

# PLANINITIATIV FOR GALLERI OSLO

## *STEDSANALYSE*



# HISTORISK UTVIKLING

## FRAM TIL 1930-TALLET

### Grønland

Grønland var opprinnelig strandsonen øst for Akerselvas utløp, og navnet kan henspille på gressletter ved vannet. Gatene Grønland og Grønlandsleiret var den gamle strandlinjen og regnes som den historiske nordgrensen mot Bjørvika. Nederlandske skuter la til her for å laste tømmer på 1600-tallet. Området var tidligere boligstrøk og opprinnelig forstad til Christiania. Det meste av Grønland oppstod ved gradvis oppfylling av Bjørvika i perioden 1670-1760.

Etter bybrannen i 1624 ble byen flyttet til vestsiden av Akerselva og gitt navnet Christiania. Det vokste også opp ny bebyggelse der byen hadde ligget før storbrannen, og dette området beholdt navnet Oslo og ble en forstad. Gatene Grønland og Grønlandsleiret var fra 1654, da Vaterlands bru ble bygget, veien mellom Christiania og Oslo. Området ble innlemmet i bysentrum i 1839. Noen få år senere ble Grønland kirke, en skole og en brannstasjon bygget nær Botsfengselet.

Grønlands torg ble anlagt som kvegtorg («Kutørjet») i 1860. Fra 1911 til 1974 lå Gartnerhallen, Kjøttballen og Slaktehuset her.

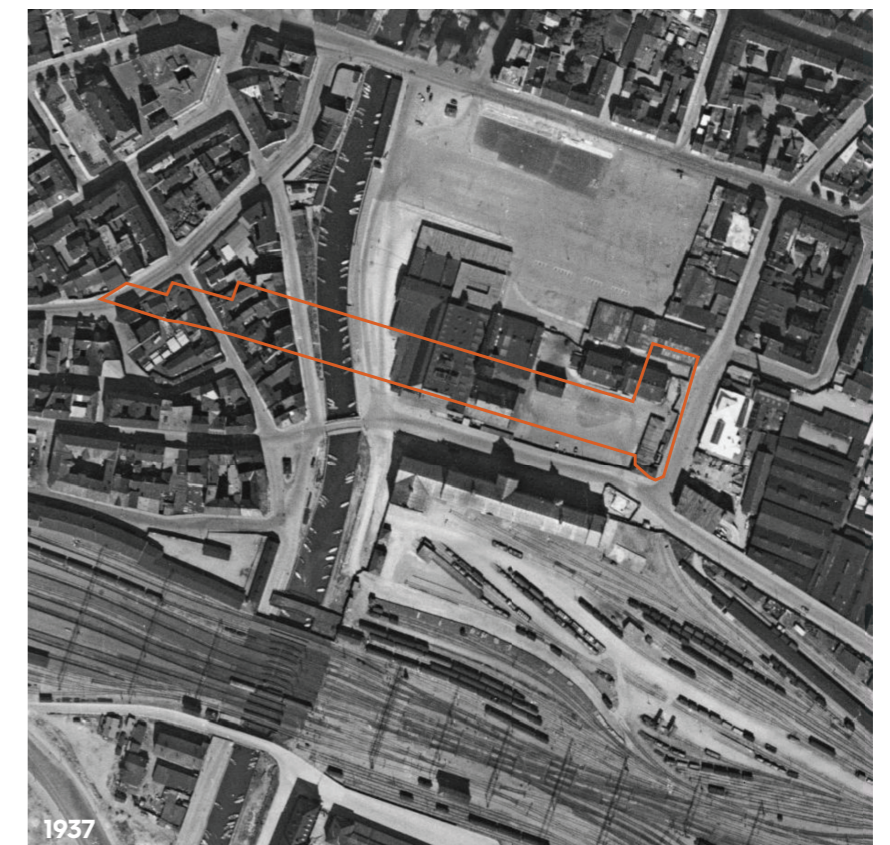
### Vaterland

Navnet kommer av nederlandsk *Waterland*, som betyr vasstrukket lende og kom i bruk under trelasthandelen med nederlenderne på 1600-tallet.

På midten av 1600-tallet gikk hovedinnsfartsveien til byen fra øst over Vaterlands bru. Vaterlands kirkegård (for fattige) ble opprettet forholdsvis kort tid etter anleggelsen av byen.

Vaterland ble innlemmet i byen 1839. I løpet av 1800-tallet forsvant forstadspreget med hager, og det ble bygget trangbodde leiegårder og bygg til industriformål.

Byens første jernbanestasjon (Østbanehallen) ble anlagt på Vaterland i 1850-årene.





# HISTORISK UTVIKLING

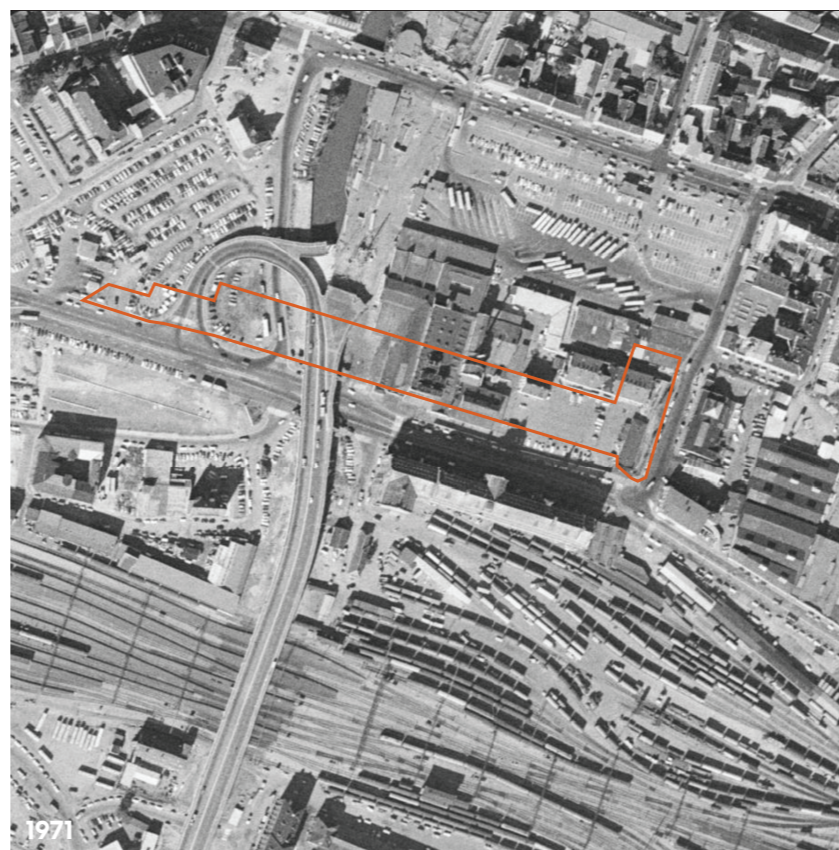
## FRA 1970 TIL I DAG

Saneringen av Vaterland begynte i 1959, i forbindelse med byggingen av T-banens fellesstrekning mellom Tøyen og Jernbanetorget, som ble tatt i bruk i 1966. Akerselva ble lukket og trafikkmaskinen anlagt. I løpet av et tiår ble omtrent all tidligere bebyggelse revet, og av de opprinnelige gateløpene er det hovedsakelig bare de omkransende gatene som eksisterer.

Hele den gamle forstaden består nå av et fåtall bygninger: Postgirobygget (1975), Oslo Sentralstasjon (første byggetrinn 1980), Oslo City (1988), Galleri Oslo (1989), Oslo Spektrum (1990), Radisson Blu Plaza Hotel (1990) og Byporten senter (1999). Vaterlandsparken ble anlagt 1993-94.

På Grønlands torg brant gartnerhallen ned i 1974, og samme år ble kjøtthandelen her også avsluttet. Torget ble deretter benyttet som bussterminal frem til ny bussterminal åpnet i Galleri Oslo i 1989.

Torgkomplekset med Smalgangen ble utbygd med boliger og butikkssenter fra samme år ved arkitekt Anker & Hølaas AS.





# DAGENS SITUASJON

## FOTO



Galleri Oslo ligger langs Schweigaards gate



Kulverten til Akerselva går under bygget



Oslo bussterminal ligger i første etasje og fyller bakkeplan



Nylandsveiens østre rampe går under bygget



Nylandsveien deler bygget i to i de øverste etasjene



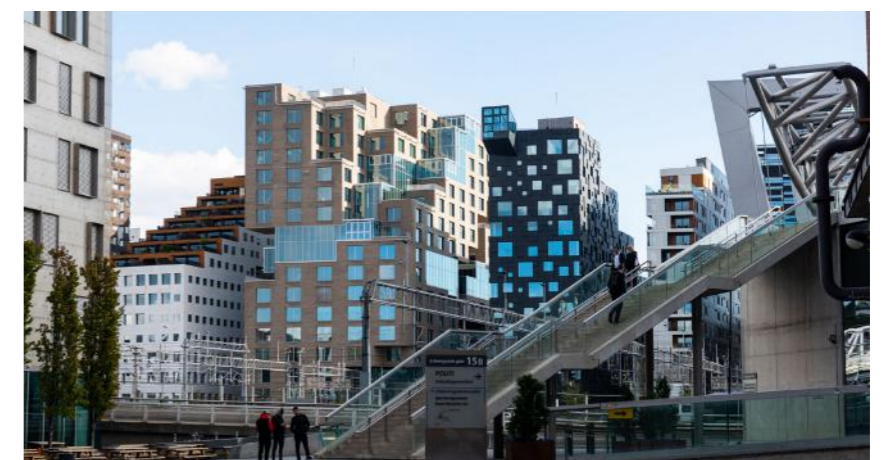
Nylandsveiens vestre rampe går under bygget, langs Plaza



Galleri Oslo har en indre glassgård i hele byggets lengde



Grønland og Smalgangen er nærmeste nabo i øst



Barcode er nabo sør for sporområdet ved Oslo S



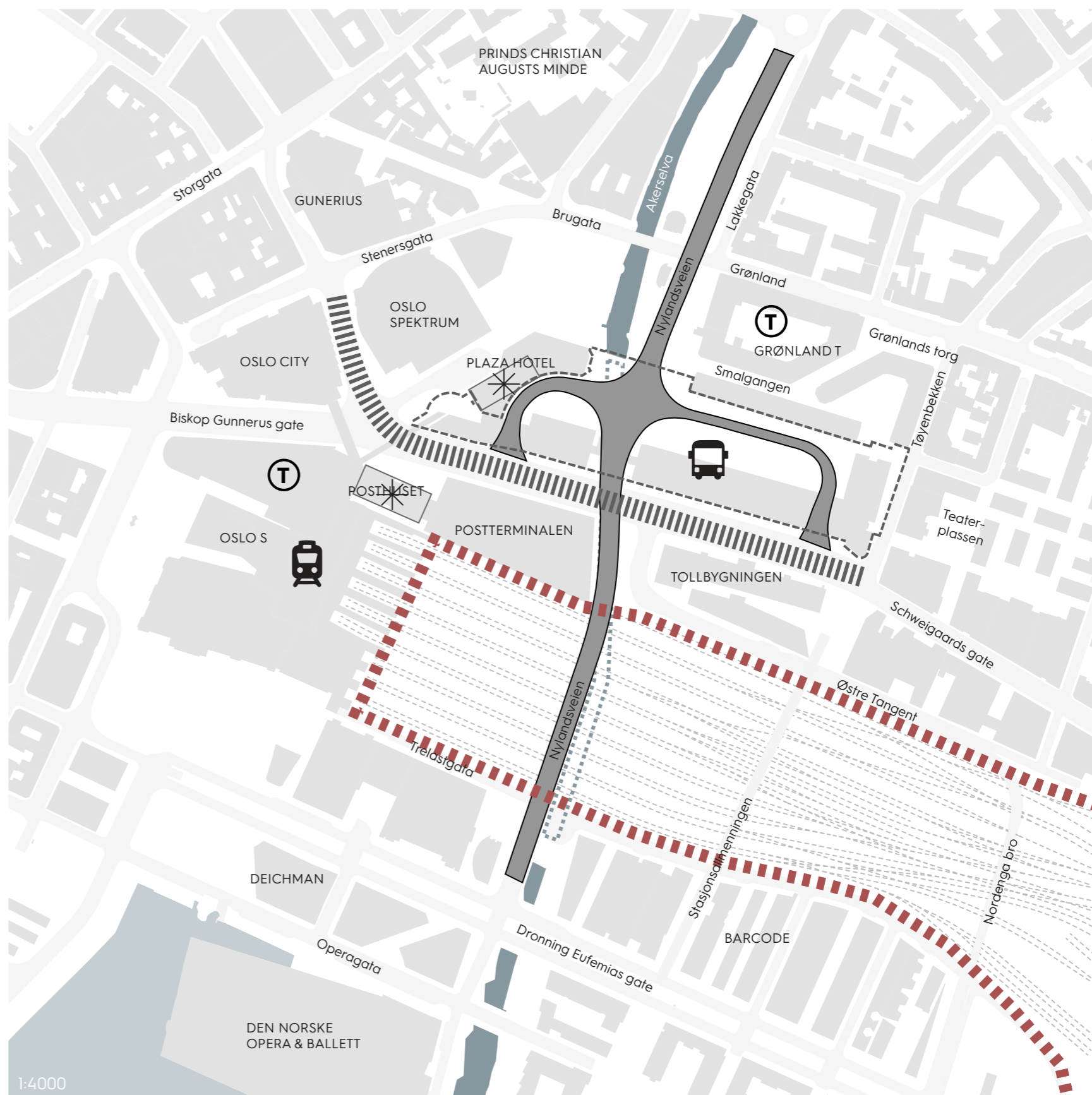
# PRIMÆRE OVERORDNEDE ELEMENTER

Området preges av markante trafikkstrukturer. Schweigaards gate avgrensner området mot sør, og utgjør sammen med sporområdet ved Oslo S en betydelig barriere mot Bjørvika. Nylandsveien går til dels over området, med på- og avkjøringsrampe fra rundkjøringen Nylandsveien/fylkesvei 4 som går gjennom og under dagens bebyggelse.

Mot vest avgrensnes området av høyhusbebyggelsen på Vaterland, Plaza Hotel (117 meter) og Posthuset (112 meter), og Sonja Henies plass. Høyhusene er sentrale landemerker i Oslo.

Akerselva med tilhørende parkdrag avsluttes på nordsiden av området, og ledes sørover via kulvert under dagens bebyggelse frem til sørsiden av Operagata hvor den går åpent frem til Oslofjorden.

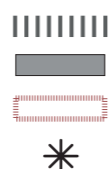
Den østre og nordøstre delen av området avgrensnes av Tøyenbekken og Grønlands torgs fasade mot Nylandsveien.



## TEGNFORKLARING:

Planområde  
Bebyggelse  
Gater  
Akerselva  
Elvekulvert  
Oslofjorden

Barriere - Schweigaards gate  
Barriere - trafikmaskinen  
Barriere - sporområdet  
Landemerke





# TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Området er reelt flatt uten store topografiske variasjoner. Laveste punkt innenfor planområdet er i østlig del, ved Tøyenbekken. I Schweigaards gate stiger terrenget slakt vestover mot Biskop Gunnerus gate og rundkjøringen ved Oslo Spektrum.

Laveste punkt i analyseområdet er langs strandlinjen til Oslofjorden og langs hele strekket hvor Akerselva er åpen i dagen. Særlig i parkområdet vest for Lakkegata og Nylandsveien er det et markant terrengfall ned mot elvebredden.



## TEGNFORKLARING:

Planområde  
Bebyggelse  
Strandlinje

[- - -] Lavbrekk  
[ ] Dreneringslinjer  
[ ] Strandlinje





# BLÅGRØNN STRUKTUR

Vaterlandsparken og Akerselva miljøpark er regulerte parkområder i umiddelbar nærhet. Foruten disse er det mangel på grønne områder for opphold og rekreasjon i nærområdet.

Området representerer i dagens situasjon en avslutning av Akerselva miljøpark, og manglende sammenheng mellom elveparken i nord og Akerselvas utløp i Bjørvika.

Det er heller ingen tydelig kobling og sammenheng mellom Akerselva miljøpark og annen overordnet grønnstruktur sett i en større sammenheng. Hovinbekken skal åpnes i forbindelse med Klosterenga park, og kan på sikt åpnes videre ned mot Grønlandsleiret.



Kartet over parker og grøntområder i Oslo viser at det er få grøntområder rundt Galleri Oslo (stiplet), og at den sammenhengende grønnstrukturen langs Akerselva fra Maridalen stopper ved Vaterlandsparken

## TEGNFORKLARING:

|             |  |      |  |
|-------------|--|------|--|
| Planområde  |  | Park |  |
| Bebyggelse  |  | Trær |  |
| Gater       |  |      |  |
| Akerselva   |  |      |  |
| Elvekulvert |  |      |  |
| Oslofjorden |  |      |  |





# GATE- OG BYROMSSTRUKTUR

Schweigaards gate har ett kjørefelt i hver retning, og egen trase med dobbelt skinnesett for trikk. På hver side er det fortau. Schweigaards gate preges av harde flater, og har et lite grønt preg bortsett fra en beplantet rabatt mellom gaten og Oslo Bussterminal.

Grønlandsleiret og tilgrensende områder fremstår grønnere med mer beplantning og rikere byromssekvenser, blant annet Olafiangangen, Grønlands Torg og Smalgangen. Disse byrommene mangler imidlertid koblinger og sammenheng mot sør, og har et begrenset samspill med byromsforbindelsene mot vest.

Vaterlandsparken fremstår som et kjærkomment rekreasjonsareal med god kontakt mot Akerselva, Vaterlands bro og Brugata, men relaterer seg lite til bebyggelsen som omkranser parken.

Sonja Henies plass på vestsiden fremstår også som relativt grå, med en betydelig andel arealer avsatt til taxiholdeplass og manøvreringsareal for biler til Plaza Hotel.



## TEGNFORKLARING:

|            |               |                        |                             |
|------------|---------------|------------------------|-----------------------------|
| Planområde | [---]         | Park                   | [Green]                     |
| Bebyggelse | [Grey]        | Turvei                 | [Green with vertical lines] |
| Gater      | [Grey line]   | Torg/Møteplass         | [Red]                       |
| Vann       | [Blue]        | Gågate                 | [Pink]                      |
|            | [Dashed line] | Viktig gangforbindelse | [Red with vertical lines]   |
|            | [Dotted line] | Strøksgate             | [Pink with vertical lines]  |

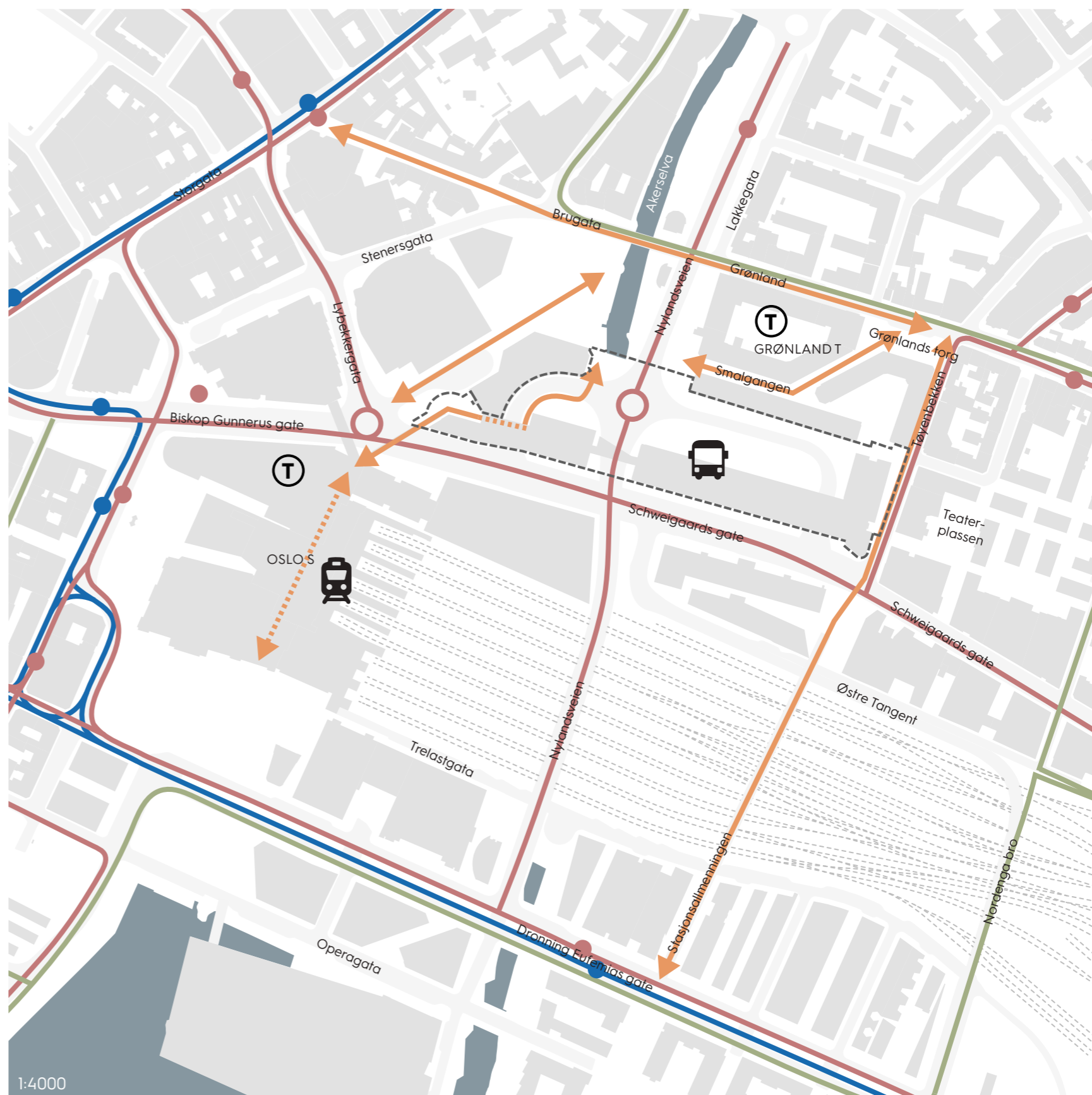


# GRØNN MOBILITET

Schweigaards gate er en av byens viktigste kollektivtraseer. I tillegg til bussterminalen, har gaten holdeplasser for totalt 14 bussruter. Grønlandsleiret har også god kollektivdekning med bussavganger opptil 10 ganger i timen.

I Grønlandsleiret er det opparbeidet sykkelfelt i begge retninger. I øvrige gater i området skjer ferdsel med sykkel hovedsakelig blandet med annen trafikk.

Eksisterende nettverk av gangforbindelser oppleves til dels usammenhengende i analyseområdet umiddelbare nærhet, og det mangler gode forbindelser over Schweigaards gate og sørover over sporområdet. To relativt nye koblinger over sporområdet bidrar til bedre ferdsel sørover, men begge disse ligger et stykke øst for den naturlige ferdselsaksen langs Nylandsveien/Olafagangen.



## TEGNFORKLARING:

- |                                    |  |                  |  |
|------------------------------------|--|------------------|--|
| Planområde                         |  | Sykkelvei        |  |
| Bebyggelse                         |  | Busstrasé        |  |
| Gater                              |  | Bussholdeplass   |  |
| Vann                               |  | Trikkestrasé     |  |
| Viktig gangforbindelse (utendørs)  |  | Trikkeholdeplass |  |
| Viktig gangforbindelse (innendørs) |  | T-banestasjon    |  |



# BEBYGGELSESTRUKTUR

**Grønland:** Hovedsakelig karrèstrukturer med åpne gårdsrom. Lukkede kvartaler med finmasket eiendomsstruktur og variert bebyggelse fra flere tidsepoker. Har stor grad av aktive førsteetasjer med utadrettet virksomhet i områdets hovedgater (Grønlandsleiret, Tøyenbekken, Motzfeldts gate).



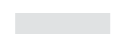







**Større sentrumsstrukturer:** Oslo S, Oslo Spektrum, Galleri Oslo, Oslo City og Byporten med flere, er bygninger med store fotavtrykk i bybildet. Sentrumsstrukturene har begrenset åpenhet mot gaten, og til dels lite aktive fasader. Noen av sentrumsstrukturene er åpne for gjennomgang, men kun innenfor åpningstid.

**Sentrumskvartaler:** Representerer en annen type kvartalsstruktur sammenlignet med Grønland. Tette, lukkede kvartaler med høy andel næringsformål. Høy grad av aktive førsteetasjer med utadrettet virksomhet.

**Bjervika:** Preges av lamellbyggene i Barcode, Operahuset, Thon Hotel Opera, Deichman med flere. Området sør for sporområdet er utformet med fokus på henvendelse mot Dronning Eufemias gate, samt et sammenhengende nettverk av byrom og forbindelser som leder mot fjorden.

## TEGNFORKLARING:

Planområde  
Bebyggelse  
Gater  
Vann

|                                                                                     |                                |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Større strukturer              |  |
|  | Lukkede sentrumskvartaler      |  |
|  | Kvartaler med åpne gårdsrom    |  |
|  | Lamellstruktur                 |  |
|                                                                                     | Punktbygg                      |  |
|                                                                                     | Eldre frittliggende bebyggelse |  |





# AREALBRUK

Akerselva og Nylandsveien utgjør et markant skille mellom bydelen Grønland med høy boligandel, og bebyggelsen rundt Vaterland med allsidige sentrumsfunksjoner.

Galleri Oslo er sammen med bebyggelsen langs Schweigaards gate del av en kile med hovedsakelig kontorbygg som avgrenser Grønland mot sør. Det er en høy andel lukkede fasader sentralt i analyseområdet, som står i kontrast til tilsvarende høy andel åpne, aktive fasader både på Grønland, i sentrumskvartalene og i Bjørvika.

Sør for sporområdet er det relativt stor grad av funksjonsblanding, vel og merke i form av rene boligbygg og rene næringsbygg.



## TEGNFORKLARING:

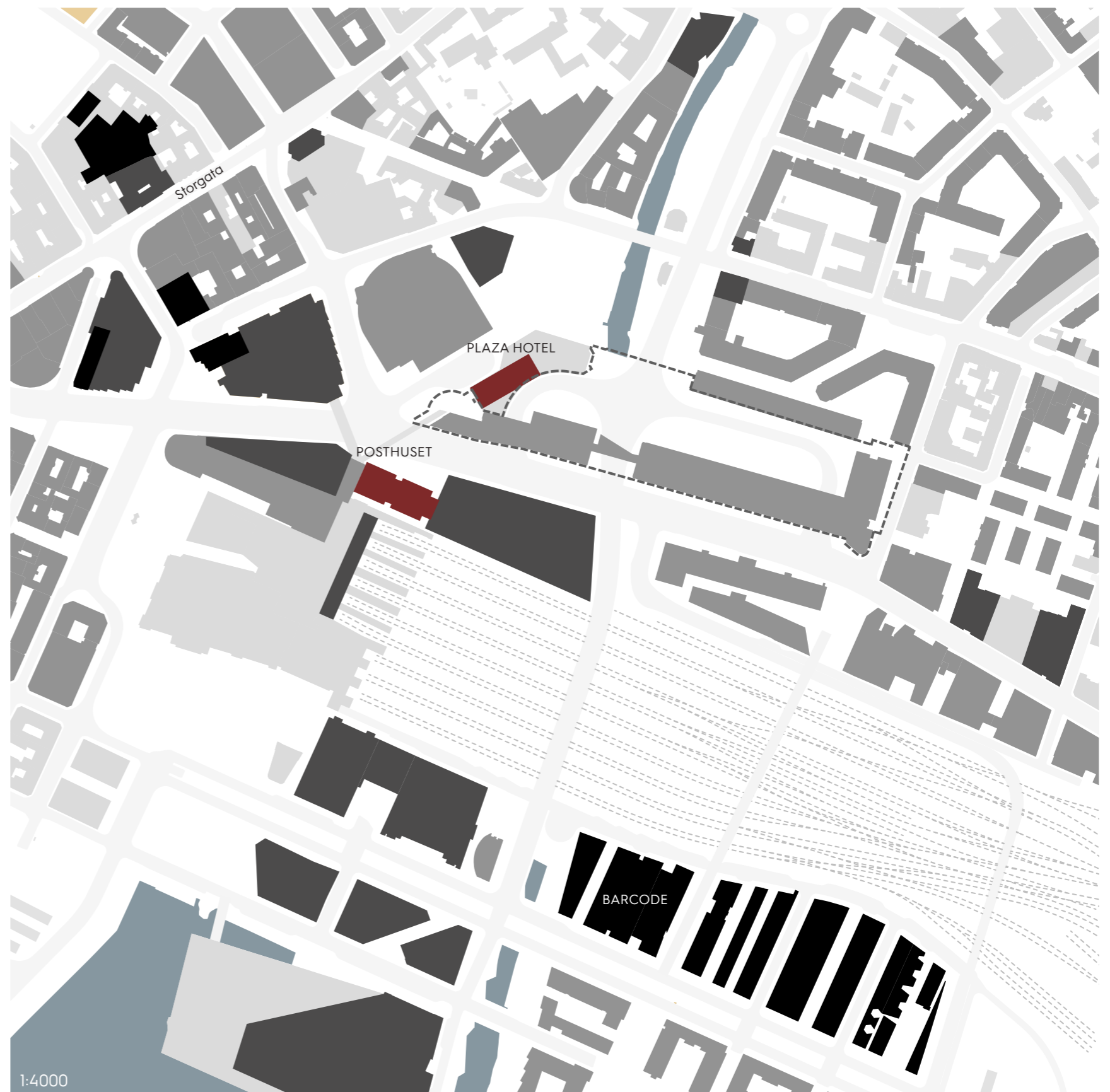
|                                  |  |                    |  |
|----------------------------------|--|--------------------|--|
| Planområde                       |  | Sentrumsformål     |  |
| Bebyggelse                       |  | Kontor/næring      |  |
| Gater                            |  | Kultur/trossamfunn |  |
| Vann                             |  | Kjøpesenter        |  |
| Elvekulvert                      |  | Bolig/næring       |  |
| Stasjon (tog/T-bane/buss)        |  | Barnehage          |  |
| Lukkede fasader (rundt planomr.) |  |                    |  |



# BYGGEHØYDE

Området preges av høyhusbebyggelsen sentralt på Vaterland med særlig Plaza Hotel på 117 meter og Posthuset på 112 meter. i vestlig retning fra disse to høydepunktene ligger flere bygg i den øvre del av Oslos høydeskala før bebyggelsen i hovedsak trappes ned mot teppebebyggelsen nord for Storgata.

Sør for området ligger Barcode med noe varierende høyder, men med en regulert øvre kotebegrensning på k+67, som tilsvarer noe over 60 meters høyde.



## TEGNFORKLARING:

Planområde

Gater

Vann

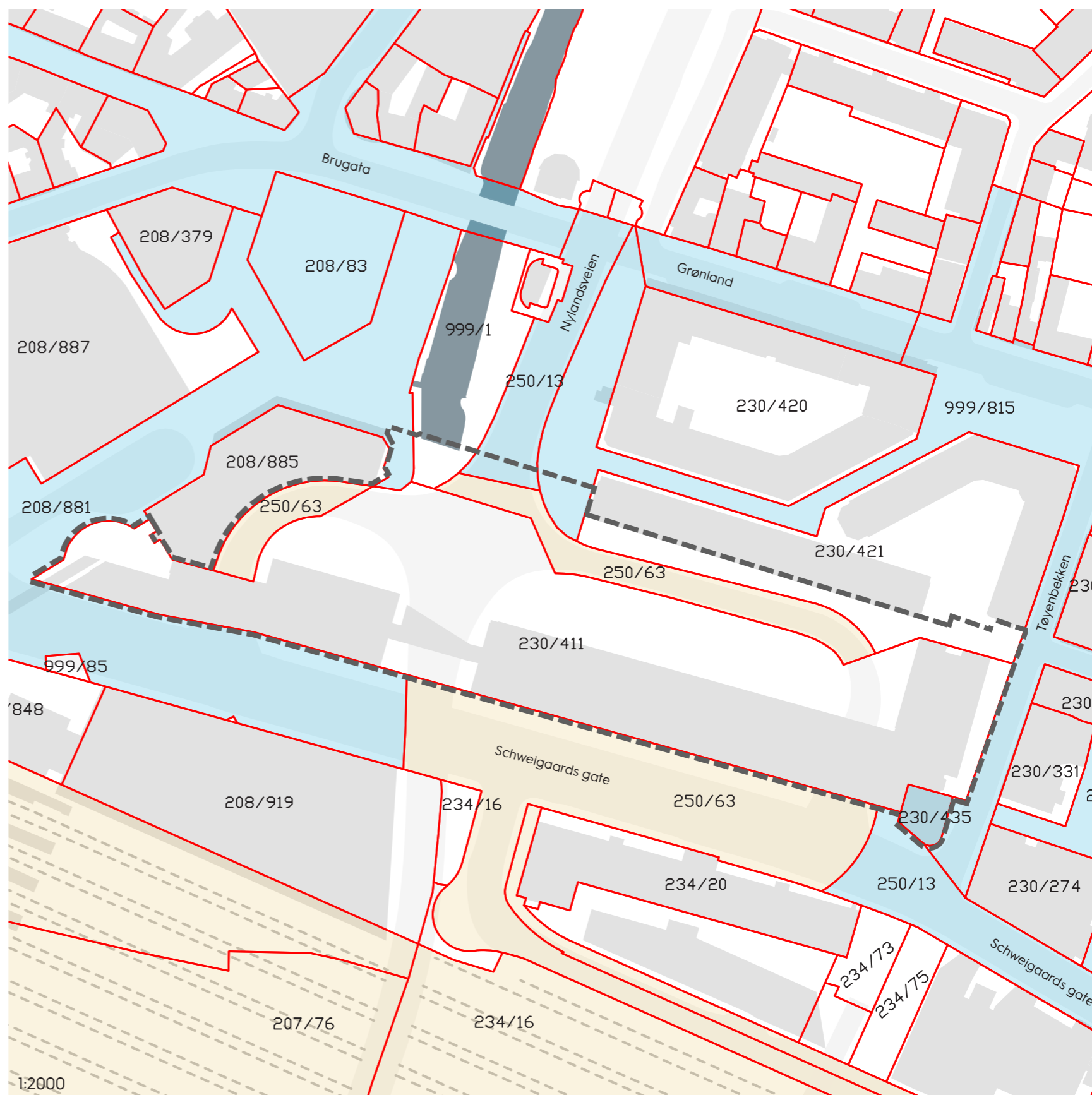
|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
|  | Høyere enn 90 meter   |  |
|  | Mellom 42 og 90 meter |  |
|  | Mellom 30 og 42 meter |  |
|  | Mellom 20 og 30 meter |  |
|  | Lavere enn 5 etasjer  |  |

# EIENDOMSSTRUKTUR

Planavgrensningen dekker primært forslagsstillers eiendom (230/411) og en mindre eiendom (230/435) mot Tøyenbekken og Schweigaards gate som eies av Oslo kommune (som er tillatt overbygget av Galleri Oslo i dag).

I tillegg er østre og vestre rampe (250/63), arealet som dekker dagens kulvert (Akerselva) og arealet mellom Galleri Oslo og Smalgangen (del av 230/421) inkludert i planområdet.

Planområdet er totalt 29 230 m<sup>2</sup>. Av dette utgjør forslagsstillers eiendom 22 327 m<sup>2</sup>.

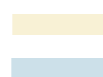


## TEGNFORKLARING:

- Planområde
- Bebyggelse
- Gater
- Vann
- Elvekulvert
- Eiendomsgrense



- Statlig eiendom
- Kommunal eiendom





# VERNEINTERESSER

## Nasjonal kulturminneinteresse:

- Akerselva
- Oslo Tollbod / Tollbygningen (1920)
- Grønland 28, Asylet (ca. 1730)

## Regulert til bevaring:

- Fiskebryggene ved Akerselva
- Vaterlands Bru (1654)
- Oslo Tollbod / Tollbygningen (1920)
- Tøyenbekken 34, Oslo Mekaniske Verksted (1918)
- Brugata 11 (1889)
- Brugata 9, Den røde mølle (ca. 1880)
- Brugata 7 (1899)
- Grønland 18, Slakterborgen (1860)
- Grønland 22, boligeiendom (1844)
- Grønland 24, bygårdsanlegg (ca. 1860)
- Grønland 26, boligeiendom (1600-tallet)



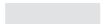






## Byantikvarens "Gul liste":

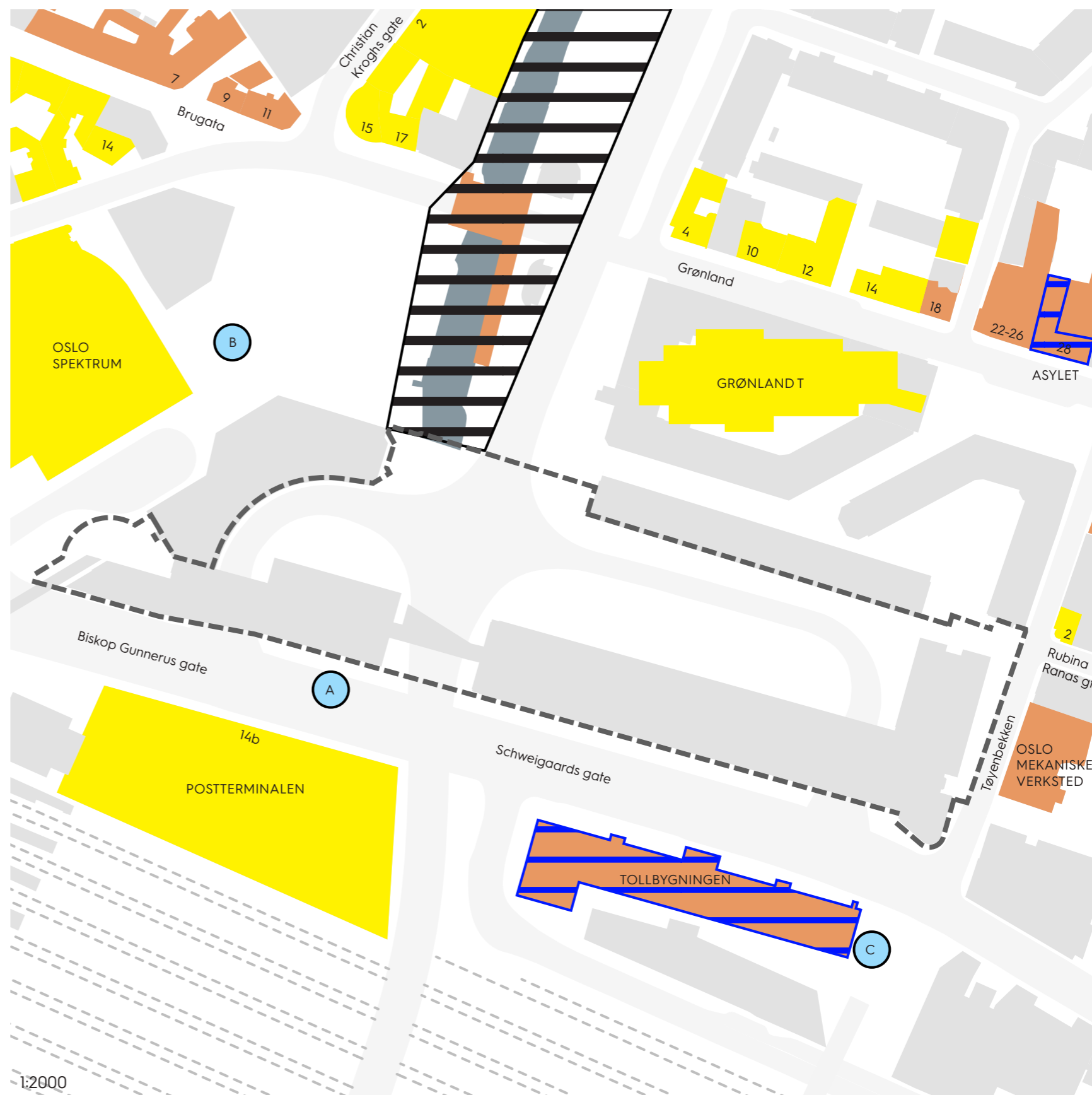
- Grønland T-banestasjon (1966)
- Rubina Ranas gate 2, byårdsanlegg (1870)
- Biskop Gunnerus gate 14 B, Oslo Postterminal (1972)
- Sonja Henies plass 2, Oslo Spektrum (1988)
- Brugata 14, bygårdsanlegg (1790)
- Brugata 15, forretningsbygg (1933)
- Brugata 17, bygårdsanlegg (1897)
- Christian Krohgs gate 2, Den Norske Remfabrikk (1899)
- Grønland 4, Steplagården (1933)
- Grønland 10, Apotekergården (1861)
- Grønland 12 (1861)
- Grønland 14, Slottet (1861)

## Avklarte nasjonale kulturminner

A: Båtvrak som ble oppdaget og gravd ut i 2011 i forbindelse med veibygging ved bussterminalen. Vrakrestene ble flyttet til Norsk Maritimt Museum  
 B: Vaterland kirkested, kirkebygg (1899), fjernet / Vaterland skole (1873), revet 1971  
 C: Oslo distriktstollsted, lagerbygning

## TEGNFORKLARING:

|            |                                                                                     |                                                   |                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Planområde |  | Område med nasjonal kulturminneinteresse (KP2015) |  |
| Bebyggelse |  | Avklarte nasjonale kulturminner (KP15)            |  |
| Gater      |  | Regulert til bevaring                             |  |
| Vann       |  | Kommunalt listeført ("gul liste")                 |  |
|            |                                                                                     | Avklarte nasjonale kulturminner (KP15)            |  |



# SAMLET STEDSANALYSE

Bebyggelsen i analyseområdet fremstår i dag som en lukket, massiv barriere sammen med trafikmaskinen. I analyseområdets nærmeste omgivelser mot sør finnes ytterligere barrierer i form av Schweigaards gate og sporområdet ved Oslo S. Disse tre barrierene fortøner seg forskjellig med spesifikke utfordringer og negativ innvirkning på omgivelsene:

- Trafikmaskinen er en fysisk og visuell barriere som skaper lite attraktive områder på bakkeplan
- Bebyggelsen fremstår massiv og lukket med få innganger og lite kontakt med omgivelsene
- Schweigaards gate har få krysningspunkter, smale fortau og manglende tilrettelegging for syklende
- Sporområdet ved Oslo S er et stort, avstengt område

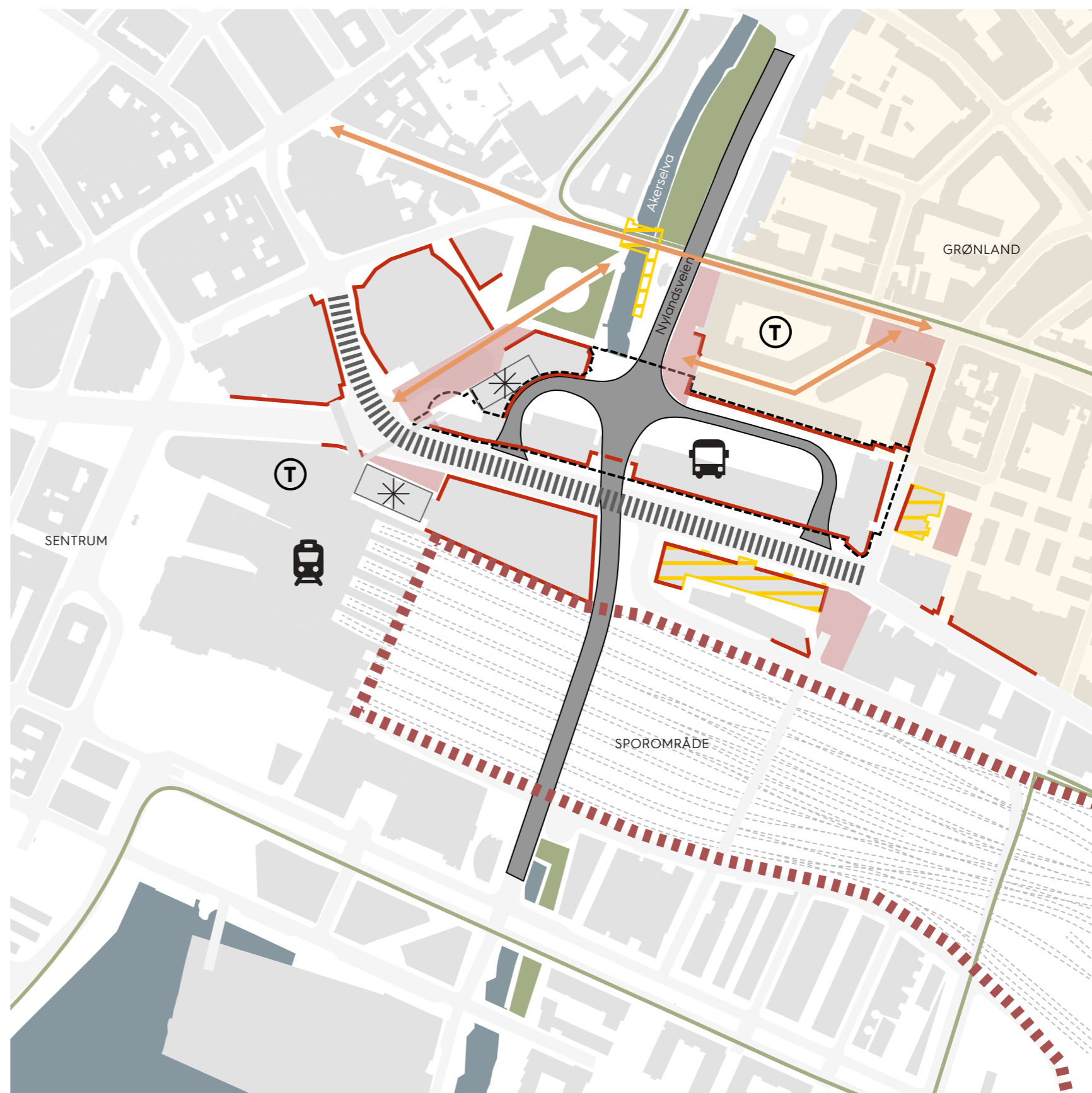
På nordsiden av analyseområdet finnes et godt nettverk av byrom og gang- og sykkelforbindelser, men dette fragmenteres i møte med analyseområdets bebyggelse og samferdselsanlegg. Det mangler sammenheng mellom nordsidens byrom og parker, og Schweigaards gate som potensiell strøksgate.

Mangelen på forbindelser nord/sør i analyseområdet er også tydelig i undersøkelsen av gang- og sykkelforbindelser, som i stor grad har øst/vest orientering.

Analyseområdet har et stort potensiale i kraft av sin svært sentrale beliggenhet mellom bydelen Grønland med sin særegne identitet, og sentrumsfunksjonene rundt Vaterland. Det finnes et uforløst potensiale i å transformere det som i dag er en fysisk barriere, til en aktiv kontaktflate mellom øst/vest og nord/sør.

## TEGNFORKLARING:

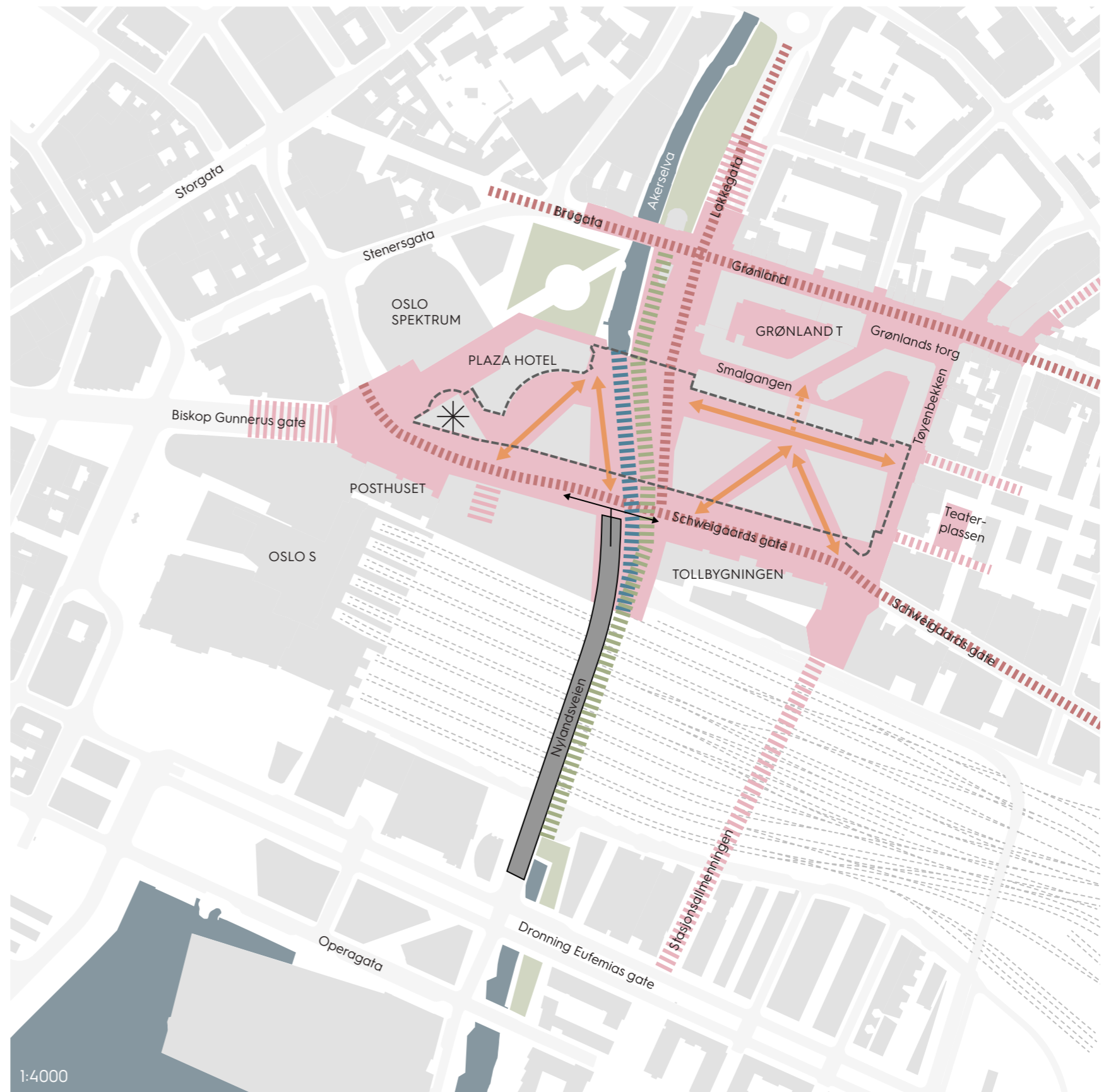
|               |                                                                                     |                              |                                                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Planområde    |  | Barriere - Schweigaards gate |  |
| Bebyggelse    |  | Barriere - trafikmaskinen    |  |
| Boligområde   |  | Barriere - sporområdet       |  |
| Gater         |  | Park                         |  |
| Oslofjorden   |  | Torg/Møteplass               |  |
| Landemerke    |  | Sykelvei                     |  |
| Lukket fasade |  | Viktig gangforbindelse       |  |
|               |                                                                                     | Regulert til bevaring        |  |





# FORSLAGSSTILLERS ANBEFALINGSKART

- Rampe Nylandsveien ned til Schweigaards gate og fjerne resten av trafikkmaskinen
- Etablere en finmasket byromsstruktur der det i dag er massivt og lukket for å legge grunnlag for et aktivt bygulv
- Åpne Akerselva frem til sporområdet ved Oslo S for å videreføre elveparken og den blågrønne strukturen
- Opparbeide Schweigaards gate som strøkgate med god tilrettelegging for gående og syklende
- Dele opp bebyggelsen med nord-sør-forbindelser som gir koblinger mellom Schweigaards gate og den eksisterende byromsstrukturen på Grønland og Vaterland
- Styrke Lakkegata som strøkgate og forlenge den ned til Schweigaards gate



## TEGNFORKLARING:

Planområde

Bebyggelse

Gater

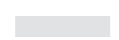
Oslofjorden

Eksisterende grønnstruktur

Landemerke



Strøkgate



Sammenhengende bygulv



Nye forbindelser



Åpne Akerselva



Videreføre grønnstruktur



Nylandsbrua

