



STARBUCKS

GRØNLANDS  
HAGE

BEIRUT FINEO!  
Restaurant-take away  
RESTAURANT

Velkommen til

# Grønlands Hage

Grønlandsleiret 1-5



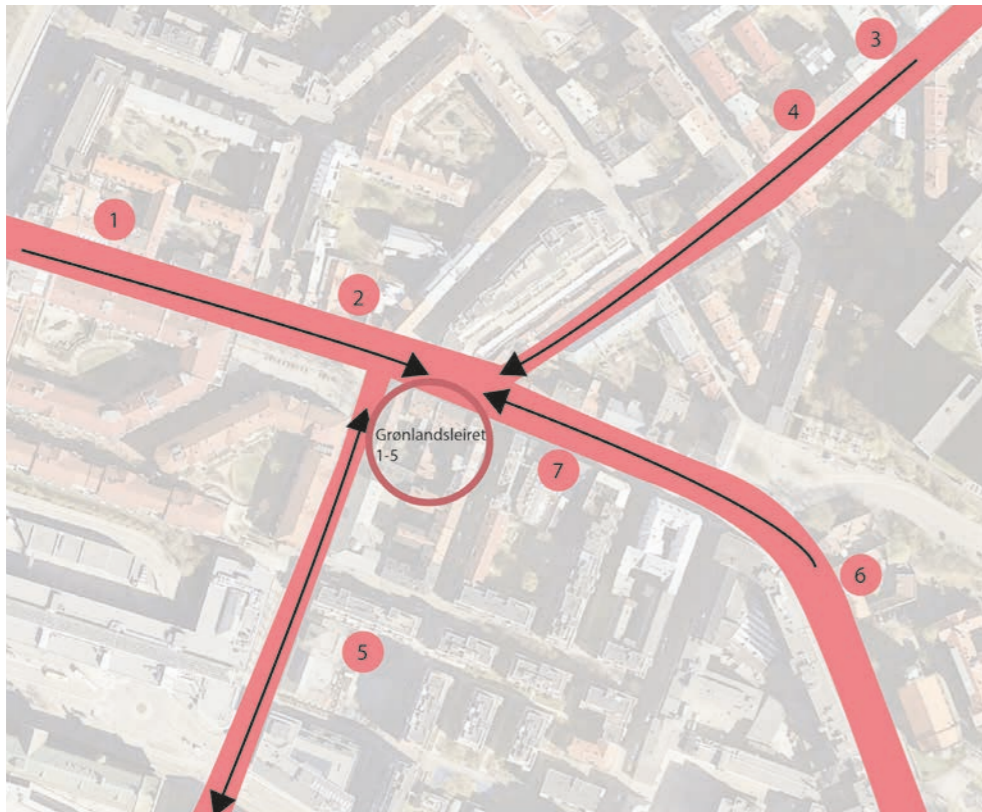


# Visjonen!

På Grønland fins det er flere veletablerte utesteder, cafeer og restauranter som danner et forløp av bevegelse gjennom bydelen. Noen av disse er:

1. Dattera til Hagen
2. Asylet
3. Golden Chimp
4. Neongrut
5. Oslo Mekaniske Verksted
6. Kaffebrenneriet i den gamle brannstasjonen
7. Lompa gjenåpnet!

Alle disse ligger spredd rundt Grønlandsleiret 1-5 med kvartalet som senter mellom disse linjene - det perfekte sentrum for å etablere og fange opp alle som beveger seg gjennom disse punktene.



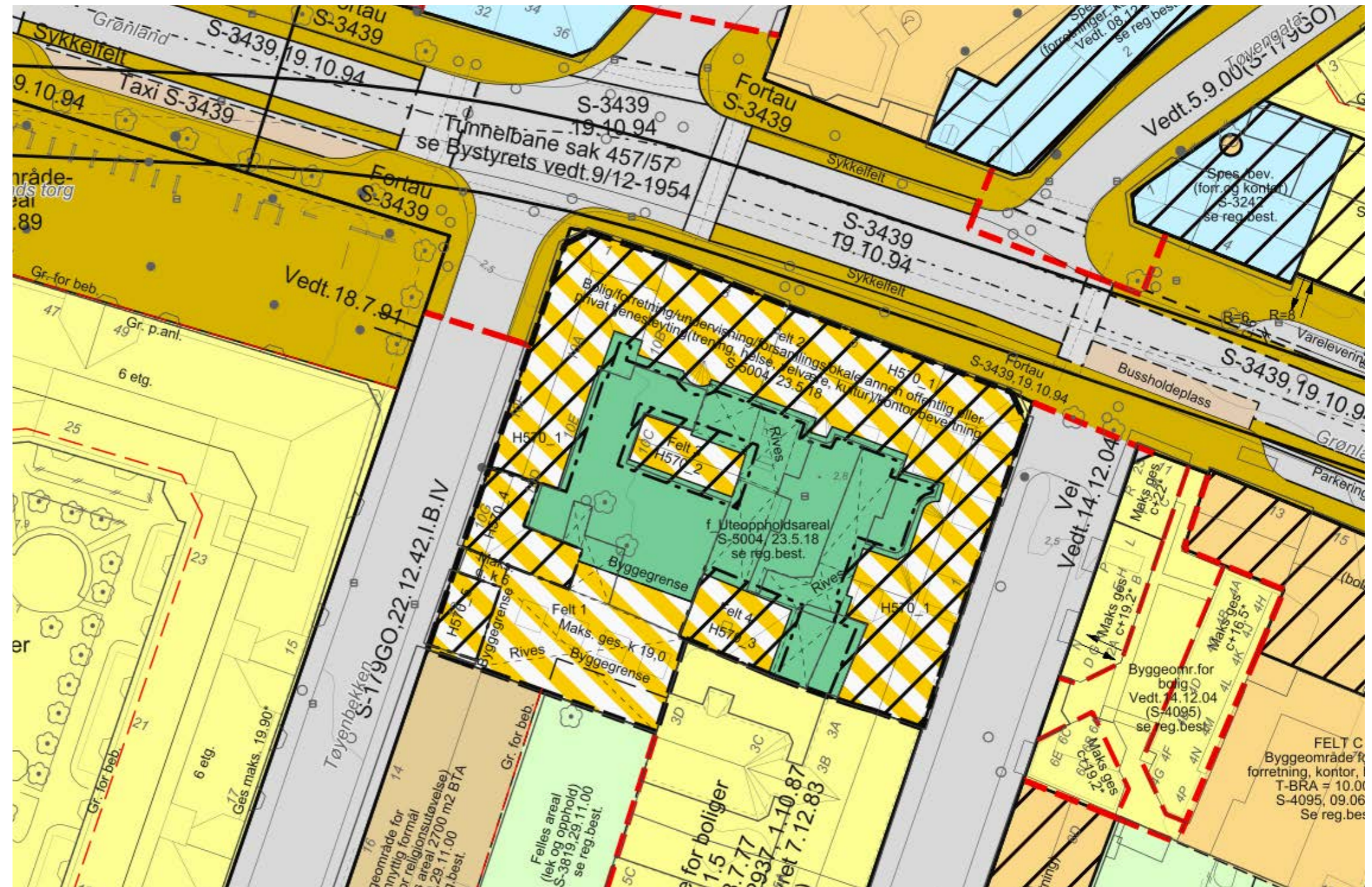


# Planer og føringer

Eiendommene er omfattet av reguleringsplanen S-5004, vedtatt i 2018. Arealformålet for eiendommene er definert som bebyggelse og anlegg, derav :

- uteoppholdsareal
- kombinert bebyggelse- og anleggsformål: bolig/ forretning/ undervisning/forsamlingslokale/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur) /kontor/ bevertning.

Hensynssone for bevaring: Det er også en hensynssone for bevaring av kulturmiljø for mesteparten av bygningsmassen i kvartalet, hensynssone H 570\_1-5. Disse er regulert til bevaring. Disse bygningene tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Trelastlageret er regulert til riving i nåværende regulering, men er også på gul liste.



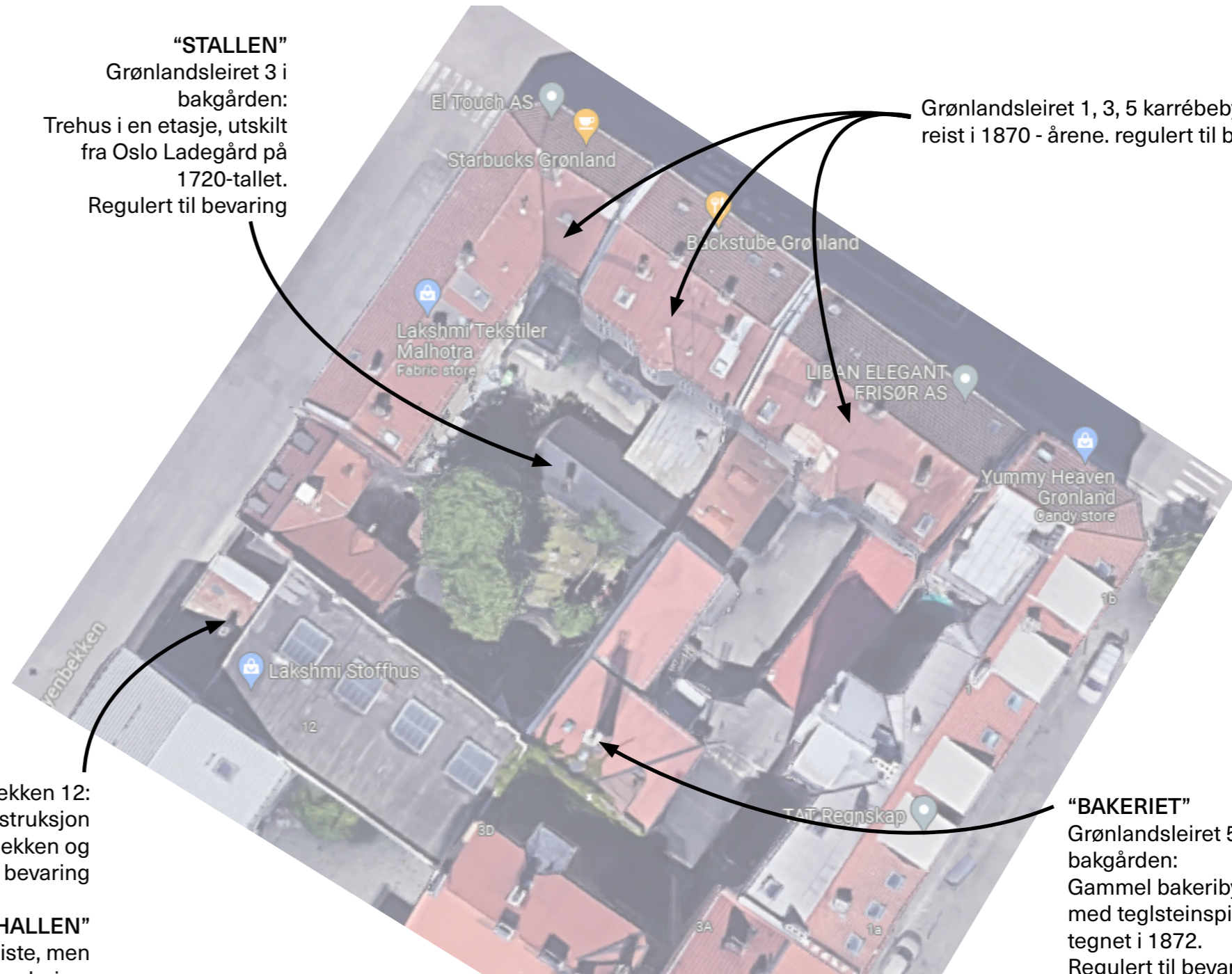


# Bevaringshensyn

*“Bevart forstadsbebyggelse fra før industrialiseringen er generelt svært sjeldent i Oslo og har høy identitets-, kunnskaps- og kildeverdi for byen.”*

*“Riksantikvaren ser det som avgjørende at de høye kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt i planen og at disse setter premisser for den videre utviklingen av kvartalet.”*

- Riksantikvarens uttalelse 25.09.2015, innsigelse i forbindelse med oppføring av nytt boligbygg langs Tøyenbekken



**“STALLEN”**  
Grønlandsleiret 3 i bakgården:  
Trehus i en etasje, utskilt fra Oslo Ladegård på 1720-tallet.  
Regulert til bevaring

Grønlandsleiret 1, 3, 5 karrébebyggelse reist i 1870 - årene. regulert til bevaring

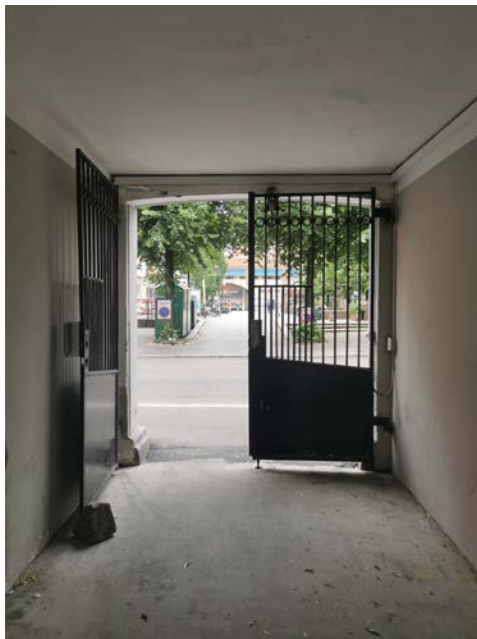
Tøyenbekken 12:  
Laftet konstruksjon reist mellom 1830 og 1833. Eldste i Tøyenbekken og den eneste bevart i laft. Regulert til bevaring

**“TRELASTHALLEN”**  
Trelastlager oppført i 1937, er på Gul liste, men regulert til riving i gjeldende regulering.

**“BAKERIET”**  
Grønlandsleiret 5 i bakgården:  
Gammel bakeribygning med teglsteinspipe og stall. tegnet i 1872.  
Regulert til bevaring



# Kartlegging - gårdsrom 1



1 - mot Grønlands Torg



2 - mot gårdsrom-søppelrom



3 - mot gårdsrom



4 - mot tomt bygg (10D)



Bildeoversikt



5 - mot gårdsrom og Charlie



6 - mot trelasthallen



7 - mot gårdsrom 2



8 - mot stallen



8 - mot stallen



# Kartlegging - gårdsrom 2



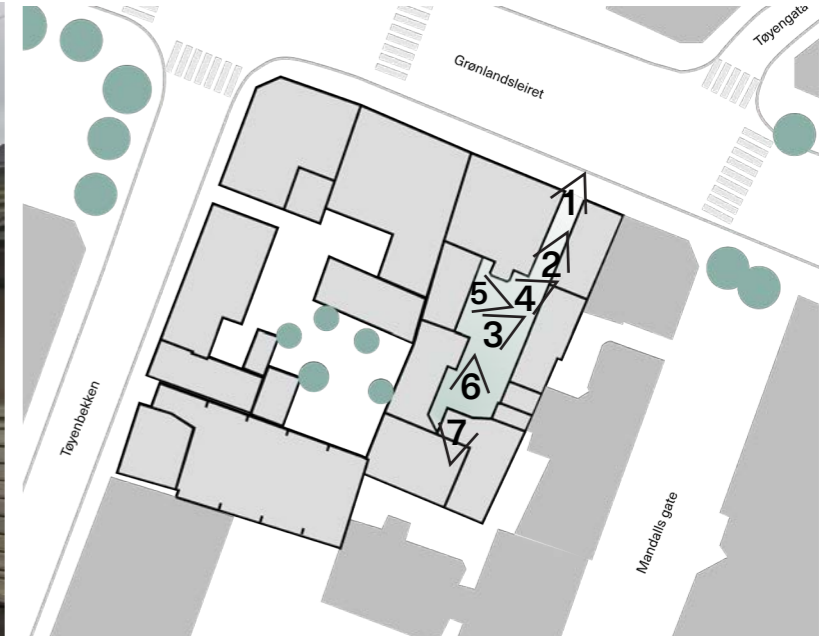
1 - fra Grønlandsleiret



2 - mot gårdsrom



3 - mot gårdsrom



Bildeoversikt



4 - mot gårdsrom 1



5 - mot gårdsrom 1



5- mot utgang



6 - mot bakeri (1. etg)



7 - mot boligbygning



# Kartlegging - Inne i byggene

Gårdsrom 1



1 - Tøyenbekken 10



1 - Tøyenbekken 10



1 - Tøyenbekken 10 loft



1 - Tøyenbekken 10 loft



Bildeoversikt



1 - Tøyenbekken 10 loft



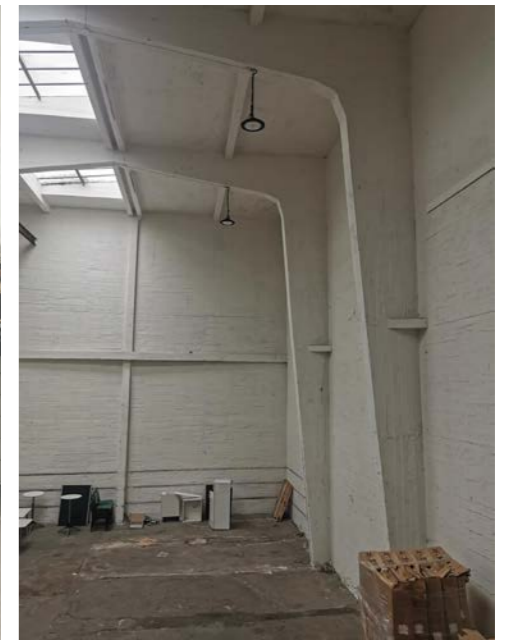
1 - Tøyenbekken 10 loft



2 - Trelasthallen



2 - Trelasthallen



2 - Trelasthallen





# Kartlegging - Inne i byggene

Gårdsrom 2



1 - 1 etasje bakeri



1 - 1 etasje bakeri



1 - 1 etasje bakeri



1 - 2 etasje spisested



Bildeoversikt



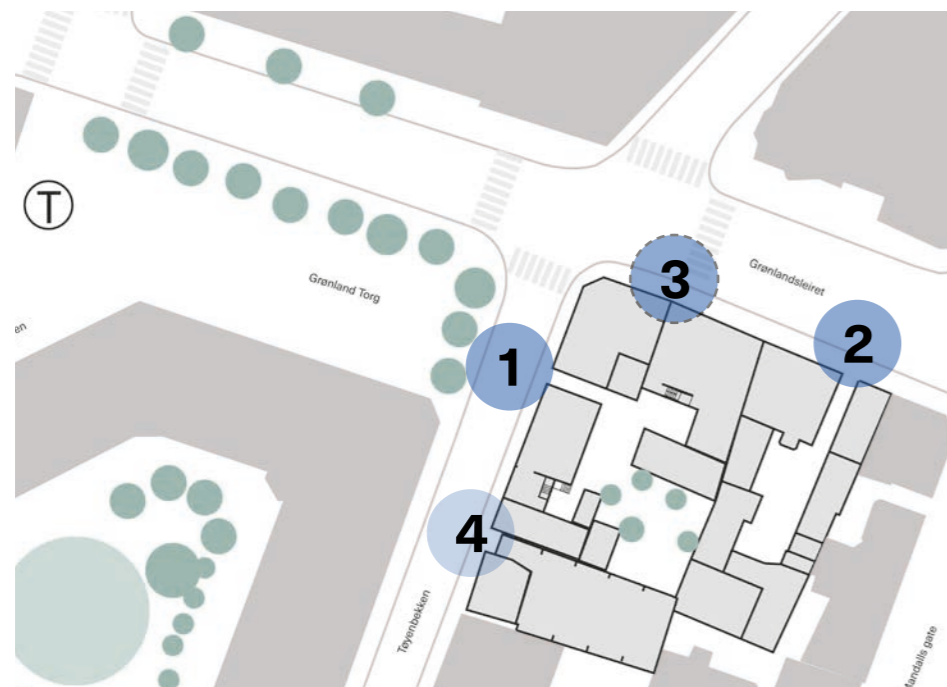
1 - 2 etasje spisested



# Potensielle innganger

Gårdsrommet kan i dag nås fra to eksisterende innganger:

- Via Tøyenbekken i rett linje fra Grønland t-bane. Denne fanger opp folk som kommer direkte fra t-banen og Brugata, samt de som beveger seg fra Barcode til Grønland
- Grønlandsleiret 5 via Grønlandsleiret
- Potensiell inngang: via Backstübes lokaler (dør i hver ende av lokalet). Her treffer fotgjengerfeltet fra Grønlandsbasar rett på inngangen.
- Støtteinngang/rømning: Inngangen til gårdsrommet fra Tøyenbekken 12 kan brukes som et supplement ved arrangementer og til rømning, men tenkes ikke som en hovedinngang.



1 Tøyenbekken fra Grønland Tbane



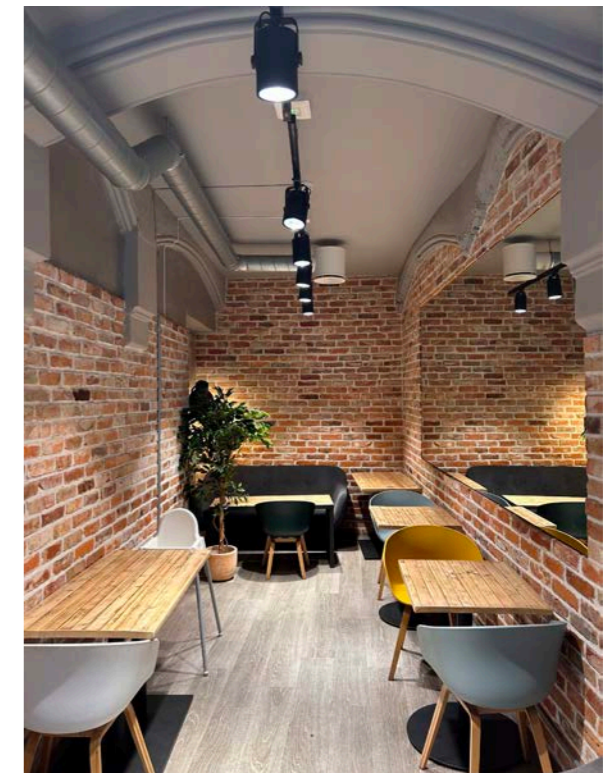
2 Grønlandsleiret 5



3 Grønlandsleiret - til gårdsrom 1



Tøyenbekken via trelasthall - til gårdsrom 2



Mulig passasje gjennom lokalet til Backstübe



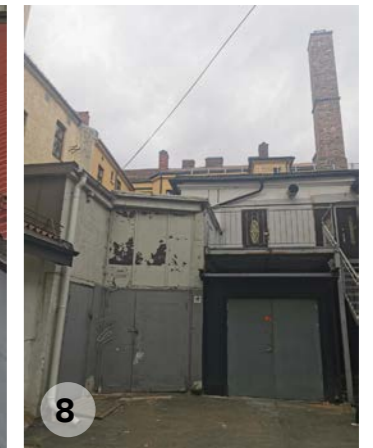
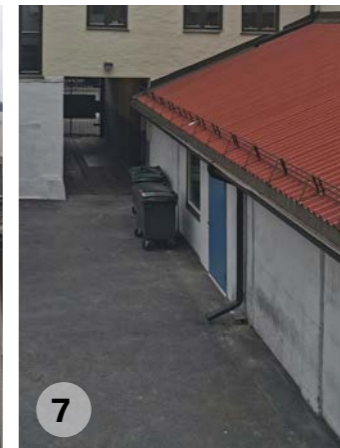
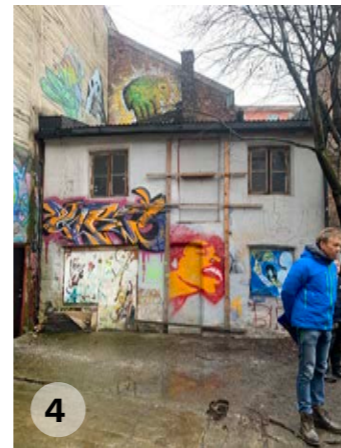
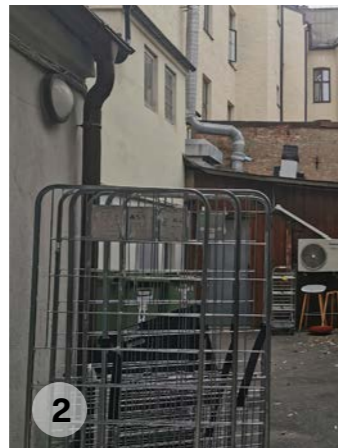
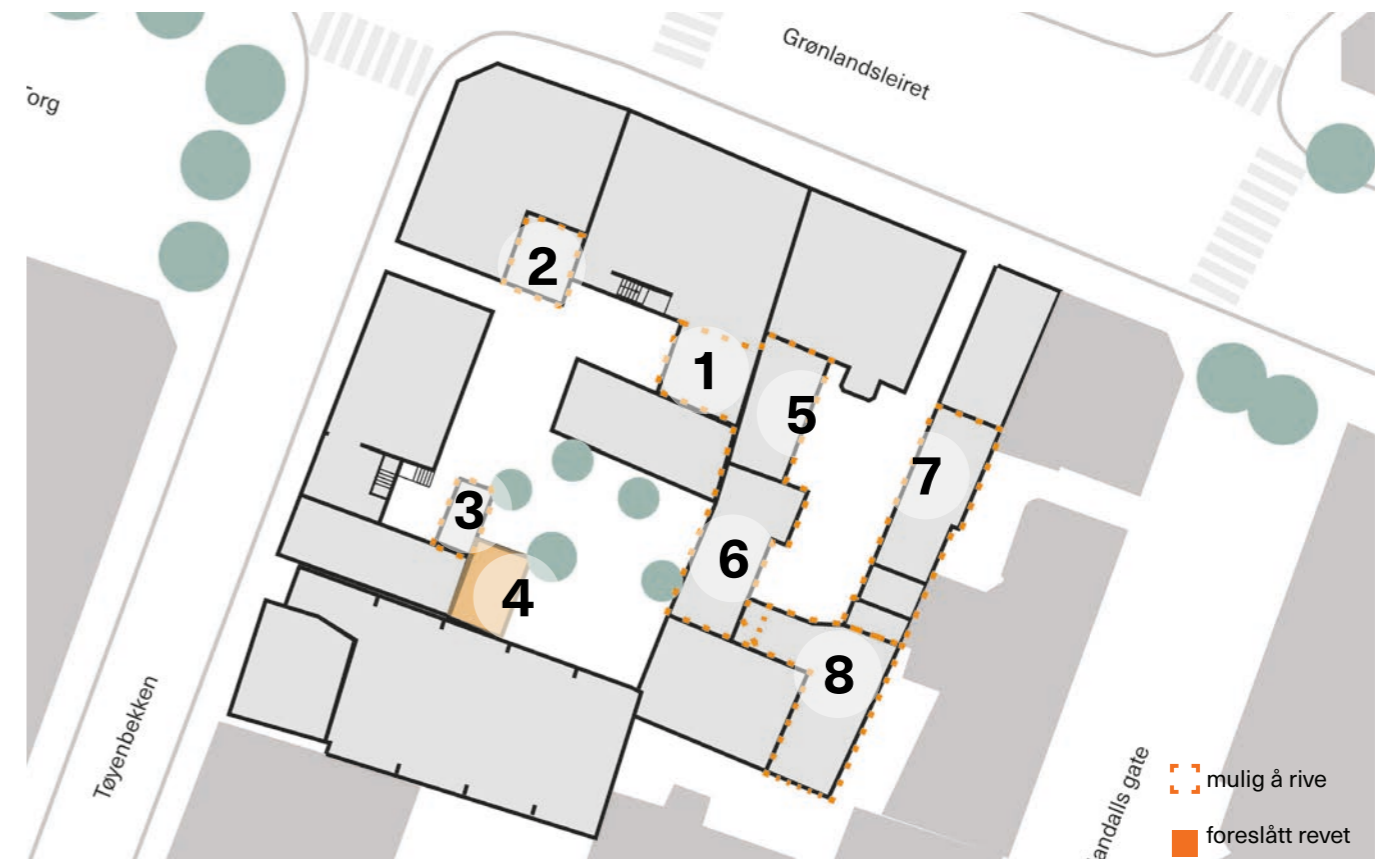
# Lavt riveomfang

Nåværende reguleringskart tilrettelegger for riving av alle de markerte volumene med tall.

Utgangspunktet for riving var å tilgjengeliggjøre utearealer i forbindelse med at kvartalet skulle utvikles for boliger. Nå som annen bruk er aktuell bør man tenke annerledes.

River man bygningene markert med rødt (de som er regulert til riving), vil det ikke være mulig å erstatte de med nye bygninger innenfor gjeldende reguleringsplan. Vi mener derfor at man burde beholde så mye denne bygningsmassen som mulig, og som gir mening for fremtidig bruk av gårdsrommet. Bygningene kan benyttes til funksjoner det nye programmet behver. For eksempel avfallshåndtering, toaletter, kjøkken, lager.

- 1) Kjølerom/lager/garderobe
- 2) Lager
- 3) Avfallsrom
- 4) Disponibelt
- 5) Lager
- 6) Gammelt serveringslokale/spisested
- 7) Lager utleid til butikk
- 8) Gammelt bakeri/lager





# Arealer

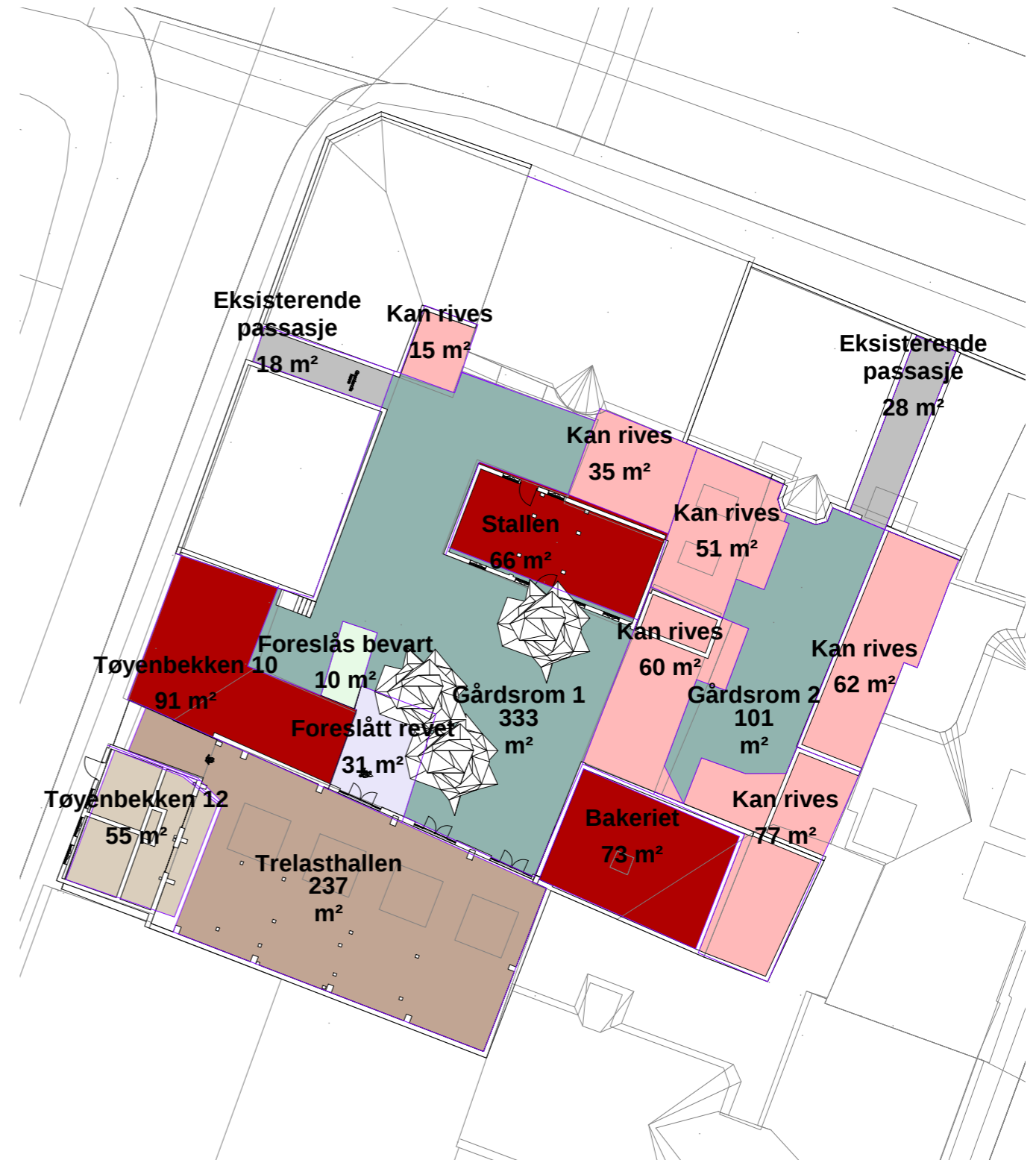
## Disponible arealer:

- **Tøyenbekken 12** - laft og teglhus. Regulert til bevaring. Brukes i dag som lager
- **Trelasthallen: Tøyenbekken 12** - på Gul liste, men regulert til riving. Brukes i dag som lager. Vegg mot bevaringsverdig laftet/teglhus må gjenbygges.
- **Tøyenbekken 10** - Regulert til bevaring. 1 etg brukes av butikker, 2 og 3 etasje er ubrukt og må rehabiliteres.
- **Stallen:** Regulering til bevaring. Ubrukt, er i dag lukket og låst (døren er skrudd fast). Må rehabiliteres.
- **Bakeribygget:** Regulert til bevaring med flott teglpipe. Ikke i bruk, må rehabiliteres.

## Merknader:

Arealene som allerede er utleid og hvor bruken fortsetter som i dag er vist i hvitt.

Gårdsrom 1 er ca. 3 ganger større enn det andre gårdsrommet og vil bli ca. 40m<sup>2</sup> større om man river de to små tilbyggene i bakgården.



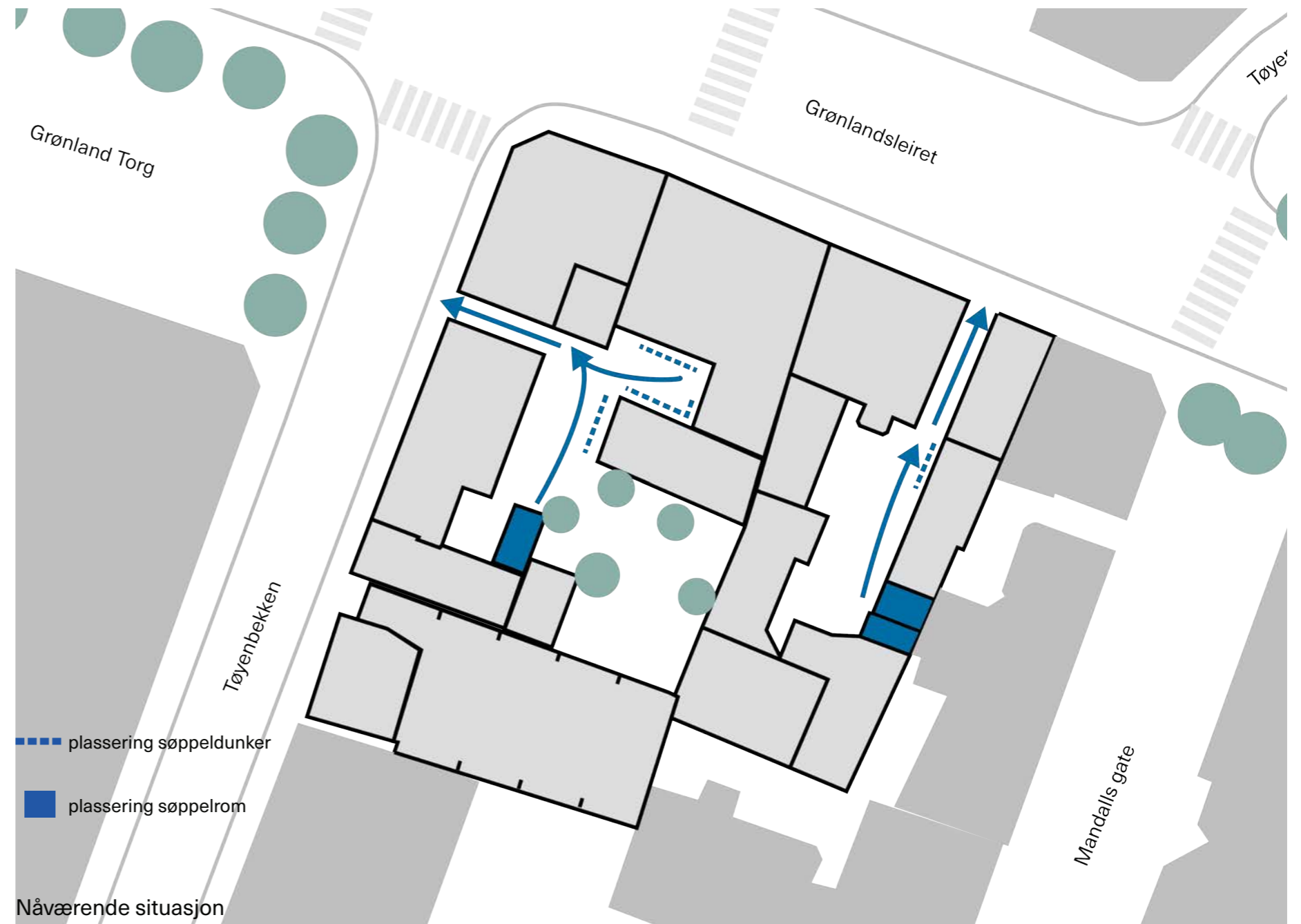


# Koblinger og logistikk

I dag er gårdsrommene mellom Tøyenbekken og Grønlandsleiret (referert til henholdsvis som gårdsrom 1 og 2) separert uten forbindelse. Sjøppelhåndteringen er spredd på tvers av begge gårdsrommene, hvor frittstående søppeldunker er det første som møter deg når du kommer fra Grønlands torg og søppel må fraktes på tvers av tomten fra det ene søppelrommet. I gårdsrom 2 finnes det to søppelrom, samt frittstående søppeldunker ved inngangen.

Om man reduserer søppelrommet til étt rom (per funksjon-utadrettet og til bolig), sikrer ryddig tilkomst og reduserer uthenting av søppel til én inngang, kan man rydde opp i det vi anser som den viktigste tydeligste inngang, nemlig mot Grønlands torg.

Nytt behov for avfallshåndtering ved innføring av serveringskonsepter i bakgård: anslått +50m<sup>2</sup>.





# Gårdsrommene i dag

I dag er de to gårdsrommene for Grønlandsleiret 1-5 relativt ubrukt og ikke koblet sammen. Slik gårdsrommene fremstår enkeltvis er de i dag vanskelig å nytte som gode uteareal. Det er krokete arealer og solforholdene er dessverre ikke gode der man kunne nytte dem; de beste arealene med tanke på sol, ligger der hvor man er avhengig av innkjøring og har søppelhåndtering og drift for flere av næringslokalene ut mot Grønlandsleiret. Ved å slå disse gårdsrommene sammen kan man derimot komprimere søppelhåndteringen til en side. Aktivisering av bakgårdsarealet til opphold og servering vil heller ikke være like avhengig av gode solforhold som uteareal for bolig vil være.





# Områdemodning gjennom bruk



## TRINN 1:

- Trelasthallen aktiviseres og nye åpninger mot hagen etableres
- Hagen oppgraderes
- Eksisterende inngang til trelasthallen benyttes i trinn 1
- Ett mindre lagerrom rives for å bedre uterommet (se stiplet linje)
- Toaletter etableres
- Avfallshåndtering for trelasthallen gjøres gjennom eksisterende inngang/utgang utenom åpningstid



## TRINN 2:

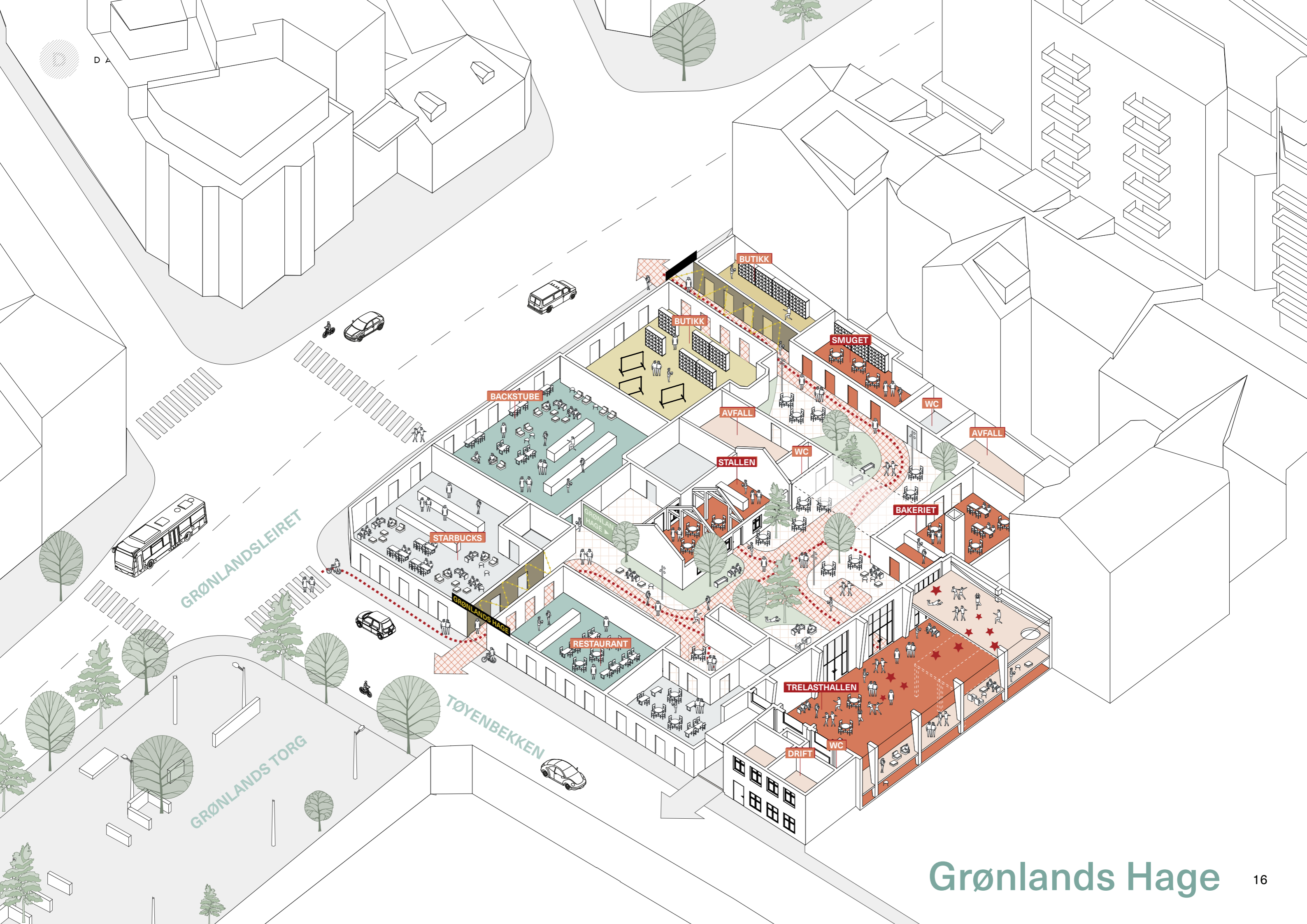
- Stallen rehabiliteres og åpnes
- Gjennomgang åpnes mot Grønlands Torg
- Avfallshåndtering for trelasthallen og bakeriet gjøres gjennom eksisterende inngang/utgang utenom åpningstid



## TRINN 3:

- Bakeriet åpnes
- Gjennomgang lages mot gårdsrom 2 fra gårdsrom 1
- Gjennomgang åpnes mot Grønlandsleiret 2
- Flere toalett-kjerner etableres i to lokasjoner
- Avfallshåndtering etableres i det østlige gårdsrommet





D A

GRØNLANDSLEIRET

GRØNLANDS TORG

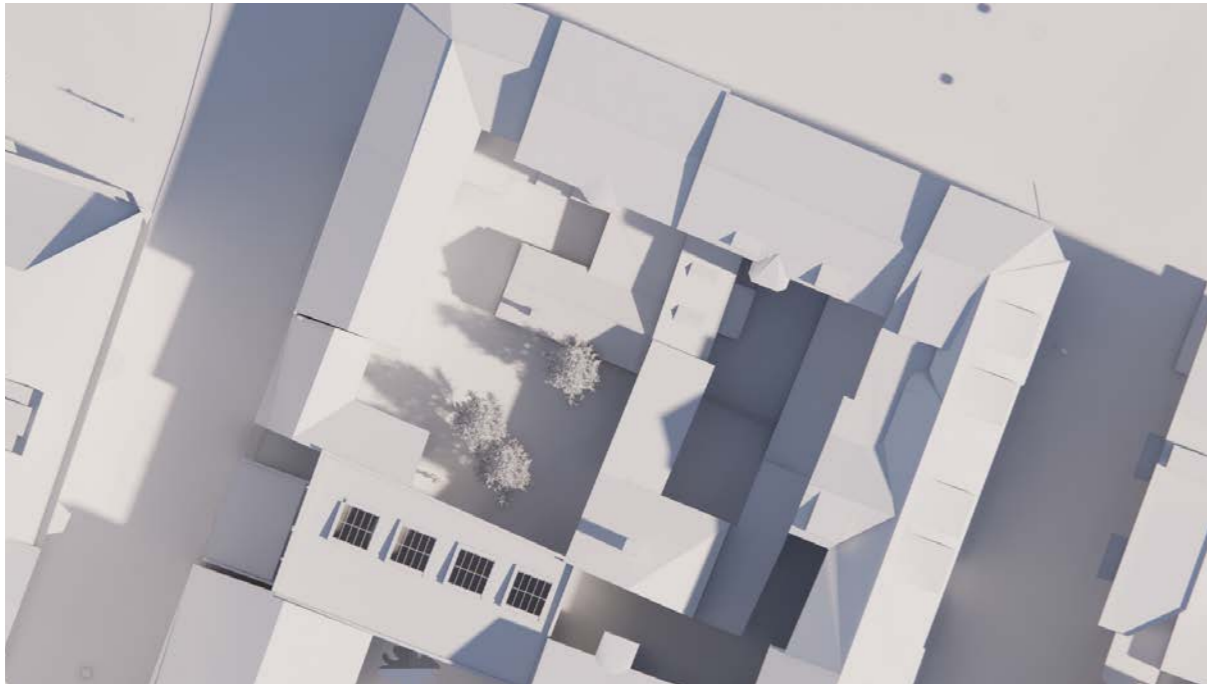
TØYENBEKKEN





# Solforhold

Trinn 1 minimal riving (kun 1 etg)  
21 juni



09



15



12

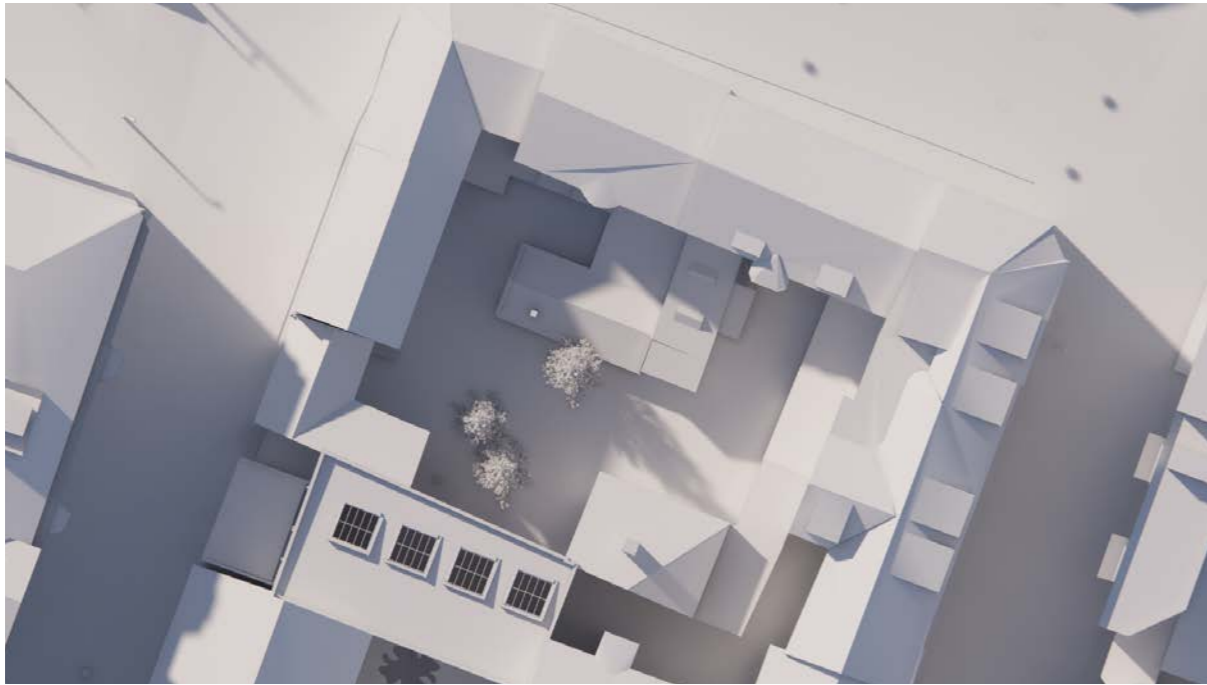


18



# Solforhold

Trinn 2 riving 1+2 etg - åpent gårdsrom  
21 juni



09



15



12



18



# Eksempler på programmering

## Mat & drikke

- Pizza\*
- Bakeri
- Bryggeri
- Matmarked\*
- Street food\*
- Kaffe
- Vinbar
- Generell bar\*
- Brunch\*

## Kultur

- Sip n Paint\*
- Kulturverksted
- Keramikk
- Musikk\*
- Øveriet (leie av øvingsrom)

## Idrett & aktivitet

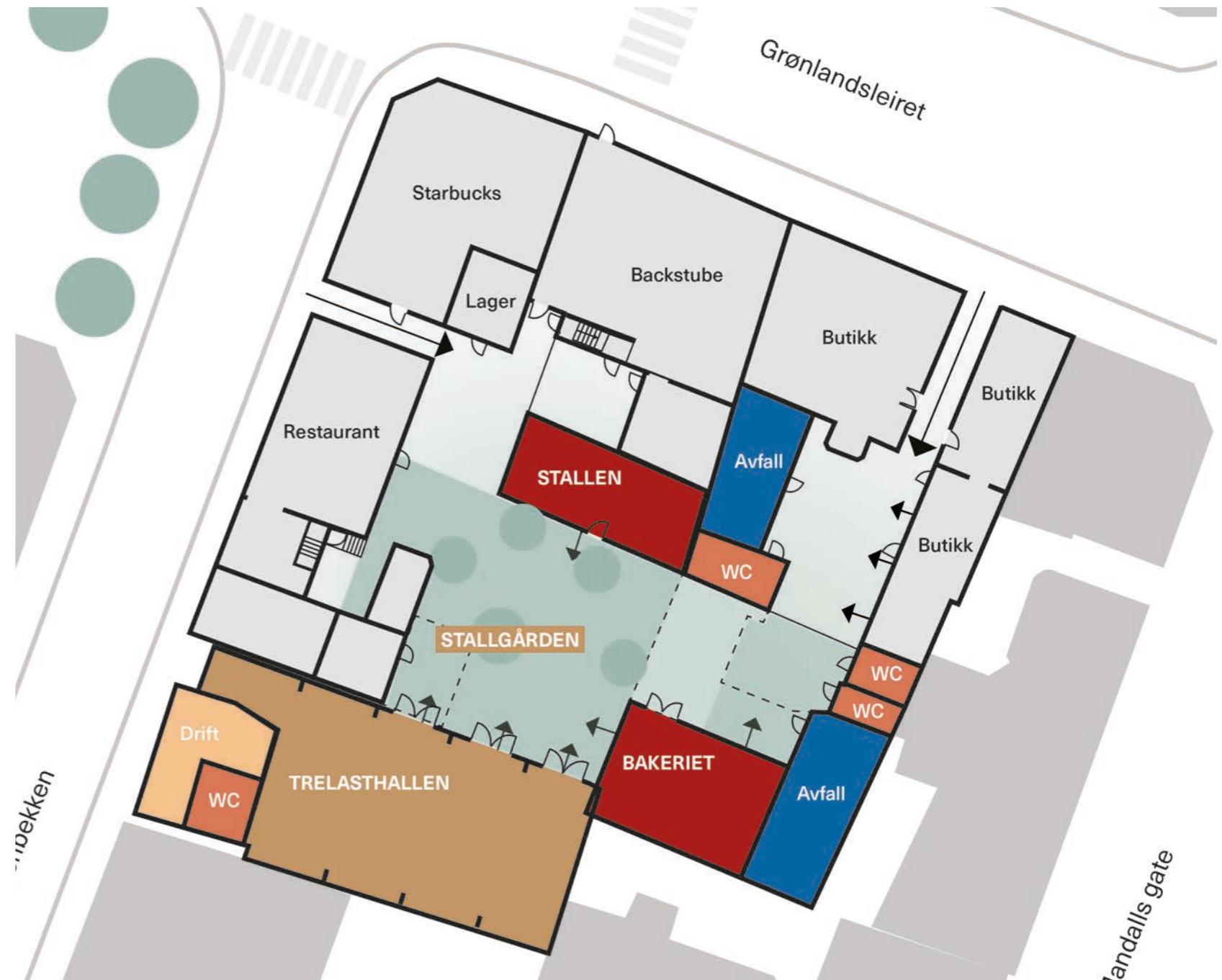
- Boule bar\*
- Klatresenter
- Padel, tennis & squash

## Events

- Designmarked\*
- Julemarked\*
- Konferanse & fest
- Standup\*
- Konserter\*
- Quiz og spill\*
- Klubb
- Teater\*
- Kino\*

\* = kan være innendørs og utendørs

- Mat & drikke
- Drift
- Fleksibelt areal/Kulturkatalysator
- Avfall
- WC
- Viktig gårdsrom

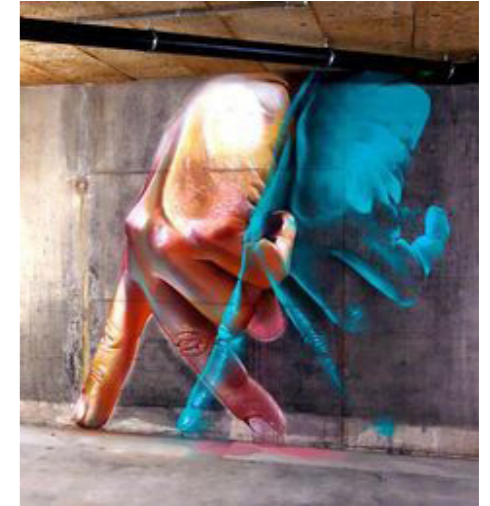




# Innganger

Passasjene og inngangene skal annonsere, attrahere og skape forventning på vei inn i gårdsrommet. Her kan eksisterende og eventuelt nye innganger berikes ved å jobbe med:

- **Navn og wayfinding!** Passasjene bør navngis så man lett kan huske og identifisere dem, samt bygge opp om narrivet og historiefortellingen man gir gårdsrommet
- **Himlinger:** lys, evt. takmalerier eller installasjoner
- **Vegger:** vinduer inn til eksisterende næringsarealer, belysning og eventuell gatekunst
- **Gulvet:** gulvet leder inn til gårdsrommet - her kan man skifte dekke, lede med lys, skilting, farger og ulike teksturer som vil trekke oppmerksomhet og lede deg inn i gårdsrommet
- **Gatemalerier/graffiti:** Kvartalet har allerede etablert en rekke flotte gatemalerier, denne tradisjonen kan man fortsette og styrke.





# Årstidene

For å skape en attraktiv destinasjon som tiltrekker besøkende året rundt, er det nødvendig med både fungerende tilbud, funksjonelle fasiliteter og godt klimatiserte rom. Her ser vi flere mulige løsninger. En mulighet er å skape halvklimaliserte soner utendørs, slik at utearealene kan brukes selv under regn og kjølig vær.

Et annet alternativ er å etablere gode visuelle koblinger mellom de utadvendte tilbudene og et visuelt vakkert gårdsrom som binder stedene sammen. Dette vil muliggjøre rekreasjon og samtidig gi besøkende kjennskap til hele prosjektet og alt som kan oppleves på Grønlandsleiret 1-5.

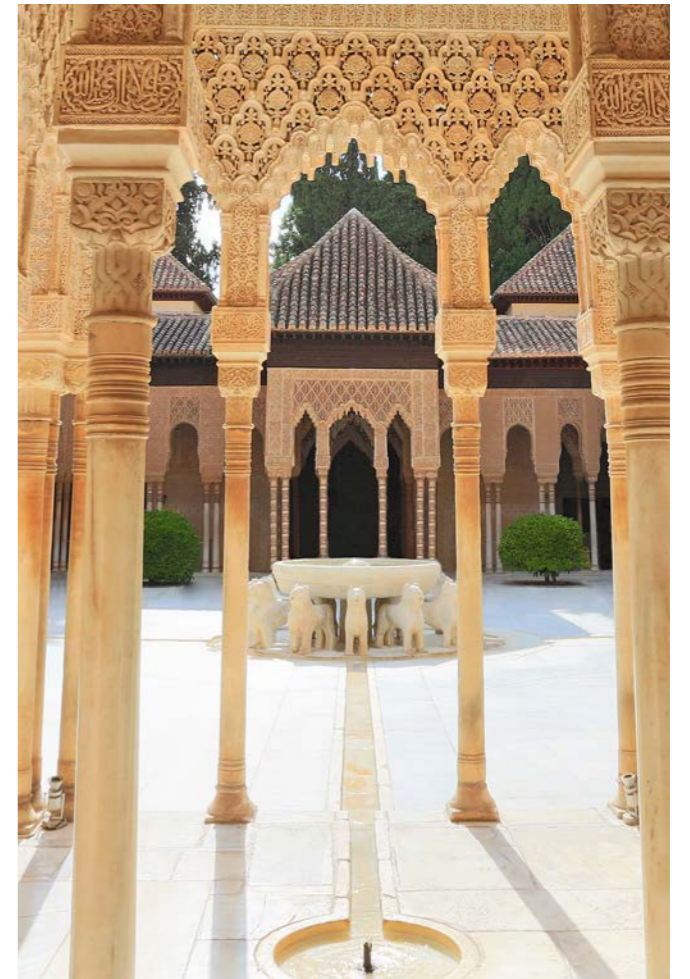




# Overvann

Bærekraftig overvannshåndtering kan dra inspirasjon fra historiske metoder som har stått gjennom tidene. I islamske hager, for eksempel, finner man en funksjonell eleganse hvor vannrenner og fontener senker temperaturen og symboliserer vannets verdi som en livgivende ressurs. På tvers av kulturer fungerer vann som et samlende og beroligende element.

I et gårdsrom med begrenset plass er det spesielt viktig å vurdere håndtering, så som fordrøyning, oppsamling og annen bruk av overvann. Hvordan og hvor skal vannet ledes? Dekorative regnkjeder kan lede vannet fra taket til regntønner for samling, til renner som inviterer til lek, eller direkte til plantefelt for rensing og bruk. Bruk av permeable dekker kan også minimere unødvendig avrenning.





# Trelasthallen

Trelasthallen er et nydelig rom - som gir andre muligheter (og utfordringer) enn de andre volumene. Det gir mangfold til gårdsrommet og er ikke på gul liste, så her kan en gjøre tiltak som lar en utnytte dette volumet på en bedre måte enn i dag.

### Åpninger mot gårdsrom:

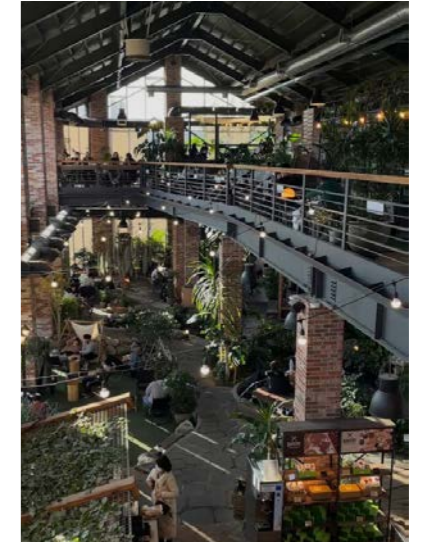
Nye åpninger mot gårdsrommet er viktige å etablere.

**Inngang:** Dagens inngang er stor nok til å kunne kjøre inn med for eksempel food trucks. Bør ivaretas.

**God høyde og fleksibilitet:** Dette volumet har fantastisk høyde og kan utnyttes bedre - men det er også uisolert, det vil si at det trenger en fleksibilitet som gjør at man kan bruke det på vinter og sommerstid på egnede måter.

Mulig programmering kan være:

- Designmarked
- Julemarked
- Konferanse/fest
- Konserter
- Teater
- Kino
- Klatresenter
- Street food
- Sip and paint
- Kulturverksted



DARK



STARBUCKS



GRØNLANDS  
• HAGE •



Tøyenbekken  
10



RESTAURANT



# Grønlands Hage