

Forslagsstillers planbeskrivelse
Brugata 1-11, Christian Krohgate 1-13 og Storgata 34-36
Prinds Christian Augusts Minde (PCAM),
bydel Grünerløkka
Planforslag til politisk behandling
Reguleringsplan

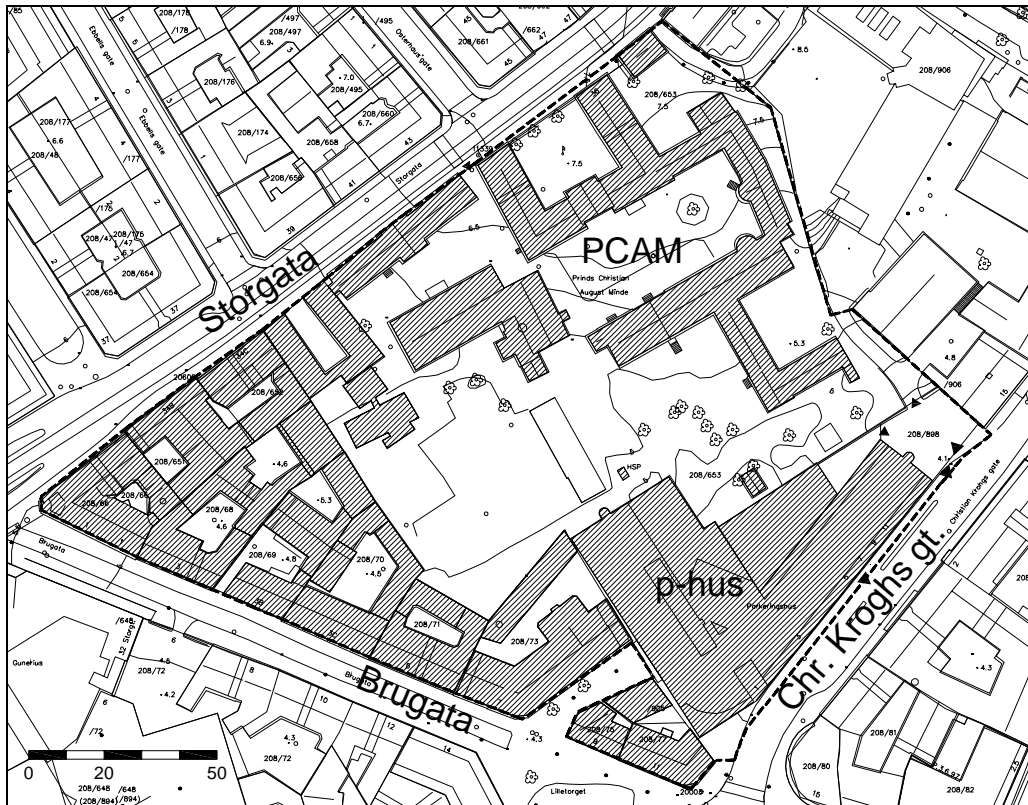
Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Stormgård AS

Innhold

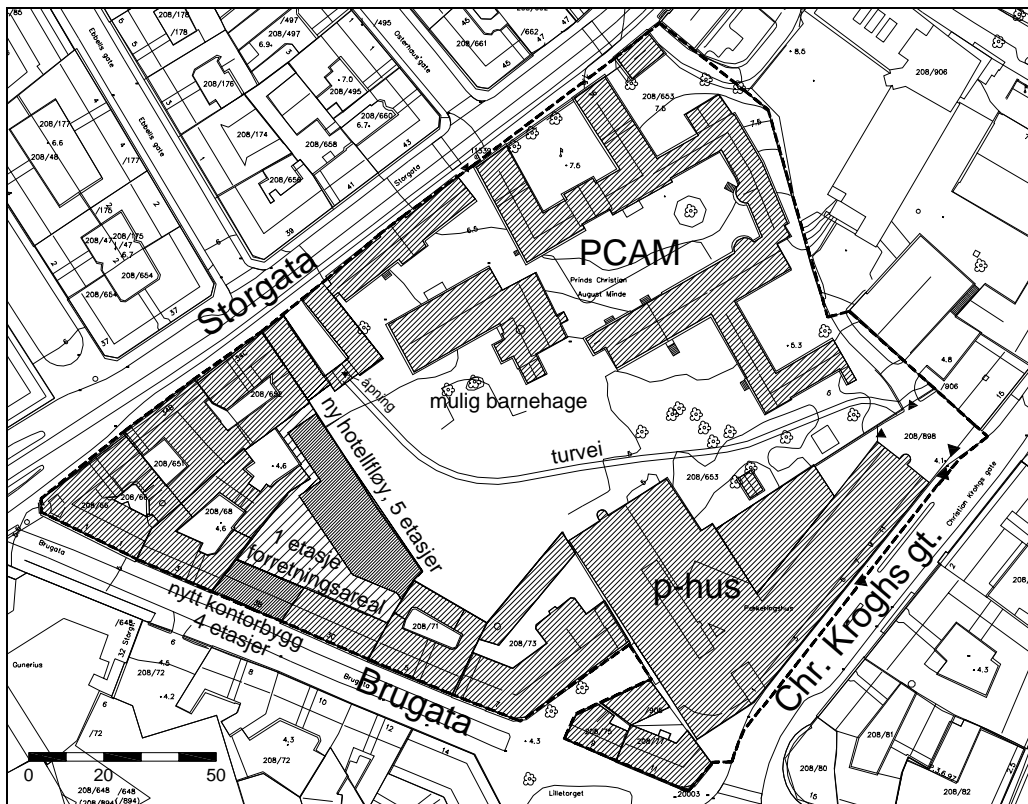
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	6
4. PLANSTATUS	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
5. MEDVIRKNING	14
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	14
5.2 Kunngjøringsinnspill	15
5.3 Forhåndsuttalelser	15
5.3 Høringsuttalelser	17
5.4 Høringsuttalelser etter offentlig ettersyn nummer to.....	28
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	37
7. PLANFORSLAGET	41
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	46
9. ILLUSTRASJONER.....	50

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig sentrumskvartal gjennom å legge til rette for utvikling av forretningsareal og hotellvirksomhet, samt noe kontorareal. Videre foreslås det å gjøre parkanlegget og uterommet som omkranser Prinds Christian Augusts Minde tilgjengelig for allmennheten gjennom å anlegge en park med turvei som blir offentlig tilgjengelig fra Storgata til Christian Kroghs gate.

Selve Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres i samsvar med fredningen.

Reguleringsformålet endres fra byggeområde for offentlig formål til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage, herberge, forretning).

Dette for å muliggjøre en fleksibel og mer utadrettet og publikumsvennlig bruk av anlegget i fremtiden, samtidig som muligheten til å fortsette dagens bruk som institusjon beholdes.

Brugatakvartalet (Brugata 1 – 11 og Storgata 34A – C) reguleres i stor grad til bevaring, og med formål som forretning, hotell, bevertning, kontor m.m.

Det tillates bygget nytt forretningsareal på bakkeplan i bakgårdene til Brugata 3B og 3C, og med en ny hotellfløy oppå i bakkant av eiendommene (mot PCAM). Videre åpner forslaget for at det bygges et nytt næringsbygg mot Brugata i Brugata 3B.

En tidligere utgave av planforslaget var på offentlig høring i februar 2005, men da med en langt mer omfattende utbygging. Forslaget ble stanset av en innsigelse fra Riksantikvaren knyttet til riving av flere bevaringsverdige bygninger (hele Storgata 34B, bakbygningen i 34C, bakbygningen i Brugata 1 og det meste av handelsboden i Storgata) og riving av deler av branngavlen mot PCAM.

Etter offentlig høring nummer én:

I tiden etter offentlig høring nummer én og innsigelsen ble prosjektet vesentlig omarbeidet og redusert i omfang.

Det var dialog mellom forlagsstiller, tiltakshaver og Riksantikvaren som ledet frem til et prosjekt som i utgangspunktet ble akseptert av Riksantikvaren. I det reviderte forslaget ble det forutsatt at ingen bebyggelse skulle rives i Storgata 34B, 34C eller Brugata 1. Videre ble branngavlen mot PCAM beholdt, men som en integrert del av ny hotellfløyen, med mulighet for hulltaking for vinduer og også nødvendige rømningsdører.

Planforslaget ble også betydelig redusert på flere andre punkter.

Et næringsbygg, som opprinnelig var planlagt gjennom en sammenbygging av Brugata 1, Storgata 34B og 34C, utgikk i sin helhet. En boligfløy, som opprinnelig var prosjektert 2-3 meter inn på PCAM's område, ble gjort om til en hotellfløy og trukket tilbake til eksisterende branngavl, dvs utenfor PCAMs område.

Planforslaget inneholdt fortsatt ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7, men med spesifikke krav til en mer lukket fasade enn vist i det opprinnelige forslaget, og med en teglflate som går helt ned til bakkenivå.

Brugata 3B (som er en én-etasjes basarbygning) ble forutsatt revet til fordel for en ny fireetasjes bygning som får forretningsareal på bakkeplan og kontor i etasjene over.

Etter offentlig høring nummer to:

Etter offentlig høring nummer to og ny innsigelse fra Riksantikvaren har det vært foretatt ytterligere endringer av reguleringsforslaget. Alle kravene fra Riksantikvaren er imøtekommet i det reviderte forslaget.

Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7, som var tenkt plassert inne på PCAM-området, utgår i sin helhet. Den store åpningen/portalen i handelsboden er redusert til en åpning på bakkeplan.

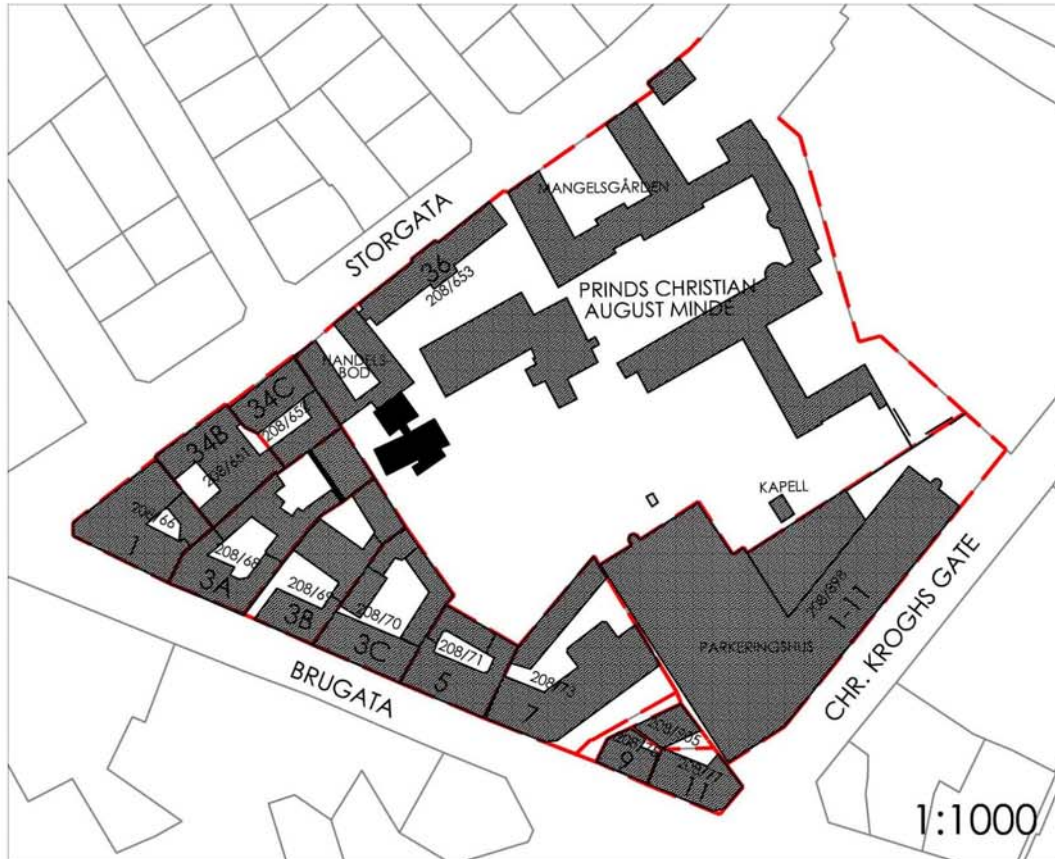
Videre er ny kontorbygning mot Brugata (Brugata 3B) redusert med én etasje og gitt saltaksform. Øvrige endringer er knyttet til etablering av fortau i Chr. Kroghs gate og justering av formål for PCAM.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger øst i sentrum, nær Oslo S, avgrenset av Brugata og Lilletorvet i sør og vest, Storgata i nordvest, Christian Kroghs gate i sørøst og Røde kors' eiendom mot Hausmannsgate i nordøst.

Planområdet er på ca. 25.500m², hvorav ca. halvparten utgjøres av Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM).



BESKRIVELSE

Storgt. 36 - Prinds Christian August Minde

Mangelsgården, 1698, fredet
 Institusjonsbebyggelse, etter 1812
 Handelsbod, 1 etg., 1930-tallet

Storgt. 34C

Murgård, 4 etg.

Storgt. 34B

Bindingsverkshus, 2 etg., før 1828
 Bakbygninger i mur, 1874

Brugt. 1

Murgård, 5 etg., 1893

Brugt. 3A

Murgård, 2 etg., 1863, ny fasade 1923
 Sidefløyer i mur, ca 1871
 Mellombygning i bind.verk, 1700-tallet, fredet
 Bakbyggn. i mur, 2 etg., 1923

Brugt. 3B

Basarbygning, 1 etg., 1883
 Bakbygninger i mur, 3-4 etg.

Brugt. 3C

Murgård, 3 etg., 1891
 Bakbygninger, 1-2 etg.

Brugt. 5

Murgård, 4 etg.
 Bakbygning, 4 etg.

Brugt. 7

Murgård og bakbygning, 4-5 etg.

Brugt. 9

Murgård, 2 etg.

Brugt. 11

Murgård, 3 etg.

Christian Kroghs gate 1-11

Parkeringsanlegg, 7 etg., 1990-tallet

Eksisterende bruk og bebyggelse

Planområdets bebyggelse kan generelt inndeles i tre hovedtyper:

1. Institusjonsbebyggelse. PCAMs bygningsmasse mot Storgata består av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Den inneholder flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698. PCAM er i varierende teknisk forfatning, noe er pusset opp mens andre deler trenger oppussing. Bygningene benyttes i dag til forskjellige sosiale formål av Oslo kommune ved Omsorgsbygg KF.
2. Kvartalsbebyggelse. Bebyggelsen mot Brugata og videre rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Bygningene henvender seg mot gaten, har mellom én og fem etasjer og har hver én til to bakgårder. Dette er stort sett bebyggelse fra 1800-tallet, med en indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet samt noen 1900-talls bygninger. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk stand. Bebyggelsen benyttes til en rekke varierte næringsformål (butikker, restaurant, hotell og kontorer) samt til boliger.
3. Nyere parkeringsanlegg. Mot Christian Kroghs gate dominerer et parkeringsanlegg. Bygningen er på syv etasjer hvorav de to øverste benyttes til kontorer.

Det er bygget et nytt institusjonsbygg (sprøyterommet) i forlengelsen av handelsboden, med inngang fra Storgata. Bygningen er godkjent som midlertidig byggverk i 2 år (utløper 2009), men det er søkt om forlengelse i to nye år.

Arealene rundt planområdet er et typisk sentrumsområde i indre by øst med variert arealbruk som henger noe etter i utvikling. Det er omfattende privat småvirksomhet med service, forretninger og kontorer. I de øvre etasjene av bygårdene er det leiligheter. Behovet for rehabilitering er generelt stort. Sydvest for planområdet ligger arealet definert som sentrumskerne i kommunedelplanen. Her øker andelen offentlig service, forretninger og kontorer, og den generelle bygningsmessige standarden er god. Gunerius er beliggende vis a vis Brugata 1 og kan regnes som områdets nærsenter.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen naturressurser innenfor området.

Landskap

Terrenget er praktisk talt helt flatt i planområdet, men heller svakt fra nord til sør.

Vegetasjonen er i all hovedsak knyttet til PCAM. Det er rundt 15 store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen. Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAM's bebyggelse, men dette ligger nå brakk.

Verneinteresser

Naturverdier

Rester etter Mangelgårdens storslagen 1700-talls hage (kfr. Byantikvarens historiske kart) finnes ikke lenger. Derimot har de rundt 15 gamle løvtrærne i bakkant av PCAM's bebyggelse stor naturverdi. Uteområdene inngår i fredningen av PCAM.

Kulturverdier

Planområdet er rikt på kulturminner. Kfr. avsnitt om gul liste under planstatus.

Deler av Brugata 3A er fredet, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet. Brugata 1, 3A, 3B, 3C, 5, 7, 9 og 11 samt Storgata 34B og C er bevaringsverdige i henhold til Byantikvarens gule liste. Disse bygningene ble oppført på 1800-tallet. Storgata 34B er et utmurt bindingsverkshus, muligens oppført allerede sent på 1700-tallet. Store deler av bygningsmassen er i relativt dårlig teknisk stand.

PCAM består av flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698. Hele området er nå fredet.

Byantikvaren har følgende beskrivelse av bygningsmassen i planområdet på skisse mottatt 10.02.2000. Skissen er vedlagt i områdeanalysen.

- Storgata 36, PCAM : Vil i sin helhet bli foreslått fredet. Mangelsgården er fredet.
- Oppstart av fredningssak for de resterende bygningene ble varslet 03.12.98
- Storgata 36, Salgsbod fra 1930-åra, egenverdi.
- Storgata 34C, murgård i 4 etasjer fra 1892, egenverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Storgata 34B, hovedbygning i utmurt bindingsverk fra før 1828 (sent 1700-tall?), bakbygning i mur fra 1874, garveri, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- Brugata 1, murgård i 5 etasjer fra 1893, egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 3A, bakbygninger er fredet ihht kulturminneloven, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet.
- Brugata 3A, frontbygg, murgård i 2 etasjer fra 1862, sidefløyer i mur fra 1871. Bakbygning er verkstedsbygninger i mur, 2 etasjer fra 1923, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- Brugata 3B, frontbygg, basarbygning i 1 etasje (svært endret, kan rives).
- Brugata 3B bakbygning i 3-4 etasjer i mur. Bevaringsverdig.
- Brugata 3C, frontbygg, murgård i 3 etasjer, 1891, egenverdi + kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 3C, bakbygning i 1-2 etasjer, kan rives.
- Brugata 5, murgård i 4 etasjer + bakbygning i 4 etasjer., egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- Brugata 7, murgård (hovedbygning og bakbygning) i 4-5 etasjer, Ivar Cock 1899, egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- Brugata 9, murgård i 2 etasjer, egenverdi + miljøverdi
- Brugata 11, murgård i 3 etasjer, egenverdi + miljøverdi

NB: Etter at dette ble skrevet er Storgata 36 (PCAM) og resten av PCAM blitt fredet.

Miljøfaglige forhold

Viktigste støykilde er Storgata der det er kollektivtrafikk med buss og trikk. Vibrasjoner fra trikk forplantes til bebyggelsen langs Storgata.

Det er ingen spesielle kilder til forurensing i området utover biltrafikk.

Det er ikke kjent om det er forurensninger i grunnen innenfor planområdet. I følge brev fra Helsevernetaten ligger planområdet inntil to lokaliteter registrert i SFT`s deponidatabase over forurenset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall. Avhengig av grunnforholdene kan forurensninger ha spredd seg til planområdet.

Området inneholder et areal som er definert med biologisk mangfold. Det er området i bakkant av PCAM med de rundt 15 gamle edelløvtrærne.

Det er generelt gode solforhold innenfor planområdet. Spesielt gjelder dette PCAM's område. Den tettere bakgårdsbebyggelsen mot Brugata og parkeringshuset i Chr. Kroghs gate gir uterommene begrenset gode solforhold i den sørligste delen.

Trafikkforhold

Tre gater er med i avgrensningen av planområdet.

Storgata er stengt for gjennomkjøring, men er toveis trafikkert med trikk, buss og drosjer. Brugata er gågate ved planområdet og er derfor stengt for trafikk mellom Storgata og Lilletorget. Christian Kroghs gate er trafikkert toveis.

Adkomst til PCAM skjer hovedsakelig fra Storgata. På dagtid åpnes to porter for adkomst også fra Chr. Kroghs gate. Varelevering til butikker og andre virksomheter i Brugata skjer med adkomst via Lilletorget i sør.

Parkering skjer i hovedsak i parkeringshuset i Chr. Kroghs gt. 3, med adkomst fra Chr. Kroghs gate. I tillegg benyttes store deler av de indre gårdsområdene til PCAM som parkering. Til visse tider kan det stå 20-30 kjøretøyer parkert inne på området.

Området ligger sentralt, nær Oslo S/Jernbanetorget og har svært god kollektivdekning. Buss og trikk går i Storgata med stoppested på hjørnet av Brugata.

Det er ikke meningen at man skal gå gjennom området i dag, selv om det er mulig hvis man er lokalkjent, og hvis portene fra Chr. Kroghs gate til Røde Kors' eiendom og fra Røde Kors' til PCAM's områder åpne.

Brugata er gågate mellom Lilletorget og Storgata.

Risiko- og sårbarhet

Det er benyttet sjekkliste for risiko- og sårbarhet, som er basert på relevante veiledere, retningslinjer og rundskriv. Sjekklisten er vedlagt saken.

Det er ikke identifisert forhold som kan betegnes som kritiske, eller som krever spesielle tiltak i området.

Sosial infrastruktur

Området ligger i sentrum og har dermed god tilgang til offentlige servicetilbud samt kollektivtilbud.

Området sogner til Lakkegata barneskole og SFO. Nærmeste barnehage ligger på Ankertorget.

Rundt planområdet er et godt utbygget kollektivnett. I Storgata går både trikk og buss. Oslo S med tog, trikk, buss og T-bane ligger i kort gangavstand fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Rundt planområdet er et meget godt utbygd kollektivnett. I Storgata går både trikk og buss. Oslo S med tog, trikk, buss og T-bane ligger i kort gangavstand fra planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur og fortettingspotensial

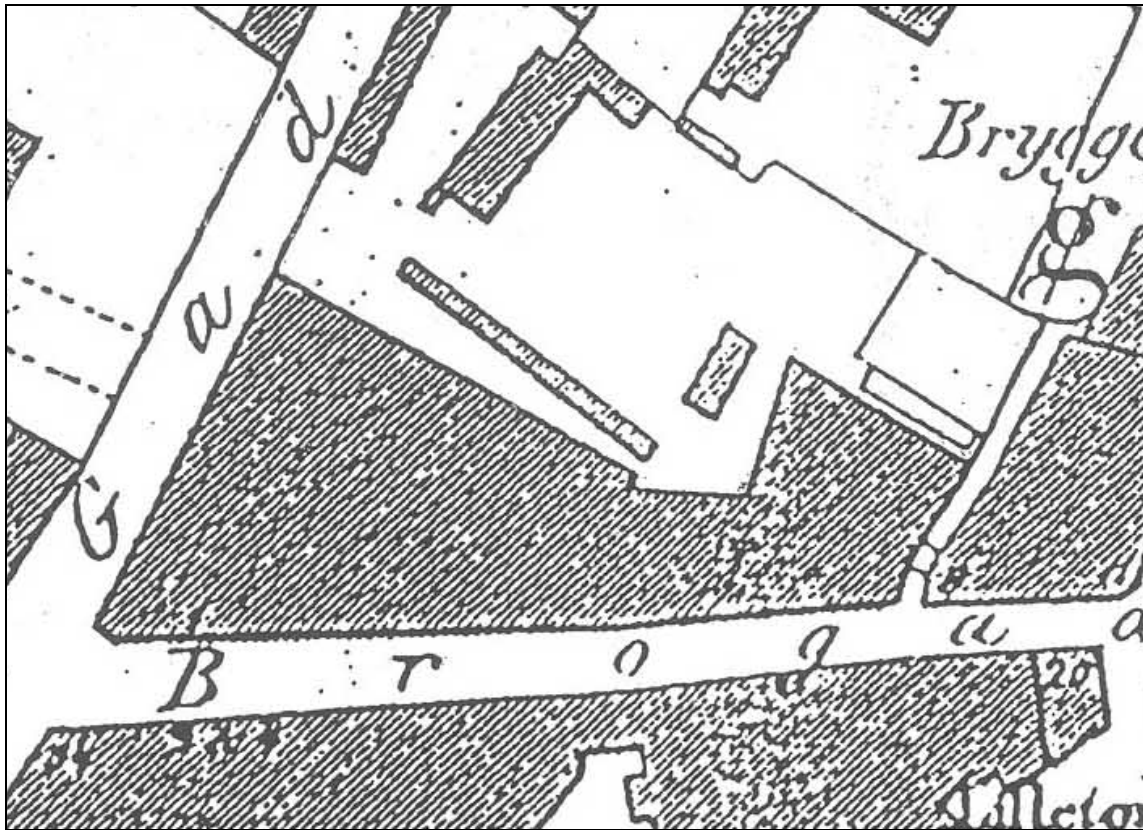
Kfr. Områdeanalysen som er vedlagt saken.

Planområdet består i dag av tre forskjellige bebyggelsesstrukturer som speiler bygningenes opprinnelige bruk:

1. Institusjonsbebyggelse. PCAM består hovedsakelig av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Bygningene henvender seg til flere sider. På grunn av fredningen er det intet fortettingspotensial.
2. Kvartalsstruktur. Det er kvartalsstruktur bestående av bygårder mot Brugata og delvis mot Storgata. Hovedbygningene henvender seg mot gaten, har sekundærbebyggelse og en til to bakgårder. Husene har varierende høyde fra en til fem etasjer og har derfor et fortettingspotensial. Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse begrenser imidlertid mulighetene.
3. Nyere parkeringsanlegg. Mot Christian Kroghs gate dominerer et syvetasjes parkeringsanlegg henvendt mot gaten.

Varige konstruksjoner og anlegg

Kvartalsbebyggelsens teglgavler mot PCAM er markante og et resultat av tidligere tiders brannforebyggende krav. Mot gassverket i nordøst er det også rester etter en høy mur. Branngavlene reflekterer PCAM's historie som et relativt lukket institusjonsområde, med en klar avgrensning av eiendommen mot naboene. Dette ser vi også på historiske kart, blant annet Næsers kart (1859) som er vist nedenfor. Byantikvaren ønsker å bevare PCAM som en relativt lukket eiendom, noe som gir et viktig bilde av institusjonens opprinnelige bruk og forhold til byen.



UTSNITT AV NÆSERS KART

Planområdet byr på varierte men generelt dårlig vedlikeholdte uterom.

Bakgårdene i kvartalsbebyggelsen mot Brugata og Storgata er tidstypiske. De utnyttes for det meste som gjennomgangsområde til bakbygningene og til varelevering til servicenæring / butikker.

Uteområdene til PCAM kan inndeles i to kategorier. Den ene er de lukkede og definerte gårdsrom og hageanlegg. Disse er relativt godt ivaretatt. Fremfor alt preges de av rundt 15 gamle løvtrær. Dette området har et stort miljømessig potensial hvis det tilrettelegges for allmenn benyttelse.

Den andre kategorien omfatter de mer udefinerte uterommene i utkanten av institusjonsområdet mot syd / sydøst. Her preges uterommene av brakkområder benyttet til parkering.

Stedsutvikling

På 1700 og 1800-tallet var Brugata en av hovedinnfartsårene til byen. Vaterland og Brugata var viktige handelssentrum. Man kan fremdeles finne rester av bondehandelsgårder fra den tiden. Mange bønder hadde sitt losji og drev handel med innehaverne her, slik at de slapp å dra helt inn til datidens sentrum. Tidlig på 1900-tallet gikk hestetrukket trikk i fast rute i Brugata. Gaten var fremdeles en viktig handelsgate frem mot midten av forrige århundre. Senere har området lidd samme skjebne som mange andre områder sentralt i Oslo øst. Utviklingen har bremsset betraktelig. Det største inngrepet i planområdet i nyere tid er parkeringshuset som ble bygget tidlig på 1990-tallet.

Trafikkmessig har det blitt et stillere område etter at Storgata langs planområdet ble stengt for privat gjennomkjøring og Brugata fikk gågatestatus.

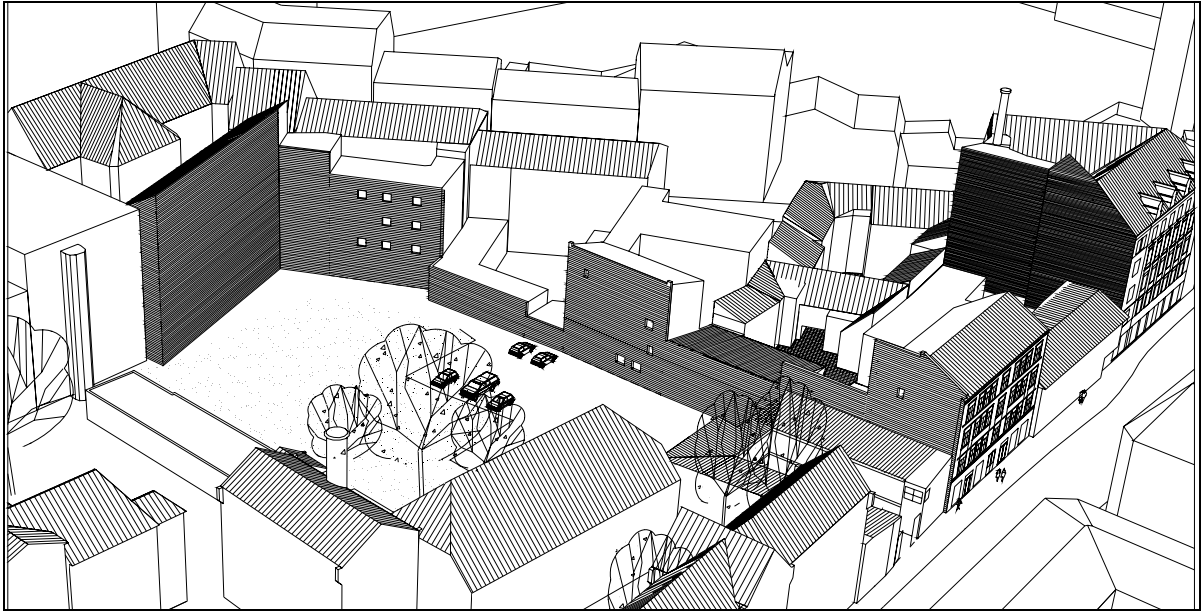
Fra oppførelsen i 1689 og over hundre år fremover var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Det ble opprettet arbeidsanstalt og sinnsykehus i Mangelsgården, og anlegget ble etter hvert utvidet med flere bygninger. Eiendomsavgrensningen har med mindre unntak vært den samme siden den tid. Institusjonsområdet lukket seg mot omverdenen, noe området fremdeles gjør. (Kfr. forhåndsuttalelser fra Byantikvaren)



BILDEMONTASJE AV BRANNGAVLEN SLIK DEN FREMSTÅR I DAG



BRANNGAVLEN SETT FRA TAKET AV PARKERINGSHUSET



EKSISTERENDE BRANNGAVL



OMRÅDET SLIK DET FREMSTÅR I DAG, SETT FRA NORD

Barns interesser

Med unntak av forretningene og parkeringshuset, er området i dag lukket for offentligheten, og det finnes ingen tilpassede leke- og oppholdsarealer for barn.

Universell utforming

Stagnasjonen i områdeutviklingen, ombygginger og mangel på vedlikehold har redusert kvaliteten på bygningsmassen og området. Den eldre bebyggelsen i området er ikke tilpasset dagens krav til universell utforming. Smale døråpninger, bratte trapper og manglende ramper og heiser gjør bebyggelsen uegnet for bruk for en del handikappede. I tillegg er deler av kvartalsbebyggelsen lite

egnet som boliger da det er begrenset lysinnslipp i de nedre leilighetene. Leilighetenes uteareal, gårdsrommene, er relativt små og skyggefulle. Uterommene rundt PCAM er ikke tilgjengelige.

Interessemotsetninger

Det er ingen interessemotsetninger ut over det som er referert under forhåndsuttalelser, og som knytter seg til grad av bevaring i forhold til mulighet for videreutvikling av eiendommene og syn på om området skal forbli lukket eller gjøres tilgjengelig.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. MD T-5/93 av 20. august 1993.

Disse har bl.a. følgende mål: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, rundskriv T-1/95

Her stilles krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge med spesiell oppmerksomhet på trafikkfare og annen helsefare.

Kommuneplan 2008, vedtatt 11.06.2008

Planen gir ikke-bindende retningslinjer for Oslos utvikling.

Under ”Mål 1: Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Oslo-regionen”, står det at et viktig satsningsområde er: Styrking av Oslo som besøksmål for ferie og fritid, særlig kortferier.

Under ”Mål 5: Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling”, heter det at:

Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, i knutepunkter, og langs viktige kollektivåre der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og boliger skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftigbyutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet, gir en arealbesparende utvikling og er robust i regional sammenheng.

Konsentrert utbygging av knutepunkter og stasjonsnære områder vil gi bedre og høyere utnyttelse av ubrukte og lavt utnyttede arealressurser, og øke markedsgrunnlaget for kollektivtransporten. Ved knutepunktutbyggingen skal det legges vekt på å utvikle gode lokalmiljøer, der grøntområder, lekeplasser og parker inngår i planleggingen.

Fremkommeligheten for gående og syklende i Oslo skal styrkes, og særlig i bykjernen. ... Aktuelle tiltak for å bedre forholdene for gangtrafikken vil være en ytterligere utvidelse av gågatenettet, etablering av prioriterte gangakser, åpning av snarveier og bredere fortau

Et sterkt og dynamisk sentrum, avveid mot bevaringshensyn, er viktig og avgjørende for byutviklingen.

”Strøkgater” med historiske miljøkvaliteter, intensitet i funksjonsblanding og bruksfrekvens har sentrumsegenskaper og bidrar til å binde sammen sentrum og de mer boligpregete områdene i indre by. Strøkgatene må gis handlingsrom og utviklingsmuligheter for handel og annen næringsvirksomhet samtidig som deres verdi som historiske bygater og bygningsmiljøer opprettholdes.

Det er viktig å sikre arealer til både idrett, fysisk aktivitet og til naturområder/grønne områder for rekreasjon og naturopplevelse. På samme tid gjør fortetting det vanskeligere å finne tomter til disse og andre offentlig/allmenntilrette formål. Arealforvaltningen må sikre tilgjengelige arealer til slike formål

og holde tjenestetilbudet à jour i forhold til veksten i befolkningen. Etablering av nye fellesfunksjoner som skoler og barnehager må i hovedsak skje på tomter regulert til byggeområder, ved omregulering/bruksendring av eksisterende bebyggelse samt i transformasjonsområdene.

Enkelte områder vil ha behov for å få tilført nye rekreasjons-/lekeareal.

Kommunedelplan 13 for indre Oslo, datert 02.12.1998

Kommunedelplanen gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum. Den trekker opp de langsiktige mål for de samme områder. Det er en strategisk plan, rettet mot nøkkeltiltak som kan fremme eller hemme en ønsket byutvikling. Planen vil være et styringsredskap og vil følges opp med videre planarbeid for utvalgte områder og temaer.

Det står bl.a. følgende om omforming av sentrums rolle:

”Sentrums vitalisering avhenger også av at handelen tar seg opp i sentrumskjernen. Biltrafikk og kjøpesentre må unngås, men urbane handelskonsepter som kombinerer opplevelser, byliv og butikker bør oppmuntrer. Innpassing i den bevaringsverdige bygningsmassen i bykjernen må kunne aksepteres for å styrke sentrumsfunksjonen.”

I kart over sentrumsområdet er planområdet markert som omstillingsområde bolig/næring. Hjørnet Storgata/Brugata er markert som del av sentrumskjernen.

Kommunedelplan 14 Lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vedtatt 27.11.02.

Har mål for utvikling av handelssentre i senterstruktur i Oslo. Det fremkommer at kjøpesentre over 4000 m² kan vurderes i indre by, dvs der planområdet er beliggende.

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo, datert 15.12.93

Planen fremmer forslag som innebærer opprettholdelse og styrking av dagens grøntstruktur. Den sier også litt om viktigheten av å bevare små grønnelementer i den tettbygde, indre by.

Kommunedelplan 17 Kommunedelplan for torg og møteplasser, datert 22.04.09

Planen skal legge til rette for et bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper.

Gjeldende regulering

S-2222

Regulert til fortau

S-2255, 28.07.77 med endret reg.best. S-2937, 01.10.87

Regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor med U-grad fra 0,5 til 2,5.

S-3228, 06.03.91

Regulert til forretning og hotell TU = maks 680%. Maks 7 etg.

S-3439, 19.10.94

Regulert til fortau

S-3477, 15.03.95

Regulert til garasjeanlegg og kontor

S-131GO, 03.02.39

Regulert til tverrgate fra Storgata. (reguleringen er aldri blitt gjennomført).

PCAM er nylig fredet.

Gul liste:

Byantikvarens gule liste er en oversikt over registrerte, verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo.

Følgende eiendommer i planområdet er registrert på listen:

- 208/66 Brugata 1 Bevaringsverdig
- 208/68 Brugata 3a, Indre gård :
svalgangsbygning og murbygning Fredet, Kml §15
- 208/68 Brugata 3a, bygn. mot Brugt. Bevaringsverdig

➤ 208/69 Brugata 3b	Bevaringsverdig
➤ 208/70 Brugata 3c	Bevaringsverdig
➤ 208/71 Brugata 5	Bevaringsverdig
➤ 208/73 Brugata 7	Bevaringsverdig
➤ 208/75 Brugata 9	Bevaringsverdig
➤ 208/77 Brugata 11	Bevaringsverdig
➤ 208/651 Storgata 34b	Bevaringsverdig
➤ 208/652 Storgata 34c	Bevaringsverdig
➤ 208/653 Storgata 36, Mangelsgården	Fredet, Kml §15
➤ 208/653 Storgata 36, PCAM	Fredet, Kml §15

Pågående planarbeid

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

NB: Grunnlaget for samrådsinnspillene var vesentlig annerledes enn det prosjektet som ligger til grunn for det endelige reguleringsforslaget, og både innspillene, og forslagsstillers kommentarer til disse må leses og forstås på bakgrunn av det.

Liste over samrådsinnspill

1. Helsevernetaten	22.10.03
2. Byantikvaren	23.10.03
3. AS Oslo Sporveier	24.10.03

Sammendrag av samrådsinnspill

Helsevernetaten:

Luftforurensning:

Viser til tidligere uttalelse vedr. luftforurensningsforhold. Bygningene bør tilknyttes fjernvarme. Parkeringstilgjengelighet for arbeidsreisende bør begrenses. Ved beregning av antall parkeringsplasser bør maksimalt lavest parkeringsnorm legges til grunn.

Utearealer, park, overvann:

De anbefaler at det avsettes min. 25m² uteareal av god kvalitet pr. bolig. Ved jevndøgn kl. 15 bør det være sol på minst halvparten av utearealet. Støynivå kan i utearealene maksimalt være 55 dBA.

Fellesarealer og private arealer bør skjermes fra hverandre. Overvann bør håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett.

Forurenset grunn:

På bakgrunn av tomtens beliggenhet kan inntil to lokaliteter registrert i SFT's deponidatabase over forurenset grunn og lokaliteter som kan inneholde spesialavfall, anbefaler etaten at forurenset grunn tas med som eget punkt i reguleringsbestemmelsene.

Støyforhold og inneklima:

Helsevernetaten foreslår at krav til støy fra trafikk utenfor minst ett soverom i hver bolig tas med reguleringsbestemmelsene. Det anbefales også å presisere hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs lydforhold der bolig og næring eventuelt legges i samme bygg. Det er grunnlag for å skjerpe kravet i forhold til minstekravet i byggeforskriftene når flere typer sjenanse inntreffer i samme bolig, som for eksempel både støy og vibrasjoner. De anbefalte normene til inneklima i rapporten "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Nasjonalt folkehelseinstitutt bør følges.

Byantikvaren:

Gjør oppmerksom på det er knyttet betydelige kulturminneinteresser til området (PCAM). Viser til tidligere innsendt materiale.

AS Oslo Sporveier:

Ønsker om mulig bedre plass på fortauet ved holdeplassen i krysset Brugata / Storgata. Ønsker tilfredsstillende funksjon under anleggsperiode og i fremtiden. Viktig å hensynta støy og vibrasjoner fra kollektivtrafikken samt sikkerhetsforholdene i Storgata.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Helsevernetaten:

Det er etter parkeringsnormen behov for 94 parkeringsplasser. Kun 15 parkeringsplasser plasseres på terreng. De øvrige får plass i det eksisterende parkeringshuset på området.

Uteareal pr. boenhet forslås som anbefalt til 25m² per leilighet. Soldiagram viser at det ved bruk av terrasser samt takterasse blir tilstrekkelig sol også jevndøgn kl. 15.

Støyrapporten viser at skjerming av støy fra Storgata er mulig tiltak for å senke lydnivået under 55 dBA i hele området.. Balkonger og uteoppholdsarealer vest for boligbebyggelsen har lydnivåer under dette. Krav til innendørs lydnivå i boliger på 30 dBA, gir små til moderate krav til vinduer og evt. ventiler.

Byantikvaren:

Ingen kommentar.

AS Oslo Sporveier:

Forholdene i krysset Brugata / Storgata vil ikke bli endret av denne reguleringsplanen. Støyrapport er utarbeidet og nødvendige tiltak vedrørende dette og sikkerhet mot Storgata ivaretas.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkomne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

NB: Grunnlaget for forhåndsuttalelsene var vesentlig annerledes enn det prosjektet som ligger til grunn for det endelige reguleringsforslaget, og både uttalelsene og forslagsstillers kommentarer til disse må leses og forstås på bakgrunn av det.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Bydel Grünerløkka-Sofienberg	30.08.01
2. Oslo kommune, Byantikvaren	05.09.01
3. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten	23.08.01
4. Oslo kommune, Helsevernetaten	10.09.01
5. Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring	28.08.01
6. Viken Energinett	20.09.01

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydelen:

Bydelen ønsker at det blir lagt til rette for en barnehage i PCAM, og at grøntarealene blir gjort tilgjengelige.

Byantikvaren:

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Byantikvaren ønsker at bebyggelsen i Brugatakvartalet fortsatt ”vender ryggen” mot PCAM og at dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. De ønsker å bevare mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngavler i Brugatakvartalet, også handelsboden i Storgata. Som vedlegg til uttalelsen er utsnitt av historiske kart over området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten stiller seg positiv til en videreutvikling av området.

Helsevernetaten:

Helsevernetaten har forslag til reguleringsbestemmelser i forhold til forurensing, støy og inneklimate. De argumenterer for at den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:

De mener området er svært interessant og peker spesielt på Prinds Christian Augusts Minde som et viktig anlegg.

Viken Energinett:

De informerer om kabelanlegg samt at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydelen:

Reguleringsforslaget åpner for muligheten til å drive barnehage innefor PCAM. Et viktig poeng med planen er å gjøre grøntarealet tilgjengelig.

Byantikvaren:

Reguleringsforslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet. Riving av bygningsmasse forelås bare der det er nødvendig for å kunne skape hensiktsmessige enheter av kontor-, forretningsareal samt hotell.

Det er videre verdt å nevne at prosjektet som nå ligger til grunn for reguleringsforslaget er bearbeidet blant annet på bakgrunn av uttalelsen fra Byantikvaren. Forslaget legger derfor mer vekt på bevaring enn det opprinnelige forslaget som ligger til grunn for Byantikvarens uttalelse.

Med unntak for nyere brakker, reguleres PCAM i sin helhet til bevaringsområde. Branngavlene mot PCAM bevares også. Det blir nå kun åpnet for bebyggelse mot PCAM i tilknytning til Brugata 7. Handelsboden i Storgata 36 bevares, men det lages en åpning i bakkant av bygget for å gi tilgjengelighet til PCAMs grøntområde. Storgata 34B, 34C og Brugata 1, 5, 7, 9 og 11 bevares i sin helhet. For Brugata 3A bevares hovedbygning og verneverdig bakgårdsbebyggelse, mens bakerste bygning mot branngavl foreslås revet. Brugata 3B foreslås revet med unntak av branngavl. For Brugata 3C reguleres murgård mot gaten til bevaring, mens bakgårdsbebyggelse med unntak av branngavl foreslås revet.

Reguleringsforslaget legger vekt på å beholde branngavlen intakt samtidig som den skal fungere som fasade i ny bebyggelse. Der det bygges helt ny fasade mot PCAMs område, vil det legges vekt på å skape en nøktern og relativt lukket teglfasade i samspill med eksisterende branngavl. Det er også slik at bebyggelsen vil få sin hovedinngang fra det indre gårdsrommet, noe som gjør at kvartalet fremdeles vender ”ryggen” til PCAMs område.

Den opprinnelige eiendomsstrukturen vil fortsatt være tydelig og godt leselig etter utvikling av kvartalet. Bare et kort stykke av eiendomsgrensen i det indre av kvartalet mellom Brugata 3B og C vil påvirkes av riving, men det foreslås at reguleringen skal kreve at grensen skal tydeliggjøres. Alle andre eiendomsgrenser vil bli like tydelige som de er i dag fordi de defineres av eksisterende bygninger som beholdes.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Ingen kommentar.

Helsevernetaten:

Helsevernetatens forslag til reguleringsbestemmelser er medtatt.

Det legges opp til at området benytter ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Kroghs gate.

Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser på terreng innefor PCAM.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkers bevaring:

Kfr. kommentarer til Byantikvarens uttalelse.

Viken:

Ingen kommentar.

Bearbeiding av prosjektet etter varslings:

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Se kommentarer til Byantikvarens forhåndsuttalelse med hensyn hva som nå foreslås revet/bevart.

5.3 Høringsuttalelser

En tidligere utgave av reguleringsforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig høring 03.02.2005.

Innkommne høringsuttalelser følger som eget vedlegg.

NB: Grunnlaget for bemerkningene var vesentlig annerledes enn det prosjektet som ligger til grunn for det endelige reguleringsforslaget, og både bemerkningene og forslagsstillers kommentarer til disse må leses og forstås på bakgrunn av det.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

7. Bydel Grünerløkka	02.03.05
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	30.03.05
9. Helse- og velferdsetaten	01.03.05
10. Vann- og avløpsetaten	07.03.05
11. Renovasjonsetaten	28.02.05
12. Beredskapsetaten	24.02.05
13. Brann- og redningsetaten	14.03.05
14. Samferdselsetaten	14.03.05
15. AS Oslo sporveier	15.03.05
16. Undervisningsbygg Oslo KF	16.03.05
17. Byantikvaren	12.04.05
18. Trafikketaten	18.03.05
19. Friluftsetaten	18.03.05
20. Omsorgsbygg Oslo KF	01.04.05
21. Fylkesmannen	16.03.05
22. Riksantikvaren	02.05.05
23. Handikapforbundet	08.03.05
24. Fortidsminneforeningen	07.03.05
25. Oslo og Omegn fritidsråd	28.02.05
26. Oslo byes vel	14.03.05
27. Univ. i Oslo, Inst. for kriminologi og rettssosiologi	15.03.05
28. Oslo Idrettskrets	30.03.05
29. Wenche Blomberg	14.03.05

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

Bydel Grünerløkka:

Et flertall på 4 (RV, SV og V) går mot forslaget fordi de mener at forslaget ikke ivaretar kulturminnehensyn og området karakter som lukket institusjon.

Et mindretall på 3 (A, H og F) støtter forslaget, men mener leilighetsfordelingen bør endres fra 50 % til 70 % treroms eller større, og at høyden på boligblokken bør reduseres. De støtter at Storgata 34 B rives i sin helhet og at bakbygningen i Storgata 34 C rives.

Bydelsoverlegen:

Støyproblematikk knyttet til boliger i forhold til næringsvirksomhet og mulig uteservering må hensyntas. Varelevering bør tidsreguleres til mellom 08:00 og 16:00. Uteområdene bør tilrettelegges for variert lek året rundt.

Barnas representant i plansaker:

Det er fint at planområdet åpnes for allmennheten. Formålene som er tenkt er ”en kvalitet for byen”. Det er positivt at det tilrettelegges for en barnehage på PCAM’s område, og at leke- og oppholdsarealer ivaretas i indre gårdsrom (tak over forretningsareal). Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Bemerket innledningsvis at de støtter intensjonen i forslaget om å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene

Adkomstforhold:

Planforslagets avkjørsel fra Storgata til Mangelsgården forplass synes ikke formålstjenlig. Etaten foreslår at kjøreadkomst legges til dagens innkjørsel via port mellom Mangelsgården og Vaskeriet. Denne dekker tilgangen både til Mangelsgården og til PCAM-området og er i overensstemmelse med det situasjonsplanen viser som parkeringsarealer for dette området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forutsetter at den andre avkjørselen fra Storgata over planlagt torg ikke blir åpen for generell nyttetraffikk til eiendommene langs Brugata og Storgata.

Det bør komme klarere fram i reguleringsbestemmelsenes § 14 hvilke eiendommer avkjørselen fra Christian Kroghs gate gjelder for. I tillegg bør det vurderes om også felt SP1 (PCAM) skal ha atkomst herfra.

Friområde:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår at Plan- og bygningsetaten avklarer med de berørte parter hvor grensene for friområdet skal fastsettes før planen oversendes til politisk behandling.

Byggeområder:

Ingen generelle kommentarer til byggeformål eller bevaringselementer i planen. Formålet barnehage må ivaretas.

Planområdet omfatter den bevaringsverdige muren mot gnr. 208 bnr. 934 innenfor felt SP1. Denne bør omfattes av underformålene for feltet. Reguleringsplanen bør ikke hindre institusjonsbygg i evt. å beskytte seg med gjerder mot de offentlig tilgjengelige områdene.

Rekkefølgebestemmelser:

Etaten foreslår at det vurderes rekkefølgebestemmelser med tidsfrist for opparbeidelse som knyttes til opprettelsen av eiendomsfastsettelsen mot PCAM-området, slik at friområdet blir tilgjengelig snarest mulig. Salgsboden i Storgata må åpnes for atkomst til friområdet uansett om den blir regulert til bevaring.

Helse- og velferdsetaten:

De mener planforslaget er svært positivt for rekreasjon og nærmiljø, og det vil bidra til en utvikling som tilfører planområdet opplevelseskvaliteter av betydning ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen.

Det er forurenset grunn i området, og i perioder kan bakgrunnskonsentrasjonen av luftforurensing være høy.

Boenheter må beskyttes mot støy, også fra næringsvirksomhet, musikkaktiviteter o. lign, og ha en stille side. Etaten foreslår konkrete formuleringer i bestemmelsene knyttet til dette.

Det er særlig positivt at forslaget inneholder en ny park og at denne åpnes for allmennheten. Området mangler i dag grønne områder for rekreasjon og lek. Bedre tilgang til grøntområder er derfor en svært viktig kvalitet med positiv verdi for helse og trivsel. Åpning av områder som til nå har vært lukket for allmennheten og med dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planforslaget bidrar i samme retning.

Uteoppholdsarealene er tilfredsstillende for barn, men det bør stilles krav til tykkelse på jorddekke for å sikre et grønt preg og god kvalitet på utearealet på yttertaket over forretningsareal.

De er positive til at det etableres barnehage innenfor planområdet.

Etaten minner om forurenset grunn på den gamle gassverkstomten, og forskriftskrav vedr. luftforurensing, radon, og støy. Håndtering av overvann skal skje lokalt.

Vann- og avløpsetaten:

Det er ingen hovedledninger innenfor planområdet.

Det må utarbeides plan for overvannshåndtering, og det er ønskelig at vannet håndteres lokalt med fordrøyingsanlegg og infiltrasjon i grunnen.

Renovasjonssetaten:

Renovasjonsforskriften må følges for nye boliger.

Beredskapssetaten:

De mener det er viktig at det utarbeides ROS-analyse, i samsvar med Fylkesmannens krav til slike analyser.

Brann- og redningsetaten:

De påpeker at prosjektet for en stor del består av gamle bygninger og understreker viktigheten av brannsikringstiltak.

Det er spesielt strenge krav til rømningsveier for hotell og det må også være mulig å få inn stigebil til hotellet.

Etaten påpeker at det kan være vanskelig å overholde forskriftskrav vedr. avstand mellom bygninger/seksjonering i deler av prosjektet der det er ulike høyder, brennbare takflater osv.

Tilrettelegging for adkomst og innsats til bygningene må ivaretas.

Samferdselsetaten:

De er positive til at en tilbaketrekning av byggegrensen for Storgata 34 B for å få en rett byggegrense langs Storgata.

Offentlig fortau må være gjennomgående langs Chr. Kroghs gate med fysisk skille mellom felles avkjørsel og fortau. Bredden for felles avkjørsel mot Chr. Kroghs gate skal være maksimalt 5 – 6 meter med nedsenket kantstein.

De går sterkt i mot at ”hovedadkomsten til store deler av området” legges til Storgata. Avkjørsler til Storgata bør stenges eller bruken begrenses til dagens nivå.

Avkjørsel fra Storgata til Mangelsgården i PCAM benyttes ikke i dag, og for fremtiden må varelevering skje fra felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate.

AS Oslo sporveier:

De er generelt positive til utbygginger i sentrum og understreker at området har et meget godt kollektivtilbud.

De er skeptiske til avkjørlene i Storgata pga. tett kollektivtrafikk, men kan under visse forutsetninger akseptere dem. Det må ikke være adkomst til flere enn de 15 parkeringsplassene inne på PCAM fra Storgata.

Det bes om at Oslo Sporvogn drift AS kontaktes på et tidlig tidspunkt for å avklare sikkerhetsstyring under byggefasen.

Undervisningsbygg Oslo KF:

Det forventes at reguleringsforlaget vil innebære bygging av ca. 20 familieeileigheter.

Barn og ungdom i reguleringsområdet vil sogne til henholdsvis Møllergata og Hersleb skole, der det er noe ledig kapasitet til å ta i mot nye elever.

Det er ikke kapasitet ved skolene (Møllergata, Lakkegata, Vahl, Hersleb og Tøyen skole) til å ta i mot elever fra alle planlagte, nye boliger i områdene rundt disse skolene (totalt 1580 leiligheter).

Byantikvaren:

Byantikvaren fraråder planforslaget som de mener er sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. De er kritiske til de aller fleste sider av forslaget, også at det legges til rette for en gangvei gjennom området og at grøntområdet/parken gjøres tilgjengelig for folk flest.

Tiltak som kan aksepteres av Byantikvaren er riving av Brugata 3B, bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3C, oppføring av nybygg i Brugata 3B, samt overdekning av gårdsrom i ett plan (Brugata 3B og C).

Byantikvaren går inn for at det utarbeides et alternativ 2 med følgende hovedpunkter: Hele Storgata 36 (bygninger og eiendom) bevares. Gangvei gjennom eiendommen utgår. Eksisterende bebyggelse langs Storgata inkl. bakgårder bevares. Evt. nye boliger må ligge utenfor PCAMs eiendom, ha lukket vegg mot PCAM og reduseres i høyde. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår. Ny bebyggelse på PCAMs sørvestre del må vurderes nærmere.

Trafikketaten:

Parkeringsnormen legges til grunn og dette medtas i bestemmelsene.

Parkeringshusets ivaretagelse av parkeringen for området må tinglyses.

Enkelte av plassene som etableres på terreng må reserveres for flytningshemmede.

Friluftsetaten:

De anbefaler at det reguleres et friområde eller park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig.

En eventuell barnehage på området bør ikke legges i konflikt med friområdet.

De kan ikke anbefale at det legges til rette for 15 parkeringsplasser inne på området.

Trærne i området er viktige for arts mangfoldet og en enestående forekomst i sentrumsområdet. Her bør det reguleres til spesialområde bevaring – naturvernområde (trær). Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes om ikke trærne skal skades.

Omsorgsbygg Oslo KF:

Omsorgsbygg Oslo KF er i ferd med å overta eiendommen 208/653 (PCAM), og vurderer mulighetene for utvikling av eiendommen. Blant annet sees det på muligheten for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter.

Formålene for felt Sp1 bør også inkludere forretning.

Byggegrensen for felt A (boligene) bør flyttes nærmere PCAM, og det bør legges opp til parkeringskjeller under boligene.

Formålene for felt B (hotell) bør også inkludere undervisning og institusjon.

Brakkerigg skal benyttes til midlertidig barnehage i 2005 – 2006, regulering til barnehage må opprettholdes.

Det er lagt ved et kartutsnitt som viser ønskede endringer av reguleringskartet.

Foreslått friområde bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei.

Det må reguleres inn parkeringsplasser for barnehagen inne på barnehageområdet.

Dersom det foreslåtte friområdet *ikke* reguleres til barnehage, fellesareal og gangvei, bør grensen mellom friområdet og Sp1 avklares nærmere med berørte etater.

Foreslått adkomst til PCAM fra Storgata bør være mellom Mangelsgården og Vaskeriet og ikke inn på forplassen til Mangelsgården.

Adkomst til boliger bør gå over det planlagte torget.

Hovedadkomst til PCAM og den foreslåtte barnehagen må være fra Chr. Kroghs gate. Planlagt gangvei må kunne brukes som bi-adkomst til PCAM.

Reguleringsplanen må ikke være til hinder for at institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene.

Det planlegges bevertning på forplassen til Mangelsgården. Uteservering foran PCAM-bygget er uheldig pga. konflikt med brukergruppene.

Fylkesmannen:

Helsevernetatens uttalelse ivaretar i hovedtrekk forholdet til grunnforurensing og støy.

Nye retningslinjer for behandling av støy (T-1442) innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Spesielt fremheves det at en evt. barnehages uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå.

Riksantikvaren:

Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende i planforslaget:

- Utnyttelsen av Storgata 36, blant annet ny boligblokk og hotellfløy. Hele eiendommen, inklusive handelsboden, skal reguleres til spesialområde bevaring.
- Riving av Storgata 36C og bakbygningene i Storgata 34B, 34C og Brugata 1.
- Riving av verkstedet i bakkant av Brugata 3A.

Riksantikvaren kan akseptere et nybygg inne på eiendommene Brugata 3B og C, dersom dette har en ”lukket” fasade mot PCAM og maksimum byggehøyde på fem etasjer.

NB!

Etter offentlig høring har tiltakshaver og forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag som kan få Riksantikvaren til å trekke innsigelsen. Kfr. våre kommentarer til Riksantikvarens bemerkning og innsigelse nedenfor.

Handikapforbundet:

Planforslaget synliggjør ikke at rikspolitiske retningslinjer vedr. universell utforming ligger til grunn i vurderingen av forslaget.

Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

Plandokumentet mangler retningslinjer og reguleringsbestemmelser vedr. tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Handikapforbundet foreslår konkrete tillegg til reguleringsbestemmelsene som vil sikre universell utforming og god tilgjengelighet.

Fortidsminneforeningen:

De er sterkt kritisk til forslaget, fordi det ”i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene som finnes i strøket”.

De ønsker å bevare PCAM-områdets lukkethet.

Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres.

Det er positivt at flere av bygningene mot Brugata foreslås regulert til bevaringsområde.

Salgshallen og Storgata 34 B bør bevares. Det samme gjelder bakgårdsbygningene i kvartalet.

De er positive til at området revitaliseres, men mener det skal skje ”på bymiljøenes premisser”.

”Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt”.

Planlagt boligbebyggelse er for høy, vil kaste skygge og gi turbulens (vind) mellom bygningene.

Det vil bli konflikt mellom boliger og det offentlige parkrommet.

Åpningen mot Storgata vil gi ”uholdbare støyforhold” i et ellers skjermet rom.

Ny bebyggelse bør skje ved parkeringshuset, fordi dette vil kaste mindre skygge og danne en skjerm foran parkeringshuset.

”Den egentlige attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM”.

”Åpner man opp gjennom riving av bygninger, vil behovet for gjerder føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningsfasade gjør”.

De foretrekker å lage en liten port i salgsboden fremfor å rive den.

Oslo og omegns fritidsråd:

De stiller seg positive til reguleringsforslaget og mener at det innebærer en betydelig miljømessig kvalitetsheving av det aktuelle området.

”Etablering av en ny park i dette området vil bety mye for generell trivsel samt allmennhetens tilgjengelighet til grønne lunger i bebyggelsen. Det er positivt at områdets naturlige fortrinn nå forsterkes både ved etablering av park/grøntdrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv, her i form av tradisjonstung bygningsmasse”.

Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges.

Vegetasjonen i området må bevares.

Parkeringskapasiteten i området bør ikke økes.

Oslo byes vel:

De er positive til at bebyggelsen langs Brugata reguleres til bevaringsområde.

Bakgårdsbebyggelsen må bevares fordi de har de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene og fordi branngavlene avgrensar PCAM's opprinnelige lukkede uteområde.

Salgshallen mot Storgata bør bevares fordi den er et ”spennende innslag i bebyggelsen mot Storgata”, og fordi de ikke ønsker noen inngang til PCAM's parkanlegg.

De mener parkanlegget i dag er tilgjengelig for allmennheten, og ønsker ikke noen ”offentlig snarvei” gjennom området av hensyn til den ”lukkede karakteren”.

De ønsker ikke avkjørsler fra Storgata.

En barnehage bør kunne innpasses.

Nødvendige parkeringsplasser inne på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates.

De fraråder riving av Storgata 34 B, selv om de ser at det riving kan bidra til å skape et mer harmonisk gatebilde.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og retts sosiologi:

Reguleringsforslaget frarådes fordi det er et meget sårbart anlegg med store pedagogiske kvaliteter som er grunnleggende i undervisningen. Det ”innelukkede institusjonsmiljøet og isolasjon som kontrollelement” er noe som formidles til studentene ved faste ekskursjoner.

Bygningsmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskningsvirksomhet. Bare en liten del av anlegget har til nå vært gjort gjenstand for vitenskapelige undersøkelser. Det gjenstår omfattende historiske forskningsoppgaver på feltet generelt og arbeidsanstalten spesielt.

Oslo Idrettskrets:

De støtter forslaget og mener det må settes av plass til lek/idrett.

De er positive til at det legges til rette for en barnehage, og ber om at dette sikres i planen.

Wenche Blomberg:

Hun mener at reguleringsforslagets redefinering av brannmuren er en omdefinering som ut fra vernehensyn er uakseptabel. Reguleringsforlaget gjennomgangsår er uakseptabel fordi den ikke eksisterte tidligere, er uhistorisk og bryter mot anleggets lukkethet.

Salgsboden er interessant å bevare. Alléén i den tidligere barokkhagen må tydeliggjøres.

Barnehage kan innpasses i miljøet ved å ta i bruk eksisterende bebyggelse, ikke som nybygg.

Anlegget har et stort potensiale for kulturformål.

Videre ”... utviser PCAM et seinere nordisk slektskap med den typen ”almenhospitaller” som er kjent fra Michel Foucaults arbeider (spesielt teorien om ”den store innesperringen”) – og er dermed også av interesse som referansepunkt i europeisk perspektiv”.

Området må utvikles med utgangspunkt i seg selv, og ikke reduseres til bakgrunnskulisser for kommersielle eiendomsinteresser.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

Bydel Grünerløkka:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Det reviderte forslaget ivaretar kulturminnehensyn ved å bevare eksisterende branngavler samt foreslå nybygg som erstatning av bakgårdsbebyggelse bak disse. Hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C vil få en relativt lukket fasade mot PCAM. Det er kun ved eksisterende hotell det foreslås å bygges innenfor eksisterende brannmur. Dette tilbygget utføres i tegl for å oppta eksisterende massive tegluttrykk og viser gavlen bak som en ramme omkring.

Den historiske lukketheten var viktig for arbeidsanstalten på PCAM fra rundt 1835 da størsteparten av dens bygningsmasse ble bygget, til anstalten ble nedlagt i 1915. Dagens brannmur ble hovedsakelig bygget på 1880-90-tallet. Av eldre kart ser vi imidlertid at dagens grense mellom PCAM og Brugatakvartalet ikke har endret seg. Tidligere må derfor annen bebyggelse evt. gjerder ha avgrenset arbeidsanstalten. Vi ser de foreslåtte nybyggene i denne grensesonen som en naturlig videreutvikling av avgrensningen mellom kvartalsbebyggelse og institusjonsbebyggelse.

Kommentarer til bydelsoverlegen:

Støyproblematikk knyttet til boliger i forhold til næringsvirksomhet og mulig uteservering utgår da det ikke lenger planlegges ny boligbebyggelse i Brugatakvartalet.

Tilrettelegging for lek har vært et viktig parameter i planleggingsfasen, da det er mangel på gode uteområder for barn og unge i bydelen. Videre åpner for etablering av en barnehage inne på området.

Kommentar til barnas representant i plansaker:

Det tilrettelegges for funksjonshemmede i nybygg og i parken. I bevaringsverdig og fredet bebyggelse vil det tilrettelegges der det er mulighet for det. Som kommentert til bydelsoverlegen, vil det tilrettelegges for oppholdsareal for barn i parken bak PCAM og en mulig barnehage.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Foreslått avkjøring til Mangelsgårdens forplass er tatt med for å ivareta muligheten til å kjøre inn der, det vil aldri bli snakk om regelmessig trafikk.

Avkjørselen fra Storgata vil ikke bli benyttet til generell nyttetraffic.

De nye hotellfløyene vil få adkomst fra Brugata og ikke via PCAMs område.

Muligheten for å bygge gjerder medtas i den grad det er forenlig med bevaringshensyn.

Helse- og velferdsetaten:

Vi registrerer at etaten vektlegger viktigheten av å gi byens befolkning tilgang til kulturhistoriske verdier og grøntarealer.

Hensyn til støy, luftforurensning og forurenset grunn vil bli ivaretatt.

Overvann vil bli håndtert lokalt.

Vann- og avløpsetaten:

I forslag til reguleringsbestemmelser har vi medtatt under § 6: Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann.

Renovasjonssetaten:

Renovasjonsforskriften vil bli fulgt.

Beredskapssetaten:

Det er utarbeidet en enkel ROS-analyse som følger saken som eget vedlegg.

Brann- og redningsetaten:

Brannforskrifter og brannforebyggende tiltak vil være en viktig del i den videre prosjekteringen av bygningsmassen. Stigebil må ha adgang til PCAMs område både av sikkerhetsgrunner for eiendommens egne og tilstøtende bygninger.

Samferdselsetaten:

Fysisk avgrensning mellom fortau og felles avkjørsel mot Christian Kroghs gate vil opprettes. Bredden for felles avkjørsel mot fortauet i Chr. Kroghs gate vil gjøres til maksimalt 5-6 meter. Avkjøring fra Storgata vil begrenses og dermed ikke bli økt i forhold til dagens kvantitet.

AS Oslo sporveier:

Det vil ikke bli adkomst til flere enn 15 biler for parkering inne på PCAMs område. Ut- og innkjøring til området vil ikke endres nevneverdig i forhold til dagens situasjon. Oslo Sporvognsdrift AS vil bli kontaktet i god tid før eventuell bygging.

Undervisningsbygg Oslo KF:

Videreutvikling av hotellvirksomheten vil ikke påvirke skolesituasjonen.

Byantikvaren:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Byantikvarens forslag til alternativ plan er for det meste fulgt ved utarbeidelse av revidert forslag. Byantikvaren vil imidlertid la PCAMs området være en "relativt lukket oase" uten gangvei, noe som i praksis innebærer å stenge allmennheten ute fra området. Det reviderte planforslaget ivaretar i større grad enn tidligere eiendommens lukkethet og mulighetene for å gjenskape både asylets uteområder og barokkhagen. Samtidig ønskes allmennheten velkommen til å oppleve denne "lukkede oasen" midt i byen ved å åpne for gangadkomst gjennom handelsboden i Storgata 36 samt fra Christian Kroghs gate.

Trafikketaten:

Det vil reserveres enkelte p-plasser for funksjonshemmede på terreng. Den gjeldende parkeringsnorm legges til grunn ved evt. nybygg.

Friluftsetaten:

Det forutsettes at barnehagen ikke legges i konflikt med friområdet. Foreslått parkering inne på området vil bli lagt inne mellom bygningene på PCAM (lik dagens situasjon), og det er derfor ingen konflikt mellom friområdet/parken og parkeringsplassene.

Omsorgsbygg Oslo KF:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Forretning inkluderes blant formålene for felt Sp1.

Etter revisjon av reguleringsforslaget har boligene utgått til fordel for ny hotellfløy. Denne er i sin helhet plassert på Brugatas side av brannmurene. Byggegrensen for felt A avsluttes langs dagens brannmurer.

Undervisning og institusjon er ikke aktuelt for felt B.

Det er ikke slik at gjeldende regulering innbefatter barnehage, men reguleringsforslaget åpner for at det kan etableres barnehage i en av de eksisterende bygningene på PCAM's område.

Brakkene inne på området er for øvrig fjernet etter høringsperioden.

Det er satt opp en midlertidig bygning som inneholder sprøyterom inne på området, og som kan bli stående til 2011, men da bør det også fjernes for ikke å være i strid med bevaringshensyn og fredningssak.

På grunn av fredningen vil det neppe bli mulig å bygge et nytt barnehagebygg, og vi anser derfor forslaget om å regulere inn et separat areal for barnehage som uaktuelt.

Parkering til barnehagen inne på PCAM-området bør skje i parkeringshuset for å unngå unødvendig trafikk inn i området.

Grensen mellom parken og Sp1 er justert for å ivareta muligheten for en barnehage i en av de eksisterende bygningene i PCAM. Endelig, faktisk grense må avklares av berørte etater og eier.

Vi er ikke enige i at hovedadkomsten til PCAM bør være fra Chr. Kroghs gate, fordi det, i så fall, vil innebære at det må anlegges kjørevei gjennom et anlegg som er i ferd med å bli fredet.

Reguleringsforslaget er i seg selv ikke til hinder for at institusjonsbygningene kan gjerdes inn, men eventuelle gjerder vil måtte godkjennes av antikvariske myndigheter på grunn av bevaringshensyn. Vi mener for øvrig at det vil være synd om man legger opp til inngjerdete soner inne på området når en av de viktigste intensjonene med reguleringsforslaget er å muliggjøre at området blir mer tilgjengelig for allmennheten.

Reguleringsforslaget åpner for mulig bevertning og uteservering inne på PCAM, men sier ikke noe om hvor dette skal eller ikke skal skje. Hensiktsmessig lokalisering av bevertning må avklares av eier og brukere.

Fylkesmannen:

Når byggesaken påbegynnes vil gjeldende retningslinjer for behandling av støy legges til grunn.

Riksantikvaren, INNSIGELSE:

Vi registrerer innsigelsen fra Riksantikvaren.

Etter offentlig høring har tiltakshaver og forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag som kan få Riksantikvaren til å trekke innsigelsen.

Vi har lagt frem et revidert og redusert prosjekt for Riksantikvaren, som Riksantikvaren har godtatt som grunnlag for en omregulering av området.

Det omforente forslaget skiller seg fra det opprinnelige forslaget på flere punkter:

- Storgata 34B og bakbygningene i Storgata 34B og C samt Brugata 1 foreslås bevart i sin helhet.
- Branngavlene gis en klarere arkitektonisk rolle i prosjektet. I Brugata 3, 3B og 3C både bevares og eksponeres de i større grad ved at ny bebyggelse plasseres på Brugatesiden av bebyggelsen. Murene vil fortsatt være tette i 1. etasje, med unntak av nødvendige dører for rømning til det fri fra hotellet. Det tillates hulltaking til vinduer og karnapper i de øvrige etasjene. Prinsippet om nytolking av gavlene utgår. Det legges isteden vekt på at ny bebyggelse fremstår som en kontrast til gavlene, både material- og formmessig. Forslaget viser to alternativer for mulig fasadeløsning, avhengig av om man benytter tunge eller lette materialer.
Samtidig legges det vekt på at nybygg langs branngavlens ”vender ryggen” mot PCAM, for å ivareta ”lukketheten” til anlegget.
- Branngavlene i Brugata 5 og 7 eksponeres i større grad ved at det bygges bak og delvis over eksisterende murer. Ny fasade til hotellfløy gis en stramt organisert, men variert utforming i samspill med eksisterende branngavl.
- Nybyggene i Brugata får kun adkomst fra Brugata og ikke fra PCAMs eiendom. Dette kombinert med de tette gavlveggene i 1. etasje vil hindre privatisering av parkområdet.
- Muren som avgrensner bakre gårdsrom i Brugata 3A bevares.
- Basarhallen/handelsboden i Storgata 36 bevares i hovedsak. Den åpnes kun i bakkant for å sikre gjennomgang til parkområdet.

Handikapforbundet:

Det tilrettelegges for funksjonshemmede i nybygg og i parken. I bevaringsverdig og fredet bebyggelse vil det tilrettelegges der det er mulighet for det.

Fortidsminneforeningen:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

I revidert prosjekt bevares både Storgata 34B med bakgårdsbygninger, bakgårdsbygninger til Storgata 34C og Brugata 1, salgsboden og eksisterende brannmurer. Salgsboden vil dermed fortsette å fungere

som støyskjerm mellom Storgata og PCAMs område. Det etableres en gjennomgang fra salgsbodens gårdsrom til parken.

I ny ”infill-bebyggelse” mot Brugata vil skala og gesimshøyde tilpasses bebyggelsen omkring. På denne måten vil helheten og den historiske kvartalsstrukturen styrkes.

Dagens bruk som mangfoldig omsorgsinstitusjon kan videreføres. Reguleringsforslaget gir i tillegg mulighet for annen fremtidig bruk evt. i kombinasjon med dagens bruk.

Oslo og omegns fritidsråd:

Det anses som svært interessant å se på forbindelseslinjer til eksisterende turveinett.

Det er en forutsetning for parken at trærne sydøst på PCAMs område bevares.

Parkeringskapasiteten vil ikke økes i og med at eksisterende parkeringshus vil benyttes i tillegg til 15 plasser på PCAMs grunn.

Oslo byes vel:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Bakgårdsbebyggelsen vil delvis bevares og delvis fornyes for å muliggjøre en tidsmessig bruk av kvartalsbebyggelsen.

I revidert prosjekt bevares både Storgata 34B med bakgårdsbygninger, bakgårdsbygninger til Storgata 34C og Brugata 1, salgsboden og eksisterende brannmurer.

Det er, i teorien, mulig for allmennheten å benytte dagens ”park”. Men det er imidlertid ingenting i Storgata eller Chr. Kroghs gate som signaliserer at dette er et område som kan benyttes av allmennheten. Tvert i mot virker det lukket og utilgjengelig. Vi mener at det er nok plass innenfor PCAMs område til både en park for allmennheten som vil være ”innelukket” mellom murer og bygninger og til et institusjonsområde med egne uterom.

Avkjøring fra Storgata vil begrenses og dermed ikke bli økt i forhold til dagens kvantitet.

Reguleringen åpner for mulighet for barnehage på PCAMs område.

Det er avsatt 15 parkeringsplasser inne på PCAMs område. Disse bør knyttes til virksomheten. Enkelte av plassene bør kunne benyttes av funksjonshemmede.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettsosnologi:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

I revidert prosjekt bevares alle brannmurene. Bygningsmessige forslag vil få liten innvirkning på opplevelsen av lukkethet på PCAMs område. Det legges til rette for at PCAMs bygninger og uterom kan tilbakeføres til den perioden asylet var i drift. Den største endringen i prosjektet i forhold til dagens situasjon er at alle vil få mulighet til å oppleve stedet. At instituttet foretar ekskursjoner til anlegget for at studentene skal oppleve følelsen av innelukket mener vi er et svakt argument for å la et stort og viktig område i Oslo sentrum bli liggende utilgjengelig og brakk.

Oslo Idrettskrets:

Vi tror det blir vanskelig å sette av areal til idrettsanlegg inne i området, som vi oppfatter mer som en tradisjonell og generell bypark.

Eventuell etablering av barnehage i en av de eksisterende bygningene i PCAM må avklares nærmere med eier. Som nevnt ovenfor ønsker Omsorgsbygg Oslo KF at det etableres et separat areal for barnehage, som vil forutsette et nybygg, noe vi mener ikke er forenelig med bevaringshensyn.

Før det er avklart hvor og hvordan en eventuell barnehage kan realiseres er det lite hensiktsmessig å regulere et bestemt areal eller legge inn rekkefølgebestemmelser.

Det vesentlige er at reguleringsforslaget i det hele tatt gjør det mulig å drive/anlegge barnehage inne på området.

Wenche Blomberg:

Det vises til beskrivelsen av revidert forslag etter høring, samt til våre kommentarer til Riksantikvarens innsigelse.

Reguleringsforslagetets gjennomgangsåre bygger ikke på en historisk ferdselsåre, men blir benyttet av folk i dag. Vi ønsker å gjøre den, samt det flotte uteområdet omkring PCAM, synlig og tilgjengelig for alle.

Fra slutten av 1600-tallet og over hundre år frem i tid var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Deretter var det institusjon med fattigkommisjonen, arbeidsanstalt og sinnssykehus i litt over hundre år. Nå er vi kommet til en ny epoke i dette området. Det er ikke lenger en lukket anstalt. Det er viktig at området nå videreutvikles med utgangspunkt i seg selv, at planleggere og eiendomsbesittere setter seg inn i og respekterer stedets historie. Samtidig må det åpnes for at utviklingen kan gå videre. Områder som ikke lenger har noen funksjon som lukket bør kunne åpnes i en viss grad for å bidra til å skape en hel og åpen by.

Alléen i parkområdet skal tydeliggjøres under videre prosjektering av parken.

Det bebygde området i PCAM er foreslått regulert til spesialområde bevaring. Det forutsettes derfor at en evt. barnehage innpasses i eksisterende bebyggelse.

Blomberg tar ikke inn over seg de mange positive bidragene reguleringsforslaget vil innebære for byen, bydelen og folk flest, men mener at ”kommersielle eiendomsinteresser” vil bruke PCAM som ”bakgrunnskulisser”.

Opprinnelsen til Brugatakvarialet er sterkt knyttet til handelsvirksomhet, og det er derfor rimelig å legge til rette for at slik virksomhet kan videreføres i vår tid.

Åpningen av parkrommet og utvidelsen av det, vil tilføre bydelen sårt tiltrengt grønne arealer til felles beste.

Blomberg fremstiller det som om området vil raseres fullstendig, noe som er så langt fra virkeligheten som det er mulig å komme. Den faktiske endringen er at det bebygges bak og over deler av branngavlene fra 1880 – 90-tallet, at en ny hotellfløy i tegl innpasses foran deler av eksisterende hotellmur, at hele PCAM og store deler av bygningsmassen i Brugatakvarialet og Storgata reguleres til bevaring, og at et sentralt område av sentrum vitaliseres og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten.

5.4 Høringsuttalelser etter offentlig ettersyn nummer to

Revidert reguleringsforslag ble vedtatt lagt ut til offentlig høring 08.06.2009.

Innkommne høringsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Grünerløkka, byutviklingskomitéen	04.09.09
2. Byantikvaren	08.07.09/17.08.09
3. Friluftsetaten	28.07.09
4. Brann- og redningsetaten	29.07.09
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	12.08.09
6. Omsorgsbygg Oslo KF	10.08.09
7. Oslo Politidistrikt	10.07.09
8. Trafikketaten	13.07.09
9. Samferdselsetaten	30.06.09
10. Vann- og avløpsetaten	06.07.09
11. Fylkesmannen	17.08.09
12. Riksantikvaren	26.08.09
13. Hafslund fjernvarme	25.06.09
14. Hafslund nett	25.06.09
15. Prindsens venner	20.08.09
16. Fortidsminneforeningen	20.08.09
17. Oslo byes Vel	21.08.09
18. Svein Gundersen	17.08.09
19. Karen Høye	17.08.09
20. May-Len Skilbrei	17.08.09
21. Underskriftskampanje med 201 underskrifter	udatert

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Grünerløkka, byutviklingskomitéen:

Saken ble behandlet i møte 31.08.09.

De stiller seg undrende til at reguleringsforslaget ikke er basert på fredningsforslaget.

De støtter synspunktene til Prindsens venner, avviser forslaget og ber om at det utarbeides en ny bevaringsplan. De ønsker å ta initiativet til en idéugnad for å få frem forslag til bruk av området.

2. Byantikvaren:

Byantikvaren vurderer det slik at nasjonale verneinteresser kan være truet på flere punkter og oversender saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

I sin egen uttalelse redegjør Byantikvaren for historikken til anlegget (kfr. selve uttalelsen) og forhold de mener er problematiske i forhold til fredningen av PCAM.

Byantikvaren mener det ikke er ønskelig med en kjørbar turvei gjennom området, og at området er tilgjengelig nok med eksisterende inngang til PCAM fra Storgata og planlagt åpning i mur mot Chr. Kroghs gate. Videre tror de kan være vanskelig å benytte de fredede bygningene til barnehageformål pga. stor grad av interiørvern. Ny bygning mot Brugata (3B) bør reduseres med én etasje for å harmonere bedre med eksisterende bygninger i Brugata 3A og C.

Det kreves ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Følgende er en konklusjon/oppsummering av de endringene Byantikvaren ønsker i forslaget og som de ber om at Riksantikvaren fremmer innsigelse i forhold til:

Hele eiendommen (PCAM) må reguleres til bevaring i tråd med foreslått avgrensning av fredningsområdet.

Hele salgshallen med tilhørende torg må reguleres til bevaring, men det kan tillates en mindre åpning i hallens bakvegg.

Bakbygningen (verksted) i Brugata 3A må reguleres til bevaring.

Bygging innenfor det foreslåtte fredningsområdet kan ikke tillates.

Høyder på bebyggelse inn mot fredningsområdet må reduseres og ha en lukket karakter.

3. Friluftsetaten:

Friluftsetaten er positiv til forslaget, da det planlagte parkdraget vil bli et positivt innslag i bybildet. Friluftsetaten påpeker at det er kartlagt viktig biologisk mangfold (vernekategori B) i gårdsrommet mellom PCAM og parkeringshuset, og ber om at det tas hensyn til dette.

De ønsker at alle femten trær inne på området reguleres til bevaring.

Det bør utarbeides en tilstandsrapport og marksikringsplan for de store trærne, og at det ikke må graves under trekronene eller nærmere enn fem meter.

Det ligger ved kart og andre vedlegg til uttalelsen, knyttet til biologisk mangfold og bevaring av trær.

4. Brann- og redningsetaten:

Det må være gode adkomstforhold for redningsetatens biler til alle bygninger og tilgang til slokkevann. Det skal være oppstillingsplass ved bygningene, og kjørbare adkomst til fasader slik at disse og tak kan nås med stigebiler.

Etaten anbefaler installering av sprinkleranlegg.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

EBY antar at tiltaket utløser krav til utbyggingsavtaler, alternativt bør opparbeidelse av grøntområdet stadfestes i form av en rekkefølgebestemmelse.

6. Omsorgsbygg Oslo KF:

Omsorgsbygg eier bygningsmassen på PCAM og stiller seg i utgangspunktet positive til planforslaget, med større åpenhet og tilgang for publikum som sentrale element.

De er positive til de foreslåtte reguleringsformålene som dekker deres egen virksomhet. Det er ønskelig å inkludere formålene herberge og forretning for PCAM.

Omsorgsbygg ønsker å gjenreise historiske bygninger (reperbane og pakkhus) sør på eiendommen samt del av låve mellom Mangelsgården og Bryggerhuset nord på eiendommen.

Det er behov for alternativ adkomst både fra Storgata og Chr. Kroghs gate.

Planforslagets adkomst for kjøretøy gjennom åpning i salgshallen kan være negativ for handelsvirksomheten. Gangadkomst til området er løst gjennom inngangen til det midlertidige sprøyterommet. Antall parkeringsplasser inne på PCAM må ta høyde for 25 eksisterende omsorgsboliger og for øvrig fremtidig virksomhet.

7. Oslo Politidistrikt:

Storgata er en kollektivtrasé, og det bør legges vekt på alternative inn- og utkjøringer fra Chr. Kroghs gate.

8. Trafikketaten:

Parkeringsbehovet kan dekkes innenfor parkeringshuset, men retten til parkering bør sikres gjennom en tinglyst avtale.

De foreslår at det i § 14 skal stå at parkeringsdekningen til enhver tid skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og anbefaler at 5-10 % av plassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

9. Samferdselsetaten:

De foreslår å endre regulerte felter med offentlig trafikkområde (torg og gangvei).

Offentlig trafikkområde (torg) endres til Friområde (park, turvei). Regulert gangvei mot Chr. Kroghs gate endres til felles avkjørsel, med tinglysning av rett til offentlig ferdsel til friområdet.

Endringen foreslås med hensyn til både utforming og forvaltning.

Det må reguleres inn et gjennomgående offentlig fortau med nedsenket kantstein forbi felles avkjørsel mot Chr. Kroghs gate. Bredden mot offentlig vei må være 5 – 6 meter.

Plangrensen mot Chr. Kroghs gate bør utvides og det bør reguleres inn et fortau med bredde 2,5 meter på utsiden av p-huset. Dagens arkadeløsning er ikke god og er ikke i henhold til prinsippene for universell utforming.

10. Vann- og avløpsetaten:

Etaten registrerer at håndtering av overvann er medtatt, og har ingen kommentarer.

11. Fylkesmannen:

Fylkesmannen er positiv til at det etableres grøntområder i indre by og at det tilrettelegges for allmennhetens tilgang.

I forhold til støy og mulig barnehageformål anbefales det at det vises til tabell 2 i T-1442.

Fylkesmannen påpeker at det ikke er utarbeidet en fullstendig ROS-analyse, og forutsetter derfor at kommunen har vurdert dette.

12. Riksantikvaren:

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslaget på følgende punkter:

- Hele PCAM's uteområde må reguleres til spesialområde bevaring etter Pbl § 25.6, i tillegg til formålet friområde (park).
- Byggegrensen innenfor PCAM's avgrensning som samsvarer med foreslått fredningsområde, innenfor eiendommene Brugata 3A, B og C, samt Brugata 7, kan ikke aksepteres. Byggegrensen må ligge i grensen for fredningsområdet.
- Salgsboden i Storgata 36, som del av foreslått fredningsområde etter kml § 19, må reguleres til bevaring etter Pbl § 25.6, inkludert bakfløyen.

Riksantikvaren kan etter en totalvurdering akseptere fjerningen av verkstedbygningen i bakkant av Brugata 3A. De ser også behovet for å åpne for større tilgjengelighet for publikum og levendegjøring av byområdet, og godtar derfor en åpning av adkomst via 1. etasje av salgsbodens bakfløy i Storgata 36.

Riksantikvaren ber også om at det gjøres en endring av bestemmelsenes § 8 5. ledd, om etablering av barnehage, for å presisere at eventuell barnehage må etableres innenfor eksisterende bygningsmasse.

Riksantikvaren beskriver bakgrunnen for fredningssaken, og prosessen i forbindelse med tidligere innsendt planforslag (2005) som Riksantikvaren reiste innsigelse mot.

Videre beskrives kulturminnet PCAM og dets historikk. Riksantikvaren drøfter deretter de endringene som er gjort i foreslått tiltak siden 2005, og hvorfor det reises innsigelse mot de punktene som er nevnt ovenfor. Vi finner det ikke hensiktsmessig å referere denne drøftingen her, da det er konklusjonen av drøftingen som er interessant i denne sammenheng.

13. Hafslund fjernvarme.

Tiltaket utløser krav til tilkøpling til fjernvarmeanlegg.

14. Hafslund nett

De vedlegger kart som viser kabelanlegg og stasjonsanlegg, og ber om at det blir tatt hensyn til disse anleggene i den videre planlegging.

De redegjør videre for de tekniske og juridiske forholdene som gjelder i forbindelse med eventuell omlegging av nett og etablering av nytt strømforsyningsanlegg til nye bygninger. Nye kabel- og ledningsanlegg skal fremføres i egen arealer.

Veibelysning i henhold til kommunal veinormal er en del av pålagt infrastruktur for anlegget.

15. Prindsens venner:

Det er en omfattende høringsuttalelse, og følgende er et forsøk på å trekke ut essensen av uttalelsen. Det vises derfor også til selve uttalelsen.

Forslagsstiller bruker begrepet PCAM feil. Begrepet omfatter hele området, ikke bare bygningene.

Muligheten for arkeologisk interessante strukturer i grunnen er ikke nevnt i planbeskrivelsen.

Ny hotellfløy (Brugata 7) inne på PCAM er i strid med ønsket om å bevare den historiske lukketheten.

Ny hotellfløy (Brugata 3) bak brannavlen må ha vegger som er lukket. Foreslåtte hotell er et "utsiktsamfi". Hotellfløyen må reduseres med to etasjer.

Dagens åpning mot Chr. Kroghs gate er et brudd med historiske ferdselsmønstre.

Det kan reises tvil om det er behov for noen sikringsport for nødkjøring fra Chr. Kroghs gate.

Turveien gjennom området vil ikke bli noen ettertraktet snarvei, og må erstattes med en gruset spaservei i hagen, bare åpen på dagtid.

Sykkeltrafikk er uønsket.

De er uenige i at PBE trekker frem overordnede planer for å argumentere for en åpning av et tidligere lukket område.

Det er mulig å gå inn i området i dag, og Prindsens venner har stått for et stort antall ekskursjoner. Om dagens inngang gjøres mer interessevekkende og innbydende vil enhver finne veien inn i området. Parken i PCAM skal ha preg av en park for ro, ikke en snarvei med sykkelklemt for travelhet. Handelsboden er ikke tilknyttet PCAM, men den lukkede bakveggen er viktig som avgrensning. En åpning i handelsboden er overflødig og gjennomgangstrafikk vil ødelegge for et mulig torg. Barnehage er ingen god idé fordi det kan være vanskelig å innrette barnehage i bygninger der også interiører inngår i fredningen. En barnehage vil øke trafikkpresset. 15 parkeringsplasser innebærer en alt for stor belastning for området. En lekeplass vil kunne integreres i et åpent parkanlegg. Planforslaget må inkludere arealet som i dag benyttes til innkjøring til avrusingsstasjonen i Gassverkets tidligere administrasjonsbygning.

Planforslaget må forholde seg til fredningsforslaget.

Hotellblokk i Brugata 7 må utgå.

Hotellblokk i Brugata 3 må reduseres med minst to etasjer.

Gang-/sykkelvei utgår.

Hulltaking i eksisterende vegger og murer må utgå.

Åpning i handelsboden må utgå.

Barnehage må utgå.

Planforslaget må følge fredningsplanens omfang.

Det må utarbeides detaljerte bestemmelser for ferdsel og bruk av uteområdene.

Tiltakshaver vil neppe være interessert i en turvei gjennom området dersom all nybygging begrenses til egne eiendommer og ingen hulltaking i eksisterende murer tillates.

16. Fortidsminneforeningen:

Hotellfløyen inne på PCAM-området må fjernes.

Nye vinduer i branngavl i Brugata 3 vil redusere områdets skjermede preg.

Høyden på ny hotellfløy i Brugata 3 vil innebære en stor endring i sol/skyggeforhold, og bør reduseres.

Åpningen i handelsboden strider mot bevaringsinteresser og er unødvendig da det er god adkomst gjennom hovedporten.

Barnehage frarådes, fordi det synes vanskelig å forene med bevaringshensyn. En lekeplass vil være adskillig mer skånsomt.

Foreslått gang-/sykkelvei gjennom området ivaretar ikke preget av lukkethet. En mindre portåpning mot Chr. Kroghs gate og reetablering av historiske grusganger vil sikre for at området ikke benyttes til sykling.

17. Oslo byes Vel:

De støtter uttalelsen fra Prindsens venner.

Planforslaget må forholde seg til fredningsvedtaket. Hotellblokk i Brugata 7 kan ikke legge delvis beslag på PCAM's tomt. Hotellblokk i Brugata 3 må reduseres med tre etasjer.

Turveien må tas ut av planen. Eksisterende murer og vegger må forbli urørt i forhold til hulltaking.

Barnehage må tas ut av forslaget. Ny plan for Storgata 36 må utarbeides slik at reguleringsplan og fredningsområde blir sammenfallende. Bestemmelser for ferdsel og bruk av området må utarbeides.

18. Svein Gundersen:

Reguleringsforslaget er til stor skade for PCAM. Den verneverdige lukketheten må bevares og beskyttes mot perforering av vegger, gjennomgående trafikk, hotellbygning inne på eiendommen, portalen i handelsboden og høyblokk. Portalen i handelsboden mot Storgata skal eksponere Thons eiendomsselskap. PCAM må få være i fred og rehabiliteres på anleggets egne premisser og foreliggende fredningsforslag.

19. Karen Høye:

Likelydende uttalelse som fra Svein Gundersen.

20. May-Len Skilbrei:

Likelydende uttalelse som fra Svein Gundersen.

21. Underskriftskampanje med 201 underskrifter:

Likelydende tekst som i uttalelsen fra Svein Gundersen.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Grünerløkka, byutviklingskomitéen:

Vi er glade for at bydelen er opptatt av bruken av området (PCAM), noe som er et viktig poeng i reguleringsforslaget. Det er nettopp for å åpne for variert bruk i fremtiden at det er foreslått en lang rekke bruksformål i planforslaget.

For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

2. Byantikvaren:

I og med at Riksantikvaren har uttalt seg i denne saken og også fremmet innsigelse mot deler av planforslaget, har vi samlet det meste av våre kommentarer vedrørende bevaringsproblematikk i kommentarene til Riksantikvarens uttalelse. Vi viser derfor i hovedsak til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

Vi ønsker likevel å kommentere noen punkter i Byantikvarens uttalelse spesielt.

Det er et av reguleringsforlagets aller viktigste mål å gjøre området og det historiske bygningsmiljøet mer tilgjengelig for allmennheten, og da er det ikke nok med en teoretisk mulig ganglinje gjennom PCAM mellom den eksisterende inngangen mot Storgata til en planlagt åpning i muren mot Chr. Kroghs gate. Det må anlegges en tydelig, oversiktlig turvei gjennom området, som også blir en snarvei mange gående og syklende kan benytte, og det er naturlig og praktisk å legge den rundt bygningsmassen på PCAM i grøntarealet frem til salgshallen. At det tillates ren nødkjøring på turveien gjør den ikke til en "kjørbar turvei" slik den er betegnet i Byantikvarens uttalelse.

Vi er ikke enige i at det nødvendigvis vil være vanskelig å benytte en av de fredede bygningene til barnehage, og tror at der det er vilje er det også muligheter. Å legge inn barnehage som ett av flere mulige formål skaper en positiv mulighet, men betyr ikke at en barnehage nødvendigvis *må* realiseres. Og om det skulle vise seg å være vanskelig eller umulig å realisere en barnehage så er ingen skade skjedd.

Den foreslåtte nye bygningen mot Brugata (3B) forholder seg skalamessig til en gesimshøyde som defineres av Storgata 1 og Brugata 7 og også bebyggelse på motsatt side av Brugata.. Dette fremgår av mange illustrasjoner i saksfremstillingen og av modellen av prosjektet. Vi mener det er den riktige referanserammen for høyde på nybygg i Brugata og et velbegrunnet arkitektonisk valg.

For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

3. Friluftsetaten:

Vi er positive til at alle femten trær bevares og vil innarbeide det i forslaget.

Nybygging innenfor planområdet vil for øvrig ikke skje i nærheten av noen trær, og vi mener det derfor har liten hensikt å lage en tilstandsrapport i forbindelse med reguleringssaken.

Vi registrerer at ansvarlig fagetat for friluftsområder og parker mener at parkdraget vil bli et positivt innslag i bybildet.

4. Brann- og redningsetaten:

Redningskjøretøy kan enklest kjøre inn i grøntarealet rundt PCAM fra Christian Kroghs gate, men det er også mulig å kjøre via PCAM fra Storgata.

På grunn av innsigelsen fra Riksantikvaren er åpningen i handelsboden (som var tenkt utformet med mål som ville tillate redningskjøretøy å passere) tatt ut av planen og erstattet med en mindre åpning som trolig ikke vil kunne benyttes av redningskjøretøy. Vi viser likevel til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse, der vi argumenterer for å beholde en tilstrekkelig stor åpning i handelsboden.

Eventuell sprinkling vil bli vurdert i forbindelse med prosjektering av den enkelte bygning.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Når det gjelder eventuelle rekkefølgebestemmelser er det viktig å understreke at reguleringsområdet er delt mellom to grunneiere og tiltakshavere. PCAM eies av kommunen ved Omsorgsbygg Oslo KF, mens øvrige eiendommer eies av selskaper i Olav Thons eiendomsselskap.

Skillet mellom PCAM og de øvrige eiendommene er meget klart definert i reguleringsforslaget, og det foreslåtte tiltaket i Brugata 3A – C vil overhodet ikke berøre uteområdet i PCAM. Det gir seg selv av fredningen av PCAM og Riksantikvarens innsigelse.

Det må derfor skilles fullstendig mellom eventuelle rekkefølgebestemmelser for kommunens eiendom PCAM og tiltak på Olav Thons eiendommer.

I lys av dette, og av Riksantikvarens innsigelse og klare grensedragning mellom PCAM og eiendommene i Brugata, virker det derfor også naturlig å fjerne den allerede foreslåtte rekkefølgebestemmelsen knyttet til opparbeidelse av grøntdrag i ”umiddelbar nærhet” av nybygg. Den gir ikke lenger mening.

Når det gjelder uteområdet inne på PCAM er det stort, bevaringsverdig og det er også mange spesielle hensyn å ta før uteanlegget kan rustes opp som helhet. På grunn av fredningen vil det kunne ta lang tid bare å planlegge opprustningen av uteområdene, og enda lengre tid å gjennomføre arbeidene.

En eventuell rekkefølgebestemmelse for uteområdene virker derfor uhensiktsmessig, men må vurderes nærmere av kommunen som grunneier.

6. Omsorgsbygg Oslo KF:

Vi registrerer at Omsorgsbygg stiller seg positive til viktige elementer i planforslaget.

De foreslåtte suppleringsene av reguleringsformål for PCAM, herberge og forretning, er allerede med blant formålene.

Forslaget om å gjenreise historiske bygninger inne på PCAM antar vi vil være i strid med fredningsforslaget, og også innsigelsen fra Riksantikvaren.

Alternativ kjørbare adkomst fra Chr. Kroghs gate vil trolig være uforenelig med fredningsforslaget.

Planforslaget viser ikke *kjørbare* adkomst via handelsboden, dette er tenkt som en ren gangadkomst, med mulighet for nødkjøring. Med kravet fra Riksantikvaren om en mindre åpning vil for øvrig heller ikke nødkjøring fra Storgata være mulig i det endelige reguleringsforslaget.

Vi kan ikke se at gangadkomst til området kan løses gjennom inngangen til det midlertidige sprøyterommet, selv om selve sprøyterom-bygningen skal fjernes i 2011. Om målet er at området skal åpnes for gjennomgang er det nødvendig med en langt tydeligere, mer eksponert og større åpning som bare kan realiseres i salgshallens bakre vegg.

Ønsket om flere parkeringsplasser inne på PCAM er vi innstilt på å imøtekomme, og vil vurdere dette nærmere med PBE.

7. Oslo Politidistrikt:

Dagens innkjøringspunkt er viktig for virksomhetene inne på PCAM's område, og også for redningskjøretøy. Det vil bli vanskelig å etablere innkjøring fra Christian Kroghs gate for annet en nødkjøring, hovedsakelig fordi det vil være i strid med fredningsforslaget som også gjelder uteareal og parkrommet rundt PCAM. Kfr. for øvrig våre kommentarer til OBRE's uttalelse ovenfor.

Det vil bli anlagt turvei gjennom grøntarealet, men denne skal bare benyttes av gående og til nødkjøring.

8. Trafikketaten:

Når det gjelder parkeringsdekning er det viktig å understreke at reguleringsområdet er delt mellom to grunneiere og tiltakshavere. PCAM eies av kommunen ved Omsorgsbygg Oslo KF, mens øvrige eiendommer eies av selskaper i Olav Thons eiendomsselskap, inkl. parkeringshuset i Chr. Kroghs gate.

Parkering for virksomhetene inne på PCAM må løses av grunneier innenfor selve PCAM. Det er snakk om få plasser, og vesentlig færre enn det er inne på området i dag.

Tiltakene som foreslås i Brugata 3A – C er hovedsakelig et hotellbygg med meget lave krav til parkeringsdekning.

Vi kan derfor ikke se at en tinglyst avtale om rett til parkering i parkeringshuset er aktuell for det kommunale PCAM eller hensiktsmessig for tiltakene innenfor Olav Thons eiendommer.

Forslaget til tekstendring vedrørende parkeringsnorm og andel plasser for bevegelseshemmede imøtekomes.

9. Samferdselsetaten:

Alle forslagene fra Samferdselsetaten imøtekomes.

10. Vann- og avløpsetaten:

Ingen kommentarer.

11. Fylkesmannen:

PBE vurderte behovet for ROS-analyse og kom til at sjekklisten som fulgte saken er tilstrekkelig. Vi minner om at tiltakene som reguleringsforlaget vil åpne for utgjør en relativt ukomplisert utvikling av et allerede utbygd bykvartal. Ellers registrerer vi at Fylkesmannen er positiv til at det etableres grøntområder i indre by og at det tilrettelegges for allmennhetens tilgang. Det er viktig å påpeke at det sistnevnte er helt avhengig av at åpningen i handelsboden blir tilstrekkelig stor til at allmennheten faktisk vil oppfatte den som en offentlig passasje inn til grøntarealet slik at det blir benyttet. Vi viser her til vår argumentasjon i kommentarene til Riksantikvarens uttalelse.

12. Riksantikvaren:

Vi registrerer at Riksantikvaren ser behovet for å kunne bygge et hensiktsmessig hotellanlegg, og for å åpne området for bedre tilgjengelighet for publikum og levendegjøring av byområdet.

Når det gjelder punktene det reises innsigelse mot har vi følgende kommentarer:

- Kravet om å regulere hele PCAM's uteområde til spesialområde bevaring etter Pbl § 25.6, i tillegg til formålet friområde (park), imøtekomes.
- Kravet om at byggegrensen mellom PCAM og Brugata 3A, B, og C, samt Brugata 7 legges i grensen av fredningsområdet (og ikke inn på PCAM's område) imøtekomes.
- Kravet om at salgsboden i Storgata 36 (inkl. bakfløyen) må reguleres til bevaring etter Pbl § 25.6 imøtekomes.

Ønsket om at det gjøres en endring av bestemmelsenes § 8 5. ledd, om etablering av barnehage, for å presisere at eventuell barnehage må etableres innenfor eksisterende bygningsmasse, imøtekomes.

Vi vil likevel knytte noen kommentarer til åpningen i bakkant av salgsboden da vi mener utformingen av åpningen vil være avgjørende viktig for å få til den ønskede bedringen av tilgjengeligheten for publikum. Flere av uttalelsene peker på at det er viktig å få til bedre tilgjengelighet, også Riksantikvaren, og da må det velges løsninger som er gode nok til at man faktisk oppnår det.

Vår intensjon med å foreslå å rive deler av bakfløyen og å lage en portal var å skape en tydelig definert og synlig åpning som er tilstrekkelig stor, oversiktlig og innbydende til at den vil bli oppfattet som en offentlig passasje og dermed bli benyttet.

Vi er redd for at en lav åpning i 1. etasje ikke vil fungere etter sin hensikt, og faktisk kunne bli mer av et problem enn en kvalitet for byen og området. En relativt liten og lav åpning vil bli lite synlig, lite tydelig, relativt mørk, uoversiktlig, og helt mangle et offentlig preg. Det vil bli som en dør eller port mellom to rom, der man ikke vet hva som venter på den andre siden.

I Oslo sentrum er det særlig viktig å tenke kriminalitetsforebygging i planlegging, for å unngå å skape områder som er uoversiktlige, under lite sosial kontroll, der det er lett å gjemme seg og også enkelt å flykte fra. Om åpningen i salgsboden blir for liten vil man skape et sted som har nettopp disse kjennetegnene, og det er ingen tjent med.

Vi vil derfor argumentere for at åpningen i salgsboden må få dimensjoner som gjør at den oppfattes som en tydelig, oversiktlig og innbydende offentlig passasje, og vi tror det innebærer at åpningen må være så bred og høy som mulig.

13. Hafslund fjernvarme:

Ingen kommentar.

14. Hafslund nett:

Det er så vidt vi kan bedømme ingen konflikt mellom reguleringsforslaget og eksisterende kabel- eller ledningsanlegg.

Planlegging av strømtilførsel for ny bebyggelse innenfor planområdet vil skje i forbindelse med senere søknad om rammetillatelse.

15. Prindsens venner:

Forslagsstiller er fullt klar over at PCAM er hele området, og ikke bare bygningene. Det kan likevel være fornuftig å beskrive uteområdet separat i enkelte sammenhenger for å gjøre det lettere å forklare enkelte poenger og problemstillinger.

Byantikvaren ønsker ikke å foreta noen arkeologisk utgraving i området. Kfr. deres uttalelse.

Vi stiller oss i utgangspunktet ikke avvisende til en eventuell utvidelse av planområdet for å inkludere administrasjonsbygningen, men bare dersom dette ikke bidrar til forsinkelser i den videre saksgang. Vi kan likevel ikke se at det er noe problem om planområdet ikke endres i denne sammenheng.

Vi har forståelse for at enkelte ønsker å beholde området ”lukket” og bare tilgjengelig via eksisterende åpning mot Storgata, men tror ikke man samtidig kan oppnå noen stor interesse for området på den måten. PCAM er en altfor viktig del av sentrum til å ligge som en praktisk talt helt utilgjengelig ”hemmelighet” som også ligger delvis brakk (uteområdene). Området er langt mer enn et historisk lukket institusjonsområde, og det er viktig for hovedstadens innbyggere og besøkere at den gjøres tilgjengelig på en permanent og skikkelig måte. Det er flere hensyn å ta enn bare ren bevaring, og det er vanskelig å forstå argumentet om at ”lukketheten” ødelegges ved at man tillater en åpning som kan gi folk tilgang.

”Enten er et område lukket eller så er det åpent” er argumentet Prindsens venner bruker.

Følger vi resonnetet til Prindsens venner er ”lukketheten” derfor allerede ødelagt på grunn av den eksisterende åpningen mot Storgata, en åpning Prindsens venner er opptatt av å understreke viktigheten av. Argumentasjonen mot åpning av området har derfor en bristende logikk etter vårt syn. Vi mener ”lukketheten” fortsatt vil være den mest fremtredende egenskapen i PCAM, og at den vil kunne oppleves av langt flere når tilgjengeligheten blir langt bedre enn tilfellet er i dag.

Vi mener at turveien gjennom området har alle forutsetninger for å bli en populær ”snarvei”, fordi folk flest vil ønske å bevege seg gjennom et grøntdrag/park i stedet for i trafikkerte gater. Turen gjennom området vil bli en attraksjon i seg selv, og det er også mulig å se for seg at området etter hvert kan få bruksområder som vil gjøre at flere ønsker å legge veien innom det fine bygningsmiljøet og grøntdraget. Vi kan ikke se at sykling er negativt, og mener at det bør tilrettelegges for mer sykling i byen. Det er mangel på sykkelstier i sentrum.

Vi er ikke enige i at det nødvendigvis vil være vanskelig å benytte en av de fredede bygningene til barnehage, og tror at der det er vilje er det også muligheter. Å legge inn barnehage som ett av flere mulige formål skaper en positiv mulighet, men betyr ikke at en barnehage nødvendigvis *må* realiseres. Og om det skulle vise seg å være vanskelig eller umulig å realisere en barnehage så er ingen skade skjedd. Vi er ellers positive til at det kan anlegges en lekeplass i grøntområdet, og vil foreslå at dette legges inn som en mulighet i bestemmelsene for området.

Det foreslås femten parkeringsplasser inne på PCAM, men Omsorgsbygg Oslo KF ønsker seg flere.

Vi er innstilt på å imøtekomme dette ønsket, og kan ikke se at det er noe reelt problem for PCAM.

I dag er det oppstillingsplasser for svært mange biler inne på området (kfr. foto av dagens situasjon i saksfremstillingen), så om reguleringsforslaget åpner for noen flere enn 15 plasser vil det trolig innebære en faktisk reduksjon i antall plasser i forhold til dagens situasjon.

Vi må reagere på at Prindsens venner antyder at tiltakshaver vil miste interessen for å etablere en turvei gjennom området dersom den foreslåtte ”portalen” i handelsboden ikke tillates. Vi tolker dette dit hen at Prindsens venner mener at den foreslåtte åpningen bare var tenkt for å synliggjøre hotellfløyene, og at det derfor bare gjenspeiler et ønske om å ”eksponere” egen hotellvirksomhet. Dette er en antydning/påstand som faller på sin egen urimelighet.

Årsaken til at det ble foreslått en større åpning/portal i handelsboden er at det vil synliggjøre den nye snarveien gjennom området på en tydelig, hensiktsmessig og god måte.

Åpningen av området er et av de viktigste elementene i planen, og vil være positivt for byens befolkning, noe flere av instansene peker på i sine uttalelser.

Handelsboden er eid av kommunen, og det samme er uteområdet inne på PCAM som åpningen i boden er ment å lede inn til. PBE legger da også i sin vurdering stor vekt på bedret tilgjengelighet inn til grøntområdet rundt PCAM, og at dette må skje gjennom en tydelig åpning i handelsboden.

Når det gjelder hotellet er det slik at det vender baksiden mot PCAM, og vil heller ikke ha noen form for adkomst fra PCAM. Hotellet henvender seg utelukkende mot Brugata og har all adkomst derfra.

For å få folk til å komme inn i området vil det være helt nødvendig å ha en god og oversiktlig åpning som også gir et glimt av grøntområdet innenfor. En mindre åpning eller port vil gi en uoversiktlig løsning som få vil ønske eller endog ta sjansen på å benytte.

Vi argumenterer mer vedrørende dette i våre kommentarer til uttalelsen fra Riksantikvaren.

For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

16. Fortidsminneforeningen:

Vi er ikke enige i at det er god adkomst til området gjennom hovedporten. Det er et av reguleringsforlagets aller viktigste mål å gjøre området og det historiske bygningsmiljøet mer tilgjengelig for allmennheten, og da er det ikke nok med dagens adkomst som er vanskelig å finne og som i praksis bare vil bli benyttet av de som arbeider i eller er knyttet til virksomhetene inne på området på annen måte. Det må anlegges en tydelig, oversiktlig turvei gjennom området, som også vil bli en snarvei mange gående og syklende kan benytte, og det er naturlig og praktisk å legge den rundt bygningsmassen på PCAM i grøntarealet frem til salgshallen.

Vi kan ikke se at sykling er negativt, og mener at det bør tilrettelegges for mer sykling i byen.

Vi er heller ikke enige i at det nødvendigvis vil være vanskelig å benytte en av de fredede bygningene til barnehage, og tror at der det er vilje er det også muligheter. Å legge inn barnehage som ett av flere mulige formål skaper en slik positiv mulighet, men betyr ikke at en barnehage nødvendigvis *må* realiseres. Og om det skulle vise seg å være vanskelig eller umulig å realisere en barnehage så er ingen skade skjedd.

Høyden på ny hotellfløy vil ha innvirkning på sol-/skyggeforhold inne på PCAM, men endringen vil være begrenset og først og fremst knyttet til de aller vestligste delene av området.

For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

17. Oslo byes Vel:

Vi har vanskelig for å forstå motstanden mot å inkludere barnehageformål i planforslaget og motstanden mot en turvei som vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten.

For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

18. Svein Gundersen:

Gundersen nevner en ”høyblokk” som ikke eksisterer i planforslaget.

Gundersen antyder at den foreslåtte åpningen i handelsboden mot Storgata er ment for å eksponere Thons eiendomsselskap. Dette er en antydning/påstand som faller på sin egen urimelighet.

Handelsboden er eid av kommunen, og det samme er uteområdet rundt PCAM som åpningen i boden er ment å lede inn til.

Vi viser også til våre kommentarer i tilknytning til et noenlunde tilsvarende utfall fra Prindsens venner. For øvrig viser vi til våre kommentarer til Riksantikvarens uttalelse.

19. Karen Høye:

Kfr. våre kommentarer til uttalelsen fra Riksantikvaren og Svein Gundersen.

20. May-Len Skilbrei:

Kfr. våre kommentarer til uttalelsen fra Riksantikvaren og Svein Gundersen.

21. Underskriftskampanje med 201 underskrifter:

Kfr. våre kommentarer til uttalelsen fra Riksantikvaren og Svein Gundersen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Områdeanalyse

Det er laget en egen områdeanalyse som er vedlagt saken.

Områdeanalysen består av kart og kortfattede beskrivelser. Den omhandler følgende temaer:

1. Beliggenhet
2. Planområdet
3. Eiendomsgrenser og bebyggelse
4. Bebyggelsesstruktur
5. Trafikkforhold
6. Grøntstruktur og gangveier
7. Historiske kart
8. Verneverdier
9. Kommunedelplan 13 for indre Oslo
10. Gjeldende regulering

Konklusjon og potensiale

Ved sin sentrale beliggenhet i Oslo sentrum øst har planområdet et stort potensial. I dag mangler bygningene vedlikehold og bidrar i liten grad til styrking av miljøet og sentrumsfunksjonen. Store deler av området står oppført på Byantikvarens gule liste, enten som fredet, fredningsvarslet eller bevaringsverdig. Disse miljøene må styrkes og fremheves ved en generell oppgradering av området. Dog bør noe av det gamle skiftes ut til fordel for en god, tilpasset og tidsmessig utnyttelse av området.

Det er behov for en estetisk oppgradering både av kvartalbebyggelsen mot Storgata, Brugata og av PCAM's område. PCAM's område fremstår som lukket og lite levende. Uteområdene hadde tidligere mange funksjoner, men nå begrenses det hovedsakelig til parkering og varelevering.

Grensen mellom bystruktur og institusjonsstruktur er lite lesbar på grunn av handelsboden i Storgata 36, som tetter igjen den historiske åpningen mellom strukturene. Denne åpningen kan med fordel reetableres.

Eksisterende bebyggelsesstruktur speiler i stor grad nåværende og tidligere bruk av området. Dette bør tas hensyn til ved videre utvikling av området. Planforslaget ivaretar opprinnelig bruk av PCAM som institusjon også for fremtiden, samtidig som det åpnes for ny, og variert bruk.

Den historiske losjivirkosomheten for tilreisende bønder til byen, føres videre i moderne tolkning gjennom å styrke dagens hotellvirkosomhet.

Trafikkforholdene i området (dvs. på PCAM's eiendom) er utflytende og uavklarte. Store arealer ligger brakk og benyttes som en stor, udefinert parkeringsplass. Her er det behov for opprydding. Omkring planområdet er det et velfungerende vei- og kollektivnett. Grøntstrukturen som finnes på PCAM's område er dårlig vedlikeholdt, med diffuse overganger til parkeringsarealer og brakkområder.. Her ligger et stort uutnyttet potensial.

Området (kvartalet) er i dag en ren barriere i bystrukturen, der bare lokalkjente kan finne veien gjennom området. I utgangspunktet er det ikke meningen å ferdes gjennom området, men det er mulig på dagtid når porten til Storgata fra PCAM er åpen. Også her er det et stort potensiale for forbedring, slik at området kan integreres tydeligere i den omkringliggende bystrukturen.

Planforslagets begrunnelse:

Nye grep bygger på historiske strukturer. Eksisterende bebyggelsesstrukturer vil i stor grad ivaretas. De fredede og bevaringsverdige miljøene styrkes og fremheves ved en oppgradering av området.

Det tidligere skillet mellom forretninger/boliger og institusjoner tydeliggjøres ved at man åpner opp handelsboden (Storgata 36) for passasje. Ny bebyggelse tilpasses stedlige kulturminner, områdets bygningsskala og byens landskapsmessige målestokk.

Den nye hotellfløyen skal fremstå som kontrasterende i forhold til eksisterende branngavl, men gavlen er tydelig eksponert og tett integrert i forhold til det nye.

Fasaden på ny bebyggelse mot PCAM skal fremstå som relativt tett, for å bygge opp under PCAM's "lukkethet" og det klare skillet mellom institusjon og kvartalsbebyggelse.

Sentrumsstrukturen styrkes, og det legges til rette for et levende og attraktivt miljø med varierte funksjoner. Hotellvirksomheten i området, som er meget velfungerende og med godt belegg, styrkes og gis mulighet til videre utvikling. De får en god beliggenhet henvendt mot et skjermet gårdsrom i sørvest og med en stor park i øst. Grøntarealet rundt PCAM blir synliggjort, også for tilreisende til byen. Volumer og byggehøyder forholder seg til skalaen på eksisterende bebyggelse. Hensynet til den bevaringsverdige i kvartalet er en viktig grunn til det.

Arealbruken i forslaget er i samsvar med dagens arealbruk og vil bidra til å utvikle kvartalet videre som et sentralt og levende sentrumskvartal.

Trafikkforholdene vil avklares og tydeliggjøres innenfor planområdet. Det vil bli mindre småkjøring og parkering omkring den bevaringsverdige / fredede bebyggelsen.

Grøntstrukturen styrkes. Uteområdene oppgraderes betydelig. Grøntområdene og parkeringen i institusjonsområdets randsone opparbeides til park. De gamle trærne bevares og parken gjøres tilgjengelig som en ressurs for området og byen. Det historiske området synliggjøres. Det understrekes at institusjonsbygningenes hoveduterom ikke inngår i parkplanene. Disse uterommene er viktige deler av det historiske, lukkede institusjonsområdet.



DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING



FRA UTEROMMET INNE PÅ PCAM, DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING OG ANLEGGELSE AV PARK

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

- Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A
- Byggeområde for hotell, bevertning, B
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Friområde – park, turvei
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, offentlig bygning/
allmennyttig formål (institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1-2
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3
- Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4
- Spesialområde bevaring (hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7
- Spesialområde bevaring – mur, branngavl
- Spesialområde bevaring – trær
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Område regulert i to nivåer:
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

Grad av utnytting og høyder

Ny bebyggelse består i hovedsak av tre deler:

1. Ny hotellfløy mot PCAM i bakkant av Brugata 3A – C.
2. Næringsbygg mot Brugata i Brugata 3B.
3. Nytt forretningsareal i første etasje i Brugata 3A – C.

Etasjer:

1. Hotellfløyen mot PCAM (Brugata 3A – C) foreslås med 5 etasjer.
2. Næringsbygg mot Brugata (Brugata 3B) foreslås med 4 etasjer (saltak).

Utnyttelsesgrad og bebygd areal

område	eksist. m ² BRA *	rives m ²	nybygg m ² BRA *	totalt m ² BRA *	grunnflate m ² **
PCAM (SP1 og 2)	8107	84	-	8023	10065
p-hus (C)	17689	-	-	17689	3547
Brugatakvartalet (A, B, SP3-9)	18348	2031	5000	21317	6875
Park ***					3808
* Beregning av bruksareal under terreng, se § 13 i reguleringsbestemmelsene					
** netto byggeområde, ikke medregnet andel av tilstøtende gateareal eller fellesareal.					
*** midlertidig bygning med sprøyterom ikke medtatt i arealoppstilling					

Bebyggelsens plassering

- Den nye hotellfløyen plasseres langs dagens brannmur og integrerer denne med ny bebyggelse. Dette er i randsonen mellom kvartalsstrukturen og brakkområdet sydvest for institusjonsbebyggelsen. Det forutsettes riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse, med unntak av branngavlene, i Brugata 3 A, B og C.
- Brugata 3 B, front- og bakbygninger rives samt bakbygninger til 3 C. Her oppføres et nytt 4-etasjes næringsbygg mot gaten. I bakgården bygges et 1-etasjes næringsareal som vil fungere som sokkel for den nye hotellfløyen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen interesser knyttet til natur- og ressursgrunnlag.

Landskap

Utkantområdet av PCAM's arealer opparbeides til offentlig park tilknyttet Storgata og Chr. Kroghs gate via turvei. Dette blir Hausmannskvartalenes første park og en grønn lunge i sentrum øst. Øvrige uterom forbundet med PCAM's bebyggelse kan opparbeides til hager eller til gårdsrom med innslag av beplantning.

Verneinteresser*Naturverdier*

Grøntområdene i de indre gårdsrommene i PCAM vil bli opparbeidet som park. De store løvtrærne syd/sydpst på eiendommen bevares. De vil dessuten bli satt i en historisk riktigere sammenheng i en parkopparbeidelse enn i brakkområdet som dominerer i dag.

Kulturminner

Det vises her til Byantikvarens skisse over kulturminner i området. Under er Byantikvarens kommentarer til bebyggelsen (og senere fredningsvedtak) etterfulgt av våre forslag til regulering (skrevet i kursiv).

- Storgata 36, PCAM : Er fredet i sin helhet.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur, institusjon, herberge og forretning).*

- Storgata 36, Salgsbod fra 1930-åra, egenverdi.
Foreslås gitt en åpning i bakkant for å gi tilgang til uteområdene i PCAM for allmennheten, resterende del reguleres til spesialområde bevaring (forretning, bevertning).
- Storgata 34C, murgård i 4 etasjer fra 1892, egenverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Storgata 34B, hovedbygning i utmurt bindingsverk fra før 1828 (sent 1700-tall ?), bakbygning i mur fra 1874, garveri, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Brugata 1, murgård i 5 etasjer fra 1893, egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning).*
- Brugata 3A, bakbygninger er fredet ihht kulturminneloven, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet.
- Brugata 3A, frontbygg, murgård i 2 etasjer fra 1862, sidefløyer i mur fra 1871. Innerste bakbygning er verkstedsbygninger i mur, 2 etasjer fra 1923, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
- *Hovedbygning og fredet bakgårdsbygning foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning). Bakerste gårdsbebyggelse foreslås revet, med unntak av brann gavlen mot PCAM, for å få innpasset ny hotellfløy og forretningsareal.*
- Brugata 3B, frontbygg, basarbygning i 1 etasje (svært endret, kan rives).
- Brugata 3B bakbygning i 3-4 etasjer i mur. Bevaringsverdig.
- *Foreslås revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og hotell mot parkanlegget i PCAM. Brann gavlen mot PCAM beholdes og integreres i ny hotellfløy.*
- Brugata 3C, murgård i 3 etasjer, 1891, egenverdi + kgl. res. Bakbygning i 1-2 etasjer, kan rives.
- *Hovedbygninger foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og hotell). Bakbygninger foreslås revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og hotell mot parkanlegget i PCAM. Brann gavlen mot PCAM beholdes og integreres i ny hotellfløy.*
- Brugata 5, murgård i 4 etasjer + bakbygning i 4 etasjer., egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 7, murgård (hovedbygning og bakbygning) i 4-5 etasjer, Ivar Cock 1899, egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 9, murgård i 2 etasjer, egenverdi+ miljøverdi
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 11, murgård i 3 etasjer, egenverdi + miljøverdi.
- *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (kontor, forretning og bevertning).*

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Planforslaget bidrar ikke til luftforurensning.

Støy

Planforslaget foreslår en liten åpning i handelsboden mot Storgata, men dette påvirker støyforholdene inne på området bare i marginal grad.

Forurensset grunn

De nye hotellfløyene og øvrig ny næringsbebyggelse planlegges bare delvis bygget på ubebygget grunn.

Biologisk mangfold

Planforslaget bevarer og legger opp til videreutvikling et naturområde som har biologisk mangfold.

Solforhold

Solforholdene er gode for PCAM's bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata.

Trafikkforhold

Avkjørsel, varelevering og parkering

Etablert avkjøring fra Storgata til PCAMs område beholdes. Den fungerer som adkomst/varelevering til hele PCAM.

Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil være uforandret.

Fra Christian Kroghs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommene i nordøst. Parkering skjer i all hovedsak i parkeringshuset i Chr. Kroghs gate 1, men det legges også opp til noen parkeringsplasser på terreng inne på PCAM-området.

Gang-, sykkel- og snarveier

Det etableres park med turvei gjennom området, som vil fungere som en snarvei.

Det reguleres bredere fortau langs Chr. Kroghs gate, som vil bedre forholdene for fotgjengere.

Risiko- og sårbarhet

Det er benyttet sjekklister for risiko- og sårbarhet, som er basert på relevante veiledninger, retningslinjer og rundskriv. Sjekklisten er vedlagt saken.

Tiltaket vil ikke bidra til noen nevneverdig endring av noen forhold knyttet til risiko og sårbarhet, og det er ikke identifisert noen forhold som er kritiske.

Sosial infrastruktur

Det er rikelig med offentlige og andre servicetilbud i nærområdet.

Storgata er kollektivgate og har god dekning av buss og trikk.

Nærmeste barneskole og SFO er Lakkegata skole.

Det foreslås å legge en barnehage med inntil fire avdelinger inne på PCAM-området, slik bydelen har ønske om. På illustrasjonsplanen er barnehagen plassert slik at uteområdet vender sydøstover mot parken.

Teknisk infrastruktur

Overvann føres til terreng for ikke å belaste eksisterende anlegg.

Området ligger innenfor Vikens konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur og fortetningspotensiale

Planforslaget søker å bygge videre på og tydeliggjøre de eksisterende tre bebyggelsesstrukturene.

Urban kvartalsstruktur videreføres mot Brugata og Storgata. Det fortettes mot Brugata ved at en 1-

etasjes bygning erstattes av en næringsbygning på fire etasjer. Gesimshøyden er tilpasset

nabobebyggelsen i Brugata. Bakgården i Brugata 3 B – C fortettes ved at det legges opp til et nytt,

sammenhengende forretningsareal i 1. etasje. Bakgårdsbebyggelsen avsluttes mot PCAM med en ny hotellfløy på fire etasjer over forretningsarealet i første etasje.

Skalamessig vil ny bebyggelse forholde seg til eksisterende bygningskala.

Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C bygges rett på baksiden av, og tett integrert med, eksisterende branngavl, og vil fremstå som en kontrast til den eksisterende gavlen, samtidig som det legges vekt på å at de nye fasadene oppfattes som en relativt tett flate som ”vender ryggen” mot PCAM og dermed viderefører opplevelsen av et klart skille mellom kvartalet og institusjonsområdet. Materialbruken vil ikke være tegl, men kan være metall, glass og platekledning med nåtidens materialer.

PCAMs område forslås som spesialområde bevaring, og med varierte bruksformål som muliggjør forskjellige funksjoner, inkl. institusjon som ivaretar dagens bruk.

Her er det viktig også å bevare institusjonsstrukturen der bebyggelsen er henvendt til flere sider med åpne gårds plasser og hager omkring. Det er ikke noe fortettpotensiale her.

Varige konstruksjoner og anlegg.

De historiske branngavlene mot PCAM blir bevart og integrert i og med den nye bebyggelsen.

Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C bygges bak og over eksisterende branngavl, og integrerer denne bygningsmessig og arkitektonisk.

Den nye bebyggelsen skal utformes slik at den kontrasterer den eksisterende branngavlen for å sikre den historiske lesbarheten, og med relativt lukket karakter.

Uterom

Det etableres et torg inne i handelsboden, som vil fungere som adkomstpunkt til parken fra Storgata. Grøntarealet og uteområdene rundt PCAM reguleres til offentlig park og får forbindelse til Christian Kroghs gate via en offentlig tilgjengelig felles avkjørsel. Uterommene mellom og rundt PCAM's bygninger er regulert til spesialområde bevaring, da de nå som tidligere bør være knyttet til bygningenes bruk.

Gårdsrommet mellom Brugata 3B – C og ny hotellfløy etableres på taket av en høy 1. etasje. Dette blir et skjermet gårdsrom for hotell og kontor.

Riving

Følgende rives: (se også avsnittet om kulturminner):

Del av bakkanten av Storgata 36, handelsbod

Brugata 3A, del av bakbygning (med unntak av branngavl mot PCAM)

Brugata 3B, front- og bakbygning (med unntak av branngavl mot PCAM)

Brugata 3C, bakbygninger (med unntak av branngavl mot PCAM)

Stedsutvikling

Reguleringsforslaget vil muliggjøre enn opprustning av et relativt slitent kvartal, og modernisering av bygningsmassen i form av nybygg.

Forslaget innebærer fortetting/videreutvikling av et meget sentralt område med god kollektivdekning. Parken gjøres tilgjengelig for allmennheten, og det skal anlegges turvei gjennom et område som i dag er lukket.

Planforslaget legger til rette for næringsvirksomhet i tidsriktige lokaler, ivaretagelse av kulturminner, opprettelse av en offentlig park med turvei.

Dette vil gi mulighet for en revitalisering av området og bidra til å skape et levende og attraktivt bymiljø.

Barns interesser

Planen åpner for etablering av et stort, tilgjengelig parkområde for lek og opphold.

Videre muliggjør planen etablering av en barnehage med fire avdelinger i tilknytning til parken.

Universell utforming

Forslaget legger til rette for mangfold og gode kvaliteter i et urban bebyggelse og uterom, samtidig som historiske strukturer tydeliggjøres.

Parken vil bli et lett tilgjengelig rekreasjonsområde.

All ny bebyggelse vil planlegges med universell tilgjengelighet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2008

Forhold ved planen som medvirker til at de overordnede mål oppfylles:

Videreutvikling av den etablerte hotellvirksomheten styrker hotelltilbudet i sentrum og bidrar også til å synliggjøre et viktig kulturminne og grøntområde i Oslo for besøkende.

Fortettingen er i tråd med ønsket om en bærekraftig utvikling.

Oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskjernen slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet skal være på og synliggjøres.

Moderne næringsvirksomhet vil få egnede lokaler i nybyggene som enkelte steder vil erstatte eksisterende bygg. Det tilrettelegges for funksjonsblanding.

Planen tilpasses viktige stedlige kulturminner. Fortetting av kvartalsbebyggelsen og åpning fra Storgata mot et parkområde vil fremheve det historiske skillet mellom to bygningsstrukturer.

Branngravlen mot PCAM bevares, men i samspill med nybygg/ny arkitektur.

Ved nybygging i det historiske bykvartalet legges det til rette for moderne arkitektur samtidig som volumene er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Fremkommeligheten i området styrkes ved at det reguleres en turvei gjennom området som vil fungere som en snarvei for gående og syklende.

Brugata, som viktig ”strøksgate”, blir styrket gjennom at forslaget åpner for bygging av tidsriktige forretningsarealer og hotellutvidelse, samtidig som det aller meste av Brugatakvartalet reguleres til bevaring.

En park på rundt 3.600m² og tilgrensende grøntområder rundt PCAM vil opparbeides fra eksisterende brakkområde og åpnes for allmennheten. Dette vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i lokalmiljøet og i sentrum.

Forslaget åpner for etablering av barnehage inne på PCAM.

Kommunedelplan for indre Oslo

Planen bidrar til vitalisering av sentrumsområdet ved at næringsarealet oppgraderes.

Ved i tillegg å opprette park og tilrettelegge for barnehage og kulturformål på PCAMs område, vil opplevelser og byliv kunne kombineres.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Ved nennsom fortetting bidrar planen til at et sentralt bykvartal med god kollektivdekning får en bedre utnyttelse. Trafikkavviklingen til og fra området er i dag god. Ved å begrense trafikk og parkering på PCAMs område til fordel for utbygging av park, sikres miljømessige gode områder. Boliger og aktiv drift av varierte nærings- og kulturformål er dessuten med på å trygge lokalsamfunnet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging

Både parken og boligene bidrar positivt i forbindelse med den fysiske utforming av arealer for barn og unge.

Landskap

Parken rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides og rustes opp. Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen.

Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av grøntområdet/parken.

Tilgjengeligheten til parken og dens brukbarhet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og turveien fra Storgata til Chr. Kroghs gate.

Verneinteresser

Konsekvensene av å oppruste og tydeliggjøre verneverdig arkitektur vil være at området igjen vil fungere som et effektivt og levende sentrumsområde.

PCAM blir regulert til spesialområde bevaring inklusiv tilgrensende del av parken. Det samme gjelder for Brugata 3A (inkl. fredede deler midt i eiendommen) bortsett fra den nordøstlige delen av bakbygningen som foreslås revet. Videre legges det opp til å beholde bygningsmassen i Brugata 1 (bygning mot gate), Brugata 3C (bygning mot gate), Brugata 5 (i sin helhet), Brugata 1 (i sin helhet), Brugata 9 (i sin helhet), Brugata 11 (i sin helhet), Storgata 34C (i sin helhet). Det legges opp til å rive følgende bygningsmasse: bakbygning Brugata 3C og 3A (del), front- og bakbygning i Brugata 3B og en liten del av handelsboden i Storgata 36.

Branngravlen mellom Brugata 3A, 3B, 3C og PCAM reguleres til spesialområde bevaring, med mulighet til å integrere branngravlen i ny hotellfløy og tillate åpninger i branngravlen for vinduer og nødvendige rømningsdører.

Ved utforming av ny bebyggelse skal PCAM's historiske funksjon som lukket institusjon hensyntas, ved at ny bebyggelse skal fremstå som relativt tett og lukket mot PCAM.

Miljøfaglige forhold

Biologisk mangfold

Parken rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides.

Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen.

Støy fra trafikk

Forslaget innebærer i seg selv ingen økning av støy, men den foreslåtte åpningen mot Storgata vil slippe noe mer trafikkstøy inn i grøntområdet og PCAM. Det vil imidlertid bli vesentlig mindre støy fra biler inne på området når de fleste av parkeringsplassene som ligger ved PCAM fjernes.

Luftforurensning

Det er ingen spesielle forurensningskilder i planområdet, og forslaget vil ikke innebære endring av luftforurensningen.

Sol- og skyggeforhold

Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 3A – C vil medføre noe mer skygge sørvest i PCAM's uteområder på ettermiddag og kveld.

Biologisk mangfold

Eksisterende trær og hageanlegg sør for PCAM (som er definert som område med biologisk mangfold) reguleres til park og vil bli bevart som følge av planforslaget. Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av parken.

Tilgjengeligheten til grøntarealet og dets brukbarhet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og turveien fra Storgata til Chr. Kroghs gate.

Trafikkforhold

Det blir ingen endring av kjøremønster i området.

Utvidelse av hotellkapasiteten vil medføre en viss økning av trafikken i nærområdet.

Nærheten til Oslo S betyr likevel at andelen gjester som benytter kollektive transportmidler er svært stor.

Den nye parken med turvei vil åpne en ny snarvei gjennom området, og gjøre lettere for gående og syklende å ta seg gjennom området.

Bredere fortau i Chr. Kroghs gate vil gjøre forholdene bedre for fotgjengere.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen sjekkliste for risiko og sårbarhet som er vedlagt saken.

Det er ikke påvist forhold som er problematiske eller kritiske.

Sosial infrastruktur

Det vil ikke bli noen økt belastning på skoler eller SFO i området.
Forslaget legger opp til å kunne etablere ny barnehage med fire avdelinger på området, som er et tilskudd til bydelen.

Teknisk infrastruktur

Ingen spesielle konsekvenser.
Nybygg vil bli tilkopleet fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Fortetning
Fortetningspotensialet innenfor planområdet utnyttes der det er mulig, dvs. innenfor selve Brugatakvartalet.

Fjernvirkning

Under kapittel 9 Illustrasjoner redegjøres det for hvordan prosjektet vil oppleves på avstand.
Nye bygningsvolumer har en skala som holder seg innenfor skalaen på bebyggelse i området, og vil bli lite synlig utenfor selve planområdet.

Bebyggelsesstruktur

Kvartalsstrukturen opprettholdes og tydeliggjøres, gjennom at Brugatakvartalet fortettes og bygges ut.
Åpningen i handelsboden vil bidra til å tydeliggjøre skillet mellom Brugatakvartalet og institusjonsområdet PCAM.

Formspråk og materialbruk

Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende branngavler, men fremstå tydelig med formspråk og materialitet fra vår tid, slik at historikken blir lesbar.

Når det gjelder materialbruk er det særlig mot PCAM og i direkte tilknytning til den bevaringsverdige branngavlen at materialbruken blir viktig.

For den nye hotellfløyen, som er tett integrert med eksisterende branngavl, vil det være snakk om å benytte materialer som kontrasterer den eksisterende branngavlen, for å tydeliggjøre denne.

Uterom

Hele uteområdet rundt PCAM vil åpnes opp for allmennheten og rustes opp.
De områdene som i dag ligger brakk eller benyttes til parkering vil bli omdannet til park.
Det blir etablert en turvei gjennom området, som i dag er lukket for allmenn ferdsel.

Riving

Noe bebyggelse som regnes som bevaringsverdig i henhold til Byantikvarens gule liste vil rives.
Det gjelder bakbygninger i Brugata 3A – C (med unntak av branngavlene mot PCAM) og den 1-etasjes gatebygningen i Brugata 3 B. Videre åpnes det for å lage en åpning i handelsboden mot Storgata.

Stedsutvikling

Reguleringsforslaget vil føre til at et stort, lukket grøntareal gjøres tilgjengelig for allmennheten som park. Hausmannskvartalene og Sentrum øst vil få tilgang til en ny park.
Et viktig sentrumskvartal, som i dag ligger etter i utvikling, vil moderniseres, fortettes og videreutvikles.
PCAM reguleres til bevaring, men gis samtidig mange relevante bruksformål, for å muliggjøre variert bruk i fremtiden. Samtidig beholdes muligheten til å drive institusjon.
Tilgjengeligheten til de viktige bevaringsverdige bygningsmiljøene styrkes.

Barns interesser

Barn og unge vil få bedre forhold for lek og opphold i sentrum i og med at parken rundt PCAM gjøres tilgjengelig for offentligheten.
En eventuell etablering av barnehage på PCAMs område vil gavne barn i nrområdet.

Universell utforming

Planen vil bidra til bedre og tydeligere bevegelsesmuligheter i og gjennom området. Parken vil fungere som en bilfri snarvei, også tilpasset funksjonshemmede.

Interessemotsetninger

Det er ingen interessemotsetninger ut over det som er referert under forhåndsuttalelser, og som knytter seg til grad av bevaring i forhold til mulighet for videreutvikling av eiendommene og syn på om området skal forbli lukket eller gjøres tilgjengelig.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



SITUASJONSPLAN



SETT FRA NORD



SETT FRA VEST



FRA TURVEIEN I PARKEN, SETT MOT BRANNGAVL OG NY HOTELLFLØY



SETT FRA SØR



SETT FRA ØST



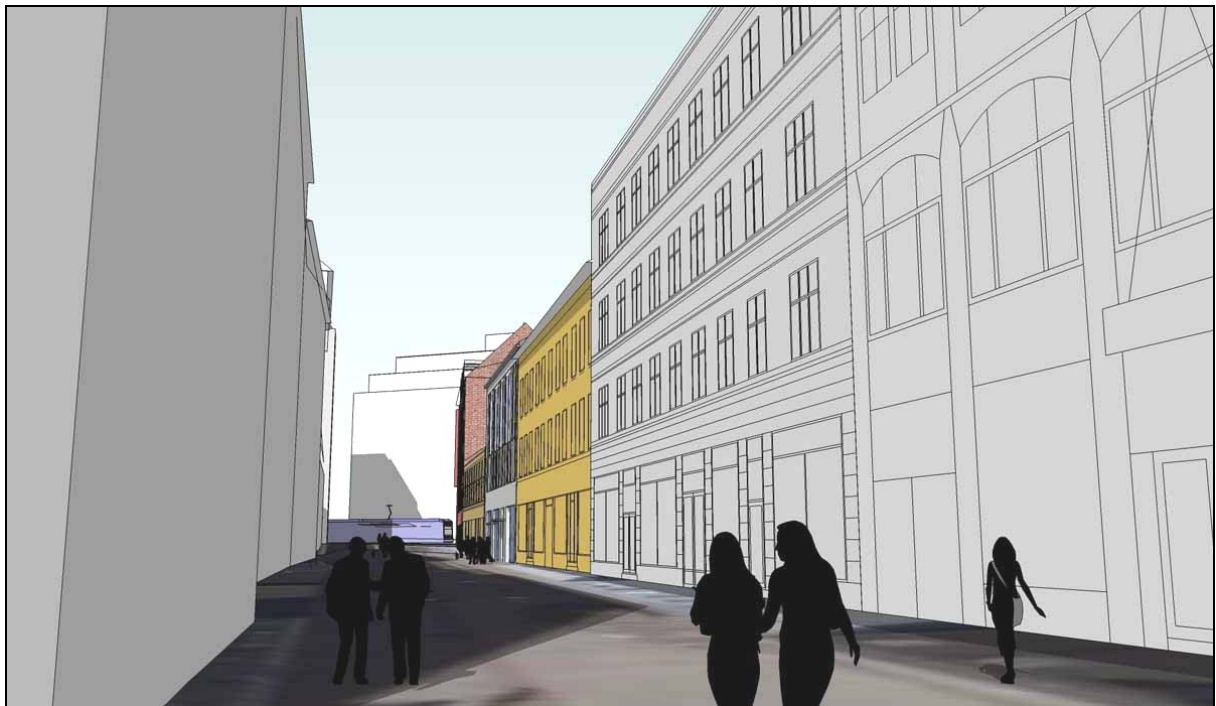
SETT FRA EBBELLS GATE, MOT STORGATA OG HANDELSBODEN (MED ÅPNING TIL PARKEN)



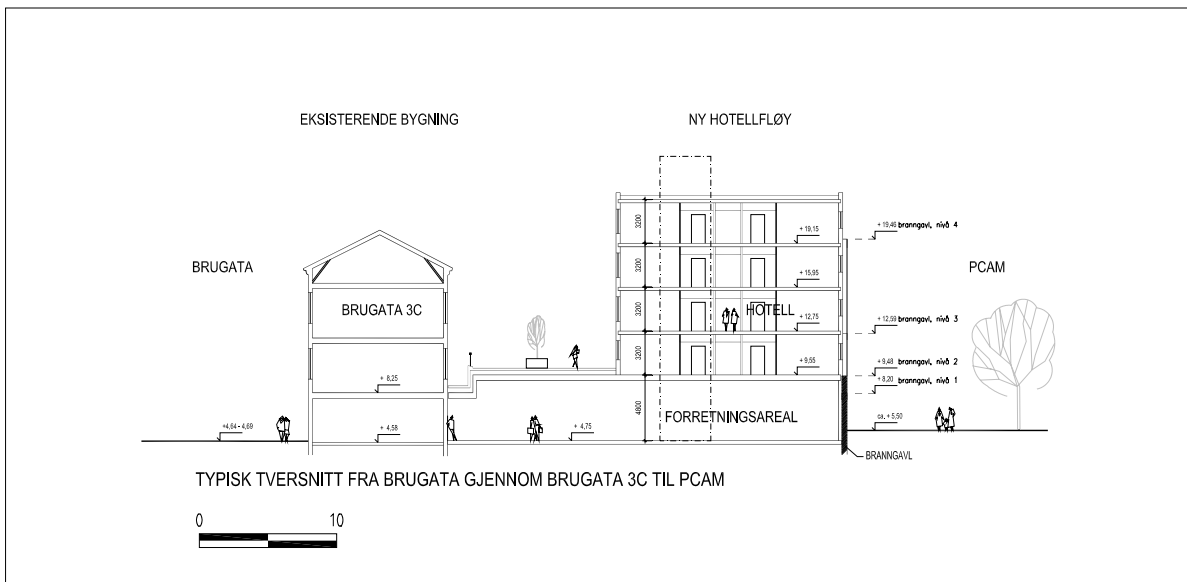
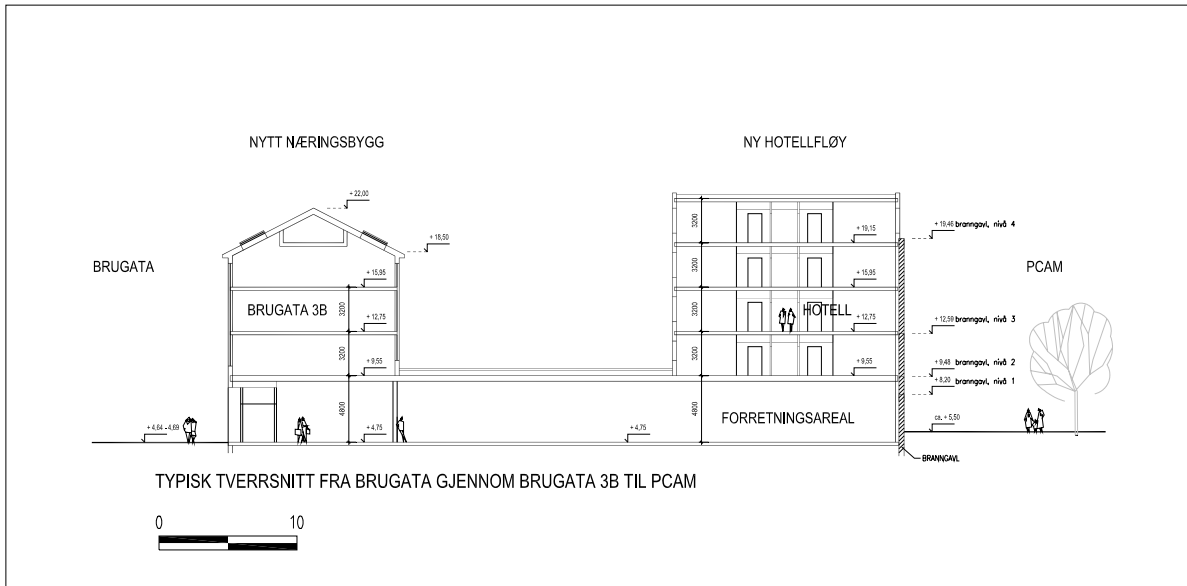
FRA HANDELSBODEN SETT SØROVER GJENNOM ÅPNING INN I TIL PARKEN

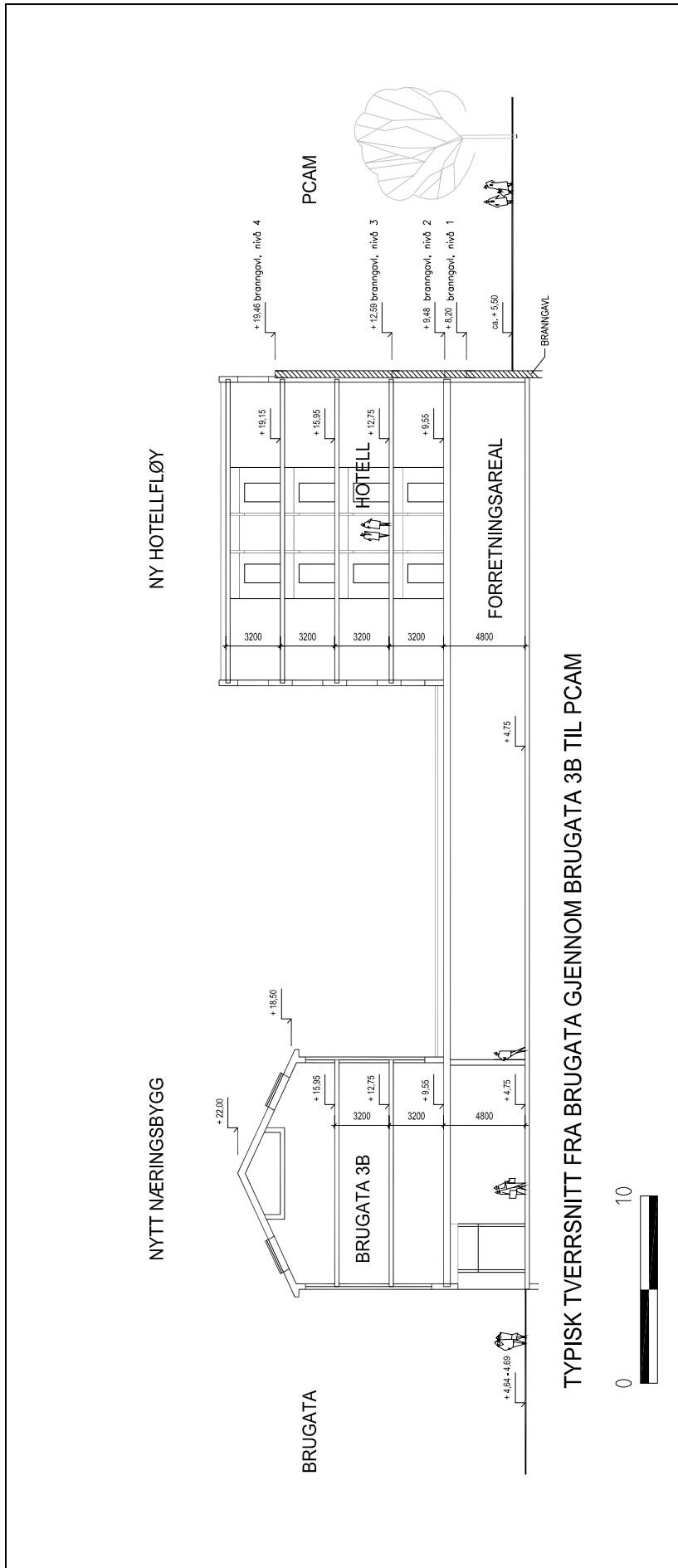


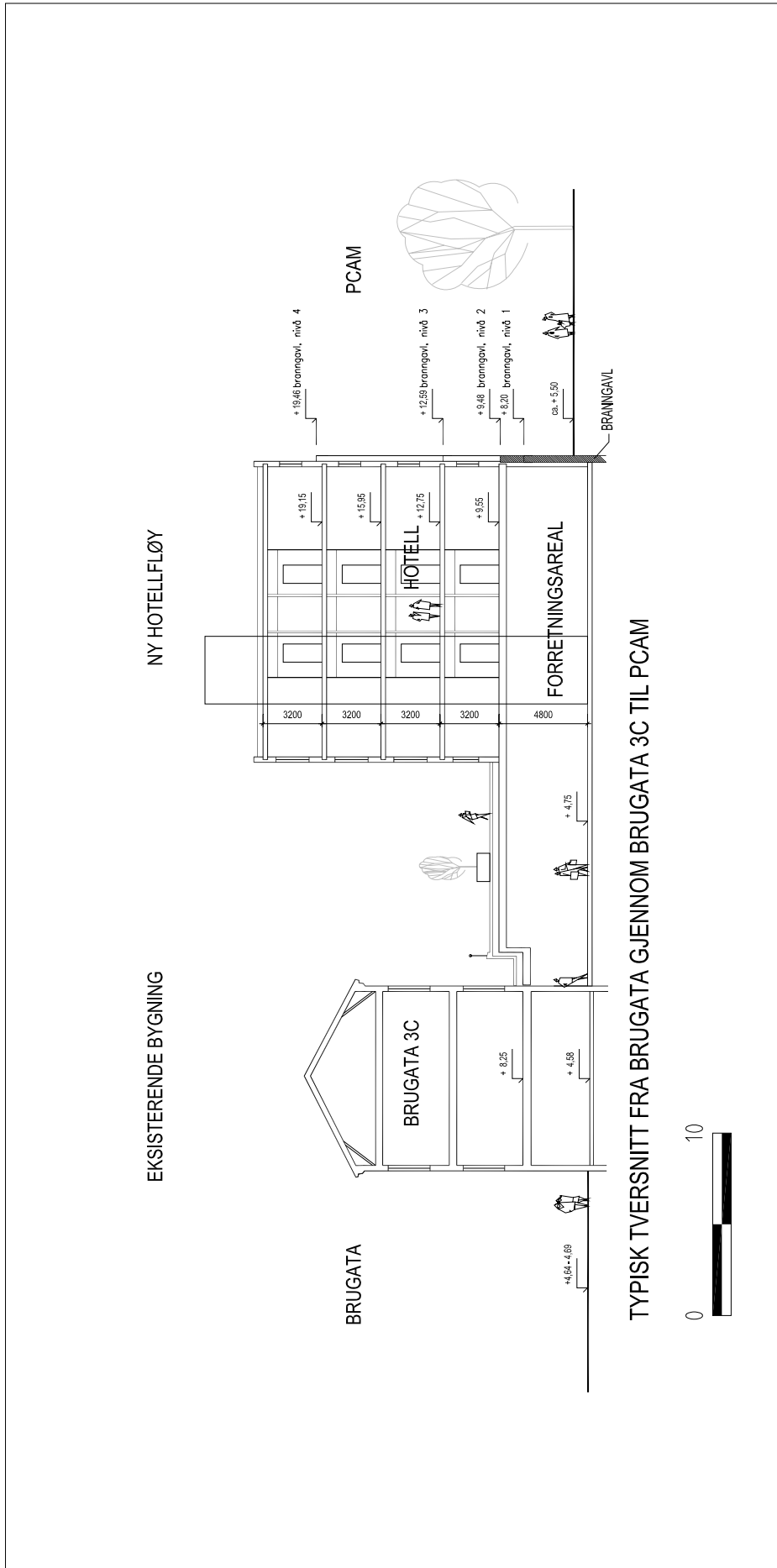
FRA BRUGATA, SETT MOT SØRØST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN



FRA BRUGATA, SETT MOT NORDVEST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN





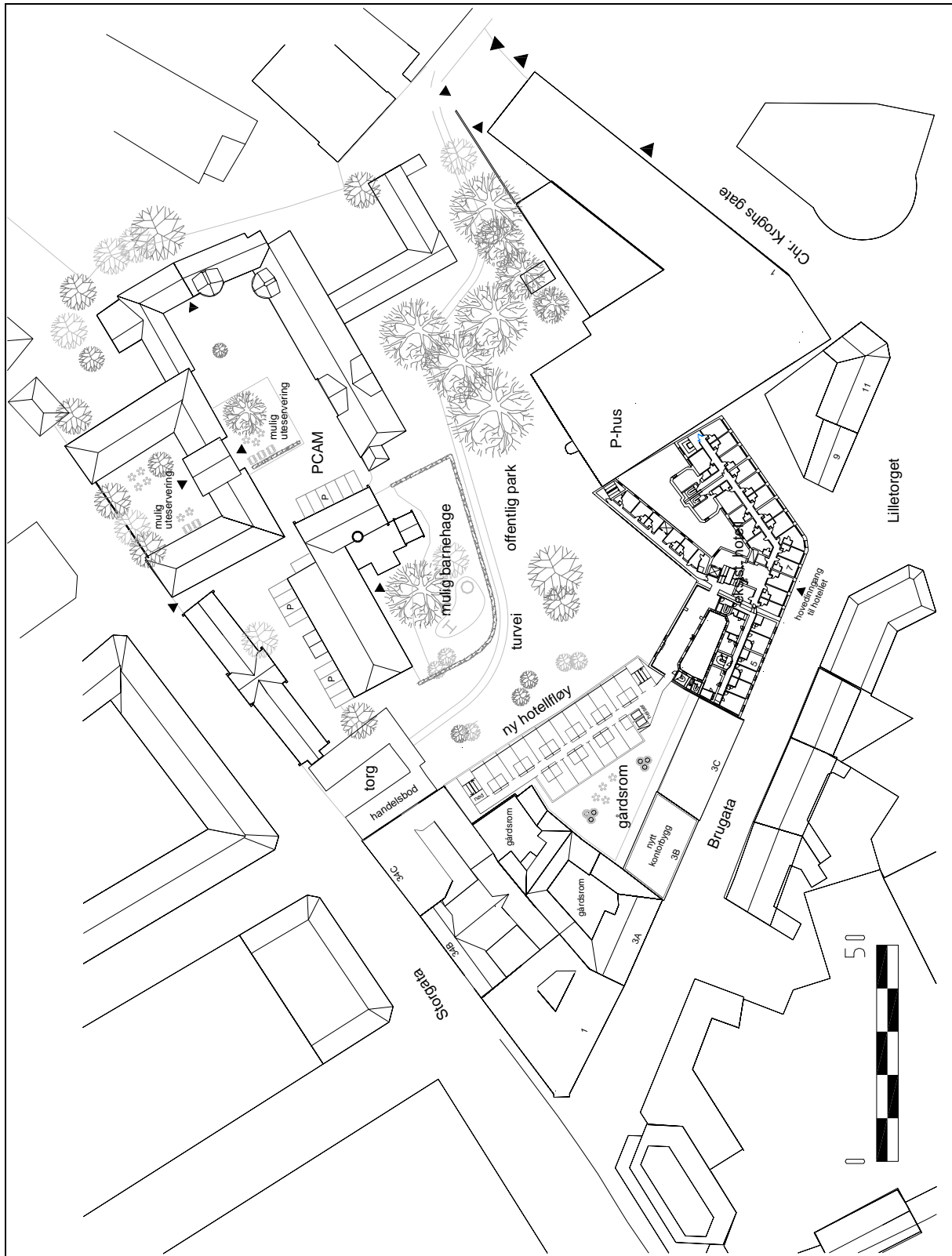




OPPRISS AV NY HOTELLFLØY I BAKKANT AV BRUGATA 3A – C
FASADEN INTEGRERER DEN EKSISTERENDE BRANNGAVLEN.



FASADEEKSEMPEL MED BRUK AV STÅLPLATER / CORTEN-STÅL



TYPISK PLAN AV NY HOTELLFLØY OG EKSISTERENDE HOTELL (TREDJE ETASJE).