

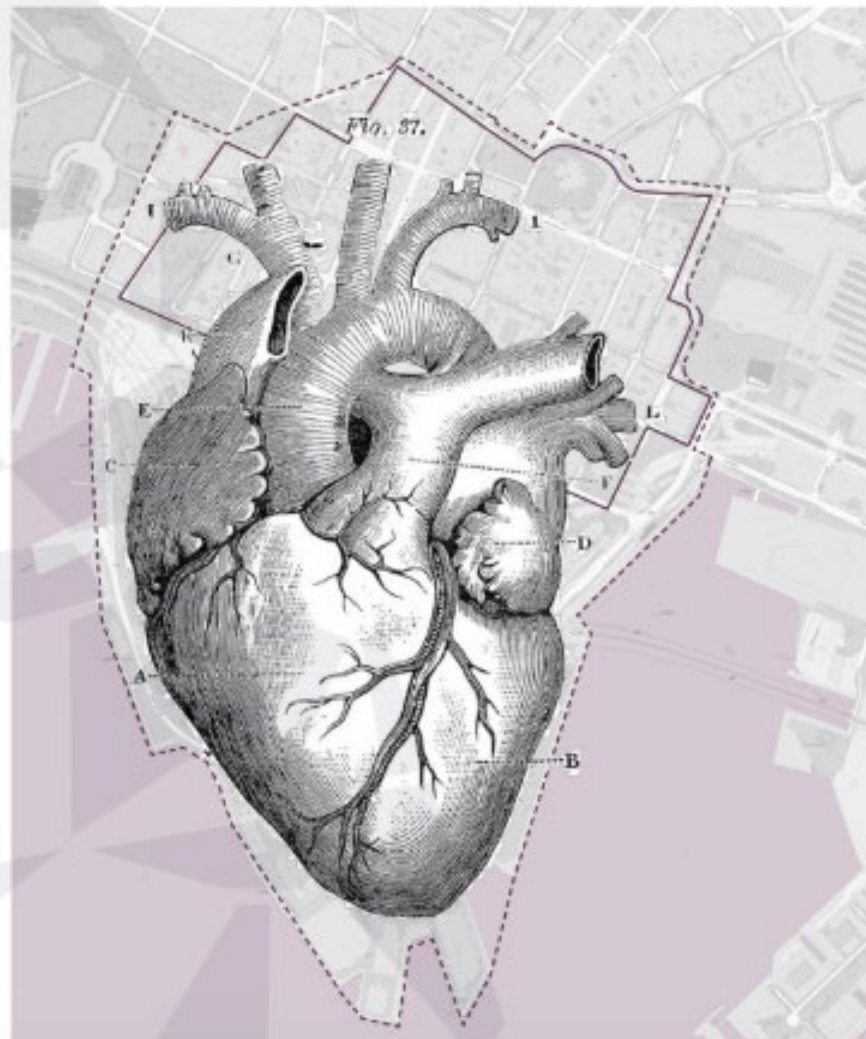
Kvadraturen Områdeforum

Kvadraturen Områdeforum samler alle de største gårdeierne med utviklingsplaner i Kvadraturen. Forumet jobber med en helhetlig visjon for å knytte Kvadraturen og prosjektene bedre sammen med sentrum og fjorden.



SAMSKAPING I KVADRATUREN

Rapport fra Kafédialog om vitalisering av historisk område i Oslo sentrum.



MULIGHETER OG FORSLAG DELOMRÅDE 1: NORDVEST



«Skape en belyningsstrategi som ikke går på bekostning av bevaring og arkitektur. Dette er en viktig del av å gjøre Kvadraturen til et hyggelig sted å bevege seg.»

«Vanskelig å orientere seg i Kvadraturen. Få gjenkjennelige elementer som forteller hvor du er; homogene gateløp, mørkt og manglende identitet.»

«Spore aktiviteten for bedre byliv. Satse på tverrakse mot Karl Johan. Gjøre det attraktivt å være og vandre. Etablere passasjer.»

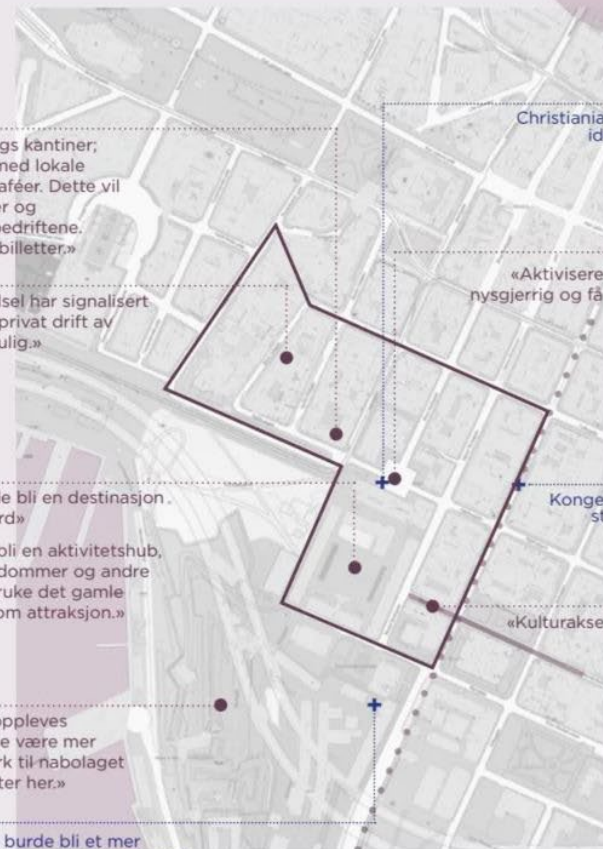
Oslo Fashion District har signalisert at de ønsker å ta koordinert opparbeidings- og driftsansvar for modellen med «Superblock», jfr. Barcelona.



- Avgrensning delområde
- + Hovedkonklusjoner fra Kafédialogene
- Andre innspill fra Kafédialogene
- Ikke stedsspesifikke innspill fra Kafédialogene



MULIGHETER OG FORSLAG DELOMRÅDE 2: SØRVEST



«Åpne kontorbyggs kantiner, eventuelt avtale med lokale restauranter og caféer. Dette vil skape forbindelser og styrke de lokale bedriftene. Mulighet for lunsjbilletter.»

«Miljø og samferdsel har signalisert at større grad av privat drift av gate/byrom er mulig.»



+ «Myntgata 2 burde bli en destinasjon - offentlig bakgård»

+ «Myntgata 2 kan bli en aktivitetshub, som drar inn ungdommer og andre brukergrupper. Bruke det gamle samtidsmuseet som attraksjon.»



«Dette området oppleves som stengt. Kunne være mer programmert, park til nabolaget - mange muligheter her.»

Festningsområde burde bli et mer offentlig område. Generell enighet om å få opp volumet i syd. F.eks; hvis man fikk opp et volum med siloene og oppover.

- Avgrensning delområde
- + Hovedkonklusjoner fra Kafédialogene
- Andre innspill fra Kafédialogene
- Ikke stedsspesifikke innspill fra Kafédialogene



« [Kvadraturen har] plass til preget identitet [og] fleksibilitet til å skape noe unik. Grønnere og mykere byrom.»



Christiania torv kan få en egen identitet - må styrkes.



«Aktivere mer torg. Gjøre folk nysgjerrig og få de til å komme hit.»



Kongens gate bør være en stor hage med et mer mykt preg.



«Kulturakse-Arkitekturmuseet + gallerier?»

MULIGHETER OG FORSLAG DELOMRÅDE 3: SØRØST



+ «Her kan det være boliger når departementene flytter ut.»

+ «Mulig med innovative pilotprosjekter for bolig. Mer fleksibelt krav til bolig. Eierne vil sitte med bolig i lang tid. Hvordan kan man gjøre prosjektet lønnsomt med bolig og salg?»

+ Eierform for boliger - avgjørende. Selveie øker ansvarsfølelse og engasjement.»

Boliginnovasjon; ønsker mer kvalitet i Festningskvartalene. Kan bruke Kvadraturen som et forskningslaboratorium/pilot for prosjekter - bygge tett i et bymiljø.



+ «Revitalisere Bankplassen - viktig bytorg og flotteste møteplass / torg. Viktig at det kommer noe ordentlig utadrettet i bankbygningen (samtidsmuseet)»

+ «Skape muligheter for opphold. Et generelt kvalitetsløft av uterom. Gi folk en grunn til å være i området. Bankplassen er en kjempefin plass, gatene rundt bør forbedres.»



«Transformere Kongens gate til en stor hage. Med programmering, som f.eks. lekeplasser.»

«Superkvartaler hvor Oslo kommune er med i gruppen og hjelpe med insentiver når gruppen vil samarbeide. Gi insentiver til private aktører som skape byliv»

- Avgrensning delområde
- + Hovedkonklusjoner fra Kafédialogene
- Andre innspill fra Kafédialogene
- Ikke stedsspesifikke innspill fra Kafédialogene



«Koble bakgårder sammen via grøntstruktur, mikroklime og urban farming. Sette cafeer og restauranter i system for å skape målpunkt.»



«Ved Krigsskolen er det historisk grunnlag for å videreutvikle -Københavnsk byrom.»



«Etablere attraksjoner. Skape kobling mot Bjørvika. Styrke opplevelsen som et sentralt boligområde.»



Mye dødt areal rundt Norges Bank

Norges Bank oppleves som et svart hull. Fokuser på nabokvartaler for å motarbeide effekten.»



Stort fokus på sørøst, Havnelageret har mye potensiale - magnetisme trengs.

«Aktivere Grev Wedels Plass som kan bli målpunkt. Kvartaler rundt parken burde ha fokus.»

Akershus festing - oppleves som stengt i dag - potensiale for nabolagspark.



«Viktig at dette blir en attraksjon som aktiviserer plassdannelsen.»



MULIGHETER OG FORSLAG DELOMRÅDE 4: NORDØST



Konseptvalgutredningen (KVU) for aviksspor for trikken er avgjørende for Kirkegatas videreutvikling som gågate.



+ KONGENS GATE og KIRKEGATA utvikles som grønne gater

+ sykkeltilretteleggingen tilpasses Kongens gates mulige grønne preg

+ Kirkegata opparbeidd som gågate eller fotgjengerprioritert gate.

Koble historiske røtter/kvaliteter med bylivsstrengen Kirkegata fra fjorden til Grunerløkka.

- Avgrensning delområde
- + Hovedkonklusjoner fra Kafédialogene
- Andre innspill fra Kafédialogene
- Ikke stedsspesifikke innspill fra Kafédialogene

«Kritisk masse: vi trenger mennesker for å skape aktivitet over døgnet. Over tid kan dette endre arbeidsmønstre, og bryte opp kontorbygg som lukkede samfunn. Restauranter, kaféer- vi må komme oss ut.»

Mer aktuelt med handel og næring i nærhet til KARL JOHANS GATE.



Dronningens gate bør gis allèbeplantning.



Fortuet i PRINSENS GATE kan benyttes til bylivsaktiviteter for tilgrensende næringsliv og butikker. Bør suppleres med trær. Kommunen bør ha en pilotperiode på for eksempel 3-5 år hvor fortausarealene utleies vederlagsfritt.



PROGRAMMERING

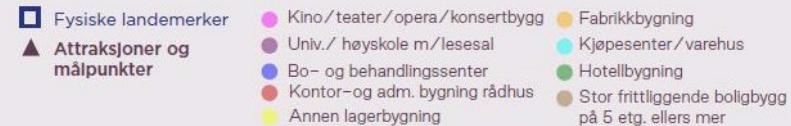
UTVALGTE ATTRAKSJONER, MÅLPUNKTER OG LANDEMERKER

Kvadraturen idag

Viktig historisk forankret bydel med god tilgang på kollektivtransport

- Nylig oppgraderte gateløp og infrastruktur har gitt et godt løft til område
- Gode eksempler for bedre utnyttelse gjennom påbygg og bygging av bolig.

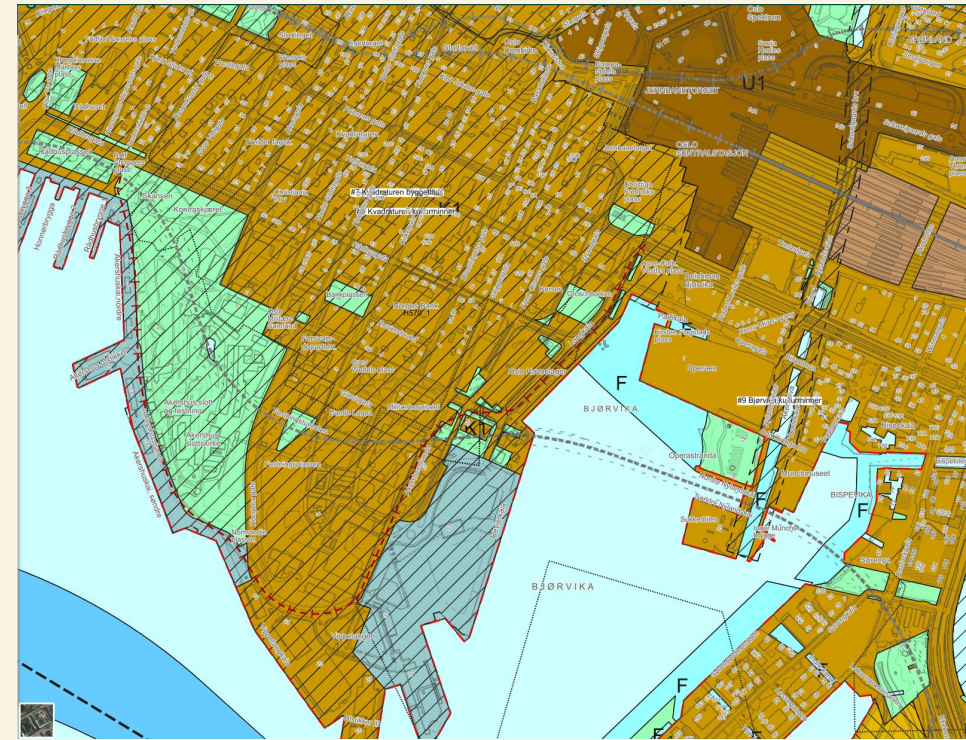
Bør konklusjoner fra eksemplene bedre gjenspeiles i KPA?



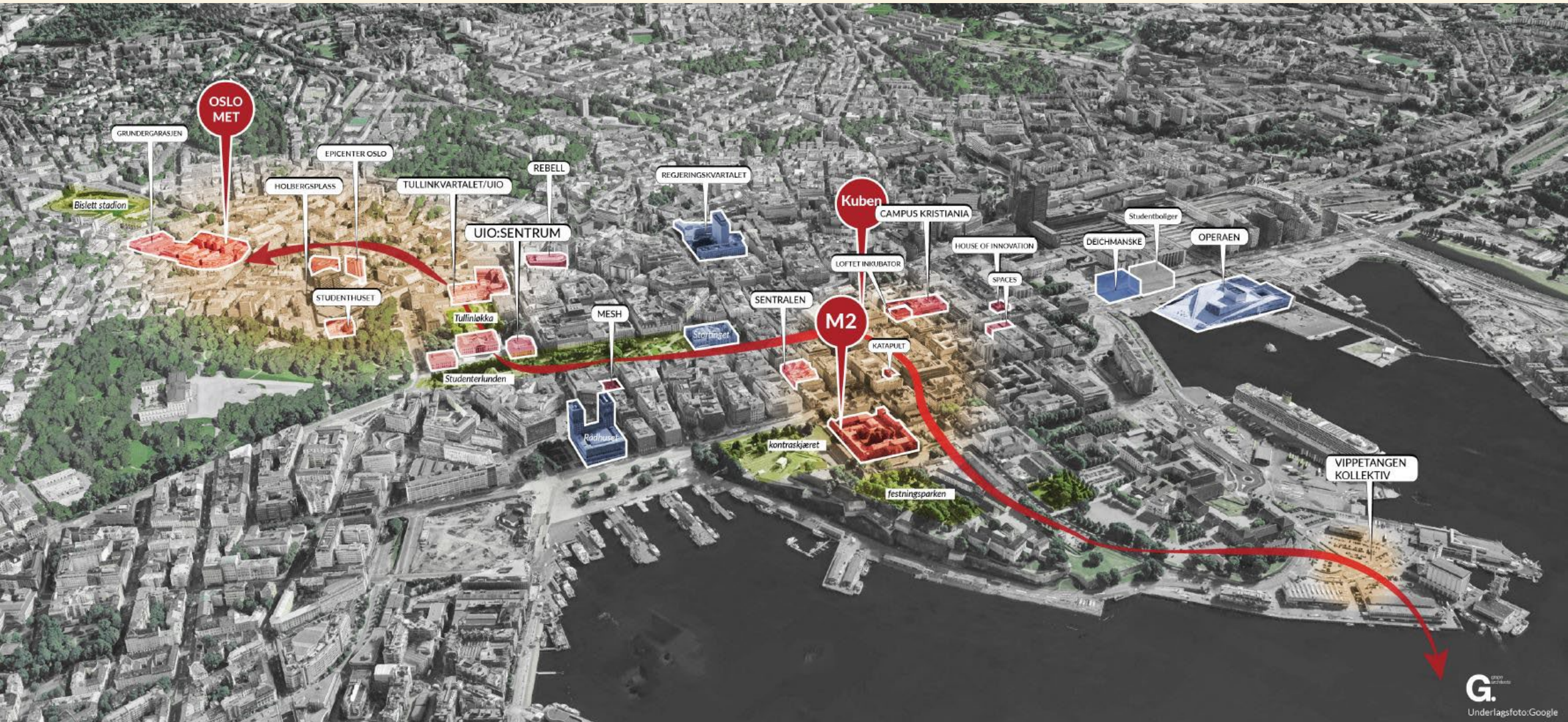
KPA 2015 – 2023

Viktigste endringer:

- Avsatt til Konsolideringsområde 1
- Stor endring i sikring av kulturminner
- Hensynssoner #7 og #8
- Støykartet er ikke oppdatert
- Flere mindre parker er lagt inn i KPA-kartet



Ikke glem Campusstrategien



#7 BESTEMMELSESONRÅDE KVADRATUREN

Bestemmelser definert i §41.3

Bra at det er satt av et eget felt for problemstillinger knyttet til Kvadraturen.

- HØYDER

Det er ikke angitt områdeutnyttelse eller maks høyder.

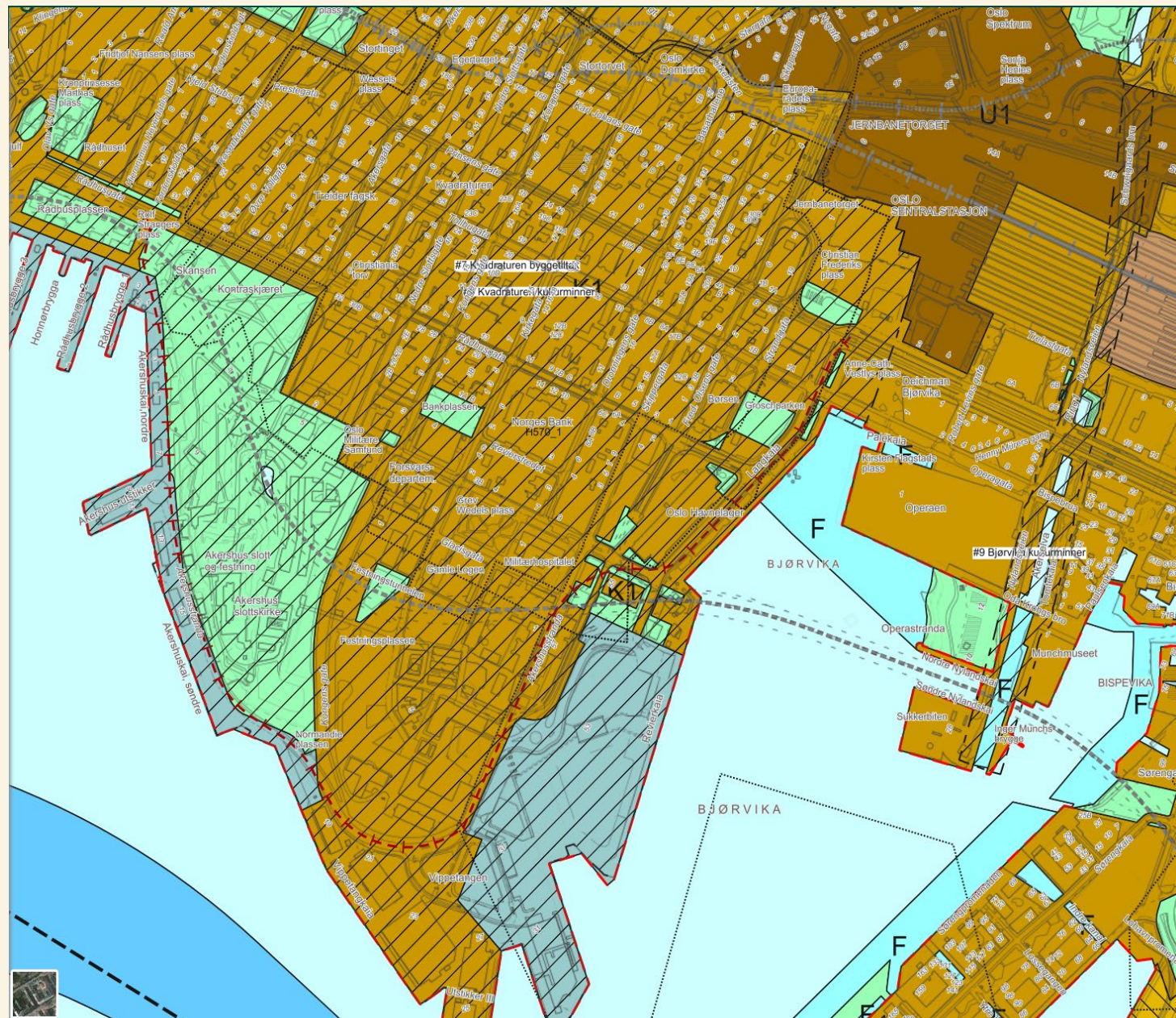
må endres eller avvikles. Med dagens angivelse av OKGG gis en for snever forståelse av høydene i omgivelsene.

- BOLIG

Retningslinje; Skal vurderes i alle plansaker, og i alle søknader om tiltak

Bestemmelsene vil i praksis føre til planprosess og vil motvirke stimulering til ønsket utvikling.

«Rett på byggesak» som insentiv



- STØY

Bilfritt byliv har medført store trafikale endringer og dette må/burde vært sett i sammenheng med bestemmelser og virkemidler for å muliggjøre flere boliger i Kvadraturen

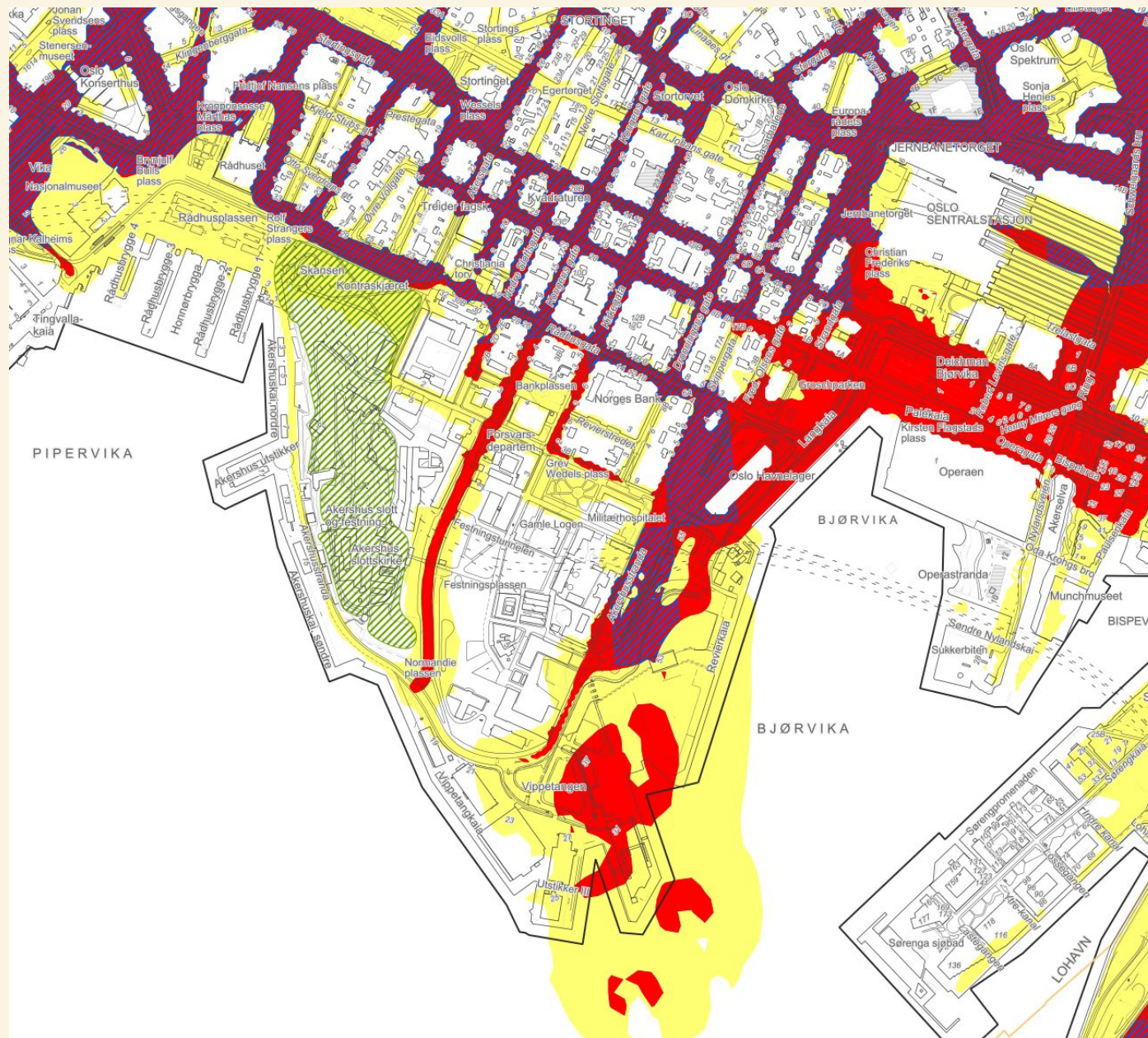
Underlaget må aktualiseres

- KULTURMINNER

Kulturminner byttes/ endres til kulturmiljø. Miljøene er sikret ved enorme hensynssoner, med uspesifikk benevning.

Gir utstrakt hjemmel til å si nei. Redusert forutsigbarhet for utviklingsprosesser og mer uklart.

I tillegg er kulturminner sikret etter annet lovverk.



Erfaringene fra konkret arbeid med området er ikke godt nok innarbeidet i høringsforslaget



Prosessveileder

Utarbeidet i samråd med Byrådsavdeling for byutvikling 29.03.2019 og benyttes inntil ny arealdel for kommuneplanen er vedtatt

Under angis hvordan samarbeidsprosesser og plan- og byggesaksbehandlingen skal foregå.

Oslo kommune prioriterer Kvadraturen

Oslo kommune vedtok 04.06.09 Handlingsplanen Ny giv i Kvadraturen og 05.09.2018 Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum. Det formelle plangrunnlag er Kommuneplan 2015, arealdelen, og bevaringsdelen av reguleringsplan S2413, 22.08.1979, som angir at: «anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart». Kommunen har i tillegg fremmet et planforslag til områderegulering for gater og byrom i Oslo sentrum og arbeider med fysisk opprustning av gater og byrom i sentrum samt Vitaliseringsprogram Kvadraturen med prinsipper for utvikling og prosesser. Riksantikvarens bystrategi 2017-2020 er også et grunnlagsdokument i Kvadraturen.

Utviklingsprinsippene skal bidra til økt handlingsrom for utbygging og avklart for samarbeid mellom private og offentlig utvikling av området.

En dialogbasert samarbeids

For å oppnå vitalisering av Kvadraturen er et godt samarbeid mellom kommunen og private initiativ vil være hoveddrivkraft. Serbare løsninger med høy kvalitet for alle er kriterier. En helhetlig, kvartalsvis tilnærming ved utvikling av enkelte eiendommer og kvartalets kvaliteter og muligheter skal være samarbeidsprosessen.

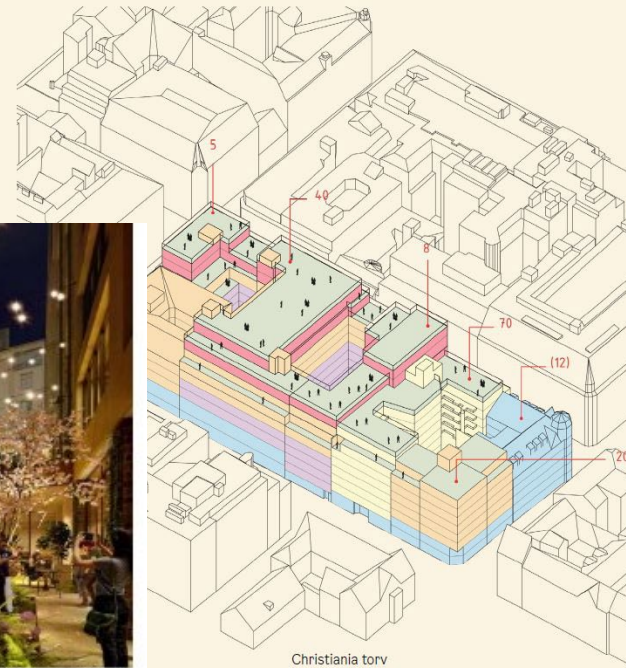
UTVIKLINGSPRINSIPPER	DELPROSJEKTER		SAMLET VURDERING FOR UTVIKLINGSPRINSIPPER
	FRONTBYGNING	BAKGÅRDSBEBYGGELSE	
Generelle prinsipper - Gjenbruk - Funksjonsblanding - Bylivsattraksjoner	- helt - i nord - arkitekturmuseet	- delvis - boliger - gårdsrom	Ivaretar brorparten av prinsippene
Gate- og byromsstruktur - bylivsgater - gågater-	- Kirkegata - ingen	- ikke relevant - ikke relevant	Delvis imøtekommet
Boliger - boligandel 50 % - xxxxxx	- 20 %	- 80 %	Delvis imøtekommet
Samlet vurdering for delprosjekter	God måloppnåelse for gate-/byromsstruktur, noe ensidig funksjonsblanding	Noe avvik vernehensyn, men mange boliger	Fremtidsrettet arealbruk, noen verneinteresser berøres

Prinsipp for vurderingsmatrise: utviklingsprinsipper sammenfattes som kortfattede kriterier, delprosjektene vurderes enkeltvis i egen kolonne og samlet vurdering angis samlet for delprosjektene (nederste linje). Tekstfarge satt etter trafikklysprinsipper og grad av måloppnåelse.

Utdrag fra PBEs Vitaliseringsprogram for kvadraturen (2020)

Bestemmelsene vil i praksis føre til planprosess og vil motvirke stimulering til ønsket utvikling.

Kongensgatekvartalet



Christiania torv

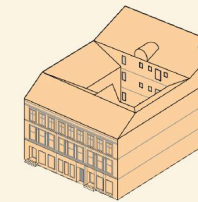
gelse beholdes. Påbygg i 2-3 etasjer (rødt) bl.a. på tverrbebyggelsen og mot
r Oslo

BOFILL



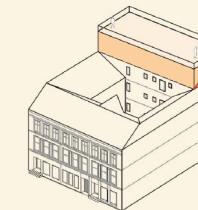
TYOLOGI 1 1820- 1900 Leilighets-/ Forretningsgårder

EGNETHET FOR BOLIGER VED OMBYGGING/ PÅBYGG/ TILBYGG (BRUKSENDRING)



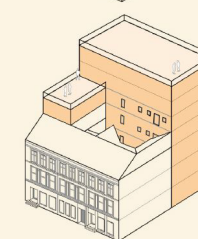
SCENARIO A

Omprogrammering/ ombygging innen eksisterende situasjon



SCENARIO B

Tilbygg på eksisterende pakkhus



SCENARIO C

Tilbygg på eksisterende sidefløy. Nybygg tilbygg erstatter pakkhus

ATELIER OSLO | KIMA

Ulike grader av forfetting og ombygging av en klassisk bygård i Skippergata
KIMA / Atelier Oslo



Arkitekttegning og tegningsutgave av kvartalet av ark. ark. ark. ark.



Nattbilde i farger og omprogrammering av kjelleretasje av arkitekt



Arkitekttegning av etasjer og omprogrammering av kjelleretasje av arkitekt

Dronningensgate 13 vedtatt i Bystyret 22.11.2023