

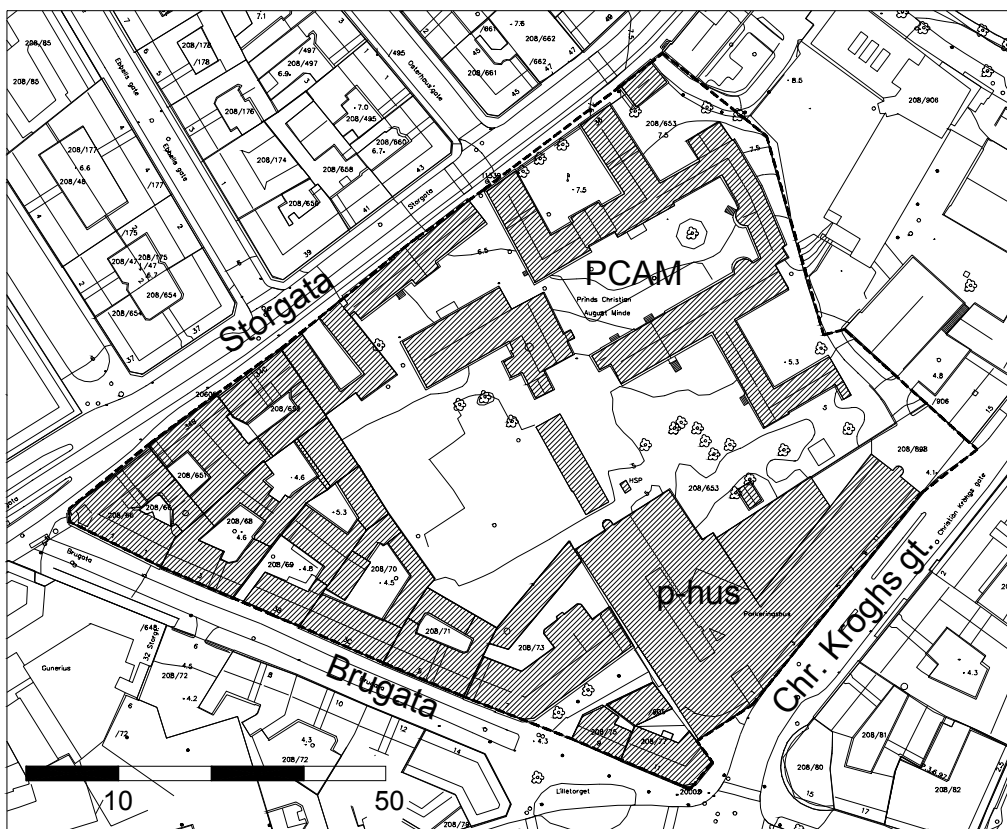
Vedlegg 1

Forslagsstillers saksfremstilling

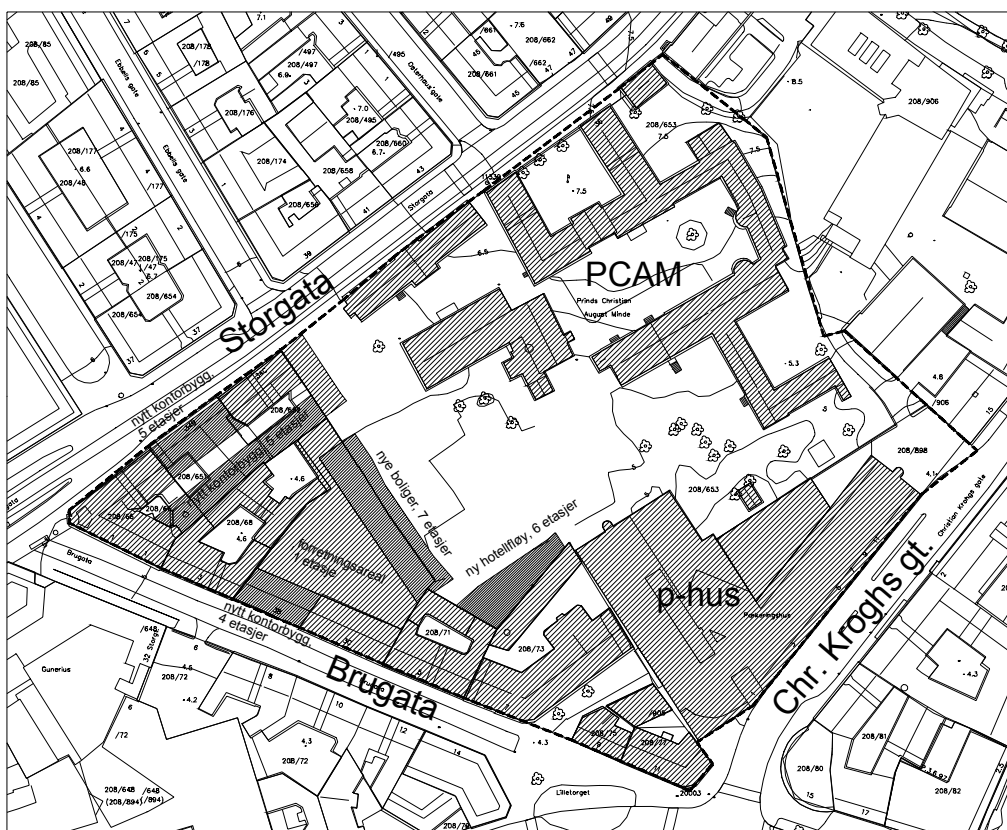
**Brugata 1-11, Christian Krohgsgate 1-13 og Storgata 34-36
Prinds Christian Augusts Minde (PCAM),
bydel Grünerløkka
Planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan**

Forslagsstiller: Hille Melbye Arkitekter AS for Stormgård AS

Skisse - eksisterende



Skisse - mulig fremtidig situasjon



1.1 BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvartal gjennom å legge til rette for utvikling av forretningsareal og næringsareal, utvidelse av hotellvirksomhet og bygging av anslagsvis 30 boliger. Videre ønskes det å gjøre parkanlegget som omkranser Prinds Christian Augusts Minde tilgjengelig for allmennheten gjennom å anlegge et grøntareal som blir tilgjengelig fra Storgata til Christian Kroghs gate.

Selve Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres i samsvar med påbegynt fredningsarbeide. Reguleringsformålet endres fra offentlig formål til spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, undervisning, forsamlingslokale og institusjoner). Dette for å muliggjøre en fleksibel og mer utadrettet og publikumsvennlig bruk av anlegget i fremtiden.

1.2 PLANOMRÅDET

Lokalisering

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

Størrelse

Planområdet er på 25.714 m², hvorav ca. halvparten utgjøres av Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM).

Topografi, vegetasjon, solforhold og klima

Terrenget er praktisk talt helt flatt, men heller svakt fra nord mot sør.

Vegetasjonen er i all hovedsak knyttet til PCAM. Det er rundt 15 store løvtrær av forskjellige arter i uterommene omkring bebyggelsen. Tidligere har det vært opparbeidet store hager rundt PCAMs bebyggelse. Nå ligger størsteparten av uteområdene brakk. Kun to mindre områder er opparbeidet til hager.

Det er generelt gode solforhold på planområdet. Spesielt gjelder dette PCAMs område. Den tettere bakgårdsbebyggelsen mot Brugata gir uterommene begrensede solforhold.

Området er ikke spesielt eksponert for vind. Inversjon er av kort varighet.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE :



BESKRIVELSE

Storgt. 36 - Prinds Christian August Minde

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

Storgt. 34C

Murgård, 4 etg.

Storgt. 34B

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

Brugt. 1

Murgård, 5 etg., 1893

Brugt. 3A

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

Brugt. 3B

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

Brugt. 3C

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

Brugt. 5

Murgård, 4 etg.
 Bakbygning, 4 etg.

Brugt. 7

Murgård og bakbygning, 4-5 etg.

Brugt. 9

Murgård, 2 etg.

Brugt. 11

Murgård, 3 etg.

Christian Krohgs gate 1-11

Parkeringsanlegg, 7 etg., 1990-tallet

Eksisterende bruk og bebyggelse

Planområdets bebyggelse kan generelt inndeles i tre hovedtyper:

1. PCAMs bygningsmasse mot Storgata består av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne 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 (Kfr. byantikvarens gule liste). PCAM er generelt i dårlig teknisk forfatning. Bygningene benyttes i dag til forskjellige sosiale formål av Oslo kommune.
2. Bebyggelsen mot Brugata og videre rundt hjørnet mot Storgata består av bygårder. Bygningene henvender seg mot gaten, har mellom en og fem etasjer og har hver en til to bakgårder. Deler av Brugata 3A er fredet, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet. Brugata 1, 3A, 3B, 3C og 5 samt Storgata 34B og C er bevaringsverdig i henhold til Byantikvarens gule liste. Disse bygningene ble oppført på 1800-tallet. Storgata 34B er et utmurt bindingsverkshus, muligens oppført allerede sent på 1700-tallet. Store deler av bygningsmassen er i dårlig teknisk standard. Bebyggelsen benyttes til en rekke varierte næringsformål (butikker, restaurant, hotell og kontorer) samt til noen boliger.
3. Mot Christian Kroghs gate dominerer et nyere parkeringsanlegg. Bygningen er på syv etasjer hvorav de to øverste benyttes til kontorer.

Trafikkforhold

Tre gater er med i avgrensningen av planområdet.

Storgata er stengt for gjennomkjøring, men er toveis trafikkert med trikk, buss og drosjer.

Brugata er gågate ved planområdet og er derfor stengt for trafikk mellom Storgata og Lilletorget. Christian Kroghs gate er trafikkert toveis.

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

Parkering skjer i hovedsak i parkeringshuset i Chr. Kroghs gt. 3, med adkomst fra Chr. Kroghs gate. I tillegg benyttes store deler av de indre gårdsområdene til PCAM som parkering.

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

Spesielle miljøforhold

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

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

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

Tilknytning til fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Planstatus

Kommuneplan 2004, vedtatt 26.05.2004

Planen gir ikke-bindende retningslinjer for Oslos utvikling.

Om mål for Oslos arealutvikling mot 2020 står det blant annet :

- Oslo kommune skal legge til rette for utbygging av et tilstrekkelig antall boliger, basert på forventet befolkningsvekst og aktuelle boligprosjekter.
- Befolkningen må kunne tilbys varierte boliger og bomiljøer med kvalitet i alle deler av byen.
- Oslo kommune vil legge til rette for en forutsigbar, fleksibel og tilstrekkelig arealberedskap for moderne og fremtidsrettet næringsvirksomhet.
- Oslos særtrekk, identitet og arkitektoniske kvaliteter må tas vare på og videreutvikles.
- Oslo skal styrke sin blågrønne profil ved å ta vare på Marka, fjorden samt grøntområdene og vassdragene i byggesonen.
- Befolkningen skal tilbys godt tilrettelagt offentlig og privat service.
- Oslo skal fremstå som en representativ og attraktiv hovedstad.

Om arealbruksstrategier for Oslo frem mot 2020 står det blant annet:

- Sentrum er den viktigste arenaen for kultur, handel og næringsvirksomhet i Norge, og må derfor videreutvikles. Sentrum og fjordbyen legger til rette for en endring av byens image og gir grunnlag for et variert boligtilbud og for videreutvikling av nærings-, kultur og forretningsområder sentralt i byen.
- Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkernes særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og videreutvikles. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at strøkspreget kan opprettholdes.
- Moderne former for arkitektur skal også vektlegges ved utvikling av byen.
- Utbyggingspresset på friarealer øker, samtidig som etterspørselen etter gode friarealer til rekreasjon også blir større. Det skal derfor vurderes om ubebygde arealer skal disponeres som friarealer til rekreasjon og om de kan brukes til å opparbeide sammenhengende trasseeer som gir bedre tilgang til fjord, turveinett og mark samt knytter sammen arbeidssted og bolig.

Kommunedelplan for indre Oslo av 02.12.1998

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

Det står bl.a. følgende om omforming av sentrums rolle : *”Sentrums vitalisering avhenger også av at handelen tar seg opp i sentrumskjernen. Biltrafikk og kjøpesentre må unngås, men urbane handelskonsepter som kombinerer opplevelser, byliv og butikker bør oppmuntres. Innpassing i den bevaringsverdige bygningsmassen i bykjernen må kunne aksepteres for å styrke sentrumsfunksjonen.”*

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

Gul liste

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

Følgende eiendommer i planområdet er registrert på listen :

- | | |
|---|--|
| ➤ 208/66 Brugata 1 | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/68 Brugata 3a, Indre gård :
svalgangsbygning og murbygning | Fredet, Kml §15 |
| ➤ 208/68 Brugata 3a, bygn. mot Brugt. | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/69 Brugata 3b | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/70 Brugata 3c | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/71 Brugata 5 | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/73 Brugata 7 | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/75 Brugata 9 | Kgl. res. murgård |
| ➤ 208/77 Brugata 11 | Kgl. res. murgård |
| ➤ 208/651 Storgata 34b | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/652 Storgata 34c | Bevaringsverdig |
| ➤ 208/653 Storgata 36, Mangelsgården | Fredet, Kml §15 |
| ➤ 208/653 Storgata 36, PCAM | Foreslått fredet, oppstart av fredningssak
varslet 03.12.98 |

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

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

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

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

Gjeldende regulering:

- S-2222
Regulert til fortau
- S-2255, 28.07.77 med endret reg.best. S-2937, 01.10.87
Regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor med U-grad fra 0,5 til 2,5.
- S-2586, 18.02.82
Regulert til gågate
- S-3228, 06.03.91
Regulert til forretning og hotell TU = maks 680%. Maks 7 etg.
- S-3439, 19.10.94
Regulert til fortau
- S-3477, 15.03.95
Regulert til garasjeanlegg og kontor
- S-131GO, 03.02.39
Regulert til tverrgate fra Storgata. (Reguleringen er aldri blitt gjennomført.)

Naturverdier

Rester etter Mangelsgårdens storslagne 1700-talls hage (kfr. Byantikvarens historiske kart) finnes ikke lenger. Derimot har de rundt 15 gamle løvtrærne i bakkant av PCAMs bebyggelse stor naturverdi.

Byantikvaren ønsker å frede hele PCAMs eiendom, da også de ubebygde områdene har spilt en betydelig rolle for den tidligere bruken av stedet.

Kulturminner

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

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

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

Gang- / sykkelvei og snarveier

For lokalkjente syklistene og fotgjengere brukes området som foreslås regulert til park, som en snarvei på dagtid. Snarveien går fra Røde Kors` bebyggelse i Christian Kroghs gate, i bakkant av PCAMs bebyggelse og munner ut ved Mangelsgården i Storgaten. Det betinger at portene fra Christian Kroghs gate til Røde Kors` eiendom og fra Røde Kors` til PCAMs områder er åpne.

Brugata er gågate mellom Lilletorget og Storgaten.

Skole og barnehage

Nærmeste grunnskole er Hersleb. Nærmeste barnehage ligger på Ankertorget.

Kollektivtrafikk

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

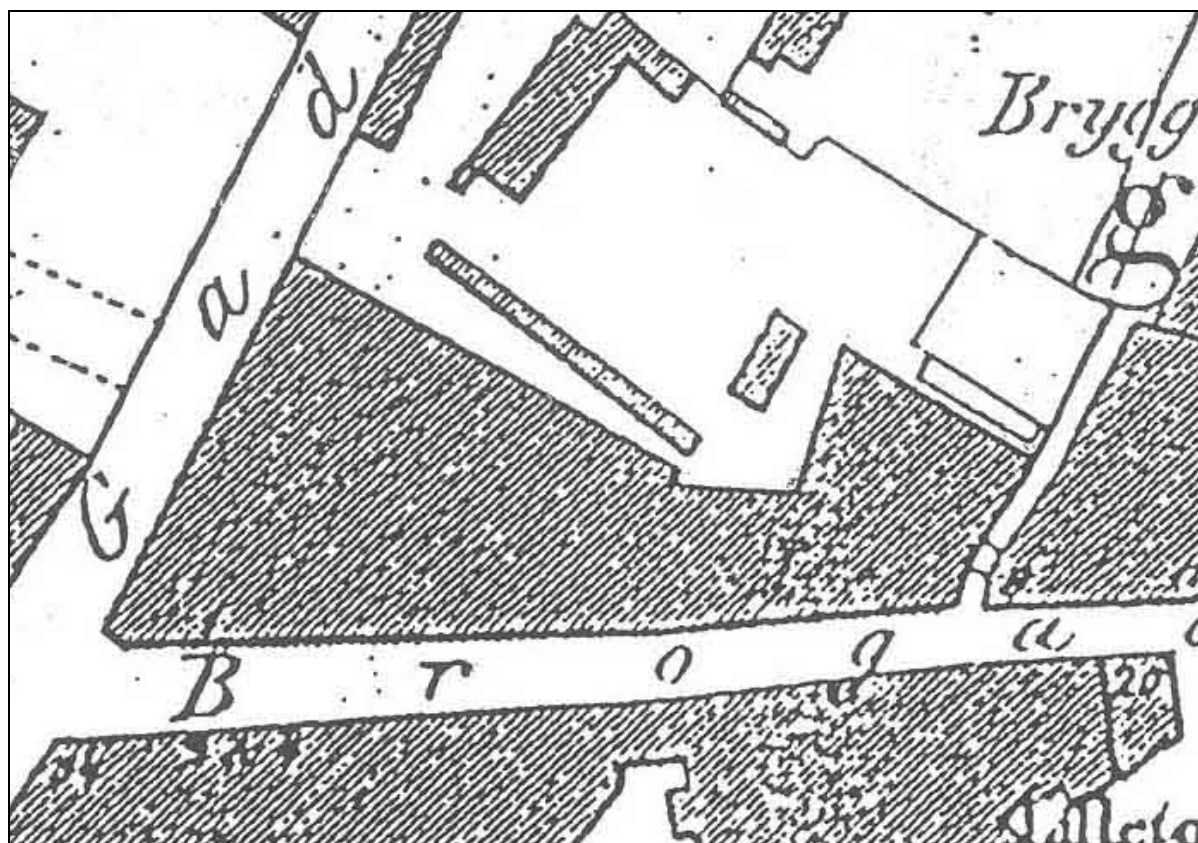
Bebyggelsesstruktur og fortettpotensial

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

1. Det er kvartalsstruktur bestående av bygårder mot Brugata og delvis mot Storgata. Hovedbygningene henvender seg mot gaten, har sekundærbebyggelse og en til to bakgårder. Husene har varierende høyde fra en til fem etasjer og har derfor et fortettpotensial. Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse begrenser imidlertid mulighetene.
2. PCAMs eiendom består hovedsakelig av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Bygningene henvender seg til flere sider. Her finnes et fortettpotensial i de ytre sydøstlige deler av eiendommen, i randsonen mot kvartalsbebyggelsen. Dette området har vært bebygd av en reperbane tidligere.
3. Mot Christian Kroghs gate dominerer et syv-etasjes parkeringsanlegg henvendt mot gaten.

Varige konstruksjoner og anlegg

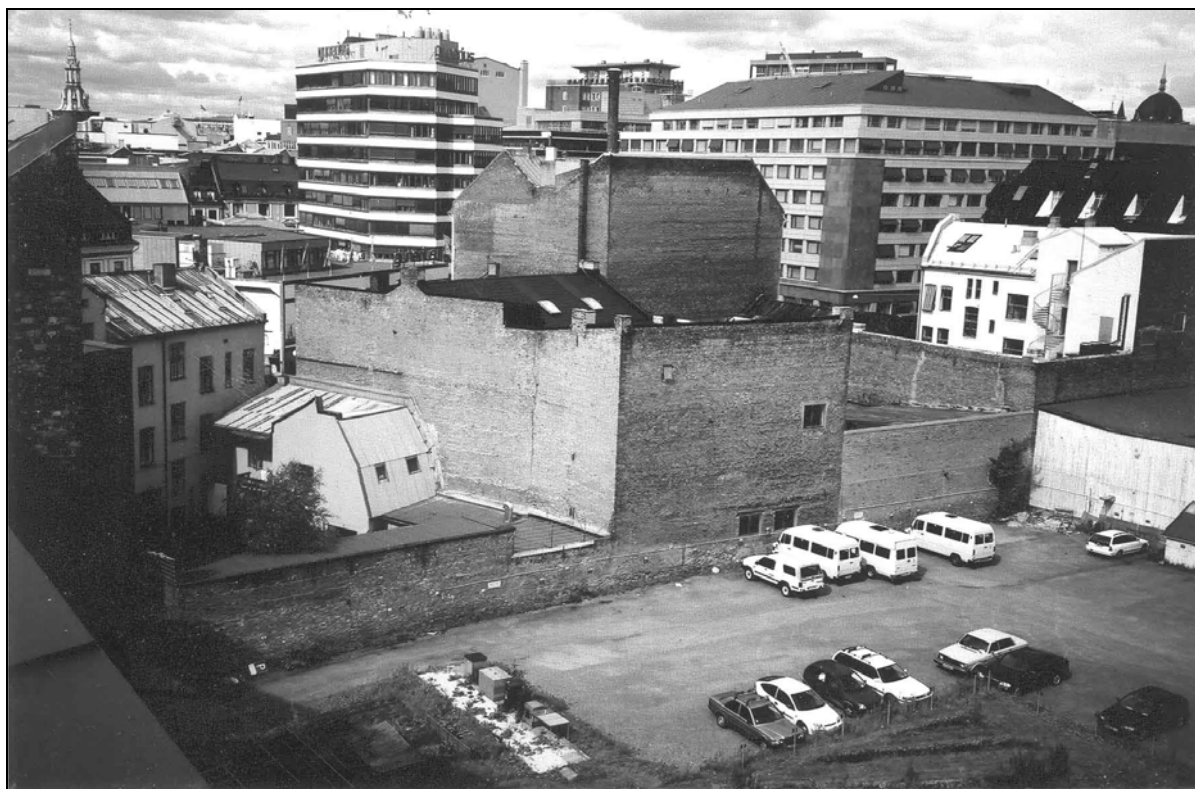
Kvartalsbebyggelsens teglgavler mot PCAM er markante og et resultat av tidligere tiders brannforebyggende krav. Mot gassverket i nordøst er det også rester etter en høy mur. Branngavlene reflekterer PCAM's historie som et relativt lukket institusjonsområde, med en klar avgrensning av eiendommen mot naboene.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



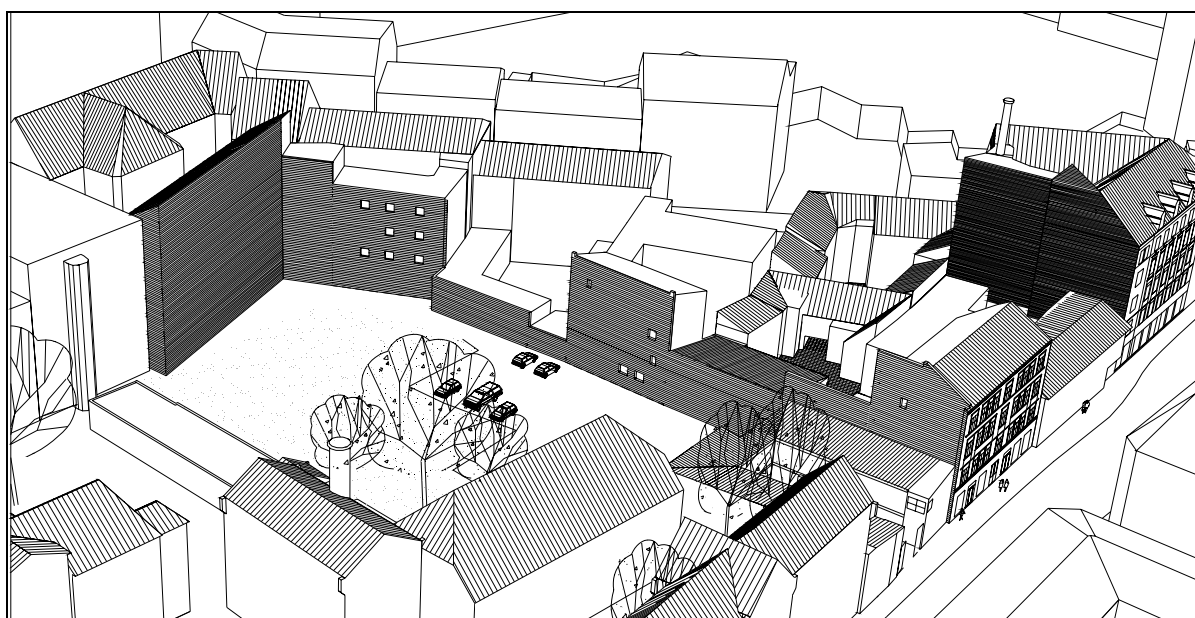
UTSNITT AV "NÆSERS KART", 1xyz



BILDEMONTASJE AV BRANNGAVLEN SLIK DEN FREMSTÅR I DAG



BRANNGAVLEN SETT FRA TAKET AV PARKERINGSHUSET



EKSISTERENDE BRANNGAVL

Uterom

Planområdet byr på varierte men generelt dårlig vedlikeholdte uterom.

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

Uteområdene til PCAM kan inndeles i to kategorier. Den ene er de lukkede og definerte gårdsrom og hageanlegg. Disse er relativt godt ivaretatt. Den andre kategorien omfatter de mer udefinerte uterommene i utkanten av institusjonsområdet mot syd / sydøst. Her preges uterommene av brakkområder benyttet til parkering. Fremfor alt preges de av rundt 15 gamle løvtrær. Dette området har et stort miljømessig potensial hvis det tilrettelegges for allmenn benyttelse.

Områdeutvikling

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

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

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

Leke- og oppholdsarealer

Det er ingen tilpassede leke- og oppholdsarealer for barn i området.

Bebyggelse og uterom – universell utforming

Sett i sammenheng med byens historie og utvikling, består store deler av planområdet av interessant og tidstypisk bebyggelse med tilhørende uterom. Stagnasjon i områdeutviklingen, ombygginger og mangel på vedlikehold har redusert kvaliteten på bygningsmassen og området. Eksisterende kvartalsbebyggelse er lite egnet som boliger da det er begrenset lysinnslipp i de nedre leilighetene. Leilighetenes uteareal, gårdsrommene, er relativt små og skyggefulle, og blir benyttet som lagerplass samt til varelevering.

1.3 TILSTØTENDE AREALER

Arealbruk

Arealene rundt planområdet er et typisk sentrumsområde i indre by øst med variert arealbruk som henger etter i utvikling. Det er omfattende privat småvirksomhet med service,

forretninger og kontorer. I de øvre etasjene av bygårdene er det leiligheter. Behovet for rehabilitering er stort. Det er lite offentlig service i området. Nærmeste skole er Hersleb.

I ”Kommunedelplan 13, indre Oslo” er planområdet innlemmet i Hausmannkvartalene med unntak av Brugata 1. Dette området fortsetter øst, nord og nordvest for planområdet og er definert som omstillingsområde bolig/næring. Hausmannskvartalene mangler generelt gode uteoppholdsarealer og grøntarealer. Nærmeste grøntarealer er Vaterlandsparken og området langs Akerselva. I ”Bolig : urbans” studie av barn i Hausmannskvartalene står det at utbyggere får dispensasjon fra å bygge store leiligheter ut fra argumentet om at ”her er uansett ikke egnet for barn”. De oppgir at det bor 106 barn under 16 år i Hausmannskvartalene i dag.

Sydvest for planområdet ligger arealet definert som sentrumskjerne i kommunedelplanen. Her øker andelen offentlig service, forretninger og kontorer, og den generelle standarden er god.

2.1 KUNNGJØRING

Kunngjøringen sto den 21.05.01 i Aftenposten og Dagsavisen.

Forhåndsvarsling ble den 16.08.01 sendt til :

- Byantikvaren
- Helsevernetaten
- Samferdselsetaten
- Bydelsutvalget
- Bolig- og eiendomsetaten
- Trafikketaten
- Vann- og avløpsetaten
- Viken Energinett
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten (grunneier)
- Selskapet for Oslo Bys Vel
- Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring
- Naboer

2.2 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkome forhåndsuttalelser er referert og kommentert nedenfor og følger vedlagt.

Liste over forhåndsuttalelser

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

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydelen:

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

Byantikvaren:

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Byantikvaren ønsker at bebyggelsen i Brugatakvartalet fortsatt "vender ryggen" mot PCAM og at dagens eiendomsstruktur og bygningstypologi skal være tydelig og leselig. De ønsker å bevare mest mulig av eksisterende bebyggelse og branngravler i Brugatakvartalet, også handelsboden i Storgata.

Som vedlegg til uttalelsen er utsnitt av historiske kart over området.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

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

Helsevernetaten:

Helsevernetaten har forslag til reguleringsbestemmelser i forhold til forurensing, støy og inneklima.

De argumenterer for at den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:

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

Viken Energinett:

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

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydelen:

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

Byantikvaren:

Reguleringsforslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet. Riving av bygningsmasse forelås bare der det er nødvendig for å kunne skape hensiktsmessige enheter av kontor- og forretningsareal og lage gode boliger i et godt boligmiljø.

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

PCAM reguleres til bevaringsområde, det samme gjelder de fredete, indre deler av Brugata 3A samt bebyggelsen mot gaten. Brugata 1, 3A, 3C, 5, 7, 11 beholdes med unntak av bakbygningen i Brugata 1, bakbygningene i Brugata 3C og deler av bakbygningen i Brugata

3A. Murgårdsbebyggelsen langs Brugata beholdes derfor slik den er. Storgata 34C beholdes mot gaten, men bakbygningen foreslås revet. Storgata 34B er i dårlig forfatning og foreslås revet til fordel for en bygning som er tilpasset nabobygningenes skala og fasadeliv. Handelsboden i Storgata 36 foreslås delvis fjernet for å gjenopprette skillet mellom PCAMs område og kvartalsstrukturen.

Reguleringsforslaget legger vekt på å beholde deler av branngavlen intakt samtidig som den skal nytolkes i ny bebyggelse. Det nye boligbygget og den nye hotellfløyen får begge nøkterne og relativt lukkede teglfasader som skal utformes i samspill med eksisterende branngavl. Det er også slik at boligene vil få sin hovedinngang fra det indre gårdsrommet, noe som gjør at kvartalet fremdeles vender ”ryggen” til PCAMs område.

Den nye bygningsmassen blir liggende delvis frigjort fra opprinnelig branngavl, med plassering og avtrykk som ligner den man kan finne for tidligere bebyggelse i forkant av branngavlen, slik det fremgår av blant annet Næsers kart (1859). Det er med andre ord historiske referanser for foreslått plassering og form på ny bebyggelse.

I tillegg til at gamle kart viser bebyggelse foran branngavlen, viser de også med all tydelighet at det var åpning mellom Brugatakvartalet og PCAM mot Storgata. Reguleringsforlaget vil innebære at denne historiske åpningen mellom institusjonsområde og by gjenåpnes. Handelsboden i Storgaten 36, en konstruksjon fra 1930-tallet, foreslås derfor delvis revet til fordel for tilgjengelighet til grøntarealet.

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Ingen kommentar.

Helsevernetaten:

Helsevernetatens forslag til reguleringsbestemmelser er medtatt.

Det legges opp til at området benytter ledig kapasitet i eksisterende parkeringshus i Chr. Kroghs gate. Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser på terreng innefor PCAM.

Foreningen til Norske Fortidsminnemerkers bevaring:

Kfr. kommentarer til Byantikvarens uttalelse.

Viken:

Ingen kommentar.

Bearbeiding av prosjektet etter varslings

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse.

Brugata 1, 3A, 3C, 5, 7, 9, 11 og Storgata 34C er foreslått til bevaringsområde, og den eksisterende branngavlen er eksponert i større grad enn i tidligere forslag. Videre fremstår ny bebyggelse mot PCAM i større grad som nytolkning av den historiske branngavlen. Den ene fløyen i handelsboden i Storgata 36 er foreslått bevart. Tidligere var den i sin helhet foreslått revet.

Forhåndsuttalelser

Se vedlegg 2.

3.0 FAGLIG BEGRUNNELSE FOR PLANFORSLAGET

Områdeanalyse

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

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

Konklusjon

De fredede og bevaringsverdige miljøene styrkes og fremheves ved en oppgradering av området. Dog bør noe av det gamle skiftes ut til fordel for bedre utnyttelse av området. Nye grep bygger på historiske strukturer. Eksisterende bebyggelsesstrukturer vil i stor grad ivaretas. Det tidligere skillet mellom forretninger / boliger og institusjoner synliggjøres ved at deler av salgsboden i Storgt. 36 rives. Moderne bebyggelse tilpasses stedlige kulturminner og byens landskapsmessige målestokk. Smale murbygninger plasseres langs med de gamle brannmurene. Den nye bebyggelse mot PCAM fremstår som en nytolkning av branngavlene, hovedsakelig henvendt mot et skjermet gårdsrom, men med et nåtidig arkitektonisk uttrykk. Den tar også opp ”fotavtrykket” til den tidligere reperbanen som lå på PCAMs grunn.

Sentrumsstrukturen styrkes, og det legges til rette for et levende og attraktivt miljø. Det blir flere boliger enn i dag. De får en god beliggenhet henvendt mot et skjermet gårdsrom i sørvest og med en stor park i øst. Volumer og byggehøyder forholder seg til skalaen på eksisterende bebyggelse. Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet er en viktig grunn til dette.

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

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

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

4.1 PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning
- Byggeområde for hotell og bevertning
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor og bevertning
- Offentlig trafikkområde, gangvei
- Offentlig trafikkområde, torg
- Park med turvei
- Spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon)
- Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning)
- Spesialområde bevaring (kontor, forsamlingslokale)
- Spesialområde bevaring (hotell og bevertning)
- Spesialområde bevaring (forretning og bevertning)
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal (gatetun)

Grad av utnytting og høyder

Ny bebyggelse består i hovedsak av tre deler:

1. Boligbebyggelsen mot PCAM
2. Næringsbebyggelsen mot Storgata og Brugata.
3. Ny hotellfløy mot PCAM

Etasjer

1. Boligbebyggelsen foreslås som leilighetsblokk med 6 etasjer og tilbaketrasket 7. etasje.
2. Næringsbebyggelsen foreslås generelt med 5 etasjer, men 3 etasjer mot Brugata.
3. Hotellfløyen foreslås med 5 etasjer og tilbaketrasket 6. etasje.

Utnyttelsesgrad og bebygd areal

område	eksist. m ² T-BRA *	Eksist TU %	rives m ²	nybygg m ² T-BRA *	totalt m ² T-BRA *	grunnflate m ² **	TU %
PCAM (SP1, 3 og 9)	8107	88	477	-	7630	9234	83
p-hus (D)	19545	529	-	-	19545	3692	529
Brugatakvartalet (A, B, C1-3, SP2, SP4-8)	19446	249	4700	12311	27057	7813	346
Forretning					ca. 3800		
Hotell					ca. 9500		
Kontor					ca. 9700		
Bolig					ca. 4000		
Park ***						3700	

* Beregning av bruksareal under terreng, se § 3 i reguleringsbestemmelsene
 ** netto byggeområde, ikke medregnet andel av tilstøtende gateareal eller fellesareal.
 *** midlertidig brakkebebyggelse ikke medtatt i arealoppstilling

Uteareal pr. boenhet

Uteareal for boligene er i gårdsrom på dekke over forretningsareal og foreslås til 25 m² pr. leilighet inklusiv balkongareal (parken ikke medregnet).

Leilighetsfordeling

I ny boligbebyggelse mot PCAM foreslås en andel på 50% tre-roms leiligheter eller større og ingen ett-roms leiligheter.

Bebyggelsens plassering

1. Boligbebyggelsen plasseres langs dagens brannmur og vil delvis erstatte denne. Dette er i randsonen mellom kvartalsstrukturen og brakkområdet sydvest for institusjonsbebyggelsen. Det forutsettes riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse med brannmurer i Brugata 3 A, B og C.
2. Næringsbebyggelsen forutsetter riving av Storgt. 34 B, hovedbygg, samt bakgårdsbygg for 34 B, C og Brugata 1. Det vil da oppføres et nytt 5-etasjes næringsbygg mot gaten samt i bakgården, med glassoverbygd gårdsrom. Brugt. 3 B, front- og bakbygninger rives samt bakbygninger til 3 C. Her oppføres et nytt 3- etasjes næringsbygg mot gaten. I bakgården bygges et 1-etasjes næringsareal som vil fungere som sokkel for boligbebyggelsens gårdsrom.
3. På PCAMs område, langs den eksisterende brannmuren til Brugt. 7, vil den nye hotellfløyen plasseres.

Vegetasjon og grøntstruktur

Utkantområdet av PCAMs arealer opparbeides til offentlig park tilknyttet Storgata og Chr.Kroghs gate. Dette blir Hausmannskvartalenes første park og en grønn lunge i sentrum øst. Øvrige uterom forbundet med PCAMs bebyggelse kan opparbeides til hager eller til gårdsrom med innslag av beplantning. Gårdsrommet sydvest for boligbebyggelsen bør hovedsakelig beplantes.

Naturverdier

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

Kulturminner

Viser til Byantikvarens skisse over kulturminner i området. Under er Byantikvarens kommentarer til bebyggelsen etterfulgt av våre forslag til regulering (skrevet i kursiv).

- Storgata 36, PCAM : Vil i sin helhet foreslås fredet. Mangelsgården er fredet.
 - *Foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultul og institusjon)*
- Storgata 36, Salgsbod fra 1930-åra, egenverdi.
 - *Foreslås delvis revet for å åpne opp hageanlegg i PCAM for allmennheten, resterende del reguleres til spesialområde bevaring (forretning, bevertning).*
- Storgata 34 C, murgård i 4 etasjer fra 1892, egenverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.

- *Hovedbygning foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning). Bakbygning foreslås revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet.*
- Storgata 34B, hovedbygning i utmurt bindingsverk fra før 1828 (sent 1700-tall ?), bakbygning i mur fra 1874, garveri, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
 - *Foreslås revet i sin helhet da bygningene er i svært dårlig bygningsteknisk forfatning og for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet.*
- Brugata 1, murgård i 5 etasjer fra 1893, egenverdi + miljøverdi, kgl. res. Bevaringsverdig.
 - *Hjørnegård mot gaten foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor og bevertning). Bakbygning foreslås revet.*
- Brugata 3A, bakbygninger er fredet ihht kulturminneloven, nærmere bestemt indre gård som er en svalgangsbygning fra 1700-tallet.
- Brugata 3A, frontbygg, murgård i 2 etasjer fra 1862, sidefløyer i mur fra 1871. Innerste bakbygning er verkstedsbygninger i mur, 2 etasjer fra 1923, egenverdi + miljøverdi. Bevaringsverdig.
 - *Hovedbygning og fredet bakgårdsbygning foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning). Bakerste gårdsbebyggelse foreslås revet for å få innpasset ny boligbebyggelse.*
- Brugata 3B, frontbygg, basarbygning i 1 etasje (svært endret, kan rives).
- Brugata 3B bakbygning i 3-4 etasjer i mur. Bevaringsverdig.
 - *Foreslås i sin helhet revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og boliger mot parkanlegget i PCAM. Et 3-etasjers næringsbygg oppføres mot Brugata.*
- Brugata 3C, murgård i 3 etasjer, 1891, egenverdi + kgl. res. Bakbygning i 1-2 etasjer, kan rives.
 - *Hovedbygninger foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning). Bakbygninger foreslås revet for å få til et sammenhengende næringsareal i kvartalet og boliger mot parkanlegget i PCAM.*
- Brugata 5, murgård i 4 etasjer + bakbygning i 4 etasjer., egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
- Brugata 7, murgård (hovedbygning og bakbygning) i 4-5 etasjer, Ivar Cock 1899, egenverdi + miljøverdi, kgl. res.
 - *Brugata 5 – 7 foreslås regulert til spesialområde bevaring (hotell og bevertning).*
- Brugata 9, murgård i 2 etasjer, egenverdi+ miljøverdi
- Brugata 11, murgård i 3 etasjer, egenverdi + miljøverdi.
 - *Brugata 9 – 11 foreslås regulert til spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning). Bakbygning reguleres til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning.*

Støy fra trafikk og forurenset grunn.

Støyrapport for ny bebyggelse er foretatt. Rapporten viser at nytt næringsbygg i Storgata 34B må bygges med god lydisolering, tunge fasadematerialer samt mekanisk / balansert ventilasjon. Ny boligbebyggelse og foreslått plassering av barnehage får små til moderate lydkrav til vinduer og ventiler. Se vedlagt støyrapport.

Den nye hotellfløyen og deler av boligbebyggelsen planlegges bygget på ubebygget grunn. Her vil helsevernetatens forslag til reguleringsbestemmelser medtas for å sikre mot forurenset grunn.

Sol- og skyggeforhold.

Solforholdene vil være uforandrede for PCAMs bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata etter realisering av planforslaget. Den nye boligbebyggelsen i PCAMs randsone får svært gode solforhold. Gårdsrommet sydvest for boligbebyggelsen blir utvidet og løftet en etasje opp. Derfor blir solforholdene adskillig bedre enn i dagens relativt trange gårdsrom. Kfr. soldiagram.

Gang-, sykkelvei og snarveier

Innenfor den offentlige parken vil det anlegges en permanent gang- og sykkelvei som forbinder Storgata og Christian Kroghsgate. Denne forbindelsen vil føres diagonalt gjennom kvartalet og vil fungere som en snarvei. Brugata beholdes uforandret som gågate langs planområdet.

Avkjørsel, varelevering og parkering

Det etableres to avkjørsler fra Storgata til PCAMs område. Den ene er varelevering til Mangelsgården mens den andre er innkjøring og varelevering til PCAMs bebyggelse. Den siste plasseres i forbindelse med det foreslåtte torget ved dagens handelsbod. En av avkjørslene fra Storgata til PCAM stenges.

Gatetun mot Brugata opprettholdes som ”smug”. Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil være uforandret.

Fra Christian Kroghs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommene i nordøst.

Parkering vil hovedsakelig skje i parkeringsanlegget. Det anlegges 15 parkeringsplasser på PCAMs område. Beregning av antall parkeringsplasser etter parkeringsnormen :

område	størrelse/enheter	norm	plasser
PCAM*	7300 m ²		
kontor	5000 m ²	1 pr. 1000 m ²	5
bevertning	900 m ² , ca. 100 seter	1 pr. 10 seter	10
barnehage	400 m ² , under 10 årsverk	1 pr. 10 årsverk	1
forsamlingslokale	1000 m ² , ca. 200 seter	1 pr. 10 seter	20
Brugatakvartalet	27057 m ²		
forretning	3800 m ²	2 pr. 1000 m ²	8
kontor	9700 m ²	1 pr. 1000 m ²	10
hotell	9500 m ² , ca. 190 rom	1 pr. 10 rom	19
bolig	4000 m ²		
	17 stk. 3-roms el. større	0,7	12
	17 stk. 2-roms	0,5	8,5
			Totalt: 93,5 plasser
p-husets kapasitet: > 600 biler			
overflateparkering, PCAM: 15 biler			
* PCAM er beregnet med mulig fremtidig funksjonsblanding			

Skole og barnehage

Reguleringsforslaget åpner for mulighet for etablering av barnehage innenfor PCAMs område slik bydelen har ønske om. På illustrasjonsplanen er barnehagen plassert slik at uteområdet vender sydøstover mot parken.

Nærmeste barneskole er Hersleb skole.

Kollektivtrafikk

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

Oslo Sporveier påpeker at sikkerhetshensyn må ivaretas ved bygging.

Vann, avløp og energi

Overvann føres til terreng for ikke å belaste eksisterende anlegg.

Området ligger innenfor Vikens konsesjonsområde for fjernvarme.

Bebyggelsesstruktur og fortettingspotensiale

Planforslaget søker å bygge på og tydeliggjøre de eksisterende tre bebyggelsesstrukturer.

Urban kvartalsstruktur videreføres mot Brugata og Storgata 34. Her fortettes det ved å erstatte to lave bygninger med to fem-etasjes bygninger mot gaten. Gesimshøydene følger eksisterende nabobebyggelse. Det fortettes inne i bakgårdene med enkelte nye og høyere bakgårdsbygninger, med glassoverbygg over en bakgård og ved å bygge en høy sokkel slik at en annen bakgård heves en etasje opp. Bakgårdsbebyggelsen avsluttes på PCAMs eiendom med et nytt boligkompleks og en hotellfløy. Disse bygningene får langstrakte bygningskropper og vil fungere som en modernisering og nytolkning av dagens ensartede branngravler. Boligkomplekset tar også opp strukturen til den tidligere repperbanen i området.

PCAMs område foreslås som spesialområde bevaring. Her er det viktig også å bevare institusjonsstrukturen der bebyggelsen er henvendt til flere sider med åpne gårdsplasser og

hager omkring. Det er ikke fortetningspotensiale her, med unntak av randsonen mot kvartalsbebyggelsen som er beskrevet over.

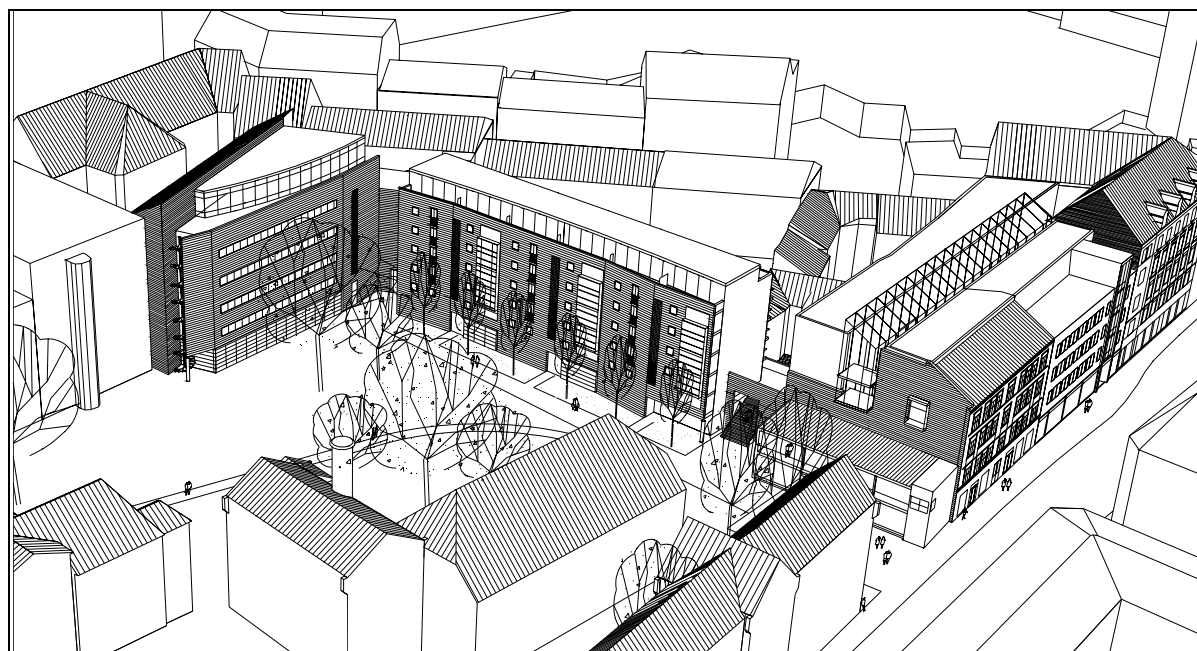
Parkeringshuset mot Christian Kroghs gate er i syv etasjer. Bygningen forblir uforandret da det ikke er noe fortetningspotensiale her.

Varige konstruksjoner og anlegg

De historiske branngravlene mot PCAM blir delvis revet. Se avsnitt om riving. Fra institusjonsområdet vil man se deler av den bak den nye hotellfløyen (Brugata 7), mellom hotell og ny boligbebyggelse (Brugata 5) og bak handelsboden (Storgata 34 C).

Prosjektet foreslår at ny bebyggelse som har fasade mot PCAM fremstår som en nytolkning av branngravlen mot PCAM, med et nåtidig og relativt strengt formspråk.

Den nye bebyggelsen vil utformes slik at den opprinnelige branngravlen eksponeres flere steder for å bedre den historiske lesbarheten.



NYTOLKNING AV BRANNGAVLEN OG EKSISTERENDE BRANNGAVL

Uterom

Det etableres et offentlig torg mot Storgata der deler av dagens handelsbod står i dag. Dette vil også fungere som adkomst til parken fra Storgata. Parkanlegget reguleres til offentlig park og får forbindelse til Christian Kroghs gate via en offentlig gangvei. Uterommene mellom og rundt PCAMs hovedbygninger er regulert til spesialområde bevaring da de nå som tidligere bør være knyttet til bygningenes bruk.

En mindre sidegate fra Brugata reguleres til torg og opprettholdes dermed som offentlig trafikkområde. Dette begrunnes ut fra tilgjengelighetshensyn og ut fra sammenhengen og lesbarheten i den historiske bystrukturen.

Gårdrommet mellom Brugata 3 B-C og ny boligbebyggelse etableres på en høy 1. etasje. Dette blir et skjermet, privat uterom knyttet til leilighetene med heis.

Riving

Enkelte av bygningene i Storgata og Brugata er i såpass dårlig forfatning at riving foreslås. Flere av disse husene har ved ombygging fått redusert verdi i forhold til opprinnelig bygning, for eksempel Storgata 34B. For dette bygget er det vedlagt en tilstandsrapport. Handelsboden i Storgata 36 utydeliggjør lesbarheten av skillet i bebyggelsesstrukturen mellom kvartalsbebyggelsen og institusjonsområdet. Ved delvis riving av denne åpnes forbindelsen til parkområdet og gang- og sykkelforbindelsen til Christian Kroghs gate.

Følgende rives : (Se også avsnittet om kulturminner)

- Deler av Storgata 36, handelsbod.
- Storgata 34B, hoved- og bakbygninger.
- Storgata 36C, bakbygning inklusiv brannmur.
- Brugata 1, bakbygning.
- Brugata 3A, innerste bakbygning inklusiv brannmur.
- Brugata 3B, front- og bakbygning inklusiv brannmur.
- Brugata 3C, bakbygning inklusiv brannmur.
- Nyere brakkebygninger innenfor PCAMs område.

Områdeutvikling

Planforslaget legger til rette for boligbygging og butikkdrift, ivaretagelse av kulturminner, opprettelse av offentlig grøntområde og bedret gang- og sykkelforbindelse i østre del av sentrum. Det vil gi mulighet for en revitalisering av området og å gi et levende og attraktivt miljø.

Leke- og oppholdsarealer

Til boligene innenfor område A etableres et felles uteareal på 2. etasje nivå, over et forretningsareal. Dette gir et trafiksikkert og avskjermet område, godt egnet som oppholdsareal for barn. På PCAMs område gir parken gode muligheter for utfoldelse. Planen gir mulighet for etablering av barnehage. Her kan utearealet legges i tilknytning til parken og benyttes til lek for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Bebyggelse og uterom – universell utforming

Forslaget legger til rette for mangfold og gode kvaliteter i urban bebyggelse og uterom samtidig som historiske strukturer tydeliggjøres. Den planlagte boligbebyggelsen med lyse og skjermede uteområder og direkte adkomst til en offentlig park, vil bli godt egnede byboliger, også for barnefamilier.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget innebærer økonomiske konsekvenser for det offentlige ved opprettelse av torg, park og gangvei. Private investeringer vil være i størrelsesorden 200 mill.kr.

4.2 KONSEKVENSER AV FORESLÅTT REGULERINGSENDRING

Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2004

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

- Forslaget vil muliggjøre utvikling av ca. 30 boliger i et svært sentralt område med utmerket kollektivdekning.
- Det vil tilrettelegges for nye boliger i et område med mye gammelt. Eksisterende leiligheter oppgraderes. Det søkes kvalitet og variasjon. Bakgårdene har potensiale til å bli gode utearealer.
- Moderne næringsvirksomhet vil få egnede lokaler i nybyggene som enkelte steder vil erstatte eksisterende bygg. Det tilrettelegges for offentlig og privat service.
- Oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskerne slik ar det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres.
- En park på rundt 13700 m² vil opparbeides på eksisterende brakkområde og åpnes for allmennheten. Dette vil styrke rekreasjonsmuligheter og grøntstruktur i sentrum.
- Planen tilpasses viktige stedlige kulturminner. Fortetting av kvartalsbebyggelsen og åpning fra Storgata mot et parkområde vil fremheve det historiske skillet mellom to bygningsstrukturer. En langstrakt bygning vil markere brannmuren og den tidligere reperbanen på stedet.
- Ved nybygging i og ved det historiske bykvartalet legges det til rette for moderne arkitektur samtidig som volumene er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Kommunedelplan for indre Oslo

- Planen bidrar til vitalisering av sentrumsområdet ved at næringsarealet oppgraderes og at boligandelen i økes. Ved i tillegg å opprette park og tilrettelegge for barnehage og kulturformål på PCAMs område, vil opplevelser og byliv kunne kombineres.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

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

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging

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

Biologisk mangfold

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

Dette bidrar til å sikre en viktig biotop i bykjernen.

Barn og unges interesser

Barn og unge vil få bedre forhold for lek og opphold i sentrum i og med at parken rundt PCAM gjøres tilgjengelig for offentligheten.

Det planlegges nye byboliger som vil være egnet for barnefamilier.

Etablering av en barnehage på PCAMs område vil gavne barn i nærområde.

Funksjonshemmede – universell utforming

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

Vegetasjon og grøntstruktur

Grøntområdet som inngår i PCAM blir bevart og vil rustes opp som følge av planforslaget. Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av grøntområdet. Tilgjengeligheten til grøntområdet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og gang-/sykkelveien fra Storgata til Chr. Kroghsgate

Kulturminner

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

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

Støy

Forslaget innebærer i seg selv ingen økning av støy, men den foreslåtte åpningen mot Storgata vil slippe noe trafikkstøy inn i grøntområdet og PCAM. Se vedlagt støyrapport. Det vil imidlertid bli mindre støy fra biler inne i kvartalet når parkeringsplassene som ligger ved PCAM fjernes.

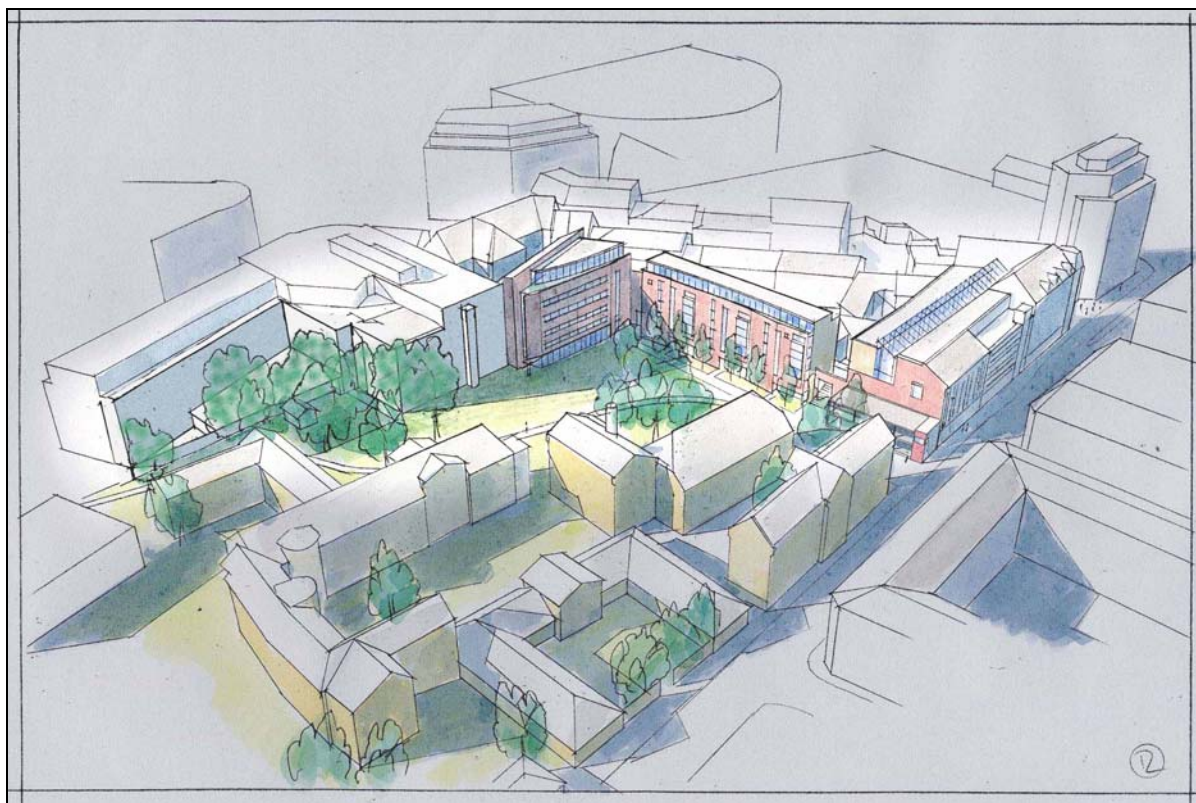
Det er ingen spesielle forurensningskilder i planområdet og forslaget innebærer ikke øket forurensning.

4.3 ILLUSTRASJONER

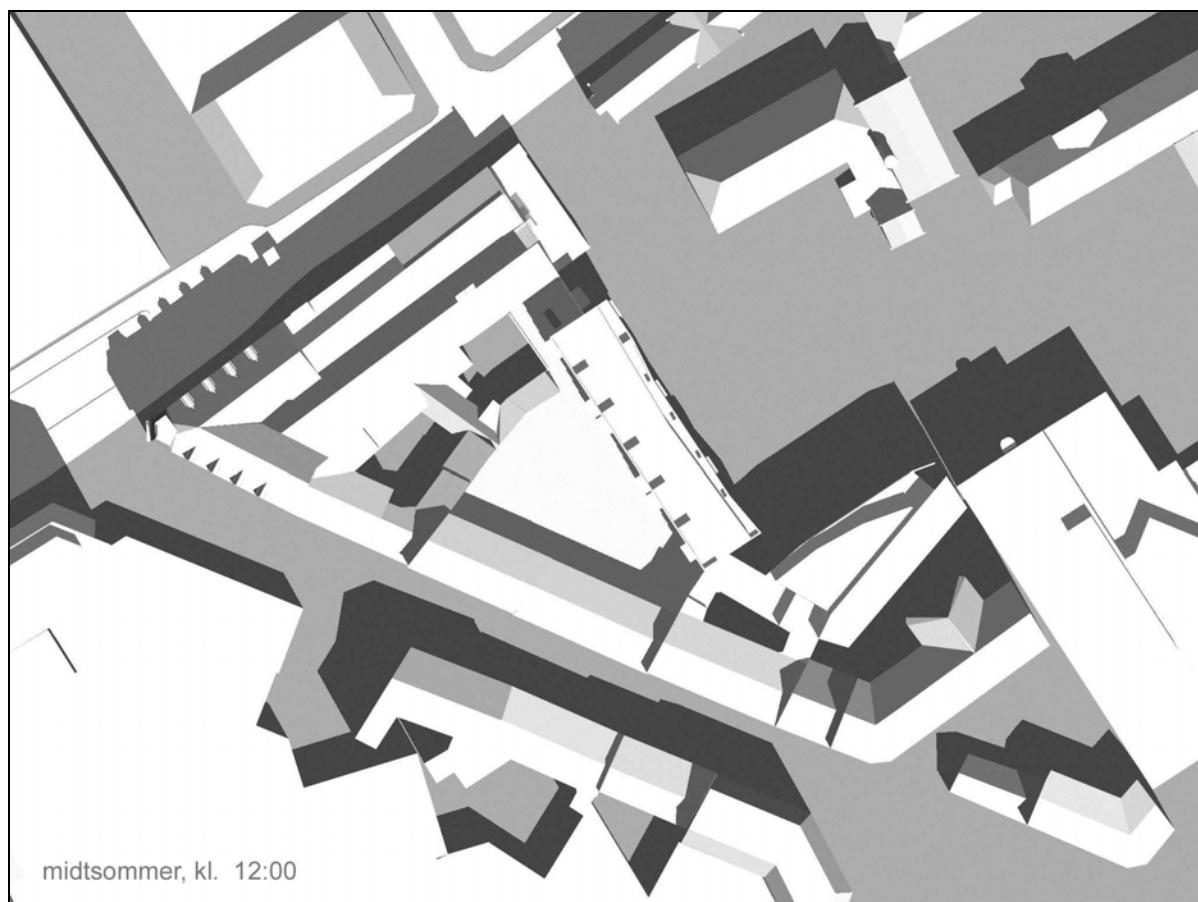
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslaget.

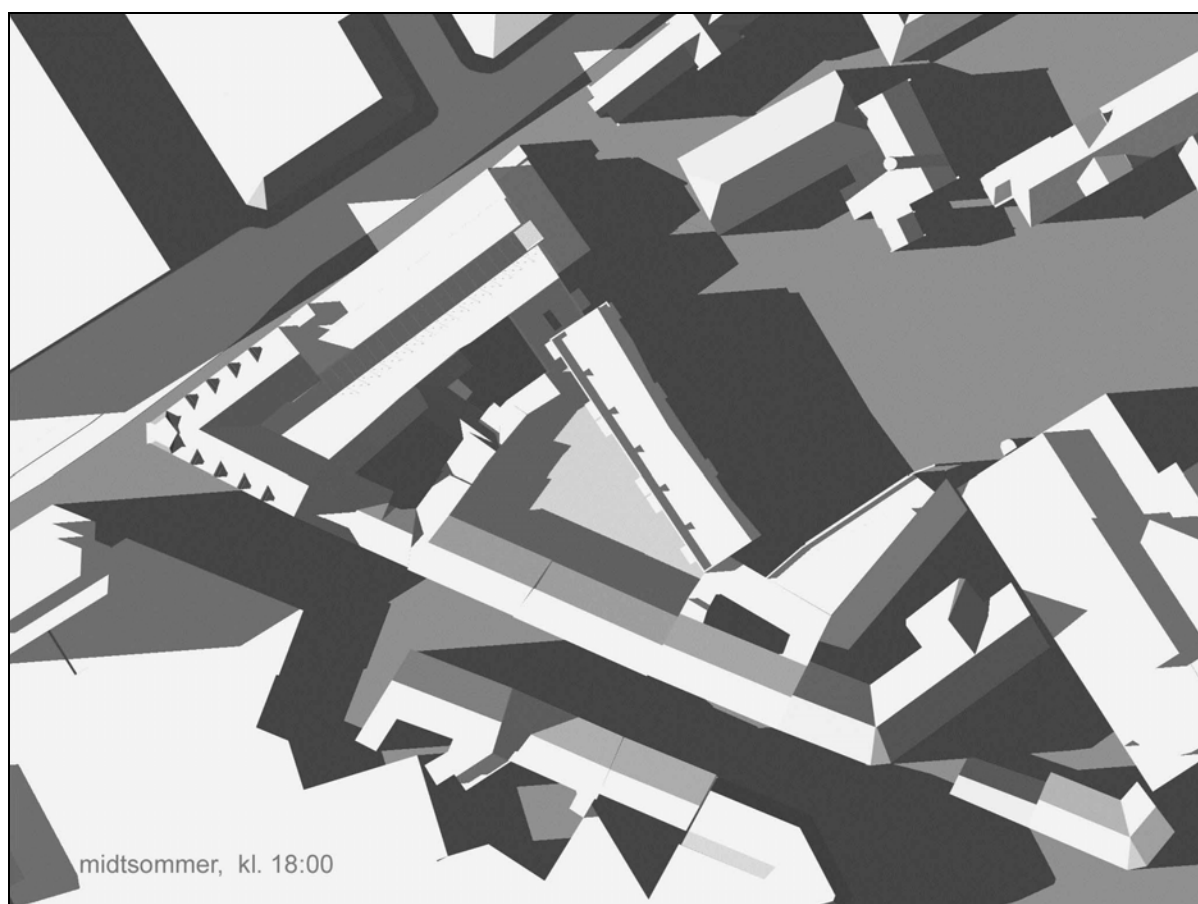
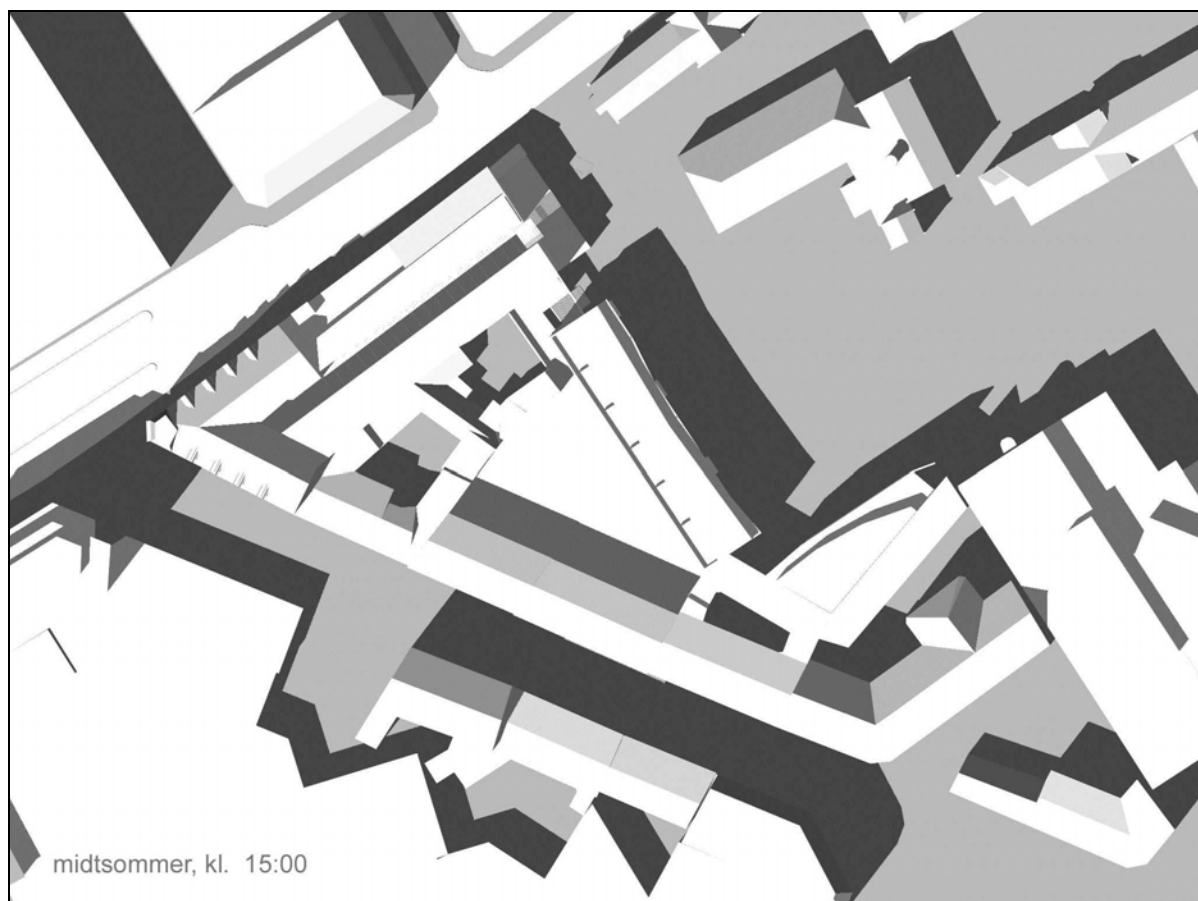


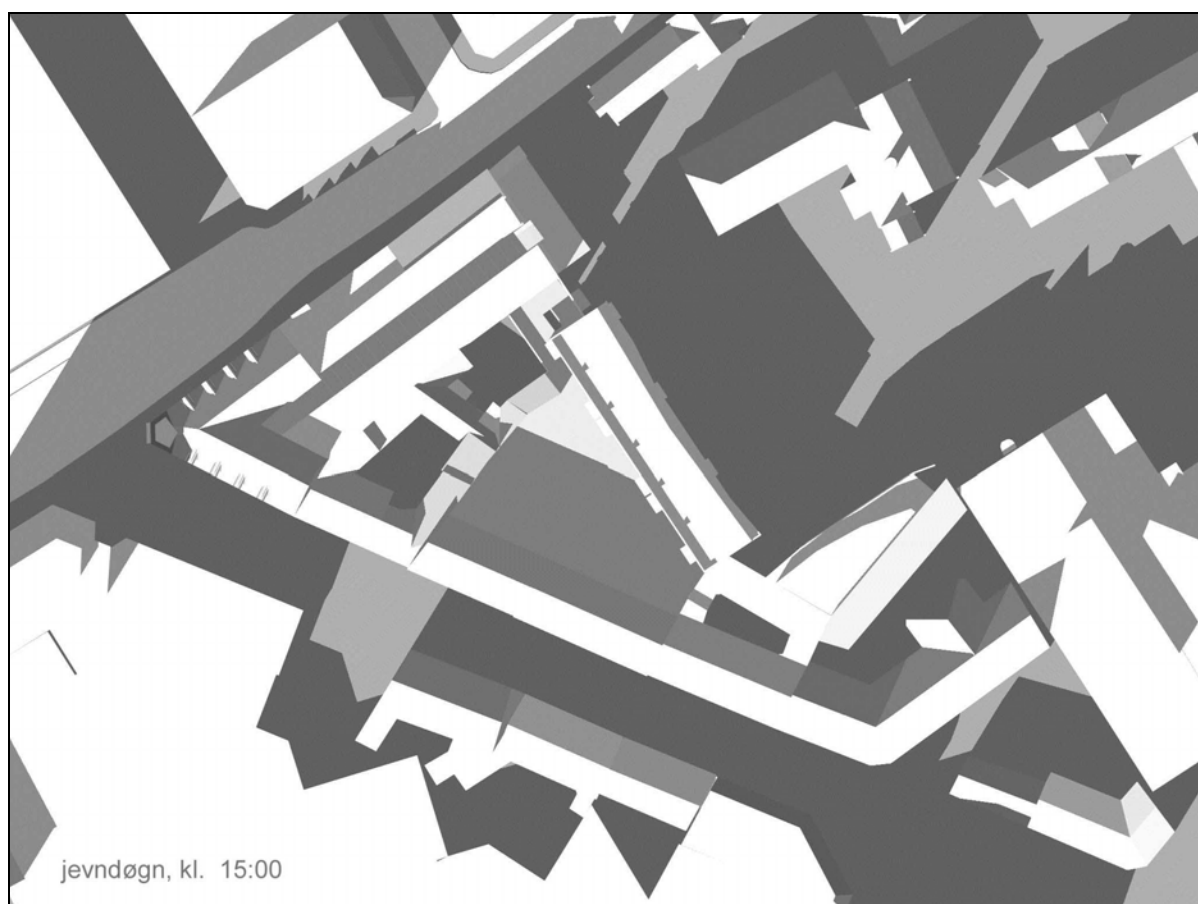
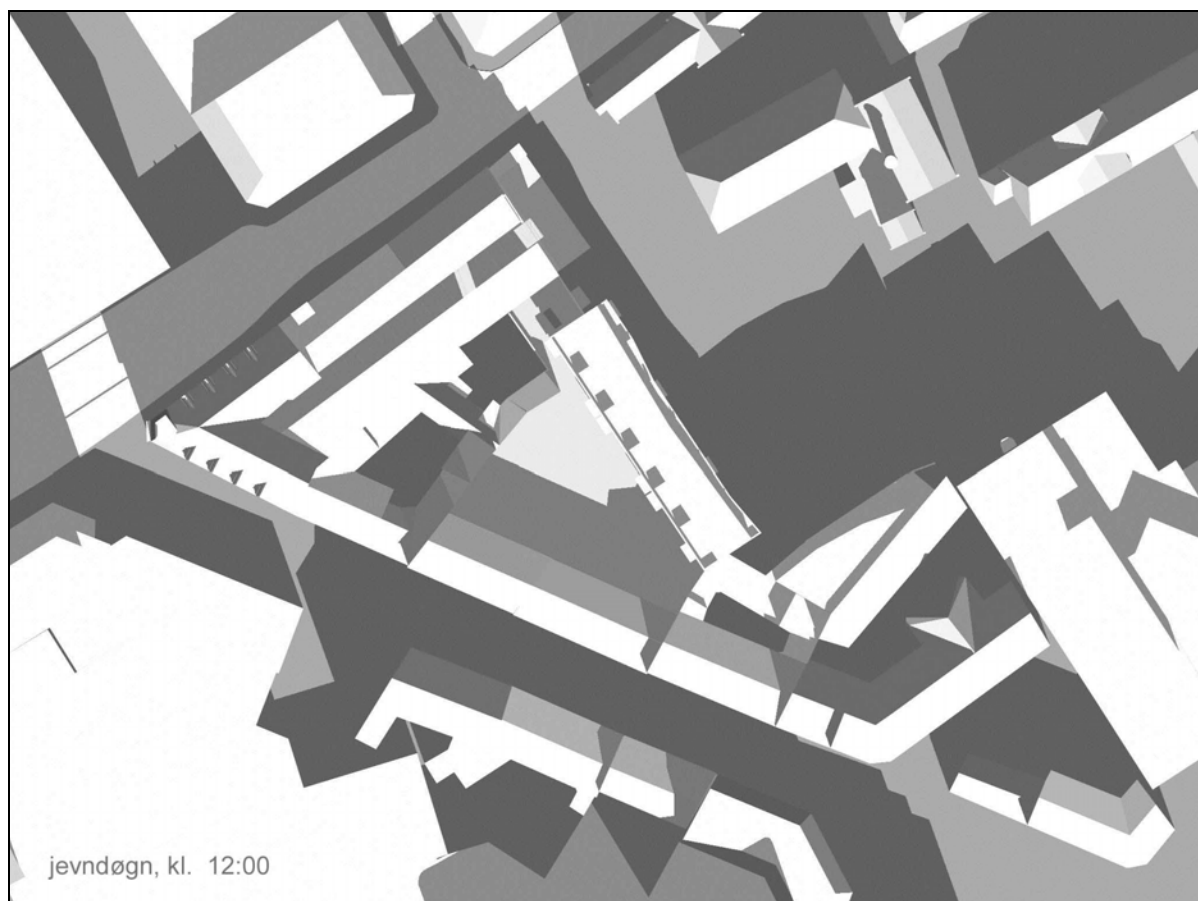
ILLUSTRASJONSPLAN

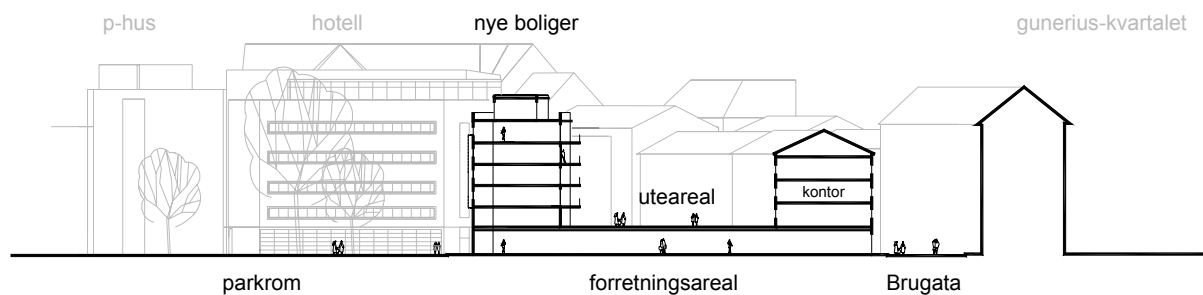


PERSPEKTIV FRA NORD

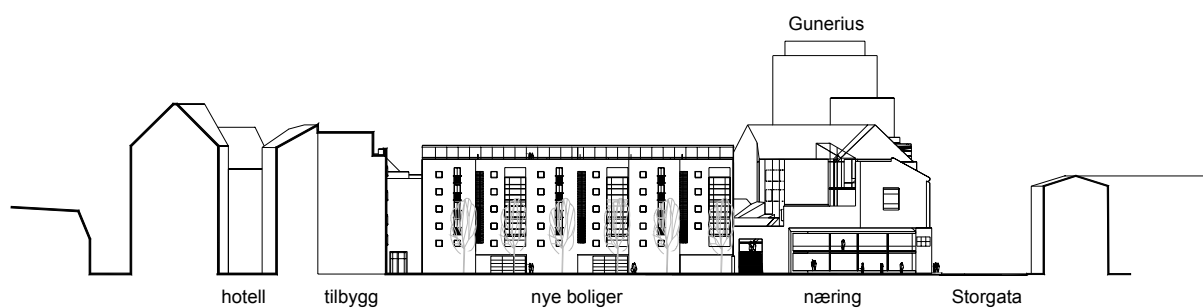




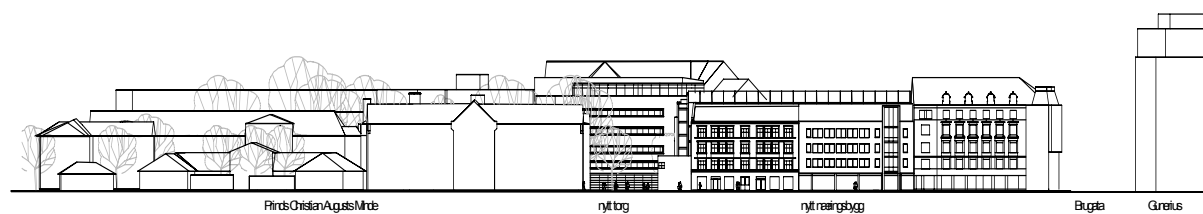




SNITT, ØST – VEST

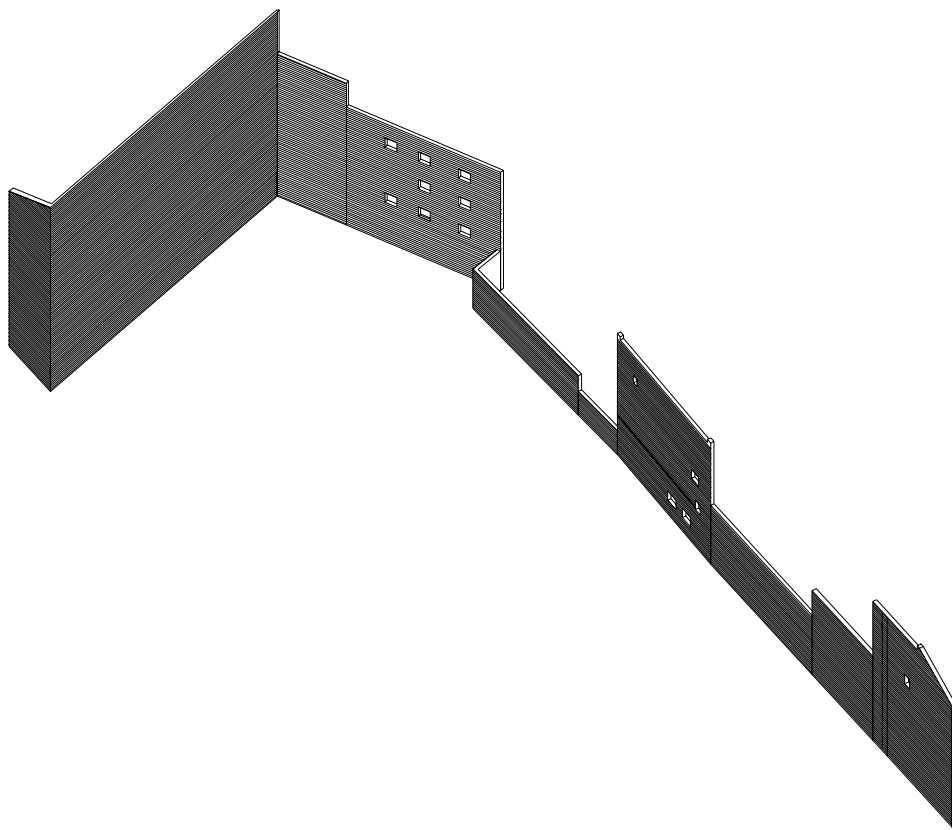


OPPRISS, MOT PARKROM OG PCAM

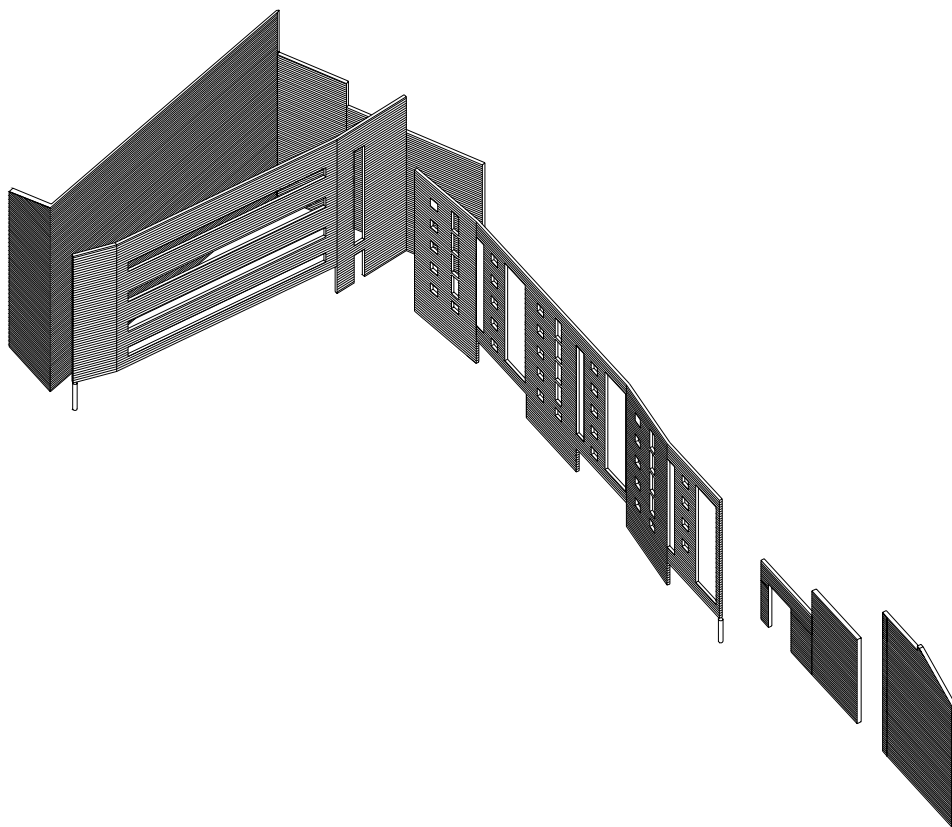


OPPRISS, STORGATA

OPPRISS, BRUGATA

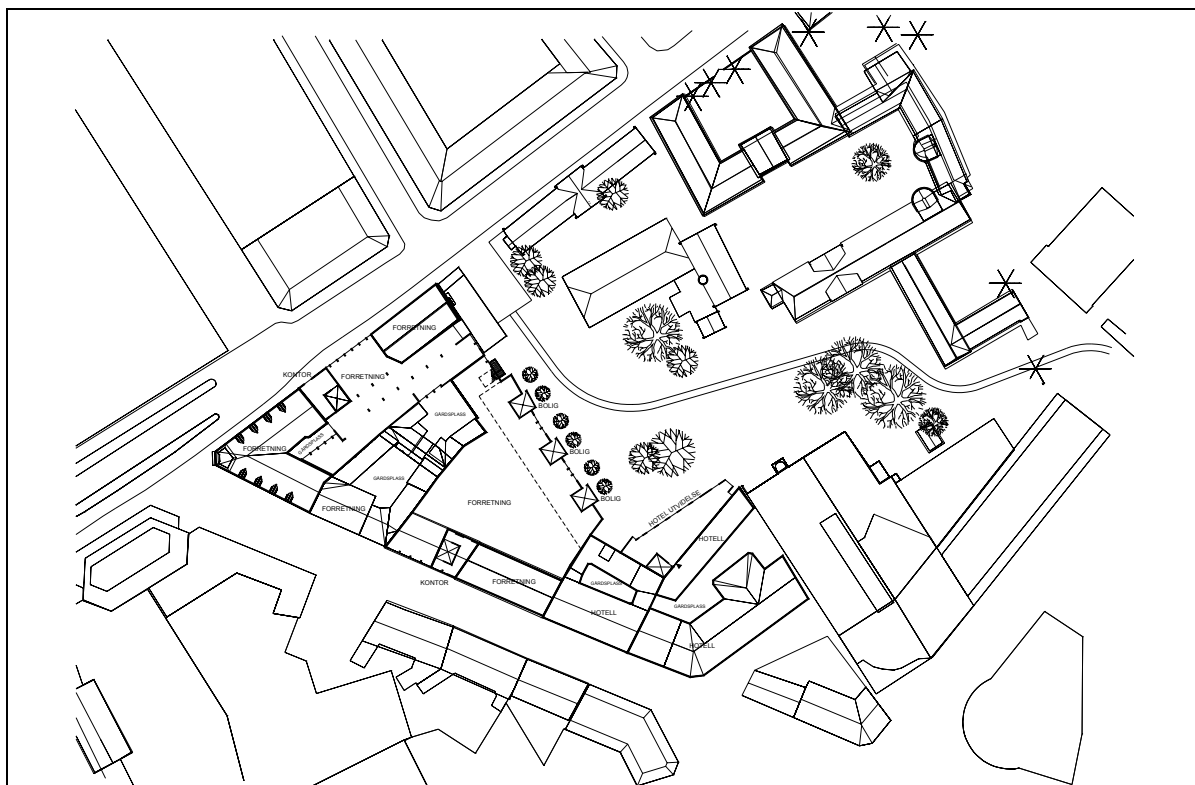


PRINSIPPSKISSE, EKSISTERENDE BRANNGAVL

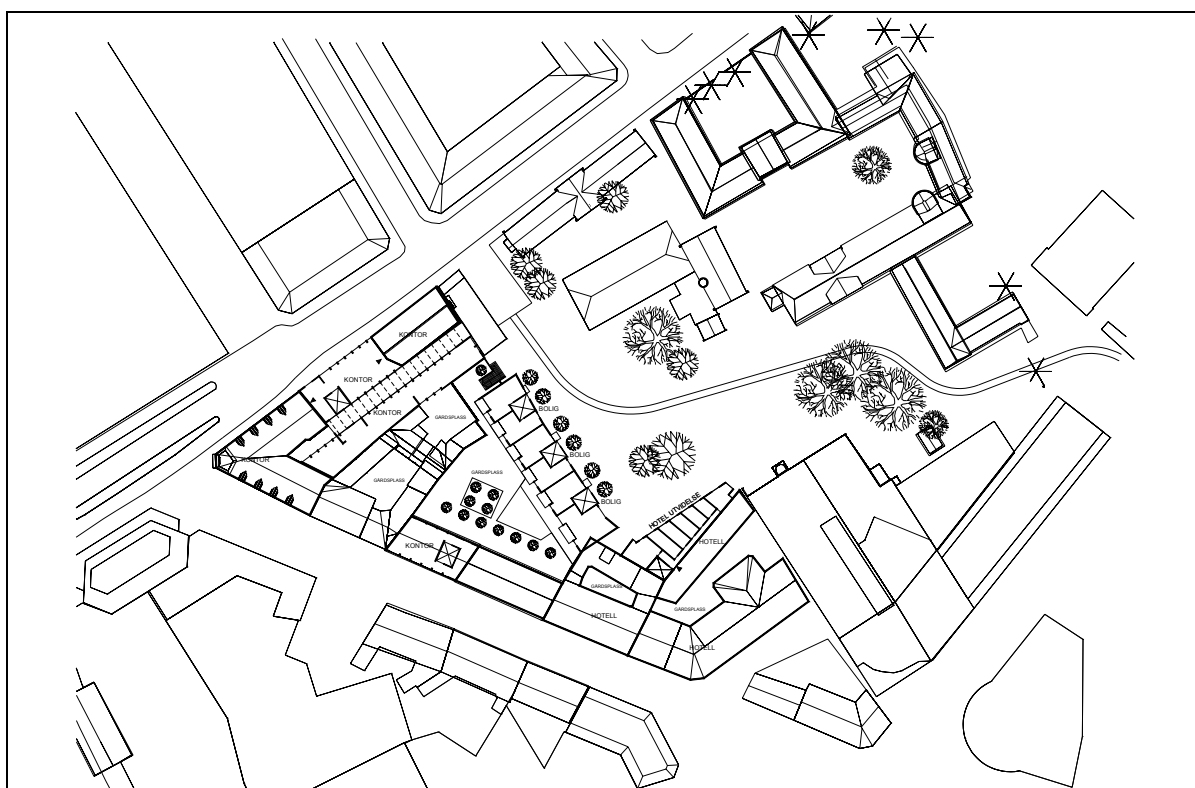


PRINSIPPSKISSE, EKSISTERENDE BRANNGAVL OG NYTOLKNING

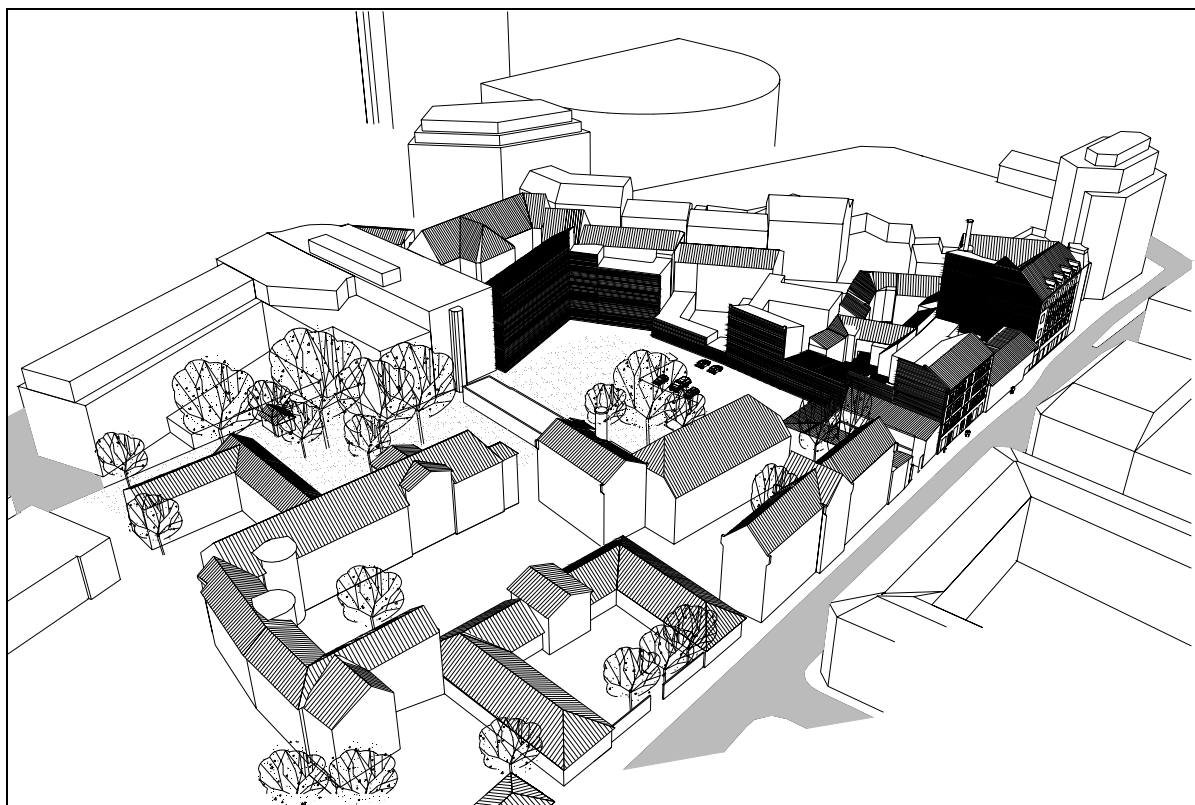
**ILLUSTRASJONSPLAN**



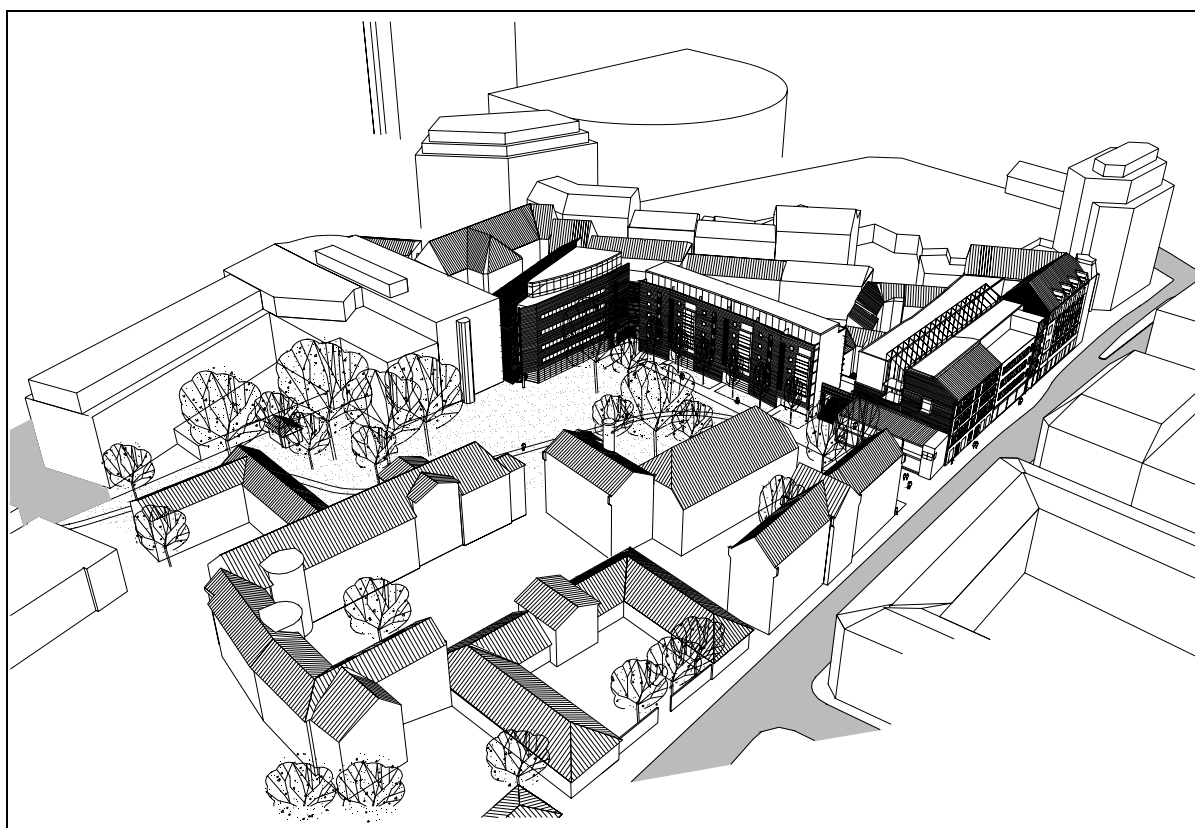
PLANSKISSE, 1. ETASJE / BAKKEPLAN



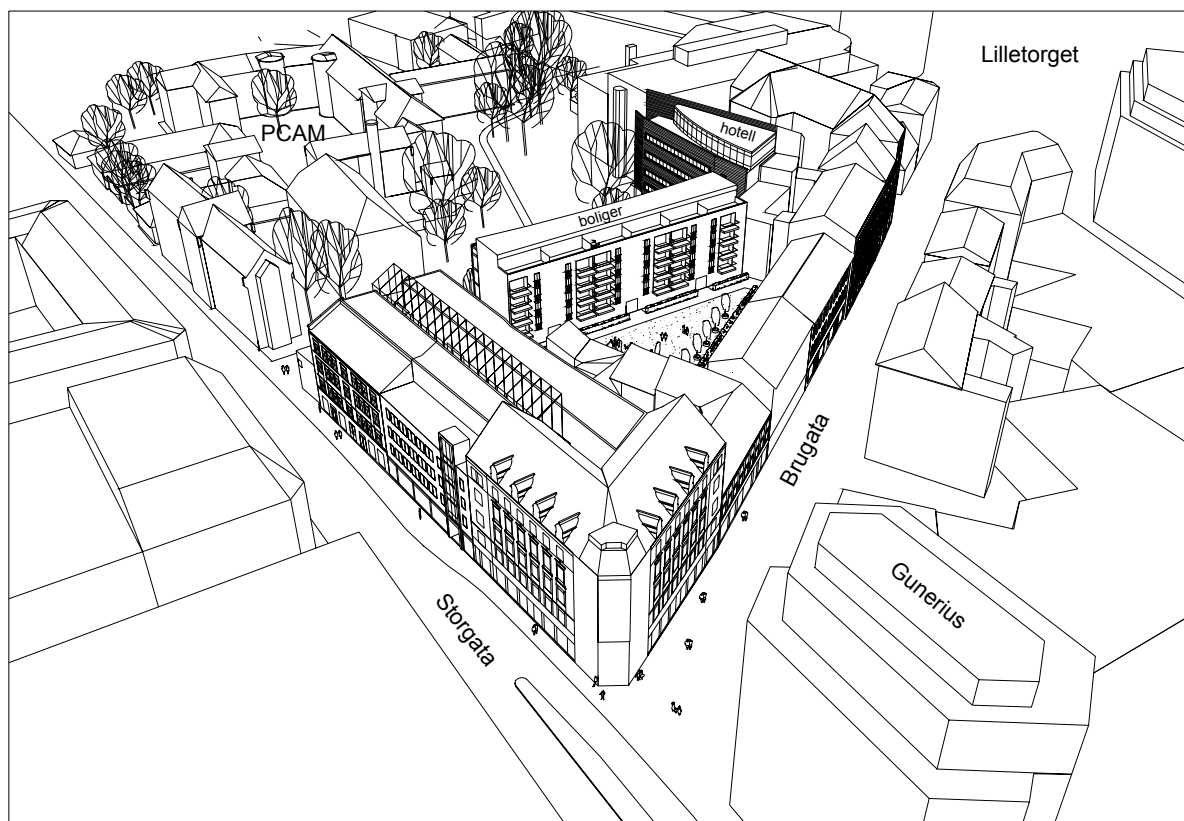
PRINSIPPSKISSE, TYPISK ETASJE



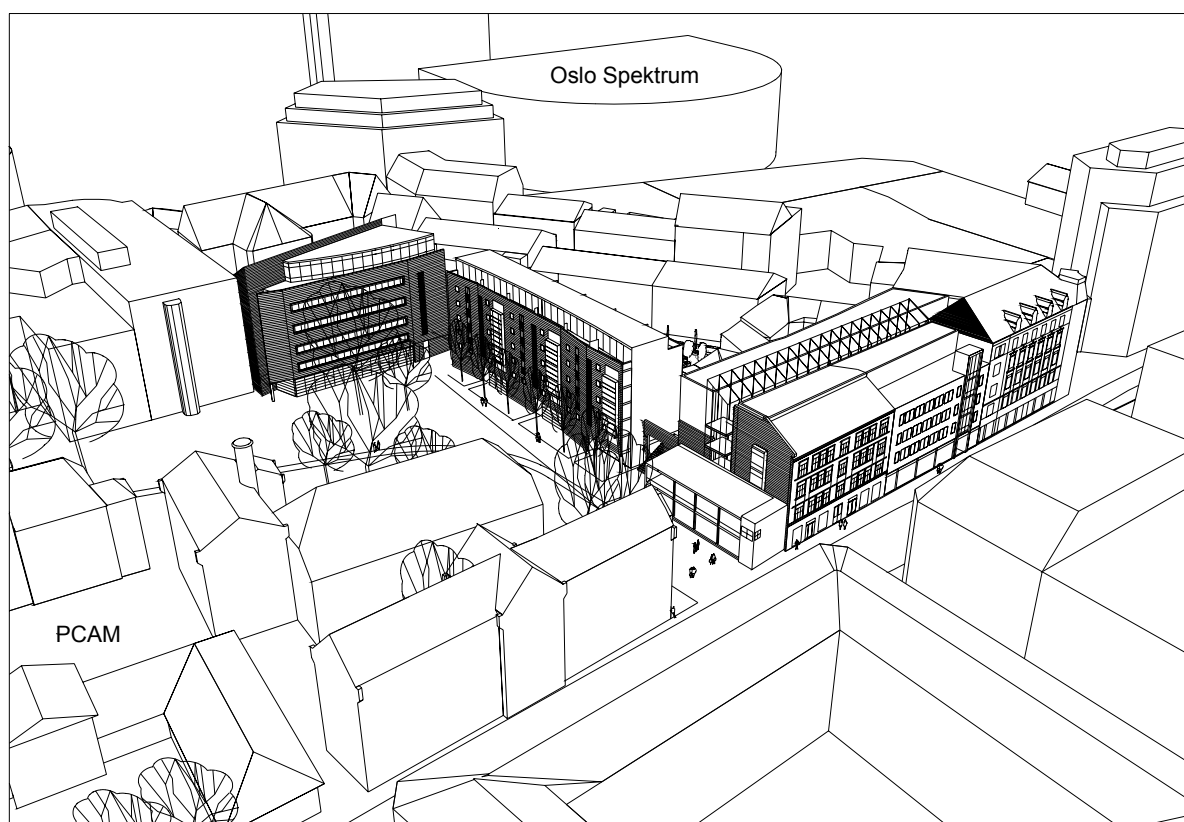
SKISSE, FØR-SITUASJON



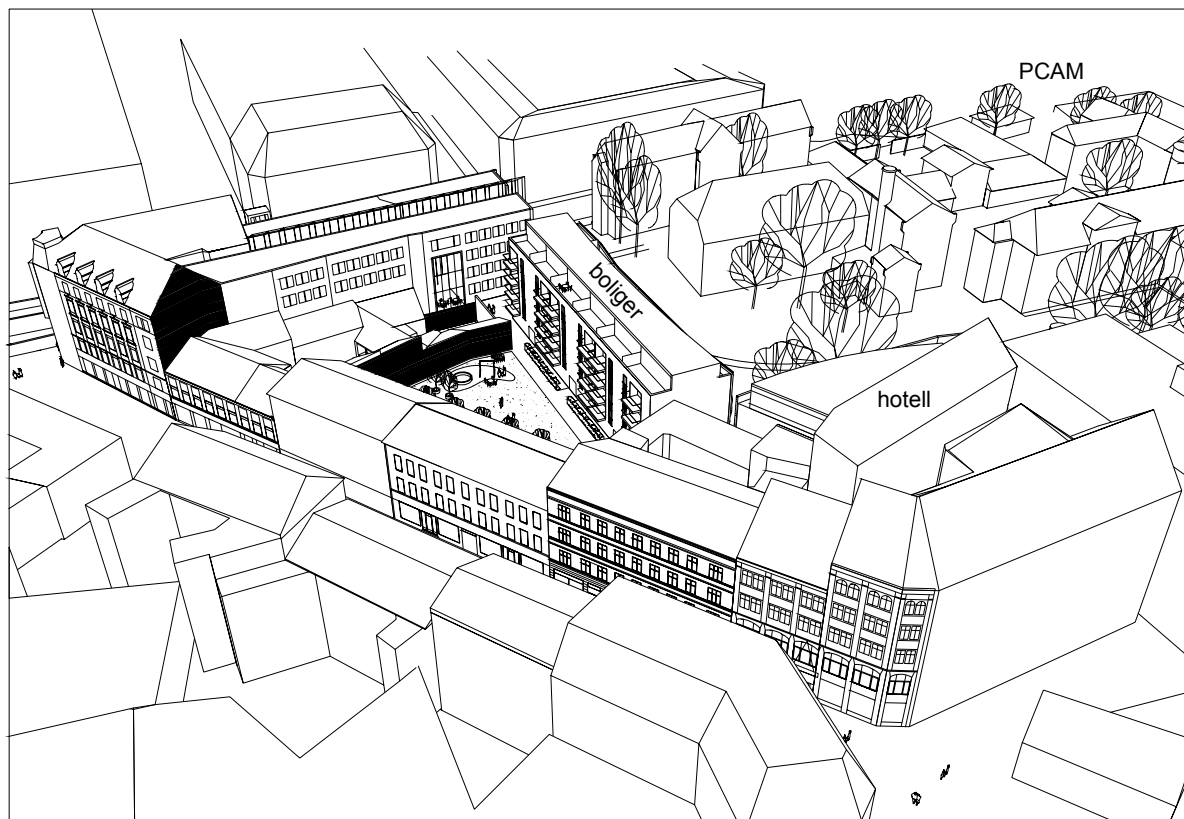
SKISSE, ETTER UTBYGGING



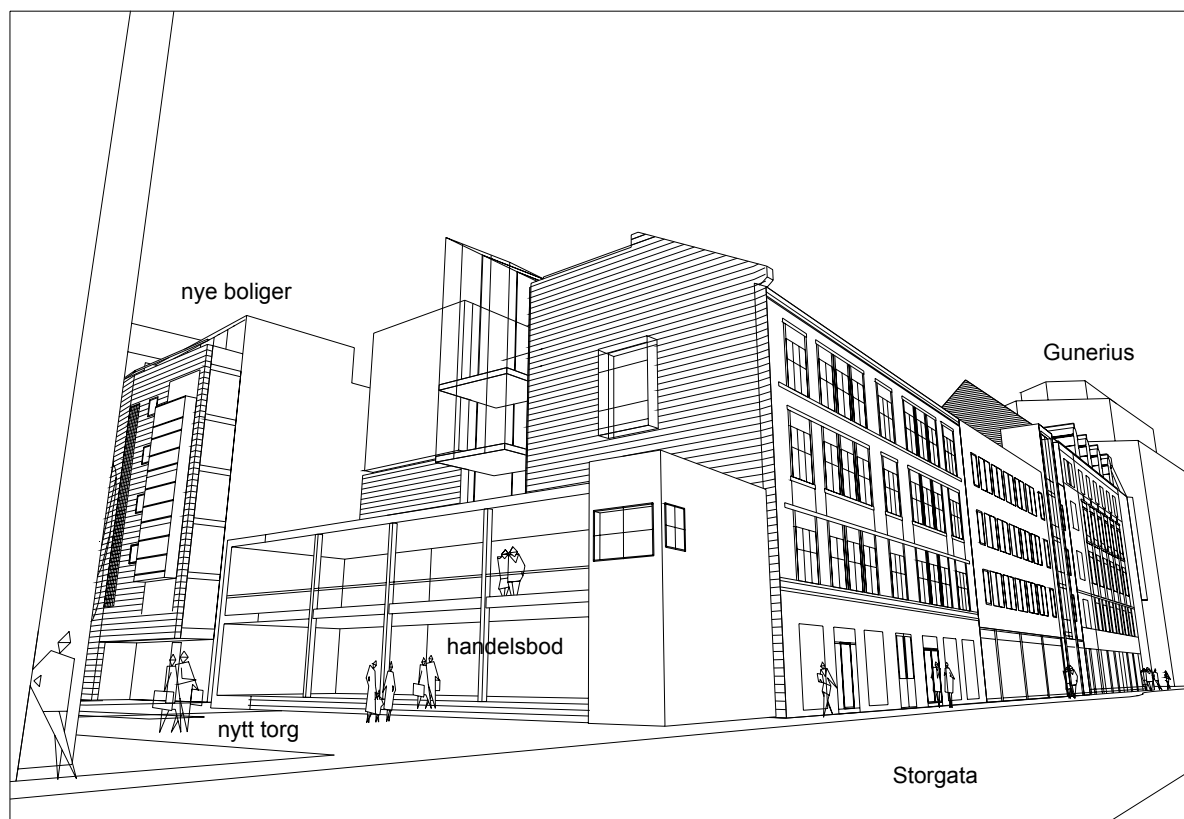
PERSPEKTIV FRA SØR-VEST



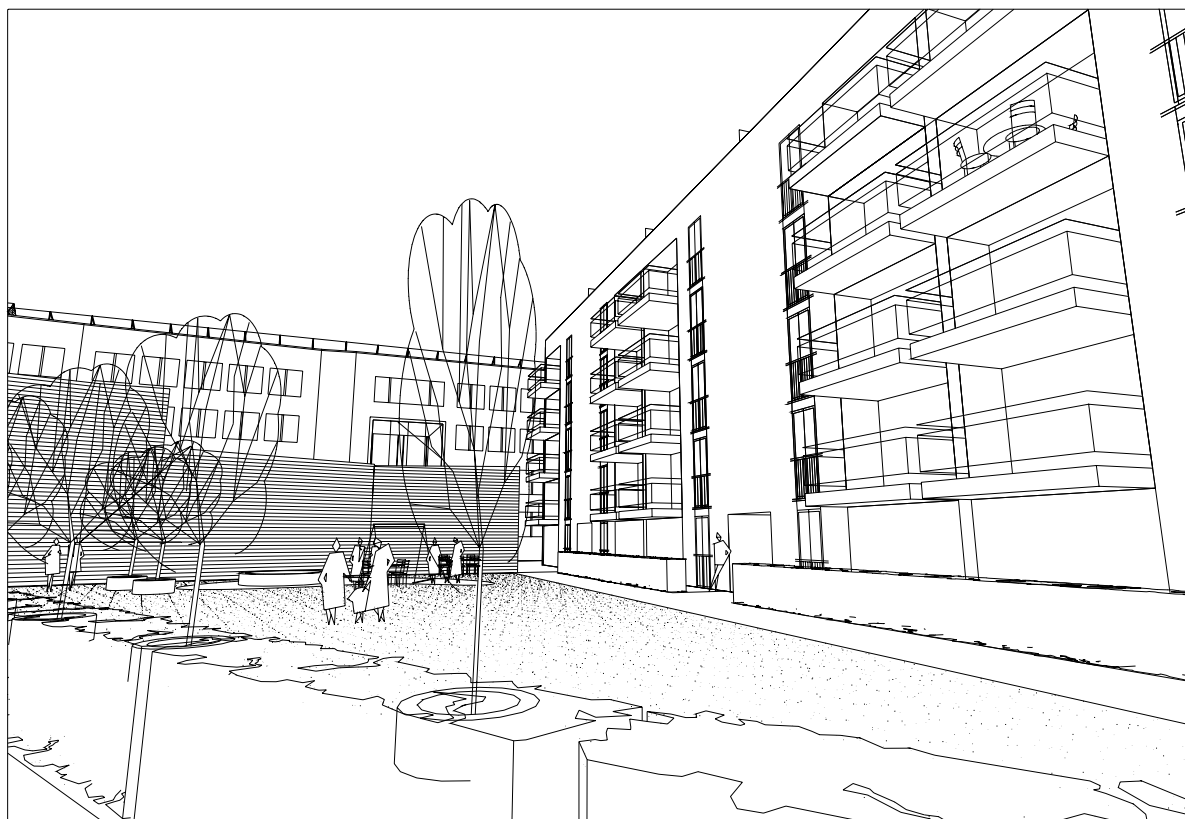
PERSPEKTIV FRA NORD



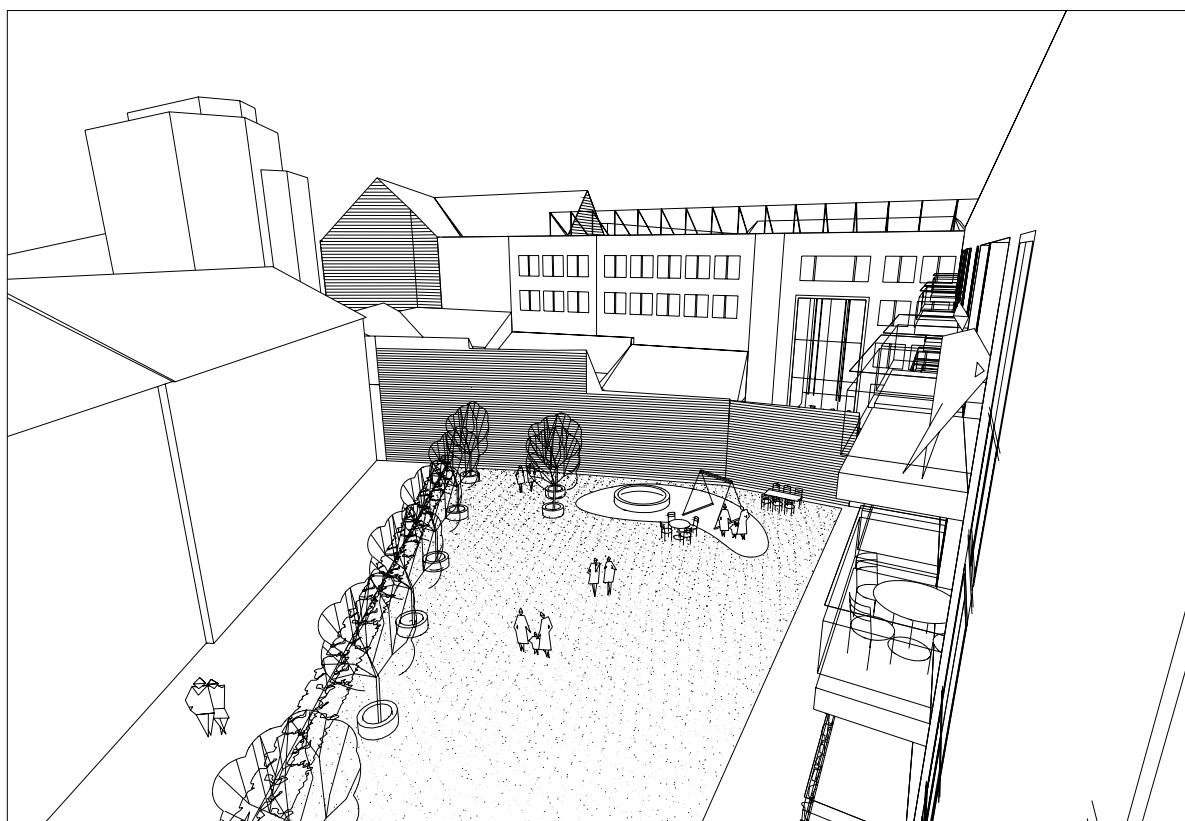
PERSPEKTIV FRA SØR



PERSPEKTIV FRA STORGATA



PERSPEKTIV FRA GÅRDSROM MOT BOLIGBEBYGGELSE



PERSPEKTIV FRA BOLIGBEBYGGELSE MOT GÅRDSROM