



Oslo kommune  
**Byantikvaren**

Riseng & Kiehl AS Arkitekter mnal  
Øvre Slottsgate 17  
0157 OSLO

Dato: 17.01.2007

Deres ref:  
18.12.06 K. Steinstø

Vår ref (saksnr):  
05/1352

Saksbeh:  
Siri Hoem, 23 46 02 74

Arkivkode:  
A – 208/653

**208/653 STORGATA 36, PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE  
VURDERING AV FORSLAG NYBYGG MED SPRØYTEROM**

Vi viser til brev datert 18.12.06 fra Riseng & Kiehl, innkommet 03.01.07, og telefonsamtale med Steinstø. Saken er vedlagt situasjonsplan og tegninger datert 15.12.06. Byantikvaren har tidligere vurdert forslag til atkomst, se uttalelse datert 29.09.06, samt gitt en muntlig aksept for prinsippene i tidligere forslag til nybygg, jf. telefonsamtale med Kiehl 12.07.06.

Byantikvaren har foreslått fredning av PCAM 11.07.06. Salgsboden og arealet i bakkant er foreslått fredet etter § 19. Salgsboden er forutsatt regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, jf. Byantikvarens innspill til pågående plansak og Riksantikvarens innsigelse. Byantikvaren vil behandle saken om sprøyterom i samsvar med intensjonen i fredningsforslaget og antikvariske myndigheters innspill i plansaken.

**Beskrivelse av innsendt forslag**

Sprøyterommet foreslås som et modulbygg med en varighet på to år. Det haster med å få anlegget i bruk, det foreslås derfor gjennomført i to faser:

Fase 1: Sprøyterommet oppføres som et anlegg av 7 stålmoduler i én etasje. Et midtparti i to etasjer skal romme ventilasjonsaggregat. Bygningen åpnes mot et lukket uteareal med terrasser inn mot Brugata-bebyggelsen. Det foreslås kledning med en malt sementplatetype som dekker sokkelen. Foreløpig atkomst blir åpen gjennom hovedporten mellom Mangelsgården og Vaskeribygningen. Dette innebærer at det settes opp en gitterport mellom nybygget og sørvestre hjørne på Fabrikkbygningen. Steinstø opplyser at behovet for porten kan diskuteres, da området forutsettes videoovervåket, og porten uansett ikke sikrer mot ferdsel inn i området bak Mangelsgården.

Fase 2: Det etableres ny, lukket atkomst gjennom salgsboden, med noe endring i Vaskeribygningen, jf. tidligere vurdering.

---

**Byantikvaren**

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grünerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Publikumsservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
E-post: postmottak@  
bya.oslo.kommune.no

### **Vurdering av forslaget til ny bebyggelse**

Forslaget til nybygg er i prinsippet i samsvar med tidligere vurdert forslag, men volumet er betydelig mer konsentrert/krympet. Etter Byantikvarens vurdering er anleggets størrelse, plassering og utforming akseptabel i forhold til den foreslåtte fredningens formål, jf. tidligere vurdering. Området er foreslått fredet etter § 19, og det er åpnet for noe ny bebyggelse i fredningsforslaget. En vesentlig forutsetning har vært at eiendommens lukkethet ivaretas. På 1800-tallet lå det en reperbane på dette stedet. Den nye modulbebyggelsen vil ikke svekke opplevelsen av eiendommens lukkethet eller forvanske forståelsen av det historiske anlegget i vesentlig grad.

Byantikvaren framhever betydningen av at anlegget, tross sin midlertidige karakter, får arkitektonisk kvalitet. Steinstrø opplyser at påbygget for aggregat trolig kan reduseres betydelig i høyde/størrelse ved å velge en innkassing framfor bygging av en full etasjehøyde. Vi anbefaler en slik modifisert løsning.

### **Kontroll med ferdsel i fase 1**

Kulturminneloven gir ikke hjemmel til å styre *bruk*, Byantikvaren kan kun vurdere de fysiske strukturene, inngrep i fredete bygninger, virkning på opplevelsen av det historiske anlegget etc. I dette tilfellet finner vi det likevel relevant å bemerke forhold som kan føre til økt risiko for bygningsmessige skader/brann og dessuten hindre en fortsatt positiv utvikling av eiendommen.

Byantikvaren er svært bekymret for den åpne atkomstsituasjonen som forutsettes i fase 1. Det er allerede store problemer med uønsket opphold på stedet, og brukere forteller at uteliggere har tent bål i trappa på Fabrikkbygningen etc. Dette er svært alvorlig – en brann på en eiendom som er under fredning, må unngås! Byantikvaren har tidligere påpekt behovet for økt kontroll med ferdselen. Vi er svært opptatt av at bruken av eiendommen skal være i samsvar med bevaringsinteressene, og at det legges til rette for en framtidig positiv utvikling. Eksisterende bruk som bla. omsorgsboliger og dagsenter er etter vår vurdering funksjoner som både historisk og funksjonelt ”passer” til stedet. Fase 1 innebærer at området videoovervåkes, noe som vil være i sterk konflikt med de spesielle behovene til dagens brukere, og som dermed kan få uheldige ringvirkninger. En stabil brukergruppe med tilhørighet til anlegget er avgjørende for et godt vern.

Vi bemerker dessuten at forslag til gitterport mot Fabrikkbygningen ikke er ønskelig ut fra en kulturminnefaglig vurdering. Her har det aldri vært noe etablert skille, og porten bryter med anleggets historiske bruk og struktur, der gjerdene opprinnelig atskilte arbeidsanstalt/asyll og luftegårder.

Samlet sett taler dette sterkt mot at Fase 1 gjennomføres – sprøyterommet bør allerede ved åpning ha lukket atkomst gjennom slagsboden, som tidligere forutsatt.

### **Konklusjon**

Etter Byantikvarens vurdering er det akseptabelt å oppføre et modulbygg med foreslått plassering og utforming, jf. den foreslåtte fredningens formål og tidligere vurdering. Vi forutsetter at anlegget, tross sin midlertidighet, får arkitektonisk kvalitet mht. utforming, materialbruk, detaljer og bearbeiding av utearealer. Vi anbefaler at aggregatpåbygget reduseres til en mindre innkassing. Porten mot Fabrikkbygningen frarådes.

Byantikvaren fraråder sterkt gjennomføring av fase 1. En åpen atkomst vil være i sterk konflikt med en positiv bruk av eiendommen, og trafikken medfører økt fare for uønsket opphold og risiko for skader på bygningene, brannstiftelse etc.

Vi anbefaler at hele bygningsanlegget fjernes når bruken opphører, jf. forutsetningene ved melding om tiltak til Plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Marte Boro  
byantikvar

Siri Hoem  
antikvar

**Kopi til:** Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF  
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune, byrådsavdeling for byutvikling  
Riksantikvaren