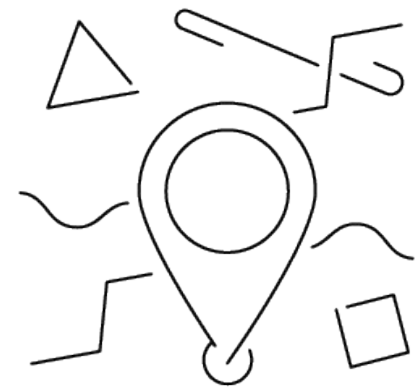


# Galgeberg 3

## Stedsutvikling, Del 1

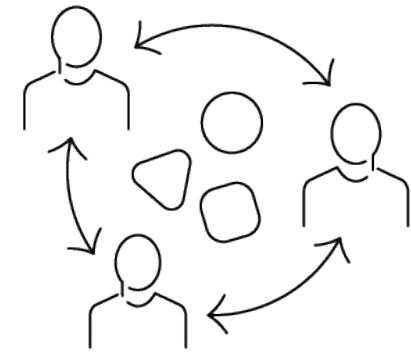




## 1. Bakgrunn

*Hvor er vi og hva er prosjektets ambisjoner?*

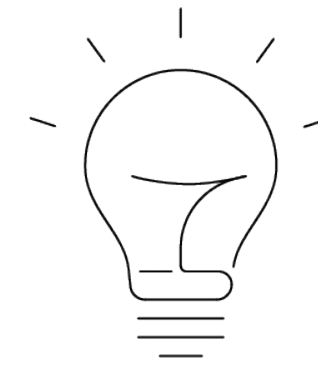
- Nabolaget
- Lokalt tilbud
- Historisk kontekst
- Ambisjon og visjon



## 2. Nytt innhold i Galgeberg 3

*Hvordan skape et godt og attraktivt sted?*

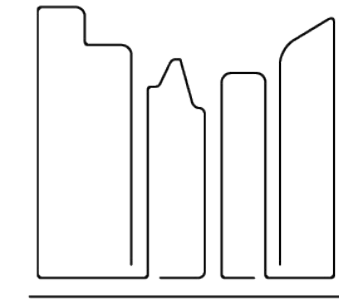
- Tilnærming
- Suksesskriterier
- Helhetlig verdiskapning
- Involvering/medvirkning
- Prosjektaktører
- Verdianalyse
- Lokale ønsker og behov



## 3. Stedsidenitet og funksjon

*Hvilken aktivitet passer for Galgeberg 3?*

- Konseptskisse
- Program og funksjon
- Stemningsbilder



## 4. Stedsutvikling

*Hvordan realisere på en god og bærekraftig måte?*

- Nøkkelfunn forprosjekt
- Mulige drivere
- Stedsutviklingsprosess
- Anbefalte neste steg
- Trinnvis utvikling 2023

# 1. Bakgrunn

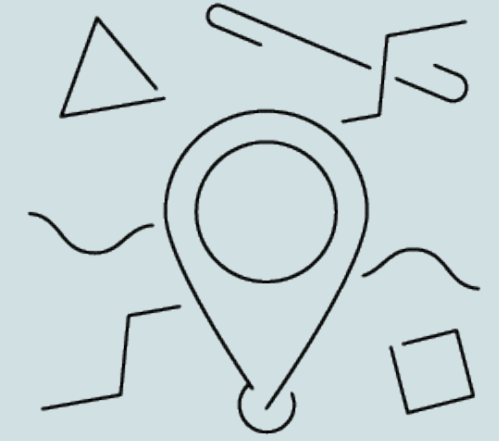
*Hvor er vi og hva er  
prosjektets ambisjoner?*

Nabolaget

Tilbud i nærområdet

Galgeberg Borettslag

Prosjekt og ambisjon



# Nabolaget Galgeberg

## Mangfoldig og inkluderende

Galgeberg er et nabolag som ligger i den østlige delen av Oslo, kjent for sin mangfoldige og inkluderende karakter, tydelig formet av historien som et arbeiderkvarter med sterkt felleskap.

Nabolaget ble bygget på begynnelsen av 1900-tallet for å huse arbeidere fra nærliggende fabrikker og industrier, og det har opprettholdt ryktet som et folkelig og inkluderende samfunn siden den gang.

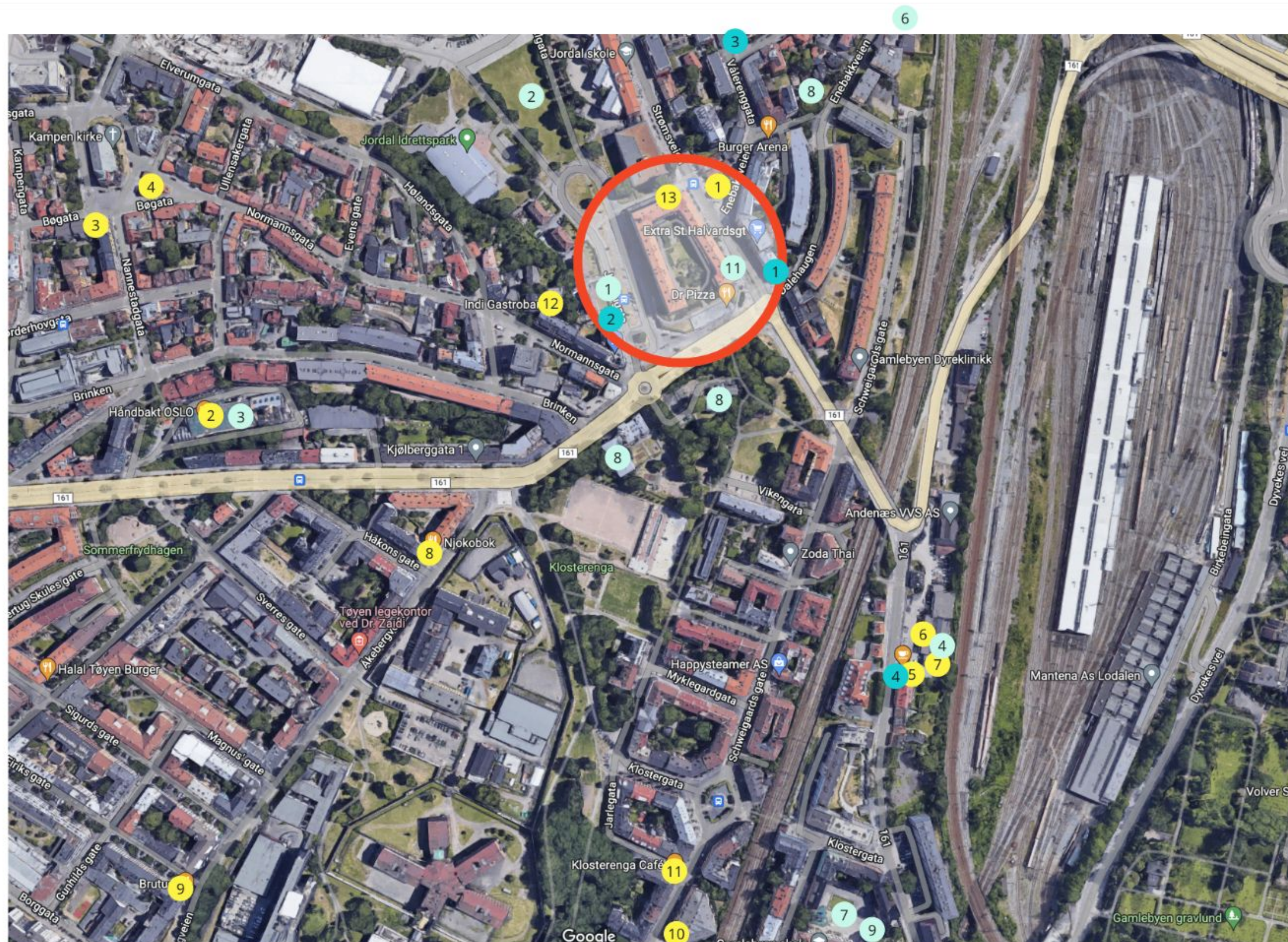
I dag er Galgeberg fremdeles et viktig boligområde, med noen butikker, restauranter og kafeer med tydelig lokal karakter. Området har også flere fritidstilbud, parker og grøntområder som Galgebergparken og Jordal.



Nabolagets lokasjon og kollektivtrafikktilbud gjør Galgeberg til et viktig knutepunkt — og en ideell møteplass — mellom Oslo sentrum og nabolagene i øst. På mange måter kan man kalle Galgeberg porten til byen.

Innbyggerne i Galgeberg er stolte av nabolagets unike karakter og kulturarv, og er opptatt av å opprettholde dens jordnære, mangfoldige og inkluderende ånd.

# Tilbud i området



## Servering i området

- 1 Kiosk Kaffe
- 2 Håndbakt Oslo
- 3 Kampen kaffe og bar
- 4 Farin (Kampen)
- 5 Fuglen Coffee Roasters
- 6 ZZ Pizza
- 7 Gamlebyen mat og drikke
- 8 Njokobok
- 9 Brutus
- 10 Arv retro og vinbar
- 11 Klosterenga cafe
- 12 Indi gastrobar
- 13 Galgeberg Sushi

## Skjenkesteder

- 1 Galgeberg corner
- 2 Cafe Cito
- 3 Enga Pub
- 4 Fuglen cocktailbar

## Kultur- og samfunn

- 1 Galgeberg busstopp
- 2 Jordal Idrettspark
- 3 Factory Tøyen
- 4 Gamlebyen Loft
- 5 Gamlebyen Gatefestival
- 6 Kroloftet
- 7 Gamlebyen Skole
- 8 Diverse barnehager
- 9 KIGO (Kultur i Gamle Oslo)
- 10 GSF
- 11 Eiendomsmegler1

## Aktører

- Felles løft for Schweigaardsgate
- Gamlebyen Beboerforening
- Klosterengas Venner
- Gamlebyen Legesenter
- Losæter

## Relevante utviklingsprosjekter

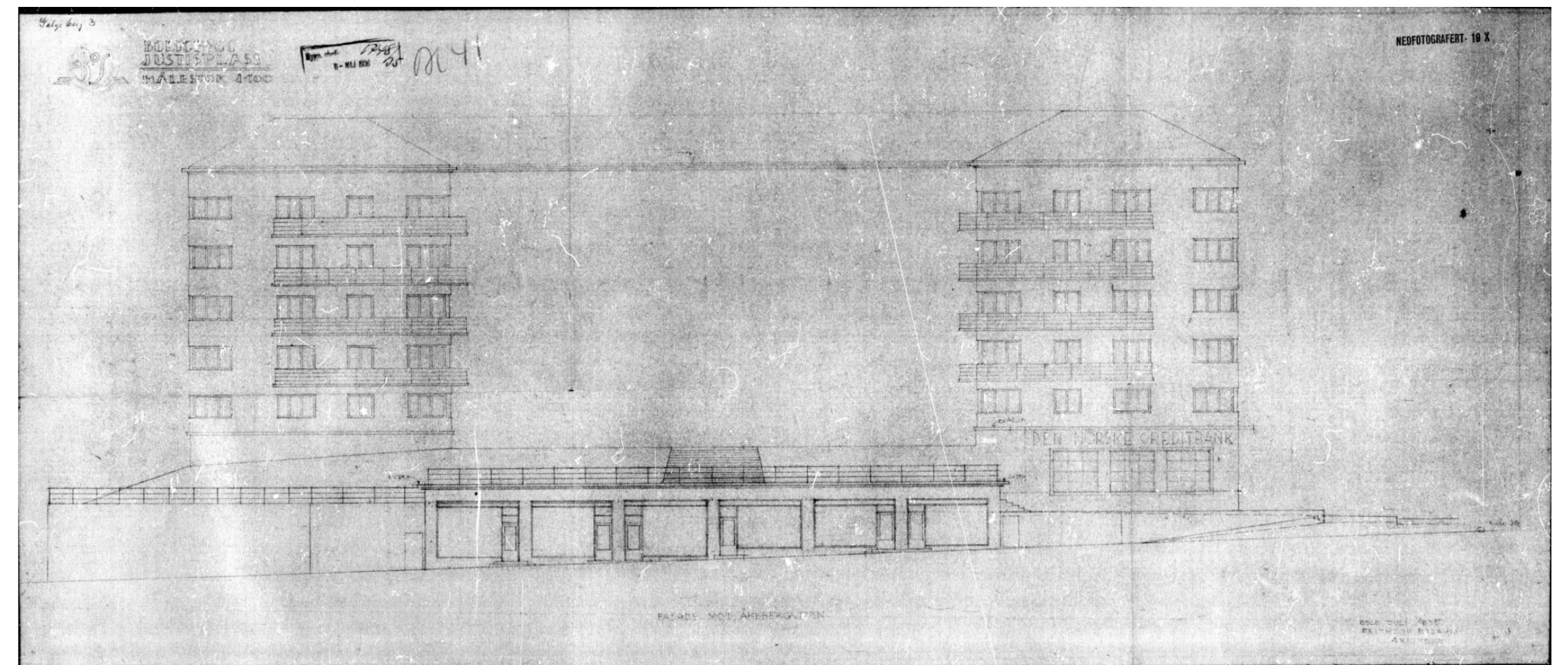
- Saxegården
- St. Halvardshjemmet
- Oslo Hospital
- Lokomotiv-hallen
- Grønlikaia

# Galgeberg Borettslag

## Viktig for Gamle Oslo

Galgeberg Borettslag er et borettslag i bydel Gamle Oslo med rundt 170 boenheter. Stedet ble tegnet av Fridtjof Rojahn Arkitekt for OBOS i starten av 1930 — en periode med rask urbanisering i Oslo. Dens formål var å tilby rimelige boliger av høy kvalitet til arbeiderklassefamilier, og stedet har vært tro mot oppdraget gjennom tidene.

I tillegg til boliger, forvalter borettslaget noen næringslokaler i første etasje av byggene. Da lokalene stod ferdig i 1936, hadde Oslo Samvirkelag (som det het den gangen), et godt og sammensatt bylivstilbud. Her var det kolonial, fiskebutikk, bakeri, blomsterhandel, tekstilvare og bank, og stedet hadde en viktig funksjon for hele Bydel Gamle Oslo.



# Nytt liv i Galgeberg 3

## Et sted for alle

Næringsarealene i Galgeberg 3 har endret seg siden etableringen — både innholdet, interiøret og fasaden. I senere tid ble det etablert kiosk og kafé med uteservering, og i de siste årene har lokalene på fremsiden huset en nabolagsbar, pizzeria og grønnsakshandel. I de to andre næringsarealene finner man i dag Galgeberg Sushi og et meglerhus.

Etter flere tiår med drift i næringsarealene på fremsiden bakkeplan av Galgeberg 3, er det behov for oppgradering av lokalene, og det skal nå etableres et nytt nabolagstilbud her. Borettslaget ønsker at næringslokalene 3 skal ha et helhetlig og godt tilbud for folk og familier, og at stedet skal bidra til det gode nærmiljøet i Gamlebyen.

I den anledning ble det igangsatt en stedsutviklingsprosess sammen med Natural State.



# 2.

## **Nytt liv i Galgeberg 3**

*Hvordan skape et godt og attraktivt nabolagssted for alle?*



Tilnærming og metode

Suksesskriterier

Helhetlig verdiskapning

Involvering og medvirkning

Oppsummering behov og ønsker

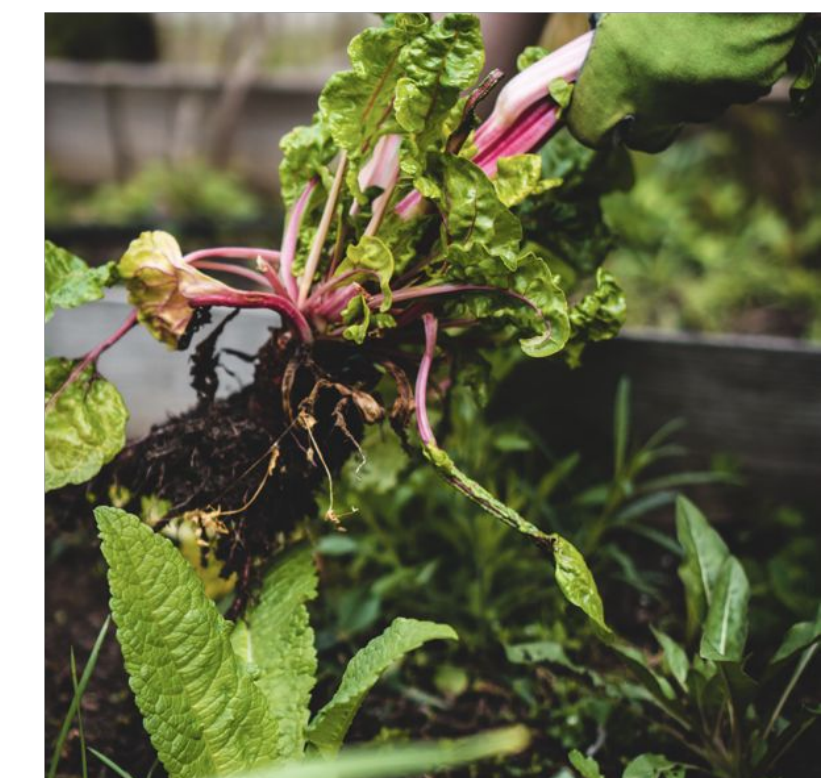
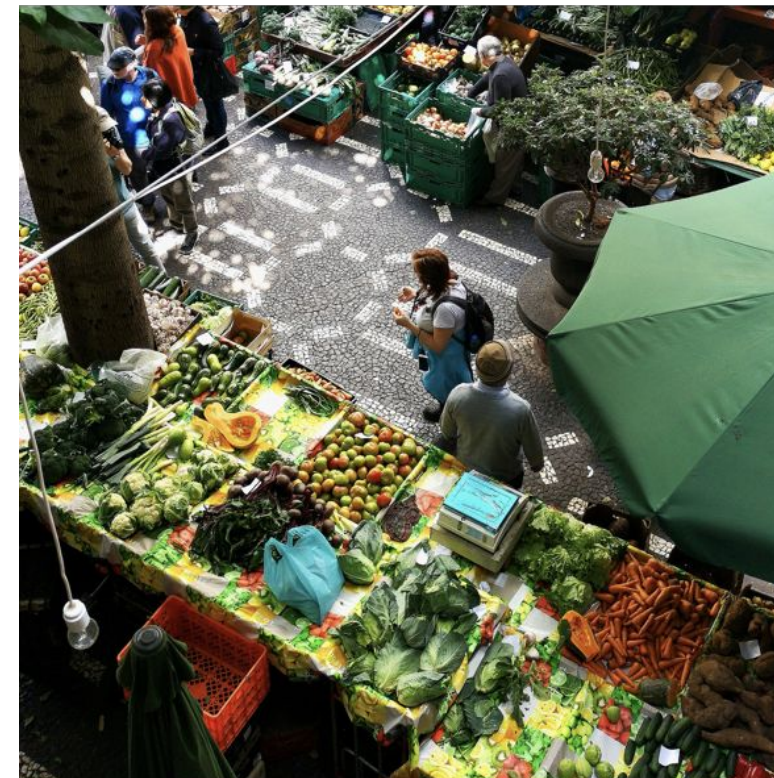
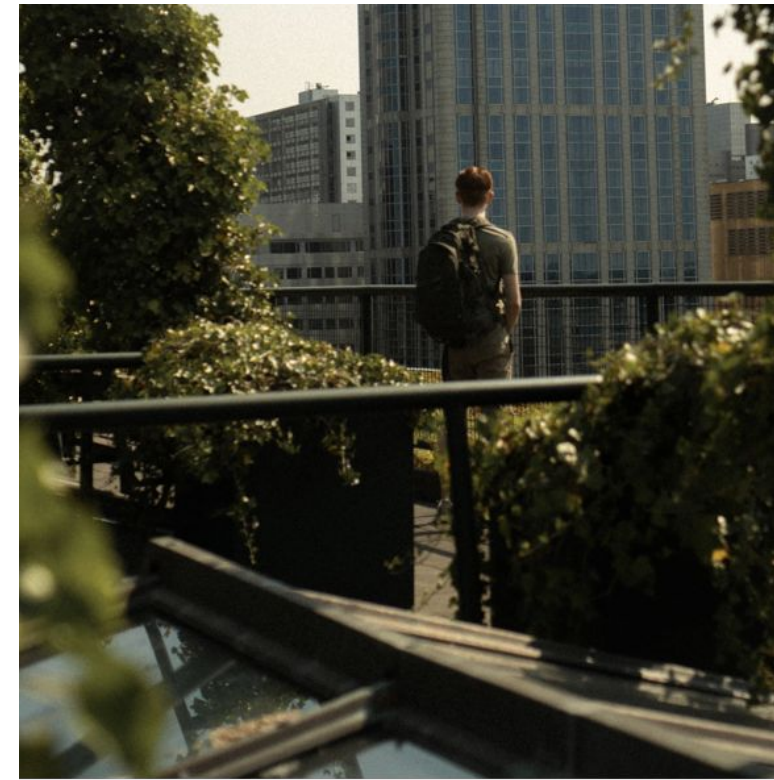


# Bærekraftig stedsutvikling

## Å skape et godt sted

Bærekraftig stedsutvikling er en prosess for å skape bygg, byrom og områder som er **aktive** og **attraktive** for mennesker og næringsliv, på naturens premisser.

Det handler om å utvikle steder som er både funksjonelle og tiltalende, samt å skape en tydelig stedsidentitet via et sammensatt program og formidling, og en solid stedsøkonomi med nye arbeidsplasser, økt transaksjon og bærekraftige driftsmodeller for arealet — hele døgnet, hele året.



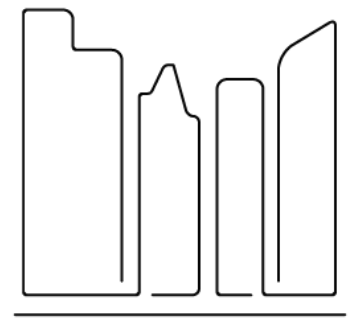
# Bærekraftig stedsutvikling

## Suksesskriterier



### Stedsidentitet

Fokus på egenart, historie og funksjon. Ivareta stedets unike karakter, bevare gjennom programmering og bruk.



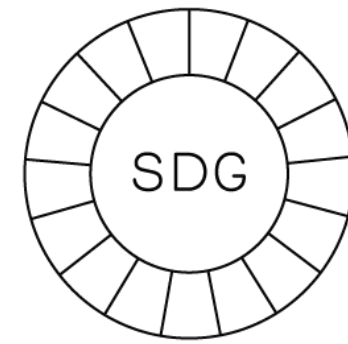
### Trinnvis utvikling

Arbeide med langsiktighet, men igangsette aktivitet og teste lavthengende frukter, bruke dette i formidling og etablering av identitet.



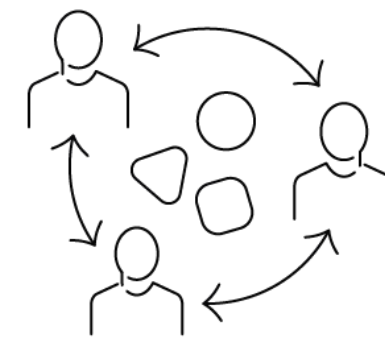
### Markedsorientert

Tilrettelegge for flerbruk, deling og fleksibilitet, og fokus på å skape høy grad av aktivitet, transaksjon og bærekraftige modeller for mulige drivere og leietakere, nå og i fremtiden.



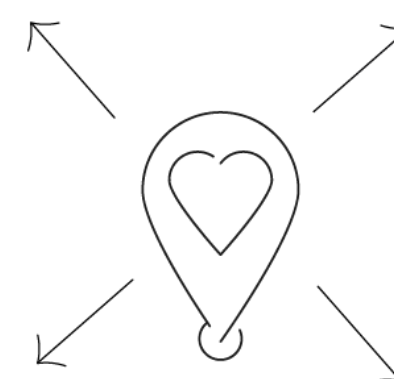
### Bærekraft og sirkulær økonomi

Bærekraftig transformasjon, bevare bygg og materialer, fleksible arealer, effektiv energi og infrastruktur, sirkulære materialer, sirkulære systemer og lokalt samarbeid for ressurs håndtering og deling.



### Involvering og medvirkning

Høy grad av strategisk involvering av nøkkelaktører og offentlig medvirkning (beboere) fra tidlig fase for å ivareta lokale ønsker og behov, teste konsepter, skape engasjement og redusere risiko.



### Formidling

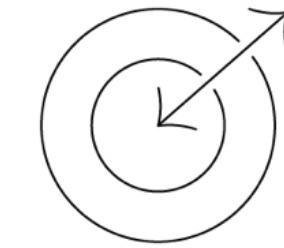
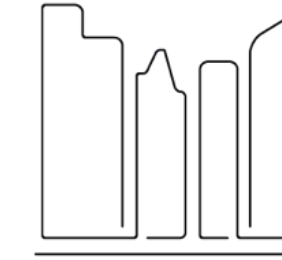
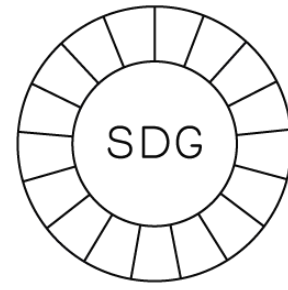
God formidling fra tidlig fase for å dele informasjon, markedsposisjonering, dele visjon med mulige drivere, bruke som materiell for salg / utleie.

# Helhetlig verdiskapning

## Et godt sted for alle

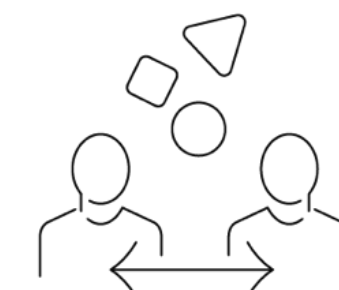
Ved riktig transformasjon og aktivitet, har Galgeberg 3 mulighet til å skape mye verdi for innbyggere, besøkende, lokalsamfunnet og markedet i Galgeberg og Oslo forøvrig.

Et område med riktig aktivitet vil skape et attraktivt sted for folk og næringsliv — og gi en styrket stedsøkonomi og økt leieinntekt per kvadratmeter.



### Galgebergs potensielle verdiskapning

- Økt tilhørighet, trygghet og stolthet for beboere
- Styrket naboskap lokalt og mellom områdene
- Bærekraftig renovering, materialer og bruk av areal
- Økt fokus på lokal handel, opplevelser og samhold
- Sosial bærekraft, flere arbeidsplasser og møteplasser
- Økte leieinntekter per kvadratmeter
- Økt attraktivitet for boligene i borettslaget
- Styrket omdømme for Galgeberg og nærmiljøet
- Flere inkluderende og imøtekommende serveringssteder
- Ivareta lokal historie, karakter og sjarm
- Mindre ensomhet, mer mangfold



# Involvering og medvirkning

## Lokale ønsker og behov

Strategisk involvering av nøkkelaktører og offentlig medvirkning er viktig for stedsutvikling fordi det gir en bredere forståelse for områdets behov og muligheter. Det sørger for at man utvikler basert på faktiske ønsker, kan teste konsepter og etablere lokalt engasjement fra tidlig fase.

I prosessen for utviklingen av Galgeberg 3 er involveringen av beboerne særlig viktig. I pre-prosjektet inviterte prosjektgruppen til beboermøte og verksted, i tillegg til innspill via en digital prosjektside.



### Kontakt

Ta gjerne kontakt dersom du har kommentarer eller spørsmål til utviklingen. Er du beboer og ønsker å delta på Beboermøtet — se informasjon og invitasjon på borettslagets Vibbo.

Kontaktskjema



# Involverte aktører

## Forprosjekt



### Styret Galgeberg Borettslag

Eier og utvikler

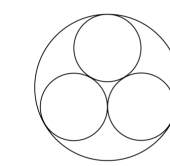
Galgeberg Borettslag er eier og forvalter av næringslokalene i Galgeberg 3. Stedsutviklingen er initiert av dagens styre som består av syv personer. Prosjektgruppen består av styreleder og to styremedlemmer.



### Beboere Galgeberg Borettslag

Andelseiere og beboere

Beboerne i Galgeberg Borettslag ble invitert til medvirkning fra tidlig fase via et beboermøte og digitalt skjema, og vil være viktige i utviklingen og realisering av det nye tilbudet. Ønsket er å skape et sted som ivaretar beboernes ønsker og behov, og som gjør nærmiljøet stolt.



### Natural State

### Natural State

Stedsutvikler

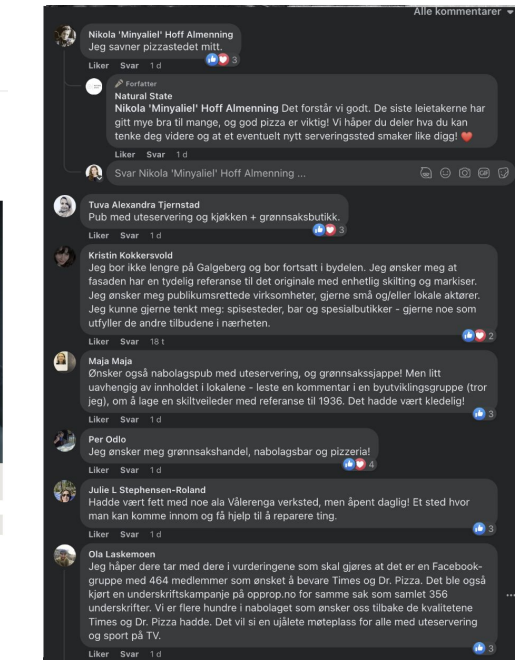
Natural State jobber med verdiorientert stedsutvikling og bærekraftig stedsøkonomi. Selskapet utvikler og realiserer steder og møteplasser med en markedsorientert tilnærming, og vektlegger egenart, stedsidentitet, multifunksjon og formidling.



### Marked og nærmiljø

Andre interessenter

Møter og dialog med næringsinteressenter, innspill fra nærmiljø via nettside, omtale i lokal presse og sosiale medier med mål om å positivt informere nærmiljøet og kartlegge mulige drivere.



# Oppsummering fra involvering

## Mulig verdiskapning og ønsker

### **Naturmessig verdi**

Prosjektet må være levedyktig over tid, og ha sammenheng med omliggende strukturer som Hovinbekken og Botsparken. Miljøvennlige tiltak kan være ENØK-oppgradering, solceller, grønt tak, gjenbruk og resirkulering og riktig materialbruk og råvarer. Mulighet for takhage på toppen av bygget, dyrking, sammenheng med grønne drag i nærheten.

### **Menneskelig verdi**

Stedet skal være inkluderende og tilrettelegge for mangfold og variasjon. Upretensiøst, ujålete, ærlig, trivelig og jovialt kjennetegner østkanten — verdier og karakterer som ønskes ivareatt. Det må være koselig, barn og unge skal føle seg trygge. Beboerne ønsker en sosial møteplass, en forlengelse av hjemmet, og et sted som er økonomisk tilgjengelig og tilpasset lokalsamfunnet.

### **Samfunnsmessig verdi**

Galgeberg 3 markerer grensen mellom by og nabolag, og er et viktig kollektivknutepunkt. Ideelt som en møteplass hvor man føler tilhørighet, som er lavterskel og inkluderende. Det bør være et dynamisk rom med mulighet for flerfunksjon, med ulikt innhold dag og kveld. Kan det være opplevelser, kunst og kultur, byttemarked eller språkkafé?

### **Markedsmessig verdi**

Et moderne samvirkelag, et sted med alt man trenger? S sammensatt av små aktører. Ulik funksjon gjennom dag, uker og sessong. Mulighet for kultur og markeder, visningssted for lokale produkter og brukskunst? Servering, dagligvare (også søndager), frukt og grønt. Ønsker rimelig, god middag, gjerne dagens husmannskost, på et sted uten spiseplikt. Ikke kjede. Noe nytt og unikt for nabolaget.

# Oppsummering fra involvering

## Ønsker og behov

### **Bærekraftig realisering og drift**

Optimal bruk av areal, rasjonell realisering, attraktivitet for driver, bærekraftig og langsiktig stedsøkonomi.

### **Inkluderende og trygg møteplass**

Et sted for alle, mangfoldig og inkluderende. Innhold som skaper varme og trygghet, også utenfor bygget.

### **Stedsidentitet og egenart**

Et sted som iveratar Galgebergs identitet som et ujålete, imøtekommende og mangfoldig sted — både på stedet og via kommunikasjon.

### **Mat og drikke, med mer**

Ønsker og behov for et sted man kan spise middag til en rimelig penge. Noe for morgen, noe for kveld. Pils i sola. Ellers dagligvarer, bakst, grønt, også på søndag. Gjerne kulturell aktivitet nå og da.

### **Hensynsfull og god drift**

Lange kontrakter, drivere som ønsker å gi verdi til nabolaget og som tar hensyn til beboere, spesielt med tanke på støy og lukt. Ingen klubb, ingen roping. Uteservering til 22, siste bestilling 01 (regulert).

### **Historisk design, naturligvis**

Fasade, interiør, skilting, grafisk profil inspirert av original form og funksjon; Oslo Samvirkelag.

Se Miro eller vedlegg fra involvering for mer info

# 3.

## Fremtidens Galgeberg 3

### Konseptskisse og anbefaling



Konseptskisse

Moodboard

Stedsøkonomi

Marked og drivere

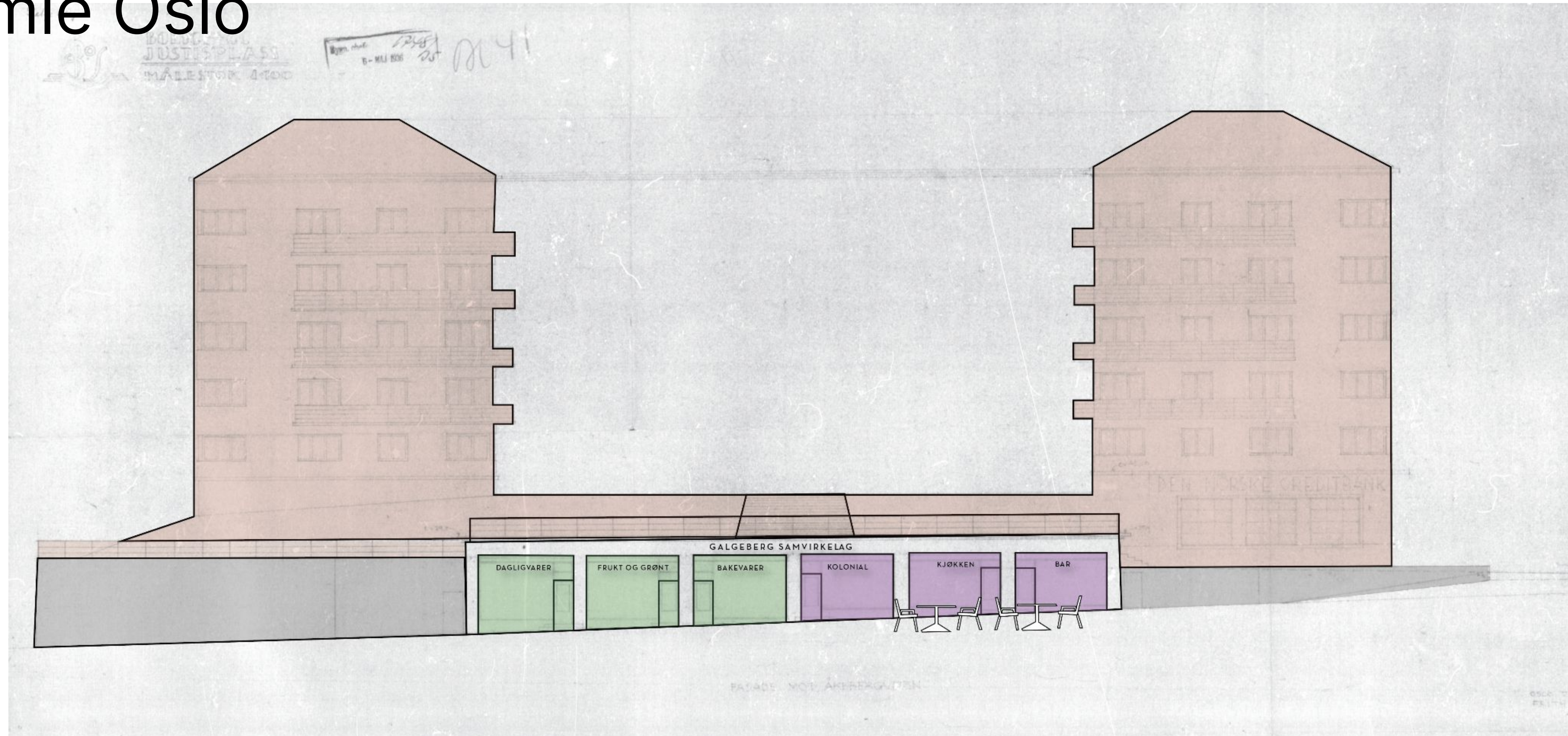


# Konseptskisse: Galgeberg Samvirkelag

Det som presenteres på de neste sidene er et forslag til en retning for stedsidentitet og innhold for Galgeberg 3. Endelig konsept må utvikles, testes og kvalitetssikres gjerne sammen med fremtidig(e) driver(e). Hensikten med skissen er å illustrere potensialet.

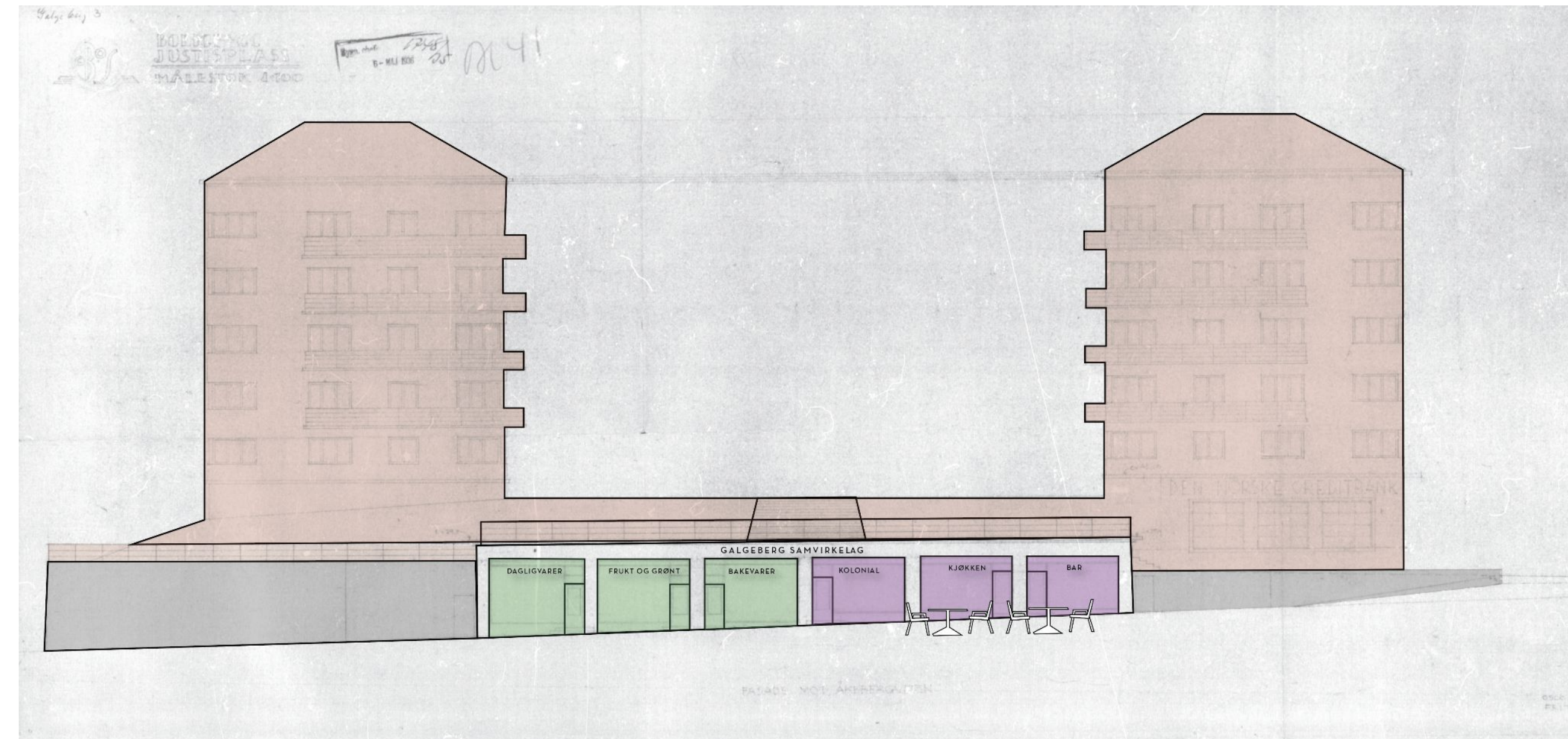
# Galgeberg Samvirkeleg

## Gamle Oslo



# Galgeberg Samvirkelag

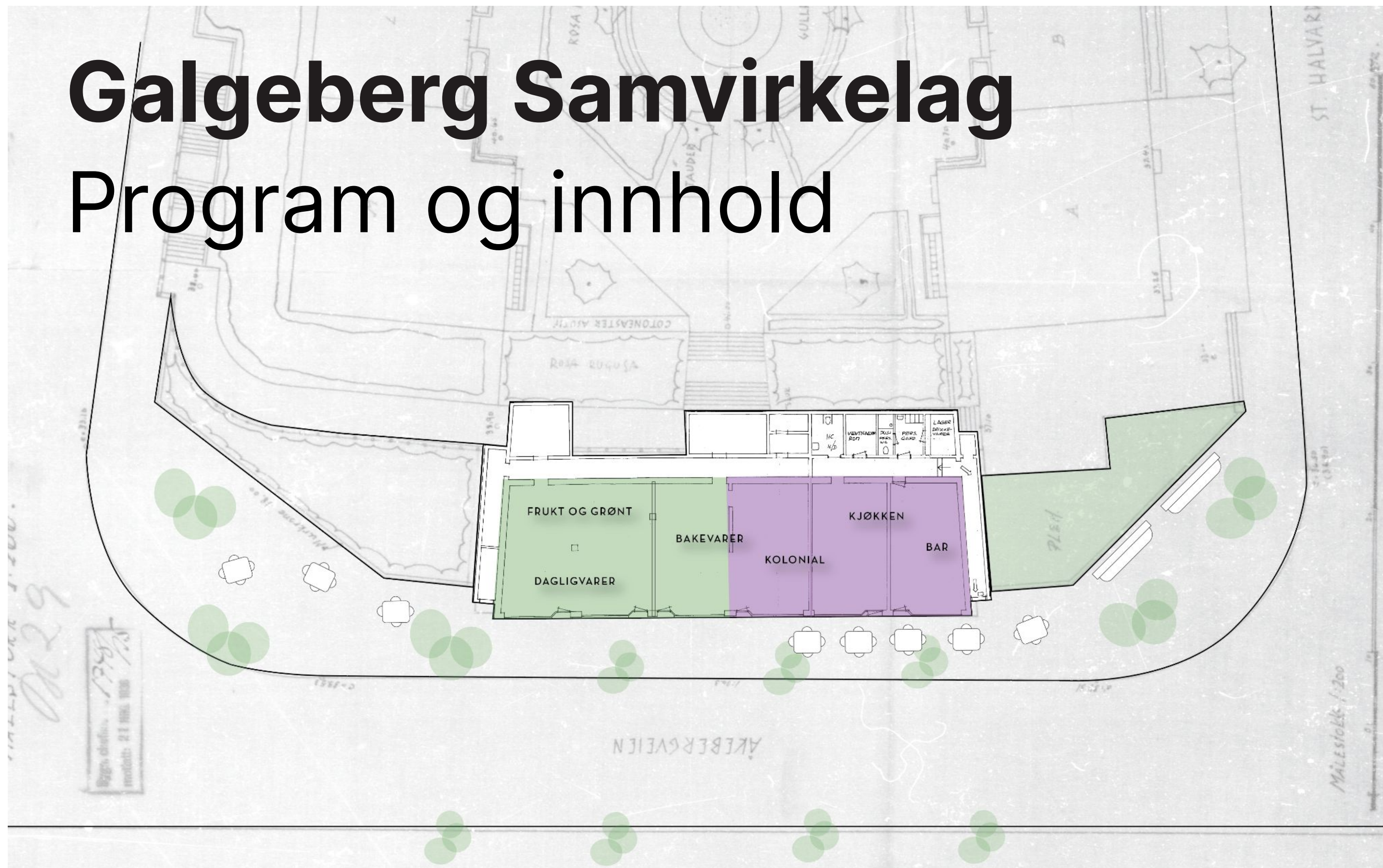
## Gamle Oslo



Et konsept forankret i stedets originale form og funksjon.  
Skiltplan inspirert av originale bilder og tegninger.  
Helhetlig ramme med rom for fleksibelt innhold.

# Galgeberg Samvirkelag

## Program og innhold



### Galgeberg Frukt og Grønt

09 - 21 alle dager  
Dagligvarer, frukt og grønt

### Galgeberg Kjøkken og Bar

07:30 - 01:00 alle dager  
Kaffe og enkel frokost 07:30 - 11:00  
Dagens lunsj 11:00 - 15:30  
Dagens middag 16:00 - 21:30  
Bar og snackbar åpent til 01:00

### Galgeberg Kolonial

To hyller i samme lokale som servering  
Utvalgte delikatesser og blomster

### Galgeberg Bakevarer

Hylle i samme lokale som servering  
Fersk bakst fra lokal leverandør  
Hver dag frem til tomt

Eksisterende  
Beholde dagens driver

Skisse / forslag  
Må formes med driver

### Funksjoner som trengs

Kjøkken  
Bardisk  
Kjølerom  
Lager  
Fettutskiller  
Søppel/resirkulering  
Oppbevaring møbler  
Butikk

### Funksjoner som trengs

Infrastruktur for arrangement  
Fleksibel møblering  
Fleksibel utemøblering  
Energieffektiv tiltak

### Funksjoner for merverdi

Deichmanske utlånshjørne  
Kort og terningspill  
Wifi gjestenett  
Mulighet for å leie til selskap  
Mulighet til arrangementer

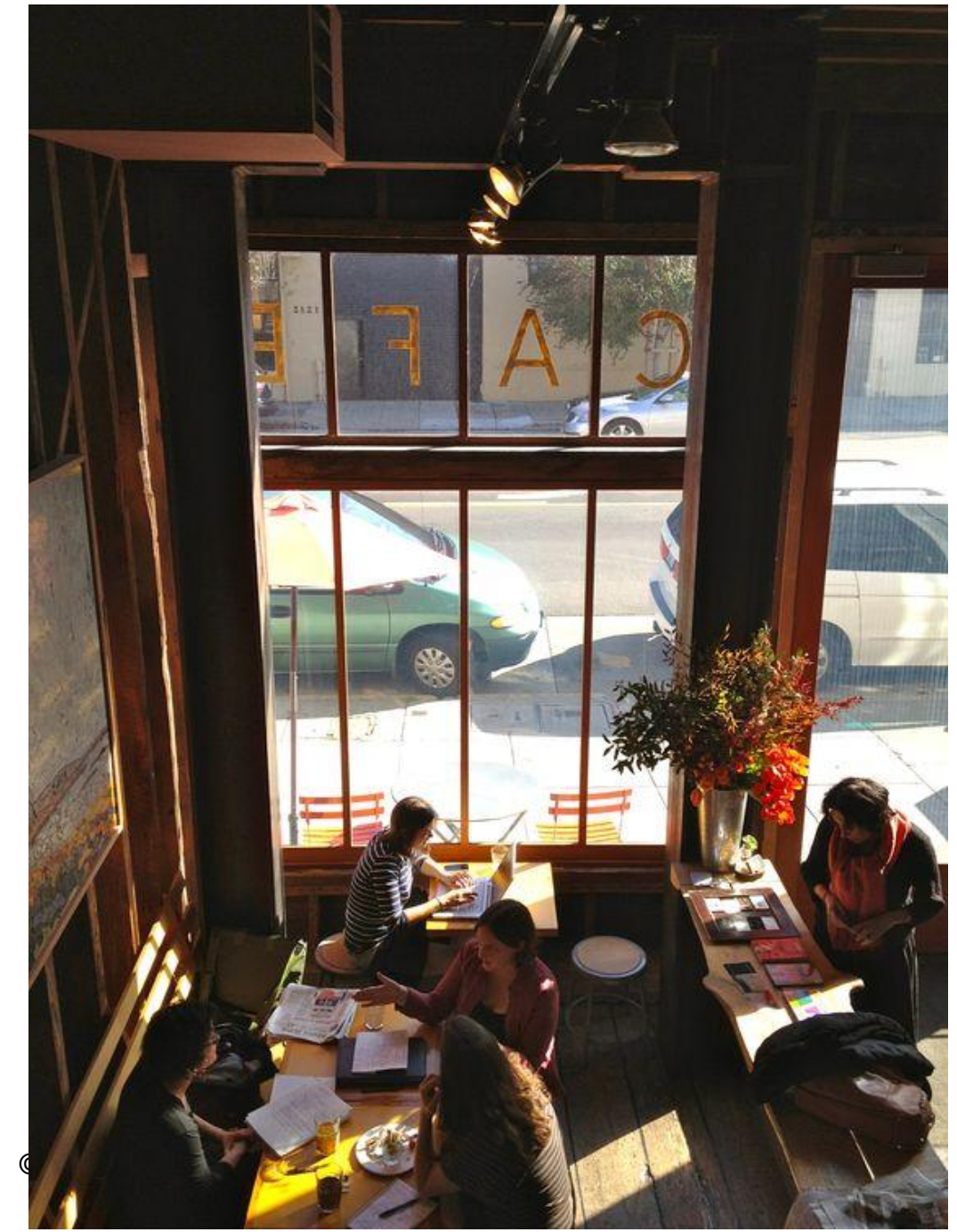
### Mulige aktiviteter

Quiz  
Konsert  
Høytlesning  
Sport på TV  
Vin/ølsmaking  
Utendørsmarked langs gata (Galgeberg Brukt?)  
Matfestival i bakgården (Galgeberg Høstfest)

Velkommen til Galgeberg Samvirkelag

Vi er et nabolagssted i knutepunktet Oslo Sentrum og Gamle Oslo.

Vi byr på kaffe og bakevarer, dagens lunsj og middag, øl og vin. Plukk gjerne med deg lokale godsaker fra vårt kjøkken og kolonial. Vi inviterer til quiz, sport på TV, en konsert nå og da. Følg oss på Facebook for program.



# 4.

## Stedsutvikling

*Hvordan utvikle og realisere Galgeberg*

*Samvirkelag på en bærekraftig måte?*



Nøkkelfunn arbeidet så langt

Utviklingsprosess for realisering

Anbefalinger videre

# Forprosjektet oppsummert

## Nøkkelinnsikter

### **Forprosjekt og konseptskisse**

Siden prosjektoppstart i slutten av 2022 har Natural State vært på befaringer i lokalene, analysert areal, regulering og marked, hatt flere prosessmøter og workshops med styret, gjennomført et verksted for beboerne, opplyst om prosjektet digitalt og møtt med interesserte drivere. På bakgrunn av dette har vi produsert en konseptskisse som et forslag til innhold, samt en anbefalt prosess for videre arbeid mot realisering.

### **Et sted som betyr mye for mange**

Galgeberg 3 sine næringslokaler har særlig stor emosjonell verdi for veldig mange. Dette er et sted med nær tilknytning til folks hjem og nabolag, samtidig som tidligere innhold har hatt betydning for folk — både positivt og negativt. Samtidig representerer stedet noe større; Galgeberg og Oslo Øst sitt inkluderende og mangfoldige bysamfunn. Dette vil folke bevare.

### **Tydelig markedsinteresse**

Uten særlig markedsintroduksjon, har flere gode drivere vist interesse for lokalene. Natural State har utviklet en konseptskisse for hvordan Galgeberg 3 kan realiseres som et attraktivt sted for folk og næringsliv. Det er bekreftet markedsinteresse for ønsket leiepris.

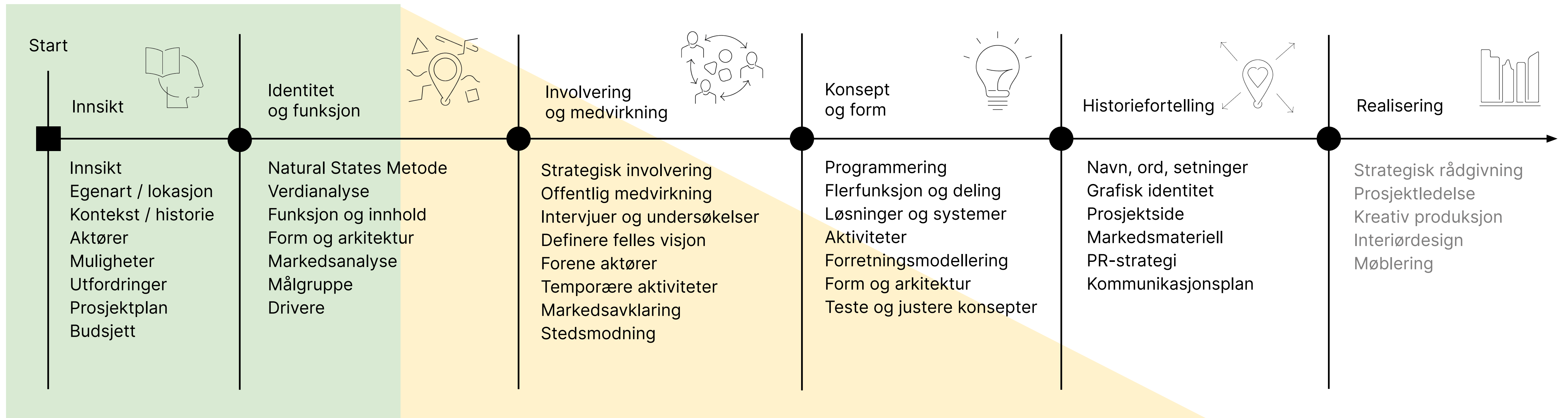
### **Arealet trenger teknisk oppgradering**

Galgeberg Borettslag er på Byantikvarens gule liste. Mesteparten av næringslokalene ligger utenfor, men vi antar det er verneinteresser i fasaden. Lokalene har vært bruksendret i flere omganger, siste godkjente tegninger er fra 2004 (gatekjøkken), 2002 (pub) og 1974 (dagligvare). Det er en rekke uoverstemmelser mellom godkjent bruk og hvordan det har blitt bygget, mens det er andre ombygginger som aldri har blitt søkt om. Bebyggelsen trenger en del tekniske oppgraderinger for å møte dagens krav og standard, blant annet HCWC og personalgarderobe. Se vedlegg for detaljer.

# Bærekraftig stedsutvikling

## Galgeberg Borettslag

■ Gjennomført ■ Påbegynt





# Anbefalt driver

## Galgen

Elsket og savnet av mange. Svært interessert i lokalene. Et team på tre la frem en veldig god presentasjon av Galgen 2.0 på Galgeberg 3. Tydelig engasjement og kjærlighet for å drive et sted som bevarer Galgeberg-sjela. Ønsker særlig fokus på å etablere en bar, i tillegg til god hverdagsmat, som var noe de savnet i tidligere lokale. Positive til markedspris og vilkår.

Natural State mener: Et godt og naturlig valg for stedet. Profesjonell gjeng med mye erfaring. Dialogen bør fortsettes.

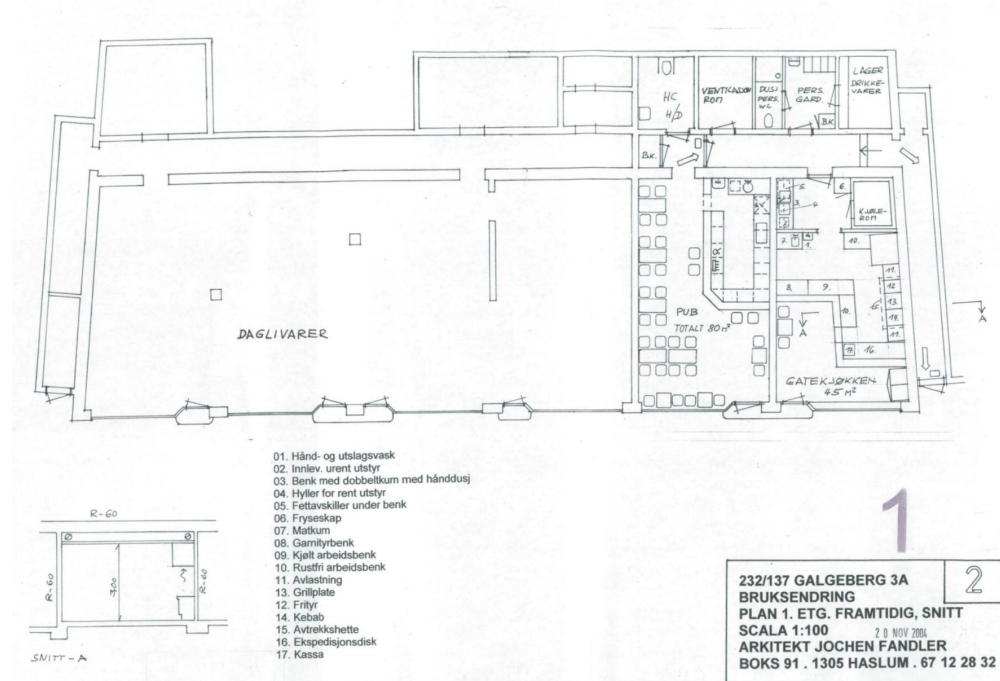


## LOKALET (2)

- ◆ Nødvendig med et betydelig løft/oppussing
- ◆ Kjøkkenet og lagringsmulighetene er kritisk sett opp mot antall sitteplasser og lokalets potensiale
- ◆ Gjerne et lite deli-hjørne med utsalg av egenproduserte varer, i tillegg til produkter det ellers er vanskelig å få tak i i området



# Anbefalte neste steg



## 1. Form, funksjon og plan

- Optimalisering av areal
- Flerfunksjon og deling
- Teknisk tegning
- Utomhusplan
- Bevaringsplan fasade
- Skiltplan fasade
- Interiørarkitektur
- Interiørdesign

## 2. Drivere og markedsavklaring

- Valg av driver, vilkår og kontrakt
- Involvering nøkkelaktører
- Medvirkning nabolaget
- Teste konsepter / aktivitet
- Nettside og markedsmateriell
- Markedsavklaring

## 3. Renovering og realisering

- Endelig konsept
- Oppgradere fasade
- Ny skiltplan
- Renovering
- Formidling
- Åpning