LANDBRUKSKVARTALET

STEDS- OG MULIGHETSANALYSE

Schweigaards gate 34

01.09.16

TRANSBORDER STUDIO

Introduksjon

side 2

DEL 1:

Kartlegging

side 4

DEL 2:

Sammenstilling

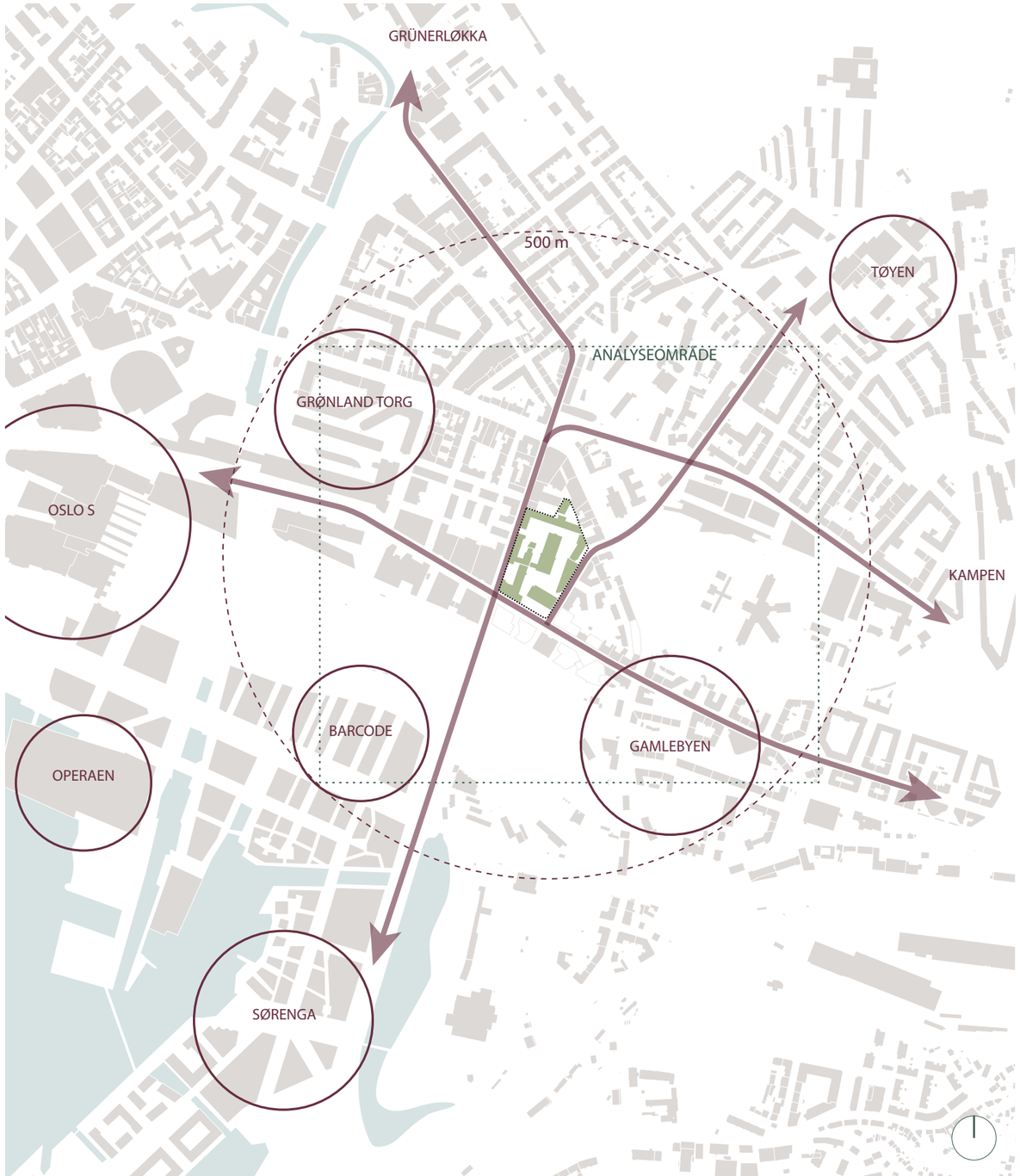
side 20

DEL 3:

Muligheter og begrensniger

side 22

TRA NS
BORDER
STUDIO



Et helt kvartal - sentralt i Oslo

Utviklingen av Landbrukskvartalet representerer en unik mulighet til å utvikle et helt kvartal i sentrale Oslo. Definisjonen av sentralitet rommer i dette utviklingsprosjektet et regionalt nivå, med sin umiddelbare nærhet til Oslo S, og et bynivå i kryssingspunktet mellom viktige hovedferdselsårer i byen. Også på lokalt nærområdenivå, kan kvartalet supplere tilgrensende mono-programmerte kvartaler, som sentralt møtepunkt i bydelen.

TRANSBORDER STUDIO

Introduksjon

Landbrukskvartalet, i Schweigaards gate 34 i Oslo, var lenge ett av to operative meierianlegg i sentrale Oslo. Eiendommene eies hovedsakelig av Norges Bondelag, gjennom selskapet Schweigaards gate 34 AS. Kvartalet står nå overfor en betydelig utviklingsprosess, ett av flere bidrag til en vesentlig områdeutvikling eller snarere byutvikling i Oslo indre øst.

Eiendommen utvikles av Landbrukskvartalet Utvikling AS, et samarbeid mellom Norges Bondelag, Aspelin Ramm og Vedal. Det ble høsten 2015 gjennomført parallelle oppdrag for å belyse potensialet for utvikling, gjennom gode helhetsgrep for området. Et samlet styre i Landbrukskvartalet Utvikling AS pekte på forslaget "Follow the Milk", forfattet av arkitektkontoret Transborder Studio. Transborder Studio er valgt som hovedarkitekt for den påfølgende reguleringsfasen. Asplan Viak er engasjert som landskapsarkitekt, og som plankonsulent.

Denne steds- og mulighetsanalysen er basert på analysearbeid utført av Transborder Studio i parallelloppdragsfasen, som innledende undersøkelser før utviklingen av forslaget til helhetlig plangrep for området/ eiendommen. Analysefunn og grunnlagsmateriale er i etterkant tilpasset kommunens veileder for stedsanalyser.

KARTLEGGING

STEDS- OG MULIGHETSANALYSE

TRANSBORDER STUDIO

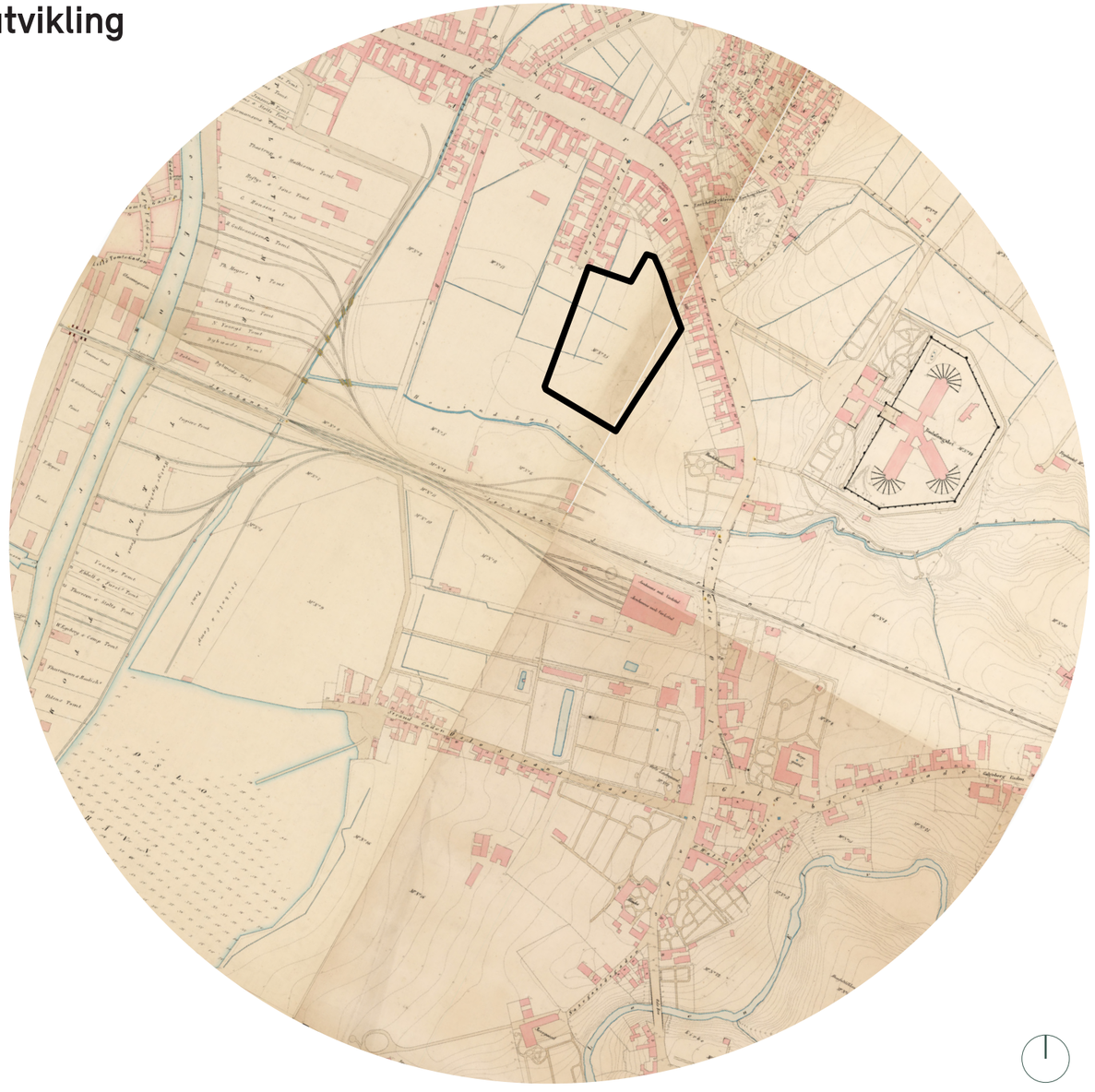
Historisk utvikling

ca 1700

Vaterlands bro, bygget i 1654, var sammen med Grønlandsleiret hovedinnfartsåre til Christiania fra nord og øst. Den viktige ferdselsåren, som også utgjorde den gamle strandlinjen og historiske nordgrensa mot Bjørvika, har vært et viktig strukturerende element for fremtidig bebyggelse innenfor analyseområdet. Kartet viser at gaten, allerede på 1700-tallet, hadde funnet sin form.

Kartet gir relevant informasjon om program og forteller historier om treforedlings-, tømmer- og byggindustri sør for Grønlandsleiret, samt åkerlandskap og jordbruk sørøst mot Ekeberg.

Kartet viser langgrunne banker mot Oslofjorden senere bygd ut med fyllmasser.



1860

Analyseområdet ble innlemmet i Christiania i 1859. Det er derfor nærliggende å tro at mye av bebyggelsen på Grønland var i tre på dette tidspunktet, da murtvangen gjaldt innenfor bygrensene frem til 1878.

I 1854 åpnet Østbanestasjonen som sørlig endestasjon for Norges første jernbane. Kartet viser strandlinjen, sør for Grønlandsleiret, fyllt ut med flere togspor som knytter Akerselvens bredd til omlandet. Området karakteriseres allikevel fremdeles av flere åpne bekker som Hovinbekken og Tøyenbekken.
Noen av tverrgatene til Grønlandsleiret har tatt form, bl.a. Platous gate og Tøyengata.
Markeder og prosesseringsanlegg for landbruksprodukt på Grønland oppstod fra midten av 1800-tallet. Her kunne man kjøpe kveg og plank eller egg og melk.
Botsfengselet, oppført mellom 1844 og 1851, er et viktig landemerke innenfor analyseområdet.

1881

På slutten av 1800-tallet var det sterk økonomisk vekst og en aktiv byggevirksomhet i Kristiania. Grønland kirke (1869) er et viktig landemerke fra denne epoken, og karakteriseres ofte som østkantens katedral.

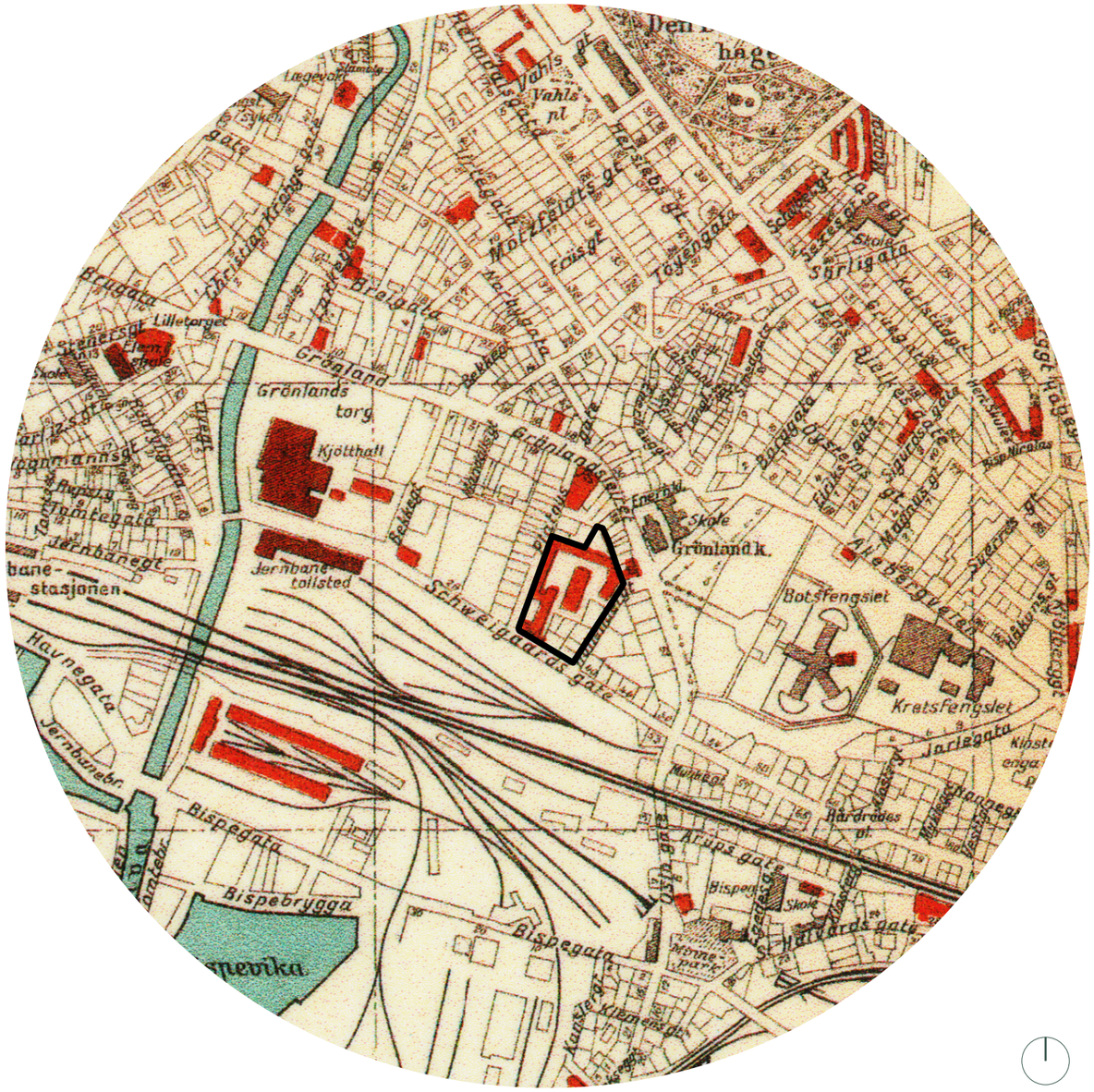
Kartet viser at mesteparten av dagens gatestruktur innenfor analyseområdet var definert i 1881. Schweigaards gate, påbegynt i 1860-årene, ble opparbeidet som en viktig ferdselsåre østover, og Grønland, Grønlandsleiret og forlengelsen Oslo gate var viktige forbindelser sørover. Her gikk også Oslolinjen, Oslos eldste sporvei opprettet i 1875, med endestopp ved Botsfengselet, senere forlenget til Oslo Hospital i 1899.
Gjennom planområdet er det foreslått en ny forbindelse: Stiklestadgaten. I dag ville denne koblet sammen Teaterplassen og Hollendergaten, men gaten ble aldri realisert.

1901

Kristianiakrakket (1899) gikk hardt ut over aksje- og eiendomsmarkedet. Grønland hadde frem til dette gjennomgått en kraftig fortetting der mange småhus ble revet til fordel for nye murgårder, hvorav flere står den dag i dag.
Østbanen og dets sporområde er kraftig bygget ut og flere togspor leder innover i bebyggelsen, også inn i planområdet.

Oslolinjen har fått sidelinjer til bl.a. Vålerenga, med trasé i øvre del av Schweigaards gate.
Flere nye kryssningspunkt over Akerselven, bl.a. i forlengelsen av Schweigaards gate, knytter analyseområdet tettere til Kristiania.
Den planlagte Stiklestadgaten er delvis bygget igjen, og bekkeløpene. Hovinbekken og Tøyenbekken, er lagt i rør under bakken.

TRA NS
BO RD ER
STU DIO



1936

I 1936 fremsto sporområdet til Østbanehallen mye slik det gjør i dag, og sporlinjer gikk ikke lenger innover i byveven.

Kartet markerer nybygg fra perioden 1913 - 36 i rødt. Dette inkluderer også produksjons- og administrasjonslokalene ved Fellesmeieriets hovedanlegg i Schweigaards gate 34.

Småhusbebyggelsen på Grønland Torg er revet og erstattet av Gartnerhallen, Kjøtthallen og Slaktehuset. De tre hallene, ca. 1911 til 1974, bidro sterkt til Grønland Torgs identitet som knutepunkt for handel og matforedling, en identitet som er bevart den dag i dag.

1971

Da bilrasjoneringsordningen opphørte 1. oktober 1960, økte bilbruken og trafikkproblemene i Oslo kraftig, særlig utover 70- og 80-tallet. Flere store veiprosjekt ble oppført som bl.a. Nylandsveien som forbinder Grønland med Bjørvika, og Bispelokket som nå er revet. Flyfotoet viser store parkeringsarealer på Vaterland og Grønland Torg. Sistnevnte virket på dette tidspunkt som bussterminal.

I 1957 utvides trikken med trasé i nedre del av Schweigaards gate grunnet behov for økt effektivitet for trikken fra sentrum og østover mot Helsfyr. Skinnegangen over Grønlandsleiret ble fjernet i 1960 og samme år anlegges T-banestasjonen på Grønland.

Den gamle trehusbebyggelsen på Enerhaugen ble revet og erstattet av OBOS' fire høyhus i 13-15 etasjer i 1965, og dette året ble også Schweigaards gate 34C ferdigstilt.

TRANSBORDER STUDIO

STEDS- OG MULIGHETSANALYSE

1997

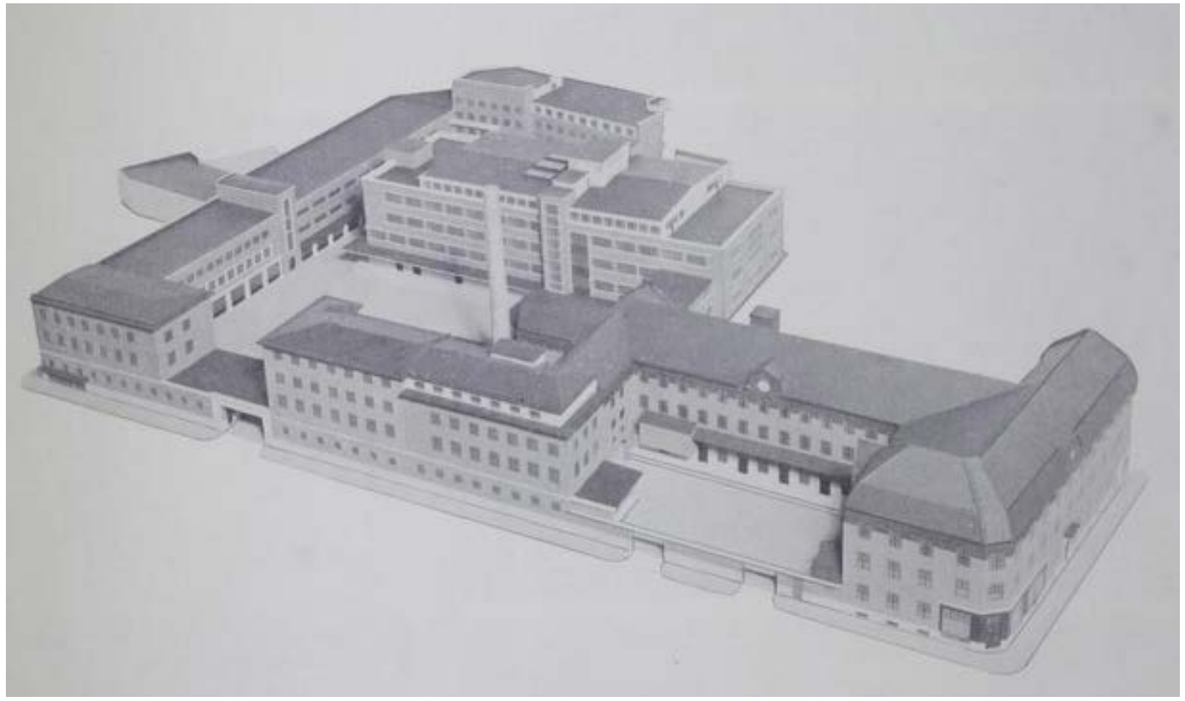
Oslo Byfornyelse AS gjennomførte store oppgraderinger av eldre bebyggelse i Oslo på 1980-tallet frem til 1991. Byfornyelsen ble hovedsakelig gjennomført på byens østkant. Det ble sørget for innlegging av vannklosetter, bygging av moderne bad og generell oppgradering av boligstandard i de gamle bygårdene. I noen tilfeller ble også mindre boliger slått sammen til større.

Postgirobygget (1975), Politihuset (1978), Oslo Plaza (1989), Galleri Oslo (1988) er viktige bygninger/ landemerker fra denne tiden. Sistnevnte ble planlagt som Oslos nye bussterminal, noe som muliggjorde boligprosjektet Grønland Torg (1989) og stedets gjenoppstandelse som lokalt senter og handelsknutepunkt. Grønland Torg ble bygget som et relativt tradisjonelt karréprosjekt, i hovedsak med handel/ service og barnehage i 1. etasje, boliger i øvre etasjer og avlukkede gårdsrom. Flere boligprosjekt innenfor analyseområdet stammer fra samme tid.

2013

Planområdet grenser i dag til den nye "Central Business District"-bebyggelsen mot sør-vest, der flere nye kontorbygg er bygget langs Schweigaards gate i løpet av de siste 10 år, og en relativt homogen boligbebyggelse i Hollender- og Stiklestadkvartalet. Sistnevnte ble bygget etter at det fredede Trelastlageret brant til grunnen i 2003. Kvartalet er bygget ut med frittliggende lameller, men hvor uteområder privatiseres med gjerder og porter. Schweigaards gate er en sentral del av det som omtales som nordre streng – en av byens viktigste traseer for fremføring av kollektivtrafikk.
Kapasiteten ved dagens bussterminal i Galleri Oslo er fullt utnyttet med opptil 1100 daglige avganger. To nye koblinger over sporområdet, Akrobaten og Nordenga bro (2011) knytter analyseområdet til Fjordbyen, flere store kulturinstitusjoner og næringsbebyggelsen i Barcode. Grønlandsleiret, nord for planområdet, har en annen karakter - en levende strøksgate og handelssentrum med multikulturell identitet.

TRA NS
BO RD ER
STU DIO



Model av Melkeforsyningens meierianlegg etter utvidelsen i 1935. Den eldste delen til høyre mot Schweigaards gate, den nyestee til venstre mellom Platous gate og Hollendergaten.

Det historiske Landbrukskvartalet

Kristiania Melkeforsyning ble etablert i 1911. I 1946 slår Melkeforsyningen seg sammen med Kristiania Meieribolag (etablert i 1871) og danner A/L Fellesmeieriet.

Anlegget i Schweigaards gate 34 ble Fellesmeieriets hovedanlegg. Administrasjon og de fleste kontorfunksjoner ble flyttet hit. Anlegget i Schweigaards gate fikk blant annet ansvaret for produksjon av smør, kulturmelk og ost. Ellers ble de ulike arbeidsoppgavene tilknyttet meieridriften fordelt mellom anleggene i Schweigaards gate 34 og Dælengagata 20.

Landbrukskvartalet har et bygningsmiljø som består av flere utviklingstrinn med bebyggelse fra 1913, 1933-38 og 1965. Anlegget rommet fra starten av både produksjons- og administrasjonslokaler (34a, b og d).

Den eldste delen av anlegget ble tegnet av Ole Eriksen Stein, og fikk et arkitektonisk uttrykk i jugend og nybarokk stil med mannsardformet tak og fasader med sentrale gavlmotiv og trappeløp.

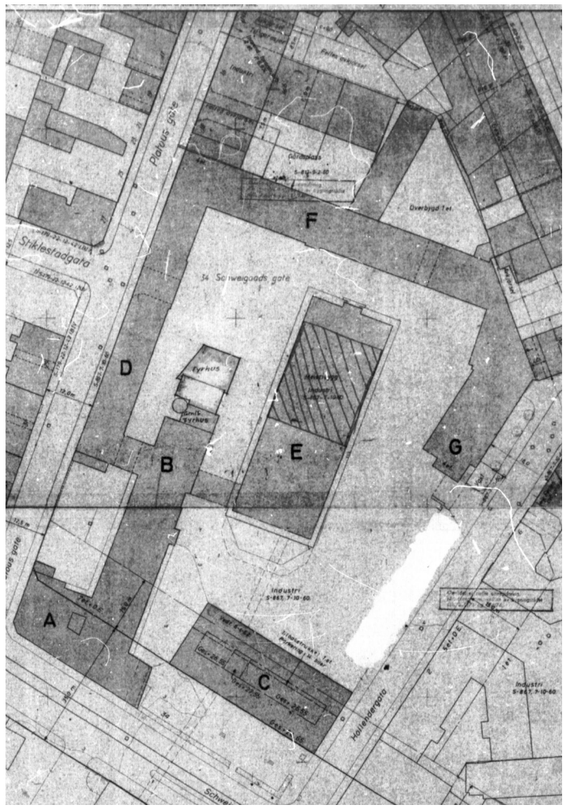
I 1935 ble anlegget utvidet i et funksjonalistisk formspråk etter tegninger til Ahasverus Munthe-Kaas Vejre med nytt meieribygg (34e), kondenseringsfabrikk (34d), stall, verkstedbygning med spisesal og bad, garasje(34f) og internat (34g/ Hollendergata 7). Anlegget kostet omlag 1,2 mill. kroner og kunne behandle opp til 50 mill. liter melk årlig. Flere av avisene som var tilstede under innvielsesfesten påpekte det moderne anleggets sanitære utstyr i form av vaskeinnretninger, frysemaskiner, kjøleapparater, flaskemelkannlegg og vaskeri for personalets tøy.

I 1951 ble det anlagt en mottakerstasjon med lastemuligheter både fra sporområdet og med bil fra Schweigaards gate. Melka ble deretter fraktet under jorden til det sentrale meieribygget for foredling. Bygningene ble revet i 2014.

Et nytt administrasjonsbygg langs Schweigaards gate sto ferdig i 1965 (34c). Dette bygget ble plassert tilbaketrukket fra Schweigaards gate pga. gjeldende regulering på tidspunktet.

Tankmelk losses av i bakgården i Schweigaards gate 34

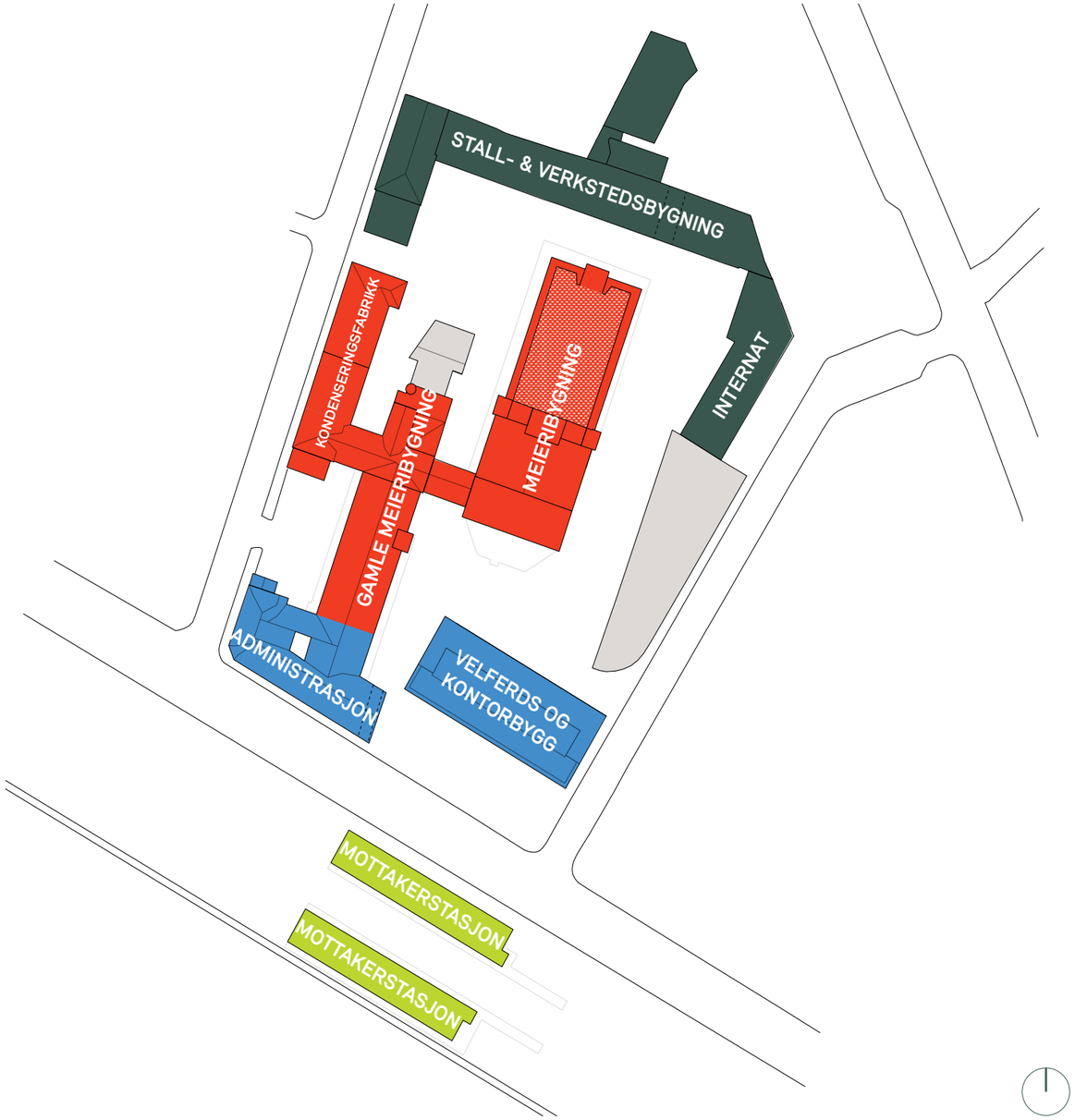
Utkjøring av melk fra Melkeforsyningens gamle anlegg (Mot Platous gate)



Situasjonsplan fra 1977. Kartet viser anlegget etter den siste store utbyggingen i 1965.

Flyfoto av Fellesmeieriet fra 1952

TRANSBORDER STUDIO



Historisk funksjon (opprinnelig)

- Støttefunksjoner
- Meieriproduksjon
- Melkemottak (revet)
- Administrasjonsbygg
- Bygget etter avviklet meieridrift

Produksjonsflyt

Landbrukskvartalets utforming handler om logistikk; melk inn og meieriprodukter ut.

- 1912 - Transport med hest og vogn
- 1938 - Transport med hest og bil
- 1951 - Transport med bil og tog

TRANSBORDER STUDIO

Planområde
Vedtatte/Planlagte prosjekter
Høy bebyggelse (Barcode, kirkespiret til Grønland kirke & Enerhaugblokkene)
Bebyggelse markert som avklarte nasjonale kulturminner i plan- og temakart T5, Kommuneplan 2015.
Sporområde (barriere)
Strøksgate - Grønlandsleiret
Hovedtraffikksåre
Forbindelse for fotgjengere over sporområde
Botsparken
Landskapsvegg - Enerhaugen (barriere)
Torg og møteplasser
Lokalsenter & T-bane stasjon

Planområde
Koter (1 m)
Koter (0.5 m)
Vedtatte/Planlagte prosjekter
Botsparken
Begynnelse på stigende terreng
Flatere landskap
Sporområde

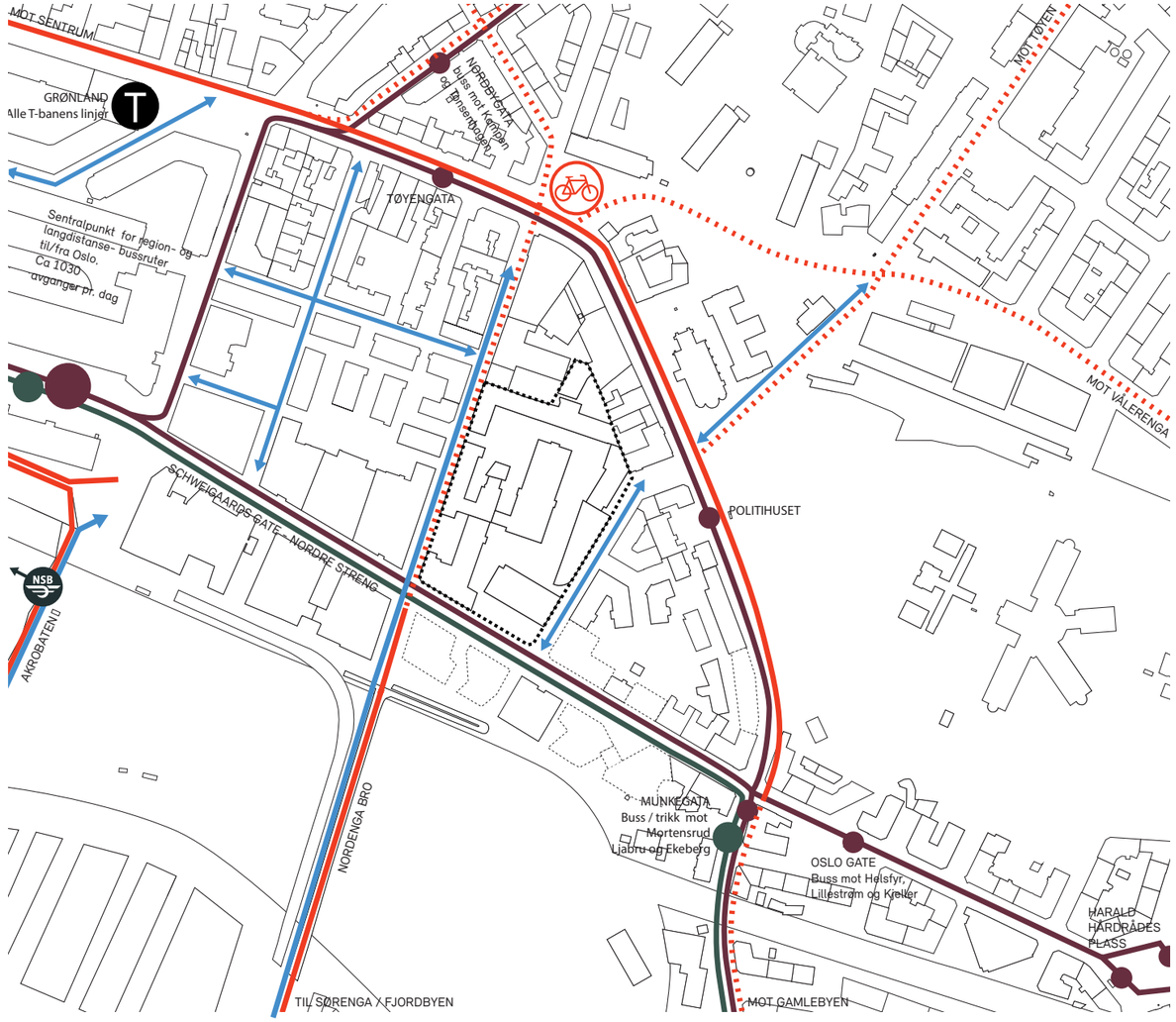
Betydningsfulle elementer

Grønlandsleiret og Schweigaards gate er betydningsfulle elementer som har vært og er viktige premisser for bebyggelsen i analyseområdet. Analyseområdet preges av sporområdet til Oslo S som er en barriere. I nyere tid har nye gangbroer blitt oppført som viktige forbindelser sørover til Bjørvika.
Botsfengselet og Grønland kirke er sterke historiske markører innenfor analyseområdet. Den tilgrensende Botsparken er et viktig grønt rekreasjonsareal og møtested. Lokalsenteret Grønland Torg og strøksgaten Grønlandsleiret er et levende gate- og byrom som gjenspeiler en multikulturell bydel.
Det finnes flere høyhus innenfor analyseområdet, både boligbebyggelsen på Enerhaugen og det nyere Barcode-prosjektet.

Topografi og landskap

Planområdet befinner seg i et relativt flatt landskap som rammes inn av sporområdet i sør og en karakteristisk naturgitt stigning i terrenget mot nord og øst. Høydeforskjellen er kraftigst mot Enerhaugen og Botsfengselet, men stiger også gradvis øst og sørover mot Gamlebyen.

TRA NS
BO RD ER
STU DIO



Gate- og byromsstruktur

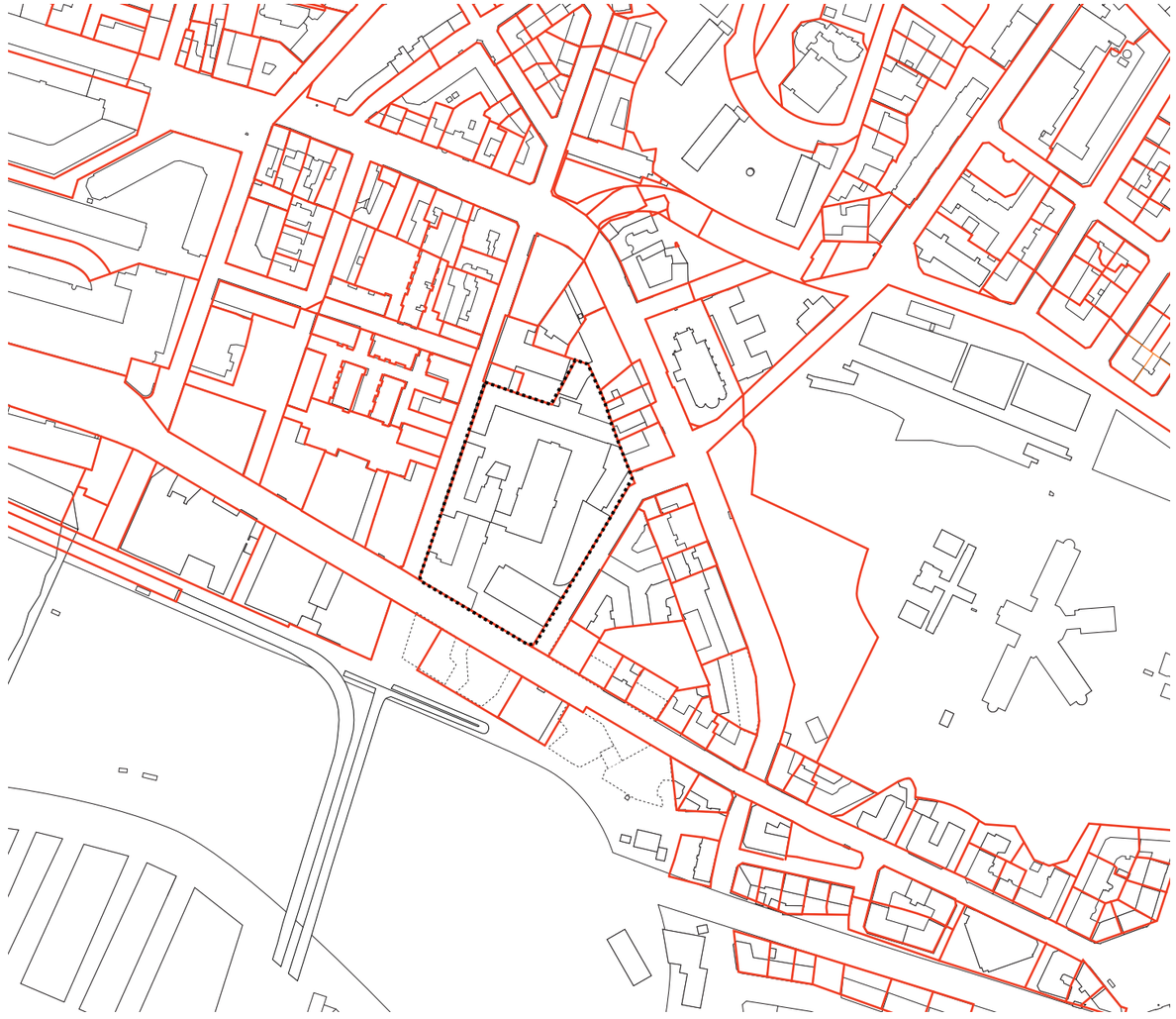
Planområdet grenser til Grønlandsleiret og Schweigaards gate, definert som henholdsvis strøksgate og hovedtrafikkåre i kartet. Schweigaards gate preges av harde grå flater, mens Grønlandsleiret fremstår som grønnere med noe gatebeplantning og tilgrensende byrom. Hollendergata og Platous gate er mindre trafikkert, men domineres av grå flater. To bilfrie forbindelser leder til planområdet, Rubina Ranas Gate og Nordenga bro. Byrommene i området varierer i karakter, bruksområde, tilgrensende miljø og antall definerende byromsvegger. Størrelsesmessig er det mindre variasjon, med unntak av byrommet Grønland Torg og Smalgangen, som har en langstrakt karakter. Botsparken fremstår som et betydelig grønt rekreasjonsareal. Planområdet domineres i dag av grå flater i hovedsak brukt som parkeringsareal.

Grønn mobilitet

Schweigaards gate omtales som nordre streng og er en av byens viktigste kollektivtraseer. Også Grønlandsleiret har god kollektivdekning med avganger i begge retninger opptil 12 ganger i timen. Høsten 2015 ble det anlagt røde sykkelfelt i begge retninger langs Grønlandsleiret. Dette gjorde det lettere for syklister å ferdes, men i omkringliggende gater skjer mesteparten av ferdselen fremdeles blandet i trafikk.

Eksisterende nettverk av gang- og stiforbindelser oppleves som usammenhengende og det er dårlige forbindelser på tvers mellom de tre kvartalene Stiklestad-, Landbruks- og Hollenderkvartalet. To nye koblinger over sporområdet har bidratt til bedre sykkel- og gangforbindelser sørover. En ny vertikal kobling til perrongområdet til Oslo S via "Akrobaten" (2016) korter ned avstanden til Oslos største kollektivknutepunkt betraktelig.

TRANSBORDER STUDIO



Siktlinjer og Fondmotiv

1: Siktlinjen i Schweigaards gate er lang med høye, uavbrutte bygningsfasader. Gatebildet er preget av grå flater uten grønnstruktur.
2: Planområdet er synlig fra Teaterplassen, et viktig byrom i analyseområdet. Forbindelsen er ikke åpen for gjennomgang i dag, da den er inngjerdet, og regulert som felles uteoppholdsareal for boligene i Stiklestadkvartalet.

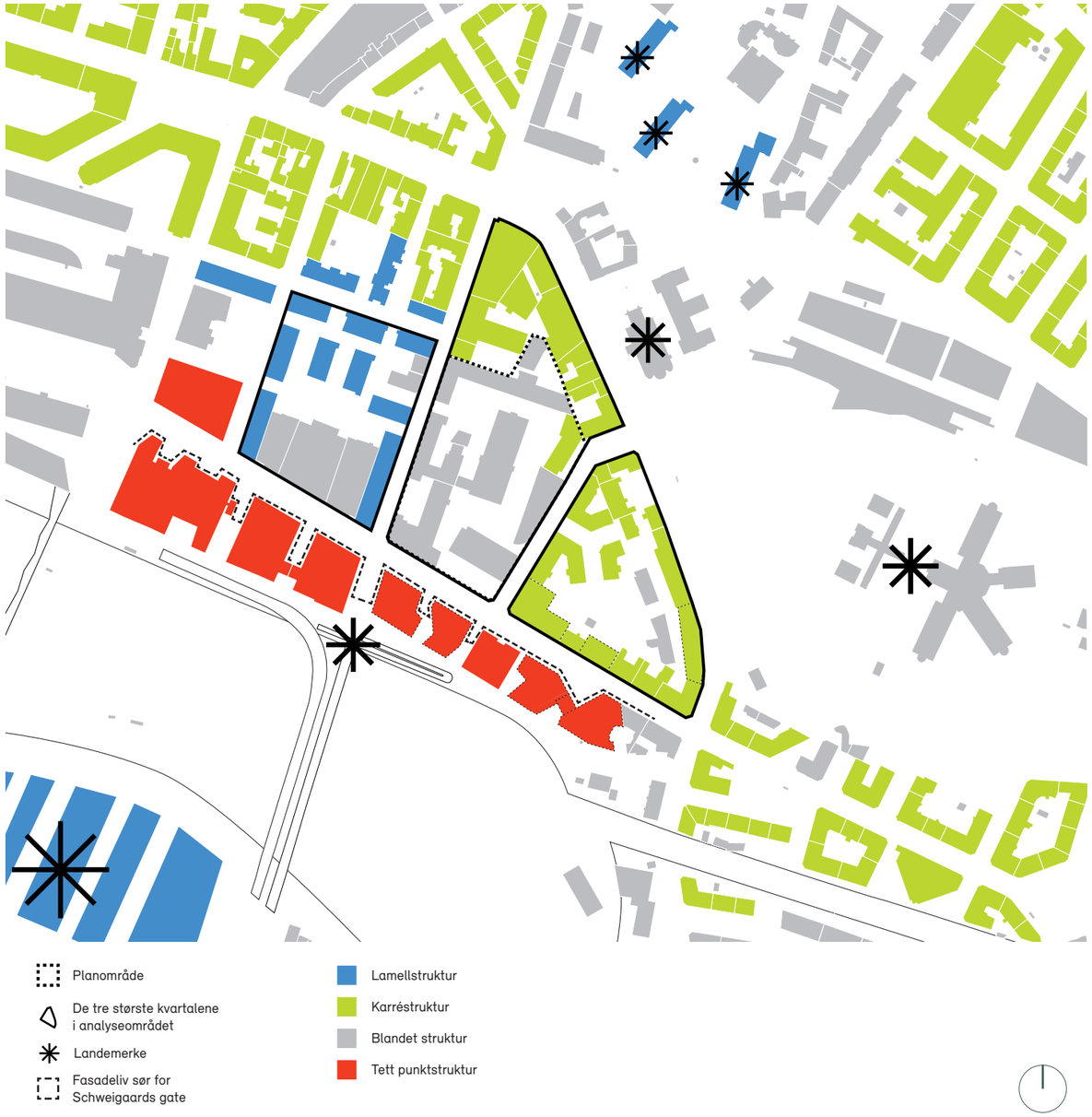
3: Fondmotivet, Nordenga bro, er synlig fra krysset Grønlandsleiret-Platous gate. Broen er en viktig referanse i bybildet og bidrar til økt synlighet for krysningspunktet over sporområdet.
4: Fra toppen av Borggata kan man se til planområdet og Hollendergata 5. Borggata blir i hovedsak brukt som innkjørsel til politihusets P-garasje og som snarvei for fotgjengere og syklister som skal mot Tøyen og Enerhaugen.

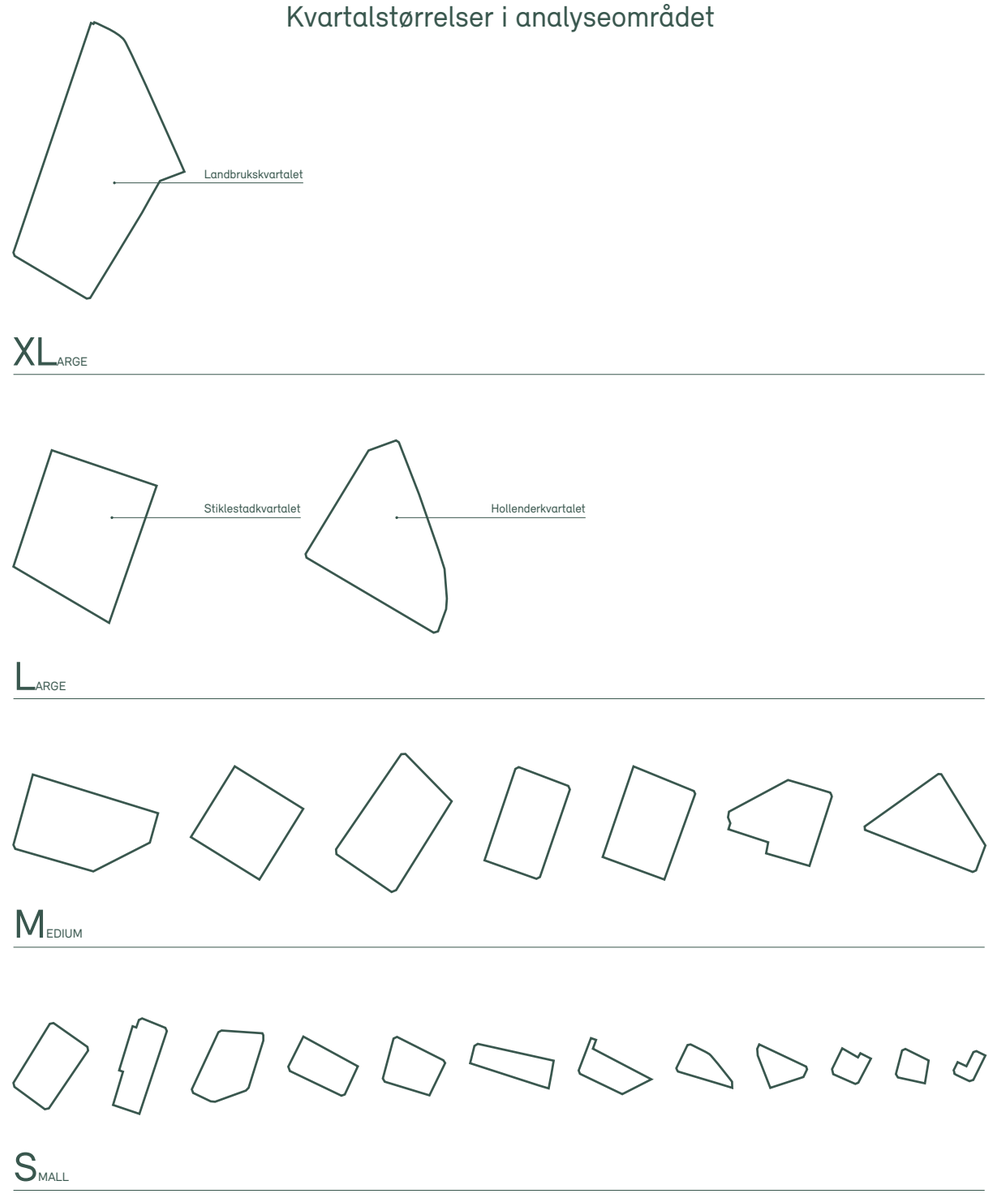
Eiendomsstruktur

Analyseområdet er preget av en finmasket eiendomsstruktur, med innslag av noen større sammenhengende eiendommer, eksempelvis blokkene på Enerhaugen, Grønland Torg og Botsen/ Botsparken.

Planområdet som skal utvikles av Landbrukskvartalet Utvikling AS skiller seg fra de fleste omkringliggende eiendommer hva gjelder størrelse og eierskapsforhold.

Muligheten for en større helhetlig transformasjon, innenfor planområdet, vil ikke begrenses vesentlig av eiendomsstrukturen. Derimot vil det naturlig ligge en viss uforutsigbarhet og endringsmotstand hva gjelder videre utvikling nord i kvartalet, pga. at flere grunneiere er involvert.





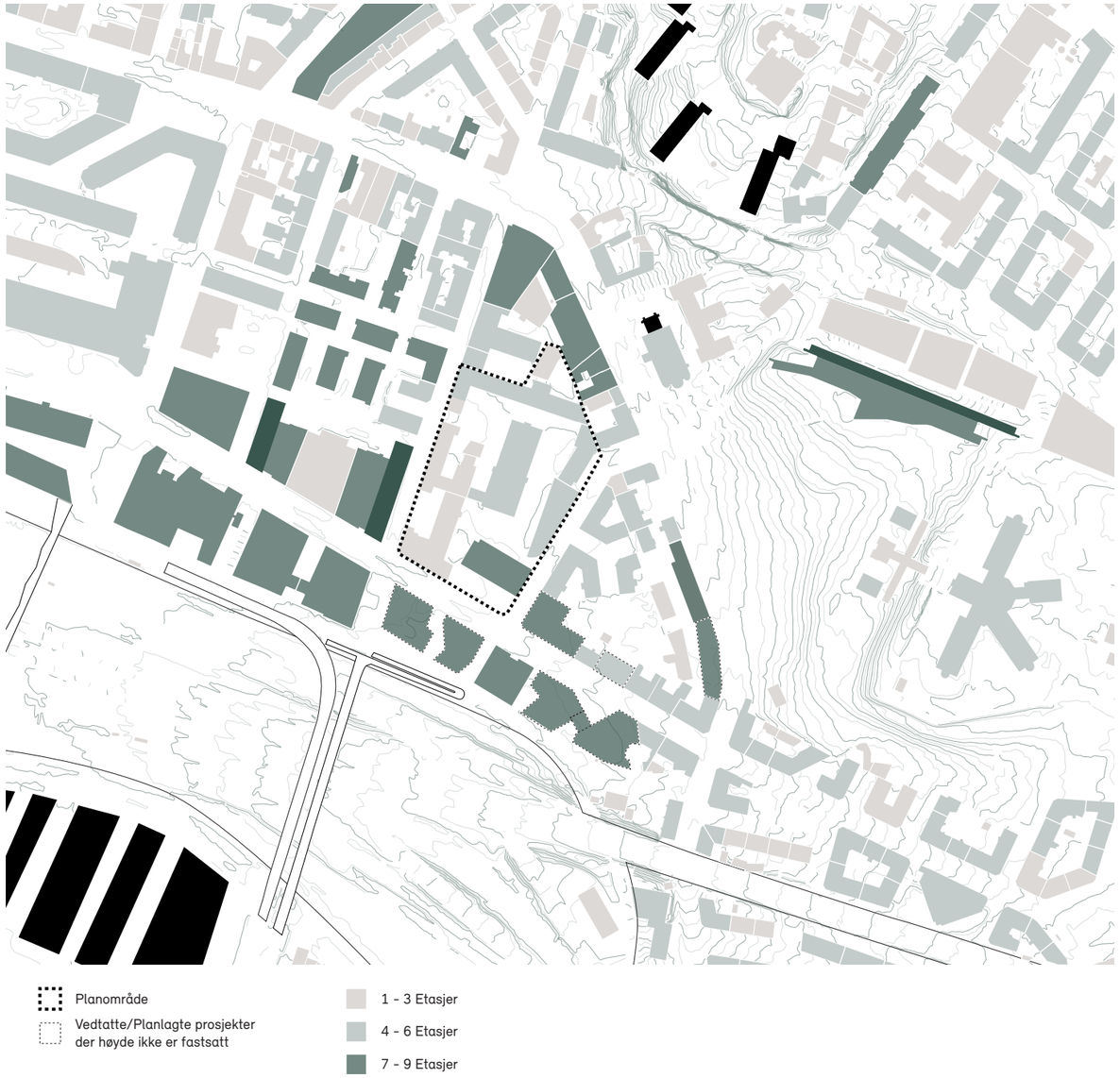
Kvartalstørrelser og bebyggelsesstruktur

Kartleggingen av karréstørrelser viser at planområdet inngår i det største kvartalet innenfor analyseområdet, etterfulgt av Stiklestad- og Hollenderkvartalet. Alle tre kvartaler fremstår i dag som lukkede. Til tross for noen åpninger i bebyggelsesstrukturen mot Platous gate og Hollendergata blir disse lite brukt som "snarveier" eller forbindelser gjennom planområdet.

Analyseområdet preges av en finmasket eiendomsstruktur og bebyggelse fra flere byggeperioder. Dette har resultert i en kompleks og sammensatt bebyggelsesstruktur med innslag av karré-, lamell- og punktbebyggelse. Innenfor analyseområdet finnes også flere viktige landemerker som Grønland kirke, Botsfengselet, Barcode og blokkene på Enerhaugen.

Planområdet grenser til den sammensatte karrépregede bebyggelsen i nord langs Grønlandsleiret og mot øst i Hollenderkvartalet. Mot vest grenser planområdet til Stiklestadkvartalet som preges av nyere lamellbebyggelse i opptil 10 etasjer.

Den nyere næringsbebyggelsen sør for Schweigaards gate, karakteriseres av tett punktbebyggelse. Her er det etablert et nytt bebyggelsesmønster som "knekker og brekker" for å etablere forplasser, inngangspartier ol. langs gateløpet.



Funksjoner

Grønlandsleiret og Schweigaards gate preges av ulike funksjoner. Strøksgaten Grønlandsleiret preges av handel og service på bakkeplan med variasjon av bolig og kontorer i de øvrige etasjene. Nedre del av Schweigaards gate preges av nyere kontorbebyggelse for større aktører. Schweigaards gate endrer karakter i det som betegnes som gatens øvre del, og preges der av eldre boligbebyggelse fra 1890-tallet.

Alle tilgrensende kvartaler til Landbrukskvartalet preges av ensartet programmering, som rene boligkvartaler eller rene kontorkvartaler.

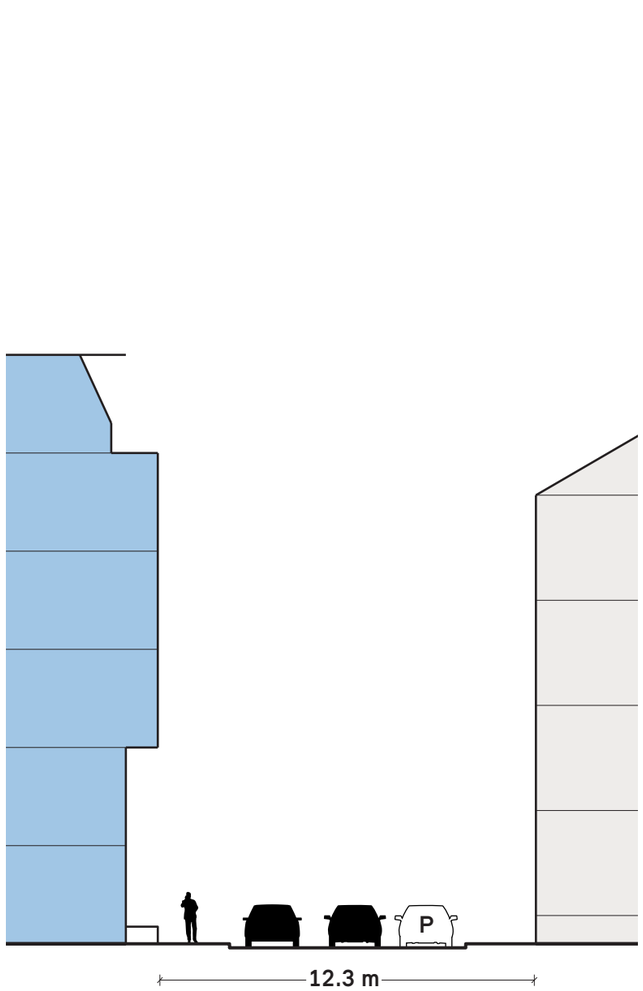
Analyseområdet har en rik variasjon av trossamfunn, noen store offentlige institusjoner samt mindre kulturbygg.

Bebyggelsen innenfor planområdet huser i hovedsak kontorer. Den eksisterende gruppen leietakere er i stor grad organisasjoner og bedrifter tilknyttet norsk landbruk i tillegg til et sterkt innslag av kreative miljøer og håndverkere.

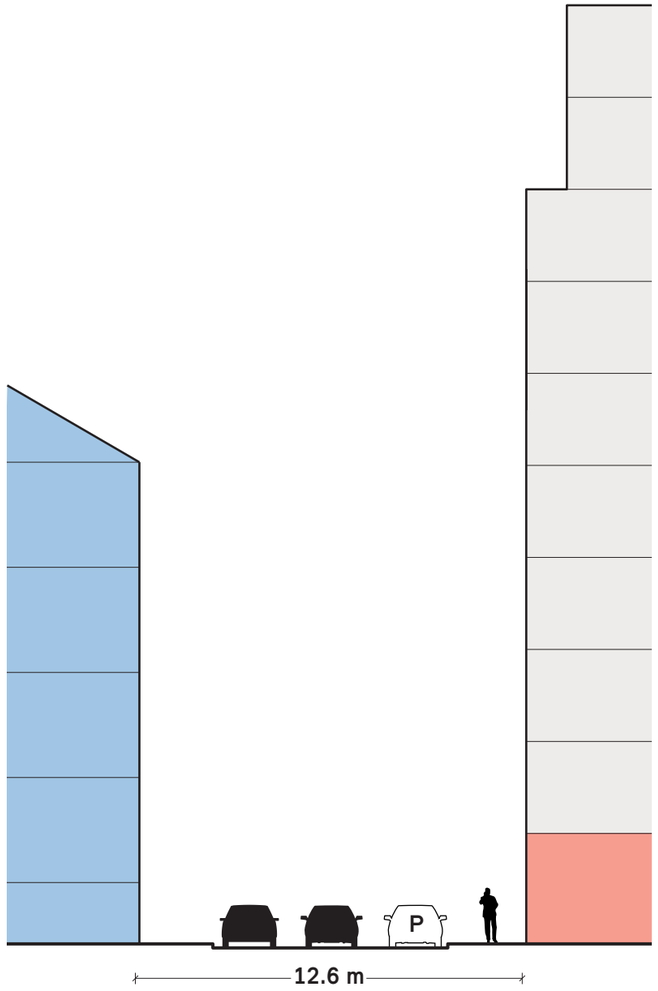
Bygningshøyder

I tillegg til spiret på Grønland kirke, er det i hovedsak bebyggelsen i Barcode-rekken (18 et.) og boligblokkene på Enerhaugen (13-15 et.) som karakteriseres som høy innenfor analyseområdet. Sistnevnte oppleves som ekstra høye volumer grunnet sin plassering på toppen av Enerhaug-platået.
Også deler av Stiklestadkvartalet karakteriseres som høyere enn rådende bebyggelsesstruktur med sine 10 etasjer mot Platous gate og Teaterplassen.
Næringsbebyggelsen sør for Schweigaards gate holder i hovedsak samme høyde på 8 et. eller ca 30 m. Denne høyden er i samsvar med retningslinjer fastsatt i gjeldende Kommuneplan.
I nær tilknytning, dog utenfor analyseområdet, ligger høyhusklyngen ved Oslo S med bygningshøyder opp mot 120m. Klyngen utgjør en viktig del av Oslos skyline.

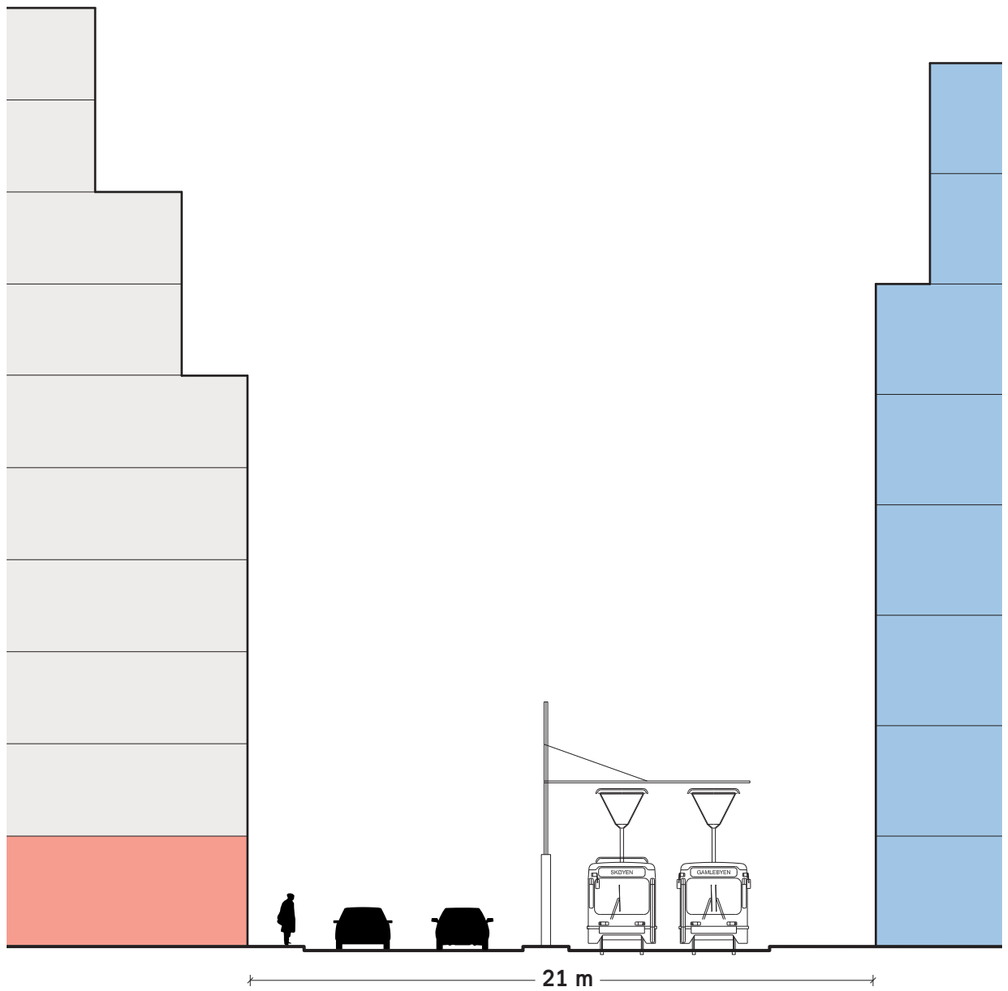
TRANSBORDER STUDIO



HOLLENDERGATA
(sett nordover)



PLATOUS GATE
(sett sørover)



SCHWEIGAARDS GATE
(nedre del, sett østover)

1:500

Typiske gatesnitt

Gatebildet i de tre tilgrensende gatene Platous gate, Hollendergata og Schweigaards gate domineres i dag av biler og grå flater.

Gatesnittet Hollendergata og Platous gate har lik karakter med tosidig fortau, biltrafikk i begge retninger og parkering langs den ene fortauskanten. Hollendergata preges av lavere murbebyggelse på 4-7 etasjer, mens Platous gate har innslag av nyere bebyggelse på opptil 10 et. i sør.

Schweigaards gate har i dag svært smalt fortau (1.5m bredt) langs nordsiden, biltrafikk i to retninger samt avgrenset kjørefelt for kollektiv. Det har tidligere foreligget planer om å fjerne trikken fra gatebildet, men bystyret gikk enstemmig inn for å beholde trikken i Schweigaards gate i bystyremøte 26. januar 2011.

- Handel / Service på bakkeplan
- Bolig
- Kontor

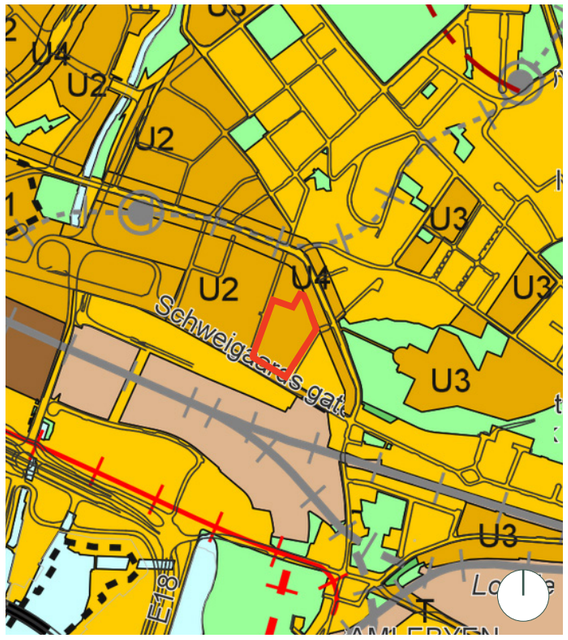
Utviklingstrekk

De siste årene har Oslo stått ovenfor en storstillt utbygging, og utviklingen ser ut til å fortsette i samme tempo. Summen av nylige og kommende utviklingsområder, skyver trolig byens tyngdepunkt betydelig østover.

I Fjordbyen bygges Barcode, Sørenga og Bispevika. Langs nedre del av Schweigaards gate er det reist en rekke nye næringsbygg. Det er vedtatt å legge ned Oslo fengsel avd. A, populært kalt "Botsen". Selv om tidsplan og fremtidig bruk enda ikke er spikret, regner Statsbygg med at det fredede fengselsbygget fra 1851 vil tømmes før sommeren 2017.

I 2016 utarbeidet Plan- og bygningsetaten et forslag til «Strategisk plan for Hovinbyen». Planen skal gi rammer for den fysiske og miljømessige utviklingen de neste årene. Det arbeides i dag med å få gjenåpnet Hovinbekken flere steder. De mest aktuelle områdene er strekket over Jordal og gjennom Klosterenga ned mot Grønlandsleiret. På Jordal vil også nye Jordal Amfi stå ferdig høsten 2018.

Mindre byutviklingstiltak som Tøyenløftet bidrar også til en generell oppfatning om at sentrumstyngdepunktet i Oslo gradvis flytter østover, og dette styrker Landbrukskvartalets strategisk viktige plassering.



Planstatus - Kommuneplan

Kommuneplan «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn», vedtatt 23.09.2015
Planområdet omfattes av nylig vedtatt kommuneplan for Oslo, og er der angitt som område for fremtidig bebyggelse og anlegg – utviklingsområde U2 (sentrumsranden og knutepunkt). I bestemmelsene heter det:

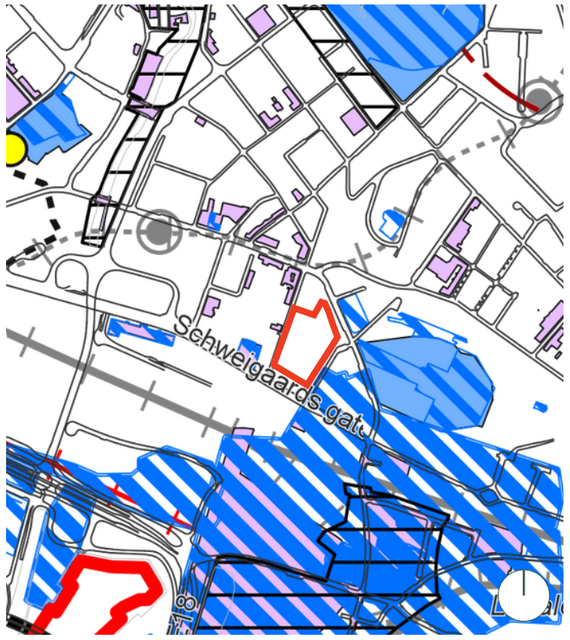
§ 11 Bebyggelse og anlegg

§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. pbl § 11-9 nr.5)
1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.
2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøksgater og gårdsrom.
Retningslinjer:

- Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2).

- I strøksgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/ gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde.

Planområdet ligger ikke innenfor, men i nærområdet til sonen langs Ring 1, hvor bebyggelse med gesimshøyde inntil 42 meter kan vurderes, og området ligger tett inntil Oslo S og Grønland T-banestasjon, som viktige kollektivknutepunkt.



Temakart T5 - Kulturminnevern

Temakart T5 viser områder med «avklarte nasjonale kulturminner» tilstøtende planområdet i sydøst. Planområdet rommet flere bygg på Byantikvarens gule liste, men bebyggelsen innenfor planområdet er ikke markert som kulturminner på temakartet i kommuneplanen.

Avgrensning planområde

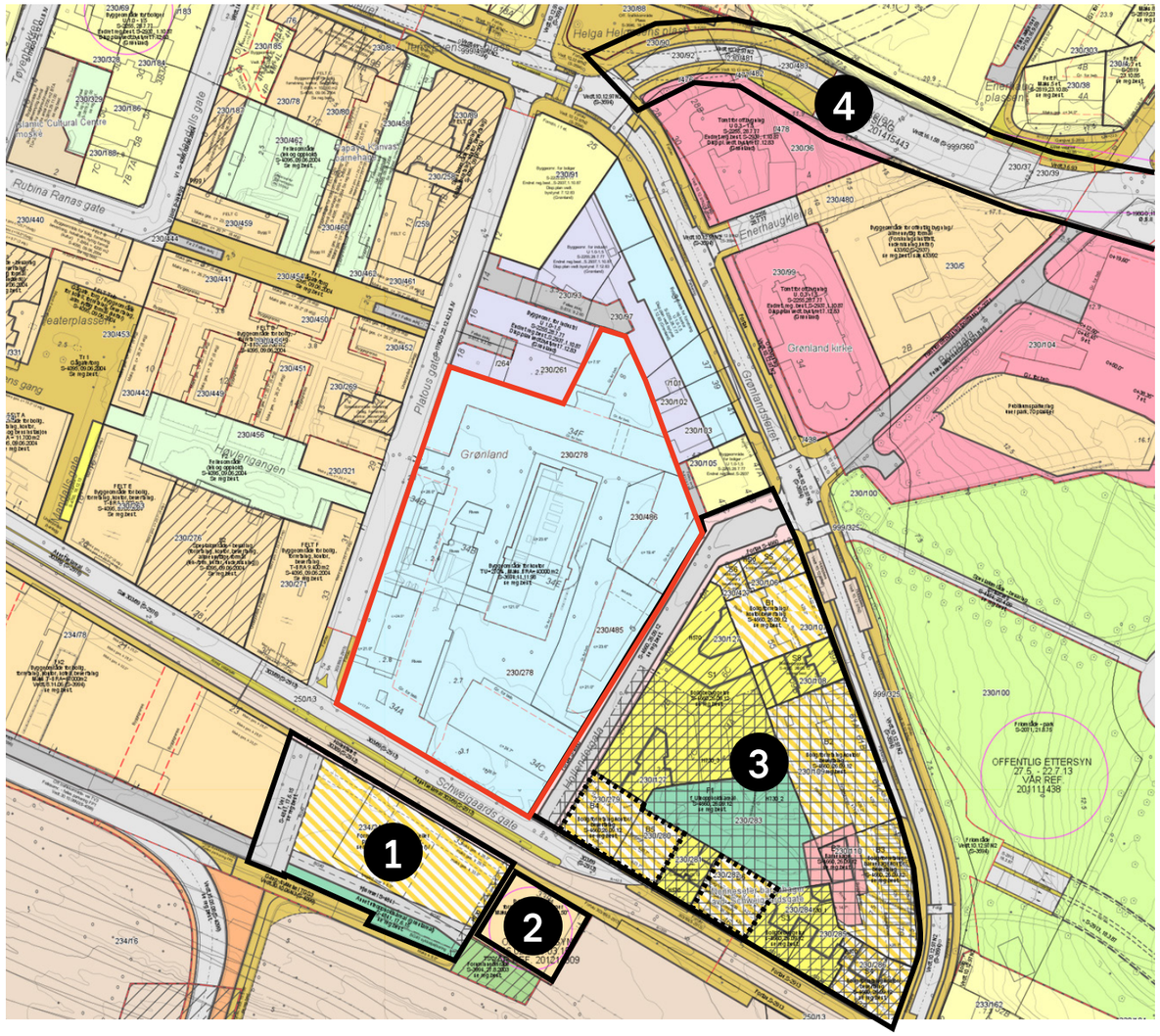
Byantikvarens gule liste

Planområdet rommer flere bygg med status "Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt listeført)". Bebyggelsen er oppført som både kulturminne og lokalitet og markeringene følger byggenes fasade.

Kulturminnet er i Askeladden oppført som "Industrianlegg - fremstilling og produksjon".

Planområdet grenser til kulturmiljøet Oslo middelalderby. Bygrunnen er markert som automatisk fredet og markeringens sikringssone ligger langs planområdets avgrensning mot sørøst.

Kilde: planinnsyn, oslo.kommune.no



Markering tilgrensende planer

Avgrensning planområde og reguleringsplan S-3694

Sist gjeldende regulering for planområdet

Reguleringsplan: S-3694
Byggeområde for kontor
TU = 270%, Maks. BRA = 40 000 m2
S-3694, 11.11.98

Planområdet er på ca. 15 daa, og omfatter eiendommene gnr. 230 bnr. 278, 486 og 485. Dagens bruksareal (forretning, næring, bolig mv.) er ca. 31.000 m2 BRA (over bakken), hvorav ca. 28.000 m2 BRA næring.

Området har vært omfattet av Reguleringsplan S-3694, vedtatt 11.11.1998. Maks utnyttelse for området var der BRA=40.000 m2, og maks byggehøyder kote +28 m. S-3694 inneholdt kun reguleringsformålet kontor, samt at det ble tillatt en viss andel lett industri, lager/engros, boliger/atelier.

I kommuneplanens arealdel er S-3694 oppført i tabellen for «Reguleringsplaner i indre by som helt eller delvis er opphevet», og nærmere gjennomgang av unntaksbestemmelser, premisser etc. angir at ingen bestemmelser eller formål i planen fortsatt er gyldige.

Konklusjon:
Reguleringsplan S-3694 anses å være opphevet i sin helhet.

Tilgrensende planer

Pr. juni 2016 pågår 4 kjente utviklingsprosjekter i umiddelbar nærhet til planområdet, i form av to pågående byggesaker, og to pågående plansaker.

Sør for planområdet, langs Schweigaards gate, er et større næringsbygg under utførelse (Schweigaards gate 33) og det pågår plansak for utvidelse i høyden, av naboeiendommen (Schweigaards gate 33B). Også videre østover, langs samme gate (Schweigaards gate 35-39), er det planer for ny næringsbebyggelse. Eiendommen skal utvikles av ROM Eiendom og Kristin Jarmund Arkitekter as, men plansak er ikke formelt oppstartet.

Øst for planområdet kompletteres Hollenderkvartalet med flere boligprosjekt. Noen av disse er nylig ferdigstilt, mens blandt annet hjørnet av Schweigaards gate og Hollendergata (Schweigaards gate 40-46) er regulert til boligbebyggelse. Det ble i mai 2016 utsendt nabovarsel i forbindelse med planlagt innsendt rammesøknad for tiltak på eiendommene Schweigaards gate 40, 42, og 46

Nord for planområdet pågår plansak for å kunne etablere sykkelfelt i Åkebergveien, ned mot Grønlandsleiret, iht. overordnet sykkelplan for Oslo kommune.

Ingen av de tilgrensende planene / utviklingsprosjektene har sterk, direkte virkning på planområdet, men representerer snarere to generelle utviklingstrekk for sentrale deler av Oslo: Fortetting, og økt tilrettelegging for grønn mobilitet, primært sykkel.

1

Schweigaards gate 33
Reguleringsplan: S-4841

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 33.
Vedtaksdato: 17.06.2015

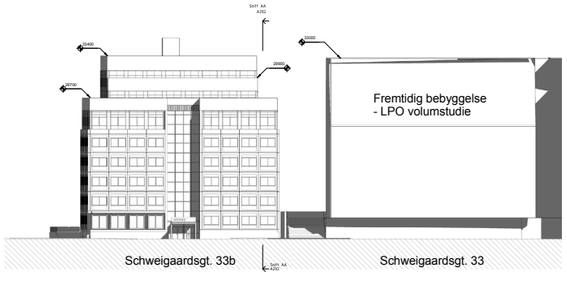
Saksnummer: 201515797 - Byggesak
Status: Søknad om igangsettingstillatelse under behandling
Søker: LPO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: ROM Schweigaards gate 33-1 AS

2

Schweigaards gate 33 B
Saksnr: 201214309

Plan under arbeid.
Status: Planforslag
Saken gjelder: Planforslag for endring av byggehøyder. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling i byrådsavdelingen for byutvikling 01.12.2015.

Saksnummer: 201214309 - Reguleringssak
Status: Planforslag
Søker: ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Tiltakshaver: SCHWEIGAARDSGATE 33 AS



3

Schweigaards gate 40 - 46
Reguleringsplan: S-4660

Saken gjelder: HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND SCHWEIGAARDS GATE 40 b m.fl. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 - 110, 129, 127, 147, 279 - 286, 427.
Vedtaksdato: 26.09.2012

Arkitekt: 4B ARKITEKTER AS
Oppdragsgiver: ROM Eiendom AS

"I Schweigaards gate 40-46 utvikler ROM Eiendom ca. 65 leiligheter i to bygningskropper på 6-8 etasjer. På gateplan planlegges næringslokaler med utadrettet virksomhet. I prosjektet er det lagt vekt på høy kvalitet på planløsninger og materialer samtidig som strenge miljøkrav skal oppfylles. ..."

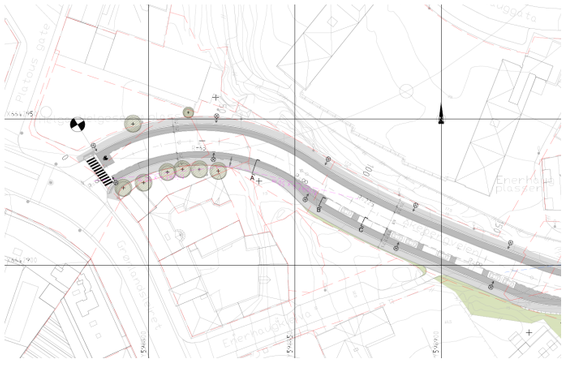
Fremdrift: 2016: Byggestart. 2018: Ferdigstillelse.
Kilde: www.romeiendom.no

4

Sykkelvei Åkebergveien
Saksnr: 201415443

Plan under arbeid.
Status: Planforslag
Saken gjelder: Planforslag for opparbeidelse av tosidig sykkelvei/ -felt i Åkebergveien mellom Kjølberggata og Grønlandsleiret.
PBE mottok komplett planforslag 17.12.2015
Høringsfrist 18.05.2016

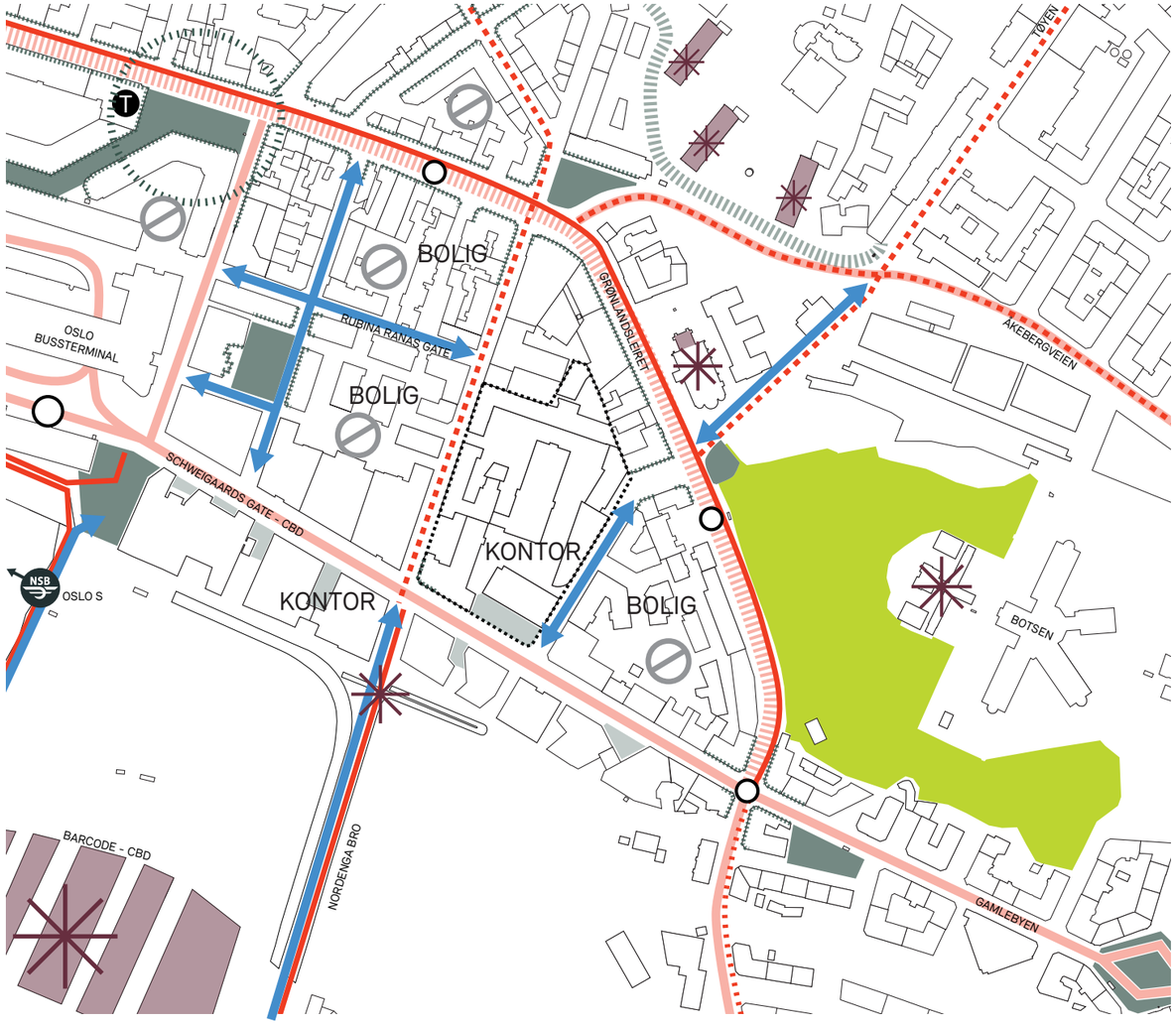
Søker: MULTICONSULT AS
Tiltakshaver: Bymiljøetaten



SAMMENSTILT
STEDSANALYSE

STEDS- OG MULIGHETSANALYSE

TRANSBORDER STUDIO



BEBYGGELSESSTRUKTUR

- Planområde
- Høy bebyggelse
- Landemerke
- 1 et. fasader med utadrettet karakter

GATESTRUKTUR

- Hovedtraffikksåre
- Strøksgate - Grønlandsleiret

GRØNN MOBILITET

- Viktige gangforbindelser
- Sykkelfelt,sykkelvei
- Sykler blandet i trafikk
- Vertikal forbindelse til togspor på Oslo S
- T-bane (Inngang til stasjon)
- Holdeplass kollektivtransport (Buss & trikk)

BYROM OG MØTEPLASSER

- Botsparken
- Torg og møteplasser
- Forplasser langs Schweigaards gate
- Lokalsenter - Grønland Torg
- Uterom avstengt for almennheten

BARRIERER

- Landskapsvegg

Sammenstilt stedsanalyse

GJELDENDE REGULERING ER OPPHEVET, OG EIENDOMMEN INNGÅR I KOMMUNEPLANENS UTVIKLINGSOMRÅDER

Planområdet inngår i kommuneplanens utviklingsområde U2, med forventninger om fortetting / høy utnyttelse. Samtidig rommer planområdet flere bygg oppført på Byantikvarens gule liste. Bebyggelsen er oppført som både kulturminne og lokalitet og markeringene følger byggenes fasade. Landbrukskvartalets utforming handlet om logistikk; melk inn og meieriprodukter ut, men mye av tidligere åpninger er i dag stengt igjen, eksempelvis åpningen mot Schweigaards - og Platous gate.

Gjeldende regulering for planområdet (S-3694) er opphevet som følge av Kommuneplanen, vedtatt 23.09.2015

Flere høyhus preger analyseområdet, deriblant boligbebyggelsen på Enerhaugen og det nyere Barcode-prosjektet sør for sporområdet. Et annet høyt punkt er kirkespiret på Grønland kirke. I nær tilknytning, dog utenfor analyseområdet, ligger høyhusklyngen ved Oslo S, deriblant Oslo Plaza, Postgirobygget med sine planlagte bygningsprosjekt «Urban Mountain» og «Krystallklar».

NABOKVARTALER ER LUKKET OG LITE AKTIVISERENDE MOT GATEN

De tre største kvartalene innenfor analyseområdet, deriblant Landbrukskvartalet, oppleves i dag som lukket for gjennomgang. Planområdets nærmeste omgivelser karakteriseres av å være ensartet boligbebyggelse (Stiklestad- og Hollenderkvartalet), og ensartet kontorbebyggelse (langs Schweigaards gate).

Hovedvekten av publikumsrettede funksjoner og handel i analyseområdet ligger i dag langs Grønlandsleiret og på Grønland Torg, som defineres som lokalsenter. Disse er levende gate- og byrom som gjenspeiler den multikulturelle identiteten til bydelen.

Planområdet og omkringliggende bebyggelse har få gatefasader med utadrettet karakter.

GRØNLANDSLEIRET ER ENESTE STRØKSGATE

Grønlandsleiret fremstår som grønn, fotgjengervennlig med brede fortau, gatebeplantning, flere tilgrensende byrom og 1. etasjer med utadrettet karakter. Schweigaards gate er trafikkert, og preges av grå flater og lite beplantning. Hollendergata og Platous gate er mindre trafikkert, men domineres av grå flater og parkering.

Schweigaards gate er dog angitt som "strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møteplass" i Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.09). I dag domineres gatebildet av bil- og kollektivtransport med smale fortau og manglende tilrettelegging for sykkel.

GOD KOLLEKTIVDEKNING, MEN FRAGMENTERT NETT FOR GANGE OG SYKKEL

Nettverket av gang- og stiforbindelser innenfor analyseområdet oppleves i dag som fragmentert med få uavbrutte forbindelser, tilrettelagt på gående og syklendes premisser, til viktige rekreasjonsareal og målpunkt.

Schweigaards gate og Grønlandsleiret er begge viktige kollektivtraseer. Nærhet til Oslo bussterminal og Oslo Sentralstasjon, Oslos to viktigste kollektivknutepunkt, gir analyseområdet særs gode kollektive forbindelser. Planområdets nærmeste busstopp er i dag Politihuset langs Grønlandsleiret. Stoppet dekkes av 37-bussen, en av Oslos hyppigste busslinjer. Langs Schweigaards gate er det lengre mellom buss- og trikkestoppene og de to nærmeste er henholdsvis Oslo gate og Bussterminalen Grønland.

Gatestrukturen i nord/sør retning er moderat trafikkert, mens de tre viktige gatene i retning øst-vest, henholdsvis Schweigaards gate, Åkebergveien og Grønlandsleiret, er langt mer trafikkert. Rubina Ranas gate er en viktig forbindelse for gående og syklende parallelt med Schweigaards gate og Grønlandsleiret, men stopper brått i Platous gate der myke trafikanter ledes ut til de to hovedforbindelsene.

Grønlandsleiret er tilrettelagt for sykkel med sykkelfelt i begge retninger (2015) og er definert som en av hovedsykkelgatene i Oslo. Sykkelfelt i Åkebergveien etableres 2017. Dette vil bedre ferdselen for syklister østover. I retning sørover er det bilfri forbindelse over sporområdet via Akrobaten og Nordenga bro. Sykkelveinettet oppleves i dag som usammenhengende og flere steder blir syklistene ledet ut til ferdsel i kjørebanen, i blandet trafikk.

BOTSPARKEN ER EN RESSURS OG DET ER FLERE MØTEPLASSER I ANALYSEOMRÅDET

Botsparken er et betydelig grønt rekreasjonsareal (27.5 dekar) innenfor analyseområdet. Det er også flere mindre byrom i området, mens innenfor planområdet er uterommene kun grå asfaltflater for parkering.

Botsparken rommer både kunst og muligheter for lek og idrett og henger sammen med Klosterenga med turvei til Jordal idrettsanlegg. De øvrige byrommene i analyseområdet varierer i karakter, men mindre i størrelse. I Schweigaards gate danner bebyggelsesstrukturen mindre forplasser og inngangspartier.

Planområdet er lokalisert i nær tilknytning til Botsparken, relativt nært de viktige byrommene Helga Helgesens plass og Teaterplassen, men mangler god fysisk forbindelse til disse. Teaterplassen kan man se i rett akse gjennom Stiklestadkvartalet, men her er ganglinjen sperret av gjerder.

MULIGHETER OG UTFORDRINGER

STEDS- OG MULIGHETSANALYSE

TRANSBORDER STUDIO

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Planområde

Høy punktbebyggelse (nytt landemerke)

Programmix - Nye funksjoner og publikumsrettede aktiviteter. Mix av kommunalt listeført og ny bebyggelse.

GATESTRUKTUR

Strøksgate - Grønlandsleiret

En ny karakter for Schweigaards gate - opparbeides i retning av strøksgate

GRØNN MOBILITET

Eksisterende viktige gangforbindelser

Nye koblinger / gangforbindelser

Eksisterende sykkelfelt, sykkelvei

Nye sykkelfelt

Sykler blandet i trafikk

Vertikal forbindelse til togspor på Oslo S

T-bane (Inngang til stasjon)

Kollektivholdeplass (buss & trikk)

Muligheter for ny bussholdeplass

BYROM OG MØTEPLASSER

Torg og møteplasser

En serie kompletterende byrom Nye attraksjoner, møteplasser og publikumsrettede aktiviteter.

Muligheter og utfordringer for planområdet

Planforslaget representerer en unik mulighet til å utvikle et helt kvartal svært sentralt i Oslo, med kort vei til regionale og lokale kollektivknutepunkt, midt i et territorium av dynamiske bydeler i Oslo indre øst. Det tidligere produksjonsanlegget for melk og osteprodukter har en langvarig historie med byintegrert industri. Kvartalet har stort potensial for å bli et åpent, mangfoldig kvartal, med gode urbane boliger, fremtidsrettede arbeidsplasser og en sterk identitet.

ET ÅPENT KVARTAL

Landbrukskvartalet har tidligere vært et porøst kvartal, knyttet til vare- og råvareflyt, til og gjennom kvartalet. Denne porøsiteten bør gjenopprettes og forsterkes.
Utviklingen av kvartalet bør bidra til å gi mer sammenhengende forbindelseslinjer og bedre koplinger i byveven. Kvartalet bør derfor åpnes opp, og det bør legges til rette for inviterende og allment tilgjengelige forbindelser gjennom kvartalet som styrker og kompletterer naturlige ferdselsårer i området. Som grep for en slik «byreparasjon» nevnes spesielt mulighetene i:

- å åpne kvartalet opp i nordøst, mot Grønlandsleiret og Botsparken, Tøyen, Kampen og videre mot Hovinbyen.
- å styrke kvartalets adkomst fra, og henvendelse mot krysset Schweigaards gate og Nordenga bro.
- å legge til rette for bedre kopling gjennom kvartalet i retning øst/vest og diagonalt..

De nye koblingene legger føringer for en mer porøs bebyggelsesstruktur innenfor planområdet.

En utfordring i denne sammenheng kan være eiendomsstrukturen vest og nordvest for planområdet. En direkte kopling til, og forlengelse av Rubina Ranas gate inn gjennom Landbrukskvartalet krever bygningsmessige endringer på to eiendommer utenfor planområdet. Det kan i Landbrukskvartalet dog forberedes for en slik fremtidig forlengelse. En mulig direkte kopling mellom Teaterplassen og Landbrukskvartalet vil være avhengig av åpning gjennom Stiklestadkvartalet.

ET MANGFOLDIG KVARTAL, MED TYDELIG IDENTITET

Tilliggende kvartaler spesielt, men også nærområdet generelt, er preget av at de enkelte kvartal er svært ensartet programmert. Et åpenbart potensial og mulighet for Landbrukskvartalet, er derfor å planlegge for mer varierte og sammensatte funksjoner, som gir tilbudsmangfold og utgjør en viktig ressurs for tilgrensende kvartaler, men også nye tilskudd til boligtilbudet i området, med varierte, miljøvennlige og urbane boliger. Landbrukskvartalet drar nytte av sin strategisk viktige beliggenhet og sentralitet, som sammen med nye forbindelser, møteplasser og åpninger inn til kvartalet legger godt grunnlag for byliv. Funksjonsprogrammering bør derfor også bidra med et mangfold av boliger, arbeidsplasser, kultur, service, servering med mer.

Også bygningene i seg selv kan bygge opp under intensjonen om byliv og mangfoldighet. Kombinasjon av ny og eldre bebyggelse kan bedre forutsetningene for et variert funksjonsprogram. Videre er det et unikt potensial for Landbrukskvartalet at bygninger fra tidligere meierianlegg kan inngå i utviklingsområdet. Dette vil sikre en tydelig identitet og historiefortelling. Bygningene som opprinnelig var direkte knyttet til selve meieriproduksjonen fremstår som mest interessante i denne sammenheng. Disse bør fylles med publikumsvennlige program, og gjøres helt eller delvis tilgjengelige for offentligheten.

Det ligger utfordringer i å kombinere fortettingsintensjonen i kommuneplanens utviklingsområder med bevaring av kulturminner. Bebyggelseshøyde som punktvis utfordrer kommuneplanens generelle 30 meters begrensing for gesims, bør utredes som virkemiddel for å kombinere fortetting og strategisk bevaring.

GRØNN MOBILITET

Nye koplinger gjennom kvartalet bedrer forbindelsene for gående og syklende. Også i tilliggende gateløp er det naturlig at gatesnittene over tid endres til å prioritere grønne mobilitetsformer, spesielt sykkel. Planforslaget må ta høyde for denne sannsynlige utviklingen.

Krysset mellom Schweigaards gate og Platous gate, som fortsetter over Nordenga bro, ses på som en strategisk god posisjon for nytt kollektivstopp. Etablering av ny forplass, som gir plass rundt kollektivstoppet, og som samtidig inviterer inn i kvartalet på dette punktet, vurderes som en viktig mulighet.

GODE BYROM OG MØTEPLASSER

Limet i byveven, og blant de viktigste ingrediensene for et godt byliv, er gode byrom og møteplasser. Landbrukskvartalet kan transformere uterom som i dag er preget av parkering og grå overflater, til å bli attraktive og aktive torg og møteplasser. Kvartalets porøsitet og bebyggelsesstruktur gir mulighet til å dyrke fram spennende sekvenser av uterom, langs viktige forbindelseslinjer. Torg og møteplasser kan ha ulike størrelser, henvendelser, programmering og uttrykk, som i sum gir et mangfoldig tilbud av uterom.

Kvartalets sentralitet, og kompletterende profil i forhold til tilliggende kvartaler, peker mot at uterom i størst mulig grad bør være allment tilgjengelige. Privatiserte, felles uterealer for boliger bør derfor søkes etablert primært på takflater i kvartalet.