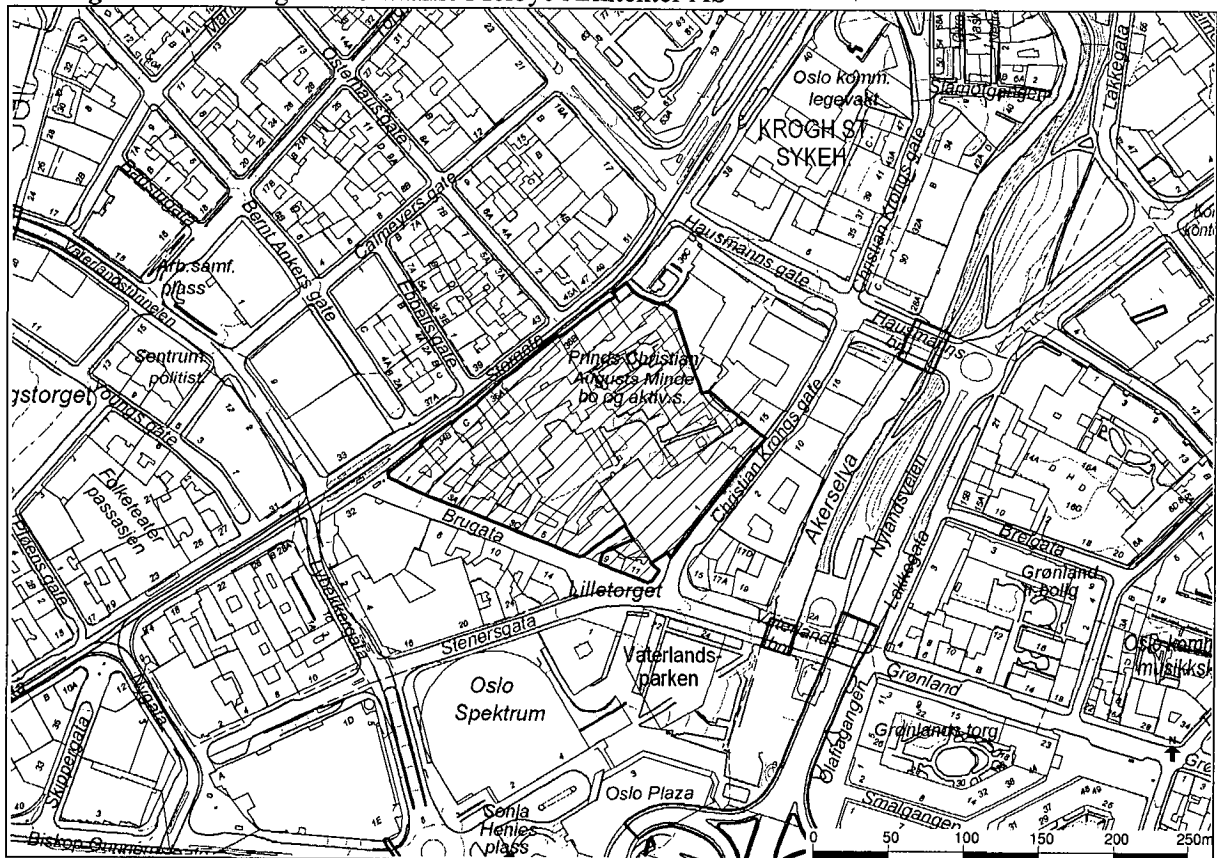




## Brugata 1-11, Storgata 36 mfl. Planforslag til politisk behandling Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring og byggeområde med fleksibel bruk, til hotell, forretning, bevertning, kontor, bolig, barnehage, undervisning, herberge, forsamlingslokale, kultur, institusjon, parkeringshus og park. Hensikten med planen er opprusting av området, og større åpenhet med gjennomgang og bruk av del av området for allmennheten, bl.a. en ny park. Størstedelen av området reguleres til bevaring. Nybygg etableres kun i Brugata 3B og bak nr. 3A og 3C. Planen omfatter totalt ca. 51 000 m<sup>2</sup> BRA hvorav 5 000 m<sup>2</sup> er nybygg i Brugatakvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forslagsstiller: Stormgård AS. v/Hille Melbye Arkitekter AS



Bydel: Grünerløkka  
Gnr./bnr.: 208/66 mfl.

Saksnummer: 200309691  
Dokumentnummer: 142  
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

## **INNHold**

### **Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	10
Plan- og bygningsetatens vurdering	side	13
Forminsket plankart	side	19
Planbestemmelser	side	20
Forslag til vedtak	side	23

### **Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Bemerkninger ved 1. gangs utleggelse
3. Bemerkninger ved 2. gangs utleggelse

### **Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Områdeanalyse
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Rådet for byarkitektur
7. Fredningsvedtak

**FAKTAARK**

**Forslagsstiller:** Stormgård AS, Stenersgate 2, P.b. 498 Sentrum, 0105 Oslo 23080000,  
[oystein.troseid@olavthon.no](mailto:oystein.troseid@olavthon.no)

**Konsulent:** Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gt. 16, 0182 Oslo, 23327200,  
[firmapost@hilmel.no](mailto:firmapost@hilmel.no) og [trygve.lund@hilmel.no](mailto:trygve.lund@hilmel.no)

**Eieropplysninger**

Gnr. 208 bnr 66, 68, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 898, 905  
Gnr. 208 bnr.653 (del) og veigrunn

Eier: Stormgård AS/Olav Thon  
Eier: Oslo kommune

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 25.495m<sup>2</sup>

**Areal for hvert formål:**

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A	1693 m <sup>2</sup>
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, offentlig trafikkområde – fortau (arkade), C	3.742 m <sup>2</sup>
Offentlig trafikkområde – fortau	300 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring – park, turvei	3.900 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, off/allmenntilgjengelig formål (institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1	9.847 m <sup>2</sup> (PCAM)
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3	2.709 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4	271 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring( hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5	1.720 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6	600 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7	559 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (mur, branngravl)	56 m <sup>2</sup>
Felles avkjørsel	532 m <sup>2</sup>

**Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA=5.000 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA=0 m<sup>2</sup>

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**

Over terreng: BRA= 44.144 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA= Ukjent

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som forutsettes revet**

Over terreng: BRA= 2.115 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse m. m.**

Bruksareal næring, ny bebyggelse	BRA= 5.000 m <sup>2</sup>
Bruksareal næring, bevaringsverdig bebyggelse	BRA= 44.144 m <sup>2</sup>
Bruksareal næring, totalt	BRA= 50.944 m <sup>2</sup>

Det er noen boliger i eksisterende bygningsmasse som reguleres til spesialområde bevaring, men det er ikke oversikt over eksakt areal.

**Parkering**

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng:		0 stk.
Plasser på terreng:	SP1	15 stk.
Plasser i parkeringsanlegg:	C	ca. 660 stk.
Plasser for sykkelparkering (ny næring):	C/A	50 stk.

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 21.05.2001 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 16.08.2001.

## **SAKSGANG**

Planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 01.11.2004.

Forslagstiller ble orientert om mangler i brev 09.11.2004.

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 14.12.2004.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 03.02.2005.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn 1. gang fra 14.02.2005 til 16.03.2005. Det innkom 23 bemerkninger.

Planen ble fremmet på nytt på grunn av de endringer som er foretatt, samt at det har gått så lang tid siden saken var til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn 2. gang 08.06.2009. Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 18.06.2009 til 12.08.2009 med utvidet frist for innsigelsesmyndighet til 21.08.2009. Det innkom 21 bemerkninger. Oppdatert planforslag er mottatt 03.12.2009.

### **Endringer etter 1. offentlig ettersyn**

- Foreslått boligbebyggelse i bakkant av Brugata 3A - C utgår, og erstattes av hotell der plassering og høyde er endret.
- Avgrensning av hotellet bak Brugata 5-7 er justert.
- Hele salgshallen bevares med åpning i bakkant for gangatkomst.
- Nytt næringsbygg i Brugata 1, Storgata 34B og C utgår, og bebyggelsen bevares i sin helhet.
- Muren og trær bevares.
- Avgrensning av friområdet er justert.
- Avkjørsel fra Storgata endres i samsvar med dagens situasjon.
- Gatestubben fra Brugata utgår.

### **Endringer etter 2. offentlig ettersyn**

Alle kravene fra Riksantikvaren er imøtekommet:

- Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7 (felt B), plassert på PCAM-området, utgår i sin helhet, og arealet tillegges parken.
- Den store åpningen/portalen i salgshallen er redusert til en åpning på bakkeplan.
- Parken og salgshallen inngår i bevaringsområdet som del av PCAM.
- Byggegrense i felt A legges i eiendomsgrense mot PCAM.
- Ny kontorbygning mot Brugata (Brugata 3B) er redusert med én etasje og gitt saltaksform.
- Utvidelse av fortau i Chr. Krohgs gate.
- Justering av formål for PCAM.
- Gang-/sykkelveien fra Chr. Krohgs gate innlemmes i felles avkjørsel.
- Justering av reguleringsbestemmelsene i tråd med endringene.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvartal gjennom å legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet. Parkanlegget som omkranser Storgata 36, Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM) gjøres tilgjengelig for allmennheten gjennom å anlegge et grøntareal fra Storgata til Christian Krohgs gate.

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 PCAM utgjør ca. halvparten. Området eies av Stormgård AS og Oslo kommune. Planområdets bebyggelse kan inndeles i tre hovedtyper:

1. PCAMs bygningsmasse mot Storgata består av institusjonsbebyggelse forbundet med flere gårdsrom/plasser og hager. Den inneholder flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698 som er fredet. Resterende del av området er nå i sin helhet fredet i 12.06.2009. PCAM er generelt i dårlig teknisk forfatning. Bygningene benyttes av kommunen til forskjellige sosiale formål.
2. Bebyggelsen mot Brugata og rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Bygningene henvender seg mot gaten, og har en og fem etasjer og en eller to bakgårder hver. Deler av en indre gård med en svalgangsbygning fra 1700-tallet er fredet. Bygninger oppført på 1800-tallet er bevaringsverdige. Storgata 34B er i utmurt bindingsverk, huset er muligens oppført sent på 1700-tallet. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk stand. Bebyggelsen benyttes til en rekke varierte næringsformål (butikker, restaurant, hotell og kontorer) samt noen boliger.
3. Mot Christian Krohgs gate dominerer et nyere parkeringsanlegg på syv etasjer hvorav de to øverste benyttes til kontorer.

Planen ble behandlet av Rådet for byarkitektur 14.06.2005. Rådet er positiv til at området omreguleres og vurderes under ett i forhold til fremtidig bruk og oppgradering. Det er viktig at området blir tilgjengelig for byens brukere på grunn av unike bygningsmessige kvaliteter. Hele konklusjonen følger i vedlegg.

Planforslaget er vesentlig omarbeidet i forhold til tidligere forslag som lå ute til offentlig ettersyn i 2005, slik at Riksantikvarens innsigelser anses imøtekommet, men innsigelsen er ikke formelt trykket. Planen innebærer dermed mer bevaring og mindre nybygging.

### Beskrivelse av planforslaget

Hele PCAM inkludert branngravl 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 reguleres et byggeområde i Brugatakvartalet. Det reguleres blandet bruk for området til bolig, hotell, forretning, kontor og bevertning. Det forutsettes riving av bakgårdsbebyggelse i Brugata 3 A, B og C og frontbygning på 3B. Ny næringsbebyggelse mot Brugata i nr. 3B foreslås med 4 etasjer inkludert saltak, og ny hotellfløy i bakkant med 5 etasjer inkludert forretning i sokkeletasje frem til Brugata. I Brugatakvartalet er eksisterende bebyggelse på 18 348 m<sup>2</sup>. Det rives ca 2 000 m<sup>2</sup> og ny bebyggelse utgjør totalt 5000 m<sup>2</sup> BRA.

Det etableres en ny park med turvei innenfor bevaringsområdet PCAM på 3900 m<sup>2</sup> sentralt i området. Denne 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 parkeringsplasser på terreng innenfor PCAMs område. Det etableres en avkjørsel fra Storgata til PCAMs område i tråd med dagens situasjon frem til parkeringsplassene på PCAM. Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil som i dag skje via Brugata.

Fra Christian Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til P-huset og naboeiendommen i nordøst, Røde Kors. Herfra etableres også turveiforbindelse som knyttes til parken og videre via torg i salgshallen mot Storgata.

Planen bidrar til bevaring og oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg, noe som vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskerne 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.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser ved varsling i 2001.

Bydelen ønsker mulighet for en barnehage i PCAM, og at grøntarealene blir gjort tilgjengelige.

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Bebyggelsen i Brugatakvarialet bør fortsatt "vende ryggen" mot PCAM, og dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. Mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngravler i Brugatakvarialet, også salgshallen i Storgata bør bevares.

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

Helse- og velferdsetaten har forslag til bestemmelser i forhold til forurensing, støy og inneklima. Den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

Forslagsstiller kommenterer at forslaget åpner for muligheten til barnehage innefor PCAM.

Forslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet.

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder bevaring og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Ny bebyggelse mot PCAM fremstår i større grad som nytolkning av den historiske branngravlen. Den ene fløyen i salgshallen er foreslått bevart. Tidligere var den i sin helhet foreslått revet. Området skal benytte ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate. Det blir begrenset parkering på terreng innefor PCAM.

### **Bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn**

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. Et mindretall på 3 (A, H og F) støtter forslaget, men leilighetsfordelingen bør endres og høyden på boligblokken reduseres. Riving av Storgata 34 B og bakbygningen til nr. 34 C støttes. Bydelsoverlegen viser til at støy for boliger ift. næring og mulig uteservering må hensyntas. Varelevering bør tidsreguleres. Uteområdene bør tilrettelegges for variert lek året rundt. Barnas representant mener det er fint at planområdet åpnes for allmennheten. Foreslåtte formål er en kvalitet for byen. Det er positivt at det tilrettelegges for barnehage, og at leke- og oppholdsarealer ivaretas i indre gårdsrom (tak over forretningsareal). Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede. Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter intensjonen om en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i bevaring. Avkjørsel fra Storgata til Mangelsgårdens forplass synes ikke formålstjenlig. Kjøreatkomst foreslås som i dag, og dekker både Mangelsgården og PCAM-området. Avkjørsel fra Storgata over planlagt torg bør ikke åpnes for generell trafikk til eiendommene langs Brugata og Storgata. Rettighet til avkjørselen fra Chr. Krohgs gate bør klargjøres. Det bør vurderes om også PCAM skal ha atkomst herfra. Grensene for friområdet må avklares. Barnehage må ivaretas. Institusjonsbygg bør ikke hindres i evt. beskyttelse med gjerder mot offentlige områder. Det bør vurderes rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av friområdet. Salgshallen må åpnes for atkomst til friområdet uansett om den blir regulert til bevaring.

Helse- og velferdsetaten mener forslaget er svært positivt for rekreasjon og nærmiljø, og bidrar til en utvikling som tilfører området opplevelseskvaliteter av betydning, ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen. Det er forurenset grunn i området. I perioder kan luftforurensing være høy. Boenheter må beskyttes mot støy, og ha en stille side. Det er særlig positivt med en ny park og at denne 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 dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planforslaget, bidrar i samme retning. Utearealene er tilfredsstillende for barn, men det bør stilles krav til tykkelse på jorddekke for å sikre grønt preg og god kvalitet på utearealet over forretningsareal. Det er positivt med barnehage. Samferdselsetaten er positiv til tilbaketrekning av byggegrensen for Storgata 34 B for å få en rett byggegrense langs gata. Det beskrives generelle krav til avkjørsel. Etaten går sterkt i mot at hovedatkomst til store deler av området legges til Storgata. Avkjørsler her bør stenges eller bruken begrenses til dagens nivå. Varelevering må skje fra Chr. Krohgs gate.

Oslo Sporveier er generelt positiv til utbygging i sentrum og området har meget godt kollektivtilbud. De er skeptisk til avkjørslene i Storgata pga. tett kollektivtrafikk, men kan under visse forutsetninger akseptere dem. Det må ikke være atkomst til flere enn de 15 p-plassene inne på PCAM fra Storgata.

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 folk flest. Det kan aksepteres 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 anbefaler et alt. 2 med følgende hovedpunkter: Hele Storgata 36 bevares. Gangvei gjennom eiendommen utgår. Bebyggelsen 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.

Trafikketaten bemerker at parkeringsnormen legges til grunn og medtas i bestemmelsene. Parkering i P-huset må tinglyses. Enkelte av plassene på terreng må reserveres forflytningshemmede.

Friluftsetaten anbefaler friområde/ park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig. Barnehage bør ikke legges i konflikt med friområdet. Det anbefales ikke 15 p-plasser i området. Trærne i området er viktige for artsmangfoldet og en enestående forekomst i sentrumsområdet, og bør reguleres til bevaring. Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes.

Omsorgsbygg skal overta PCAM, og vurderer mulighetene for utvikling, bl.a. for barnehage, omsorgsboliger og et opplæringscenter. Feltet bør også inkludere forretning. Byggegrensen for felt A bør flyttes nærmere PCAM, og med parkeringskjeller under boligene. Formålene for felt B bør også inkludere undervisning og institusjon. Barnehage må opprettholdes. Vedlagt kartutsnitt viser ønskede endringer. Friområdet bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei, evt. bør grensen mellom friområdet og PCAM avklares nærmere. Det må reguleres p-plasser for barnehagen i barnehageområdet. Atkomst til PCAM fra Storgata bør være som i dag. Atkomst til boliger bør gå over det planlagte torget. Hovedatkomst til PCAM og barnehagen må være fra Chr. Krohgs gate. Gangveien må kunne brukes som biatkomst til PCAM. Institusjonsbyggene bør kunne beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene. Beverting på forplassen til Mangelsgården er uheldig pga. konflikt med brukergruppene.

Fylkesmannen viser til Helsevernetatens uttalelse vedr. grunnforurensing og støy. Nye retningslinjer for støy (T-1442) innarbeides i bestemmelsene. Barnehagens uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå.

Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende i planforslaget:

- 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 inne på eiendommene Brugata 3B og C, dersom dette har en "lukket" fasade mot PCAM og maksimum byggehøyde på fem etasjer.

Handikapforbundet mener forslaget ikke synliggjør at universell utforming ligger til grunn. Det foreslås tillegg til bestemmelsene som vil sikre universell utforming og god tilgjengelighet. Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

Fortidsminneforeningen er sterkt kritisk fordi forslaget i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene. PCAM-områdets lukkethet bør bevares. Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres. Salgshallen og Storgata 34 B bør bevares, samt bakgårdsbygningene i kvartalet. Positivt at området revitaliseres, men det skal skje på bymiljøenes premisser. Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt. Boligbebyggelsen er for høy,

vil kaste skygge og gi turbulens. Det vil bli konflikt mellom boliger og den offentlige parken. Åpningen mot Storgata vil gi uholdbar støy i et ellers skjermet rom. Ny bebyggelse bør skje ved p-huset, og vil kaste mindre skygge og danne en skjerm foran p-huset. Attraksjonen og oppholdskvaliteten ligger i de lukkede rom i PCAM. Riving vil kreve gjerder med et sterkere festnings/fengselspreg enn en bygningsfasade. 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. Det er positivt at områdets naturlige fortrinn forsterkes både ved etablering av park/grønndrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv. Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges.

Vegetasjonen i området må bevares. Parkering i området bør ikke økes.

Oslo byes vel mener bakgårdsbebyggelsen må bevares fordi de har de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene og fordi branngavlene avgrensner PCAM's lukkede område. Salgshallen bør bevares fordi den er et spennende innslag i bebyggelsen mot Storgata, og fordi det ikke ønskes noen inngang til PCAM's parkanlegg. Parkanlegget er i dag tilgjengelig for allmennheten, og det ønskes ikke noen offentlig snarvei gjennom området 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, selv om det kan bidra til å skape et mer harmonisk gatebilde.

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. Det innelukkede institusjonsmiljøet og isolasjon som kontrollelement er noe som formidles til studentene ved faste ekskursjoner. Bygningmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskning. Bare en liten del av anlegget har til nå vært vitenskapelig undersøkt. Det gjenstår omfattende historiske forskning på feltet generelt og arbeidsanstalten spesielt.

Oslo Idrettskrets støtter forslaget og mener det må settes av plass til lek/idrett. Positivt at det legges til rette for en barnehage.

Wenche Blomberg, UiO mener at forslagets redefinering av brannmuren er en omdefinering som ut fra vernehensyn er uakseptabel. Gjennomgangsåren er uakseptabel fordi den ikke eksisterte tidligere, er uhistorisk og bryter mot anleggets lukkethet. Salgshallen er interessant å bevare. Alléen i den tidligere barokkhagen må tydeliggjøres. Barnehage kan innpasses i eksisterende bebyggelse, ikke nybygg. Anlegget har et stort potensiale for kulturformål. Det vises til at PCAM utviser et senere 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.

Forslagstiller viser til revidert forslag, samt kommentarer til Riksantikvarens innsigelse. Etter offentlig høring har forslagstiller vært i dialog med Riksantikvaren med sikte på å komme frem til et omforent forslag slik at innsigelsen kan trekkes. Forslagstiller har lagt frem et revidert og redusert prosjekt for Riksantikvaren, som har godtatt dette som grunnlag for en omregulering. Dette skiller seg fra det opprinnelige forslaget på flere punkter. Kulturminnehensyn ivaretas ved å bevare branngavler samt foreslå nybygg som erstatning for bakgårdsbebyggelse bak disse. Hotellfløyene vil vende hovedfasaden mot Brugatakvartalet slik at fasaden mot PCAM kan beholde noe av sin lukkede karakter. Det er kun bak Brugata 5-7 det bygges innenfor eksisterende brannmur. Dette tilbygget utføres i tegl for å oppta eksisterende massive tegluttrykk og viser gavlen bak som en ramme omkring.

Forslagstiller ser de foreslåtte nybyggene i denne grensesonen som en naturlig videreutvikling av avgrensningen mellom kvartalsbebyggelse og institusjonsbebyggelse. 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 "lukkete oasen" midt i byen ved å åpne for gangatkomst gjennom salgshallen i Storgata samt fra Christian Kroghs gate.

## **Bemerkninger ved 2. offentlig ettersyn**

Bydel Grünerløkka er enstemmig undrende til at forslaget ikke er basert på fredningen. De støtter

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

Byantikvaren vurderer at nasjonale verneinteresser kan være truet på flere punkter og ber Riksantikvaren vurdere innsigelse. Det ønskes ikke kjørbare turvei gjennom området. Det er tilgjengelig nok med inngang fra Storgata og åpning mot Chr. Krohgs gate. Barnehage kan være vanskelig pga. interiørvern. Ny bygning i Brugata 3B bør reduseres med én etasje for å harmonere bedre med tiliggende bygninger. Innsigelse bes fremmet i forhold til at hele PCAM inkludert salgshallen må bevares i tråd med fredningen. Det kan tillates en mindre åpning i hallens bakvegg. Bakbygningen (verksted) 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 til forslaget da parkdraget vil bli et positivt innslag i byen. Det er biologisk mangfold og trær i gårdsrommet som må bevares. Det bør utarbeides en tilstandsrapport og marksiokringsplan for de store trærne, og graving må ivareta trekrøner og røtter. 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, med større åpenhet og tilgang for publikum som sentrale element. Formålene dekker deres virksomhet. Det er ønskelig å inkludere småindustri/utsalg. Det ønskes 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 atkomst både fra Storgata og Chr. Krohgs gate. Kjøreatkomst gjennom åpning i salgshallen kan være negativ for handelen. Gangatkomst til området er løst gjennom inngangen til det midlertidige sprøyterommet, som skal fjernes i januar 2011. Parkering må ivareta 25 eksisterende omsorgsboliger og fremtidig virksomhet.

Trafikketaten bemerker at parkering i p-huset bør sikres med tinglysning. Bestemmelsene bør henvise til den til enhver tid gjeldende norm. 5-10 % av plassene skal være egnet for bevegelsehemmede.

Samferdselsetaten finner ikke de off. trafikkområdene hensiktsmessig ift. utforming og forvaltning, og de bør reguleres til friområde og felles avkjørsel med tinglysning for offentlig ferdsel. Det stilles generelle krav til avkjørselen til Chr. Krohgs gate. Plangrensen mot Chr. Krohgs gate bør utvides med fortau på 2,75 m for å forbedre forhold for fotgjengere, og fordi arkaden ikke er tilfredsstillende.

Fylkesmannen er positiv til grøntområder i indre by og at det tilrettelegges for allmennhetens. I forhold til støy og mulig barnehage bør det vises til tabell 2 i T-1442. Det er ikke utarbeidet en fullstendig ROS-analyse, men forutsettes at kommunen har vurdert dette.

Riksantikvaren reiser innsigelse mot planforslaget på følgende punkter:

- Hele PCAM's uteområde må reguleres til bevaring, inkludert friområde (park).
- Byggegrensen innenfor PCAM's avgrensning 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 ser behovet for å åpne for større tilgjengelighet for publikum og levedeigjøring av byområdet, og godtar derfor en åpning via 1. etasje i salgshallens bakfløy. Bestemmelsen om barnehage bør presiseres for å sikre etablering i eksisterende bygningsmasse. Bakgrunnen for fredningssaken beskrives, og prosessen i forbindelse med tidligere forslag som Riksantikvaren reiste innsigelse mot. Riksantikvaren drøfter de endringene som er gjort siden 2005, og hvorfor det reises ny innsigelse.

Prindsens venner har en omfattende uttalelse. Begrepet PCAM omfatter hele området, ikke bare bygningene. Eventuell arkeologisk struktur i grunnen er ikke nevnt. Ny hotellfløy (Brugata 7) på PCAM er i strid med å bevare den historiske lukketheten. Ny hotellfløy (Brugata 3) bak branngavlen må ha lukkede vegger. Foreslåtte hotell er et "utsiktsamfi", og må reduseres med to etasjer. Dagens åpning mot Chr. Krohgs gate er et brudd med historiske ferdselsmønstre. Det er tvil om behov for nødkjøring herfra. Turveien gjennom området vil ikke bli noen ettertraktet snarvei, og må erstattes med en gruset spaservei, bare åpen på dagtid. Sykkeltrafikk er uønsket. De er uenige i at overordnede planer brukes som argument for en åpning av et tidligere lukket område. Om dagens inngang gjøres mer interessant/ innbydende vil enhver finne veien inn i området. Parken i PCAM skal ha preg av ro, ikke en snarvei med sykkelstøy. Salgshallen er ikke tilknyttet PCAM, men den lukkede bakveggen er viktig som avgrensning, og åpning er

overflødig og gjennomgangstrafikk vil ødelegge for et mulig torg. Barnehage kan være vanskelig i bygninger med interiørvern. En barnehage vil øke trafikkpresset. 15 p-plasser innebærer for stor belastning for området. En lekeplass kan integreres i et parkanlegg. Planen må inkludere dagens innkjøring til avrusingsstasjonen på Gassverket. Forslaget må forholde seg til fredningen. Det må utarbeides detaljerte bestemmelser for ferdsel og bruk av uteområdene. Tiltakshaver vil neppe være interessert i turveien dersom all nybygging begrenses til egne eiendommer og ingen hulltaking i eksisterende murer tillates. Fortidsminneforeningen mener hotellfløy på PCAM må fjernes. Nye vinduer i brannavl i Brugata 3 vil redusere områdets skjermede preg, og høyden på hotellfløyen vil gi stor endring i sol/ skyggeforhold. Åpning i salgshallen strider mot bevaringsinteresser og er unødvendig da det er god atkomst gjennom hovedporten. Barnehage er vanskelig å forene med bevaring. En lekeplass er mer skånsomt. Gang-/sykkelveien ivaretar ikke preget av lukkethet. En mindre åpning mot Chr. Krohgs gate og reetablering av historiske grusganger vil sikre mot sykling.

Oslo byes Vel støtter uttalelse fra Prindsens venner. Forslaget må forholde seg til fredningen. Hotell i Brugata 7 kan ikke legge delvis beslag på PCAM's tomt. Hotell i Brugata 3 må reduseres med tre etasjer. Turveien må tas ut. Murer og vegger må bli urørt i forhold til hulltaking. Barnehage må tas ut. Bestemmelser for ferdsel og bruk av området må utarbeides.

Fra 3 private og kampanje med 201 underskrifter påpeker at forslaget er til stor skade for PCAM. Den verneverdige lukketheten må bevares og beskyttes mot perforering av vegger, gjennomgående trafikk, hotellbygning på eiendommen, portalen i salgshallen og høyblokk. Portalen i salgshallen skal eksponere Thons eiendomsselskap. PCAM må få være i fred og rehabiliteres på egne premisser og fredningen.

Forslagstiller imøtekommer Riksantikvarens innsigelse.

Det er et av de viktigste mål å gjøre området og det historiske bygningsmiljøet mer tilgjengelig for allmennheten, og det må anlegges en tydelig og oversiktlig turvei. For å åpne området for gjennomgang er det nødvendig med en tydeligere, mer eksponert og større åpning som bare kan realiseres i salgshallens bakre vegg. Utforming av åpningen i salgshallen vil være avgjørende for tilgjengeligheten. Det må velges løsninger som er gode nok til å skape en tydelig definert og synlig åpning.

Området er mer enn et historisk lukket institusjonsområde, det er viktig for hovedstaden at den gjøres tilgjengelig på en permanent måte. Det er vanskelig å forstå at "lukketheten" ødelegges ved at man tillater en åpning for folks tilgang. Den vil fortsatt være fremtredende, og vil kunne oppleves av flere med bedre tilgjengelighet. Turveien har forutsetninger for å bli en populær snarvei, fordi folk flest vil ønske å bevege seg gjennom et grøntdrag/park, og bli en attraksjon i seg selv. Man reagerer på antydningen om at tiltakshaver vil miste interessen for å etablere turveien dersom portalen ikke tillates. Dette tolkes dit hen at Prindsens venner mener at 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. Åpningen av området er et av de viktigste elementene i planen, og vil være positivt for byens befolkning, og leder til PCAM som er offentlig eid. Hotellet vender baksiden mot PCAM, og vil ikke ha noen form for atkomst herfra.

Rekkefølgebestemmelsen knyttet til opparbeidelse av del av grøntdraget gir ikke lenger mening. Anlegget bør rustes opp som helhet, og det er mange spesielle hensyn å ta før uteanlegget kan rustes opp.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Forslag til bestemmelser som ivaretas i gjeldende lov og forskrifter, inntas ikke i bestemmelsene.

### **Kommentarer til bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn**

#### Bevaring

På bakgrunn av innsigelse og innkomne bemerkninger er planforslaget endret slik at større deler av planområdet sikres til bevaring. Hensyn til forslag til fredning er ivarettatt i bestemmelsene. Planforslaget, slik det nå fremstår, bør i hovedsak tilfredsstillende de fleste synspunkt som har fremkommet.

Eventuelle gjerder vil bli styrt av fredningsbestemmelsene, og kan kun etableres i den grad det er forenlig med bevaringshensyn.

#### Avkjørsler, parkering

Avkjørsel fra Storgata er nå justert i samsvar med dagens situasjon, og begrenses til én avkjørsel for parkering på PCAM. All annen parkering skal skje i eksisterende p-hus, og bør i dette tilfelle kunne skje på lik linje med andre brukere.

#### Friområdet, barnehage

Det er foreslått regulert friområde, og derav følger at det i utgangspunktet skal være et offentlig ansvar. Dette er imidlertid ikke et reguleringsmessig tema, men del av gjennomføringen. Grensene for friområdet er justert i forhold til plassering av barnehagens uteareal som nå ligger i spesialområde bevaring. I henhold til uttalelse fra Omsorgsbygg bør barnehage fortsatt være en mulighet, men eventuell etablering avhenger av forenelighet med øvrigt bruk av området.

#### Tilgjengelighet

Tilgjengelighet for allmennheten vil skje via ny åpning i salgshallen fra Storgata samt via gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate. Offentlig gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate må opprettholdes for kontakt mellom offentlige arealer.

#### Formål

Utforming av det nye hotellarealet i stedet for tidligere vist bolig, er trukket tilbake fra PCAMs eiendom. Mulighet til utspring og hulltaking i muren mot PCAM fastsettes konkret i bestemmelsene. Foreslått hotellutvidelse bak Brugata 5-7 er nå noe redusert i utstrekning. De foreslåtte formål for PCAM bør sikre en god fleksibilitet for bruk av anlegget. Imidlertid anbefaler ikke Plan- og bygningsetaten at ordinære forretninger trekkes inn i kvartalet, og dette er ivaretatt i bestemmelsene.

#### Øvrige forhold

Støy- og forurensningsforhold skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter. Støyforhold for barnehagens uteareal nedfelles i bestemmelsene.

Det er forutsatt at tidspunkt for varelevering skal begrenses.

Hensyn til funksjonshemmede skal ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter.

Lokal håndtering av overvann sikres i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført.

Ivaretagelse av brannsikringstiltak og krav til rømningsveier er tiltakshavers ansvar i forbindelse med byggesaken, og skal følge gjeldende forskrifter. Det er inntatt i bestemmelsene at brannbiler kan bruke gangveien gjennom området.

### **Kommentarer til bemerkninger ved 2. offentlig ettersyn**

#### Generelt

Det forutsettes at reguleringen skal være basert på fredningsvedtak av 12.06.2009, mottatt Plan- og bygningsetaten 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 fjerningen 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. Imidlertid sikres i bestemmelsene at opparbeidelse av parken skal skje i samarbeid med Friluftsetaten. 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 idèdugnad som foreslått av bydelen.

#### Tilgjengelighet

Tilgjengelighet for allmennheten til parken og øvrige deler av PCAM vil skje via ny åpning i salgshallen fra Storgata og via turveiforbindelse til Chr. Krohgs gate. Plan- og bygningsetaten 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. En lekeplass vil kunne integreres i dette parkanlegget. Størrelse og utforming av åpningen må behandles i byggesak, og godkjennes av antikvariske myndigheter idet salgshallen nå er fredet. Plan- og bygningsetaten mener at det viktigste med åpning fra Storgata er å gjøre området tilgjengelig for allmennheten, og med en tydelig mulighet for gjennomgang. Denne gjennomgangen reguleres ikke til gang/sykkelvei, som nevnt. Den er kun angitt på illustrasjonsplanen, og opparbeidelsen blir behandlet som del av opprustning av PCAM med utearealer og parken.

#### Rekkefølgebestemmelser

Idet parken ligger innenfor kommunens eiendom, og nå reguleres til bevaring, antas at det ikke er behov for utbyggingsavtale. Av samme grunn synes det å være vanskelig å knytte rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av parken til noe nybyggingstiltak. Dette er heller ikke et pålegg som synes rimelig å pålegge forslagstiller som ikke har noe ansvar eller plikter for PCAM, selv om de har hatt arbeidet med utarbeidelse av planen som en helhet for kvartalet i forbindelse med bruk av egne eiendommer på Brugatakvartalet. Parken bør opparbeides som en helhet tilknyttet anlegget, inkludert lekeplass og gangforbindelse. Dette vurderes nå best knyttet til rehabilitering av selve anlegget, hvor det kan stilles krav om at det skal foreligge plan for opparbeidelse av parken inkludert lekeareal, gangforbindelse og åpning i salgshallen. Tinglyst rettighet for allmennheten må foreligge ved søknad om tiltak. Det foreslås bestemmelser for å sikre denne gjennomføring og rett for allmennheten.

#### Formål

Ønske fra forvalter om å inkludere småindustri/utsalg bør kunne aksepteres idet det antas at det er tenkt håndverk med salg, noe som kan være berikende for området. Dette foreslås tillagt bestemmelse § 3.

Tidligere var det flere som ønsket barnehage. Plan- og bygningsetaten mener den fortsatt kan legges inn som en mulighet i henhold til ønske fra forvalter. Dersom dette ikke kan løses i forhold til fredningen vil den ikke bli gjennomført. I henhold til Riksantikvarens anbefaling presiserer i bestemmelsene at eventuell barnehage må etableres innenfor eksisterende bygningsmasse.

Dagens mulighet for tverrforbindelse gjennom kvartalet er lite kjent og har begrenset tilgjengelighet. En ny park i området må være tilgjengelig for allmennheten, og derfor var det foreslått offentlige arealer som tilknytning til offentlig vei. Samferdselsetatens forslag om å endre de offentlig trafikkområder til felles arealer kan aksepteres, også idet parken nå legges innenfor bevaringen som del av PCAM.

#### Trafikkforhold

Forslag fra Samferdselsetaten om utvidelse av fortau innebærer utvidelse av planområdet. Idet dette er Samferdselsetatens ansvarsområde, og kun gir positive konsekvenser for allmennheten, anses det ikke nødvendig med tilleggsvarsel.

Dagens avkjørsel fra Storgata til PCAMs område opprettholdes uendret, og leder til de foreslåtte 15 parkeringsplassene på terreng. Det er vanskelig å finne andre muligheter til å betjene dette anlegget. Fra Chr. Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommen i nordøst. Gjennomkjøring fra Chr. Krohgs gate tillates ikke i henhold til fredningen. Ønske fra Omsorgsbygg om alternativ atkomst synes derfor ikke mulig.

Utrykningskjøretøy kan benytte avkjørsler fra Storgata og Chr. Krohgs gate uten at det anses nødvendig via salgshallen.

En restriktiv parkeringspolitikk er i tråd med overordnede planer. Parkering inne i området ønskes begrenset for å ivareta parkområdet, og etaten har akseptert maks. 15 plasser på terreng. Behov for ytterligere plasser må løses i tilliggende p-hus, som har god kapasitet. Dette innebærer at området ikke får egne reserverte parkeringsplasser, noe som bør være akseptabelt i dette sentrumsbeliggende området, samt med grense til p-huset. Etaten kan ikke se at det er nødvendig eller riktig å tinglyse rett til parkering i p-huset. Slik parkering bør i dette tilfelle kunne skje på lik linje med andre brukere. P-huset kan fastsettes med 5-10 % plasser for orienterings- og bevegelseshemmede. Det synes imidlertid meningsløst å innta at parkering skal være iht. den til enhver tid gjeldende norm, når parkeringen skal dekkes i p-huset som er fritt for benyttelse av enhver. Parkeringsnormen for tett by er også svært lav, i hovedsak for å ivareta beredskap og varelevering.

#### Øvrige forhold

Plan- og bygningsetaten ser at arealet som i dag benyttes til innkjøring til avrusingsstasjonen på Gassverkets tomt inngår i fredningsplanen, og kunne vært del av denne planen, men arealet ligger på en annen eiendom. Etaten kan ikke se at det gir noen konsekvenser at dette arealet ikke inngår i foreliggende plan, også idet eiendommen ligger på gul liste.

Eventuelt gjenreising av tidligere historiske bygg som nevnt av Omsorgsbygg antas ikke å være i tråd med fredningen, og det er ikke ønskelig at slike bygg skal gå på bekostning av parken.

Ferdsel og bruk av PCAM styres av planens bestemmelser og fredningen.

Forslagstiller har foretatt en enkel ROS-analyse ved å gjennomgå aktuelle temaer for å utkvittere at planen ikke medfører risiko for liv eller helse. Den har avdekket at det ikke er forhold som krever ytterligere analyse.

Støyskjerming er allerede sikret i bestemmelsene, og er nå tilføyd med henvisning til tabell 2 i skriv T-1442.

Eventuell arkeologisk registrering av grunnen er krav som stiles av Byantikvaren, og er ikke stilt her. Det vises for øvrig til etatens vurdering.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING**

### **Overordnede mål**

Planen er i tråd med kommuneplanen idet kulturmiljøverdier og grønnstruktur ivaretas og forsterkes.

Videre legges det opp til en restriktiv parkeringspolitikk i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Overordnede retningslinjer gir også rom for at utbyggingshensyn kan tillegges vekt, under forutsetning av at det tas hensyn til kulturmiljøer og grønnstruktur. Plan- og bygningsetaten mener planen både ivaretar vernehensyn, grønnstruktur, kulturmiljøet og allmennheten.

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 m<sup>2</sup> som åpnes for allmennheten, vil styrke grønnstrukturen i området.

### **Landskap**

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

Det er flere store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen som nå er fredet.

Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAM's bebyggelse, men dette ligger nå brakk.

Utkantområdet av PCAM's arealer opparbeides til park tilknyttet Storgata og Chr. Krohgs gate via ny gangforbindelse, og tilgjengeligheten til parken og dens brukbarhet vil med dette bedres vesentlig.

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.

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

### **Verneinteresser**

Planområdet inneholder bygninger som hver for seg selv og som et anlegg, har høy kulturminneverdi. Dette gjelder spesielt de fredete eiendommene Storgata 36B (Mangelsgården) og hele PCAM's anlegg samt bebyggelsen til Storgata. I tillegg har den eldre murgårdsbebyggelsen langs Brugata høy verneverdi. Mangelsgården er fra 1698 og ble oppført som lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fra opprettelse av stiftelsen PCAM i 1809 ble eiendommen brukt som arbeidsanstalt og sinnsykehus, og anlegget ble etter hvert utvidet med flere bygninger. Eiendommen har lukket seg mot omverdenen for å skjerme pasienter og tvangsarbeidere, og for å skåne omgivelsene. Omsorgsbygg er forvalter av PCAM-området, og leier ut deler av bebyggelsen til ulike omsorgsfunksjoner.

Salgshallen mot Storgata er interessant som bygningstype. Den foreslås nå i sin helhet til bevaring, men med åpning i bakkant for å gi muligheten for å etablere atkomst inn til anlegget for allmennheten, noe Plan- og bygningssetaten finner positivt.

En velfungerende og tilpasset bruk av PCAM er av vesentlig betydning for både bevaring og formidling av kulturminneverdiene i fremtiden. Byantikvaren mener at det er av stor betydning å bevare anlegget som en relativt lukket eiendom, idet dette gir et viktig bilde av institusjonens opprinnelige bruk og forhold til byen. Videre at ny bebyggelse ikke må forvanske lesbarheten av opprinnelig eiendomsstruktur og bygningstypologi.

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 muren øker områdets attraktivitet og gir en estetisk oppgradering av området. Forslaget vil slik 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 bygningsetatens 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, er det foreslått at også parken skal inngå i bevaringsformålet for PCAM, og hvor avgrensning av parken er sikret. Allmennhetens interesser er fortsatt ivaretatt i bestemmelsene.

Bruk av gjerder er ikke i tråd med overordnede planer om å åpne området, og intensjonen om å gjøre parkanlegget med tilhørende bebyggelse mer tilgjengelig for allmennheten. Det antas også at gjerder ikke er i samsvar med fredningen.

### **Miljøfaglige forhold**

#### Sol- og skyggeforhold

Området blir internt åpent og luftig, og får derfor gode lysforhold, og den nye bebyggelsen får gode solforhold. Ved at uteareal heves en etasje, gis bedre solforhold enn dagens bakgårdsarealer gir mulighet for. Solforholdene vil være uforandrede for PCAMs bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata.

### Støy

Ny bebyggelse og foreslått plassering av barnehage internt i området får små til moderate lydkrav til vinduer og ventiler. Støykrav i henhold til T-1442 er ivaretatt i bestemmelsene.

Det er ikke kjent om det er grunnforurensning på området. Eventuelle forurensede masser behandles i byggesaken med krav til tiltaksplan.

### Biologisk mangfold

Det er registrert biologisk mangfold i den søndre del av området og omfatter flere viktige trær. Trærne ligger innenfor PCAMs anlegg, og blir sikret som del av ny park. Parken innebærer opparbeidelse av en ny grønn lunge i sentrum, og vil ivareta hensynet til biologisk mangfold innenfor området. Videre er det viktig med vegetasjon i denne delen av byen for rekreasjon, landskap, uteoppholdsarealer og miljø. Planforslaget bevarer og legger opp til videreutvikling av et naturområde som har biologisk mangfold.

### **Trafikkforhold**

Trafikk- og parkeringssituasjonen endres ikke vesentlig fra dagens situasjon idet parkeringsbehovet skal dekkes i eksisterende parkeringshus mot Chr.Krohgs gate.

Gatestumpen inn fra Brugata vil opprettholde sin funksjon som i dag med gangatkomst til p-hus og varelevering til hotellet. Tilgjengeligheten fra gatestumpen er viktig for fotgjengeratkomsten til parkeringsanlegget i tillegg til inngangen fra Chr. Krohgs gate. Regulering av gatestumpen er behandlet som egen sak, og er regulert til offentlig gågate.

### Tilgjengelighet

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. Denne forbindelsen blir nå tydeliggjort, og forutsettes i utgangspunktet å være åpen over hele døgnet.

### Avkjørsel, parkering

Dagens avkjørsel fra Storgata til PCAMs område opprettholdes uendret. Det er vanskelig å finne andre muligheter til å betjene dette anlegget. Det anses også negativt med kjøreatkomst fra Christian Krohgs gate fordi dette vil innebære lengre kjøring i et bevaringsområde. Atkomsten fra Storgata ledes til de foreslåtte 15 parkeringsplassene på terreng på PCAM og ivaretar også varelevering til dette anlegget. Plassene er begrenset og bedre organisert enn i dag, samt gir i henhold til illustrasjonen en tydelig avgrensning med hensyn til god opparbeidelse av utearealene. Uttrykningskjøretøy kan benytte disse to atkomster. Fra Christian Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommen i nordøst.

All annen parkering skal skje i eksisterende P-huset som har god kapasitet med over 600 plasser, og er ikke fullt utnyttet. Derfor benyttes de to øverste etasjene til kontorer. Prosjektet krever ca 87 parkeringsplasser iht. norm. Det er ikke ønskelig å øke trafikk og parkering i forbindelse med områdets utvikling, både for å ivareta bevaringshensyn og av hensyn til parkområdet. Etaten ser det derfor som positivt at P-huset kan benyttes til dekning av parkeringsbehovet for området. At området ikke får egne reserverte parkeringsplasser bør være akseptabelt i dette sentrumsbeliggende området, som grenser til P-huset, og derfor kan betjene området uten at det avsettes egne plasser. Varelevering til butikker og andre virksomheter i Brugata skjer i dag via Lilletorget i sør, og dette må fortsette idet det synes å være eneste mulig løsning.

### **Risiko- og sårbarhet**

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det ikke er avdekket noen forhold som utgjør spesiell risiko.

**Sosial infrastruktur**

Området er del av sentrum, og har derfor alle servicefunksjoner lett tilgjengelig.

Planområdet ligger til Storgata som er kollektivgate og betjener de fleste trikk- og bussruter i byen.

Barnehage legges inn som mulighet i planen.

Det er flere boliger i eksisterende bebyggelse, men det foreslås ingen nye boliger, og derfor foreslås ikke ny leilighetsfordeling.

**Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

**Estetikk og byggeskikk**

Plan- og bygningsetaten ser det som meget positivt at området blir omregulert og vurdert mer helhetlig i forhold til fremtidig bruk og en oppgradert utvikling. Dagens situasjon anses å gi svært begrensede kvaliteter til strøket og byen. Området trenger sterkt 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.

Forslagstiller har utarbeidet en mulighetsstudie, hvor konklusjonen ligger til grunn for innsendt forslag.

Eksisterende struktur i Brugatakvartalet er vanlig kvartalstruktur med hovedbebyggelsen vendt mot gatene. Nybygget mot gaten 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. Utvidelse av hotell i bakkant av Brugata 5 og 7 er nå fjernet. Plan- og bygningsetaten er positiv til den nye hotellfløyen i felt A som på en spennende måte inngår som del av brann gavlen, og vil bidra til å øke kvaliteten og attraksjonen til det indre byrommet. Materialbruken er planlagt i metall, glass og platekledning med dagens materialer. Plan- og bygningsetaten mener at det bør vurderes frem til detaljprosjekteringen om utformingen i mur vil gi en bedre løsning med hensyn til å videreføre brann gavlens uttrykk.

Den foreslåtte høyden på 5 etasjer på nybygg inni kvartalet er tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter, og bør være akseptable som del av denne kvartalsbebyggelsen. Etaten kan ikke se at denne høyden vil gi noen spesielle negative konsekvenser for området.

Plan- og bygningsetaten er positiv til at det etableres tekniske anlegg i kjeller eller innenfor taket av hensyn til takfasader.

**Uterom**

Planforslaget gir et nytt uteareal over forretningsarealet i Brugata 3B-C. Dette arealet ligger inntil ny hotellfløy, og planlegges som et skjermet gårdsrom for hotell og kontor, og vil være en økt kvalitet for brukerne. Med etablering over forretningsarealet gis begrensninger for mulighet til grøntpreg på utearealet. For å etablere et grønt preg og god kvalitet på utearealet stilles krav til jorddekke. Dette er sikret i bestemmelsene.

**Riving**

På bakgrunn av innsigelse fra Riksantikvaren rives kun ca 2000 m<sup>2</sup> av den totale bebyggelsen i Brugatakvartalet som er på ca 18 000 m<sup>2</sup>, og dette omfatter ikke de viktige bevaringsobjekter. Flere av de øvrige bygningene trenger omfattende rehabilitering. Etaten mener at den foreslåtte og beskjedne riving bør kunne aksepteres idet konsekvensene ikke går på bekostning av kvalitetene knyttet til kulturmiljøet. Dette er også akseptert av Riksantikvaren.

**Stedsutvikling**

I kommunedelplan for indre Oslo er området beliggende innenfor omstillingsområdene som bl.a. omfatter områdene i indre by med eldre nærings- og industribebyggelse. Dette er områder hvor det er aktuelt å

endre bruken fordi bygningene er uegnet for sitt opprinnelige formål. Områdene rommer både betydelige bevaringsverdier og potensiale for fortetting og nye, lokale bystrukturer.

Hjørnet Storgata/ Brugata er del av den definerte sentrumskjernen. Det innebærer vekt på kombinasjon av opplevelser, byliv, byrom og butikker.

Området preges av kvartalsbebyggelse fra 1800-tallet mot Storgata og Brugata. For øvrig er det viktigste anlegget i området tidligere Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) som er bevaringsverdig. Mot Storgata mellom PCAM og karrèbebyggelsen ligger en salgshall fra 1930-tallet som også anses å ha historisk verdi. Mot Christian Krohgs gate avgrenses kvartalet av parkeringshuset. Området har vært visuelt og fysisk lukket for allmennheten.

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. Planen sikrer allmennhetens tilgjengelighet til grøntområdet og selve anlegget. Etableringen av nye funksjoner opprettholder mangfoldet og funksjonsblandingen i denne sentrale delen av byen, men det tilrettelegges ikke for ny virksomhet som skaper stor biltrafikk.

Ved at det rives for en åpning i bakre del av salgshallen mot Storgata, kan kvartalet åpnes for allmennheten. Dette sikrer tilgjengelighet til det bevaringsverdige anlegget og øker tidsdybden. I tillegg etableres en tverrforbindelse gjennom kvartalet mellom Storgata og Chr.Krohgs gate.

Plan- og bygningsetaten mener planen sikrer det bevaringsverdige anleggets fortsatte karakter, samtidig som kvartalet åpnes noe, og vil være til berikelse for byen og opplevelse for byens besøkende.

#### Formål

Reguleringsforslaget inneholder en stor variasjon av formål. Blandet bruk til næring, service og ulike kulturaktiviteter er en kvalitet for byen, og bidrar til liv i gatene og en tryggere by.

For Brugatakvartalet og P-huset inneholder planen i hovedsak de samme formål som i dag. For PCAM's anlegg innebærer planen en vesentlig utvidelse av formål. Dette gir en god fleksibilitet for den fremtidige bruk. Etaten anbefaler imidlertid ikke at ordinære forretninger trekkes inn i kvartalet, men må legges mot gate og tilknyttet salgshallen. Det er likevel ikke til hinder for salg av varer tilknyttet de øvrige formålene. Butikkvirksomhet/detaljhandel eller bevertning mot gate er i samsvar med sentrumsfunksjonene og overordnede intensjoner.

Beverting med uteservering inne i kvartalet bør kunne aksepteres, og det er vist på illustrasjon hvor dette kan legges for ikke å skape hindre eller virke forstyrrende på anlegget.

Den nye parken på ca 3900 m<sup>2</sup> anses som en vesentlig kvalitetsheving av dette kvartalet midt i Oslo sentrum.

#### **Barns interesser**

Etablering av barnehage på PCAMs område er i tråd med ønsker fra forvalter og innkomne bemerkninger. Plassering av barnehagen med uteareal er vist på vedlagte illustrasjonsplan. Barnehagen er i planen vist som en mulighet, men er ikke et krav idet det avhenger av fremtidig bruk av anlegget samt fredningsbestemmelsene. Eventuell barnehage skal legges i eksisterende bebyggelse med tilliggende uteareal. Oppgradering og større tilgjengelighet til området anses også å være berikende for barn på lik linje med øvrig befolkning. I tillegg kan det opparbeides en ny lekeplass i parken.

#### **Universell utforming**

Planen vil bidra til bedre og tydeligere tilgjengelighet i og gjennom området. Parken vil også fungere som en bilfri snarvei. For øvrig skal utformingen av ny bebyggelse og etablering av uteareal skje i henhold til teknisk forskrift, fredningen og tilpasses funksjonshemmede.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Storgata 36 eies av kommunen som får ansvar for opparbeidelse av parken med gangforbindelse som del av hele anlegget.

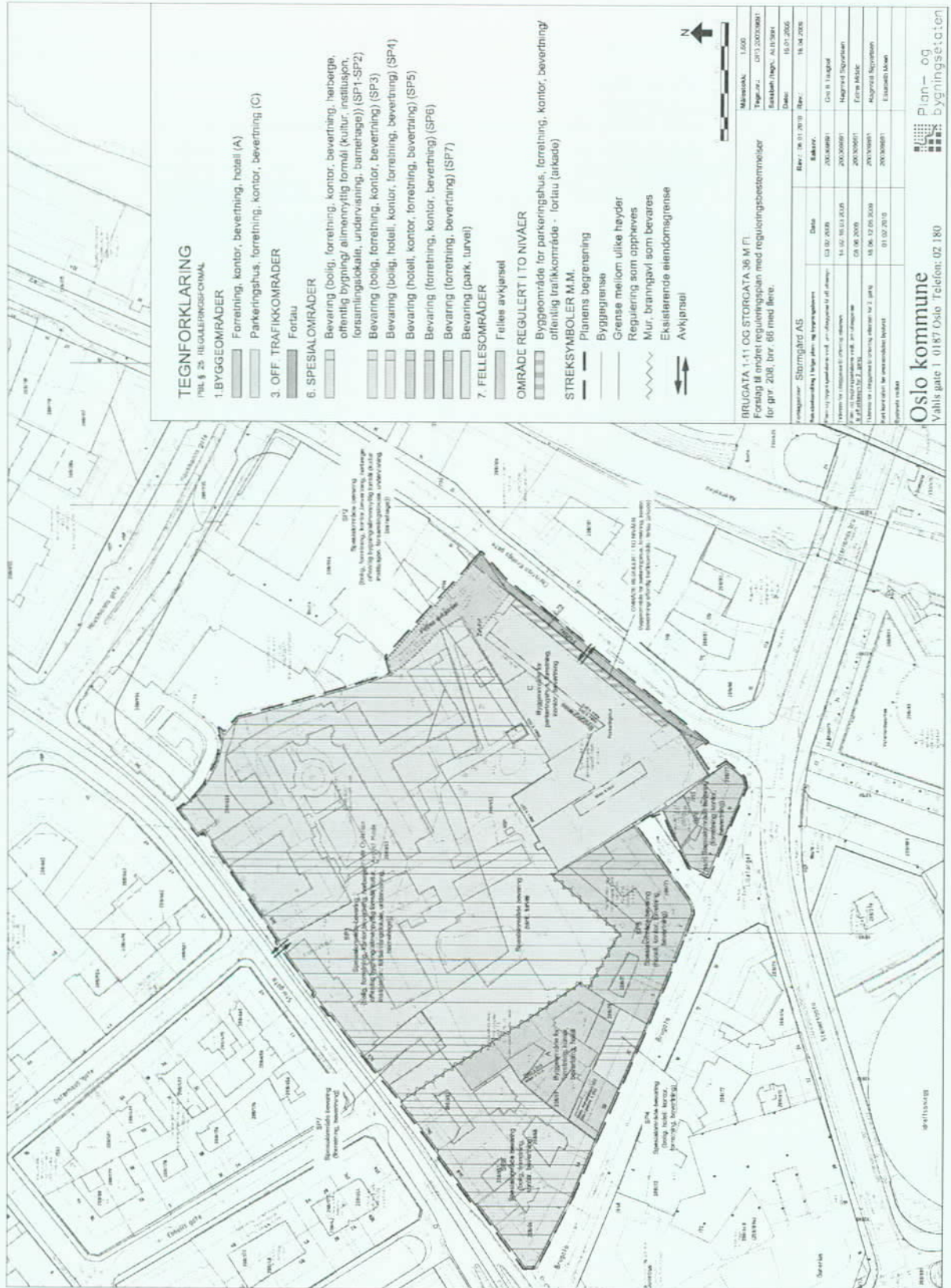
**Juridiske forhold**

Parken bør opparbeides som en helhet tilknyttet anlegget, inkludert lekeplass og gangforbindelse. Dette knyttes til rehabilitering av selve anlegget, hvor det stilles krav om at det skal foreligge plan for opparbeidelse av parken inkludert lekeareal, gangforbindelse og åpning i salgshallen. Tinglyst rettighet for allmennheten må foreligge ved søknad om tiltak. Dette er sikret med rekkefølgebestemmelse.

**Konklusjon**

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. 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 at området som helhet kan opprustes.

# Forminsket reguleringsplankart



## TEGNFORKLARING

MIL § 25 HULLERINGSFORMÅL

### 1. BYGGEOMRÅDER

- Forretning, kontor, beverning, hotell (A)
- Parkeringshus, forretning, kontor, beverning (C)

### 3. OFF TRAFIKKOMRÅDER

- Fortau

### 6. SPESIALOMRÅDER

- Bevering (bolig, forretning, kontor, beverning, hotell, offentlig bygning/almennyttig formål (Kultur, institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnefagete)) (SP1-SP2)
- Bevering (bolig, forretning, kontor, beverning) (SP3)
- Bevering (bolig, hotell, kontor, forretning, beverning) (SP4)
- Bevering (hotell, kontor, forretning, beverning) (SP5)
- Bevering (forretning, kontor, beverning) (SP6)
- Bevering (forretning, beverning) (SP7)
- Bevering (park, turvei)

### 7. FELLESONOMRÅDER

- Fritles avkjørsel

### OMRÅDE REGULERT I TO NIVÅER

- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, beverning/ offentlig trafikkområde - fortau (stikade)

### STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensetning
- Byggingrens
- Grense mellom ulike høyder
- Regulering som oppheves
- Mur, branngjel som bevares
- Eksisterende eiendomsgrænse
- Avkjørsel

BRUGATA 1-11 OG STORGATA 36 M FL  
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 206, tur 60 med lere.

Prosjekt	Storingsnr	Dato	Rev. nr.	Rev. dato
Storingsnr	Storingsnr			
13.02.2018	200309691	03.02.2018	01	18.04.2018
14.02.2018	200309691	14.02.2018	02	18.04.2018
15.02.2018	200309691	03.08.2018	03	18.04.2018
16.02.2018	200309691	16.02.2018	04	18.04.2018
17.02.2018	200309691	17.02.2018	05	18.04.2018
18.02.2018	200309691	18.02.2018	06	18.04.2018
19.02.2018	200309691	19.02.2018	07	18.04.2018

Oslo kommune  
 Vahlsgate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

Plan- og bygningsetaten

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maksimalt 1.600 m<sup>2</sup> 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 19.600m<sup>2</sup> BRA, hvorav minst 14.000 m<sup>2</sup> til parkering og maks. 1.000 m<sup>2</sup> 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 parken 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 branngavlen 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.

**FORSLAG TIL 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:

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/ allmennyttig 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).

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

08/02 - 2010

Berit Skarholt  
avdelingsdirektør

Edina Midzic  
enhetsleder