

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 12.04.2005

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
200309691-33 A.L. Bye	2001/927	Siri Hoem Cornelis Horn Evensen 22 46 02 77	512 - Brugata nord

## **BRUGATA 1-11, STORGATA 36 M.FL. VURDERING AV FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN**

Vi viser til Plan- og bygningsetatens oversendelse datert 09.02.05 med vedlagt forslag til endret reguleringsplan for Brugata 1-11 m.fl. Frist for merknader var 16.03.05, mens frist for eventuelle innsigelser var 29.03.05. Da Plan- og bygningsetaten har ønsket å drøfte saken med ledelsen hos Byantikvaren i forkant av etatens uttalelse er fristen for merknader forlenget til 12.04.05 og fristen for en eventuell innsigelse kan forlenges tilsvarende. Byantikvaren oversendte 16.02.05 et eksemplar av reguleringsforslaget til Riksantikvaren til orientering. Ved brev av dags dato har vi bedt Riksantikvaren vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget.

Reguleringsforslaget innebærer at området reguleres til diverse formål. Hensikten med planen er å oppruste området, gi større åpenhet for allmennheten og etablere ca. 30 nye boliger. Bygningsanlegget og deler av uteområdet i Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde (PCAM), er foreslått regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Søndre og vestre del av eiendommen innlemmes *ikke* i bevaringsområdet, og over halve salgsboden mot Storgata rives. Det er foreslått en parkmessig opparbeiding av deler av PCAM med gangvei gjennom området fra Storgata til Chr. Krohgs gate. Bebyggelsen langs Brugata er foreslått regulert til bevaring i samsvar med det omfang som tidligere er anbefalt av Byantikvaren – bevaring/riving av verkstedet fra 1932 i bakkant av Brugata 3a er imidlertid ikke avklart tidligere. Et nytt boligbygg i 6-7 etasjer foreslås på hver side av dagens eiendomsgrense mellom Brugata/PCAM. Gårdsrommet i Brugata 3b-c foreslås hevet med én etasje/forretningsareal. I Brugata 3b foreslås en ny hovedbygning som er tilpasset nabobebyggelsens dimensjoner. Bak eksisterende hotell i Brugata 7 foreslås en ny fløy i 5-6 etasjer henvendt mot PCAM. Storgata 34b samt bakgårdsbebyggelsen til de tre eiendommene mot Brugata rives og erstattes av et næringsbygg i 5 etasjer.

Forslaget er svært likt tidligere utkast, blant annet skisser datert 25.08.00 fra Arkitektkontoret Hille+Melbye AS. Konflikten knyttet til eiendomsstruktur og forholdet til PCAM er ikke vesentlig endret. Etter det Byantikvaren kan se, er de vesentligste endringene siden 25.08.00 følgende:

- en del av salgsboden i Storgata 36 blir bevart
- frontbygningen i Brugata 3c blir bevart
- bakfløyene på murgården i Brugata 1 rives

- nytt næringsbygg parallelt med Storgata er redusert med én etasje

### **Bevaringsverdier i planområdet**

#### Gnr. 208/bnr. 653 Storgata 36, PCAM:

Mangelsgården er fredet etter kulturminneloven, vedtatt 1927. Byantikvaren varslet 03.12.98 oppstart av fredningssak etter kulturminneloven §§ 15 og 19 for hele eiendommen, inklusive utearealene. Anlegget har vært behandlet som fredet i perioden.

Selve Mangelsgården ble oppført ca. 1698 som et herskabelig landsted for general Tritzschler. Anlegget ble vesentlig ombygd omkring 1770, og hadde en stor barokkhage mot sør. Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Kort etter ble det opprettet arbeidsanstalt i Mangelsgården med verksteder og sovesaler. Institusjonen utviklet seg senere til tvangsarbeidsanstalt med fengselspreget instruks. I 1829 ble det opprettet ”dollhus” i sidebygningen. Utover på 1800-tallet vokste arbeidsanstalten og Christiania Dollhus med flere bygninger. Det ble dessuten oppført fattigsykehus på eiendommen, tegnet av arkitekt Grosch i 1840. Dette ble etter få år tatt i bruk av asylet. Anleggets bygningsmessige organisasjon med selvstendige avdelinger og luftegårder imellom uttrykker klassifikasjonsidealet, det vil si sorteringen av klientellet etter kjønn, atferd etc. På slutten av 1800-tallet var Christiania Kommunale Sindsygeasyl landets nest største etter Gaustad.

I begynnelsen av vårt århundre (fram til 1915) ble både asylet og tvangsarbeidsanstalten nedlagt. Mangelsgården og den yngre anstaltbebyggelsen har vært bruksmessig integrert siden begynnelsen av 1800-tallet. Etter Byantikvarens vurdering utgjør den samlede bygningsmassen et hele som representerer unik kultur- og sosialhistorie. Ifølge kriminolog Wenche Blomberg uttrykker bygningshistorien et hittil ukjent kapittel i norsk psykiatrichistorie, nemlig at utskillingen av de ”gale” til egne institusjoner i høy grad skjedde fra tvangsarbeidsanstalter, og ikke fra hospitalene. Så langt vi vet, er Storgata 36 den eneste bevarte bygningsmasse i Norden som har tilhørt en slik institusjon.

#### Gnr. 208/bnr. 68 Brugata 3a:

I gårdsrommet ligger et anlegg som er fredet etter kulturminneloven ved vedtak av 23.04.1927. Dette er en toetasjes svalgangsbygning i utmurt bindingsverk, som er en rest etter en bondehandelsgård fra 1700-tallet. Tilliggende murbygning mot nordøst fra ca. 1850 er også fredet. Innerst i gårdsrommet ligger en toetasjes verkstedbygning fra 1932. Denne ble oppført etter at det opprinnelige stallanlegget ble revet. Verkstedet har ikke betydelig egenverdi som kulturminne, men det har dimensjoner og en arkitektonisk karakter som danner en helhetlig ramme rundt det fredete anlegget.

Den eldre murgårdsbebyggelsen i Brugata 1-11 og Storgata 34b-c er oppført på Gul liste som bevaringsverdig, jf. kgl.res. av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000. Enkelte av disse bygningene har svært høy kulturhistorisk verdi. Dette gjelder blant annet gnr. 208/bnr. 651 Storgata 34b: en toetasjes hovedbygning i utmurt bindingsverk, muligens fra slutten av 1700-tallet. Bakbygningen i mur er fra 1874 og har vært benyttet som garveri.

Brugata og Storgata er svært sentrale historiske gateløp i Oslo. Etter at Christian IV flyttet byen i 1624, ble Brugata/Grønlandsleiret en hovedinnsfartsåre til byen gjennom forstaden Vaterland. Gata het Vaterlands Storgade fram til 1827, og omfattet også vestre del av Storgata. Her utviklet det seg en egen kultur for handel og skjenking utenfor bygrensa. I 1784 fikk strøket handelsrettigheter. Den eldste bevarte bebyggelsen langs Brugata og Storgata er fra slutten av

1700-tallet, herunder rester etter bondehandelsgårdene. For øvrig preges gatene sterkt av 1800-tallets murgårder. Etter Byantikvarens vurdering er det av overordnet betydning å bevare og synliggjøre de gamle veifarene som viktige strukturerende elementer i byens utvikling, samt ivareta deres tidsdybde. De gjenværende restene etter 1700-tallsbebyggelsen er svært få og viktige å bevare. Vi minner om at tidligere fredete bondehandelsgårder i Brugata 6 og delvis 3a er gått tapt.

#### Gnr. 208/bnr. 653 salgsboden i Storgata 36

Boden ble byggemeldt av Byarkitekten i 1932 som en provisorisk salgsbod for kjøp/salg av brukte klær. Bygningen er særegen som bygningstype, og har betydelig kulturhistorisk verdi. Byantikvaren har tidligere ikke tatt endelig stilling til bevaringsspørsmålet.

#### Offentlig gateareal mellom Brugata 7 og 11

I krysset Brugata x Christian Kroghs gate finnes et offentlig gateareal, beliggende mellom bygningene Brugata 7 og 11. Gatestumpen ender blindt mot bygningen som huser parkerings- og forretningslokalene med gateadresse Christian Kroghs gate 1. Veiarealet fortsatte tidligere videre mot øst, helt fram til området for PCAMs utkjørsel mot Christian Kroghs gate av i dag, der den koblet seg til denne gaten, og derved dannet et ”minikvartal” innenfor de tre nevnte gatene. Gatestumpen finnes i alt historisk kartmateriale i Byantikvarens arkiv siden byens gjenoppbygging nord for Akershus festning i 1524, tidligst på kart fra 1648 (Geelkircks rekonstruerte kart), helt fram til Oslo bys oppmålingsvesens kart fra 1953. Gaten som avstikker fra det som i dag er Brugata og parallelt med Christian Kroghs gate har altså eksistert siden før Storgaten ble lagt fram til Akerselva. Byantikvaren støtter bevaringen av denne reminisensen ved at gatearealet opprettholdes i forslaget til plan.

#### **Tidligere saksgang**

Byantikvaren har siden 1999 deltatt i flere møter og befaringer samt avgitt uttalelser i forbindelse med Olav Thon Gruppens planer for utvikling av bebyggelsen langs nordsida av Brugata. Vi nevner særlig følgende:

Byantikvaren utarbeidet 12.11.99 et uformelt kart med registrering av bevaringsverdier langs nordøstsida av Brugata.

I møte med Thon, Arkitektkontoret Hille+Melbye AS, daværende Bolig- og eiendomsetaten (nå EBY) og Plan- og bygningsetaten 15.06.00 uttrykte Byantikvaren sterk skepsis mot framlagt skisse for utvikling av området.

I uttalelse datert 04.10.00 til Arkitektkontoret Hille+Melbye AS vurderte Byantikvaren et forslag til utvikling av eiendommene langs Brugata, som i prinsippet er svært likt innsendt reguleringsforslag (skisser datert 25.08.00). Vi fant forslaget svært problematisk, både med hensyn til PCAM, riving av bebyggelse og endring av eiendomsstruktur langs Brugata og mot fredet anlegg i Brugata 3a. Vi anbefalte to mulige utbyggingsprinsipper for det ubebygde arealet sørvest i Storgata 36: enten frittliggende (institusjons-)bebyggelse eller lav randbebyggelse lagt inn mot eksisterende branngavler mot Brugata. Vi frarådet sterkt Thons forslag om ny bebyggelse med henvendelse mot PCAM, som utvisket den historiske eiendomsstrukturen.

I brev datert 09.03.2001 til Bolig- og eiendomsetaten redegjør Byantikvaren for forholdet mellom fredningsinteressene og forslag til ny regulering. Vi konkluderte blant annet med at det er av stor betydning å bevare PCAM som en relativt lukket eiendom for å gi et historisk riktig

inntrykk av institusjonens bruk og forhold til byen. Olav Thon Gruppens forslag ble vurdert som svært konfliktfylt i forhold til PCAM og den varslete fredningens formål. Vi varslet mulig innsigelse mot et eventuelt reguleringsforslag.

Byantikvaren avga uttalelse datert 05.09.01 ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Vi viste til tidligere uttalelser og gjentok muligheten for bruk av innsigelse eller andre virkemidler.

### **Byantikvarens vurdering av reguleringsforslaget**

Byantikvaren opprettholder tidligere vurderinger og fraråder planforslaget på det sterkeste. De modifiseringene som er gjort for å imøtekomme Byantikvarens merknader, er minimale og på ingen måte tilstrekkelige. Våre innvendinger knytter seg til en rekke forhold, som utdypes nedenfor.

Byantikvaren presiserer at følgende tiltak kan aksepteres, jf. reguleringsforslaget:

- riving av bebyggelsen i Brugata 3b
- riving av bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3c
- oppføring av nybygg i Brugata 3b samt overdekking av gårdsrom i ett plan (Brugata 3b-c), *forutsatt* at dette ikke medfører skade på tiliggende bebyggelse/fundamenter.

### Forholdet til fredet/varslet fredet anlegg i Storgata 36, PCAM:

Byantikvaren har gjennom hele prosessen lagt vekt på at de lukkede brannveggene mot PCAM må opprettholdes. Dette er avgjørende for opplevelsen og forståelsen av PCAM som en historisk lukket institusjon. Det er viktig at den nye bebyggelsen tilhører PCAM visuelt og funksjonelt, slik at den historiske situasjonen blir tydelig lesbar. Foreslått utbygging innfrir ikke disse målene. Ny bebyggelse henvender seg både mot PCAM og gårdsrommene langs Brugata. Dette fører til en sterk transformasjon av området og utvisking av den historiske eiendomsstrukturen. Dette er svært uheldig for opplevelsen av PCAM som historisk institusjon, og er i konflikt med intensjonen i den pågående fredningssaken.

Intensjonen om å ”nytolke” branngavlene, eksponere fragmenter av de gamle murene og ideen om å markere beliggenheten til den tidligere reperbanen, er kun teoretisk. I praksis blir det vanskelig for menigmann å lese den opprinnelige eiendomsstrukturen og forstå PCAM's forhold til omverdenen etter foreslått utbygging. Dersom det skal bygges vegg i vegg med branngavlene, må ny bebyggelse være lavere, og ikke plasseres over eiendomsgrensa.

### Gangvei mot Chr. Krohgs gate:

Byantikvaren er kritisk til opparbeidingen av gangvei, alternativt kjørevei, gjennom PCAM med utgang til Chr. Krohgs gate, jf. foreslåtte reguleringsbestemmelser §§ 12 og 14. Dette vil føre til betydelig trafikk gjennom asyldelen av anlegget, som opprinnelig var svært isolert fra omgivelsene. Eksisterende port ble etablert på slutten av 1990-tallet for å gi en ekstra atkomst for utrykningsbiler. Byantikvaren har sterkt frarådet en permanent atkomst her.

Byantikvaren viser for øvrig til uttalelser datert 24.07.03 og 25.11.03 til Arkitektene Riseng & Kiehl vedrørende utomhusplan. Vi ble her enige om en plan som restaurerer eksisterende situasjon samt tar hensyn til situasjonen før 1915. Eldre kart og plantegninger viser at parkarealet bak asyldelen på 1700-tallet inngikk i det store hageanlegget/barokkhagen til Mangelsgården. Da institusjonsbygningene tilknyttet PCAM ble oppført utover på 1800-tallet, ble hageanlegget endret, og det ble etablert luftegårder. Byantikvaren la særlig vekt på at den provisoriske anleggsveien mot Chr. Krohgs gate ikke skulle markeres, men hvis det er bruksmessig akseptabelt (for brannvesenet), bør også denne traseen utføres som en ”gressvei”.

### Økt tilgjengelighet:

Forslaget om økt tilgjengelighet og gjennomgangstrafikk kan synes konfliktfylt i forhold til eksisterende bruk, der blant annet det gamle asylt nylig er bygget om til omsorgsboliger. Byantikvaren anser denne typen funksjoner, eller andre offentlige formål (barnehage, museum, galleri, kafé, omsorgsfunksjoner) som langt mer forenlig med bevaringsinteressene enn hotell og private boliger. Med slike funksjoner vil PCAM kunne fortsette å være en relativt lukket "oase", der de historiske sporene er tydelige. Etter Byantikvarens vurdering bør ikke ønsket om "åpen by" (s. 7 i planframstillingen) gjøres til en målsetning på bekostning av vesentlige kulturminneinteresser. Anlegget er for øvrig åpent for interesserte også i dag. Mer utadrettet virksomhet er fullt mulig, uten at den historiske helheten i området svekkes. Området har i dag store miljømessige kvaliteter for brukerne av PCAM. Foreslått gangvei, deling av reguleringsformål for utearealet og ny bebyggelse som dels annekterer grunnen til PCAM, er alle tiltak som bidrar til å svekke den historiske helheten på en uakseptabel måte.

### Forholdet til fredet bygning i Brugata 3a:

Bebyggelsen rundt gårdsrommet besto tidligere av et svalgangshus og stallanlegg, trolig fra slutten av 1700-tallet, og en sidebygning i mur fra 1800-tallet. All bebyggelse i indre gårdsrom ble fredet i 1927, men få år etter ble det gitt tillatelse til riving av stallanlegget. Eksisterende toetasjes verksted ble oppført i bakkant av eiendommen i 1932. Verkstedbygningen er i pusset mur og fint tilpasset til den fredete bebyggelsen hva gjelder dimensjoner og uttrykk.

Byantikvaren er svært kritisk til forslag om riving av verkstedet og oppføring av ny boligblokk i 7 etasjer i bakkant av eiendommen. Dette vil radikalt endre opplevelsen av det fredete anlegget samt svekke forståelsen av det karakteristiske todelte gårdsrommet. Nybygget vil framstå som svært dominerende og fremmed i dette historiske miljøet, både med hensyn til dimensjon og plasseringen på tvers av eiendomsstrukturen. Det samme gjelder næringsbygget langs Storgata. Den nye fasaden vil bli svært høy og dominerende, og det fredete anlegget kommer i en svært presset situasjon med høyere nybygg på to sider.

*Byantikvaren anbefaler at verkstedet fra 1932 blir regulert til spesialområde bevaring som en ramme rundt det fredete anlegget. De to foreslåtte nybyggene inn mot eiendommen frarådes.*

### Riving av salgsboden i Storgata 36:

Etter Byantikvarens vurdering er salgsboden fra 1932 et sjeldent og særegent kulturminne, som bør bevares. Selv om denne delen av eiendommen var ubebygget på 1800-tallet, mener Byantikvaren at salgsboden har sin berettigelse i dagens situasjon. Bygningen representerer i seg selv over 70 års historie, og den framstår som en enkel konstruksjon som ikke forstyrrer opplevelsen av PCAM som historisk institusjon. Denne delen av eiendommen er uansett svært endret, da blant annet reiperbanen og steinhuggervirksomheten er fjernet for lengst – riving av salgsboden vil uansett ikke lede til noen reell tilbakeføring eller økt forståelse for den historiske bruken av PCAM.

*Byantikvaren anbefaler at salgsboden blir regulert til spesialområde med formål bevaring. Vi kan imidlertid vurdere en gjennomgang i bakveggen, som tidligere antydte.*

### Riving av Storgata 34b:

Bygningen er ett av svært få gjenværende hus i utmurt bindingsverk, som representerer 1700-tallsstrukturen i området Brugata/Storgata. Det faktum at bygningen er lavere enn sine naboer

og utgjør en ”hulltann” i fasaderekka, er en byformmessig betraktning som i dette tilfellet er svært underordnet de kulturhistoriske verdiene. Tvert i mot styrker bygningens avvikende høyde dens historiefortellende verdi. Vi viser i denne forbindelsen også til vedtak om regulering til bevaring av Storgata 3 i 1993. Dette er en toetasjes bygning fra samme periode, som bidrar til å gi Storgata identitet som historisk gateløp. Tross store skader, gikk Byantikvaren og Riksantikvaren sterkt inn for bevaring, og bygningen er i dag i bruk. Begge disse bygningene har høy dokumentasjonsverdi i byhistorisk sammenheng. Storgata 34b har for øvrig et spennende bakgårdsmiljø.

Tilstandsvurderingen som omtales i saksframstillingen er overfladisk og tilsier ikke at bygningen er kondemnabel. Den inneholder heller ikke informasjon som svekker betydningen av å bevare Storgata 34 b som et autentisk element i gateløpet. At interiøret for en stor del er endret har ikke vesentlig betydning da dette likevel ikke kan sikres gjennom en regulering til spesialområde bevaring.

*Byantikvaren fraråder riving av den toetasjes og svært sjeldne bebyggelsen i Storgata 34b. Både gate- og bakgårdsbebyggelsen bør reguleres til spesialområde med formål bevaring.*

#### Oppføring av nybygg/riving av bakgårdsbebyggelse langs Storgata:

Etter Byantikvarens vurdering vil den kulturhistoriske verdien til murgårdene bli betydelig redusert ved at alle bakfløyer rives. Videre vil forslag til nybygg innføre en struktur/typologi som bryter radikalt med opprinnelig eiendomsstruktur. Eksisterende frontbygninger blir i praksis kulisser foran en ny bygning. Denne formen for ”kulissebevaring” har vi dårlig erfaring med – skadene på opprinnelig bygningsmasse blir gjerne større enn forutsett, og opplevelsen av kulturminnene og forståelsen for deres opprinnelige oppbygning blir sterkt svekket. Nybygget virker dessuten svært uheldig inn på opplevelsen av det fredete anlegget i Brugata 3a.

*Byantikvaren anbefaler at eksisterende bebyggelse med bakfløyer reguleres til spesialområde med formål bevaring, og at foreslått nybygg utgår.*

#### Oppføring av nybygg i bakkant av Brugata 3b-c:

Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse i Brugata 3b-c, og er åpen for oppføring av nybygg her. En forutsetning for nybygg er imidlertid at dette *holder seg innenfor eksisterende tomtegrense* og får en *bakvegg med ett veggliv og et tett preg* mot PCAM. Høyden må også reduseres og bør variere, slik at nybygget ikke vil virke dominerende inn på kulturmiljøet.

Byantikvaren er åpen for at gårdsrommet mellom nybyggene og hovedbygningen i Brugata 3c kan overbygges med én etasje, forutsatt at dette ikke medfører skade på tilliggende bevaringsverdig og fredet bebyggelse. Det er særlig viktig at tømmerflåter og fundamenter ikke skades.

### **Konklusjon**

Byantikvaren vurderer reguleringsforslaget som uakseptabelt i forhold til kulturminneinteressene, herunder fredet/varslet fredet bebyggelse i Storgata 36 (PCAM) og Brugata 3a. Forslag til nybygg bryter med den historiske eiendomsstrukturen og annekterer en del av utearealet til PCAM, som er varslet fredet. Nybyggene virker dessuten svært dominerende og fremmede som ramme rundt det fredete bindingsverkshuset i Brugata 3b. Forholdet til den historiske eiendomsstrukturen og bebyggelsen langs Brugata og Storgata, som i hovedsak omfattes av kgl.res. av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000, er generelt svært

konfliktfylt. Viktige kulturminneinteresser knyttet til 1700-tallets bystruktur i Brugata/Storgata går tapt, herunder riving av den toetasjes bygningen i Storgata 34b.

Etter Byantikvarens vurdering er forslaget sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. Vi oversender derfor forslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Byantikvaren går samtidig inn for at det utarbeides et alternativ 2 i samsvar med følgende føringer, jf. bystyrets vedtak av 11.02.04 om Byantikvarens medvirkning:

- Hele Storgata 36, PCAM, reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, inklusive alle uteområdene og salgsboden fra 1932. Gangveien/-kjøreveien gjennom området med utgang mot Chr. Krohgs gate utgår.
- Verkstedet fra 1932 i bakkant av Brugata 3a reguleres til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6.
- Eksisterende bebyggelse langs Storgata, inklusive nr. 34b og bakgårdsbebyggelsen, reguleres til spesialområde med formål bevaring. Foreslått næringsbygg utgår.
- Tilbygg til hotell på PCAM's grunn utgår.
- Ny boligblokk mellom Brugata/PCAM utgår i foreslått form. Et eventuelt nybygg må ligge utenfor PCAM's tomtengrense, ha en lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyden.
- Ny bebyggelse på PCAM's sørvestre del må vurderes nærmere, jf. tidligere føringer.

Med hilsen

Per Gregersen  
konst. byantikvar

Morten Stige  
konst. ass. byantikvar

**Vedlegg:** Varsel om oppstart av fredning av 03.12.98 med vedlagt kart  
**Kopi til:** Riksantikvaren  
Oslo kommune, byrådsavdeling for byutvikling