



Landbruks-
kvartalet

Planforslag for Landbrukskvartalet

Kortversjon



Innhold

Introduksjon	5
Bakgrunn	6
Prosess og oppdatert planforslag	8
Reguleringsformål	12
Krysningspunkt og utviklingsområde	15
Plangrep: et åpent, mangfoldig og grønt kvartal	16
Bebyggelsesstruktur	20
Prioriteringer: høyder, utvikling, vern	22
Bevaring gjennom utvikling	26
Klima og miljø	29
Særlige behov i bydelen	30
Hvem utvikler Landbrukskvartalet	32

Kortversjon planforslag Landbrukskvartalet
er utarbeidet av Aspelin Ramm

26.01.2021

Forsideillustrasjon: Transborder Studio



Slik kan den nye Meieriplassen bli, med et aktivt bygulv og ulike tilbud. Illustrasjon: Transborder Studio

Introduksjon

Landbrukskvartalet er et stort kvartal på Grønland i Oslo, avgrenset av Platous gate, Schweigaardsgate og Hollendergata. Her skal det bli et levende byområde, og første steg er en ny reguleringsplan. Dette er en oversikt over planprosessen, planforslaget og ambisjonene i prosjektet.

En planprosess kan ta tid og det skjer endringer underveis, gjennom offentlig ettersyn og revideringer. Planforslaget er utarbeidet av Landbrukskvartalet utvikling (Bondelaget, Vedal og Aspelin Ramm). Det har hele veien vært tett dialog med offentlige myndigheter, frem til forslaget slik det foreligger nå (januar 2021). Når Plan- og bygningsetaten er ferdig med sin saksbehandling sendes planforslaget til politisk behandling.

Landbrukskvartalet ligger svært sentralt i Oslo, i krysset mellom to viktige ferdselsårer: Schweigaards gate som kollektivakse, og den viktige gang- og sykkelforbindelsen Platous gate til Nordenga bro. I dag skjer det lite i kvartalet som får folk til å komme hit, og det virker lukket for de som går forbi.

Utviklingen av kvartalet vil skape mye liv i området, med nye byrom, grønne utearealer og hyggelige møteplasser, og flere tilbud. Ved å kombinere bolig, servering, arbeidsplasser, og nabolagsfunksjoner, får man en god blanding av folk og aktivitet. Folk tiltrekkes av andre folk, og aktivitet hele døgnet skaper trygghet.

Kvartalet har en rik historie og flere bygg bevares. Historien skal også fortelles gjennom hvordan man former plasser, torg og forbindelser. Samtidig vil utviklingen åpne området og vise frem det som finnes her. Ved å blande ny arkitektur av høy kvalitet med gamle bygg får vi en by som har tidsdybde, og er spennende og god å være i.

Det skal være trygt å gå og sykle til og i Landbrukskvartalet, og derfor må de nye byrommene være tilgjengelige og godt koblet sammen, og knyttet til de offentlige sidegatene Platous gate og Hollendergata. Det skal være mye aktivitet på bakkeplan, og godt med sitteplasser. Det vil tilrettelegges for beboere, besøkende og resten av det omkringliggende nabolaget, slik at alle opplever kvartalet som et sted de ønsker å være.

Det skjer mye rundt kvartalet som utviklingen bidrar til å knytte sammen; boliger i Gamlebyen, det store knutepunktet Oslo S, nye og moderne Bjørvika, og aktive og multikulturelle Grønland. Prosjektet i Landbrukskvartalet bidrar sterkt til god byreparasjon i området.

Bakgrunn

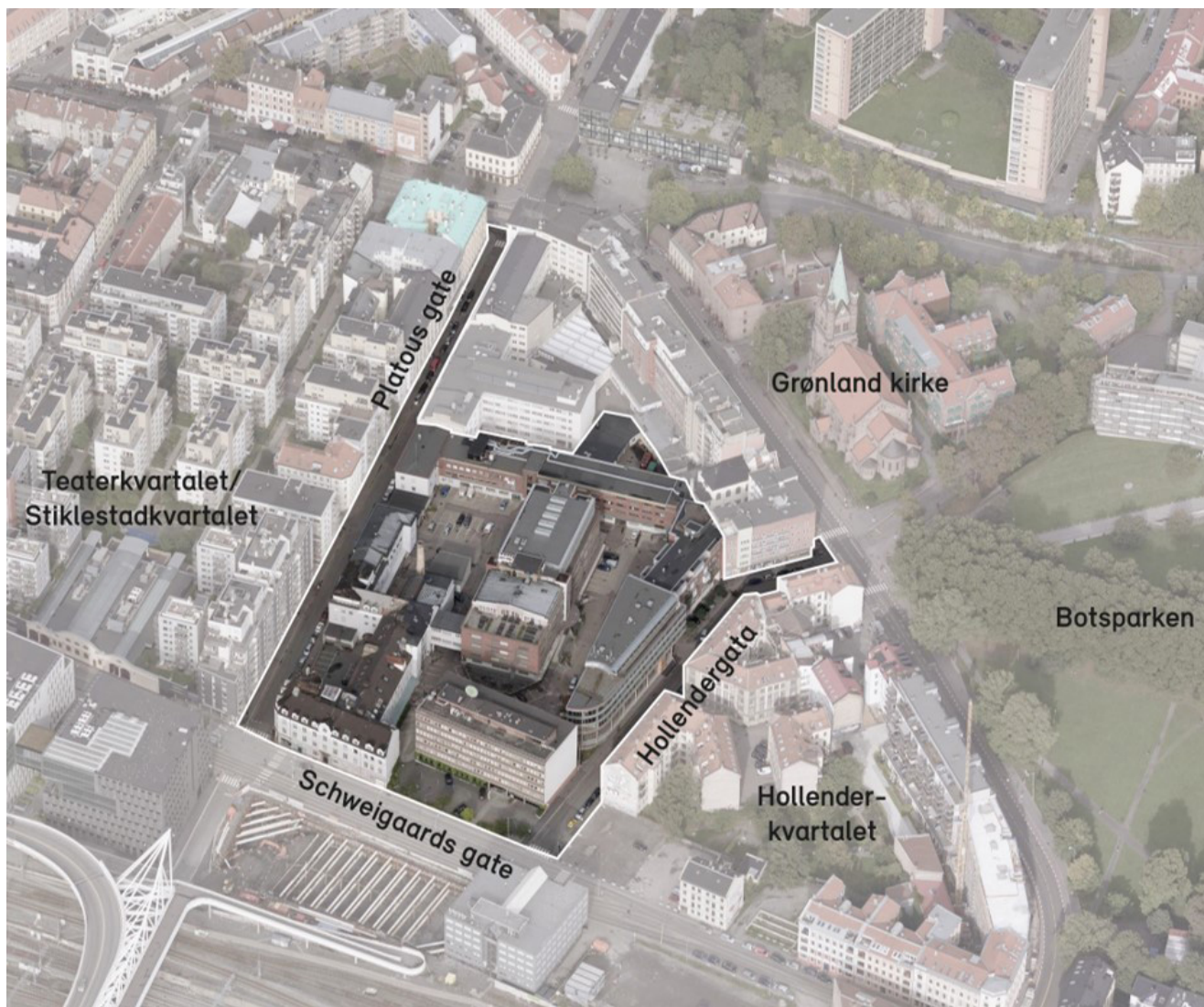
Landbrukskvartalet er fullt av spor etter Oslos og Grønlands meieri- og matproduksjonshistorie. Området har bygg fra flere epoker og i ulike stiler. Historien skal vises frem i det nye kvartalet.

Landbrukskvartalet i Schweigaardsgate 34 er i dag hovedsaklig brukt som kontorlokaler, i tillegg til noe kunderettet næringsvirksomhet og produksjon. Bygningene er oppført i perioden fra 1911 til 1965, for Kristiania Melkeforsyning/ Fellesmeieriet. Det er også et nyere kontorbygg i Hollendergata 5 fra 1997, der Bondelaget har sitt hovedkontor.

De eldre byggene er opprinnelig oppført for meieridrift, og det vises tydelig at det har vært industriell produksjonsvirksomhet her, i bygningsmassens form og plassering. Etter at meieriet flyttet i 1976 har kvartalet vært brukt til ulike typer nærings- og kontorvirksomhet. I tillegg til Bondelaget er det flere andre organisasjoner tilknyttet landbruket som holder til her, blant annet Nationen.



Mye av eksisterende bygningsmasse er oppført på tidlig 1900-tall, for Kristiania Melkeforsyning/ Fellesmeieriet.



Planområdet inkluderer Hollendergata og Platous gate

Etter at meierivirksomheten flyttet har det ikke skjedd så store endringer i hvordan området indre ser ut. Kvartalet som helhet har fortsatt et industripreg, og det virker lukket for forbipasserende og bydelen.

Planområdet inkluderer Hollendergata og Platous gate. Totalt areal for planområdet er ca. 20 265 kvadratmeter, av dette utgjør byggefelt og torg ca. 15 000 kvadratmeter. Eksisterende bebyggelse i dag er på ca. 31 400 kvadratmeter.

Prosess og oppdatert planforslag

Planprosessen startet i 2016, og forslag til plan var på offentlig ettersyn i 2018. Det forelå egne planalternativer fra Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren til offentlig ettersyn. Siden 2018 har det vært en dialogprosess der planforslaget er blitt bearbeidet.

Utviklerne har gjennom arbeidet med planforslaget hatt dialog med interessenter og utført studier av bl.a. sol- og skyggeforhold. Riksantikvaren kom med innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2016. Siden da har forslaget blitt bearbeidet, i god dialog med Riksantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren, med mål om en mer omforent løsning.

Revidert planforslag ble sendt inn i mai 2020, og behandles av Plan- og bygningsetaten før det oversendes til Rådhuset tidlig 2021.

Kulturminnene er vektlagt i enda større grad i det reviderte planforslaget, og Landbrukskvartalet vil bli et forbilde i å forene vern og utvikling. Særlig uterom og selve bygulvet skal formidle meierihistorien på en unik måte.

Prosjektet har generelt blitt justert ned i høyde i lys av tilbakemeldingene som kom inn ved offentlig ettersyn, og forslaget fra Landbrukskvartalet Utvikling AS er nå på 51 700 kvadratmeter BRA bebyggelse. Av dette er 1/3 eksisterende bygg som bevares.

Boligandelen er på ca 40 prosent, som vil si over 200 boliger. Disse vil både være et viktig bidrag til å skape mer liv i kvartalet, og til å bygge flere boliger i tett by.

Alle nye tak på boligbyggene får grønne uteoppholdsarealer for boligene av høy kvalitet, med mulighet for dyrking. Takene har i tillegg en viktig funksjon for fordrøyning av overvann.

Det planlegges for aktive førsteetasjer og en rekke av varierte, bilfrie byrom som skal være lett tilgjengelige for folk i byen. Dette skal være byreparasjon; det blir gode koblinger for gående som ikke kuttes plutselig, områder som har liv døgnet rundt og ikke er isolerte «øyer», og tilbud til mange ulike grupper.

Myke trafikanter og grønn mobilitet prioriteres. Derfor vil det være færre parkeringsplasser for bil, og desto flere sykkelparkeringer. Kvartalets indre vil, i motsetning til i dag, være bilfritt. Gatene og kvartalets uterom skal være grønne og invitere til opphold. Det vil tilrettelegges for HC parkering og nødvendig varelevering.

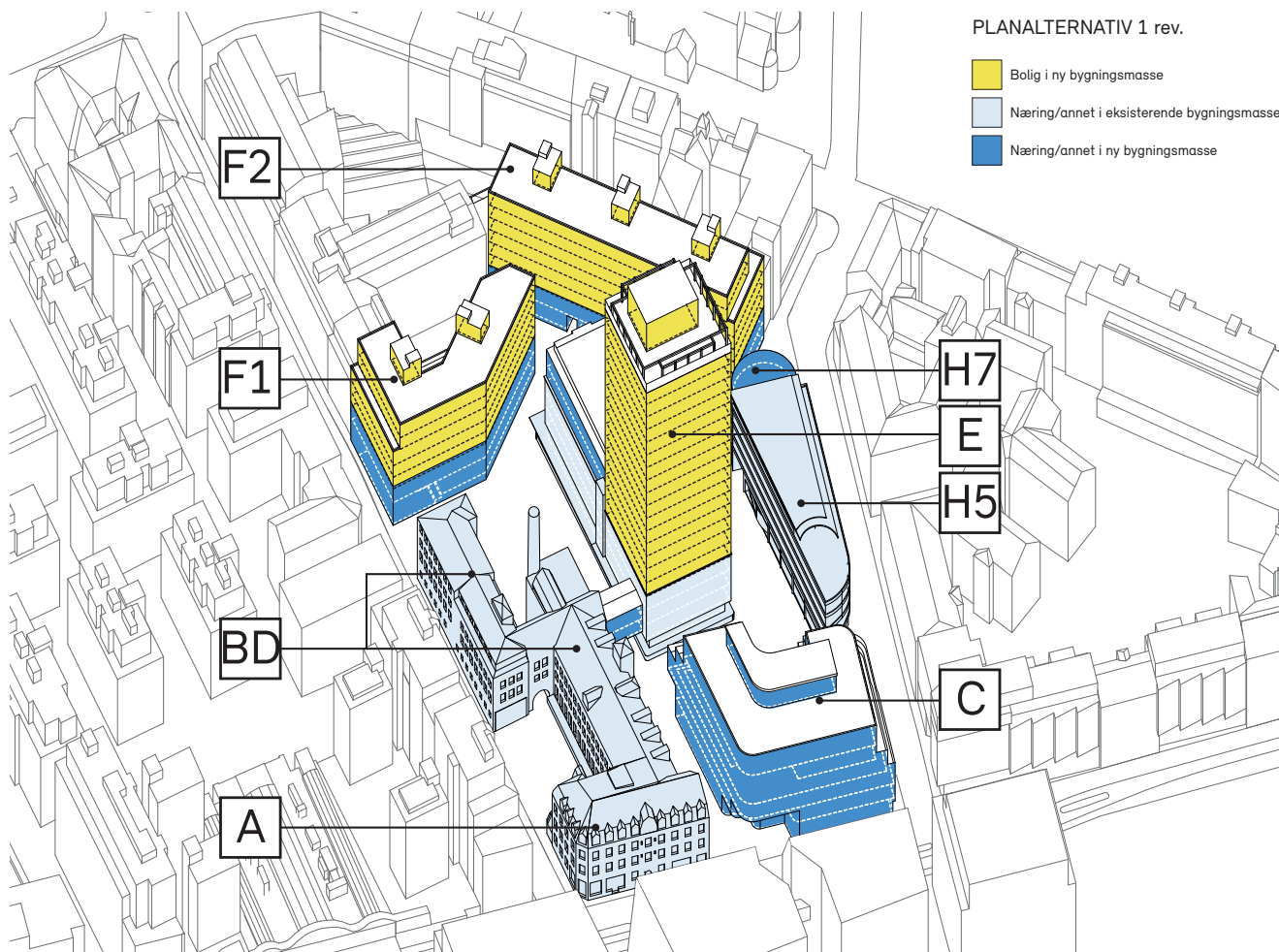


Takhage for beboere. Illustrasjon: Transborder Studio

Endringer i planforslaget siden offentlig ettersyn:

- Bygg A bevares, men en mindre del i øst rives for å etablere en ny plass og bredere forbindelse inn i kvartalet, for å gjøre det mer åpent og attraktivt for nabolaget rundt. Det tillates noen større åpninger i fasaden mot Schweigaardsgate for en mer aktiv, inviterende og hyggelig fasade mot gaten.
- Vernebestemmelser for bygg A, B og E er skjerpet, og tar utgangspunkt i Byantikvarens planforslag.
- Bygg C er redusert til 6 etasjer pluss inntrukket takoppbygg (tidl. 10 etasjer), og har blitt bearbeidet med nedtrapping for å hensynta både nabo i Hollendergata og gårdsrom.
- Byrom tilføres mellom bygg C og bygg A, delvis under utkraging, ved nytt kollektivstopp.
- Bygg E (høyhuset) er redusert fra 30 etasjer til 20 etasjer og takoppbygg. Grunnflaten er gjort mindre for å søke å få et så slankt bygg som mulig. Her skal arkitekturen og utseende bearbeides videre, og bygget skal bli varmt, inviterende og et positivt tilskudd i bybildet.
- Bygg F1 og F2 (boligene i nord) er redusert med én etasje.
- Leilighetsnormen skal oppfylles, og gir en god variasjon i ulike leilighetstyper.
- Nabolagsfunksjon på minimum 300 m2 sikres i bestemmelser og videre i utbyggingsavtale. Innhold og modell for gjennomføring avklares i videre dialog med bydelen og Eiendoms- og byfornyelsesetaten.





Byggingsoversikt for prosjektet. Fra revidert planforslag sendt PBE 3.5.2020.

Reguleringsformål

Reguleringsplanen er en såkalt striperegulering, som tilrettelegger for at mange ulike funksjoner kan få plass i kvartalet. Dette vil skape et aktivt og trygt bymiljø, og gir en fleksibilitet for utvikling og tilpasninger over tid.

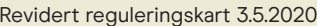
Eksisterende bebyggelse som opprettholdes og ny bebyggelse som tillates oppført innenfor alle byggefelt i planområdet kan benyttes til følgende formål:

- **Forretning**
- **Undervisning**
- **Kulturinstitusjon** (inkl. konsertlokale, galleri og andre kulturaktiviteter)
- **Annen offentlig eller privat tjenesteyting** (formidling, treningssenter, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjon)
- **Kontor**
- **Hotell**
- **Bevertning**
- **Annen næring** (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet)
- **Energianlegg** (inkl. nettstasjon og energisentral)
- **Boliger** (i enkelte felt)

Arealer for nabolagsfunksjon skal være fleksible, og plassering og innhold kan endres over tid for å kunne svare på ulike behov.

Platous gate og Hollendergata reguleres til offentlige samferdselsareal, med kombinert kjørevei/sykkelvei, samt fortau og grøntareal. Dette tilrettelegger for prioritering av myke trafikanter.

Byrommene i kvartalet reguleres til felles torg, og til kombinert felles torg og uteoppholdsareal mellom felt H5 og felt E.



Krysningspunkt og utviklingsområde

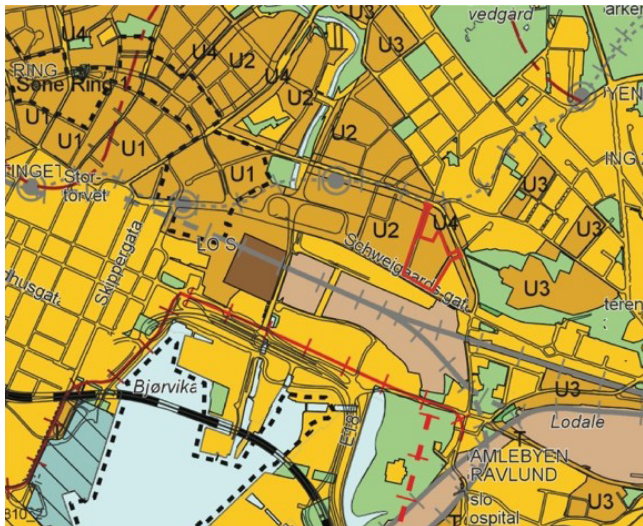
Landbrukskvartalets plassering i krysningspunktet mellom viktige gangforbindelser, gir det et stort potensiale som nytt møtested i området.

I kommuneplan 2015 er Landbrukskvartalet del av et område angitt som utviklingsområde (se kart 1). Det skal derfor vurderes med høy tetthet, og høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur, og gode gate- og byrom skal ivaretas.

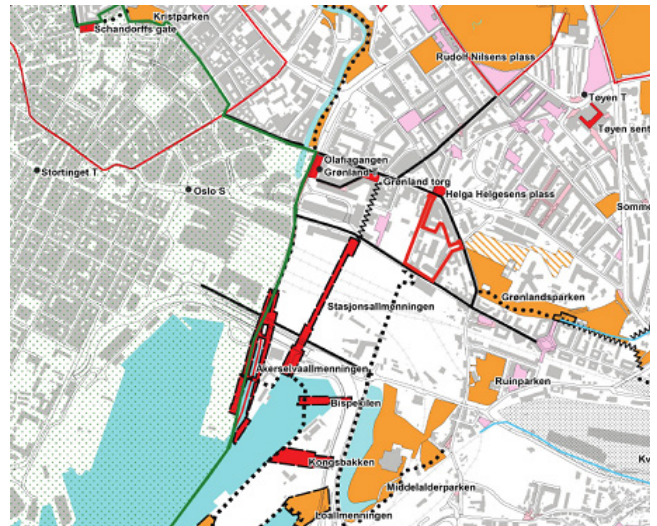
Prosjektet ligger tett på Oslo S som et stort og viktig regionalt kollektivknutepunkt, og i krysningspunktet mellom viktige ferdselsårer i byen. Nye gangforbindelser og tettere koblinger på tvers av jernbaneområdet har de siste årene bidratt til kortere opplevde avstander i denne delen av byen. Derfor er det også et potensiale for økt fortetting nettopp her.



Nytt plassrom langs Hollendergata ved ny åpning mot Grønlandsleiret. Foreløpig navneforslag; Willy Brandts plass. Illustrasjon: Transborder Studio



Kart 1: Kommuneplanens arealdel



Kart 2: Kommunedelplan for torg og møteplasser



Kart 3: Gang- og sykkelavstander til sentrale destinasjoner.

Kart 1 viser kommuneplanens gjeldende arealdel (vedtatt 2015), der planområdet ligger innenfor utviklingsområde U2. Kart 2 viser planområdet i et utsnitt fra kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 2009). Prosjektet bidrar til å skape en akse av sammenhengende byrom.

Kart 3 viser gang- og sykkelavstand til populære steder, og illustrerer planområdets sentrale plassering for myke trafikanter. Landbrukskvartalet vil bli et attraktivt sted for gående og syklende som beveger seg i byen.

Plangrep: et åpent, mangfoldig og grønt kvartal

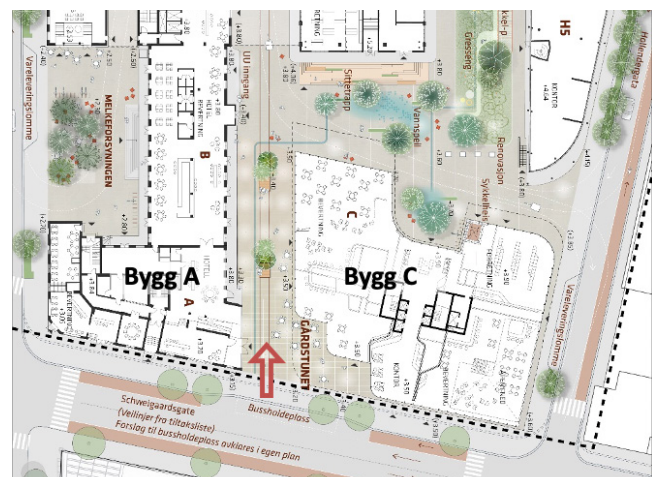
Landbrukskvartalet skal bli et åpent kvartal, med flere gjennomganger så folk kan bevege seg mellom øst, vest, nord og syd via kvartalet. Det skal være et grønt og frodig sted, som inviterer til opphold.

Det blir mange nye plasser, torg og byrom i kvartalet, og alle skal kunne oppholde og bevege seg gjennom området. Særlig i øst-vest retning er det behov for gode koblinger til viktige ferdselsårer i byen, og bedre grønn mobilitet i nærområdet.

Gjennomtenkt treplanting og planter og vegetasjon av høy kvalitet er viktig. Det skaper gode og lune plasser, og understreker viktige elementer og ulike kvaliteter, som rennende vann eller sitteplasser. Det skal velges planter som passer til stedet og vil trives der.

Åpen overvannshåndtering gir et innslag av vann gjennom de ulike delene av kvartalet. Bygulvet binder kvartalet sammen, og det vil ha tydelige referanser til det historiske arbeidsgulvet. Materialene som brukes skal ha høy kvalitet og holdbarhet, være estetisk fine og skal tilrettelegge for og tåle ulike aktiviteter og bruk.

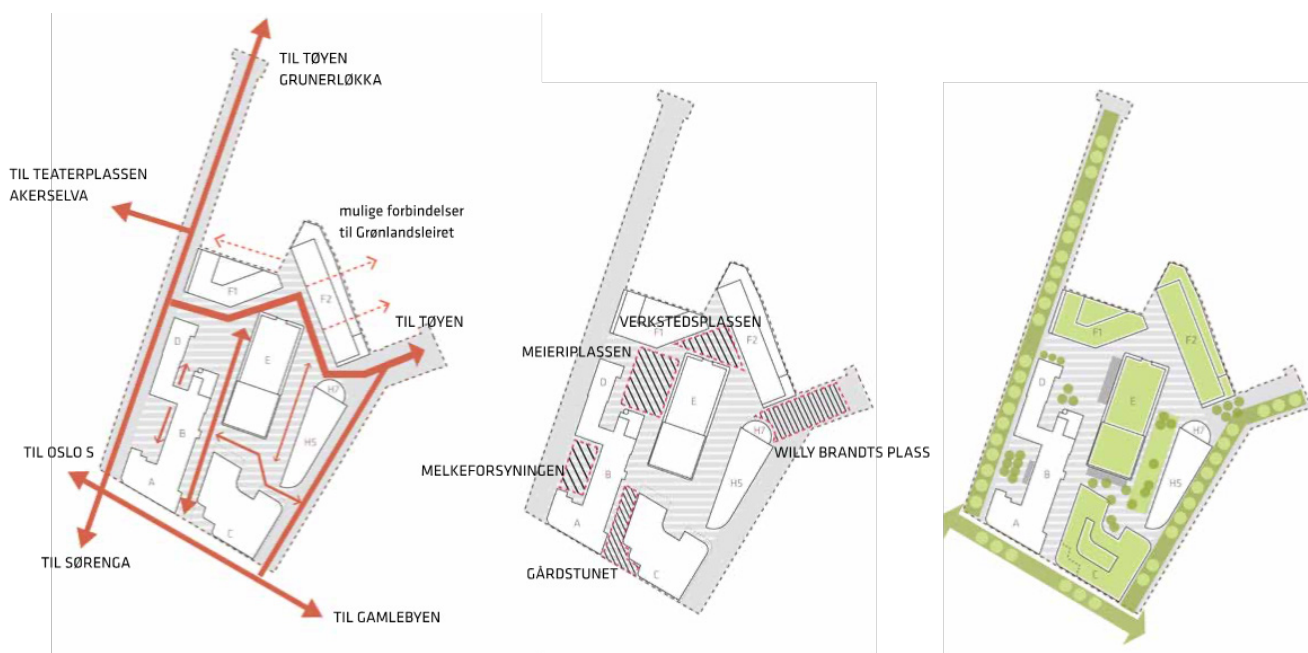
Kvartalet åpnes opp mot Schweigaards gate, som kommunen planlegger som strøksgate, og henvender seg mot gateløpet med en ny plass og utadrettede førsteetasjer. Denne inngangen til kvartalet fra syd ligger ved mulig ny kollektivholdeplass, og



Bygg A beskjæres mot bygg C for å gi en passasje inn i kvartalet, langs tidligere jernbanespor, for å spille sammen med bygg C for å omkranse byrommet.

plassrommet orienteres mot Oslo S og den viktige gang- og sykkelforbindelsen fra Nordenga bro.

Nytt bygg C følger gateløpet i Schweigaards gate og fullfører fasaderekken. Parkeingsplassen erstattes av en ny plass som rammes inn av bygningene. Den nye plassen har god mulighet for møblering og er inviterende mot gaten. Plassen mellom bygg C og A blir omtrent like stor som uteserveringen i tilknytning til serveringsstedet «Bruket» i dag, men forgreiner seg også innover i kvartalet.



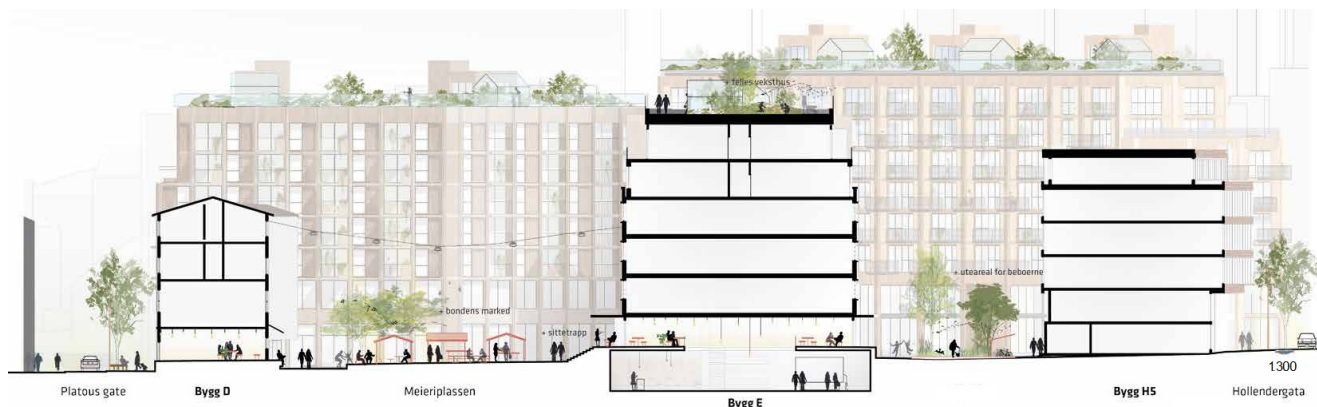
Illustrasjonene viser fra venstre: de nye koblingene kvartalet vil få til områdene rundt, navn (forslag) på de nye torgene og byrommene, og planlagt grøntarealer. Illustrasjoner: SLA



Nytt byrom mot Schweigaardsgate. Illustrasjon: Transborder Studio / Zaha Hadid Architects



Aktiv førsteetasje mot produksjonsgulvet. Illustrasjon: Transborder Studio



Kvartalet vil få en rekke ulike byrom mellom bygninger av ulik høyde, som skaper et interessant og variert miljø. Illustrasjon: SLA

En ny, stor åpning mot Hollendergata som vist på side 15 skaper en kobling til Botsparken og Grønlandsleiret, og styrker viktige sammenkoblinger for grønn mobilitet i nærområdet.

Landbrukskvartalet skal utvikles som et grønt kvartal med bruk av miljøvennlige byggematerialer som for eksempel tre, tilrettelegging for urban dyrking, og småskala produksjonsvirksomheter som blir godt integrert i byen. Dette er en ny tolkning av kvartalets historiske identitet som produksjonsanlegg.

Plassen som får navnet Melkeforsyningen åpnes og blir et nytt byrom som både støtter oppunder nabolagsfunksjoner, og blir et innbydende og skjermet sted for beboere i området. Eksisterende bebyggelse mot Platous gate foreslås som hotell eller kontor, som vil bidra til aktivitet i kvartalet og nærområdet gjennom døgnet. En aktiv førsteetasje gjør gang- og sykkelforbindelsen og plassdannelsen i Platous gate hyggelig og trygg.

Bebyggelsesstruktur

De nye bygningene skal åpne kvartalet og vil skape variasjon. Høyhuset i kvartalet forholder seg til både Enerhaugen og Tøyen i nord, og Barcode i sør.

Det nye E-bygget skal bli et lokalt godt tilpasset høyhus med høy arkitektonisk verdi, som tydelig markerer området. De andre nye byggene får opptil 8 etasjer. Etter offentlig ettersyn er høyhuset og kontorbygget i Schweigaards gate (C-bygget) justert for å samspille bedre med bebyggelsen rundt.

Boligbyggene nord i planområdet (F1 og F2) knytter seg til eksisterende struktur nord for planområdet. Forslaget gjør også forbindelsene til både Botsparken og mulig kollektivstopp i Schweigaards gate bedre, og tar også hensyn til mulige koblinger mot eksisterende bebyggelsesstruktur vest og nordøst på sikt.

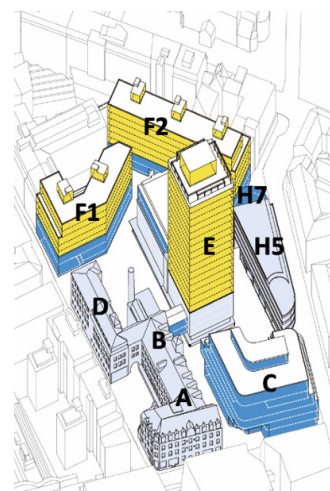
At byggene har forskjellig fotavtrykk, dybder og høyder er et historisk viktig trekk ved kvartalet. Videreføring av en rekke sentrale historiske bebyggelsestrekk er også med på å vise hva som fantes her før.

Det nye C-bygget spiller både på å følge gateløpet i Schweigaards gate, og å skape variasjon i høyder. Med 6 etasjer pluss en inntrukket, vil dette bygget også gi en god overgang mot naboer med sin nedtrapping mot nord og Hollendergata.

Bygg A er vesentlig lavere enn nyere bygg rundt, i Stiklestadkvartalet og internt i Landbrukskvartalet. Å bevare bygg A viderefører historiske kvaliteter i planområdet og formidler disse tydelig utad. Sammen med det nye C-bygget fullfører A-bygget fasaderekken langs nordsiden av Schweigaards gate, med stor høydevariasjon og særpreg, og bidrar til å videreføre dette arkitektonisk og estetisk.

Høyden på boligbyggene i nord, F1 og F2, trappes ned mot gaten for å tilpasse seg høydene i henholdsvis Platous gate og Hollendergata. Byggene er redusert med en etasje etter offentlig ettersyn og samspiller godt med eksisterende bebyggelse og høyder.

Bygg H7 rives for å lage en større åpning mot Hollendergata for økt tilgjengelighet mot Grønlandsleiret, og en bedre samlet disponering av bebyggelse i kvartalet. Et nytt bygningsvolum som forlengelse og avslutning av





Kvartalet sett i fugleperspektiv mot sør-vest. Illustrasjon: Transborder Studio/Zaha Hadid Architects

eksisterende bygg H5, vil gjøre dette til en viktig portal inn i kvartalet. Det nye bygget tilpasses det eksisterende i plassering, høyde og formspråk.

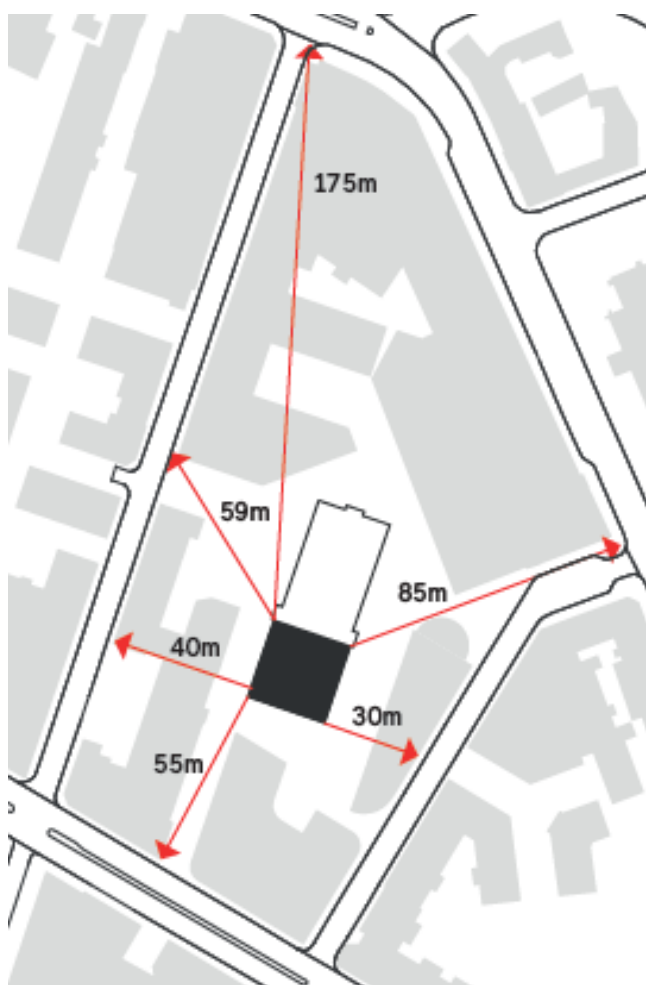
Det bevarte E-bygget, midtpunktet i kvartalet, får et påbygg i form av et høyhus. Tilsammen blir bygget 20 etasjer, inkludert eksisterende base. Det nye påbygget vil få et elegant og inviterende uttrykk.

Dette bygget står i kontrast til eksisterende bebyggelse i kvartalet, men samspiller godt med omkringliggende mellomhøye hus,

blant annet Enerhaugblokkene, Barcode-rekken og blokkene på Tøyen. Høyhusets fotavtrykk er gjort smalere etter offentlig ettersyn, og bygget er slankt og elegant og ivaretar gode proporsjoner som passer omgivelsene. Arkitekturen bygger i større grad enn før på den eksisterende basen som bevares. Høyhusets fotavtrykk er også tilpasset konstruksjonen i den eksisterende basen, som derfor legger føringer for dimensjonene.

Prioriteringer: høyder, utvikling, vern

Planforslaget introduserer nye høyder, og endringer i strukturer. Samtidig bygger forslaget opp under kvartalets organisering slik den har vært historisk, med E-bygget som sentralt hovedbygg og orienteringspunkt.



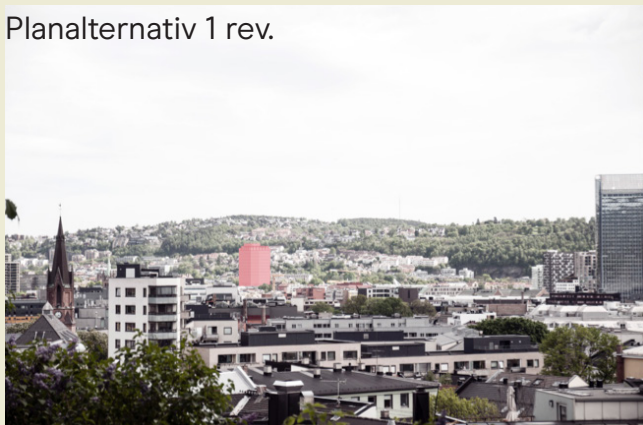
Avstander fra høyhuset i midten av kvartalet til gateløpene rundt.

Gjeldende høyhusutredning fra 2005 peker på Bjørvika, Bispevika og Vaterland som områder hvor det kan gis unntak fra maksimal byggehøyde i Oslo, på 42 meter. Gjeldende høyhusutredning ble vedtatt av bystyret for 15 år siden. I Byrådsplattform 2019-2023 angir byrådet at de vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt.

Høyhuset i Landbrukskvartalet ligger godt trukket inn fra alle gateløp, mellom 30 og 175 meter. Dette gir en dempet opplevelse av høyhyset i gatene rundt kvartalet. Selve Landbrukskvartalet er stort, og størrelsen gjør at høyhuset balanseres av området rundt og fungerer som et viktig sentralt punkt. Høy kvalitet i arkitektur og materialer, og et varmt og tidløst uttrykk på volumet gjør det til et positivt tilskudd i bybildet, får flere mennesker inn i kvartalet og støtter oppunder aktivitet og tilbud på bakkeplan.

Siden 2005 har Landbrukskvartalet fått vesentlig bedre tilgjengelighet for gående og syklende og god forbindelse til knutepunktet Oslo S og til Bjørvika. Forbindelsene Nordenga bro og gangbroen

Planalternativ 1 rev.



Planalternativ 1 off.e.



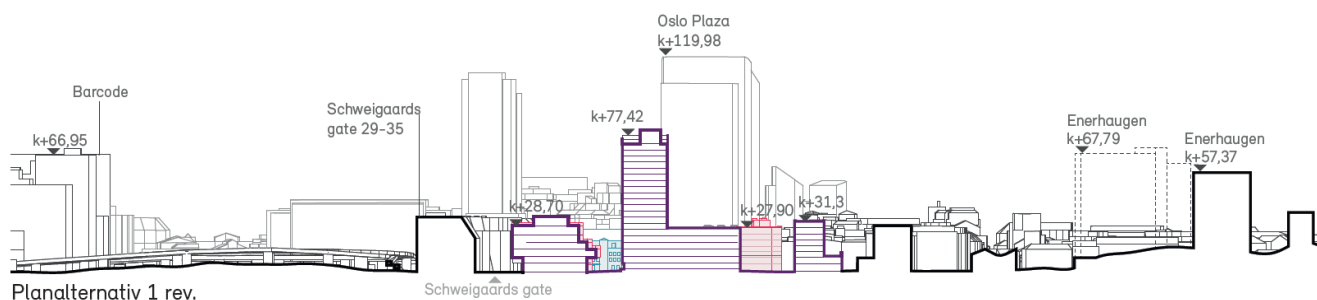
Planalternativ 1 rev.



Planalternativ 1 off.e.



Sammenligning av fjernvirkningene av høyde, i det nedjusterte reviderte forslaget (til venstre) og opprinnelig forslag til offentlig ettersyn til høyre. Illustrasjon: Transborder Studio



Akrobaten lenger vest (begge åpnet i 2011), og trapp/heis etablert fra Akrobaten og ned til perrongen i 2015, gjør at adkomsten til Oslo S fra alle kanter er mye bedre i dag, enn i 2005. I dag er det god tilgjengelighet både fra vest, nord, syd, og østover der Landbrukskvartalet er.

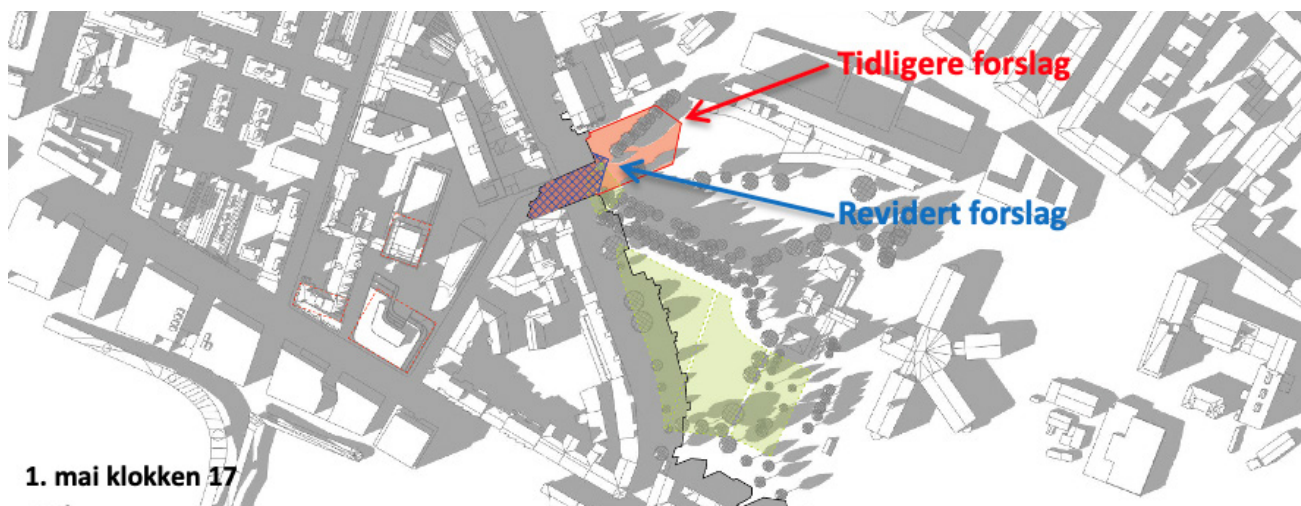
Omfattende utbygging langs Schweigaards gate de siste 15 årene gjør også at Landbrukskvartalet virker langt mer sentralt i dag enn i 2005, og som en integrert del av sentrum. Dette taler for at det bør kunne gjøres nye vurderinger av høyhusbebyggelse i planområdet. Et høyhus markerer Landbrukskvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst.

Det planlagte høyhuset er et relativt slankt punkthus, med en liten, tilnærmet kvadratisk grunnflate og et påbygg på en større bygningsbase. Dette er i tråd med byrådets anbefaling og bystyrets vedtak i gjeldende høyhusstrategi. Høyden relaterer seg til nærliggende høyhus, men bygget fremstår slankere enn disse. Arkitekturen vil bli bearbeidet i videre prosjektarbeid for å ivareta at høyhuset blir et tilskudd av høy kvalitet til bybildets arkitektur.

I planprosessen er det redegjort grundig for konsekvensene av høyden, både i nærområdet og med tanke på fjernvirkning. Det store landskapsrommet rundt Oslo sentrum, på flaten mot fjorden, vurderes å tåle et slankt høyhus som et tydelig landemerke i øst, og det foreslåtte høyhuset på 20 etasjer bryter ikke horisonten mot Ekebergåsen (se s. 23).

Det er gjort studier av lokalklima og sol-/ skyggeforhold, og angitt avbøtende tiltak spesielt tilknyttet høyhuset. Studier av sol- og skyggevirking for Botsparken viser at eksisterende bebyggelse langs Grønlandsleiret i syd skyggelegger store deler av parken. Revidert planforslag med 20 etasjer (blå linje og skravur) har liten innvirkning på solforholdene i områder med høy bruksverdi.

Virkningen av et høyhus på 30 etasjer som opprinnelig foreslått (rød linje og flate) er vist til sammenligning i illustrasjonen over, og synliggjør at det reviderte lavere C-bygget på 20 gir minimale konsekvenser for solforholdene i Botsparken. Skyggen fra 20 etasjer faller kun en kort periode på en del av Botsparken der det uansett er veiareal omkranset av en fredet allé, som



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Omriss av skyggevirkning fra bygg E - Planalternativ 1 off.e. |  | Områder med høy bruksverdi i Botsparken |
|  | Skyggevirkning fra bygg E - Planalternativ 1 off.e. |  | Omriss av Planalternativ 1 off.e. i plan (bygg A, C, E) |
|  | Omriss av skyggevirkning fra bygg E - Planalternativ 1 rev. |  | Avgrensning skyggevirkning Botsparken fra bebyggelse sør for Grønlandsleiret |
|  | Skyggevirkning fra bygg E - Planalternativ 1 rev. | | |

Sammenligning sol- og skyggevirkning for Botsparken. Illustrasjonen viser skyggen fra prosjektet i Botsparken klokken 17 og kl 19 på 1. mai. Den røde skyggen er opprinnelig forslag, blått viser skyggen i revidert forslag.

allerede gir skygge. Det vil si at områder med høy bruksverdi påvirkes svært lite.

Schweigaards gate og kvartalene langs den har stor variasjon i høyder og uttrykk når man beveger seg fra Oslo S til Oslo gate, og forslaget viderefører dette. Intrukkede øverste etasjer og nedtrapping av hensyn til solforhold, gateløp og naboer er brukt der det er riktig. Mot Schweigaards gate

er C-bygget ikke trappet ned, da det ikke er særlige negative konsekvenser av bygget der. Flott arkitektur av høy kvalitet, og hensyn til funksjon og byliv er også argumenter for å fravike kommuneplanens krav om nedtrapping her.

Bevaring gjennom utvikling

Ny og historisk bebyggelse side om side skaper variasjon i bybildet. Sammen med mange ulike funksjoner i bebyggelse og byrom gir det et spennende og aktivt kvartal.

Planområdet rommer flere bygg med status «Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt listeført)» på Byantikvarens gule liste. Disse er både gitt status «kulturminne» og «lokalitet», og markeringene følger byggenes fasade. Det er i Askeladden (Riksantikvarens kulturminnedatabase) oppført som «Industrianlegg - fremstilling og produksjon». Planområdet grenser til kulturmiljøet Oslo middelalderby.

Planforslaget har en bevisst bevarings- og utviklingsstrategi i tråd med kommuneplanens intensjoner. Det som prioriteres for bevaring er omfattet av hensynssoner for bevaring kulturmiljø i planforslaget. En del av Hollendergata berører området med middelaldergrunn, og er avsatt til sone med båndlegging etter kulturminneloven, i tråd med gjeldende regulering for gaten.

Målet er at utviklingen av kvartalet også skal fortelle historien og synliggjøre tidligere meieridrift. I den delen av eksisterende bebyggelse og anlegg som reguleres til bevaring, vektlegges produksjonsdelen.

Planen sikrer bevaring av bebyggelse og bygningselementer innenfor felt BD, A og

E som var tilknyttet produksjon i tidligere meieridrift, gjennom hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Prosjektet legger opp til åpenhet og innsyn på bakkeplan i ny bebyggelse der dette er mulig med tanke på bevaring, og særlig der det støtter oppunder bylivet. De eksisterende byggene gjør at de ulike tidsepokene og historien i kvartalet kommer tydelig frem. Blandingen av eldre og nye bygg sørger for at kvartalet får en særegen identitet.

Det har vært gjort prioriteringer mellom de ulike delene av kvartalet med tanke på vern. Verneverdier er et av flere viktige hensyn i byutvikling, og må i et helhetlig prosjekt ses i sammenheng med andre samfunnsinteresser som bærekraft, tilgjengelige byrom og bokvalitet. Siden den tidligere produksjonslinjen fra meieriet er det som best viser det særegne for virksomheten som har funnet sted her, er vurderingen at selve produksjonsdelen av anlegget har høyere kulturhistorisk verdi enn andre deler.

Det ses som viktigere å ta vare på arbeidsgulvet i gårdsrommet og bygningene B, deler av D og E med funksjonelle trekk som vitner om



Byrommet Melkeforsyningen langs Platous gate. Illustrasjon: Transborder Studio

produksjonen, enn øvrige deler av kvartalet. Dette er i tråd med bevaringsstrategien i planforslaget og bevaringsmyndigheters vurdering.

Ved å bygge på, rive og bygge nytt på deler av tomten, kan de prioriterte bevarte bygningene utvikles mer skånsomt samtidig som man fyller kvartalet med ny bruk med andre arealkrav. Balansen av bevaring,

påbygg, og nybygg skaper en helhet og tilrettelegger for god og hensiktsmessig bruk som bidrar til å løfte hele området. En aktivisering av kvartalet ved nybygging og ombruk av bygninger og gårds plass, og forbedret tilgang til kvartalet med flere åpninger mot den omkringliggende byen, gjør at flere vil ferdes i området og få glede av kulturmiljøet.



Det nye byrommet Meieriplassen vil ha et fleksibelt bygulv tilrettelagt for blant annet markeder. Illustrasjon: Transborder Studio

Klima og miljø

Prosjektet i Landbrukskvartalet vil bidra til fortetting slik at flere kan bo og jobbe sentralt og reise mindre med bil. Det er lagt stor vekt på grønne kvaliteter, og de høye miljøambisjonene ivaretas gjennom materialvalg og tekniske løsninger.

Det viktigste overordnede målet er å i størst mulig grad redusere klimagassutslipp, og at byutvikling gjøres på en måte som støtter oppunder dette. Utviklingen av Landbrukskvartalet vil gi byen flere sentrale og gode boliger, gode byrom og tilbud, som er viktig for bærekraftig fortetting. Miljø står høyt i prosjektet, med særlig fokus på klimavennlig energi- og materialbruk, sirkulære løsninger, grønne tak og urban matproduksjon. For selve prosjektgjennomføringen i Landbrukskvartalet er det et mål om 50 prosent reduksjon av klimagassutslippene i utviklingen, og miljøsertifisering etter BREEAM NOR eller tilsvarende for det enkelte bygg.

Tomten har hatt historisk betydning for landbruket og fornybare råstoff så tidlig som 1700-tallet, da det var en utskipningshavn og lagringsplass for tømmer til eksport. Landbrukskvartalet skal bygge videre på tomtens historie ved å bli et utstillingsvindu for hva landbruket kan bidra med i det grønne skiftet. Dette kan

være både gjennom funksjoner, leietakere og byggematerialer.

Det er på nasjonalt og europeisk nivå ulike initiativ innen sirkulærøkonomi, med mål å utnytte samfunnets energi- og råvareressurser mest mulig effektivt. Utviklingen av Landbrukskvartalet vil så langt som mulig følge prinsippene som ligger til grunn for en sirkulærøkonomi. Dette innebærer blant annet å legge vekt på ressurseffektivitet og sirkularitet i konsepter for energi, materialer og transport, og se hele kvartalet i sammenheng.

Landbrukets næringsliv skal fortsette å ha viktige funksjoner på området, i kombinasjon med andre virksomheter og boliger, publikumstilbud og tilgjengelige og attraktive byrom. Dette vil skape et levende byområde og nye møtesteder også for en større del av det omkringliggende nabolaget.

Særlige behov i bydelen

Byområdene rundt Landbrukskvartalet har et stort mangfold, og kvartalet vil skape viktige tilbud til både eksisterende og nye beboere. Samtidig er det noen grupper, som ungdom, som fortjener ekstra fokus.

Det bor ca 17 000 mennesker innenfor en radius på 500 meter fra Landbrukskvartalet, og Grønland er trolig et av hovedstadens og landets mest mangfoldige byområder. Befolkningen består av grupper med høy inntekt og utdanning side om side med grupper med store levekårsutfordringer. Bydelen har den høyeste andelen barn som vokser opp i lavinntektsfamilier i hovedstaden.

Mange av de omkringliggende områdene har gjennomgått eller er i kraftig transformasjon med store byutviklingsprosjekter, som Kværnerbyen, Bjørvika og Sørenga. Grønland er også selv i drivende endring. For å styrke nærmiljøet og oppvekstforholdene ønsker vi blant annet å satse på møteplasser og uterom hvor ulike grupper kan møtes på tvers av ulik alder og bakgrunn.

Grønland er en delbydel med sammensatte utfordringer og stort potensial. På den ene siden er bydelen preget av blant annet trangboddhet, mangel på trygge møteplasser og offentlige rom, og fattigdom. På den andre siden finner man et unikt mangfold, aktivt byliv og ulike kulturaktører og -arenaer. Gjennom områdeløftet for Grønland er det allerede

lagt ned mye arbeid for å styrke det som er bra og forbedre det som ikke er bra. Med Landbrukskvartalet ønsker vi å bidra til dette arbeidet der vi kan. Derfor samarbeider vi også tett med bydelen og Områdeløft for å finne fremt til hva Landbrukskvartalets rolle i nabolaget skal være, og hvilke tilbud som kan finnes her.

Befolkning og aktører i bydelen har i særmøter og åpne møter uttrykt at de ønsker seg et nabolag med flere grønne og bilfrie forbindelser; et nabolag som legger til rette for at folk kan møtes og engasjere seg; et nabolag med gode boliger, gode ungdomstilbud og trygge og attraktive uteområder.

Det er en ambisjon at utviklingen av kvartalet skal bidra til å styrke Grønland som et godt sted å vokse opp, å leve, for virksomheter å utvikles og for mennesker å komme sammen. Det er imidlertid mange og forskjellige måter en kan tilby noe til omgivelser og nabolag, derfor må nabolags- og bydelsfunksjonene det legges opp til sees i lys av områdets faktiske behov og kvartalets kompleksitet.

I dialogen med ulike aktører innen både det offentlige og frivillige, og i innspill i



Kvartalet vil ha mange møteplasser, for ulike grupper. Småskala produksjonsmuligheter og tilbud til ungdom er særlig i fokus. Illustrasjon: Transborder Studio

planprosessen, er det ett innsatsområde som utmerker seg: for å bidra til å løfte Grønland, må en satse på ungdommen, og skal en satse på ungdommen på Grønland, handler det om å tilby arenaer for mestring.

Ungdom bør få spesiell oppmerksomhet, når en planlegger hvilke nabolags- og nærmiljøfunksjoner Landbrukskvartalet skal bidra med i Bydel Gamle Oslo (BGO). Prosjektet vurderer innpassing av funksjoner rettet særlig mot ungdom, og har etablert dialog med Oslo kommune og bydelen om hva som er aktuelle løsninger.

Denne dialogen vil videreføres og være viktig for å finne de beste løsningene som

også vil stå seg over tid, eller kunne endres ved nye behov. En mulighet kan også være sambruksløsninger med andre aktører i kvartalet. Det er i tillegg aktuelt å se på funksjoner med et midlertidig perspektiv (det vil si i perioden før byggingen er ferdig). Midlertidige tiltak kan også være en metode for å teste ut ulike tilbud og samarbeidsformer.

Et stort prosjekt som Landbrukskvartalet gir en spesiell mulighet for å skape og realisere nabolagskvaliteter. Ambisjonen i prosjektet er å spille på lag med naboer, bydel og lokalmiljø for å sikre dette.

Hvem utvikler Landbrukskvartalet?

Landbrukskvartalet utvikles som et samarbeid mellom Norges Bondelag, Aspelin Ramm Eiendom og Vedal.



Norges Bondelag er den ledende organisasjonen for næringspolitikk og service i landbruket, og den største fagorganisasjonen for bønder i Norge. Bondelaget jobber for å synliggjøre betydningen landbruk har for det norske samfunnet. Det er en partipolitisk uavhengig organisasjon med over 62 000 medlemmer, 500 lokallag, og 18 fylkeslag. Målet er å "samle alle som er, eller kjenner seg knyttet til, bondeyrket [...]".

bondelaget.no



Aspelin Ramm har stor respekt for omgivelsene, miljøet og brukerne av byen og prosjektene kjennetegnes av god, gjennomtenkt arkitektur, materialbruk og fokus på de det bygges for; beboerne, leietakerne og byen rundt. Selskapet utfører komplekse prosjekter hvor målet er å skape gode bymiljøer og attraktive byrom. De har vært sentrale i utformingen av Tjuvholmen og Vulkan i Oslo, samt Union Brygge i Drammen.

aspelinramm.no



Vedal er en av landets største bygg- og eiendomsbedrifter. Selskapet har i dag ca. 160 ansatte med betydelig kompetanse innen utvikling, planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter. Blant prosjektene finner du Barcode og Bispevika, i tillegg til en rekke større og mindre bygg på Østlandet.

vedal.no



Landbruks-
kvartalet

landbrukskvartalet.no