

Mal 58-4575, bemerkninger - forslagsstillers sammendrag og kommentarer, versjon 16.09.2004

5.4 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Innkommne bemerkninger 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. Beredskapssetaten	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 retts sosiologi	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:

Bemerk 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.

Byggeområder:

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.

Beredskapssetaten:

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 Mangellsgården 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 familieeileigheter.

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 forslåtte 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 avgrensar 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 rettssosiologi:

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. Reguleringsforlaget 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.

Etterspørselen etter store leiligheter i dette sentrumsområdet tilsier at det vil være tilstrekkelig med 50 % treroms eller større.

Kommentarer til bydelsoverlegen:

Støyproblematikk knyttet til boliger i forhold til næringsvirksomhet og mulig uteservering hensyntas. Varelevering vil tidsreguleres. Uteservering vil foregå langs Brugata og evt. i PCAMs gårdsrom. 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.

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 nyttetraffic.

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:

Vi kan ikke forstå at bygging av boliger, utvidelse av et hotell og utvikling av tidsriktige nærings- og forretningsareal i sentrum av Oslo nødvendigvis gjør utarbeidelse av ROS-analyse eller BIS. Vi registrerer at Fylkesmannen ikke tar opp temaet, noe de normalt gjør når de mener det er behov for slike vurderinger.

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 er de nye boligene i sin helhet plassert på Brugatas side av brannmurene. Det lar seg derfor ikke gjøre å flytte byggegrensene for felt A nærmere PCAM.

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 enige i vurderingen av at adkomsten til PCAM bør skje mellom Mangelgården og Vaskeriet, men mener fortsatt det kan være en idé å la det være mulig å kjøre inn i forgården til Mangelgården. Vi er ikke enige i at adkomsten til boligene bør skje fra Storgata via det forslåtte torget, fordi dette vil skape unødvendig mye trafikk inn i området. All tilkomst til boligene i omforent prosjekt vil skje via Brugata.

Vi er heller 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. Tilbygget i Brugata 7 vil plasseres på PCAMs side av branngavl, men på en slik måte at eksisterende gavl eksponeres på sider og i overkant av nybygget. Ny 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.
- Basarhallene i Storgata 36 bevares. De åpnes i bakkant for å sikre gjennomgang til parkområdet.
- Lite kapell på PCAMs område rives etter Riksantikvarens ønske for å kunne gjenopprette den tidligere anlagte barokkhagen på stedet.

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 brannmur. 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.

Saksfremstillingen viser konsekvenser ved planlagt boligbebyggelse når det gjelder sol- og skyggeforhold. Det er også utarbeidet en støyanalyse med forslag til tiltak for å redusere støy i utsatte områder. Gode løsninger her vil bli prioritert under prosjektering av nybyggene og parken.

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 rettssosiologi:

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 ekskursionsjoner til anlegget for at studentene skal oppleve følelsen av innelukkethet 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. Det vil bli lekeareal for barn tilknyttet boligenes uteoppholdsareal i nytt gårdsrom med inngang fra Brugata.

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

Bygging av boliger er en prioritert oppgave i Oslo, og reguleringsforslaget åpner for bygging av ca. 30 nye boliger sentralt i Oslo.

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

Blomberg fremstiller det som om området vil raseres fullstendig, noe som er så langt fra virkeligheten som det er mulig å komme. Den faktiske endringen er at det åpnes for vinduer og karnapper i de øvre deler av branngravlene 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 Brugatakvartalet og Storgata reguleres til bevaring, og at et sentralt område av sentrum vitaliseres og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten.