

VEDLAGT UTKAST TIL BYRÅDSSAK FOR BRUGATA 1-11 OG STORGATA 36 MFL.
ER KONTROLLERT.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

08/02 - 2010



Berit Skarholt
avdelingsdirektør



Edina Midzic
enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYRÅDET

BYRÅDSSAK

**BRUGATA 1-11 OG STORGATA 36 MFL.
REGULERINGSPLAN
BEVARING MED FLEKSIBEL BRUK, BYDEL GRÜNERLØKKA**

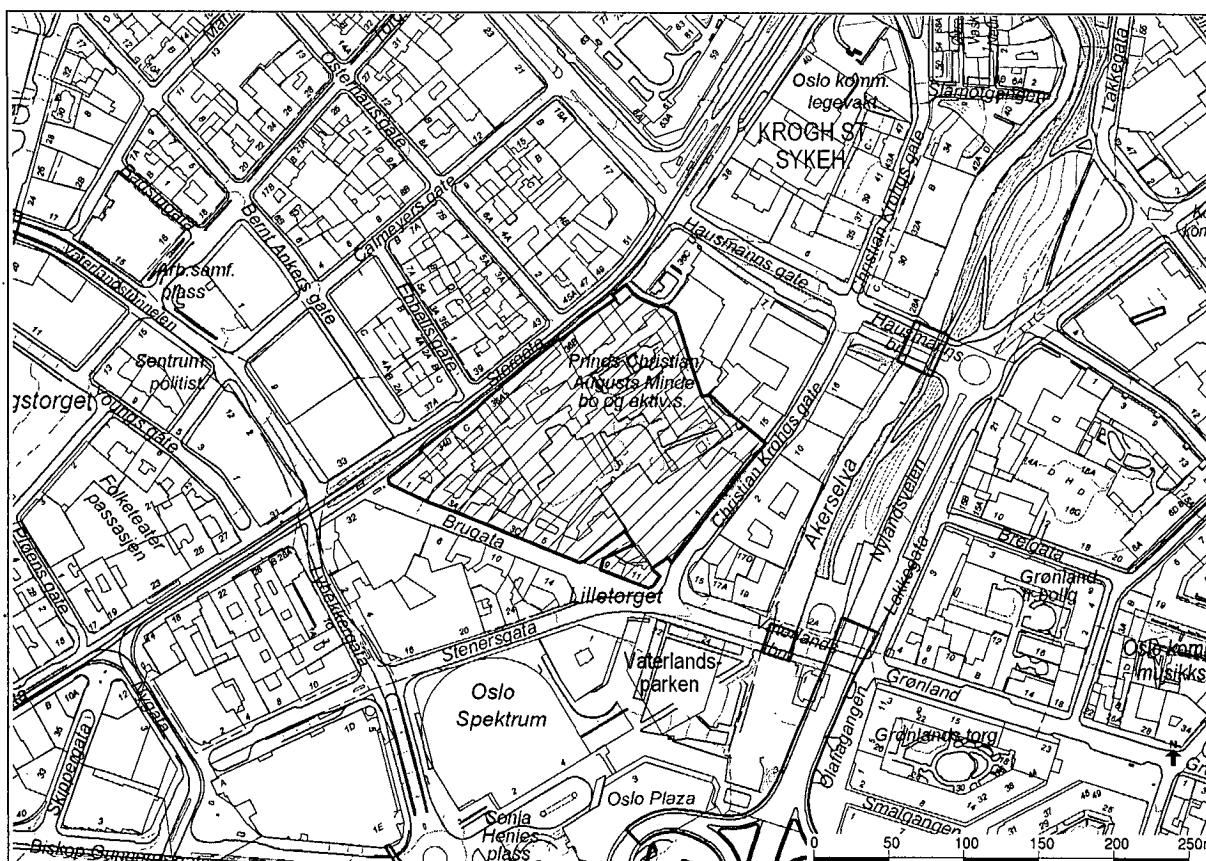
Sammendrag:

Planområdet ligger øst i sentrum, mot Storgata, og er på ca 25 daa, hvor Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM) utgjør ca. halvparten, og eies av Oslo kommune. Øvrige del eies av Stormgård AS som er forslagstiller med konsulent Hille Melbye Arkitekter AS. Området er regulert til byggeområde for forretning, kontor, hotell, p-hus, offentlig bygning og offentlig trafikkområde vei. Planområdets bebyggelse inndeles i tre hovedtyper, med PCAM som senest 12.06.2009 ble fredet, og mottatt Plan- og bygningsetaten 02.09.2009, samt bebyggelsen mot Brugata og rundt hjørnet til Storgata. Bygningene er generelt i dårlig teknisk forfatning. Videre dominerer et P-hus på syv etasjer mot Chr. Krohgs gate. Planen er behandlet av Rådet for byarkitektur i 2005.

Hele PCAM reguleres til bevaring i samsvar med fredningen, med fleksibel bruk til ulike kultur,-næring- og institusjonsformål, samt publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene. Området mot Brugata og hjørnet mot Storgata reguleres også til bevaring. Det reguleres ny bebyggelse på 5000 m² i Brugata 3B med 4 etasjer inkl. saltak, og ny hotellfløy i bakkant med 5 etasjer inkl. forretning i sokkeletasje. Det etableres en ny park på 3900 m² med turvei innenfor bevaringsområdet på PCAM, som åpnes for publikum og muliggjør forbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate. Regulering av dagens P-hus mot Chr. Krohgs gate opprettholdes. Planen bidrar til bevaring og oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg, noe som vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskjerne slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet ivaretas og synliggjøres. Den nye parken vil bli opparbeidet på eksisterende brakkområde og åpnet for allmennheten, og vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i sentrum.

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn 2 ganger, hvor forslagstiller i mellomperioden har samarbeidet med Riksantikvaren. Ved begge høringer har Riksantikvaren hatt innsigelser. For øvrig har det vært ulike oppfatninger om PCAMs lukkethet skulle opprettholdes eller om området skulle åpnes for allmennheten. De som har gått imot forslaget er Bydelsutvalget, Byantikvaren, Fortidsminneforeningen, Oslo byes vel, Universitet i Oslo og Prindsens venner.

De som har vært positive er barnas representant, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Helse- og velferdsetaten, Friluftsetaten, Omsorgsbygg, Oslo og omland friluftsråd og Oslo Idrettskrets. Planforslaget er vesentlig omarbeidet ift. tidligere, slik at Riksantikvarens innsigelser nå anses imøtekommet, men innsigelsen er ikke formelt trukket. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



Saksfremstilling:

Bakgrunn

Planområdet ligger øst i sentrum, avgrenset av Brugata, Storgata, Cristian Krohgs gate og Røde kors' eiendom mot Hausmanns gate. Planområdet er på ca 25 daa, hvorav Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM) utgjør ca. halvparten. Området eies av Stormgård AS og Oslo kommune. Område er regulert til byggeområde for forretning, kontor, hotell, p-hus, offentlig bygning og offentlig trafikkområde vei. Planområdets bebyggelse kan inndeles i tre hovedtyper: 1)PCAM mot Storgata som 12.06.2009 i sin helhet er fredet, mottatt Plan- og bygningsetaten 02.09.2009. Bygningene er generelt i dårlig teknisk forfatning, og benyttes til forskjellige sosiale formål. 2)Bebyggelsen mot Brugata og rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk stand, og benyttes til en rekke varierte næringsformål samt noen boliger. 3)Mot Christian Krohgs gate dominerer et P-hus på syv etasjer hvor de to øverste er kontorer.

Planen ble behandlet av Rådet for byarkitektur 14.06.2005.

Planforslaget er vesentlig omarbeidet i forhold til tidligere forslag som lå ute til offentlig ettersyn i 2005 samt etter siste høring, slik at Riksantikvarens innsigelser anses imøtekommet. Planen innebærer dermed mer bevaring og mindre nybygging.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagstiller er Stormgård AS ved konsulent Hille Melbye Arkitekter AS.

Hele Storgata 36, (PCAM) inkludert brannregulering reguleres til bevaring i samsvar med fredningen, med bruk til bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, barnehage, undervisning,

forsamlingslokale, kultur, institusjon og park. Hensikten er å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene. Området mot Brugata og hjørnet mot Storgata reguleres også til bevaring, i tillegg til et byggeområde i Brugatakvartalet, alt med blandet bruk til bolig, hotell, forretning, kontor og bevertning. Ny bebyggelse i Brugata 3B får 4 etasjer inkludert saltak, og ny hotellfløy i bakkant med 5 etasjer inkludert forretning i sokkeletasje frem til Brugata, totalt med 5000 m² BRA. Det etableres en ny park på 3900 m² med turvei innenfor bevaringsområdet på PCAM sentralt i området. Den åpnes for publikum og muliggjør forbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate. Eksisterende P-hus mot Chr. Krohgs gate reguleres fortsatt til parkeringshus, forretning, kontor og bevertning. Parkering for området etableres i P-huset, unntatt 15 plasser på terreng innenfor PCAM. Det etableres en avkjørsel fra Storgata til PCAMs område i tråd med dagens situasjon frem til parkeringsplassene.

Planen bidrar til bevaring og oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg, noe som vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskjerne slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres. En ny park vil bli opparbeidet på eksisterende brakkområde og åpnet for allmennheten. Dette vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i sentrum.

Offentlig ettersyn 1. gang

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 14.02.2005 til 16.03.2005 kom det inn 23 bemerkninger. Det innkom innsigelse fra Riksantikvaren mot riving og utnyttelse av nybygg.

Bydel Grünerløkka med flertall på 4 (RV, SV og V) går imot forslaget fordi det ikke ivaretar kulturminner og karakter som lukket institusjon. Barnas representant mener det er fint at planområdet åpnes for allmennheten. Formålene er en kvalitet for byen. Positivt med barnehage.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter en fleksibel og publikumsrettet bruk og bevaring.

Kjøreatkomst foreslås som i dag. Det bør vurderes om PCAM også skal ha atkomst fra Chr. Krohgs gate. Barnehage må ivaretas. Det bør være mulig med gjerder. Opparbeidelse av friområdet bør sikres. Salgshallen må åpnes for atkomst til friområdet.

Helse- og velferdsetaten mener forslaget er svært positivt for rekreasjon og nærmiljø, og bidrar til en utvikling som tilfører området opplevelseskvaliteter av betydning, både for nærmiljøet og for hele byen. Særlig positivt med ny park og at den åpnes for allmennheten. Området mangler 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 har vært lukket for allmennheten og med tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter, bidrar i samme retning. Det er positivt med barnehage.

Samferdselsetaten er positiv til tilbaketrekning av byggegrensen for Storgata 34 B. Avkjørsler fra Storgata bør stenges eller begrenses til dagens nivå. Varelevering må skje fra Chr. Krohgs gate.

Oslo Sporveier er generelt positiv til utbygging i sentrum som har meget godt kollektivtilbud.

Avkjørsler til Storgata kan under visse forutsetninger aksepteres. Det må ikke være atkomst fra Storgata til flere enn de 15 p-plassene.

Byantikvaren fraråder forslaget som er sterkt i strid med nasjonale kulturminneinteresser. Man er kritiske til de fleste sider av forslaget, også gangvei gjennom området og at parken gjøres tilgjengelig for alle. Det anbefales et alt. 2 hvor hele Storgata 36 bevares. Gangvei gjennom eiendommen utgår. Bebyggelsen langs Storgata inkl. bakgårder bevares. Evt. nye boliger må ligge utenfor PCAM, ha lukket vegg og reduseres i høyde. Tilbygg til hotell på PCAMs grunn utgår.

Trafikketaten anbefaler at parkeringsnormen legges til grunn. Parkering i P-huset må tinglyses.

Friluftsetaten anbefaler friområdet. Barnehage bør ikke legges i konflikt med friområdet. 15 p-plasser i området anbefales ikke. Trærne i området er viktige for artsmangfoldet, og bør reguleres til bevaring. Avfall over røttene må snarest fjernes.

Omsorgsbygg skal overta PCAM, og vurderer bl.a. barnehage, omsorgsboliger og opplæringscenter, samt forretning. Byggegrensen for felt A bør flyttes nærmere PCAM. Barnehage må opprettholdes. Friområdet bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei. Det må reguleres p-plasser for barnehagen i området. Atkomst fra Storgata bør være som i dag. Hovedatkomst til PCAM og barnehagen må være fra Chr. Krohgs gate. Gangveien må kunne brukes som biatkomst. Institusjonsbyggene bør kunne beskyttes med gjerder.

Fylkesmannen henviser til krav vedrørende støy.

Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende:

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

Riksantikvaren kan akseptere et nybygg på Brugata 3B og C dersom dette har en "lukket" fasade mot PCAM og maks. høyde på fem etasjer.

Fortidsminneforeningen er sterkt kritisk fordi forslaget i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene. PCAMs lukkethet bør bevares. Dagens bruk må videreføres. Salgshallen og Storgata 34 B bør bevares, samt bakgårdsbygningene i kvartalet. Positivt at området revitaliseres, men det skal skje på bymiljøenes premisser. Boligbebyggelsen er for høy. Ny bebyggelse bør skje ved p-huset. Det bør lages en liten port i salgshallen fremfor riving.

Oslo og omland friluftsråd er positiv til den betydelig miljømessig kvalitetsheving av området. En ny park vil bety mye for generell trivsel samt allmennhetens tilgjengelighet til grønne lunger.

Vegetasjonen må bevares. Parkering bør ikke økes.

Oslo byes vel mener bakgårdsbebyggelsen må bevares. Salgshallen bør bevares. Parkanlegget er i dag tilgjengelig, og det ønskes ikke noen offentlig snarvei av hensyn til den lukkede karakteren. Det ønskes ikke avkjørsler fra Storgata. En barnehage bør kunne innpasses. Nødvendige p-plasser på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates. Det frarådes riving av Storgata 34 B.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettssosiologi fraråder forslaget fordi det er et meget sårbart anlegg med store pedagogiske kvaliteter som er grunnleggende i undervisningen. Bygningsmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskning.

Oslo Idrettskrets støtter forslaget og ønsker plass til lek/idrett. Positivt med barnehage.

Wenche Blomberg, UiO mener at forslagets redefinering av brannmuren er uakseptabel.

Gjennomgang er uakseptabel, er uhistorisk og bryter mot anleggets lukkethet. Salgshallen er interessant å bevare. Barnehage kan innpasses.

Offentlig ettersyn 2.gang

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 18.06.2009 til 12.08.2009 kom det inn 21 bemerkninger. Det innkom innsigelse fra Riksantikvaren mot grenser for bevaringen.

Bydel Grünerløkka er enstemmig undrende til at forslaget ikke er basert på fredningen. De avviser forslaget og ber om ny bevaringsplan. Det ønskes idédugnad.

Byantikvaren mener nasjonale verneinteresser kan være truet. Det ønskes ikke kjørbare turveier. Dagens tilgjengelig er nok. Barnehage kan være vanskelig pga. interiørvern. Ny bygning i Brugata 3B bør reduseres med én etasje. Hele PCAM inkludert salgshallen må bevares. Det

tillates en mindre åpning i hallens bakvegg. Bakbygningen i Brugata 3A må bevares. Bygging på PCAM tillates ikke. Høyder på bebyggelse mot PCAM må reduseres og ha en lukket karakter. Friluftsetaten er positiv da parkdraget vil bli et positivt innslag i byen. Vedlagte kart viser biologisk mangfold og bevaring av trær.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten antar at tiltaket utløser krav til utbyggingsavtaler, alternativt bør opparbeidelse av grøntområdet stadfestes med rekkefølgebestemmelse.

Omsorgsbygg eier PCAM og er i utgangspunktet positiv, hvor større åpenhet og tilgang for publikum er sentralt. Det er ønskelig å inkludere småindustri/utsalg. Det ønskes å gjenreise historiske bygninger. Det er behov for alternative atkomster. Gangatkomst til området er i det midlertidige sprøyterommet, som skal fjernes i januar 2011. Parkering må ivareta eksisterende og fremtidig virksomhet.

Trafikketaten bemerker at parkering i p-huset bør sikres med tinglysning.

Samferdselsetaten finner ikke de off. trafikkområdene riktig, og de bør reguleres til friområde og fellesområder med tinglysning for offentlig ferdsel. Planen mot Chr. Krohgs gate bør utvides med fortau på 2,75 m for forbedring.

Fylkesmannen er positiv til grøntområder i indre by og at det tilrettelegges for allmennheten. Støy må ivaretas. Det forutsettes at kommunen har vurdert ROS-analysen.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslaget på følgende punkter:

- Hele PCAM's uteområde må reguleres til bevaring, inkludert friområde (park).
- Byggegrensen innenfor PCAM fra Brugata 3A, B, C og Brugata 7 kan ikke aksepteres.
- Byggegrensen må ligge i grensen for fredningsområdet.
- Hele Salgshallen må reguleres til bevaring som del av fredningsområdet.

Riksantikvaren aksepterer fjerningen av bakbygningen (verksted) på Brugata 3A. Man godtar en åpning via 1. etasje i salgshallens bakfløy. Barnehage bør sikres i eksisterende bygningsmasse.

Prindsens venner har en omfattende uttalelse. Nye hotellfløyer er i strid med å bevare den historiske lukketheten, og må ha lukkede vegger. Hotell er et "utsiktsamfi", og må reduseres med to etasjer. Åpning mot Chr. Krohgs gate er et brudd med historiske ferdselsmønstre. Turveien gjennom området må erstattes med en gruset spaservei, bare åpen på dagtid. Sykkeltrafikk er uønsket. Åpning i salgshallen er overflødig og gjennomgang vil ødelegge for et mulig torg. En barnehage vil øke trafikkpresset. 15 p-plasser innebærer for stor belastning. En lekeplass kan integreres i et parkanlegg. Planen må inkludere dagens innkjøring til Gassverkets tomt. Forslaget må forholde seg til fredningen. Det må utarbeides detaljerte bestemmelser for ferdsel og bruk av uteområdene. Tiltakshaver vil neppe være interessert i turveien hvis nybygging begrenses til egne eiendommer og ingen hulltaking i murer tillates.

Fortidsminneforeningen mener hotellfløy på PCAM må fjernes. Nye vinduer i branngavl vil redusere det skjermede preg, og høyden på hotellfløyen vil gi stor endring i sol/ skyggeforhold. Åpning i salgshallen strider mot bevaringsinteresser og er nødvendig. Gang-/sykkelveien ivaretar ikke preget av lukkethet.

Oslo byes Vel mener forslaget må forholde seg til fredningen. Hotell i Brugata 7 kan ikke ligge på PCAM's tomt. Hotell i Brugata 3 må reduseres med tre etasjer. Turveien må tas ut. Murer og vegger må bli urørt uten hulltaking. Barnehage må tas ut. Bestemmelser for ferdsel og bruk av området må utarbeides.

Fra 3 private og kampanje med 201 underskrifter påpekes at forslaget er til stor skade for PCAM.

Lukketheten må bevares og beskyttes mot perforering av vegger, gjennomgangstrafikk, hotellbygning på tomten, portalen i salgshallen og høyblokk. Portalen i salgshallen skal eksponere Thons selskap. PCAM må være i fred og rehabiliteres på egne premisser og fredningen.

Plan- og bygningssetatens anbefaling

Planen er i tråd med overordnede planer idet kulturmiljøverdier og grønnstruktur ivaretas og forsterkes. Det gis også rom for at utbyggingshensyn kan tillegges vekt, under forutsetning av at det tas hensyn til kulturmiljøer og grønnstruktur. Videre legges det opp til en restriktiv parkeringspolitikk i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Videre føringer i overordnede planer forutsetter at slike tidligere lukkede områder skal åpnes i størst mulig grad for å bidra til å skape en enhetlig og åpen by. Planen er i tråd med disse føringer samt at det er tilstrebet flerbruksløsninger, bruk som vil kunne fungere godt sammen. Planen bidrar til å synliggjøre byens kulturminner og øke den historiske lesbarheten. Videre oppfylles overordnede mål ved at det etableres en ny park og at området åpnes for allmennheten fra to sider og skaper en ny gjennomgangsmulighet. En park på rundt 3900 m² som åpnes for allmennheten, vil styrke grønnstrukturen i området.

Plan- og bygningssetaten mener planen både ivaretar vernehensyn, grønnstruktur, kulturmiljøet og allmennheten. Etaten er meget positiv til at dagens uryddige bakgårdsområde med bl.a. parkering blir fjernet til fordel for en utvidelse og komplettering av grøntområdet/parken. Idet parken ligger på PCAMs eiendom som er kommunal, må parken med gangforbindelsen opparbeides samlet, og være del av den helhetlige opprustningen av eiendommen.

En velfungerende og tilpasset bruk av PCAM er av vesentlig betydning for både bevaring og formidling av kulturminneverdiene i fremtiden. Bebyggelsen anses å ha sterkt behov for rehabilitering, og det vil være vesentlig å finne leietagere slik at ikke bebyggelsen forfaller videre. Idet bruken ikke er endelig avklart, er det nødvendig å legge inn flere formål for å sikre fleksibilitet. Åpning av området anses også å gjøre det enklere å finne aktuelle leietagere. Opprettholdelse av anlegget som et helt lukket område, anser Plan- og bygningssetaten ikke å være i tråd med overordnede mål. Dette vil også legge begrensninger på videre bruk. Planen viser at muren og karakteren av anlegget i hovedsak blir opprettholdt, og slik sikrer opprettholdelse av kulturmiljøet. I tillegg mener etaten at den nye hotellfløyen i tilknytning til muren øker områdets attraktivitet og gir en estetisk oppgradering av området. Forslaget vil ivareta både karakteren av lukkethet samt at det gis tydelig tilgjengelighet slik at allmennheten også kan ha glede av å oppleve de kvaliteter som ligger i anlegget. Hovedtrekkene i planforslaget har etter Plan- og bygningssetatens vurdering fulgt bevaringspremissene for området med opprettholdelse av bygnings- og romstrukturen og fleksibilitet med hensyn til bruk. For å følge opp fredningen for hele eiendommen, inngår også parken med biologisk mangfold i bevaringsformålet for PCAM.

Trafikk- og parkeringssituasjonen endres ikke vesentlig fra dagens situasjon idet parkeringsbehovet skal dekkes i eksisterende parkeringshus mot Chr.Krohgs gate, og avkjørsler opprettholdes som i dag. Parkering inne i området ønskes begrenset for å ivareta både bevaringshensyn og parkområdet, og etaten har akseptert maks. 15 plasser på terreng. Etaten ser det derfor som positivt at P-huset som har god kapasitet kan benyttes til dekning av parkeringsbehovet for området.

Dagens mulighet for tverrforbindelse gjennom kvartalet er lite kjent og har begrenset tilgjengelighet. En ny offentlig park i området må være tilgjengelig for allmennheten, og dette vil skje via ny åpning i salgshallen fra Storgata samt via gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate. Plan- og bygningssetaten er positiv til slik forbindelse, og mener at åpningen i salgshallen bør ha en tilstrekkelig størrelse for å oppfattes som tilgjengelig for alle, og at den leder til en park som

skal være tilgjengelig for alle. Størrelse og utforming av åpningen må behandles i byggesak, og godkjennes av antikvariske myndigheter idet salgshallen nå er fredet.

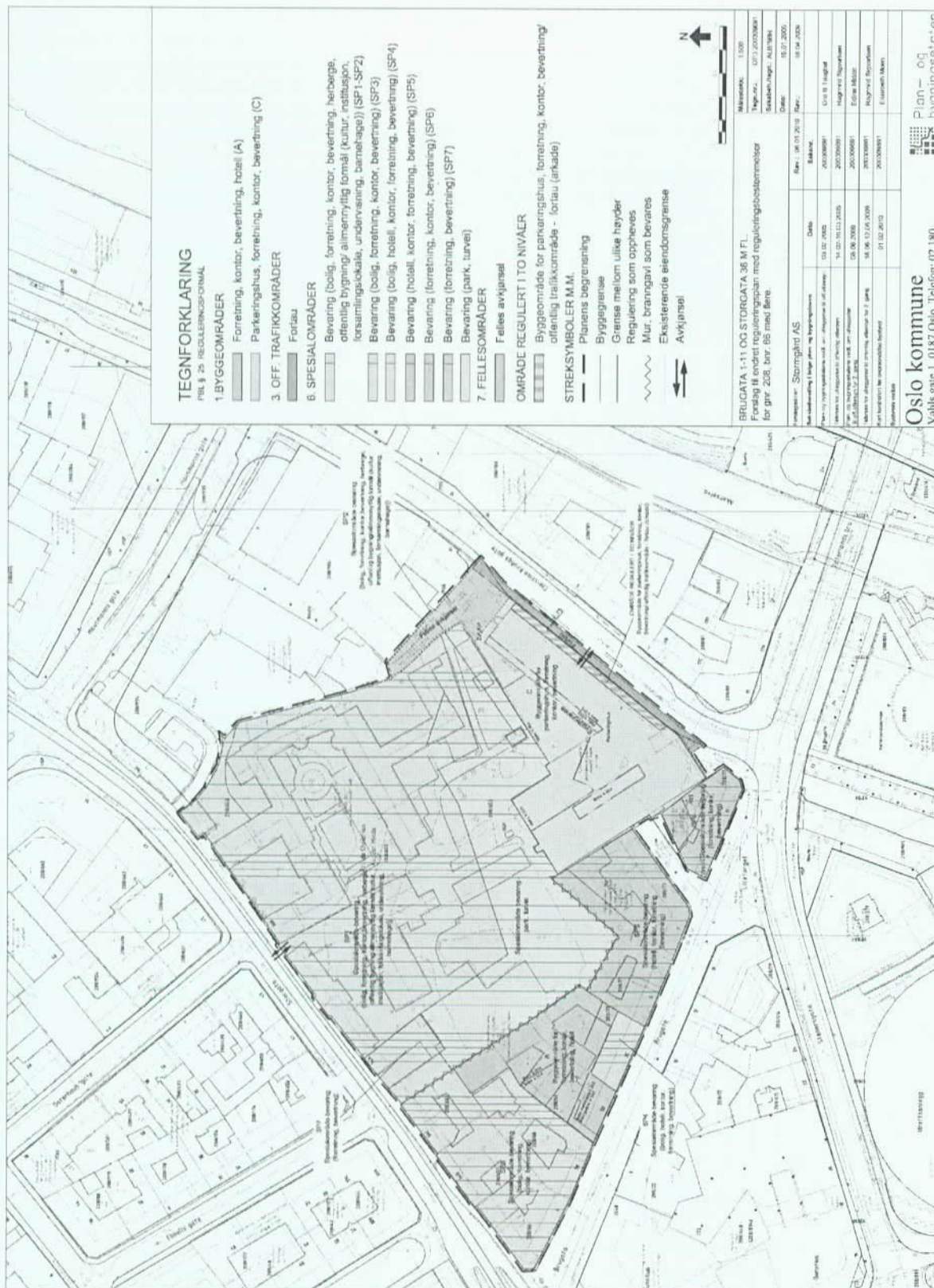
Nybygget mot Brugata følger eksisterende struktur, og er i hovedsak et "infil"-prosjekt, og Plan- og bygningsetaten er positiv til at forslagstiller nå har tilpasset nybygget i høyde og takform med øvrig bebyggelse mot Brugata. Den nye hotellbebyggelsen i bakkant følger fasaden til muren i felt A, og ivaretar derfor områdets karakter. Plan- og bygningsetaten mener den nye hotellfløyen på en spennende måte inngår som del av brann gavlen, og vil bidra til å øke kvaliteten og attraksjonen til det indre byrommet.

Eksisterende bygningsmasse og de foreslåtte nybyggene vil gi en bygningsmessig variasjon. Denne variasjon og åpenhet i planen med ny park vil totalt sett gi en bykvalitet med rekreativ verdi. Etableringen av nye funksjoner opprettholder mangfoldet og funksjonsblandingen i denne sentrale delen av byen. Plan- og bygningsetaten mener planen sikrer det bevaringsverdige anleggets, samtidig som kvartalet åpnes noe, og vil være til berikelse for byen og opplevelse for byens besøkende.

Det forutsettes at reguleringen skal være basert på fredningsvedtaket som ble mottatt 02.09.2009, noe som ivaretas ved at forslagstiller imøtekommer alle innsigelser og øvrige anbefalinger fra Riksantikvaren. Dette omfatter bevaring av hele PCAM, ingen bygging innenfor området, og bevaring av hele salgshallen. Riksantikvaren aksepterer fjerning av bakbygning på Brugata 3A, og en åpning for atkomst via 1. etasje i salgshallens bakfløy. Riksantikvaren har ingen innvendinger til gangforbindelsen gjennom kvartalet. Høyder på bebyggelse mot fredningsområdet er akseptert. Disse endringer anses også å være svar på Byantikvarens bemerkning. Friluftsetatens ønske vedr. sikring av alle trærne imøtekommes idet hele parken inngår i bevaringsområdet, og idet det her ikke skal oppføres nybygg, anses det unødvendig med en tilstandsrapport og marksikringsplan. Til Prindsens venner og øvrige som har gått imot deler av planen, vises til at planen nå er revidert i tråd med Riksantikvarens innsigelse og anbefaling, samt i tråd med fredningen, og bør da også kunne aksepteres av andre parter. På denne bakgrunn anses det også unødvendig med idédugnad som foreslått av bydelen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, og ser det som positivt at dette området etter mange år endelig blir omregulert og vurdert under ett i forhold til fremtidig variert bruk og en oppgradert utvikling. Dagens situasjon anses å gi svært begrensede kvaliteter til strøket og byen. Området trenger sterkt til en opprustning. Etaten ser derfor positivt på dette private initiativet som også inkluderer den kommunale eiendommen PCAM, og som vil skape større åpenhet og gi kvaliteter til dette sentrale byområdet. Etaten mener planen vil bidra til en generell oppgradering og positiv utvikling, og vil sikre en miljømessig kvalitetsheving av området. Plan- og bygningsetaten er svært tilfreds med at forslagstiller har imøtekommet etatens anbefalinger, samt innsigelser og anbefalinger fra Riksantikvaren. Dette sikrer PCAM regulert i tråd med fredningen, og området som helhet kan opprustes.

Nedskalert reguleringsplankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Brugata 1 – 11, Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde - PCAM) mfl.
 Gnr.208 Bnr. 66, 68, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 653 (del) 898, 905

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200309691 og datert 15.01.2005, rev. 16.04.2009 og 06.01.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – fortau

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmenntilgjengelig formål (kultur, 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 (park, turvei)

Spesialområde bevaring – mur, branngavl

Fellesområde – felles avkjørsel

Område regulert i to nivåer:

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
 offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

§ 3 Plassering, høyder, utnyttelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankart.

Bruksareal under eller delvis under terreng skal beregnes etter følgende: 0% av gulvareal medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5m, og 100% der avstanden er over 1,5m.

Forretning og bevertning tillates bare i 1. etasje mot gate og fra salgshallen, samt i sokkeletasje for hele felt A. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene.

Det tillates småindustri/håndverk med salg tilknyttet virksomheten.

§ 4 Utforming

Takoppbygg for trapper og heis kan maksimalt utgjøre 30 m² og overstige tillatt maksimal høyde med inntil 3 m. Takoppbygg tillates ikke nærmere fasadelivet mot friområdet/PCAM enn 5 m.

Det tillates ikke takoppbygg for bebyggelsen mot Brugata, hvor det skal etableres saltak.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Den historiske branngavlen gjennom området som reguleres til bevaring skal integreres som et viktig element i forhold til ny bebyggelse.

Ny fasade i felt A mot parken/PCAM kan fremstå som kontrasterende i forhold til eksisterende branngavl, og materialbruken kan skille seg fra eksisterende branngavl av tegl. Vindusåpninger i eksisterende branngavl skal tydelig fremstå som nye elementer.

Ved rehabilitering av anlegget til Storgata 36, PCAM, skal det foreligge plan for opparbeidelse av parken inkludert lekeareal, gangforbindelse og åpning i salgshallen.

Det skal sikres grøntpreg og god kvalitet på utearealet på tak over forretningsareal.

§ 5 Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell (A)

Området kan bebygges med inntil 5.000 m² BRA, hvorav maksimalt 1.600 m² BRA brutto til forretning.

Forretningsarealet skal ha atkomst fra Brugata. Det tillates ikke atkomst fra parken som omgir Prinds Christian Augusts Minde, men nødvendige rømningsveier fra forretning og hotell tillates ført ut til det fri i parken.

§ 6 Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Området kan bebygges med inntil 19.600m² BRA, hvorav minst 14.000 m² til parkering og maks. 1.000 m² til forretning og bevertning.

§ 7 Spesialområde bevaring (SP1 – 7)

Ved restaurering og /eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Bygninger og anlegg tillates bare endret eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Delvise unntak fra dette gjelder for SP1, SP2, SP7 og branngavlen i felt A, slik det er beskrevet spesielt for disse.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for endringer etc.

Tiltak på bygninger som omfattes av fredningsvedtak, tillates i den grad det samsvarer med fredningsbestemmelsene.

SP1 og SP2

Det tillates etablert barnehage i eksisterende bebyggelse med inntil fire avdelinger, og med direkte tilgjengelighet til tilstrekkelig uteareal.

SP7

Det skal etableres en åpning i salgshallens endevegg for å sikre allmennhetens rett til ferdsel inn til park med turvei inne på Storgata 36, gnr.208 bnr.653. Ved etablering av denne åpningen tillates nødvendige, bygningsmessige tilpasninger til gjenstående deler av salgshallen.

Mur, branngavl

I branngavl i bakkant av felt A mot parken/PCAM tillates vindusåpninger fra hotellrommene og fellesrom, og nødvendige rømningsdører for å sikre rømning fra hotellet til parken.

Spesialområde – bevaring – park, turvei

Det skal anlegges gangvei fra Chr. Krohgs gate til Storgata gjennom parken på en måte som ivaretar allmennhetens tilgang til og ferdsel gjennom parken og bevaringshensyn.

§ 8 Foreleggelse for Byantikvaren

Alle søknads- og meldepliktige arbeider i planområdet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelsen av utearealet i det enkelte felt. Planen skal vise terrengbearbeidelser, avkjørsel, parkering, grøntanlegg og gangareal. Ved tiltak innenfor Storgata 36, gnr.208 bnr.653, skal utomhusplanen inkludere parken med lekeplass og turveiforbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate inkludert åpning i salgshallens endevegg. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det aktuelle feltet.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det aktuelle felt.

Utomhusplan for parken skal forelegges Byantikvaren og Friluftsetaten til uttalelse.

§ 10 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Chr. Krohgs gate er felles for planområdet og gnr.208 bnr.906.

Innenfor felles avkjørsel skal det etableres gangvei fra gaten til gnr.208 bnr.653 som skal være tydelig markert i form av belegg eller annet for å tydeliggjøre gangveien i forhold til tilgrensende areal for felles avkjørsel.

§ 11 Avkjørsel, parkering

Planområdet skal ha avkjørsel fra Storgata og Christian Krohgs gate som vist med piler på planen.

Parkering for området skal dekkes innenfor eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate 1.

Dette p-huset skal ha minst 5% av plassene avsatt for orienterings- og bevegelseshemmede.

For SP1 tillates etablert maks. 15 parkeringsplasser på terreng hvorav minst 2 plasser avsettes for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 12 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 Forurensning

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer tabell 2 i T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§ 14 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 15 Rekkefølgebestemmelse

Tinglyst rettighet for allmennheten til ferdsel og bruk av parken og gangveien skal foreligge ved søknad om tiltak innenfor Storgata 36, gnr.208 bnr.653.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 34-2 tiende ledd kan plansaker som er lagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.2009 behandles etter gammel lov.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14.06.1985 § 28-1 nr.1, jf. 27-2 nr.1 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brugata 1-11 og Storgata 36 mfl., som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, byggeområde for bolig, forretning og kontor, byggeområde for garasjeanlegg og kontor samt offentlig trafikkområde vei til:

Bygeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Bygeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – fortau

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmenntilgjengelig formål (kultur, 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 – park, turvei

Spesialområde bevaring – mur/ branngavl

Fellesområde – felles avkjørsel

Område regulert i to nivåer:

Bygeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

som foreslått av *Stormgård AS*, vist på kart merket OP3 200309691 og datert Plan- og bygningsetaten 15.01.2005, rev. 16.04.2009 og 06.01.2010.

Trykte vedlegg: Saksfremstilling fra Plan- og bygningsetaten

Utrykte vedlegg: Plankart i målestokk 1:500