

GALLERI OSLO

PARALLELLOPPDRAG
EVALUERINGSRAPPORT
20.05.2019



Galleri Oslo i dag



A-lab , Soulside



ARCASA, Flyt



MAD, Spire



Nordic, Elvelangs



SAAHA Lala, Go Oslo

1. KONKLUSJON OG ANBEFALING

Parallelloppdraget har hatt følgende forutsetning:

Området for dagens Galleri Oslo skal bli en miks av nærings- og boligareal, og skal preges av høy miljøbevissthet, effektiv arealutnyttelse og bærekraftig profil.

Tiden er moden. Noe må gjøres med Galleri Oslo. Parallelloppdraget er første steg i et sterkt etterspurt gjennombrudd for en miljøvennlig, effektiv byutvikling i dette attraktive området.

Parallelloppdraget viser forslag til løsninger som gir denne sentrale delen av Oslo vesentlige forbedringer ved at dagens bygning erstattes med nye bygg med et allsidig program, et nytt gateliv og flere spennende tilskudd til byen, blant annet opparbeiding av en idyllisk elvepark.

Det anbefalte forslaget trekker Grønlands mangfold og folkemengdene ved Oslo S sammen via Schweigaardsgate, og gjør Akerselva til en attraktiv og spennende del av sentrumskjernen.

Evalueringskomiteen anbefaler derfor følgende:

- Eierne igangsetter reguleringsarbeid basert på konklusjonene i kapittel 2.
- **A-lab** kontaktes med intensjon om å bistå i en reguleringsplanprosess basert på videreføring og bearbeiding av deres konsept.

2. SAMMENDRAG

2.1 KONSEPTENE

A-lab // Soulside

Soulside er et godt og helhetlig konsept, spesielt i den østre delen av konseptet. Prosessforståelsen er også meget god, og forslaget er uavhengig av om Nylandsveien rives eller ikke. Forslaget viser et bygulv som svarer svært godt på et grunnleggende ønske om tydelige forbindelser og god flyt. I øst vises et nytt gatesystem med skrågater som understreker forbindelsen mellom elvepark og Fjordby via Akrobaten, og det er en særlig styrke i forslaget. Her foreslås et kontorbygg, boliger med innslag av handel og næring, og bussterminal i underetasjen. I vest foreslås to høye kontorbygg, og vestre rampe fra Nydalsveien beholdes. I konseptets vestlige del anbefales å ta en kritisk gjennomgang av fordelingen av volum.

ARCASA // Flyt

Konseptets styrke er at det kan utvikles samtidig som Nylandsveien (bortsett fra østre rampe) holdes intakt. Alternativt kan også Flyt utvikles uten Nylandsveien. Konseptet har to frittstående kontorbygg vest for Akerselva og to kvartaler i øst, det ene kontorer og det andre boliger. Diagonal gjennomgang mellom Smalgangen og Schweigaards gate gjennom høyhuset er en god løsning, det gjelder også den måten Akerselva møter Schweigaards gate på i en rikholdig, urban park. De offentlige gaterommene i øst er løst på en god og fleksibel måte, men i vest savnes en større innlevelse i det offentlige rommet rundt den runde høyblokka. Bussterminalen er lagt i underetasjen under bebyggelsen i øst.

MAD // Spire

Spire har flere gode løsninger. I vest er bygningene integrert svært godt i forhold til gater og gateliv. Her foreslås et høyt kontorbygg ved Akerselva, og et litt lavere bygg lengst vest. Ved å fjerne vestre rampe viser forslaget en tosidig, kurvet gate mellom disse to nye byggene. I øst foreslås boliger i to kvartal og to frittstående punkthus med bussterminal under. Svært god fleksibilitet øst i konseptet øker muligheten for at kompleksiteten kan bli for stor og krevende. Konseptet kan utvikles med og uten Nylandsveien, det er foreslått flere nye torg i Schweigaards gate, og et kvartal føyer seg inntil Grønlandskvartalet i nord. Eiendomsgrensene er fraveket, og det gir nye, interessante muligheter, men svekker også konseptets uavhengighet.

Nordic // Elvelangs

Elvelangs er et dristig konsept med ukonvensjonelle løsninger og betydelige kvaliteter. Konseptet er bygd på en kompromissløs visjon, som forutsetter at bussterminalen flyttes og Nylandsveien legges på bakken hvis konseptet skal gjennomføres, og det er beslutninger eierne ikke rår over. I vest er det foreslått næring i flere kjedete bygg i varierende høyde med et høyhus lengst vest og et ikonisk bygg over Akerselva. I øst foreslås boliger lagt i fire forskjellige volum med varierende høyder og et hevet, offentlig tilgjengelig midtparti. Generelt sett mangler forslaget forståelse for andre prosesser som vil påvirke konseptet.

SAAHA Lala // GoOslo

GoOslo har et flott torg øst for Akerselva og en park langs elva, noe som for så vidt er en interessant løsning og kan bli fint. Ulempen er bare at mye areal som kunne vært brukt på en mer effektiv måte, går tapt. Atkomsten til bussterminalen er bra, men skyver busstrafikken ut i Dronning Eufemias gate, som ikke har kapasitet til å ta imot. Inntil elva i vest foreslås et enkelt, høyt kontorbygg med et stort areal, men ideen om å legge alt kontorareal i ett bygg har en uakseptabel markedsrisiko. I øst er det to alternativ. Det ene har et stort boligkvartal og en overdekket plass mot elveparken; det andre har to litt mindre storkvartaler. Bussterminalen ligger under disse boligene.

2.2 KRITERIENE OM AVHENGIGHET

De 5 forslagene forholder seg i ulik grad til krav om uavhengighet av beslutninger om Nylandsveien, Akerselva og bussterminalen. Når det gjelder Akerselva, kan alle fem forslagene åpne elvekulverten.

Soulside og Flyt kan gjennomføres med dagens hovedveisystem intakt, inkludert østre rampe rettet ut mot Tøyenbekken. Spire forutsetter at østre rampe blir fjernet. GoOslo må justere plassering av bygningene i vest og øst hvis vestre og østre rampe beholdes. Elvelangs' dristige versjon forutsetter at veisystemet fjernes.

Ingen av de fem har en løsning med bussterminalen på bakkeplan, som i dag. Fire legger den under bakken. Tre har atkomst fra ramper i Schweigaards gate, og én har atkomst i rampe på tvers under gata med kopling til Dronning Eufemias gate via Norenga bru (Østre tangent). Elvelangs forutsetter at terminalen flyttes.

Alle løsningene ligger innenfor et spenn av løsninger oppdraget skulle belyse. For eieren er det lavest risiko knyttet til forslagene som er minst avhengig av beslutninger utenfor deres kontroll. Soulside og Flyt er minst krevende, og GoOslo krever større tilpasninger. Hvis vi antar at østre rampe kan fjernes, slik programmet åpner for, kan Spire tilpasses dagens veisystem. Elvelangs er basert på at dagens veisystem fjernes.

2.3 ANBEFALING OM VIDEREFØRING

Evalueringskomiteen anbefaler at arbeidet videreføres gjennom en detaljregulering av eiendommen basert på at Galleri Oslo rives.

Beslutningen om å igangsette reguleringsarbeid forutsetter en høy utnyttelse av eiendommen, for å realisere et prosjekt som er miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig.

Bærekraft:

I det videre arbeidet skal alle tre aspektene av bærekraft sees i sammenheng, og vektas i forhold til hverandre.

- Miljømessig bærekraft: En ny, oppdelt bebyggelse skal fjerne dagens klimabarriere, åpne Akerselva og etablere en attraktiv elvepark.
- Sosial bærekraft: Ny bebyggelse med gater, plasser og torg skal etablere gode forbindelser mellom Grønland og Oslo S, og åpne for gode forbindelser mellom elveparken og fjordbyen.
- Økonomisk bærekraft: Reguleringen skal sikre tilstrekkelig utnyttelse og fleksibilitet, noe som igjen bidrar til økonomisk bærekraft.

Bussterminalen:

- Konkrete behov og løsninger i forhold til helheten i det anbefalte konseptet må utredes nærmere.

Trafikkløsninger:

- Å få biltrafikken ned på bakkeplan er svært viktig. Muligheten for å rampe Nylandsveien ned til Schweigaards gate må utredes, og konsekvensene belyses. En ny gate mellom Schweigaards gate og Lakkegata langs elveparken er i så fall viktig for fleksibilitet og beredskap i veisystemet. Den nye gata er nødvendig for bussterminalen hvis den fortsatt blir liggende i østre del av det anbefalte konseptet.

Akerselva:

- Akerselva bør gjenåpnes og bearbeides for gode opplevelser, biologisk mangfold og rekreasjon.

Urbanitet:

- Eiendommens helt sentrale beliggenhet og rolle som bindeledd mellom Grønland og Oslo S, og elveparken og fjordbyen, må utredes videre og konkretiseres for å møte morgendagens bybehov.
- Innslaget av gate- og plassrom må vurderes kritisk med tanke på å bidra til morgendagens byliv.
- Et torg der elveparken møter Schweigaards gate, vil kunne bidra til å binde øst og vest sammen.

Arkitektur:

- Høy bebyggelse i vest og en gradvis nedtrapping mot øst fremstår som en god konseptløsning.
- En bredere fordeling av volumene – spesielt i den vestlige delen – må utredes mer inngående.
- Skyggevirkning, lokalklima og dagslysforhold må utredes og belyses i reguleringsprosessen.

Etapper:

- Å starte utbyggingen i vest fremstår som en god løsning. Det gir økonomisk bærekraft for hele prosjektet, samt tid til å drøfte behov, løsning og finansiering med hensyn til en ny bussterminal.
- En større grad av fleksibilitet i prosjektets formål vil redusere regulerings- og markedsrisikoen.

2.4 ANBEFALING OM REGULERINGSARKITKT

Evalueringskomiteen anbefaler at A-lab kontaktes med intensjon om å bistå i en Wreguleringsplanprosess basert på videreføring og bearbeiding av deres konsept.

A-lab med Soulside svarer best på programmet totalt sett; dette forslaget er et godt grunnlag for videre bearbeiding. Diagonalene i øst er et meget godt svar på utfordringen om å binde sammen elveparken og fjordbyen, Grønland og Oslo S. Nedtrappingen av bebyggelse i konseptet er mest skånsom for byområdene i øst. Dessuten viser A-lab en overbevisende forståelse for den totale prosessen.

