

HØRING_reg.plan2_PV.09

Saksnummer 200309691

Reguleringsforslag for

Brugata 1-11, Christian Krohgs gate 1-13 og Storgata 34-36 Prinds Christian Augusts Minde (PCAM), bydel Grünerløkka.Høringsuttalelse fra Prindsens Venner**1. Sammendrag:**

- Plan- og bygningsetaten har ikke vurdert planforslaget i forhold til den vedtatte fredningen av PCAM, og etatens foreløpige uttalelse må derfor avvises.
- Dette reguleringsforslaget avviker lite fra det foregående, og Prindsens Venner krever at
 - Et planforslag for eiendommen må forholde seg til fredningsforslaget og ta utgangspunkt i fredningsformålet og fredningsbestemmelsene.
 - Hotellblokk fra Brugata 7 inn på PCAMs tomt **utgår**.
 - Hotellblokk i Brugata 3 **reduseres** med minst to etasjer og tilpasses eksisterende bygningshøyder.
 - Høystandard gang/tur/sykkelvei **utgår**.
 - All ny hulltaking i eksisterende murer og vegger **utgår**.
 - Åpning av bakvegg i handelsbodene **utgår**.
 - Barnehage **utgår**.
 - Ny reguleringsplan for eiendommen Storgata 36 følger fredningsplanens omfang.
 - Det må utarbeides detaljerte bestemmelser for ferdsel og bruk av uteområdene.

2. Begrepsbruk:

- En betydelig del av planen angår PCAM. Det kan imidlertid se ut som om forslagsstiller med begrepet "PCAM" bare mener bygningene, mens det jo er hele eiendommen som bærer dette navnet. Dette fører enkelte steder til uklarheter.
- Et sentralt tema under fredningsprosessen har vært bevaringen av anleggets "historiske lukkethet". Begrepets innhold framgår under pkt. 5.1 nedenfor.

3. Utgangspunkt for kommentarer fra Prindsens Venner (PV)

Foreliggende fredningsforslag for hele eiendommen PCAM og premissene for dette. Formålet med fredningen er bla.:

Bevare PCAM som et unikt eksempel på et anlegg som har vært arbeidsanstalt med dollhus/asyl, slik institusjonen utviklet seg på 1800-tallet og inn på 1900-tallet. Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng, samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet, inklusive utearealene. Fredningen av uteområdet etter kulturminneloven (Kml) § 15 skal bl.a. opprettholde anleggets karakter med rester av hageanlegg og luftegårder slik det fremsto etter full utbygging i siste del av 1800-tallet, eventuelt legge til rette for tilbakeføring til denne epoken.

4. Tema som helt mangler i planbeskrivelsen:

Ingen steder i planen nevnes muligheten for arkeologisk interessante strukturer i grunnen på PCAM. Man kan ikke se bort fra at slike finnes, spesielt i feltet som er foreslått fredet etter Kml. § 19. Vitneutsagn fra tidligere bestyrer gir grunn til å anta dette, og det krever nærmere undersøkelser.

Arkeologiske spor er også omtalt i fredningsformålet:

"Forslag om fredning etter kml § 15 omfatter også utearealer som har hatt en vesentlig historisk funksjon som luftegårder, arbeidsarealer, hageanlegg etc. I disse arealene inngår historiske elementer som er bevart, det kan også antas at det finnes skjulte elementer under bakken."

5. Temaer for kommentar fra Prindsens Venner (PV):

1. Ny hotellfløy inn på PCAMs område
2. Ny hotellfløy bak søndre mur
3. Turvei gjennom eiendommen
4. Åpning av bakvegg til handelsbodene
5. Bruken av uteområdene
6. Reguleringsplanens omfang

5.1. Ny hotellfløy inn på PCAMs område fra Brugata 7

Det foreslås etablert ny byggelinje 10 m innenfor murveggen som inngår i fredningen. Her ønskes en blokk på fem etasjer, tilknyttet hotellet bakenfor. Den lukkede murveggen skal for en stor del bygges inn. Ny blokk vil få nødutganger inn mot PCAM og vinduer over hele fasaden.

Forslagsstiller skriver: *"Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7 vil fremstå som en relativt tett, ny "branngavl" av tegl, med den opprinnelige branngavlens godt synlig på sidene og over nybygget".* Poenget er vel ikke bare å kunne se rester/spor av en branngavl som har bidratt sterkt og konkret til et lukket og usjenert preg - men å bevare lukketheten som nettopp en vindusfri gavl bidrar til. Ny hotellfløy med ca 35 åpninger gir et helt motsatt preg.

Hva menes med "den historiske lukketheten"?

PV minner om at et vesentlig formål med fredningen er å beholde eiendommens historiske lukkethet mot omgivelsene, slik det framgår av fredningsforslaget hvor formålet bla. er å opprettholde og synliggjøre dette. Historisk skulle anlegget være skjermet mot innsyn og samtidig hindre flukt. Bakveggene på tilliggende bebyggelse sikret en del av dette formålet. I tillegg ble det reist murer og gjerder omkring. Begynner man først å perforere disse elementene ved anlegget, vil vesentlige historiske verdier gå tapt. Å etablere en ny blokk med "tusen øyne" inne på området er åpenbart i strid med fredningens intensjoner.

Åpning for nødutganger vil dessuten legge til rette for utglidning over tid.

Bygging vil bety en uønsket beskjæring av tomta, som trengs til park.

5.2. Ny hotellfløy bak søndre mur (Brugata 3 a-c)

Iflg Byantikvaren må ny bebyggelse her "vende ryggen" mot PCAM. Den foreslåtte bygningen har i så måte øyne i nakken, idet den etablerer et utsiktsamfi i flere etasjer mot PCAM og innebærer i tillegg omfattende hulltaking i både eksisterende mur og vegg. Det sies i forslaget at *"hotellfløyene vil vende hovedfasaden mot Brugatakvartalet slik at fasaden mot PCAM kan beholde noe av sin lukkede karakter"* Dette kan være slik det fortoner seg sett fra hotellet, men ikke fra PCAM, noe

forslagsstillers formulering også tydelig tilkjennegir. Vi vil minne om at fredningsforslaget nettopp tar sikte på å opprettholde den lukkede karakteren til anlegget og at en delvis opprettholdelse neppe kan sies å være i samsvar.

PVs argument er det samme som ovenfor: PCAMs grensevegger skal være **lukket**. Dette må framgå eksplisitt av reguleringsbestemmelsene. Blokka må dessuten reduseres i høyden med minst 2 etasjer og følge de eksisterende bygningshøydene.

5.3. Turvei gjennom eiendommen

Historien

Den ulykksalige åpningen mot Christian Krohgs gate ble foretatt av bydelen for ca 15 år siden uten forutgående saksbehandling og uten at Byantikvaren ble forelagt saken, på samme måte som mange tidligere inngrep og endringer. Det var før eiendommens sosialhistoriske verdier var kjent, og før oppstart av fredningssaken i 1998. Prindsens Venner har i flere år påpekt at denne atkomstveien er et markant brudd med historiske ferdselsmønstre på eiendommen. PCAM har **aldri** hatt noen atkomst fra Fjerdings/Christian Krohgs gate. All ferdsel har gått gjennom portene mot Storgata. Dette mønsteret må opprettholdes slik det også framgår av fredningsforslaget.

Plan for asylhagen

Asylhagen tilsvarende den delen av uteområdet som er foreslått fredet etter Kml. § 15. Sammen med den opprinnelig todelte luftegården på baksiden, var dette den mest avsondrede delen av hele anlegget. Byantikvaren har foreslått en rekonstruksjon av hagen med grusede spaserveier slik de er kjent fra kart fra 1870-årene. Den antas å ha vært omgitt av et høyt plankegjerde mot nord/øst. Den gamle muren mot Norges Røde Kors må restaureres i sin helhet, og i forlengelsen av denne må det nåværende nettinggjerdet erstattes med plankegjerde.

Av hensyn til brann sikkerheten ved omsorgsboligene har BYA antydnet en sikringsport i plankegjerdet, kun tilgjengelig for brannvesenet. Det er altså ikke tenkt noen form for regulær trafikk denne veien i framtida.

Vi ønsker i den forbindelse å gjøre særskilt oppmerksom på at vi ved befarings med Brann- og redningsetaten i februar 2006 fikk opplyst at til og med deres største kjøretøyer kommer inn gjennom hovedporten i Storgata. **Det kan altså reises tvil om en sikringsport på baksiden i det hele tatt er påkrevd.**

Da fredningsforslaget ble behandlet i bystyret, ble det føyd til en formulering i vedtaket om at det kan åpnes for gående her. Det står altså "kan", og ikke "skal" eller "må". Tvert om avviste bystyret et forslag om å åpne for gjennomkjøring fra Chr.

Krohgs gt.

I planforslaget nevnes gjentatte ganger at det ønskes en turvei, som snarvei for gående og syklist. Prindsens Venner kan ikke se at dette vil utgjøre noen ettertraktet snarvei for noen naturlig eller forventet myk trafikk fra Ebbells gate til Christian Krohgs gate. En høystandard gang/sykkel/turvei som nå er foreslått, vil etter PVs syn være klart i strid med fredningen av asylhagen. Det eneste akseptable vil være en liten sideport for gående, knyttet til en reetablert gruset spaservei i hagen, og åpen bare på dagtid.

Trasé, bredde, veiprofil og materialvalg må ta sitt utgangspunkt i, og underordne seg fredningsforslaget. Sykkeltrafikk er uønsket og neppe i samsvar med fredningsformålet. Både nattestenging og sykleforbud har lenge vært praksis i f.eks. Botanisk hage og håndheves greitt og uproblematisk. Slike begrensninger i bruken av et verdifullt anlegg er altså ikke noen ny oppfinnelse, og dette bør med i reguleringsbestemmelsene.

Åpning for allmennheten

I PBEs foreløpige vurdering, s.10 heter det at ”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”. Å legge inn dette som premisser i saken utgjør en klar misforståelse av totalsituasjonen. PCAM-området har ikke en *uønsket* lukket karakter som bør omgjøres fullstendig ved at det åpnes på en slik måte som foreslått av forslagsstiller. Det er tvert i mot en historisk betinget lukkethet som forutsettes bevart, jf fredningsforslaget.

Prindsens Venner har fra første stund ivret for at publikum skal kunne gå inn på eiendommen og se seg om, og har gjennom flere år stått for et stort antall ekskursjoner for hundrevis av mennesker. I heftet ”*Prinds Christian Augusts Minde – historie og visjoner om de fattiges kvartal*” (2006) lanserte PV også idéen om en park til bruk for beboere og brukere, nabolaget og publikum forøvrig. Det har i mange tiår vært mulig å gå rett inn på området gjennom hovedporten, og slik vil det høyst sannsynlig også være i framtida. At publikum i dag ikke fristes spesielt sterkt p.g.a. Storgatefasadens monumentale, mystiske og for tida til dels sjuskete uttrykk, er en helt annen sak. I stedet for å bruke dette som argument for å åpne enda en port og ødelegge handelsbodene, bør man planlegge hvordan hovedinngangen kan gjøres mer interessevekkende. En ny åpning er med andre ord helt overflødig med tanke på publikumsatkomst. Etter hvert som restaureringen kommer i gang, og inngangen gjøres mer innbydende, vil enhver kunne finne veien inn til et historisk spennende område.

I saksframstillingen tas det nærmest for gitt at en park er et tilnærmet entydig begrep. Men det er ikke slik at enhver park må åpne for og stimulere til de samme aktiviteter (som vandring, gjennomgang, soling, lek, ballspill, trim, sosiale treff, bevertning, konserter og arrangementer). Det er etter PVs oppfatning helt sentralt at bruken av uteområdene og tilrettelegging av aktiviteter der tar utgangspunkt i fredningsformålet. Her heter det at: ”*Hensikten er å opprettholde anleggets karakter med rester av hageanlegg og luftegårder slik det fremsto etter full utbygging i siste del av 1800-tallet, eventuelt legge til rette for tilbakeføring til denne epoken.*” For paragraf 19-området heter det bl.a: ”*Den historiske eiendommens avgrensning og lukkethet mot omgivelsene skal opprettholdes og synliggjøres.*”

Det er en alvorlig mangel at planforslaget ikke drøfter planformål i lys av dette. Både i utlandet, i Oslo og i nærområdet finnes parker som er offentlig tilgjengelige, men likevel noe man trer inn i som betrakter, for å oppleve kunst, arkitektur, historisk sus, flora eller fauna. Eller for å søke avskjermet ro og mulighet for kontemplasjon. Den mest nærliggende parken av en slik type er Botanisk hage, som har både sykkelforbud og åpningstider (Dronningparken og Hygeaparken er liknende eksempler). Parkmangfold er et gode for offentligheten. PCAM har hatt og skal ha preg av en park for ro; være en særpreget oase i travelhetens og støyens hverdag. Ikke en snarvei med sykkelklemte for travelhet.

5.4. Handelsbodene

Handelsbodene har ikke vært tilknyttet virksomheten ved PCAM, men har sin egen historie. *Den lukkede bakveggen inn mot PCAM representerer imidlertid en kontinuitet i tenkemåten omkring anstaltlivet.* Grensen mot omverdenen, som i sin tid

var markert med et høyt gjerde langs gata, ble ved reisingen av bodene bare flyttet lenger inn, og forble lukket.

Vi kan ikke se noen grunn til at denne situasjonen ikke skulle opprettholdes. Som nevnt i foregående punkt er en åpning helt overflødig.

Plassen mellom de to motstående fløyene av handelsbodene har gode muligheter for å tjene som torg. Denne muligheten blir ødelagt, ikke styrket, ved å åpne opp i bakkant, og ved å tillate gjennomgangstrafikk.

5.5. Bruken av uteområdene

I det foreliggende planforslaget er det i tillegg til tur/sykkelvei foreslått lekeplass tilknyttet barnehage på området som foreslås fredet etter Kml. § 19.

Barnehage i Storgata 36 er ikke noen god idé. Det forutsetter at det etableres barnehage i bygninger hvor også omfattende interiører og inventar inngår i fredningen. I den fredede Fabrikkbygningen vil det neppe la seg gjøre å innpasse en barnehage som tilfredsstillers dagens krav, uten at det foretas betydelige inngrep (Dampkjøkkenet, Prindsekjøkkenet og Veveriet). Her tier planforslaget om at det foreslås virksomhet som vil måtte medføre omfattende dispensasjoner fra kulturminneloven. Det er en helt vesentlig mangel at konsekvensene av planforslaget på dette punktet ikke er opplyst og vurdert.

Det framgår også av uttalelser fra forrige høringsrunde at luftforurensningen i området er høy og at det er forurensning i grunnen, noe som av hensyn til barna taler direkte i mot en barnehage her. En barnehage vil også øke trafikkpresset, både ved vareleveranser og ikke minst ved levering/henting av barn. Forslaget om 15 P-plasser utgjør i seg selv allerede en altfor stor parkerings- og trafikkbelastning på området. Lekeplassen vil måtte gjerdes inn og ikke være fritt tilgjengelig for alle.

Prindsens Venner har forlenget foreslått en lekeplass, men da som en integrert del av et framtidig, åpent parkanlegg.

5.6. Reguleringsplanens omfang

En ny reguleringsplan for området må forøvrig bringes i samsvar med fredningsplanens omfang, slik at også arealet som i dag benyttes til innkjøring til avrusingsstasjonen i Gassverkets tidligere administrasjonsbygning kommer med.

Det er etter PVs oppfatning sterkt kritikkverdig og lite tilfredsstillende at det foreslåtte planområdet ikke forholder seg til fredningsforslaget for PCAM. Den forestående fredningen av området vil ikke kunne regulere bruken av bygningene og uteområdet, det kan bare skje gjennom en reguleringsplan. Dersom det foreslåtte planområdet legges til grunn vil man måtte forholde seg til to ulike planer for framtidig forvaltning og bruk av det samlede kulturminnet PCAM. Dette er svært lite tilfredsstillende og ikke i samsvar med målsetting om en helhetlig ressursforvaltning av området og PCAM som kulturminne.

6. KONKLUSJON:

Planforslaget bryter med helt vesentlige intensjoner i fredningsforslaget for PCAM. Prindsens Venner krever at

- Planforslaget må forholde seg til fredningsforslaget og ta utgangspunkt i fredningsformålet og fredningsbestemmelsene.
- Hotellblokk fra Brugata 7 inn på PCAMs tomt **utgår**.

- Hotellblokk i Brugata 3 **reduseres** med minst to etasjer og tilpasses eksisterende bygningshøyder.
- Høystandard gang/tur/sykkelvei **utgår**.
- All ny hulltaking i eksisterende murer og vegger **utgår**.
- Åpning av bakvegg i handelsbodene **utgår**.
- Barnehage **utgår**.
- Ny reguleringsplan for eiendommen Storgata 36 må følge fredningsplanens omfang.
- Det må utarbeides detaljerte bestemmelser for ferdsel og bruk av uteområdene.

Vi finner i forslaget formuleringer som bare tilsynelatende vil imøtekomme antikvariske behov og ønsker om å bevare lukketheten. Men uttrykk som ”framstå som lukket”, ”beholde noe av sin lukkede karakter” og ”relativt lukket” betyr at det **ikke** er lukket, og slike upresise formuleringer åpner for framtidig utglidning.

Antydninger om at utbygger er kommet fram til ”en omforent løsning med Riksantikvaren” ser vi på som en tilsnikelse. Prindsens Venner har i konferanse med RA fått eksplisitt bekreftet at **noen slik form for underhåndenavtale ikke foreligger**.

Planforslaget som helhet bærer preg av en langsiktig strategi med elastiske formuleringer og tilsynelatende begrensede inngrep som på lang sikt skal kunne åpne for direkte atkomst fra kvartalene i Brugata inn i parkområdet på PCAM. Dette er det eneste perspektivet som gir den foreslåtte portalen (6m høy) gjennom handelsbodene og ”torget” der, og en høystandard turvei gjennom området, noen mening. Dersom all nybygging begrenses til forslagsstillers egen grunn i Brugata, og ytterligere hulltaking konsekvent avvises, vil neppe turvei-, portal- og torgplanene ha samme interesse for utbygger.

Prindsens Venner ønsker også park, men på helt andre premisser.

Oslo, 20. august 2009

For Prindsens Venner

Klaus Bryn (s)

.....
Wenche Blomberg