

**FORTIDSMINNEFORENINGEN
OSLO OG AKERSHUS AVDELING**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

<i>Ref.:</i>	<i>Vår saksbehandler:</i>	<i>Saksnr.:</i>
<i>Dato:</i>		
saksnr: 200309691	Lars E. Hansen	52/05
07.03.2005		

BRUGATA 1-11 MFL.: PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling, har mottatt forslag til ny reguleringsplan for området Brugata 1-11. Reguleringsforslaget ble behandlet på møte i avdelingens antikvariske utvalg (AKU) 22.02.2005, med etterfølgende befaring i området. Utvalget er sterkt kritisk til planforslaget, da det i liten grad tar hensyn til de betydelige kulturmiljøverdiene som finnes i strøket. I planforslaget blandes det også sammen en rekke enkelttiltak/prosjekter som ikke har noen nødvendig forbindelse: For eksempel er rivingstiltak i Storgata ikke nødvendig for å ruste opp det indre, ubebygde arealet. Vi stiller derfor spørsmålstegn ved måtene oppgraderingen tenkes gjennomført på, og hvordan utviklingen i området vil bli på lengre sikt, dersom den foreslåtte planen gjennomføres.

Bevaring av PCAM-områdets lukkethet

En sentral del av planområdet utgjøres av det såkalte PCAM-kvartalet, området som omfatter den fredete eiendommen Prinds Christian Augusts Minde. Eiendommen ble bygget som lystgård i 1698 med tilhørende pryd- og brukshage. I 1809 opprettet Fattigkommisjonen stiftelsen Prinds Christian Augusts Minde som arbeidsanstalt. Det første dollhuset ble skilt ut fra anstalten i 1829 og oppgradert til asyl i 1850. Som et ledd i denne prosessen, ble anlegget etter hvert utvidet med flere bygninger. I 1908 var hele asylet ferdig overflyttet til Dikemark. I dag brukes PCAM-bygningene som en mangfoldig omsorgsinstitusjon.

I likhet med Byantikvaren og kriminolog Wenche Blomberg, anbefaler antikvarisk utvalg at området lukkede karakter bevares. Bygningene mot Brugata, hvis lukkede branngavler vender mot PCAM, har sammen med

byggningsrekken mot Storgata dannet en ”mur” som omrammet selve Mangelsgården. I tillegg var det tidligere en høy mur mot Gassverket i nordøst, som det fortsatt finnes rester igjen av. Denne lukkede strukturen er det viktig å bevare, da den synliggjør bygningsmiljøets bruk som asyl og arbeidsanstalt, og dets fysiske og symbolske lukkethet: Pasienter og tvangsarbeidere skulle skjermes for omverdenen og omverdenen fra dem. Utearealene var også av stor betydning og en viktig del av anlegget, da det fungerte som arbeidsanstalt og asyl. Her foregikk det en omfattende steinhoggervirksomhet, som blant annet forsynte byen med gatestein, og her lå også en reperbane.

Den nye blokkbebyggelsen som planforslaget legger opp til, vil med sine utganger og balkonger ikke på noen måte kunne erstatte branngavlens lukkede, veggdannende funksjoner, og vil dermed ødelegge opplevelsen av lukkethet og områdets sosialhistoriske, historiefortellende preg.

Antikvarisk utvalg støtter Byantikvarens anbefaling om at dagens bruk videreføres. Bruk av eiendommen som en ”mangfoldig omsorgsinstitusjon” kan ses i forlengelsen av den tidligere bruken av eiendommen, og er i tråd med de kulturminnefaglige interessene.

Andre kulturhistoriske verdier i området

I tillegg til Prinds Christian Augusts Minde, og de omliggende bygningenes verdi som en del av dette området, har også flere av disse eiendommene kulturhistorisk egenverdi, og verdi som deler av andre byrom. En del av bygningene reguleres i planen til spesialområde bevaring, noe vi anser som svært positivt. Men flere viktige bygninger foreslås også revet, eller delvis revet. Dette gjelder blant annet Storgata 36, en salgshall i tre fra 1930-tallet. Salgshallen består av flere mindre boder i to etasjer med intakte svalganger, og er i dag unik i Oslo og svært verdifull som siste rest av et handelsmiljø med en lengre tradisjon i dette området. Salgshallen ble oppført da de tidligere basarhallene som lå på Folketeaterets tomt ble revet i 1935, for å gi plass til denne bygningen – og kan sees som en videreføring av denne virksomheten.

Også Storgata 34B, et utmurt bindingsverkshus antatt å være fra slutten av 1700-tallet, har stor bevaringsinteresse, både på grunn av alder og som en viktig historisk bygning langs Storgata. Storgata er en av Oslos eldste innfartsårer, og bygningsfasadene fra Gassverkets administrasjonsbygning, Mangelsgården, Salgshallen og bindingsverkshuset i Storgt 34B representerer alle viktige og rike referanser til byens historie og denne gatens betydning. I bystyremelding 4/03 om kulturminnevern i Oslo, er nettopp historiske bygninger langs sentrale ferdselsårer fremhevet som viktige å bevare. Etter antikvarisk utvalgs vurdering, er det ingen umulighet å rehabilitere Storgata 34B, og dårlig teknisk stand kan her ikke anføres som begrunnelse for riving.

Vi vil også påpeke at bakgårdsbebyggelsen i området har kulturhistorisk verdi, og stort revitaliseringspotensiale. Bakgårdsbygningene er viktige som en del av den funksjonsblandede bystrukturen som preget området. Her fantes staller og småskala næringsvirksomhet av ulik art. Flere av disse lokalene er fortsatt i bruk og bidrar til områdets mangfoldige karakter, og kan med fordel utnyttes framfor og avskrives. I vår tid ønsker mange lokaler med særpreg. Det tilbyr disse lokalene i mye større grad, enn hva et nytt, moderne bygg kan gjøre. Total fornyelse vil gi generelle, uinteressante lokaler med leiepriser som legger området dødt. Slik sett finnes det gode muligheter for næringsutvikling innefor det eksisterende fysiske rammeverket.

Antikvarisk utvalg er svært positiv til at det tas initiativ til oppgradering og revitalisering av de indre, murbyområdene, som et ledd i å videreføre og bevare Oslos historiske, urbane sentrum. Men slike revitaliseringstiltak må gjøres på bymiljøenes premisser, og ta hensyn til de egenkvaliteter som finnes i områdene. Det aktuelle området er, som vist ovenfor, svært rikt på historisk verdifulle bygninger og miljøer, og har store miljø- og opplevelseskvaliteter. Vi stiller derfor spørsmålsteget ved måtene oppgraderingen tenkes gjennomført på – og hvordan utviklingen i dette området vil bli på lengre sikt.

Estetikk og miljø

I forslaget blandes det sammen en rekke enkelttiltak/prosjekter som ikke har noen nødvendig forbindelse. Det er for eksempel unødvendig å trekke inn kontroversielle rivetiltak i Storgata og Brugata hvis formålet er å belyse opprustingspotensialet i det eksisterende ubebygde indre arealet. Dersom formålet er å gjøre det åpne arealet attraktivt, virker det grunnleggende feil å legge et sju etasjer høyt bygningsvolum på tvers i solretningen, der i tillegg alle boenheter vil være svært eksponert mot det potensielle offentlige arealet. Den høye rektangulære bebyggelsen som danner hjørnet, vil skape større skyggeforhold og gi turbulens (vind) mellom bygningene. Dette vil påvirke de lokalklimatiske forhold i de offentlige uterommene på en negativ måte, noe som igjen vil gjøre dem mindre attraktive for allmennheten. Utsyn/innsyn, privatisering, støykonflikter o. l. forsterker dette som et feilaktig grep. Den foreslåtte åpningen mot Storgata vil dessuten punktere bygningsrekkens funksjon som støyskjerm og gi uholdbare støyforhold i et ellers helt skjermet rom.

I det aktuelle planområdet, vil det falle mer naturlig å innpasse et nybygg i det ubebygde arealet langs parkeringshuset enn langs Brugata. Da skjermes dette, og man reduserer verken solinnfallet eller områdets karakter av lukkethet, slik den foreslåtte syv etasjers blokken vil komme til å gjøre.

Den egentlige attraksjonen og oppholdskvaliteten i området ligger i de lukkede rom i PCAM. Den bytorgliknende situasjonen her vil ha alle de kvaliteter som kan skape og opprettholde ferdsel, sosial kontroll og levedyktig virksomhet. Forslaget om å åpne det store rommet mot Brugatas bakgårdsside, vil ikke tilføre slike kvaliteter. Dette innebærer at nok et premiss for planforslaget synes å være feil.

Vi er også tvilende til at åpning av store, skyggefulle og funksjonstomme rom er et treffsikkert virkemiddel for å heve den sosiale kontrollen og tilføre området kvaliteter. Sikkerhetstiltakene, inngjerdingen o. l er svært omfattende i kvartalets nordre del (mot Røde kors). Dette kan være en indikasjon på at behovet for sikkerhet og kontroll uansett vil være til stede i dette området. Åpner man opp gjennom riving av bygninger, vil behovet for gjerder føre til et sterkere festnings/fengselspreg enn hva en bygningsfasade gjør.

For å skjerme området fra uønskede elementer, er det trolig behov for å bevare muligheten for å kunne avstenge det indre arealet også i fremtiden. En mulighet for å åpne det midtre arealet mot Storgaten, vil være å ta en åpning i den innerste delen av Salgshallen i form av en mindre portal som vil kunne stenges på kveldstid. Dette vil være et mindre inngrep enn å rive to av fløyene. Salgsboden vil da fortsatt kunne være en attraksjon for byen. Det vil også være mulig å åpne opp et smug mot Brugata ved å foreta en beskjeden riving i bakgården til Brugata 3C. Også denne åpningen vil kunne låses av på kveldstid. Slike mindre inngrep i området vil, sammen med en istandsetting av den eksisterende bebyggelsen, bidra til heve området attraktivitet: Salgshallen vil kunne fortsette å trekke folk til området, likedan særpregede, småskalalokaler(virksomheter i bakgårder i Brugata) som kan rehabiliteres og brukes til ulike typer næringsvirksomhet. En parallell til denne mer skånsomme åpningen av området, er portene som er laget i muren/gjerdet rundt det tidligere Rikshospitalet, nå Pilestredet park. En stor åpning mot Storgata ved riving av handelsboden mellom Storgata 34C og Storgata 36, korresponderer heller ikke med noen motstående, gjennomgående gate. Det er derfor få argumenter for betydningen av gangforbindelsen utover opplevelse og handel, ingen tungtveiende grunn for riving av bygningen.

Antikvarisk utvalg stiller seg undrende til at parkeringshuset beholdes uforandret i planprosessen. Dette fremstår som et svært skjæmmende og fremmed element, både i dagens miljø og i et fremtidig revitalisert område. Bygningen må, som en del av oppgraderingen av området, tilpasses miljøet, for eksempel gjennom fargesetting/materialbruk og etablering av lysavskjermende fasader, slik at lyset fra takarmaturene ikke generer omgivelsene. Videre mener vi at arealbruken over innkjøringen til parkeringshuset burde vært utnyttet langt bedre.

Helhetsperspektiver

Hvis man ønsker å bidra til en helhetlig opprusting av området og å peke på byutviklingspotensialer som ikke bare har nytte for en enkeltgrunneier, er parkeringshusets møte med Chr Krogs gate, samt den ubebygde tomte på Brugatas sørside, mye viktigere å ta tak i enn de øvrige utbyggingsforslagene i planen.

Konklusjon:

På bakgrunn av at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til de store kulturmiljø- og kulturminneinteressene som finnes i området, anbefaler **Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling**, at reguleringsplanen avvises. Som vi har pekt på, finnes det et stort potensiale i området og mange gode *alternativer* til den foreslåtte reguleringsplanen. Vi henstiller også om at det tas hensyn til dagens brukere av PCAM-området, og at mulighetene for at denne bruken kan videreføres utredes. Velfungerende og tilpasset bruk er viktig for framtidig vern og formidling av eiendommens kultur- og sosialhistorie. Utvikling og oppgradering av byens sentrumsstrøk må gjøres hensynsfullt og tilpasses det eksisterende områdets strukturer, brukere og kvaliteter.

Med vennlig hilsen

Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling

Lars Emil Hansen
fagsekretær (vikar)

Kopi: Byantikvaren

2003/09691-47

Dok.dato: **07032005** Grad: U 0 Par.:

Jour.dato: **18032005**

I Fra: **Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus**

Sak: **Brugata 1-11 - Reguleringsforslag**

Dok: **Høringsuttalelse - Brugata 1-11**

Saksansv: O / OP3A / ALB Saksbeh: O / OP3A / ALB

2003/09691-48

Dok.dato: **15032005** Grad: U 0 Par.:

Jour.dato: **18032005**

I Fra: **AS Oslo Sporveier**

Sak: **Brugata 1-11 - Reguleringsforslag**

Dok: **Uttalelse - Brugata 1-11**

Saksansv: O / OP3A / ALB Saksbeh: O / OP3A / ALB

2003/09691-49

Dok.dato: **14032005** Grad: U 0 Par.:

Jour.dato: **21032005**

I Fra: **Brann- og redningsetaten**

Sak: **Brugata 1-11 - Reguleringsforslag**

Dok: **Bemerkninger - Brugata 1-11**

Saksansv: O / OP3A / ALB Saksbeh: O / OP3A / ALB

2003/09691-50

Dok.dato: **14032005** Grad: U 0 Par.:

Jour.dato: **21032005**

I Fra: **Samferdselsetaten**

Sak: **Brugata 1-11 - Reguleringsforslag**

Dok: **Bemerkninger - Brugata 1-11**

Saksansv: O / OP3A / ALB Saksbeh: O / OP3A / ALB