



29.11.2006

TILRÅDNING TIL BYRÅDSSAK

GNR. 208 BNR. 653, STORGATA 36, PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE FORSLAG OM FREDNING ETTER KULTURMINNELOVEN §§ 15 OG 19

Byantikvaren har utarbeidet forslag om fredning av Storgata 36. Forslaget har vært på offentlig høring og oversendes herved til behandling i bystyret.

Fredningsforslaget oversendes uendret. Etter bystyrets behandling vil Byantikvaren foreta en endelig vurdering av høringsuttalelsene og eventuelt justere forslaget før det sendes Riksantikvaren for vedtaksbehandling.

Saksframstilling

Byantikvaren har foreslått fredning av hele eiendommen Storgata 36 med bygninger og utearealer tilknyttet institusjonen Prinds Christian Augusts Minde (PCAM).

Selve Mangelsgården ble fredet med hjemmel i Lov om Bygningsfredning i 1927, men fredningen ble opphevet for uthuset og bryggerhuset i 1951. Siden 1980-åra har Byantikvaren påpekt de betydelige sosialhistoriske verdiene som knytter seg til anlegget som helhet, og vi har i lengre tid arbeidet for at hele anlegget tilhørende institusjonen PCAM med arbeidsanstalt og asyl fra 1800-tallet blir fredet.

Fredningsforslaget innebærer at hele eiendommen fredes; hele Mangelsgården gjenfredes og får fredningsbestemmelser. Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter alle bygningene med eksteriør, interiør og utvalgt inventar samt kulturhistorisk viktige utearealer. Øvrige utearealer foreslås fredet etter § 19, med formål å sikre virkningen av kulturminnene i miljøet og beskytte vitenskapelige interesser.

Salgsboden fra 1932 omfattes ikke av bygningsfredningen etter § 15, men den er foreslått regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6 i Byantikvarens høringsuttalelse til reguleringsforslag fremmet av Stormgård AS i 2005, jf. innsigelse datert 26.04.05 fra Riksantikvaren. Reguleringsforslaget omfatter Storgata 36 og eiendommene langs Brugata. Reguleringsprosessen er ikke avsluttet, forslagsstiller er i dialog med Riksantikvaren.

Byantikvaren varslet oppstart av fredningssak for Storgata 36 03.12.98. Fredningsforslaget ble lagt ut til offentlig høring fra 11.07.06 – 20.09.06. Det innkom 21 uttalelser, enkelte stilet til Plan- og bygningsetaten og videresendt Byantikvaren:

1. Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF, 19.09.06
2. Oslo kommune, Rusmiddeletaten, 04.09.06
3. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 22.09.06
4. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, 28.08.06
5. Oslo kommune, bydel Grünerløkka, 19.09.06

6. Olav Thon Gruppen v/Stormgård AS, 14.09.06
7. Grünerløkka historielag (udatert)
8. Fortidsminneforeningen, 06.09.06
9. Akerselva Kultur- og Teaterlag, 07.09.06
10. Prindsens Venner, 20.09.06
11. Wenche Blomberg, 18.09.06
12. Liv Finstad, 18.09.06
13. 101 underskrifter til et standardbrev (innkommet i 8 eksemplarer), september 2006
14. Centrum Tigers idrettsforening, september 2006
15. Beate K. Løseth, 20.09.06
16. Boligbyggelaget USBL, 29.08.06
17. 9 enkeltpersoner, signert 13.-18.09.06
18. Noomi Katrine Solberg Slåen, Anker Hostel, 25.08.06
19. Ronny F. Sandvik, Anker STI, 25.08.06
20. Best Western Anker Hotell, 01.09.06
21. Ellen Røsjø og Johan Petter Andresen, 19.09.06

Alle høringsinstansene støtter fredningsforslaget, men det er i ulik grad fremmet forslag til justeringer. De tyngste innvendingene kommer fra de kommunale etatene: Omsorgsbygg, Rusmiddelstaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Plan- og bygningsetaten. Tema for drøfting er særlig fredning av interiør og inventar, bruk av utearealer, muligheter for nybygg, gjennomkjøring mot Chr. Krohgs gate og forholdet til pågående reguleringssak. Stormgård AS, forslagsstiller i reguleringssaken, er særlig kritiske til fredningen av utearealene. De private aktørene og Bydel Grünerløkka er generelt for en streng fredning – flere av disse er svært kritiske til forslag om etablering av gjennomkjøring mot Chr. Krohgs gate, nybygg og sprøyterom.

Høringsuttalelsene gjennomgås og kommenteres i eget brev av dags dato. Byantikvaren mener det er tungtveiende faglige grunner for å opprettholde fredningens omfang som foreslått. Vi mener videre at fredningen ikke er til hinder for en positiv bruk av anlegget, kombinert med formidling av viktig sosial-/kulturhistorie. En del spørsmål, blant annet knyttet til bruk og tilliggende eiendommer, må avklares i pågående reguleringssak.

Tilrådning

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret slutter seg til Byantikvarens forslag om fredning i medhold av lov om kulturminner §§ 15 og 19 for gnr. 208 bnr. 653, Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde.



Marte Boro
byantikvar

- Vedlegg:**
1. Byantikvarens fredningsforslag med dokumentasjonsvedlegg datert 11.07.06
 2. Byantikvarens brev med merknader til høringsuttalelsene av dags dato
 3. 21 høringsuttalelser



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 29.11.2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

1998/931

Siri Hoem, 23 46 02 74

A – 208/653

GNR. 208 BNR. 653 STORGATA 36, PRINDS CHRISTIAN AUGUSTS MINDE

**OVERSENDELSE AV FORSLAG OM FREDNING ETTER KULTURMINNELOVEN
§§ 15 OG 19 TIL POLITISK BEHANDLING I OSLO KOMMUNE**

Byantikvaren oversender herved forslag om fredning av Storgata 36 med etatens tilrådning til byrådssak.

Høringsuttalelsene som følger fredningsforslaget, er i det følgende referert og kommentert. Flere innspill fra ulike aktører dreier seg om samme problemstilling. Vi har derfor samlet våre merknader tematisk.

Sammendrag av høringsuttalelsene

1. Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF, 19.09.06

Som eier bemerker OBY betydningen av at bygningene tillates oppgradert med nødvendige tekniske installasjoner, våtrom etc., slik at de dermed blir brukbare og kan gi leieinntekter, som normalt er eneste kilde til å dekke vedlikeholdskostnader. De er kritisk til en så omfattende museal fredning av utvalgte interiører, og foreslår at for eksempel skomakerverkstedet og andre historiske gjenstander lagres i et annet bygg på eiendommen. Det samme gjelder snekkerverkstedet, dersom tilsvarende bruk ikke lar seg gjennomføre i Fabrikkbygningen. De sterkeste innvendingene mot interiørfredningen er kjøkkenet under kirkefløyen; med dagens forskrifter vil det ikke kunne benyttes som kjøkken, OBY foreslår derfor at det flyttes til et museum. OBY er for øvrig positiv til bevaring og tilbakeføring av de historiske fasadene og interiørene. De ber om at nødvendig skilting tillates på bygg og i atkomstområdet.

OBY ønsker at det åpnes for nybygg med tilsvarende størrelse som tidligere pakkhus og reperbane i § 19-området. Et nybygg vil eventuelt kunne huse et spesialbygd museum, kombinert med kontor- eller produksjonslokaler. Videre ønsker de at det åpnes for økt bruk av porten fra Chr. Krohgs gate for store kjøretøy.

2. Oslo kommune, Rusmiddeletaten, 04.09.06

Etaten er kritisk til en så omfattende fredning av interiør og inventar, da de frykter at dette vil hindre utvikling av bygningene for framtidig bruk, bl.a. nevnes behov for våtrom, heis, isolasjon, ventilasjon etc. Videre påpekes at fredningen av hagearealet bør begrenses, og at innkjøringen via port fra Chr. Krohgs gate gjøres til hovedinnfart for eiendommen; utkjørselen i Storgata vurderes som trafikkfarlig. Til sist påpekes at nybygg med tilnærmet samme størrelse som fabrikkbygningen bør tillates i § 19-området.

3. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 22.09.06

EBY uttaler seg som kommunens grunneierrepresentant. De synes ikke fredningsforslaget balanserer hensynet til bevaring med utbyggingsinteressene på en hensiktsmessig måte. EBY har vært positive til reguleringsforslaget fra Stormgård AS. De stiller spørsmål ved hvorfor Byantikvaren velger fredning framfor regulering til spesialområde bevaring, og de viser spesielt til vår formulering om at fredningen bør "kombineres med regulering til bevaring bl.a. for å regulere bruken, sikre bevaring av salgsboden og gi rammer for eventuelle nybygg". De finner dette uklart, og mener at en reguleringsplan vil være et mer hensiktsmessig verktøy.

De viser til at bygningene til dels er så ombygget at grunnlaget for fredning er svekket. Videre bemerkes at anlegget har stort vedlikeholdsetterlep, og at det savnes en redegjørelse for bevaringsstrategi, økonomiske konsekvenser, hvem bærer kostnadene etc.

4. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, 28.08.06

PBE er opptatt av at fredningen ikke skal legge begrensninger for framtidig bruk. De påpeker at anlegget bør gjøres tilgjengelig for alle og ikke bare noen begrensede brukere. De viser til at reguleringsforslaget fra 2005 har positive kvaliteter som etablering av park, gjennomgangsmulighet og kombinasjon av kulturformål og boliger. De ønsker at dette ivaretas i fredningen. I den sammenheng mener PBE deler av salgsboden mot Storgata bør rives.

5. Oslo kommune, bydel Grünerløkka, 19.09.06

Bydelsutvalgets flertall støtter fredningsforslaget, men bemerker at fredningen ikke bør medføre så sterke begrensninger at det kommer i konflikt med videre tiltak på det sosialpolitiske feltet.

Bydelsutvalgets mindretall har enkelte merknader, særlig framheves:

- Bygging av sprøyterom er i strid med fredningens formål og frarådes sterkt, de viser særlig til konflikt med dagens brukere av akuttinntak og omsorgsboliger.
- I fredningsbestemmelsene punkt 8 bør siste setning, som åpner for nybygg, strykes.
- Innkjørselen mot Chr. Krohgs gate må ikke aksepteres, grenseskillet mot naboeiendommen bør tilbakeføres.
- Ytterligere løsøre bør fredes.
- Prindsekjøkkenet bør gjenåpnes, gjerne som kafé med uteservering
- Omkringinggende bygninger og murer må ivareta den ønskete lukketheten.
- De ubebygde områdene må undersøkes med hensyn til forskningsinteresser.

6. Olav Thon Gruppen v/Stormgård AS, 14.09.06

Selskapet eier alle tilstøtende eiendommer i sør og vest og viser til reguleringsforslaget fra 2005 og pågående dialog med Riksantikvaren. De mener det er uheldig at den ønskete parken i § 19-området skal forbli lukket og lite tilgjengelig, og argumenterer for en gangvei fra Storgata via salgsboden til Chr. Krohgs gate. De er uforstående til at salgsboden inngår i fredningsplanen (misforståelse?). De mener den historiske lukketheten er uheldig, dels fordi

den gjør stedet "uhyggelig", og dels fordi den fratrar de omkringliggende bygningene muligheten til å transformere seg – de argumenterer for bolig og hotell henvendt mot parken, jf. reguleringsforslaget. For øvrig er de positive til fredningsforslaget. De ber om at revidert planforslag, som foreløpig ikke er presentert, blir hensyntatt i forslaget til fredning.

7. Grünerløkka historielag (udatert)

Historielaget støtter fredningsforslaget. De bemerker at tilknyttet skomakerverkstedet er det lagre av produkter etc. som bør registreres og bevares. Videre bemerkes at området bør utvikles som en av byens grønne lunger kombinert med funksjon som kulturhistorisk opplevelsessenter. De vil på det kraftigste fraråde at det etableres sprøyterom her.

8. Fortidsminneforeningen, 06.09.06

De støtter fredningsforslaget, men bemerker at alt løsøre i Fabrikkbygningen bør bevares i sin sammenheng. Utemiljøet bør sikres mot gjennomkjøring, og eventuell ny bebyggelse tilpasses situasjonen slik at opplevelsen av det skjermete miljøet ikke ødelegges. De støtter forslaget om bevaringsregulering av salgsboden.

9. Akerselva Kultur- og Teaterlag, 07.09.06

De støtter fredningsforslaget og ønsker drift/museumsfilial i samsvar med anleggets historie. De er sterkt kritiske til sprøyterom her, både av hensyn til dagens brukere og de kulturhistoriske verdiene.

10. Prindsens Venner, 20.09.06

De støtter fredningsforslaget, men har flere innspill til presiseringer. De påpeker dessuten behovet for budsjettmidler og et løpende vedlikehold. De argumenterer sterkt for PCAMs lukkethet – de anbefaler å reversere en del nyere tiltak og beskytte anlegget mot nye uhistoriske brudd på lukketheten. Samtidig taler de for økt tilgjengelighet for allmennheten, blant annet knyttet til kulturell aktivitet. De bemerker at stålporten/nettinggjerdet mot Chr. Krohgs gate bør erstattes med plankegjerdet og muren rekonstrueres/sikres, slik at eiendomsgrensas lukkethet her gjenskapes.

De mener salgsboden er uklart håndtert i fredningssaken, og ønsker et sterkere vern. De anbefaler at fredningen legger til rette for makeskifte og reversering av kjøreatkomst til Storgata 36C nordøst for Bryggerhuset. De bemerker at tidligere reguleringsplaner for Storgata må settes formelt ut av kraft. Videre bør tilliggende bygninger (langs Brugata) sikres mot riving/ombygging som i vesentlig grad reduserer lukketheten rundt PCAM. De protesterer mot sprøyterom, og foreslår en innskjerping i fredningsdokumentet på dette punktet.

De påpeker verdien av hageanlegget og utearealet og etterlyser arkeologiske undersøkelser. De er positive til at hageanlegget sikres, men spør hvem som skal lage disse bestemmelsene. Til slutt bemerkes at det haster med å registrere og sikre alt løsøret som ikke inngår i fredningen.

11. Wenche Blomberg, 18.09.06

Hun støtter fredningsforslaget og poengterer anleggets internasjonale verdi. Hun presiserer betydningen av å bevare anleggets historiske lukkethet. Særlig bemerkes at nordgrensa bør reetableres, atkomstveien til Røde Kors fjernes, og gjennomgang via port mot Chr. Krohgs gate avvises. Videre gir hun en rekke historiske opplysninger og presiseringer. Hun ønsker at Fabrikkbygningen reguleres til museum og Prindsekjøkkenet gjenåpnes. Ansvar for den museale løsøresamlingen bør presiseres.

Hun presiserer at det kun foreligger en administrativ beslutning om sprøyterom, og at dette ikke er politisk behandlet. Hun finner forslaget om sprøyterom uakseptabelt og avviser at det er mulig å etablere et sprøyterom her som er tilpasset miljøet og de historiske strukturene. Hun anbefaler parkmessig opparbeidelse av brakkarealet. Videre bemerkes at anlegget er påført betydelige ødeleggelse og fortjener et offentlig løft. Anbefalt bruk er småskalavirksomheter, kombinert med det museale potensialet.

12. Liv Finstad, 18.09.06

Hun finner det gledelig at fredningsforslaget foreligger. Hun påpeker betydningen av at miljøet forblir urørt, blant annet for å sikre forskningsgrunnlaget, og at yttergrensene forblir intakte. Hun anser at sprøyterom ikke er forenlig med fredningen.

13. 101 underskrifter til et standardbrev (innkommet i 8 eksemplarer), september 2006

Aktørene har sitt arbeid eller bosted i området og støtter fredningen. De bemerker at Prindsen må tas vare på som en av få grønne lunger i området, og de avviser sterkt sprøyterom her.

14. Centrum Tigers idrettsforening, september 2006

Som over, tilleggsmerknad om belastningen et sprøyterom vil være en uheldig sosial belastning bl.a. for barn og unge i området.

15. Beate K. Løseth, 20.09.06

16. Boligbyggelaget USBL, 29.08.06

17. 9 enkeltpersoner, signert 13.-18.09.06

Alle støtter fredningsforslaget og protesterer mot sprøyterom.

18. Noomi Katrine Solberg Slåen, Anker Hotell, 25.08.06

19. Ronny F. Sandvik, Anker STI, 25.08.06

20. Best Western Anker Hotell, 01.09.06

Alle støtter fredningsforslaget og intensjonen om å bevare lukketheten. De mener fredningen ikke bør åpne for ny bebyggelse i sørvest, og at det ikke bør etableres sprøyterom.

21. Ellen Røsjø og Johan Petter Andresen, 19.09.06

De støtter fredningsforslaget og protesterer mot sprøyterom. De mener PCAM bør bli et levende sosialhistorisk museum og kultursenter, jf. Prindsens Venners innspill.

Byantikvarens temavise merknader til høringsuttalelsene

Fredning kontra regulering til bevaring etter plan- og bygningsloven (pbl):

Det er flere grunner til at Byantikvaren foreslår fredning etter kulturminneloven framfor kun bevaringsregulering:

- Anlegget har kulturhistorisk verdi av nasjonal betydning, fredning er dermed et adekvat virkemiddel.
- Fredning gir antikvarisk myndighet vedtaksmyndighet, ikke kun rådgivende myndighet, noe som er ønskelig for anlegg med nasjonal kulturminneverdi.
- Fredning gir mulighet for å sikre interiører og større løst inventar.
- Fredning gir en sterkere lovhjemmel for bevaring av opprinnelige bygningselementer og konstruksjoner, som er vesentlige elementer for kulturminnenes opplevelsesverdi og historiske kildeverdi (materieill autentisitet).

EBYs problematisering av forholdet til regulering etter pbl § 25.6 synes å bero på noen misforståelser. Det er vanlig praksis at fredete eiendommer blir regulert til bevaring, slik at kommunal forvaltning skjer i samsvar med fredningens formål, jf. Miljøverndepartementets veileder Reguleringsplan Bebyggelsesplan rev. 01/11/01 s, 47: "Spesialområde bevaring er det anbefalte reguleringsformål for kulturminner eller –miljøer som er fredet etter kulturminneloven."

Salgsboden er ikke vurdert til å ha nasjonal verdi eller direkte tilknytning til den historiske driften av PCAM, den er derfor ikke inkludert i bygningsfredningen etter § 15. Salgsboden har imidlertid høy lokal verdi, et egnet virkemiddel er dermed regulering til spesialområde bevaring.

Bruk av anlegget må fastsettes gjennom reguleringsplan; kulturminneloven gir kun hjemmel for å styre inngrep/endringer, ikke bruk som sådan. Likeså anser vi at eventuelle byggegrenser for nybygg bør fastsettes i reguleringsplan, slik også EBY taler for. Fredningsbestemmelsene er utformet slik at de ikke er til hinder for nybygg, men antikvarisk myndighet gis rom for å vurdere et eventuelt prosjekt i forhold til fredningens formål. Hvorvidt området skal bebygges eller opparbeides som grøntareal vil avhenge av framtidig bruk, kommunens ønsker etc. Fredningen etter kml § 19 åpner for begge alternativer.

Forholdet til pågående reguleringssak:

Stormgård AS tar opp spørsmål som må avklares gjennom reguleringssaken og Riksantikvarens behandling av innsigelsen. Vi går derfor ikke videre inn på disse her, men viser til vår høringsuttalelse datert 12.04.05 til reguleringssaken. De føringer som blir lagt av Riksantikvaren i innsigelsesbehandlingen, eventuelt av Miljøverndepartementet, vil bli hensyntatt i fredningsforslaget/-vedtaket, all den tid Riksantikvaren er overordnet Byantikvaren i fredningssaker.

Sikring av tilliggende bygninger:

Tilliggende bygninger bl.a. tilhørende Brugata inngår ikke i fredningen. Opprettholdelse av deres lukkethet mot PCAM må derfor sikres via reguleringsplan, jf. Riksantikvarens innsigelse mot foreliggende planforslag.

Gjeldende reguleringsplaner, bl.a. for Storgata:

Fredningen fører ikke til at reguleringsplanene oppheves, dette må skje ved nye reguleringsvedtak. Fredningen er imidlertid en særlov som går foran plan- og bygningsloven, *lex specialis*-prinsippet. Gjennomføring av reguleringsplaner som er i strid med fredningen, er derfor utelukket.

Fredning av interiører, inventar og løsøre:

Fredning vil i noen grad legge begrensninger eller være premissgivende for bruken – dette er en nødvendig konsekvens av å bevare kulturhistoriske verdier. Det er imidlertid et mål at alle bygningene skal være i bruk. Gjennom tidligere forvaltning har Byantikvaren vist vilje til å tilpasse bygningene etter nye brukskrav, krav til tekniske installasjoner, våtrom etc., jf. gjennomført ombygging av asylet til omsorgsboliger. Denne forvaltningsstrategien vil bli videreført, men omfanget av endringer må tilpasses den aktuelle bygningens historiske kvaliteter.

Byantikvaren mener det er grunnlag for å frede alle interiørene som vesentlige deler av de historiske bygningenes konstruksjoner og bruk. Fredningen er imidlertid ikke til hinder for

forsiktig tilrettelegging for ny bruk. I henhold til vanlig praksis er fredningsbestemmelsene generelle, mens konkrete tiltak må vurderes spesielt for hver enkelt bygning avhengig av bruk, begrunnelse, historie, tekniske forhold etc. Slike tiltak behandles som dispensasjon fra fredningen, jf. kml § 15a.

I de interiørene som er sterkt endret, vil vi kunne vurdere noe større endringer. Vi deler ikke EBYs syn om at disse interiørene skal tas ut av fredningen. Fredning gir et nødvendig vern av opprinnelige konstruksjoner, rominndeling og skjulte bygningsdeler/overflater, samtidig som det åpnes for tilbakeføring. Mangelsgårdens interiører er allerede fredet. Fabrikkbygningens interiører er relativt intakte og har høy antikvarisk verdi, mens Vaskeribygningen og det tidligere asyllet er mer ombygget. Men også her er det interiører og konstruksjoner som er vesentlige for bevaringen av PCAM, og som gir grunnlag for fredning. I dette tilfellet er bygningenes innhold av stor betydning for den kulturhistorien vi ønsker å bevare og formidle.

Fredningsforslaget etter § 15 omfatter større inventar i skomakerverkstedet, mens mindre løsøre og produkter ikke kan fredes etter kulturminneloven. Byantikvaren forutsetter at øvrige historisk interessante gjenstander, teknisk litteratur etc. sikres ved kommunale avtaler.

Forslaget om å flytte fredete gjenstander ut til et eget museumsbygg, er problematisk. Fredning av inventar og større løsøre med hjemmel i kml forutsetter at gjenstandene er knyttet til en bygning. Gjenstander som tas ut, kan ikke fredes. Mange av de aktuelle gjenstandene er dessuten ikke unike, men de får betydelig verdi som del av de historiske interiørene hvor de dokumenterer en stedstilknyttet bruk. Vi opprettholder på dette grunnlaget forslaget om å frede de mest interessante objektene på stedet. Fredningen vil ikke være til hinder for at løsøre som ikke inngår i fredningen, lagres i et annet bygg. Hvorvidt dette er ønskelig, må vurderes nærmere uavhengig av fredningssaken.

Prindsekjøkkenet

Enkelte interiører (med inventar), som deler av fabrikkbygningen, er så intakte at en radikal ombygging ikke er forenlig med bevaring av kulturhistorisk viktige kvaliteter. Fredningen skal ikke være til hinder for eventuell gjenåpning av Prindsekjøkkenet, selv om den vil være premissgivende og legge visse begrensninger for ny bruk. Forslaget om fredning av deler av kjøkkeninventaret opprettholdes. Kjøkkenmaskinene har til dels høy historisk egenverdi, og de er dessuten en forutsetning for synliggjøring av kjøkkenets historiske funksjon og betydning for PCAM og byen. Vi kan ikke umiddelbart se at fredning av de eldste delene av kjøkkenutstyret er til hinder for bruk av kjøkkenet. Her kan man tenke seg tilpasninger, som flytting av maskinene internt i rommet, slik at det blir mulig å supplere med nyere innredning. Videre vil oppgradering av ventilasjons-/avtrekksanlegg kunne gjennomføres. Det er vanskelig å vurdere dette før det er gjort en detaljert prosjektering, samt avklaring av hvilken type servering som ønskes. Byantikvaren ønsker å få til drift i kjøkkenet, kombinert med fredning av deler av inventaret.

Bruk av utearealene, tilgjengelighet:

Byantikvaren er åpen for å vurdere både nybygg og/eller park i området som fredes etter § 19, fredningen utelukker ingen av delene. Hvorvidt tilgjengelighet for alle er et mål, må vurderes nøye i forhold til hvilken bruk anlegget skal ha. Med dagens omsorgsboliger og akuttmottak synes full tilgjengelighet problematisk.

Området har betydelig kvaliteter, og vi kan ikke se at de lukkede veggene mot omgivelsene gjør dette området "uhyggelig", snarere kan det oppleves som en stille oase. En større aktivisering

av området mot Storgata er imidlertid positiv – Byantikvaren har vært i dialog med eier om innredning av kafé i Mangelsgården/gårdsrommet og butikk i sidefløyen. Dette anses som positive tiltak som fredningen ikke er til hinder for.

Fredning av parken:

Parken og de beplantede utearealene foreslås fredet etter § 15. I fredningsbestemmelsenes punkt 7 står det at fjerning av trær og endring av beplantning ikke er tillatt. Det er Byantikvaren som vil ha myndighet til å forvalte denne bestemmelsen og eventuelt gi dispensasjoner etter at fredningen er vedtatt.

Gjennomkjøring til Chr. Krohgs gate:

Spørsmålet om gjennomkjøring vil bli vurdert i forbindelse med reguleringsaken som Riksantikvaren har fremmet innsigelse mot. Fredningsforslaget legger opp til at eiendommen skal bevare sin lukkethet uten gjennomkjøring til Chr. Krohgs gate. Byantikvaren vurderer en slik gjennomkjøring som svært uheldig og kontroversiell i forhold til ønsket om bevaring og synliggjøring av den opprinnelige kommunikasjonsstrukturen i anlegget. Gjennomkjøringen vil svekke opplevelsen av PCAM som lukket mot omgivelsene, noe som er et helt vesentlig poeng for forståelsen av hvordan man på 1800-tallet behandlet avvikerne. Videre vil en innkjøring herfra være skjemmende og skadelig i forhold til ønsket om bevaring av parken med rester av allé, i en rest av den tidligere barokkhagen. Vi slutter oss til forslaget fra Prindsens Venner om å gjenskape tregjerdet/muren, noe fredningsbestemmelsene punkt 9 åpner for.

Vi tar til etterretning at utkjøringen til Storgata vurderes som trafikkfarlig, men savner en eventuell ulykkesstatistikk. Vi bemerker at Brannvesenet har vurdert denne som brukbar for utrykning. Bilkjøring/parkering inne på eiendommen bør generelt begrenses til et minimum. For å bedre sikkerheten for nødvendig kjøring kan det monteres speil mot Storgata. Vi kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner til å åpne for bilkjøring fra Chr. Krohgs gate, noe det ikke har vært tidligere. En slik innkjøring vil være sterkt i strid med de kulturhistoriske verdiene og fredningens intensjon.

Atkomst fra Storgata til Storgata 36C:

Byantikvaren slutter seg til Prindsens Venner i ønsket om å fjerne atkomsten til nr. 36C og gjenskape veien mellom Bryggerhuset og muren inn til asylet. Fredning etter kml gir imidlertid ikke hjemmel for å krevne tilbakeføring eller makeskifte. Dette spørsmålet må i så fall tas opp med de berørte partene, eventuelt avklares politisk.

Nybygg i området som fredes etter § 19:

Fredningen er ikke til hinder for oppføring av nybygg i dette området, jf. forslag til fredningsbestemmelser punkt 8. Størrelse må vurderes nærmere når det foreligger et konkret prosjekt, avhengig av bruk, utforming etc. I utgangspunktet bør dette være en frittliggende bygning som viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur og opprettholder eiendommens lukkethet mot omgivelsene (branngavlene mot Brugata). Vi har ingen innvendinger til at det oppføres nybygg med samme størrelse og plassering som tidligere revet bebyggelse. Vi ser imidlertid ikke grunn til å fastsette disse rammene i fredningsvedtaket – foreløpig er det svært mange løse tråder hva gjelder bruk, konsekvenser av pågående reguleringsak etc.

Skilting:

Fredningen vil ikke være til hinder for nødvendig skilting til virksomhetene, men det forutsettes at forslag godkjennes av Byantikvaren. Man bør tilstrebe en helhetlig skiltplan for området, der utforming og plassering tar hensyn til bygningenes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Sprøyterom:

Byantikvaren bemerker at vi gjennom fredning/kulturminneloven ikke kan *styre bruken* av anlegget. Fredningen legger imidlertid premisser for hvor/hvordan nybygg kan oppføres, og hvilke inngrep som gjøres i den fredete bygningsmassen. I lys av de føringer vi tidligere har gitt for nybygg på brakkarealet, samt vanlig praksis for tillatte inngrep, finner vi ikke grunn til å motsette oss bygging av sprøyterom. Dette ser ut til å la seg løse med inngang via salgsboden, jf. arkitektene Riseng & Kiehls pågående prosjekteringsarbeid. Vi vil likevel bemerke at et sprøyterom kan være i konflikt med eksisterende bruk av anlegget, og at det kan innebære en sosial belastning som både direkte og indirekte kan true en god bevaring og formidling av det historiske anlegget.

Salgsboden fra 1932 mot Storgata:

Byantikvaren vurderer denne som bevaringsverdig og har anbefalt regulering til bevaring etter pbl § 25.6, jf. Riksantikvarens innsigelse. Vi bemerker imidlertid at dette må avklares i reguleringsaken; fredningen etter § 19 gir ikke hjemmel for å nekte riving av salgsboden.

Vedlikeholdsetterslep, økonomiske konsekvenser:

Vi bemerker at det manglende vedlikeholdet, og istandsetting med uheldig materialbruk/maling, har skjedd over lang tid og før det var fremmet fredningssak for hele anlegget. Vi har ingen grunn til å tro at fredningen vil medføre ytterligere forfall. Fredningen øker snarere bevisstheten om anleggets kvaliteter, og antikvariske myndigheters kompetanse vil bli benyttet for å finne de bygningsteknisk beste løsningene. Antikvarisk istandsetting kan innebære merkostnader. Per i dag gis ikke statlige tilskudd til kommunale eiere. Staten har forutsatt at kommunene tar et selvstendig ansvar for bevaring og skjøtsel av sine kulturminner, også de som er av nasjonal verdi.

Historiske opplysninger og presiseringer:


Byantikvaren vil korrigere og supplere fredningsdokumentasjonen med informasjon som er framkommet i enkelte uttalelser, primært fra Blomberg.

Konklusjon

Byantikvaren innstiller på at fredningsforslaget opprettholdes uten endringer. Et flertall av høringsuttalelsene støtter en restriktiv fredning. Særlig de kommunale instansene har framført momenter for en mindre restriktiv fredning, særlig hva gjelder inventar og uteområder. Vi mener det er tungtveiende faglige grunner for å opprettholde fredningens omfang som foreslått, jf. ovennevnte drøftinger. Vi mener videre at fredningen ikke er til hinder for en positiv bruk av anlegget, kombinert med formidling av viktig sosial-/kulturhistorie. En del spørsmål, blant annet knyttet til bruk og tilliggende eiendommer, må avklares i pågående reguleringsak.

Med hilsen


Marte Boro
byantikvar


Morten Stige
avdelingssjef

Vedlegg: Byantikvarens tilrådning til byrådssak av dags dato med vedlegg
Kopi u/vedlegg: Riksantikvaren