



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

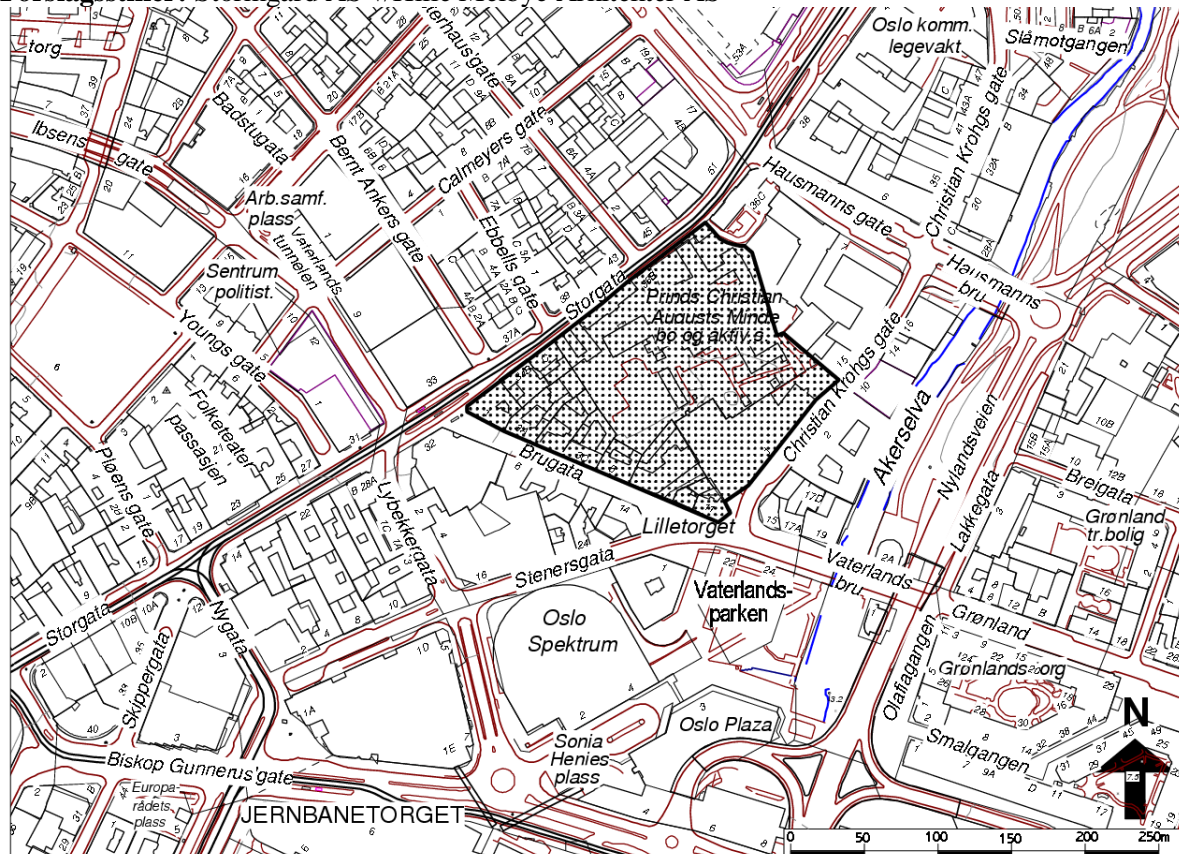
## Brugata 1-11 mfl. Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring og byggeområde med bruk til bolig, hotell, forretning, bevertning, kontor, barnehage, undervisning, forsamlingslokale, kultur, institusjoner og park. Hensikten med planen er opprusting av området, og større åpenhet med gjennomgang og bruk av området for allmennheten, bl.a. en ny park. Hele anlegget til Prinds Christian Augusts Minde reguleres til bevaring. Det kan etableres ca. 34 nye boliger. Planen omfatter totalt ca. 54000 m<sup>2</sup> T-BRA hvorav ca 12000 m<sup>2</sup> er nybygg i Brugatakvartalet. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 14.02.2005 til: 16.03.2005.

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser må sendes innen 29.03.2005.

Forslagsstiller: Stormgård AS v/Hille Melbye Arkitekter AS



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

Saksnummer: 200309691  
Dokumentnummer: 21

**Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse**



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3, Åpen by  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Støyrapport
3. Tilstandsrapport Storgata 34B
4. Mulighetsstudie

**FAKTAARK**

**Forslagsstiller:** Stormgård AS, Stenersgate 2, P.b. 498 Sentrum , tlf.: 23080000,  
e-post: oystein.troseid@olavthon.no

**Konsulent:** Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf.: 23327200,  
e-post: trygve.lund@hilmel.no

**Eieropplysninger**

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

Eier: Stormgård AS  
Eier: Oslo kommune

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 25714 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning	(felt A)	1979 m <sup>2</sup>
Byggeområde for hotell og bevertning	(felt B)	413 m <sup>2</sup>
Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning	(felt C1-C3)	1317 m <sup>2</sup>
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor og bevertning	(felt D)	3692 m <sup>2</sup>
Offentlig trafikkområde, gangvei		87 m <sup>2</sup>
Offentlig trafikkområde, torg		358 m <sup>2</sup>
Park med turvei		3700 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon)	(SP1)	9037 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning)	(SP2, 4, 5, 6, 8)	2382 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (kontor, forsamlingslokale)	(SP3)	32 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (hotell, bevertning)	(SP7)	1722 m <sup>2</sup>
Spesialområde bevaring (forretning, bevertning)	(SP9)	165 m <sup>2</sup>
Felles avkjørsel	(FA1)	516 m <sup>2</sup>
Annet fellesareal (gatetun)		314 m <sup>2</sup>

**Arealstørrelse – bebyggelse**

Over terreng: ca. 51.650 m<sup>2</sup> BRA  
Under terreng: ca. 14.300 m<sup>2</sup> BRA

**Utnyttelse m. m.**

Tomteutnyttelse: 211 %TU  
Tillat bruksareal: Bolig: 3.300 m<sup>2</sup>  
Resterende bebyggelse (Næring o.a.): 50.932 m<sup>2</sup>

Antall boligenheter: ca. 34 stk.  
Boligtype: leiligheter i blokk  
Leilighetsfordeling: min. 40% 3-roms eller større

**Parkering**

Antall plasser i kjeller 0  
Antall plasser i eget parkeringsanlegg (D) ca 660  
Antall plasser på terreng SP1 15

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

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Utredninger**

Støyrapport

Tilstandsrapport for Storgt. 34B

### **Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 21.05.01 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 16.08.01.

## **SAKSGANG**

Tilstrekkelig materiale fra forslagstiller forelå 14.12.2004.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2005.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

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

Planområdet ligger øst i sentrum, avgrenset av Brugata, Storgata, Cristian Krohgs gate og Røde kors' eiendom mot Hausmanns gate. Planområdet er på 25.714 m<sup>2</sup>, hvorav ca. halvparten utgjøres av PCAM. Området eies av Stormgård AS og Oslo kommune. Planområdets bebyggelse kan inndeles i tre hovedtyper:

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

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

### Beskrivelse av planforslaget

Den del av planen som omfatter Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) reguleres til bevaring i samsvar med påbegynt fredningsforslag, med bruk til bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, undervisning, samlingslokale, kultur og institusjoner. Hensikten er å legge til rette for en fleksibel og publikumsrettet bruk av anlegget med utgangspunkt i de bevaringsverdige bygningene.

Området mot Brugata og hjørnet mot Storgata reguleres også i stor grad til bevaring, i tillegg til byggeområder, med bruk til bolig, hotell, forretning, kontor og bevertning. Det forutsettes riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse med brannmur i Brugata 3 A, B og C, frontbygning på 3B, hovedbygg på Storgt. 34 B samt bakgårdsbygg for 34 B, C og Brugata 1. I hovedsak er det næringsbebyggelse som rives.

Boligbebyggelsen plasseres langs dagens brannmur og vil delvis erstatte denne. Den foreslås som leilighetsbygg med 6 etasjer og tilbaketrasket 7. etasje med ca 30 boliger. Uteareal for boligene er i gårdsrom på dekke over forretningsareal med 25 m<sup>2</sup> pr leilighet inkl. balkong. Det foreslås minimum 50% tre-roms leiligheter eller større og ingen ett-roms leiligheter.

Ny næringsbebyggelse foreslås med 5 etasjer, og ny hotellfløy med 5 etasjer og tilbaketrasket 6. etasje. I Brugatakvarialet er eksisterende bebyggelse på 15275 m<sup>2</sup>. Det rives 4641 m<sup>2</sup> og nybygges 9490 m<sup>2</sup>. Totalt for denne del blir T-BRA=20124 m<sup>2</sup>, som gir TU=251%.

Det etableres et nytt friområde (park) på 3700 m<sup>2</sup> sentralt i området. Grøntareal innenfor PCAMs arealer og ny park åpnes for publikum og muliggjør en forbindelse mellom Storgata og Chr. Krohgs gate.

Eksisterende P-hus mot Chr. Krohgs gate reguleres fortsatt til parkeringshus, forretning og bevertning. P-husets kapasitet er over 600 plasser. Prosjektet krever ca 90 p-plasser iht. norm som etableres i p-huset. Unntak er 15 parkeringsplasser på terreng innenfor PCAMs område.

For P-hus med eksisterende bebyggelse på 15740 m<sup>2</sup>, blir TU=426% tilsvarende dagens situasjon.

Det etableres to avkjørsler fra Storgata til PCAMs område. Den ene er varelevering til Mangelsgården mens den andre er innkjøring og varelevering til PCAMs bebyggelse. Den siste plasseres i forbindelse med

det foreslåtte offentlige torget ved dagens handelsbod. En av dagens avkjørslene fra Storgata til PCAM fjernes.

Gatetun mot Brugata opprettholdes som "smug", og endres fra offentlig til privat areal. Varelevering til bebyggelsen i Brugata vil som i dag skje via Brugata.

Fra Christian Kroghs gate opprettholdes felles avkjørsel til parkeringsanlegget og naboeiendommene i nordøst. Herfra etableres også offentlig gangforbindelse til friområdet og videre via torg mot Storgata.

Forslaget vil muliggjøre utvikling av ca. 34 boliger i et svært sentralt område. Planen bidrar til oppgradering av eksisterende bebyggelse kombinert med nybygg, som vil styrke og videreutvikle byrom og sentrumskerne slik at det fremstår som representativt. Særtrekk, identitet og arkitektonisk kvalitet tas vare på og synliggjøres. En ny park på rundt 3700 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.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser.

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

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

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

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

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

Forslaget ivaretar de aller fleste bevaringsønskene som Byantikvaren har fremmet.

Prosjektet er vesentlig bearbeidet når det gjelder hensynet til bevaringsproblematikk og er betydelig redusert når det gjelder byggehøyder og utnyttelse. Brugata 1, 3A, 3C, 5, 7, 9, 11 og Storgata 34C er foreslått til bevaringsområde, og den eksisterende branngravlen er eksponert i større grad enn i tidligere forslag. Videre fremstår ny bebyggelse mot PCAM i større grad som nytolkning av den historiske branngravlen. Den ene fløyen i handelsboden i Storgata 36 er foreslått bevart. Tidligere var den i sin helhet foreslått revet.

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

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

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Helse- og velferdsetatens forslag til bestemmelser ivaretas i gjeldende lov og forskrifter, og skal derfor ikke inntas i bestemmelsene.

Det vises for øvrig til etatens foreløpige vurdering.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

### **Overordnede mål**

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

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

Videre føringer i overordnede planer forutsetter at slike tidligere lukkede næringsområder skal åpnes i størst mulig grad for å bidra til å skape en enhetlig og åpen by. Planen er i tråd med disse føringer samt at det er tilstrebet flerbruksløsninger, bruk som vil kunne fungere godt i sammenheng, hvor innpassing av kulturformål og boligandel ivaretas.

Videre oppfylles overordnede mål ved at det etableres en ny offentlig park og at området åpnes for allmennheten fra to sider og skaper en ny gjennomgangsmulighet. En park på rundt 13700 m<sup>2</sup> som åpnes for allmennheten, vil styrke grønnstrukturen i området.

### **Stedsutvikling**

I kommunedelplan for indre Oslo er området definert innenfor omstillingsområdene som bla omfatter områdene i indre by med eldre nærings- og industribebyggelse. Dette er områder hvor det er aktuelt å endre bruken fordi bygningene er uegnet for sitt opprinnelige formål. Områdene rommer både betydelige bevaringsverdier og potensiale for fortetting og nye, lokale bystrukturer.

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

Området preges av kvartalsbebyggelse fra 1800-tallet mot Storgata og Brugata. For øvrig er det viktigste anlegget i området tidligere Prinds Christian Augusts Minde (PCAM) som er bevaringsverdig. Mot Storgata mellom PCAM og karrèbebyggelsen ligger en gammel salgsbod uten verdi av stor betydning. Mot Chr.Krohgs gate fremstår parkeringshuset med sin klare karakter. Området har vært lukket for allmennheten.

Eksisterende bygningsmasse og nybygg gir en bygningsmessig variasjon, og åpenhet sikres i planen, og vil være en bykvalitet med rekreativ verdi. Planen sikrer allmennhetens tilgjengelighet til grøntområdet og selve anlegget. Etableringen i området opprettholder mangfoldet og funksjonsblandingen i denne sentrale delen av byen, og tilrettelegge ikke for ny virksomhet som skaper stor biltrafikk.

Ved at del av salgsboden mot Storgata rives, kan kvartalet åpnes for allmennheten. Dette sikrer tilgjengelighet til det bevaringsverdige anlegget til PCAM og øker tidsdybden

I tillegg etableres en tverrforbindelse gjennom kvartalet mellom Storgata og Chr.Krohgs gate.

Plan- og bygningsetaten mener planen både sikrer det bevaringsverdige anleggets fortsatte karakter, samtidig som kvartalet åpnes til berikelse for byen og opplevelse for turister.

### Formål

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

For Brugatakvartalet og P-huset er dette i hovedsak er den samme blanding som i dag. For PCAM's anlegg gis en vesentlig utvidelse av formål.

Dette gir en god fleksibilitet mellom formål for den fremtidige bruk som kan fungere i sammenheng, spesielt for PCAM's anlegg.

Etaten anser det positivt med noen boliger i kvartalet, noe som vil gi liv til området over hele døgnet. Det nye friområdet på 3700 m<sup>2</sup> anses som en vesentlig kvalitetsheving av dette kvartalet midt i Oslo sentrum.

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

Butikkvirksomhet/detaljhandel eller bevertning mot gate er i samsvar med sentrumsfunksjonene og overordnede intensjoner. Dersom forretningene skal kunne gå over feltgrensene, må det sikres innganger for hver eiendom.

### **Kulturminner, kulturmiljø**

Planområdet inneholder bygninger som i seg selv og sammen, har høy kulturminneverdi. Dette gjelder for det første de fredete eiendommene Storgata 36B (Mangelgården) og hele PCAM's anlegg samt del av Brugata 3A. I tillegg har den eldre murgårdsbebyggelsen langs Brugata høy verneverdi.

Mangelgården er fra 1698 og ble oppført som lystgård med tilhørende pryd- og brukshage. Fra opprettelse av stiftelsen i 1809 ble eiendommen brukt som arbeidsanstalt og sinnssykehus, og anlegget ble etter hvert

utvidet med flere bygninger. Eiendommen har lukket seg mot omverdenen for å skjerme pasienter og tvangsarbeidere, og for å skåne omgivelsene. Kommunen har uttrykt at det kan være aktuelt å selge deler av eiendommen da tidligere bruk ikke lenger er aktuell.

Byantikvaren finner salgsboden i Storgata 36A interessant som bygningstype, og ønsker at også denne skal vurderes for bevaring/omforming. Plan- og bygningsetaten mener at dersom denne skal opprettholdes i sin helhet, vil det hindre muligheten for å etablere åpning inn til/ og gjennom anlegget for allmennheten. Forslaget om å opprettholde del av denne, ivaretar i noen grad Byantikvarens ønske samt at det sikrer den ønskede tilgjengelighet til området.

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

Opprettholdelse av anlegget som et lukket området, anser Plan- og bygningsetaten ikke å være i tråd med overordnede mål. Dette vil også legge begrensninger på videre bruk. Planen viser at avstand og karakteren av anlegget og muren i hovedsak blir opprettholdt, og slik sikrer opprettholdelse av kulturmiljøet.

Hovedtrekkene i planforslaget har etter Plan- og bygningsetatens vurdering fulgt bevaringspremissene for området med opprettholdelse av strukturen og fleksibilitet til bruk.

Det er utarbeidet tilstandsrapport for Storgata 34B. I henhold til konklusjonen synes bebyggelsen å være i en tilstand som kan forsvare riving, i tillegg til at fasaden med sin lave høyde fremstår som en hulltann i fasaderekken mot Storgata. Nybygg vil også tilbaketrekkes slik at dagens smale fortau kan få tilsvarende bredde som fortauet for øvrig. Etaten vil imidlertid ta endelig stilling til dette etter offentlig ettersyn hvor vi forutsetter at konfliktnivået for eiendommen er avdekket.

### **Miljøfaglige forhold**

#### Sol- og skyggeforhold

Området blir internt åpent og luftig, og gir derfor gode lysforhold, og den nye boligbebyggelsen får gode solforhold. Ved at uteareal heves en etasje, gis bedre solforhold enn dagens bakgårdsarealer gir mulighet for.

Med bevaring vil solforholdene være uforandrede for PCAMs bebyggelse og for bebyggelsen langs Brugata.

#### Støy

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

#### Biologisk mangfold

Vegetasjon inne i kvartalet ligger i hovedsak innenfor PCAMs anlegg med tilliggende park, og blir sikret som del av anlegget. Den nye parken innebærer opparbeidelse av en ny grønn lunge i sentrum. Denne del av planen vil ivareta hensyn til mulig biologisk mangfold innenfor området. Imidlertid vil det viktigste med vegetasjon i denne delen av byen være rekreasjon, landskap, uteoppholdsarealer/lek og miljø.

### **Trafikkforhold**

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

Etaten anbefaler at gatestumpen inn fra Brugata opprettholdes som offentlig trafikkområde, med fortsatt funksjon som i dag med gangatkomst til p-hus og varelevering til hotellet. Begrunnelsen er både ut fra tilgjengelighetshensyn og ut fra sammenhengen og lesbarheten i den historiske bystrukturen.

Det viktigste er å opprettholde de gjenværende restene av den historiske bystrukturen i området. Den umatrikulerte gategrunnen er det eneste gjenværende krysset med Brugata som forteller om



kvartalsstruktur og skala i det ellers totalsanerte Vaterlandområdet. Arealet er også med på å skape dybden i det offentlige rommet mot restene av Lilletorget og mellom Brugata 7 (hotellet) og 9. Etaten mener at det er viktig for helheten at denne gatestumpen ikke bygges igjen, enten som en del av utvidelse av tilstøtende bygninger eller i form av ombygging og møblering av selve uterommet som separerer det fra det åpne byrommet for øvrig.

Tilgjengeligheten er viktig for fotgjenger-atkomsten til parkeringsanlegget. Dersom denne avskjæres vil inngangen begrenses til Chr. Kroghs gate siden, som har mindre attraktiv kontakt med gågatearealet og trygghetsmessig befinner seg på den "mørke" siden av kvartalet på kveldstid enn via inngangen fra hotellsiden. Atkomst kan selvfølgelig sikres gjennom avtale, men da har kommunen ikke samme sikkerhet for at det kan komme utbyggingstiltak som vil endre på dette i ettertid.

Ivaretagelse av dette areal som offentlig, kan innebære at etaten etter offentlig ettersyn vil utarbeide alternativ forslag.

#### Snarveier

Forslagstiller opplyser at den mulighet for tverrforbindelse gjennom området som i dag har eksistert, er lite kjent og sterkt begrenset som mulig forbindelse. Denne forbindelsen blir nå tydeliggjort, og vil være tilgjengelig over hele døgnet gjennom parken.

#### Avkjørsel

Det foreslås å etablere to avkjørsler fra Storgata til PCAMs område. Den ene er for varelevering til Mangelsgården mens den andre er innkjøring og varelevering til PCAMs bebyggelse. Den siste plasseres i forbindelse med det foreslåtte torget ved dagens handelsbod. Denne må da etableres slik at det ikke skapes konflikt med gangatkomsten. En av dagens avkjørslene fra Storgata til PCAM fjernes.

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

Avkjørsler fra Storgata kan være trafikkmessig vanskelige på grunn av kollektivtrafikken, selv om dette også skjer i dagens situasjon. Imidlertid synes det å være vanskelig å finne andre muligheter til å betjene PCAM's anlegg. Alternativt er via felles avkjørsel fra Chr.Krohgs gate, men det er tvil om dette tilfredsstillende kan betjene hele PCAMs anlegg. Dette vil bli nærmere vurdert etter offentlig ettersyn.

#### Parkering, varelevering

Planen innebærer at det ikke blir avsatt egne plasser for området, hvor eksisterende P-hus har god kapasitet med over 600 plasser, og er ikke fullt utnyttet, også idet de to øverste etasjene benyttes til kontorer. Prosjektet krever ca 90 parkeringsplasser iht. norm som dermed må benytte P-huset. Unntak er 15 parkeringsplasser på PCAM for å betjene dette området. Denne plassering er vist på vedlagte illustrasjonsplan. Dette er begrenset og bedre organisert enn i dag, samt gir i henhold til illustrasjonen en tydelig avgrensning av hensyn til en god opparbeidelse av utearealene. Det er ikke ønskelig å øke trafikk og parkering i forbindelse med dette områdets utvikling. Etaten ser det derfor som positivt at P-huset kan nyttes til dekning av parkeringsbehovet for området idet P-huset i dag har overkapasitet. Det bør nærmere vurderes etter offentlig ettersyn om det skal tillates parkering inne på PCAMs område utover økonomiatkomst for av/påstigning og varelevering.

Varelevering til butikker og andre virksomheter i Brugata skjer i dag med atkomst via Lilletorget i sør, og dette må fortsette idet det synes å være eneste mulig løsning.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Planen gjelder byutvikling for en større del av et kvartal omkranset av trafikkerte bygater, og omfatter ikke spesielle forhold utover tilsvarende bykvartaler i indre by.

I del av kvartalet ligger bevaringsverdig bebyggelse, og en eventuell brann kan her gjøre ubotelig skade på det bevaringsverdige anlegget. Ved eventuell brann, også for resten av området, er det tilgjengelighet fra alle tiliggende gater for utrykningskjøretøy, samt kjørbare atkomst inn i kvartalet. Ut over dette er det ingen kjente forhold som utgjør spesiell risiko.

Etaten mener derfor det ikke er behov for en egen analyse (ROS-analyse) i denne saken for å ivareta sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn.

## **Sosial infrastruktur**

### Leilighetsfordeling

Planen omfatter kun ca 30 nye boliger med en fordeling av maks 50% 2-roms leiligheter og 50% 3-roms eller større, og ingen 1-roms leiligheter.

Vi er opptatt av å få etablert en god sammensetning i leilighetsfordelingen for å skape et stabilt boligmiljø. Prosjektet innebærer et mindre boligområde, og foreliggende fordeling bør derfor være akseptabel for dette prosjektet. Vi vil ta endelig stilling til leilighetsfordelingen etter offentlig ettersyn når høringsuttalelsene foreligger.

## **Estetikk og byggeskikk**

Plan- og bygningsetaten ser det som meget positivt at dette området blir omregulert og vurdert helhetlig i forhold til fremtidig bruk og en oppgradert utvikling. Dagens situasjon anses å gi svært begrensede kvaliteter til strøket og byen. Området trenger derfor sterkt til en opprustning. Etaten ser derfor positivt på dette private initiativet som også inkluderer den kommunale eiendommen, og som vil skape større åpenhet og kvaliteter i dette sentrale byområde.

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

Eksisterende struktur i Brugatakvartalet er vanlig kvartalstruktur med hovedbebyggelsen vendt mot gater. Nybyggene her følger eksisterende struktur, og er i hovedsak "infil"-prosjekter.

De foreslåtte høyder på nybygg er tilpasset eksisterende bebyggelse, og bør nå være akseptable, og gir ikke spesielle negative konsekvenser for utearealene. Oppbygg av tekniske rom mener vi ikke skal aksepteres.

Ved nybygg bør slike rom kunne etableres i kjeller eller innenfor bygningsvolumet.

Den nye bolig- og hotellbebyggelsen følger fasaden til muren i området, og ivaretar området karakter.

### Uterom

Utearealene for boligene vil i sin helhet bli lagt på takplan over hevet 1.etasje til forretningsarealer, noe som gir begrensninger for mulighet til grøntpreg for utearealet. Imidlertid kompenseres dette med god trafikksikker tilgang til friområdet internt i kvartalet. Dette må likevel benyttes på lik linje med den øvrige befolkning.

Både størrelse, avskjerming og solforhold for foreslåtte utearealer for boligene anses tilfredsstillende, og etaten finner å kunne anbefale foreslåtte rammer for boligenes utearealer.

### Riving

Forslagstiller hevder at mye av bygningsmassen i kvartalsstrukturen er svært slitt og i dårlig teknisk forfatning. Flere av de eldre bygningene er ombygget slik at opprinnelig arkitektur er ødelagt. Omfattende rehabilitering kombinert med en viss grad av riving anses derfor påkrevet. Etaten mener at den foreslåtte og relativt beskjedne riving bør kunne aksepteres idet konsekvensene ikke går på bekostning av kvalitetene knyttet til kulturmiljøet.

For Storgata 34B er det utarbeidet tilstandsrapport som nevnt foran under avsnitt om kulturmiljø.

## **Barns interesser**

Det er ikke sannsynlig at det blir boende mange barn i området, men leke/oppholdsarealer vil bli ivarettatt på terrassen i tillegg til parkarealet internt i kvartalet.

Etablering av en barnehage på PCAMs område er i tråd med bydelens ønske. Plassering av barnehagen med uteareal er vist på vedlagte illustrasjonsplan. Barnehagen er i planen vist som en mulighet, men er foreløpig ikke sikret. Dette vil det bli tatt stilling til etter offentlig ettersyn.

## **Universell utforming**

Planen vil bidra til bedre og langt tydeligere bevegelsesmuligheter i og gjennom området. Parken vil fungere som en bilfri snarvei, også tilpasset funksjonshemmede. For øvrig skal utformingen skje i henhold til teknisk forskrift.

**Økonomiske konsekvenser**

Gatestumpen inn fra Brugata endres fra å være offentlig til privat, og forvaltningsansvaret overføres fra Samferdselsetaten til private rettighetshavere.

Torget mot Storgata og gangveien fra Chr.Krohgs gate blir offentlig, og forvaltningsansvaret tilligger Samferdselsetaten. Det nye friområdet blir også offentlig, og må opparbeides og forvaltes av Friluftsetaten.

**Juridiske forhold**

Det vil bli vurdert å stille rekkefølgekrav til opparbeidelsen av friområde med gangforbindelser frem til gatene. Viktige samarbeidsparter vil da være Friluftsetaten og Samferdselsetaten.

Det synes foreløpig å følge av tilliggende formål, at allmennhetens naturlig får rett til fri ferdsel på fellesareal (gatetun og avkjørsel). Det synes derfor ikke nødvendig å sikre denne rettighet ved tinglyst erklæring.

**Interessemotsetninger**

Det er foreløpig uavklart om Byantikvaren finner å kunne støtte forslaget fullt ut. I motsatt fall må det påregnes at det kan bli utarbeidet alternativ forslag.

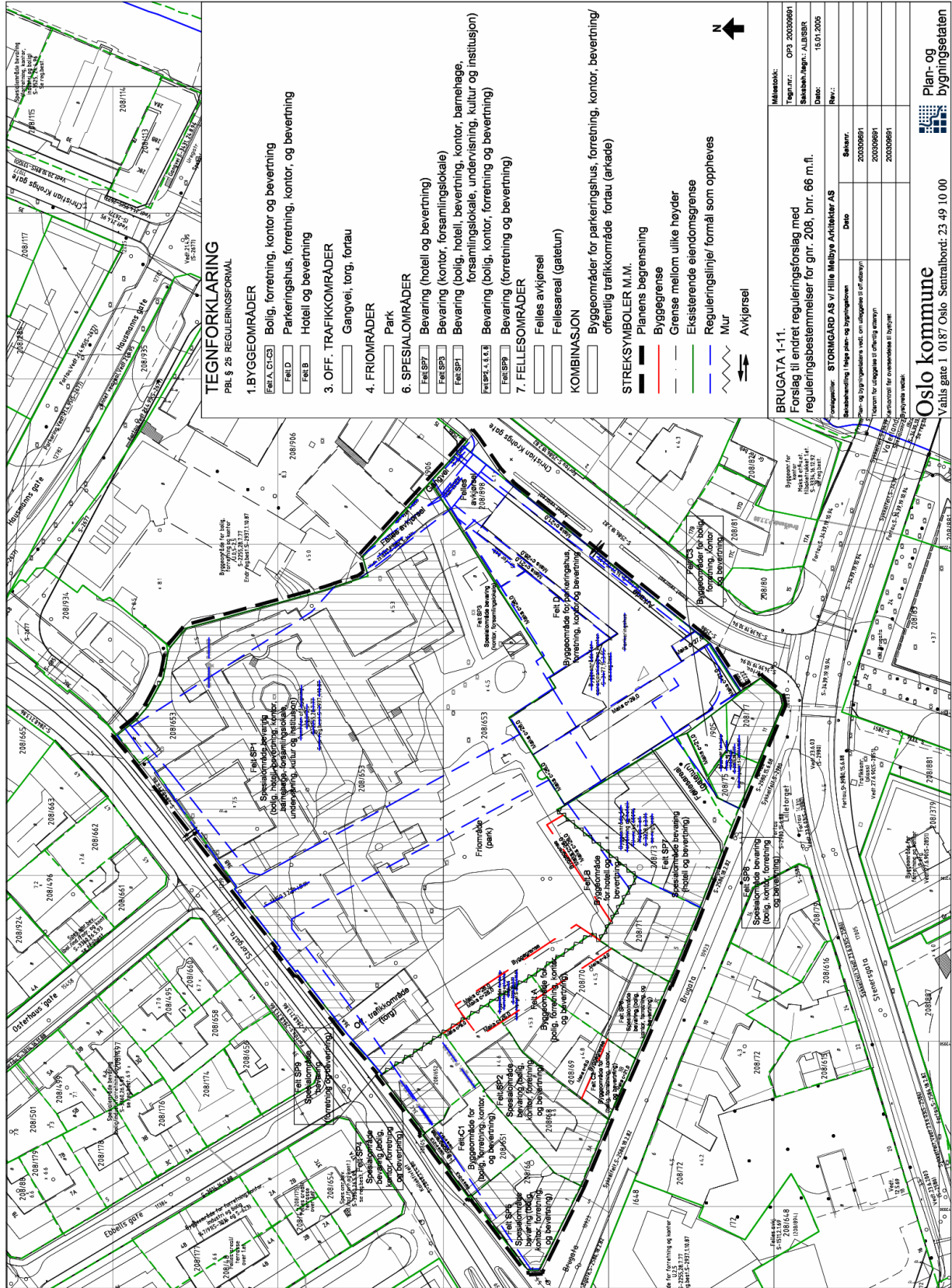
**Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedtrekkene i planforslaget, og ser det som meget positivt at dette området blir omregulert og vurdert under ett i forhold til fremtidig bruk og en oppgradert utvikling. Etaten mener planen vil bidra til en generell oppgradering og positiv utvikling, og sikrer en miljømessig god kvalitetsheving av området. Plan- og bygningsetaten tar foreløpig forbehold for noen temaer, og ber spesielt om bemerkninger til disse forhold:

- omregulering av gatestumpen inn fra Brugata
- avkjørsler fra Storgata
- leilighetsfordeling
- barnehagen
- parkering inne på PCAM
- riving av Storgata 34
- rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av offentlige arealer.

Disse forbehold kan innebære at Plan- og bygningsetaten og eventuelt Byantikvaren etter offentlig ettersyn utarbeider alternativ planforslag.

# Forminsket reguleringsplankart



## TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORVAL

### 1. BYGGEOMRÅDER

- FEL A, C1, C3 Bolig, forretning, kontor og bevertning
- FEL B Parkeringshus, forretning, kontor, og bevertning
- FEL D Hotell og bevertning

### 3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

- Gangvei, torg, fortau

### 4. FRILSOMRÅDER

- Park

### 6. SPESIALOMRÅDER

- FEL SP7 Bevaring (hotell og bevertning)
- FEL SP8 Bevaring (kontor, forsamlingslokale)
- FEL SP1 Bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon)
- FEL SP2 Bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning)

### 7. FELLESONRÅDER

- Felles avkjørsel
- Fellesareal (gatetun)

### KOMBINASJON

- Byggeområder for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/ offentlig trafikkområde fortau (arkade)

### STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Grense mellom ulike høyder
- Eksisterende eiendomsgrænse
- Reguleringslinjer/ formal som oppheves
- Mur
- Avkjørsel

Milleskalk:	1:500
Tegn nr.:	DP3_20030961
Saksbehandler:	ALB/SB3
Dato:	15.07.2005
Rev.:	
Prosjekt: BRUGATA 1-11 Forslag til endret reguleringsforslag med reguleringsbestemmelser for gnr. 208, bnr. 66 m.fl.	
Utarbeidet av:	STORMGARD AS v Hille Melbye Arkitekter AS
Behandlet av:	20030961
Behandlet av:	20030961
Behandlet av:	20030961

**Oslo kommune**  
 Valfalls gate 1, 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

**Plan- og bygningsetaten**

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**  
**Brugata 1 – 11, Christian Kroghs gate 1 – 13 og Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde)**  
**Gnr.208 Bnr.66, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 653 (del), 898, 905**

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 200309691 og datert 15.01.2005.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt A)
- Byggeområde for hotell og bevertning (felt B)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt C1-C3)
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor og bevertning (felt D)
- Offentlig trafikkområde (gangvei, torg, fortau)
- Friområde (park)
- Spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon) (SP1)
- Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning) (SP2, 4, 5, 6, 8)
- Spesialområde bevaring (kontor, forsamlingslokale) (SP3)
- Spesialområde bevaring (hotell, bevertning) (SP7)
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning) (SP9)
- Fellesområde (felles avkjørsel, gatetun)
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/ offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

**§ 3 Plassering og høyder**

Bebyggelsen for alle byggeområder skal oppføres innenfor byggegrensener og maksimale høyder som vist på plankart.

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

Det tillates maks. 4.800 m<sup>2</sup> BRA forretninger innenfor området. Ut over noe bevertning innenfor felt SP1 og SP2, tillates forretning og bevertning kun i 1. etasje mot gate, torg og fellesområder. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene.

**§ 4 Utforming**

Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan overstige tillatt maksimal gesimshøyde med inntil 4,5 meter dersom dette utformes som en del av den arkitektoniske helheten. All ny bebyggelse skal utformes med moderne formspråk og materialbruk, samt med tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen. Ny fasade mot bevaringsområdet / PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en nytolkning av dagens branngavl. Branngavlen beholdes på begge sider av ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert. Den historiske branngavlen skal generelt integreres som et viktig element i ny bebyggelse, både eksteriørmessig og interiørmessig.

## **§ 5 Avkjørsel, parkering**

Planområdet skal ha avkjørsel via felles avkjørsel fra Chr.Krohgs gate og torg fra Storgata samt som vist med piler på planen.

Parkering for området skal dekkes innenfor eksisterende P-hus på Chr.Krohgs gate 1. For SP1 tillates etablert maks. 15 parkeringsplasser på terreng.

## **§ 6 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak for det aktuelle felt skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, som skal være godkjent før rammetillatelse gis på det aktuelle felt. Utearealet for det enkelte felt skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for det aktuelle feltet. Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann.

## **§ 7 Byggeområde for hotell/bevertning (felt B)**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=1.650 m<sup>2</sup>.

Brannmuren skal være tydelig eksponert på begge sider av, og over, ny bebyggelse.

## **§ 8 Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A)**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=5.400 m<sup>2</sup>.

Forretningsarealene tillates kun med adgang fra gatene. Det tillates ikke adgang fra området som omgir Prinds Christian Augusts Minde.

Brannmuren beholdes på begge sider av ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert.

Balkonger mot parken tillates med maksimal utstrekning på 1,5 m over byggegrense minst 3 m over terreng.

Det skal anlegges et indre, felles gårdsrom på taket over forretningsarealet, mellom felt C2 og boligene. Fra gårdsrommet skal det være åpen atkomst ned til bakkeplan og park i nærheten av torg mot Storgata. Det skal være minimum 40% 3-roms leiligheter eller større.

## **§ 9 Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C1 – C3)**

### Felt C1:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=5.290 m<sup>2</sup>.

Mot bevaringsområdet SP2 skal fasadelivet fremstå som en rolig og ryddig flate med beherskede arkitektoniske virkemidler. Det tillates ikke balkonger eller andre utkragede elementer.

### Felt C2:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=1.900 m<sup>2</sup>.

### Felt C3:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=1.800 m<sup>2</sup>.

## **§ 10 Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning (felt D)**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=19.600 m<sup>2</sup>, hvorav minst 14.000 m<sup>2</sup> skal være til parkering og maks. 1.000 m<sup>2</sup> til forretning og bevertning.

## **§ 11 Offentlig trafikkområde (torg)**

Det tillates nyttetraffikk til følgende eiendommer over dette areal: felt A, C1 (gnr. 208 bnr. 66, 651, 652), SP1 og SP9.

**§ 12 Friområde (park)**

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

Opparbeidelsesplan skal fremlegges for Byantikvaren for uttalelse.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes og integreres i det opprustedede grøntanlegget.

**§ 13 Spesialområde bevaring (SP1 – 9)**

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

Bygninger og anlegg tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

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

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

**§ 14 Fellesområde**

Felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate er felles for felt A, B, D og eiendommen 208 /906.

Fellesareal (gatetun) er felles for eiendommene 208 /73, 75, 77, 898 og 905. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på området.

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brugata 1-11 mfl., som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, byggeområde for bolig, forretning og kontor, byggeområde for garasjeanlegg og kontor samt offentlig trafikkområde vei til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt A)
- Byggeområde for hotell og bevertning (felt B)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt C1-C3)
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor og bevertning (felt D)
- Offentlig trafikkområde (gangvei, torg, fortau)
- Friområde (park)
- Spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon) (SP1)
- Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning) (SP2, 4, 5, 6, 8)
- Spesialområde bevaring (kontor, forsamlingslokale) (SP3)
- Spesialområde bevaring (hotell, bevertning) (SP7)
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning) (SP9)
- Fellesområde (felles avkjørsel, gatetun)
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/ offentlig trafikkområde – fortau (arkade).

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / -

Gro Taugbøl  
avdelingsleder

Anne-Lise Bye  
saksbehandler