

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRUGATA 1 – 11 OG STORGATA 36 (PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE - PCAM) MED FLERE

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 og 06.01.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – fortau

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmenntilgjengelig formål (kultur, institusjon, samlingslokale, 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 (park, turvei)

Spesialområde bevaring – mur, branngavl

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 0,5 meter, 50 % der avstanden er mellom 0,5- og 1,5 meter, og 100 % der avstanden er over 1,5 meter.

Forretning og bevertning tillates bare i 1. etasje mot gate og fra salgshallen, samt i sokkeletasje for hele felt A. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene. Det tillates småindustri/håndverk med salg tilknyttet virksomheten.

§ 4 Utforming

Takoppbygg for trapper og heis kan maksimalt utgjøre 30 m² og overstige tillatt maksimal høyde med inntil 3 meter. Takoppbygg tillates ikke nærmere fasadelivet mot friområdet/PCAM enn 5 meter. Det tillates ikke takoppbygg for bebyggelsen mot Brugata, hvor det skal etableres saltak. 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.

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

Ny fasade mot PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en moderne nytolkning av dagens branngavl. Teglen skal være beslektet, men ikke lik teglen i eksisterende branngavl. Det skal tydeliggjøres hva som er gammelt og hva som er nytt. Teglfalten skal gå til terreng og fremstå som en hovedsakelig tett flate med relativt begrensede vindusflater og åpninger. Mellom eksisterende branngavl og ny teglfasade, og i øverste tilbaketrukne etasje tillates sammenhengende felter med glass

eller andre materialer enn tegl. Brann gavlen beholdes på siden av og over ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert.

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

Ved rehabilitering av anlegget til Storgata 36, PCAM, skal det foreligge plan for opparbeidelse av parken inkludert lekeareal, gangforbindelse og åpning i salgshallen.

Det skal sikres grøntpreg og god kvalitet på utearealet på tak over forretningsareal.

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

Området kan bebygges med et bruksareal inntil 5.000 m² BRA hvorav maksimalt 1.600 m² BRA brutto 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 parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

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

§ 7 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, SP2, SP7 og brann gavlen 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

Innenfor planens felt SP1 og området som er fredet etter §19 i kulturminneloven, tillates ny bebyggelse med tilsvarende plassering som tidligere pakkhus. Nybygg kan oppføres i inntil to etasjer med en tilnærmet etasjehøyde på tre meter og skal tilpasses eksisterende miljø. Søknader om nybygg skal behandles i henhold til gjeldende fredningsvedtak og fredningsbestemmelser.

SP1 og SP2

Det tillates etablert barnehage i eksisterende bebyggelse med inntil fire avdelinger, og med direkte tilgjengelighet til tilstrekkelig uteareal.

SP7

Det skal etableres en åpning i salgshallens endevegg for å sikre allmennhetens rett til ferdsel inn til park med turvei inne på Storgata 36, gnr.208 bnr.653. Ved etablering av denne åpningen tillates nødvendige, bygningsmessige tilpasninger til gjenstående deler av salgshallen.

Mur, brann gavl

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

Spesialområde – bevaring – park, turvei

Det skal anlegges gangvei fra Christian Krohgs gate til Storgata gjennom parken på en måte som ivaretar allmennhetens tilgang til og ferdsel gjennom parken og bevaringshensyn.

§ 8 Foreleggelse for Byantikvaren

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

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelsen av utearealet i det enkelte felt. Planen skal vise terrengbearbeidelser, avkjørsel, parkering, grøntanlegg og gangareal. Ved tiltak innenfor Storgata 36, gnr.208 bnr.653, skal utomhusplanen inkludere parken med lekeplass og turveiforbindelse mellom Storgata og Christian Krohgs gate inkludert åpning i salgshallens endevegg. Utomhusarealene 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 og Friluftsetaten til uttalelse.

§ 10 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Christian Krohgs gate er felles for planområdet og gnr. 208 bnr. 906. Innenfor felles avkjørsel skal det etableres gangvei fra gaten til gnr. 208 bnr. 653 som skal være tydelig markert i form av belegg eller annet for å tydeliggjøre gangveien i forhold til tilgrensende areal for felles avkjørsel.

§ 11 Avkjørsel, parkering

Planområdet skal ha avkjørsel fra Storgata og Christian Krohgs gate som vist med piler på planen. Parkering for området skal dekkes innenfor eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate 1. Dette p-huset skal ha minst 5 % av plassene avsatt for orienterings- og bevegelseshemmede. For SP1 tillates etablert maks. 15 parkeringsplasser på terreng hvorav minst 2 plasser avsettes for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 12 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 Forurensning

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer tabell 2 i T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§ 14 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 15 Rekkfølgebestemmelse

Tinglyst rettighet for allmennheten til ferdsel og bruk av parken og gangveien skal foreligge ved søknad om tiltak innenfor Storgata 36, gnr.208 bnr.653.