Grønlikaia

5.1 Plan for byform og arkitektur

30.08.2024

versjon 1.0

Innhold

TILNÆRMING 4

En del av Bjørvika 6

Helhet og variasjon 8

Arkitektur og folkehelse 10

Mer bærekraftig byggeri 11

BYFORM 12

Byplangrep 14

Typologi og høyder 16

Stedsidentitet og perler 18

FELLES RETNINGSLINJER FOR ARKITEKTUR 20

Førsteetasjer 22

Fasader 26

Takform 28

Balkonger og terrasser 30

Materialitet og farger 32

RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER 34

Verket 36

Lohavn 38

Grønlikilen 40

Munkehagen 42

Buffersonen 44

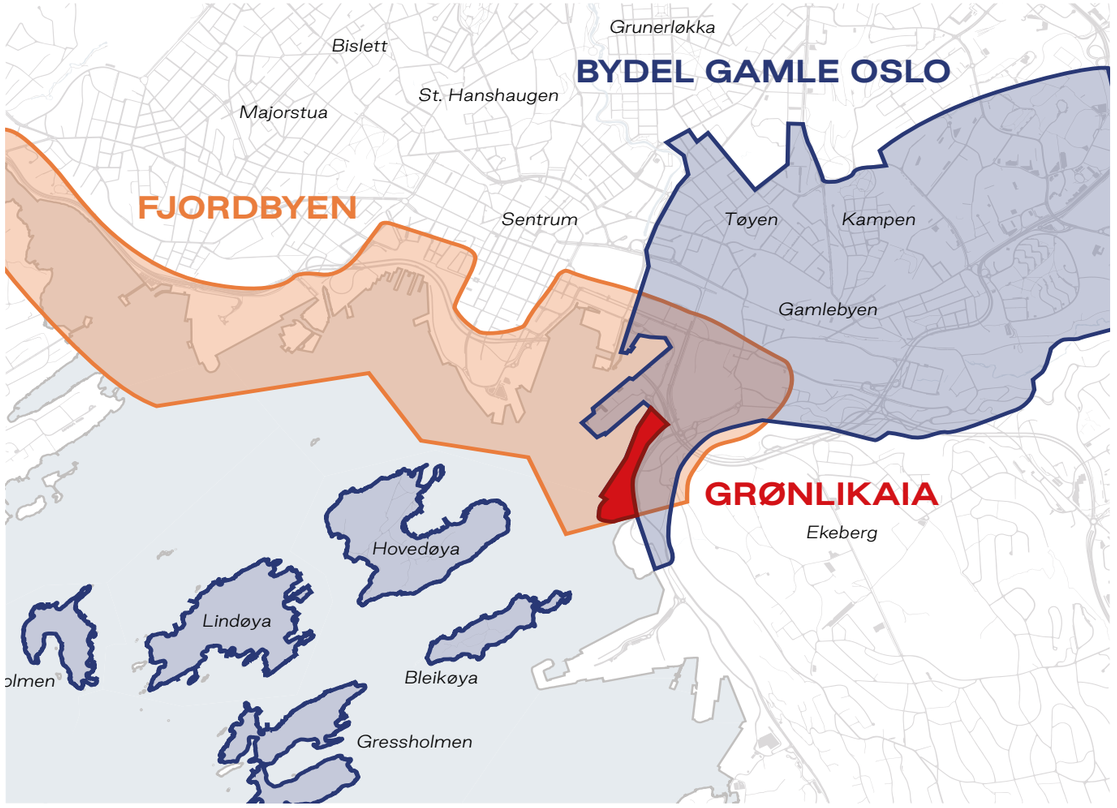
Om dette dokumentet
Dette dokumentet er et vedlegg til reguleringsplanen for Grønlikaia. Dokumentet erstatter «Temahefte for bygninger», utgitt som et vedlegg til Bjørvikaplanen november 2007, for utviklingen innenfor planområdet.

Plan for byform og arkitektur er et temahefte, og skal både gi veiledende prinsipper og være til hjelp og inspirasjon for alle som i fremtiden skal jobbe med utviklingen av Grønlikaia. Der bestemmelsene i planen er juridisk bindende, er dette dokumentet veiledende og skal fungere i en utbyggingsfase som kan ta mellom 20 og 30 år.

Den første delen av temaheftet går gjennom hovedgrepet for byform og hva som gir Grønlikaia særpreg, mens de to siste kapitlene gir retningslinjer for videre utvikling. Iht. til reguleringsbestemmelsene for Grønlikaia, skal det ved rammesøknad for de ulike byggeprosjektene redegjøres for hvordan føringene og retningslinjene i dette dokumentet er fulgt opp.

Dokumentet redegjør også for hvordan temaene arkitektur og bymiljø som angitt i PBEs område- og prosessavklaring blir fulgt opp i reguleringsplanen for Grønlikaia.

Designhåndboken for Bjørvika vil gjelde fortsatt.



En ny bydel på tegnebrettet

Grønlikaia blir et nytt byområde i seg selv. Samtidig er Grønlikaia en forlengelse av en større og langvarig satsning i Oslo: Fjordbyen. Rent geografisk ligger Grønlikaia som en siste del av Bjørvika mot sørøst. Tidsmessig er det planlagte området en forlengelse av en over 20 år gammel idé om hvordan byens og befolkningens møte med fjorden skal ta form. Utbyggingen av Grønlikaia vil ta tid, opp mot 20–30 år, noe også planen tar høyde for.

Utformingen av byform og arkitektur på Grønlikaia er basert på følgende prinsipper:

- Området må oppleves som en integrert del av Bjørvika og «byen bak», slik at det ikke blir en øy.
- Bebyggelsen bør ha en stedlig tilhørighet til Grønlikaia og ta utgangspunkt i de kvalitetene området har i dag.
- Arkitekturen skal gi kvaliteter for de som bor der, men også ha en utforming som gjør at de offentlige byrommene ikke privatiseres, verken fysisk eller opplevelsesmessig.
- Bebyggelsen skal være bærekraftig og følge funnene i rapporten DeiG (Dougnut Economics in Grønlikaia, Hav Eiendom 2023) som ligger til grunn for Hav Eiendoms bærekraftstrategi for Grønlikaia.

Dette dokumentet – «Plan for byform og arkitektur» – skal redegjøre for hvordan disse temaene er svart ut i planen.

01 TILNÆRMING

Grønlikaia skal sees i sammenheng med resten av Bjørvika og sentrum øst, men samtidig ta utgangspunkt i de unike, stedlige kvalitetene.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

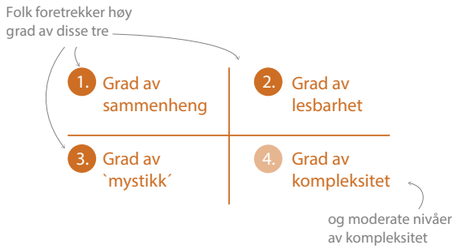
En del av Bjørvika

Fjordbyen har vært under utvikling i over 20 år. De ulike områdene har sine egne arkitektoniske utrykk og en egen byform/logikk. Alle har bidratt med noe nytt til Oslos arkitektur. Grønlikaia er en utvidelse av Bjørvika, men samtidig sitt eget sted og skal ha sine egne arkitektoniske prinsipper.

En pågående diskusjon innen byutvikling generelt, er graden av variasjon og slektskap i arkitekturen. Variasjon er ikke et mål i seg selv, men et virkemiddel for å påvirke opplevelsen av skala og en detaljrikdom som bidrar til menneskelig trivsel.

Det som tradisjonelt har medført variasjon, som trinnvis utvikling av mindre eiendommer av forskjellig aktører (også innenfor samme kvartal), er ikke lenger en vanlig praksis. Nå utvikles større områder innenfor samme periode, noe som krever et mer bevisst og strategisk blikk på utforming av bebyggelsen.

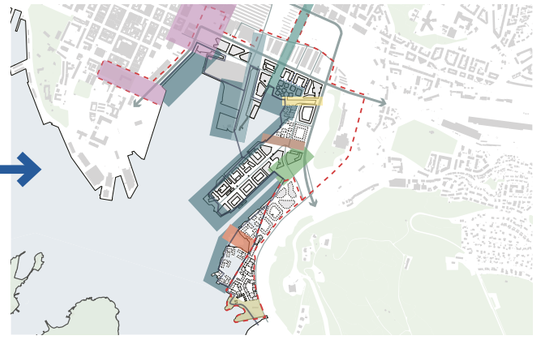
Som illustrasjonene og bildene på motsatt side viser, er det mulig å se for seg å gjenta enkelte av de arkitektoniske strategiene som er brukt i Bjørvika tidligere. Et eksempel er strategien for Clemenskvartalet, hvor et stort kvartal er delt opp vertikalt i mange forskjellige uttrykk. Eller motsatt: en videreføring av strategien for Sørenga, med en stor grad av enhetlig preg i materialer og farger, og en mer subtil variasjon innen fasadeutforming og volum.



Kaplan, R., and S. Kaplan (1989). The experience of nature: A psychological perspective. New York, NY: Cambridge University Press.

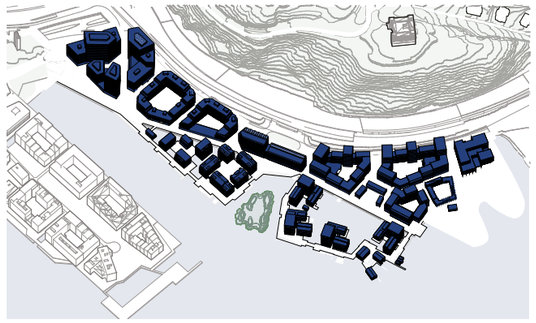
Samtidig har Grønlikaia noen stedlige forutsetninger som gjør det nærliggende å se for seg en ny retning i Bjørvikas utvikling. En retning som både innebærer å ha noen enhetlige arkitektoniske prinsipper, men som likevel gir variasjon og opplevelsesrikdom for hvert av de ulike utbyggingstrinnene og for Grønlikaia. I tillegg bør en slik retning også optimalisere det å bygge på vann, både med tanke på klima og opplevelser.

Avgrensning av Bjørvika: Kartlegging av byrom, grense mot resten av Oslo samt møter med vann. Kilde: Temahefte Byrom, Bjørvika Utvikling (2007)

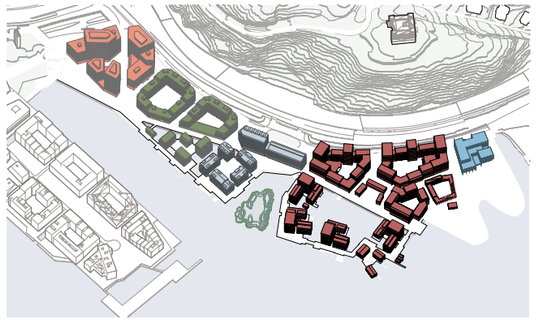


Oppdatert utgave av kartet, som viser hvordan Grønlikaia og områdets byrom, havnepromenade og grenser mot resten av Oslo følger opp intensjonene i Bjørvikaplanen.

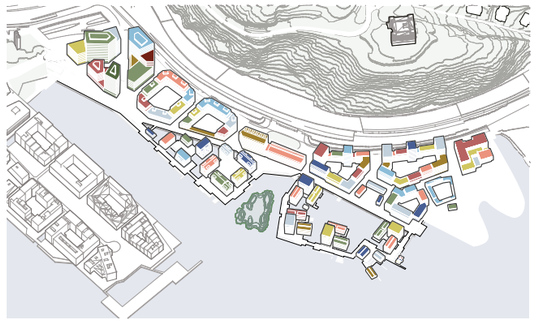
Sørenga
Sørengautviklingen oppleves av mange som for ensartet. Både bebyggelsesstrukturen og materialvalget er likt. Samtidig bidrar designprinsippet til en visuell balanse og orden ettersom ulike arkitektkontorer har utviklet hvert sitt kvartal.



Bispevika
I Bispevika har de ulike kvartalene sitt eget distinkte uttrykk. Dette gir et mangfoldig og variert bymiljø, men bidrar også til en opplevelsen av ulike "øyer" med stor variasjon mellom seg.

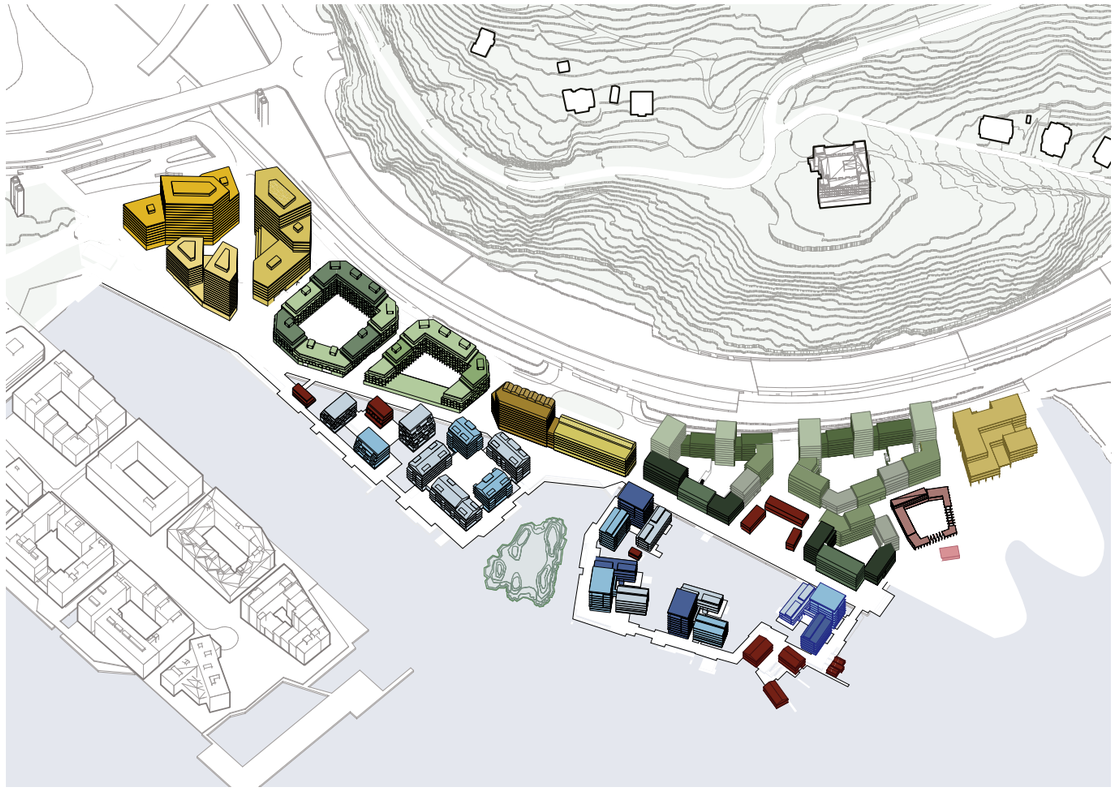


Clemenskvartalet
I utviklingen av Clemenskvartalet illuderer man en trinnvis utvikling og oppdelt eiendomsstruktur med vertikal variasjon innenfor et byggefelt, selv om hele kvartalet er tegnet av samme arkitektkontor. Løsningen gir et spennende byromsforløp og en høy grad av kompleksitet i utførelse.



Helhet og variasjon

Grønlikaia bør oppleves som et helhetlig område. Det gjennomgående bygulvet og landskapsgrepet skal bidra til denne opplevelsen, sammen med et tydelig skille mellom bebyggelse på land og på vann. Inndeling i fem delområder gir rom for variasjon og lokal stedstilpasning av arkitekturen.



Vann og land
Et av de tydeligste prinsippene for byform og arkitektur på Grønlikaia er å differensiere mellom bebyggelse på vann og land. På land skal det være hovedvekt av sammmenhengende kvartaler, mens den ytre havnepromenaden slynger seg mellom åpne klyngetun og fjorden.

På land henter man inspirasjon fra kjente prinsipper for typologi og fasadeinndeling, noe som gir en tyngre og mer «jordet» bebyggelse. På vann derimot, søker man et lettere og mer åpent uttrykk som gir luft mellom bebyggelsen og optimaliserer fundamenteringsbehovet.

Bebyggelsen på land og på vann får dermed ulike rammer for byform og arkitektur. Dette er fastsatt i plankart og bestemmelser, og i retningslinjene i dette dokumentet.

Delområdene
Grønlikaia er delt inn i fem delområder. De ulike delområdene skal både ha et slekskap seg i mellom, og en egenart som gir dem hver sin egen identitet.

Hensikten er at samspillet på tvers av delområder, og det tydelige skillet mellom bebyggelse på land og vann, skal skape et bymiljø som er både er opplevelsesrikt, helhetlig og variert. Et bymiljø som kan by på overraskende situasjoner og unike opplevelser når man går og oppholder seg i de ulike delområdene, men også en sammenhengende logikk og et samspill som gjør at Grønlikaia leses som en egen bydel.

Arkitektur og folkehelse

Arkitekturen, landskapet og bygulvet skal bidra til trivsel og folkehelse, både for de som bor her, de som jobber her og for alle besøkende.

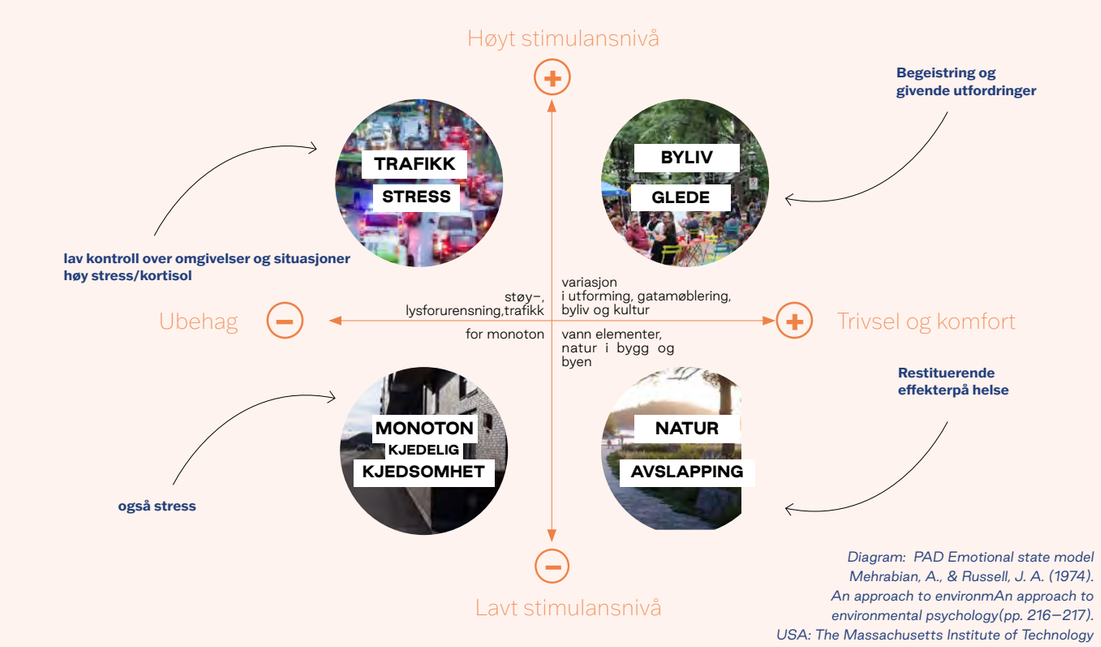


Diagram: PAD Emotional state model Mehrabian, A., & Russell, J. A. (1974). An approach to environmAn approach to environmental psychology(pp. 216–217). USA: The Massachusetts Institute of Technology

Det vi ser, hører og opplever i omgivelsene våre påvirker oss på mange ulike måter. Arkitektur og de bygde omgivelsene danner rammene for trivsel, komfort og opplevelser i hverdagen. Det har i lengre tid eksistert generelle og målbare retningslinjer for sentrale kvaliteter som dagslys og utearealer. I den senere tid har et mer sammensatt og helhetlig perspektiv komplementert denne målbare tilnærmingen.

Forskning på arkitektur og byutvikling innen samfunnsvitenskap, og særlig miljøpsykologi, har bidratt med ny kunnskap om hvordan omgivelsene påvirker oss. Smak og preferanser har vist seg å være relativt lik på tvers av kulturer, mye på grunn av vår evolusjonære arv som favoriserer trygge, frodige og varierte miljøer.

Diagrammet over viser forhold mellom stimulansenivå fra omgivelsene og trivsel. Generelt sett trives vi ikke i omgivelser som vi har lite kontroll over f. eks mye støy eller trafikk, mens omgivelser med spennende og varierende stimuli inviterer til utforskning og skaper nysgjerrighet. Variert utforming av arkitektur, landskap og byrom inviterer til liv og røre, tiltrekker seg mennesker og er stimulerende å være i.

Samtidig liker vi omgivelser som er avslappende og restituerende, og som bidrar til indre ro. Disse har til vanlig lavere stimulansenivå, men er komplekse nok til ikke å være monotone. Tilstedeværelse av utsikt mot vann og grønne omgivelser har naturlig nok betydelige positive effekter på helsen og bidrar til å redusere stressnivåer i kroppen.

En del av retningslinjene for byform og arkitektur i dette dokumentet handler nettopp om å skape en opplevelsesrik by, som også gir rom for roligere omgivelser hvor naturopplevelse får en plass. En by som tar folkehelse på alvor.

Mer bærekraftig byggeri

Med bakgrunn i DEiG–metoden (Doughnut Economics i Grønlikaia) har Hav Eiendom utarbeidet 10 anbefalinger for Grønlikaia som en sirkulær bydel i framtidens fjordby.

De 10 anbefalingene viderefører arbeidet fra medvirkningen og spenner over både fysiske og organisatoriske løsninger, som skal reflekteres i alle deler av planen for området.

De mest sentrale anbefalinger som er nært koblet til byform og arkitektur er:

Bygg rasjonelt i sjø
Grønlikaia skal være et internasjonalt foregangsprosjekt for byutvikling i sjøfronten. Utviklingen av Grønlikaia skal skje uten utfyllinger i sjø, og med minst mulig nedbygging av vannflatene, og dermed minst mulig mørke arealer for livet under vann. Det skal bygges rasjonelt, med optimal belastning av byggeri på pelestrukturer og ved flytende konstruksjoner.

Bygg rasjonelt på land
Det bør benyttes sirkulære prinsipper for å minimere ressursbruken i utviklingen av Grønlikaia. Dette innebærer et fokus på arealeffektivitet, sambruk, fleksibilitet og rasjonelt ressurs– og materialforbruk. Et spesielt fokus vil også ligge på ressursbruk og CO2–utslipp ved massehåndtering, grunnarbeider, fundamentering og kjellerarealer. Energieffektivitet og ombruk skal prioriteres i byggeri. Bygningselementer og konstruksjoner skal være tilrettelagt for demontering og framtidig ombruk.

Natur på land
Det er en direkte og målbar positiv sammenheng mellom natur og menneskers helse og velvære. På Grønlikaia må vi maksimere de landskapsøkologiske sammenhengene på tvers av land og sjø også vertikalt i bebyggelsen. Grønne vekstflater på tak, balkonger, bygulv og fasader vil bidra både til biologisk mangfold og klimatisering (varme og vindregulering). Stedegen byøkologi skal styrke menneskers opplevelse av levende natur. Byøkologisk premissnotat legges til grunn (Fagrapport 6.2.8/Vedlegg 4). I medvirkningen ble det spesielt trukket fram behov for natur i by,

Redusere CO2-utslipp
Grønlikaia skal tilby flere tjenester med færre ressurser ved hjelp av sirkulærøkonomisk tankegang. Bevisste valg rundt utforming, konstruksjoner, materialer, energiløsninger, mobilitet, avfall og naturetablering skal sørge for at Grønlikaia utvikles med lavest mulige klimagassutslipp. Høye ombruksambisjoner skal sørge for at færre nye materialer må produseres. Lokal energiproduksjon må integreres i bebyggelsen, og ved næringsbebyggelsen skal det prioriteres energiutveksling mellom kjøling og varme, både mellom ulike funksjoner og over årstider.

Et sentralt grep i planleggingen, og for videre prosjektering er å optimalisere fundamentering og redusere kjellere. Innovasjon ved ombruk fra offshore–næringen skal undersøkes for å ytterligere redusere klimaavtrykket.

"Doughnut Economics i Grønlikaia" – rapport av HAV Eiendom og Rodeo arkitekter (2022)

02 BYFORM

Bebyggelsen trapper seg ned mot fjorden fra nord og øst.

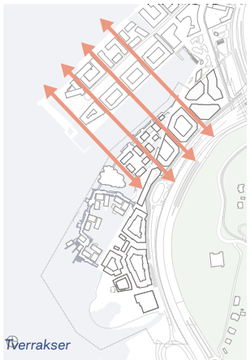
Illustrasjon: Team Grønlikaia

Byplangrep

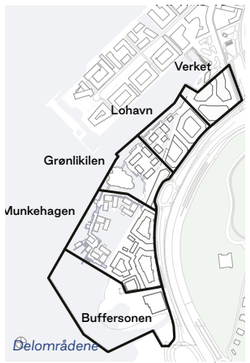
Byplangrepet baser seg på å etablere en Ytre Havnepromenade (YHP) helt ute ved fjorden og en Indre Havnepromenade (IHP) ved eksisterende kaikant.

Planforslaget introduserer seks hovedgrep:

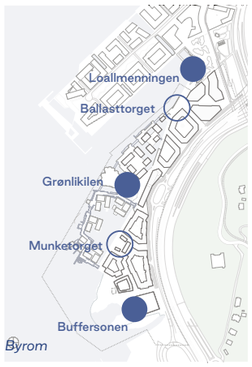
Ytre og Indre havnepromenade
Havnepromenaden splittes i to løp: et indre løp langs dagens kaikant, og et ytre løp helt ut mot fjorden. Den ytre havnepromenaden blir et solfylt byrom med utsikt til Bjørvika, Vippetangen og fjordlandskapet i sin helhet.



Tverraksene
Tverraksene fra Sørenga gjenspeiles i Grønlikaia for å gi den grønne Ekebergskråningen synlighet langs promenadene både på Grønlikaia og Sørenga.

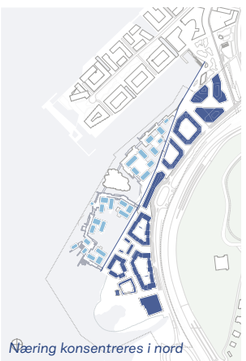


Delområdene
Området deles opp i fem delområder med særegen stedsidentitet og varierte byrom og boligområder.

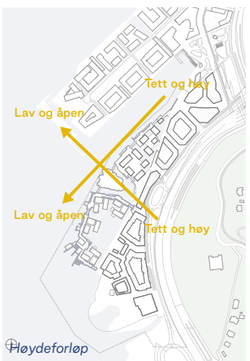


Tre samlingspunkt
Det etableres tre større og viktige samlingspunkt / offentlige byrom: Loallmenningen i nord (tilliggende plan), Grønlikilen i midten og Buffersonen helt i sør.

I tillegg er Ballasttorget ved Verket og Lagunen / Munketorget i Munkehagen vesentlige byrom i planen.



Integrere fjorden
Det bør være et tydelig skille i bebyggelsesstrukturen mellom land og vann. På vann anbefales en mer porøs struktur for å synliggjøre mest mulig vannflate og sikt ut til fjorden.



Høyder
Bebyggelsen trappes ned fra nord (sentrum) og fra øst (Ekebergskråningen).

1. Loallmenningen

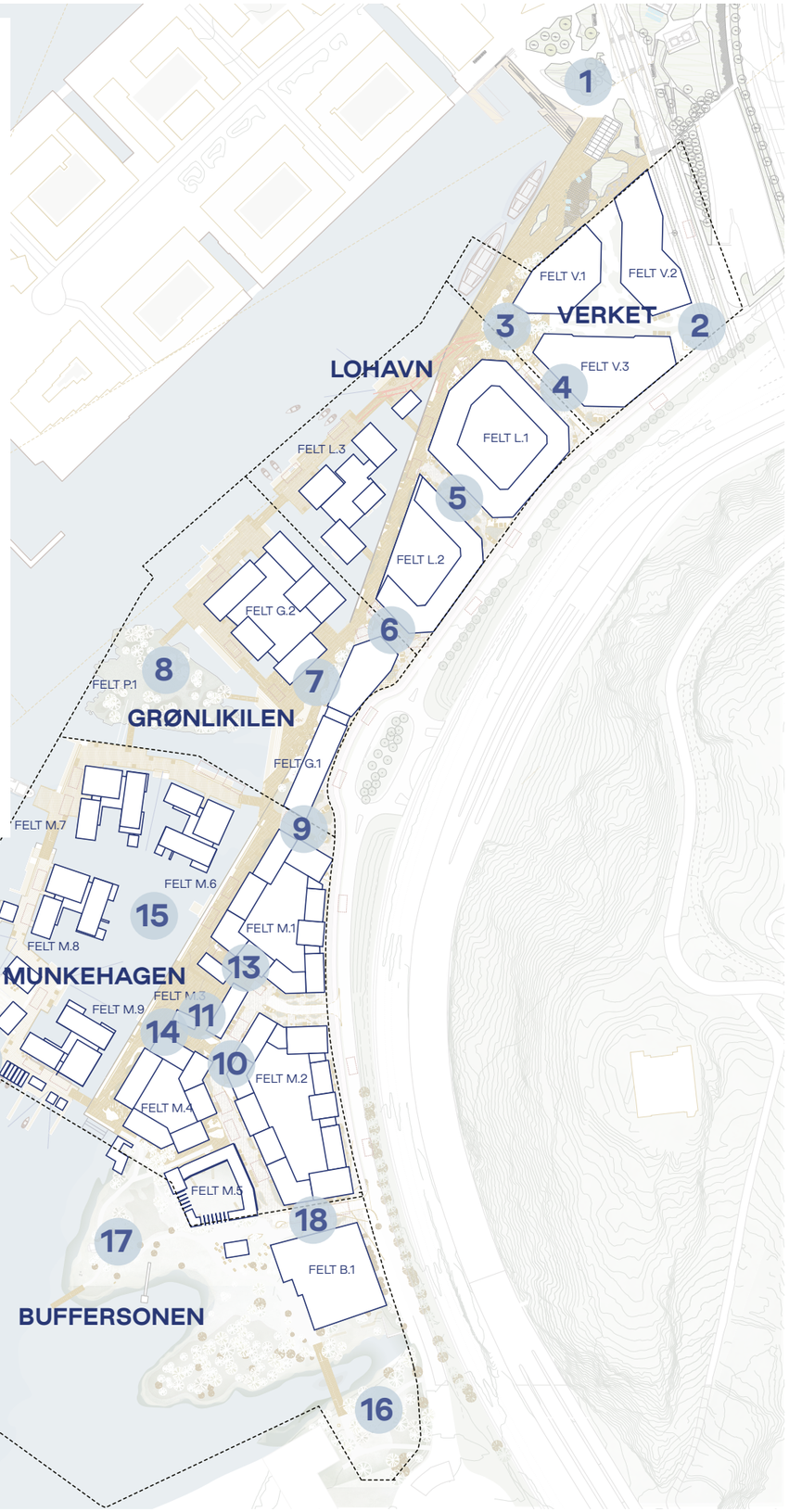
VERKET
2. Alunplassen
3. Ballasttorget
4. Kruttskjærgata

LOHAVN
5. Lohavnstredet
6. Cellulosegata

GRØNLIKILEN
7. Grønlitorget
8. Dagdriverøya
9. Grønlistredet

MUNKEHAGEN
10. Kølkaigata
11. Munketorget
12. Wergelands brygge
13. Munkestredet
14. Lagunestredet
15. Lagunen

BUFFERSONEN
16. Kystparken
17. Elveparken
18. Kyststredet



Typologi og høyder

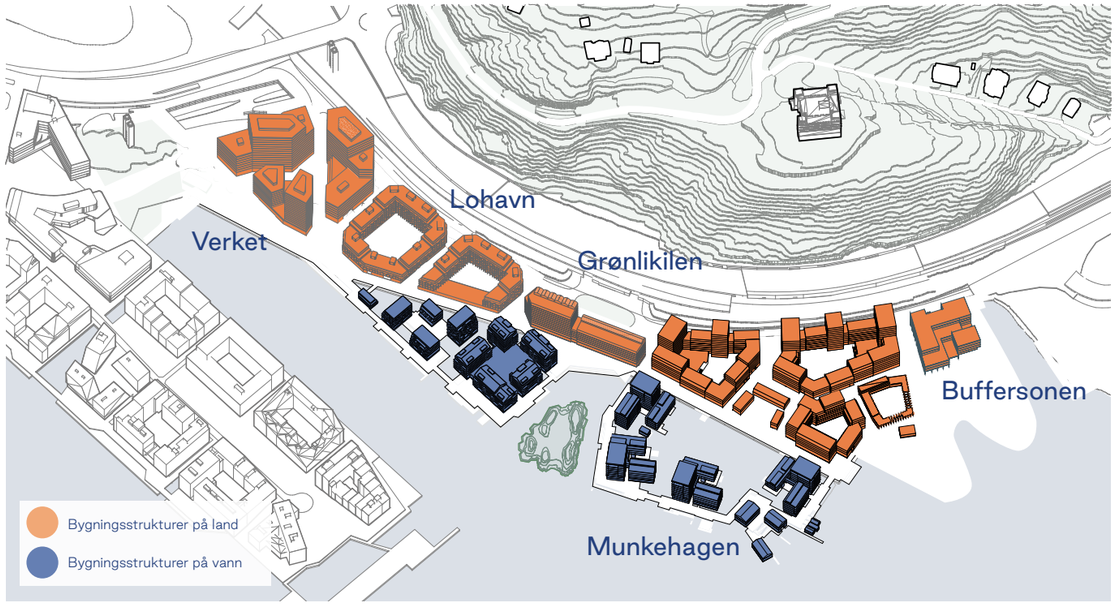
Bebyggelsesstrukturen på land bør ha et tydelig urbant preg med sammenhengende fasadeliv som definerer gaten. På vann etableres en mer porøs bebyggelsesstruktur med flere mindre klynger. Dette gir mest mulig vannflate og sikt til fjordlandskapet.

Høyder
Høydene på bebyggelsen trappes ned fra sentrum i nord og sørover mot fjorden og fra Ekebergskråningen i øst og ned mot fjorden. Her er høydene tilpasset lokalt for å gi best mulig solforhold til de viktigste offenlige rommene, boligene og boligenes uteoppholdsarealer.

Boligkvartaler på land
Som en forlengelse av indre by, etableres det en kjent og lesbar bystruktur på land med sluttede kvartaler. Kvartalstrukturen, spesielt i Munkehagen og Lohavn, er tilpasset stedlige forhold som landskap og eksisterende gatesystem (Kongshavnveien) slik at de danner tydelige vegger i by- og gaterom, samt siktlinjer ut mot fjorden og omvendt opp mot Ekebergskrånininingen.

Kvartalene er gitt en størrelse vi kjenner fra andre boligprosjekter i Oslo. I de nordre kvartalene (Verket og Lohavn) er hjørnene mot Kongshavnveien skrådd, slik at det dannes et mindre byrom langs gaten. Dette gir en mer inviterende inngang til tverrgatene i et område der Kongshavnveien er smalere, samt at det gir større mulighet for beplantning. Sør for Grønlikilen er fasadene delvis trukket tilbake slik at det dannes flere mindre plassrom langs gaten.

I Verket, Grønlikilen og i Buffersonen definerer frittstående bygningsvolumer viktige forbindelser eller plassdannelser. I Verket gir den nye diagonale forbindelsen en inndeling som åpner opp for bevegelse gjennom tomten fra flere sider. I Grønlikilen fungerer det innerste bygget som en skjerm for lyd og luftforurensning fra tunellen og I Buffersonen aktiviserer Kultur- og aktivitetshuset tilstøtende gater og parkrom . Bygningen bidrar samtidig til å skjerme



Oppriss fra Kongshavnveien.
Illustrasjon; Team Vandkunsten

Tverrsnitt fra Ekebergskråningen og i gjennom Munkehagen.
Illustrasjon: Team Vandkunsten

boliger og uteområder og å forsterke kvalitetene til byrommene rundt.

Boligtun på vann
Klyngetunene på vann danner intime og særegne gårdsrom på innsiden av den Ytre Havnepromenaden. Med nedtrappinger til vannet og lagringsmuligheter for kajakker, Sup-brett og småbåter, gir de noen helt særegne bokvaliteter.

Samtidig er boligene på vann mer eksponert for innsyn og lyd fra både den Indre og Ytre Havnepromenaden. Dette gjør at man må ha en bevissthet i hvordan de utformes, slik at den unike utsikten blir optimal, men også at skjermingen (begge veier) blir tilstrekkelig.

En høydearrondering som trappers ned til vannet
For å sikre lys, luft og utsikt til boligene og uteområdene, er det valgt å følge hovedprinsippet om lavere bebyggelse mot sørvest og høyere mot nord og øst, dvs. en slags «tribuneform» mot Kongshavnveien. Dette grepet bygger også opp om landskapets møte med fjorden, samtidig som man reduserer skyggelegging av de offentlige byrommene

For å gi gateløpet i Kongshavnveien lys og stedvis utsikt mot fjorden, er det etablert flere tverrgater som bryter opp fasadestrekkene. Kvartalene i Munkehagen har en mer vertikal oppdeling med et rytmisk innslag av punkthus. Langs gaten er fasade i de lavere bygningene trukket noe tilbake for å danne lommer langs gateløpet. Disse "lommene" gir rom for beplantning og eventuelt opphold med møblering.

Høyest i Verket
De høyeste byggene i planen er plassert i Verket som ligger nærmest sentrum. Tidlig på dagen vil disse byggene gi skygge til Loallmenningen mot sørvest, mens senere på dagen vil de gi skygge på infrastrukturen på nord- og østsiden (togspor, E18 og Kongshavveien). Utnyttelsen gir en kritisk masse av mennesker og aktiviteter i et område der Grønlikaia kobler seg på resten av Bjørvika.

Kontorbyggene i Verket trappes også ned mot omgivelsene på flere steder, samt at den nordligste bygningen (V2) har en tilbaketrukket knekk fra Rostockgata.

Stedsidentitet og perler

Identiteten til et område eller en by er ikke bare knyttet til de overordnede bygningsstrukturene, men like mye til aktivitetene som finner sted og de små elementene og særegenhetene som er gjenkjennelige og synlige i bybildet.

Langs både den Indre og Ytre Havnepromenaden skal det etableres små bygg og strukturer som med en særpreget arkitektonisk identitet styrker Grønlikaias tilknytning til vannet og bruk av fjorden. Som små "perler" langs vannet vil bygningene både bygge opp under bydelens maritime identitet og kan bli små trekkplastre hele året.

De mindre bygningsstrukturene skal ha en utforming som trekker veksler på Oslofjordens historiske farger (i nyanser av rødt) og en tradisjonell kyst –og trearkitektur.

Programmeringen av disse perlene vil skje parallelt med utviklingen av området for øvrig, og skal handle om bruken av fjorden. De skal huse publikumsrettede tilbud som kajakkutleie, felleslokaler, cafeer, småbutikker, is–kiosk, badstufasiliteter og stupetårn, samt barnehage. I tillegg skal de være felles møtesteder for de som bor i nabolaget og de som bruker Havnepromenaden generelt.

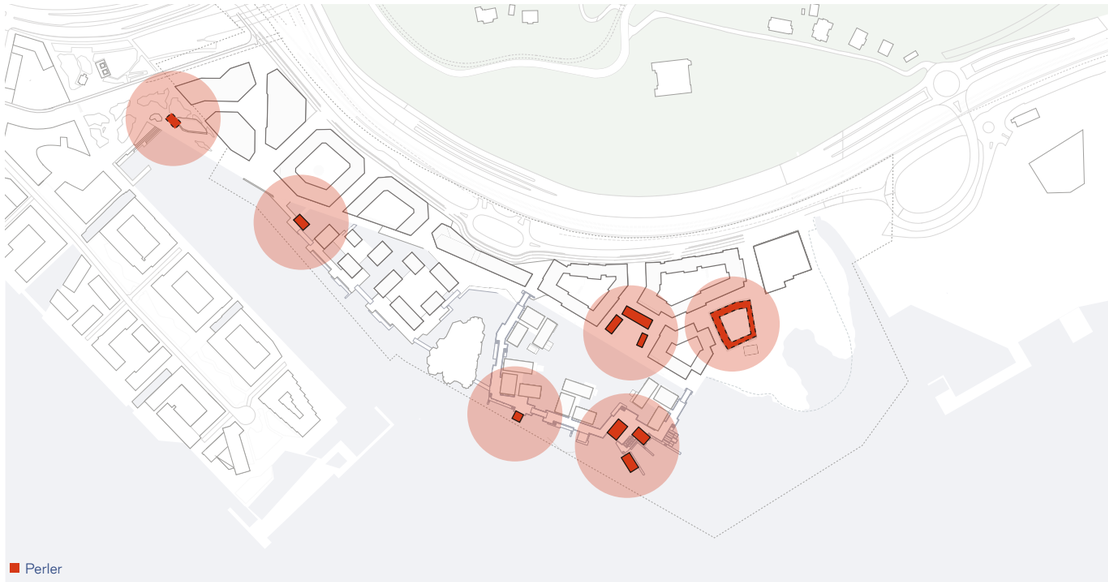
Perlene på Grønlikaia har potensial til å kunne bli kulturskapende elementer, både i arkitektur og i bruk.

NB: Skur 61 (lengst nord) vil kunne oppleves som en "perle", men er et eksisterende bygg og ikke en del av denne reguleringen.

Retningslinjer for utforming av "perler":

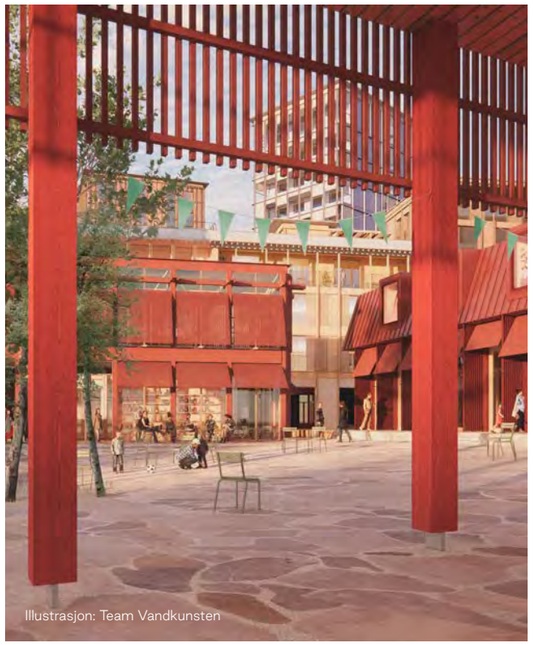
Fasadene bør i i hovedsak utformes med fasadematerialer som tre eller metallplater.

Nyanser av rødt bør være primærfargen for perler som står enkeltvis. For perler i klynger bør rødt være primærfarge i klyngen, men andre farger kan vurderes som suplement.



Illustrasjon viser perlene sørvest i Munkehagen der det er tenkt utleie av kajakker og andre maritime aktiviteter.

Illustrasjon: Team Vandkunsten



Illustrasjon: Team Vandkunsten

Illustrasjon: Team Grønlikaia

03

FELLES RETNINGSLINJER

Felles retningslinjer for arkitektur skal både gi kvaliteter til Grønlikaia i sin helhet, men også synliggjøre ulike tilnærminger til utforming på land og på vann.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

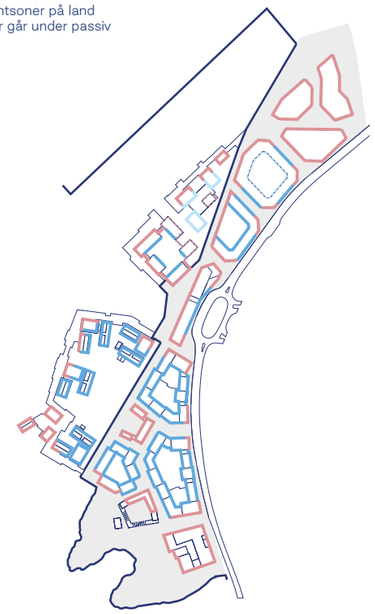
Førsteetasjer

I byggenes møte med bygulvet opplever vi arkitekturen på nært hold. En bevisst utforming av møtet mellom bygg og bygulv vil bidra til at Grønlikaia oppleves som en attraktiv og opplevelsesrik bydel å være i og bevege seg gjennom.

Generelt om førsteetasjer
Der næringsarealer ønsker eksponering, ønsker boliger i førsteetasjer skjerming. Kafeer og restauranter ønsker at folk har lyst til å sette seg ned, enten inne i varmen eller ute i sola. Samtidig ønsker ikke nødvendigvis en person som vandrer langs Havnepromenaden at butikkvinduene skal bli for dominerende eller at boligene skal være for avvisende.

Gode byområder har gjerne funnet en balanse mellom disse behovene og gitt riktig svar til riktig situasjon. I dette kapittelet er hensikten å synliggjøre hvor de ulike utformingsprinsippene for førsteetasjen kan finne sted. I tillegg kommer klimatiske forhold som vind og regn. Klimaprognosene for de kommende tiårene viser et varmere og våtere vær, noe som også må hensyntas i arkitekturen. Baldakiner eller inntrukne inngangspartier kan være med på å gi en bedre opplevelse både for de som bor der og de som bruker området når nedbøren blir massiv.

Aktive og passive kantsoner på land og vann. Boligfasader går under passiv fasade.



Åpen fasade
Mindre åpen fasade

Førsteetasjer på land
På land beveger man seg i typiske gater, gatetun og langs en urban kaikant ved vannet. Der den Ytre Havnepromenaden har det store åpne fjordlandskapet som en viktig del av opplevelsen, vil den Indre Havnepromenaden kjennetegnes av å være en mer intim promenade fylt med mindre butikker og kafeer, spesielt i hjørnene og overgangene mellom delområdene. Livet inne i bygningene bidrar til en rikere opplevelse av å gå langs promenaden. Fasadene, der det er publikumsrettede tilbud er derfor mer åpne, slik at de visker ut skillet mellom inne og ute. Unntaket er der det er boligbebyggelse langs promenaden, i tverrgatene eller langs Konghavnsveien. Her er det ønskelig at verken de som bor der eller de som går ute føler seg beglodd. For å unngå tilfeldige eller «hjemmemekka» løsninger for å oppnå privatliv, gir en nivåforskjell på 0,8 til 1,3 meter mellom boligen i første og gatenivået et godt skille mellom offentlig og privat. Dersom uteplassen også har et delvis tett rekkverk og et plantefelt på utsiden vil beboerne ha begrenset med innsyn, samtidig som de har utsikt ut. En slik heving gjør også at boligen er «til stede» med tanke på sosial trygghet i det offentlige rom, uten at den er for påtrengende/privat i gaten.

Mot indre gårdsrom kan det være en stor kvalitet for boligen at den har direkte utgang på terreng. Her er det mindre behov for skjerming.
Hyppighet av entréer er også en grunnleggende faktor for trygghet, da inngangspartier (på lik måte som vinduer) bidrar til nærvær og en følelse av positiv sosial kontroll over døgnet.

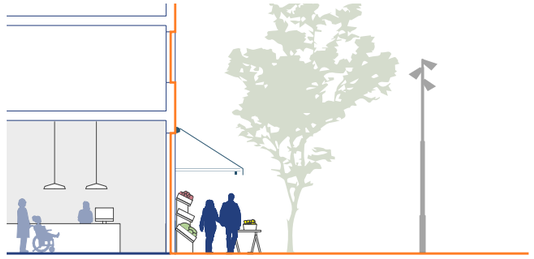
Illustrasjon som viser Ballasttorget, der en kombinasjon av møbleringssone, takoverheng og nisjer i fasaden skaper en variert og inviterende første etasje.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

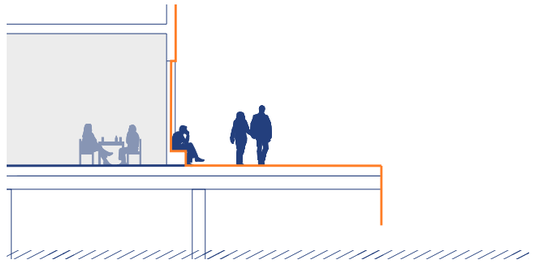
Førsteetasjer på vann
I motsetning til kvartalene på land er bygningsstrukturen på vann mer åpen. Bebyggelsen og uteareralene må derfor utformes for å tydelig markere overgangen mellom det som er offentlige arealer (havnepromenade) og det som er mer private uteområder.

Langs den Ytre Havnepromenaden er det fjorden og øylandskapet som er i fokus. Det som skjer på innsiden av bebyggelsen er noe mindre viktig her enn langs den indre promenaden. Førsteetasjene her kan derfor være noe mer lukket enn ellers ved at deler av den tette fasaden går helt ned og treffer kaikanten.

Detaljrikdom i denne delen av fasaden er fremdeles viktig, og kafeer og butikker skal fremdeles kunne eksponere livet bak fasaden. Skodder og tette foldevegger som gjør at fasaden både kan være åpen og lukket, kan også være et egnet virkemiddel for dette.



Eksempel 1: Møbleringssone 2 meter på land



Eksempel 2: Møbleringssone 0,8 meter på vann

Retningslinjer for førsteetasjer på land:

Som hovedregel bør alle førsteetasjer ha en åpenhet som sikrer visuell kobling mellom innendørs og utendørs aktiviteter.

Selv om noen førsteetasjer ikke skal være åpne og tilgjengelige for offentligheten, er det viktig at disse likevel har en viss åpenhet for å bidra til at de ikke vil oppleves monotont å vandre langs, samt positiv sosial kontroll i byrom og gater. Dette er spesielt viktig langs Kongshavnveien. Langs den Indre Havnepromenaden bør minimum 40 % av førsteetasjes fasadeflatene være transparente opp til 3,5 meter over gateplan der det er butikker, kafeer, restauranter, etc.

Bolig i første etasje bør som hovedregel være hevet mellom 0,8-1,3 meter over tilliggende byrom. Alternativt at det etableres en buffer (privat uteplass eller vegetasjonsfelt) utenfor boligen på minimum 1,5 meter.

Der det kan antas å bli næring i fremtiden eller der utenforliggende gate har en helning som gjør høydekravet krevende langs hele gaten, bør det gjøres egne vurderinger hva som er best egnet tiltak.

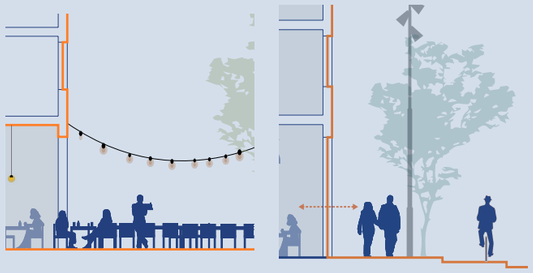
Boliger i førsteetasjer vendt mot gårdsrom bør ha en privat uteoppholdssone med inngang direkte fra boligen.

Hvorvidt denne private uteplassen ligger på nivå med felles gårdsrom eller er noe hevet, vil variere ut fra stedlige forutsetninger.

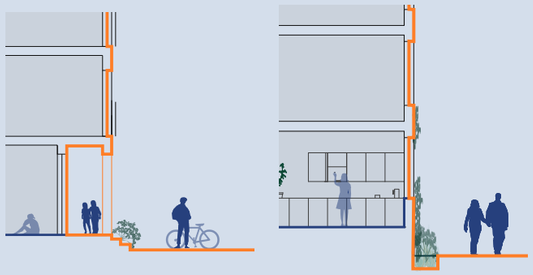
Der det er næringsarealer (forretning, kultur og bevertning) i førsteetasjer bør det som hovedregel være minimum én inngangsdør for hver 30 meter fasadelengde. Hver virksomhet bør ha sin egen inngang.

Inngangspartier bør utformes på en måte som reduserer vindpåvirkning på bakkeplan.

Dette innebærer enten en tilbaketrekking av inngangen fra fasaden, men det tillates også utkragede vindskjermer.

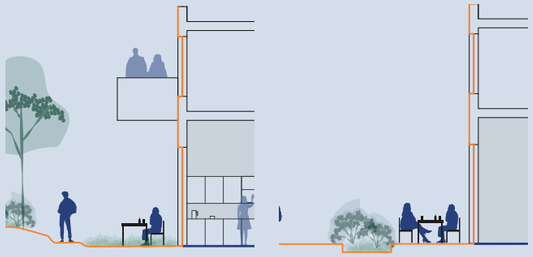


Åpne førsteetasjer kan enten strekke seg ut i byrommet, eller man kan se inn på hva som skjer på innsiden når man går forbi.



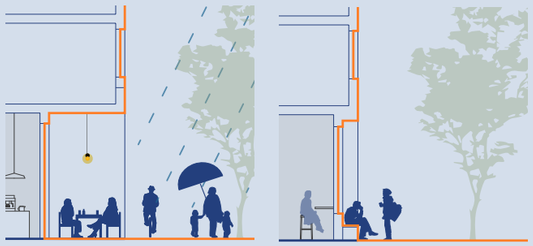
Opphevet og tilbaketrukket uteplass for boligen

Vegetasjonssone foran bolig



Bolig mot gårdsrom

Grønn buffer mellom bolig og gårdsrom

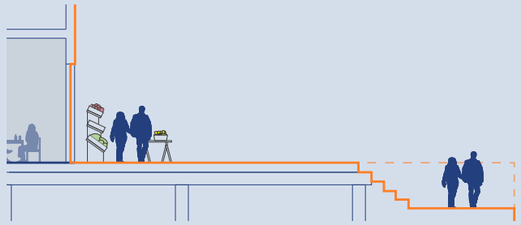


Møbleringssone med plass til bord og stoler, og sittenisje

Retningslinjer for førsteetasjer på vann:

Langs den ytre promenaden bør utformingen av førsteetasjene bidra til å understøtte opplevelsen av fjordlandskapet og ønsket grad av offentlighet langs promenaden.

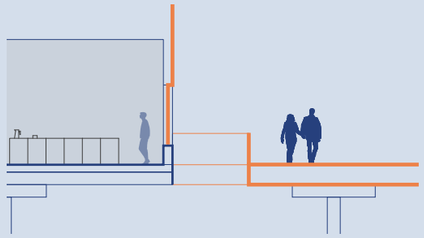
Dette innebærer at førsteetasjene i noe større grad har tettere fasader, det vil si at hovedfasaden til byggene går helt ned til nivå med promenaden. Publikumsrettet tilbud inne i førsteetasjene bør fremdeles være synlig og eksponert.



Næringsareal møter promenade

Der det etableres boliger i førsteetasjer langs den Ytre Havnepromenaden bør det utformes en buffer eller skjerming mot fasaden.

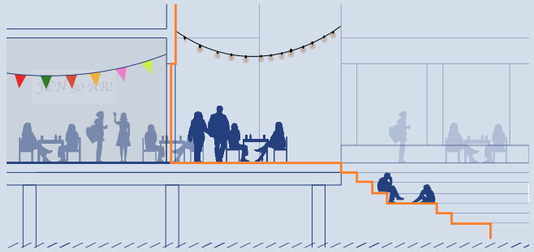
Hovedgrepet for å få til dette skal være at det etableres et smalere vannrom (hull i dekke) langs fasaden der det er vinduer. Andre tiltak kan vurderes.



Bolig mot ytre havnepromenade

Fellesarealer i boligene i førsteetasje mot indre gårdsrom bør plasseres slik at de bygger opp under en felles bruk av uteområdene på bakkeplan.

Hensikten er at disse fellesarealene i førsteetasjene skal bidra til aktivisering og fellesskapsfølelse i gårdsrom/tun.



I "gårdsrommene/tun" på vann bør det være et felles trappe- og oppholdsareal mot vannet.

Fasader

Bebyggelsen på land og bebyggelsen på vann henter inspirasjon fra to ulike deler av norsk arkitekturtradisjon: På land ser man til historisk kjente prinsipper for bytypologi og fasadeinndeling. På vann derimot, søker man inspirasjon i norsk kystarkitektur.

Arkitekturen på land baserer seg på kjente urbane prinsipper for utformingen, noe som gir en tyngre og mer «jordet» bebyggelse. På vann søker man inspirasjon fra en kystarkitektur som ofte har et lettere, enklere og mer åpent uttrykk. Dette uttrykket gir luft mellom byggene og optimaliserer fundamenteringsbehovet.

Fasader på land
På land består bebyggelsen av tre ulike typologier: boligkvartalene i Lohavn og Munkehagen, Verket med sine kompakte volum, og det langstrakte volumet i Grønlikilen. Uavhengig av bebyggelsesstruktur er det likevel noen gjennomgående retningslinjer som gjelder.

Én retningslinje er hentet fra historisk byarkitektur, som innebærer en tredeling av fasaden med sokkel, midtparti og topp. Sokkelen kan gå over én eller to etasjer. Topp–partiet kan enten inkludere bare taket eller taket og de øverste etasjene.

Denne tredelingen kan artikuleres på ulike måter, for eksempel ved et skifte i materialitet, sprang i fasaden, inntrekning eller detaljering.

I enkelte tilfeller vil hensikten med en slik tredeling ikke være like relevant. Et eksempel på det er "punkthusene" i Munkehagen. Her er det viktigere å forsterke det vertikale uttrykket og at bygningene oppleves som "frittstående" bygg. Det kan også være mindre og lavere vertikale volumer i samme kvartal (byhusene) som ikke egner seg for en tredeling av fasaden, rett og slett fordi høyden er for lav for et slikt grep.

I Lohavn og Munkehagen er det benyttet to ulike grep for å skape variasjon. I Lohavn er kvartalene mer enhetlige, og variasjonen synes i horisontal inndeling og detaljering oppover i bygget. I Munkehagen er variasjonen en vertikal inndeling av fasaden med «byhus» og «punkthus» satt sammen gavl mot gavl med ulik høyde, avstand til gaten og fasademessig uttrykk.

Høy kvalitet på materialer og detaljering er særlig viktig i førsteetasje (sokkelen), hvor fasadene oppleves på nært hold.

Førsteetasje skal også oppleves som solid, og det skal brukes materialer som tåler belastningen av aktivitet på bakkeplan. Stedvis, eksempelvis i Verket eller i Grønlikilen, hvor bruken av etasjene er det samme, kan det være aktuelt å se de to nederste etasjene i sammenheng, og gi disse en enhetlig utforming.

Fasader på vann
Bebyggelsen på vann skal generelt ha et mer enhetlig fasadeuttrykk. Dette betyr ikke at bebyggelsen skal være identisk, men den skal framstå som lettere og enklere, og med en material– og fargepalett med større sammenheng.

Som en følge av dette gjelder ikke den tydelige horisontale tredelingen av fasaden på vann. Sokkelen utgår, men takene blir enda viktigere ettersom byggene er mer frittstående strukturer.

Illustrasjon som viser tredeling av fasaden (byhusene) langs Kongshavnveien.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Retningslinjer for fasader på land

Bebyggelsen på land bør ha en fasadeoppbygging bestående av tre deler: en sokkel, et midtparti og tak/øvre del.

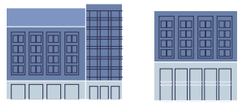
Høyden på sokkelen vil variere i de ulike delfelt og er definert i retningslinjene for delfeltene Unntaket fra retningslinjene gjelder for Munkehagen, hvor enten de høyeste (Punkthusene) eller lavere byhus vil være mindre egnet for en slik tredeling. I Lohavn gjelder tredelingen hovedsakelig mot nord, sør og vest.

Bebyggelsen på land bør ha variasjon i fasadene. *De ulike delområdene har egne og stedstilpassede retningslinjer for hvordan de skal inneha variasjon i fasadene.*

Retningslinjer for fasader på vann:

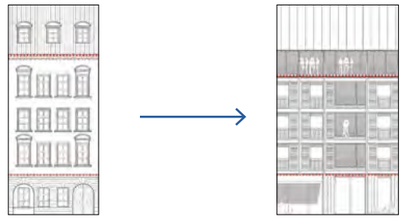
Bebyggelsen på vann bør ha et slektskap i form og i fasadeuttrykk, der hovedmaterialet i fasaden går helt ned til nivå med promenaden.

Inndeling av fasaden i definerte deler



Førsteetasjer Først – på land bør en solid førsteetasje forankre bygget

Relieff og detaljrikdom bidrar til opplevelsen av skala



Relasjonen mellom en typisk Oslobygård og Munkehagen (Kilde: Vandkunsten)

Takform

Takform har en stor påvirkning på opplevelsen av både byrom og bysilhuett, og kan bidra til å skape en spennende variasjoni det større bylandskapet.

På land vil takformene være enklere for å gi bebyggelsen et roligere preg, mens på vann er takformene mer tilstede i arkitekturen, noe som både gir en lavere gesims mot Ytre havnepromenade, men også en variert silhuett sett fra fjorden.

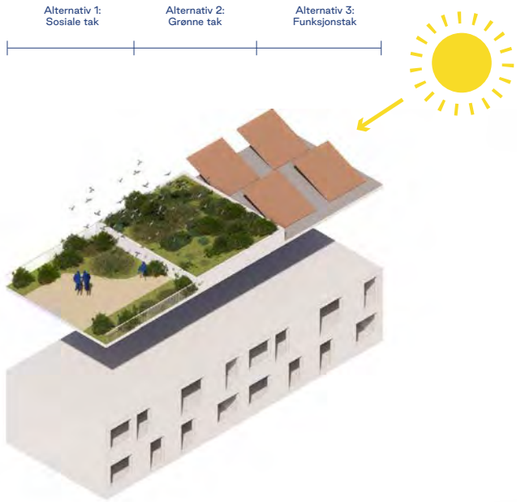
Takform på land
Bebyggelsen på land har i større grad flate tak som enten brukes til opphold, energiproduksjon eller til vegetasjon som bidrar til økt biologisk mangfold. Unntaksvis vil det i Munkehagen være deler av kvartalsbebyggelsen som har «byhus». Disse har skrå takflater som gir variasjon i arkitekturen.

Takform på vann
Grønlikaias fjernvirkning og silhuett fra fjorden vil være områdets mest karakteristiske trekk. En særegen silhuett er noe folk kan relatere seg til og identifisere seg med. Dette bil bidra til Grønlikaias identitet.

Innslag og lek med ulike varianter av skråtak vil gi en variert høydevirkning for de som beveger seg langs den ytre havnepromenaden, men også slippe inn sol og lys gjennom bebyggelsen til den indre promenaden.

Plasseringen av ulike typer takform er definert i planbestemmelsene og følger prinsippene som beskrevet over. Retningslinjene for takform i dette dokumentet går mer på bruk.

Skråtak Grønlikilen. Illustrasjon Grønlikilen/Team LPO/Team Grønlikaia



Prinsippaxo: tak skal fungere både som funksjonstak, grønne tak og sosiale tak. Funksjonene kan overlappes.

Retningslinjer for takform på vann:

Takene bør være en integrert del av byggenes arkitektoniske uttrykk med hensikt om å skape variasjon i opplevelsen av bebyggelsen både på nært hold og fra avstand (spesielt fra fjorden).

Takopplett eller tekniske iontsallasjoner bør være en integrert del av takets arkitektoniske uttrykk.

Illustrasjon som viser en mulig utforming av tak, der det er innslag av både grønne soner og felles uteoppholdsareal. Her vist fra Havnepalasset i Grønlikilen.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Balkonger og terrasser

Balkonger er private uteområder i en offentlig kontekst. På Grønlikaia skal balkonger som ikke vender mot indre gårdsrom være trukket inn fra fasadelivet.

Generelt om balkonger
Balkonger har blitt større med tiden, og er ofte et svært synlig arkitektonisk element i fasadekomposisjonen, og dermed for opplevelsen av byrommet. Siden balkonger ofte inntar en så stor andel av fasaden, er det desto viktigere at det legges spesielt fokus på utformingen. Dette er for å gjøre de private balkongene mer attraktive for beboeren og mindre dominerende for de som beveger seg i de offentlige byrommene.

Balkongtypologi
Der boligene ligger tettere på annen bebyggelse (enten bolig eller næring) gis det mulighet for et sammenhengende balkongsjikt, der alle balkongene er plassert i et sammenhengende bånd i alle etasjer. Grepet kan av samme årsak skape et nytt lag rundt bygningen, og balkongen blir på den måten den «nye» fasaden.

Grepet kan gi en ønsket skjerming mot bebyggelsen rundt, for eksempel i Verket, hvor næringsbebyggelsen er tett på. Samme grepet kan av samme årsak vurderes mot indre gårdsrom. Det gir også en kvalitet til boligen å kunne komme ut fra flere rom.

Retningslinjer for balkonger og terrasser:

Balkonger mot offentlige rom (som indre og ytre havnepromenade) bør være helt eller delvis inntrukket, eller utføres som mer sammenhengende balkongbånd som utgjør et ytre fasadesjikt. Balkongene bør være en integrert del av fasadeuttrykket, og utformingen bør bidra til gjensidig skjerming mellom private og det offentlige.

Som en del av dette skal det samtidig vurderes om balkongene stedvis kan ha en grad av åpenhet slik at de kan være med på å gi sosial trygghet i de offentlige rommene. Det skal redegjøres for hvordan balansen mellom skjerming og synlighet til byrommene er ivaretatt.

Eksisterende bygg i Bjørvika (Munch Brygge) med utenpåhengte balkonger som er integrert i fasadelivet (Arkitekt og fotokredritering: Lund + Slaatto)

Delvis utkraget balkong (Grønlikilen)

Balkong som fasadesjikt (Lohavn)

Illustrasjon som viser mulig utforming av balkonger på land og vann i Lohavn

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Materialitet og farger

I valg av fasadematerialer bør det legges vekt på energiforbruk og klimaavtrykk, samt materialenes potensiale for sirkularitet. Fargebruken bør underbygge det arkitektoniske uttrykket.

Grønlikaia ligger tett på fjorden slik at bygningenes klimaskall må tåle både fukt, vind, salt og til dels sterk sol. En bevisstgjøring rundt vedlikeholdsbehovet er derfor viktig av både kostnadsmessig, tekniske og miljømessige grunner.

Farger og materialbruk på land
Basens materialbruk på land bør i hovedsak oppleves som solid og robust med primæruttrykk av for eksempel tegl, stein og betong. På bakkeplan bør det også legges særlig vekt på materialets taktilitet.

Fargepaletten på land bør ta utgangspunkt i Oslo kommunes fargeveileder og fargepaletten for Gamlebyen.

Farger og materialbruk på vann
Grønlikaias farger og materialitet bør kunne gjenkjennes på tvers av byggefelt i vann. Det bør etterstrebes en bruk av naturlige materialer med matt overflate, samt en «naturlig» fargepalett. Eventuelle reflekterende materialer skal særskilt begrunnes. Det skal hentes inspirasjon fra fargepaletten fra Barcode med et lysere og kjøligere spektrum av farger.

G2 i Grønlikilen kan vurderes å fravike fra fargeprinsippet på vann ettersom det har en mer kompakt form enn øvrige bygningsstrukturer på vann.

Samlet uttrykk land og vann
Deler av døgnet vil ulik fargebruk på land og på vann gjøre at den bakenforliggende bebyggelsen oppleves som mørkere mens den på vann lyser opp. Bruken av kjøligere og lysere fargepallett for bebyggelsen i sjø kan også gjøre at man unngår mørke speilinger i vannet.

På Grønlikaia er det et særlig poeng å framheve bygg med allmenne tilbud og funksjoner – de små «perlene» langs den ytre og indre promenaden. Disse mindre trehusene foreslås med en rød fasade inspirert av Oslofjordens historiske sjøhus. Se også egne retningslinjer for "perlene".

Ressursutnyttelse på høyt nivå
Materialer skal ha et lavt klimafotavtrykk, planlegges for demonterbarhet, og skal ha mulighet for lang levetid. Et viktig premiss i materialbruken vil være oppsirkulering med mål om å utnytte ressursene på høyest mulig nivå. Det er også et mål å oppnå lukkede materialstrømmer og materialbruk som ikke krever et høyt energibruk.

Retningslinjer for materialer og fargebruk:

Bebyggelsens fargebruk bør ta utgangspunkt i følgende prinsipper fra Oslo kommunes fagveileder.

På land: Fargepaletten for Gamlebyen med et varmt og variert spektrum av farger.

I vann: Fargepaletten fra Barcode med et lysere og kjøligere spektrum av farger.

Det bør etterstrebes oppsirkulering og lukkede materialstrømmer ved valg av materialer.

Illustrasjon som viser mulig løsning der materialer som typisk oppleves tunge, som tegl og fliser, blir brukt som hovedmaterialer på byggene.

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Gamlebyen paletten fra Oslo kommunes fargeveileder og Barcodepalletten skal brukes for bygg henholdsvis på land og på vann.

03

RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Verket

Verket er første møte med Grønlikaia. Det er også bindeleddet til sentrum øst og Gamlebyen, og blir et tyngdepunkt i den østre delen av Bjørvika. Her kommer det til å jobbe flere tusen mennesker, med fjorden og Ekeberg som nærmeste nabo.

Her skal det også etableres boliger, og det planlegges restauranter, butikker, cafeer, treningssentre og andre funksjoner. Dette vil gi aktivitet gjennom store deler av døgnet.

Byform
I utformingen av Verket skal man både bygge videre på den tette byen i Bjørvika, og samtidig signalisere at man har ankommet Grønlikaia som en ny og særegen del av Fjordbyen.

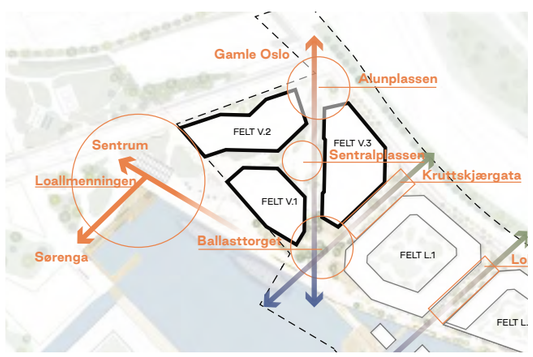
Grønlikaias kobling til sentrum og gamle Oslo skjer ved en inndeling av Verket i tre byggefelt. Dette gir tre «åpne hjørner» som inviterer inn til et sentralt torg og videre gjennom Verket. Dette gjør at gående og syklende fra Middelalderparken og Gamlebyen møter en ankomstplass som tar deg videre gjennom en diagonal forbindelse og ned til fjorden. Og motsatt, fra Havnepromenaden og Ballasttorget, kan man gå opp gjennom diagonalen mot Gamlebyen. Fra Loallmenningen er det en åpning inn mot det sentrale torget som vil bli viktig for de flere tusen menneskene som skal jobbe her. Mot Rostockgata i nord har V2 en liten knekk som danner en inngangssone foran bygget.

På Verket legges det opp til høy utnyttelse med kompakte og effektive kontorbygg. Bebyggelsens fotavtrykk tilrettelegger for sentrale byrom og koblinger gjennom området. Avstanden mellom byggene, samt byggenes utforming, gir gode dagslysforhold til arbeidsplassene. Nedtrappinger i volumene gjør at byggene møter byen med en lavere skala. Boligtårnene i Verket vil bidra til å markere starten på Grønlikaias boligbebyggelse. De er plassert mot Loallmenningen og Havnepromenaden som både gir gode bokvaliteter, samtidig som de bidrar til menneskelig aktivitet i byrommene også gjennom helger og kvelder. Med sin tårn–typologi supplerer boligene i Verket botilbudet ellers på Grønlikaia.

Byform og bystruktur i Verket sikres hovedsakelig gjennom plankart og planbestemmelser.

Arkitektur
Arkitektonisk variasjon er et virkemiddel slik at Verket ikke oppfattes som en isolert næringsklynge. Boligtårnene kommer til å bidra til å motvirke dette, og i tillegg skal de tre byggene ha tilstrekkelig variasjon/ulike utforming slik at Verket ikke leses som en isolert øy.

Videre er det viktig at Verket, som første møte med bebyggelsen på Grønlikaia, gir et tydelig urbant uttrykk som henger sammen med resten av Bjørvika. De nederste etasjene bør ha en annen utforming av fasaden enn de øvrige etasjene. Det skal etableres et horisontalt skille mellom "bygulvsfasaden/basen" og "bygningsfasaden over". "Bygulvsfasaden" bør være mer transparent slik at skillet mellom bygulvet inne og ute viskes ut, mens fasaden over bør ha et relieff som gir et spill mellom lys og skygge, og som endrer seg avhengig av hvor man står.



Illustrasjon som viser Verket sett fra Loallmenningen.
Illustrasjon: Team Grønlikaia

Arkitekturen i Verket defineres i hovedsak i form av følgende retningslinjer:

Felt V1-3 bør ha et variert arkitektonisk uttrykk

De tre bygningsvolumene bør fremstå som selvstendige bygninger med hver sin arkitektoniske identitet for å motvirke at de vokser sammen fra avstand. Kontorbyggene kan likevel ha et slektskap seg imellom, mens boligtårnene bør skille seg mer ut.

Felt V1-3 bør ha et fasademessig skift mellom «basen» og videre fasadeuttrykk oppover.

Hensikten er å tydelig markere en bymessig måte å treffe bakken på med et horisontalt bånd/sjikt over de nederste etasjene. Under dette skillet bør det være en større grad av transparens (glass) enn i fasaden lenger opp i bygget for å sikre god visuell kobling mellom program inne og ute.

V2-3 bør ha relieff i fasaden

De to kontorbyggene bør ha en dybde/relieff i fasaden som gir et spill med lys og skygge.

Felt V2-3 bør ha kontinuerlige vertikale fasadelementer over flere etasjer.
De to kontorbyggene bør ha et fasadeuttrykk som visker ut grensen mellom etasjene ved bruk av vertikale fasadeelementer. Hensikten er å bryte ned skalaen og motvirke monotoni i fasaden.

I felt V2-3 bør eventuelle energiproduserende elementer i fasaden være integrert i bygningens fasadeuttrykk.

Valg av fasadematerialer bør bidra til bygningens energieffektivitet. Ved bruk av energiproduserende elementer bør deres farge og tekstur fremstå som en integrert del av byggets fasadeuttrykk.

Lohavn

I Lohavn deles Havnepromenaden i en indre trasé langs kaifronten, og en ytre trasé på vann. På land etableres det to boligkvartaler, mens på vann etableres en klynge med unike boliger. I det nordre kvartalet tilrettelegges det for en barnehage med inngang mot torget og Havnepromenaden.

Byform
Lohavn er strukturert ut fra en forlengelse av tverrgatene på Sørengautstikkeren, noe som gjør at den grønne Ekebergskråningen er synlig fra Havnepromenaden både på Sørenga og Grønlikaia. Dette gir to boligkvartaler på land med tilhørende tverrgater mellom seg og nabobebyggelsen.

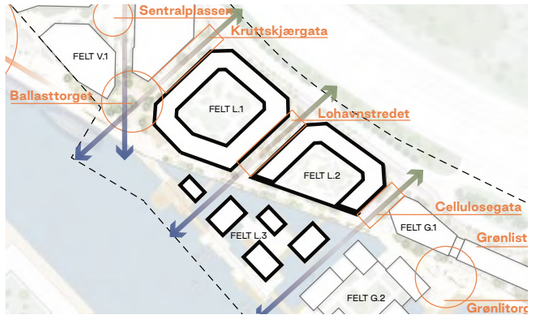
I Lohavn introduseres også forskjellen mellom byggeri på land og i vann. En mindre «tunklynge» (Felt L3) etableres på vann mellom den ytre og indre havnepromenade. Bebyggelsen (Felt L3) har et lett og porøst preg og skiller seg betydelig fra den mer solide kvartalsbebyggelsen på land. Det nordligste kvartalet på land (Felt L1) skal ha en nedtrapping mot fjorden. Dette gir sol– og utsikt for de som bor der, men det gir også en lavere bebyggelse og en mer intim opplevelse langs den indre havnepromenaden. Det sørlige kvartalet (Felt L2) er helt åpent mot fjorden av samme grunn. Kvartalet har en base som sørger for at promenaden får en tydelig byvegg med aktive fasader.

Mot Kongshavnveien er hjørnene skrådd, noe som gir en mer opplevelsesrik fasade langs veien, samt at det gir rom for vegetasjon i de små ankomstplassene som skapes her. Byform og bystruktur i Lohavn sikres hovedsakelig gjennom plankart og planbestemmelser.

Arkitektur
De to kvartalene på land (Felt L1 og L2) har begge et enhetlig og rolig uttrykk med tanke på materialbruk og byform. De er ikke oppstykket i ulike vertikale fasadeuttrykk, men har en horisontal tredeling som beskrevet under Fasader (26). Tredelingen er subtil, med en nedre del som definerer en sokkel, et balkongsjikt som definerer midtpartiet og en øvre del, enten som en tilbaketrukket del av fasaden (fra balkongsjiktet) eller en tilbaktrukket etasje. De to kvartalene kan ha samme hovedmateriale, men det skal være noen ulikheter i fargenyanser mellom kvartalene. Boligenes inngangspartier skal markeres særskilt i fasaden, og alle inngangene skal ha noen gjenkjenbare elementer, f eks. i materialbruk, så de lett leses som boliginnganger. Balkongene, i både Felt L1 og L2, skal være en integrert del av fasadens utforming.

De ulike bygningsvolumene på vann (Felt L3) bør ha et beslektet formspråk, men med en viss variasjon i fargebruk seg i mellom slik at de oppleves som selvstendige bygg. Enkelte bygningselementer som inngangspartier, detaljering, materialbruk f.eks. på tak, kan med fordel være like for å gi byggene et slektskap.

L4 er et selvstendig bygningsvolum som ikke tilhører boligbebyggelsen, men som både i kraft av sin plassering og sitt formuttrykk tydelig signaliserer at den er en del av tilbudet langs Havnepromenaden, en av perlene. Farger og materialbruk skal sees i sammenheng med retningslinjer for Felt M3 og M10 i Munkehagen.



Illustrasjon som viser Lohavn fra Ballasttorget med en mer subtil tredeling av fasaden.
Illustrasjon: Team Grønlikaia

Arkitekturen i Lohavn defineres i hovedsak av følgende retningslinjer:

Felt L1-L2 bør ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, men med ulik fargebruk.

De to bygningsvolumene bør fremstå som selvstendige bygninger, men med et enhetlig uttrykk. De kan ha samme materiale, men skal ha en noe ulik fargebruk, uten at de er kontrasterende. Det tillates sammenhengende balkongbånd. Disse bør utformes som integrert del av fasadeuttrykket, med samme/harmoniserende fargebruk både på rekkverk, søyler, vertikale skjermer og undersiden av dekker.

Felt L1-L2 bør ha et fasademessig skift mellom den nederste etasjen (bygulvsplanet) og videre fasadeuttrykk oppover.

Hensikten er en tydelig markering av en bymessig måte å treffe bakken på. Under dette skillet bør det være en større grad av transparens (glass) enn i fasaden lenger opp i bygget for å sikre god visuell kobling mellom program inne og ute.

Byggene i felt L3 bør ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.
Tunklyngen bør ha et enhetlig uttrykk, men med muligheter for variasjon i materialbruk, fargebruk og detaljering. Hvert enkelt bygg skal ha en enhetlig materialbruk (hovedmateriale) i hele fasaden ned til bygulvet.

Felt L4 bør ha et slektskap i farge og materialitet med øvrige «perler» langs promenaden.

Bygget skal introdusere «perlene» langs promenaden fra nord, dvs. de små byggene som har et publikumsrettet innhold. Hensikten er at de skal være gjenkjennbare som nettopp dette.

Grønlikilen

Grønlikilen er det viktigste samlingspunktet internt i det nye byområdet, og det tilrettelegges for bussholdeplass langs Kongshavnveien. Bebyggelsen består i hovedsak av boliger.

Sentralt i Grønlikilen er et stort vannrom, en kile, der den indre og ytre promenaden kobles sammen på hver side. I midten etableres en stor, flytende grønn øy, som skal fungere som en stor ikke-kommersiell møteplass.

Byform
Bebyggelsen i Grønlikilen består av to hovedfelt; G1 som er en langstrakt bebyggelse mot den ovale rundkjøringen ved Ekebergskråningen og G2 som er et tun med opphevet base på vann.

Den ovale rundkjøringen ligger ved en tunnelåpning som har krevende forhold knyttet til luftforurensning og støy. G1 fungerer som en skjerm mot disse utfordringene, slik at både boligene og de offentlige byrommene lenger inn får bedre bo- og oppholdskvaliteter. For å ivareta denne funksjonen er bygget formet som en langstrakt lamell uten åpninger, så støy og luftforurensning ikke kommer gjennom. For å motvirke et monotont uttrykk skal bygget deles i to volum som leses som to ulike bygg. De to volumene er forbundet med et "mellombygg/spalte", skal ha ulik høyde og kan ha en noe ulik fargebruk. Volumet mot sør er lavere for å gi sikt opp til Sjømannsskolen fra den ytre promenaden.

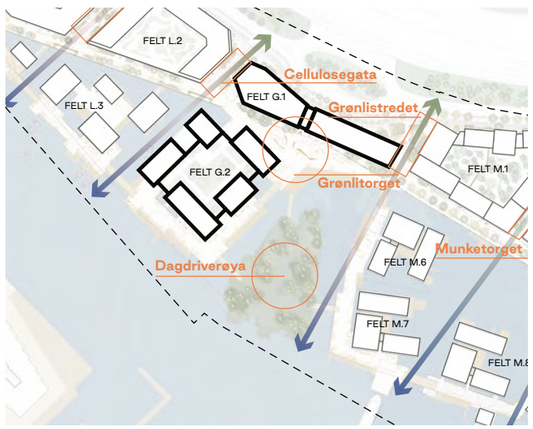
Ettersom Grønlikilen er et viktig samlingssted og nav er det behov for et større sammenhengende areal som kan huse flere funksjoner innen servering, kultur og næring. Bebyggelsen på vann har derfor en inntrukket base som gir mulighet for slike arealer. Tunet på vann har likevel en oppdelt struktur, som gjør at den har slektskap med øvrig bebyggelse på vann, eksempelvis i Lohavn.

Byform og bystruktur i Grønlikilen sikres hovedsakelig gjennom plankart og planbestemmelser.

Arkitektur
Felt G1 og G2 vil ha to ulike arkitektonisk uttrykk ettersom de er henholdsvis på land og på vann.

G1 har et solid og robust uttrykk og står midt i retningsskiftet for kaien. 'Basen' går over to etasjer, og skiller seg arkitektonisk fra 'kroppen' ved større etasjehøyder og større grad av åpenhet.

G2 består av 5 ulike «byhus» med en felles base. Basen er stedvis trukket inn slik at tunet fremstår som enkeltbygg knyttet sammen med en base, kontra en base med bygg som er satt oppå. Dette er ytterligere forsterket ved at vannet noen steder er trukket inn til byggene.



Illustrasjon som viser Grønlikilen fra Munkehagen

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Arkitekturen i Grønlikilen defineres i hovedsak i form av følgende retningslinjer:

G1 bør ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, men med ulik fargebruk i de to lamellene.

De to lamellene i bygget bør ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, men kan ha ulik fargebruk, uten at den er kontrasterende.

Felt G1 bør ha et fasademessig skift mellom det nederste planet (bygulvsplanet) og videre fasadeuttrykk oppover.

Hensikten er en tydelig markering av en bymessig måte å treffe bakken på med et horisontalt bånd/sjikt over de nederste etasjene. Under dette skillet bør det være en større grad av transparens (glass) enn i fasaden lenger opp i bygget for å sikre god visuell kobling mellom program inne og ute.

Byggene i Felt G2 bør variere i høyder, men ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.

Tunklyngen bør ha et enhetlig uttrykk, men med muligheter for variasjon i materialbruk, fargebruk og detaljering. Hvert enkelt bygg bør fremstå som et selvstendig volum/bygg og ha èn materialbruk (hovedmateriale) i hele fasaden ned til bygulvet. Byggene bør ha en vinklet takform med takopplett eller arker som en integrert det av det arkitektoniske uttrykket. Basen bør ha et dempet uttrykk som underordner seg og bidrar til å framheve husenes fasader.

Munkehagen

Munkehagen blir et stort og opplevelsesrikt nabolag, nesten en liten bydel i seg selv. Bebyggelsen på vannet danner en stor og intim lagune i midten, som sammen med Munketorget gir et nytt og spennende byrom i Fjordbyen. Munkehagen blir et område der man virkelig bor på vannet.

Byform
På land består bebyggelsen av tre forskjellige boligkvartal med en volumoppbygging som gir varierte høyder innenfor hvert kvartal. I midten dannes et torg (Munketorget) mot Lagunen, omkranset av lav bebyggelse. Mot Kongshavnveien plasseres en rekke høyere punkthus («siloer») som en del av kvartalene. Mot sør er to av kvartalene trukket tilbake for å gi rom for en frittstående barnehage.

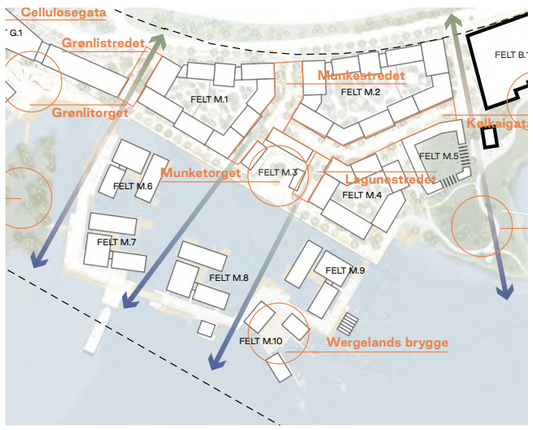
På vann etableres fire boligklynger/boligtun med varierte høyder. I alle de fire klyngene trappes bebyggelsen seg ned mot den indre lagunen.

I tillegg kommer mindre, frittstående bygningsstrukturer («perler») både på Munketorget og Wergelands Brygge helt i sørvest. Disse byggene kan benyttes til servering, kultur, handel, fellesfunksjoner, rekreasjon, etc.

Arkitektur
Kvartalene på land har en vertikal oppdeling som samsvarer med sprang i høyder. Bebyggelsen skal ha en horisontal tredeling av fasaden (ref. retningslinjer på land). Punkthusene unntas denne horisontale tredelingen.

Boligklyngene på vann har et mer enhetlig uttrykk i materialvalg og farger, både innad i klyngen og seg imellom.

Perlene, uavhengig av hvor de ligger, har fellestrekk i farge og materialbruk. De skal være gjenkjennbare i sin arkitektur og i sitt innhold som publikumsrettet/fellestilbud.



Illustrasjon som viser Munkehagen på land fra den ytre havnepromenaden

Illustrasjon: Team Grønlikaia

Arkitekturen i Munkehagen defineres i hovedsak i form av følgende retningslinjer:

Felt M1-M2 og M4 bør bestå av to ulike bygningstyper, tårn/silo og lavere byhus, som står side ved side og danner kvartaler.

Byhusene bør framstå som selvstendige, men beslektede bygg. De står gavl mot gavl, og med noe variasjon i avstand til formålsgrense. Hensikten er å bryte opp fasaden i kvartalene for å skape variasjon. Variasjon i uttrykk bør ikke være kontrasterende, det kan være slektskap mellom de vertikale delene. I sum gir dette kvartaler som har variasjon både i høyder og langs fasadeløpet.

Byggene i Felt M6-M9 bør skape et enhetlig arkitektonisk uttrykk seg imellom, men kan ha variasjon innad i feltene.

De fire boligklyngene bør ha fellestrekk i form av materialer, fargebruk og detaljering seg imellom. Innad i klyngene kan material– og fargebruk variere, men byggene bør likevel fremstå med et slektskap.

Felt M3, M5b og M10 bør ha en særegen arkitektur som skiller seg ut fra resten av bebyggelsen på Grønlikaia, samtidig som de bør ha et likhetstrekk i arkitektonisk uttrykk både i farge og materialitet.

Fargebruken må ikke være identisk. Det er mulig å ha variasjoner innenfor samme fargetone.

Buffersonen

Buffersonen er et stort, grønt og blått friområde som markerer avslutningen og starten på Havnepromenaden. Området ligger rett ved utløpet av Alnaelva og skal fungere som en buffer mellom byen og havnevirksomheten på Kongshavn.

Kultur- og aktivitetshuset mot øst er en arealreserve for Oslo som kan få sitt innhold når byens behov i fremtiden avklares. Det historiske Kongshavnhuset er plassert slik at det kan egne seg til servering, en turdestinasjon i starten eller slutten av promenaden.

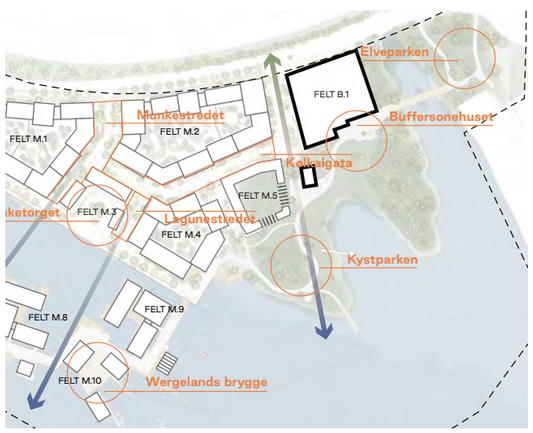
Byform
Buffersonen inneholder to bygg. Det ene er Kultur- og aktivitetshuset (innenfor felt B1) og det andre er det historiske Kongshavnhuset som er et mindre bygg rett vest.

Kultur- og aktivitetshuset er plassert nærmest Kongshavnveien for å gi mest mulig plass til friområdet. Det har også en skjermende effekt, både visuelt for for skjæringen i Ekebergskråningen og for støy fra tog og trafikk.

Reguleringsfeltet og reguleringskonvolutten til Kultur- og aktivitetshuset er relativt romslig ettersom man p.t. ikke vet hva bygget skal inneholde. Det er en arealreserve for Oslo der endelig bruk og driver kan komme fram med tiden. Dette innebærer at reguleringskonvolutten vil kunne romme flere ulike program og arkitektoniske konsepter. Et viktig premiss for "konvolutten" (som angir byggefelt og høyder) har vært å sikre et godt møte med boligbebyggelsen i Munkehagen og en visuell kontakt mellom fjord og ås, med en gesimshøyde som ikke overstiger k+ 25. Førsteetasjer bør dessuten ha en høy grad av åpenhet slik at bebyggelsen ikke oppleves som lukket fra noen sider.

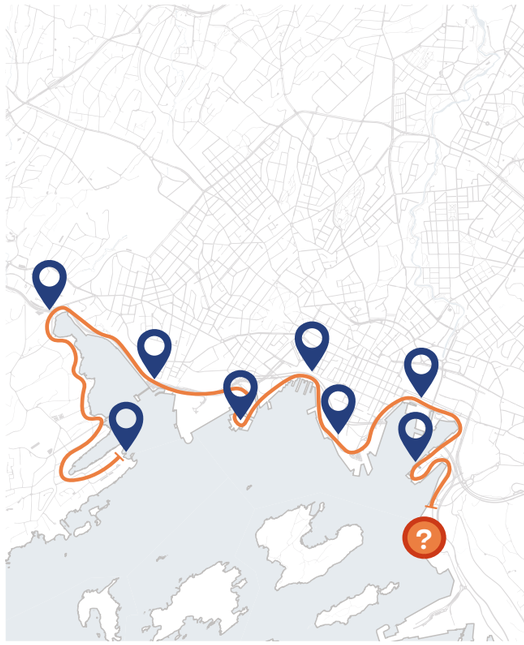
Det historiske kongshavhuset er plassert slik at det blir et frittstående bygg i landskapet, noe tilbaketrukket fra vannkanten.

Arkitektur
Kultur- og aktivitetshuset skal ønske velkommen fra alle sider og skal ikke ha en bakside. Den nederste etasjen må kunne ha et lettere uttrykk og en utforming som gjør at landskapet ute kan korrespondere og viskes ut med landskapet inne.



Illustrasjon som viser Buffersonen fra Kystparken

Illustrasjon: Team Grønlikala



Arkitekturen i Buffersonen defineres i hovedsak i form av følgende retningslinjer:

Utformingen av Felt B1 bør gjøres slik at landskapet ute og gulvet inne skal være sammenhengende.

Dette innebærer stor grad av transparens og terskelfrie høyder mellom ute og inne.

Felt B1 bør ha variasjon i høyde.

Høyden på bebyggelsen bør variere for å kunne trappes ned mot egnede steder, samt gi en variasjon i eksponeringen av Ekebergskråningen sett fra fjorden.