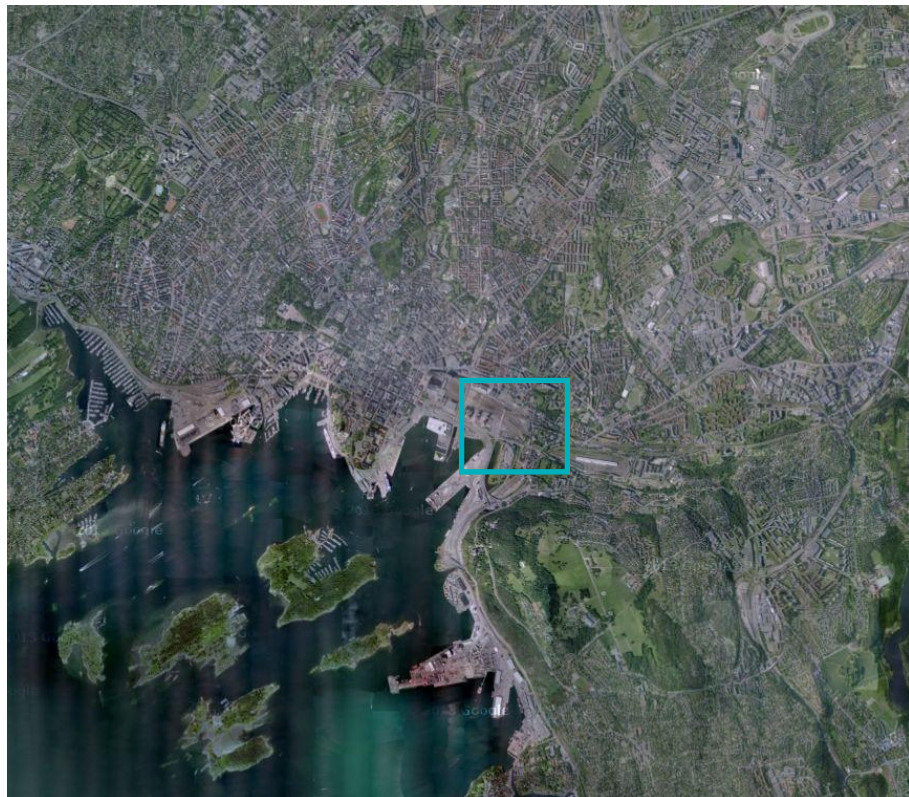


# **MED KVARTALET SOM ARENA**

## - REGISTRERINGER

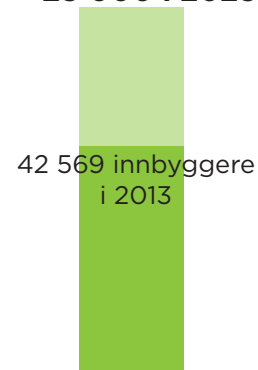
## **BELIGGENHET:** OSLO & GAMLE OSLO



## BELIGGENHET: BYDELER

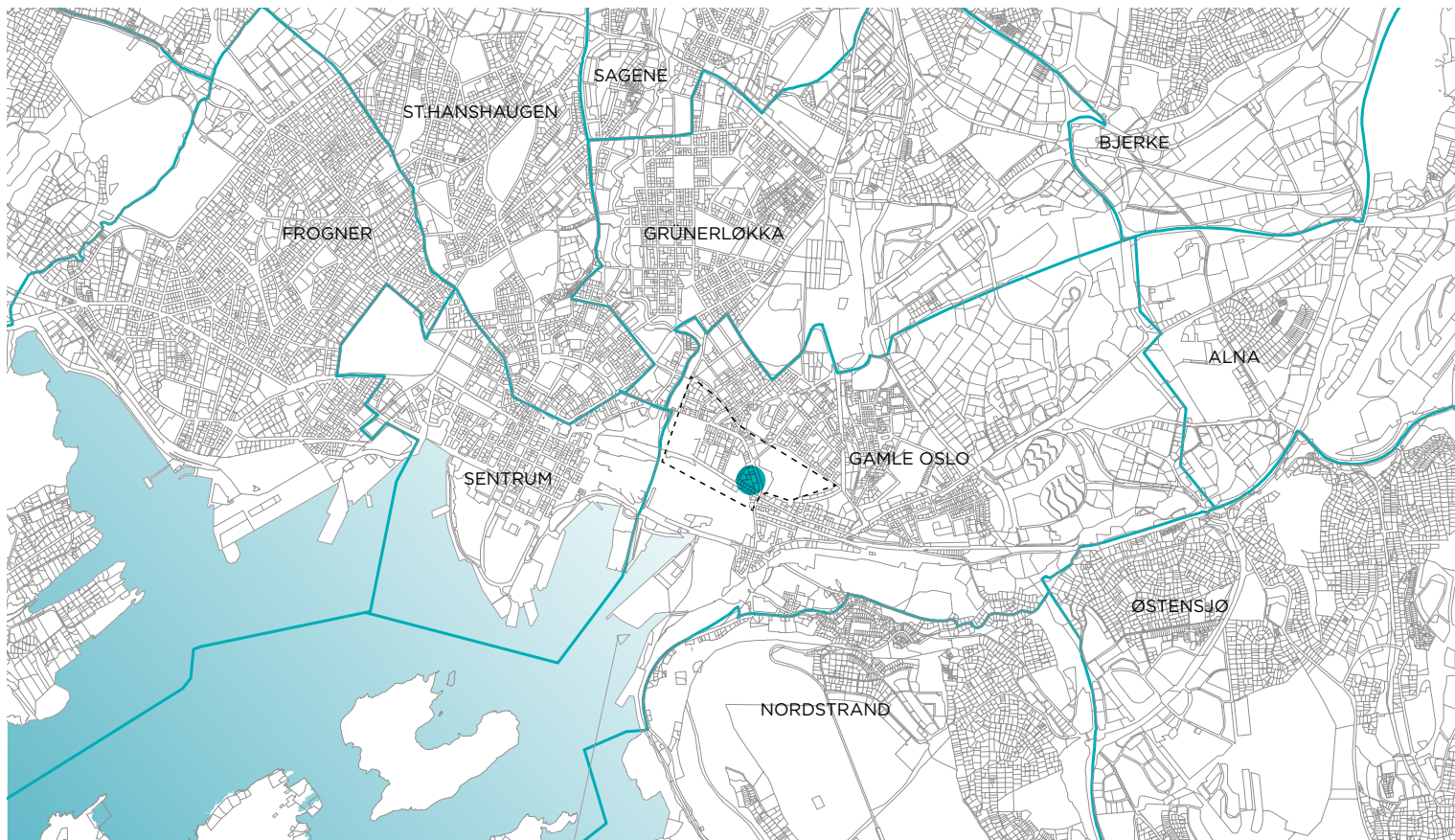
Gamle Oslo bydel grenser til Oslo sentrum, og har dermed en veldig sentral beliggenhet. Grønland, Tøyen, Galgeberg, Gamlebyen, Vålrenga, Helsfyr, Bjørvika og Sørenga er kjente strøk i bydelen. Dette er en av bydelene i Oslo med størst befolkningsvekst. Med utbyggingen i Bjørvika og annen fortetting er det regnet med at bydelen vil få 25 000 nye innbyggere innen 2023, noe som vil gjøre Gamle Oslo bydel til den største bydelen i Oslo kommune.

**+ 25 000 i 2023**



BEFOLKNINGSTALL  
GAMLE OSLO





## **BELIGGENHET:** GRØNLAND

Grønland er delbydel i Gamle Oslo bydel. Området er avgrenset av Vaterland bru mot vest, Enerhaugen mot nord, sporområdet fra Oslo S mot sør, og Gamlebyen i øst og sørøst.

Vaterland Bru, hovedgaten Grønlandsleiret med sitt yrende gateliv, blokkene på Enerhaugen, poitihuset på Grønland, det gamle Botsfengselet (som blant annet er velkjent fra Olsenbandefilmene), men også togsquartene fra Oslo S er eksempler landemerker som utgjør viktige orienteringspunkter innenfor området. Fra de ulike gatene får man også siktilinjer over til Barcodeutbyggingen i Bjørvika.



Vatterland Bru

Tøyengata

Enerhaugen

Grønlandsleiret

Oslo S

Botsfengselet

Barcode

Operaen

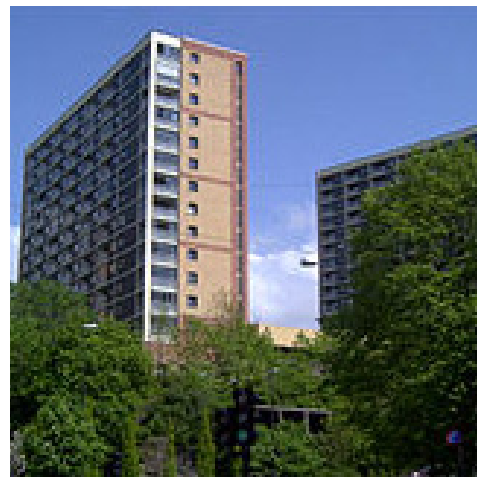
## **BELIGGENHET: GRØNLAND**



Vaterland bru



Grønlandsleiret



Blokkene på Enerhaugen





Botsfengselet



Gangbroen over togs�kinnene



Barcode fra Schweigaardsgate

## HISTORIE:

*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.*

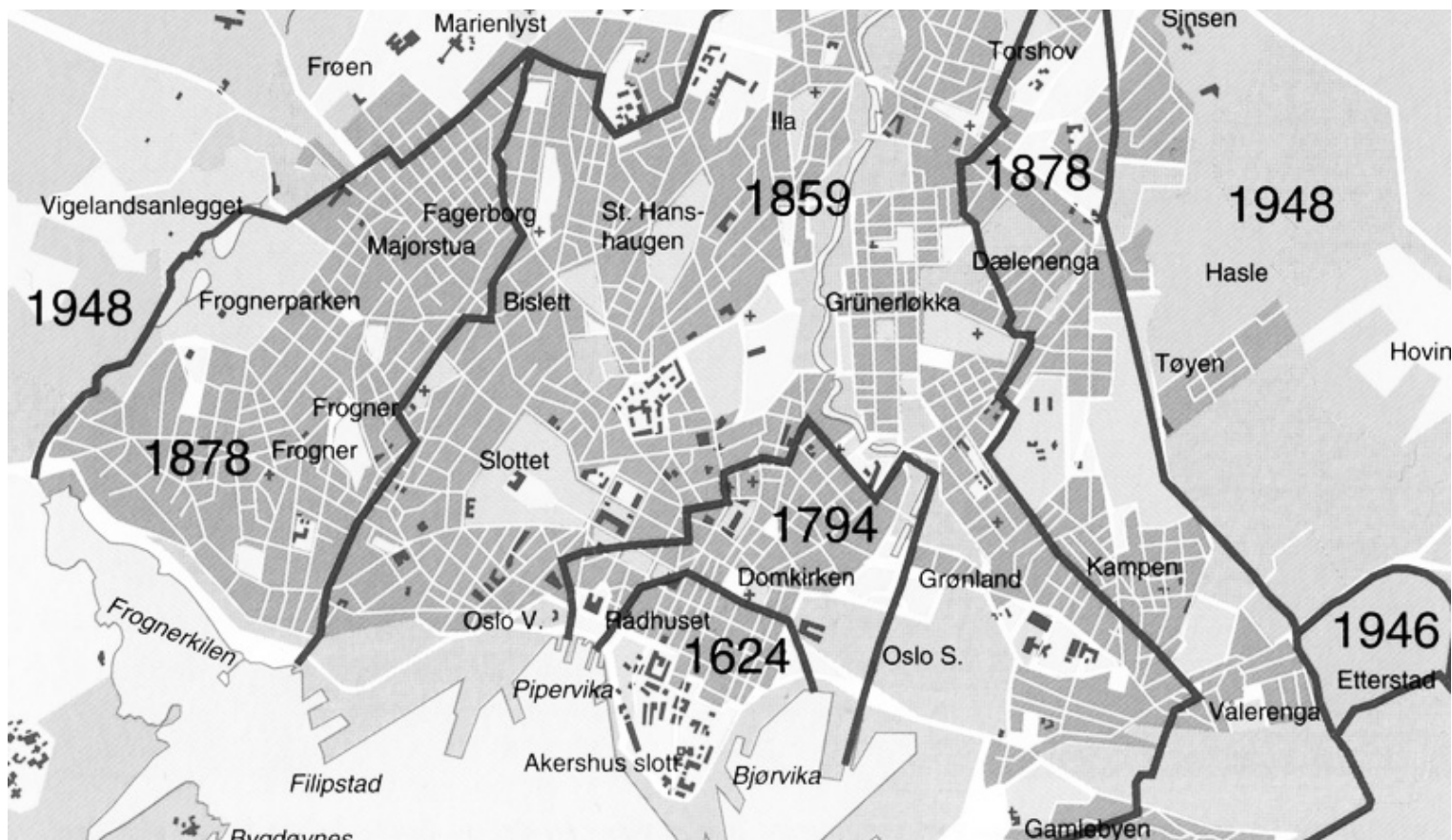
Aftenposten 13.7.1928



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 var i middelalderen en del av den indre strandsonen i Bjørvika, og var lite bebygget før på 1600-tallet. Navnet kommer antakeligvis fra den gang da Akerselven hadde utløp der på 1400- og 1500-tallet, da det stort sett var grønne gressletter og enger der. Området var på denne tiden lite bebygget, men det finnes rester etter middelalderbyen og Nonneseter kloster i Hollenderkvartalet sør-øst i området.. På 1600-tallet var Grønlandsleiret en viktig innfartsvei til Christiania, og ble sett på som en forstad til byen, som orienterte seg rundt denne gaten. Det var da de ufaglærte håndverkerne og småhandlere som holdt til her, henholdvis i lave, laftede trebygninger med uthus og bakbygninger.





Grønland en del av byen i 1859, og det ble innført murtvang her som i resten av byen. Kraftig befolkningsvekst og industrialisering gjorde at Grønland utviklet seg til et moderne bystrøk. Mot slutten av 1800-tallet ble området bygget ut med leiegårdskvartaler i mur inspirert av utviklingen i storbyer som Berlin og Paris. Leiegårdene bestod i hovedsak av ett-og toromsleiligheter, med innlagt kaldt vann og do i oppgangen eller utedo i bakgården. På denne tiden var innbyggerne hovedsaklig industriarbeiderklassen og håndverkere. Men det bodde også innflyttere fra bygden og utenlandske innvandrere der, den gangen svensker, som jobbet på fabrikk, i teglverk eller som steinhuggere.

På denne tiden ble også Grønland torg etablert som markeds plass, med salg av kveg, gartnerhall, kjøtthall og slaktehus. Denne virksomheten holdt seg opp til 70-tallet, da det ble bussterminal.

Området begynte å forfalle etter andre verdenskrig, var lite attraktivt som boligstrøk, og opplevde stor fraflytting fra ressurssterke beboere og barnefamilier på 1950- og 1960-tallet. Det hadde på slutten av 70-tallet status som en av de mest nedslitte områdene i Oslo, med overvekt av små, og kalde leiligheter uten bad. Det ble dermed igangsatt et byfornyelsesprogram, der stat og kommune gikk sammen om å oppgradere boligområdene i indre by øst på 80- og 90-tallet. Hovedgrepene i denne fornyelsen lå i å slå sammen små leiligheter til større boliger, og legge inn bad og wc. Uterommene ble også oppgraderte. Denne fornyelsen førte bla til økte boligpriser i området.



Området er også kjent for å være stedet hvor mange av de nye innvandrerne bosatte seg på 70- og 80-tallet, og gikk under tilnavnet "lille Pakistan" eller "lille Karachi". Dette medførte et område med "eksotisk" touch; mennesker med annen hudfarge, nye butikker med ukjente matvarer og eksotisk fruk og grønnsaker, og restauranter med utenlandsk mat. Det flerkulturelle mangfoldet er i stor grad blitt en del av identiteten til området, og blir i dag brukt som et "salgsargument" for nye boligprospekter og forretningskonsepter. Samtidig kan området være i ferd med å miste sitt flerkulturelle grunnlag pga. fraflytting til større plass i drabantbyer, oppgradering av strøket og dermed høyere leiepriser, fornyet attraktivitet i området og tilflytting av nye beboertyper.





## ARKITEKTUR:

Området har beholdt kvartalsstrukturen fra siste halvdel av 1800-tallet i plan, der bebyggelsen ble ordnet som lukkede kvartalet med tett bebyggelse mot gatene og med indre gårdsrom på hver eiendom. Bebyggelsen var på den tiden i tre og fire etasjer.

I dag er området dominert av store bygårder fra forskjellige tidsepoker og opptil 6 - 7 etasjer. Mange av de gamle murgårdene fra byggeboomen på 1890-tallet står igjen, spesielt i Hollenderkvartalet.

Det finnes også innslag av små trehus som stammer tilbake fra 1700-tallet, før det ble pålagt murtvang. Disse ble stort sett oppført som laftehus med pusset fasade i en til to etasjer. Det er også eksempler på bygårder i funkisstil fra 30 og 50-tallet.

Fra byfornyelsen på 80- og 90-tallet er det ny blokkbebyggelse som man ser bla ved Smalgangen rundt tbanestasjonen. De siste årene er det også bygd nye lamellkvartaler og bygårder, i opptil 10 etasjer, med lukkede bakgårdsrom og parkeringskjeller. Disse prosjektene har svært høy tetthet.

Samtidig vokser det fram kontorbygg som framtrer som signalbygg på de ledige tomtene i Schweigaardsgate på grensen mot togsinnene og tvers overfor Barcode.

Området er sånn sett meget sammensatt arkitektonisk.

Kilde: Murbyen 1845-1914, Byantikvarens kulturminneatlas, Oslo Kommune

<http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no/getfile.php/byantikvaren%20%28BYA%29/Internett%20%28BYA%29/Dokumenter/Murbyen%201845-1914.pdf>



Murbygård i 4 etasjer + "tårn" på hjørnet av Schweigaardsgate og Grønlandsleiret



Murbygård i 4 etg, og funksisbygg fra 30-tallet på hjørnet av Hollendergata/Grønlandsleiret



Stilmix fra forskjellige tidsepoker, med eksempler fra 1700-tallet og moderne kontorbygg og omsk





I på forstadsbebyggels  
ké i enden av gaten.



Asylet, Grønlandsleiret, pusset laft fra 1700tallet.



Ny blokkbebyggelse møter gammel bygård i de nye



Ny tett blokkbebyggelse fra 2000-tallet, med lukket bakgårdsrom.  
De nye Grønlandskvartalene.



Moderne kontorbygg i Schweigaardsgate.

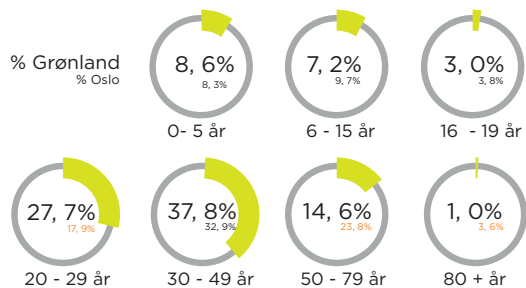


Moderne kontorbygg i Schweigaardsgate mot Oslo Plaza.

## STATISTIKK: GRØNLAND

Grønland som delbydel har som nevnt en sammensatt beboermasse. Denne preges av innbyggere fra mange nasjoner, over 40 % av innbyggerne av ikke vestlig bakgrunn. Det er også en høy andel av unge mennesker som bor her. Mest sannsynlig pga. rimelige leieforhold og høy andel små leiligheter.

### ALDERSFORDELING



## BEFOLKNINGSTALL \_\_\_\_\_

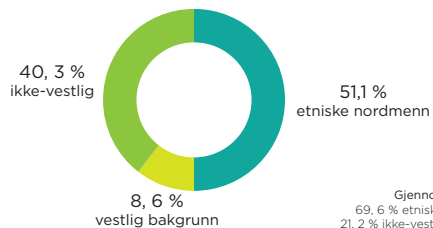


8819  
innbyggere

Oslo Kommune,

11.2013

## ETNISITET \_\_\_\_\_



Gjennomsnitt Oslo:  
69, 6 % etniske nordmenn  
21, 2 % ikke-vestlig bakgrunn  
9, 2 % vestlig bakgrunn

## TETTHET \_\_\_\_\_

**5675** innbyggere / km<sup>2</sup>

## GJENNOMSnittlig BRUTTOINNTekt 30 - 59 år \_\_\_\_\_



**363 000 kr**

Gj. snitt Oslo: 510 000 kr

## TRANSPORT:

Grønland ligger veldig sentralt til i Oslo Sentrum, og kan sies å ha optimale forhold når det kommer til bruk av offentlig transport. Hollenderkvartalet har gangavstand til busstasjonen og Oslo S, og trikk og buss som passerer på to sider av kvartalet. I tillegg går tbanen (ringbanen) fra stoppet "Grønland" under Vaterland bro.

En av utfordringene i området er tilgang til parkering. Det er lite gateparkering, og begrenset med plass inn i kvartalene, spesielt på nybygde tomter. Nybygg har stort sett benyttet seg av massive parkeringskjellere, dette er også planlagt i reguleringen for Hollenderkvartalet.

Jeg mener det er grunn til å diskutere om man skal legge opp til mer parkering i et område der man har så god kollektivdekning.





## GRØNT & OFFENTLIGE ROM:

Grønland er et veldig tettbebygd strøk, som dermed benytter seg maksimalt det offentlige rommet tilgjengelig. Grønlandsleiret og Schweigaardsgate er hovedgater i strøket. Grønlandsleiret er en livlig handlegate med mye næring i 1.etasje og små offentlige plasser på begge sider av gaten, og når man kommer opp fra tbanestoppet. Schweigaardsgate er en kollektivgate med høy grad av buss og trikketrafikk, som fører inn mot buss - og togstasjonen, og er dominert av høye kontorbygg.

Botsparken er den største parken i området, fra Botsfengselet har man utsikt mot fjorden. 10 minutter sydoover ligger middelalderparken. Vaterlandsparken ved Vaterland bru er en urban bypark. Det er også eksempler på mindre småparker anlagt i eksisterende bystruktur. F. eks parken ved trikkestoppet i Oslogate. Grøntområdene som måtte ligge i kvartalsbakgårdene er som reget privatisert og lukket for andre enn beboerne. Man har altså god tilgang til offentlig grøntstruktur fra kvartalet.

Grøntareal

Offentlige plasser

Hovedgater



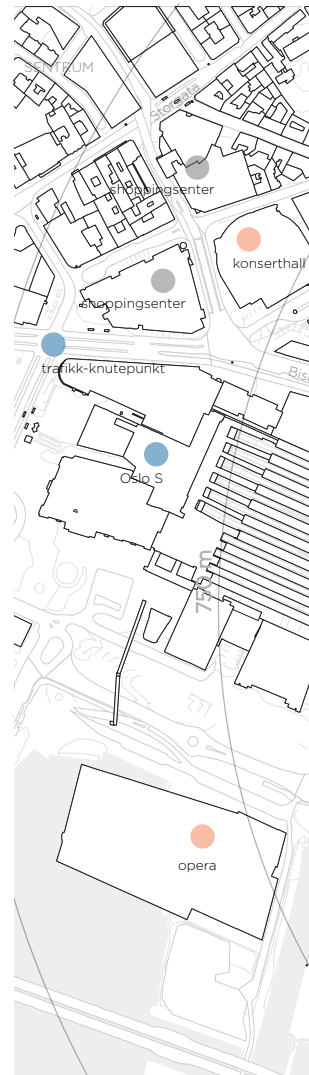




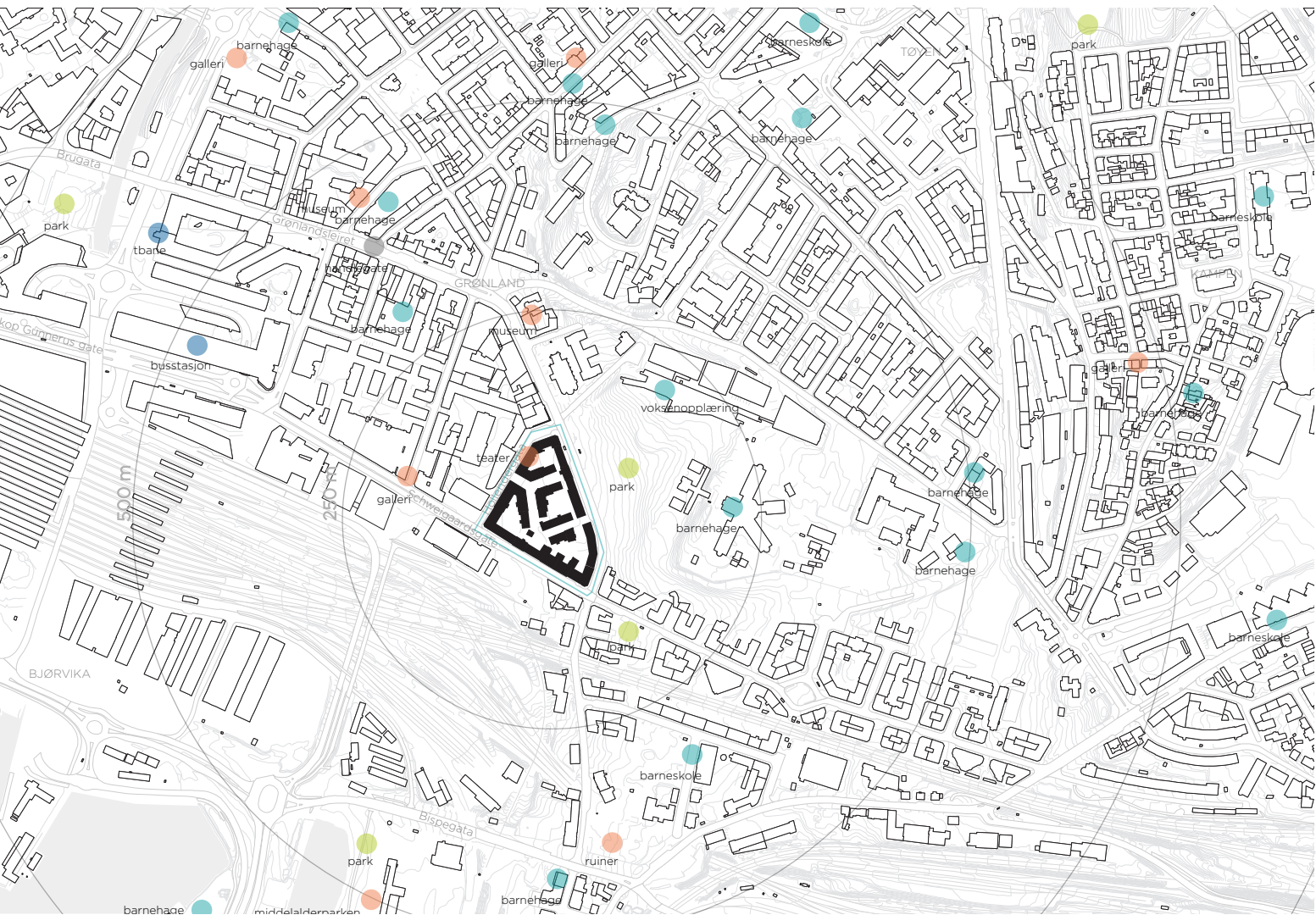


## NÆRLIGGENDE FUNKSJONER & AKTIVITET:

Som vi ser av kartet har Grønland og Hollenderkvartalet nær tilknytning til både handel, kultur, grøntareal, transport og utdanningsinstitusjoner.







**HOLLENDERKVARTALET:**





## KVALITETER & IDENTITET:

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.

Situasjonen er fragmentert, både i struktur, bygningstypologi og funksjon, dette er spesielt tydelig inn mot bakgården.



Høydesammensetning





Bakgårdsrom



Teglvegg



Gløtt til andre deler av kvartalet.

## FØRSTEINTRYKK: Semantisk miljøbeskrivelse

Kommentarer		svært	meget	noe	=	noe	meget	svært		Kommentarer
kompleks kvartalsstruktur, lik byggestil	komplekst, variert			●					monotont	
	komplisert			●					enkelt	
	kaotisk				●				helhetlig	
i form av uterom og taktile kvaliteter. Arkitektur	vennlig, tiltalende					●			uvennlig, avvisende	vegger/murer hindrer tilgang til uteområdet, mye parkering
mange ledige tomter, gir mye lys og luft	åpent					●			sluttet, lukket	uteområdet
Mer romslig uten inngjerdet fellesareal	romslig				●				trangt	
Industrielementer, verksted, eksponerte bygningsender	kraftfull (maskulint)					●			yndefult (feminint)	fin arkitektur, gavler, velholdt
Får inntrykk av at det har vært pent.	forfinet, kultivert				●				plumpt, brutalt	
	spennende, originalt			●					kjedelig	
	sært, søkt				●				vanlig	
	har affeksjon-sverdi			●					likegyldig	
	forneamt					●			folkelig	Tidligere arbeiderstrøk, men flotte bygårder.

[illegible]

## **SWOT- ANALYSE:**

SWOT står for Strengths, Weaknesses, Opportunities og Threats, og er et godt verktøy for å raskt sette opp hvilke kvaliteter og utfordringer man opererer med i et område.

**S** Sentralt  
God kollektivdekning  
Kort avstand park og fjord  
Det grønne fellesarealet  
Materialiteten i eksisterende bygg  
Mye lys inn i kvartalet  
Åpenhet og siktlinjer  
Åpenheten åpner for nye forbindelser.  
Gammel bygningsmasse gir kvartalet identitet og estetisk kvaliteter

**C** Nye forbindelser.  
Stort fellesareal til fri bruk.  
Helhetlig nytenkning av kvartalet-  
grøntstruktur, fellesskap, bærekraft.  
Ledige tomter med forskjellige  
karakteristikk - hjørne, mellomrom.  
Utnyttelse av siktlinjer ved gjenfylling  
av kvartal.

**V** Mye hull i bygningsmassen,  
føles ufullstendig - byggeplass.  
Usammenhengende bygningsstruktur  
Utflytende rom, kvartalet lekker.  
Bygninger står til forfall, trenger oppgradering.  
Mye åpninger og skjulesteder = tilfeller av  
lyssky virksomhet i bakgården til folk.  
Manglende private uterom.

**T** Tap av kvartalets identitet gjennom stykkevis  
utbygging med bygninger som estetisk ikke  
snakker med omgivelsene.  
Privatisering av fellesarealet.  
Lite fleksibel utnyttelse av fellesarealet  
Mindre lys i kvartalet pga (høy) ny bebyggelse.  
Plassmangel ved mange nye innbyggere.  
Ensidig bruk av uteareal (kun barnehagedekke eks.)  
--> mindre fleksibilitet og attraktivitet for beboerne.



## TIDSLINJE: UTVIKLING AV KVARTALET

### Middelalder

Nonneseter skal ha vært anlagt sør-øst på tomten allerede på 1100-tallet. Tilsluttet klosteret lå det en kirkegård med kirkegårdsmurer.



### Ca. 1700

På denne tiden var områdene langs Grønlandsleiret eng og åker. Grønlandsleiret forbandt den gamle middelalderbyen med den nye byen.



1816

Det etableres bebyggelse langs Grønlandsleiret og østover. Munkekloster gård ligger i sørøstre del av kvartalet.

1857

Munkekloster gård og hage ligger på samme tomt der Nonneseter var anlagt.



1860

Forstadsbebyggelse i trelaft langs Grønlandsleiret (1- 2 etg.). Det meste av denne bebyggelsen forsvant under utbyggingen på slutten av 1800-tallet.



1894

Området under byggeboomen. Bygårdskvartalene og rutenettsplanen vokser fram etter modell fra Paris og Berlin. I Hollenderkvartalet kommer hjørnegården mot Grønlandsleiret og Schweigaardsgate opp.

1900

Det er etablert industri vest for kvartalet etablert, og de tilhørende arbeiderbygårdene i Hollendergata har kommet opp.



1948

Mye av den eksisterende bebyggelsen er etablert, det inkluderer Metodistkirken, hjørnebygget mot Grønlandsleiret og to enkeltstående bygårder med bakgårdsbygg. Trikkelinjen fra Gamlebyen går langs Grønlandsleiret.



ca 1970

Industrieiendommene langs Schweigaardsgate blir videre utbygget og det etableres moderne forretningsgårder langs deler av Grønlandsleiret. I kvartalet er det kommet opp bakgårdsbebygg. Trikkelinjen er flyttet til Schweigaardsgate.





2005

Det er revet enkelte bakgårdsbygninger, delvis grunnet regulering fra 80-tallet med planer om en ny veiforbindelse gjennom kvartalet. Mest sannsynlig har kulturhistoriske interesser hindret denne transformasjonen. Det sentrale gårdsrommet og parsellhagen ble opparbeidet i 1994.

Kilde: Områdeplan for Hollenderkvartalet, del 1. EBY, Oslo Kommune

## ARKITEKTUR OG BEVARINGSVERDI

Kvartalet slik det ser ut i dag er et resultat av utvikling i flere stadier. De siste restene fra forstadsbebyggelsen som lå i Grønlandsleiret ble skadet i brann på 2000-tallet, og revet som følge av de omfattende skadene. Kvartalsstrukturen i Hollenderkvartalet ble bygd mot slutten av 1800-tallet som arbeiderboliger til Fellesmeieriet i Landsbrukskvartalet rett over gaten.

Strukturen indikerer planer om videre oppdeling av kvartalet med veiforbindelse mellom. Dette ble bygd under byggeboomen i Oslo. Bebyggelsen i sørøstre hjørnet er begynnelsen på nok et slikt lite småkvartal. Denne utbyggingen har siden blitt stanset av Kristianiakrakket i 1899, som stanset utbyggingen i Oslo. Dermed ble kvartalet aldri fullført som planlagt. På 60-tallet var det planer om å føre en ny innfartsåre til byen over tomten, denne planen ble aldri gjennomført. Det ligger mest sannsynlig også rester fra Nonneseter kloster sørøst i kvartalet.

Bebyggelsen i dag består stort sett av gamle leiegårder i mur fra slutten av 1800-tallet. Boligene var i utgangspunktet ofte ett- eller to-romsleiligheter uten privat uteplass (balkong). Mange av disse boligene er i dag renovert, og slått sammen til større leiligheter. De gamle leiegårdene er med på å gi kvartalet sin identitet og karakter, og har material og formkvaliteter som kan være fine å ta med seg inn i utviklingen av kvartalet.



Tiltent oppdeling da Fellesmeieriene bygget arbeiderboligene i Hollendergata.

Kilde: 2005 Områdeplan for Hollenderkvartalet - Del 1, Eiendom og byfornyelsesetaten, LPO arkitektur og design, Oslo Kommune





Fra planene om å føre motorvei over tomten, videre førelsen av Jarlegata.



Bevaringsverdi for de ulike byggene i kvartalet.



Schweigaardsgate 42



Schweigaardsgate 46 & 48









Grønlandsleiret 73



Grønlandsleiret 59



Grønlandsleiret







Hollendergata 2-6



## VERNESONER:

Som tidligere nevnt ligger deler av kvartalet innen fornminneområdet for Middelalderbyen Oslo. Fornminnegrensen, som vises som stiplet til høre, viser området som er automatisk fredet. Her må man søke om dispensasjon for inngrep i grunnen.

Området er i tillegg delt opp i to soner etter den gamle strandlinjen.

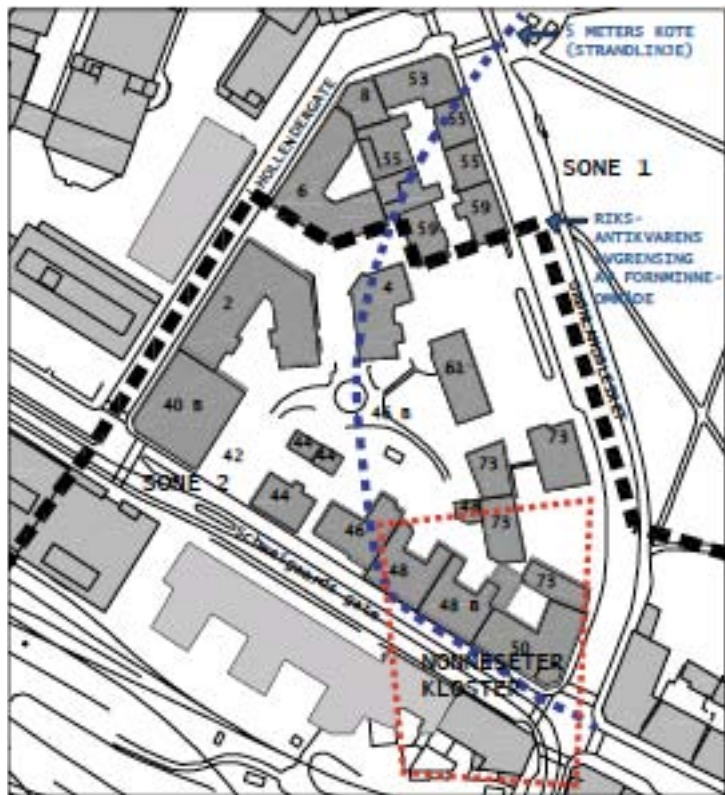
I sone 1 er kjerneområde for potensielle funn av faste fornminner i grunnen. Disse anses å ligge mellom 1-3 meter nede i bakken. Innen denne sonen lå Nonneseter kloster.

I sone 2 er det mindre sannsynlighet for å finnefredede funn pga at det var tidligere vik, det kan inneholde rester av båter eller bryggekonstruksjoner.

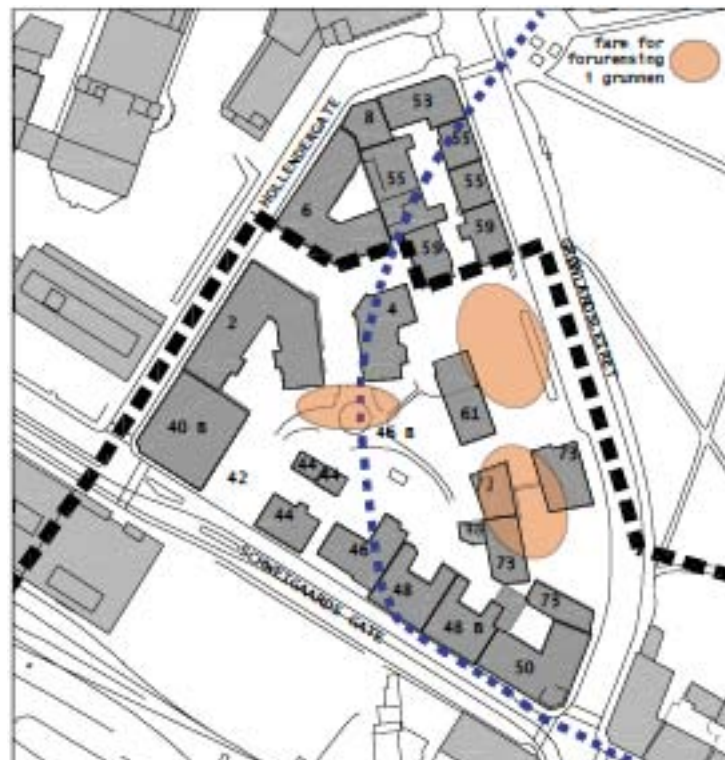
Det er i tillegg mulig forurensning i grunnen etter tidligere virksomhet i kvartalet.

Dette vil si at man må være forsiktig med graving i grunnen i sone 1, ved bygging her må kjellermuligheter må diskuteres.

Kilde: 2005 Områdeplan for Hollenderkvartalet - Del 1, Eiendom og byfornyelsesetaten, LPO arkitektur og design, Oslo Kommune



Vernesoner ifht fornminner i grunnen.



Tomter med muligheter for forurensning i grunnen etter tidligere virksomhet.

## REGULERINGSPLAN:

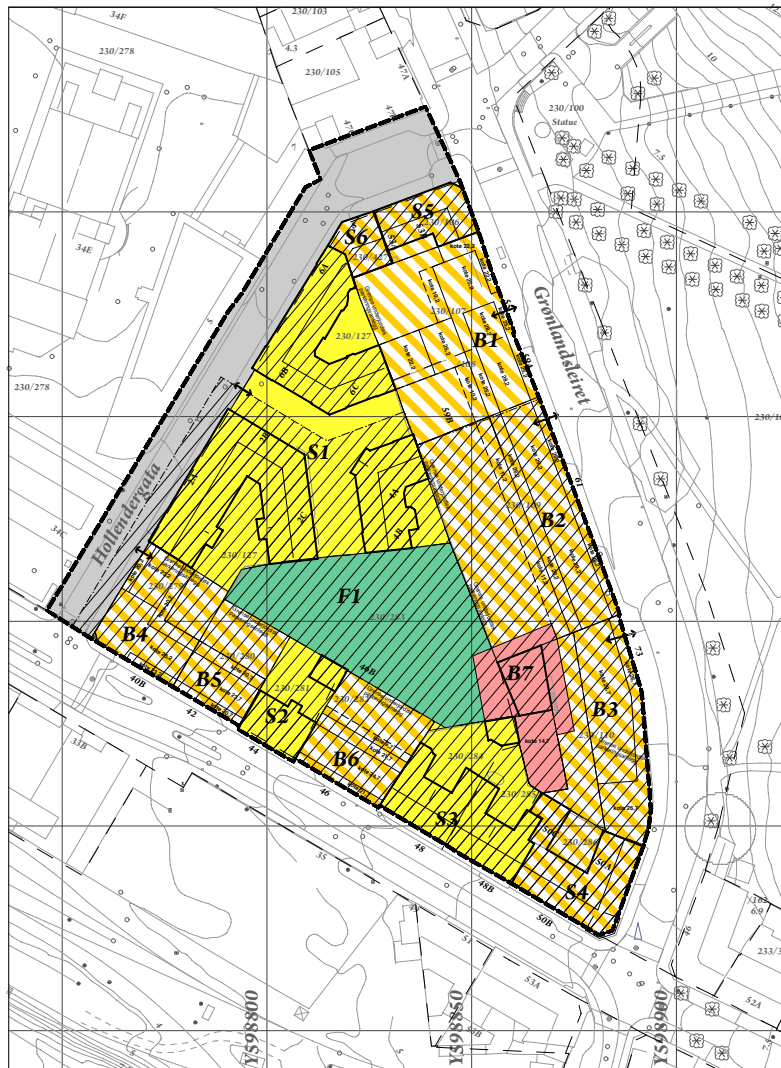
Kvartalet er på ca. 14 dekar, og består av 17 eiendommer, der Oslo kommune eier 4, og de øvrige er i privat eie. Eksisterende bygningsmasse er på ca 18 000 kvm BRA, der 15 000 kvm er boliger (ca. 115 leiligheter). Kvartalet har mange ledige tomter grunnet brann, og sanering. Potensialet på utbygging er ifølge Eiendom og byfornyelsesetaten på 15 000 m<sup>2</sup>. Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo Kommune satte i 2004 i gang arbeidet med å utarbeide en reguleringsplan for området med hensikt å oppgradere kvartalet “samt å kombinere nye boliger med en sammensatt og variert bebyggelse med historiske spor”. Denne planen ble vedtatt i 26.09.2012 av Byrådet i Oslo.

Formålet med planen er å “utvikle et godt bomiljø. Deler av Oslo kommunes eiendommer foreslås benyttet strategisk for å oppnå gode uterom og ønsket utvikling i kvartalet.”

I reguleringsplanen har man bestemt at det meste av den eldre bebyggelsen i form av murleiegårder skal bevares. Forretningsgården i Grønlandsleiret 55, leiegården Grønlandsleiret 73 med tilhørende garasjebygg, garasjebygget i Schweigaardsgate 40b, og barnehagebygget i 46 skal rives. Byggehøydene varierer mellom 5 og 7 etasjer. Der 7 etasje skal være inntrukket.

Den nye bebyggelsesstrukturen lukker kvartalet på alle sider, forutenom gjennomganger til den nye barnehagen i fabrikklokalet i Grønlandsleiret 73, og adkomst til Hollendergata 6-8. I tillegg vil det bli nedkjørsel til parkeringskjeller på flere punkter. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 284%.

*Jeg forholder meg løst til denne reguleringsplanen i mine undersøkelser.*



## TEGNFORKLARING

### REGULERINGSFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- S1-S3 Bolig
- B7 Barnehage
- F1 Uteopphold
- KOMBINERTE FORMÅL

- B1, B2, B4, B5 bolig, forretnng, kontor, bevertnng, bolig, forretnng, kontor, bevertnng, barnehage
- B6 bolig, forretnng, kontor, bevertnng, gjensneyng (mljostasjon)
- S4-S5 bolig, forretnng, kontor, bevertnng
- S6 forretnng, bevertnng

#### SAMFERDSELSOMRÅDER OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg og fortau

#### HENSYNSSONER

- Fredete forminner
- Beverng av bygninger

## REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FC

# HOLLENDERKVARTALET

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

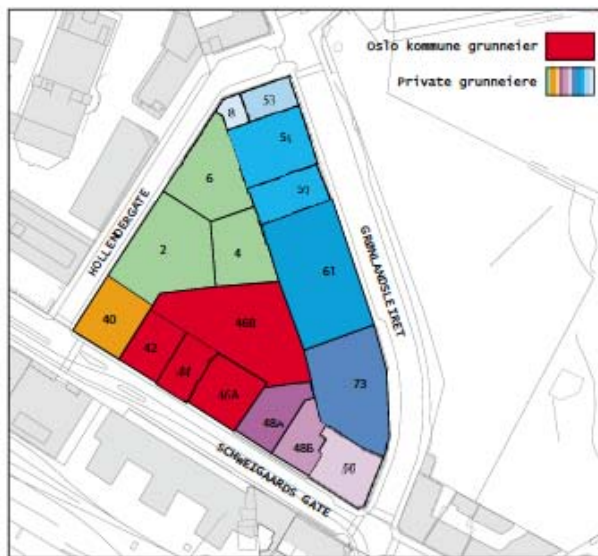
Arkitektskap as for Eiendoms- og byfornylsetaten



## EIENDOMSSTRUKTUR:

Kvartalet er som nevnt inndelt i 17 eiendommer, derav Oslo Kommune eier 4. Her er en oversikt over eierne og tomteavgrensningene.

I oppgaven kan det være aktuelt å se bort fra disse eiendomsstrukturene for å se hva man kan få til i kvartalet dersom man hadde tenkt annerledes. En friere behandling, der Oslo kommunes tomter kan selges eller omdisponeres på en annen måte, kan tenkes å oppnå andre målsetninger i prosjektet ifht økonomi, beboertyper etc.



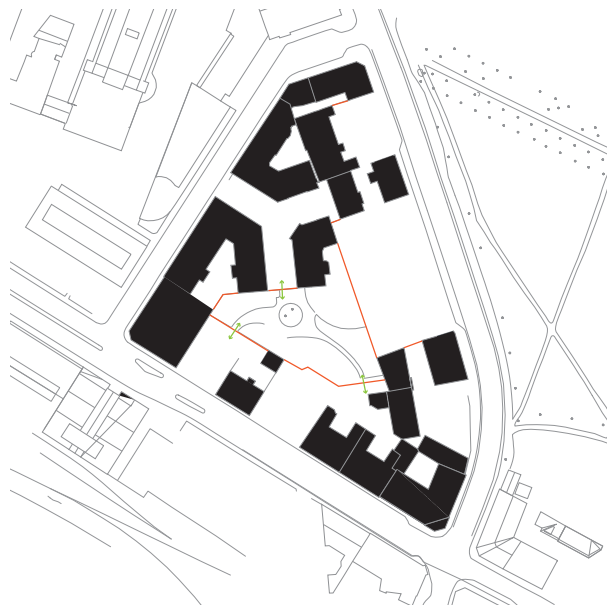
## AREALFORDELING:



## ANTALL ETASJER:



## ÅPNINGER OG GJENNOMGANGER:

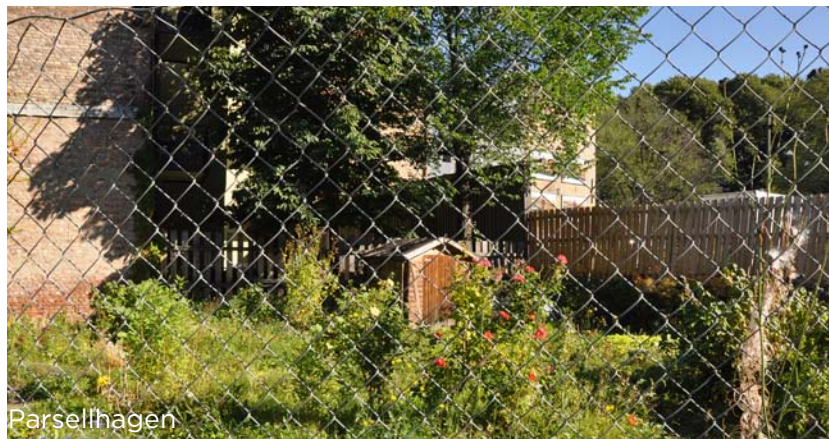


## INNGANGER:



## GRØNTAREAL:

Fellesarealet er idag på ca 1800 m<sup>2</sup>, og blir brukt som parsellhage og uteområde. Parsellhagen har ca 2000 arter. Fellesarealet er idag en yndet samlingsplass for kvartalets beboere, og har mye sol. Med gjenbygging av kvartalet og 600 nye innbyggere, vil det bli trangt om plassen, og adskillig mørkere på dette arealet.





Fellesarealet sett mot Schweigaardsgate.





Fellesarealet sett mot Hollendergata 2-6



Fellesarealet sett mot Grønlandsleiret



Piletreet mot Grønlandsleiret 73

## INNBYGGERE OG LEILIGHETSFORDELING:

Kvartalet består i dag av forskjellige sameier og borettslag som tar felles ansvar for fellesarealet. Jeg har ikke funnet noen offisiell oversikt over nøyaktig hvor mange som bor i kvartalet i dag, men utifra antall leiligheter og type leilighet i dag har jeg estimert et ca antall på 340 innbyggere. Intervjuobjektet mitt sa også at det var en del kollektiv i kvartalet, dette vil kunne trekke innbyggertallet opp.

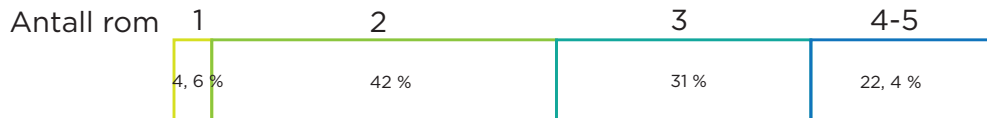
Ifølge områdeplanen vil ny bebyggelse kunne tilføre kvartalet ca. 600 nye innbyggere. Det vil gi et storkvartal på rundt 1000 innbyggere, et lite tettsted på linje med Holmestrand.

### INNBYGGERTALL KVARTALET



ca. 340

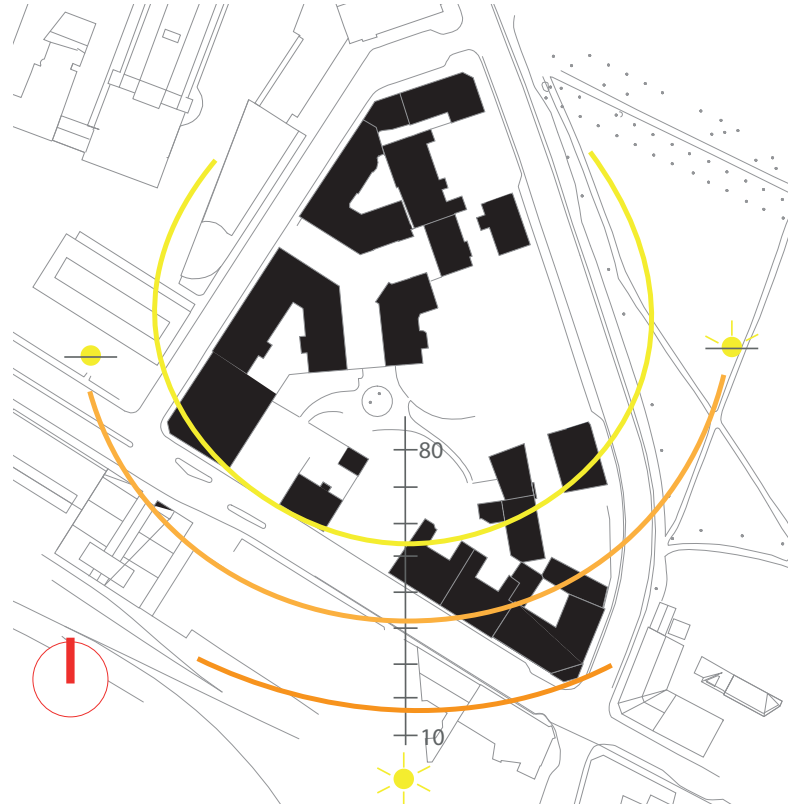
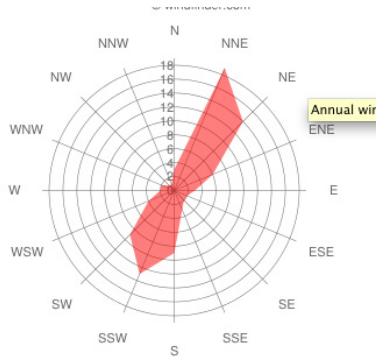
### Leilighetsfordeling - eksisterende



Totalt:  
174 leiligheter

## VÆR & KLIMA:

Kvartalet er orientert slik at de fleste byggene ligger med langsiden i akse nordøst-sørvest. Fremherskende vindretning er fra sørvest om sommeren, og nordøst om vinteren.



Kilder:  
[www.windfinder.com](http://www.windfinder.com)  
[www.gaisma.com](http://www.gaisma.com)

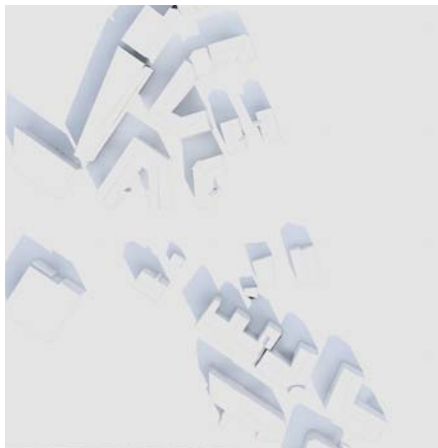
## SOLSTUDIER:

Ved dagens situasjon får kvartalet inn mye lys til både fellesareal og andre deler av bakgården. Det vil nok bli mye mørkere i hjørnene når kvartalet bygges igjen. Byggene i Schweigaardsgate har potensiale til å mørklegge store deler av indre gårdsrom, mot nord kan man dra opp bebyggelsen en del.

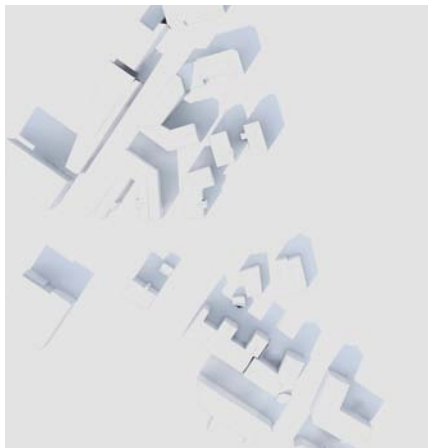
Soltstudier har tatt utgangspunkt i riving av Grønlandsleiret 55 og lavere verkstedbygg i 73.



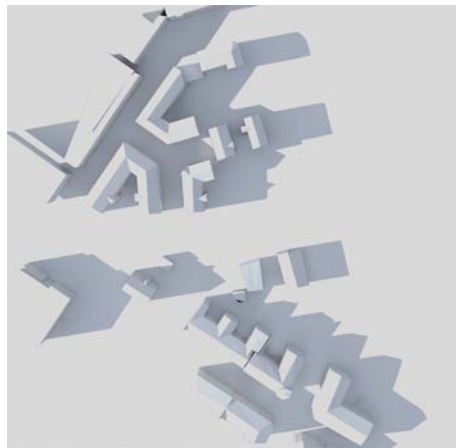
21.MARS 0900



01.MAI 1200  
41



01.MAI 1500

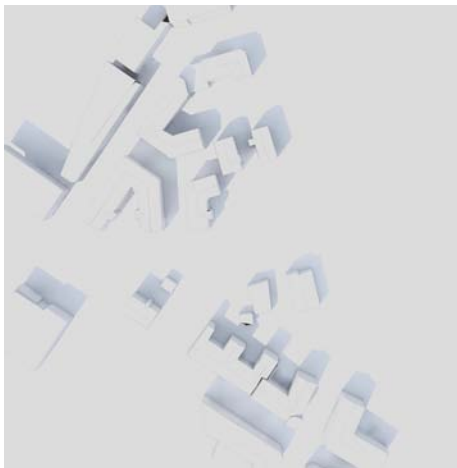


01.MAI 1800

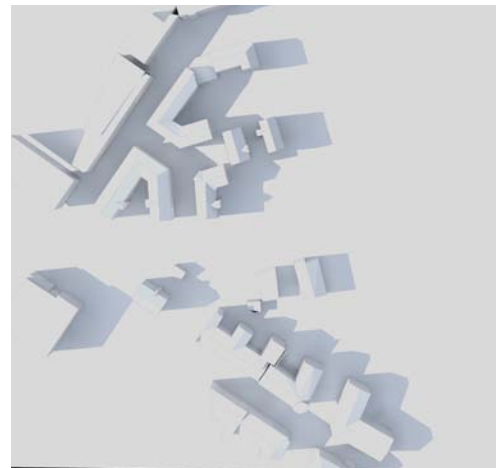




21.JUNI 1200



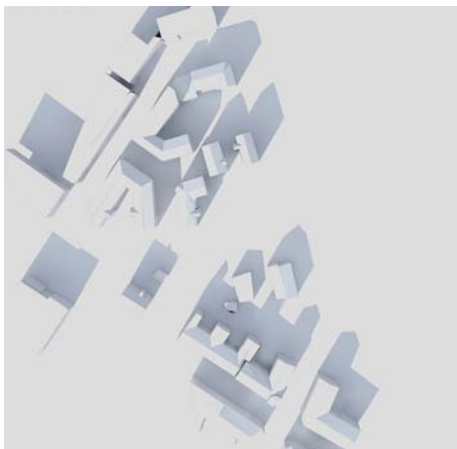
21.JUNI 1500



21.JUNI 1800



22.SEPT 1200



22.SEPT 1500



22.SEPT 1800

