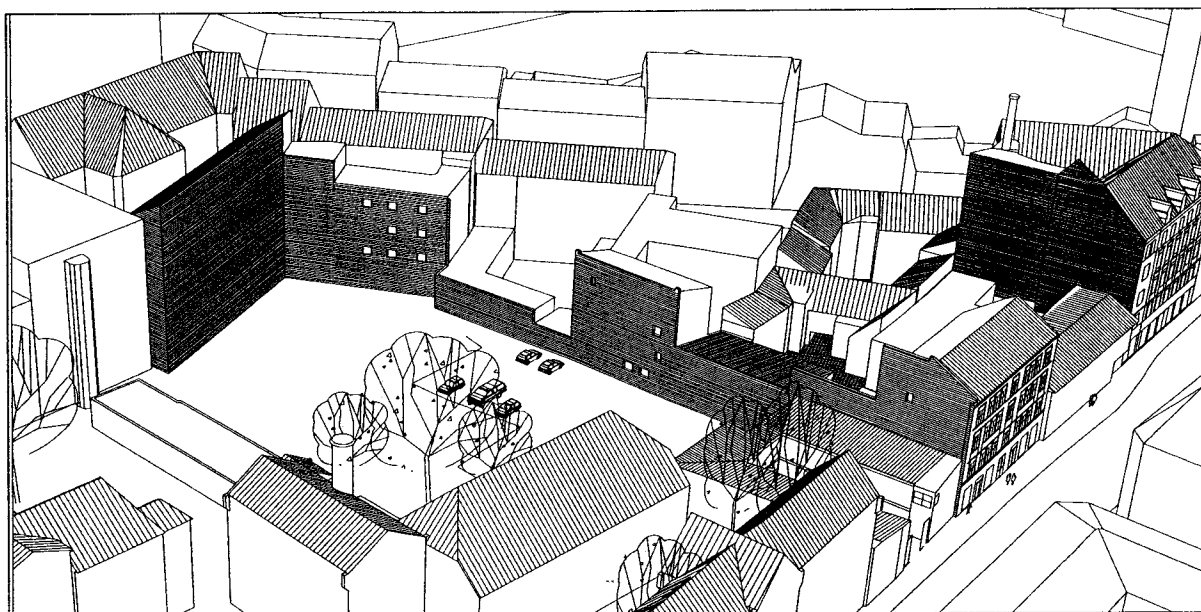
Fra oppførelsen i 1689 og over hundre år fremover var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Det ble opprettet arbeidsanstalt og sinnssykehus i Mangelsgården, og anlegget ble etter hvert utvidet med flere bygninger. Eiendomsavgrensningen har med mindre unntak vært den samme siden den tid. Institusjonsområdet lukket seg mot omverdenen, noe området fremdeles gjør. (Kfr. forhåndsuttalelser fra Byantikvaren)



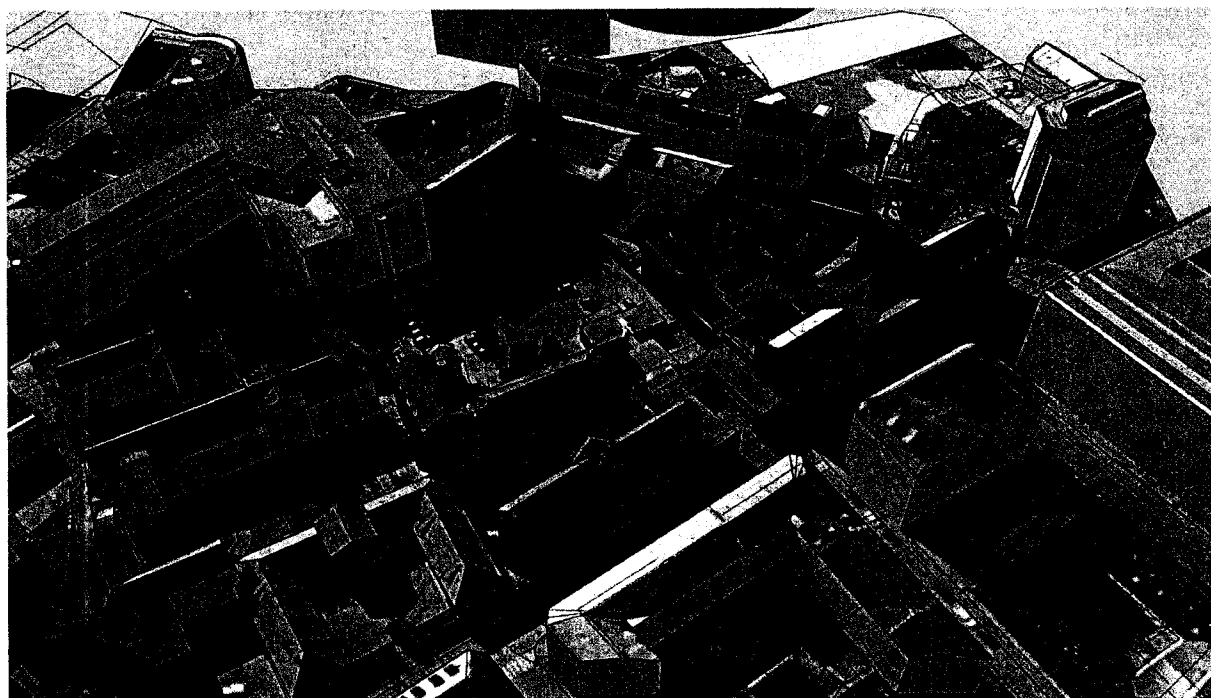
BILDEMONTASJE AV BRANNGAVLEN SLIK DEN FREMSTÅR I DAG



BRANNGAVLEN SETT FRA TAKET AV PARKERINGSHUSET



EKSISTERENDE BRANNGAVL



OMRÅDET SLIK DET FREMSTÅR I DAG, SETT FRA NORD

Barns interesser

Med unntak av forretningene og parkeringshuset, er området i dag lukket for offentligheten, og det finnes ingen tilpassede leke- og oppholdsarealer for barn.

Universell utforming

Stagnasjonen i områdeutviklingen, ombygginger og mangel på vedlikehold har redusert kvaliteten på bygningsmassen og området. Den eldre bebyggelsen i området er ikke tilpasset dagens krav til universell utforming. Smale døråpninger, bratte trapper og manglende ramper og heiser gjør bebyggelsen uegnet for bruk for en del handikappede. I tillegg er deler av kvartalsbebyggelsen lite

egnet som boliger da det er begrenset lysinnslipp i de nedre leilighetene. Leilighetenes uteareal, gårdsrommene, er relativt små og skyggefulle. Uterommene rundt PCAM er ikke tilgjengelige.

Interesse motsetninger

Det er ingen interesse motsetninger ut over det som er referert under forhåndsuttalelser, og som knytter seg til grad av bevaring i forhold til mulighet for videreutvikling av eiendommene og syn på om området skal forbli lukket eller gjøres tilgjengelig.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. MD T-5/93 av 20. august 1993.

Disse har bl.a. følgende mål: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, rundskriv T-1/95

Her stilles krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge med spesiell oppmerksomhet på trafikkfare og annen helsefare.

Kommuneplan 2008, vedtatt 11.06.2008.

Planen gir ikke-bindende retningslinjer for Oslos utvikling.

Under "Mål 1: Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Oslo-regionen", står det at et viktig satsningsområde er: Styrking av Oslo som besøksmål for ferie og fritid, særlig kortferier.

Under "Mål 5: Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling", heter det at:

Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, i knutepunkter, og langs viktige kollektivårer der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og boliger skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet, gir en arealbesparende utvikling og er robust i regional sammenheng.

Konsentrert utbygging av knutepunkter og stasjonsnære områder vil gi bedre og høyere utnyttelse av ubrukte og lavt utnyttede arealressurser, og øke markedsgrunnlaget for kollektivtransporten. Ved knutepunktutbyggingen skal det legges vekt på å utvikle gode lokalmiljøer, der grøntområder, lekeplasser og parker inngår i planleggingen.

Fremkommeligheten for gående og syklende i Oslo skal styrkes, og særlig i bykjernen. ... Aktuelle tiltak for å bedre forholdene for gangtrafikken vil være en ytterligere utvidelse av gågatenettet, etablering av prioriterte gangakser, åpning av snarveier og bredere fortau

Et sterkt og dynamisk sentrum, avveid mot bevaringshensyn, er viktig og avgjørende for byutviklingen.

"Strøkgater" med historiske miljøkvaliteter, intensitet i funksjonsblanding og bruksfrekvens har sentrumsegenskaper og bidrar til å binde sammen sentrum og de mer boligpregete områdene i indre by. Strøg gatene må gis handlingsrom og utviklingsmuligheter for handel og annen næringsvirksomhet samtidig som deres verdi som historiske bygater og bygningsmiljøer opprettholdes.

Det er viktig å sikre arealer til både idrett, fysisk aktivitet og til naturområder/grønne områder for rekreasjon og naturopplevelse. På samme tid gjør fortetting det vanskeligere å finne tomter til disse og andre offentlig/allmennytige formål. Arealforvaltningen må sikre tilgjengelige arealer til slike formål

og holde tjenestetilbudet à jour i forhold til veksten i befolkningen. Etablering av nye fellesfunksjoner som skoler og barnehager må i hovedsak skje på tomter regulert til byggeområder, ved omregulering/bruksendring av eksisterende bebyggelse samt i transformasjonsområdene.

Enkelte områder vil ha behov for å få tilført nye rekreasjons-/lekeareal.

Kommunedelplan 13 for indre Oslo, datert 02.12.1998

Kommunedelplanen gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum. Den trekker opp de langsiktige mål for de samme områder. Det er en strategisk plan, rettet mot nøkkeltiltak som kan fremme eller hemme en ønsket byutvikling. Planen vil være et styringsredskap og vil følges opp med videre planarbeid for utvalgte områder og temaer.

Det står bl.a. følgende om omforming av sentrums rolle:

"Sentrums vitalisering avhenger også av at handelen tar seg opp i sentrumskjernen. Biltrafikk og kjøpesentre må unngås, men urbane handelskonsepter som kombinerer opplevelser, byliv og butikker bør oppmuntres. Innpassing i den bevaringsverdige bygningsmassen i bykjernen må kunne aksepteres for å styrke sentrumsfunksjonen."

I kart over sentrumsområdet er planområdet markert som omstillingsområde bolig/næring. Hjørnet Storgata/Brugata er markert som del av sentrumskjernen.

Kommunedelplan 14 Lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt 27.11.02.

Har mål for utvikling av handelssentre i senterstruktur i Oslo. Det fremkommer at kjøpesentre over 4000 m² kan vurderes i indre by, dvs der planområdet er beliggende.

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo, datert 15.12.93

Planen fremmer forslag som innebærer opprettholdelse og styrking av dagens grøntstruktur. Den sier også litt om viktigheten av å bevare små grøntelementer i den tettbygde, indre by.

Gjeldende regulering

S-2222

Regulert til fortau

S-2255, 28.07.77 med endret reg.best. S-2937, 01.10.87

Regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor med U-grad fra 0,5 til 2,5.

S-3228, 06.03.91

Regulert til forretning og hotell TU = maks 680%. Maks 7 etg.

S-3439, 19.10.94

Regulert til fortau

S-3477, 15.03.95

Regulert til garasjeanlegg og kontor

S-131GO, 03.02.39

Regulert til tverrgate fra Storgata. (reguleringen er aldri blitt gjennomført).

Det pågår fredningssak for PCAM.

Gul liste:

Byantikvarens gule liste er en oversikt over registrerte, verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo.

Følgende eiendommer i planområdet er registrert på listen :

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| ➤ 208/66 Brugata 1 | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/68 Brugata 3a, Indre gård : | |
| svalgangsbygning og murbygning | Fredet, Kml §15 |
| ➤ 208/68 Brugata 3a, bygn. mot Brugt. | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/69 Brugata 3b | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/70 Brugata 3c | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/71 Brugata 5 | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/73 Brugata 7 | Bevaringsverdig |

➤ 208/75 Brugata 9	Bevaringsverdig
➤ 208/77 Brugata 11	Bevaringsverdig
➤ 208/651 Storgata 34b	Bevaringsverdig
➤ 208/652 Storgata 34c	Bevaringsverdig
➤ 208/653 Storgata 36, Mangelsgården	Fredet, Kml §15
➤ 208/653 Storgata 36, PCAM	Foreslått fredet, oppstart av fredningssak varslet 03.12.98

Pågående planarbeid

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

NB: Grunnlaget for samrådsinnspillene var vesentlig annerledes enn det prosjektet som ligger til grunn for det endelige reguleringsforslaget, og både innspillene, og forslagsstillers kommentarer til disse må leses og forstås på bakgrunn av det.

Liste over samrådsinnspill

1. Helsevernetaten	22.10.03
2. Byantikvaren	23.10.03
3. AS Oslo Sporveier	24.10.03

Sammendrag av samrådsinnspill

Helsevernetaten:

Luftforurensning:

Viser til tidligere uttalelse vedr. luftforurensningsforhold. Bygningene bør tilknyttes fjernvarme. Parkeringstilgjengelighet for arbeidsreisende bør begrenses. Ved beregning av antall parkeringsplasser bør maksimalt lavest parkeringsnorm legges til grunn.

Utearealer, park, overvann:

De anbefaler at det avsettes min. 25m² uteareal av god kvalitet pr. bolig. Ved jevndøgn kl. 15 bør det være sol på minst halvparten av utearealet. Støynivå kan i utearealene maksimalt være 55 dBA. Fellesarealer og private arealer bør skjermes fra hverandre. Overvann bør håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett.

Forurensset grunn:

På bakgrunn av tomtens beliggenhet kan inntil to lokaliteter registrert i SFT's deponidatabase over forurensset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall, anbefaler etaten at forurensset grunn tas med som eget punkt i reguleringsbestemmelsene.

Støyforhold og inneklima:

Helsevernetaten foreslår at krav til støy fra trafikk utenfor minst ett soverom i hver bolig tas med reguleringsbestemmelsene. Det anbefales også å presisere hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs lydforhold der bolig og næring eventuelt legges i samme bygg. Det er grunnlag for å skjerpe kravet i forhold til minstekravet i byggeforskriftene når flere typer sjenanse inntreffer i samme bolig, som for eksempel både støy og vibrasjoner. De anbefalte normene til inneklima i rapporten "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Nasjonalt folkehelseinstitutt bør følges.

Byantikvaren:

Gjør oppmerksom på det er knyttet betydelige kulturminneinteresser til området (PCAM). Viser til tidligere innsendt materiale.

AS Oslo Sporveier:

Ønsker om mulig bedre plass på fortauet ved holdeplassen i krysset Brugata / Storgata. Ønsker tilfredsstillende funksjon under anleggsperiode og i fremtiden. Viktig å hensynta støy og vibrasjoner fra kollektivtrafikken samt sikkerhetsforholdene i Storgata.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill*Helsevernetaten:*

Det er etter parkeringsnormen behov for 94 parkeringsplasser. Kun 15 parkeringsplasser plasseres på terreng. De øvrige får plass i det eksisterende parkeringshuset på området.

Uteareal pr. boenhet forslås som anbefalt til 25m² per leilighet. Soldiagram viser at det ved bruk av terrasser samt takterasse blir tilstrekkelig sol også jevndøgn kl. 15.

Støyrapporten viser at skjerming av støy fra Storgata er mulig tiltak for å senke lydnivået under 55 dBA i hele området.. Balkonger og uteoppholdsarealer vest for boligbebyggelsen har lydnivåer under dette. Krav til innendørs lydnivå i boliger på 30 dBA, gir små til moderate krav til vinduer og evt. ventiler.

Byantikvaren:

Ingen kommentar.

AS Oslo Sporveier:

Forholdene i krysset Brugata / Storgata vil ikke bli endret av denne reguleringsplanen. Støyrapport er utarbeidet og nødvendige tiltak vedrørende dette og sikkerhet mot Storgata ivaretas.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkomne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

(NB: Grunnlaget for forhåndsuttalelsene var vesentlig annerledes enn det prosjektet som ligger til grunn for det endelige reguleringsforslaget, og både uttalelsene, og forslagsstillers kommentarer til disse må leses og forstås på bakgrunn av det.)

Liste over forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Bydel Grünerløkka-Sofienberg	30.08.01
2. Oslo kommune, Byantikvaren	05.09.01
3. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten	23.08.01
4. Oslo kommune, Helsevernetaten	10.09.01
5. Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring	28.08.01
6. Viken Energinett	20.09.01

Sammendrag av forhåndsuttalelsene*Bydelen:*

Bydelen ønsker at det blir lagt til rette for en barnehage i PCAM, og at grøntarealene blir gjort tilgjengelige.

Byantikvaren:

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Byantikvaren ønsker at bebyggelsen i Brugatakvarteret fortsatt "vender ryggen" mot PCAM og at dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. De ønsker å bevare mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngravler i Brugatakvarteret, også handelsboden i Storgata.

Som vedlegg til uttalelsen er utsnitt av historiske kart over området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten stiller seg positiv til en videreutvikling av området.

Helsevernetaten:

Helsevernetaten har forslag til reguleringsbestemmelser i forhold til forurensing, støy og inneklima. De argumenterer for at den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:

De mener området er svært interessant og peker spesielt på Prinds Christian Augusts Minde som et viktig anlegg.

Viken Energinett:

De informerer om kabelanlegg samt at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydelen:

Reguleringsforslaget åpner for muligheten til å drive barnehage innefor PCAM. Et viktig poeng med planen er å gjøre grøntarealet tilgjengelig.

Byantikvaren:

Reguleringsforslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet. Riving av bygningsmasse forelås bare der det er nødvendig for å kunne skape hensiktsmessige enheter av kontor-, forretningsareal samt hotell. Det er videre verdt å nevne at prosjektet som nå ligger til grunn for reguleringsforslaget er bearbeidet blant annet på bakgrunn av uttalelsen fra Byantikvaren. Forslaget legger derfor mer vekt på bevaring enn det opprinnelige forslaget som ligger til grunn for Byantikvarens uttalelse.

Med unntak for nyere brakker, reguleres PCAM i sin helhet til bevaringsområde. Branngavlene mot PCAM bevares også. Det blir nå kun åpnet for bebyggelse mot PCAM i tilknytning til Brugata 7. Handelsboden i Storgata 36 bevares, men det lages en åpning i bakkant av bygget for å gi tilgjengelighet til PCAMs grøntområde. Storgata 34B, 34C og Brugata 1, 5, 7, 9 og 11 bevares i sin helhet. For Brugata 3A bevares hovedbygning og verneverdig bakgårdsbebyggelse, mens bakerste bygning mot branngavl foreslås revet. Brugata 3B foreslås revet med unntak av branngavl. For Brugata 3C reguleres murgård mot gaten til bevaring, mens bakgårdsbebyggelse med unntak av branngavl foreslås revet.

Reguleringsforslaget legger vekt på å beholde branngavlens intakt samtidig som den skal fungere som fasade i ny bebyggelse. Der det bygges helt ny fasade mot PCAMs område, vil det legges vekt på å skape en nøktern og relativt lukket teglfasade i samspill med eksisterende branngavl. Det er også slik at bebyggelsen vil få sin hovedinngang fra det indre gårdsrommet, noe som gjør at kvartalet fremdeles vender "ryggen" til PCAMs område.

Den opprinnelige eiendomsstrukturen vil fortsatt være tydelig og godt leselig etter utvikling av kvartalet. Bare et kort stykke av eiendomsgrensen i det indre av kvartalet mellom Brugata 3B og C vil påvirkes av riving, men det foreslås at reguleringen skal kreve at grensen skal tydeliggjøres. Alle andre eiendomsgrenser vil bli like tydelige som de er i dag fordi de defineres av eksisterende bygninger som beholdes.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Ingen kommentar.

Helsevernetaten:

Helsevernetatens forslag til reguleringsbestemmelser er medtatt.

Det legges opp til at området benytter ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Kroghs gate. Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser på terreng innefor PCAM.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:
Kfr. kommentarer til Byantikvarens uttalelse.

Viken:
Ingen kommentar.

Bearbeiding av prosjektet etter varsling:
Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Se kommentarer til Byantikvarens forhåndsuttalelse med hensyn hva som nå foreslås revet/bevart.

5.3 Høringsuttalelser

En tidligere utgave av reguleringsforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig høring 03.02.2005. Innkomne høringsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Grünerløkka	02.03.05
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	30.03.05
3. Helse- og velferdsetaten	01.03.05
4. Vann- og avløpsetaten	07.03.05
5. Renovasjonsetaten	28.02.05
6. Beredskapsetaten	24.02.05
7. Brann- og redningsetaten	14.03.05
8. Samferdselsetaten	14.03.05
9. AS Oslo sporveier	15.03.05
10. Undervisningsbygg Oslo KF	16.03.05
11. Byantikvaren	12.04.05
12. Trafikketaten	18.03.05
13. Friluftsetaten	18.03.05
14. Omsorgsbygg Oslo KF	01.04.05
15. Fylkesmannen	16.03.05
16. Riksantikvaren	02.05.05
17. Handikapforbundet	08.03.05
18. Fortidsminneforeningen	07.03.05
19. Oslo og Omegn fritidsråd	28.02.05
20. Oslo byes vel	14.03.05
21. Univ. i Oslo, Inst. for kriminologi og rettssosiologi	15.03.05
22. Oslo Idrettskrets	30.03.05
23. Wenche Blomberg	14.03.05

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

Bydel Grünerløkka:

Et flertall på 4 (RV, SV og V) går mot forslaget fordi de mener at forslaget ikke ivaretar kulturminnehensyn og områdets karakter som lukket institusjon.

Et mindretall på 3 (A, H og F) støtter forslaget, men mener leilighetsfordelingen bør endres fra 50 % til 70 % treroms eller større, og at høyden på boligblokken bør reduseres. De støtter at Storgata 34 B rives i sin helhet og at bakbygningen i Storgata 34 C rives.

Bydelsoverlegen:

Støyproblematikk knyttet til boliger i forhold til næringsvirksomhet og mulig uteservering må hensyntas. Varelevering bør tidsreguleres til mellom 08:00 og 16:00. Uteområdene bør tilrettelegges for variert lek året rundt.

Barnas representant i plansaker:

Det er fint at planområdet åpnes for allmennheten. Formålene som er tenkt er "en kvalitet for byen". Det er positivt at det tilrettelegges for en barnehage på PCAM's område, og at leke- og oppholdsarealer ivaretas i indre gårdsrom (tak over forretningsareal). Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Bemerk innledningsvis at de støtter intensjonen i forslaget om å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene

Adkomstforhold:

Planforslagets avkjørsel fra Storgata til Mangelsgårdens forplass synes ikke formålstjenlig. Etaten foreslår at kjøreadkomst legges til dagens innkjørsel via port mellom Mangelsgården og Vaskeriet. Denne dekker tilgangen både til Mangelsgården og til PCAM-området og er i overensstemmelse med det situasjonsplanen viser som parkeringsarealer for dette området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forutsetter at den andre avkjørselen fra Storgata over planlagt torg ikke blir åpen for generell nyttetraffikk til eiendommene langs Brugata og Storgata.

Det bør komme klarere fram i reguleringsbestemmelsenes § 14 hvilke eiendommer avkjørselen fra Christian Kroghs gate gjelder for. I tillegg bør det vurderes om også felt SP1 (PCAM) skal ha atkomst herfra.

Friområde:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår at Plan- og bygningsetaten avklarer med de berørte parter hvor grensene for friområdet skal fastsettes før planen oversendes til politisk behandling.

Byggeområder:

Ingen generelle kommentarer til byggeformål eller bevaringselementer i planen. Formålet barnehage må ivaretas.

Planområdet omfatter den bevaringsverdige muren mot gnr. 208 bnr. 934 innenfor felt SP1. Denne bør omfattes av underformålene for feltet. Reguleringsplanen bør ikke hindre institusjonsbygg i evt. å beskytte seg med gjerder mot de offentlig tilgjengelige områdene.

Rekkefølgebestemmelser:

Etaten foreslår at det vurderes rekkefølgebestemmelser med tidsfrist for opparbeidelse som knyttes til opprettelsen av eiendomsfastsettelsen mot PCAM-området, slik at friområdet blir tilgjengelig snarest mulig. Salgsboden i Storgata må åpnes for atkomst til friområdet uansett om den blir regulert til bevaring.

Helse- og velferdsetaten:

De mener planforslaget er svært positivt for rekreasjon og nærmiljø, og det vil bidra til en utvikling som tilfører planområdet opplevelseskvaliteter av betydning ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen.

Det er forurenset grunn i området, og i perioder kan bakgrunnskonsentrasjonen av luftforurensing være høy.

Boenheter må beskyttes mot støy, også fra næringsvirksomhet, musikkaktiviteter o. lign, og ha en stille side. Etaten foreslår konkrete formuleringer i bestemmelsene knyttet til dette.

Det er særlig positivt at forslaget inneholder en ny park og at denne åpnes for allmennheten. Området mangler i dag grønne områder for rekreasjon og lek. Bedre tilgang til grøntområder er derfor en svært

viktig kvalitet med positiv verdi for helse og trivsel. Åpning av områder som til nå har vært lukket for allmennheten og med dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planforslaget bidrar i samme retning.

Uteoppholdsarealene er tilfredsstillende for barn, men det bør stilles krav til tykkelse på jorddekke for å sikre et grønt preg og god kvalitet på utearealet på yttertak over forretningsareal.

De er positive til at det etableres barnehage innenfor planområdet.

Etaten minner om forurensset grunn på den gamle gassverkstomten, og forskriftskrav vedr. luftforurensing, radon, og støy. Håndtering av overvann skal skje lokalt.

Vann- og avløpsetaten:

Det er ingen hovedledninger innenfor planområdet.

Det må utarbeides plan for overvannshåndtering, og det er ønskelig at vannet håndteres lokalt med fordrøyningsanlegg og infiltrasjon i grunnen.

Renovasjonsetaten:

Renovasjonsforskriften må følges for nye boliger.

Beredskapsetaten:

De mener det er viktig at det utarbeides ROS-analyse, i samsvar med Fylkesmannens krav til slike analyser.

Brann- og redningsetaten:

De påpeker at prosjektet for en stor del består av gamle bygninger og understreker viktigheten av brannsikringstiltak.

Det er spesielt strenge krav til rømningsveier for hotell og det må også være mulig å få inn stigebil til hotellet.

Etaten påpeker at det kan være vanskelig å overholde forskriftskrav vedr. avstand mellom bygninger/seksjonering i deler av prosjektet der det er ulike høyder, brennbare takflater osv.

Tilrettelegging for adkomst og innsats til bygningene må ivaretas.

Samferdselsetaten:

De er positive til at en tilbaketrekning av byggegrensen for Storgata 34 B for å få en rett byggegrense langs Storgata.

Offentlig fortau må være gjennomgående langs Chr. Kroghs gate med fysisk skille mellom felles avkjørsel og fortau. Bredden for felles avkjørsel mot Chr. Kroghs gate skal være maksimalt 5 – 6 meter med nedsenket kantstein.

De går sterkt i mot at "hovedadkomsten til store deler av området" legges til Storgata. Avkjørsler til Storgata bør stenges eller bruken begrenses til dagens nivå.

Avkjørsel fra Storgata til Mangelsgården i PCAM benyttes ikke i dag, og for fremtiden må varelevering skje fra felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate.

AS Oslo sporveier:

De er generelt positive til utbygginger i sentrum og understreker at området har et meget godt kollektivtilbud.

De er skeptiske til avkjørslene i Storgata pga. tett kollektivtrafikk, men kan under visse forutsetninger akseptere dem. Det må ikke være adkomst til flere enn de 15 parkeringsplassene inne på PCAM fra Storgata.

Det bes om at Oslo Sporvogn drift AS kontaktes på et tidlig tidspunkt for å avklare sikkerhetsstyring under byggefasen.

Undervisningsbygg Oslo KF:

Det forventes at reguleringsforlaget vil innebære bygging av ca. 20 familieeiligheter.

Barn og ungdom i reguleringsområdet vil søgne til henholdsvis Møllergata og Hersleb skole, der det er noe ledig kapasitet til å ta i mot nye elever.

Det er ikke kapasitet ved skolene (Møllergata, Lakkegata, Vahl, Hersleb og Tøyen skole) til å ta i mot elever fra alle planlagte, nye boliger i områdene rundt disse skolene (totalt 1580 leiligheter).

Byantikvaren:

Byantikvaren fraråder planforslaget som de mener er sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. De er kritiske til de aller fleste sider av forslaget, også at det legges til rette for en gangvei gjennom området og at grøntområdet/parken gjøres tilgjengelig for folk flest.

Tiltak som kan aksepteres av Byantikvaren er riving av Brugata 3B, bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3C, oppføring av nybygg i Brugata 3B, samt overdekning av gårdsrom i ett plan (Brugata 3B og C).

Byantikvaren går inn for at det utarbeides et alternativ 2 med følgende hovedpunkter: Hele Storgata 36 (bygninger og eiendom) bevares. Gangvei gjennom eiendommen utgår. Eksisterende bebyggelse langs Storgata inkl. bakgårder bevares. Evt. nye boliger må ligge utenfor PCAMs eiendom, ha lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyde. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår. Ny bebyggelse på PCAMs sørvestre del må vurderes nærmere.

Trafikketaten:

Parkeringsnormen legges til grunn og dette medtas i bestemmelsene.
Parkeringshusets ivaretagelse av parkeringen for området må tinglyses.
Enkelte av plassene som etableres på terreng må reserveres forflytningshemmede.

Friluftsetaten:

De anbefaler at det reguleres et friområde eller park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig.
En eventuell barnehage på området bør ikke legges i konflikt med friområdet.
De kan ikke anbefale at det legges til rette for 15 parkeringsplasser inne på området.
Trærne i området er viktige for arts mangfoldet og en enestående forekomst i sentrumsområdet. Her bør det reguleres til spesialområde bevaring – naturvernområde (trær). Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes om ikke trærne skal skades.

Omsorgsbygg Oslo KF:

Omsorgsbygg Oslo KF er i ferd med å overta eiendommen 208/653 (PCAM), og vurderer mulighetene for utvikling av eiendommen. Blant annet sees det på muligheten for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter.
Formålene for felt Sp1 bør også inkludere forretning.
Byggegrensen for felt A (boligene) bør flyttes nærmere PCAM, og det bør legges opp til parkeringskjeller under boligene.
Formålene for felt B (hotell) bør også inkludere undervisning og institusjon.
Brakkerigg skal benyttes til midlertidig barnehage i 2005 – 2006, regulering til barnehage må opprettholdes.
Det er lagt ved et kartutsnitt som viser ønskede endringer av reguleringskartet.
Foreslått friområde bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei.
Det må reguleres inn parkeringsplasser for barnehagen inne på barnehageområdet.
Dersom det foreslåtte friområdet *ikke* reguleres til barnehage, fellesareal og gangvei, bør grensen mellom friområdet og Sp1 avklares nærmere med berørte etater.
Foreslått adkomst til PCAM fra Storgata bør være mellom Mangelsgården og Vaskeriet og ikke inn på forplassen til Mangelsgården.
Adkomst til boliger bør gå over det planlagte torget.
Hovedadkomst til PCAM og den foreslåtte barnehagen må være fra Chr. Kroghs gate. Planlagt gangvei må kunne brukes som bi-adkomst til PCAM.
Reguleringsplanen må ikke være til hinder for at institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene.
Det planlegges bevertning på forplassen til Mangelsgården. Uteservering foran PCAM-bygget er uheldig pga. konflikt med brukergruppene.

Fylkesmannen:

Helsevernetatens uttalelse ivaretar i hovedtrekk forholdet til grunnforurensing og støy. Nye retningslinjer for behandling av støy (T-1442) innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Spesielt fremheves det at en evt. barnehages uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå.

Riksantikvaren:

Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende i planforslaget:

- Utnyttelsen av Storgata 36, blant annet ny boligblokk og hotellfløy. Hele eiendommen, inklusive handelsboden, skal reguleres til spesialområde bevaring.
- Riving av Storgata 36C og bakbygningene i Storgata 34B, 34C og Brugata 1.
- Riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A.

Riksantikvaren kan akseptere et nybygg inne på eiendommene Brugata 3B og C, dersom dette har en "lukket" fasade mot PCAM og maksimum byggehøyde på fem etasjer.

NB!

Etter offentlig høring har tiltakshaver og forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag som kan få Riksantikvaren til å trekke innsigelsen. Kfr. våre kommentarer til Riksantikvarens bemerkning og innsigelse nedenfor.

Handikapforbundet:

Planforslaget synliggjør ikke at rikspolitiske retningslinjer vedr. universell utforming ligger til grunn i vurderingen av forslaget.

Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

Plandokumentet mangler retningslinjer og reguleringsbestemmelser vedr. tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Handikapforbundet foreslår konkrete tillegg til reguleringsbestemmelsene som vil sikre universell utforming og god tilgjengelighet.

Fortidsminneforeningen:

De er sterkt kritisk til forslaget, fordi det "i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene som finnes i strøket".

De ønsker å bevare PCAM-områdets lukkethet.

Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres.

Det er positivt at flere av bygningene mot Brugata foreslås regulert til bevaringsområde.

Salgshallen og Storgata 34 B bør bevares. Det samme gjelder bakgårdsbygningene i kvartalet.

De er positive til at området revitaliseres, men mener det skal skje "på bymiljøenes premisser".

"Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt".

Planlagt boligbebyggelse er for høy, vil kaste skygge og gi turbulens (vind) mellom bygningene.

Det vil bli konflikt mellom boliger og det offentlige parkrommet.

Åpningen mot Storgata vil gi "uholdbare støyforhold" i et ellers skjermet rom.

Ny bebyggelse bør skje ved parkeringshuset, fordi dette vil kaste mindre skygge og danne en skjerm foran parkeringshuset.

"Den egentlige attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM".

"Åpner man opp gjennom riving av bygninger, vil behovet for gjerder føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningsfasade gjør".

De foretrekker å lage en liten port i salgsboden fremfor å rive den.

Oslo og omegns fritidsråd:

De stiller seg positive til reguleringsforslaget og mener at det innebærer en betydelig miljømessig kvalitetsheving av det aktuelle området.

"Etablering av en ny park i dette området vil bety mye for generell trivsel samt allmennhetens tilgjengelighet til grønne lunger i bebyggelsen. Det er positivt at områdets naturlige fortrinn nå forsterkes både ved etablering av park/grøntdrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv, her i form av tradisjonstung bygningsmasse".

Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges.

Vegetasjonen i området må bevares.

Parkeringskapasiteten i området bør ikke økes.

Oslo byes vel:

De er positive til at bebyggelsen langs Brugata reguleres til bevaringsområde.

Bakgårdsbebyggelsen må bevares fordi de har de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene og fordi branngavlene avgrenser PCAM's opprinnelige lukkede uteområde.

Salgshallen mot Storgata bør bevares fordi den er et "spennende innslag i bebyggelsen mot Storgata", og fordi de ikke ønsker noen inngang til PCAM's parkanlegg.

De mener parkanlegget i dag er tilgjengelig for allmennheten, og ønsker ikke noen "offentlig snarvei" gjennom området av hensyn til den "lukkede karakteren".

De ønsker ikke avkjørsler fra Storgata.

En barnehage bør kunne innpasses.

Nødvendige parkeringsplasser inne på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates.

De fraråder riving av Storgata 34 B, selv om de ser at det riving kan bidra til å skape et mer harmonisk gatebilde.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og retts sosiologi:

Reguleringsforslaget frarådes fordi det er et meget sårbart anlegg med store pedagogiske kvaliteter som er grunnleggende i undervisningen. Det "innelukkede institusjonsmiljøet og isolasjon som kontrollelement" er noe som formidles til studentene ved faste ekskursjoner.

Bygningsmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskningsvirksomhet. Bare en liten del av anlegget har til nå vært gjort gjenstand for vitenskapelige undersøkelser. Det gjenstår omfattende historiske forskningsoppgaver på feltet generelt og arbeidsanstalten spesielt.

Oslo Idrettskrets:

De støtter forslaget og mener det må settes av plass til lek/idrett.

De er positive til at det legges til rette for en barnehage, og ber om at dette sikres i planen.

Wenche Blomberg:

Hun mener at reguleringsforslagets redefinering av brannmuren er en omdefinering som ut fra vernehensyn er uakseptabel. Reguleringsforlagets gjennomgangssåre er uakseptabel fordi den ikke eksisterte tidligere, er uhistorisk og bryter mot anleggets lukkethet.

Salgsboden er interessant å bevare. Alléen i den tidligere barokkhagen må tydeliggjøres.

Barnehage kan innpasses i miljøet ved å ta i bruk eksisterende bebyggelse, ikke som nybygg.

Anlegget har et stort potensiale for kulturformål.

Videre "... utviser PCAM et seinere nordisk slektskap med den typen "almenhospitaller" som er kjent fra Michel Foucaults arbeider (spesielt teorien om "den store innesperringen") – og er dermed også av interesse som referansepunkt i europeisk perspektiv".

Området må utvikles med utgangspunkt i seg selv, og ikke reduseres til bakgrunnskulisser for kommersielle eiendomsinteresser.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

Bydel Grünerløkka:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Det reviderte forslaget ivaretar kulturminnehensyn ved å bevare eksisterende branngavler samt foreslå nybygg som erstatning av bakgårdsbebyggelse bak disse. Hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C vil få en relativt lukket fasade mot PCAM. Det er kun ved eksisterende hotell det foreslås å bygges innenfor eksisterende brannmur. Dette tilbygget utføres i tegl for å oppta eksisterende massive tegluttrykk og viser gavlen bak som en ramme omkring.

Den historiske lukketheten var viktig for arbeidsanstalten på PCAM fra rundt 1835 da størsteparten av dens bygningsmasse ble bygget, til anstalten ble nedlagt i 1915. Dagens brannmurer ble hovedsakelig bygget på 1880-90-tallet. Av eldre kart ser vi imidlertid at dagens grense mellom PCAM og Brugatakvartalet ikke har endret seg. Tidligere må derfor annen bebyggelse evt. gjerder ha avgrenset arbeidsanstalten. Vi ser de foreslåtte nybyggene i denne grensesonen som en naturlig videreutvikling av avgrensningen mellom kvartalsbebyggelse og institusjonsbebyggelse.

Kommentarer til bydelsoverlegen:

Støyproblematikk knyttet til boliger i forhold til næringsvirksomhet og mulig uteservering utgår da det ikke lenger planlegges ny boligbebyggelse i Brugatakvartalet.

Tilrettelegging for lek har vært et viktig parameter i planleggingsfasen, da det er mangel på gode uteområder for barn og unge i bydelen. Videre åpner for etablering av en barnehage inne på området.

Kommentar til barnas representant i plansaker:

Det tilrettelegges for funksjonshemmede i nybygg og i parken. I bevaringsverdig og fredet bebyggelse vil det tilrettelegges der det er mulighet for det. Som kommentert til bydelsoverlegen, vil det tilrettelegges for oppholdsareal for barn i parken bak PCAM og en mulig barnehage.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Foreslått avkjøring til Mangelsgårdens forplass er tatt med for å ivareta muligheten til å kjøre inn der, det vil aldri bli snakk om regelmessig trafikk.

Avkjørselen fra Storgata vil ikke bli benyttet til generell nyttetraffikk.

De nye hotellfløyene vil få adkomst fra Brugata og ikke via PCAMs område.

Muligheten for å bygge gjerder medtas i den grad det er forenlig med bevaringshensyn.

Helse- og velferdsetaten:

Vi registrerer at etaten vektlegger viktigheten av å gi byens befolkning tilgang til kulturhistoriske verdier og grøntarealer.

Hensyn til støy, luftforurensning og forurenset grunn vil bli ivaretatt.

Overvann vil bli håndtert lokalt.

Vann- og avløpsetaten:

I forslag til reguleringsbestemmelser har vi medtatt under § 6: Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann.

Renovasjonsetaten:

Renovasjonsforskriften vil bli fulgt.

Beredskapssetaten:

Det er utarbeidet en enkel ROS-analyse som følger saken som eget vedlegg.

Brann- og redningsetaten:

Brannforskrifter og brannforebyggende tiltak vil være en viktig del i den videre prosjekteringen av bygningsmassen. Stigebil må ha adgang til PCAMs område både av sikkerhetsgrunner for eiendommens egne og tilstøtende bygninger.

Samferdselsetaten:

Fysisk avgrensning mellom fortau og felles avkjørsel mot Christian Kroghs gate vil opprettes. Bredden for felles avkjørsel mot fortauet i Chr. Kroghs gate vil gjøres til maksimalt 5-6 meter.

Avkjøring fra Storgata vil begrenses og dermed ikke bli økt i forhold til dagens kvantitet.

AS Oslo sporveier:

Det vil ikke bli adkomst til flere enn 15 biler for parkering inne på PCAMs område. Ut- og innkjøring til området vil ikke endres nevneverdig i forhold til dagens situasjon.

Oslo Sporvognsdrift AS vil bli kontaktet i god tid før eventuell bygging.

Undervisningsbygg Oslo KF:

Videreutvikling av hotellvirksomheten vil ikke påvirke skolesituasjonen.

Byantikvaren:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Byantikvarens forslag til alternativ plan er for det meste fulgt ved utarbeidelse av revidert forslag. Byantikvaren vil imidlertid la PCAMs området være en "relativt lukket oase" uten gangvei, noe som i praksis innebærer å stenge allmennheten ute fra området. Det reviderte planforslaget ivaretar i større grad enn tidligere eiendommens lukkethet og mulighetene for å gjenscape både asylets uteområder og barokkhagen. Samtidig ønskes allmennheten velkommen til å oppleve denne "lukkede oasen" midt i byen ved å åpne for gangadkomst gjennom handelsboden i Storgata 36 samt fra Christian Kroghs gate.

Trafikketaten:

Det vil reserveres enkelte p-plasser for funksjonshemmede på terreng.
Den gjeldende parkeringsnorm legges til grunn ved evt. nybygg.

Friluftsetaten:

Det forutsettes at barnehagen ikke legges i konflikt med friområdet.
Foreslått parkering inne på området vil bli lagt inne mellom bygningene på PCAM (lik dagens situasjon), og det er derfor ingen konflikt mellom friområdet/parken og parkeringsplassene.

Omsorgsbygg Oslo KF:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Forretning inkluderes blant formålene for felt Sp1.

Etter revisjon av reguleringsforslaget har boligene utgått til fordel for ny hotellfløy. Denne er i sin helhet plassert på Brugatas side av brannmurene. Byggegrensen for felt A avsluttes langs dagens brannmur.

Undervisning og institusjon er ikke aktuelt for felt B.

Det er ikke slik at gjeldende regulering innbefatter barnehage, men reguleringsforslaget åpner for at det kan etableres barnehage i en av de eksisterende bygningene på PCAM's område.

Brakkene inne på området er for øvrig fjernet etter høringsperioden.

Det er satt opp en midlertidig bygning som inneholder sprøyterom inne på området, og som kan bli stående til 2011, men da bør det også fjernes for ikke å være i strid med bevaringshensyn og fredningssak.

På grunn av fredningen vil det neppe bli mulig å bygge et nytt barnehagebygg, og vi anser derfor forslaget om å regulere inn et separat areal for barnehage som uaktuelt.

Parkering til barnehagen inne på PCAM-området bør skje i parkeringshuset for å unngå unødvendig trafikk inn i området.

Grensen mellom parken og Sp1 er justert for å ivareta muligheten for en barnehage i en av de eksisterende bygningene i PCAM. Endelig, faktisk grense må avklares av berørte etater og eier.

Vi er ikke enige i at hovedadkomsten til PCAM bør være fra Chr. Kroghs gate, fordi det, i så fall, vil innebære at det må anlegges kjørevei gjennom et anlegg som er i ferd med å bli fredet.

Reguleringsforslaget er i seg selv ikke til hinder for at institusjonsbygningene kan gjerdes inn, men eventuelle gjerder vil måtte godkjennes av antikvariske myndigheter på grunn av bevaringshensyn. Vi mener for øvrig at det vil være synd om man legger opp til inngjerdete soner inne på området når en av de viktigste intensjonene med reguleringsforslaget er å muliggjøre at området blir mer tilgjengelig for allmennheten.

Reguleringsforslaget åpner for mulig bevertning og uteservering inne på PCAM, men sier ikke noe om hvor dette skal eller ikke skal skje. Hensiktsmessig lokalisering av bevertning må avklares av eier og brukere.

Fylkesmannen:

Når byggesaken påbegynnes vil gjeldende retningslinjer for behandling av støy legges til grunn.

Riksantikvaren, INNSIGELSE:

Vi registrerer innsigelsen fra Riksantikvaren.

Etter offentlig høring har tiltakshaver og forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag som kan få Riksantikvaren til å trekke innsigelsen.

Vi har lagt frem et revidert og redusert prosjekt for Riksantikvaren, som Riksantikvaren har godtatt som grunnlag for en omregulering av området.

Det omforente forslaget skiller seg fra det opprinnelige forslaget på flere punkter:

- Storgata 34B og bakbygningene i Storgata 34B og C samt Brugata 1 foreslås bevart i sin helhet.
- Branngavlene gis en klarere arkitektonisk rolle i prosjektet. I Brugata 3, 3B og 3C både bevares og eksponeres de i større grad ved at ny bebyggelse plasseres på Brugatesiden av bebyggelsen. Murene vil fortsatt være tette i 1. etasje, med unntak av nødvendige dører for rømning til det fri fra hotellet. Det tillates hulltaking til vinduer og karnapper i de øvrige etasjene. Prinsippet om nytolking av gavlene utgår. Det legges isteden vekt på at ny bebyggelse fremstår som en kontrast til gavlene, både material- og formmessig. Forslaget viser to alternativer for mulig fasadeløsning, avhengig av om man benytter tunge eller lette materialer.
Samtidig legges det vekt på at nybygg langs branngavlen "vender ryggen" mot PCAM, for å ivareta "lukketheten" til anlegget.
- Branngavlene i Brugata 5 og 7 eksponeres i større grad ved at det bygges bak og delvis over eksisterende murer. Ny fasade til hotellfløy gis en stramt organisert, men variert utforming i samspill med eksisterende branngavl.
- Nybyggene i Brugata får kun adkomst fra Brugata og ikke fra PCAMs eiendom. Dette kombinert med de tette gavlveggene i 1. etasje vil hindre privatisering av parkområdet.
- Muren som avgrenser bakre gårdsrom i Brugata 3A bevares.
- Basarhallen/handelsboden i Storgata 36 bevares i hovedsak. Den åpnes kun i bakkant for å sikre gjennomgang til parkområdet.

Handikapforbundet:

Det tilrettelegges for funksjonshemmede i nybygg og i parken. I bevaringsverdig og fredet bebyggelse vil det tilrettelegges der det er mulighet for det.

Fortidsminneforeningen:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

I revidert prosjekt bevares både Storgata 34B med bakgårdsbygninger, bakgårdsbygninger til Storgata 34C og Brugata 1, salgsboden og eksisterende brannmurer. Salgsboden vil dermed fortsette å fungere som støyskjerm mellom Storgata og PCAMs område. Det etableres en gjennomgang fra salgsbodens gårdsrom til parken.

I ny "infill-bebyggelse" mot Brugata vil skala og gesimshøyde tilpasses bebyggelsen omkring. På denne måten vil helheten og den historiske kvartalsstrukturen styrkes.

Dagens bruk som mangfoldig omsorgsinstitusjon kan videreføres. Reguleringsforslaget gir i tillegg mulighet for annen fremtidig bruk evt. i kombinasjon med dagens bruk.

Oslo og omegns fritidsråd:

Det anses som svært interessant å se på forbindelseslinjer til eksisterende turveinett.

Det er en forutsetning for parken at trærne sydøst på PCAMs område bevares.

Parkeringskapasiteten vil ikke økes i og med at eksisterende parkeringshus vil benyttes i tillegg til 15 plasser på PCAMs grunn.

Oslo byes vel:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Bakgårdsbebyggelsen vil delvis bevaras og delvis fornyes for å muliggjøre en tidsmessig bruk av kvartalsbebyggelsen.

I revidert prosjekt bevaras både Storgata 34B med bakgårdsbygninger, bakgårdsbygninger til Storgata 34C og Brugata 1, salgsboden og eksisterende brannmurer.

Det er, i teorien, mulig for allmennheten å benytte dagens "park". Men det er imidlertid ingenting i Storgata eller Chr. Kroghs gate som signaliserer at dette er et område som kan benyttes av allmennheten. Tvert i mot virker det lukket og utilgjengelig. Vi mener at det er nok plass innenfor PCAMs område til både en park for allmennheten som vil være "innelukket" mellom mur og bygninger og til et institusjonsområde med egne uterom.

Avkjøring fra Storgata vil begrenses og dermed ikke bli økt i forhold til dagens kvantitet.

Reguleringen åpner for mulighet for barnehage på PCAMs område.

Det er avsatt 15 parkeringsplasser inne på PCAMs område. Disse bør knyttes til virksomheten. Enkelte av plassene bør kunne benyttes av funksjonshemmede.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og retts sosiologi:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

I revidert prosjekt bevaras alle brannmurene. Bygningmessige forslag vil få liten innvirkning på opplevelsen av lukkethet på PCAMs område. Det legges til rette for at PCAMs bygninger og uterom kan tilbakeføres til den perioden asylet var i drift. Den største endringen i prosjektet i forhold til dagens situasjon er at alle vil få mulighet til å oppleve stedet. At instituttet foretar ekskursionsjoner til anlegget for at studentene skal oppleve følelsen av innelukket mener vi er et svakt argument for å la et stort og viktig område i Oslo sentrum bli liggende utilgjengelig og brakk.

Oslo Idrettskrets:

Vi tror det blir vanskelig å sette av areal til idrettsanlegg inne i området, som vi oppfatter mer som en tradisjonell og generell bypark.

Eventuell etablering av barnehage i en av de eksisterende bygningene i PCAM må avklares nærmere med eier. Som nevnt ovenfor ønsker Omsorgsbygg Oslo KF at det etableres et separat areal for barnehage, som vil forutsette et nybygg, noe vi mener ikke er forenelig med bevaringshensyn.

Før det er avklart hvor og hvordan en eventuell barnehage kan realiseres er det lite hensiktsmessig å regulere et bestemt areal eller legge inn rekkefølgebestemmelser.

Det vesentlige er at reguleringsforslaget i det hele tatt gjør det mulig å drive/anlegge barnehage inne på området.

Wenche Blomberg:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Reguleringsforslagets gjennomgangsåre bygger ikke på en historisk ferdselsåre, men blir benyttet av folk i dag. Vi ønsker å gjøre den, samt det flotte uteområdet omkring PCAM, synlig og tilgjengelig for alle.

Fra slutten av 1600-tallet og over hundre år frem i tid var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Deretter var det institusjon med fattigkommisjonen, arbeidsanstalt og sinnssykehus i litt over hundre år. Nå er vi kommet til en ny epoke i dette området. Det er ikke lenger en lukket anstalt. Det er viktig at området nå videreutvikles med utgangspunkt i seg selv, at planleggere og eiendomsbesittere setter seg inn i og respekterer stedets historie. Samtidig må det åpnes for at utviklingen kan gå videre. Områder som ikke lenger har noen funksjon som lukket bør kunne åpnes i en viss grad for å bidra til å skape en hel og åpen by.

Alléen i parkområdet skal tydeliggjøres under videre prosjektering av parken.

Det bebygde området i PCAM er foreslått regulert til spesialområde bevaring. Det forutsettes derfor at en evt. barnehage innpasses i eksisterende bebyggelse.

Blomberg tar ikke inn over seg de mange positive bidragene reguleringsforslaget vil innebære for byen, bydelen og folk flest, men mener at "kommersielle eiendomsinteresser" vil bruke PCAM som "bakgrunnskulisser".

Opprinnelsen til Brugatakvartalet er sterkt knyttet til handelsvirksomhet, og det er derfor rimelig å legge til rette for at slik virksomhet kan videreføres i vår tid.

Åpningen av parkrommet og utvidelsen av det, vil tilføre bydelen sårt tiltrengt grønne arealer til felles beste.

Blomberg fremstiller det som om området vil raseres fullstendig, noe som er så langt fra virkeligheten som det er mulig å komme. Den faktiske endringen er at det bebygges bak og over deler av branngavlene fra 1880 – 90-tallet, at en ny hotellfløy i tegl innpasses foran deler av eksisterende hotellmur, at hele PCAM og store deler av bygningsmassen i Brugatakvartalet og Storgata reguleres til bevaring, og at et sentralt område av sentrum vitaliseres og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Områdeanalyse

Det er laget en egen områdeanalyse som er vedlagt saken.

Områdeanalysen består av kart og kortfattede beskrivelser. Den omhandler følgende temaer:

1. Beliggenhet
2. Planområdet
3. Eiendomsgrenser og bebyggelse
4. Bebyggelsesstruktur
5. Trafikkforhold
6. Grøntstruktur og gangveier
7. Historiske kart
8. Verneverdier
9. Kommunedelplan 13 for indre Oslo
10. Gjeldende regulering

Konklusjon og potensiale

Ved sin sentrale beliggenhet i Oslo sentrum øst har planområdet et stort potensial. I dag mangler bygningene vedlikehold og bidrar i liten grad til styrking av miljøet og sentrumsfunksjonen. Store deler av området står oppført på Byantikvarens gule liste, enten som fredet, fredningsvarslet eller bevaringsverdig. Disse miljøene må styrkes og fremheves ved en generell oppgradering av området. Dog bør noe av det gamle skiftes ut til fordel for en god, tilpasset og tidsmessig utnyttelse av området.

Det er behov for en estetisk oppgradering både av kvartalbebyggelsen mot Storgata, Brugata og av PCAM's område. PCAM's område fremstår som lukket og lite levende. Uteområdene hadde tidligere mange funksjoner, men nå begrenses det hovedsakelig til parkering og varelevering.

Grensen mellom bystruktur og institusjonsstruktur er lite lesbar på grunn av handelsboden i Storgata 36, som tetter igjen den historiske åpningen mellom strukturene. Denne åpningen kan med fordel reetableres.

Eksisterende bebyggelsesstruktur speiler i stor grad nåværende og tidligere bruk av området. Dette bør det tas hensyn til ved videre utvikling av området. Planforslaget ivaretar opprinnelig bruk av PCAM som institusjon også for fremtiden, samtidig som det åpnes for ny, og variert bruk.

Den historiske losjivirksomheten for tilreisende bønder til byen, føres videre i moderne tolkning gjennom å styrke dagens hotellvirksomhet.

Trafikkforholdene i området (dvs. på PCAM's eiendom) er utflytende og uavklarte. Store arealer ligger brakk og benyttes som en stor, udefinert parkeringsplass. Her er det behov for opprydding. Omkring planområdet er det et velfungerende vei- og kollektivnett.

Grøntstrukturen som finnes på PCAM's område er dårlig vedlikeholdt, med diffuse overganger til parkeringsarealer og brakkområder. Her ligger et stort uutnyttet potensial.

Området (kvartalet) er i dag en ren barriere i bystrukturen, der bare lokalkjente kan finne veien gjennom området. I utgangspunktet er det ikke meningen å ferdes gjennom området, men det mulig på dagtid når porten til Storgata fra PCAM er åpen. Også her er det et stort potensiale for forbedring, slik at området kan integreres tydeligere i den omkringliggende bystrukturen.

Planforslagets begrunnelse:

Nye grep bygger på historiske strukturer. Eksisterende bebyggelsesstrukturer vil i stor grad ivaretas. De fredede og bevaringsverdige miljøene styrkes og fremheves ved en oppgradering av området.

Det tidligere skillet mellom forretninger/boliger og institusjoner tydeliggjøres ved at man åpner opp handelsboden (Storgata 36) for passasje. Ny bebyggelse tilpasses stedlige kulturminner, områdets bygningsskala og byens landskapsmessige målestokk.

De nye hotellfløyene fremstår dels som en ny tolkning av branngavlen (Brugata 7 mot PCAM), dels som kontrasterende i forhold til den (Brugata 3A – C). I begge tilfeller er de eksisterende gavlene tydelig eksponert og integrert i forhold til det nye.

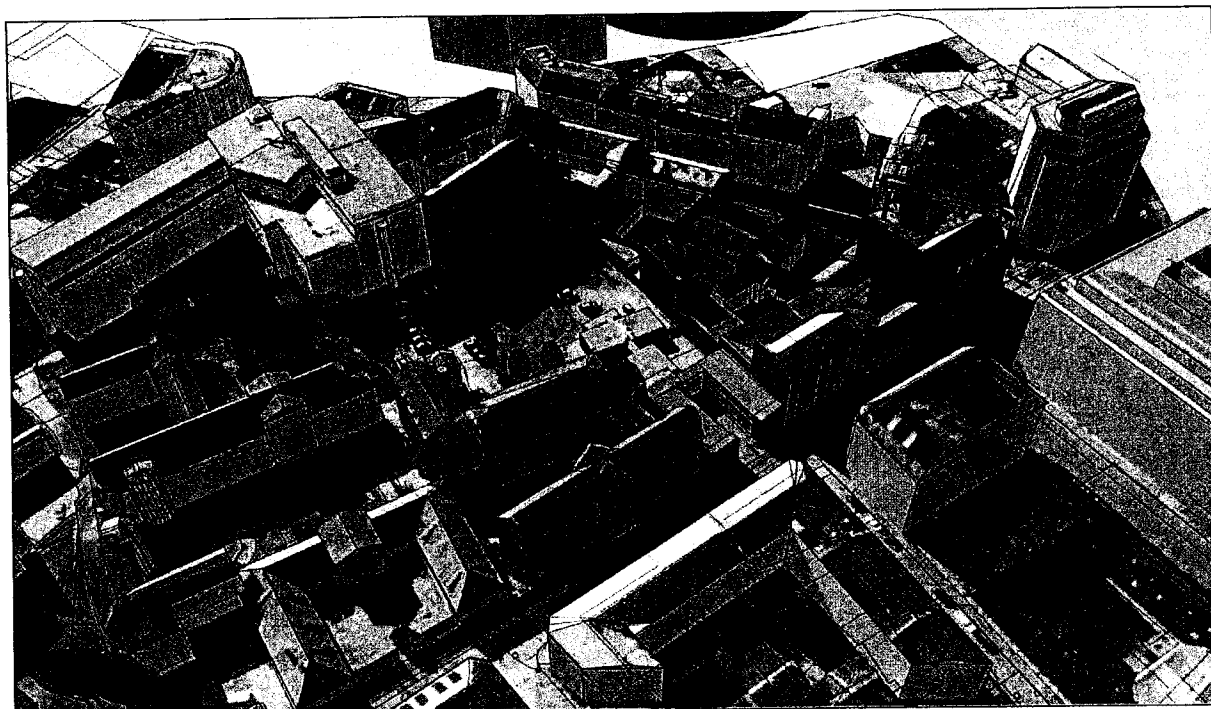
Fasadene på ny bebyggelse mot PCAM skal fremstå som relativt tette, for å bygge opp under PCAM's "lukkethet" og det klare skillet mellom institusjon og kvartalsbebyggelse.

Sentrumsstrukturen styrkes, og det legges til rette for et levende og attraktivt miljø med varierte funksjoner. Hotellvirksomheten i området, som er meget velfungerende og med godt belegg, styrkes og gis mulighet til videre utvikling. De får en god beliggenhet henvendt mot et skjermet gårdsrom i sørvest og med en stor park i øst. Grøntarealet rundt PCAM blir synliggjort, også for tilreisende til byen. Volumer og byggehøyder forholder seg til skalaen på eksisterende bebyggelse. Hensynet til den bevaringsverdige i kvartalet er en viktig grunn til det.

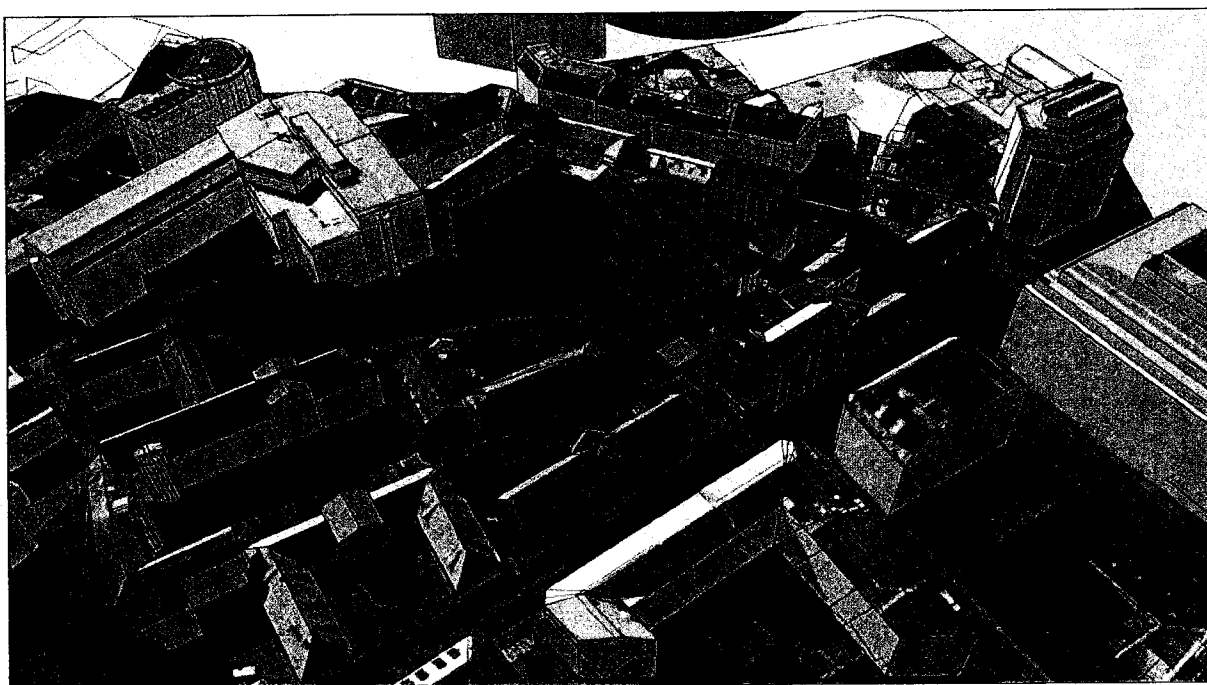
Arealbruken i forslaget er i samsvar med dagens arealbruk og vil bidra til å utvikle kvartalet videre som et sentralt og levende sentrumskvartal.

Trafikkforholdene vil avklares og tydeliggjøres innenfor planområdet. Det vil bli mindre småkjøring og parkering omkring den bevaringsverdige / fredede bebyggelsen.

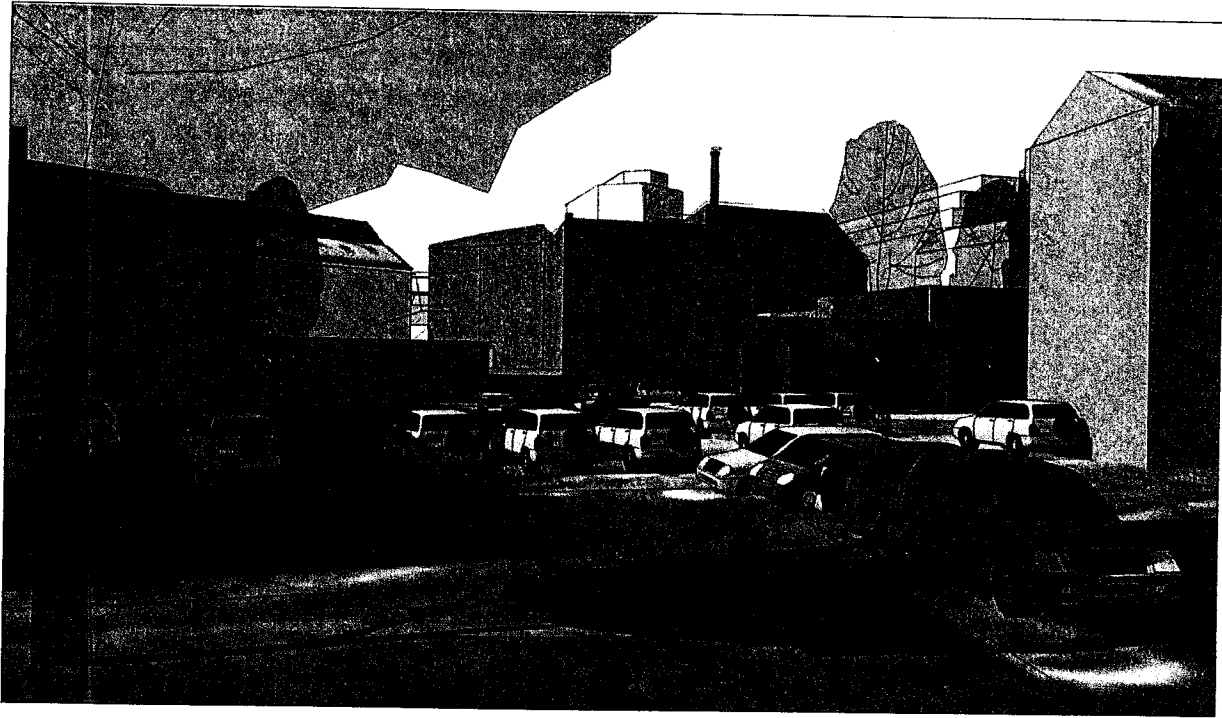
Grøntstrukturen styrkes. Uteområdene oppgraderes betydelig. Grøntområdene og parkeringen i institusjonsområdets randsone opparbeides til park. De gamle trærne bevares og parken gjøres tilgjengelig som en ressurs for området og byen. Det historiske området synliggjøres. Det understrekes at institusjonsbygningenes hoveduterom ikke inngår i parkplanene. Disse uterommene er viktige deler av det historiske, lukkede institusjonsområdet.



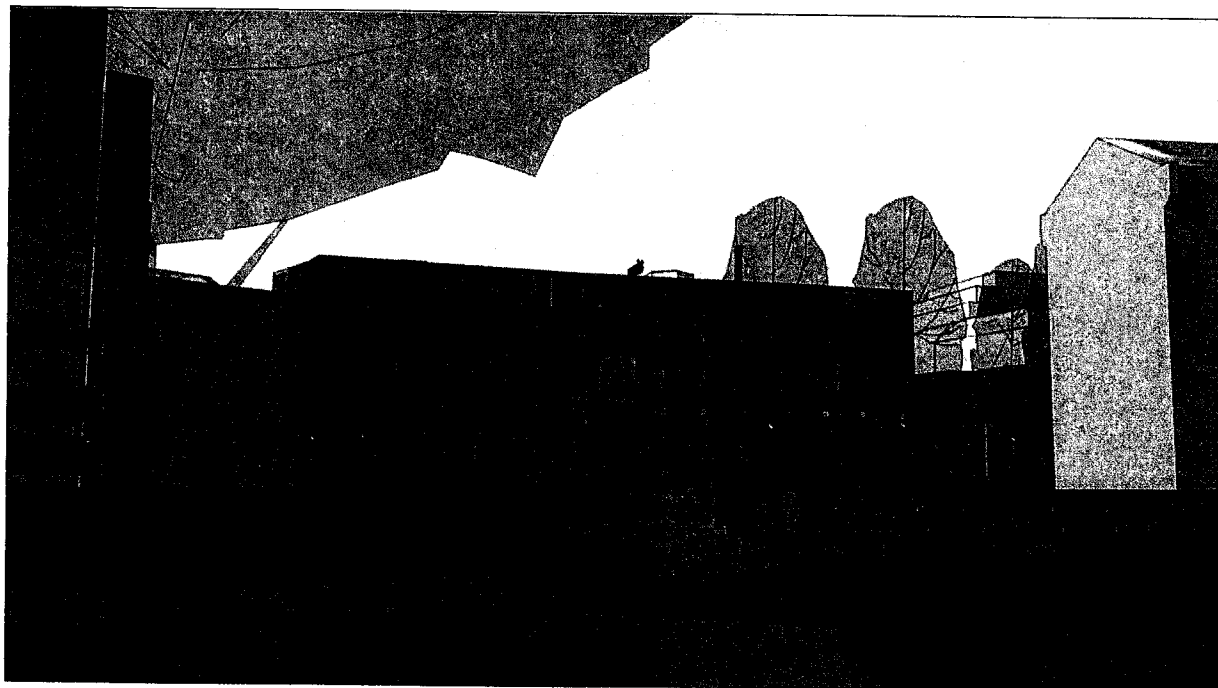
DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING



FRA UTEROMMET INNE PÅ PCAM, DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING OG ANLEGGELSE AV PARK

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

- Byggeområde for hotell, B
- Byggeområde for forretning, bevertning, hotell, A
- Byggeområde for forretning, kontor, hotell, A2
- Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, C
- Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, offentlig trafikkområde – fortau (arkade)
- Offentlig trafikkområde, gangvei
- Offentlig trafikkområde, torg
- Offentlig friområde, park med turvei
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, allmennyttig formål – institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1
- Spesialområde bevaring (bevertning, institusjon, allmennyttig formål - barnehage), SP2
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, hotell), SP4
- Spesialområde bevaring (hotell), SP5
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7 og SP8
- Spesialområde bevaring (forretning, hotell), SP9 (branngev)l)
- Felles avkjørsel, Fa1 og Fa2

Grad av utnytting og høyder

Ny bebyggelse består i hovedsak av tre deler:

1. Ny hotellfløy mot PCAM i bakkant av Brugata 3A – C.
2. Næringsbygg mot Brugata i Brugata 3B.
3. Ny hotellfløy mot PCAM i bakkant av Brugata 7.

Etasjer:

1. Hotellfløyen mot PCAM (Brugata 3A – C) foreslås med 5 etasjer.
2. Næringsbygg mot Brugata (Brugata 3B) foreslås med 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje.
3. Hotellfløyen mot PCAM (Brugata 7) foreslås med 5 etasjer og tilbaketrukket 6. etasje.

Utnyttelsesgrad og bebygd areal

område	eksist. m ² BRA *	rives m ²	nybygg m ² BRA *	totalt m ² BRA *	grunnflate m ² **
PCAM (SP1 og 2)	8107	84	-	8023	10065
p-hus (C)	17689	-	-	17689	3547
Brugatakvartalet (A, B, SP3-9)	18348	2031	6800	23117	7125
Park ***					3558
* Beregning av bruksareal under terreng, se § 13 i reguleringsbestemmelsene ** netto byggeområde, ikke medregnet andel av tilstøtende gateareal eller fellesareal. *** midlertidig bygning med sprøyterom ikke medtatt i arealoppstilling					

Bebyggelsens plassering

1. Den nye hotellfløyen plasseres langs dagens brannmur og integrerer denne med ny bebyggelse. Dette er i randsonen mellom kvartalsstrukturen og brakkområdet sydvest for institusjonsbebyggelsen. Det forutsettes riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse, med unntak av branngavlne, i Brugata 3 A, B og C.
2. Brugata 3 B, front- og bakbygninger rives samt bakbygninger til 3 C. Her oppføres et nytt 5-etasjes næringsbygg mot gaten. I bakgården bygges et 1-etasjes næringsareal som vil fungere som sokkel for den nye hotellfløyen.
3. Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 7 plasseres inne på PCAMs område, langs den eksisterende branngavlne.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen interesser knyttet til natur- og ressursgrunnlag.

Landskap

Utkantområdet av PCAM's arealer opparbeides til offentlig park tilknyttet Storgata og Chr. Kroghs gate via turvei. Dette blir Hausmannskvartalenes første park og en grønn lunge i sentrum øst.. Øvrige uterom forbundet med PCAM's bebyggelse kan opparbeides til hager eller til gårdsrom med innslag av beplantning.

Verneinteresser*Naturverdier*

Grøntområdene i de indre gårdsrommene i PCAM vil bli opparbeidet som park. De store løvtrærne syd/sydpøst på eiendommen bevares. De vil dessuten bli satt i en historisk riktigere sammenheng i en parkopparbeidelse enn i brakkområdet som dominerer i dag.

Kulturminner

Det vises her til Byantikvarens skisse over kulturminner i området. Under er Byantikvarens kommentarer til bebyggelsen etterfulgt av våre forslag til regulering (skrevet i kursiv).

- Storgata 36, PCAM : Vil i sin helhet foreslås fredet. Mangelsgården er fredet.
- Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon).

- Storgata 36, Salgsbod fra 1930-åra, egenverdi.
Foreslås delvis revet i bakkant for å åpne opp hageanlegg i PCAM for allmennheten, resterende del reguleres til spesialområde bevaring (forretning, bevertning).
- Storgata 34 C, murgård i 4 etasjer fra 1892, egenverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Storgata 34B, hovedbygning i utmurt bindingsverk fra før 1828 (sent 1700-tall ?), bakbygning i mur fra 1874, garveri, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Brugata 1, murgård i 5 etasjer fra 1893, egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Brugata 3A, bakbygninger er fredet ihht kulturminneloven, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet.
- Brugata 3A, frontbygg, murgård i 2 etasjer fra 1862, sidefløyer i mur fra 1871. Innerste bakbygning er verkstedsbygninger i mur, 2 etasjer fra 1923, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- *Hovedbygning og fredet bakgårdsbygning foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning). Bakerste gårdsbebyggelse foreslås revet, med unntak av branngravlen mot PCAM, for å få innpasset ny hotellfløy og forretningsareal.*
- Brugata 3B, frontbygg, basarbygning i 1 etasje (svært endret, kan rives).
- Brugata 3B bakbygning i 3-4 etasjer i mur. Bevaringsverdig.
- *Foreslås revet i sin helhet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og hotell mot parkanlegget i PCAM.*
- Brugata 3C, murgård i 3 etasjer, 1891, egenverdi + kgl. res. Bakbygning i 1-2 etasjer, kan rives.
- *Hovedbygninger foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og hotell). Bakbygninger foreslås revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og hotell mot parkanlegget i PCAM.*
- Brugata 5, murgård i 4 etasjer + bakbygning i 4 etasjer., egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 7, murgård (hovedbygning og bakbygning) i 4-5 etasjer, Ivar Cock 1899, egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- *Brugata 5 – 7 foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 9, murgård i 2 etasjer, egenverdi+ miljøverdi
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 11, murgård i 3 etasjer, egenverdi + miljøverdi.
- *Brugata 9 – 11 foreslås regulert til spesialområde bevaring (kontor, forretning og bevertning).*

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Planforslaget bidrar ikke til luftforurensning.

Støy

Planforslaget foreslår en åpning i handelsboden mot Storgata, men dette påvirker støyforholdene inne på området i marginal grad.

Forurensset grunn

De nye hotellfløyene og øvrig ny næringsbebyggelse planlegges bare delvis bygget på ubebygget grunn.

Biologisk mangfold

Planforslaget bevarer og legger opp til videreutvikling et naturområde som har biologisk mangfold.

Solforhold

Solforholdene er gode for PCAM's bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata.

Trafikkforhold

Avkjørsel, varelevering og parkering

Etablert avkjøring fra Storgata til PCAMs område beholdes. Den fungerer som adkomst/varelevering til hele PCAM.

Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil være uforandret.

Fra Christian Kroghs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommene i nordøst. Parkering skjer i all hovedsak i parkeringshuset i Chr. Kroghs gate 1, men det legges også opp til noen parkeringsplasser på terreng inne på PCAM-området.

Gang-, sykkel- og snarveier

Det etableres park med turvei gjennom området, som vil fungere som en snarvei.

Risiko- og sårbarhet

Det er benyttet sjekkliste for risiko- og sårbarhet, som er basert på relevante veiledninger, retningslinjer og rundskriv. Sjekklisten er vedlagt saken.

Tiltaket vil ikke bidra til noen nevneverdig endring av noen forhold knyttet til risiko og sårbarhet, og det er ikke identifisert noen forhold som er kritiske.

Sosial infrastruktur

Det er rikelig med offentlige og andre servicetilbud i nærområdet.

Storgata er kollektivgate og har god dekning av buss og trikk.

Nærmeste barneskole og SFO er Lakkegata skole.

Det foreslås å legge en barnehage med inntil fire avdelinger inne på PCAM-området, slik bydelen har ønske om. På illustrasjonsplanen er barnehagen plassert slik at uteområdet vender sydøstover mot parken.

Teknisk infrastruktur

Overvann føres til terreng for ikke å belaste eksisterende anlegg.

Området ligger innenfor Vikens konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur og fortetningspotensiale

Planforslaget søker å bygge videre på og tydeliggjøre de eksisterende tre bebyggelsesstrukturene.

Urban kvartalsstruktur videreføres mot Brugata og Storgata. Det fortettes mot Brugata ved at en 1-etasjes bygning erstattes av en næringsbygning på fem etasjer. Gesimshøyden følger eksisterende

nabobebyggelse i Brugata. Bakgården i Brugata 3 B – C fortettes ved at det legges opp til et nytt,

sammenhengende forretningsareal i 1. etasje. Bakgårdsbebyggelsen avsluttes mot PCAM med en ny

hotellfløy på fire etasjer over forretningsarealet i første etasje.

Skalamessig vil ny bebyggelse forholde seg til eksisterende bygningsskala.

I bakkant av Brugata 7 foreslås det en ny hotellfløy som videreutvikler og kompletterer det eksisterende hotellet. Nybygget vil fremstå med et tidsriktig arkitektonisk uttrykk i kontrast til, og i

samspill med branngavlen bak. Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7 vil fremstå som en relativt tett, ny "branngavl" av tegl, med den opprinnelige branngavlen godt synlig på sidene og over nybygget. Mellom den nye teglfasaden og den eksisterende åpnes det for å ha felter med glass i fasaden for å tydeliggjøre skillet mellom gammelt og nytt.

Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C bygges tett integrert i, og over, eksisterende branngavl, og vil fremstå mer som en kontrast til den eksisterende gavlen, samtidig som det legges vekt på å at de nye fasadene oppfattes som en relativt tett flate som "vender ryggen" mot PCAM og dermed viderefører opplevelsen av et klart skille mellom kvartalet og institusjonsområdet. Materialbruken vil ikke være tegl, men kan være metall, glass og platekledning med nåtidens materialer.

PCAMs område forslås som spesialområde bevaring, og med varierte bruksformål som muliggjør forskjellige funksjoner, inkl. institusjon som ivaretar dagens bruk.

Her er det viktig også å bevare institusjonsstrukturen der bebyggelsen er henvendt til flere sider med åpne gårds plasser og hager omkring. Det er ikke fortetningspotensiale her, med unntak av randsonen som er beskrevet over.

Varige konstruksjoner og anlegg.

De historiske branngavlene mot PCAM blir bevart og integrert i og med den nye bebyggelsen.

Brugata 7 får en ny hotellfløy inne på PCAM's område, som bygges inntil eksisterende branngavl.

Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C bygges bak og over eksisterende branngavl, og integrerer denne bygningsmessig og arkitektonisk.

Den nye bebyggelsen skal utformes slik at den eksisterende branngavlen eksponeres for å bedre den historiske lesbarheten.

Uterom

Det etableres et offentlig torg inne i handelsboden, som vil fungere som adkomstpunkt til parken fra Storgata. Grøntarealet og uteområdene rundt PCAM reguleres til offentlig park og får forbindelse til Christian Kroghs gate via en offentlig gangvei. Uterommene mellom og rundt PCAM's bygninger er regulert til spesialområde bevaring, da de nå som tidligere bør være knyttet til bygningenes bruk. Gårdsrommet mellom Brugata 3B – C og ny hotellfløy etableres på taket av en høy 1. etasje. Dette blir et skjermet gårdsrom for hotell og kontor.

Riving

Følgende rives: (se også avsnittet om kulturminner):

- Del av bakkanten av Storgata 36, handelsbod
- Brugata 3A, del av bakbygning (eksklusiv branngavl)
- Brugata 3B, front- og bakbygning (eksklusiv branngavl)
- Brugata 3C, bakbygninger ((eksklusiv branngavl)

Stedsutvikling

Reguleringsforslaget vil muliggjøre enn opprustning av et relativt slitent kvartal, og modernisering av bygningsmassen i form av nybygg.

Forslaget innebærer fortetting/videreutvikling av et meget sentralt område med god kollektivdekning. Parken gjøres tilgjengelig for allmennheten, og det skal anlegges turvei gjennom et område som i dag er lukket.

Planforslaget legger til rette for næringsvirksomhet i tidsriktige lokaler, ivaretagelse av kulturminner, opprettelse av en offentlig park med turvei.

Dette vil gi mulighet for en revitalisering av området og bidra til å skape et levende og attraktivt bymiljø.

Barns interesser

Planen åpner for etablering av et stort, tilgjengelig parkområde for lek og opphold.

Videre muliggjør planen etablering av en barnehage med fire avdelinger i tilknytning til parken.

Universell utforming

Forslaget legger til rette for mangfold og gode kvaliteter i et urban bebyggelse og uterom, samtidig som historiske strukturer tydeliggjøres.

Parken vil bli et lett tilgjengelig rekreasjonsområde.

All ny bebyggelse vil planlegges med universell tilgjengelighet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2008

Forhold ved planen som medvirker til at de overordnede mål oppfylles:

Videreutvikling av den etablerte hotellvirksomheten styrker hotelltilbudet i sentrum og bidrar også til å synliggjøre et viktig kulturminne og grøntområde i Oslo for besøkende.

Fortettingen er i tråd med ønsket om en bærekraftig utvikling.

Oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskjernen slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres.

Moderne næringsvirksomhet vil få egnede lokaler i nybyggene som enkelte steder vil erstatte eksisterende bygg. Det tilrettelegges for funksjonsblanding.

Planen tilpasses viktige stedlige kulturminner. Fortetting av kvartalsbebyggelsen og åpning fra Storgata mot et parkområde vil fremheve det historiske skillet mellom to bygningsstrukturer.

Branngravlen mot PCAM bevares, men i samspill med nybygg/ny arkitektur.

Ved nybygging i og ved det historiske bykvartalet legges det til rette for moderne arkitektur samtidig som volumene er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Fremkommeligheten i området styrkes ved at det reguleres en turvei gjennom området som vil fungere som en snarvei for gående og syklende.

Brugata, som viktig ”strøksgate”, blir styrket gjennom at forslaget åpner for bygging av tidsriktige forretningsarealer og hotellutvidelse, samtidig som det aller meste av Brugatakvartalet reguleres til bevaring.

En park på rundt 3.600m² og tilgrensende grøntområder rundt PCAM vil opparbeides på eksisterende brakkområde og åpnes for allmennheten. Dette vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i lokalmiljøet og i sentrum.

Forslaget åpner for etablering av barnehage inne på PCAM.

Kommunedelplan for indre Oslo

Planen bidrar til vitalisering av sentrumsområdet ved at næringsarealet oppgraderes.

Ved i tillegg å opprette park og tilrettelegge for barnehage og kulturformål på PCAMs område, vil opplevelser og byliv kunne kombineres.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Ved nennsom fortetting bidrar planen til at et sentralt bykvartal med god kollektivdekning får en bedre utnyttelse. Trafikkavviklingen til og fra området er i dag god. Ved å begrense trafikk og parkering på PCAMs område til fordel for utbygging av park, sikres miljømessige gode områder. Boliger og aktiv drift av varierte nærings- og kulturformål er dessuten med på å trygge lokalsamfunnet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging

Både parken og boligene bidrar positivt i forbindelse med den fysiske utforming av arealer for barn og unge.

Landskap

Parken rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides og rustes opp. Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen.

Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av grøntområdet/parken.

Tilgjengeligheten til parken og dens brukbarhet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og turveien fra Storgata til Chr. Kroghs gate.

Verneinteresser

Konsekvensene av å oppruste og tydeliggjøre verneverdig arkitektur vil være at området igjen vil fungere som et effektivt og levende sentrumsområde.

PCAM blir regulert til spesialområde bevaring inklusiv tilgrensende del av parken. Det samme gjelder for Brugata 3A (inkl. fredede deler midt i eiendommen) bortsett fra den nordøstlige delen av bakbygningen som foreslås revet. Videre legges det opp til å beholde bygningsmassen i Brugata 1 (bygning mot gate), Brugata 3C (bygning mot gate), Brugata 5 (i sin helhet), Brugata 1 (i sin helhet), Brugata 9 (i sin helhet), Brugata 11 (i sin helhet), Storgata 34C (i sin helhet). Det legges opp til å rive følgende bygningsmasse: bakbygning Brugata 3C og 3A, front- og bakbygning i Brugata 3B og deler av handelsboden i Storgata 36.

Branngravlen mellom Brugata 3A, 3B, 3C og PCAM reguleres til spesialområde bevaring, med mulighet til å integrere branngravlen i ny hotellfløy og tillate åpninger i branngravlen for vinduer og nødvendige rømningsdører.

Ved utforming av ny bebyggelse skal PCAM's historiske funksjon som lukket institusjon hensyntas, ved at ny bebyggelse skal fremstå som relativt tett og lukket mot PCAM.

Miljøfaglige forhold

Biologisk mangfold

Parken rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides. Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen.

Støy fra trafikk

Forslaget innebærer i seg selv ingen økning av støy, men den foreslåtte åpningen mot Storgata vil slippe noe mer trafikkstøy inn i grøntområdet og PCAM. Det vil imidlertid bli vesentlig mindre støy fra biler inne på området når de fleste av parkeringsplassene som ligger ved PCAM fjernes.

Luftforurensning

Det er ingen spesielle forurensningskilder i planområdet, og forslaget vil ikke innebære endring av luftforurensningen.

Sol- og skyggeforhold

Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 3A – C vil medføre noe mer skygge sørvest i PCAM's uteområder på ettermiddag og kveld.

Biologisk mangfold

Eksisterende trær og hageanlegg sør for PCAM (som er definert som område med biologisk mangfold) reguleres til park og vil bli bevart som følge av planforslaget. Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av parken. Tilgjengeligheten til grøntarealet og dets brukbarhet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og turveien fra Storgata til Chr. Kroghsgate.

Trafikkforhold

Det blir ingen endring av kjøremønster i området.

Utvidelse av hotellkapasiteten vil medføre en viss økning av trafikken i nærområdet.

Nærheten til Oslo S betyr likevel at andelen gjester som benytter kollektive transportmidler er svært stor.

Den nye parken med turvei vil åpne en ny snarvei gjennom området, og gjøre lettere for gående og syklende å ta seg gjennom området.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen sjekkliste for risiko og sårbarhet som er vedlagt saken.

Det er ikke påvist forhold som er problematiske eller kritiske.

Sosial infrastruktur

Det vil ikke bli noen økt belastning på skoler eller SFO i området.

Forslaget legger opp til å kunne etablere ny barnehage med fire avdelinger på området, som er et tilskudd til bydelen.

Teknisk infrastruktur

Ingen spesielle konsekvenser.

Nybygg vil bli tilkopleet fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Fortetning

Fortetningspotensialet innenfor planområdet utnyttes der det er mulig, dvs. innenfor selve Brugatakvartalet.

Fjernvirkning

Under kapittel 9 Illustrasjoner redegjøres det for hvordan prosjektet vil oppleves på avstand.

Nye bygningsvolumer har en skala som holder seg innenfor skalaen på bebyggelse i området, og vil bli lite synlig utenfor selve planområdet.

Bebyggelsesstruktur

Kvartalsstrukturen opprettholdes og tydeliggjøres, gjennom at Brugatakvartalet fortettes og bygges ut. Åpningen i handelsboden vil tydeliggjøre skillet mellom Brugatakvartalet og institusjonsområdet PCAM.

Formspråk og materialbruk

Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende branngravler, men fremstå tydelig med formspråk og materialitet fra vår tid, slik at historikken blir lesbar.

Når det gjelder materialbruk er det særlig mot PCAM og i direkte tilknytning til den bevaringsverdige branngravlen at materialbruken blir viktig. For den ene hotellfløyen som står inne på PCAM's område vil det være snakk om å lage en relativt lukket teglflate.

For den andre hotellfløyen, som er tett integrert med branngravlen, vil det være snakk om å benytte materialer som kontrasterer den eksisterende branngravlen, for å tydeliggjøre denne.

Uterom

Hele uteområdet rundt PCAM vil åpnes opp for allmennheten og rustes opp.

De områdene som i dag ligger brakk eller benyttes til parkering vil bli omdannet til park.

Det blir etablert en turvei gjennom området, som i dag er lukket for allmenn ferdsel.

Riving

Noe bebyggelse som regnes som bevaringsverdig i henhold til Byantikvarens gule liste vil rives.

Det gjelder bakbygninger i Brugata 3A – C (med unntak av branngravlene mot PCAM) og den 1-etasjes gatebygningen i Brugata 3 B. Videre åpnes det for å lage en åpning i handelsboden mot Storgata.

Stedsutvikling

Reguleringsforslaget vil føre til at et stort, lukket grøntareal gjøres tilgjengelig for allmennheten som park. Hausmannskvartalene og Sentrum øst vil få tilgang til en ny park.

Et viktig sentrumskvartal, som i dag ligger etter i utvikling, vil moderniseres, fortettes og videreutvikles.

PCAM reguleres til bevaring, men gis samtidig mange relevante bruksformål, for å muliggjøre variert bruk i fremtiden. Samtidig beholdes muligheten til å drive institusjon.

Tilgjengeligheten til de viktige bevaringsverdige bygningsmiljøene styrkes.

Barns interesser

Barn og unge vil få bedre forhold for lek og opphold i sentrum i og med at parken rundt PCAM gjøres tilgjengelig for offentligheten.

En eventuell etablering av barnehage på PCAMs område vil gavne barn i nærområdet.

Universell utforming

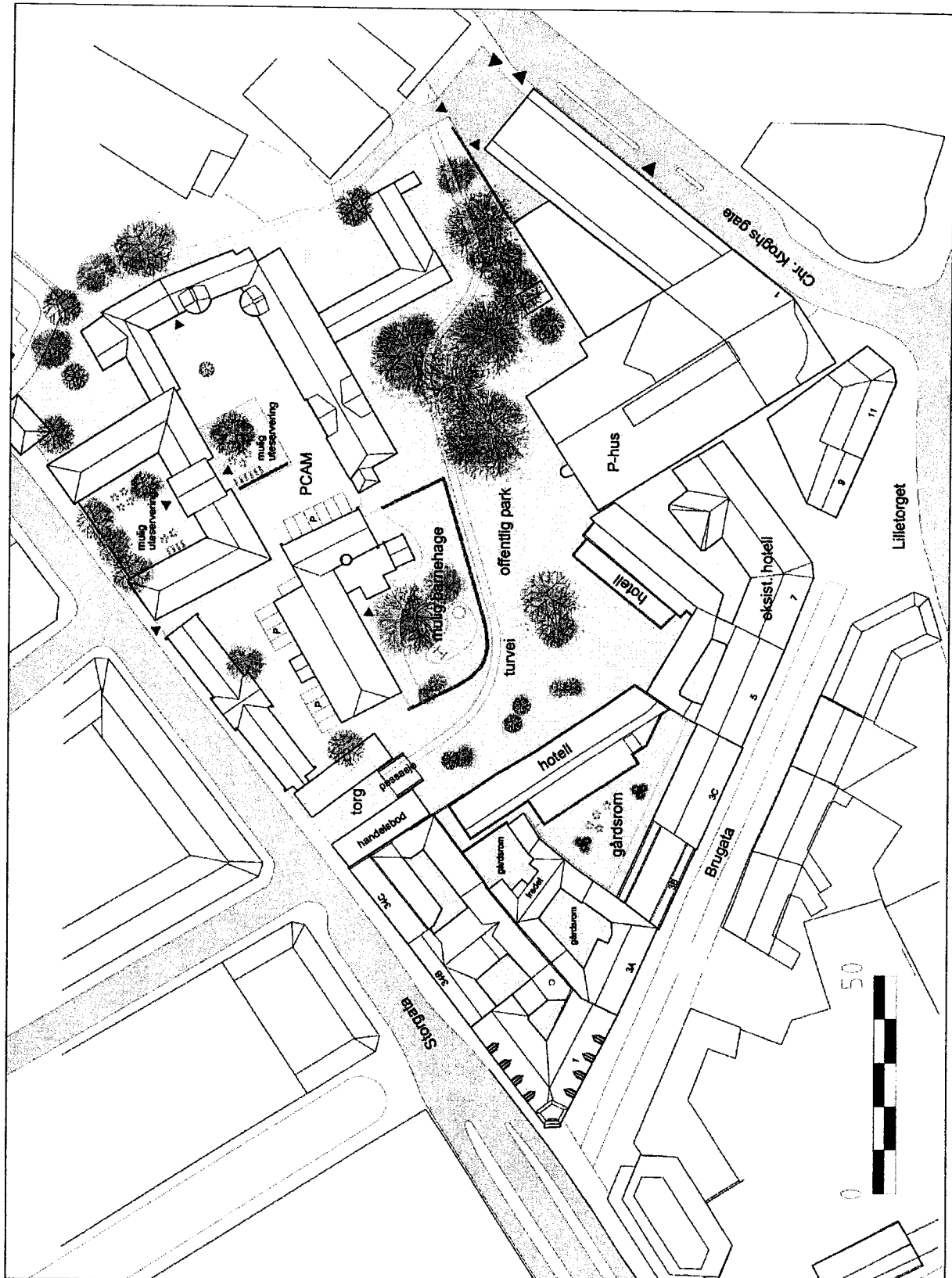
Planen vil bidra til bedre og tydeligere bevegelsesmuligheter i og gjennom området. Parken vil fungere som en bilfri snarvei, også tilpasset funksjonshemmede.

Interessemotsetninger

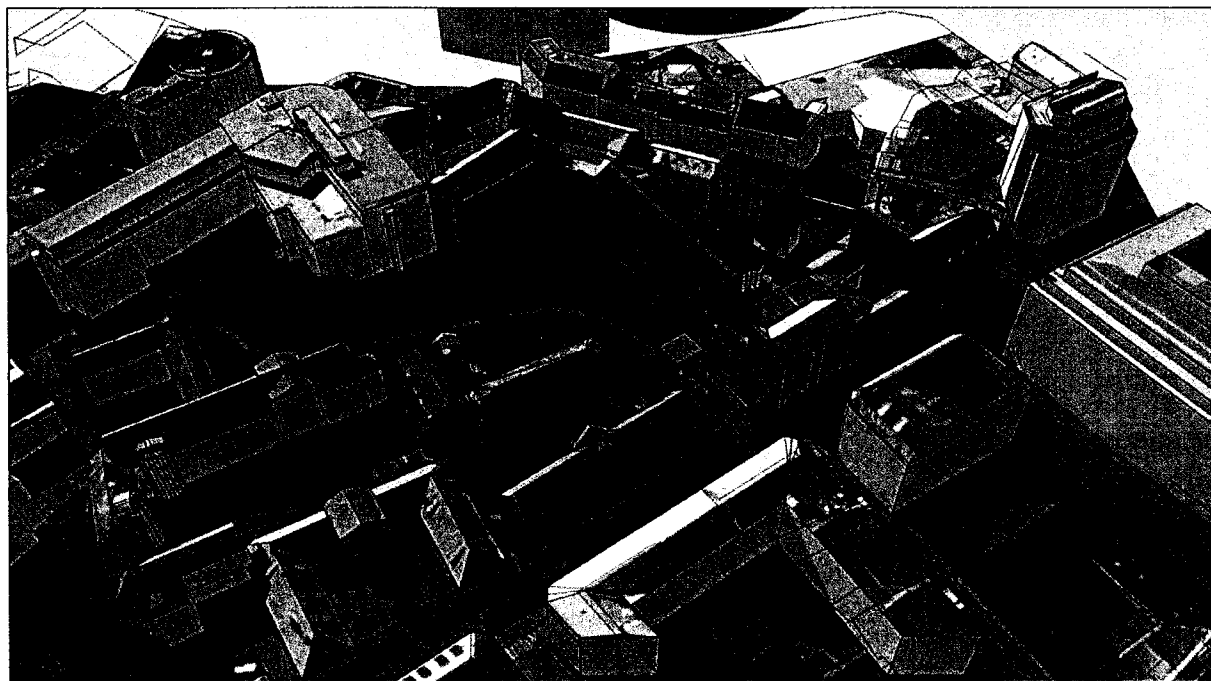
Det er ingen interessemotsetninger ut over det som er referert under forhåndsuttalelser, og som knytter seg til grad av bevaring i forhold til mulighet for videreutvikling av eiendommene og syn på om området skal forbli lukket eller gjøres tilgjengelig.

9. ILLUSTRASJONER

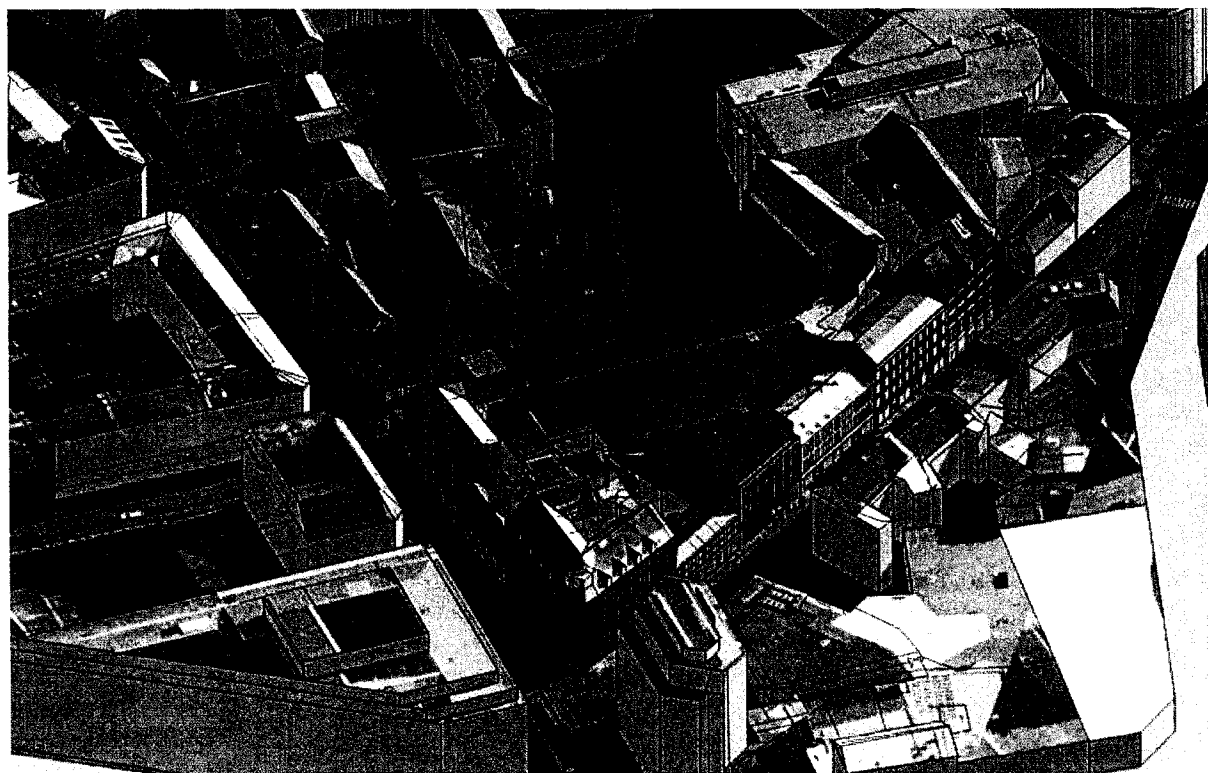
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



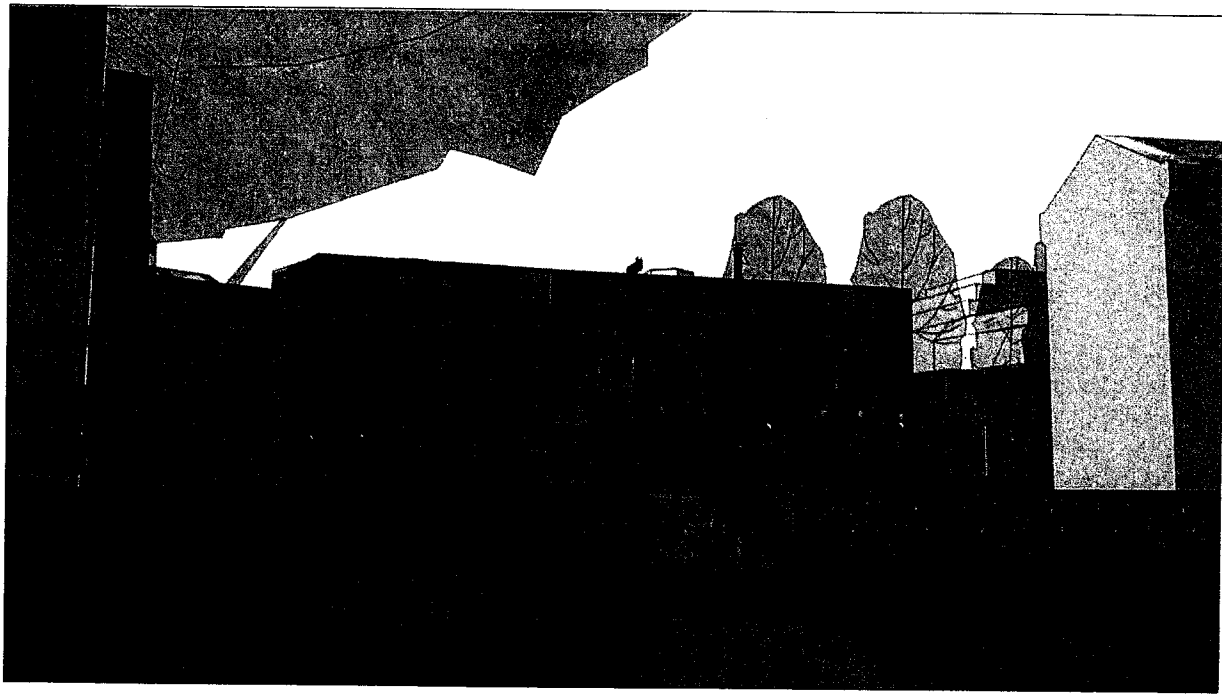
SITUASJONSPLAN



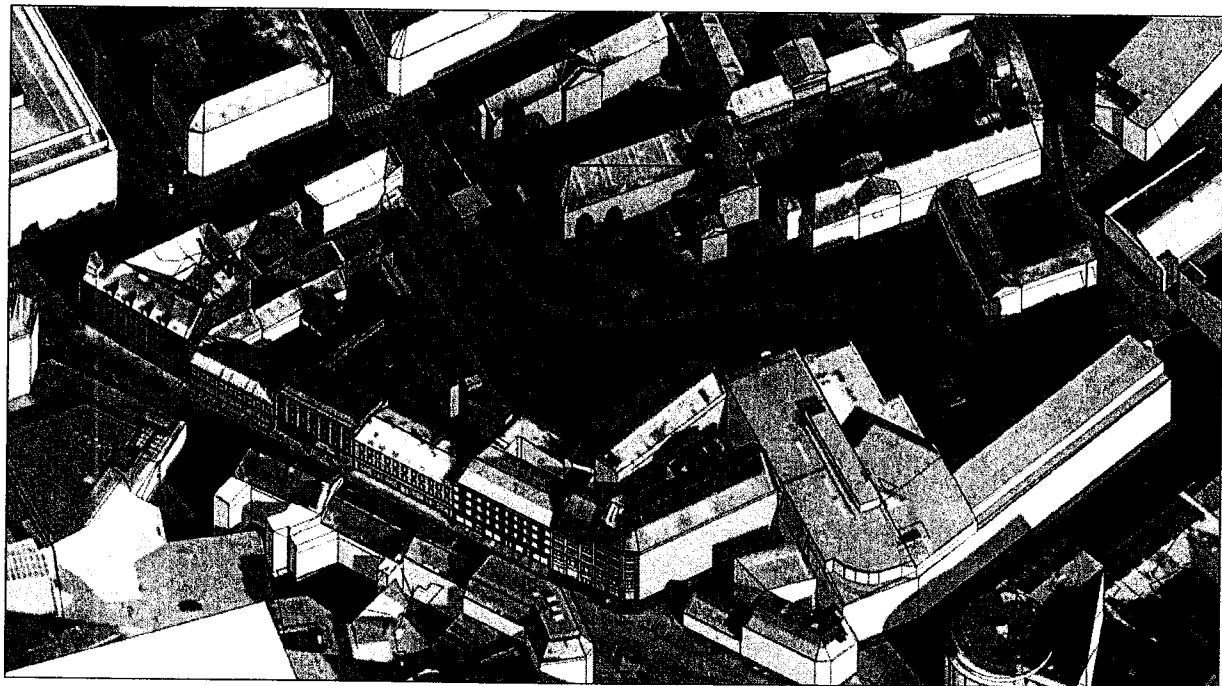
SETT FRA NORD



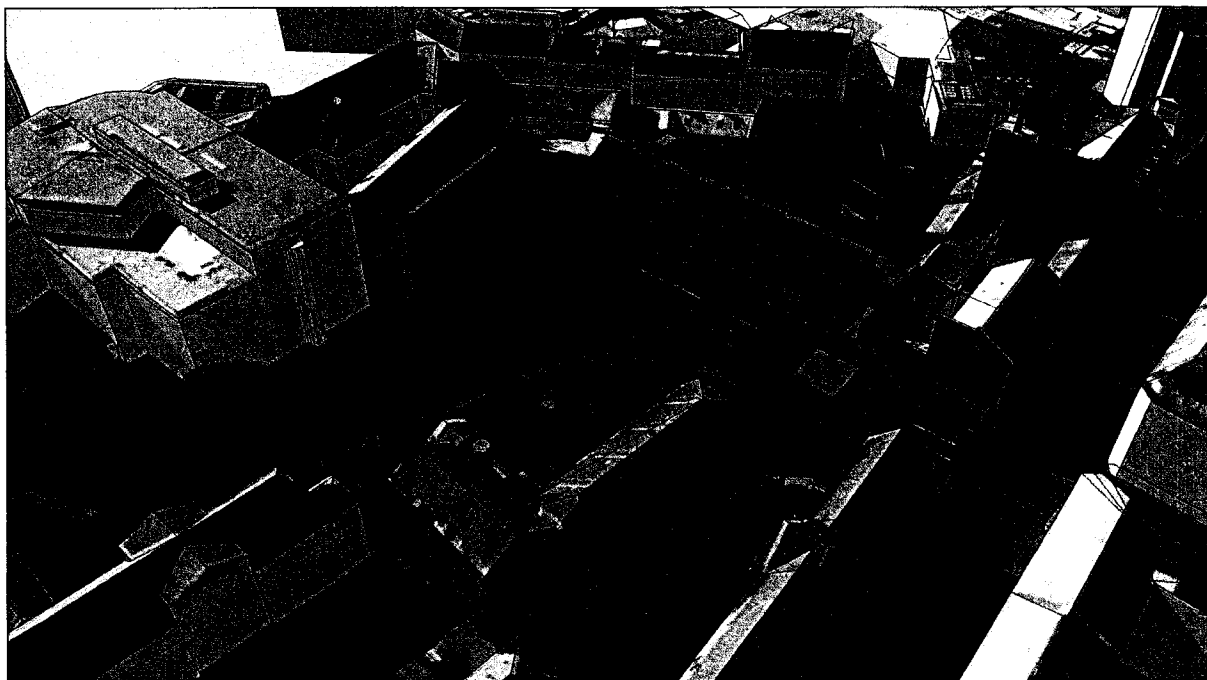
SETT FRA VEST



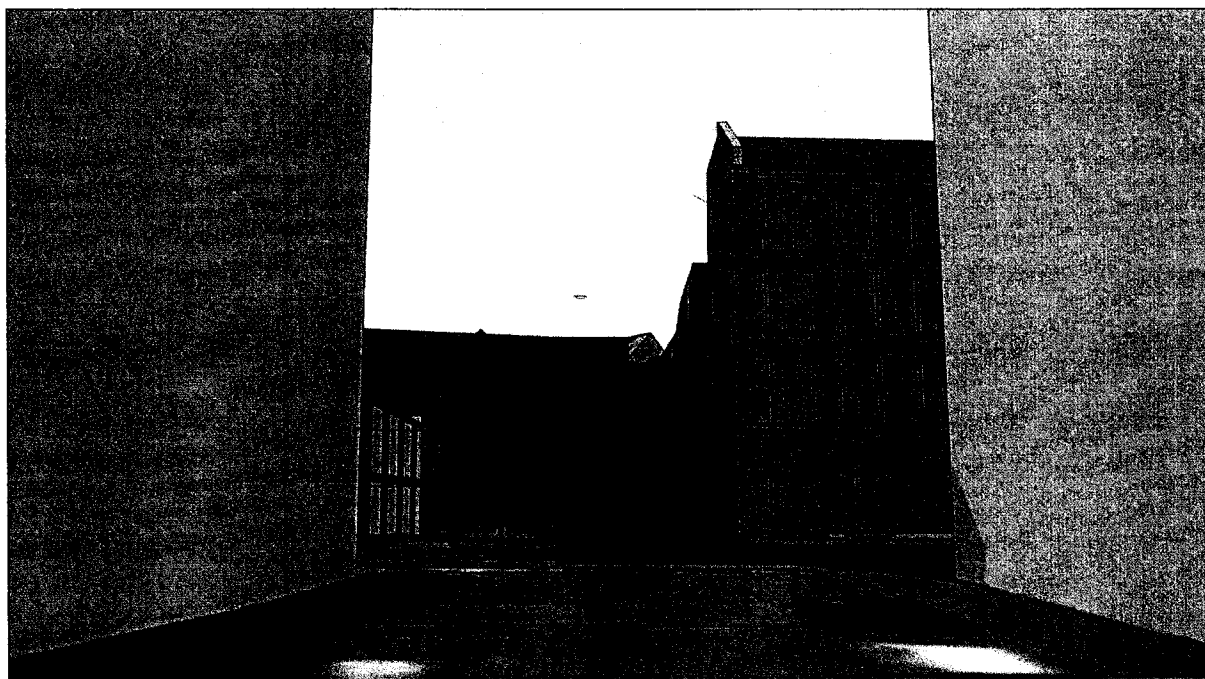
FRA TURVEIEN I PARKEN, SETT MOT BRANNGAVL OG NY HOTELLFLØY



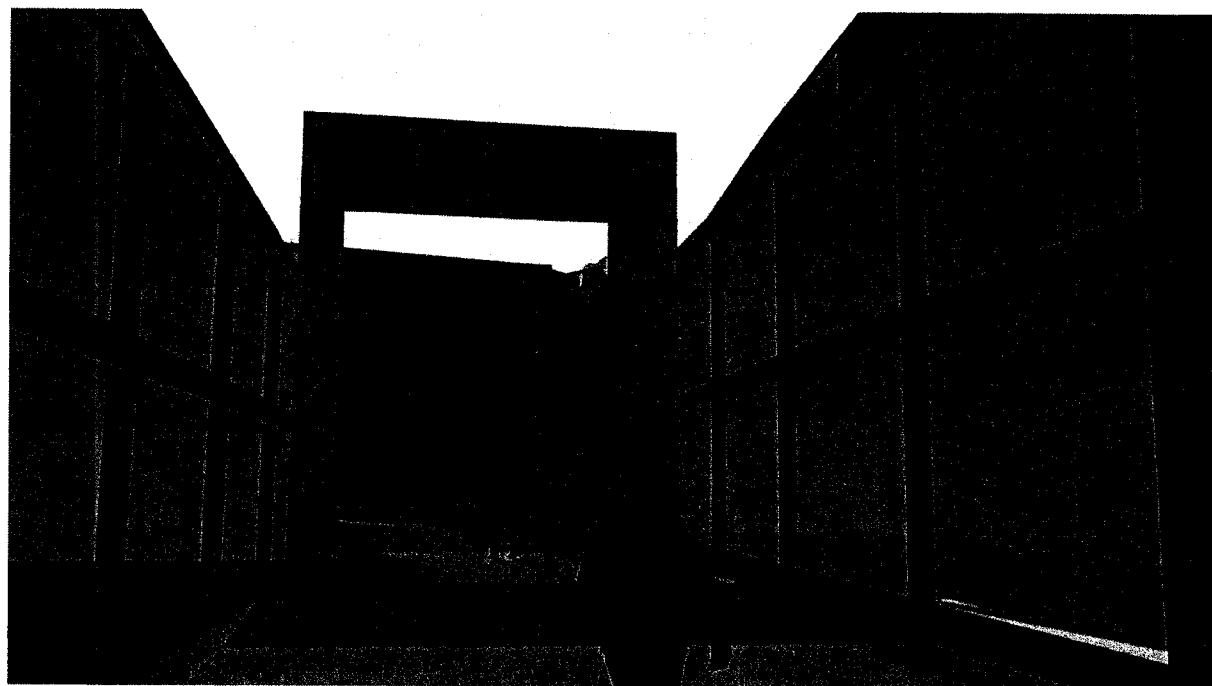
SETT FRA SØR



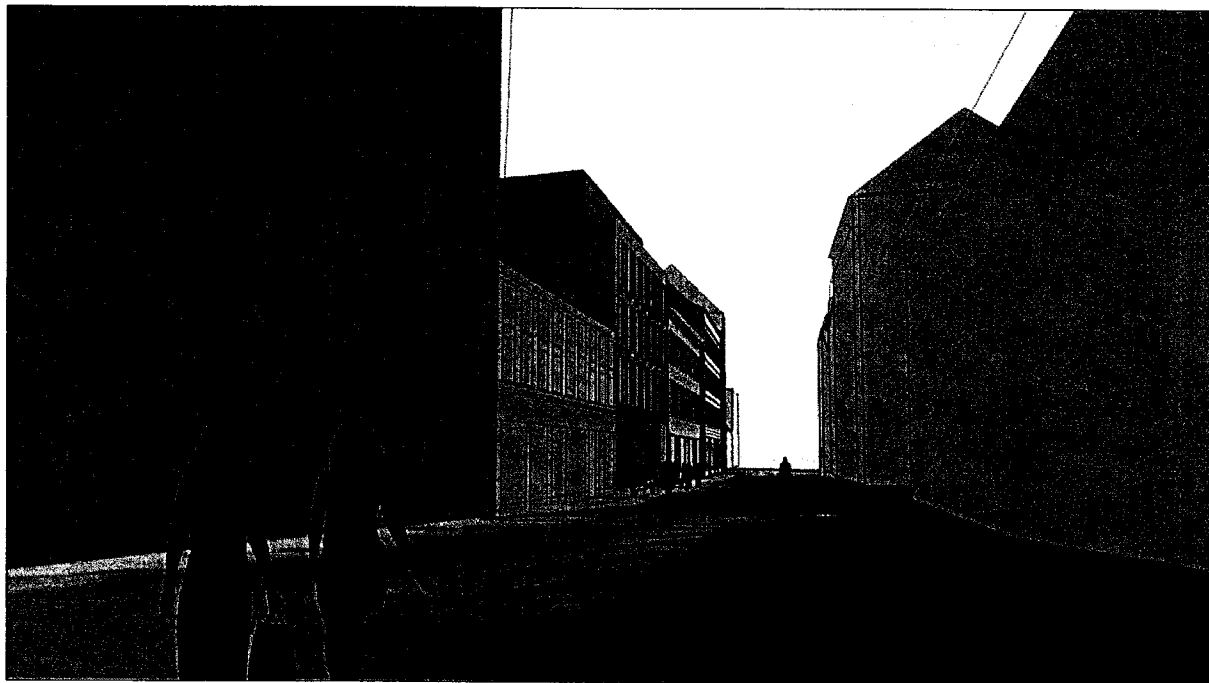
SETT FRA ØST



SETT FRA X GATE, MOT STORGATA OG HANDELSBODEN (MED ÅPNING TIL PARKEN)



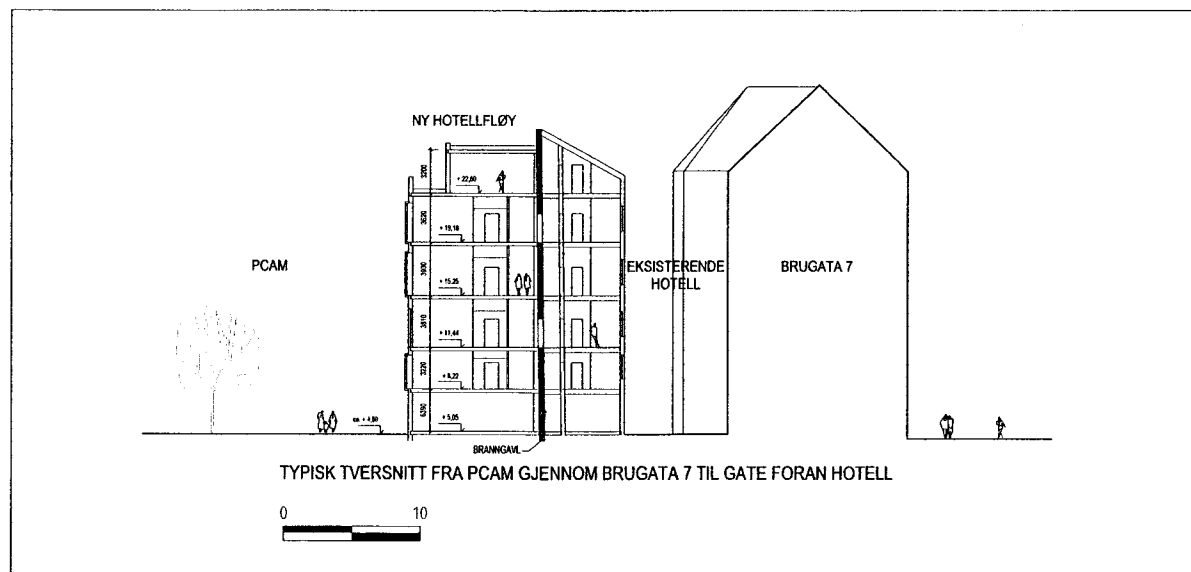
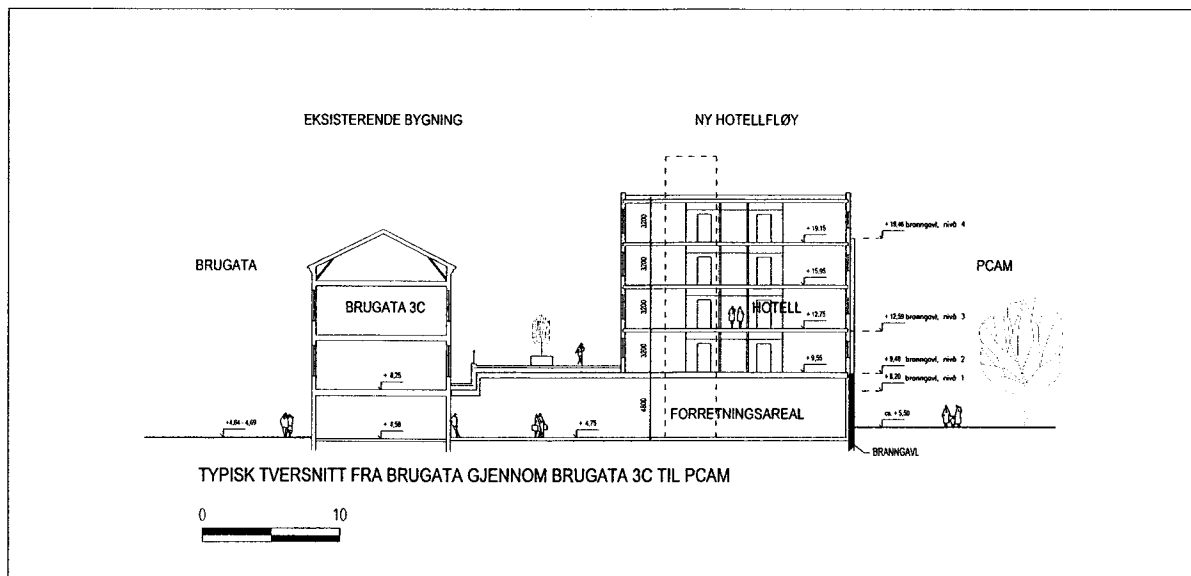
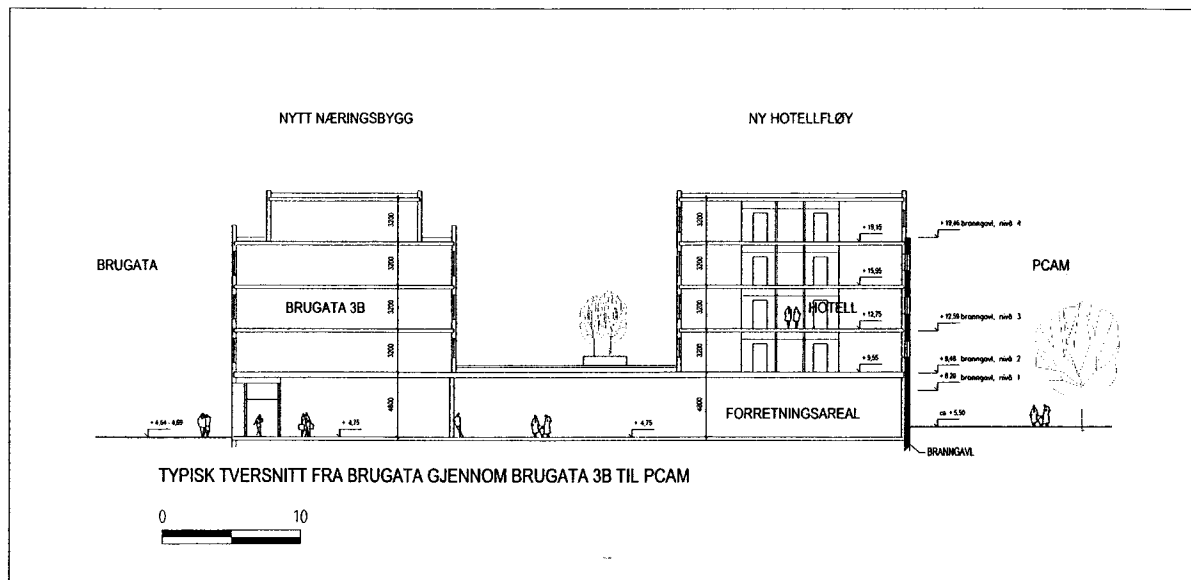
SETT FRA HANDELSBODEN OG SØROVER INN I PARKEN OG NY HOTELLFLØY



FRA BRUGATA, SETT MOT SØRØST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN



FRA BRUGATA, SETT MOT NORDVEST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN



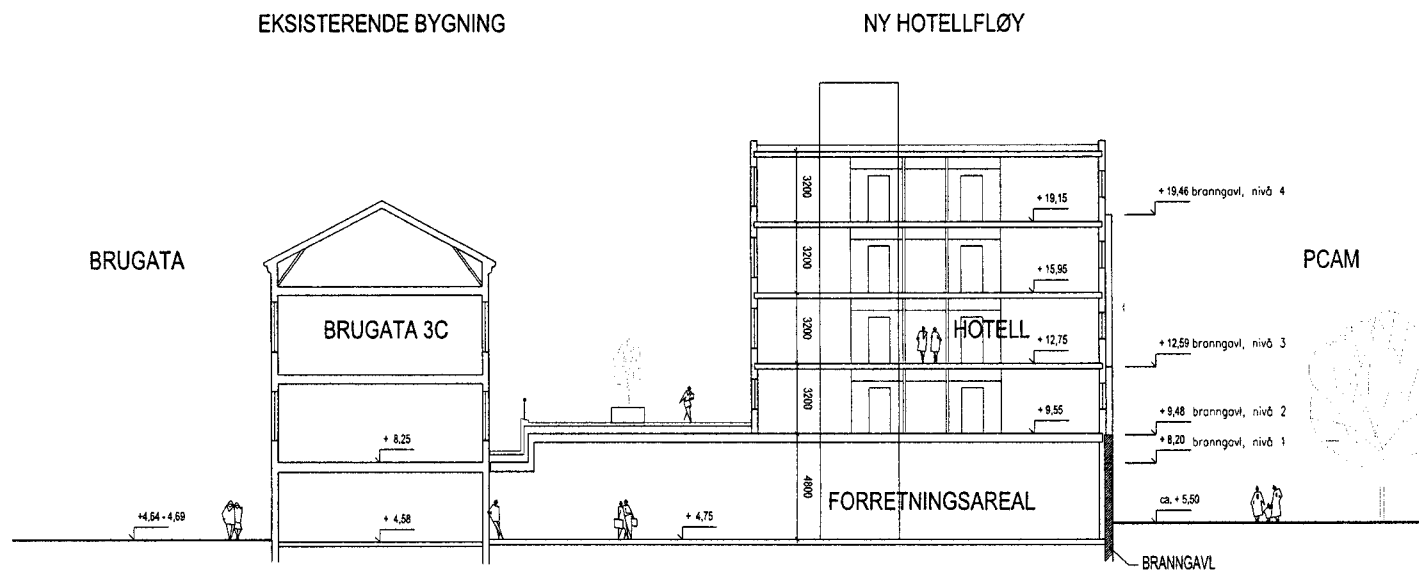
NY HOTELLFLØY

BRUGATA 3B



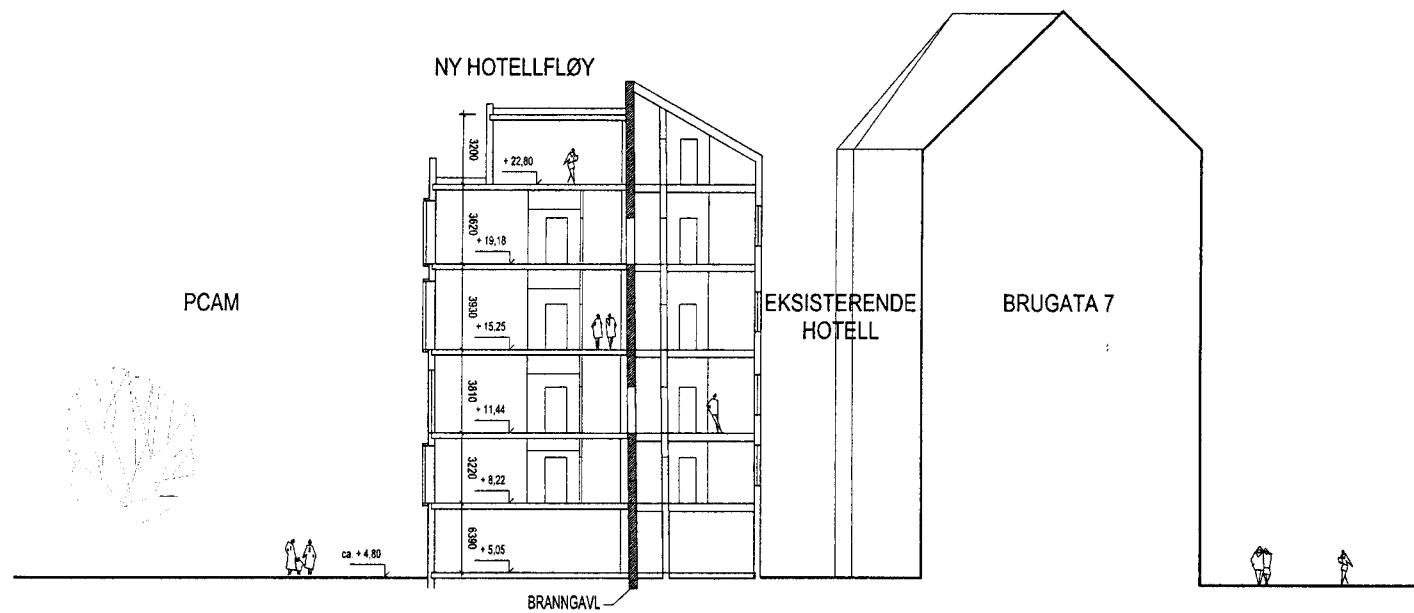
FORRETNINGSAREAL

BRANNGAVL



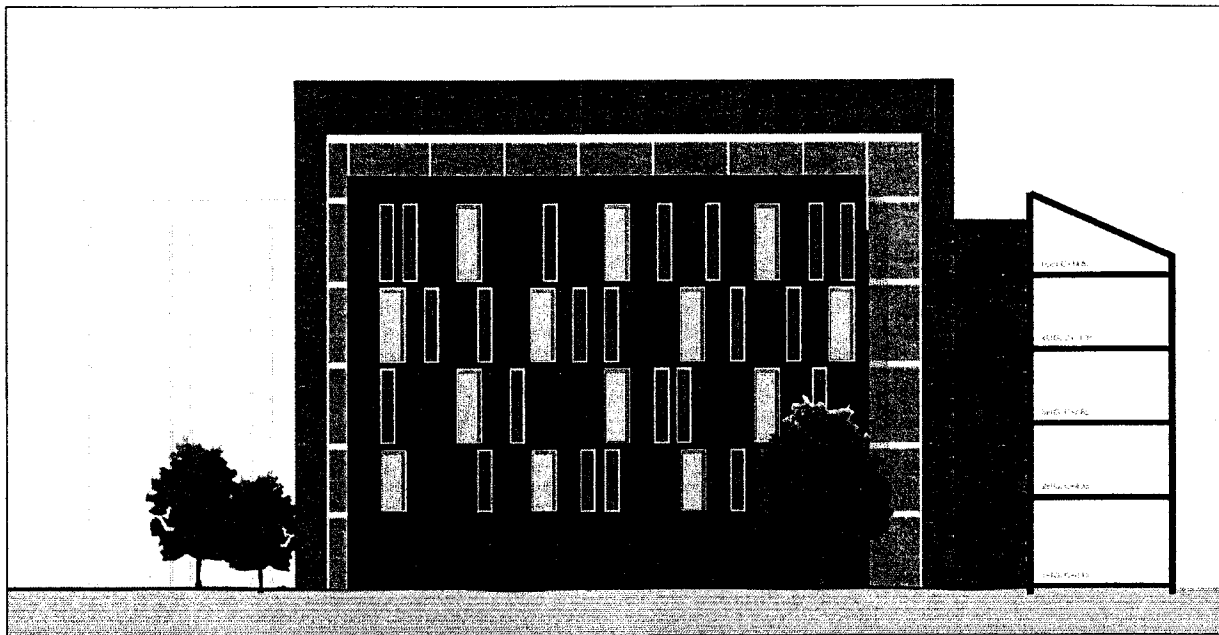
TYPISK TVERSNITT FRA BRUGATA GJENNOM BRUGATA 3C TIL PCAM





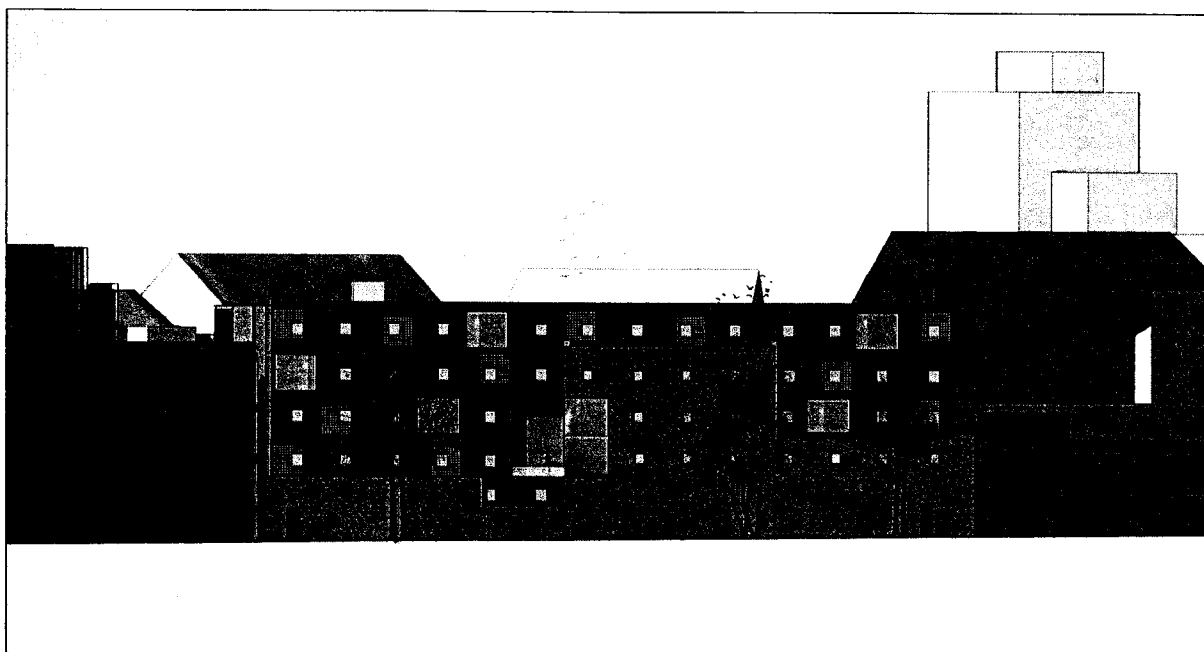
TYPISK TVERSNITT FRA PCAM GJENNOM BRUGATA 7 TIL GATE FORAN HOTELL





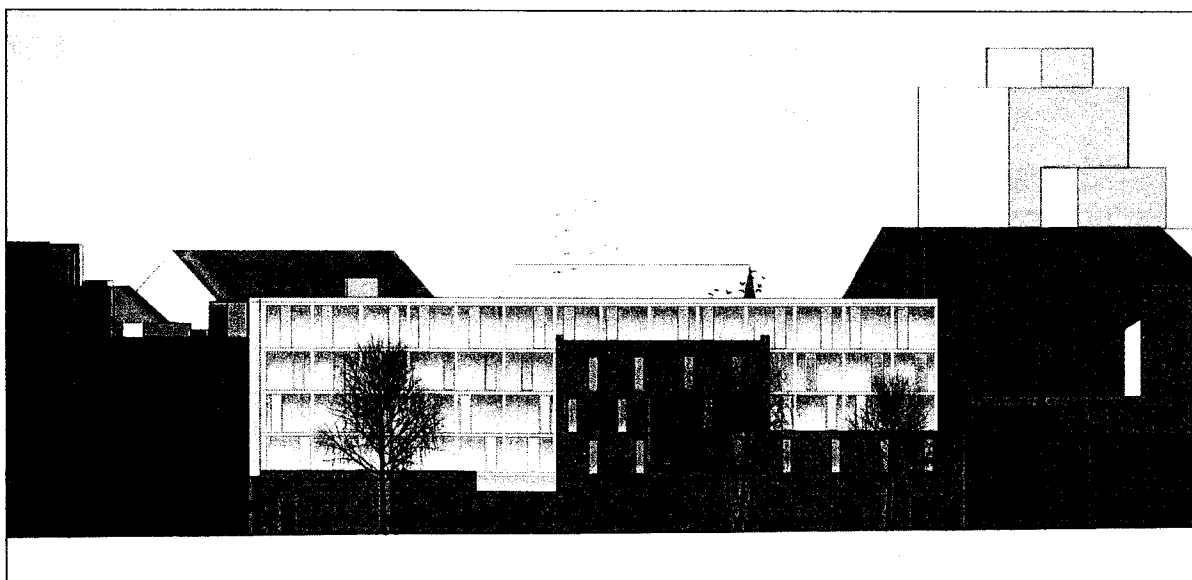
OPPRISS AV NY HOTELLFLØY I BAKKANT AV BRUGATA 7.

TEGLFASADEN GÅR HELT NED TIL BAKKEN, OG SKAL FREMSTÅ SOM EN RELATIVT LUKKET OG STRENG FLATE.



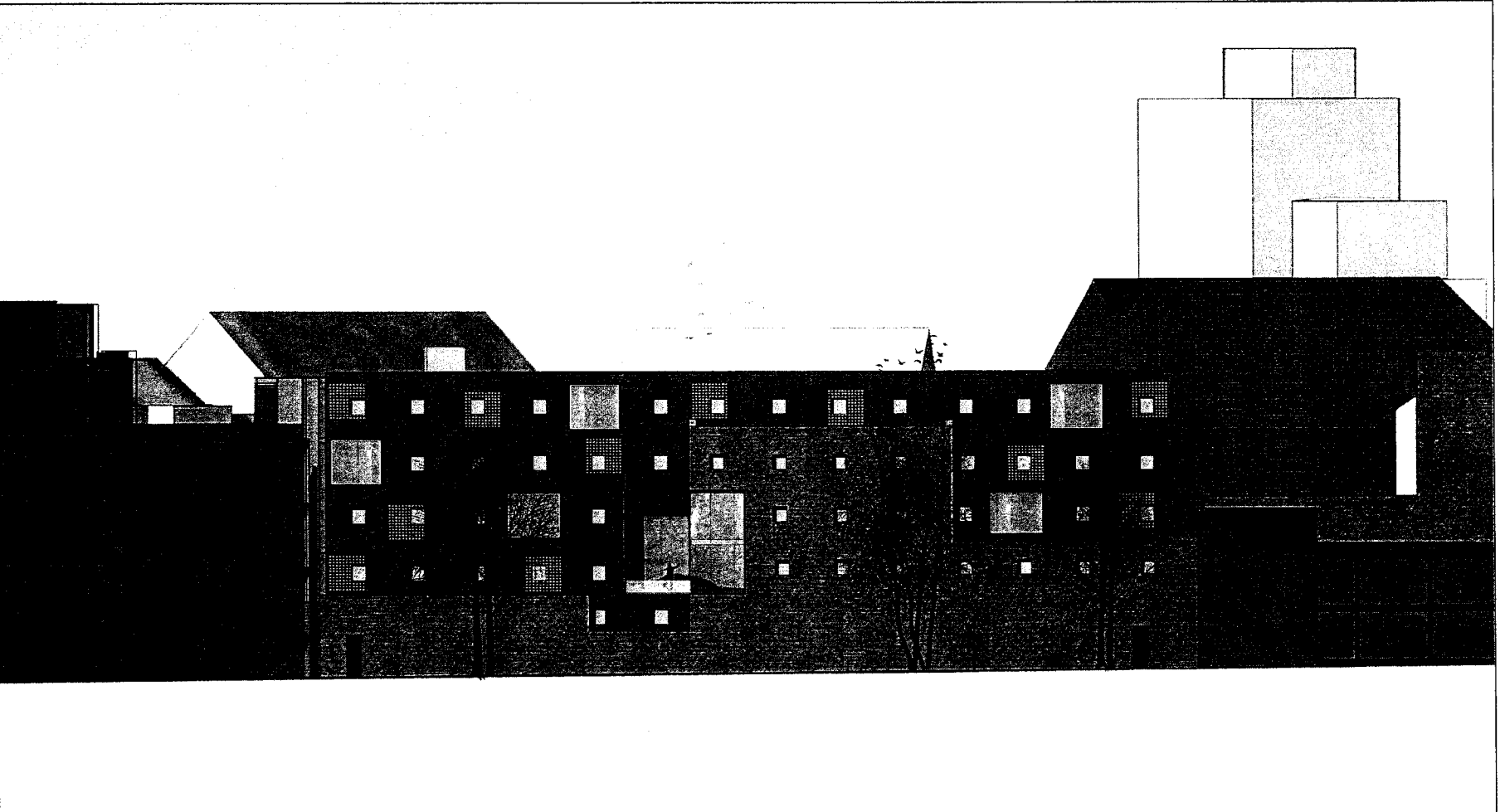
OPPRISS AV NY HOTELLFLØY I BAKKANT AV BRUGATA 3A – C
FASADEN INTEGRERER DEN EKSISTERENDE BRANNGAVLEN.

DETTE ALTERNATIVET VISER BRUK AV METALLPLATER I FASADEN, SOM SKAL
FREMSTÅ SOM EN RELATIVT LUKKET FLATE, I SAMSPILL MED EKSISTERENDE
BRANNGAVL.

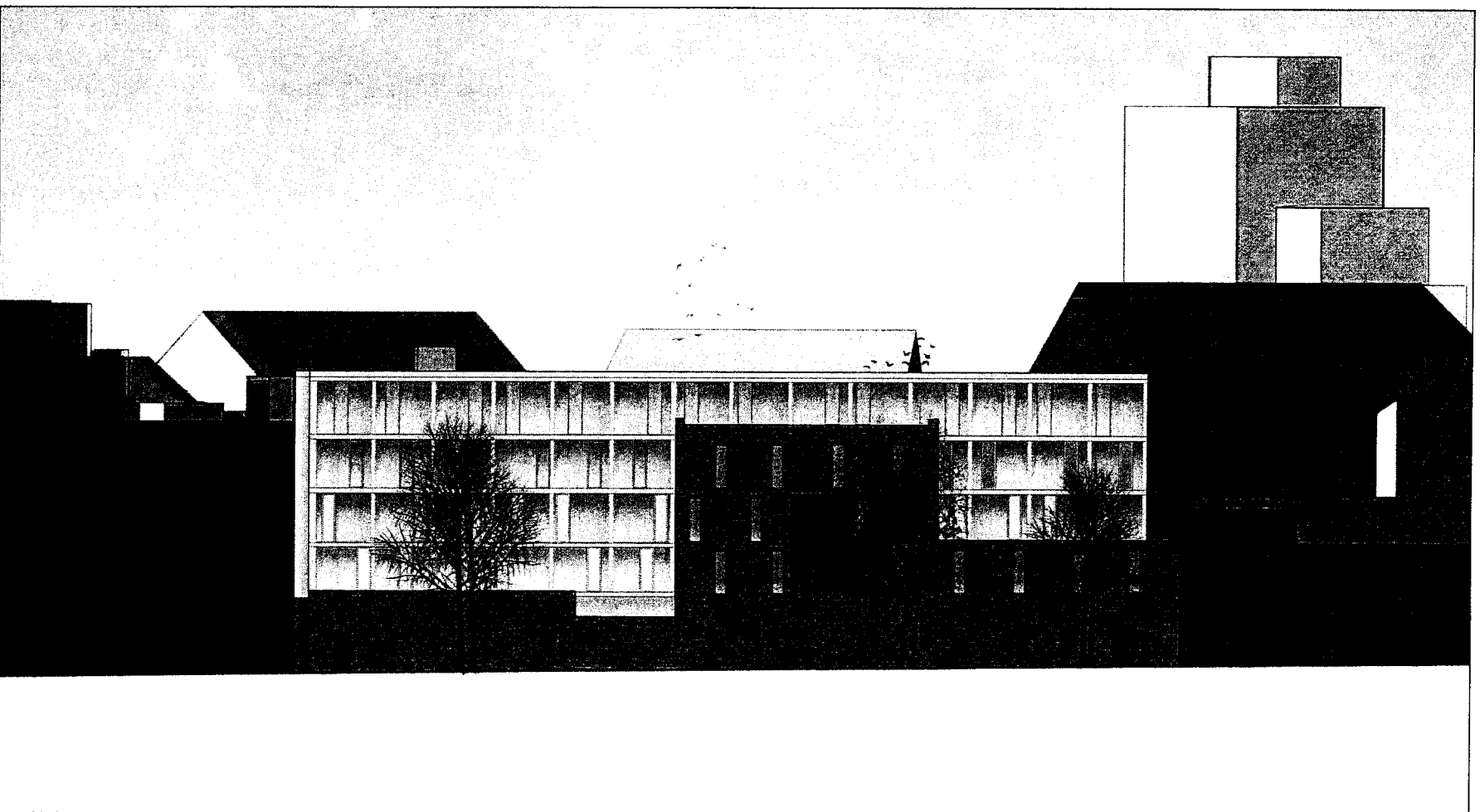


OPPRISS AV NY HOTELLFLØY I BAKKANT AV BRUGATA 3A – C
FASADEN INTEGRERER DEN EKSISTERENDE BRANNGAVLEN.

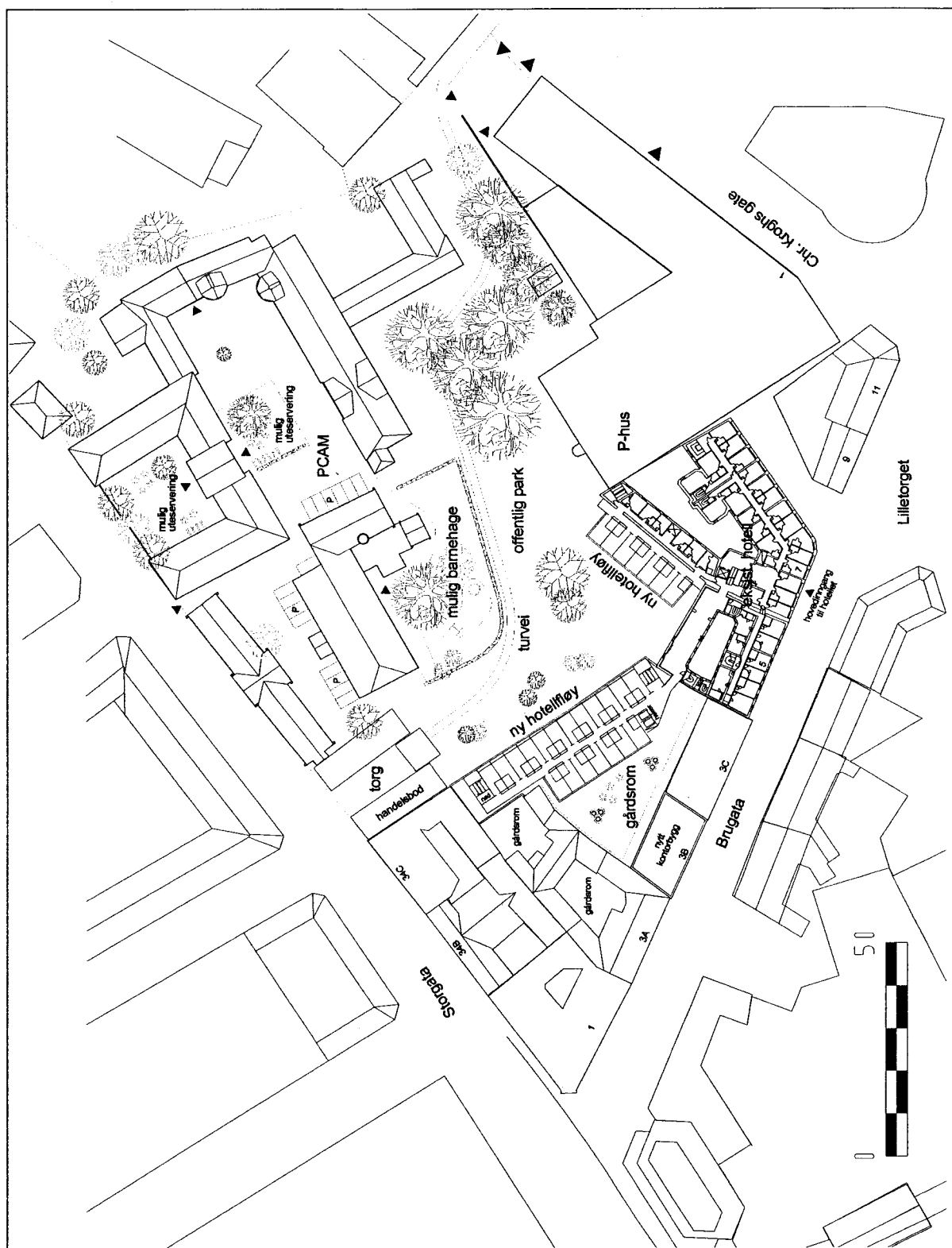
DETTE ALTERNATIVET VISER BRUK AV KONTRASTERENDE MATERIALER I FASADEN,
SOM FOR EKSEMPEL. GLASS, KANALPLAST ELLER KOMBINASJONER AV DISSE.



FASADEEKSEMPEL MED BRUK AV STÅLPLATER / CORTEN-STÅL



FASADEEKSEMPEL MED BRUK AV GLASS OG / ELLER KANALPLAST



TYPISK PLAN AV NYE HOTELLFLØYER OG EKSISTERENDE HOTELL (TREDJE ETASJE).



Oslo kommune
Helsevernetaten
Avdeling for miljørettet helsevern

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
28 OKT. 2003			
SAKSNR: 200309691-5			
AVD	DEL	AKS	MERKN
0		512.1	

Deres ref.: 200309691

Vår ref. (saksnr.):
2001/3185-4

Saksbeh.

Jorunn Hagen, 22 98 74 05

Dato: 2003-10-22

Arkivkode:

PL 269.1

Saksbehandler luftforurensning: Susanne Lützenkirchen
Saksbehandler naturfaglige forhold: Kirvill Bang
Saksbehandler forurenset grunn: Oddbjørg Mikkelsen
Saksbehandler støy og innneklima: Erling Rimstad

SAMRÅD – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING BRUGATA 1-11 MFL OG PRINS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE (PCAM) GNR 208 BNR 66 M.FL

Helsevernetaten viser til mail datert 13. oktober 2003, og er interessert i å delta i planforum av hensyn til støy- og grunnforurensningsforhold. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt. Helsevernetaten har tidligere gitt uttalelse i saken i 2001.

Helsevernetaten uttaler seg som helsemyndighet. Lov om helsetjenesten i kommunenes §1-4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivare tatt i andre offentlige organers planlegging.

Luftforurensningsforhold

Viser til Helsevernetatens tidligere uttalelse.

Siden området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, bør bygningene tilknyttes dette nettet for å unngå luftforurensning fra fyringskilder.

Dessuten ligger planområdet veldig sentralt i Oslo. Derfor bør parkeringstilgjengeligheten for arbeidsreisende begrenses, slik at økningen i trafikkmengden er minst mulig. Ved beregning av antall parkeringsplasser bør maksimalt lavest parkeringsnorm legges til grunn.

Utearealer tett bebyggelse, nærpark, overvann

Helsevernetaten anbefaler generelt, med basis i forskningsresultater fra Nasjonalpark for by- og regionsforskning (NIBR), samt Husbankens normer, at det i forbindelse med boliger

MOTTATT	
24 OKT. 2003	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

Helsevernetaten

Postadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Telefon: 23 46 04 00
Telefax: 23 46 04 10

Bankgiro: 6001.05.03623
Org.nr: 976 819 969

avsettes minimum 25 m² uteareal av god kvalitet per bolig i tett by. Bruksarealer som parkeringsplasser, adkomstveier, utelagringsplass og lignende regnes ikke med. Arealet bør fortrinnsvis ligge på bakkenivå og være av god kvalitet mht sol, støy, vind og luftforurensning. Ved jevndøgn kl. 15 bør det være sol på minst halvparten av utearealet, og støynivået kan maksimalt være 55 dBA. Arealet bør være tilstrekkelig stort og slik utformet at barn og voksne kan utfolde seg uten å sjenerer hverandre. Eldre og barn i alle aldre er storbrukerne av utearealer, og dersom ikke utearealene er tilrettelagt med tanke på ulike behov kan disse gruppene lett komme i konflikt mht aktivitet og lydnivå. Fellesarealer og private utearealer bør skjermes fra hverandre slik at opphold på de to arealtypene ikke sjenerer hverandre.

Parkering bør legges under bakken eller i bygningssokkel slik at parkering ikke beslaglegger verdifullt areal.

Av hensyn til badevannskvaliteten bør overvann håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnettet. Mange harde flater i byene bidrar til raske avrenningstopper ved store nedbørmengder. Dette skaper kapasitetsproblemer for ledningsnettet, med påfølgende forurensende utslipp til vassdrag og til fjorden. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks utformes slik at det blir et miljøskapende element i området.

Forurenset grunn

Planområdet ligger inntil to lokaliteter (se vedlagte kartutsnitt) registrert i SFTs deponidatabase over forurenset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall. Lokalitetene er registrert i deponidatabasen som henholdsvis nr. 82, Gassverktomta I (Storgaten 36/38) og nr. 83, Gassverktomta II (Hausmannsgate 7). Den tidligere virksomheten på tomtene har medført at grunnen har blitt sterkt forurenset av bl.a. tjære (PAH-forbindelser). Det er gjort undersøkelser og opprydning på deler av tomtene, men det ligger fortsatt forurensninger igjen i grunnen (NGI-rapport 954032-6, 1997). Avhengig av grunnforholdene kan forurensninger ha spredd seg til planområdet.

På bakgrunn av tomtens beliggenhet og planlagt arealbruk anbefaler Helsevernetaten at forurenset grunn tas med som eget punkt i reguleringsbestemmelsene, og har følgende forslag til tekst:

Før det foretas terrenginngrep i form at graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet varsles.

Normverdier for følsom arealbruk

Da det skal bygges boliger med tilhørende utearealer, bør SFTs normverdier for mest følsom arealbruk settes som krav til masser brukt på følsomme arealer (normer gitt i SFT99: 01A). Vi anbefaler at følgende tekst tas med i reguleringsbestemmelsene:

Masser som skal brukes på utearealer, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Helsevernetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

MOTTATT	
24 OKT. 2003	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom at det er registrert en rekke nedgravde oljetanker innenfor planområdet. Ved oljetanker er det ofte forurensning knyttet til søl ved påfylling eller ved skader på tank.

Støyforhold og inneklime

Trafikkstøy

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende utendørs oppholdsarealer dersom støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk overskrider utendørs grenser for trafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79. Rundskrevet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i byggeforskriftene. Boliger med fasade mot gate der trafikkstøy overskrider rundskrivets grense for utendørs støy må ha minst ett soverom på stille side der det er mulighet for lufting gjennom vindu.

Helsevernetaten foreslår at krav til støy fra trafikk utenfor minst ett soverom i hver bolig tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes.

Støy fra næringsvirksomhet

Helsevernetaten har erfaring for at kombinasjonen av næringsvirksomhet og boliger i samme bygg ofte forårsaker støyproblemer for beboerne. For eksempel er virksomheter som restauranter med musikk ofte sjenerende for naboer på kvelds- og nattetid, og varelevering til forretninger fører ofte til forstyrrelser tidlig om morgenen.

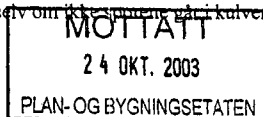
Konstruksjonenes evne til å isolere mot støy (herunder strukturoverført støy), samt plassering av sted for varelevering, bør vurderes dersom bolig og næringsvirksomhet blir etablert i samme bygg. Det anbefales å presisere i reguleringsbestemmelser i form av referanse til støygrenser i Norsk standard NS 8175 hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs lydforhold der bolig og næring eventuelt legges i samme bygg, jmfør følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4.

Vibrasjoner og strukturlyd fra skinnegående trafikk

Byggeforskriftens grenser for vibrasjoner fra skinnegående trafikk tilsvarer klasse C i Norsk Standard NS 8176. Det er grunnlag for å skjerpe kravet i forhold til minstekravet i byggeforskriften (klasse C) når flere typer sjenanse inntreffer i samme bolig, som f.eks. både støy og vibrasjoner.

Byggeforskriftens grenser for strukturstøy fra trafikk i kulverter og tunneler tilsvarer klasse C i Norsk Standard 8175 tabell 4 (se merknad 3). Tilsvarende grense for strukturlyd fra skinnegående trafikk må gjøres gjeldende for nye boliger, selv om ikke sporene går i kulvert eller tunnel forbi området.



Inneklime

Tilfredsstillende inneklime må sikres i henhold til byggeforskriften, men den gir i liten grad konkrete krav. De anbefalte normer i rapporten "Anbefalte faglige normer for inneklime" fra Nasjonalt folkehelseinstitutt (Folkehelse 1998) bør følges. Følgende tekst bør tas med i reguleringsbestemmelsene:

"Anbefalte faglige normer for inneklime" fra Nasjonalt folkehelseinstitutt (Folkehelse 1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

Med hilsen

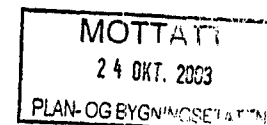
Kjell Sandaas
avdelingssjef

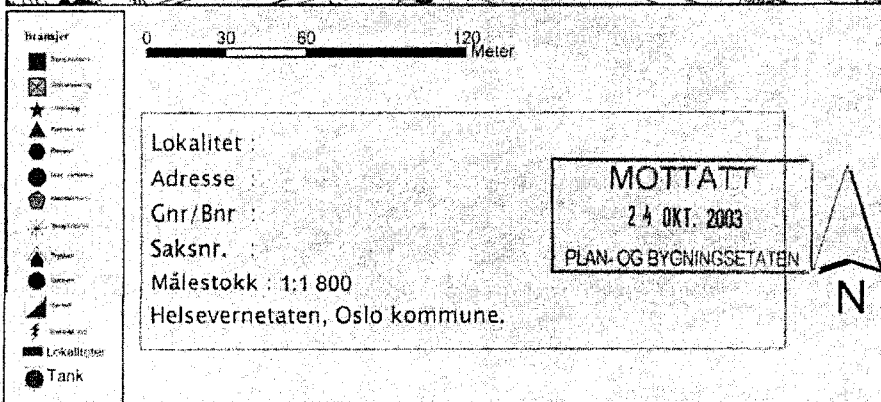
Oddbjørn Mikkelsen
faglig leder

Kopi:

Bydelsforvaltning bydel 5 Grünerløkka Sofienberg v/postmottak

Vedlegg: Kartutsnitt





OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN			
28 OKT. 2003			
SAKSNR:	200308691-4		
AVD.	S3H	ANS	MERKN
0		512.1	

BYA
Leidulf Mydland

NOTTATT
24 OKT. 2023
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Arkiv

Fra: JUTULSTAD, HALVOR [halvor.jutulstad@sporveien.no]
Sendt: 24. oktober 2003 09:58
Til: 'postmottak@pbe.oslo.kommune.no'
Kopi: KAASTAD, JO INGE
Emne: saknummer 200309691

Vi viser til:

INVITASJON TIL SAMRÅD - OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING
BRUGATA 1-11 MFL, PRINS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE (PCAM)
Gnr.208 bnr.66 mfl.

Oslo Sporveier har følgende bemerkninger:

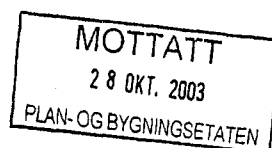
I krysset Brugata X Storgata har Sporveien en travel holdeplass for buss og trikk. Vi vil bemerke at det er svært viktig at denne holdeplassen fungerer tilfredsstillende både under en anleggsperiode og i en eventuell ny fremtidig situasjon.

Siden holdeplassen er travel og Storgata er en travel handlegate, er trengselen ved holdeplassen ofte stor. Hvis det er mulig å innpasse bedre plass til fotgjengere og ventende passasjerer er dette ønskelig.

Det vil også være viktig å hensynta støy og vibrasjoner fra kollektivtrafikken i Storgata i forbindelse med planlegging i Brugata.

mvh
Halvor Jutulstad
Planlegger
AS Oslo Sporveier

OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
31 OKT. 2003			
SAKSNR: 200309691-6			
AVD.	SBH	Ans	INSTRUKT
037		572.1	



FORMINSKEDE FORHÅNDSUTTALELSER

Vedlegg 3



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka-Sofienberg
Bydelsadministrasjonen

3 SEPT. 2001
(4273)

Arkitektkonoret Hille + Melbye As
Hausmannsgt. 16
0182 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saknr.):
200101126-2

Saksbeh.

Dato: 30.08.2001

Arkivkode:
512.1

**OMREGULERING I OMRÅDET MELLOM - STORGATA 34 - 36, BRUGATA 1 -
11, CHRISTIAN KROGSGT 1 - 13 (PARKERINGSHUSET)**

Saken var oppe til behandling i Teknisk- og miljøkomiteen 28.08.2001 (TMK sak nr. 34/01).

Komiteen fattet følgende enstemmige vedtak:

Teknisk- og miljøkomiteen tar til etterretning at reguleringsarbeidet settes i gang. For bydelen er det vesentlig å sikre bydelens virksomhet i kvartalet. I tillegg ønsker Teknisk- og miljøkomiteen i forbindelse med den omfattende utbyggingen av boliger som skjer i Hausmannskvartalene, å legge til rette for en ny barnehage inne på Prins Chr. Augusts Minde og å opparbeide grøntarealer tilgjengelige for nabokvartalene. Dette bør gjøres ved å rive brakkene som i dag huser "Akuten". Det bes derfor om at dette tas inn i reguleringsarbeidet og at administrasjonen innleder et samarbeid med forslagsstiller om dette.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel
Grünerløkka-Sofienberg
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Markveien 57
(ung. Krogsgt.)

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO
e-post: postmottak@bygd.oslo.kommune.no

Telefon: 23 42 26 00
Telefax: 23 42 26 01



Oslo kommune
Byantikvaren

7 SEPT. 2001
(4360)

Arkitektkontoret Hille+Melbye AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saknr.):
2001/927

Saksbeh.:
Siri Hoem, 22 20 83 80

Dato: 05.09.2001

Arkivkode:
512 Brugata nord

**STORGATA 36 M.F.L. - KVARTALET "BRUGATA NORD"
UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSSAK**

Vi viser til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for Prinds Christian Augusts Minde og bebyggelsen på nordsida av Brugata. Vi betegner kvartalet "Brugata nord".

Byantikvaren viser til tidligere møter og korrespondanse i forbindelse med Olav Thon Gruppens planer for utvikling av bebyggelsen langs nordsida av Brugata. Vi viser dessuten til Byantikvarens varsel om oppstart av fredningssak for Storgata 36 etter kulturminneloven §§ 15 og 19, datert 03.12.1998. Av kapasitetshensyn er fredningssaken dessverre ikke videreført, men vi tar sikte på å utarbeide fredningsforslaget i løpet av 2001. I brev datert 09.03.2001 til Bolig- og eiendomsetaten redegjør Byantikvaren for forholdet mellom fredningsinteressene og ny regulering, se vedlegg.

Planområdet inneholder kulturminner som har høy kulturminneverdi. Dette gjelder for det første de fredete eiendommene Storgata 36 (Mangelsgården) og del av Brugata 3a. I tillegg har den eldre murgårdsbebyggelsen langs Brugata høy verneverdi, jf. kgl.res. av 20.11.1992. Salgsboden i Storgata 36 er også interessant som bygningstype, og bevaring/omforming av denne må vurderes.

Byantikvaren forutsetter at det tas hensyn til de mange kulturminneinteressene i det videre planarbeidet. Vi ser fram til et positivt samarbeid om dette.

Hvis det fremmes et reguleringsforslag som er i strid med kulturminneinteressene, som her har nasjonal verdi, vil vi be Riksantikvaren vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget. Ved slik konflikt kan det dessuten bli aktuelt for Byantikvaren å fremme et alternativt planforslag. Direkte inngrep i eiendommen tilknyttet PCAM vil kunne bli møtt med vedtak om midlertidig fredning.

Med hilsen

Dag Chr. Bjørnland

Dag Chr. Bjørnland
ass. byantikvar

Siri Hoem

Siri Hoem
antikvar

Vedlegg: Byantikvarens brev datert 09.03.2001 vedlagt diverse historiske kart
Kopi til: Riksantikvaren

Postadresse:
Pb 2094 Grønnetekka
0805 Oslo

Besøksadresse:
Markedsvimen 3
0178 Oslo

Telefon: 2220 8580
Ekskl.: 2220 8583
e-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no
oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

KOPI

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten

Deres ref.:

Vår ref. (saknr.):
01/00181

Saksbeh.:
Siri Hoem, 22 20 83 80

Dato: 09.03.2001

Arkivkode:
A - 208/653

**208/653 M.F.L. STORGATA 36, PCAM, OG BRUGATA-KVARTALET
VURDERING AV FREDNINGENS AVGRENSNING I LYS AV NY REGULERING**

Vi viser til brev fra Bolig- og eiendomsetaten datert 07.02.2001 og til møte hos Byantikvaren 16.02.2001. Saken gjelder regulering av Brugata-kvartalet og PCAM. Byantikvaren er bedt om å avklare den varslede fredningens avgrensning mot Brugata-bebyggelsen og forholdet til eventuell nybygging inn på Storgata 36. Olav Thon Gruppen har eierinteresser i Brugata-kvartalet, og en mulighet som har vært vurdert, er at Bolig- og eiendomsetaten og Thon inngår et samarbeid om utarbeiding av ny reguleringsak for hele kvartalet.

Byantikvarens vurdering tar utgangspunkt i de kulturminnefaglige interessene som knytter seg til den historiske institusjonen Prinds Christian Augusts Minde. Vi vil også legge vekt på brukerinteressene, siden en velfungerende og tilpasset bruk er av vesentlig betydning for både bevaring og formidling av kulturminneverdiene i framtida.

Kort historikk, jf. gamle situasjonskart

Fra oppførelsen i 1698 og over hundre år framover var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fattigkommissjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Det ble opprettet arbeidsanstalt og sinnssykehus i Mangelsgården, og anlegget ble etter hvert utvidet med flere bygninger. Se for øvrig vedlagte situasjonskart og beskrivelse i varsel om oppstart av fredningssak datert 03.12.1998. Bruken ble nedlagt omkring 1915.

I hele perioden som anstalt har PCAM hatt tilnærmet samme eiendomsavgrensning, se målebrev fra 1835 og 1910. I sør er det skjedd en mindre fradeling midt på 1800-tallet, og i forbindelse med oppføring av parkeringshus o.a. i nyere tid er eiendommen ytterligere redusert mot sør. De tiliggende bygningene tilhørende Brugata har hatt lukkede branvegger mot PCAM, som både funksjonelt og visuelt har vært en relativt lukket enhet. Mot Gassverket i nordøst var det en høy mur, som det fortsatt er rester igjen av. Mot Storgata lå bygningene relativt tett med mur foran selve Mangelsgården. Det har også vært port mot bryggerhuset, og sannsynligvis mot Vaskeribygningen. Det er forståelig at institusjonen lukket seg mot omverdenen, både for å skjeme pasienter og tvangsarbeidere, og for å skåne omgivelsene. Her var også andre funksjoner, som visitasjon av prostituerte.

Postadresse:
Pb 2094 Grønnetekka
0805 Oslo

Besøksadresse:
Markedsvimen 3
0178 Oslo

Telefon: 2220 8580
Telefax: 2220 8583
e-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no
oslo.kommune.no

Brukerinteresser

Byantikvaren hadde 16.02.2001 møte med bydel 5 Grünerløkka-Sofienberg ved avd. sjef PRO Øyvind Myklebust og Marit Østang. De redegjorde for den planlagte bruken av Mangelsgården og det tidligere sykehjemmet. I sistnevnte planlegges et prosjekt med omsorgsboliger for klienter med psykiatriske lidelser og rusproblemer. Bydelens representanter mener at planene om hotell eller andre funksjoner som griper inn på PCAMs eiendom, vil være til vesentlig hinder og sjenanse for bydelens bruk av anlegget. Omsorgsfunksjonene drar nytte av det store utearealet, både til opphold og aktiv bruk, som dyrking av urter etc. Bydelen er imidlertid positiv til å kunne bygge noe på brakkarealet i sørvest. Bruken bør imidlertid være en integrert del av omsorgstilbudet, og ikke være i konflikt med dette.

Den varslede fredningens formål

Begrunnelsen for Byantikvarens ønske om fredning av hele eiendommen er blant annet å sikre de kulturminneverdiene som knytter seg til den tidligere bruken av PCAM som arbeidsanstalt og asyl. I denne forbindelse har utearene spillt en betydelig rolle. Arbeidsanstalten holdt til på den delen av eiendommen som vender mot Brugata. Her var det blant annet reperebane og et skur, og det er grunn til å tro at utearene var aktivisert i forbindelse med arbeidet på stedet. Disse bygningene er nå revet, og denne delen ligger brakk. Vi har foreløpig ikke hatt tid til å gjennomgå det rikholdige kildematerialet om PCAM, men det er mulig at vi vil finne nærmere opplysninger både om bruken av utearene og institusjonens forhold til byen.

Fredningen vil ikke være til hinder for at det oppføres ny bebyggelse på brakkområdet i sørvest, forutsatt at den ikke er i konflikt med fredningens intensjon. Byantikvaren opprettholder tidligere forslag til premisser for utbyggingen, jf. vårt registreringskart over verneverdier i Brugatakvartalet. Den historiske eiendommens avgrensning bør opprettholdes og synliggjøres, inklusive de lukkede brannavgivene på nabotomtene. To utbyggingsprinsipper kan være aktuelle: Enten en fritliggende bygningsmasse som viderefører PCAMs bebyggelsesmonster, eller en lav randbebyggelse som ligger rygg mot rygg med eksisterende/ny bygningsmasse langs Brugata.

Konklusjon

Etter Byantikvarens vurdering er det av stor betydning å bevare PCAM som en relativt lukket eiendom. Dette gir et viktig bilde av institusjonens opprinnelige bruk og forhold til byen. Vi motsetter oss derfor ny bebyggelse som forvansker lesbarheten av opprinnelig eiendomsstruktur og bygningstypologi. Den skissen som er utarbeidet på vegne av Olav Thon Gruppen er i konflikt med fredningens intensjon. Bygningsstrukturen langs Brugata bør også i framtida "vende ryggen" mot PCAM. En slik holdning synes å være i samsvar med dagens brukerinteresser. Vi anbefaler at Bolig- og eiendomsetaten eventuelt kontakter bydel 5 for å få større klarhet i den framtidige bruken. De kulturminnefaglige interessene synes i denne sammenhengen å være i samsvar med brukerinteressene. Dette henger blant annet sammen med at dagens bruk av PCAM som mangfoldig omsorgsinstitusjon er "beslektet" med den historiske bruken. På denne bakgrunnen opprettholder Byantikvaren forslaget om at fredningen skal omfatte *helt* eiendommen.

Et eventuelt samarbeid mellom Bolig- og eiendomsetaten og Olav Thon Gruppen om utarbeiding av reguleringsforslag for kvartalet må ikke være i strid med de premissene som Byantikvaren har gitt. Hvis det fremmes et forslag til utbygging/omregulering som er i samsvar med det Olav Thon Gruppen tidligere har skissert, vil Byantikvaren klart motsette seg planforslaget. Det er sannsynlig at et slikt planforslag vil bli møtt med reaksjoner fra Riksantikvaren, for eksempel innsigelse eller midlertidig fredning. Som kjent vil en fredning

etter lov om kulturminner være et vedtak som "går foran" en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Dag Chr. Bjørnland
Dag Chr. Bjørnland
ass. byantikvar

Siri Hoem
Siri Hoem
planansvarlig antikvar

Vedlegg: 7 historiske situasjonskart

Kopi: Bydel 5 Grünerløkka-Sofienberg Bydelsadministrasjonen
Plan- og bygningsetaten
Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Riksantikvaren

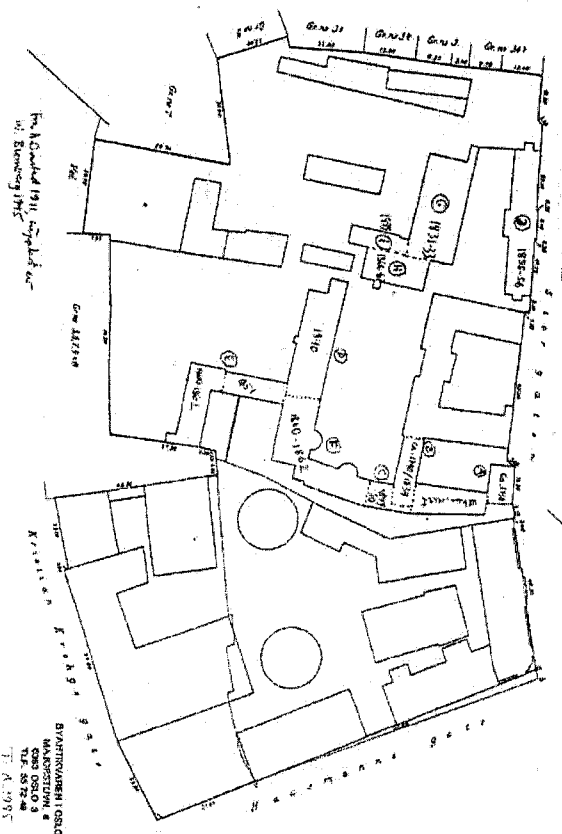
Blad II.

- ④ "Kjøkken" 1899
- ① "Kjøkken" 1899
- ③ "Kjøkken" 1899

Grundens 36 Storgaten

1899

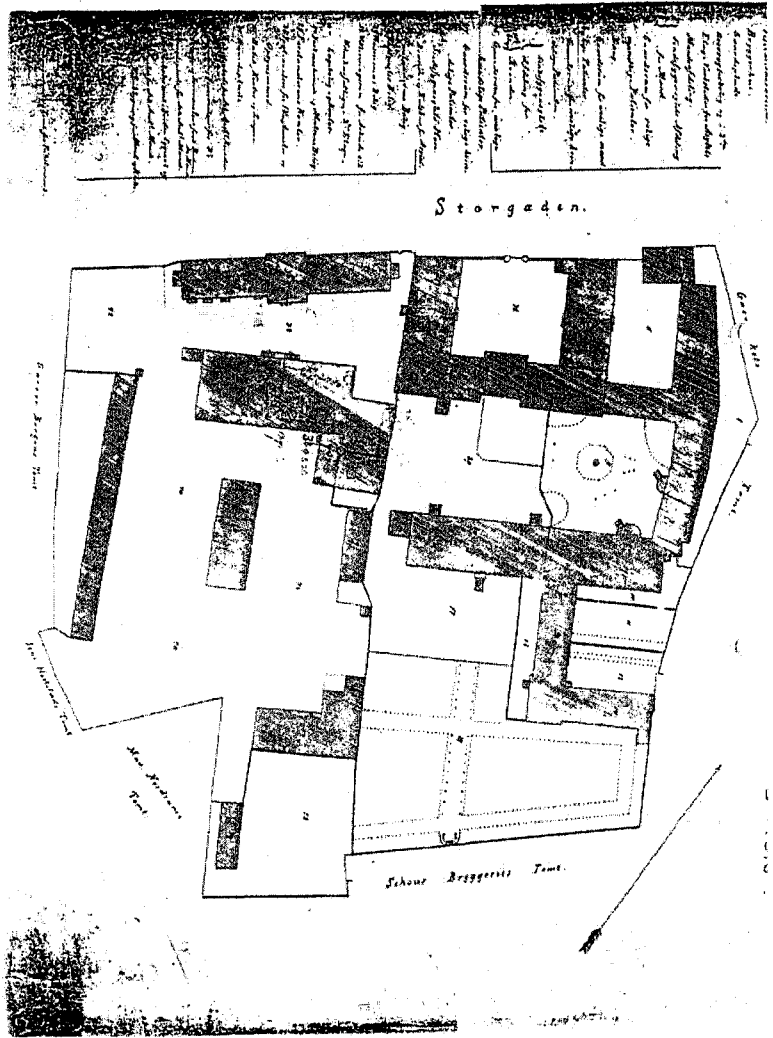
- ④ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ③ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ② Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ① Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑤ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑥ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑦ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑧ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑨ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑩ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑪ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑫ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑬ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑭ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑮ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑯ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑰ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑱ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑲ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ⑳ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉑ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉒ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉓ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉔ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉕ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉖ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉗ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉘ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉙ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉚ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉛ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉜ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉝ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉞ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㉟ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊱ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊲ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊳ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊴ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊵ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊶ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊷ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊸ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊹ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊺ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊻ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊼ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊽ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊾ Bygget hus med tre etasjer og 1899
- ㊿ Bygget hus med tre etasjer og 1899



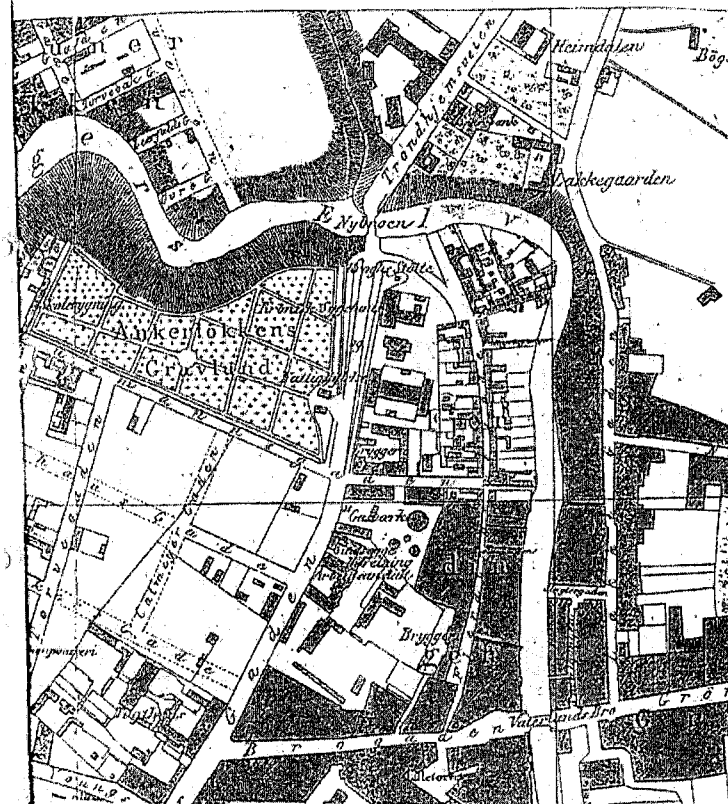
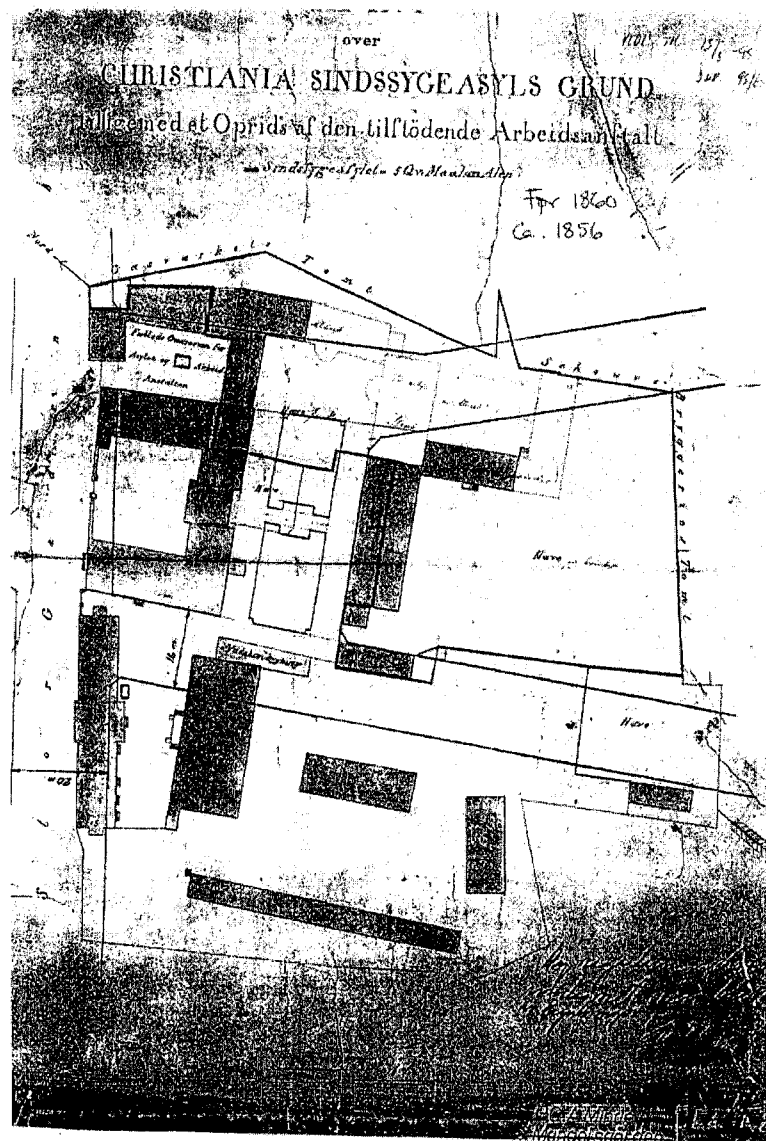
Bygget hus med tre etasjer og 1899

BYGGET HUS MED TRE ETASJER OG 1899

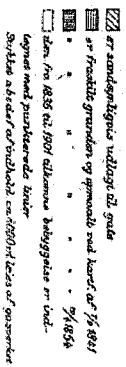
Storgaten.



Bygget hus med tre etasjer og 1899



Nordre del av Storgaten med omgivelser 1859. Fra Nævers kart.



Utsnitt av kart fra 1730-årene. Geografisk Oppmåling. Kristiania, nr. 9

helt en mer usymmetrisk
v-partiene nord og
sør, og øst og vest.
partiet som er halv-
del markert som til-
førsel fra de tilstøtende
regioner. Det er
f. o. p. b. i. Det er
Trekanten, som jo
er så langt ned, da
ved siden av hagen.
Det er ikke usann-
synlig, at det er
parti, 30 m bredt
lammert, som er ut-
delt, nord/sør
nedst og øst
fiskeoppdrett treng-
er. Bygd Kompagn
sikker stilkarakter.
a sitt hjemland.
i øyer i dammen,
nøbberte bagepavl-
ser en inntil til på
ne sett noe om der
ler å få lagt en av-
sluttes til innlept
der en almindelig



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

24 AUG. 2001
(4191)

HILLE + MELBYE AS
Hausmannsgate 16

N-0182 OSLO

Dato: 23/8-01

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
01/01487-001
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeht.:
Espen Raunehaug.

Arkivkode:
512

**OMREGULERINGSARBEID FOR OMRÅDET MELLOM STORGATA, BRUGATA,
CHRISTIAN KROGHS GATE OG RØDE KORS SIN EIENDOM**

Eiendom- og byfornyelsesetaten stiller seg positiv til omreguleringsarbeidet og en videreutvikling for området mellom Storgata, Brugata, Christian Kroghs gate og Røde Kors sin eiendom.

Med hilsen
Eiendomsavdelingen

Kristine Andenæs
Kristine Andenæs
Seksjonsleder

Espen Raunehaug
Espen Raunehaug
Avd.ark.

Kopi til:

(EIENDOM_A\0\003123.BRA)	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Beaufordtelse: Husleide gnr 3	Prosjektleder: Prosjekt 4721 Solumberg 0406.1951.D	Stedst.: 22.66.79.00 Stedst.: 22.66.79.99
--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--	--



Oslo kommune
Helsevernetaten
Avdeling for miljørettet helsevern

11 SEPT. 2001
(4367)

Hille+Melbye AS
Hausmannsgata 16
0182 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Sakshet Arkivkode:
2001.3185-2 Jorunn Hagen, 22.98.74.08 Pl. 269.1

Saksbehandler luftforurensning: Cla K. Hennes
Saksbehandler naturfaglige forhold: Anne Karin Høibet
Saksbehandler forurenset grunn: Gina Mikarlsen
Saksbehandler støy og innneklima: Ingunn Milford

**OMREGULERING BRUGATA 1-11, STORGATA 34-36 MEDEIENDOMMEN
PRINDS CHRISTIAN AUGUST MINDE, SAMT CHRISTIAN KROGHSGATE
1-13 (PARKERINGSHUSET)
HØRINGSUTTALELSE**

Helsevernetaten viser til brev datert 16. august 2001. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

For det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet varsles.

Ved omreguleringen bør det settes krav til støy-, vibrasjons- og innneklimaforhold slik at alle beboere får tilfredsstillende forhold i oppholdsrom og på utendørs oppholdsarealer.

Luftforurensningsforhold

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For å redusere forurensninger til luft i Oslo fra fyringskilder bør byggene i området knyttes til fjernvarmenettet.

Det er viktig å holde parkeringsplassstilgjengeligheten, især for ansatte, på et minimumsnivå for å motvirke stadig økende veitrafikk i Oslo. Området er svært sentralt plassert i Oslo og bør derfor kunne utnyttes uten garasjeanlegg.

Naturfaglige forhold

Helsevernetaten har ikke informasjon om spesielle naturverdier i planområdet. Ved videreutvikling av området er det allikevel viktig å være oppmerksom på at naturlig vegetasjon,

for eksempel store trær, har en svært stor miljøskapende funksjon i bymiljøet. All eksisterende vegetasjon bør bevares.

Forurenset grunn

Planområdet ligger inntil to lokaliteter (se vedlagte kartutsnitt) registrert i SFTs deponidatabase over forurenset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall. Lokalitetene er registrert i deponidatabasen som henholdsvis nr. 82, Gassverktomta I (Storgaten 36/38) og nr. 83, Gassverktomta II (Hausmannsgate 7). Den tidligere virksomheten på tomten har medført at grunnen har blitt sterkt forurenset av bl.a. tjære (PAH-forbindelser). Det er gjort undersøkelser og opprydning på deler av tomten, men det ligger fortsatt forurensninger igjen i grunnen (NGI-rapport 954032-6, 1997). Avhengig av grunnforholdene kan forurensninger ha spredd seg til planområdet.

På bakgrunn av tomtens beliggenhet anbefaler Helsevernetaten at "forurenset grunn" tas med som eget punkt i reguleringsbestemmelsene, og har følgende forslag til tekst:

For det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det oppdages jordforurensning skal forurensningsmyndighet varsles.

Normverdier for folsom arealbruk

Da det skal bygges boliger med tilhørende utearealer, henviser vi til SFTs normverdier for mest folsom arealbruk (SFT-veileder 99: 01A og 95:09). Normen (vedlegg) setter ingen generell standard for tillatt forurensningsnivå, men uttrykker et nivå som med stor grad av sikkerhet gir trygghet for menneskers liv og helse. Masser som tilføres utearealer tenkt brukt til lek og opphold, bør tilfredsstillende normen.

Vi anbefaler at følgende tekst tas med i reguleringsbestemmelsene eller inkluderes i utomhusplanen som skal følge søknad om tillatelse:

Masser som skal brukes på utearealer tenkt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest folsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A. Trevirke impregnerert med kobber, krom og arsen bør ikke brukes i lekeapparater, sandkasser og lignende, pga. fare for utlekking av helse- og miljøskadelige stoffer til omkringliggende jord.

Helsevernetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold og innneklima

Ved omreguleringen bør det settes krav til støy-, vibrasjons- og innneklimaforhold slik at alle beboere får tilfredsstillende forhold i oppholdsrom og på utendørs oppholdsarealer.

Støy fra vegtrafikk

Oppholdsarealer utendørs, herunder balkonger og terrasser, bør ikke regnes som tilfredsstillende utendørs oppholdsarealer dersom utendørs støygrense er overskredet i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Det forutsettes i rundskrivet at de laveste parvise grenser ikke skal overskrides som følge av en plan.

For å sikre tilfredsstillende støyforhold på utendørs oppholdsarealer anbefaler Helsevernetaten følgende tekst i reguleringsbestemmelsene:

Helsevernetaten	Postadresse: Maridalsveien 3 0178 Oslo	Telefon: 22 98 74 00 Telefax: 22 93 74 10	Besøksinfo: 6001 05 01673 Postgite: 0804 43 44719 Org.nr: 971 183 075
-----------------	--	--	---

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetillat. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Støy fra næringsvirksomhet

Det er Helsevernetatens erfaring at næringsvirksomhet/forretning/beværing i samme bygg som boliger ofte kan forårsake støyproblemer for beboerne, og Helsevernetaten anbefaler ikke denne kombinasjonen. Eksempelvis er virksomheter som kafeer, pub'er og restauranter med musikk ofte sjenerende for naboer på kveldstid og forretninger med varelevering kan føre til forstyrrelser tidlig om morgenen. Næringsvirksomheters art og plassering bør vurderes på et tidlig tidspunkt, og fortrinnsvis reguleres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Vibrasjoner fra trikk og tungtrafikk

Det må tas spesielt hensyn til strukturoverført støy og vibrasjoner fra skinnogående trafikk i forhold til bygninger (boliger) i planområdet. Ut fra helsehensyn anbefales at vibrasjoner i boliger ikke overskrider grense for klasse B i Norsk standard NS-8176 "Vibrasjoner og støt - Måling og bedømmelse av vibrasjoner fra landbasert samferdsel". Det er grunnlag for å skjerpe kravet i forhold til minstekravet i byggforskriften (klasse C) når flere typer sjanse inntreffer i samme bolig, som f.eks. både støy og vibrasjoner.

Helsevernetaten foreslår følgende tekst i reguleringsbestemmelsene:

Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

Inneklima

Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til byggforskriften, men den gir i liten grad konkrete krav. De anbefalte normer i rapporten "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Folkehelsen (1998) bør følges. Følgende tekst bør tas med i reguleringsbestemmelsene:

Inneklima. "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Folkehelsen (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

Med hilsen

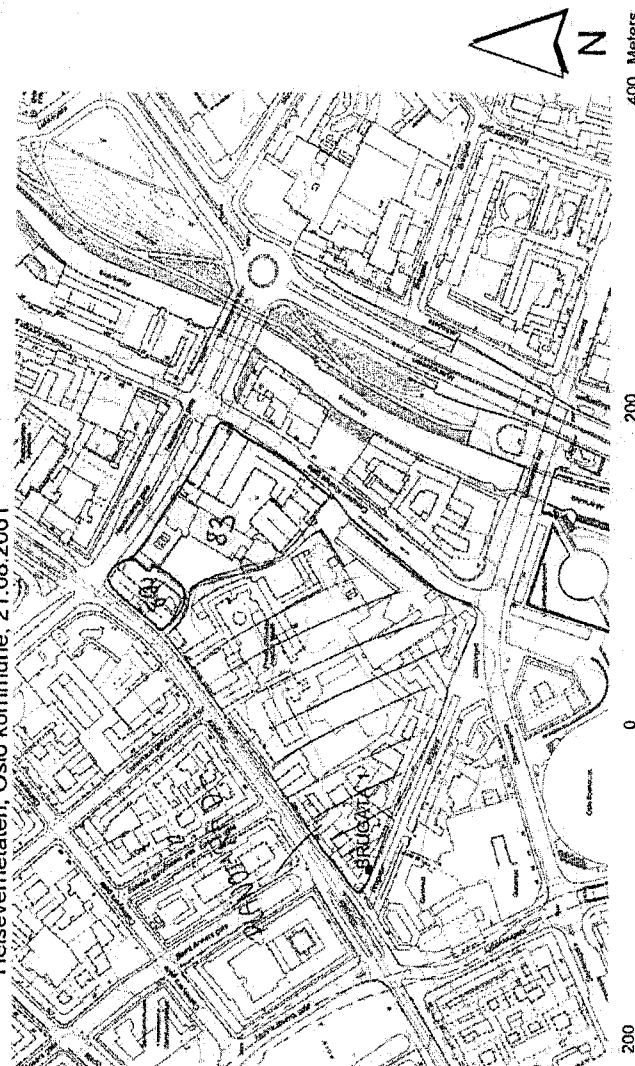
Kjell Sandaas
Kjell Sandaas
fungerende avdelingssjef

Ingunn Millford
Ingunn Millford
Faglig leder

Kopi:

Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5
Bydelsforvaltning bydel 5 Grünerløkka Sofienberg v/administrasjon og bydelsoverlegen
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

Kartutsnitt Brugata, Storgata, m.m. som viser lokalitet 82 og 83 i SFTs deponidatabase.
Sak 2001/3185 PL 269.1
Helsevernetaten, Oslo kommune. 21.08.2001





FORTIDSMINNEFORENINGEN
Forening for til norske Fortidsminnesmerkers bevaring
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

29 AUG. 2001
(4232)

Hille + Melbye
Hausmannsgt. 16
0182 Oslo

Referanse:

Vår sakshåndler:
Maria Thøgersen Eide

Saks.nr.:
164/01

Dato:
28. august 2001

VEDR. VARSEL OM IGANGSATT OMREGULERING

Vi viser til varsel om igangsatt omregulering for området mellom Storgata, Brugata, Christian Kroghs gate og Røde Kors' eiendom. Området omfattes av eiendommene Brugata 1- 11, Storgata 34- 36 med eiendommen Prinds Christian August Minde, samt Christian Kroghs gate 1- 13.

Dette området er etter vårt syn svært interessant og vi vil benytte anledningen til å be om at vi blir gitt mulighet til å medvirke i planprosessen som ligger foran. Vi vil spesielt påpeke at det viktige anlegget Prinds Christian August Minde ligger sentralt plassert i planområdet.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Antikvarisk utvalg v/ Maria Thøgersen Eide på tlf: 95 24 21 63.

Med vennlig hilsen
Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Benedicte A. Uteng
Benedicte Angell Uteng
daglig leder

Viken Energinett

20 SEPT. 2001

1 av 1

Vår dato:
2001-09-05
Deres dato:

(4478)

Vår referanse:
ARKC/6133/2001
Deres referanse:

Vår arkitekt:
planlegger/prosjekttingenør Terje Nilsen
tlf: 23 12 89 48 telefaks: 23 12 89 21
epost: terje.nilsen@viken.no

Til
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS
Hausmannsgt 16
0182 Oslo

Varsel og lgangsatt omregulering i området Brugt, Storgt, Christian Krosgt, med
Prinds Christen August Mlnde

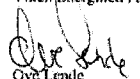
Vi viser til Deres brev, angående ovennevnte.

Viken Energinett har kabelanlegg i varslende området, spenningsnivået er 11kV og 230V.
Viken Energinett har kabelanlegg som grenser inntil omreguleringsområdet, med spenning opptil 33kV.

Utbygger kan henvende seg til vår avdeling for Serviceoppdrag på tlf. 23 12 89 20, for etablering av et
nærmere samarbeid.

Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme.

Med hilsen
Viken Energinett AS


Ove Lunde
Fung avdelingleder


Terje Nilsen

Postadresse:
Viken Energinett AS
Postboks 2408, Aesli
N-0202 Oslo

Hovell/Losner
Sveinesteggt 1
N-0795 Oslo
Organisasjonsnummer:
Fornakregistert NO 976 494 812 MVA

Internett:
http://www.viken.no
fil:terje@viken.no

Telefon:
22 43 30 00
Telefax:
22 43 51 00

Bankkonto:
7098 00 52412



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN		
- 8 MARS 2005		
SAKSNR: 200309691-38		
AVD.	SBH	ANR
UP3A	ALB	512.1

Dato: 02.03.2005

Deres ref: 200309691-33
Vår ref (saksnr): 200500316-3
Saksbeh: Eigil Jakobsen, 23 42 26 36
Arkivkode: 512.1

BRUGATA 1 - 11 M.FL - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Saken var oppe til behandling på ekstra møte i Teknisk- og miljøkomiteen i Bydelsutvalg Grünerløkka 01.03.2005 (sak nr. 15/05).

Følgende forslag ble vedtatt med 4 (2 SV, 1 RV, 1 V) stemmer:

Teknisk- og miljøkomiteen i Bydel Grünerløkka støtter ikke den foreslåtte reguleringsplanen fordi den ikke ivaretar kulturminnehensyn og områdets karakter som lukket institusjon.

Vi anbefaler at eier søker om statlige kulturminnemidler til å utvikle området slik at særpreget kan ivaretas, selv om det åpnes for publikum og aktiviteter.

For å trekke publikum inn i området bør det settes i gang småskala aktiviteter.

Følgende mindretallsforslag fikk 3 (1 A, 1 F, 1 H) stemmer:

Vi gir i hovedsak vår tilslutning til forslag til reguleringsplan for Brugata 1-11 m.fl., og ser det som positivt at området blir vurdert og omregulert under ett i forhold til framtidig bruk og en oppgradert utvikling. Planen vil bidra til en kvalitetsheving av området, blant annet ved anleggelse av ny park og gjennomgående forbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate. Det er positivt at den også ivaretar de fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har kommet med.

Den foreslåtte løsningen med ca. 30 nye boliger er god. Planen legger opp til en fordeling med maksimum 50 % toroms leiligheter og 50 % treroms eller større, og ingen ettroms leiligheter. Teknisk- og miljøkomiteen ønsker primært at maksimum 30 % av leilighetene blir på to rom og resten tre rom eller større, da en slik fordeling vil kunne bidra til å skape et mer stabilt bomiljø.

Vi finner imidlertid at boligene mot sør/sørvest er for høye i forhold til lysinnslipp til grøntarealet og forutsetter derfor at etasjetallet her reduseres.

Vi støtter Plan- og bygningsetatens anbefaling om at gatestumpen inn fra Brugata opprettholdes som offentlig trafikkområde, med samme funksjon som i dag.

Ut i fra den foreliggende tilstandsrapporten for Storgata 34 B støttes forslaget om å rive hovedbygget i 34 B samt bakgårdsbygget for 34 B og C. Tilsvarende støttes forslaget om å rive deler av salgsboden i Storgata slik at kvartalet åpnes for allmennheten og bidrar til å skape en enhetlig og åpen by.

Det er ingen bemerkninger til forslaget om endring av avkjørsler fra Storgata til Prinds Chr. Augusts Mindes område.

Det er parkeringsplasser inne på Prinds Chr. Augusts Minde område i dag. Disse er viktige i forhold til varelevering og all virksomheten som skjer der. Forslaget om å beholde 15 parkeringsplasser støttes.

Bydelen viser til sitt tidligere ønske om det blir bygd en barnehage på Prinds Chr. Augusts Minde og ber om at dette tas inn i reguleringsplanen og inngår i rekkefølgebestemmelsene.

Når det gjelder opparbeidelse av offentlige arealer bør disse inngå i rekkefølgebestemmelsene i planen.

Bydelsoverlegens uttalelse

Bydelsoverlegen har erfaring for at etablering av næring i forbindelse med boligbebyggelse kan medføre klager på støy. I planforslaget tilrettelegges det for etablering av uteservering i bakgård. Dette vil medføre støy og røykplager dersom denne plasseres ved boligfasade. Ved etablering av uteservering ved bolig anbefales det at boligene utstyres med mekanisk ventilasjon og støyvinduer slik at lufting gjennom vindu kan unngås. Uteserveringen må også plasseres slik at den ikke ligger i tilknytning til lekeplass for barn.

Varelevering bør tidsreguleres til mellom klokken 08.00 og 16.00 utenfor boliger for å minske støyplagen for beboerne.

Uteområde/lekeplass/park bør opparbeides slik at den tilrettelegges for variert lek året rundt.

Uttalelse fra barnas representant i plansaker

Barnas representant registrerer at flere etater har uttalt seg på forhånd. Undertegnede har også lest foreløpig vurdering av Plan- og bygningsetaten.

Området er spennende og verneverdig, det er fint at området åpnes for allmennheten. Planen inneholder bolig, næring, service og ulike kulturaktiviteter, dette er en kvalitet for byen

Barnas interesser

Det er flott at det skal etableres barnehage på PCAMs område og at leke- og oppholdsarealer blir ivarettatt på terrassen, i tillegg til parkarealet.

Funksjonshemmede

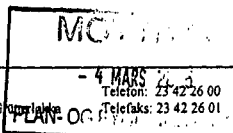
Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Besøksadresse:
Markveien 57
(inn: Korsgata)

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Vedlegg 4

Med hilsen

Egil Jakobsen

Egil Jakobsen
sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M 07 APR. 2005			
SAKSNR: 200309691-57			
AKS	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALR	SI2.1	

Dato: 30/3-2005

Deres ref.:
200309691-33

Vår ref. (saksnr.):
02/01002-006
løpenr.:
004110/05
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Gry Hovland, 23 48 32 68

Arkivkode:
173

BRUGATA 1-11 M.F.L. - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Eiendoms- og byfornyelsesetaten vil i det følgende kommentere reguleringsforslaget med utgangspunkt i forslaget konsekvenser for utvikling og bruk av kommunens eiendommer innenfor planområdet.

Hjemmelshaver til gnr.208 bnr.653 er Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Bygningsmassen forvaltes av henholdsvis Omsorgsbygg Oslo KF (Mangelsgården og PCAM-området) og Kultur- og kontorbygg Oslo KF (salgshallen). Overføringen av grunneiendom til de kommunale foretakene vil bli gjennomført etter at regulering for området er vedtatt.

Innledningsvis vil etaten bemerke at vi støtter intensjonen i forslaget om å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene.

Atkomstforhold

Det foreslås etablert 2 avkjørsler fra Storgata for varelevering til det midtre området i kvartalet. Dagens innkjørsel mellom Mangelsgården og Vaskeriet foreslås fjernet.

Den ene avkjørselen legges direkte inn på den nyanlagte forplassen til Mangelsgården som i reguleringsforslaget også anbefales benyttet til servering. Dette synes ikke formålstjenlig. Etaten foreslår alternativt at kjøreatkomst fra Storgata legges til dagens innkjørsel via porten mellom Mangelsgården og Vaskeriet. Denne dekker tilgangen både til Mangelsgården og til

(Eiendom, A 05005005, BRA)



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

MOTTATT

04 APR. 2005

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Telefon: 23 48 32 68
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

PCAM-området og er i overensstemmelse med det situasjonsplanen viser som parkeringsarealer for dette området.

Den andre avkjørselen etableres over det nyanlagte torget. Reguleringsbestemmelsenes § 11 tillater her nyttetraffikk til en rekke av eiendommene med adresse både til Storgata og Brugata som er foreslått å omfatte både bolig, kontor, forretning og bevertning samt institusjon. Det opplyses ikke noe om hvilken trafikkmengde dette innebærer. Eiendoms- og byfornyelsesetaten mener trafikkmengden her bør være et minimum for ikke å redusere områdets karakter av offentlig torg med videreformidling til parken. Vi forutsetter at torget ikke blir atkomstareal for generell nyttetraffikk til eiendommene langs Brugata og Storgata. Brugata er i dag regulert til dette formålet.

Reguleringsbestemmelsenes § 14 definerer avkjørsel fra Christian Krohgs gate til å være felles for feltene A, B og D. Ut fra vår forståelse av hvordan parkeringen for området skal løses, tolker vi dette dit hen at dette gjelder avkjørsel kun til P-huset for å ivareta parkeringsbehovet til eiendommene innenfor ovenfor nevnte felt. Dette bør komme klart fram i reguleringsbestemmelsen. I tillegg bør det vurderes om også felt SP1 (PCAM) skal ha atkomst herfra.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter forslaget om regulering til fellesareal (gatetun) mellom Brugata 7 og 9. Reguleringsbestemmelser knyttet til området bør kunne sikre mot en fremtidig uønsket bruk av arealet.

Frrområde

Frrområdet har fått en noe skjematisk avgrensning mot de tiliggende reguleringsformål. Dette gjelder i særlig grad i forhold til PCAM-området. Det er viktig at grensene for eierskap, drift og vedlikehold avklares før reguleringsplanen blir vedtatt.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forslår derfor at Plan- og bygningsetaten avklarer med de berørte parter hvor grensen for friarealet skal fastsettes før planen oversendes byrådsavdelingen til politisk behandling.

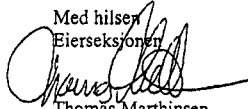
Byggeområder

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen generelle kommentarer til de ulike byggeformål eller til bevaringselementene i planen. Vi gjør oppmerksom på at formålet barnehage er aktuelt å ivareta. Planområdet omfatter den bevaringsverdige muren mot gnr.208 bnr.934 innenfor felt SP1. Denne bør omfattes av underformålene for feltet. Vi går videre ut fra at reguleringsplanen ikke hindrer eventuelle institusjonsbygg i, om nødvendig, å beskytte seg med gjerder mot de offentlig tilgjengelige områdene.

MOTTATT
04 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rekkefølgebestemmelser

Vi viser til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av dette under punktet "Juridiske forhold". Ideelt sett burde det være ønskelig at hele frrområdet kunne opparbeides uavhengig av framdriften innen de øvrige utbyggingsfelt. Hindringene her vil kunne være behovet for riggområder for feltene A og B. Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår at det vurderes rekkefølgebestemmelse med tidsfrist for opparbeidelse som knyttes til opprettelsen av eiendomsfastsettelsen mot PCAM-området, slik at området blir tilgjengelig snarest mulig, eventuelt med atkomst via salgsboden i Storgata. Dersom salgsboden blir regulert til bevaring, må denne uansett åpnes for en slik atkomst.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder


Gry Hoviand
overarkitekt

Kopi til: Omsorgsbygg Oslo KF
Kultur- og kontorbygg Oslo KF

MOTTATT
04 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Deres ref 200309691-33 Vår ref:200500436-2
Anne-Lise Bye

Saksansv.: Kjell Sandaa

Dato: 1. mars 2005

Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Gunhild Lutnes 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gina Mikalsen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneluft: Erling Rimstad 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23
Saksbehandler vann: Tone Høyseter 23 48 31 29

REGULERINGSFORSLAG BRUGATA 1-11 GNR 208 BNR 66 M.F.L VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN

HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 9. februar 2005.
Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsetjeneste. Lov om helsetjenesten i kommunenes §1-4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Sammenheng:

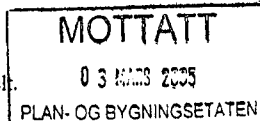
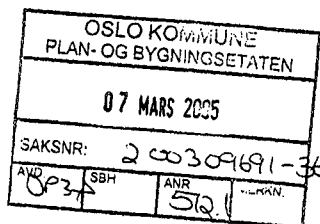
Ved terrenginngrep gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften. Planområdet ligger i et område vi vurderer som mulig forurenset. Vi anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo.

Planinitiativet er generelt svært positivt for rekreasjon og nærmiljø. Det vil bidra til en utvikling som tilfører planområdet opplevelseskvaliteter av betydning ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen.

Overvann bør håndteres lokalt.

Planområdet kan i perioder ha høye bakgrunnskonsentrasjon av luftforurensninger.

Det må legges vekt på at boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Boliger må beskyttes med hensyn til støy fra tekniske installasjoner tilknyttet næringsvirksomhet i form av større ventilasjonsanlegg, varelevering, musikkaktiviteter og lignende, slik at innendørs lydnivåer ikke overskrider grenser for lydnivå fra tekniske installasjoner i Norsk Standard NS 8175, tabell 4 klasse C.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Støyforhold

Støy fra trafikk.

Det vises til bemerkninger om støyforhold i forhåndsuttalelse fra Helsevernetaten datert 10.09.2001. Planområdet er belastet med støy fra trafikk i Storgata og Christian Krohgs gate. Støyrapport (uttrykt vedlegg) er ikke gjennomgått.

Når støy fra veitrafikk og trikk summeres, vil lydnivået utenfor fasade mot Storgata og Christian Krohgs gate kunne overstige grensen til rød sone, som i følge retningslinje T-1442 ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Det gis likevel åpning for bygging i rød sone i sentrumsområder og kollektivknutepunkter, men det stilles da spesielle krav, for eksempel at det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

For boligenheter som ligger i "gul sone" kreves det også i følge retningslinjen T-1442 en støyfaglig utredning. Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

I revidert utgave av Norsk Standard NS 8175, som angir grenser for lydnivåer som tilfredsstiller funksjonskrav i Teknisk forskrift, gis det i tabell 6 klasse C grenseverdier for lydnivå på utearealer og utenfor vinduer, fra utendørs lydkilder (trafikk). Nedre grenseverdi for "gul sone" skal ikke overskrides.

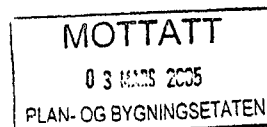
Støy fra næringsvirksomhet, musikkaktiviteter og lignende.

Tekniske installasjoner på næringsbygg, slik som større ventilasjonsanlegg, næringsvirksomhet i form av forretning eller lager med varelevering tidlig om morgenen, bevertning med musikkaktiviteter vil kunne forårsake støyproblemer for boliger, både for nye boliger innenfor, og eksisterende boliger utenfor planområdet.

Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 krever at bygningens tekniske installasjoner skal være slik, eller avskjermet slik, at de ikke gir lydnivå som kan føre til vesentlig støyplage for brukere i bygningen/brukerområdet eller på utearealer avsett for rekreasjon eller lek eller utenfor rom for varig opphold i annen bygning.

På bakgrunn av funksjonskravene i Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 må det kreves at Tekniske installasjoner i forbindelse med næringsvirksomhet ikke må overskride grenseverdiene gitt i Norsk Standard NS 8175 tabell 6 klasse C utenfor boliger. Dette kravet til støy fra næringsvirksomhet i planområdet må gjelde for også i forhold til boliger utenfor planområdet.

Teknisk forskrift kap. 8-42 pkt. 6 krever at bygning skal plasseres, utformes, utføres og/eller avskjermes slik at lydnivået fra utendørs eksisterende lydkilder eller lydkilde som er forutsatt ved regulering av det aktuelle området, ikke hindrer tilfredsstillende lydforhold. På bakgrunn av disse funksjonskravene må nye boliger beskyttes med hensyn til støy fra tekniske installasjoner tilknyttet næringsvirksomhet i form av større ventilasjonsanlegg, varelevering, musikkaktiviteter og lignende, slik at innendørs lydnivåer ikke overskrider grenser for lydnivå fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.



Rekreasjon og nærmiljø

Planinitiativet er generelt svært positivt for rekreasjon og nærmiljø. Det vil bidra til en utvikling som tilfører planområdet opplevelseskvaliteter av betydning ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen. Det er særlig positivt at planinitiativet inneholder en ny park og legger opp til at eksisterende park skal åpnes for allmennheten. Planområdet ligger i en del av byen med relativt liten tilgang til grønne områder for rekreasjon og lek. Bedre tilgang til grøntområder er derfor en svært viktig kvalitet med positiv verdi for helse og trivsel. Åpning av områder som til nå har vært lukket for allmennheten og med dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planområdet bidrar i samme retning. Ut fra hensynet til rekreasjon og nærmiljø er det generelt også svært positivt at planinitiativet er ganske restriktivt i forhold til parkering. Dette bedrar til at parkering ikke i unødvendig grad opptar areal som er av verdi for rekreasjon.

Barns interesser

Den foreslåtte boligbebyggelsen har uteoppholdsareal med tilfredsstillende kvaliteter når det gjelder størrelse og soleksponering. I plandokumentet blir det hevdet at mulighetene til å gi de private utearealene et grønt preg er begrenset fordi det er tenkt lagt på takplan over hevet 1. etg. Helse- og velferdsetaten stiller seg uforstående til at dette umuliggjør opparbeidig av vegetasjon. Vi mener også at det er sannsynlig at det vil komme til å bo barn i området. For alle aldersgrupper, men kanskje særlig for barn som er svært avhengig av de bolignære områdene i sin lek, er det viktig at de private uteområdene er varierte. Dette forutsetter også variert dekke for variert lek. Deler av de private utearealene bør derfor ha grønt preg. Vi anbefaler at utomhusplan for boligbebyggelsen stiller krav om jorddekke av en viss tykkelse og kvalitet som gir tilfredsstillende forhold for trær og annen vegetasjon.

Barnehagen

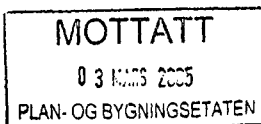
Vi er i utgangspunktet positive til at det etableres barnehage innen planområdet. De sentrumsnære områdene har mange kvaliteter som gjør dem attraktive for småbarnsforeldre. Nærheten til arbeid og fritidsaktiviteter, butikker og kulturinstitusjoner er eksempler på slike kvaliteter. Sentrumsnære områder med boligbebyggelse bør derfor legges til rette slik at de er attraktive også for småbarnsfamilier. Tilgang til gode barnehager er derfor viktig også i de sentrumsnære delen av byen. Alle barn bør imidlertid ha tilgang til utendørs lek i sin hverdag. Tilgang til områder for lek utendørs kan blant annet være viktig for den motoriske utviklingen. Vi anbefaler derfor at barnehagen bør ha tilgang til et uteareal av tilstrekkelig størrelse og med variert utforming.

Utover det som står over, har vi ingen bemerkninger når det gjelder de temaene som Plan- og bygningsetaten ber spesielt om bemerkninger til.

Luftkvalitet

Planområdet kan i perioder ha høye bakgrunnskonsentrasjon av luftforurensninger. For å hindre ytterligere luftforurensning fra fyringskilder bør bygningene tilknyttes fjernvarmenettet. For å sikre tilfredsstillende innneklima bør det installeres partikkelfilter i henhold til Byggeforskriften. Inntaksluften bør tas fra en side av boligene som vender vekk fra trafikkert vei.

I rivningsperioden bør støvdempende tiltak vurderes.



Forurensset grunn

Helse- og velferdsetaten (daværende Helsevernetaten) viser til uttalelse av 10.09.2001 der vi informerte om at planområdet ligger inntil to lokaliteter (se vedlagte kartutsnitt) registrert i SFTs deponidatabase over forurensset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall. Lokalitetene er registrert i deponidatabasen som henholdsvis 0301082, Gassverktomta I (Storgaten 36/38) og 0301083, Gassverktomta II (Hausmannsgate 7). I tillegg er det registrert diverse nedgravde oljetanker og virksomheter som kan ha medført grunnforurensninger innenfor planområdet (se vedlagte kart).

Ved terrenginngrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid* i forurensningsforskriften¹. Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurensset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Radon

I forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (Kap VIII, § 8-33, punkt 4) står det: "Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader". Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurensset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

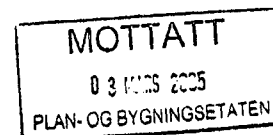
Vann

I følge Helse- og velferdsetatens opplysninger berører reguleringsplanen verken åpne eller lukkede vannforekomster. Nedenfor følger vår generelle kommentar vedrørende lokal overvannshåndtering.

Overvann

Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann (regnvann, taknedløp mm) ikke belaste avløpsnettet, men håndteres lokalt. Mange harde flater i byen bidrar til raske avrenningstopper ved store nedbørmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnettet, med påfølgende forurensende utslipp til vassdrag og til fjorden. Naturlig infiltrasjon bidrar til et sunt vannkretsløp, og kan virke flombegrensende. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks utformes slik at det blir et miljøskapende element i området.

¹ Fastsett av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Forslag til reguleringsbestemmelse:

Overvann (regnvann, taknedløp med mer) skal håndteres lokalt, - enten ved infiltrasjon direkte i grunnen eller ved fordøyning i basseng.

Med hilsen

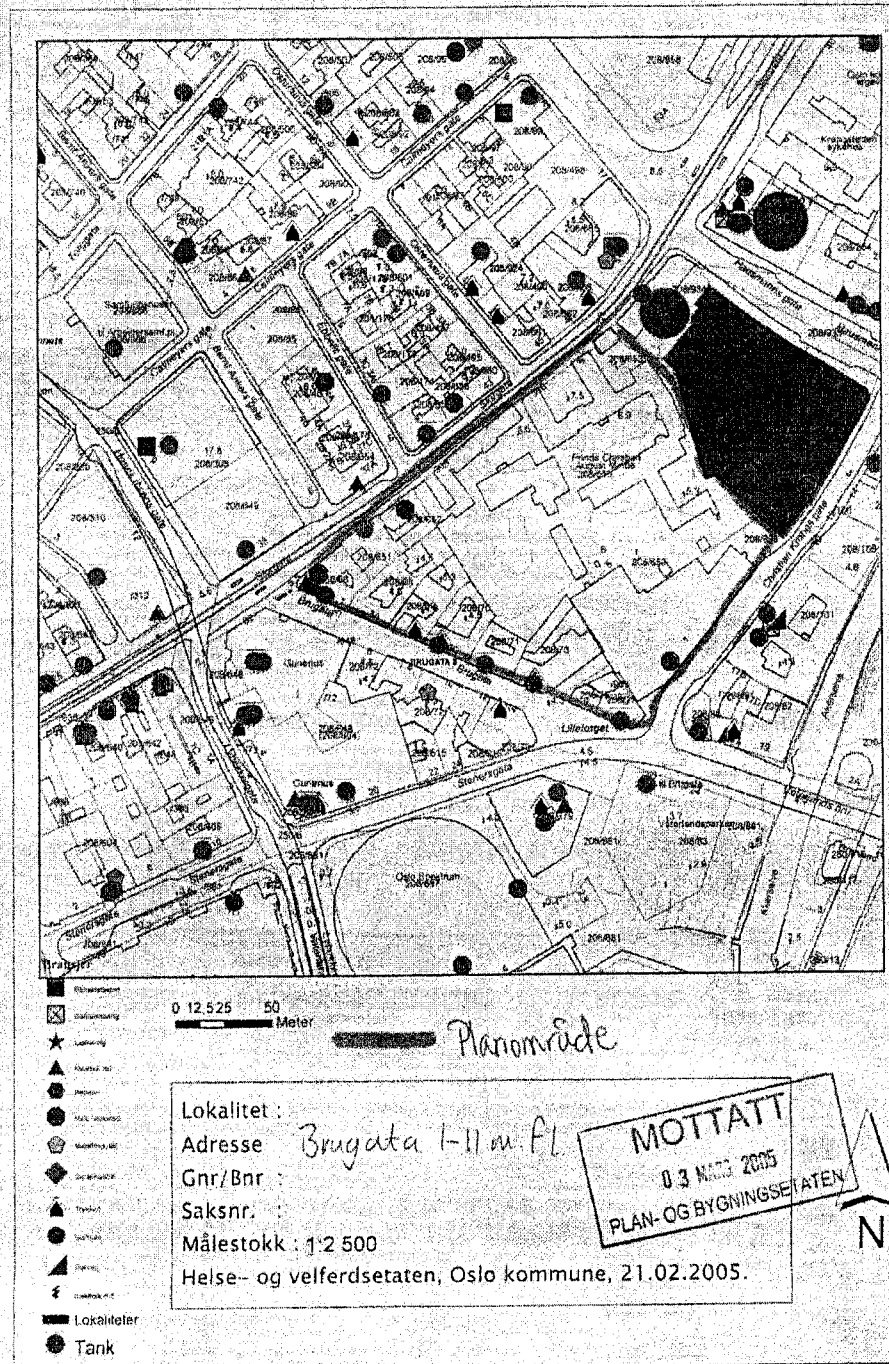
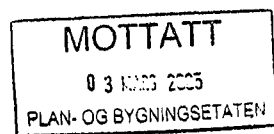
Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
avdelingssjef

Vedlegg:

Kart som viser registreringer tilknyttet forurenset grunn.

Kopi: Bydel Grünerløkka





Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten,

Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
16 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-44			
AVD.	SEK.	ANS.	MERKN.
OP3A	FLB	5R.1	

Dato: 07.03.05

Deres ref: 200309691

Vår ref: 01/3110-3

(NB! OPPGI VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh: Ellen Dahl

Arkivkode: 512.1

BRUGATA 1-11 GNR 208 BNR 66 M.FL - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Som det fremgår av vedlagte hovedledningskart er ingen hovedledninger innenfor planområdet. Forslaget vil således ikke medføre konflikt i forhold til hovedledninger og VAV har derfor ingen bemerkninger i forhold til hovedledninger.

Til orientering må det forutsettes at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet, dersom det foretas en ombygging/ utbygging. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs fordrøyes på eget område og infiltreres i grunnen.

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Jan Akse
Jan Akse
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

Ellen Dahl
Ellen Dahl
Overingeniør

Vedlegg: Kartkopi

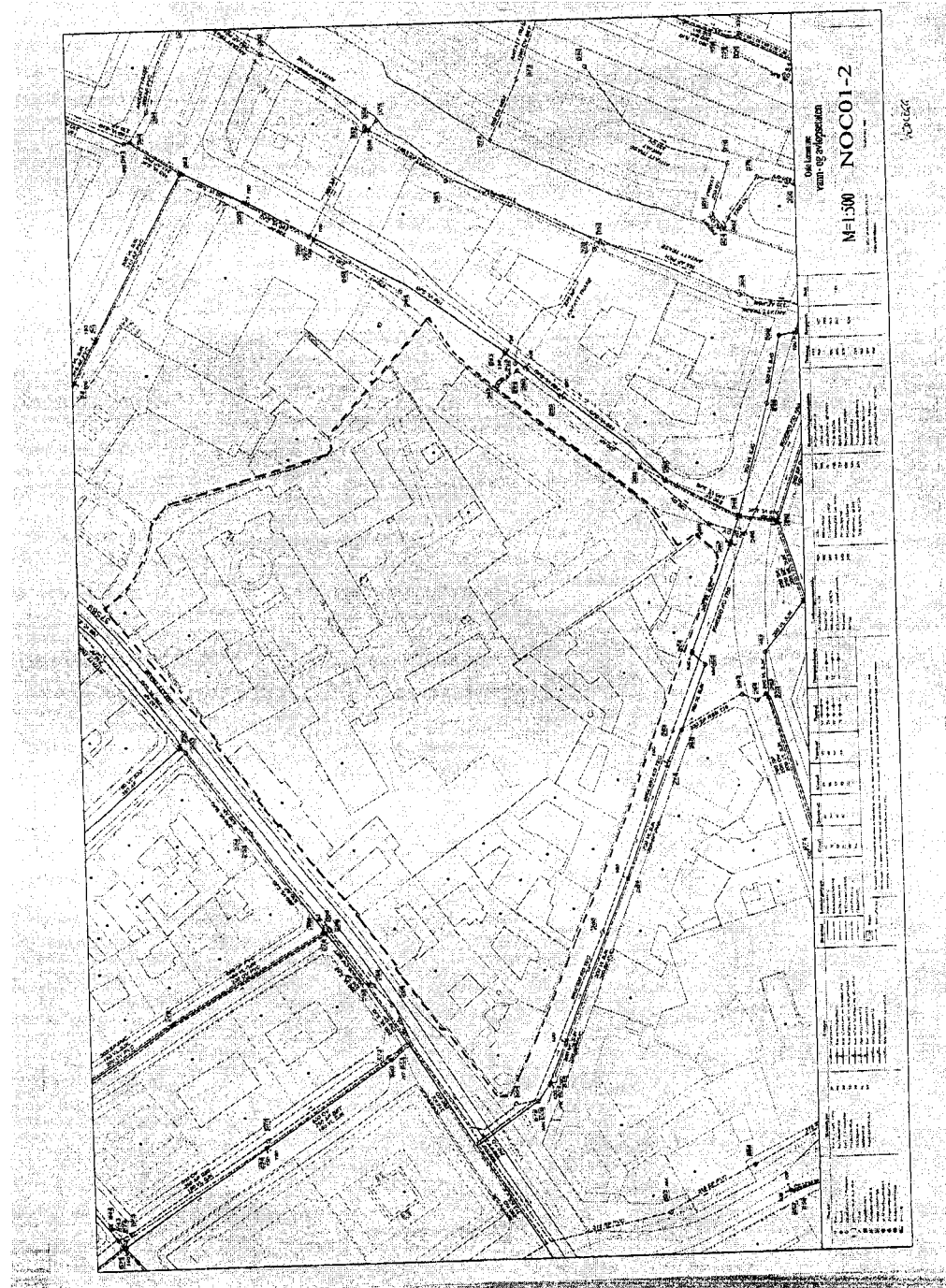
MOTTATT
11 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Telefon: 23 43 70 00 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no





Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Vahs gate 1
Postboks 364 Sentrum
0101 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
07 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-35			
AVD OP3A	SBH	ANR 512.1	MERKN.

Dato: 28. 02. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
200500276-2 200500276-2 Paal Eilertsen

Arkivkode:
512

BRUGATA 1-11 M.F.L. REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Renovasjonsetaten har vurdert denne reguleringssaken og har følgende kommentarer:

Reguleringssaken består i at det bl. annet legges opp til oppføring av et begrenset antall boliger.

Renovasjonsforskriften for Oslo pålegger byggherren for boliger å legge til rette for hensiktsmessig renovasjon på sin eiendom. Vi ber om at alle relevante krav i nevnte forskrift blir ivarettatt.

Renovasjonsetaten innvilger ikke dispensasjon fra forskriften for nye boliger.

Med hilsen

Lise Ørbech

Lise Ørbech
seksjonsleder

Paal Eilertsen
Paal Eilertsen
områdesjef

MOTTATT
01 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Renovasjonsetaten Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 23 48 36 00 Organisasjonsnr.:
Postboks 4533 Nydalen Gjerdrums vei 10 B Telefaks: 23 48 36 01 NO 976 820 088 MVA
0404 OSLO E-post: postmottak@renovasjonsetaten.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Beredskapssetaten

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

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
08 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-35			
AVD OP3A	SBH	ANR 512.1	MERKN.

Dato: 24. februar 2005

Deres ref.: Vår ref (saksnr): Saksbeh.: Arkivkode:
200309691-33 2005/112/BM Bjørn Mathisen 512.1

BRUGATA 1-11 - REGULERINGSFORSLAG

Beredskapssetaten, BER, viser til Deres reguleringsforslag for Brugata 1-11 m.fl.

Planen gjelder for en større del av et kvartal omkranset av trafikkerte gater. Det er da viktig at det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS og/eller beredskap i samfunnsplanleggingen, BIS, for å ivareta sikkerhet og beredskap for tiltaket i samsvar med Fylkesmannens krav til slike analyser.

Det bør også redegjøres for hvordan ulemper fra tiltaket kan reduseres i forhold til nærområdet i anleggsfasen, med særlig vekt på anleggstrafikk på tilgrensede veinett.

Jon Birger Berntsen
Jon Birger Berntsen
Beredskapssjef

B. Mathisen
Bjørn Mathisen
Avdelingssjef

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Beredskapssetaten Postadresse: Telefon: 22 11 63 20
Arne Garborgs plass 1 Telefaks: 22 20 70 21
0179 OSLO
postmottak@ber.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Plan- og bygningsetaten
Ragnhild Sigvartsen
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
21 MARS 2005			
SAKSNR: 2003 09691-49			
AVD:	SBH	AKK	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Dato: 14.03.2005

Deres ref.:
200309691-33

Vår ref. (saksnr.):
200301315-16

Saksbeh.:
Geir Graff-Kallevåg

Arkivkode:
542

**UTTALELSE TIL REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN,
BRUGATA 1-11 M.FL.**

Vi viser til mottatte varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan i Brugata 1-11 m.fl., datert 09.02.2005.

Reguleringsplanen må, etter vår vurdering, ta hensyn til forhold som kan påvirke Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningen(e) ved brann el. I den forbindelse henvises det til krav i § 7-2, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan og bygningsloven.

Prosjektet innbefatter utbygging og fortetting av eksisterende sentrumsbebyggelse. Utvidelsen (ny bygningsmasse) vil blant annet bestå av parkerings-/underjordiske arealer, hotell, kontorer og boliger.

Eksisterende bebyggelse i kvartalet består i stor grad av gamle bygårder. Brannsikkerheten i slik bebyggelse er en utfordring med tanke på trebjelkelag, ulike høyder, brennbare takflater, hulrom, svake brannskillende konstruksjoner mv. Brann- og redningsetaten vil derfor presisere at det i en eventuell utbygging er viktig å ha spesiell fokus på brannsikringstiltak.

Slik det fremgår av reguleringsforslaget vil brannvesenet ha begrenset tilkomst til deler av bygningsmassen. I bygninger benyttet til formål i risikoklasse 6 (hotell) skal det i følge REN § 7-27 være minst ett åpningsbart vindu i hver branncelle. Vinduene skal i en brannsituasjon sørge for frisk luft til personer som oppholder seg i branncellene samt være en ekstra atkomstvei for brannvesenet. Dette fordrer blant annet tilkomst for høydeberedskap (stigebil).

Iht. TEK § 7-26, *Brannspredning mellom byggverk*, skal avstanden mellom høye byggverk være minst 8 meter med mindre bygningene er utformet slik at brann ikke kan spre seg i løpet av 120 minutter. Slik bygningene er plassert i forhold til hverandre, kombinert med ulike høyder og brennbare takflater, synes dette forskriftskravet vanskelig å tilfredsstille.

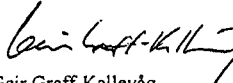
Tilrettelegging for atkomst og innsats til området/bygningene må tilrettelegges iht. §7-28 i REN samt egne retningslinjer utarbeidet for Oslo kommune. Spesielt viktig er forhold knyttet til tilkomst, angrepsveier/fasader og sløkkevannskapitet.

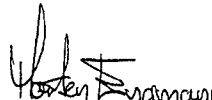
Ved en eventuell omregulering av eiendommene må ikke adkomsten for brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller naboeiendommene hindres/forverres.

Oslo brann- og redningsetat vil også ta kontakt med forslagsstiller for å diskutere forhold knyttet til brannsikkerhet i kvartalet.

Dersom noe skulle være uklart, ta gjerne kontakt med saksbehandler.

Med hilsen
Brannforebyggende avdeling
Seksjon farlig gods og byggesak


Geir Graff-Kallevåg
Seksjonsleder


Morten Engmann
Overbrannmester



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 23 46 98 00
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
15. MARS 2005
E-post: postmottak@brn.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

MOTTATT

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
16 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
21 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-50			
AVD.	SBH	AKKOD	MERKN
OPSA	ALB	S721	

Dato: 14.03.2005

Deres ref.:
200309691

Vår ref. (saksnr.):
200501846-2

Saksbeh.:
Jøran M Eilertsen, 23493056

Arkivkode:
512.1

BRUGATA 1-11 M.F.L. - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Samferdselsetaten viser til ovennevnte sak og har følgende kommentarer til planforslaget:

Byggegrense

Samferdselsetaten er positiv til en tilbaketrekning av byggegrensen for eiendom Storgata 34b for å få en rett byggegrense langs Storgata. Ved nybygg vil vi ikke tillate utbygging av balkonger eller lignende ut over offentlig fortau.

Fellesområde

Fellesarealet ("gatestubben") fra Brugata blir kun benyttet som gangadkomst for privat parkeringsanlegg og til varelevering for privat hotell. Samferdselsetaten mener dette arealet ikke har en offentlig funksjon, og bør derfor reguleres til privat fellesareal slik forslagsstiller foreslår.

I planforslaget er regulert bredde for felles avkjørsel mot Christian Krohgs gate 16,0 meter. Fortauet langs Christian Krohgs gate må være gjennomgående. Det vil si at forlengelsen av fortauet under arkaden og nordover mot Hausmanns gate, må være gjennomgående med fysisk skille mellom felles avkjørsel og fortau. Bredden for felles avkjørsel mot Christian Krohgs gate må maks være 5,0 – 6,0 meter med nedsenket kantstein. Dette ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering og for å få til en klar og definert trafikkavvikling i avkjøringen. Det må også utformes et markant skille mellom gangvei (fra Christian Krohgs gate til friområde) og felles avkjørsel.

Offentlig trafikkområde

Samferdselsetaten går sterkt imot at hovedadkomsten til store deler av planområdet legges til Storgata. Storgata er en av de tyngste kollektivgatene i Oslo med hyppige buss- og trikkeavganger. Forslag til ny regulering gir økt utnyttelse av eiendommene, noe som igjen medfører økt biltrafikk til og fra området. Avkjørsler fra Storgata vil skape både problemer med hensyn til avviklingen og trafiksikkerheten i Storgata. Vi anmoder at denne avkjørselen enten stenges eller at bruken begrenses til dagens nivå. Vi foreslår derfor at hovedadkomsten legges fra felles avkjørsel i Christian Krohgs gate og at det kun er åpent for varelevering fra Storgata via plantlagt offentlig trafikkområde.

Avkjørsel fra Storgata til Mangelsgården

Med samme begrunnelse som nevnt over må det ikke åpnes for nye adkomster fra Storgata. I dag virker det som denne avkjørselen ikke er i bruk og med en eventuell fremtidig bruksendring av tomten må varelevering skje fra baksiden. Det vil si fra felles avkjørsel fra Christian Krogs gate.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
Anders Arild
seksjonsleder

Jøran M. Eilertsen
Jøran M Eilertsen
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 22 49 30 00
Telefaks: 22 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no

MOTTATT	
16 MARS 2005	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

MOTTATT
16 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



AS Oslo Sporveier

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
18 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-48			
AVD	SBH	ANR	MERKN
OP3A	NRB		512.11

Deres ref/dato
200309691-33 /
09.02.2005

Vår referanse
200500176-2/ACB

Telefon/e-post
(+47) 22 08 41 42
annecathrine.bakke@sporveien.no

Dato
15.03.2005

Brugata 1-11 mfl – reguleringsforslag.

AS Oslo Sporveier viser til offentlig ettersyn av ovennevnte sak.

Sporveien er generelt positiv til utbygginger som styrker sentrum. Dette kvartalet har i tillegg et meget godt kollektivtilbud.

Vi vil peke på to forhold som må vies oppmerksomhet i den videre planlegging og gjennomføring.

Dette gjelder:

1. Avkjørslene til Storgata.
2. Sikkerhetsstyringen av byggearbeidene mot Storgata

Avkjørslene til Storgata

Våre planer for trikken tilsier opp mot 30 trikkepasseringer i hver retning i rushtimene, og noen færre utenom rush i Storgata. Summen av busser fra Sporveien, SL og andre selskap (jernbusser) ventes på minst samme nivå. Kombinert med trengsel ved stoppestedet ved Brugata, er dette en situasjon der kollektivtrafikken er meget sårbar for all annen trafikk i kollektivtraséen. Derfor er vårt primære ønske at all adkomst med bil bør skje fra tilstøtende gater.

Dersom dette skulle vise seg å gi svært urimelige løsninger for utbygger, kan vi under visse forutsetninger akseptere de to foreslåtte avkjørslene. Disse må for det første gis en utforming som gir både vanlige personbiler og større vareleverende biler muligheten for rask inn- og utkjøring, slik at de ikke under noen omstendigheter blir stående delvis ut i trikketraséen under sin manøvrering. For det andre må det kun være de 15 parkeringsplassene i felt SP1 som betjenes fra Storgata.

AS Oslo Sporveier
Postboks 2857 Tøyen
N-0608 OSLO

Telefon: (+47) 815 44 411
Telefaks: (+47) 22 08 40 30
firmapost@sporveien.no
www.sporveien.no

Foretaksregisteret
NO 815 070 434 MVA
Bankgiro 7058 06 94347

MOTTATT	
16 MARS 2005	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

Sikkerhetsstyringen av byggearbeidene mot Storgata

I henhold til krav fra Statens Jernbanetilsyn er AS Oslo Sporveier, ved vår datterbedrift Oslo Sporvognsdrift AS, pålagt å påse at byggeprosjekter ut mot trikketrasé har en forsvarlig plan for sikkerhetsstyring i byggefasen, og for at trafikksikkerheten generelt ikke svekkes. Vi anbefaler at utbygger tar kontakt med Oslo Sporvognsdrift AS så tidlig som mulig i prosessen, gjerne før reguleringsplanen gis sin endelige utforming.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tore Kåss
Tore Kåss
Plandirektør

Anne Cathrine Bakke
Anne Cathrine Bakke
Planlegger

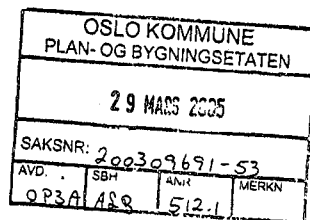
MOTTATT
16 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

UNDERSVINGSBYGG

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

att: Anne-Lise Bye

Deres ref: 200309691-33 Vår ref (saksnr): 05/71 Saksbeh: Kristine Tveitnes Arkivkode: 512.1 Dato: 16.03.2005



Side 2/2

Anleggsperiode

Det forutsettes dersom tiltaket gjennomføres at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg Oslo KF ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Thor Torp
utviklingssjef

Kristine Tveitnes
reguleringsarkitekt

Vedr. Brugata 1-11 m. fl. - reguleringsforslag til offentlig ettersyn

Det vises til brev datert 09.02.05 vedr. forslag til reguleringsplan for Brugata 1-11 m. fl.

Hensikten med planforslaget er å oppruste området, og gi større åpenhet med gjennomgang og bruk av området for allmennheten, bl.a. en ny park. Planforslaget innebærer etablering av ca.30 nye boliger.

Innledning

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningssetaten (tidligere Skoleetaten), som i tillegg har ansvar for å ivareta barn, utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringssak blir interessant, enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endringer i elevtall. Med hjemmel i pkt. 4 i RPR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon 01.09.1989, kreves disse konsekvensene utredet i reguleringssaken.

Skolekapasitet

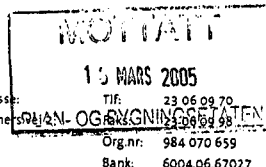
Planforslaget innebærer etablering av ca. 30 nye boliger. Av dette kan det ventes å komme ca. 70 % familieleiligheter (ca. 20 stk).

Barn fra reguleringsområdet vil søgne til Møllergata skole (1-7). Ungdomstrinnet vil søgne til Hersleb (8-10). Begge trinnene har noe ledig kapasitet til å ta i mot nye elever.

Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner i området. Inkludert det ovennevnte planforslag er det varslet ca. 1580 nye boliger i området, derav ca. 1070 nye familieleiligheter.

Disse tallene representerer de varslede utbygginger rundt Møllergata, Lakkegata, Vahl, Hersleb og Tøyen skoler.

Når en ser på de ovennevnte varslede utbygginger samlet sett, ser verken de ovennevnte skoler eller andre aktuelle skoler i nærområdet ut til å ha tilstrekkelig kapasitet for å ta i mot elever fra de varslede og planlagte utbyggingene.



Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
epost: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Postadresse: Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse: Fredrik Selmers gate 1
0663 Oslo



Oslo kommune Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
15 APR. 2005			
SAKSNR: 200309691 - 61			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
0P3A	ALB	512.1	

Dato: 12.04.2005

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbeh.: Arkivkode:
200309691-33 A.L. Bye 2001/927 Siri Hoem 512 - Brugata nord
Cornelis Horn Evensen 22 46 02 77

BRUGATA 1-11, STORGATA 36 M.FL. VURDERING AV FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Vi viser til Plan- og bygningsetatens oversendelse datert 09.02.05 med vedlagt forslag til endret reguleringsplan for Brugata 1-11 m.fl. Frist for merknader var 16.03.05, mens frist for eventuelle innsigelser var 29.03.05. Da Plan- og bygningsetaten har ønsket å drøfte saken med ledelsen hos Byantikvaren i forkant av etatens uttalelse er fristen for merknader forlenget til 12.04.05 og fristen for en eventuell innsigelse kan forlenges tilsvarende. Byantikvaren oversendte 16.02.05 et eksemplar av reguleringsforslaget til Riksantikvaren til orientering. Ved brev av dags dato har vi bedt Riksantikvaren vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget.

Reguleringsforslaget innebærer at området reguleres til diverse formål. Hensikten med planen er å oppruste området, gi større åpenhet for allmennheten og etablere ca. 30 nye boliger. Bygningsanlegget og deler av uteområdet i Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde (PCAM), er foreslått regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Søndre og vestre del av eiendommen innlemmes ikke i bevaringsområdet, og over halve salgsboden mot Storgata rives. Det er foreslått en parkmessig opparbeiding av deler av PCAM med gangvei gjennom området fra Storgata til Chr. Krohgs gate. Bebyggelsen langs Brugata er foreslått regulert til bevaring i samsvar med det omfang som tidligere er anbefalt av Byantikvaren – bevaring/riving av verkstedet fra 1932 i bakkannt av Brugata 3a er imidlertid ikke avklart tidligere. Et nytt boligbygg i 6-7 etasjer foreslås på hver side av dagens eiendomsgrense mellom Brugata/PCAM. Gårdsrommet i Brugata 3b-c foreslås hevet med én etasje/forretningsareal. I Brugata 3b foreslås en ny hovedbygning som er tilpasset nabobebyggelsens dimensjoner. Bak eksisterende hotell i Brugata 7 foreslås en ny fløy i 5-6 etasjer henvendt mot PCAM. Storgata 34b samt bakgårdsbebyggelsen til de tre eiendommene mot Brugata rives og erstattes av et næringsbygg i 5 etasjer.

Forslaget er svært likt tidligere utkast, blant annet skisser datert 25.08.00 fra Arkitektkontoret Hille+Melbye AS. Konfliktene knyttet til eiendomsstruktur og forholdet til PCAM er ikke vesentlig endret. Etter det Byantikvaren kan se, er de vesentligste endringene siden 25.08.00 følgende:

- en del av salgsboden i Storgata 36 blir bevart
- frontbygningen i Brugata 3c blir bevart
- bakfløyene på murgården i Brugata 1 rives

Postadresse:
Pb 2094 Grønnerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Telefon: 2346 0250
Telefax: 2346 0251
e-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no

- nytt næringsbygg parallelt med Storgata er redusert med én etasje

Bevaringsverdier i planområdet

Gnr. 208/bnr. 653 Storgata 36, PCAM:

Mangelsgården er fredet etter kulturminneloven, vedtatt 1927. Byantikvaren varslert 03.12.98 oppstart av fredningssak etter kulturminneloven §§ 15 og 19 for hele eiendommen, inklusive utearealene. Anlegget har vært behandlet som fredet i perioden.

Selve Mangelsgården ble oppført ca. 1698 som et herskabelig landsted for general Tritschler. Anlegget ble vesentlig ombygd omkring 1770, og hadde en stor barokkhage mot sør. Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Kort etter ble det opprettet arbeidsanstalt i Mangelsgården med verksteder og sovesaler. Institusjonen utviklet seg senere til tvangsarbeidsanstalt med fengselspreget instruks. I 1829 ble det opprettet "døllhus" i sidebygningen. Utover på 1800-tallet vokste arbeidsanstalten og Christiania Døllhus med flere bygninger. Det ble dessuten oppført fattigsykehus på eiendommen, tegnet av arkitekt Grosch i 1840. Dette ble etter få år tatt i bruk av asylet. Anleggets bygningsmessige organisasjon med selvstendige avdelinger og luftgårder imellom uttrykker klassifikasjonsidealet, det vil si sorteringen av klientellet etter kjønn, alder etc. På slutten av 1800-tallet var Christiania Kommunale Sindssygeasyl landets nest største etter Gaustad.

I begynnelsen av vårt århundre (fram til 1915) ble både asylet og tvangsarbeidsanstalten nedlagt. Mangelsgården og den yngre anstaltsbebyggelsen har vært bruksmessig integrert siden begynnelsen av 1800-tallet. Etter Byantikvarens vurdering utgjør den samlede bygningsmassen et hele som representerer unik kultur- og sosialhistorie. Ifølge kriminolog Wenche Blomberg uttrykker bygningshistorien et hittil ukjent kapittel i norsk psykiatrichistorie, nemlig at utskillingen av de "gale" til egne institusjoner i høy grad skjedde fra tvangsarbeidsanstalter, og ikke fra hospitalene. Så langt vi vet, er Storgata 36 den eneste bevarte bygningsmasse i Norden som har tilhørt en slik institusjon.

Gnr. 208/bnr. 68 Brugata 3a:

I gårdsrommet ligger et anlegg som er fredet etter kulturminneloven ved vedtak av 23.04.1927. Dette er en toetasjes svalgangsbygning i utmurt bindingsverk, som er en rest etter en bondehandelsgård fra 1700-tallet. Tilliggende murbygning mot nordøst fra ca. 1850 er også fredet. Innerst i gårdsrommet ligger en toetasjes verkstedbygning fra 1932. Denne ble oppført etter at det opprinnelige stallanlegget ble revet. Verkstedet har ikke betydelig egenverdi som kulturminne, men det har dimensjoner og en arkitektonisk karakter som danner en helhetlig ramme rundt det fredete anlegget.

Den eldre murgårdsbebyggelsen i Brugata 1-11 og Storgata 34b-c er oppført på Gul liste som bevaringsverdig, jf. kgl.res. av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000. Enkelte av disse bygningene har svært høy kulturhistorisk verdi. Dette gjelder blant annet gnr. 208/bnr. 651 Storgata 34b: en toetasjes hovedbygning i utmurt bindingsverk, muligens fra slutten av 1700-tallet. Bakbygningen i mur er fra 1874 og har vært benyttet som garveri.

Brugata og Storgata er svært sentrale historiske gateløp i Oslo. Etter at Christian IV flyttet byen i 1624, ble Brugata/Grønlandsleiret en hovedinnskjørsåre til byen gjennom forstaden Vaterland. Gata het Vaterlands Storgade fram til 1827, og omfattet også vestre del av Storgata. Her utviklet det seg en egen kultur for handel og skjenking utenfor bygrensa. I 1784 fikk strøket handelsrettigheter. Den eldste bevarte bebyggelsen langs Brugata og Storgata er fra slutten av

1700-tallet, herunder rester etter bondehandelsgårdene. For øvrig preges gatene sterkt av 1800-tallets murgårder. Etter Byantikvarens vurdering er det av overordnet betydning å bevare og synliggjøre de gamle veifarene som viktige strukturerende elementer i byens utvikling, samt ivareta deres tidsdybde. De gjenværende restene etter 1700-tallsbebyggelsen er svært få og viktige å bevare. Vi minner om at tidligere fredete bondehandelsgårder i Brugata 6 og delvis 3a er gått tapt.

Gnr. 208/bnr. 653 salgsboden i Storgata 36

Boden ble byggemeldt av Byarkitekten i 1932 som en provisorisk salgsbod for kjøp/salg av brukte klær. Bygningen er særegen som bygningstype, og har betydelig kulturhistorisk verdi. Byantikvaren har tidligere ikke tatt endelig stilling til bevaringsspørsmålet.

Offentlig gateareal mellom Brugata 7 og 11

I krysset Brugata x Christian Kroghs gate finnes et offentlig gateareal, beliggende mellom bygningene Brugata 7 og 11. Gatestumpen ender blindt mot bygningen som huser parkerings- og forretningslokalene med gateadresse Christian Kroghs gate 1. Veiarealet fortsatte tidligere videre mot øst, helt fram til området for PCAMs utkørsel mot Christian Kroghs gate av i dag, der den koblet seg til denne gaten, og derved dannet et "minikvartal" innenfor de tre nevnte gatene. Gatestumpen finnes i alt historisk kartmateriale i Byantikvarens arkiv siden byens gjenoppbygging nord for Akershus festning i 1624, tidligst på kart fra 1648 (Geelkircks rekonstruerte kart), helt fram til Oslo bys oppmålingsvesens kart fra 1953. Gaten som avstikker fra det som i dag er Brugata og parallelt med Christian Kroghs gate har altså eksistert siden før Storgaten ble lagt fram til Akerselva. Byantikvaren støtter bevaringen av denne reminisensen ved at gatearealet opprettholdes i forslaget til plan.

Tidligere saksgang

Byantikvaren har siden 1999 deltatt i flere møter og befaringer samt avgitt uttalelser i forbindelse med Olav Thon Gruppens planer for utvikling av bebyggelsen langs nordsida av Brugata. Vi nevner særlig følgende:

Byantikvaren utarbeidet 12.11.99 et uformelt kart med registrering av bevaringsverdier langs nordøstsida av Brugata.

I møte med Thon, Arkitektkontoret Hille+Melbye AS, daværende Bolig- og eiendomsetaten (nå EBY) og Plan- og bygningsetaten 15.06.00 uttrykte Byantikvaren sterk skepsis mot framlagt skisse for utvikling av området.

I uttalelse datert 04.10.00 til Arkitektkontoret Hille+Melbye AS vurderte Byantikvaren et forslag til utvikling av eiendommene langs Brugata, som i prinsippet er svært likt innsendt reguleringsforslag (skisser datert 25.08.00). Vi fant forslaget svært problematisk, både med hensyn til PCAM, riving av bebyggelse og endring av eiendomsstruktur langs Brugata og mot fredet anlegg i Brugata 3a. Vi anbefalte to mulige utbyggingsprinsipper for det ubebygde arealet sørvest i Storgata 36: enten frittliggende (institusjons-)bebyggelse eller lav randbebyggelse lagt inn mot eksisterende branngavl mot Brugata. Vi frarådet sterkt Thons forslag om ny bebyggelse med henvendelse mot PCAM, som utvisket den historiske eiendomsstrukturen.

I brev datert 09.03.2001 til Bolig- og eiendomsetaten redegjør Byantikvaren for forholdet mellom fredningsinteressene og forslag til ny regulering. Vi konkluderte blant annet med at det er av stor betydning å bevare PCAM som en relativt lukket eiendom for å gi et historisk riktig-

14.03.2003
PLAN OG BYGNINGSETATEN

inntrykk av institusjonens bruk og forhold til byen. Olav Thon Gruppens forslag ble vurdert som svært konfliktfylt i forhold til PCAM og den varslete fredningens formål. Vi varslte mulig innsigelse mot et eventuelt reguleringsforslag.

Byantikvaren avga uttalelse datert 05.09.01 ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Vi viste til tidligere uttalelser og gjentok muligheten for bruk av innsigelse eller andre virkemidler.

Byantikvarens vurdering av reguleringsforslaget

Byantikvaren opprettholder tidligere vurderinger og fraråder planforslaget på det sterkeste. De modifiseringene som er gjort for å imøtekomme Byantikvarens merknader, er minimale og på ingen måte tilstrekkelige. Våre innvendinger knytter seg til en rekke forhold, som utdypes nedenfor.

Byantikvaren presiserer at følgende tiltak kan aksepteres, jf. reguleringsforslaget:

- riving av bebyggelsen i Brugata 3b
- riving av bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3c
- oppføring av nybygg i Brugata 3b samt overdekking av gårdsrom i ett plan (Brugata 3b-c), forutsatt at dette ikke medfører skade på tiliggende bebyggelse/fundamenter.

Forholdet til fredet/varslet fredet anlegg i Storgata 36, PCAM;

Byantikvaren har gjennom hele prosessen lagt vekt på at de lukkede brannveggene mot PCAM må opprettholdes. Dette er avgjørende for opplevelsen og forståelsen av PCAM som en historisk lukket institusjon. Det er viktig at den nye bebyggelsen tilhører PCAM visuelt og funksjonelt, slik at den historiske situasjonen blir tydelig lesbar. Foreslått utbygging innfrir ikke disse målene. Ny bebyggelse henvender seg både mot PCAM og gårdsrommene langs Brugata. Dette fører til en sterk transformasjon av området og utvisking av den historiske eiendomsstrukturen. Dette er svært uheldig for opplevelsen av PCAM som historisk institusjon, og er i konflikt med intensjonen i den pågående fredningssaken.

Intensjonen om å "nytolke" branngavlene, eksponere fragmenter av de gamle murene og ideen om å markere beliggenheten til den tidligere reperbanen, er kun teoretisk. I praksis blir det vanskelig for menigmann å lese den opprinnelige eiendomsstrukturen og forstå PCAM's forhold til omverdenen etter foreslått utbygging. Dersom det skal bygges vegg i vegg med branngavlene, må ny bebyggelse være lavere, og ikke plasseres over eiendomsgrensa.

Gangvei mot Chr. Kroghs gate:

Byantikvaren er kritisk til opparbeidingen av gangvei, alternativt kjørevei, gjennom PCAM med utgang til Chr. Kroghs gate, jf. foreslåtte reguleringsbestemmelser §§ 12 og 14. Dette vil føre til betydelig trafikk gjennom asyldelen av anlegget, som opprinnelig var svært isolert fra omgivelsene. Eksisterende port ble etablert på slutten av 1990-tallet for å gi en ekstra atkomst for utrykningsbiler. Byantikvaren har sterkt frarådet en permanent atkomst her.

Byantikvaren viser for øvrig til uttalelser datert 24.07.03 og 25.11.03 til Arkitektene Riseng & Kiehl vedrørende utomhusplan. Vi ble her enige om en plan som restaurerer eksisterende situasjon samt tar hensyn til situasjonen før 1915. Eldre kart og plantegninger viser at parkarealet bak asyldelen på 1700-tallet inngikk i det store hageanlegget/barokkhagen til Mangelsgården. Da institusjonsbygningene tilknyttet PCAM ble oppført utover på 1800-tallet, ble hageanlegget endret, og det ble etablert luftgårder. Byantikvaren la særlig vekt på at den provisoriske anleggsveien mot Chr. Kroghs gate ikke skulle markeres, men hvis det er bruksmessig akseptabelt (for brannvesenet), bør også denne traseen utføres som en "gressvei".

14.03.2003
PLAN OG BYGNINGSETATEN

Økt tilgjengelighet:

Forslaget om økt tilgjengelighet og gjennomgangstrafikk kan synes konfliktfylt i forhold til eksisterende bruk, der blant annet det gamle asyl et nylig er bygget om til omsorgsboliger. Byantikvaren anser denne typen funksjoner, eller andre offentlige formål (barnehage, museum, galleri, kafé, omsorgsfunksjoner) som langt mer forenlig med bevaringsinteressene enn hotell og private boliger. Med slike funksjoner vil PCAM kunne fortsette å være en relativt lukket "oase", der de historiske sporene er tydelige. Etter Byantikvarens vurdering bør ikke ønsket om "åpen by" (s. 7 i planframstillingen) gjøres til en målsetning på bekostning av vesentlige kulturminneinteresser. Anlegget er for øvrig åpent for interesserte også i dag. Mer utadrettet virksomhet er fullt mulig, uten at den historiske helheten i området svekkes. Området har i dag store miljømessige kvaliteter for brukerne av PCAM. Foreslått gangvei, deling av reguleringsformål for utearealet og ny bebyggelse som dels annekterer grunnen til PCAM, er alle tiltak som bidrar til å svekke den historiske helheten på en uakseptabel måte.

Forholdet til fredet bygning i Brugata 3a:

Bebyggelsen rundt gårdsrommet besto tidligere av et svalgangshus og stallanlegg, trolig fra slutten av 1700-tallet, og en sidebygning i mur fra 1800-tallet. All bebyggelse i indre gårdsrom ble fredet i 1927, men få år etter ble det gitt tillatelse til riving av stallanlegget. Eksisterende toetasjes verksted ble oppført i bakkant av eiendommen i 1932. Verkstedbygningen er i pusset mur og fint tilpasset til den fredete bebyggelsen hva gjelder dimensjoner og uttrykk.

Byantikvaren er svært kritisk til forslag om riving av verkstedet og oppføring av ny boligblokk i 7 etasjer i bakkant av eiendommen. Dette vil radikalt endre opplevelsen av det fredete anlegget samt svekke forståelsen av det karakteristiske todelte gårdsrommet. Nybygget vil framstå som svært dominerende og fremmed i dette historiske miljøet, både med hensyn til dimensjon og plasseringen på tvers av eiendomsstrukturen. Det samme gjelder næringsbygget langs Storgata. Den nye fasaden vil bli svært høy og dominerende, og det fredete anlegget kommer i en svært presset situasjon med høyere nybygg på to sider.

Byantikvaren anbefaler at verkstedet fra 1932 blir regulert til spesialområde bevaring som en ramme rundt det fredete anlegget. De to foreslåtte nybyggene inn mot eiendommen frarådes.

Riving av salgsboden i Storgata 36:

Etter Byantikvarens vurdering er salgsboden fra 1932 et sjeldent og særegent kulturminne, som bør bevares. Selv om denne delen av eiendommen var ubebygget på 1800-tallet, mener Byantikvaren at salgsboden har sin berettigelse i dagens situasjon. Bygningen representerer i seg selv over 70 års historie, og den framstår som en enkel konstruksjon som ikke forstyrrer opplevelsen av PCAM som historisk institusjon. Denne delen av eiendommen er uansett svært endret, da blant annet reiperbanen og steinhuggervirksomheten er fjernet for lengst – riving av salgsboden vil uansett ikke lede til noen reell tilbakeføring eller økt forståelse for den historiske bruken av PCAM.

Byantikvaren anbefaler at salgsboden blir regulert til spesialområde med formål bevaring. Vi kan imidlertid vurdere en gjennomgang i bakveggen, som tidligere antydte.

Riving av Storgata 34b:

Bygningen er ett av svært få gjenværende hus i utmurt bindingsverk, som representerer 1700-tallsstrukturen i området Brugata/Storgata. Det faktum at bygningen er lavere enn sine naboer

og utgjør en "hulltann" i fasaderekka, er en byformmessig betraktning som i dette tilfellet er svært underordnet de kulturhistoriske verdiene. Tvert i mot styrker bygningens avvikende høyde dens historiefortellende verdi. Vi viser i denne forbindelsen også til vedtak om regulering til bevaring av Storgata 3 i 1993. Dette er en toetasjes bygning fra samme periode, som bidrar til å gi Storgata identitet som historisk gateløp. Tross store skader, gikk Byantikvaren og Riksantikvaren sterkt inn for bevaring, og bygningen er i dag i bruk. Begge disse bygningene har høy dokumentasjonsverdi i byhistorisk sammenheng. Storgata 34b har for øvrig et spennende bakgårdsmiljø.

Tilstandsvurderingen som omtales i saksframstillingen er overfladisk og tilsier ikke at bygningen er kondemnabel. Den inneholder heller ikke informasjon som svekker betydningen av å bevare Storgata 34 b som et autentisk element i gateløpet. At interiøret for en stor del er endret har ikke vesentlig betydning da dette likevel ikke kan sikres gjennom en regulering til spesialområde bevaring.

Byantikvaren fraråder riving av den toetasjes og svært sjeldne bebyggelsen i Storgata 34b. Både gate- og bakgårdsbebyggelsen bør reguleres til spesialområde med formål bevaring.

Oppføring av nybygg/riving av bakgårdsbebyggelse langs Storgata:

Etter Byantikvarens vurdering vil den kulturhistoriske verdien til murgårdene bli betydelig redusert ved at alle bakfløyer rives. Videre vil forslag til nybygg innføre en struktur/typologi som bryter radikalt med opprinnelig eiendomsstruktur. Eksisterende frontbygninger blir i praksis kulisser foran en ny bygning. Denne formen for "kulisbevaring" har vi dårlig erfaring med – skadene på opprinnelig bygningsmasse blir gjerne større enn forutsatt, og opplevelsen av kulturminnene og forståelsen for deres opprinnelige oppbygning blir sterkt svekket. Nybygget virker dessuten svært uheldig inn på opplevelsen av det fredete anlegget i Brugata 3a.

Byantikvaren anbefaler at eksisterende bebyggelse med bakfløyer reguleres til spesialområde med formål bevaring, og at foreslått nybygg utgår.

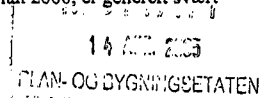
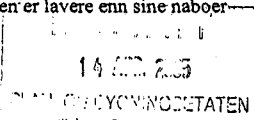
Oppføring av nybygg i bakkant av Brugata 3b-c:

Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse i Brugata 3b-c, og er åpen for oppføring av nybygg her. En forutsetning for nybygg er imidlertid at dette holder seg innenfor eksisterende tomtegrense og får en bakvegg med ett veggliv og et tett preg mot PCAM. Høyden må også reduseres og bør variere, slik at nybygget ikke vil virke dominerende inn på kulturmiljøet.

Byantikvaren er åpen for at gårdsrommet mellom nybyggene og hovedbygningen i Brugata 3c kan overbygges med én etasje, forutsatt at dette ikke medfører skade på tiliggende bevaringsverdig og fredet bebyggelse. Det er særlig viktig at tømmerflåter og fundamenter ikke skades.

Konklusjon

Byantikvaren vurderer reguleringsforslaget som uakseptabelt i forhold til kulturminneinteressene, herunder fredet/varslet fredet bebyggelse i Storgata 36 (PCAM) og Brugata 3a. Forslag til nybygg bryter med den historiske eiendomsstrukturen og annekterer en del av utearealet til PCAM, som er varslet fredet. Nybyggene virker dessuten svært dominerende og fremmede som ramme rundt det fredete bindingsverkshuset i Brugata 3b. Forholdet til den historiske eiendomsstrukturen og bebyggelsen langs Brugata og Storgata, som i hovedsak omfattes av kgl.res. av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000, er generelt svært



konfliktfylt. Viktige kulturminneinteresser knyttet til 1700-tallets bystruktur i Brugata/Storgata går tapt, herunder riving av den toetasjes bygningen i Storgata 34b.

Etter Byantikvarens vurdering er forslaget sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. Vi oversender derfor forslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Byantikvaren går samtidig inn for at det utarbeides et alternativ 2 i samsvar med følgende føringer, jf. bystyrets vedtak av 11.02.04 om Byantikvarens medvirkning:

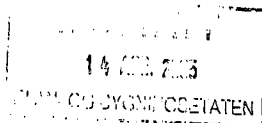
- Hele Storgata 36, PCAM, reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932. Gangveien/-kjøreveien gjennom området med utgang mot Chr. Krohgs gate utgår.
- Verkstedet fra 1932 i bakkant av Brugata 3a reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6.
- Eksisterende bebyggelse langs Storgata, inklusive nr. 34b og bakgårdsbebyggelsen, reguleres til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.
- Tilbygg til hotell på PCAM's grunn utgår.
- Ny boligblokk mellom Brugata/PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge utenfor PCAM's tomtegrense, ha en lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyden.
- Ny bebyggelse på PCAM's sørvestre del må vurderes nærmere, jf. tidligere føringer.

Med hilsen


Per Gregersen
konst. byantikvar


Morten Stige
konst. ass. byantikvar

Vedlegg: Varsel om oppstart av fredning av 03.12.98 med vedlagt kart
Kopi til: Riksantikvaren
Oslo kommune, byrådsavdeling for byutvikling



Oslo kommune Byantikvaren

Riksantikvaren
Pb. 8196 Dep.
0034 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saknr.):

2001/927

Saksbeh.:

Siri Hoem
Cornelis Horn Evensen 23 46 02 77

Dato: 12.04.2005

Arkivkode:

512 Brugata nord

BRUGATA 1-11, STORGATA 36 – KVARTALET "BRUGATA NORD" ANMODNING OM VURDERING AV INNSIGELSE MOT REGULERINGSFORSLAG

Vi viser til tidligere oversendelse datert 16.02.05 med vedlagt reguleringsforslag. Byantikvaren ber herved Riksantikvaren vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget. Vi minner om at høringsristen for organer med innsigelsesrett etter avtale med Plan- og bygningsetaten er utsatt tilsvarende Byantikvarens frist, dvs fire uker fra 29.03.05.

Byantikvaren vurderer reguleringsforslaget som svært konfliktfylt og uakseptabelt i forhold til kulturminneinteressene i området, herunder fredet/varslet fredet bebyggelse i Storgata 36 (PCAM) og Brugata 3a. Forholdet til den historiske eiendomsstrukturen og bebyggelsen langs Brugata og Storgata, som i hovedsak omfattes av kgl.res. av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000, er også svært konfliktfylt. Etter Byantikvarens vurdering er forslaget sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser.

Parallelt med anmodning om innsigelse mot forslagsstillers planforslag har Byantikvaren bedt om at det fremmes et alternativ 2 for politisk behandling i kommunen dersom den videre prosessen ikke skulle gjøre en slik alternativ plan overflødig jf. bystyrets vedtak av 11.02.04 om Byantikvarens medvirkning.

Med hilsen


Per Gregersen
konst. byantikvar


Morten Stige
konst. ass. byantikvar

Vedlegg: Byantikvaren høringsuttalelse av dags dato
Kopi til: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune, byrådsavdeling for byutvikling

Besøksadresse:
Pb 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Telefon: 2346 0250
Telefaks: 2346 0251
e-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYANTIKVAREN

Maridalsveien 3 – 0178 Oslo
Postboks 2094 Grønreflekka
0505 Oslo
Tlf. 22 20 85 80 - 22 20 85 81
Telefax 22 20 85 82

Likelydende brev til:
Se adresseliste.

Ansvar.

A 208/653

Sak.nr.

98/989-~~2~~9.

Dato

3. desember 1998

Ders saksbehandler

Ders henvendelse av

Vår saksbehandler

Siri Hoem

STORGATA 36, PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE,
GNR. 208, BNR. 653, OSLO KOMMUNE

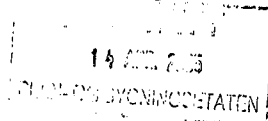
VARSEL OM OPPSTART AV FREDNINGSSAK

Byantikvaren i Oslo varsler med dette om at ovennevnte eiendom vil bli foreslått fredet i henhold til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 15 og 19, jf. § 22.

Forslaget om fredning etter § 15 vil omfatte:

- Mangelsgården med bryggerhus og uthus, eksteriør og interiør.
- «Vaskeriet», eksteriør og interiør. Unntatt fra dette er nyere innredning av aktivitetssenter i 1. etasje og hybler og våtrom i 3. etasje.
- «Fabrikkbygningen», eksteriør og interiør. Unntatt fra dette er nyere innredning i kantina i kjelleren og forsamlingsrommet i 1. etasje.
- maskin- og kjelehus, eksteriør og interiør.
- fattigsykehuset og asylets manns- og kvinneavdeling, eksteriør. Deler av interiøret, som trapperom og opprinnelig romstruktur vil bli tatt med. (Her gjenstår å finne ut hvordan planløsningen opprinnelig har vært.)
- rester av muren langs eiendomsgrensa mot Storgata 36c og rester av to murer mellom luftegårdene.
- eldre brolegning og drenerer. (Disse elementene er foreløpig kun skissemessig kartfestet. Vi tar forbehold om eventuelle funn som gjøres i løpet av fredningsprosessen.)

Opprinnelige konstruksjoner vil inngå i fredningen, også i de nyere interiørene. Fast inventar vil også inngå i fredningen, jf. kulturminneloven § 15. Det er aktuelt å ta med større løst inventar som er særskilt knyttet til den historiske driften av anlegget, det vil si fram til 1915 da både asylet og tvangsarbeidsanstalten var nedlagt. Omfanget av fredningen vil bli nærmere klarlagt i samarbeid med berørte parter før endelig fredningsforslag blir utarbeidet. Fredningen vil ikke være til hinder for opprettholdelse av dagens bruk.



All post adresseres til Byantikvaren i Oslo, ikke til saksbehandler.

I forbindelse med fredningssaken vil det også bli utarbeidet fredningsbestemmelser for selve Mangelsgården, som er fredet ved vedtak av 23. april 1927. Erfaring har vist at slike gamle fredningsvedtak uten beskrivelse, begrunnelse eller bestemmelser kan være vanskelige å håndtere både for brukere og myndigheter.

Det vil bli foreslått å frede et område omkring bygningene med hjemmel i § 19 for å sikre virkningen av kulturminnene i miljøet og for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Eldre trær vil bli sikret ved egen bestemmelse. Avgrensningen av området tilsvarer eiendommens utstrekning, se vedlagte kart datert 3. desember 1998. Fredningen er ikke til hinder for endring av den bebyggelsen som kun er fredet etter § 19, det vil si salgsbodene og kapellet. Det vil bli åpnet for ny bebyggelse på brakkeområdet i sørvest.

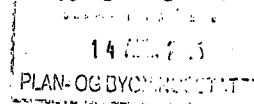
I tillegg til fredningen vil det bli vurdert å foreslå eiendommen regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. En reguleringsplan vil kunne regulere bruken av området og gi føringer for eventuell ny bebyggelse.

Bakgrunn og begrunnelse

Selve Mangelsgården ble oppført ca. 1698 og vesentlig ombygd omkring 1770. Sidefløy, bryggerhus og uthus ble oppført noe senere og danner et eget gårdsrom nordøst for hovedbygningen. Hele lystgårdsanlegget ble fredet i 1927. I 1951 ble fredningen av bryggerhuset og uthuset opphevet, dels på grunn av daværende veiregulering. I ettertid er en del av uthuset revet, men anlegget for øvrig har bevart sin høye arkitektoniske og kulturhistoriske verdi. Det har derfor lenge vært aktuelt å frede bryggerhuset og uthuset på nytt. I denne forbindelse er det nærliggende å utvide fredningen til også å gjelde den øvrige bebyggelsen på eiendommen. Mangelsgården og den yngre bebyggelsen har vært bruksmessig integrert siden begynnelsen av 1800-tallet. Etter Byantikvarens vurdering utgjør den samlede bygningsmassen et hele som representerer unik kultur- og sosialhistorie. Dette kan begrunnes nærmere ved et kort historisk tilbakeblikk.

Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Kort etter ble det opprettet arbeidsanstalt i Mangelsgården med verksteder og sovesaler for samfunnets fattige. Institusjonen utviklet seg senere til tvangsarbeidsanstalt med fengselspreget instruks. I 1829 ble det opprettet sinnssykehus i sidebygningen. Utover på 1800-tallet vokste arbeidsanstalten og Christiania Dollhus med flere bygninger. Det ble dessuten oppført fattigsykehus på eiendommen, dette ble senere tatt i bruk av asylet. Anleggets bygningsmessige organisasjon med selvstendige avdelinger og luftegårder imellom uttrykker klassifikasjonsidealet, det vil si sorteringen av klientellet etter kjønn, alder etc. På slutten av 1800-tallet var Christiania Kommunale Sindssygeasyl landets nest største etter Gaustad.

I begynnelsen av vårt århundre ble både asylet og tvangsarbeidsanstalten nedlagt. Anlegget vitner i dag om en tilbaketrukket periode i Norges sosialhistorie. Ifølge kriminolog Wenche Blomberg uttrykker bygningshistorien et hittil ukjent kapittel i norsk psykiatris historie, nemlig at utskillingen av de «gale» til egne institusjoner i høy grad skjedde fra tvangsarbeidsanstalter, og ikke fra hospitalene. Så langt vi vet, er Storgata 36 det eneste bevarte bygningsmessige eksemplet i Norden på en slik institusjon.



Etter Byantikvarens vurdering har historien knyttet til Prinds Christian Augusts Minde nasjonal betydning. Bygningsmiljøet, uterommene og store deler av interiørene forteller fortsatt om den opprinnelige bruken. Anlegget er derfor interessant for opplevelse, kunnskapsformidling og forskning. Videre har deler av anlegget betydelig arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi, det kan nevnes at sykehuset er tegnet av stadskonduktør Grosch.

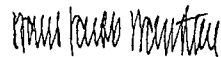
Den senere bruken av anlegget har stort sett vært holdt innenfor rammene av bygningenes opprinnelige struktur. De ulike bygningene er i dag i bruk som eldrecenter, mottakssenter for flyktninger, bo- og aktivitetssenter samt andre sosiale funksjoner. Etter Byantikvarens vurdering er dette en positiv bruk av anlegget. Det har allikevel skjedd visse bygningsmessige endringer som har bidratt til å redusere anleggets arkitektoniske og historiske verdi. Byantikvaren anser at fredning etter kulturminneloven vil gi et forsvarlig og nødvendig vern av de verdiene som anlegget representerer. Fredningen vil dessuten være et kvalitetsstempel som gjør anlegget bedre kjent og setter det inn i en nasjonal sammenheng. Denne typen institusjon er ikke representert blant de fredete kulturminnene i Norge.

Videre saksgang

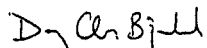
I samsvar med lov om kulturminner § 22.1 annet ledd vil melding om igangsetting av fredningssak også kunngjøres i Norsk lysingsblad, Aftenposten og Dagsavisen Arbeiderbladet. Vi ber om at eventuelle bemerkninger til meldingen sendes Byantikvaren innen seks uker fra mottakelsen av dette brevet. Det endelige fredningsforslaget vil deretter bli utarbeidet. Dette er et svært omfattende arbeid, og det vil ta noe tid før forslaget foreligger. Forslaget vil bli sendt på høring til berørte parter og lagt ut til offentlig ettersyn i Oslo kommune. Riksantikvaren er den instans som fatter vedtak om fredning med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19.

Det forutsettes at eiendommen blir behandlet som fredet inntil fredningsspørsmålet er avgjort. Dette innebærer blant annet at man må søke kulturminnemyndighetene om tillatelse til å sette i verk alle typer tiltak på bygningene eller innenfor fredningsområdet dersom disse går ut over vanlig vedlikehold.

Byantikvaren i Oslo

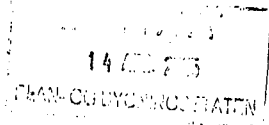


Hans Jacob Hansteen
byantikvar



Dag Chr. Bjørnland
ass. byantikvar (konst.)

Vedlegg: Kart datert 3. desember 1998



Adresser: Oslo kommune
Bydelsforvaltningen bydel 5 Grünerløkka - Sofienberg
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Oslo kommune
Byrådsavdeling for eldre og bydelene
Rådhuset
0037 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Prinds Christian Augusts Minde
Bo- og aktivitetssenter
Storgata 36
0182 OSLO

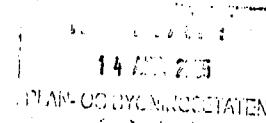
Mangelsgården Eldresenter
Storgata 36
0182 OSLO

Mangelsgården mottakssenter for flyktninger
Storgata 36
0182 OSLO

Grünerløkka Miljøkorps bydel 5
Storgata 36
0182 OSLO

Kopi med vedlegg:

Riksantikvaren
Postboks 8196 Dep.
0034 OSLO



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.
0030 OSLO

Rådhusets informasjonstjeneste
Rådhuset
0037 OSLO

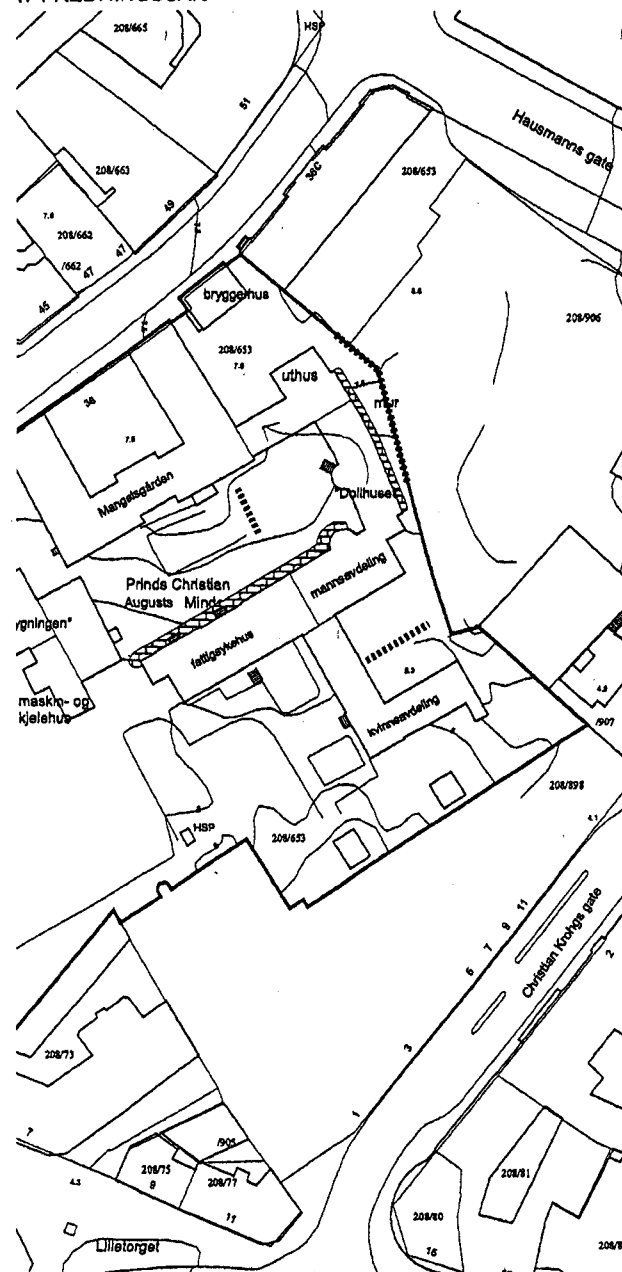
Deichmanske bibliotek
Henrik Ibsens gate 1
0179 OSLO

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus avdeling
Dronningens gate 11
0152 OSLO

Oslo Byes Vel
Grev Wedels plass 1
0152 OSLO

Cand. polit. Wenche Blomberg
Institutt for kriminologi
Pb. 6872 St. Olavs plass
0130 OSLO

RINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE, OSLO KOMMUNE IV FREDNINGSSAK



1:1000

Byantikvaren 03.12.98

14.12.98
PLAN-OG BYGNINGSSTATEN

14.12.98
PLAN-OG BYGNINGSSTATEN



Oslo kommune
Trafikketaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
31 MAR 2005			
SAKSNR: 200309691-54			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Deres ref: 200309691
Vår ref (saksnr): 200501816-2
Saksbeh: Peder Hørsand Flagstad

Dato: 18.03.2005
Arkivkode: 512.1

BRUGATA 1-11 M. FL. - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN.

Vi viser til forslag til reguleringsplan for Brugata 1-11 m. fl. som ligger ute til varsel om offentlig ettersyn, samt hyggelig telefonsamtale med Anne-Lise Bye.

Trafikketaten er av den oppfatning at det i reguleringsbestemmelsene § 5 bør stå at parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, og ikke bare nevnes i sammendraget på side 5. Foruten at en da er bedre sikret mot en uheldig vesentlig økt parkering langs gategrunn, er dette nødvendig ut fra et likebehandlingsprinsipp mellom ulike saker.

Hvis parkeringen delvis eller helt er tenkt løst gjennom bruk av parkeringsplasser i p-hus i Christian Kroghs gate, bør denne retten sikres igjennom tinglyst avtale.

Videre anbefaler vi at enkelte av plassene som etableres på terreng tilrettelegges for forflytningshemmede slik at disse kan tas i bruk ved behov.

Med vennlig hilsen

Harald Elvehøi
Harald Elvehøi
seksjonsleder - plan

Peder Hørsand Flagstad
Peder Hørsand Flagstad
avdelingsingeniør

MOTTATT	
22 MAR 2005	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	



Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
04 APR. 2005			
SAKSNR: 200309691 - 55			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Deres ref: 200309691-33
Vår ref (saksnr): 05/00440-2
Saksbeh: Ola Raade, 23426873

Dato: 18.03.2005
Arkivkode: 512

BRUGATA 1 - 11 M.FL. - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vi viser til vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn. Friluftsetaten anbefaler at det reguleres en friområde/park i kvartalet. Parkstrukturen gir allmennheten en ny park i det sentrale byområdet og en fin gjennomgang mellom Storgata og Chr. Kroghs gate. Det foreslåtte friområde eies privat og Friluftsetaten kan derfor ikke anbefale at det knyttes en rekkefølgebestemmelse til opparbeidelsen av parken. Hvis det kommunen skal ha opparbeidelsesansvar så må arealet innløses eller det må foreligge en avtale med grunneier om opparbeidelsen. I henhold til bydelsreformen fra 01.01.2004 vil dette være et friområde som skal forvaltes av bydelen. Det vil være bydelen som får opparbeidelses og driftsansvar for parken på vegne av kommunen.

Det foreslås mulighet for bygging av barnehage i området. Dette er bare hjemlet i reguleringsbestemmelsene og ikke vist på reguleringskartet. Illustrasjonsplanen har vist barnehage med uteareal delvis ut i det som foreslås til friområde park. Vi kan ikke anbefale at en barnehage skal ha uteareal i det som reguleres som friområde. Vi forutsetter at det reguleres inn egnet areal til barnehagen i planen.

Det vises til at uteområdene i tilknytning til Prinds Christian Augusts Minde blir tilgjengelig for allmennheten og utvikles som en del av parkstrukturen i kvartalet. Vi kan derfor ikke anbefale at det tilrettelegges for 15 parkeringsplasser i dette området.

Det står 14 trær på arealet foreslått regulert til friområde/park og i grenseområdet i nord mot foreslått regulert spesialområde bevaring. 7 av disse er rester av en gammel allé. 11 av trærne danner en "skog" bestående av ask, eik, lønn og hestekastanje, mens 3 trær står i en gruppe for seg i sørvest. Det finnes flest asketrær.

Noen trær er eksepsjonelt store:
2 asker - stammeomkrets hhv ca 450 cm og 500 cm
1 eik - stammeomkrets ca 400
Disse trærne har meget vide og karakteristiske trekroner.

MOTTATT	
29 MAR 2005	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

Det er ikke gjennomført en nærmere kartlegging av det biologiske mangfoldet i tilknytning til disse trærne. Men vi vet at et stort antall truede arter i er knyttet til slike store og gamle edelløvtrær som vi finner her. Hvert tre for seg, og trærne samlet utgjør derfor sannsynligvis en forekomst av høy verdi for biologisk mangfold. I sentrumsområdet er denne forekomsten enestående, om man ikke regner med de store parkene med sine trær.



Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen
Postadresse: Postboks 1443 Vikta
0115 Oslo
Besøksadresse: Sommergata 1, inngang Inkognitogata
Friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no
Telefon: 23 42 70 00
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgiro: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600



Trafikketaten
Schweigaardsgate 34 J
Postadresse: Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo
Telefon: 23 48 20 00
Telefaks: 23 48 20 01
E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6004 0660030
Org.nr.: 976 820 118

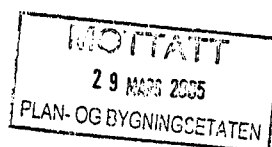
Alle trærne er generelt i god tilstand, både over og under bakken. Men avfall/jordmasser som er deponert over røttene, må snarest fjernes på en skånsom måte, om ikke trærne skal skades.

Vi mener det er viktig at trærne reguleres til spesialområde bevaring - naturvernområde (trær). Når trær må felles på grunn av svekkelse/elde, skal hvert tre erstattes med et nytt av samme treslag. Inngrep av alle slag i trærnes nærhet - under, på og over bakken - skal godkjennes av Friluftsetaten.

Med hilsen


Anne R. Smedsrud
direktør


Ola Raade
faglig leder byplan



Oslo kommune
Omsorgsbygg Oslo KF

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
Vahls gate 1
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
07 APR. 2005			
SAKSNR: 200309691 - 58			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
OP3A	ALB	512.1	

Deres ref:
Anne-Lise Bye

Vår ref (saksnr):
200500019-14

Saksbeh: Teh
982 95 433,

Dato: 1.4.2005
Arkivkode:
512

BRUGATA 1 - 11 M.F.L. - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Omsorgsbygg Oslo KF ble opprettet som eget kommunalt foretak pr. 01.01.04 og overtok fra samme dato gårdeieransvaret for Storgt. 36, gnr. 208 bnr. 653. Dette gjelder Mangelsgården, PCAM-bygget, Vaskeribygget, Verkstedet og brakkerigg med ute området. Omsorgsbygg (forkortes Oby) betaler leie til bykassa for hele området. Det er forutsatt at eiendommen med tilhørende uteområdet vil bli overskjøtet til Oby. Pr. i dag nedbetaler Oby lån på hele eiendommen og er økonomisk betraktet som eier.

Omsorgsbygg er inne i en fase hvor vi gjennomgår hele området og mulighetene for utvikling, blant annet sees det på muligheten for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter i samarbeid med Undervisningsbygg.

Omsorgsbygg har følgende kommentarer til reguleringsforslaget:

Regulering for Felt SP1

Felt Sp.1 ønskes regulert til også å omfatte *forretning*. Felt SP1 blir "Spesialområde for bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur, institusjon og forretning)".

Regulering for Felt A

Byggegrensen for Felt A ønskes utvidet kant i kant med grensen for reguleringsforslagets friområde, som Oby foreslår benyttet som fellesareal. *Se tegning*. Boligene i Felt A bør bygges med parkeringshus/ muligheter i kjeller.

Regulering for Felt B

Felt B ønskes regulert til også å omfatte *undervisning og institusjon*. Felt B blir "Byggområde for hotell, bevertning, undervisning og institusjon".

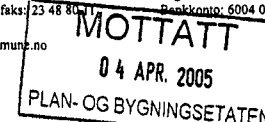
Friområde/grønt arealet

Brakkerigg med ute området skal brukes som midlertidig barnehage i 2005-2006, jmf. politisk vedtak. Regulert formål til barnehage må opprettholdes. Oby ønsker foreslått friområdet regulert til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei, *se vedlagte tegning*. Område skravert grønt ønskes regulert til Offentlig formål barnehage. Det må i beregnes noen parkeringsplasser inne på det foreslåtte barnehage området. Område skravert blått ønskes regulert til Fellesareal

Omsorgsbygg Oslo KF
Besøksadresse:
Sommerrogata 1

Postadresse:
Postboks 2773 Solli
0201 Oslo
e-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
www.oby.oslo.kommune.no

Telefon: 23 48 80 00
Telefaks: 23 48 80 17
Org.nr. 985 987 246
Bankkonto: 6004 06 69127



(gatetun). Området farget oransje, ønsket regulert til gangvei. Oby er også av den oppfatning at gangveien er et naturlig skille mellom Felt SP1 og det foreslåtte friområde. Område skravert rødt ønskes innlemmet i Felt SP1.

Hvis foreslått friområde ikke blir regulert til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei, men blir friområde, bør grensene for friarealet avklares med de berørte parter, Oby, Eby, Friluft og evt. Samferdsel, før planen oversendes til politisk behandling

Atkomstforhold

Det virker ikke hensiktsmessig å anlegge en avkjørsel inn på forplassen til Mangelsgården, som er foreslått benyttet til servering. Plassen er også nyanlagt med brostein. Eksisterende innkjørsel mellom Mangelsgården og Vaskeriet bør fremdeles benyttes som innkjørsel/varelevering for Mangelsgården, denne porten benyttes også som innkjørsel/varelevering for Vaskeriet og Verkstedet (som ligger i midten av området).

Atkomst til boliger i Felt A, foreslått Fellesareal (gatetun) og gangvei bør gå over det planlagte torget ved basarhallene.

PCAM har pr. i dag en innkjørsel fra Chr. Kroghsgate, denne innkjørselen må opprettholdes som hovedadkomst til PCAM og for den foreslåtte barnehagen. Det bør være en forutsetning at gangveien også kan brukes som atkomst til PCAM.

Reguleringsplanen må ikke være til hinder for at evt. institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerdet mot de offentlige tilgjengelige områdene.

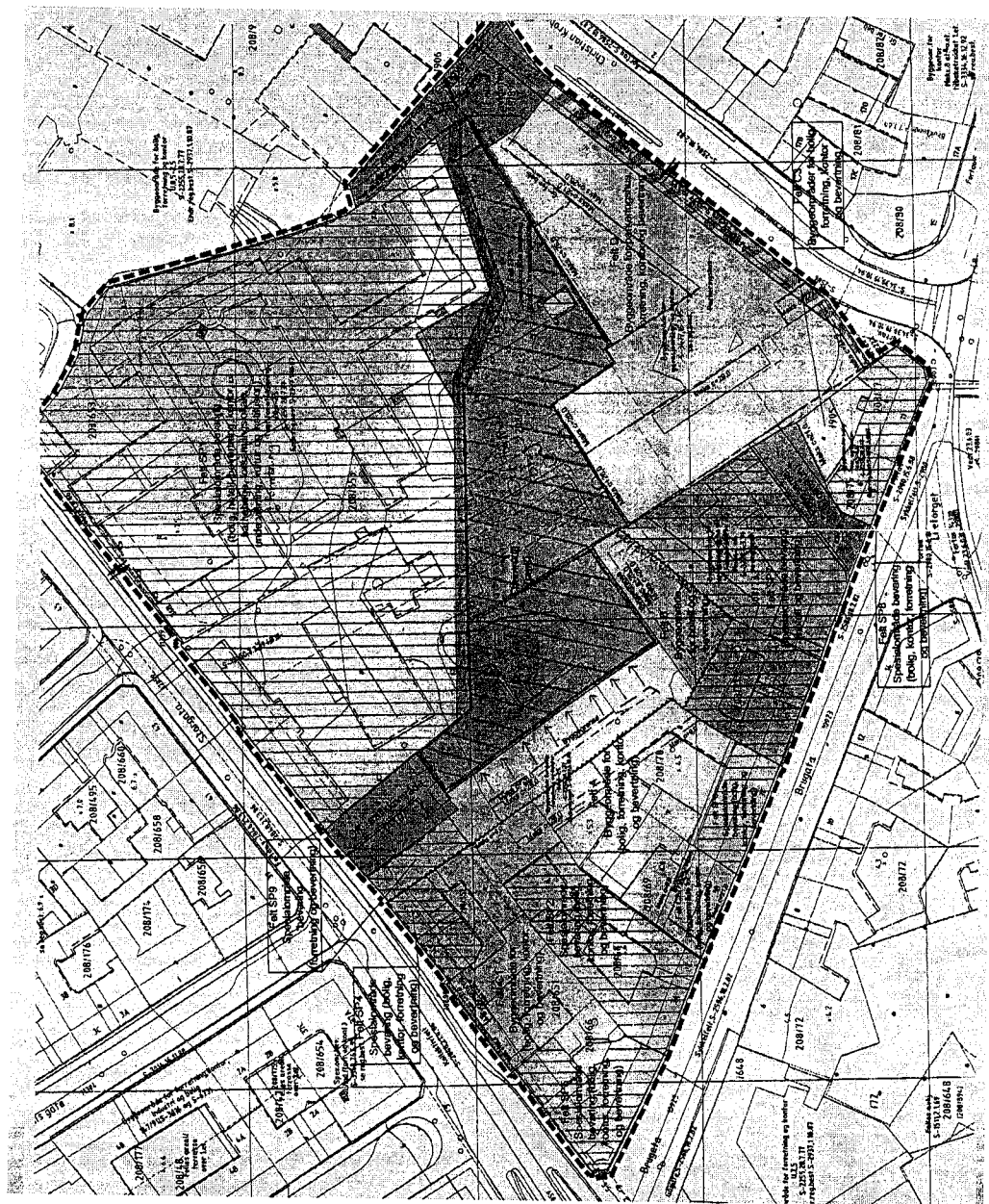
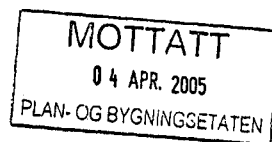
Bevertning

Oby har konkrete planer om bevertning inne på den skjermede forplassen til Mangelsgården. PCAM-bygget er derimot et spesielt bygg med en spesielle brukergrupper som det må tas hensyn til, bestående av omsorgsboliger for mennesker med rus og psykiatri bakgrunn. Det er foreslått en uteservering på plassen foran PCAM-bygget. Dette er en meget uheldig plassering med tanke på brukergruppen som bor i bygget.

Med vennlig hilsen
Omsorgsboliger Oslo KF

Jan-Egil Clausen
direktør

Thor Erik Havn
eiendomsansvarlig





FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Miljøvernnavdelingen

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: Deres dato: 09.02.2005 Vår ref.: 2005/3512 M-FO

Saksbehandler:
Vegard Næss

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
22 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691 - 51			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
OP3A	ALB	512.1	

Dato: 16. 03. 2005

UTTALELSE - OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL REG.PLAN - BRUGATA 1-11 M.FL.

Viser til deres brev av 09.02.2005, vedrørende ovennevnte.

Etter plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunen som gjennom planlegging former det fysiske miljø og sikrer kvalitet og muligheter for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Fylkesmannen skal ved offentlig ettersyn vurdere om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging er ivarettatt, innen våre fagområder.

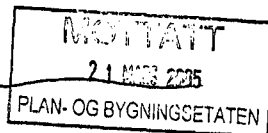
Fylkesmannens miljøvernnavdeling har merknader i forhold til grunnforurensning og støy. Helsevernetatens uttalelse av 10.09.2001, ivaretar i hovedtrekk de synspunkter vi har.

Vi er kjent med at planområdet ligger inntil 2 lokaliteter med forurenset grunn. Forurensning kan ha spred seg til planområdet. Helsevernetatens råd om håndtering av grunnforurensning bør derfor følges, dersom ikke andre tilsvarende fagkyndige råd foreligger.

Det fremgår av saken at det er behov for støyreducerende tiltak. Miljøverndepartementet vedtok 26.01.2005 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442. Retningslinjen erstatter T-8/79 og Fylkesmannen tilrår at T-1442 følges. Fylkesmannen viser til T-1442, kapittel 3 og tilrår at det stilles juridisk bindende støykrav til tiltakshavere gjennom reguleringsbestemmelsene, i henhold til retningslinjens anbefaling. Anbefalte støygrenser i T-1442, tabell 2, må ikke overskrides. Vi vil spesielt fremheve at barnehagens uteområder skal ha tilfredsstillende støynivåer.

Med hilsen

Are Heden
seksjonssjef



Vegard Næss
rådgiver

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO
Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjesiden
Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Vegard Næss
Direkte telefon: 22 00 36 45
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

SAKSBEHANDLER
Rådgiver Jan Solgård
DERES REF.
200309691-33
VÅR REF.
2005/219-1
Ark. P-1-46 (B 5)

INNVALGSTELEFON
22 94 04 32
DERES DATO
09.02.2005
VÅR DATO
26 APR 2005

TELEFAX
22 94 04 08



Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Avdeling
for områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att: Anne-Lise Bye

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 2 MAI 2005			
SAKSNR: 200309691 - 63			
AVD	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

BRUGATA 1-11 M. FL. REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN. INNSIGELSE.

Anlegget i Storgata 36 startet som herskapelig landsted med Mangelsgården i 1698 (fredet i 1927) og ble kjøpt av stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde(PCAM) til tvangsarbeidsanstalt og asyl på 1800-tallet. Bygningsmassen er så vidt man vet eneste bevarte eksempel i nordisk sammenheng som har tilhørt en slik institusjon, og representerer et miljø med unik kultur- og sosialhistorie som er av nasjonal interesse. Det er varslet fredning for eiendommen. Det er viktig at evt. ny bebyggelse i området har sammenheng med PCAM både visuelt og funksjonelt, og at eiendomsstrukturen og den historiske lukketheten ivaretas. Riksantikvaren reiser på denne bakgrunn innsigelse mot planforslagets utnyttelse av Storgata 36.

Etter at Christian IV flyttet byen i 1624, ble Brugata/Grønlandsleiret og Storgata hovedinnfartsåre. Her utviklet det seg en egen kultur for handel og skjenking utenfor bygrensa. Den eldste bevarte bebyggelsen er fra slutten av 1700-tallet, og gatene preges for øvrig av 1800-tallets murgårder. Det er av nasjonal interesse å bevare denne tidsdybden og historien om utviklinga av byen.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslaget når det gjelder riving av Storgata 34 B og riving av bakbygningene i Storgata 34B, 34C og Brugata 1. Disse fire bygningene ligger i krysningspunktet mellom de to viktige innfartsårene og er viktige å beholde. Riksantikvaren reiser også innsigelse mot riving av verkstedet og oppføring av nybygg i bakkant av Brugata 3A, som er et fredet anlegg fra bondehandelsgårdenes tid.

Planforslaget.

Planforslaget søker å legge til rette for utvikling av næringsareal og boligbygging. Videre ønsker man å åpne kvartalet for allmennheten gjennom å gi adgang til parkarealet som ligger i bakkant av Prinds Christian Augusts Minde (PCAM).

MOTTATT	
28 APR. 2005	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	

Telefon: 22 94 04 00 Riksantikvaren Postboks 8196 Dep. 0034 Oslo E-post: riksantikvaren@ra.no

Planområdet foreslås regulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, undervisning, barnehage, forsamlingslokale, institusjoner, kultur og park. Hele anlegget til Prinds Christian Augusts Minde foreslås regulert til spesialområde bevaring. Planområdet, som eies av Stormgård AS og Oslo kommune, utgjør til sammen 25 714 m² og har en tomteutnyttelse på 211 % TU. 34 nye boliger utgjør ca. 3 300 m² mens næringsarealene utgjør ca. 51 000 m².

Planområdet kan deles i tre:

1. PCAMs område utgjør ca. halvparten av arealet og består av flere eldre frittliggende institusjonsbygninger. Mangelsgården fra 1698 er fredet og resten av det bebygde området foreslås til spesialområde bevaring. Bygningene brukes i dag av Oslo kommune til ulike sosiale formål.
2. Bebygde eiendommer langs Storgata fra PCAM-frem til Brugata og langs dennes østside frem til Lilletorget. Eiendommene har hovedbygninger mot gate varierende fra en til fem etasjer og en til to bebygde bakgårder. Bygningene, hovedsakelig 1800-talls bebyggelse, inneholder forretninger, kontorer, hotell, restaurant og noen boliger. Brugata 3A er fredet.
3. Langs Kristian Krohgs gate, grensende til bebyggelsen i Brugata i vest og PCAM i nord, ligger en dominerende bygning i syv etasjer som inneholder parkering i fem etasjer samt to kontoretasjer og bevertning. Parkeringsanlegget har over 600 parkeringsplasser.

I forhold til dagens situasjon innebærer planforslaget følgende endringer:

- Riving av Storgata 34B for oppføring av nybygg.
- Riving av bakgårdsbygningene på Storgata 34B, 34C og Brugata 1 for oppføring av kontorbygg i 6 etasjer.
- Riving av Brugata 3B for oppføring av nybygg.
- Riving av bakgårdsbygningene på Brugata 3A, 3B og 3C for oppføring av ny forretningsbebyggelse i 1 etasje samt boligbygg i 7 etasjer.
- Bygging av ny hotellfløy i 6 etasjer på PCAMs område
- Åpne kvartalet for gjennomgang over PCAMs område mellom Storgata og Chr. Krohgs gate, samt å regulere den ubebygde del av PCAMs område (ca. 3 700 m²) til park.

Saken er oversendt til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ved Byantikvarens brev av 12.04.2005. Sett under ett vurderer Riksantikvaren reguleringsforslaget som uakseptabelt i forholdet til kulturminneinteressene, herunder fredet/varslet fredet bebyggelse i Storgata 36 (PCAM) og Brugata 3A, og finner forslaget sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser.

Riksantikvarens vurdering:

Riksantikvaren støtter Byantikvarens vurderinger og konklusjoner i brev av 12.04.2005 med hensyn til de kulturminnefaglige spørsmål knyttet til angjeldende reguleringsforslag. Prinds Christian Augusts Minde er et kulturminne av nasjonal betydning, anlagt som herskabelig herregård utenfor byen og med stor barokkhage og senere gjennom nesten hele 1800-tallet som fengselspreget arbeidsanstalt og sinnssykehus. Bygningsmassen er så vidt man vet er det eneste bevarte eksempel i

nordisk sammenheng som har tilhørt en slik institusjon, og representerer således en enestående sosial- og kulturhistorie. Allerede i 1998 varslet Byantikvaren oppstart av en fredningssak for hele eiendommen Storgata 36. Det er av stor betydning, både for forståelsen og for opplevelsen av PCAM som lukket institusjon, at anlegget forblir lukket og at denne historiske dimensjonen ikke svekkes eller viskes ut. Riksantikvaren støtter fredningsforslaget.

Når det gjelder Næringsbygg/boligblokk som er planlagt delvis inn på PCAMs grunn mot vest vil Riksantikvaren ikke akseptere bebyggelse inn på PCAMs eiendom, men vil kunne tillate et bygg i nabogrensen. Dette bygget må begrense seg til de to eiendommene Brugata 3B og 3C og stoppe i eiendomsgrensen mellom Brugata 3A og 3B. Bygget må ikke gå inn på 3A ved å rive verkstedet. Videre må nybygg ikke ha inngang(er) eller vindusåpninger i første etasje, men ha en helt tett fasade (i næringsdelen). For boligdelen kan man påregne enkelte vindusåpninger i fasaden inn mot PCAMs område, men ingen dører eller balkonger. Nybygget bør ikke ha over 5 etasjer totalt (inklusive næringsetasjen). Det foreslåtte tilbygg til hotell som ønskes bygget inne på PCAMs område vil ikke kunne aksepteres.

Riksantikvaren støtter Byantikvarens vurdering av bebyggelsen til Storgata 34B og bakgårdsbebyggelsen i Storgata 34B, 34C og Brugata 1. Disse eiendommene bør ses i sammenheng med det fredete anlegget på Brugata 3A inklusiv verkstedbygningen i bakkant. Det er svært viktig å kunne beholde disse fire bygningene i krysningspunktet mellom to av de viktigste innfartsårene til byen; Storgata fra nord og Vaterland/Brugata fra syd. En innsprengt 6 etasjes kontorblokk i bakkant av de tre eiendommene mot Storgata vil ikke bryte de gamle eiendomsstrukturene og svekke den historiske typologien, men vil også ha en uheldig og skjæmmende virkning for opplevelsen av det fredete anlegget i Brugata 3A.

Riksantikvaren støtter Byantikvarens vurdering vedrørende Brugata 3A som i planforslaget er vist som spesialområde med formål bevaring, bortsett fra verkstedet i bakkant av eiendommen. Riksantikvaren ser at riving av verkstedet for oppføring av en boligblokk på 7 etasjer vil, på samme måte som den foreslåtte kontorblokken nord for Brugata 3A, svekke forståelsen av det todelte gårdsrommet og endre opplevelsen av det fredete anlegget. Hele eiendommen bør reguleres til spesialområde med formål bevaring.

Når det gjelder Brugata 3B og 3C har Byantikvaren presisert at riving av bebyggelsen i Brugata 3B, riving av bakgårdsbebyggelsen i i Brugata 3C og oppføring av nybygg i Brugata 3B samt overdekking av gårdsrom i ett plan (Brugata 3B-C), forutsatt at det ikke medfører skade på tiliggende bebyggelse/fundamenter, kan aksepteres. En forutsetning for nybygg er at det holder seg innefor eksisterende tomtengrense og får en bakvegg med tett preg mot PCAM. Riksantikvaren støtter Byantikvaren i dette og at høyden må reduseres. Riksantikvaren vil maksimalt kunne akseptere byggehøyde på fem etasjer.

Riksantikvarens konklusjon:

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslagets utnyttelse av PCAMs eiendom Storgata 36. Hele Storgata 36, PCAM, forutsettes regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår. Ny boligblokk mellom Brugata/PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge utenfor

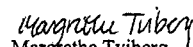
PCAMs tomtegrense, ha en "lukket" fasade mot PCAM og reduseres i høyden til maksimum fem etasjer. Ny bebyggelse på PCAMs sørvestre del må vurderes nærmere, jfr. tidligere føringer.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslaget når det gjelder riving av Storgata 34 B og riving av bakbygningene i Storgata 34B, 34C og Brugata 1. Eksisterende bebyggelse langs Storgata, inklusive Storgata 34B, forutsettes regulert til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A. Verkstedet forutsettes regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6. Ny boligblokk mellom Brugata/ PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge på eiendommene Brugata 3B og 3C, ha en "lukket" fasade mot PCAM og maksimum byggehøyde på fem etasjer.

Vennlig hilsen


Mari Huse (e.f.)
Avdelingsdirektør


Margrethe Tviberg

Gjenpart: Oslo kommune, Byantikvaren
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Att. Anne-Lise Bye
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
11 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691-42			
AVD.	SØH	ANR	MERKN.
OP3A		B12.1	

NORGES
HANDIKAP
FORBUND
OSLO

Oslo, den 08.03.2005

Deres ref.:20030969-33

Vår ref.: BSH/712.30/Brugata 1-11 m.fl.

HØRINGSUTTALELSE VEDR. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN BRUGATA 1-11 M.FL.

Viser til Deres brev datert 09.02.05, varsel om igangsetting av regulering for Brugata 1-11 m.fl..

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere vår uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

I foreliggende sak skal eiendommen gnr./bnr. 28/66 m.fl. reguleres til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til bolig, hotell, forretning, bevertning, kontor, barnehage, undervisning, samlingslokale, kultur, institusjoner og park. Vi har følgende innspill å komme med:

- Planforslaget synliggjør ikke at rikspolitiske retningslinjer vedr. universell utforming ligger til grunn i vurderingen av forslaget
- Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.
- Plandokumentet mangler retningslinjer og reguleringsbestemmelser vedr. tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

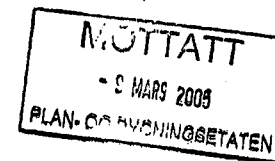
1.VURDERINGSGRUNNLAG I PLANFORSLAGET

Plandokumentet synliggjør ikke at rikspolitiske retningslinjer vedr. tilgjengelighet har blitt vektlagt i vurderingsgrunnlaget.

1.1 Kommuneplan 2004. Mål og strategier av betydning for byens utvikling

Tillegg:

I kommuneplan 2004 er et av målene bedre helse, mindre helseforskjeller og en trygg og tilgjengelig by. En av strategiene som er nedfelt i kommuneplanen er at "tilgjengelighet og tilpasning for funksjonshemmede bygges inn i alle kommunale planer og tiltak".



I Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Rundskriv T-5/93, sies det

Tillegg:

"Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet. Ved planlegging av nye boligområder og veganlegg bør en søke lokalisering og utforming som ivaretar miljøkvalitet slik at behov for avbøtende tiltak i ettertid unngås", pkt. 3.4. "Hensynet til gående og bevegelseshemmede skal tillegges vekt i planleggingen", pkt. 3.5.

Tillegg:

1.2 Rundskriv T-5/99B, Tilgjengelighet for alle

Retningslinjene skal:

- synliggjøre og styrke funksjonshemmedes interesser i planleggingen etter plan- og bygningsloven.
- sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.
- ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle.

Tillegg:

1.3 Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne

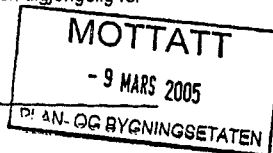
Planens mål er fullverdig tilgjengelighet med varige virkninger. Det innebærer at alle samfunnsborgere skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse. Strategien universell utforming gir et bredt anvendelsesområde og åpner for mange innfallsvinkler.

"Sektoransvarprinsippet gjør at statlige, lokale og regionale myndigheter og privat sektor har selvstendig ansvar for å ivareta hensynet til tilgjengelighet og universell utforming innen sine områder. Statens oppgave er å koordinere og samordne arbeidet gjennom styringsdokumenter og en bred dialog med alle berørte parter."

3. KRAV TIL BOLIGSTANDARD

I følge Statistisk Sentralbyrå har Oslo over 10% bevegelseshemmede, og antallet er økende som følge av økende antall eldre. Per i dag eksisterer det kun 2-3 % boliger med livsløpsstandard. Behovet for boliger som kan bebos i alle livets faser, også når man er bevegelseshemmet er derfor stort, særlig gjelder dette større leiligheter. Boliger med livsløpsstandard vil imidlertid tilfredsstille de aller flestes krav til bolig (heis, noe større bad, brede dører, lave terskler etc.) I byrådets og regjeringens mål om full deltakelse og likestilling er egen bolig der man kan fungere i hverdagen, et absolutt minimum. Den 28.06.94 fattet derfor byutviklingskomiteen følgende enstemmig vedtak:

"..begrepet livsløpsstandard for boliger bør inn som et sentralt begrep i Oslos boligforvaltning. Dette fordi livsløpsboliger vil tilfredsstille behovet for en stor del av de bevegelseshemmede, og dermed gjøre større del av boligmassen tilgjengelig for et betydelig antall bevegelseshemmede."



4. BESTEMMELSER OG FØRINGER SOM GIR GOD TILGJENGELIGHET

- krav om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede må integreres i reguleringsbestemmelsene.

Skal utemiljø og bygninger i reguleringsforslaget følge opp Stortingsmeldinger, bystyrevedtak og rikspolitiske retningslinjer om universell utforming, må følgende punkter som ikke ivaretas tilstrekkelig i teknisk forskrift, sikres gjennom reguleringsbestemmelser:

- Materielle bestemmelser
- Plassering
- Utforming og plassering av utearealer
- Beplantning
- Bruk av belysning

I Rundskriv 5/99 "Tilgjengelighet for alle" heter det at; ...

"myndighetenes krav om at hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas og synliggjøres kan kun tilfredsstilles dersom god tilgjengelighet fastlegges på plankartet, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer. På denne måten sikrer man at for eksempel krav i teknisk forskrift ivaretas eller at løsninger som ikke omfattes av forskriftene innarbeides ved utforming. Samtidig sikres berørte grupper innsyn og uttalerett til valgte løsninger gjennom offentlig ettersyn. Videre gir rundskrivet gode eksempler på hvordan dette bør gjøres i forhold til bl.a.;

- parkering
- beplantning
- utearealer
- ledelinjer
- atkomst og stigningsforhold"

Norges Handikapforbund Oslo ber om at universell utforming forankres i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår at følgende punkter legges til:

§ 3 Plassering og høyder

Tillegg: Byggverkets utforming og plassering på tomten skal gi optimal tilgjengelighet i forhold til adkomst til inngangsparti og bruk av uteoppholdsarealer.

§ 4 Utforming

Tillegg: Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i prosjekteringen.

§ 5 Avkjørsel og parkering

Tillegg: 5-10% av parkeringsplassene skal anlegges og dimensjoneres for bevegelseshemmede

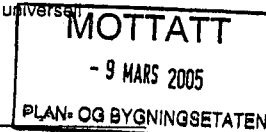
§ 6 Utomhusplan

Utomhusarealene og lekeområdene skal være utformet slik at de er tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede barn og voksne.

§ 7 Byggområde for hotell/bevertning (felt B)

Tillegg: Bygningsarealene skal ha slike planløsninger og slike atkomstforhold at de kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i prosjekteringen.

§ 8 Byggområde for bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A)



Tillegg: Bygningsarealene skal ha slike planløsninger og slike atkomstforhold at de kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i prosjekteringen.

§ 11 Offentlig trafikkområde (torg)

Torg og offentlig kommunikasjonsarealer skal være utformet slik at de er tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede barn og voksne. Gangarealene skal være uten trinn, med fast og jevnt dekke, og ha sammenhengende ledelinjer som gir synshemmede mulighet til å orientere seg.

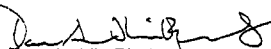
§ 12 Friområde (park)

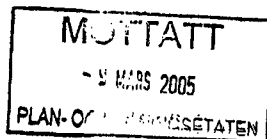
Utearealene skal være utformet slik at de er tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede barn og voksne. Gangarealene skal være uten trinn, med fast og jevnt dekke, og ha sammenhengende ledelinjer som gir synshemmede mulighet til å orientere seg.

Allergene planter skal ikke brukes i nærhet av atkomst, inngang og uteoppholdsarealer.

Skulle det være spørsmål ang. vår uttalelse, vennligst ta kontakt med saksbehandler siv. ark Benedicte Sofie Hoelsbrekken eller undertegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo


Tore Amblie Bjørback
kontorsjef



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring
OSLO OG AKERSHUS AVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Ref.:
saksnr. 200309691

I år saksbehandler:
Lars E. Hansen

Saksnr.:
52/05

Dato:
07.03.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
18 MARS 2005			
SAKSNR: 2003 09691-47			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OPBA	MRB	52.1	

BRUGATA 1-11 MFL.: PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling, har mottatt forslag til ny reguleringsplan for området Brugata 1-11. Reguleringsforslaget ble behandlet på møte i avdelingens antikvariske utvalg (AKU) 22.02.2005, med etterfølgende befaring i området. Utvalget er sterkt kritisk til planforslaget, da det i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene som finnes i staket. I planforslaget blandes det også sammen en rekke enkelttiltak/prosjekter som ikke har noen nødvendig forbindelse. For eksempel er rivingstiltak i Storgata ikke nødvendig for å ruste opp det indre, ubebygde arealet. Vi stiller derfor spørsmålsteget ved måtene oppgraderingen tenkes gjennomført på, og hvordan utviklingen i området vil bli på lengre sikt, dersom den foreslåtte planen gjennomføres.

Bevaring av PCAM-områdets lukkethet

En sentral del av planområdet utgjøres av det såkalte PCAM-kvartalet, området som omfatter den fredete eiendommen Prinds Christian Augusts Minde. Eiendommen ble bygget som lystgård i 1698 med tilhørende pryd- og brukshage. I 1809 opprettet Fattigkommissjonen stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde som arbeidsanstalt. Det første dollyhuset ble skilt ut fra anstalten i 1829 og oppgradert til asyl i 1850. Som et ledd i denne prosessen, ble anlegget etter hvert utvidet med flere bygninger. I 1908 var hele asyllet ferdig overflyttet til Dikemark. I dag brukes PCAM-bygningene som en mangfoldig omsorgsinstitusjon.

I likhet med Byantikvaren og kriminolog Wenche Blomberg, anbefaler antikvarisk utvalg at områdets lukkede karakter bevares. Bygningene mot Brugata, hvis lukkede branngavler vender mot PCAM, har sammen med bygningsrekken mot Storgata dannet en "mur" som omrammet selve Mangelsgården. I tillegg var det tidligere en høy mur mot Gassverket i nordøst, som det fortsatt finnes rester igjen av. Denne lukkede strukturen er det viktig å bevare, da den synliggjør bygningsmiljøets bruk som asyl og arbeidsanstalt, og dets fysiske og symbolske lukkethet: Pasienter og tvangsarbeidere skulle skjermes for omverdenen og omverdenen fra dem. Utearealene var også av stor betydning og en viktig del av anlegget, da det fungerte som arbeidsanstalt og asyl. Her foregikk det en omfattende steinhoggervirksomhet, som blant annet forsynte byen med gatestein, og her lå også en reperbane.

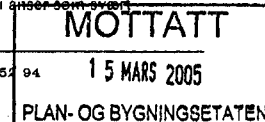
Den nye blokkbebyggelsen som planforslaget legger opp til, vil med sine utganger og balkonger ikke på noen måte kunne erstatte branngavlens lukkede, veggdannende funksjoner, og vil dermed odelegge opplevelsen av lukkethet og områdets sosialhistoriske, historiefortellende preg.

Antikvarisk utvalg støtter Byantikvarens anbefaling om at dagens bruk videreføres. Bruk av eiendommen som en "mangfoldig omsorgsinstitusjon" kan ses i forlengelsen av den tidligere bruken av eiendommen, og er i tråd med de kulturminnefaglige interessene.

Andre kulturhistoriske verdier i området

I tillegg til Prinds Christian Augusts Minde, og de omliggende bygningenes verdi som en del av dette området, har også flere av disse eiendommene kulturhistorisk egenverdi, og verdi som deler av andre byrom. En del av bygningene reguleres i planen til spesialområde bevaring, noe vi mener som svært

Dronningensgt. 11, N-0152 Oslo Telefon 23 31 70 75 Telefax 22 42 52 94
E-post: oslo-akershus@fortidsminneforeningen.no
Bankgiro: 8200.40.88057 Org.nr. NO 971 524 834



positivt. Men flere viktige bygninger foreslås også revet, eller delvis revet. Dette gjelder blant annet Storgata 36, en salgshall i tre fra 1930-tallet. Salgshallen består av flere mindre boder i to etasjer med inntakte svalganger, og er i dag unik i Oslo og svært verdifull som siste rest av et handelsmiljø med en lengre tradisjon i dette området. Salgshallen ble oppført da de tidligere basarhallene som lå på Folketeaterets tomt ble revet i 1935, for å gi plass til denne bygningen – og kan sees som en videreføring av denne virksomheten.

Også Storgata 34B, et utmurt bindingsverkshus antatt å være fra slutten av 1700-tallet, har stor bevaringsinteresse, både på grunn av alder og som en viktig historisk bygning langs Storgata. Storgata er en av Oslos eldste innfartsårer, og bygningsfasadene fra Gassverkets administrasjonsbygning, Mangelsgården, Salgshallen og bindingsverkshuset i Storgt 34B representerer alle viktige og rike referanser til byens historie og denne gatens betydning. I bystyremelding 4/03 om kulturminnevern i Oslo, er nettopp historiske bygninger langs sentrale ferdselsårer fremhevet som viktige å bevare. Etter antikvarisk utvalgs vurdering, er det ingen umulighet å rehabilitere Storgata 34B, og dårlig teknisk stand kan her ikke anføres som begrunnelse for riving.

Vi vil også påpeke at bakgårdsbebyggelsen i området har kulturhistorisk verdi, og stort revitaliseringspotensiale. Bakgårdsbygningene er viktige som en del av den funksjonsblandede bystrukturen som preget området. Her fantes staller og småskala næringsvirksomhet av ulik art. Flere av disse lokalene er fortsatt i bruk og bidrar til områdets mangfoldige karakter, og kan med fordel utnyttes framfor og avskrives. I vår tid ønsker mange lokaler med særpreg. Det tilbyr disse lokalene i nye større grad, enn hva et nytt, moderne bygg kan gjøre. Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt. Slik sett finnes det gode muligheter for næringsutvikling innefor det eksisterende fysiske rammeverket.

Antikvarisk utvalg er svært positiv til at det tas initiativ til oppgradering og revitalisering av de indre, murbyområdene, som et ledd i å videreføre og bevare Oslos historiske, urbane sentrum. Men slike revitaliseringstiltak må gjøres på bymiljøenes premisser, og ta hensyn til de egenkvaliteter som finnes i områdene. Det aktuelle området er, som vist ovenfor, svært rikt på historisk verdifulle bygninger og miljøer, og har store miljø- og opplevelseskvaliteter. Vi stiller derfor spørsmålsteget ved måtene oppgraderingen tenkes gjennomført på – og hvordan utviklingen i dette området vil bli på lengre sikt.

Estetikk og miljø

I forslaget blandes det sammen en rekke enkelttiltak/prosjekter som ikke har noen nødvendig forbindelse. Det er for eksempel unødvendig å trekke inn kontroversielle rivetiltak i Storgata og Brugata hvis formålet er å belyse opprustingspotensialet i det eksisterende ubebygde indre arealet. Dersom formålet er å gjøre det åpne arealet attraktivt, virker det grunnleggende feil å legge et sju etasjer høyt bygningsvolum på tvers i solretningen, der i tillegg alle boenheter vil være svært eksponert mot det potensielle offentlige arealet. Den høye rektangulære bebyggelsen som danner hjørnet, vil skape større skyggeforhold og gi turbulens (vind) mellom bygningene. Dette vil påvirke de lokalklimatiske forhold i de offentlige uterommene på en negativ måte, noe som igjen vil gjøre dem mindre attraktive for allmennheten. Utsyn/innsyn, privatisering, støykonflikter o. l. forsterker dette som et feilaktig grep. Den foreslåtte åpningen mot Storgata vil dessuten punktere bygningsrekkenes funksjon som støy-skjerm og gi uholdbare støyforhold i et ellers helt skjermet rom.

I det aktuelle planområdet, vil det falle mer naturlig å innpasse et nybygg i det ubebygde arealet langs parkeringshuset enn langs Brugata. Da skjermes dette, og man reduserer verken solinnfallet eller områdets karakter av lukkethet, slik den foreslåtte syv etasjers blokken vil komme til å gjøre.

Den egentlige attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM. Den bytorgliknende situasjonen her vil ha alle de kvaliteter som kan skape og opprettholde ferdsel, sosial kontroll og levedyktig virksomhet. Forslaget om å åpne det store rommet mot Brugatas bakgårdsside, vil ikke tilføre slike kvaliteter. Dette innebærer at nok et premiss for planforslaget synes å være feil.

Vi er også tvilende til at åpning av store, skyggefulle og funksjonstomme rom er et treffsikkert virkemiddel for å heve den sosiale kontrollen og tilføre området kvaliteter. Sikkerhetstiltakene, inngjerdingen o. l. er svært omfattende i kvartalets nordre del (mot Røde kors). Dette kan være en indikasjon på at behovet for sikkerhet og kontroll uansett vil være til stede i dette området. Åpner man opp gjennom riving av bygninger, vil behovet for gjerdet føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningssfasade gjør.

For å skjerme området fra uønskede elementer, er det trolig behov for å bevare muligheten for å kunne avstenge det indre arealet også i fremtiden. En mulighet for å åpne det midtre arealet mot Storgaten, vil være å ta en åpning i den innerste delen av Salgshallen i form av en mindre portal som vil kunne stenges på kveldstid. Dette vil være et mindre inngrep enn å rive to av fløyene. Salgsboden vil da fortsatt kunne være en attraksjon for byen. Det vil også være mulig å åpne opp et smug mot Brugata ved å foreta en beskjedne riving i bakgården til Brugata 3C. Også denne åpningen vil kunne låses av på kveldstid. Slike mindre inngrep i området vil, sammen med en istandsetting av den eksisterende bebyggelsen, bidra til heve områdets attraktivitet: Salgshallen vil kunne fortsette å trekke folk til området, likedan særpregede, småskalalokaler (virksomheter i bakgårder i Brugata) som kan rehabiliteres og brukes til ulike typer næringsvirksomhet. En parallell til denne mer skånsomme åpningen av området, er portene som er laget i muren/gjerdet rundt det tidligere Rikshospitalet, nå Pilestredet park. En stor åpning mot Storgata ved riving av handelsboden mellom Storgata 34C og Storgata 36, korresponderer heller ikke med noen motstående, gjennomgående gate. Det er derfor få argumenter for betydningen av gangforbindelsen utover opplevelse og handel, ingen tungtveiende grunn for riving av bygningen.

Antikvarisk utvalg stiller seg undrende til at parkeringshuset beholdes uforandret i planprosessen. Dette fremstår som et svært skjemmende og fremmed element, både i dagens miljø og i et fremtidig revitalisert område. Bygningen må, som en del av oppgraderingen av området, tilpasses miljøet, for eksempel gjennom fargesetting/materialbruk og etablering av lysavskjermende fasader, slik at lyset fra takarmaturene ikke generer omgivelsene. Videre mener vi at arealbruken over innkjøringen til parkeringshuset burde vært utnyttet langt bedre.

Helhetsspespektiver

Hvis man ønsker å bidra til en helhetlig opprusting av området og å peke på byutviklingspotensialer som ikke bare har nytte for en enkeltgrunneier, er parkeringshusets møte med Chr Krogs gate, samt den ubebygde tomta på Brugatas sørside, mye viktigere å ta tak i enn de øvrige utbyggingsforslagene i planen.

Konklusjon:

På bakgrunn av at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til de store kulturmiljø- og kulturminneinteressene som finnes i området, anbefaler **Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling**, at reguleringsplanen avvises. Som vi har pekt på, finnes det et stort potensiale i området og mange gode alternativer til den foreslåtte reguleringsplanen. Vi henstiller også om at det tas hensyn til dagens brukere av PCAM-området, og at mulighetene for at denne bruken kan videreføres utredes. Velfungerende og tilpasset bruk er viktig for framtidig vern og formidling av eiendommens kultur- og sosialhistorie. Utvikling og oppgradering av byens sentrumsstrøk må gjøres hensynsfullt og tilpasses det eksisterende områdets strukturer, brukere og kvaliteter.

Med vennlig hilsen

Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Lars Emil Hansen
Lars Emil Hansen
fagsekretær (vikar)

Kopi: Byantikvaren



OSLO OG OMLAND FRILUFTSRÅD

Samarbeidsorgan til behandling av spørsmål som berører friluftsliv og naturvern, herunder sikring og bruk av friluftsområder i Akershus, Buskerud, Østfold og Oslo.
Kontor: Nedre Vollgate 9, 0158 Oslo • Tlf. 22 41 68 80 • Fax 22 41 68 81
E-mail: odooslo@online.no

Vår ref.:/HKH

Deres ref.:

Plan- og bygningsetaten
Avd. for områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus
Den Norske Turistforening, Oslo og Omegn
Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo
OOFs turveitvalg

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
08 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691 - 37			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
OP3A	ALB	512.1	

Oslo, 28.02.05

BRUGATA 1-11 - REGULERINGSPLAN TIL OFF. ETTERSYN

Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) viser til tilsendt saksinformasjon og stiller seg positiv til at den planlagte reguleringsendringen. Planforslaget innebærer etter OOFs skjønn en betydelig miljømessig kvalitetsheving av det aktuelle området.

Etablering av en ny park i dette området vil bety mye for generell trivsel samt allmennhetens tilgjengelighet til grønne lunger i bebyggelsen. Det er positivt at områdets naturlige fortrinn nå forsterkes både ved etablering av park/grøntdrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv, her i form av tradisjonstung bygningsmasse.

Turvei B10 langs Akerselva passerer like utenfor planområdet. Ved etablering av nye grøntområder er det alltid like viktig å sikre gode forbindelseslinjer til eksisterende turveinett samt til friområder i nærheten. Det skal være enkelt for beboere og andre å benytte myke framkomstmidler til og fra grønne områder. Ved å inspirere folk til å gå og sykle bidrar man til et bedre bymiljø for alle. Potensialet forsterkes ytterligere ved god informasjon (skiltning) og åpne tilgjengelige friområder. Dette krever erfaringsvis god planlegging.

En omforming av området bør etterstrebe bevaring av eksisterende løvtrévegetasjon så langt det er mulig. Det er viktig å erstatte fjernet vegetasjon med ny. Vegetasjon er viktig av en rekke ulike årsaker; bl.a. estetisk, psykologisk og ikke minst som levested for ulike arter.

OOF støtter Helse- og velferdsetaten i at etablering av ytterligere parkeringskapasitet bør være nødvendig i dette sentrumsnære området. Oslo kommune bør etter OOFs vurdering tørre å etablere noe ny bygningsmasse for den moderne og urbane innbygger, som forflytter seg ved hjelp av myke befordringsmidler. Det er videre viktig at den nye bygningsmassen innlemmes i områdets eksisterende og historiske karakter på en god måte.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Olsen
Asbjørn Olsen
Generalsekretær

Hanne K. Hermansen
Hanne K. Hermansen
Førstekonsulent



OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
17 MARS 2005			
SAKSNR: 200309691 - 46			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
OP3A		512.1	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO



Selskabet for
OSLO
BYES VEL
Stiftet 1811

Oslo, 14. mars 2005

BRUGATA 1-11 M.FL. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN. UTTALELSE VED OFFENTLIG ETTERSYN.

Deres ref.: Saksnr. 200309691. Dokument nr. 21.
Vår saksbehandler: Ole Daniel Bruun.

Selskabet for Oslo Byes Vel har vurdert forslaget til ny reguleringsplan. Vi finner at forslaget har noen kvaliteter, men dessverre også en rekke svakheter. Svakheterne er så iøyenfallende at Oslo Byes Vel ikke kan anbefale forslaget. Det hevdes i saksfremstillingen at hensynet til kulturminnevernet er godt ivaretatt. Dette kan vi med vår beste vilje ikke innse.

Randbebyggelsen mot Brugata

Det er en vesentlig kvalitet ved planforslaget at de kulturhistoriske verdifulle bygningene mot Brugata sikres som spesialområde/bevaring.

Bakgårdsbebyggelsen i Brugata

Behandlingen som blir bakgårdsbebyggelsen mellom Brugata og PCAM til del er planforslagets største svakhet. Disse bygningene besitter de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene. En riving av disse vil være et betydelig tap for området og byen som helhet. Det kan neppe være tvil om at en istandsetting av bebyggelsen er mulig, og at gamle og nye bruksområder vil kunne kombineres.

I tillegg danner bakgårdsbebyggelsens murgavler avgrensning av PCAM's opprinnelig lukkede uteområde. Hensynet til den historiske lesbarheten tilsier derfor bevaring. Å kalle riving av bakgårdsbebyggelsen til fordel for de viste nybygg for "omtolkning av brannmuren" fortøner seg som et retorisk prokuratorknep.

Randbebyggelsen mot Storgata

Salgshallen i Storgata 36 synes for Oslo Byes Vel å være et spennende innslag i bebyggelsen mot Storgata. Det er uklart når bygningen er satt opp, men den har utgjort et svært karakteristisk innslag i bybildet gjennom mange generasjoner. En delvis riving av bygningen som foreslått virker uten mening, ikke minst tatt i betraktning at noen inngang her til PCAM's parkanlegg ikke anses ønskelig.

Prinds Christian Augusts Minde (PCAM)

Parkanlegget er idag tilgjengelig for allmenheten, om enn i noe begrenset omfang. Parkanlegget bør bare være tilgjengelig fra Storgata. Noen "offentlig snarvei" gjennom området er ikke ønskelig av hensyn til den lukkede karakteren, som bør opprettholdes for hele det fredete anleggets vedkommende.



Grev Wedels plass 1, 0151 Oslo Telefon: 22 40 50 90 E-post: post@oslobyesvel.no Tidsskriftet Oslo 15 MARS 2005
Bank: 1600 47 96768 Telefaks: 22 40 50 91 URL: www.oslobyesvel.no St. Hallvard Bokhandel Militærhospitalet

BRUGATA 1-11 M.FL.
UTTALELSE VED OFFENTLIG EFTERSYN TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN,
FORTS.

Oslo Byes Vels konklusjon

Oslo Byes Vel kan ikke anbefale hovedtrekkene i planforslaget. En omregulering som foreslått vil ikke være tjenlig for den historisk verdifulle bebyggelsens fremtid. I stedet anbefaler vi bevaring av hele det eksisterende bygningsmiljøet, og regner med at den økonomiske evnen til istandsetting av de dårligste delene vil være til stede.

Til Plan-og bygningsetatens bønn om bemerkninger til noen spesielle temaer bemerker vi følgende:

Omregulering av gatestumpen inn fra Brugata

Vi finner PBE's argumentasjon overbevisende. Gatestumpen bør opprettholdes som offentlig gate.

Avkjørsler fra Storgata

Slike avkjørseler er ikke påkrevet, og kommer i konflikt med offentlige kommunikasjonsmidler (trikk og buss). Oslo Byes Vel motsetter seg riving av salghallen i Storgata 36.

Leilighetsfordeling

Vi finner ikke dette å være en relevant problemstilling for vår uttalelse.

Barnehagen

En barnehage bør kunne innpasses. Vi antar at nedslagsområdet for en barnehage i hovedsak vil ligge norvest for PCAM, og adkomst fra Storgata vil da være naturlig.

Parkering inne på PCAM

Her bør bare tillates nødvendige biloppstillingsplasser knyttet til PCAMS virksomhet.

Riving av Storgata 34 B

En riving av denne bygningen kan vel ha betydning for et harmonisk gatebilde, selv om lignende situasjoner "lav/høy" forekommer hyppig i de sentrale deler av byen. Av kulturhistoriske grunner er en riving forkastelig. At bygningen er i mindre god stand er neppe noe argument for riving.

Vennlig hilsen
SELSKABET FOR OSLO BYES VEL

Jan Stigurd Østberg
Jan Stigurd Østberg
daglig leder/redaktør



UNIVERSITETET I OSLO

DET JURIDISKE FAKULTET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Institutt for kriminologi og rettssosiologi
Professor Liv Finstad, instituttleder
Postboks 6706 St. Olavs plass
0130 Oslo

Telefon: +47 22 85 01 18
Telefaks: +47 22 85 02 52

E-post: liv.finstad@jus.uio.no

Nettadresse: <http://www.jus.uio.no/lkrs>

Dato: 15.mars 2005

BRUGATA 1-11 M.FL. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN. UTTALELSE VED OFFENTLIG ETTERSYN.

Deres ref.: Saksnr. 200309691. Dokument nr. 21.

Institutt for kriminologi og rettssosiologi ved Universitetet i Oslo har sett på forslaget til ny reguleringsplan og vil frarå en utbygging som det her legges opp til.

Prinds Christin Augusts Minde er et meget sårbart anlegg med store pedagogiske kvaliteter som er grunnleggende i vår undervisning. Det innelukkede institusjonsmiljøet er sentralt som eksempel på det kontrollelementet som isolasjon innebærer, og gir en opplevelse som vi prøver å formidle til studentene ved de faste ekskursjonene til anlegget. Denne pedagogiske muligheten er ikke tilgjengelig noe annet sted. En åpning av anlegget mot sør med nybygg som foreslått, vil ødelegge et vesentlig trekk ved den antakelig eneste gjenværende "kombinerte innretning" i Norden, nemlig isolasjonen fra omverdenen. I institusjonssosiologisk sammenheng er den historiske forståelsen av dette kontrollmiddelet essensielt. Åpning av en gjennomfartsvei vil ha samme ødeleggende effekt.

Vi gjør også oppmerksom på at det gjenstår omfattende historiske forskningsoppgaver på dette feltet generelt, og arbeidsanstalten i hovedstaden spesielt. Bare en liten del av anlegget og dets mangslungne virksomheter har til nå vært gjort til gjenstand for vitenskapelige undersøkelser. Bygningsmessige inngrep kan derfor få svært negative konsekvenser for forskningsvirksomheten på dette feltet.

Med vennlig hilsen

Liv Finstad
Instituttleder

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO.

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 5 APR. 2005			
SAKSNR: 200309691-56			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Oslo Idrettskrets

Ekebergveien 101
1178 Oslo
Telefon 22 57 97 00
Telefax 22 57 97 01
Oslo.ik@nif.idrett.no
Bankgiro 1600.40.18706
Org. nr: 956 468 116
www.osloidrettskrets.no



OSLO, 30.3.2005.

VEDR.: REGULERINGSFORSLAG, BRUGATA 1-11 M.FL.

Vi har mottatt ovennevnte forslag til reguleringsplan.

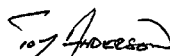
Oslo Idrettskrets støtter planforslaget. Vi er glade for at det i planen er avsatt grøntarealer (park), men vil be om at det innenfor disse arealer avsettes plass til lek/idrett.

Vi synes også det er på sin plass å nevne at det er stor mangel på barnehager i byen. Vi synes derfor at forslag om barnehage på Prinds Christian Augusts Minde bør sikres i planen, slik bydelen ber om.

Dette til orientering.

Vennlig hilsen
Oslo Idrettskrets

Børre Rognlien
generalsekretær


Tom Anderson
anleggskonsulent



Blomberg#PCAM/reg.plan

s. 1

Forsker Wenche Blomberg
Institutt for kriminologi og rettsosologi
Universitetet i Oslo

Oslo, 14. mars 2005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Brugata 1-11 mfl. - Planforslag til offentlig ettersyn : Reguleringsplan :

Saksnr. 200309691/Dok. nr. 21

KOMMENTARER

Det vises til Byantikvarens brev til Bolig- og eiendomsetaten av 9. mars 2001, og til Arkitektkontoret Hille+Mellbye AS av 5. september 2001, som begge er vedlagt plandokumentene, samt til referanseliste her nedenfor.

Forslagsstillerne er kjent med at anstaltanleggets historiske lukkethet er et vesentlig trekk som inngår i begrunnelsen for å frede hele prinds Christian Augusts Minde (PCAM) med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19.

Dette hensynet har forslagsstillerne ikke klart å ivareta, men bryter det i vesentlig grad på to punkter:

1. Nybygg mot sør : boligblokk og hotellfløy

Historikk:

Branngravlene mot Brugata har i anstalthistorien utgjort innesperringens mest monumentale instrumenter, som også repliseres i Vaskeribygningens volum. Den lavere asylmuren mot nord (delvis restaurert) og foran Mangelsgården representerer den institusjonelle lukkethetens grenselinjer mot Storgata og virksomhetene på den utskilte eiendommen Storgata 36 C.

Fra ca 1850 ble PCAMs indre rom også delt i to med et gjerde øst-vest i samsvar med Sinnssykelovens (1848) krav om absolutt atskillelse av tvangsarbeidere og psykiatriske pasienter. All virksomhet under tvangsarbeidsanstalten holdt til på

sørsiden, mens nordre del var forbeholdt asylet (autorisert 17. mai 1850 og altså landets første - seinere flyttet til Dikemark). I det innelukkede søndre uterommet foregikk f.eks. en ganske omfattende steinhoggervirksomhet som bl.a. forsynte byen med gatestein. Her lå også reperbanen, som er nevnt i plandokumentene, samt bl.a. en del mindre lagerboder og skur som nå er borte. Fredning etter Kml. § 15 sikrer selve kulturminnene (bygningene, murene etc.), mens § 19 sikrer virkningen av disse i miljøet. Alle utearealene helt inn mot nabogrensene foreslås fredet etter § 19.

Planforslaget:

Den "redefineringen" av branngravlene forslagsstillerne opererer med, ivaretar den historiske lukkethet ved å ÅPNE hele lukkethetens sørgrense, og erstatter den med en sjuetasjes boligblokk med balkonger og innganger, samt en ny hotellfløy. En blokk som hadde vendt ryggen til tvangsarbeidernes gårdsrom kunne saktens gått an å diskutere, men vil antakelig gjøre utbyggingsprosjektet mindre kommersielt interessant når det ikke åpner seg mot en framtidig park.

"Redefineringen" er i virkeligheten en omdefinering som ut fra vernehensyn er helt uakseptabel.

2. Gjennomgangsåre Storgata-Christian Krohgs gate

Historikk:

Forslagsstillerne tar her utgangspunkt i en helt nyetablert passasje og får det til å virke som om den har vært der hele tiden.

Men denne atkomsten - det uhistoriske "hullet i muren" - EKSISTERTE IKKE før Norges Røde kors overtok Gassverketomta og laget innkjøring fra Christian Krohgs gate sist på 1990-tallet. I den forbindelse benyttet bydelen anledningen til - uten å samrå seg med antikvariske myndigheter - å igangsette arbeid med å lage en alternativ atkomst til PCAM samme sted og gjennom restene av asylpark/barokkhage. Dette ble imidlertid stoppet, og åpningen lukket med en skyveport som ble akseptert som nødatomst for utrykningskjøretøyer.

I forbindelse med den pågående ombyggingen til vernede boliger i det tidligere asylet er denne atkomsten midlertidig tatt i bruk for material- og maskintransport osv. Det ser imidlertid ut til at porten har stått åpen også utenfor arbeidstid og at noen lokalkjente har laget seg en snarvei.

Planforslagets §§ 12, 14 og 15:

Det åpnes for innkjøring fra Storgata og fra Christian Krohgs gate både til hotell, boligblokk og til PCAM-bebyggelsen. Forslagsstillerne ivaretar her den historiske lukkethet ved å argumentere sterkt for "åpenhet" og "tilgjengelighet", og benytter en ureglementert, ny praksis som grunnlag. Forslaget blir dermed selvmotsigende. **Det er helt uhistorisk, bryter med anleggets lukkede karakter og er dermed uakseptabelt.**

Øvrige kommentarer:

a) Salgsbodene

Bodene mot Storgata ble bygd først i 1930-årene, antakelig for å tilby småhandelnde et utsalgssted, en "basar". Disse kuriøse funkisbodene kopierer innvendig stilen fra de gamle bondehandelsgårdene i Brugata, hvor den ikke er umiddelbart tilgjengelig for forbipasserende. Bodene er interessante å bevare, og det er nærliggende å tenke seg at de får beholde sin gamle funksjon som utsalgssted for småskalavirksomheter. Forslagsstillerne vil rive over halvparten av bodanlegget og beholde søndre fløy, som så brukes til å trekke en ny bygningsgrense flere meter inne på PCAMs tomt. Det er i seg selv uakseptabelt å minske det innenforliggende gårdsrommet på denne måten.

b) Parkanlegget

Forslagsstillerne legger noen premisser i sin framstilling av eksisterende forhold som nedtoner historikken. Et eksempel på det er henvisningen til at 1700-tallshagen er borte, og at det står "rundt 15 store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen". Det er påfallende at man tilsynelatende ikke har lagt merke til at de fleste av disse trærne utgjør en liten allé som markerer fortsettelsen av akse gjennom Mangelsgårdens port og fondbygning, og Grosch' sykehusbygg (1840). Ettersom alle spor av geometrisk anlagte karussdammer, bed og rabatter fra lystgårdperioden er borte, vil det være desto mer interessant å **tydeliggjøre denne akse** ytterligere ved en opparbeidelse av parken.

Tilsvarende vil det være interessant å få aksentuert skillet mellom asyl- og arbeidsanstaltdelen, og de forskjellige luftegårdene som hørte til asylts ulike pasientkategorier/avdelinger.

c) Barnehage

Bydelen har behov for flere barnehageplasser. Det kan godt tenkes at en barnehage kan innpasses i miljøet, men det må i så fall skje ved å ta i bruk eksisterende bygninger - ikke ved å fylle opp området ytterligere med nybygg. Det kommer i strid med fredningens intensjoner (jfr Kml. § 19).

d) Generelt:

Etter et utall ekskursjoner med studenter, journalister, fagfolk og publikum forøvrig gjennom mange år, er det ikke vanskelig å være enig i at befolkningen kjenner altfor dårlig til denne delen av byens sosialhistorie og med fordel kan inviteres inn for å oppleve "de fattiges kvartal" i opprustet utgave. Dette må imidlertid skje på sosialhistoriens og kulturminneverdienes premisser og ikke ut fra hva som tjener private utbyggingsinteresser.

Anlegget angår ikke bare Oslo, men er verneverdig på nasjonalt nivå. Dessuten er det såvidt vites det eneste i sitt slag i Norden, der man får dokumentert utskillingen av særinstitusjoner fra fattigvesenets generelle samleanstalter for flere grupper av fattige avvikere. I den forstand utviser PCAM et seinere, nordisk slektskap med den typen "almenhospitaller" som er kjent fra Michel Foucaults arbeider (spesielt teorien om "den store innesperringen") - og er dermed også av interesse som referansepunkt i europeisk perspektiv.

PCAM har et stort potensiale bl.a. for kulturformål. Kunstneriske og liknende småskala-aktiviteter kan gå utmerket sammen med vernede boliger og f.eks. et (psykiatri)museum. Men det må utvikles med utgangspunkt i seg selv, og ikke reduseres til eksotiske bakgrunnskulisser for kommersielle eiendomsinteresser - med en plan som nokså utvetydig forsøkes solgt til allmennheten som en redningsoperasjon etter mange års kommunal neglisjering.

Wenche Blomberg

Forsker, spes. anstalthistorie

Referanser:

- "Some traits of Norwegian pre-medical social reactions to madness", i *History of Psychiatry*, March 2005
- "Fattiganstalten i Storgata og byens dollhus", i *Byminner*, 1/2004
- *Galskapens hus : Internering og utskilling i Norge 1550-1850*. Universitetsforlaget 2002
- *Karoline og vitenskapen : et psykiatrihistorisk eksempel*. Gyldendal 1993.