

Lakkegården borettslags uttalelse til kunngjøring av nytt offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering av Urtegata 9 til kontor, næring og hotell.

Lakkegården borettslag stiller seg kritisk til at planforslaget på så mange fronter svikter å være seg sitt ansvar bevisst i forhold til nærmiljøet, enten det gjelder det overordnede byplangrepet, planforslagets formål eller hensynet til lokalbefolkningen, og da særlig barn og ungdom. I så måte deler vi Bydelsdirektøren i Bydel Gamle Oslos bekymring om at dette ikke må bli "et prosjekt uten nevneverdig tilknytning til det området de ønsker å bygge i."

Det er påfallende hvor langt på vei forslagsstiller (heretter FS) unngår å adressere hensynet til lokalmiljøet på Grønland eller forestillinger om stedstilpasning og lokal identitet. Det er imidlertid vår forståelse at FS har som overordnet mål å realisere et størst mulig økonomisk gevinstpotensial, og svakhetene i planforslaget slik det foreligger er av den grunn ikke spesielt overraskende. Vi ønsker derfor å påpeke aspekter ved planforslaget som vi mener fortjener spesiell oppmerksomhet, slik at det endelige planforslaget kan komme både nabolaget, Grønland, bydelen og Oslo by til gode, og kunne ut i et prosjekt vi kan alle være stolte av.

Felt 3 - Urtegata

FS går imot anbefalingene fra Byantikvaren (BYA) og Plan- og bygningsetaten (PBE) og foreslår i stedet å rive den eksisterende bebyggelsen i Urtegata 9. Lakkegården borettslag støtter seg til BYA og PBEs forslag om å ivareta *hele eller deler* av nevnte bebyggelse, av hensyn til nettopp lokal identitet og historiske spor i lokalmiljøet.

Videre er vi sterkt imot den foreslåtte byggehøyden på kote 40. Som det fremgår av FS' egne sol- og skyggediagrammer vil det ikke bare kaste skygge over Urtegata for mesteparten av dagen, men også boligblokkene på den andre siden av gaten mister solen allerede tidlig på ettermiddagen. Vi stiller oss dessuten spørrende til hvorfor FS har valgt å vise sol- og skyggeforhold kl 14:00 i sine diagrammer, når vanlig praksis er kl 15:00. Skyggene kl to er nemlig kortere og mindre fremtredende, hvilket risikerer å gi et misvisende inntrykk av de faktiske forhold.

Høyden og utformingen av bygningen på Felt 3, "Bryggeriet", blir ikke desto mindre problematisk når vi betrakter fasaden mot sørøst. Her ender bygningen i en gavlvegg som troner flere titalls meter over nabobygningen, og overskygger denne fullstendig. Den virker overveldende på hele nabolaget og vil dominere utsikten fra Urtehagen, Urtegata og deler av Motzfeldts gate. Vi kan ikke se at FS i dette tilfellet har anstrengt seg i særlig grad med å tilpasse seg nabolaget og den omkringliggende bystrukturen. Når FS skriver at "dagslys, høydevirkning og siktlinjer er førende for byggets utforming" stiller vi oss undrende til hva FS i det hele tatt har vært ute etter å oppnå.

Felt 1 - Norbygata

FS forsvarer valget om å rive den eksisterende bebyggelsen i Urtegata med at "det vil imidlertid være mulig å lese referanser til opprinnelig bygningsmiljø ved at hovedvolumet på høyblokka mot Norbygata rehabiliteres og videreføres." Vi mener det er mot sin hensikt, i et stedsutviklingsperspektiv, å beholde høyblokka i Norbygata. Bygningen har ingen åpenbar bevaringsverdi, og spesielt ikke som *bygningsvolum*, i det fasaden fjernes, erstattes og forlenges, og bygningen bygges på i høyden. Tvert imot er det langt mer hensiktsmessig å rive hele eller deler av høyblokka, slik at gesimshøyden tilsvarer den på motsatt side av Norbygata. Dette vil gi nærområdet et klart kvalitetsmessig løft, og ikke bare vil Norbygata og Motzfeldts gate fremstå som mer åpne og inviterende, men det samme vil gjelde for Urtehagen, som et av de viktigste byrommene og møteplasser for barn, unge og voksne på Grønland. Fra et miljøperspektiv kan det godt være fordelaktig å bevare de lavere etasjene av høyblokka, men det er useriøst å vektlegge bygningens betydning i høyde og volum.

Felt 2 - Nylandsveien

Lakkegården borettslag støtter PBEs forslag om reduserte høyder og at disse følger byggehøyden på Vahls gate 1 og Lakkegata 23. Videre at FS overholder føringene i Grøntplanen fra 1993 om at områder inntil elver og bekker sikres gjennom retningslinjer for byggefritt belte på hver side av alle vassdrag på minimum 20 meter langs alle hovedløp. Dette innebærer at treet og grøntområdet i krysset Nydalsveien - Norbygata bevares.

Hovedgrepet - Passasjen

Lakkegården borettslag er ikke overbevist om behovet for en passasje gjennom kvartalet. Kvartalet virker ikke som noe stengsel mot Akerselva, Hausmanns bru eller Vaterland, men fungerer som kvartalsstruktur flest, at fotgjengere i området følger de gatene som best leder en videre i ønsket retning; om det så er til Vaterland mot vest (Norbygata brekker av for å lede an i denne retningen) eller mot Akerselva, Lakkegata og Grünerløkka mot nord. En passasje fra Norbygata til midt på øvre del av Urtegata utgjør ingen etterlengtet "snarvei" for Grønlands befolkning.

Passasjen kan imidlertid enkelt forstås ut i fra et økonomisk perspektiv. I forhold til en ren kvartalstruktur deler passasjen kvartalet i to og gjør det dermed mulig å bygge et ekstra bygningsvolum i form av Felt 2 - "Veksthuset", som ikke bare er en enkel bygningsrekke langs Nydalsveien, men attpåtil er så dyp, for å oppnå et maksimum av gulvareal - at den trenger et eget atrium for å sikre tilgang på dagslys til bygningens innerste deler. Etter vår oppfatning er det ikke hensynet til verken en "visuell portaleffekt" og "byhistorisk diagonalforbindelse" eller til "rekreasjon, sosialisering, bevertning, lek og aktivitet mellom husene" som er passasjens egentlige formål, men en maksimal arealutnyttelse av tomten av hensyn til økonomisk gevinst. Dette vil også kunne forklare FS' ønske om å bevare nettopp høyblokka, fremfor den gamle verkstedsgyngningen i Urtegata.

Derfor har vi også vanskelig for å godta FS' forklaring av hovedgrepet på planforslagets s. 46 at det vil "bidra til fullførelsen av kvartalsstrukturen". Tvert imot vil vi hevde at planforslaget går i stikk motsatt retning, i det det foreslår en nettopp oppbrutt kvartalsstruktur med et mindre kvartal mot sørøst og et frittstående kontorbygg ut mot Nylandsveien. Et faktisk storkvartal, med en bebyggelse av 14 meters bredde og gesimshøyde tilsvarende den på motsatt side av gatene (Urtegata/Norbygata), kunne derimot ha innfridd på de byromsmessige fordelene denne typologien representerer i form av en overordnet stedstilpasning og tydelige gatestrukturer, et åpent gårdsrom med plass til grøntarealer og møteplasser, og med langt bedre lysforhold både i gårdsrommet og på gateplan enn hva planforslaget innebærer.

Passasjens mål om å bli et nytt og yndet byrom for hele bydelen kan også trekkes i tvil ut i fra overnevnte sol- og skyggediagrammer som klart viser at passasjen for mesteparten av dagen hele året rundt vil bli liggende i skyggen.

Program og formål

FS har valgt å ta boligformålet ut av planforslaget og erstatte det med næring. Vi mener det er flere gode grunner til at boligprogrammet bør tas inn igjen og dessuten utgjøre hovedformålet for planforslaget i sin helhet.

Et boligprogram vil imøtekomme bydelens overordnede behov for boliger og forankre det nye kvartalet i den omkringliggende bystrukturen bestående av i hovedsak boliger. Nyere prosjekter i umiddelbar nærhet, som til eksempel Lakkegata 23 og Lakkegata 53, har til felles med planforslaget sine fravær av boligformål, til fordel for nettopp næringsformål. Disse prosjektene er viktige arbeidsplasser, men gir lite tilbake til nærmiljøet etter endt arbeidsdag (med unntak av Vahl flerbrukshall.) Riktignok foreslår planforslaget aktive fasader og levende førsteetasjer med utadrettet næringsvirksomhet, noe som absolutt bør videreføres der dette gir mening, men fordelene for lokalmiljøet ved en ensidig prioritering av næringsformål kan ikke måles opp mot et boligprosjekts iboende potensial for et tryggere og bedre bo- og oppvekstmiljø. Planforslagets hotellformål med mulighet for ulike former for korttidsutleie undergraver dessuten Bydel Gamle Oslos tiltak for å motvirke Grønlands høye gjennomstrømning av beboere.

Hensynet til barn og unge

Nettopp skyggeforholdene i passasjen som nevnt ovenfor, i tillegg til fraværet av bolig i planforslagets formål, skaper usikkerhet om hvorvidt FS overhodet har tatt hensyn til barn og unge. På planforslagets s. 55 skriver FS at "Barn og unges interesser ivaretas i plansaken. Det indre byrommet i kvartalet og endringene i Urtegata vil, ..., tilføre nærområdet offentlig

tilgjengelige arealer som er tilrettelagt for barn og unges aktivitet.” Vi savner imidlertid konkretiseringer på nevnte tiltak. Den tolv meter brede passasjen, omringet av opp i mot 40 meter høye bygninger virker i seg selv ikke spesielt tilrettelagt for “lek og aktivitet mellom husene”. Det samme gjelder for det innklemte gårdsrommet mellom Felt 1 og 3, som FS beskriver som et “intimt, skjermet byrom.” Har forslagsstiller glemt høyden på sine egne hus? Er det her barn skal komme og leke i og utenfor arbeidstiden, men da helst uten å rope, hyle og skrike eller på annen måte være til bry for dem som jobber der eller har tatt inn på hotell for natten? Vi imøteser en seriøs behandling av hvordan prosjektet kan bygge oppunder et trygt og godt miljø for barn og unges lek og utfoldelse.

Rekkefølgebestemmelser

Lakkegården borettslag støtter Bydelsdirektørens innspill om at kommunen i større grad prioriterer og sikrer et større utbyggerbidrag med å satse på gjennomføringen av den planlagte og forsinkede oppgraderingen av Rudolf Nilsens plass.

Parkering

Lakkegården borettslag stiller seg spørrende til planforslagets 9800 kvm underjordiske parkeringskjeller i 2 etasjer. Dette mener vi må behandles i lys av en stadig anstrengelse for redusert biltrafikk i Oslo sentrum, og da spesielt i så nær tilknytning til Grønlands boligområder og miljøparken Akerselva. En fremtidig utvidelse av parkdraget øst for Akerselva og derpåfølgende nedgradering (oppgradering) av Nydalsveien fra fire- til to-feltsvei taler også imot en slik en prioritering; spesielt tatt i betraktning at planforslaget utelukker bolig som formål.