

MED KVARTALET SOM ARENA

-Byboliger i Hollenderkvartalet på Grønland



en masteroppgave i arkitektur av Julie Nordhagen





## OPPGAVEN:

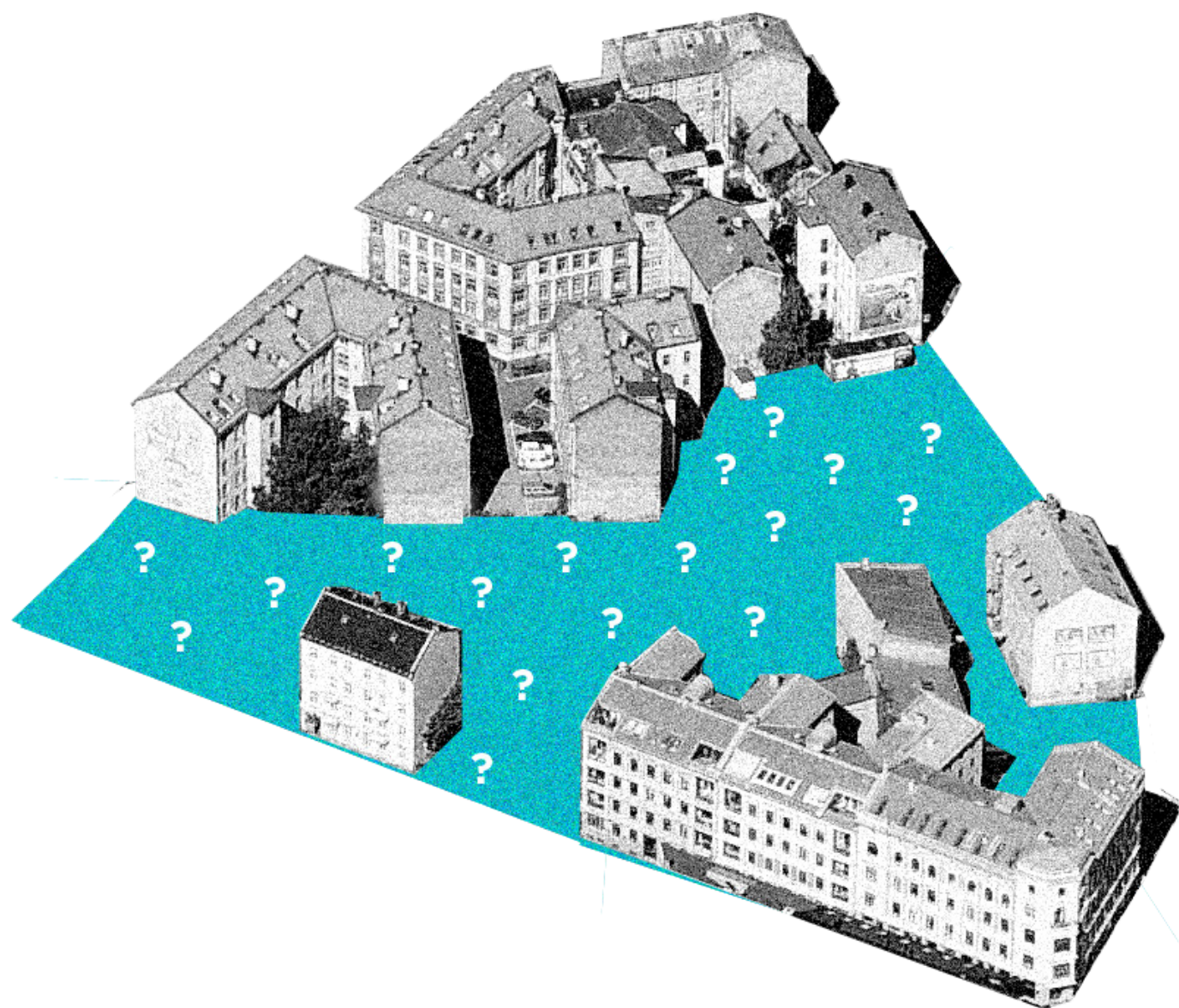
### PROBLEMSTILLING:

I masteroppgaven min vil jeg undersøke hvordan Hollenderkvartalet kan brukes som helhetlig utgangspunkt for å utforme gode boliger på Grønland i Oslo.

### INTENSJON:

Prosjektet søker å utforske byboligen og finne et svar på urbane boligutfordringer. Gjennomtrekk av beboere i små leiligheter, store uoversiktlige nabolag og mangel på nære, og trygge utearealer er utfordringer som gir manglende fellesskap og som skaper utrygghet for beboere. Det er også karakteristikk som gjør byen lite attraktiv for familier med barn og veletablerte par, grupper som kan være med å skape stabilitet, kontinuitet og trygghet i disse bomiljøene.

Prosjektet tar utgangspunkt i en helhetlig utvikling og utforskning av Hollenderkvartalet på Grønland i Oslo, der ønsket er å skape trygge og oversiktlige bomiljøer for familier i byen.



STEDET:







Fra Grønlandsleiret i Hollenderkvartalet mot Grønland kirke og Botsparken, ca. 1870 Foto: Knud Knud

*Det er svært få gater i Oslo som har karakter. De aller aller fleste gatene kunde like gjerne ha vært i Berlin.*

*Men Grønlandsleret har karakter – den har et ansikt som er dens eget. Og den har en stemning som er litt Paris og meget Oslo. Ikke det Oslo som vandrer hjem til den lille sladrende stad bak Slottet, hvor alle vet om hverandre. Men det store Oslo bortenfor Akerselven hvor småbyen Oslo hører opp og hvor det er store folksomme gater.*

Aftenposten 13.7.1928

## GRØNLAND, OSLO

Hollenderkvartalet ligger i Grønlandsområdet i bydelen Gamle Oslo. Det er i denne bydelen man forventer høyest befolkningsvekst de neste 10 årene. Mye av denne veksten vil foregå rundt Bjørvika som bygges rett over togskinnene i sør. Nærheten til Bjørvika gjør at man forventer store endringer på Grønland. Området har lenge hatt lav status i byen, en stor del av beboerne har innvandrerbakgrunn, og området har i de siste årene vært preget av mye kriminalitet og uro. Med utviklingen som foregår i sør og som er forventet å fortsette med oppgradering av Middelalderparken og et mulig akvarie, er det all grunn til å tro at Grønland kommer til å bli mye mer ettertraktet i framtiden.

Det har blitt oppført mange nye boligprosjekter på Grønland de siste årene, og her har fortetningsdebatten gått seg spesielt varm. Området har både vært kritisert for dårlig bokvalitet, og forsvart av utbyggere som et område med god utnyttelse. PBE-direktøren har uttalt at det er et område som har de kvalitetene man bør strekke seg etter. Det ettersøkes fra begge sider byboliger med høy tetthet, gode utearealer, offentlige rom og byfunksjoner (Skarholt & Boysen, 2011).



Grønlandsleiret, med Grønland Basar til venstre



Botsparken, med Hollenderkvartalet i front.



Barcode bygges over togskekkene.









# KVARTALET:

## HOLLENDERKVARTALET

Hollenderkvartalet er forlengelsen av Grønlandsleiret i retning Gamlebyen, og er avgrenset av Hollendergata mot vest og Schweigaardsgate mot sør. På andre siden av Schweigaardsgate ligger Botsparken, med det gamle Botsfengselet og Politihuset på Grønland. Mot sørvest over togskinnene blir Bjørvika utviklet. Det er et ufullført og fragmentert kvartal med mange ledige tomter, dette som følge av byggekrakket i 1899, gateinndeling og reguleringsplaner som ikke har blitt gjennomført. Det har også foregått sanering og vært enkelte forekomster av brann som har fjernet rester av eldre bebyggelse.

Kvartalets beliggenhet gjør det høyaktuelt for en diskusjon av byboligens muligheter. Kvartalet har lenge stått ufullført, og har behov for en helhetlig utvikling for å ivareta og gi gode situasjoner til de som bor der, og som kommer til å bo der i framtiden. Det har mange spennende kvaliteter i seg, både i form av bebyggelsesstruktur, eksisterende bebyggelse og materialitet. Det er et kvartal med stort spillerom for å utforske den urbane boligen, overganger by-bolig, og samspillet mellom forskjellige typologier.

Den eksisterende bebyggelsen i kvartalet består i hovedsak av 4-etasjers bygårder i mur, oppført på slutten av 1800-tallet. Kvartalet har i dag et grønt fellesareal i midten med parselhage, sitteplasser og lekeareal som deles av de forskjellige sameiene. I dag bor det ca. 360 beboere her.

I dag består kvartalet hovedsaklig av boliger, med innslag av næring i noen bygg og enkelte første etasjer.



Hollenderkvartalet fra luften med funksjonsfordeling.





Fra Schweigaardsgate

Slik det er lagt opp til i reguleringsplanen i dag ser man for seg et storkvartal med felles uterom. Dette skal deles av ca 1000 mennesker, da det er estimert ca. 600 nye beboere til kvartalet ved ferdig utbygging.

Grønlandsområdet sliter allerede med uoversiktlige, store nabolag, der det er mye til og fraflytting pga. små leiligheter. Dette gir manglende fellesskap, og utrygge bomiljøer (Aspen, By og byliv i endring). Det har lenge vært et politisk ønske å få flere barnefamilier til byen. Da er det viktig å kunne tilby dem den trygghet de ønsker av sine omgivelser, og oversikt nok til at man kan slippe barna ut for å leke uten hjertet i halsen.



Fra Grønlandsleiret mot en av de største hullene i kvartalsstrukturen; Grønlandsleiret 61.



Grønlandsleiret 61 med Botsparken på venstre side.



Mye av identiteten og karakteren til området ligger i den eksisterende bebyggelsen, og dets historiske og arkitektoniske referanser. De ledige bygningsendene i kvartalet, der man skulle ha bygget videre på det, eksponerer fin gammel tegl og teglkramper.

Hele kvartalet har saltak, byggehøydene hopper mellom 1 etasjesbygg og 4 etasjes bygårder.

De indre gårdsbyggene er med på å gi kvartalet kriker og kroker, der man kan oppleve kvartalet fra andre synsvinkler, her opplever man også en enklere fasade enn ut mot gaten.



Y-strukturen i Hollendergata, en ufullført oppdeling av kvartalet.



Forskjellige byggehøyder gir fine hopp i bebyggelsesstrukturen



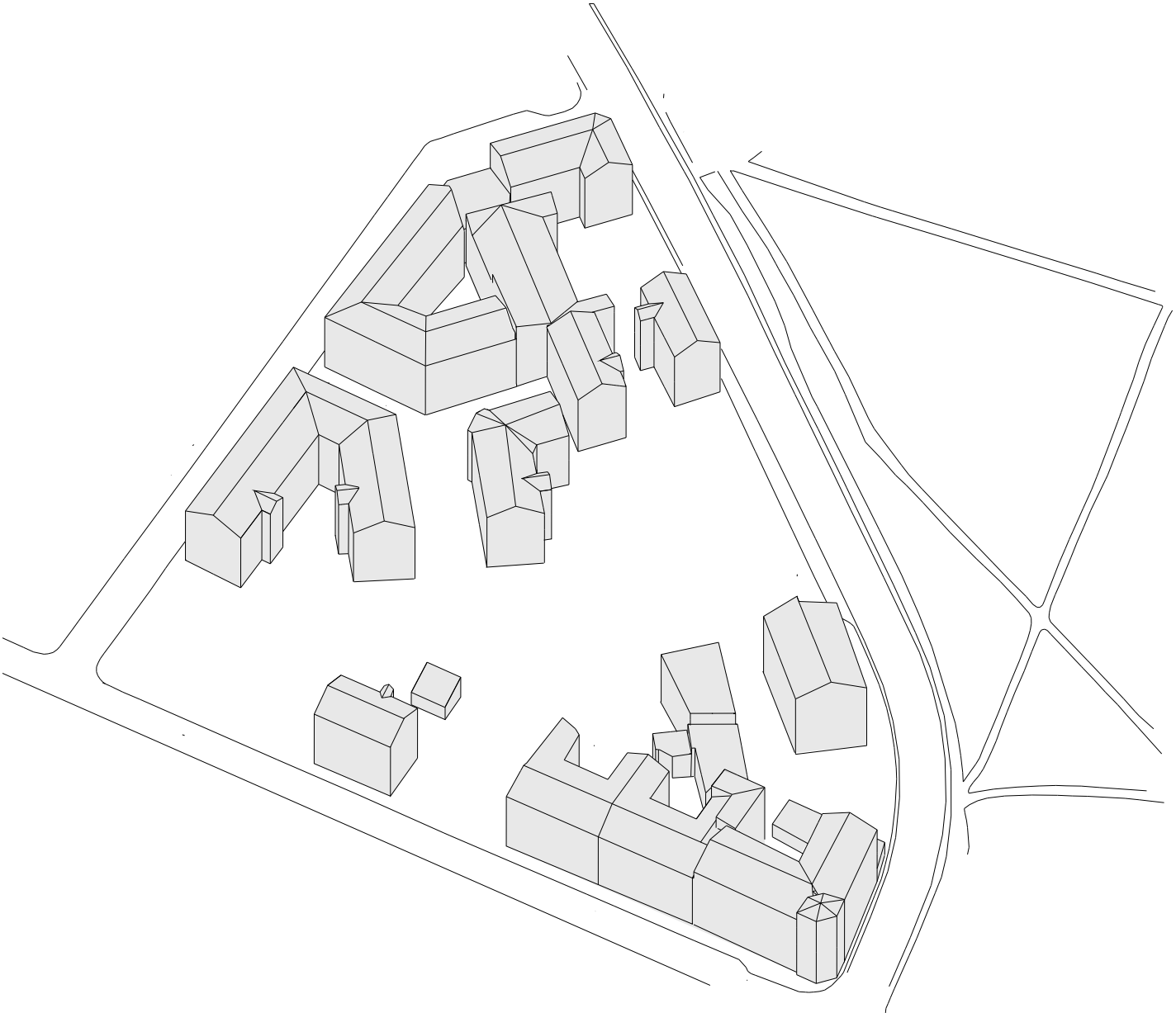
En av mange eksponerte endevegger i tegl i kvartalet.

## KONSEPT

Prosjektet mitt tar utgangspunkt i en omstrukturering og inndeling av kvartalet, med ny inndeling i ulike naboskap. En oppdeling av Hollenderkvartalet inn i mer oversiktlige naboskap, klart definerte uteområder og variasjon i opplevelser for barn i flere aldersgrupper.

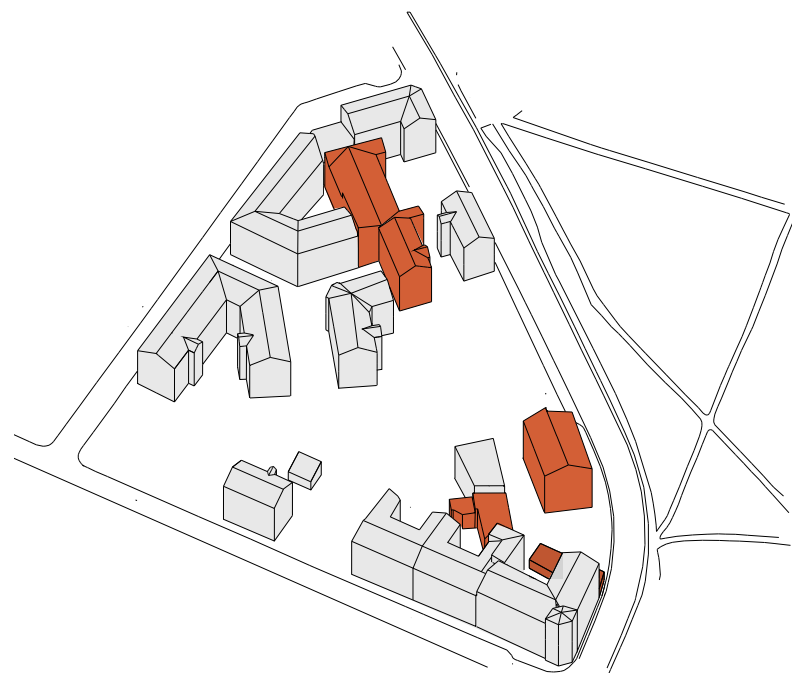
Jeg legger opp til en høyere ytre ramme som samler storkvartalet, og en indre struktur som deler opp kvartalet i mer oversiktlige enheter. Oppdelingen min tar utgangspunkt i det påbegynte gateløpet i Hollendergata, viderefører dette, og skaper en ny forbindelse mellom Schweigaardsgate og Botsparken. Dette skaper 4 naboskap, med en delt nabolagsgate i mellom seg.

Det indre gateløpet vil framstå som en semi- offentlig gate, et møtepunkt mellom naboskapene, åpen for alle som snarvei eller annerledes byopplevelse.

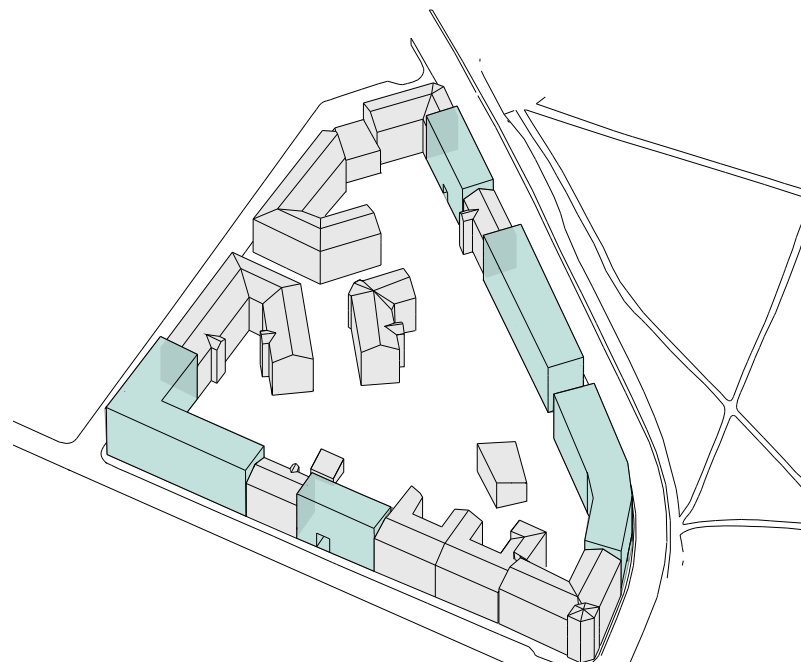


Eksisterende situasjon

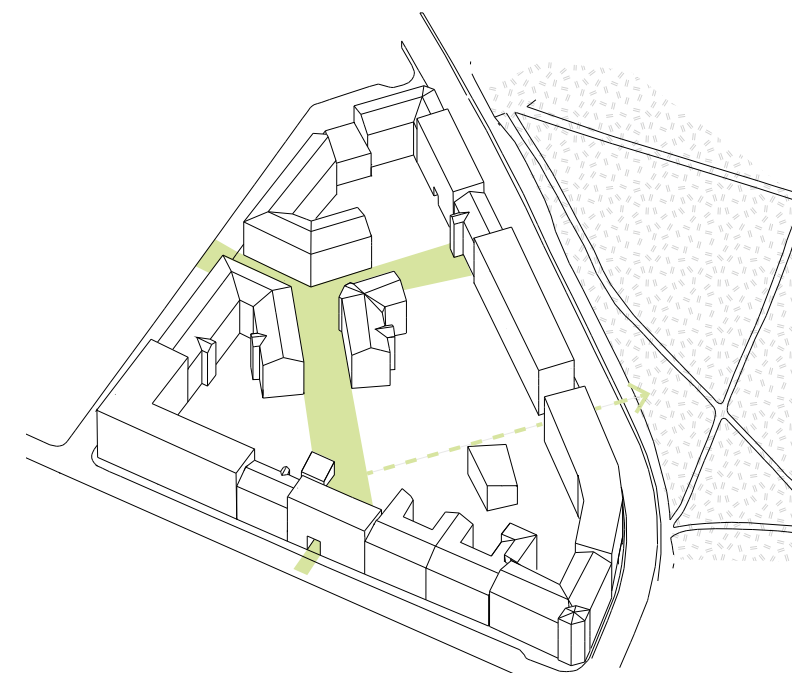




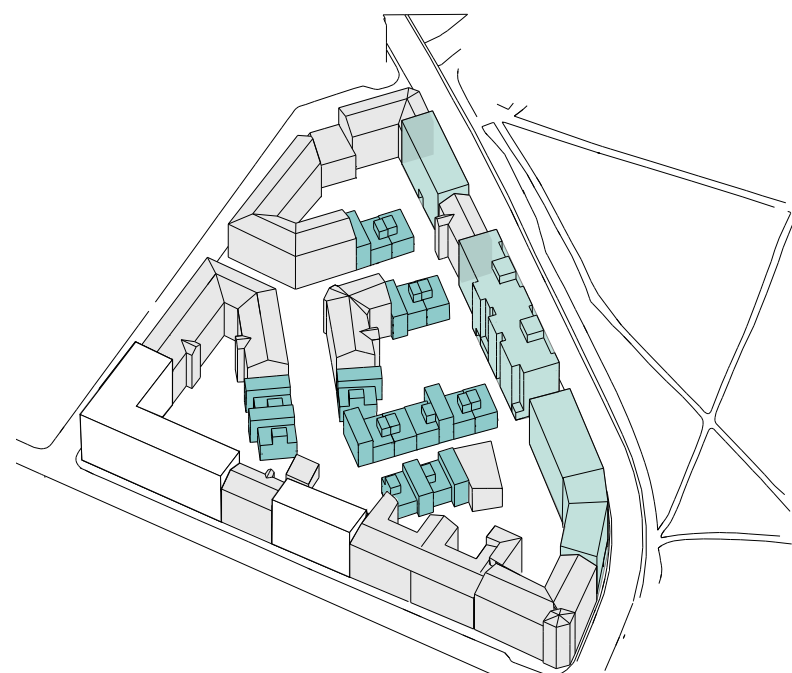
Bygg som rives



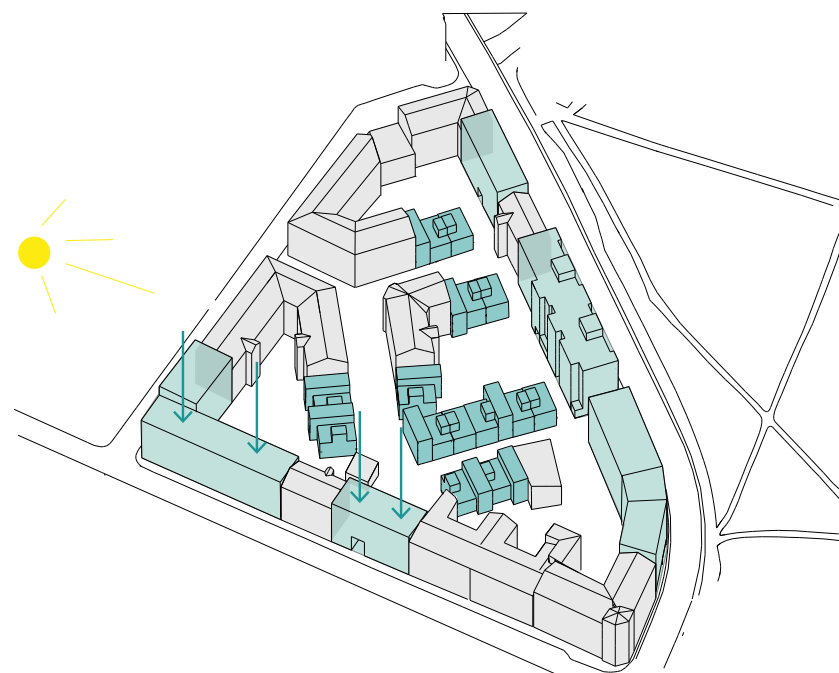
Fullføring av kvartalsstrukturen med høy ytre ramme i 6 etasjer.



Fortsette den påbegynte kvartalsstrukturen fra Hollendergata og lage ny forbindelse til parken.



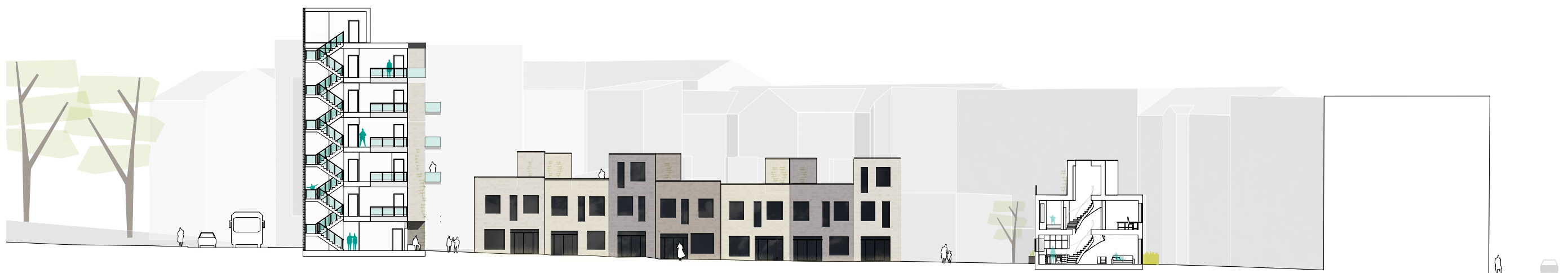
Addere indre bygningsstruktur med tett/lav -bebyggelse.



Senke bebyggelse i sørvest til 5 etasjer for mer sol i kvartalet.



4 nye naboskap med indre nabolagsgate som forbinder seg mot utsiden av kvartalet via en indre gate og forskjellige åpninger.



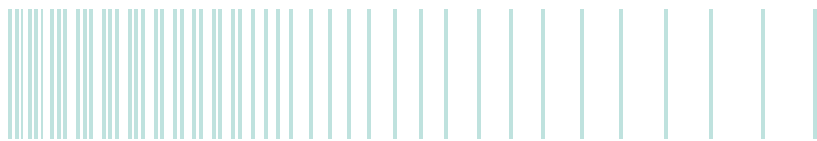
Situasjonssnitt & townhousefasade gjennom gårdsrom 1:200 A-A





Situasjonssnitt & townhousefasade mot indre gate 1:400 i A3 B-B

FILTER



Den nye struktureringen er med på å forsterke filtreringen fra by til bolig og gi gradvise overganger fra offentligheten til det private. Filtreringen fra gate til gårdsrom, gårdsrom til trapperom og trapperom og hjem eller gate til nabolag, forplass og hjem, gir en nedtrapping av bylivets tempo, til hjemmet, noe man kan trenge om man bor sentralt og tett. Med gradvise og varierte overganger fra byen til kvartalet og til gårdsrommet og boligen skapes det varierte møteplasser for beboerne, og overblikk over nærmiljøet.

Ved hver overgang er det soner, eller filtre i form av materialitetsoverganger, vegetasjon, variasjon i fysiske omgivelser, som artikulerer den viktige overgangen mellom det offentlige og det private. Jo lengre inn i filtrene du kommer, jo mer privat.



Senking av farten, bremsing av byens mange inntrykk.

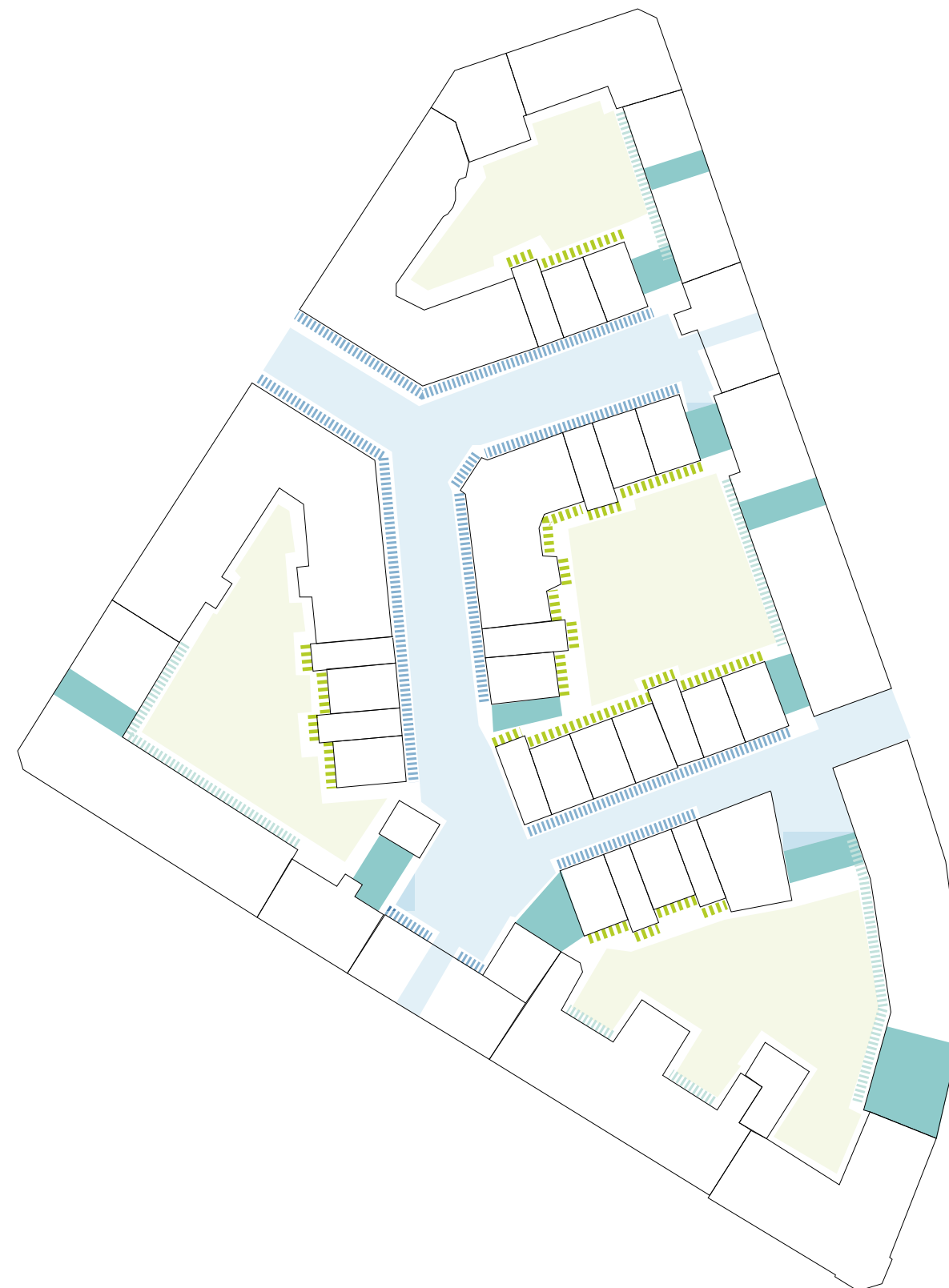


Økt følelse av tilhørighet, trygghet og fellesskap.



Filtrering gjennom flere lag når man ankommer de ulike boligene. fra forskjellige adkomster.





- Halv-offentlig
- Gårdsrom
- Filter gårdsrom
- Filter bolig
- Filter bygård
- Filter gårdsrom

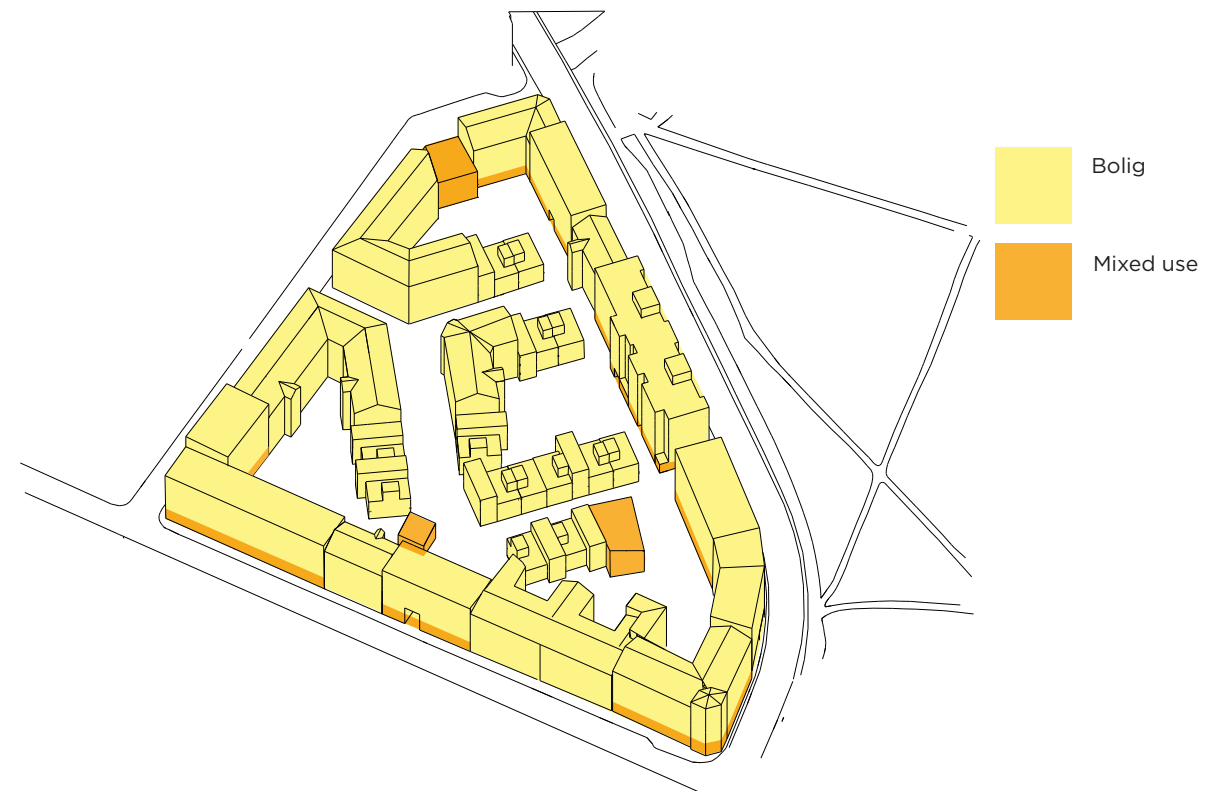
Overgangsfiltre i kvartalet.

## TYOLOGIER

Mixed use i første etasje gir bygget kontakt med gaten og aktivitet på bakkeplan. Det er også med på å gi gradvis filtrering inn i gårdsrommet fra by til boligene.

Bygården utgjør den høye, ytre rammen til kvartalet - bysiden til kvartalet, og er med på å filtrere innbyggerne inn i kvartalet og nabolaget gjennom porter og portrom. Her får du utsikten til parken og gaterommet på den ene siden, og den roligere bakgården på den andre.

Townhousene er med på å danne en lav og tett indre struktur og nabolagsgate mellom de forskjellige gårdsrommene, en annerledes og roligere byboligopplevelse. De sørger for en oversiktlig inndeling i naboskap, og gir høyere tetthet i kvartalet, uten å stjele for mye av solen. De er henvendt både mot nabolagsgaten og mot gårdsrommet med oppholdsrom i første etasje. Dermed sørger de for "sosial kontroll" av den indre gaten, men er samtidig en del av det rolige gårdsrommet og sitt eget naboskap.







## BEBOERE

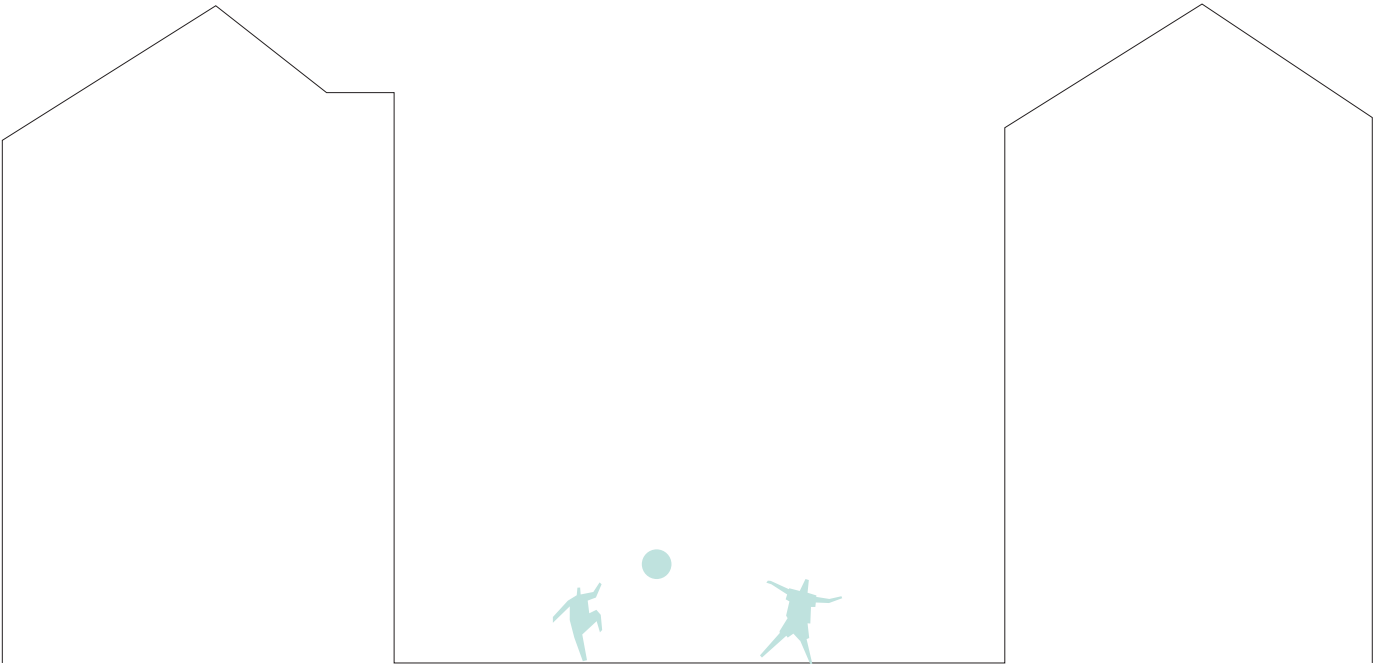
Inndelingen av kvartalet skal være med å skape trygge bomiljøer, der beboerne kan få bedre oversikt over omgivelsene og naboene sine. Størrelsene på leilighetene og townhousene retter seg inn mot etableringsklare og familier, grupper som er med på å skape kontinuitet og stabilitet i naboskapet.

## UTEROM

Kvartalet har stor variasjon i uterom; urbant shared space, gårdsrom med lekeplass og grønt, private uteplasser på bakken og på tak, balkonger, og takterrasse med muligheter for dyrkning. De eksisterende boligene som ikke har tilsvarende variasjon private uteplasser som de nye får tilgang til takterrassene i de nye bygårdene.



Tenkt materialovergang ved overgang til townhouse og bygårder fra indre shared space gate. Permeable overflater langs husveggene og avrenning tar seg av overvannshåndteringen i gaten.



Shared space i indre gate gir mulighet for flerbruk og sambruk

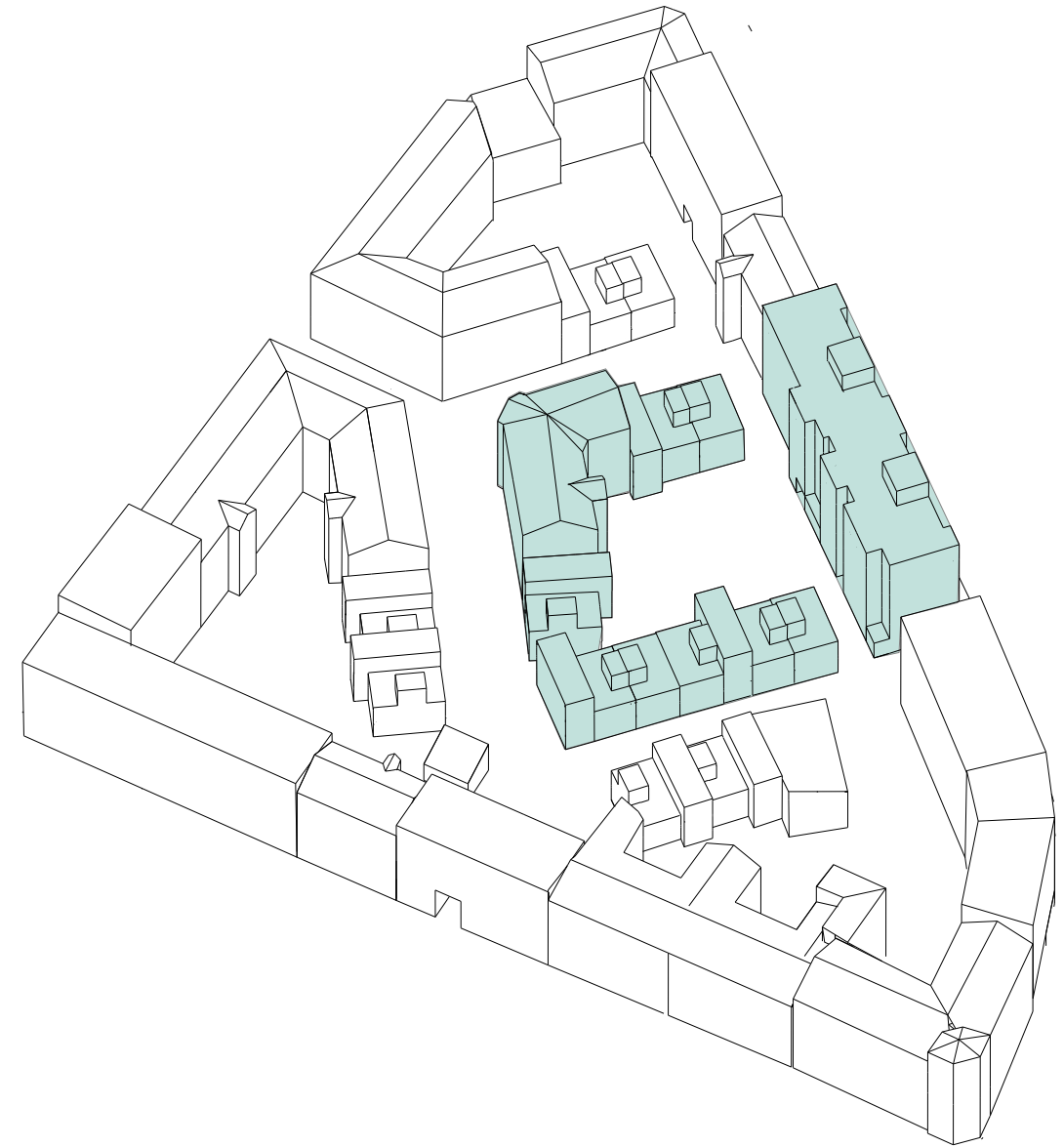




Takterrassen- Generator for fellesskap

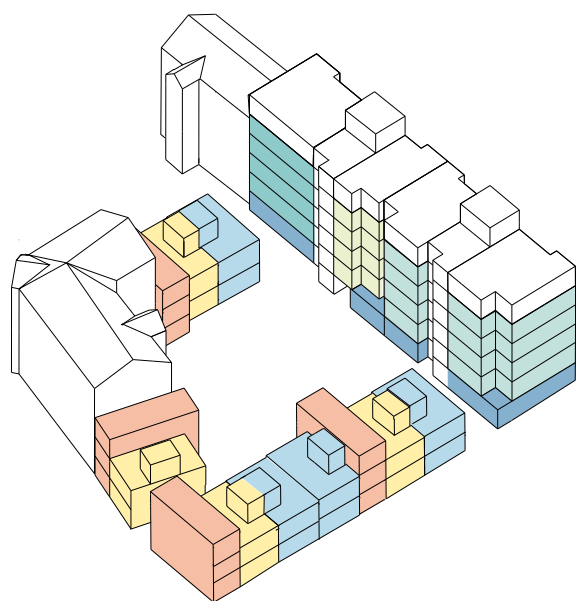
## BOLIGENE

Den ytre bebyggelsen og den indre gir to ulike boligopplevelser, den ene mer typisk i bylivet, bygården og leiligheten, og den andre, tett og lav, som gir erindringer tilbake til bebyggelsen som lå langs Grønlandsleiret da bydelen ble til, og til bakgårdsbebyggelse som var typisk for kvartaler som Hollenderkvartalet tidligere. Størrelsene på boligene varierer fra 60 m<sup>2</sup> og opp til 126 m<sup>2</sup>, der alle leilighetene er universelt utformet og townhousene oppfyller husbankens krav om tilpasning til livsløpsstandard. Det er 32 boliger i dette nabolaget, noe som vil tilsvare ca. 180 innbyggere.



Detaljeringsområde





#### UTNYTTELSE:

Tomteareal: 3542 m<sup>2</sup>  
 Bebygd areal: 1667 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 5710 m<sup>2</sup>  
 %BRA: 170%

Herav:  
 Bolig: 5710 m<sup>2</sup>  
 Næring: 322,9 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 5710 m<sup>2</sup>

Uterom  
 Gårdsrom: 857m<sup>2</sup>  
 Takterrasser: ca 200 m<sup>2</sup>  
 + 240 m<sup>2</sup> (townhouse)  
 + private balkonger  
 ca 10 m<sup>2</sup> per bolig

Bygård: 22 m<sup>2</sup> per pers  
 Townhouse:  
 ca. 25 m<sup>2</sup> per pers



Situasjonsplan 1:400 i A3- nabolaget









SNITT 1:200 gjennom nabolag og gårdsrom C-C



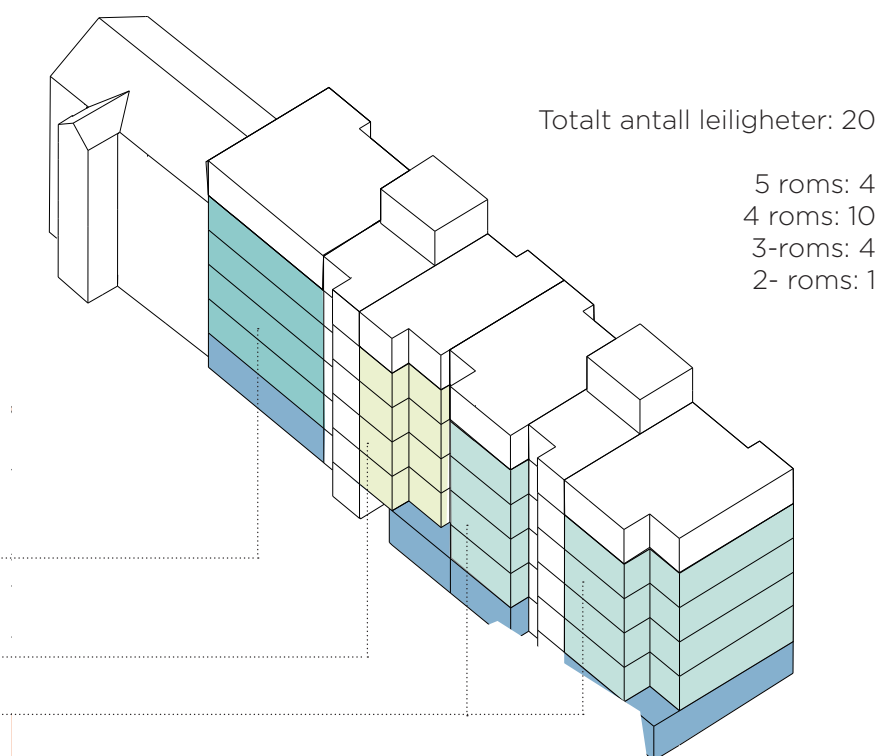
FILTER - gjennom portrom til gårdsrom

De tre hovedtypene leiligheter er:

106 m2 – for den litt større familien, med mulighet for utleie av en del av leiligheten.

63 m2 – for de etableringsklare

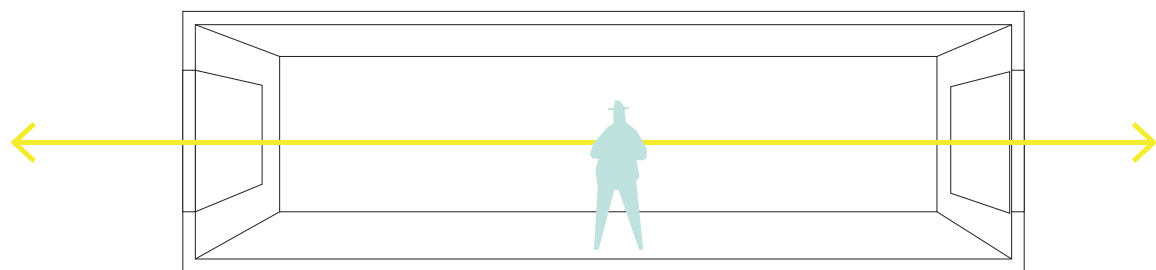
88 m2 – for gjennomsnittsfamilien



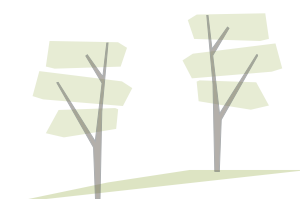
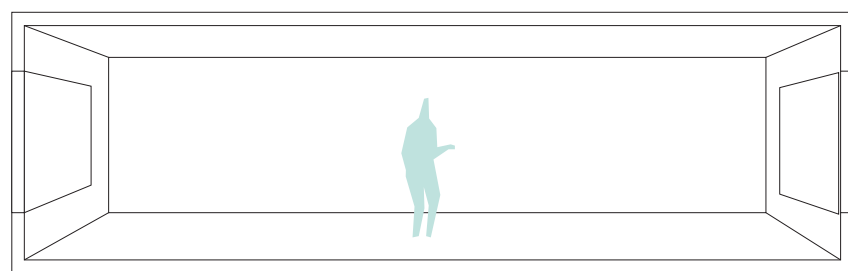
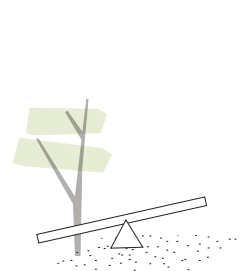
## BYGÅRD

Bygården har leiligheter med gjennomlyste oppholdsrom, universelt utformede leiligheter med god takhøyde, fleksibel planløsning, og sportsbod rett utenfor døren. Fra oppholdsarealet har de utsikt til Botsparken og til bakgården, og uteplasser mot sørvest inn mot gårdsrommet. Fra trapperommet har de tilgang til felles takterrasse med dyrkningsmuligheter i parseller. 1. etg er mixed use, med store og små lokaler, som kan passe til alt fra butikker eller servering til kontorer.

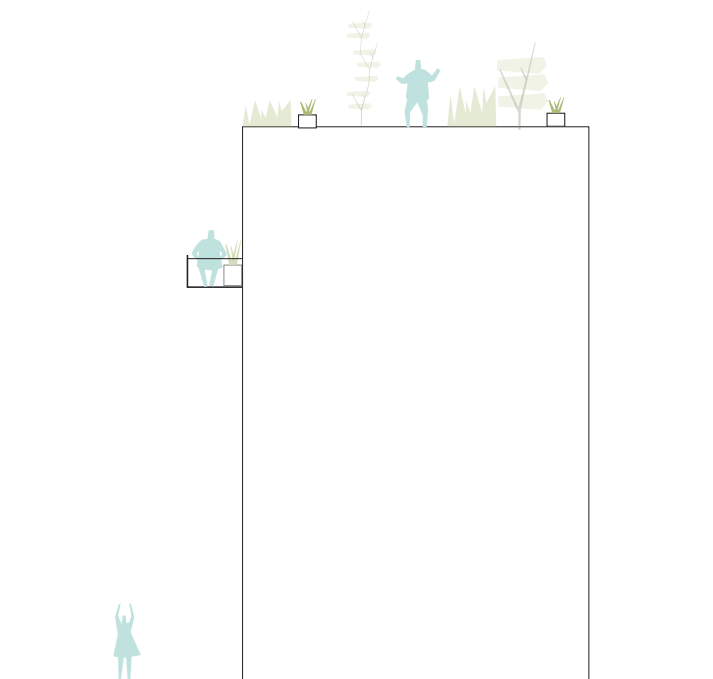




Gjennomlys i oppholdsrom



Park på ene siden, gårdsrom på andre



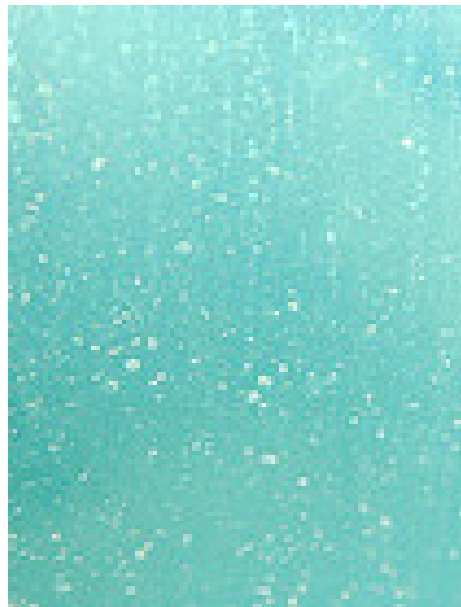
Takterrasser og private balkonger i bygården



Filset murverk



Glattslipt, vokset betong



Plexiglass



Mørkbeiset treverk

## MATERIALITET

Bygget er en betongkonstruksjon med forblending av filset tegl. Teglforblendingen spiller opp mot de gamle murgårdene, som alle er i pusset tegl. Denne måten å pusse teglen på viser fram teksturen i teglen, for å gi en henvisning til de eksponerte teglfasadene i bakgården og hvordan det er inni kvartalet. Fargen er tatt ut fra kvartalets eksisterende fargepalett.

Betongoverflater eksponeres i trapperom og i stuen, og innerveggene er dekket av malte gipsplater i lyse farger. Balkongene har semitransparent plexiglass i en lys tone. Detaljering i gelendere og dører er tenkt i mørkbeiset tre.





Filter - Inngang bygård med sitte plass





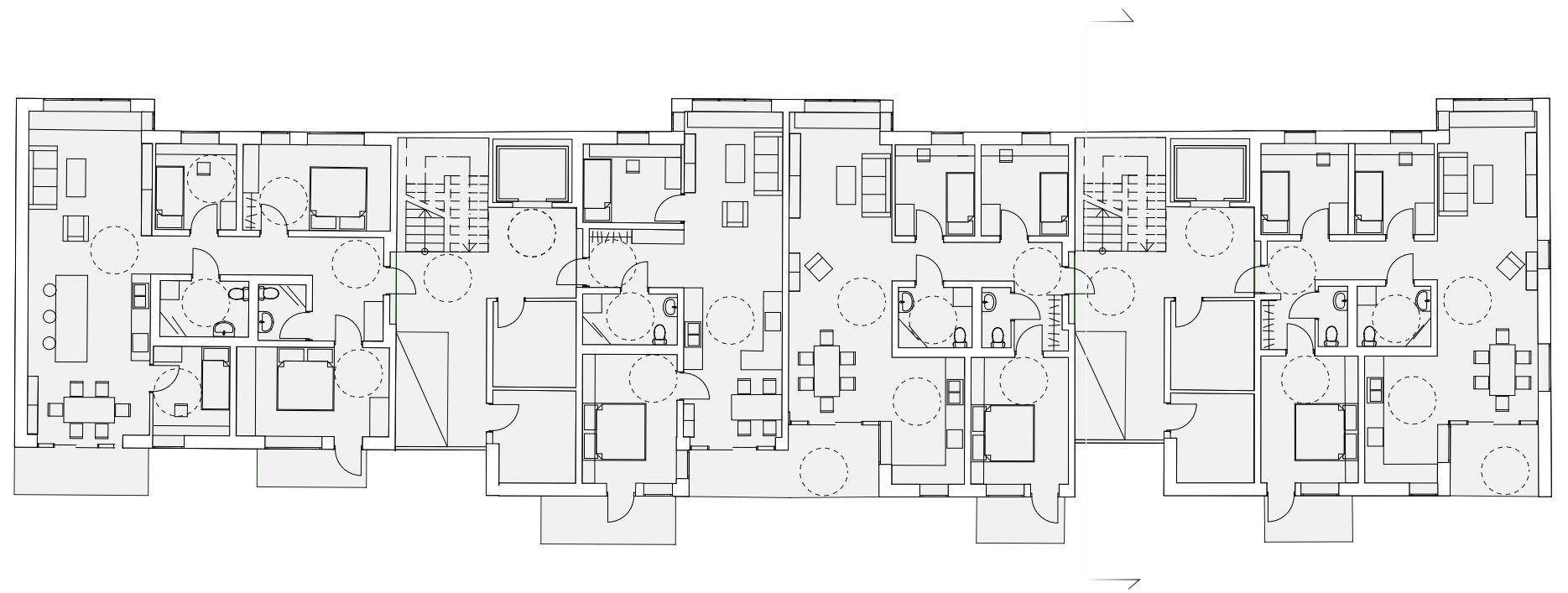
Filtrering av lys gjennom den perforerte teglveggen mot gaten.

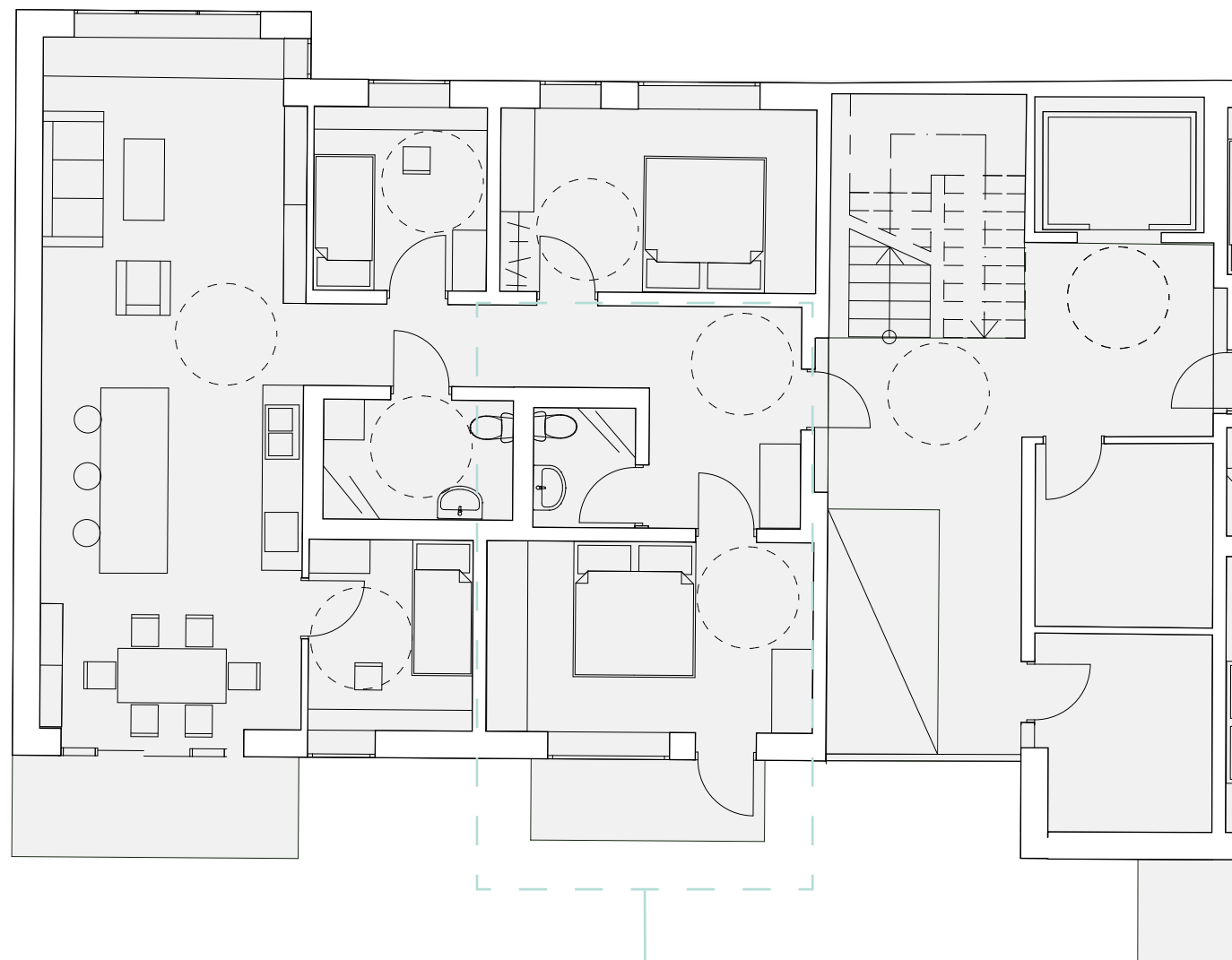
## TRAPPEROMMET

Trapperommet utgjør filtreringen opp til leilighetene og mot gaten. Det gir overblikk både til park og til gårdsrom. Den perforerte murveggen gir blikk ut til parken, og skaper avskjerming fra nysgjerrige blikk utenfra, samtidig som den filtrerer lyset inn, og skaper lysspill i trapperommet.

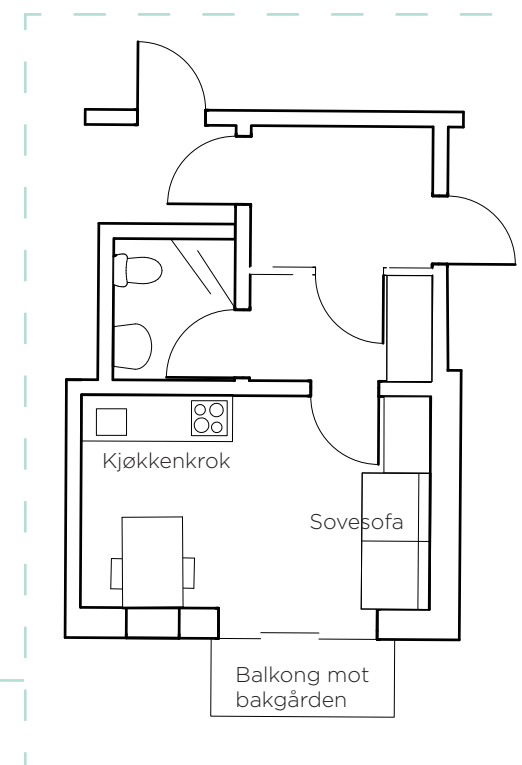
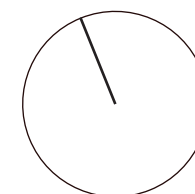


Eksempel på perforert mur fra prosjektet "Beyond the screen", i Seoul, Korea, OBBA architects.





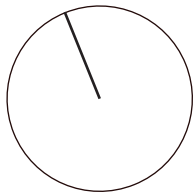
PLAN 1:100





Forslag til oppdeling utleiedel  
- ca. 20 m2

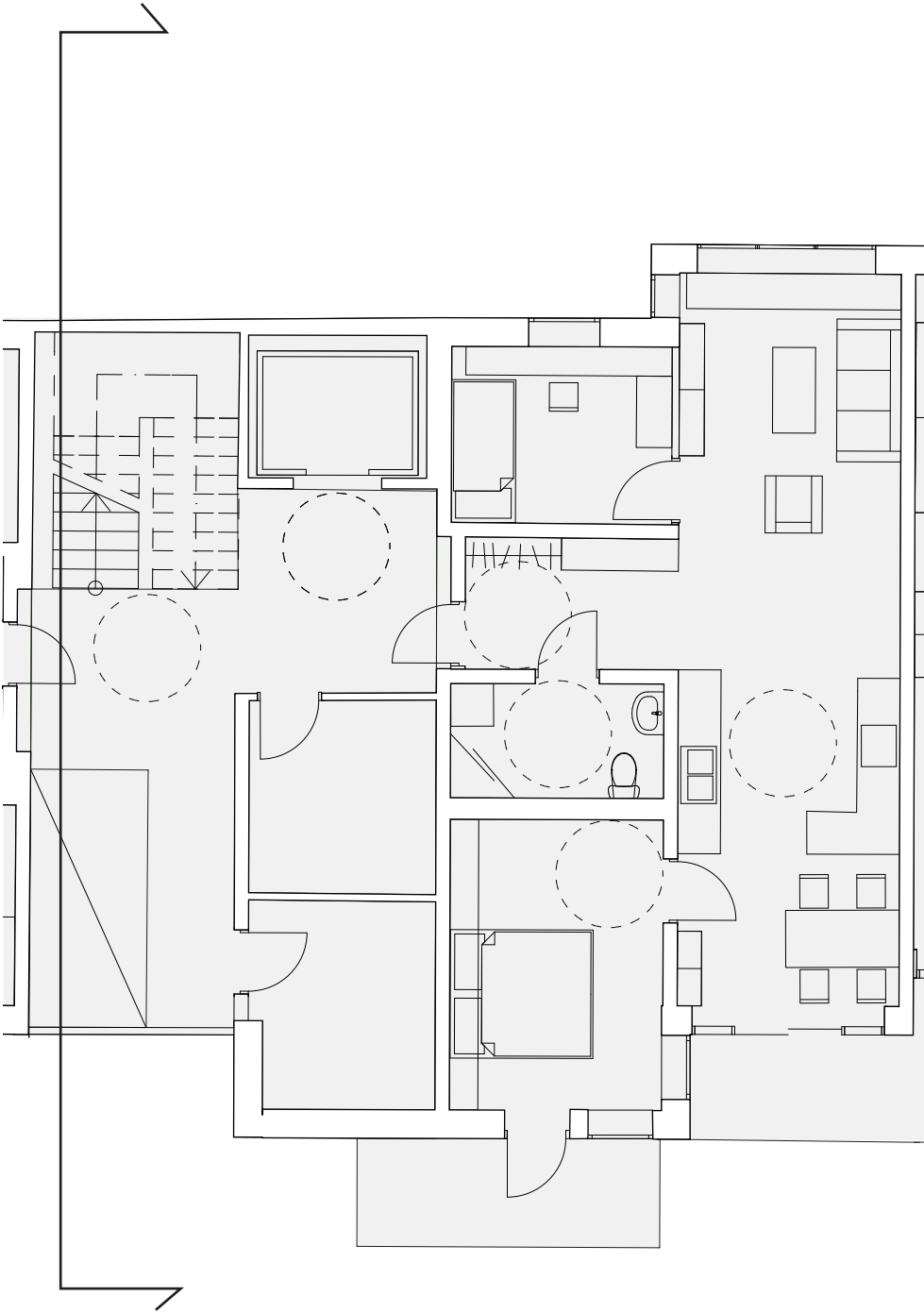


PLAN 1:100



63 M2  
2 soverom

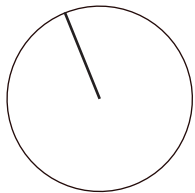




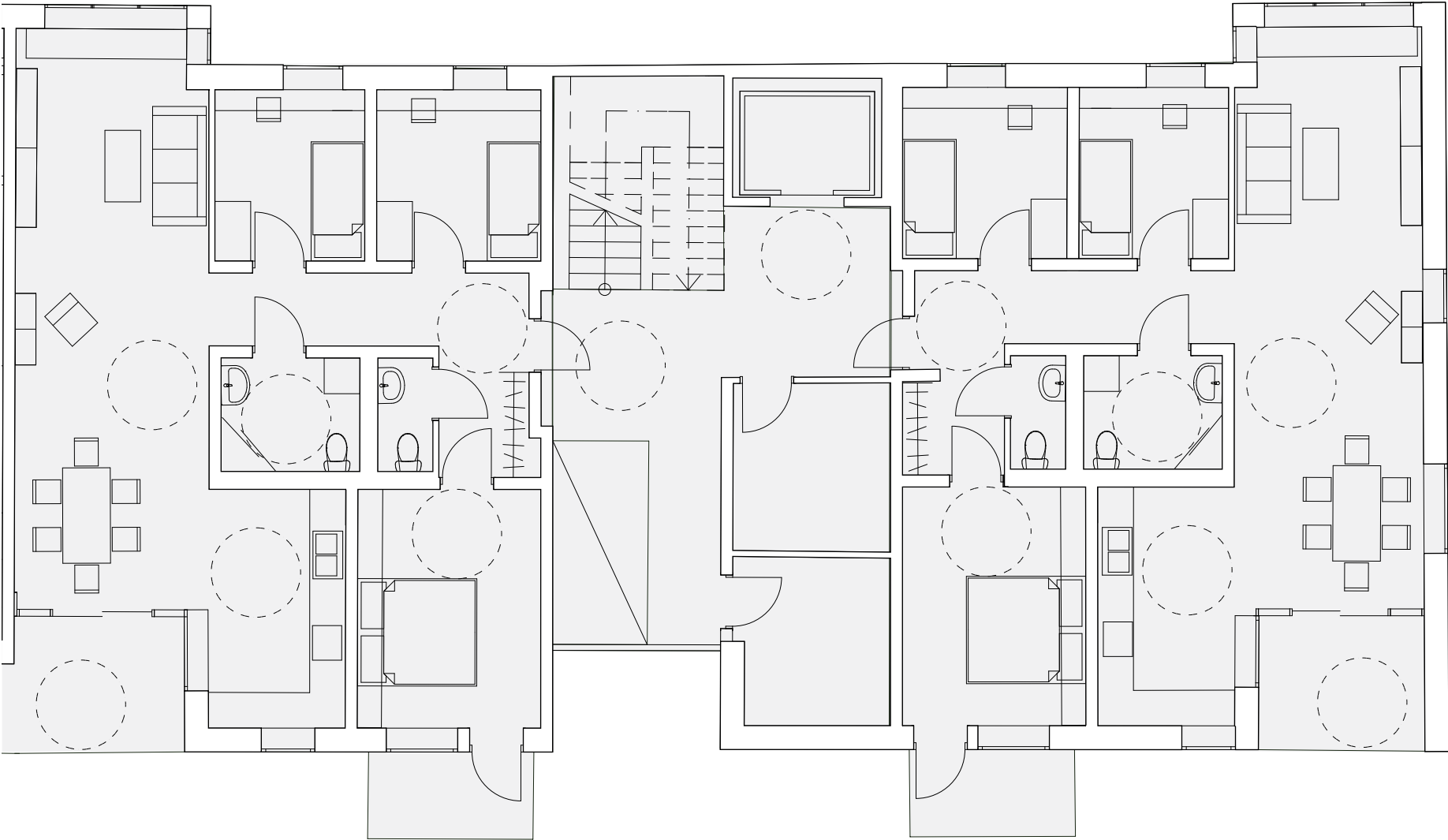


Filtrering mot gaten ved bokhyllevegg, som skaper sittenisje i vinduet, lagringsplass og nedleggbar pult.

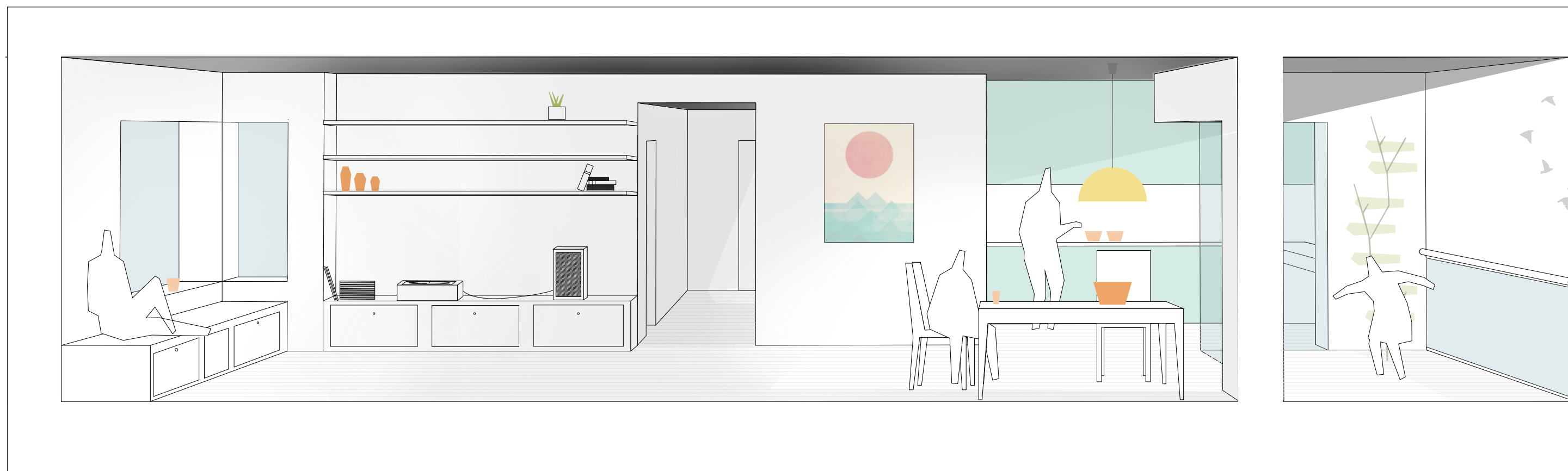
PLAN 1:100



86 M2  
3 soverom







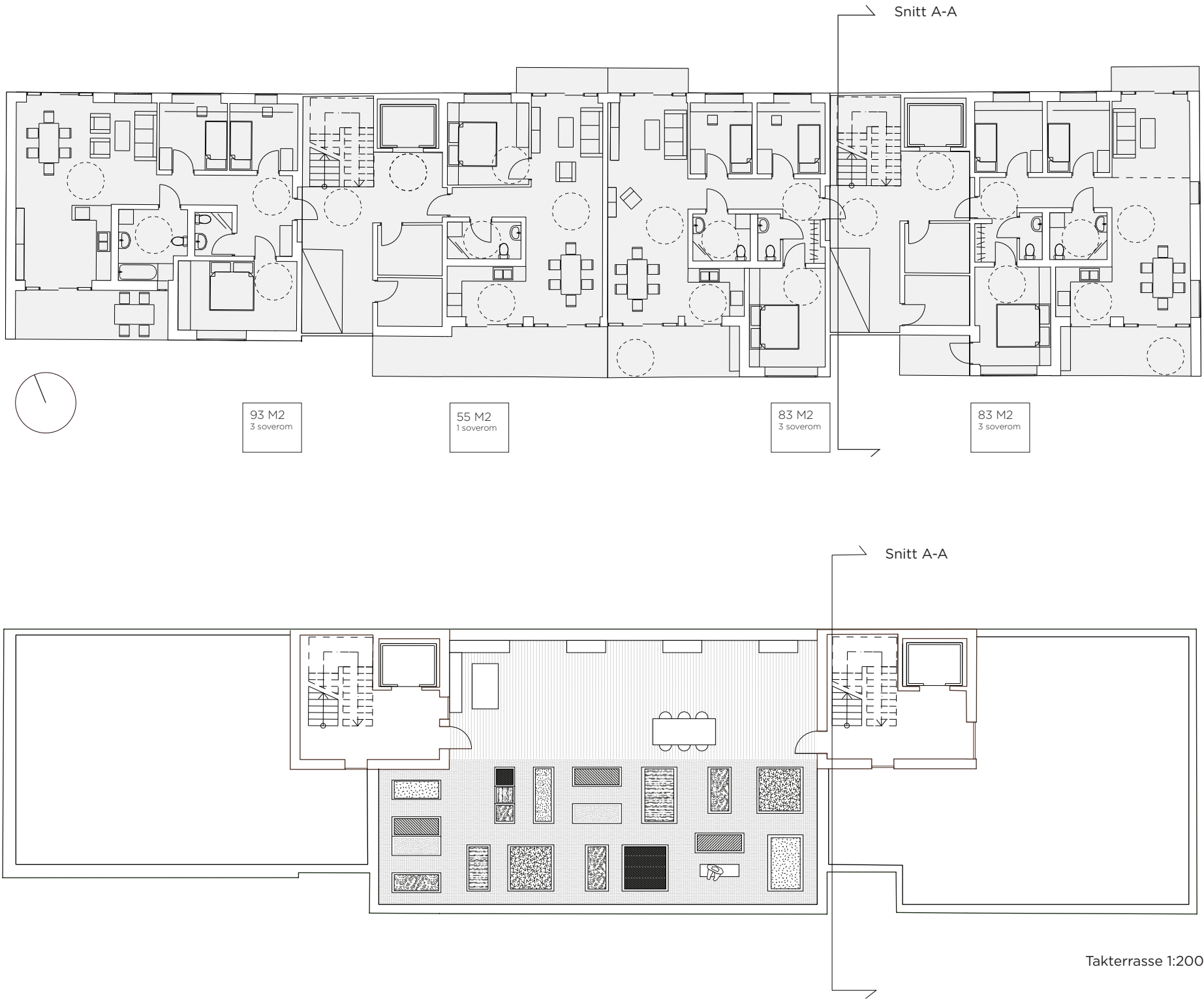
Snittperspektiv gjennom leilighet på 86 m<sup>2</sup>

PLAN 1:200, 6. ETG

Leilighetene i 6. etg har større inntrukket uteplass mot gårdsrommet med utekjøkken, og franske balkonger mot Botsparken. Leilighetene er mindre enn i de underliggende etasjene.

TAKTERRASSE

På syvende plan finner man en felles takterrasse med parseller til dyrkning. Takterrassen er et felles samlingspunkt nr to, der de to oppgangene kan møtes, nye solen lengre utover kvelden på sommeren, slå av en prat over nye vekster eller grille.





Bygårdsfasade mot Grønlandsleiret og Botsparken 1:200 D-D



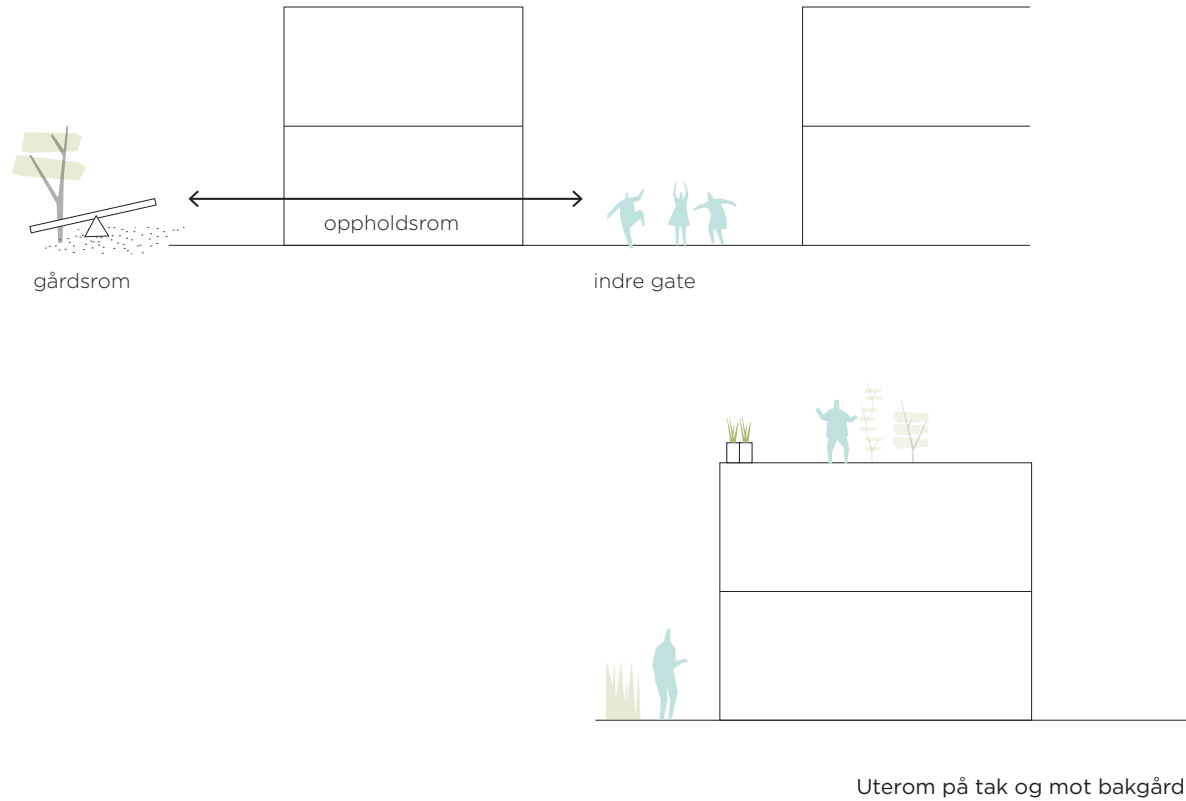


Bygårdsfasade mot gårdsrom 1:200 E-E



TOWNHOUSE

Townhousene går over 2-3 plan. De har gjennomlyste oppholdsarealer med god kontakt med både gate og gårdsrom, liten uteplass mot bakgården, og takterrasse. Alle typene har mulighet for 4 soverom. Townhousene i to etasjer har overlys ned ved trappen. Det er 12 townhouseboliger i dette nabolaget.

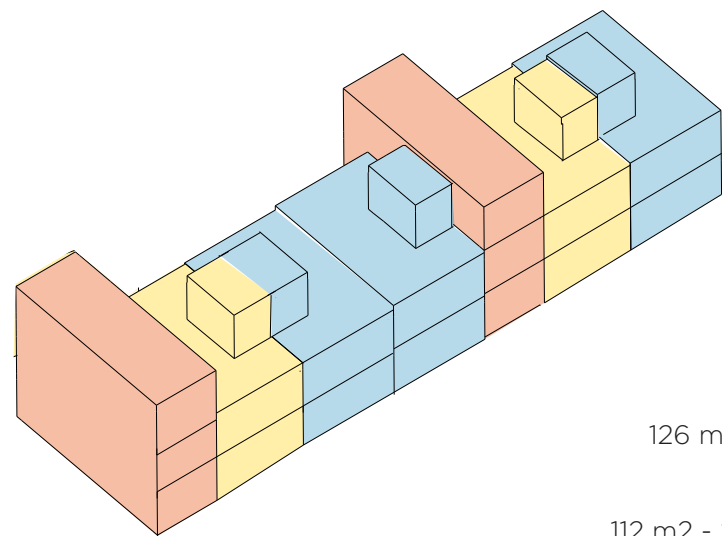




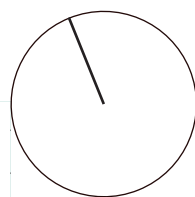


FILTER - overgang townhouse gårdsrom





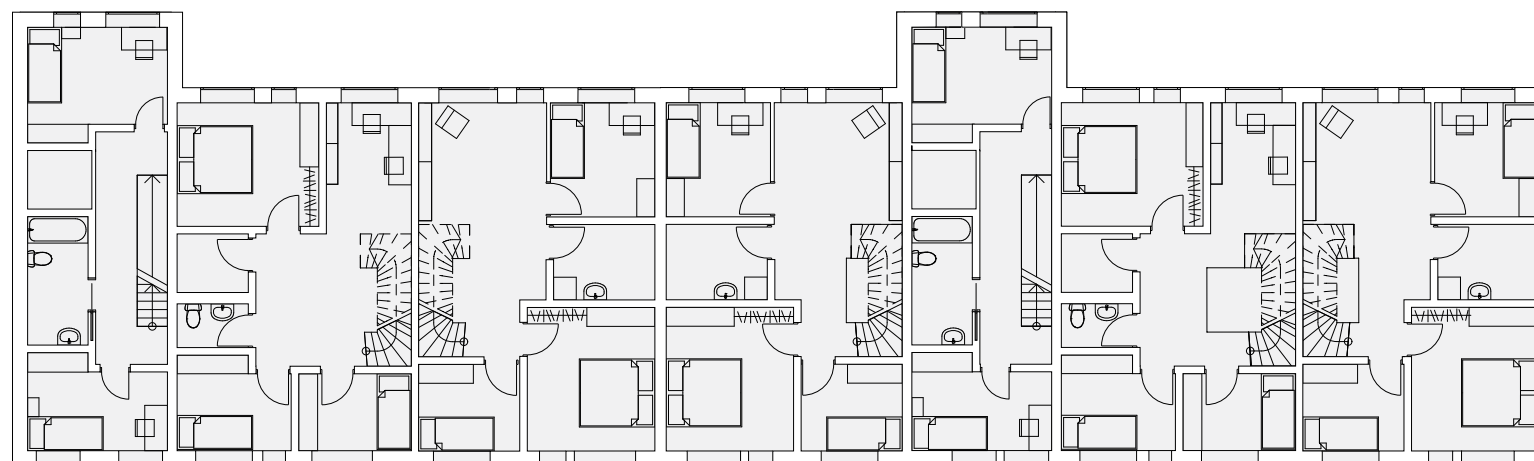
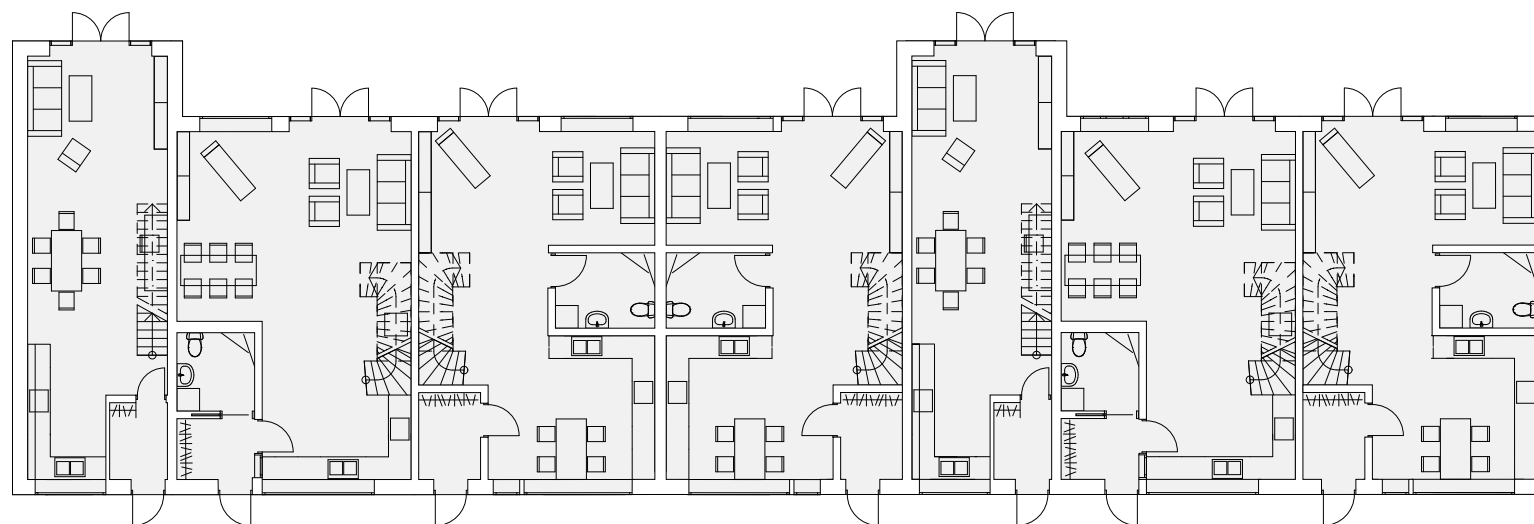
PLAN 1:200, 1. ETG



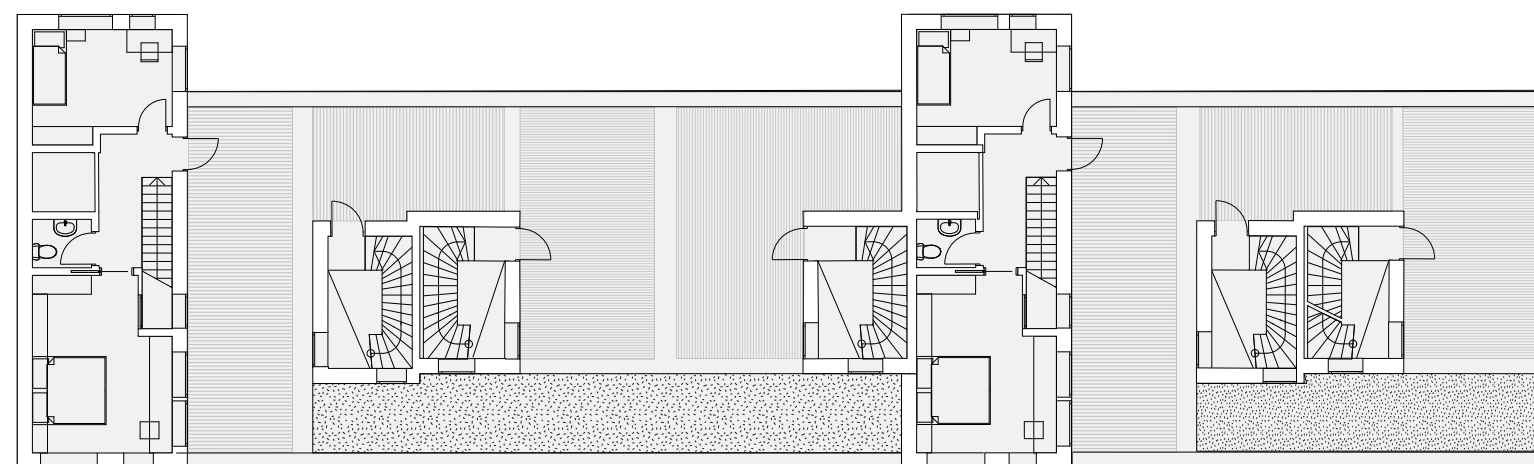
De tre hovedtypene  
townhouse:

126 m2 - 3 etg - 4 soverom

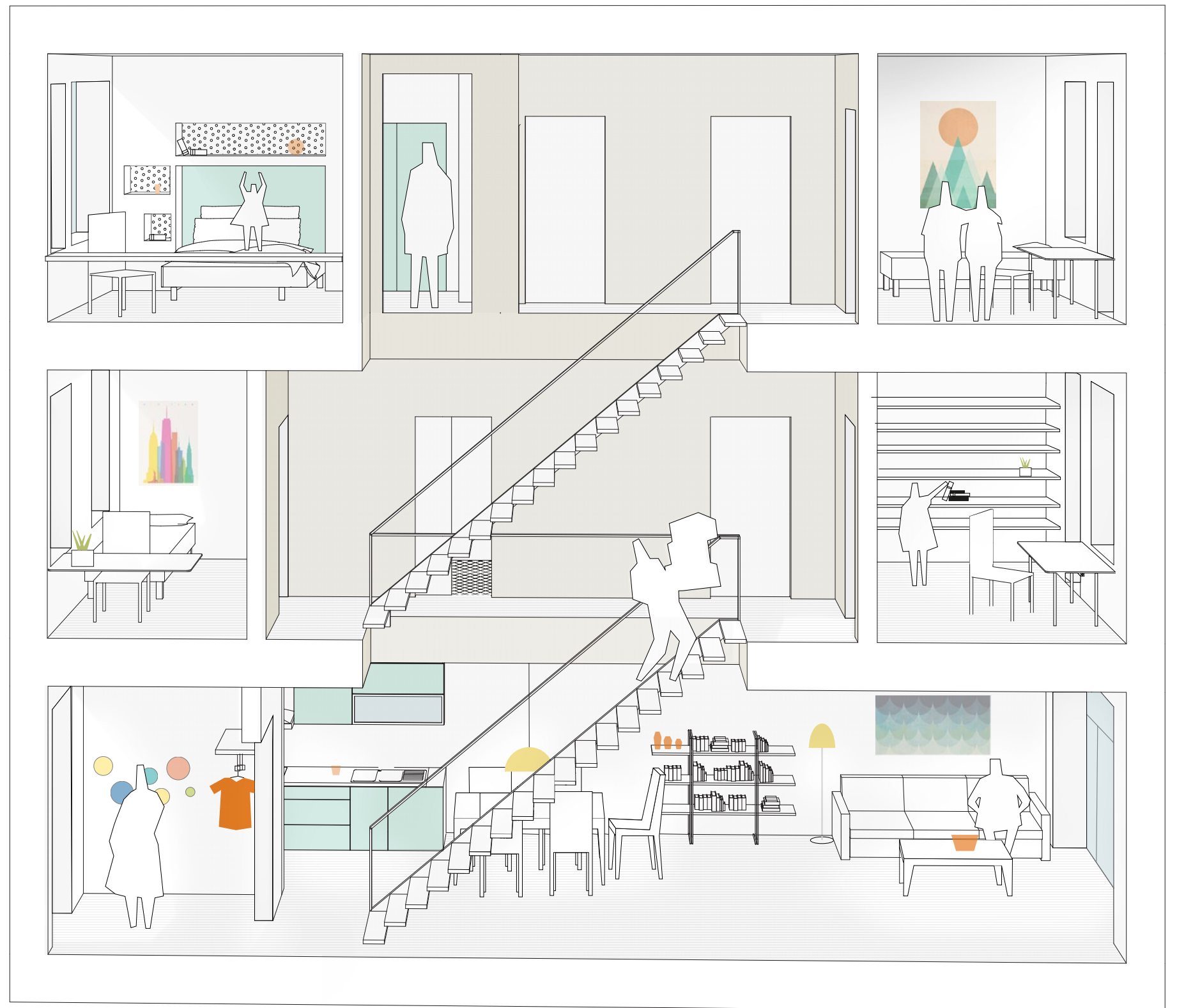
To varianter  
112 m2 - 2 etg - 3 (4) soverom



PLAN 1:200, 2. ETG



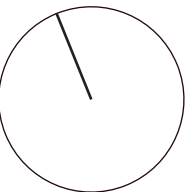
PLAN 1:200, 3. ETG



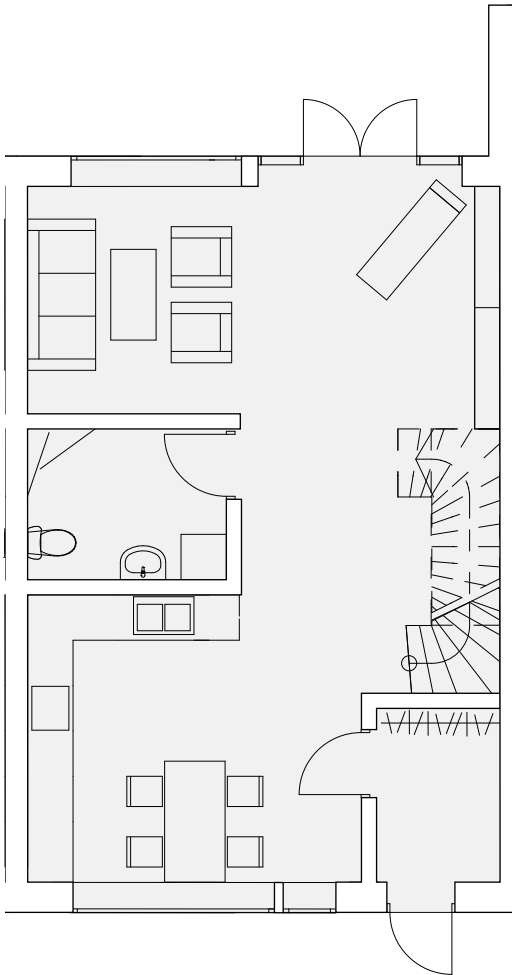
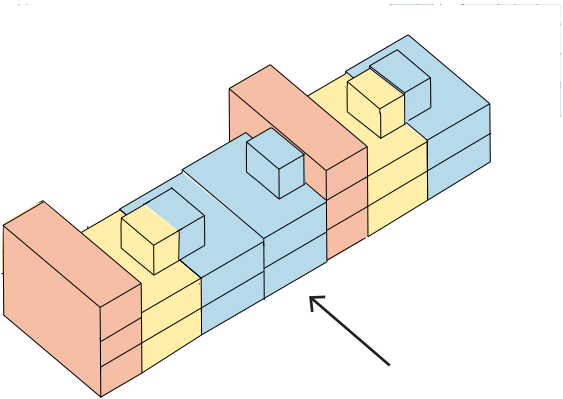
Snittperspektiv av 3 etg townhouse



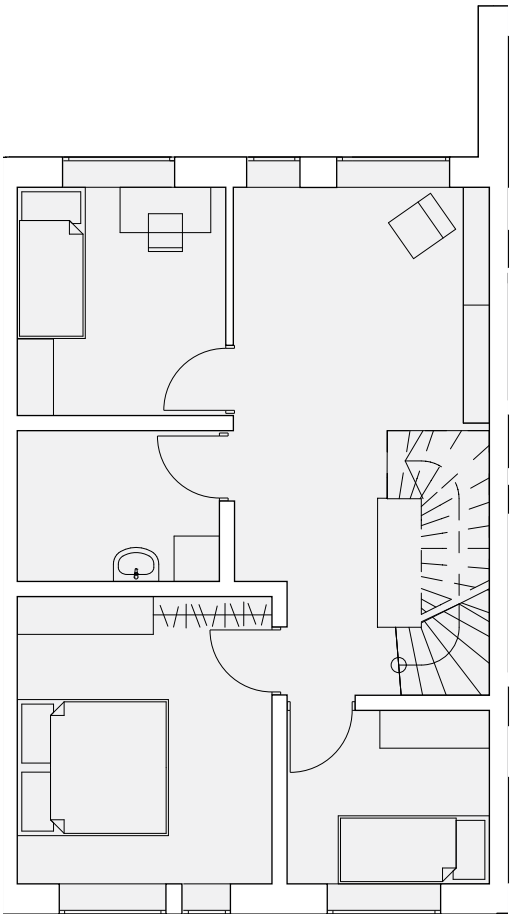
PLAN 1:100, BREDT TOWNHOUSE 1



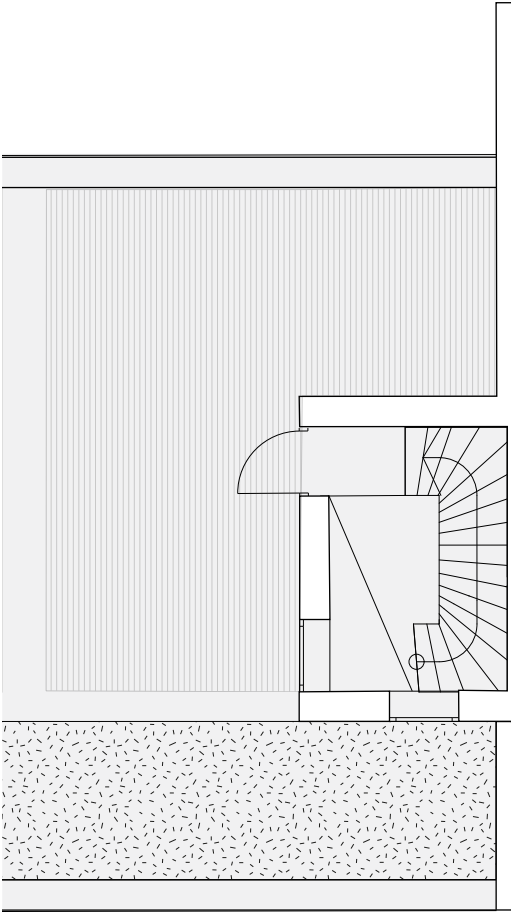
112 m2 - 2 etg - 3 (4) soverom



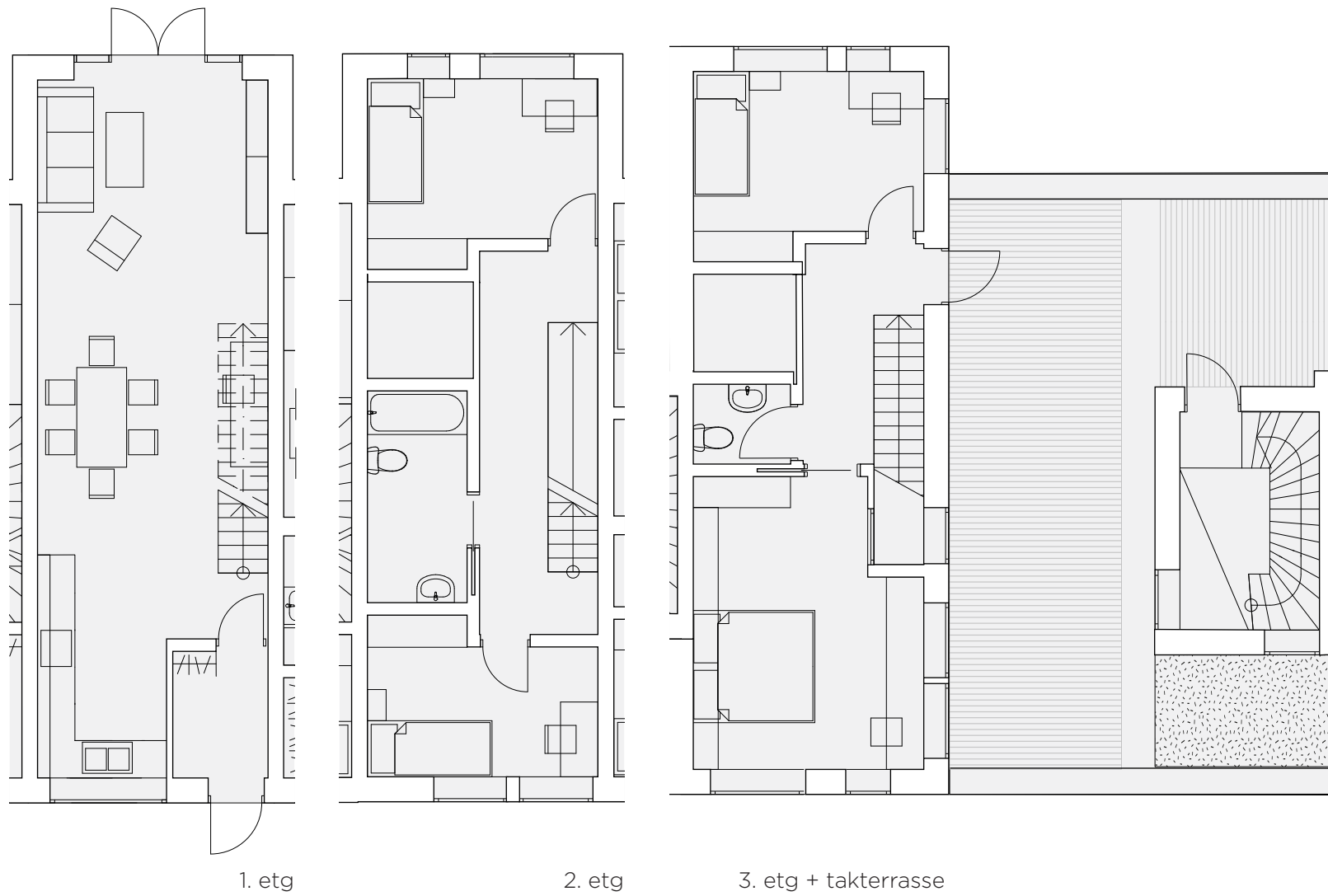
1. etg



2. etg

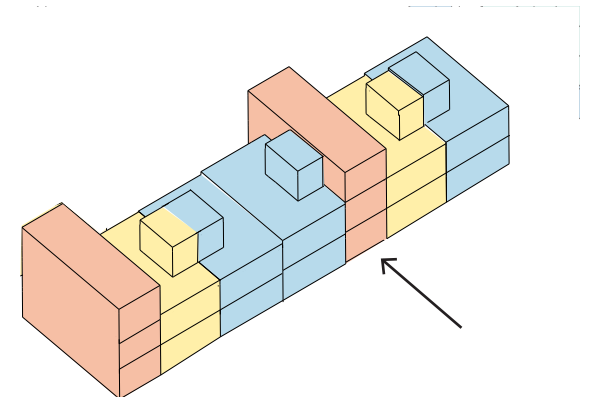
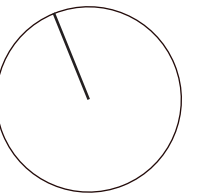


Takterrasse

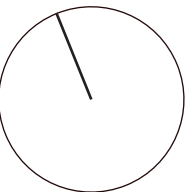


## PLAN 1:100, SMALT TOWNHOUSE

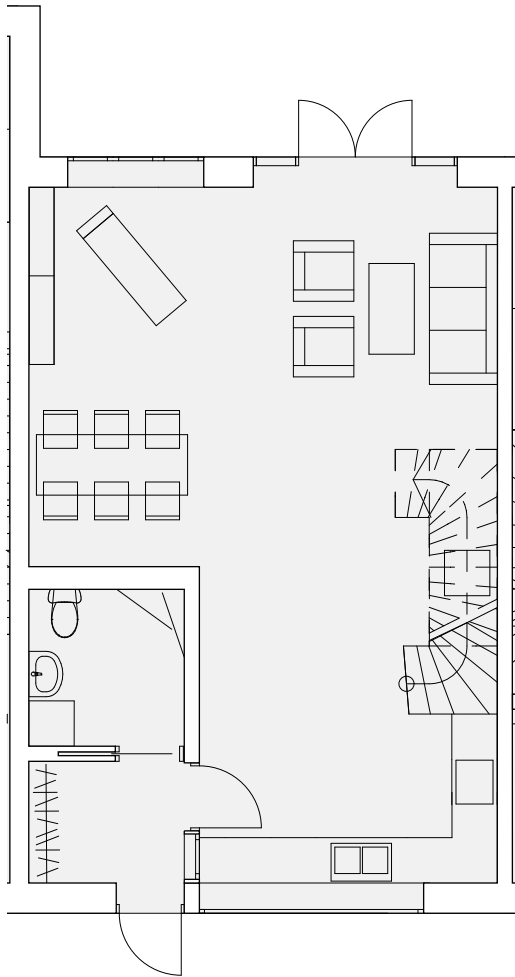
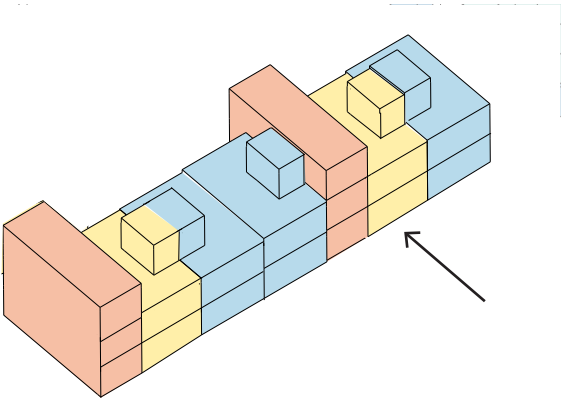
126 m<sup>2</sup> - 3 etg - 4 soverom



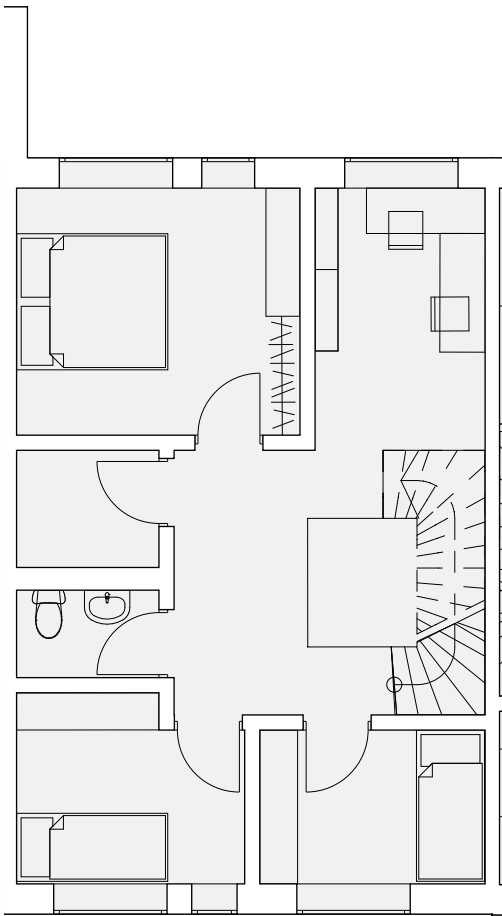
PLAN 1:100, BREDT TOWNHOUSE 2



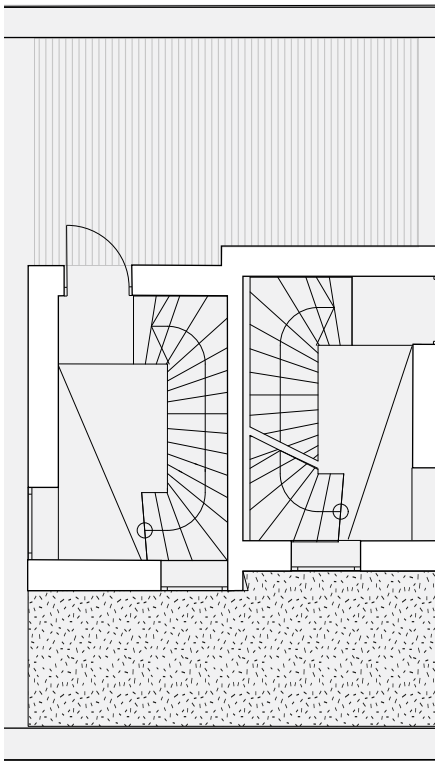
112 m2 - 2 etg - 3 (4) soverom



1. etg



2. etg



Takterrasse



MODELLBILDER:



Modell 1:500









Takk til:  
Svein Skibnes

Lydia Høyem Anker  
Jenny Fetveit  
Hjördis Vatsvåg