

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Brugata 1-11, Christian Krohgate 1-13 og Storgata 34-36**

### **Prinds Christian Augusts Minde (PCAM),**

#### **bydel Grünerløkka**

#### **Planforslag til offentlig ettersyn**

#### **Reguleringsplan**

Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Stormgård AS

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN .....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	5
4. PLANSTATUS .....	11
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	11
5. MEDVIRKNING .....	13
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	13
5.2 Kunngjøringsinnspill .....	14
5.3 Forhåndsuttalelser .....	14
5.3 Høringsuttalelser .....	16
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	27
7. PLANFORSLAGET .....	31
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	37
9. ILLUSTRASJONER.....	41



## 2. BAKGRUNN

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

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

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

I tiden etter innsigelsen er prosjektet vesentlig omarbeidet og redusert i omfang.

Det har vært dialog mellom forlagsstiller, tiltakshaver og Riksantikvaren som har ledet frem til et prosjekt som i utgangspunktet er akseptert av Riksantikvaren.

Ingen bebyggelse forutsettes lenger revet i Storgata 34B, 34C eller Brugata 1. Videre beholdes brann gavlen mot PCAM, men som en integrert del av den nye hotellfløyen, med mulighet for hulltaking for vinduer og også nødvendige rømningsdører.

Planforslaget er, som nevnt, betydelig redusert på flere punkter.

Det nye næringsbygget som opprinnelig var planlagt gjennom en sammenbygging av Brugata 1, Storgata 34B og 34C, utgår i sin helhet.

Boligene, som opprinnelig var prosjektert 2-3 meter inn på PCAM's område, er nå gjort om til en hotellfløy og trukket tilbake til eksisterende brann gavl, dvs utenfor PCAMs område.

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

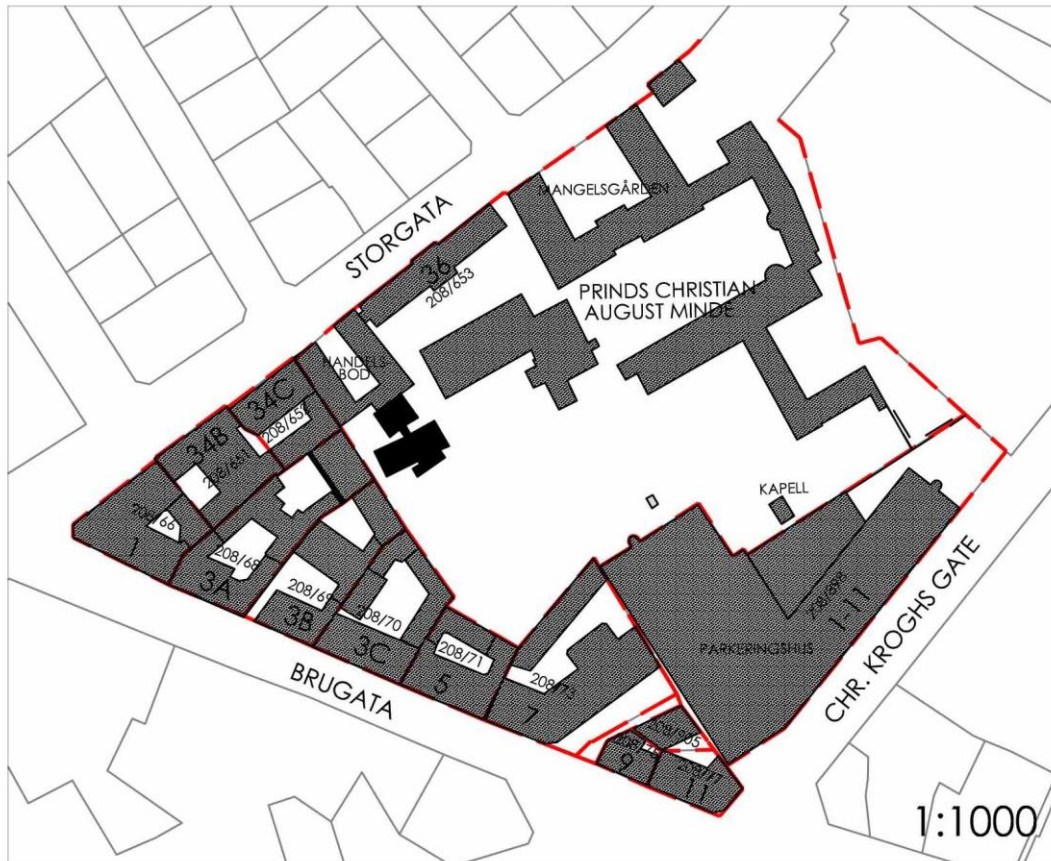
Brugata 3B (som er en én-etasjes basarbygning) rives til fordel for en ny fireetasjes bygning som får forretningsareal på bakkeplan og kontor i etasjene over.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

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

Planområdet er på 25.175m<sup>2</sup>, hvorav ca. halvparten utgjøres av Prinds Christian Augusts Minde (heretter benevnt PCAM).



## BESKRIVELSE

### Storgt. 36 - Prinds Christian August Minde

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

### Storgt. 34C

Murgård, 4 etg.

### Storgt. 34B

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

### Brugt. 1

Murgård, 5 etg., 1893

### Brugt. 3A

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

### Brugt. 3B

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

### Brugt. 3C

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

### Brugt. 5

Murgård, 4 etg.  
 Bakbygning, 4 etg.

### Brugt. 7

Murgård og bakbygning, 4-5 etg.

### Brugt. 9

Murgård, 2 etg.

### Brugt. 11

Murgård, 3 etg.

### Christian Kroghs gate 1-11

Parkeringsanlegg, 7 etg., 1990-tallet

*Eksisterende bruk og bebyggelse*

Planområdet bebyggelse kan generelt inndeles i tre hovedtyper:

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

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

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

### **3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer**

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen naturressurser innenfor området.

#### Landskap

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

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

#### Verneinteresser

##### *Naturverdier*

Rester etter Mangelsgårdens storslagen 1700-talls hage (kfr. Byantikvarens historiske kart) finnes ikke lenger. Derimot har de rundt 15 gamle løvtrærne i bakkant av PCAM's bebyggelse stor naturverdi. Byantikvaren ønsker å frede hele PCAMs eiendom, da også de ubebygde områdene har spilt en betydelig rolle for den tidligere bruken av stedet.

##### *Kulturverdier*

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

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

PCAM består av flere eldre bygninger, bl.a. Mangelsgården fra 1698 som er fredet. Resterende del av området er i sin helhet foreslått fredet.

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

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

### Miljøfaglige forhold

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

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

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

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

Det er ikke utarbeidet noen Lokal Agenda 21 for bydel Grünerløkka.

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

### Trafikkforhold

Tre gater er med i avgrensningen av planområdet.

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

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

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

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

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

Brugata er gågate mellom Lilletorget og Storgata.

### **Risiko- og sårbarhet**

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

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

### **Sosial infrastruktur**

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

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

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

### **Teknisk infrastruktur**

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

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

### **Estetikk og byggeskikk**

#### *Bebyggelsesstruktur og fortetningspotensial*

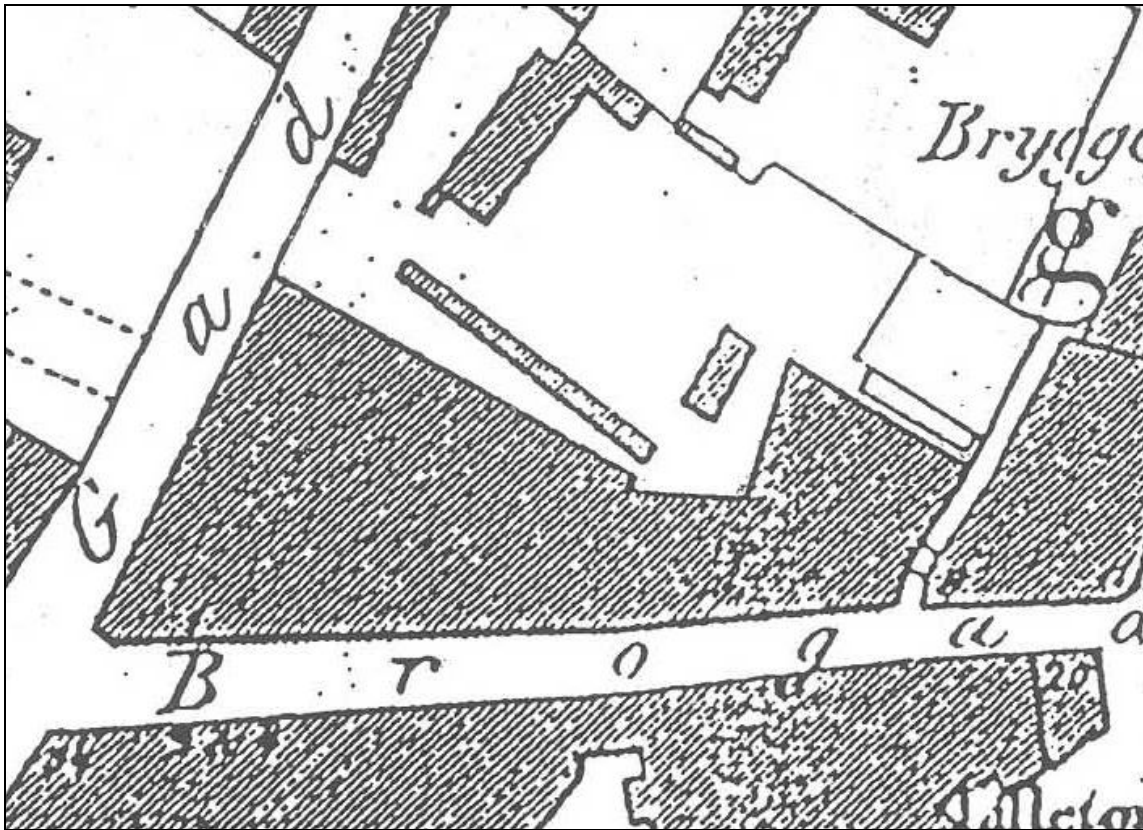
Kfr. Områdeanalysen som er vedlagt saken.

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

1. Institusjonsbebyggelse. PCAM består hovedsakelig av frittliggende institusjonsbebyggelse med åpne plasser og hager omkring. Bygningene henvender seg til flere sider. Her finnes et fortetningspotensial i den ytre sydøstlige delen av eiendommen, i randsonen mot kvartalsbebyggelsen (Brugata 7).
2. Kvartalsstruktur. Det er kvartalsstruktur bestående av bygårder mot Brugata og delvis mot Storgata. Hovedbygningene henvender seg mot gaten, har sekundærbebyggelse og en til to bakgårder. Husene har varierende høyde fra en til fem etasjer og har derfor et fortetningspotensial. Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse begrenser imidlertid mulighetene.
3. Nyere parkeringsanlegg. Mot Christian Kroghs gate dominerer et syvetasjes parkeringsanlegg henvendt mot gaten.

#### *Varige konstruksjoner og anlegg*

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



UTSNITT AV NÆSERS KART

Planområdet byr på varierte men generelt dårlig vedlikeholdte uterom.

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

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

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

### Stedsutvikling

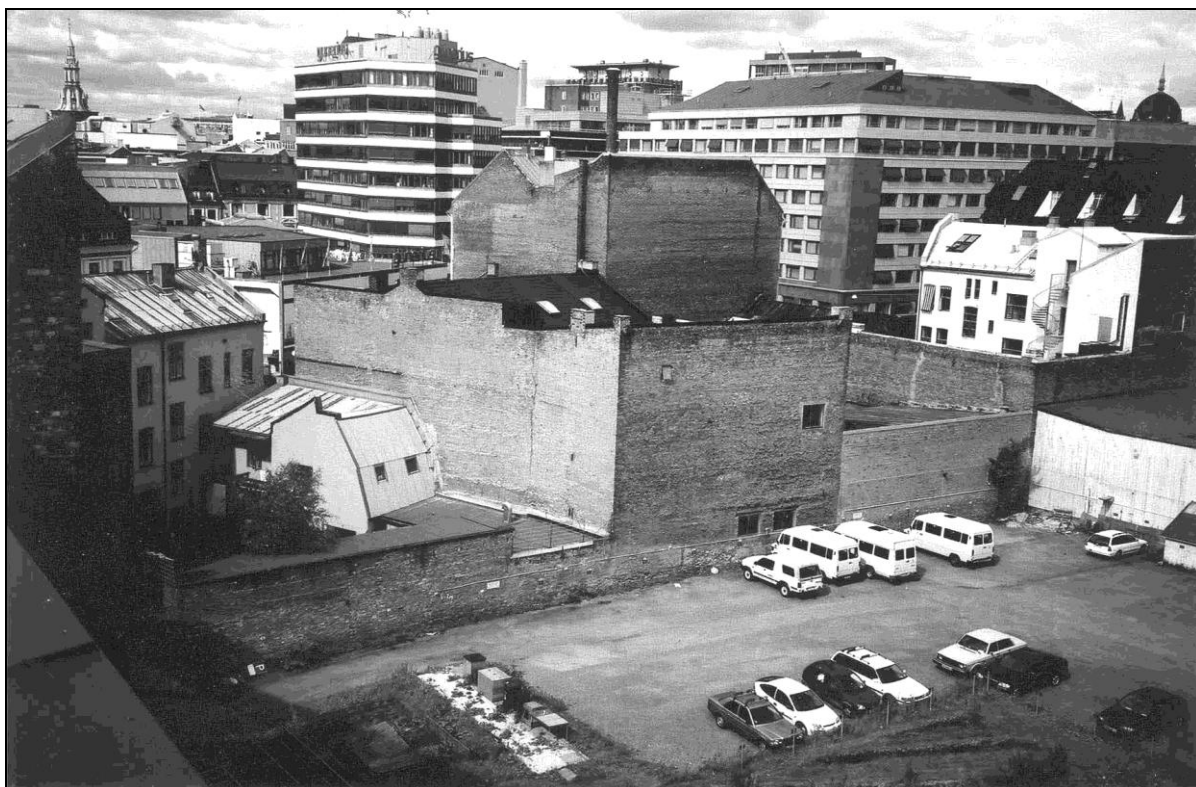
På 1700 og 1800-tallet var Brugata en av hovedinnfartsårene til byen. Vaterland og Brugata var viktige handelssentrum. Man kan fremdeles finne rester av bondehandelsgårder fra den tiden. Mange bønder hadde sitt losji og drev handel med innehaverne her, slik at de slapp å dra helt inn til datidens sentrum.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

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

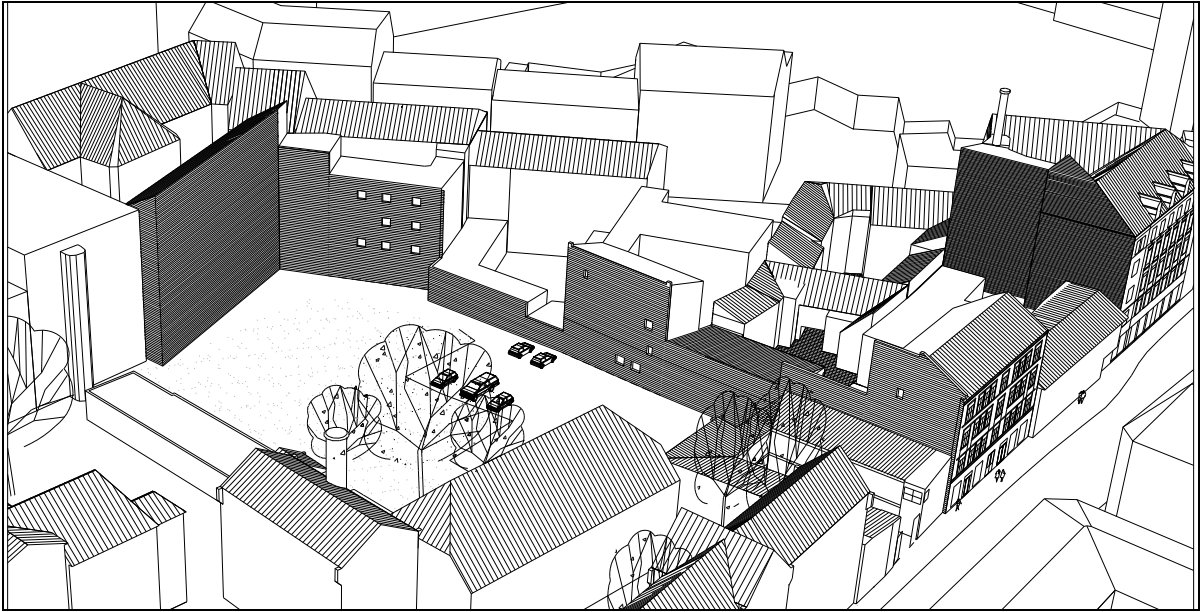
Fra oppførelsen i 1689 og over hundre år fremover var Mangelsgården en lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fattigkommisjonen opprettet Stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde i 1809 og kjøpte eiendommen Storgata 36 i 1812. Det ble opprettet arbeidsanstalt og sinnsykehus i Mangelsgården, og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



BILDEMONTASJE AV BRANNGAVLEN SLIK DEN FREMSTÅR I DAG



BRANNGAVLEN SETT FRA TAKET AV PARKERINGSHUSET



EKSISTERENDE BRANNGAVL



OMRÅDET SLIK DET FREMSTÅR I DAG, SETT FRA NORD

### **Barns interesser**

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

### **Universell utforming**

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

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

### Juridiske forhold

Ikke relevant

### Interessemotsetninger

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

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

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

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

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

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

*Kommuneplan 2004, vedtatt 26.05.2004*

Planen gir ikke-bindende retningslinjer for Oslos utvikling.

Om mål for Oslos arealutvikling mot 2020 står det blant annet (som er relevant i denne sammenheng): Befolkningen må kunne tilbys 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 videreutvikling av nærings-, kultur og forretningsområder sentralt i byen.

Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens 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 traseer som gir bedre tilgang til fjord, turveinett og mark samt knytter sammen arbeidssted og bolig.

*Kommunedelplan 13 for indre Oslo, datert 02.12.1998*

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

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

*”Sentrums vitalisering avhenger også av at handelen tar seg opp i sentrumskjernen. Biltrafikk og kjøpesentre må unngås, men urbane handelskonsepter som kombinerer opplevelser, byliv og butikker bør 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.

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

Har mål for utvikling av handelssentre i senterstruktur i Oslo. Det fremkommer at kjøpesentre over 4000 m<sup>2</sup> kan vurderes i indre by, dvs der planområdet er beliggende.

*Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo, datert 15.12.93*

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

*Gjeldende regulering*

S-2222

Regulert til fortau

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

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

S-3228, 06.03.91

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

S-3439, 19.10.94

Regulert til fortau

S-3477, 15.03.95

Regulert til garasjeanlegg og kontor

S-131GO, 03.02.39

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

Det pågår fredningssak for PCAM.

*Gul liste:*

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

Følgende eiendommer i planområdet er registrert på listen :

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

*Pågående planarbeid*

Ingen utover dette planforslaget.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg. (er det riktig å ha med innspillene som vedlegg? ..og hvem har dem ?)

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

#### Liste over samrådsinnspill

1. Oslo kommune, Helsevernetaten	30.08.01
2. Oslo kommune, Byantikvaren	05.09.01 (neppe korrekt dato)
3. AS Oslo Sporveier	24.10.01

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### *Helsevernetaten:*

##### *Luftforurensning:*

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

##### *Utearealer, park, overvann:*

De anbefaler at det avsettes min. 25m<sup>2</sup> uteareal av god kvalitet pr. bolig. Ved jevndøgn kl. 15 bør det være sol på minst halyparten av utearealet. Støynivå kan i utearealene maksimalt være 55 dBA. Fellesarealer og private arealer bør skjermes fra hverandre. Overvann bør håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnett.

##### *Forurenset grunn:*

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

##### *Støyforhold og inneklima:*

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

##### *Byantikvaren:*

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

##### *AS Oslo Sporveier:*

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

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

##### *Helsevernetaten:*

Det er etter parkeringsnormen behov for 94 parkeringsplasser. Kun 15 parkeringsplasser plasseres på terreng. De øvrige får plass i det eksisterende parkeringshuset på området. Uteareal pr. boenhet forslås som anbefalt til 25m<sup>2</sup> per leilighet. Soldiagram viser at det ved bruk av terrasser samt takterasse blir tilstrekkelig sol også jevndøgn kl. 15. Støyrapporten viser at skjerming av støy fra Storgata er mulig tiltak for å senke lydnivået under 55 dBA i hele området.. Balkonger og uteoppholdsarealer vest for boligbebyggelsen har lydnivåer under dette. Krav til innendørs lydnivå i boliger på 30 dBA, gir små til moderate krav til vinduer og evt. ventiler.

*Byantikvaren:*

Ingen kommentar.

*AS Oslo Sporveier:*

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

## 5.2 Kunngjøringsinnspill

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

## 5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

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

### Liste over forhåndsuttalelser

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

### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

*Bydelen:*

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

*Byantikvaren:*

Byantikvaren påpeker at PCAM skal fredes og at deler av Brugata 3A er fredet. Byantikvaren ønsker at bebyggelsen i Brugatakvarialet 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 Brugatakvarialet, 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 inn klima. De argumenterer for at den sentrale beliggenheten gjør at det ikke bør være krav om parkeringsplasser.

*Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:*

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

*Viken Energinett:*

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

**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**

*Bydelen:*

Reguleringsforslaget åpner for muligheten til å drive barnehage innefor PCAM.

Et viktig poeng med planen er å gjøre grøntarealet tilgjengelig.

*Byantikvaren:*

Reguleringsforslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet.

Riving av bygningsmasse forelås bare der det er nødvendig for å kunne skape hensiktsmessige enheter av kontor-, forretningsareal samt hotell.

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

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

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

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

*Eiendoms- og byfornyelsesetaten:*

Ingen kommentar.

*Helsevernetaten:*

Helsevernetatens forslag til reguleringsbestemmelser er medtatt.

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

Det blir et beskjedent antall parkeringsplasser på terreng innefor PCAM.

*Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres bevaring:*

Kfr. kommentarer til Byantikvarens uttalelse.

*Viken:*

Ingen kommentar.

*Bearbeiding av prosjektet etter varslings:*

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

**5.3 Høringsuttalelser**

En tidligere utgave av reguleringsforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig høring 03.02.2005. Innkomne høringsuttalelser følger som eget vedlegg.

**Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn**

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

**Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn***Bydel Grünerløkka:*

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

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

*Bydelsoverlegen:*

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

*Barnas representant i plansaker:*

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

Det er viktig å tilrettelegge for funksjonshemmede.

*Eiendoms- og byfornyelsesetaten:*

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

**Adkomstforhold:**

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

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

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

**Friområde:**

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

**Bygeområder:**

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

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

**Rekkefølgebestemmelser:**

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

*Helse- og velferdsetaten:*

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

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

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

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

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

De er positive til at det etableres barnehage innenfor planområdet.

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

*Vann- og avløpsetaten:*

Det er ingen hovedledninger innenfor planområdet.

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

*Renovasjonsetaten:*

Renovasjonsforskriften må følges for nye boliger.

*Beredskapsetaten:*

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

*Brann- og redningsetaten:*

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

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

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

Tilrettelegging for adkomst og innsats til bygningene må ivaretas.

*Samferdselsetaten:*

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

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

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

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

*AS Oslo sporveier:*

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

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

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

*Undervisningsbygg Oslo KF:*

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

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

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

*Byantikvaren:*

Byantikvaren fraråder planforslaget som de mener er sterkt i strid med nasjonale

kulturminneinteresser. De er kritiske til de aller fleste sider av forslaget, også at det legges til rette for en gangvei gjennom området og at grøntområdet/parken gjøres tilgjengelig for folk flest.

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

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

*Trafikketaten:*

Parkeringsnormen legges til grunn og dette medtas i bestemmelsene.  
Parkeringshusets ivaretagelse av parkeringen for området må tinglyses.  
Enkelte av plassene som etableres på terreng må reserveres forflytningshemmede.

*Friluftsetaten:*

De anbefaler at det reguleres et friområde eller park i kvartalet, men det må avklares om den skal være eiet/driftet privat eller offentlig.  
En eventuell barnehage på området bør ikke legges i konflikt med friområdet.  
De kan ikke anbefale at det legges til rette for 15 parkeringsplasser inne på området.  
Trærne i området er viktige for arts mangfoldet og en enestående forekomst i sentrumsområdet. Her bør det reguleres til spesialområde bevaring – naturvernområde (trær). Avfall/jordmasser som er deponert over røttene må snarest fjernes om ikke trærne skal skades.

*Omsorgsbygg Oslo KF:*

Omsorgsbygg Oslo KF er i ferd med å overta eiendommen 208/653 (PCAM), og vurderer mulighetene for utvikling av eiendommen. Blant annet sees det på muligheten for en barnehage, flere omsorgsboliger og et opplæringscenter.  
Formålene for felt Sp1 bør også inkludere forretning.  
Byggegrensen for felt A (boligene) bør flyttes nærmere PCAM, og det bør legges opp til parkeringskjeller under boligene.  
Formålene for felt B (hotell) bør også inkludere undervisning og institusjon.  
Brakkerigg skal benyttes til midlertidig barnehage i 2005 – 2006, regulering til barnehage må opprettholdes.  
Det er lagt ved et kartutsnitt som viser ønskede endringer av reguleringskartet.  
Foreslått friområde bør reguleres til barnehage, fellesareal (gatetun) og gangvei.  
Det må reguleres inn parkeringsplasser for barnehagen inne på barnehageområdet.  
Dersom det foreslåtte friområdet *ikke* reguleres til barnehage, fellesareal og gangvei, bør grensen mellom friområdet og Sp1 avklares nærmere med berørte etater.  
Foreslått adkomst til PCAM fra Storgata bør være mellom Mangelsgården og Vaskeriet og ikke inn på forplassen til Mangelsgården.  
Adkomst til boliger bør gå over det planlagte torget.  
Hovedadkomst til PCAM og den foreslåtte barnehagen må være fra Chr. Kroghs gate. Planlagt gangvei må kunne brukes som bi-adkomst til PCAM.  
Reguleringsplanen må ikke være til hinder for at institusjonsbyggene kan beskyttes med gjerder mot de offentlige områdene.  
Det planlegges bevertning på forplassen til Mangelsgården. Uteservering foran PCAM-bygget er uheldig pga. konflikt med brukergruppene.

*Fylkesmannen:*

Helsevernetatens uttalelse ivaretar i hovedtrekk forholdet til grunnforurensing og støy.  
Nye retningslinjer for behandling av støy (T-1442) innarbeides i reguleringsbestemmelsene.  
Spesielt fremheves det at en evt. barnehages uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå.

*Riksantikvaren:*

Riksantikvaren støtter Byantikvaren og fremmer innsigelse mot følgende i planforslaget:

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

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

### **NB!**

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

#### *Handikapforbundet:*

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

Forslaget mangler krav til leilighetsstandard.

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

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

#### *Fortidsminneforeningen:*

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

De ønsker å bevare PCAM-områdets lukkethet.

Dagens bruk (mangfoldig omsorgsinstitusjon) må videreføres.

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

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

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

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

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

Det vil bli konflikt mellom boliger og det offentlige parkrommet.

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

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

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

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

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

#### *Oslo og omegns fritidsråd:*

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

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

Forbindelseslinjer til eksisterende turveinett må vektlegges.

Vegetasjonen i området må bevares.

Parkeringskapasiteten i området bør ikke økes.

#### *Oslo byes vel:*

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

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

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

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

De ønsker ikke avkjørsler fra Storgata.

En barnehage bør kunne innpasses.

Nødvendige parkeringsplasser inne på PCAM knyttet til virksomheten bør tillates.

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

*Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettsosiologi:*

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

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

*Oslo Idrettskrets:*

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

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

*Wenche Blomberg:*

Hun mener at reguleringsforslagets redefinering av brannmuren er en omdefinering som ut fra vernehensyn er uakseptabel. Reguleringsforlagets gjennomgangsåre 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.

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

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

### **Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn**

*Bydel Grünerløkka:*

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

Det reviderte forslaget ivaretar kulturminnehensyn ved å bevare eksisterende branngavler samt foreslå nybygg som erstatning av bakgårdsbebyggelse bak disse. Boligene vil vende hovedfasaden mot Brugatakvartalet slik at fasaden mot PCAM kan beholde noe av sin lukkede karakter. Det er kun ved eksisterende hotell det foreslås å bygges innenfor eksisterende brannmur. Dette tilbygget utføres i tegl for å oppta eksisterende massive tegluttrykk og viser gavlen bak som en ramme omkring.

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

Kommentarer til bydelsoverlegen:

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

Tilrettelegging for lek har vært et viktig parameter i planleggingsfasen, da det er mangel på gode uteområder for barn og unge i bydelen.

Kommentar til barnas representant i plansaker:

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

*Eiendoms- og byfornyelsesetaten:*

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

Avkjørselen fra Storgata vil ikke bli benyttet til generell nyttetraffikk.

Nybygg i Brugatas bakgårder vil få adkomst fra Brugata og ikke via PCAMs område.

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

*Helse- og velferdsetaten:*

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

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

Overvann vil bli håndtert lokalt.

*Vann- og avløpsetaten:*

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

*Renovasjonsetaten:*

Renovasjonsforskriften vil bli fulgt.

*Beredskapssetaten:*

Da det ikke lenger planlegges bygging av boliger, går vi ut fra at behovet for utarbeidelse av ROS-analyse eller BIS ikke kan være nødvendig.

*Brann- og redningsetaten:*

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

*Samferdselsetaten:*

Fysisk avgrensning mellom fortau og felles avkjørsel mot Christian Kroghs gate vil opprettes. Bredden for felles avkjørsel mot fortauet i Chr. Kroghs gate vil gjøres til maksimalt 5-6 meter.

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

*AS Oslo sporveier:*

Det vil ikke bli adkomst til flere enn 15 biler for parkering inne på PCAMs område. Ut- og innkjøring til området vil ikke endres nevneverdig i forhold til dagens situasjon.

Oslo Sporvognsdrift AS vil bli kontaktet i god tid før eventuell bygging.

*Undervisningsbygg Oslo KF:*

Skolesituasjonen i bydelen tas til etterretning og undersøkes på ny før nybygg påbegynnes.

*Byantikvaren:*

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

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

*Trafikketaten:*

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

*Friluftsetaten:*

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

*Omsorgsbygg Oslo KF:*

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

Forretning inkluderes blant formålene for felt Sp1.

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

Undervisning og institusjon kan inkluderes i formålene for felt B.

Det er ikke slik at gjeldende regulering innbefatter barnehage, men reguleringsforslaget åpner for at det kan etableres barnehage i en av de eksisterende bygningene på PCAM's område. Vi tror ikke brakkene bør beholdes utover nevnte tidsperiode (2005 – 2006) som midlertidig barnehage, dels fordi brakkene har få kvaliteter, dels fordi de ødelegger muligheten til å lage et større, sammenhengende parkrom. Vi tror også at å beholde brakkene vil være i konflikt med fredningen av PCAM.

Av samme begrunnelse vil det neppe bli mulig å bygge et nytt barnehagebygg, og vi anser derfor forslaget om å regulere inn et separat areal for barnehage som uaktuelt.

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

Grensen mellom friområdet og Sp1 bør gjennomgås med berørte etater, spesielt for å ivareta muligheten for en barnehage i en av de eksisterende bygningene i PCAM.

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

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

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

*Fylkesmannen:*

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

*Riksantikvaren, INNSIGELSE:*

Vi registrerer innsigelsen fra Riksantikvaren.

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

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

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

- Storgata 34B og bakbygningene i Storgata 34B og C samt Brugata 1 foreslås bevart i sin helhet.
- Branngavlene gis en klarere arkitektonisk rolle i prosjektet. I Brugata 3, 3B og 3C både bevares og eksponeres de i større grad ved at ny bebyggelse plasseres på Brugatesiden av bebyggelsen. Murene vil fortsatt være tette i 1. etasje, mens hulltaking til vinduer og karnapper kan forekomme i de øvrige etasjene. Prinsippet om nytolkning av gavlene utgår. Det legges isteden vekt på at ny bebyggelse fremstår som en kontrast til gavlene, både material- og formmessig.
- Branngavlene i Brugata 5 og 7 eksponeres i større grad ved at det bygges bak og delvis over eksisterende murer. Ny fasade til hotellfløy gis en mer variert utforming i samspill med eksisterende branngavl.
- Nybyggene i Brugata får kun adkomst fra Brugata og ikke fra PCAMs eiendom. Dette kombinert med de tette gavlveggene i 1. etasje vil hindre privatisering av parkområdet.
- Muren som avgrenser bakre gårdsrom i Brugata 3A bevares.
- Basarhallen/handelsboden i Storgata 36 bevares i hovedsak. Den åpnes kun i bakkant for å sikre gjennomgang til parkområdet.

*Handikapforbundet:*

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

*Fortidsminneforeningen:*

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

I revidert prosjekt bevares både Storgata 34B med bakgårdsbygninger, bakgårdsbygninger til Storgata 34C og Brugata 1, salgsboden og eksisterende brannmurer. Salgsboden vil dermed fortsette å fungere som støyskjerm mellom Storgata og PCAMs område. Det etableres en gjennomgang fra salgsbodens gårdsrom til parken.

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

Planlagt boligbebyggelse vil få variert høyde. Boligene vil få inngang og terrasser mot Brugata slik at parken får et offentlig preg.

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

*Oslo og omegns fritidsråd:*

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

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

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

*Oslo byes vel:*

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

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

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

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

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

Reguleringen åpner for mulighet for barnehage på PCAMs område.

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

*Universitet i Oslo, inst. for kriminologi og rettsosnologi:*

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

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

*Oslo Idrettskrets:*

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

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

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

Det viktige er at reguleringsforslaget gjør det mulig å anlegge barnehage inne på området.

*Wenche Blomberg:*

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

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

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

Alléen i parkområdet skal tydeliggjøres under videre prosjektering av parken.

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

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

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

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

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

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### *Områdeanalyse*

Det er laget en egen områdeanalyse som er vedlagt saken.

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

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

### *Konklusjon og potensiale*

Ved sin sentrale beliggenhet i Oslo sentrum øst har planområdet et stort potensial. I dag mangler bygningene vedlikehold og bidrar i liten grad til styrking av miljøet og sentrumsfunksjonen.

Store deler av området står oppført på Byantikvarens gule liste, enten som fredet, fredningsvarslet eller bevaringsverdig. Disse miljøene må styrkes og fremheves ved en generell oppgradering av området.

Dog bør noe av det gamle skiftes ut til fordel for en god, tilpasset og tidsmessig utnyttelse av området.

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

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

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

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

Trafikkforholdene i området (dvs. på PCAM's eiendom) er utflytende og uavklarte. Store arealer ligger brakk og benyttes som en stor, udefinert parkeringsplass. Her er det behov for opprydding.

Omkring planområdet er det et velfungerende vei- og kollektivnett.

Grøntstrukturen som finnes på PCAM's område er dårlig vedlikeholdt, med diffuse overganger til parkeringsarealer og brakkområder.. Her ligger et stort uutnyttet potensial.

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

### *Planforslagets begrunnelse:*

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

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

De nye hotellfløyene fremstår dels som en ny tolkning av branngavlen (Brugata 7 mot PCAM), dels som kontrasterende i forhold til den (Brugata 3A – C). I begge tilfeller er de eksisterende gavlene tydelig eksponert og integrert i forhold til det nye.

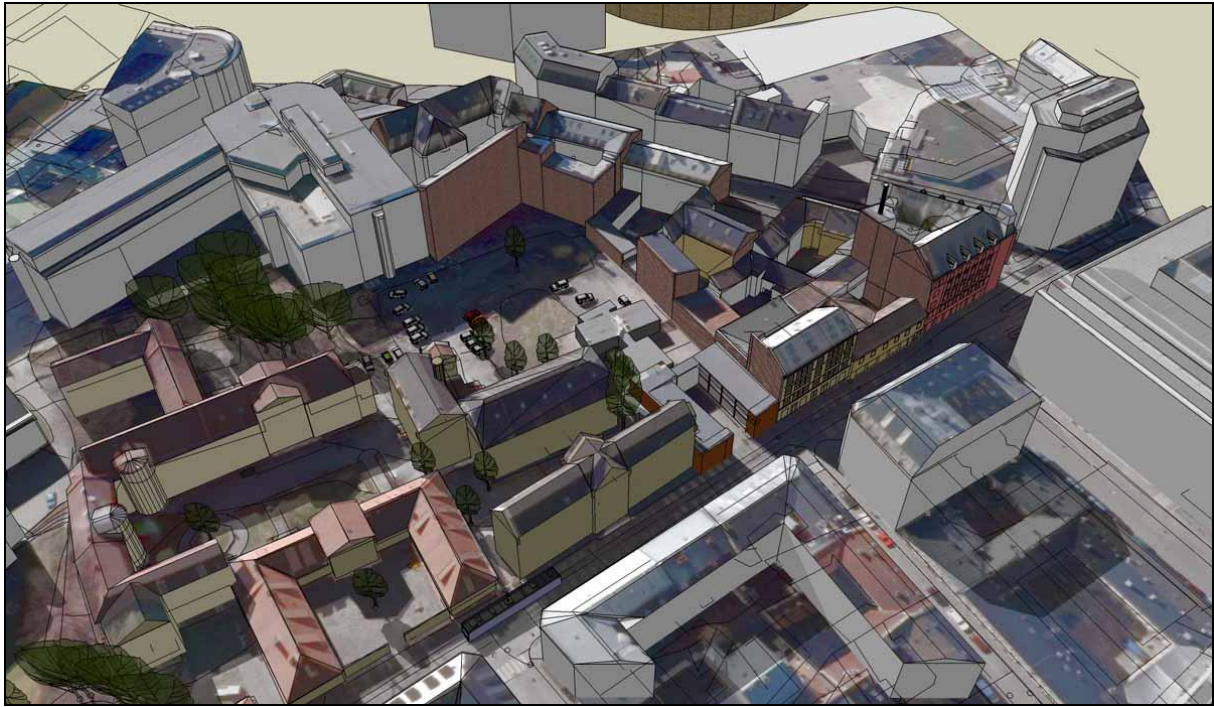
Fasadene på ny bebyggelse mot PCAM skal fremstå som relativt tette, for å bygge opp under PCAM's "lukkethet" og det klare skillet mellom institusjon og kvartalsbebyggelse.

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

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

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

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



DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING (OPPDATERES)



FRA UTEROMMET INNE PÅ PCAM, DAGENS SITUASJON



ETTER UTBYGGING OG ANLEGGELSE AV PARK (OPPDATERES)

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

- Byggeområde for hotell, B
- Byggeområde for forretning, bevertning, hotell, A
- Byggeområde for forretning, kontor, hotell, A2
- Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, C
- Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, offentlig trafikkområde – fortau (arkade)
- Offentlig trafikkområde, gangvei
- Offentlig trafikkområde, torg
- Offentlig friområde, park med turvei
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, allmennyttig formål – institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage), SP1
- Spesialområde bevaring (bevertning, institusjon, allmennyttig formål - barnehage), SP2
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, hotell), SP4
- Spesialområde bevaring (hotell), SP5
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7 og SP8
- Spesialområde bevaring (forretning, hotell), SP9 (brannavl)
- Felles avkjørsel, Fa1 og Fa2

### Grad av utnytting og høyder

*Ny bebyggelse består i hovedsak av tre deler:*

1. Ny hotellfløy mot PCAM i bakkant av Brugata 3A – C.
2. Næringsbygg mot Brugata i Brugata 3B.
3. Ny hotellfløy mot PCAM i bakkant av Brugata 7.

*Etasjer:*

1. Hotellfløyen mot PCAM (Brugata 3A – C) foreslås med 5 etasjer.
2. Næringsbygg mot Brugata (Brugata 3B) foreslås med 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje.
3. Hotellfløyen mot PCAM (Brugata 7) foreslås med 5 etasjer og tilbaketrukket 6. etasje.

*Utnyttelsesgrad og bebygd areal*

område	eksist. m <sup>2</sup> BRA *	Eksist TU %	rives m <sup>2</sup>	nybygg m <sup>2</sup> BRA *	totalt m <sup>2</sup> BRA *	grunnflate m <sup>2</sup> **	TU %
<b>PCAM</b> (SP1 og 2)	8107	81	84	-	<b>8023</b>	10065	<b>80</b>
<b>p-hus</b> (C)	17689		-	-	<b>17689</b>	3547	<b>499</b>
<b>Brugatakvartalet</b> (A, B, SP3-9)	18348	258	2031	6800	<b>23117</b>	7125	<b>324</b>
<b>Park ***</b>						3558	
* Beregning av bruksareal under terreng, se § 13 i reguleringsbestemmelsene							
** netto byggeområde, ikke medregnet andel av tilstøtende gateareal eller fellesareal.							
*** midlertidig bygning med sprøyterom ikke medtatt i arealoppstilling							

**Bebyggelsens plassering**

1. Den nye hotellfløyen plasseres langs dagens brannmur og integrerer denne med ny bebyggelse. Dette er i randsonen mellom kvartalsstrukturen og brakkområdet sydvest for institusjonsbebyggelsen. Det forutsettes riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse, med unntak av branngavlene, i Brugata 3 A, B og C.
2. Brugata 3 B, front- og bakbygninger rives samt bakbygninger til 3 C. Her oppføres et nytt 5-etasjes næringsbygg mot gaten. I bakgården bygges et 1-etasjes næringsareal som vil fungere som sokkel for den nye hotellfløyen.
3. Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 7 plasseres inne på PCAMs område, langs den eksisterende branngavl.

**Natur- og ressursgrunnlaget**

Det er ingen interesser knyttet til natur- og ressursgrunnlag.

**Landskap**

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

**Verneinteresser***Naturverdier*

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

*Kulturminner*

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

### Miljøfaglige forhold

#### Luftforurensning

Planforslaget bidrar ikke til luftforurensning.

### *Støy*

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

### *Forurensset grunn*

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

### *Biologisk mangfold*

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

### *Lokal agenda 21*

Det er ikke utarbeidet Lokal Agenda 21 for bydel Grünerløkka.

### *Solforhold*

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

## **Trafikkforhold**

### *Avkjørsel, varelevering og parkering*

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

Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil være uforandret.

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

### *Gang-, sykkel- og snarveier*

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

## **Risiko- og sårbarhet**

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

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

## **Sosial infrastruktur**

Det er rikelig med offentlige og andre servicetilbud i nrområdet.

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

Nærmeste barneskole og SFO er Lakkegata skole.

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

## **Teknisk infrastruktur**

Overvann føres til terreng for ikke å belaste eksisterende anlegg.

Området ligger innenfor Vikens konsesjonsområde for fjernvarme.

## **Estetikk og byggeskikk**

### *Bebyggelsesstruktur og fortetningspotensiale*

Planforslaget søker å bygge videre på og tydeliggjøre de eksisterende tre bebyggelsesstrukturene. Urban kvartalsstruktur videreføres mot Brugata og Storgata. Det fortettes mot Brugata ved at en 1-etasjes bygning erstattes av en næringsbygning på fem etasjer. Gesimshøyden følger eksisterende nabobebyggelse i Brugata. Bakgården i Brugata 3 B – C fortettes ved at det legges opp til et nytt,

sammenhengende forretningsareal i 1. etasje. Bakgårdsbebyggelsen avsluttes mot PCAM med en ny hotellfløy på fire etasjer over forretningsarealet i første etasje. Skalamessig vil ny bebyggelse forholde seg til eksisterende bygningsskala.

I bakkant av Brugata 7 foreslås det en ny hotellfløy som videreutvikler og kompletterer det eksisterende hotellet. Nybygget vil fremstå med et tidsriktig arkitektonisk uttrykk i kontrast til, og i samspill med brann gavlen bak. Ny hotellfløy i bakkant av Brugata 7 vil fremstå som en relativt tett, ny ”brann gavl” av tegl, med den opprinnelige brann gavlen godt synlig på sidene og over nybygget. Mellom den nye tegl fasaden og den eksisterende åpnes det for å ha felter med glass i fasaden for å tydeliggjøre skillet mellom gammelt og nytt.

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

PCAMs område forslås som spesialområde bevaring, og med varierte bruksformål som muliggjør forskjellige funksjoner, inkl. institusjon som ivaretar dagens bruk. Her er det viktig også å bevare institusjonsstrukturen der bebyggelsen er henvendt til flere sider med åpne gårds plasser og hager omkring. Det er ikke for tettingspotensiale her, med unntak av randsonen som er beskrevet over.

#### *Varige konstruksjoner og anlegg.*

De historiske brann gavlene mot PCAM blir bevart og integrert i og med den nye bebyggelsen. Brugata 7 får en ny hotellfløy inne på PCAM's område, som bygges inntil eksisterende brann gavl. Den nye hotellfløyen i bakkant av Brugata 3A – C bygges bak og over eksisterende brann gavl, og integrerer denne bygningsmessig og arkitektonisk. Den nye bebyggelsen skal utformes slik at den eksisterende brann gavlen eksponeres for å bedre den historiske lesbarheten.

#### *Uterom*

Det etableres et offentlig torg inne i handelsboden, som vil fungere som adkomstpunkt til parken fra Storgata. Grøntarealet og uteområdene rundt PCAM reguleres til offentlig park og får forbindelse til Christian Kroghs gate via en offentlig gangvei. Uterommene mellom og rundt PCAM's bygninger er regulert til spesialområde bevaring, da de nå som tidligere bør være knyttet til bygningenes bruk. Gårdsrommet mellom Brugata 3B – C og ny hotellfløy etableres på taket av en høy 1. etasje. Dette blir et skjermet gårdsrom for hotell og kontor.

#### *Riving*

Følgende rives: (se også avsnittet om kulturminner):

- Del av bakkanten av Storgata 36, handelsbod
- Brugata 3A, del av bakbygning (eksklusiv brann gavl)
- Brugata 3B, front- og bakbygning (eksklusiv brann gavl)
- Brugata 3C, bakbygninger ((eksklusiv brann gavl)

#### **Stedsutvikling**

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

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

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

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

**Barns interesser**

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

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

**Universell utforming**

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

Parken vil bli et lett tilgjengelig rekreasjonsområde.

All ny bebyggelse vil planlegges med universell tilgjengelighet.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

#### *Kommuneplan 2004*

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

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 at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres.

En park på rundt 13.000 m<sup>2</sup> 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 repperbanen 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.

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.

### Natur- og ressursgrunnlaget

Ikke relevant.

### Landskap

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

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

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

### Verneinteresser

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

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

følgende bygningsmasse: bakbygning Brugata 3C og 3A, front- og bakbygning i Brugata 3B og deler av handelsboden i Storgata 36.

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

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

### **Miljøfaglige forhold**

#### *Biologisk mangfold*

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

#### *Støy fra trafikk*

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

#### *Luftforurensning*

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

#### *Sol- og skyggeforhold*

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

#### *Biologisk mangfold*

Eksisterende trær og hageanlegg sør for PCAM (som er definert som område med biologisk mangfold) reguleres til park og vil bli bevart som følge av planforslaget. Eksisterende parkeringsplass med tilhørende kjøreareal vil fjernes til fordel for en utvidelse og komplettering av parken. Tilgjengeligheten til grøntarealet og dets brukbarhet vil bedres vesentlig på grunn av åpningen mot Storgata og turveien fra Storgata til Chr. Kroghsgate.

Det er ikke utarbeidet noen Lokal agenda 21 for bydel Grünerløkka.

### **Trafikkforhold**

Det blir ingen endring av kjøremønster i området.

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

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

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

### **Risiko- og sårbarhet**

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

Det er ikke påvist forhold som er problematiske eller kritiske.

### **Sosial infrastruktur**

Det vil ikke bli noen økt belastning på skoler eller SFO i området.

Forslaget legger opp til å kunne etablere ny barnehage med fire avdelinger på området, som er et tilskudd til bydelen.

### **Teknisk infrastruktur**

Ingen spesielle konsekvenser.

Nybygg vil bli tilkopleet fjernvarmeanlegg.

### **Estetikk og byggeskikk**

#### *Fortetning*

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

#### *Fjernvirkning*

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

#### *Bebyggelsesstruktur*

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

#### *Formspråk og materialbruk*

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

Når det gjelder materialbruk er det særlig mot PCAM og i direkte tilknytning til den bevaringsverdige brann gavlen at materialbruken blir viktig. For den ene hotellfløyen som står inne på PCAM's område vil det være snakk om å lage en relativt lukket teglflate. For den andre hotellfløyen, som er tett integrert med brann gavlen, vil det være snakk om å benytte materialer som kontrasterer den eksisterende brann gavlen, for å tydeliggjøre denne.

#### *Uterom*

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

#### *Riving*

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

### **Stedsutvikling**

Reguleringsforslaget vil føre til at et stort, lukket grøntareal gjøres tilgjengelig for allmennheten som park. Hausmannskvartalene og Sentrum øst vil få tilgang til en ny park.

Et viktig sentrumskvartal, som i dag ligger etter i utvikling, vil moderniseres, fortettes og videreutvikles.

PCAM reguleres til bevaring, men gis samtidig mange relevante bruksformål, for å muliggjøre variert bruk i fremtiden. Samtidig beholdes muligheten til å drive institusjon.

Tilgjengeligheten til de viktige bevaringsverdige bygningsmiljøene styrkes.

### **Barns interesser**

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

En eventuell etablering av barnehage på PCAMs område vil gavne barn i nrområdet.

### **Universell utforming**

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

### **Juridiske forhold**

-

**Interessemotsetninger**

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

## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. [\(Her kommer det flere og mer oppdaterte illustrasjoner\).](#)



SITUASJONSPLAN (VIL BLI ERSTATTET AV TYDELIGERE TEGNING)



SETT FRA NORD (VIL BLI OPPDATERT)



SETT FRA VEST (VIL BLI OPPDATERT)



FRA TURVEIEN I PARKEN, SETT MOT BRANNGAVL OG NY HOTELLFLØY  
(VIL BLI OPPDATERT)



SETT FRA SØR (VIL BLI OPPDATERT)



SETT FRA ØST (VIL BLI OPPDATERT)



SETT FRA X GATE, MOT STORGATA OG HANDELSBODEN (MED ÅPNING TIL PARKEN)  
(VIL BLI OPPDATERT)



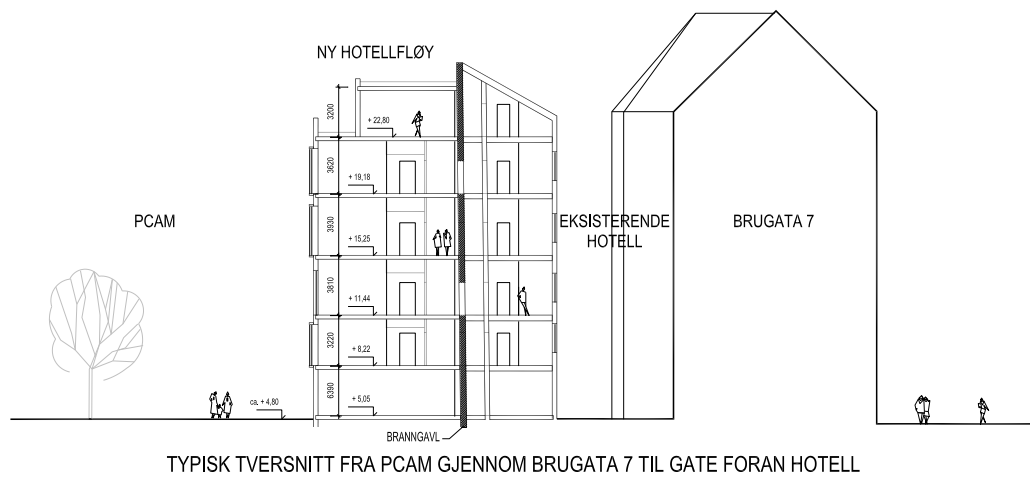
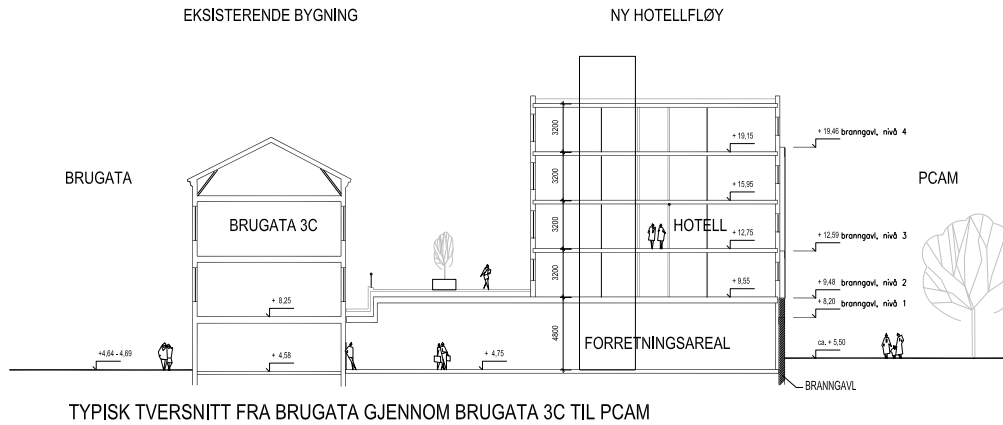
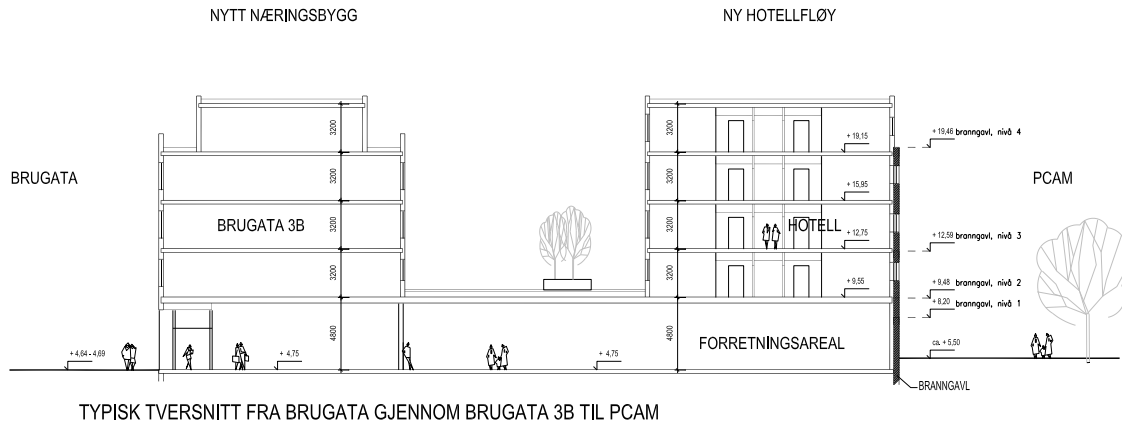
SETT FRA HANDELSBODEN OG SØROVER INN I PARKEN OG NY HOTELLFLØY  
(VIL BLI OPPDATERT)



FRA BRUGATA, SETT MOT SØRØST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN  
(VIL BLI OPPDATERT)

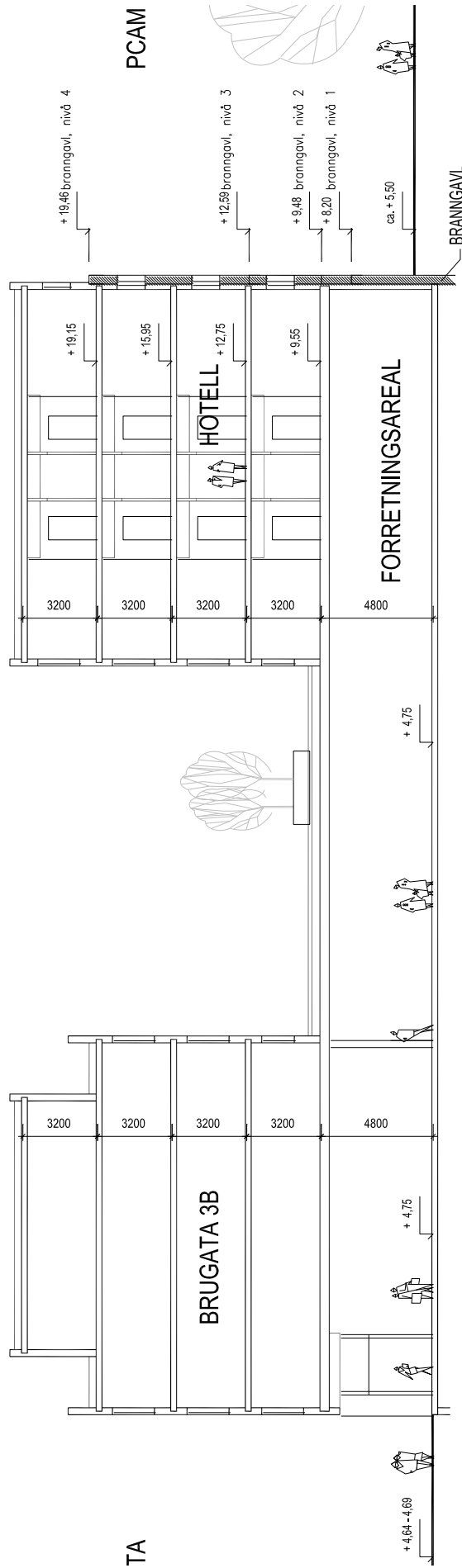


FRA BRUGATA, SETT MOT NORDVEST OG DEN NYE NÆRINGSBYGNINGEN  
(VIL BLI OPPDATERT)



NYTT NÆRINGSBYGG

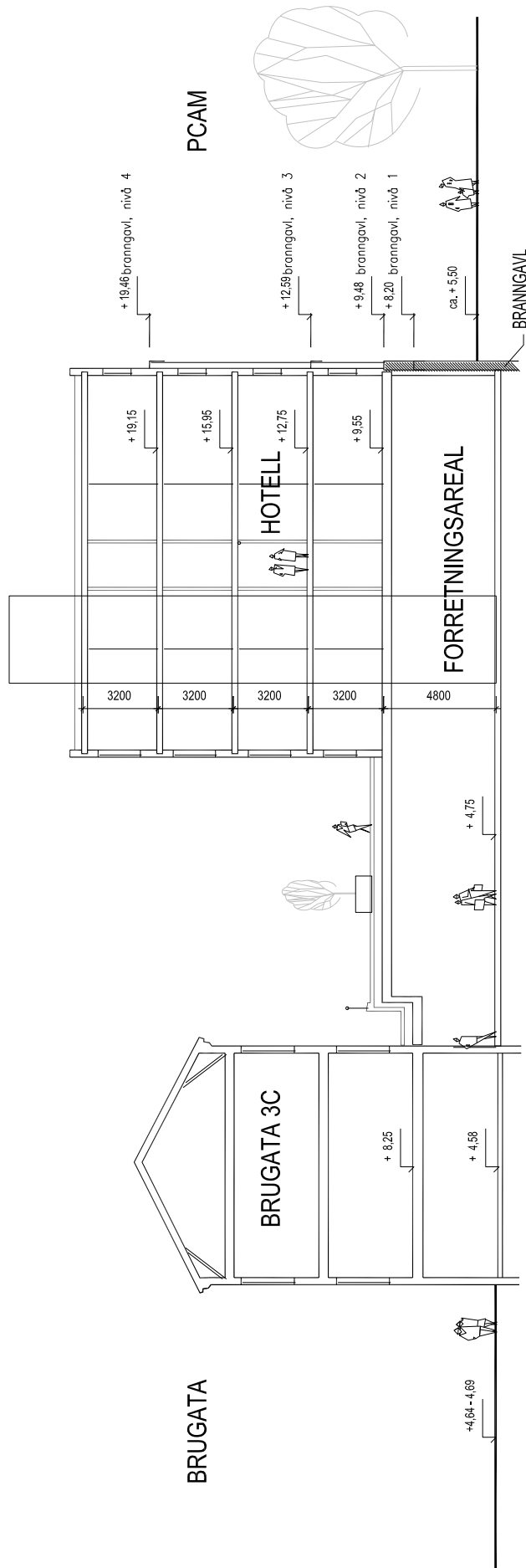
NY HOTELLFLØY



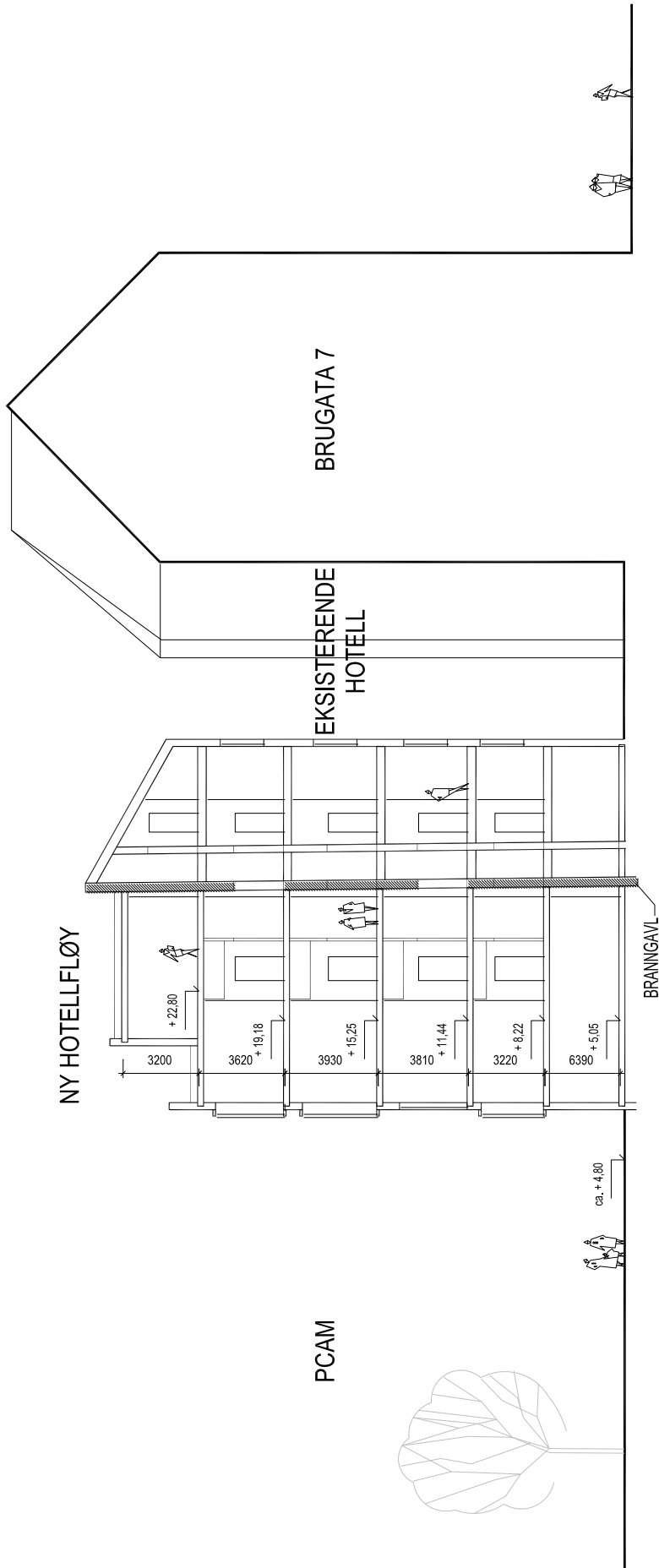
TYPISK TVERSNITT FRA BRUGATA GJENNOM BRUGATA 3B TIL PCAM

EKSISTERENDE BYGNING

NY HOTELLFLØY



TYPISK TVERSNITT FRA BRUGATA GJENNOM BRUGATA 3C TIL PCAM



TYPISK TVERSNITT FRA PCAM GJENNOM BRUGATA 7 TIL GATE FORAN HOTELL