

02 stedsstudier

mitt hjem er min hage

økt boligkvalitet gjennom et tettere forhold til uterommet

masteroppgave i arkitektur våren 2012

Kirsti Bjerke Øye

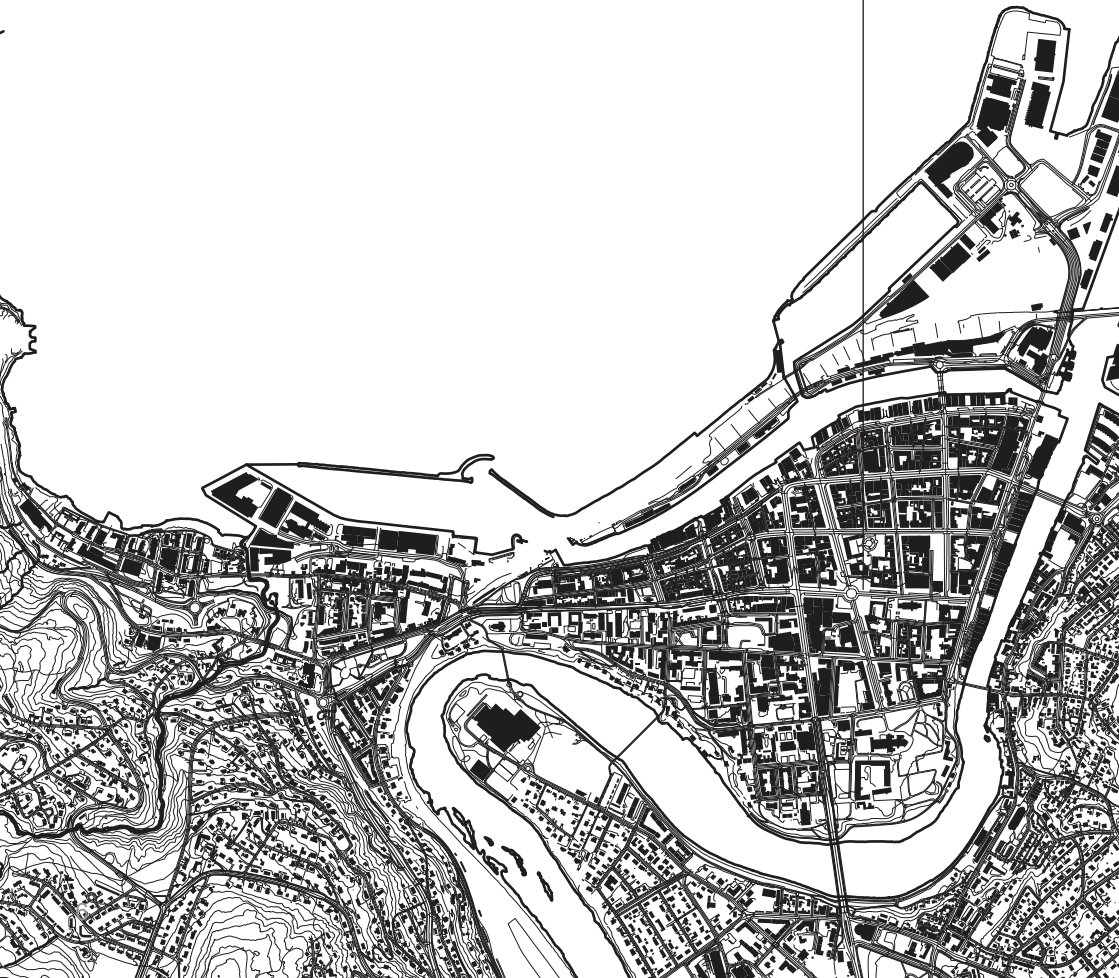
Stedsstudiene danner grunnlaget for utviklingen av prosjektet. I dette heftet vil jeg presentere noen av de analysene og undersøkelsene jeg har gjort. Analysene skaper et grunnlag for å trekke konklusjoner i forhold til hva prosjektet kan tilføre dagens situasjon. I denne fasen av prosjektet ser jeg på potensialet i hele kvartalet Frostaveien 3.

innhold

Situasjon	6
flyfoto	8
kommuneplan	9
reguleringsplan	10
antikvarisk kart	11
friområder	12
typologi	13
dagens trafikksituasjon	14
fremtidig trafikksituasjon	15
nye E6 øst	16
beforlningssammensetning	18
 Kvartalet	 22
eksisterende bygg	24
solstudie	28
situasjonssnitt	30
 Foto fra stedet	 32
 Konklusjon	 36
SWOT	37
 Referanseliste	 38

MIDTBYEN

Situasjon



SOLSIDEN

FROSTAVEIEN 3



flyfoto



Jeg vil se på hele kvartalet Frostaveien 3

9




reguleringsplan

- Bolig
- Bolig/Forretning/Kontor
- Anlegg for lek
- Offentlig barnehage
- Annet kombinert formål
- Midlertidig trafikkområde



Tomten er regulert til "annet kombinert formål" og midlertidig regulert til "trafikkområde" i forbindelse med lagring av hus fra Møllenberg.

antikvarisk kart

F: Fredet 
B: Høy antikvarisk verdi 
C: Antikvarisk verdi 
Bevaringsområde i reguleringsplan ||



Mye av bebyggelsen i nabolaget er klassifisert som bevaringsklasse C “antikvarisk verdi”. Lademoen er også med i NB!-registeret som er utviklet av Riksantikvaren.

“Delområdet (Lademoen) består av et helhetlig bymiljø i mur fra tiden rundt 1900, reist i løpet av få år etter murtvangen av 1899. Miljøet består av leiegårder i tre etasjer, fabrikker, Lademoen kirke og skole, samt en park, tidligere Eli Plass.” (Riksantikvaren, 2012)

friområder



I umiddelbar nærhet til tomten ligger to viktige friområder for beboere i området. Vest for tomten ligger en lokal lekeplass med blandt annet fotballbane. Nord for tomten, på andre siden av Innherredsveien ligger en park i tilknytning til Lademoen Kirke. Begge disse arealene utgjør viktige områder for lek og rekreasjon.

typologi

- Bygård
- Firemannsbolig/småhus
- Trehusgårder
- Lameller



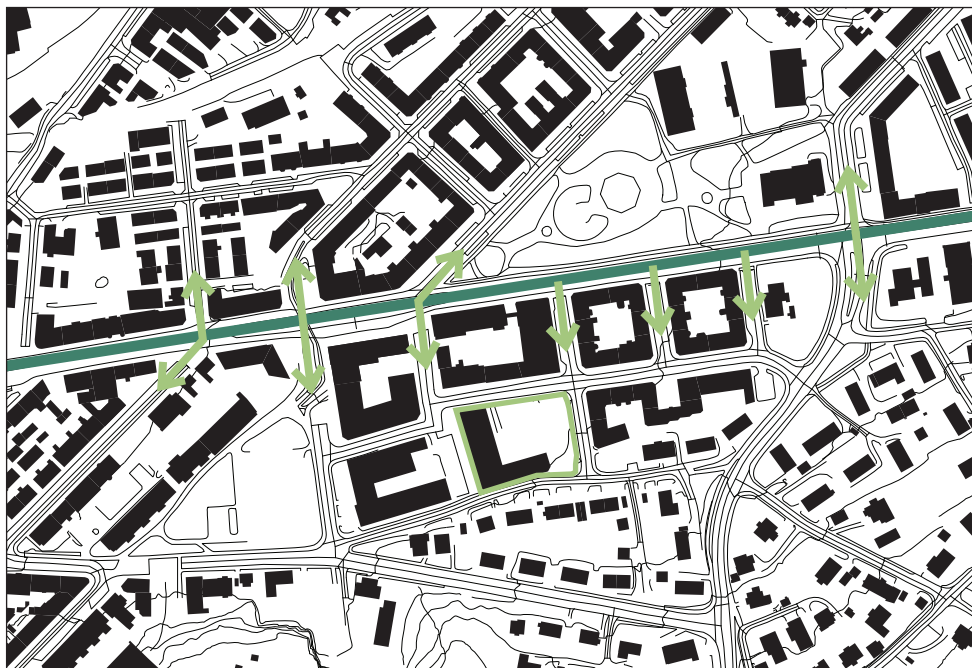
Tomten ligger i skjæringspunktet mellom områder med bygårder i mur og firemannsboliger/ eneboliger oppført i tre. Et par kvartaler vestover ligger Møllenberg med sine karakteristiske trehusgårder. Litt lengre øst ligger Voldsminneret med lamellbebyggelse.

dagens trafikksituasjon



Innherredsveien er i dag hovedinnfartsåre (E6) fra øst mot Trondheim sentrum. Trafikkbelastningen ligger på 25-30 000 kjøretøy i døgnet (ÅDT). Det bygges nå en ny hovedinnfartsåre fra øst som går i en 2,4 km lang tunnel. Mye av dagens trafikk i Innherredsveien vil flyttes til tunnelen. Innherredsveien er beregnet til å få en trafikk på 7500 – 10 000 kjøretøy i døgnet (ÅDT), mens tunnelen er beregnet å få en trafikk på ca. 20 000 kjøretøy i døgnet (Statens vegvesen, 2012).

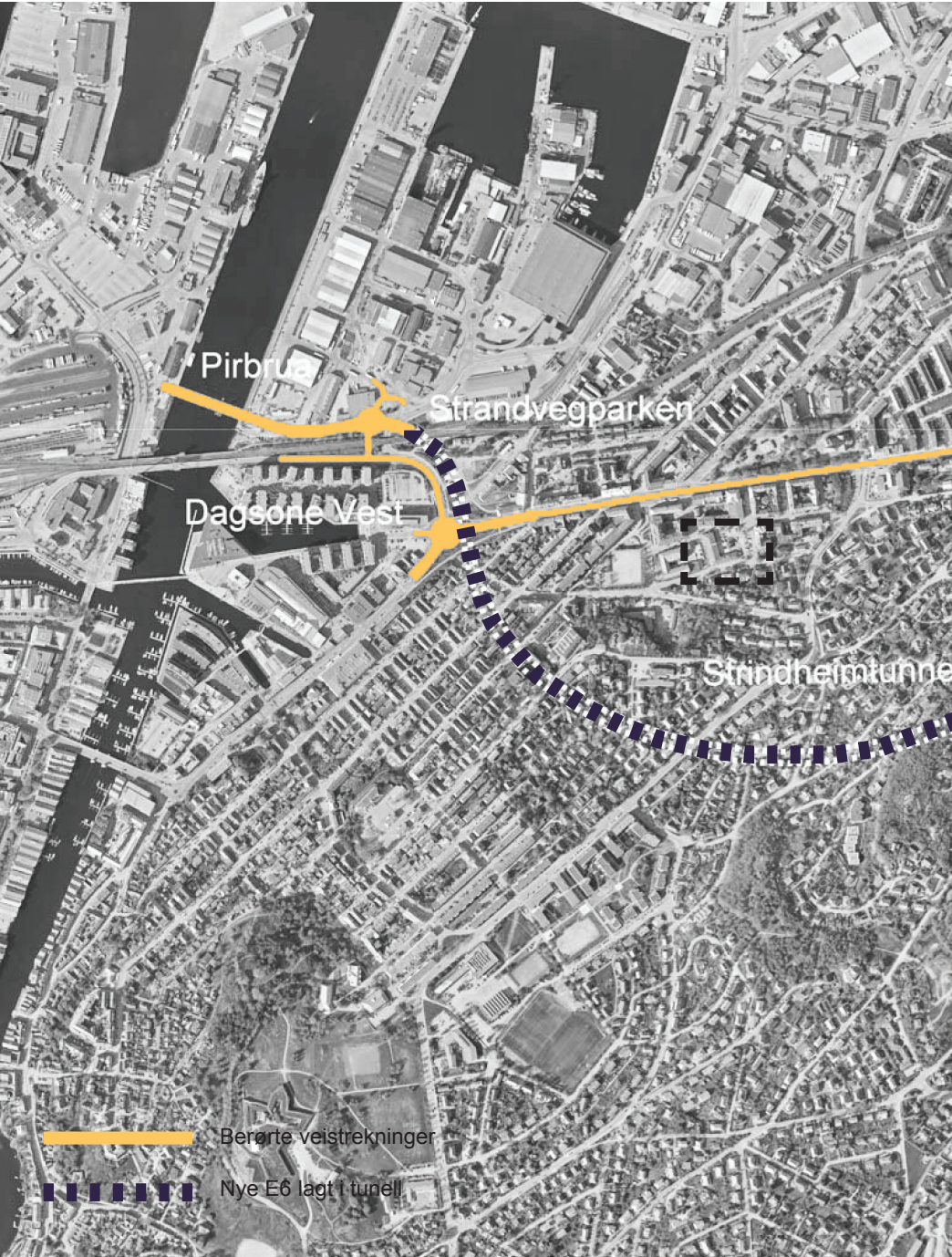
fremtidig trafikksituasjon

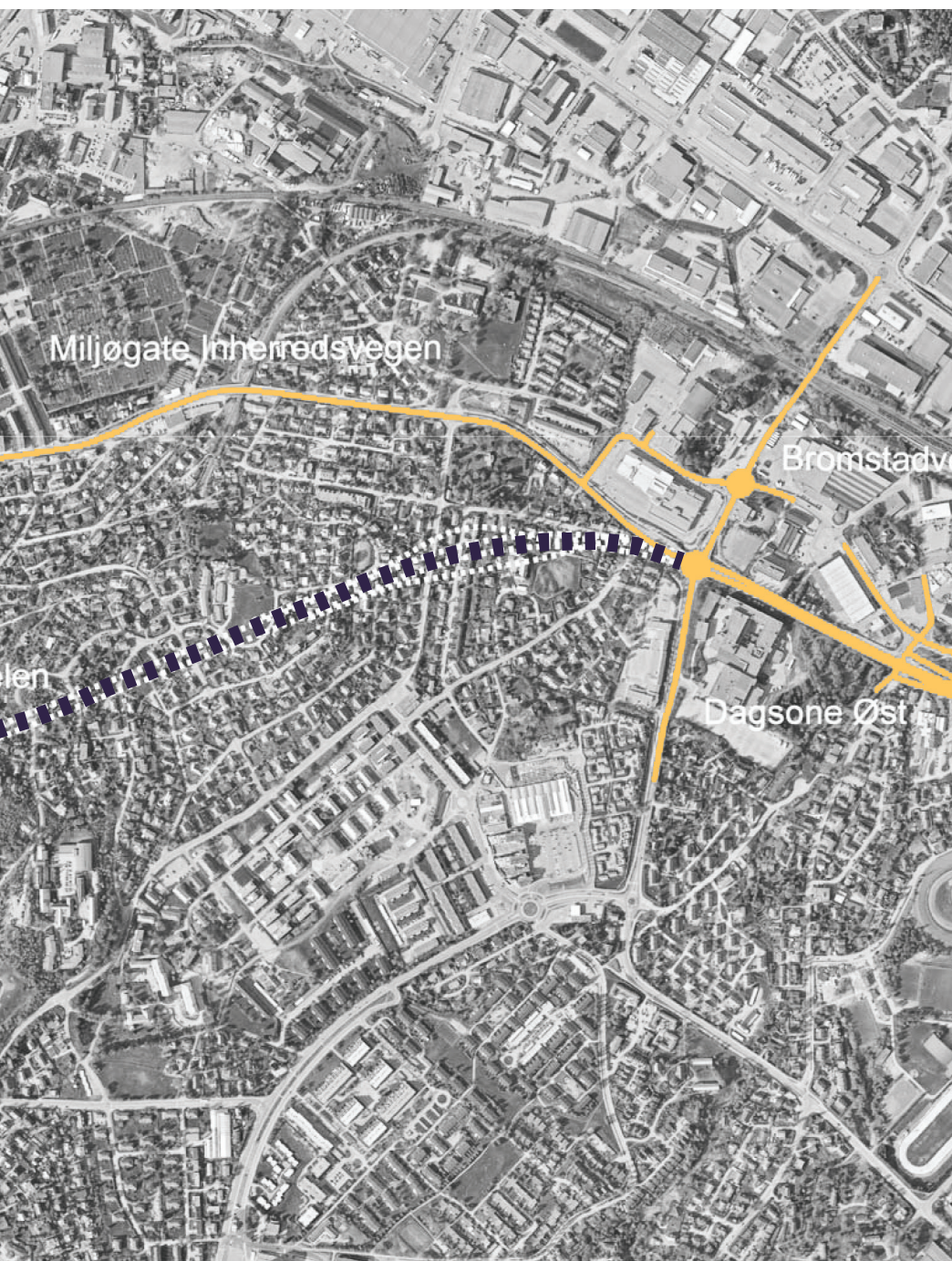


Etter etablering av nye E6 er det planlagt en rekke tiltak for å gjenskape tidligere lokalgatepreg langs de avlastede gatene. Dette innebærer blandt annet innsnevring av kjøreareal, etablering av buffersone med beplantning, gjenåpning av stengte sidegater og fjerning av en del trafikkregulerende skilt og utstyr (Statens vegvesen, 2012).

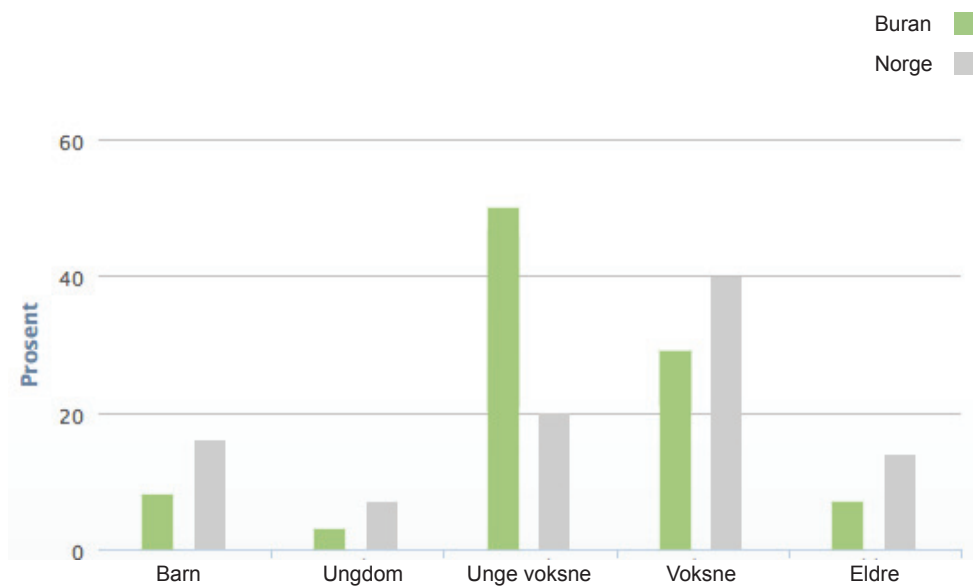
Endringene i trafikkbildet er en viktig oppgradering av hele området Lademoen/Buran og kan få flere positive ringvirkninger for nabolaget. Området vil fortsatt oppleves sentralt, men uten den store trafikkbelastningen det har i dag.

nye E6 øst



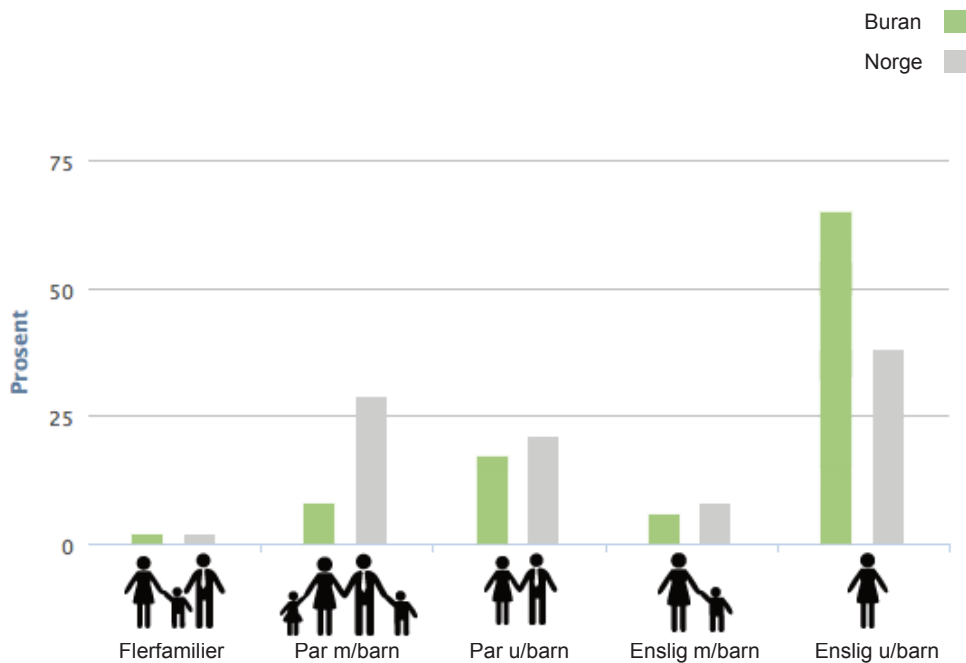


befolkningssammensetning



Kilde: nabolag.no/SSB 2011

Grafen viser hvor stor andel av befolkningen som er i ulike alderstrinn (Barn: 0-12 år, Ungdom: 13-18 år, Unge voksne: 19-34 år, Voksne: 35-64 år, Eldre: 65 år og eldre) i forhold til Norge totalt. Buran skiller seg ut med en stor andel unge voksne i forhold til andre grupper.



Kilde: nabolag.no/SSB 2011


Grafen viser familiesamensetning som nabolaget består av, sammenlignet med Norge totalt innenfor hver kategori. Her skiller også Buran seg ut med en høy andel enslige uten barn, noe som stemmer godt med en høy andel unge voksne.

Den høye andelen unge voksne uten barn i området rundt Frostaveien stemmer godt overens med slik jeg oppfatter området karakter i dag. Frostaveien 3 ligger veldig sentralt i byen, men samtidig er området sterkt trafikert med Innherredsveien. Dette er antagelig med på gjøre hele bydelen mindre attraktivt for barnefamilier. De endringene som skjer med bygging av nye E6 øst og oppgradering av Innherredsveien vil antagelig bidra til å endre dette bildet. Dette er viktige hensyn å ta med i boligplanleggingen.

“Vi bygger helst leiligheter på 70 m², det er det folk vil ha.”

Karl Ove Bjørnstad, eiendomsutvikler på Lademoen og eier av tomte i Frostaveien 3

Kvartalet

Hele tomte: 4100m² 

Ubebygd del i nord-øst: 2100m² 



Frostaveien 3 er delvis utbygd i dag. Bygget som ligger her ble opprinnelig oppført som brødfabrikk på begynnelsen av 1900-tallet. Det har endret bruk flere ganger opp igjennom årene og fungert både som margarinfabrikk og til produksjon av kjøkkenbeslag på 60-80-tallet. På 80-tallet ble eiendommen kjøpt av Karl-Ove Bjørnstad og ombygd til asylmottak. I 1996 ble asylmottaket omgjort til utleiboliger, og det er også bruken i dag. I tillegg har Karl-Ove Bjørnstad AS kontorer i delen nord for hovedinngangen.

1:500

Næringslokaler lengst nord
16 leiligheter

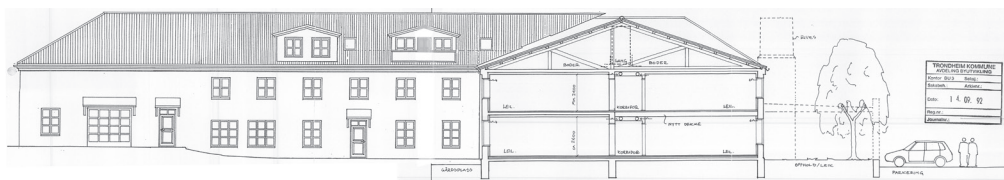


7 hybler



eksisterende bygg snitt

1:500

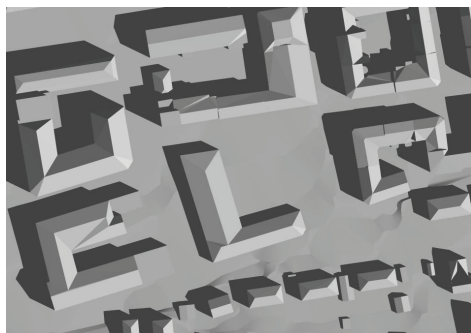


Det eksisterende huset i Frostaveien 3 består av små leiligheter og hybler. Planen er løst omkring en midtkorridor og består av ensidige leiligheter. Alle leilighetene leies ut av Karl-Ove Bjørnstad AS.

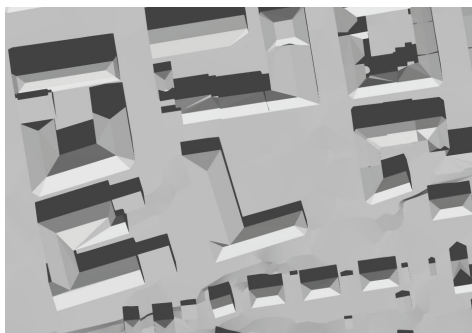
Kvaliteten på de eksisterende leilighetene kan diskuteres og de mangler særlig gode uterom. Det er høy grad av utnyttelse og de små leilighetene gir en ensidig beboergruppe.

solstudie

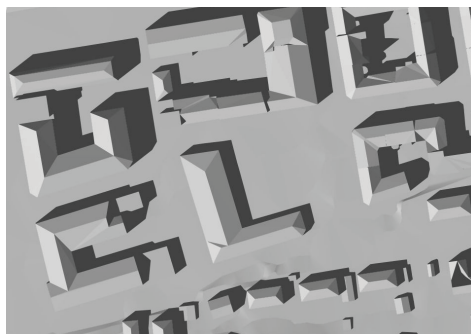
21.juni



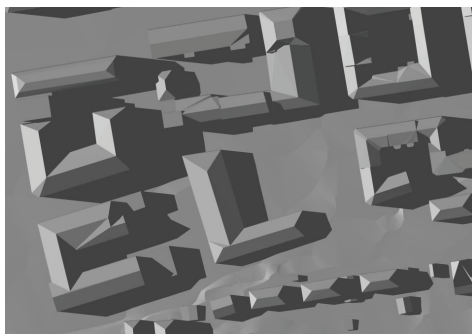
09.00



12.00



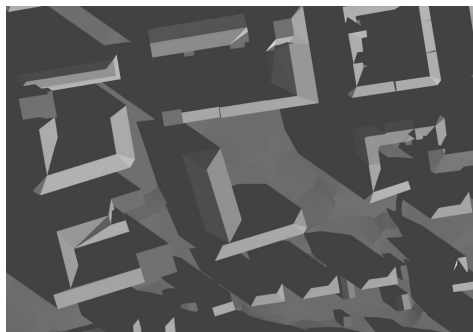
15.00



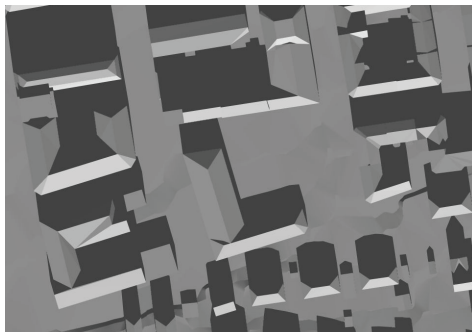
18.00

Det eksisterende bygget i Frostaveien 3 er relativt lavt og gir gode solforhold på tomte.

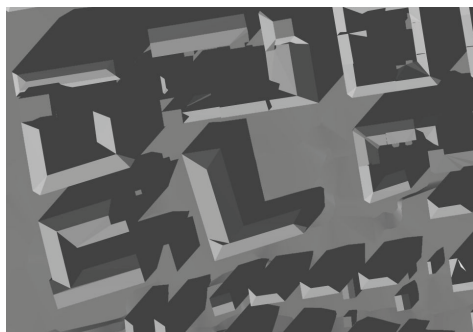
21.mars / september



09.00



12.00



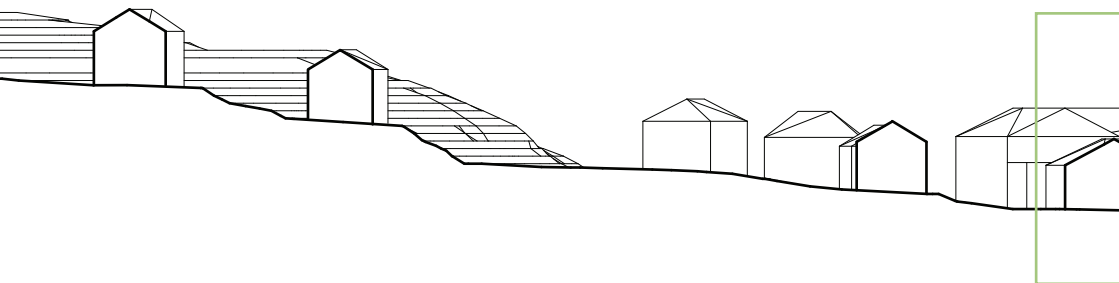
15.00



18.00

situasjonssnitt

1:1000



Kvartalet Frostaveien 3 ligger nede på “bysletta” sammen med større bygårder. Sør for tomta trapper terrenget seg oppover og bebyggelsen endres samtidig til firemanns- og tomannsboliger.

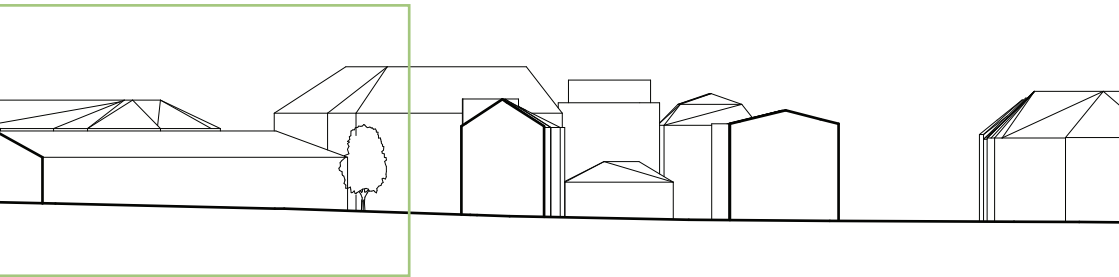
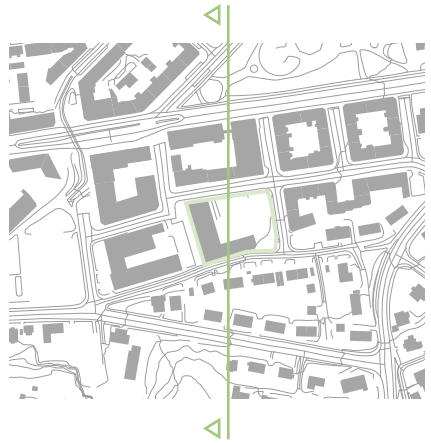
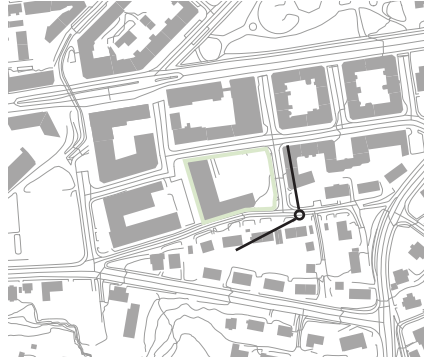


Foto fra stedet

Gamle Kongevei

Eksisterende bygg i Frostaveien 3





Midlertidig lagrede hus fra Møllenberg

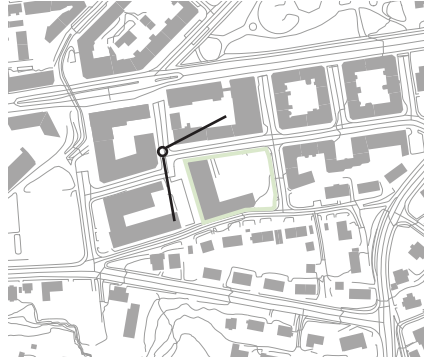
Askal Bolts gate



Frostaveien

Midlertidig lagrede hus fra Møllenberg





Eksisterende bygg i Frostaveien 3



konklusjon

Oppgradering av Innherredsveien

Nye E6 øst representerer et stort potensial for hele området langs Innherredsveien. Veien oppfattes i dag som en tydelig barriere, og jeg tror nærheten til parken ved Lademoen kirke vil oppleves mye tettere etter oppgraderingen av Innherredsveien. Dette kan være med på å bidra til å gjøre området attraktivt for en mer variert befolkningsgruppe.

Ensidig demografi

Befolkningen på Buran består i dag av en veldig høy andel unge voksne uten barn. Gjennom å bygge leiligheter som også er attraktive for barnefamilier kan prosjektet bidra til å holde på en del av denne befolkningsgruppen også etter at de har stiftet familie.

Øke kvaliteten på eksisterende leiligheter

De eksisterende leilighetene i Frostaveien 3 er små og ensidige. Det er viktig at et nytt prosjekt i kvartalet tilfører kvaliteter som også de eksisterende leilighetene kan nytte seg av. Særlig uterommet er lite opparbeidet og har et mye større potensial enn det som utnyttes i dag.

Strengths

historisk bydel
sentralt
relativt stor tomt
gode solforhold
grøntområder i nærheten

Weaknesses

helning mot nord
små eksisterende leiligheter
lite opparbeidet uterom

Opportunities

oppgradering av
Innherredsveien
møtepunkt for ulike typologier

Threats

ensidig beboergruppe
i området

referanser

Nabolag.no (2012) *Familiesammensetning* Tilgjengelig fra: <http://nabolag.no/trondheim/gamle-kongve-frostaveien-bekkaveien> (Hentet: 01.02.12)

Riksantikvaren (2012) *NB! registeret Trondheim / Lademoen* Tilgjengelig fra: <http://nb.ra.no/nb/delomrade.jsf?id=471> (Hentet: 22.01.12)

Statens vegvesen (2012) *Nidelv bru-Grillstad* Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/e6ost/Nidelv+bru-Grillstad> (Hentet: 21.01.12)

Kartmateriale fra Trondheim Kommune, Tilgjengelig fra: http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Trondheim/ (Hentet: 01.02.12)

