

SAKSBEHANDLER
Rådgiver Jan Solgård
DERES REF.
200309691-33
VÅR REF.
2005/219-1
Ark. P-1-46 (B 5)

INNVÅLGSTELEFON
22 94 04 32
DERES DATO
09.02.2005
VÅR DATO

TELEFAKS
22 94 04 08



Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Avdeling
for områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att: Anne-Lise Bye

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

Konklusjon.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslagets utnyttelse av PCAMs eiendom Storgata 36. Hele Storgata 36, PCAM, reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932. Gang-/kjøreveien gjennom området med utgang mot Chr. Krohgs gate utgår. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår. Ny boligblokk mellom Brugata/PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge utenfor PCAMs tomtetegnelse, 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, reguleres til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A. Verkstedet reguleres 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.

Planforslaget.

Planforslaget søker å revitalisere deler av et sentrumskvartal gjennom 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). Planområdet foreslås regulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning,

Riksantikvaren

Dronningens gate 13

Postboks 8196 Dep, 0034 Oslo

Telefon: 22 94 04 00 Telefaks: 22 94 04 04 E-post: riksantikvaren@ra.no

undervisning, barnehage, forsamlingslokale, institusjoner, kultur og park. Hele anlegget til Prinds Christian Augusts Minde foreslå 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 Storgate 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.
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.

Byantikvarens vurdering.

Prinds Christian Augusts Minde.

Mangelsgården, som ble fredet i 1927, hadde i sin tid en stor barokkhage mot sør. I 1812 kjøpte Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde eiendommen og opprettet en arbeidsanstalt i Mangelsgården med verksteder og sovesaler. Senere utviklet institusjonen seg til en fengselspreget arbeidsanstalt og i 1829 ble det opprettet "Dollhus" (sinnsykehus) i sidebygningen. Utover på 1800-tallet kom flere bygninger til, blant annet et fattigsykehus. I 1915 ble både asylet og tvangsarbeidsanstalten nedlagt. Etter Byantikvarens vurdering utgjør den samlede bygningsmassen et hele som representerer unik kultur- og sosialhistorie og er, så langt man kjenner til, den eneste bevarte bygningsmasse i Norden som har tilhørt en slik institusjon.

Byantikvaren har lagt vekt på at de lukkede brannveggene mot PCAM må opprettholdes. Det er avgjørende for opplevelsen og forståelsen av PCAM som en historisk lukket institusjon. Det er viktig at denne historiske dimensjonen blir lesbar i en ny utviklingssituasjon. Ny foreslått boligbebyggelse henvender seg både til Brugata og til PCAM og er planlagt på begge sider av eiendomsgrense/brannskille. En slik utbygging vil være med å viske ut den historiske eiendomsstrukturen. Dersom det skal bygges i eiendomsgrensen bør bebyggelsen, som er foreslått i 7 etasjer, reduseres i høyde. Eventuell ny bebyggelse på PCAMs eiendom må ha klar tilhørighet til PCAM. Byantikvaren vil derfor motsette seg bygging av boligbebyggelse og ny hotellfløy. Forslag om økt tilgjengelighet til parkområdet og gjennomgangstrafikk gjennom kvartalet synes også å være konfliktfylt i forhold til eksisterende bruk av eiendommen. Ønsket om en "åpen by" (i planfremstillingen) bør etter Byantikvarens syn ikke gjøres til en målsetning på bekostning av vesentlige kulturminneinteresser.

Når det gjelder PCAMs område er Byantikvarens konklusjon:

- "Hele Storgata 36, PCAM, reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932.
- Gang-/kjøreveien gjennom området med utgang mot Chr. Krohgs gate utgår.
- 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 vegg mot PCAM og reduseres i høyden.
- Ny bebyggelse på PCAMs sørvestre del må vurderes nærmere, jfr. tidligere føringer.

Storgata/Brugata

Planforslaget omfatter to eiendommer langs Storgata (nr. 34B og 34C) og åtte eiendommer langs Brugata (nr. 1, 3A, 3B, 3C, 5, 7, 9 og 11). Den eldre murgårdsbebyggelsen på disse eiendommene er oppført på Gul liste som bevaringsverdige, jfr. kgl. res. Til Oslo kommuneplan 2000, datert 31.08.01. Begge gatene er sentrale historiske gateløp og den eldste bebyggelsen langs de to gatene er fra slutten av 1700-tallet. For øvrig preges gatene av 1800-tallets murgårder.

Planforslaget innebærer riving av en toetasjes bygning Storgata 34B for bedre utnyttelse av eiendommen. Bygningen er en av svært få gjenværende hus i utmurt bindingsverk som representerer 1700-tallsstrukturen i området Storgata/Brugata. Det at bygningene er lavere enn sine naboer styrker dens historiefortellende verdi. Byantikvaren tar forbehold om bygningens tekniske tilstand, som kan tilsi en annen vurdering av bevaringsverdien, men skadene skal være omfattende før riving kan aksepteres. Bygningen har også et spennende bakgårdsmiljø.

I planforslaget er hovedbygningene til Storgata 34C og Brugata 1 foreslått som spesialområde bevaring, men bakgårdsbebyggelsen på begge, samt på Storgata 34B er foreslått revet for oppføring av nytt kontorbygg i 6 etasjer. Etter Byantikvarens vurdering vil den kulturhistoriske verdien til murgårdene bli betydelig redusert ved at alle bakbygningene rives. Det foreslåtte kontorbygget vil innføre en ny struktur/typologi som radikalt bryter med den opprinnelige eiendomsstrukturen, og som gjør frontbygningene til "kulisser". Den type inngrep gjør gjerne større skade på den opprinnelige bygningsmassen og opplevelsen av kulturminnene og forståelsen for

deres opprinnelse blir sterkt svekket. Dessuten vil foreslåtte kontorbygg med sine 6 etasjer virke uheldig inn på opplevelsen av det fredete anlegget på nabotomta, Brugata 3A.

Når det gjelder de tre nevnte eiendommene er Byantikvarens konklusjon:

- Eksisterende bebyggelse langs Storgata, inklusive Storgata 34B, reguleres til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.

Brugata

I planforslaget er Brugata 5, 7, 9 og 11 er foreslått som spesialområde med formål bevaring. For disse eiendommene skjer det ingen endringer. De foreslåtte endringene gjelder Brugata 3A, 3B og 3C.

Brugata 3A er i planforslaget foreslått som spesialområde med formål bevaring, bortsett fra verkstedet i bakkant av eiendommen som ønskes revet for oppføring av boligbebyggelse (i sammenheng med nabotomtene 3B og 3C). I gårdsrommet ligger en toetasjes svalgangsbygning i utmurt bindingsverk, fredet i 1927. Bygningen er en rest fra en bondehandelsgård fra 1700-tallet. Tilliggende murbygning fra rundt 1850 er også fredet. Den opprinnelige stallen innerst i gårdsrommet ble revet og ny verkstedsbygning ble oppført i 1932. I dimensjon og uttrykk er denne tilpasset det gamle anlegget og danner sammen med de øvrige bygningene på eiendommen en helhetlig ramme. Byantikvaren er svært kritisk til forslag om riving av verkstedet for oppføring av en boligblokk på 7 etasjer som vil svekke forståelsen av det todelte gårdsrommet og endre opplevelsen av det fredete anlegget.

I planforslaget er frontbygget på Brugata 3C foreslått som spesialområde med formål bevaring, mens alle bygningene på Brugata 3B samt bakgårdsbygningene på nr. 3C er foreslått fjernet. Forslaget legger opp til oppføring av næringsbygg i 3 etasjer på nr. 3B, samt at det på det resterende tomteareal på 3B og 3C oppføres et sammenhengende næringsbygg i en etasje med en seks etasjes boligblokk på taket i øst mot PCAMs område. Byantikvaren har presisert at riving av bebyggelsen i Brugata 3B, riving av bakgårdsbebyggelsen 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 tilliggende bebyggelse/fundamenter, kan aksepteres. En forutsetning for nybygg er at det holder seg innefor eksisterende tomtegrense og får en bakvegg med tett preg mot PCAM. Høyden bør reduseres. Byantikvarens konklusjon når det gjelder bebyggelsen langs Brugata er:

- Verkstedet fra 1932 i bakkant av Brugata 3A reguleres 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 utenfor PCAMs tomtegrense, ha en lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyden.

Christian Krohgs gate.

For parkeringsanlegget langs Christian Krohgs gate skjer det ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

Sett under ett vurderer Byantikvaren 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. Saken er oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Riksantikvarens vurdering:

Riksantikvaren støtter Byantikvarens vurderinger og konklusjoner av 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 1900-tallet som fengselspreget arbeidsanstalt og sinnssykehus. Bygningsmassen, som er eneste bevarte man vet om i nordisk sammenheng og som har tilhørt en slik institusjon, 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.

Når det gjelder Næringsbygg/boligblokk som er planlagt delvis inn på PCAMs grunn mot vest vil Riksantikvaren ikke tillate 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 skal 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 tillates og må utgå.

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 krysningpunktet 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 bare bryte de gamle eiendomsstrukturene og svekke den historiske typologien, men vil også ha en uheldig og skjemmende 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 tilliggende bebyggelse/fundamenter, kan aksepteres. En forutsetning for nybygg er at det holder seg innefor eksisterende tomtgrense og får en bakvegg med tett preg mot PCAM. Riksantikvaren støtter Byantikvaren i dette og at høyden må reduseres. Riksantikvaren vil sette maksimum byggehøyde til fem etasjer.

Riksantikvarens konklusjon:

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslagets utnyttelse av PCAMs eiendom Storgata 36. Hele Storgata 36, PCAM, reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932. Gang-/kjøreveien gjennom området med utgang mot Chr. Krohgs gate utgår. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår. Ny boligblokk mellom Brugata/PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge utenfor PCAMs tomtgrense, 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, reguleres til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A. Verkstedet reguleres 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

Marit Huuse (e.f.)
Avdelingsdirektør

Margrethe Tviberg

Gjenpart: Oslo kommune, Byantikvaren
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 Oslo