

MASKINISTGATA 2

VEDLEGG 3 STEDSANALYSE

 **PKA ARKITEKTER**



Innhold

Eksisterende situasjon	3
Landskap	4
Tidligere strandlinje	5
Stedets historie	6
Kommunikasjon og målpunkt	7
Bo- og levevilkår	8
Svartlamon	9
Føringer fra kvalitetsprogram	10
Prosjektets plassering i omgivelsene	11



Et område i forandring Maskinistgata 2 ligger på grensen mellom gammel historisk bebyggelse og århundrets transformasjonsprosjekt; Nyhavna.

EKSISTERENDE SITUASJON

Planområdet er på ca. 34,6 daa og ligger på Nyhavna, nord/øst for Trondheim sentrum. Området avgrenses av Skippergata i vest, Maskinistgata i nord og Strandveien i øst, samt Nordlandsbanen ved Lademoen stasjon i sør.

Store deler av planområdet er i dag ubebygd og benyttes som bobilparkering. Et bilverksted på eiendommen gnr./ bnr. 439/145, ved undergangen ved Strandveien, er revet. Deler av planområdet omfatter godsspor hvorav flytting og fjerning er en forutsetning for planarbeidet. Tomten ligger i nærheten av kulturmiljø til bevaring som omfatter krigsminne Dora I, Lademoen Stasjon som i 2022 ble restaurert til opprinnelig stand og en mer offentlig tilgjengelig bruk vurderes.

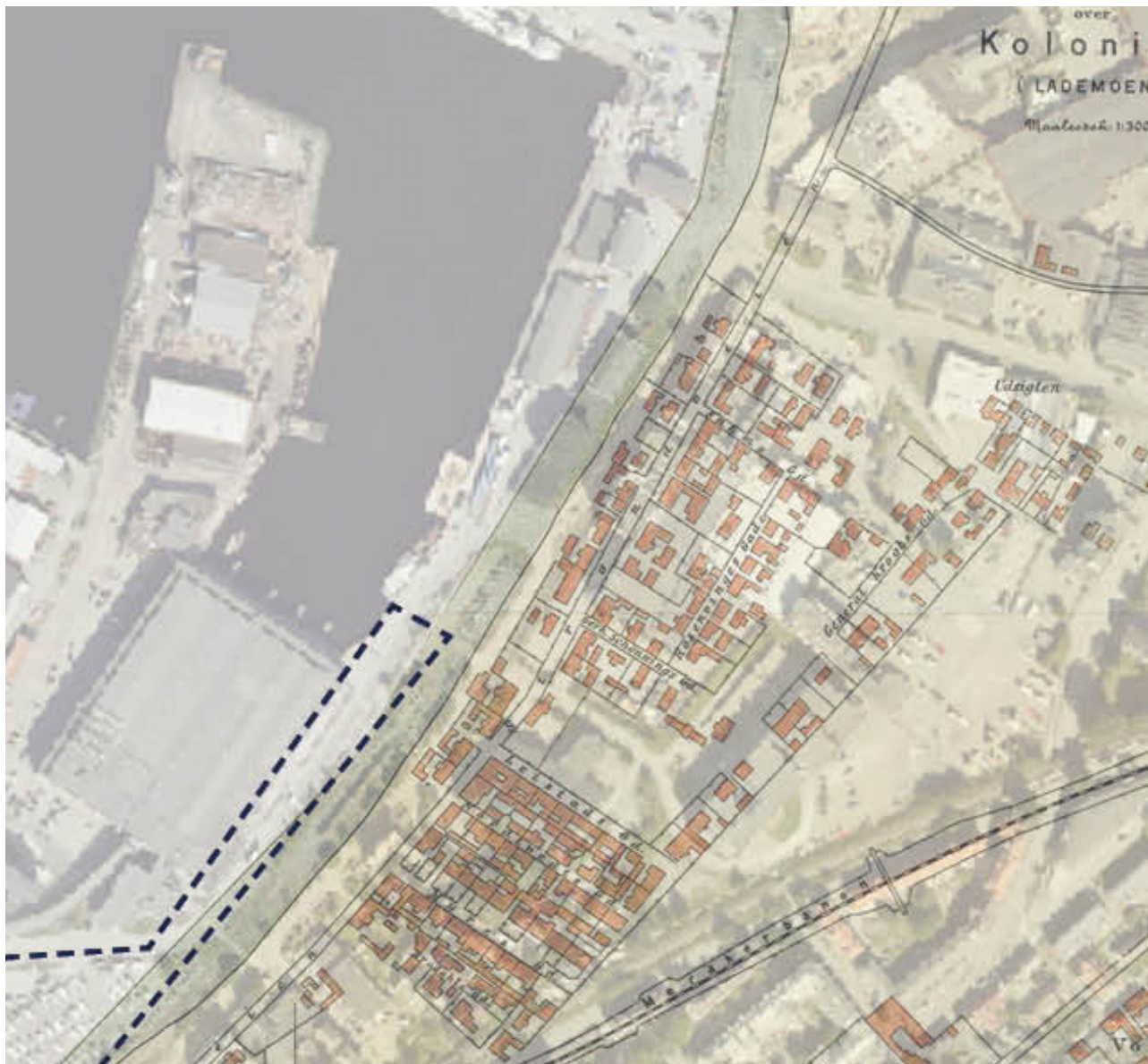
I øst ligger planområdet inntil Strandveien og Svartlamon som har en sterk identitet som et økologisk og sosialt bærekraftig område. Svartlamon består av i hovedsak av trehusbebyggelse som er regulert som historisk kulturmiljø og hensynsone for bevaring.



Sjønært Planområdet ligger i nærheten av fjorden mellom kote +2-+4,3.

LANDSKAP

Området ligger mellom et havneområde i transformasjon til sentrumsformål i nord, Strandveiparken i sør og tett boligområde øst. Planområdet er flatt med svak skråning/støttemur mot Nordlandsbanen. Hele planområdet er parkeringspreget med lave estetiske verdier og uten vegetasjon bortsett fra en stripe langs Nordlandsbanen og Strandveien. Planområdet er tilnærmet flatt og varierer mellom ca. kote +2 og +4,3. Terrenget stiger slakt mot sørøst, med en gjennomsnittlig stigning på omtrent 1:20. Rett sør for planområdet går jernbanen hvor sporet ligger på en opptil 3 meter høy fylling. Mot nord og vest er det tilnærmet flatt ut mot Nidelva og Trondheimsfjorden som ligger ca. 270 og 220 meter fra planområdet. De dypeste delene i Nidelva er omtrent 9 meter dyp, mens de dypeste delene av havnebassenget ved Strandveikaia er omtrent 11 meter.



TIDLIGERE STRANDLINJE

Fram til begynnelsen av 1900-tallet var Lademofjæra, også kalt Floridakysten, en fin og langgrunn sandstrand. Vannet ble raskt oppvarmet og ved lavvann ble det dannet flere kulper med svært behagelige badetemperaturer.

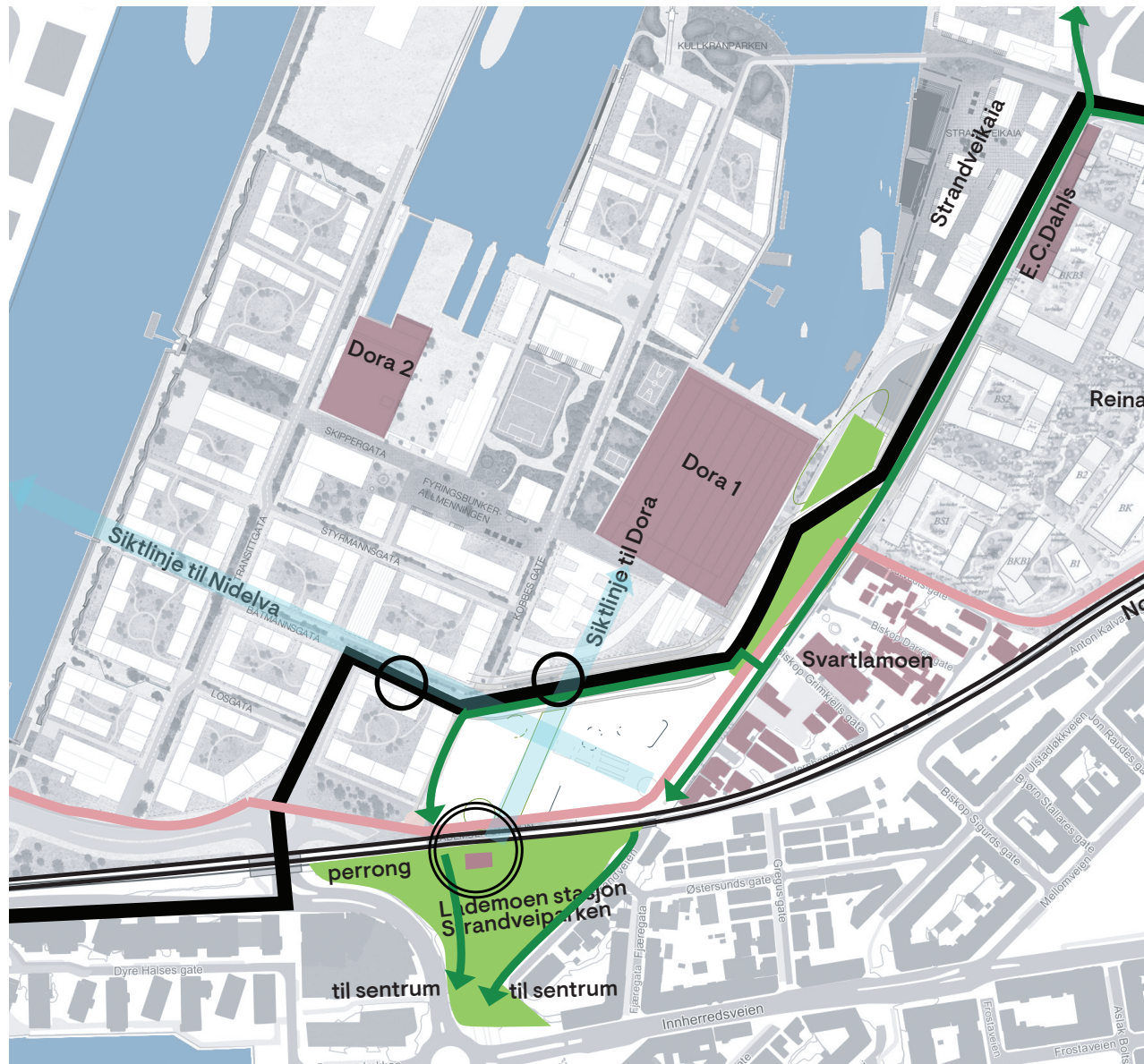
Sandstrand På 1800-tallet var Lademofjæra byens beste sandstrand



Fra strand til havn til ubåtverft til kulturminne 1. E.C Dahls bryggerier sett fra Ladehameren. 2. Begynnelsen av utvillingen som skal bli Nyhavna

STEDETS HISTORIE

Før jernbanen kom, var Lademoen bebodd av såkalt «mindre bemidlede», som husmenn og fiskere. På 1870-tallet kjøpte Strinda kommune et stort tomteområde og bygde arbeiderboliger på Lademoen. Utbyggingen pågikk i flere tiår. På nedsiden av stasjonen begynte Renholdsverket å tømme søppel i vannkanten, også innholdet fra byens mange utedoer. Søppelfyllingen ble også starten på en utfylling av området mot sjøkanten. Trondheim Havn må utvides og i 1912 kommer en ny havneplan. Nyhavna etableres ved at Havnevesenet bygger Lade molo ytterst på Pir II og en innramming for det som blir Kullkranpiren. Tyskland invaderer Norge og peker ut Nyhavna og Trondheim som støttepunkt for ubåtkrigen i Nord-Atlanteren. Nord-Europas største ubåtverft ble bygd, og 13 bygninger står igjen som et unikt kulturminne.

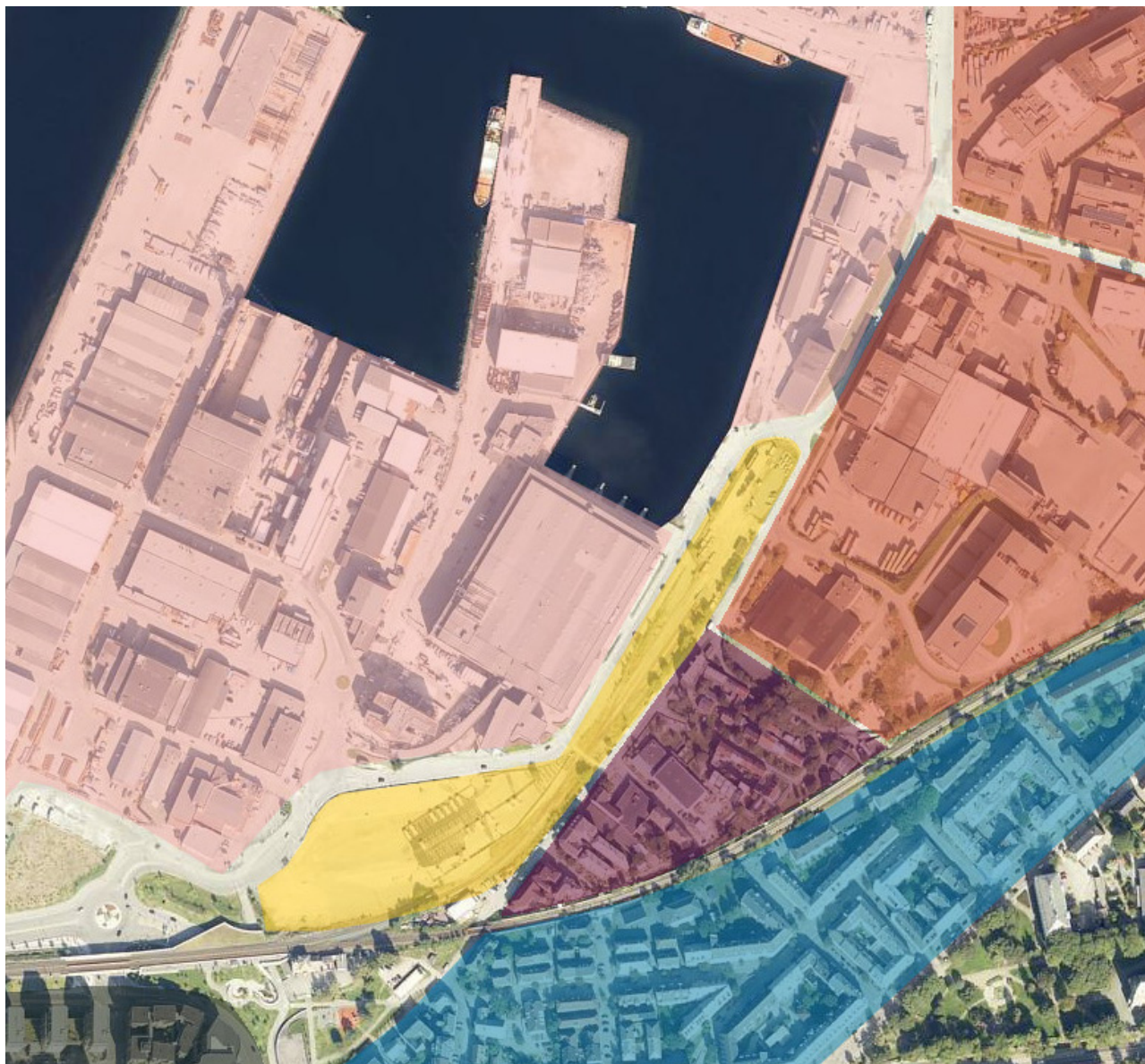


FRAMDTIDIG KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Det er kort gangavstand fra planområdet til nærmeste bussholdeplass og til togstasjonen på Lademoen. Nærmeste holdeplasser for buss er Losgata og Dora som begge ligger i direkte tilknytning til planområdet som vist på Figur. I tillegg stopper både Trønderbanen (toglinje 26) og enkelte avganger på Rørosbanen (toglinje 25) på Lademoen stasjon rett sør for planområdet. Det er underganger under toglinja både i sørøst og sørvest i planområdet. Illustrasjon viser fremtidig tilbud der buss stopper i Maskinistgata.

- Vernet bebyggelse/
Kulturmiljø
- Siktlinjer
- Grøntdrag
- Jernbane
- Metrobuss
- Hurtig sykkelrute
- Gang- og
sykkelforbindelse
- Kollektivknutepunkt

Framtidige forbindelser Planområdet har allerede et godt utbygd kollektivtilbud, som i framtiden blir utbygd ytterligere.



TILGRESENDE OMRÅDER

Planområdet ligger inntil godt etablerte boligområder som Lademoen med sin karré-bebyggelse, Svartlamon med murbygårder og trebebyggelse og i sørvest blokkbebyggelsen på Solsiden. Nord for planområdet i øst og vest ligger Nyhavna og Reina - to store og viktige transformasjonsområder som skal utvikles til bolig og sentrumsformål.

- Planområdet
- Reina og Jarlheimssletta
- Svartlamon
- Lademoen
- Nyhavna
- Solsiden blokkbebyggelse

Grensen mellom gammelt og nytt Planområdet ligger i grensen mellom godt etablerte og nye framtidige boligområder.

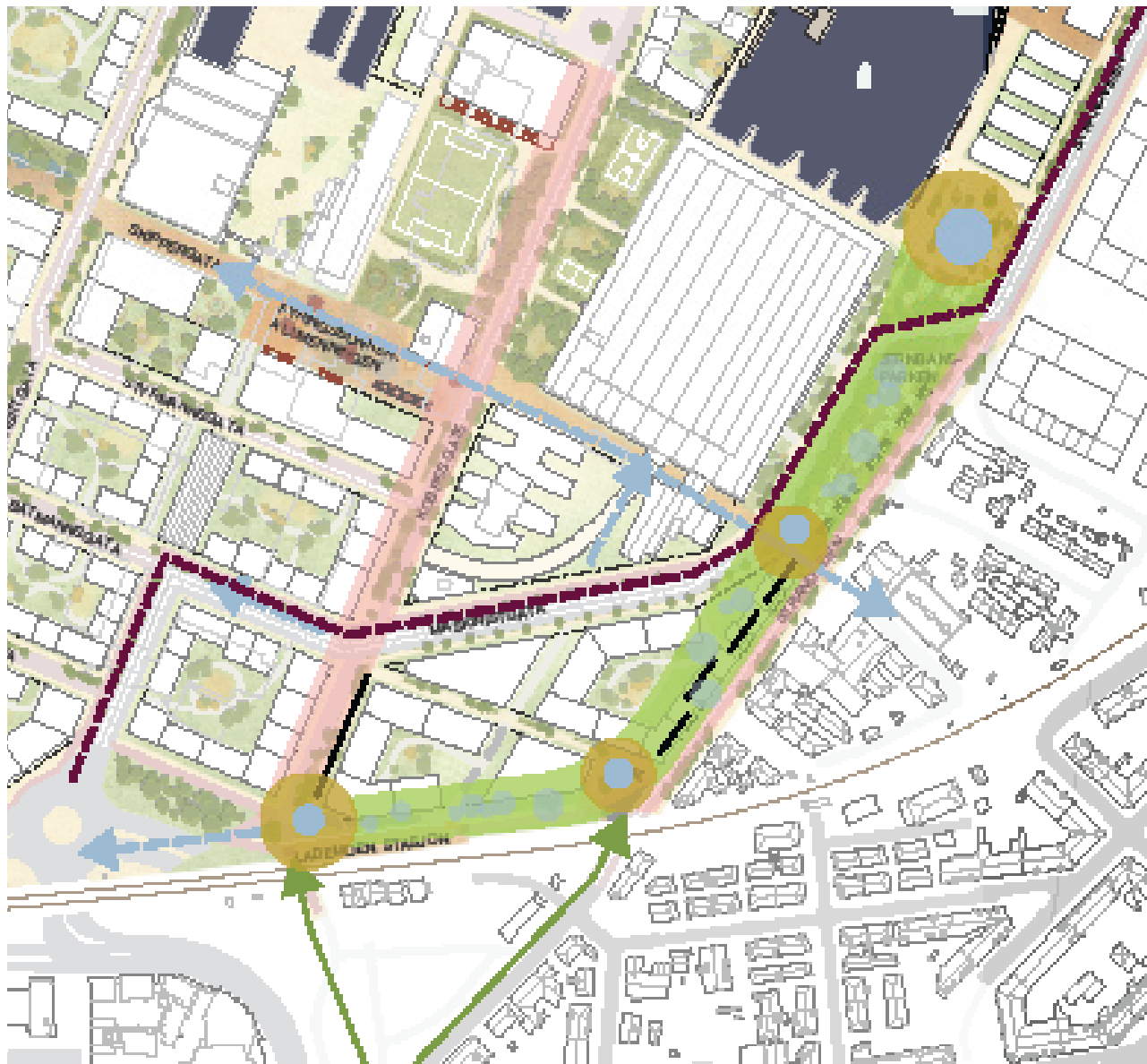


Byøkologisk forsøksområde Planområdet grenser til et unikt og skjørt miljø; Svartlamon.

SVARTLAMON

Som nærmeste nabo til planområdet finner vi Svartlamon. Mange forbinder Svartlamon med opprør og aktivisme, men det er først og fremst et alternativt nabolag for vanlige folk drevet av en boligstiftelse.

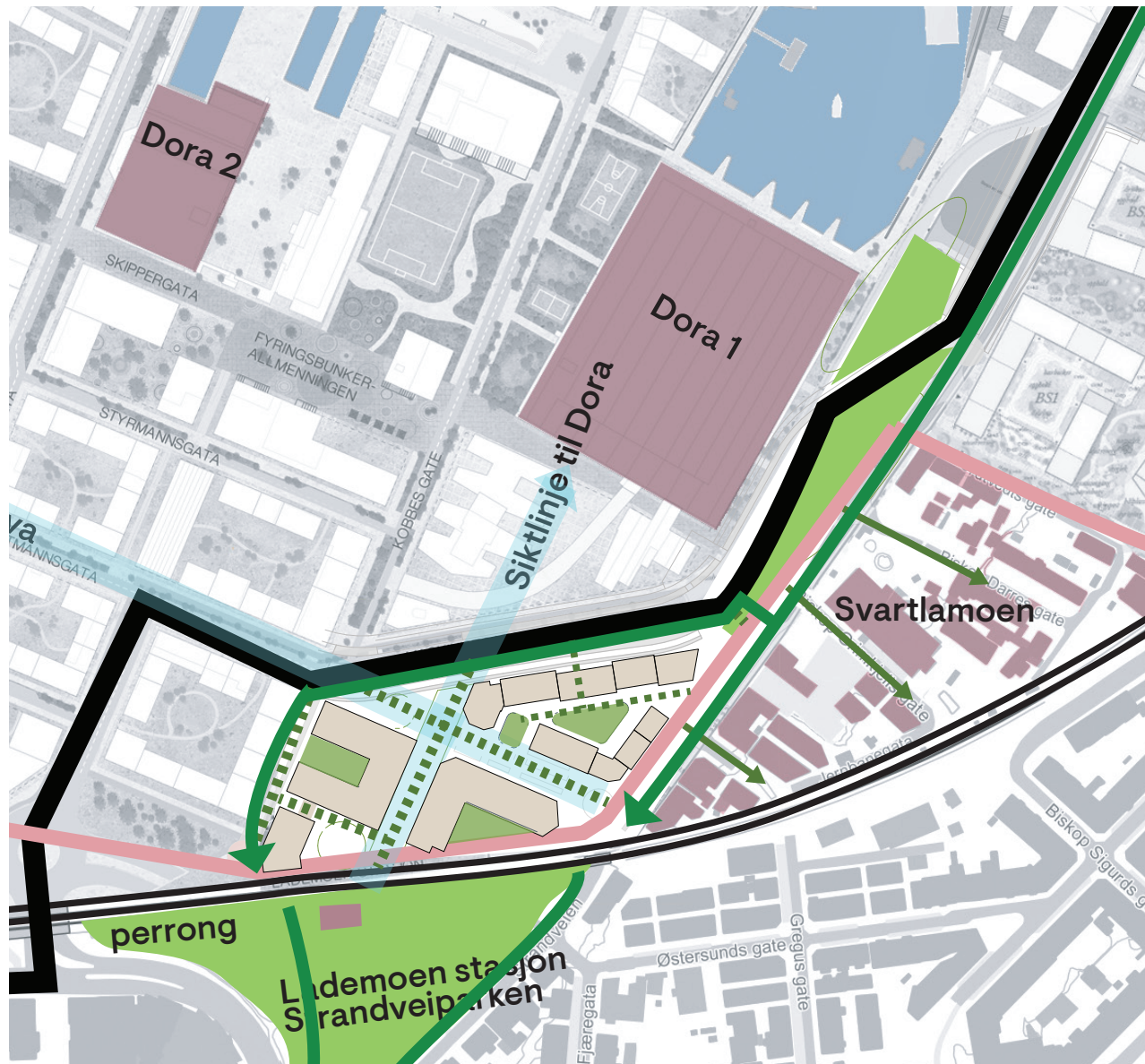
Svartlamon boligstiftelse ble opprettet av Trondheim kommune i 2001, samtidig med at området fikk en unik reguleringsplan og ble regulert som byøkologisk forsøksområde. Det finnes ikke noe lignende i hele Norge. På dette området er det meningen å eksperimentere med husbygging, boformer og sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftighet. På området er det 35 hus, både rekkehus, tomannsboliger og leiligheter i større gårder. Mange av husene har lav standard og i de fleste av boligene må beboerne dele bad, noe som gjør at leien er lav. Til sammen er det 155 leieforhold, der det bor ca. 230 voksne og 80-90 barn. Gjennomsnittsalderen er 35 år. Alle bygninger som sto på tomten ved stiftelsens opprettelse eies av Trondheim kommune, bygningene som er kommet til i ettertid eies av stiftelsen hvor de fester grunnen av Trondheim kommune.



FØRINGER FRA KVALITETSPLAN

- **Hensynta fremtidig fasadeliv mot Kobbegs gate**
En tosidighet av gateløpet vil urbanisere og tydeliggjøre gatas verdi
- **Adkomstpunkter Nyhavna**
Byrom ved togundergangene mot Kobbegs gate og Strandveien
- **Tosidighet Strandveien**
En tosidighet av gateløpet vil veie byen tettere sammen og tydeliggjøre gatas urbanitet
- **Blågrønne sammenhenger**
Skaper en sammenheng fra Strandveikaia, langs Strandveien og nye Lademoen stasjon, til Nidelva
- **Byrom**
Utvikle byrom med særpreg langs den grønne/blå forbindelsen; i adkomstpunkt, ved viktige kollektivpunkt og i møte med vannet

Punkter fra de 10 temaene kvalitetsplanen tar for seg er listet opp i vedlegg 16



Kollektivknutepunkt Planområdet blir et nytt kollektivknutepunkt der tog og metrobuss møtes.

PROSJEKTETS PLASSERING I OMGIVELSENE

Planområdet har en sentral beliggenhet ved adkomst til den nye bydelen Nyhavna, og vil være starten på en stor transformasjon av området sammenlignet med dagens situasjon. Volumene varierer fra 3 til 14 etasjer. Det høyeste punktet vil være synlig i bybildet og være med å markere det nye kollektivknutepunktet der jernbane møter metrobuss.

Bebyggelse innenfor #3 henvender seg til Svartlamon og danner et tosidig gateløp med like etasjehøyder.

Plangrepet viderefører det eksisterende grøntdraget fra Strandveiparken nordover langs Strandveien. Langs grøntdraget etableres ulike byrom og programmer, som skotthyll, urban dyrking etc.