



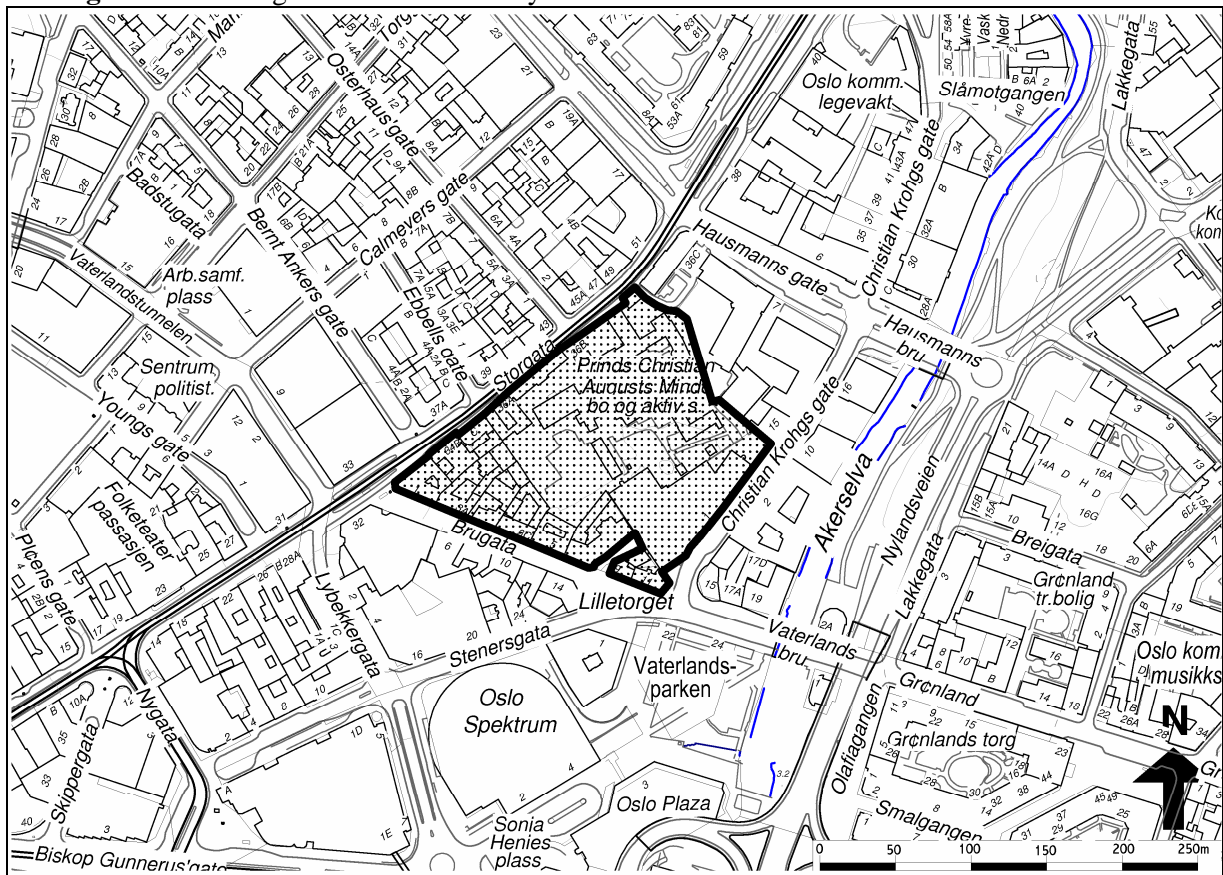
Brugata 1-11, Storgata 36 mfl. Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til hotell, forretning, bevertning, kontor, bolig, barnehage, undervisning, 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, 3C og 5. Planen omfatter totalt ca. 51 000 m² BRA hvorav ca 6 800 m² er nybygg i Brugatakvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 22.06.09 til: 12.08.09.

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser må sendes innen 21.08.2009

Forslagsstiller: Stormgård AS v/Hille Melbye Arkitekter AS



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

Saksnummer: 200309691
Dokumentnummer: 80

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart	side	16
Planbestemmelser	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn	side	20

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Bemerkninger ved 1. gangs utleggelse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Områdeanalyse
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Rådet for byarkitektur

FAKTAARK

Siste

Forslagsstiller: Stormgård AS, Stenersgate 2, P.b. 498 Sentrum, 0105 Oslo 23080000,
oystein.troseid@olavthon.no

Konsulent: Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gt. 16, 0182 Oslo, 23327200,
firmapost@hilmel.no og trygve.lund@hilmel.no

Eieropplysninger

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

Eier: Stormgård AS/Olav Thon
 Eier: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 25.175m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A	1741 m ²
Byggeområde for hotell, bevertning, B	293 m ²
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, offentlig trafikkområde – fortau (arkade), C	3.726 m ²
Offentlig trafikkområde, gangvei	75 m ²
Offentlig trafikkområde, torg	184 m ²
Friområde – park, turvei	3.558 m ²
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, off/allmennyttig formål (institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1	9.725 m ² (PCAM)
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3	2.558 m ²
Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4	262 m ²
Spesialområde bevaring(hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5	1.716 m ²
Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6	611 m ²
Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7	340 m ²
Spesialområde bevaring (mur, branngavl)	56 m ²
Felles avkjørsel	466 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=6.800 m²

Under terreng: BRA=0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 44.144 m²

Under terreng: BRA= Ukjent

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som forutsettes revet

Over terreng: BRA= 2.115 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal næring, ny bebyggelse	BRA= 6.800 m ²
Bruksareal næring, bevaringsverdig bebyggelse	BRA= 44.144 m ²
Bruksareal næring, totalt	BRA= 50.944 m ²

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

Tidligere planforslag var utlagt til offentlig ettersyn fra 14.02.2005 til 16.03.2005. Det innkom 23 bemerkninger.

Planen fremmes på nytt på grunn av de endringer som er foretatt, samt at det har gått så lang tid siden saken var til offentlig ettersyn.

Etter offentlig ettersyn vil alle innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

Endringer etter 1. offentlig ettersyn

Forslaget er endret etter 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 handelsboden bevares med gangatkomst i bakkant.
- Tidligere foreslått næringsbygg i Brugata 1, Storgata 34B og C utgår, og bebyggelsen bevares i sin helhet.
- Muren og trær bevares.
- Avgrensning av friområdet er justert.
- Gatestubben fra Brugata utgår.
- Avkjørsel fra Storgata endres i samsvar med dagens situasjon.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvartal gjennom å legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet. Parkanlegget som omkranser 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 25.175 m², 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 omkring. Den inneholder flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698 som er fredet. Resterende del av området er i sin helhet foreslått fredet. PCAM er generelt i dårlig teknisk forfatning. Bygningene benyttes i dag av Oslo kommune til forskjellige sosiale formål.
2. Bebyggelsen mot Brugata og videre 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.

Forslagstiller har utarbeidet en områdeanalyse for området som følger i vedlegg.

Det pågår fredningssak for hele Storgata 36 (PCAM).

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 en oppgradering. Det er viktig at området blir tilgjengelig for byens brukere på grunn av unike bygningsmessige kvaliteter. Hele konklusjonen følger i vedlegg.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er vesentlig omarbeidet i forhold til tidligere forslag som lå ute til offentlig ettersyn i 2005, og innebærer mer bevaring. Den del av planen som omfatter Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres til bevaring i samsvar med fredningsforslag, med bruk til bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, barnehage, undervisning, samlingslokale, kultur og institusjon. 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 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 i Brugata 3B foreslås med 4 etasjer pluss tilbaketrunket 5. etasje, og ny hotellfløy i bakkant med 5 etasjer. Ny hotellfløy bak nr. 5 og 7 foreslås med 5 etasjer pluss tilbaketrunket 6. etasje. I Brugatakvartalet er eksisterende bebyggelse på 18 348 m². Det rives ca 2 000 m² og ny bebyggelse utgjør totalt 6800 m² BRA.

Det etableres et nytt friområde (park) på 3558 m² sentralt i området. Grøntarealer innenfor PCAM området og ny park 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. P-husets kapasitet er over 600 plasser. Prosjektet krever ca 90 p-plasser iht. norm. Disse etableres i P-huset. Unntak er 15 parkeringsplasser på terreng innenfor PCAMs område.

Det etableres en avkjørsel fra Storgata til PCAMs område i tråd med dagens situasjon frem til parkeringsplassene inne på PCAMs område. 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 offentlig gangforbindelse som knyttes til friområdet og videre via torg mot Storgata.

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.

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 Brugatakvartalet bør fortsatt "vende ryggen" mot PCAM, og dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. Mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngravler i Brugatakvartalet, også handelsboden 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 å drive barnehage innefor PCAM.

Forslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet.

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Brugata 1, 3A, 3C, 5, 7, 9, 11 og Storgata 34C er foreslått til bevaringsområde, og den eksisterende branngravlen er eksponert i større grad enn i tidligere forslag. Ny bebyggelse mot PCAM fremstår i større grad som nytolkning av den historiske branngravlen. Den ene fløyen i handelsboden er foreslått bevart. Tidligere var den i sin helhet foreslått revet.

Det legges opp til at området benytter ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Krohgs gate. Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser 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 kulturminnehensyn og områdets karakter som lukket institusjon. Et mindretall på 3 (A, H og F) støtter forslaget, men leilighetsfordelingen bør endres fra 50 % til 70 % treroms eller større, og høyden på boligblokken bør 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 Mangelsgården 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. Det bør klargjøres hvilke eiendommer avkjørselen fra Chr. Krohgs gate gjelder for. Det bør vurderes om også PCAM skal ha atkomst herfra. Grensene for friområdet må avklares. Ingen innvendinger til formål eller bevaring. Barnehage må ivaretas. Institusjonsbygg bør ikke hindres i evt. beskyttelse med gjerder mot

offentlige områder. Det bør vurderes rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av friområdet. Salgsboden 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 vil bidra til en utvikling som tilfører området opplevelseskvaliteter av betydning, ikke bare for nærmiljøet, men for hele byen. Det er forurenset grunn i området, og i perioder kan bakgrunnskonsentrasjonen av luftforurensing være høy. Boenheter må beskyttes mot støy, og ha en stille side. Det er særlig positivt med en ny park og at denne åpnes for allmennheten. Området mangler i dag grønne områder for rekreasjon og lek. Bedre tilgang til grøntområder er derfor en svært viktig kvalitet med positiv verdi for helse og trivsel. Åpning av områder som til nå har vært lukket for allmennheten og med dette tilgang til og synliggjøring av kulturhistoriske kvaliteter i planforslaget, bidrar i samme retning. Utearealene er tilfredsstillende for barn, men det bør stilles krav til tykkelse på jorddekke for å sikre et grønt preg og god kvalitet på utearealet på tak over forretningsareal. Det er positivt med barnehage. Det minnes om forurenset grunn, og forskriftskrav vedr. luftforurensing, radon, og støy. Håndtering av overvann skal skje lokalt.

Vann- og avløpsetaten har ingen hovedledninger i planområdet. Det må utarbeides plan for lokal overvannshåndtering.

Renovasjonsetaten viser til at renovasjonsforskriften må følges for nye boliger.

Beredskapssetaten mener det er viktig at det utarbeides ROS-analyse, i samsvar med Fylkesmannens krav.

Brann- og redningsetaten påpeker at prosjektet for en stor del består av gamle bygninger og understreker viktigheten av brannsikringstiltak. Det er spesielt strenge krav til rømningsveier for hotell og det må også være mulig å få inn stigebil til hotellet. Det kan være vanskelig å overholde forskriftskrav vedr. avstand mellom bygninger/seksjoner i deler av prosjektet der det er ulike høyder, brennbare takflater osv.

Tilrettelegging for atkomst og innsats til bygningene må ivaretas.

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 hovedatkomsten til store deler av området legges til Storgata. Avkjørsler til Storgata bør stenges eller bruken begrenses til dagens nivå. Avkjørsel fra Storgata til Mangellsgården i PCAM benyttes ikke i dag og for fremtiden må varelevering skje fra felles avkjørsel fra Chr. Kroghs 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.

Undervisningsbygg forventer at forslaget vil innebære bygging av ca. 20 familieleiligheter. Barn og ungdom i området vil søgne til henholdsvis Møllergata og Hersleb skole som har noe ledig kapasitet.

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 grøntområdet/parken gjøres tilgjengelig for folk flest. Tiltak som kan aksepteres er riving av Brugata 3B, bakgårdsbebyggelsen i Brugata 3C, oppføring av nybygg i Brugata 3B, samt overdekning av gårdsrom i ett plan (Brugata 3B og C). Byantikvaren anbefaler et alt. 2 med følgende hovedpunkter: Hele Storgata 36 (bygninger og eiendom) 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 dette medtas i bestemmelsene.

Parkeringshusets ivaretagelse av parkeringen for området må tinglyses. Enkelte av plassene på terreng må reserveres forflytningshemmede.

Friluftsetaten anbefaler at det reguleres friområde eller park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig. En eventuell 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. Her bør det reguleres til spesialområde bevaring – naturvernområde (trær). Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes om ikke trærne skal skades.

Omsorgsbygg er i ferd med å overta PCAM, og vurderer mulighetene for utvikling, bl.a. for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter. Feltet bør også inkludere forretning. Byggegrensen for felt A (boligene) bør flyttes nærmere PCAM, og det bør legges opp til parkeringskjeller under boligene.

Formålene for felt B (hotell) bør også inkludere undervisning og institusjon. Regulering til barnehage må opprettholdes. Det er lagt ved et kartutsnitt som viser ønskede endringer. Friområdet bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei, evt. bør grensen mellom friområdet og SP1 avklares nærmere

med berørte etater. Det må reguleres inn 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. Planen må ikke hindre at institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene. Bevertning 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 handelsboden, 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 i vurderingen. Det foreslås tillegg til bestemmelsene som vil sikre universell utforming og god tilgjengelighet. Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

Fortidsminneforeningen er sterkt kritisk til forslaget fordi det i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene. De ønsker å bevare PCAM-området lukkethet. Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres. Det er positivt at flere av bygningene mot Brugata foreslås til bevaring. 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 uholdbare støyforhold i et ellers skjermert rom. Ny bebyggelse bør skje ved parkeringshuset, fordi dette vil kaste mindre skygge og danne en skjerm foran parkeringshuset. Attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM. Åpner man opp gjennom riving, vil behovet for gjerder føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningsfasade gjør. Det bør lages en liten port i salgsboden fremfor å rive den.

Oslo og omegns fritidsråd er positiv til forslaget som innebærer en 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 nå forsterkes både ved etablering av park/grøntdrag samt ved publikumsvennlig tilrettelegging av byens kulturarv, her i form av tradisjonstung bygningsmasse. Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges. Vegetasjonen i området må bevares. Parkeringskapasiteten i området bør ikke økes.

Oslo byes vel er positiv til at bebyggelsen langs Brugata reguleres til bevaring. Bakgårdsbebyggelsen må bevares fordi de har de samme kulturhistoriske kvaliteter som forgårdene og fordi branngavlene avgrenser PCAM's opprinnelige lukkede uteområde. 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 inne på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates. Det frarådes riving av Storgata 34 B, selv om riving kan bidra til å skape et mer harmonisk gatebilde.

Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettsosjologi 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. Bygningsmessige inngrep samt åpning av gjennomfartsvei kan ha negative konsekvenser for undervisning og forskning. Bare en liten del av anlegget har til nå vært gjort gjenstand for vitenskapelige undersøkelser. 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, som bør sikres i planen.

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. Salgsboden er interessant å bevare. Alléen i den tidligere

barokkhagen må tydeliggjøres. Barnehage kan innpasses i miljøet ved å ta i bruk eksisterende bebyggelse, ikke som nybygg. Anlegget har et stort potensiale for kulturformål. Det vises til at PCAM utviser et senere nordisk slektskap med den typen "almehospitaler" 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 beskrivelsen av revidert forslag, samt til 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, og som har godtatt dette som grunnlag for en omregulering av området. Dette forslaget skiller seg fra det opprinnelige forslaget på flere punkter. Kulturminnehensyn ivaretas ved å bevare eksisterende 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 ved eksisterende hotell 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 gjenscape både asylens uteområder og barokkhagen. Samtidig ønskes allmennheten velkommen til å oppleve denne "lukkete oasen" midt i byen ved å åpne for gangatkomst gjennom handelsboden i Storgata samt fra Christian Kroghs gate.

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 fredning er ivaretatt 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. Etaten kan ikke se at det er nødvendig eller riktig å tinglyse rett til parkering i parkeringshuset. Slik parkering bør i dette tilfelle kunne skje på lik linje med andre brukere.

Friområdet, barnehage

Det er foreslått regulert friområde, og derav følger at det skal være et offentlig ansvar. Imidlertid kan det inngås avtale om opparbeidelse/ drift. Dette er imidlertid ikke et reguleringsmessig tema, men del av gjennomføringen.

Grensene for parkarealet 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 øvrig bruk av området.

Tilgjengelighet

Tilgjengelighet for allmennheten vil skje via ny åpning i handelsboden fra Storgata samt via gangforbindelse fra Chr. Krohgs gate. Gangforbindelsen 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. Det gis mulighet til utspring og hulltaking i muren mot PCAM. Dette fastsettes konkret i bestemmelsene. Tidligere 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. For å sikre tilfredsstillende støyforhold for barnehagens uteareal nedfelles dette i bestemmelsene.

Det er forutsatt at tidspunkt for varelevering skal begrenses. Dette kan også inntas i bestemmelsene.

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.

For øvrig vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE 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 offentlig park og at området åpnes for allmennheten fra to sider og skaper en ny gjennomgangsmulighet. En park på rundt 3500 m² 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 foreslått fredet. Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAM's bebyggelse, men dette ligger nå brakk.

Utkantområdet av PCAM's arealer opparbeides til offentlig 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.

Parke rundt PCAM blir offentlig park, og grøntarealet i tilknytning til parken utvides og rustes opp. Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen. 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. Forslagstiller har foreløpig foreslått, som det fremgår av bestemmelsene, å opparbeide 10 m av parken i tilknytning til nybyggene. Idet parken ligger på PCAMs eiendom som er kommunal, er dette utilfredsstillende idet parken med gangforbindelsen bør opparbeides samlet, og må være del av den helhetlige opprustningen av PCAM eiendommen. Eventuelt kan det være aktuelt å inngå privat avtale om opparbeidelsen.

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.

Byantikvaren uttaler at handelsboden mot Storgata er interessant som bygningstype, og ønsker at den skal bevares. Denne 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 bygningsetaten finner positivt. Åpningen kan vurderes med andre løsninger, for eksempel kan den være helt åpen uten den viste overbygningen. Byantikvaren er også opptatt av brukerinteressene for PCAM, siden en velfungerende og tilpasset bruk er av vesentlig betydning for både bevaring og formidling av kulturminneverdiene i fremtiden. Imidlertid mener Byantikvaren 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 området, anser Plan- og bygningsetaten ikke å være i tråd med overordnede mål. Dette vil også legge begrensninger på videre bruk. Planen er nå revidert i forhold til muren som foreslås bevart. Planen viser at avstand til muren og karakteren av anlegget i hovedsak blir opprettholdt, og slik sikrer opprettholdelse av kulturmiljøet. I tillegg mener etaten at de nye hotellfløyene i muren øker området 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 fredningsforslaget for hele eiendommen, kan det eventuelt vurderes om også parken skal inngå i bevaringsformålet for PCAM, fortsatt med bruk som park, samt om avgrensning av friområdet/parken er den mest hensiktsmessige. Allmennhetens interesser forutsettes fortsatt ivaretatt. Dette vil det bli tatt endelig stilling til etter offentlig ettersyn.

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 er foreløpig ikke inntatt krav i forhold til gjerder i bestemmelsene. Dersom det skal åpnes for dette i bestemmelsene, bør det stilles krav til høy estetiske kvalitet på gjerdene. Plassering og utstrekning skal ikke være begrensende for opplevelsen av området.

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 inntatt i bestemmelsene.

Biologisk mangfold

Det er registrert biologisk mangfold i den søndre del av området og trærne sikres bevart. Trærne ligger innenfor PCAMs anlegg, og blir sikret som del av ny park. Trær som foreslås til bevaring er vist på planen. 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.

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

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 fotgjenger-atkomsten 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 handelsboden 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. Åpningen i bakkant av handelsboden sikrer i tillegg tilgjengelighet for uttrykingskjøretøy. Fra Christian Krohgs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommen i nordøst.

All annen parkering skal skje i eksisterende P-hus. P-huset har god kapasitet med over 600 plasser, og er ikke fullt utnyttet. Derfor benyttes de to øverste etasjene til kontorer. Prosjektet krever ca 90 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 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.

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 med tilnærmet tilpasset høyde. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at det bør vurderes skråtak på dette bygget i samsvar med øvrig bebyggelse mot Brugata, samt at høyden kan virke noe høy i forhold til gatestrekket, og etaten vil ta stilling til dette nybygget etter offentlig ettersyn.

Den nye hotellbebyggelsen i bakkant følger fasaden til muren i felt A, og ivaretar derfor områdets karakter. Utvidelse av hotell i felt B er trukket ut fra fasaden, men er utført på en måte som ivaretar karakteren av branngavl og hensynet til PCAM anlegget. Plan- og bygningsetaten er positiv til de nye hotellfløyene som på en spennende måte inngår som del av branngavl, og vil bidra til å øke kvaliteten og attraksjonen til det indre byrommet. I felt A er det vist to alternative utforminger i henholdsvis mur eller glass. Plan- og bygningsetaten mener foreløpig at utformingen i mur vil gi den beste løsning med hensyn til å videreføre branngavlens uttrykk.

De foreslåtte høydene 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 disse foreslåtte høyder vil gi noen spesielle negative konsekvenser for området.

Bestemmelsene åpner for takoppbygg til tekniske rom. Imidlertid anbefaler etaten i utgangspunktet at det bør vurderes å etablere tekniske anlegg i kjeller eller innenfor bygningsvolumets øverste etasje.

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. Med etablering over forretningsarealet gis begrensninger for mulighet til grøntpreg på utearealet. Imidlertid kompenseres dette med trafiksikker tilgang til friområdet internt i kvartalet. Dette må benyttes på lik linje med allmennheten. Det skjermede utearealet vil være en kvalitet for hotellet og tilliggende kontorer. For å etablere et grønt preg og god kvalitet på utearealet bør arealet ha krav til jorddekke. Dette er foreløpig ikke sikret i bestemmelsene.

Riving

På bakgrunn av innsigelse fra Riksantikvaren vil nå mindre del av bebyggelsen bli revet, kun ca 2000 m² av den totale bebyggelsen i Brugatakvartalet som er på ca 18 000 m², 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.

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 handelsbod 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 bakre del av handelsboden mot Storgata rives, 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, som 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. 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.

Det nye friområdet på ca 3500 m² anses som en vesentlig kvalitetsheving av dette kvartalet midt i Oslo sentrum.

Forslaget utvider dagens hotellvirksomhet i området. Etaten ser ingen spesiell grunn til en uaktuell utvidelse av formålet for hotellet til undervisning og institusjon. Imidlertid har etaten ingen innvendinger dersom forslagstiller ønsker disse formål inntatt.

Det sikres mulighet for etablering av barnehage.

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. Fremtidig barnehage kan legges i eksisterende bebyggelse med tilliggende uteareal.

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 og tilpasse funksjonshemmede.

Økonomiske konsekvenser

Torget mot Storgata og gangveien fra Chr.Krohgs gate blir offentlig, og forvaltningsansvaret tilligger Samferdselsetaten. Likeledes blir det nye friområdet offentlig, og forvaltningsansvaret tilligger Friluftsetaten.

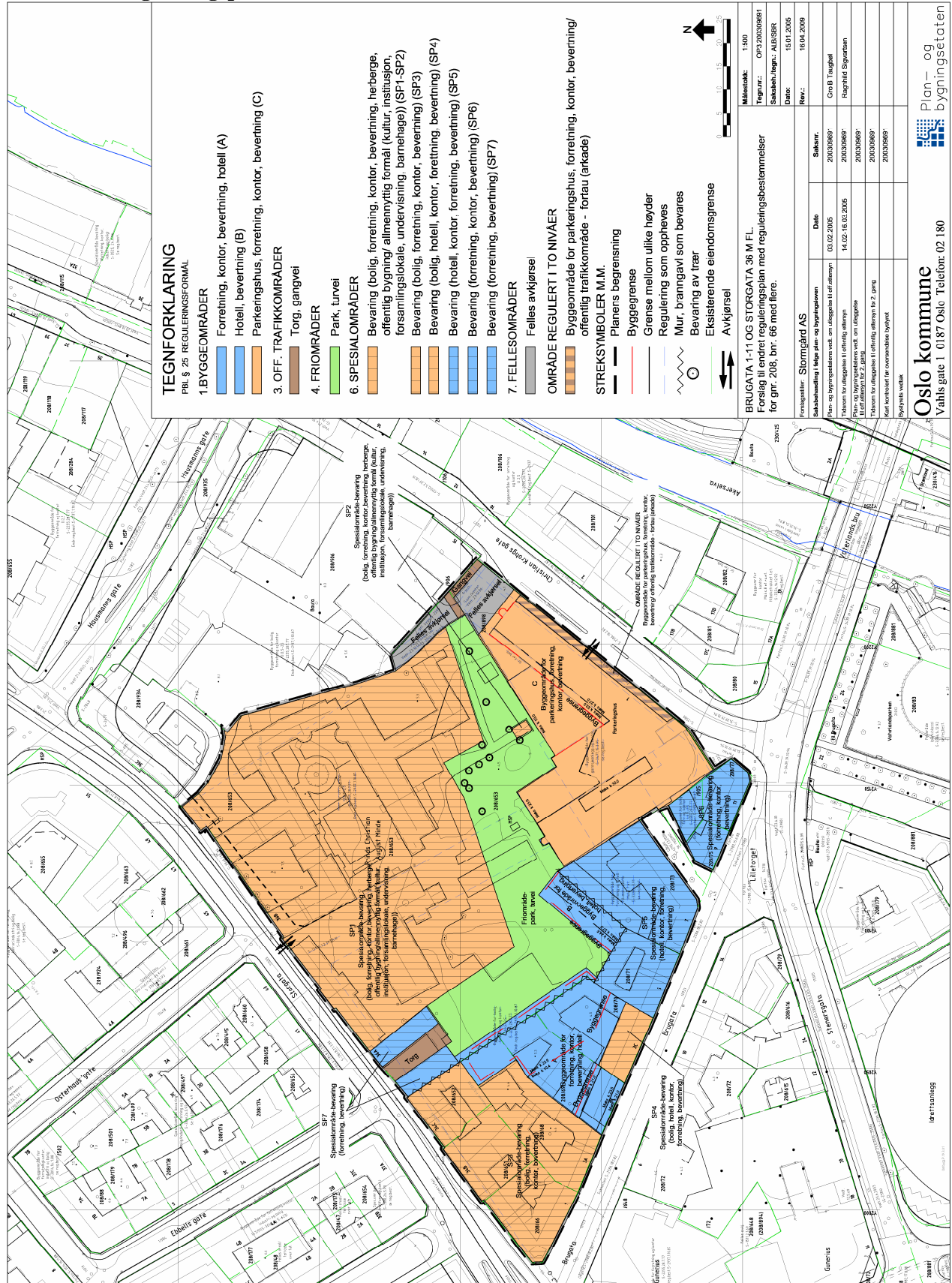
Juridiske forhold

Det vil bli vurdert om det er mulig å stille rekkefølgekrav til opparbeidelsen av friområde med gangforbindelser frem til gatene. Viktige samarbeidsparter vil da være Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Byantikvaren. Opparbeidelse av offentlige arealer kan innebære krav til utbyggingsavtale. Det følger av foreslåtte formål, at allmennheten får rett til ferdsel på offentlige arealer.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedtrekkene i planforslaget, og ser det som positivt at dette området 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 tar foreløpig forbehold i påvente av uttalelser fra antikvariske myndigheter, bl.a. om parken skal inngå til bevaring.

Forminsket reguleringsplankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Brugata 1 – 11, Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde) 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.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Byggeområde for hotell, bevertning, B

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – torg, gangvei

Friområde – park, turvei

Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/
allmenntilgjort 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 – mur, branngavl

Spesialområde bevaring – trær

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.

Det tillates maks. 4.800 m² BRA forretninger innenfor området. Forretning og bevertning tillates bare i 1. etasje mot gate og torg. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene.

§ 4 Utforming

Takoppbygg for tekniske rom, 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.

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.

All ny bebyggelse skal utformes med moderne formspråk og materialbruk.

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

Ny fasade i felt B (ny hotellfløy) mot friområdet/PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en moderne nytolkning av dagens branngavl. Teglen skal være beslektet teglen i eksisterende branngavl. Det skal tydeliggjøres hva som er gammelt og hva som er nytt. Teglflaten skal gå til terreng og fremstå som en

hovedsakelig tett flate, med relativt begrensede vindusflater og vindusåpninger. Mellom eksisterende branngavl og ny teglfasade, og i øverste tilbaketrunkne etasje tillates sammenhengende felter med glass eller andre materialer enn tegl. Branngavlen beholdes på siden av, og over, ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert.

Ny fasade i felt A mot friområdet/PCAM kan fremstå som mer 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.

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

Området kan bygges med inntil 5.130 m² BRA, hvorav maksimalt 1.580 m² BRA 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 hotell, bevertning (felt B)

Området kan utbygges med inntil 1.800 m² BRA.

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

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

§ 8 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, SP5, 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

Det tillates etablert barnehage med inntil fire avdelinger, og med tilliggende tilstrekkelig uteareal.

SP5

Det tillates nødvendige hulltagninger i branngavlen mot friområdet/PCAM for god, funksjonell tilkøpling mellom eksisterende hotellfløy og ny hotellfløy i felt B.

SP7

Ved bygging av portal tillates nødvendige, bygningsmessige tilpasninger til gjenstående deler av handelsboden.

Mur, branngavl

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

§ 9 Foreleggelse for Byantikvaren

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

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise feltets uteareal. Parkarealet i det enkelte felts umiddelbare nærhet (10 meter fra fasadeliv) 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 til uttalelse.

§ 11 Offentlig trafikkområde

Gangvei

Gangveien skal være tydelig markert i form av belegg eller annet for å tydeliggjøre gangveien i forhold til tilgrensende areal for felles avkjørsel.

Torg (SP7)

Det tillates at deler av handelsboden rives for å etablere offentlig tilgjengelighet til parken fra Storgata. Det tillates bygget en portal eller tilsvarende arkitektonisk element, med maksimal høyde på seks meter, som markerer åpningen i handelsboden og inngangen til parken. Åpningen skal være tilpasset brannvesenets stigebiler.

§ 12 Friområde – park, turvei

Det skal anlegges gangvei fra Chr. Kroghs gate til Storgata gjennom parken på en måte som ivaretar allmennhetens tilgang til og ferdsel gjennom parken og bevaringshensyn. Utrykningskjøretøy gis rett til å bruke denne gangveien.

I tillegg til trær som skal bevares skal øvrige eksisterende trær i størst mulig grad beholdes og integreres i det opprustedede grøntanlegget.

§ 13 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate er felles for felt A, B, SP1, C og gnr.208 bnr.906.

§ 14 Avkjørsel, parkering

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

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

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

§ 15 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.

§ 16 Forurensning

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

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brugata 1-11 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 hotell, bevertning, B

Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C

Offentlig trafikkområde – torg, gangvei

Friområde – park, turvei

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 – mur/ branngavl

Spesialområde bevaring – trær

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler