



Illustrasjoner

Maskinistgata 2

Forslagsstiller: Bane NOR Eiendom
Plankonsulent: PKA arkitekter AS

Revidert: 11.03.2026

BANE NOR
EIENDOM

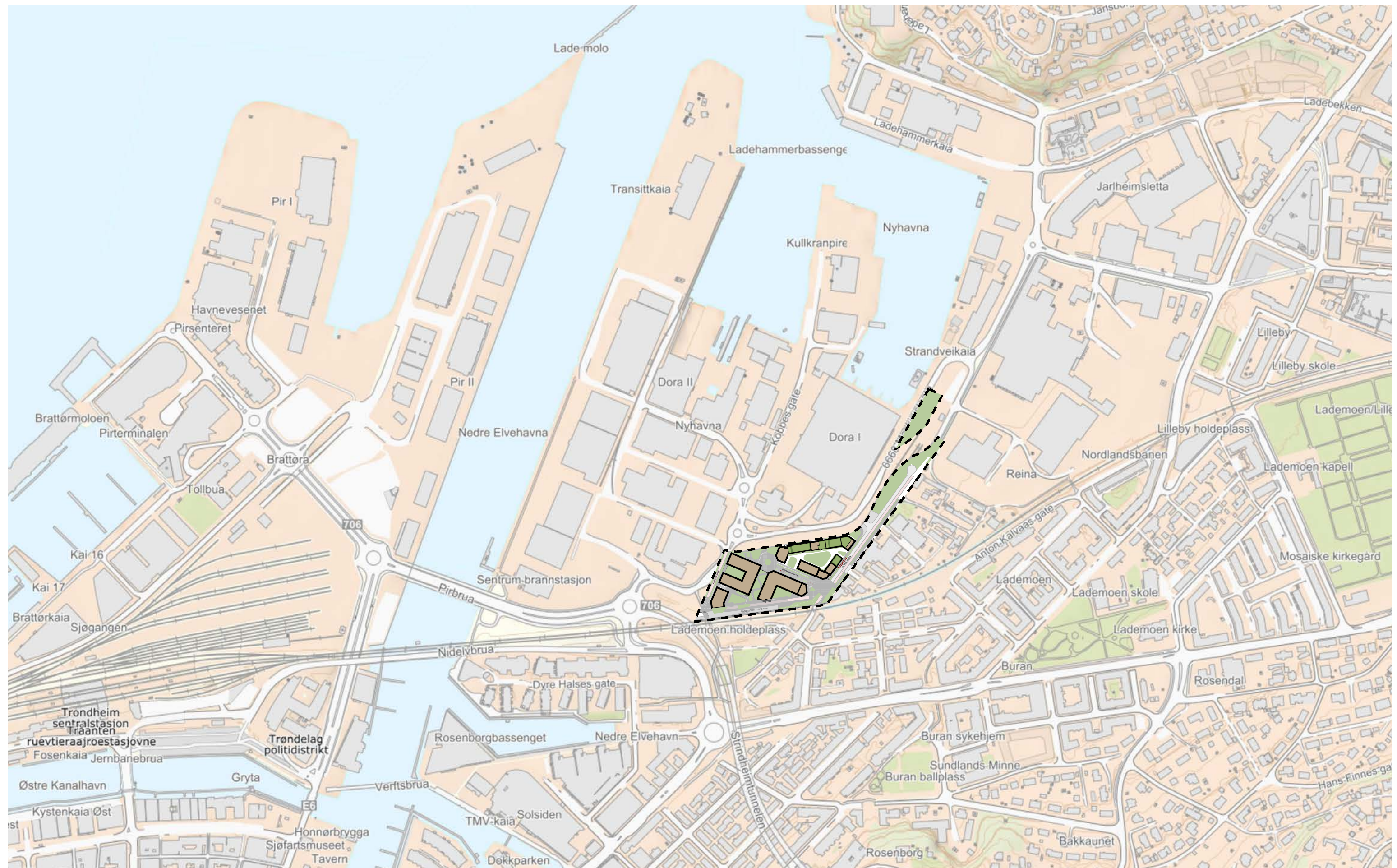
PKA  **ARKITEKTER**

asplan
viak 

Innhold

Oversikt	03
• Oversiktskart 1:5000	
• Situasjonsplan	
• Forhold til overordnede planer	
Hovedgrep - konsept	08
• Konsept - arkitektur og grep	
• Konsept - grønne rom	
• Konsept - viktige hjørner	
• Konsept - fasader	
Landskap	16
• Illustrasjonsplan Alt 1	
• Illustrasjonsplan Alt 2	
Tegninger.....	19
• 1. etasjeplan	
• Fasader/Snitt	
Arealer.....	32
• BRA oversikt	
Sol- og skyggediagram	33
• Utearealer	
• Høyhusets virkning på nærområdet	
Perspektiver.....	39
• Nær- og fjernvirkning	





Oversiktskart 1:5000



Situasjonsplan 1:1000

INNHALDSFORTEGNELSE

-  INNGANGER
-  RENOVASJON
-  VARELEVERING
-  PARKERING



BYØKOLOGISK FORSØKSOMRÅDE (KPA)

Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen.

Forsøksområdet er i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og skal brukes til eksperimentell boligbygging med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen, eller som riggområde ved anlegging av Metrobusstraséen.

Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og være tilrettelagt for uorganisert aktivitet, etter at fylkeskommunen har frigitt arealet.



GRØNNSTRUKTUR (KDP/KPA)

KDP/KPA legger opp til et grøntdrag fra Jernbaneparken, langs og i Strandveien, til perrongen. Planforslaget vil delvis ligge innenfor den regulerte grønnstrukturen, men legger opp til plassdannelser med grønt preg fra o_TO1 (dreiepunkt Kobbes), o_TO2 (Stasjonstorget), o_GT2 og langs Stranveien. I tillegg legger planforslaget opp til en grønnstruktur som en grønn akse gjennom Stasjonsallmenningen, som ender i grønne byrom i hver ende av SF1, knutepunktskvartalet.

Totalt vil det allmennt tilgjengelige området med grønt preg være på ca 2000 m2.



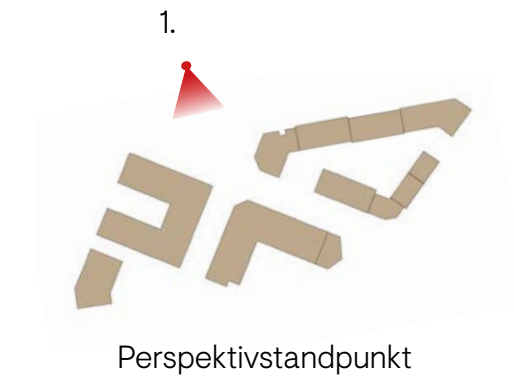
Illustrasjon - fra Strandveien og #3 byøkologisk forsøksområde

Fasadeutsnitt Strandveien





1. Illustrasjonsperspektiv - knutepunktkvartalet



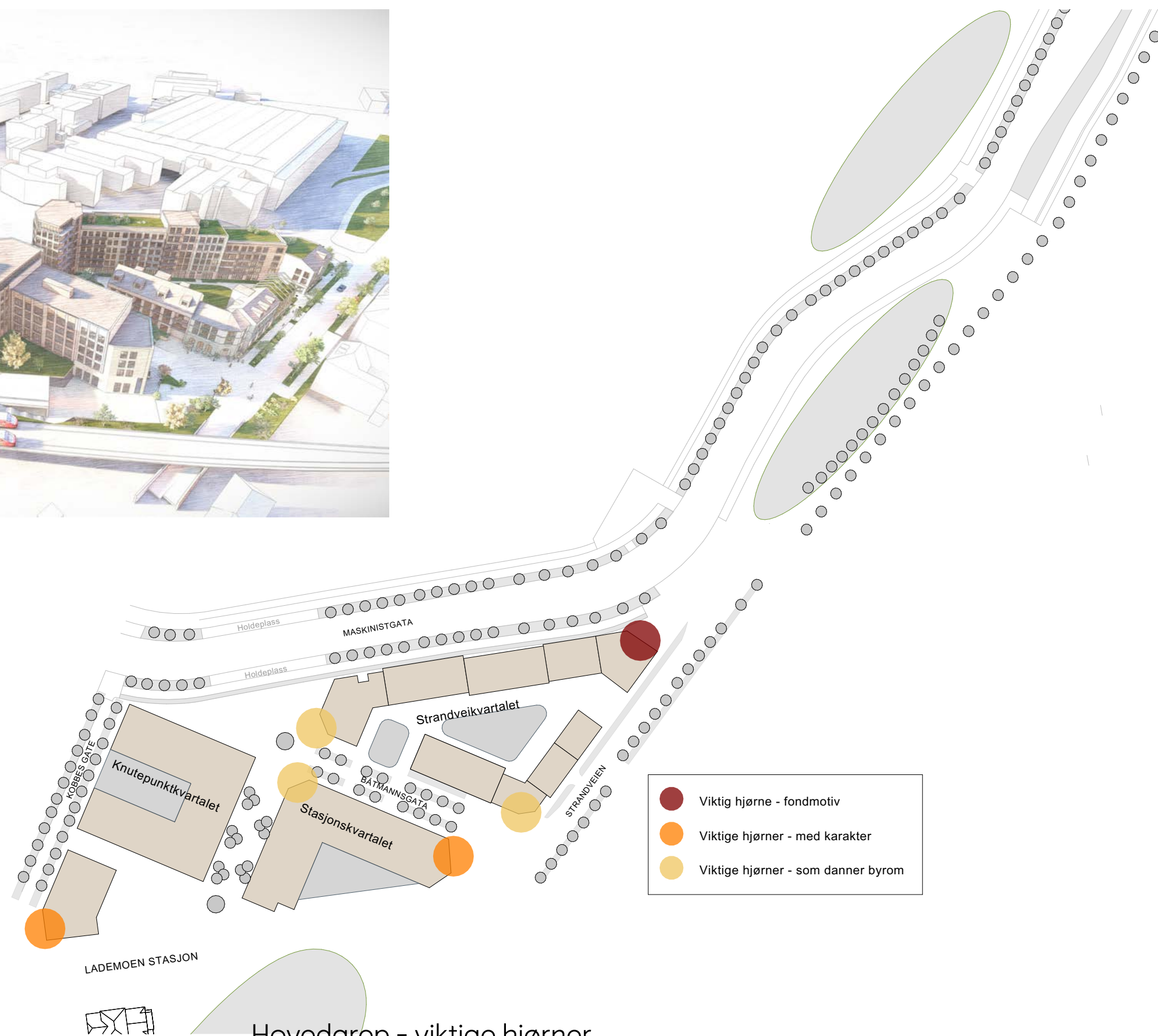


Hovedgrep - arkitektur og byrom





Bebyggelse i planområdet vil ikke ha en tydelig bakside, noe som gjør det avgjørende å skape strategisk utformede hjørner som aktivt møter både omgivelsene og byen. Hjørnene gis ulike identiteter basert på deres funksjon og innhold. Hjørnebyggene spiller en nøkkelrolle som knutepunkt, orienteringspunkt og bidragsyttere til å definere og ramme inn byrommet.





1. Illustrasjonsperspektiv - fra perrong

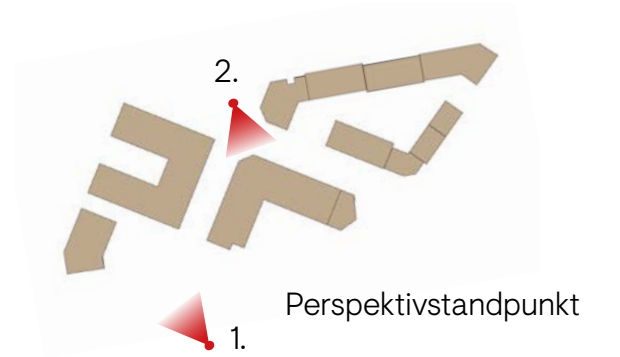


2. Illustrasjonsperspektiv - fra knutepunktkvartalet

Viktige hjørner - dreiepunkt

VIKTIGE HJØRNER - DREIEPUNKT

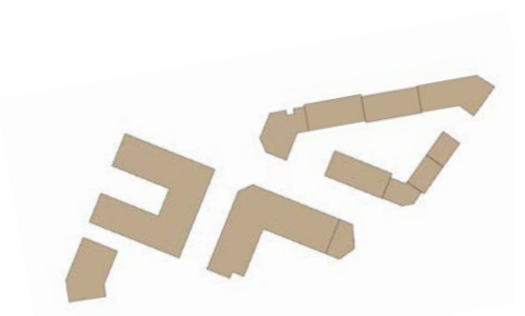
Avrundede eller fasetterte hjørner brukes for å skape myke overganger som fungerer som dreiepunkter, leder bevegelsesmønstre og bidrar til å forme attraktive byrom. Dette designgrepet viderefører en etablert praksis som allerede finnes flere steder på Lademoen.



Moderne referanser



Hjørnebygg på Lademoen



Perspektivstandpunkt

VIKTIGE HJØRNER - FONDMOTIV

Fondmotiv - en arkitektonisk form som fremhever et bygg som et landemerke eller fokuspunkt i urbane eller naturnære omgivelser.

Tomtens hjørne i krysset mellom Maskinistgata og Strandveien er utformet som et fondmotiv, som markerer starten på bebyggelsen og skaper en tydelig arkitektonisk identitet i bybildet.

Utformingen av bygget som fondmotiv kan gjøres på forskjellige måter, og det fins flere forskjellige referanser i området som man kan la seg innspirere av.

1. Illustrasjonsperspektiv



Viktige hjørner - Fondmotiv



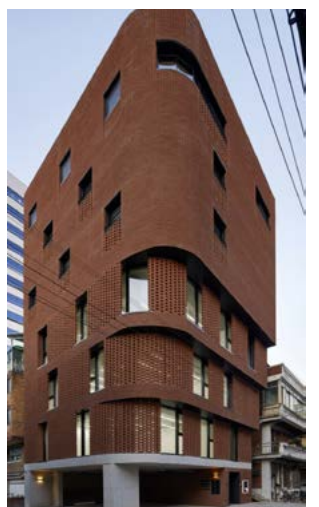
Fondmotiv på Svartlamoen

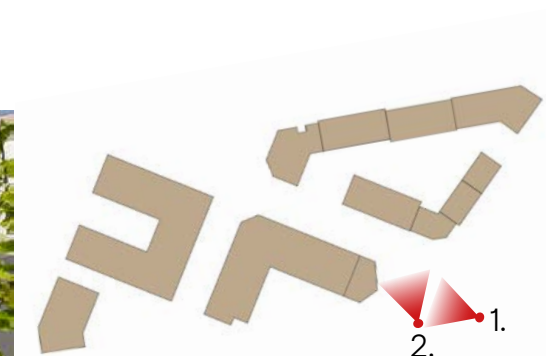


Fondmotiv på Lademoen



Moderne referanser





Perspektivstandpunkt

1. Illustrasjonsperspektiv - viktig hjørne

VIKTIGE HJØRNER - SOM DANNER BYROM

Bygg som ligger i veikryss eller vender mot sentrale offentlige rom, utformes med avrundede eller fasetterte hjørner. Første etasje dedikeres til utadrettet virksomhet, og områdene rundt utvikles som små torg som inviterer til aktivitet og sosialt samspill. Dette designgrepet bygger videre på den karakteristiske utformingen av hjørner som allerede finnes på Lademoen.

Viktige hjørner - som danner byrom



2. Illustrasjonsperspektiv - viktig hjørne



1. Illustrasjonsperspektiv

FASADER

Fasade trekkes inn for å gi økt plass til byliv på gateplan. Fasadeinntrekkingen kan variere i høyde med 1-2 etasjer. Rundt kvartalet er det illustrert hvor det er tenkt aktive og åpne fasader. Aktive og åpne fasader er begreper som brukes innenfor byplanlegging, arkitektur og design for å beskrive hvordan bygninger kommuniserer med omgivelsene og skaper en tiltalende og levende byromsopplevelse. Aktive og åpne fasader gjør byrom mer spennende og inviterende for folk. De bidrar til økt trygghet i offentlige rom ved å redusere “døde soner” og tiltrekke mennesker. De legger til rette for møteplasser og sosial aktivitet. For butikker og serveringssteder er synlighet og tilgjengelighet gjennom åpne fasader ofte avgjørende.



Aktive fasader:

Fasader som har en synlig og engasjerende interaksjon med omgivelsene. Dette oppnås ved å ha funksjoner som oppmuntrer til aktivitet og sosial interaksjon.

Egenskaper:

Mange vinduer og dører mot gaten.
Synlig aktivitet fra innsiden, som butikker, kafeer eller arbeidsplasser.
Elementer som uteservering, vareutstillinger eller beplantning.
En variert utforming som skaper interesse og dynamikk.

Formål: Å skape liv i gatene, bidra til trygghet gjennom naturlig overvåkning (“eyes on the street”) og gjøre området mer attraktivt for folk.

Åpne fasader:

Fasader som fysisk eller visuelt er åpne mot omgivelsene, ofte ved bruk av store vindusflater, innganger eller andre transparente elementer.

Egenskaper:

Glassvegger eller store vindusflater som gir innsyn og utsyn.
Åpen tilgang til bygningen, med flere inngangspunkter.
Minimalt med barrierer som blokkerer forbindelsen mellom bygningens innside og utsiden.

Formål: Å skape en følelse av tilgjengelighet og inkludering, samt styrke forbindelsen mellom inne- og uterom.

Konsept - fasader



Fasadeutsnitt – Maskinistgata



Illustrasjonsperspektiv – Maskinistgata

FASADER - VARIASJON SOM SKAPER LIV

Boligbebyggelsen er tenkt inndelt i flere bygninger, hvor hvert bygg får sin egen unike karakter. Gjennom variasjon i volum, høyder, materialer, farger og vindusdesign kan man bryte ned monitonien og skape et mangfoldig område med en levende og dynamisk estetikk.

Det legges opp til en variasjon av næringslokaler, fellesarealer og andre aktiverende funksjoner i første etasje som vil bidra til å vitalisere de tilstøtende gatene og byrommene.

Boligene langs Maskinistgata fungerer som et bindeledd mellom de etablerte boligkvartalene på Lademoen og den nye bebyggelsen på Nyhavna. Denne overgangsrollen gir mulighet til å skape en harmonisk variasjon som både forsterker områdets identitet og sørger for en sømløs kobling mellom gammelt og nytt.



Utklipp av eksisterende boligkvarter på Lademoen



Referanser av moderne prosjekt



Illustrasjonsplan - Alt. 1



1. Illustrasjonsperspektiv

Illustrasjon -fra Kobbegate planalternativ 1 / sykkelvei under perrong



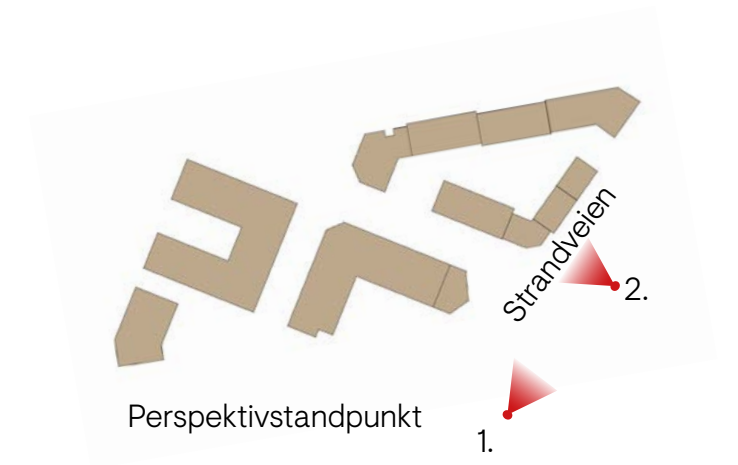
Illustrasjonsplan - Alt. 2



Tegninger
Plan, snitt og fasader

1. etasjeplan - 1:750

STRANDVEIEN



1. Illustrasjonsperspektiv

Illustrasjon - Strandveien



TVERRSNITT STRANDVEIEN



LENGDESNITT STRANDVEIEN

KOBESGATE



1. Illustrasjonsperspektiv

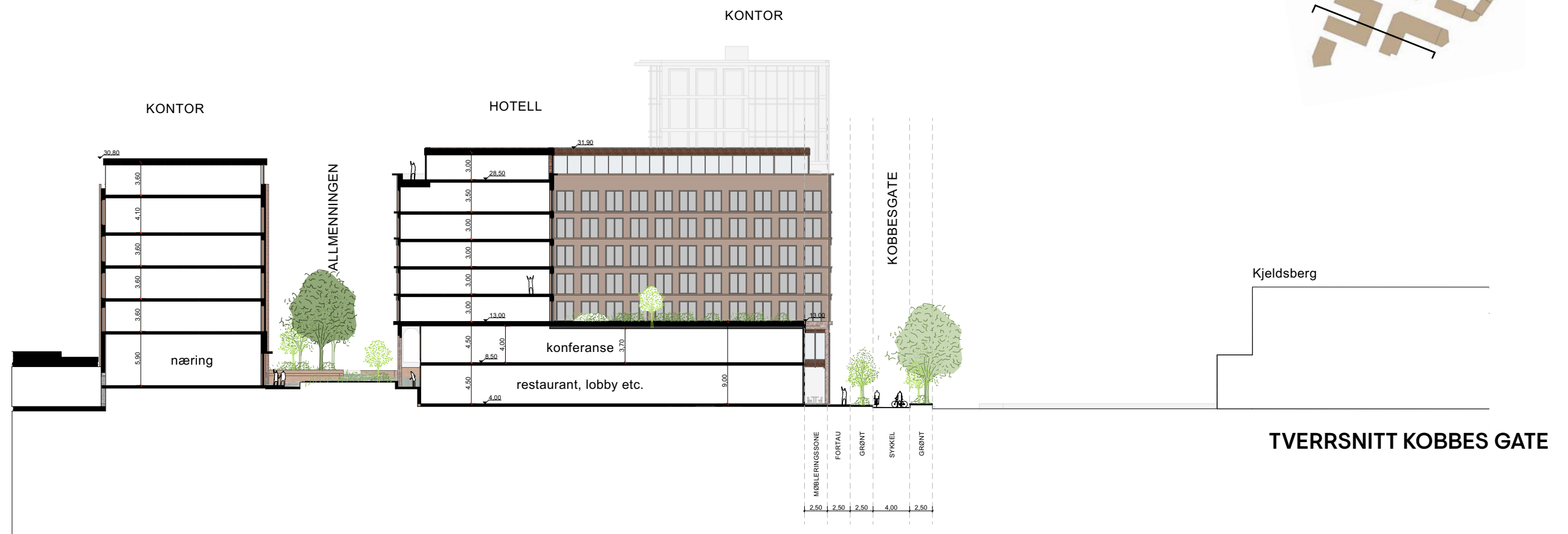


Perspektivstandpunkt

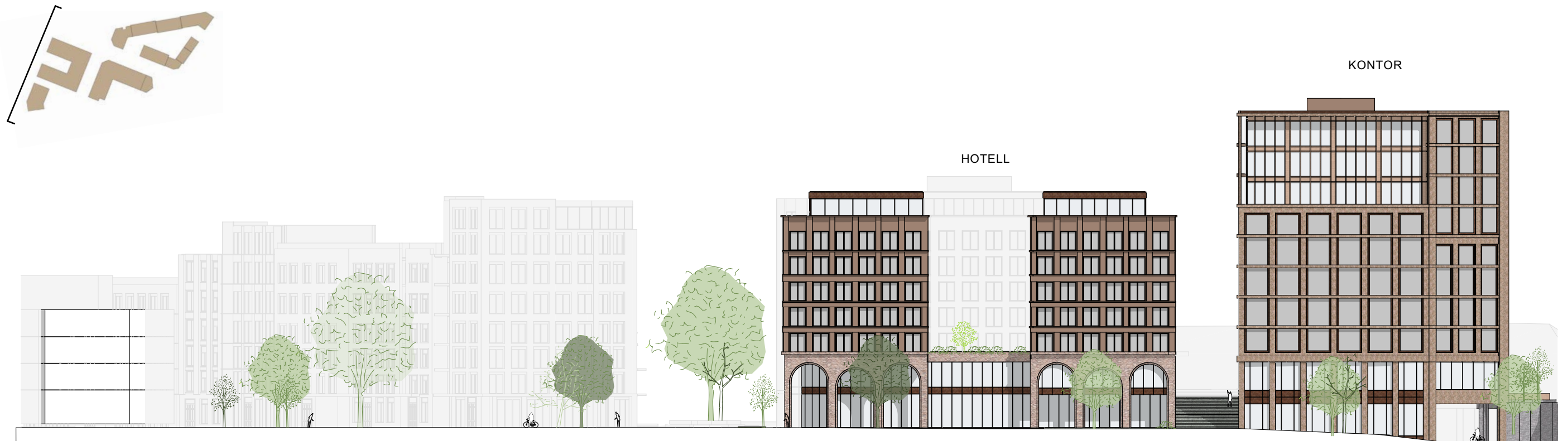


2. Illustrasjonsperspektiv

Illustrasjon - Kobbegate



TVERRSNITT KOBES GATE



KONTOR

HOTELL

LANGSNITT KOBES GATE

MASKINISTGATA



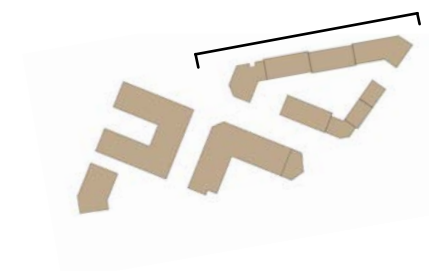
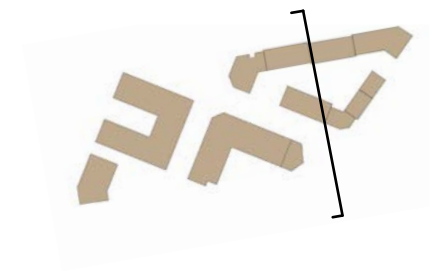
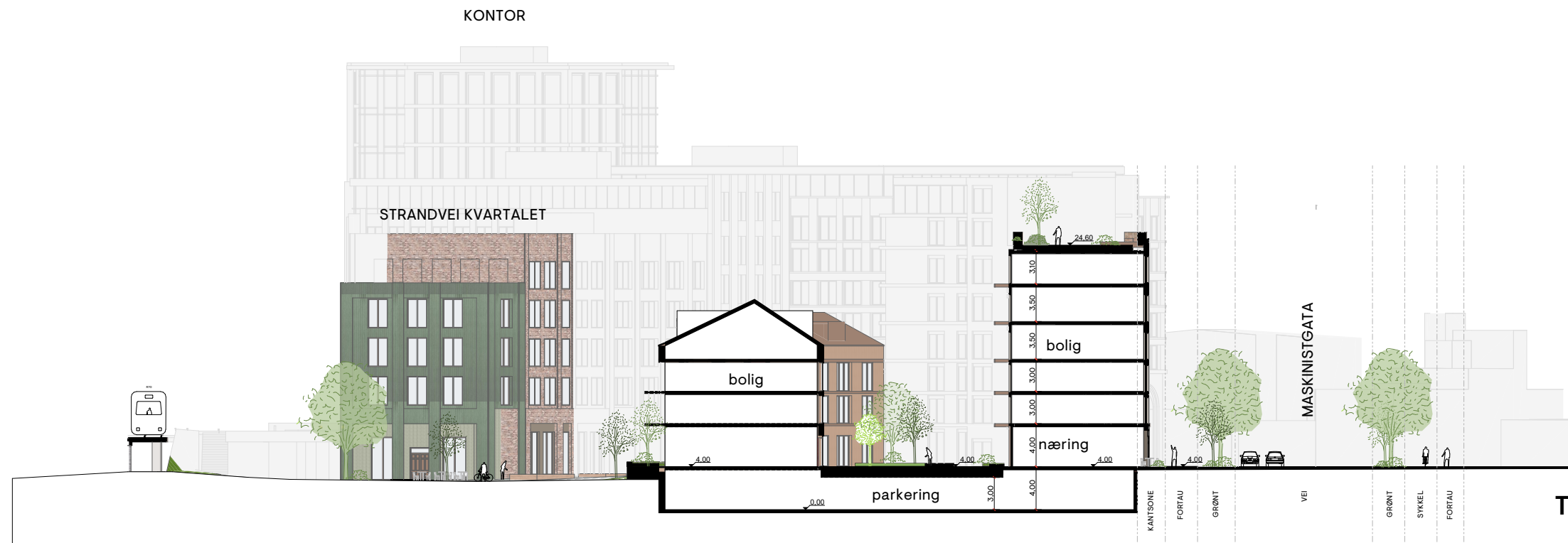
Illustrasjonsperspektiv



Illustrasjon - Maskinistgata



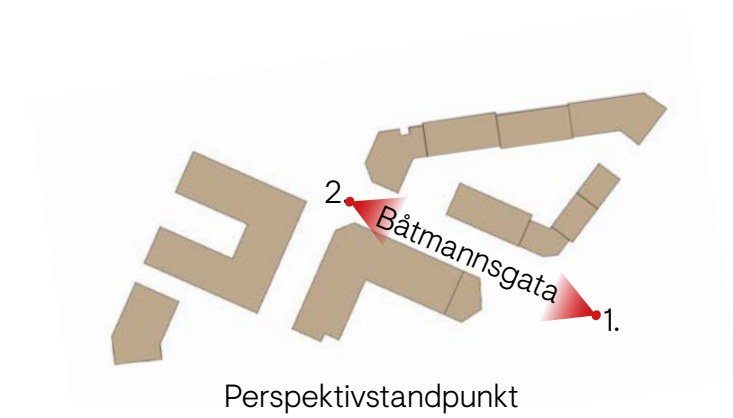
Illustrasjonsperspektiv



BÅTMANNSGATA



1. Illustrasjonsperspektiv



1. Illustrasjonsperspektiv

Illustrasjon - Båtmannsgata



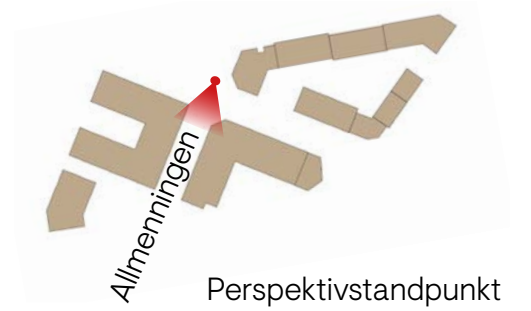
TVERRSNITT BÅTMANNSGATA



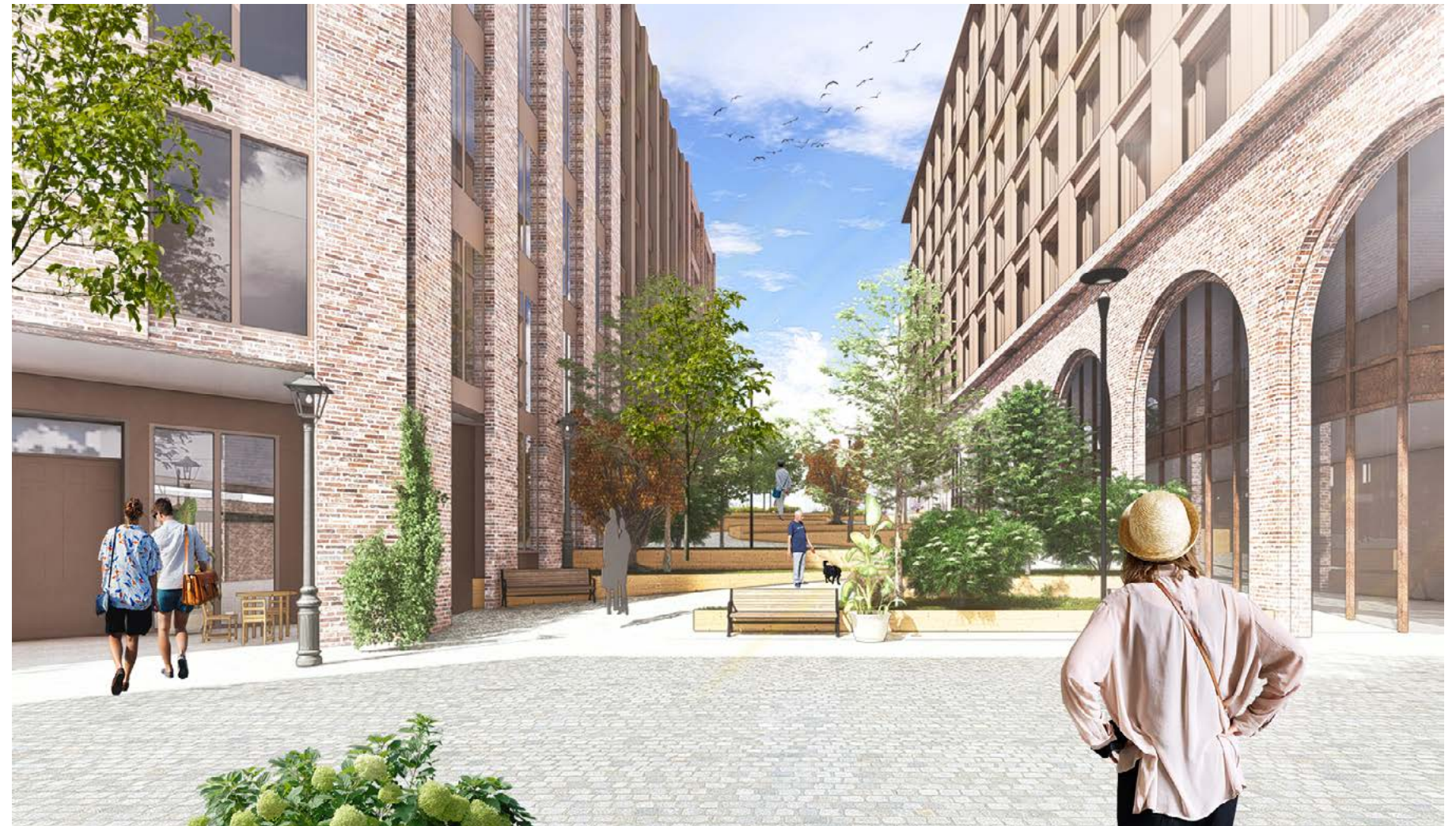
LENGDESNITT BÅTMANNSGATA MOT SØR



LENGDESNITT BÅTMANNSGATA MOT NORD

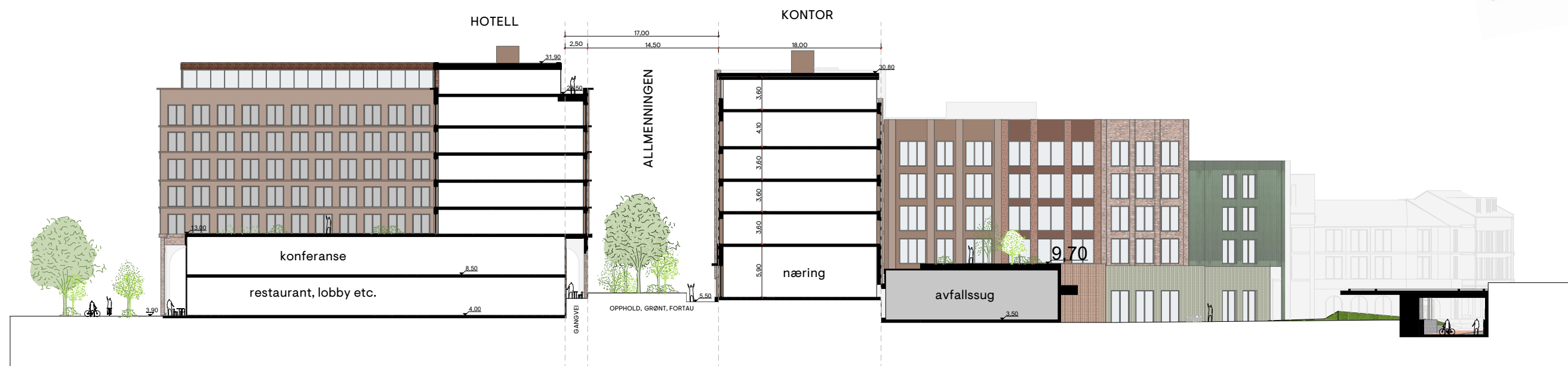


Illustrasjonsperspektiv planalternativ 2



Illustrasjonsperspektiv planalternativ 2

Illustrasjon - Stasjonsallmenningen



BANE NOR
EIENDOM

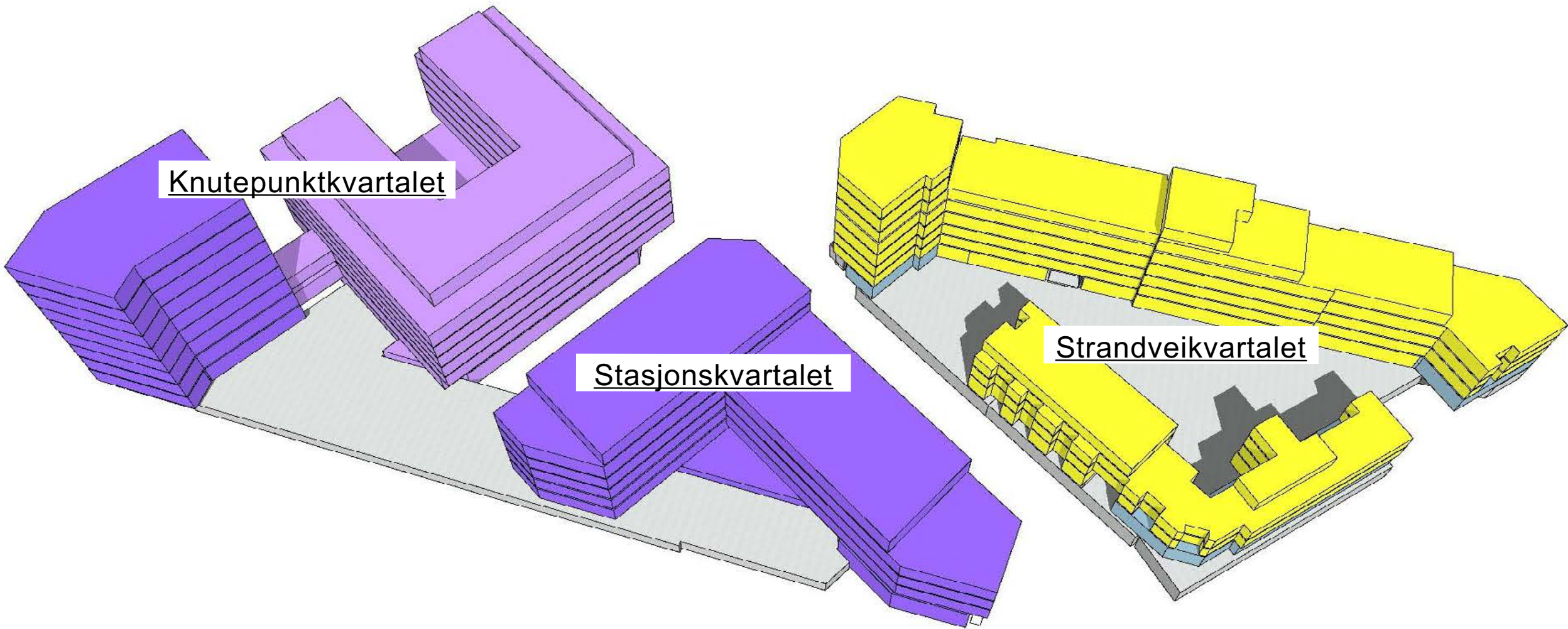


LENGDESNITT STASJONSALLMENNINGEN - MOT ØST

BRA oversikt - byggefelt

GRAD AV UTNYTTING	Areal
Planområdet	25,0 daa
SF1	17600
SF2	8400
SF3	11900
TOTALT	37900
% BRA	152

Grad av utnyttning	SF1	SF2	SF3
BRA BOLIG			10800
BRA NÆRING/ UTADRETTET VIRKSOMHET		1200	1100
BRA HOTELL	13 000		
BRA KONTOR	4600	7200	
TOTALT	17600	8400	11900



SOL-/SKYGGE 21. MARS OG 22. APRIL



Vårjevndøgn 21. mars kl. 12.00



Vårjevndøgn 21. mars kl. 15.00



Vårjevndøgn 21. mars kl. 18.00



22. april kl. 12.00



22. april kl. 15.00



22. april kl. 18.00



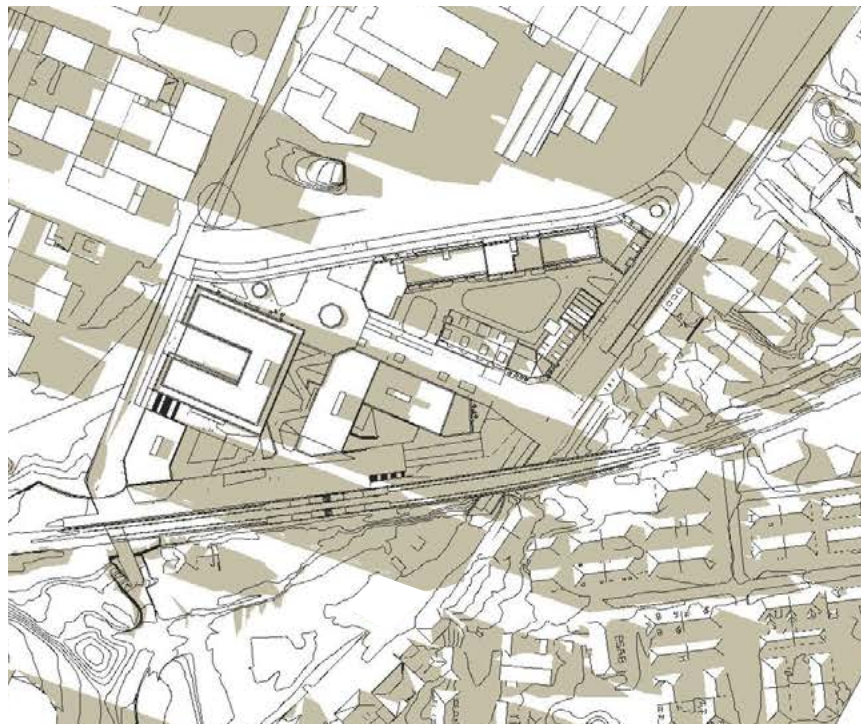
Sommersolverv 23. juni kl. 12.00



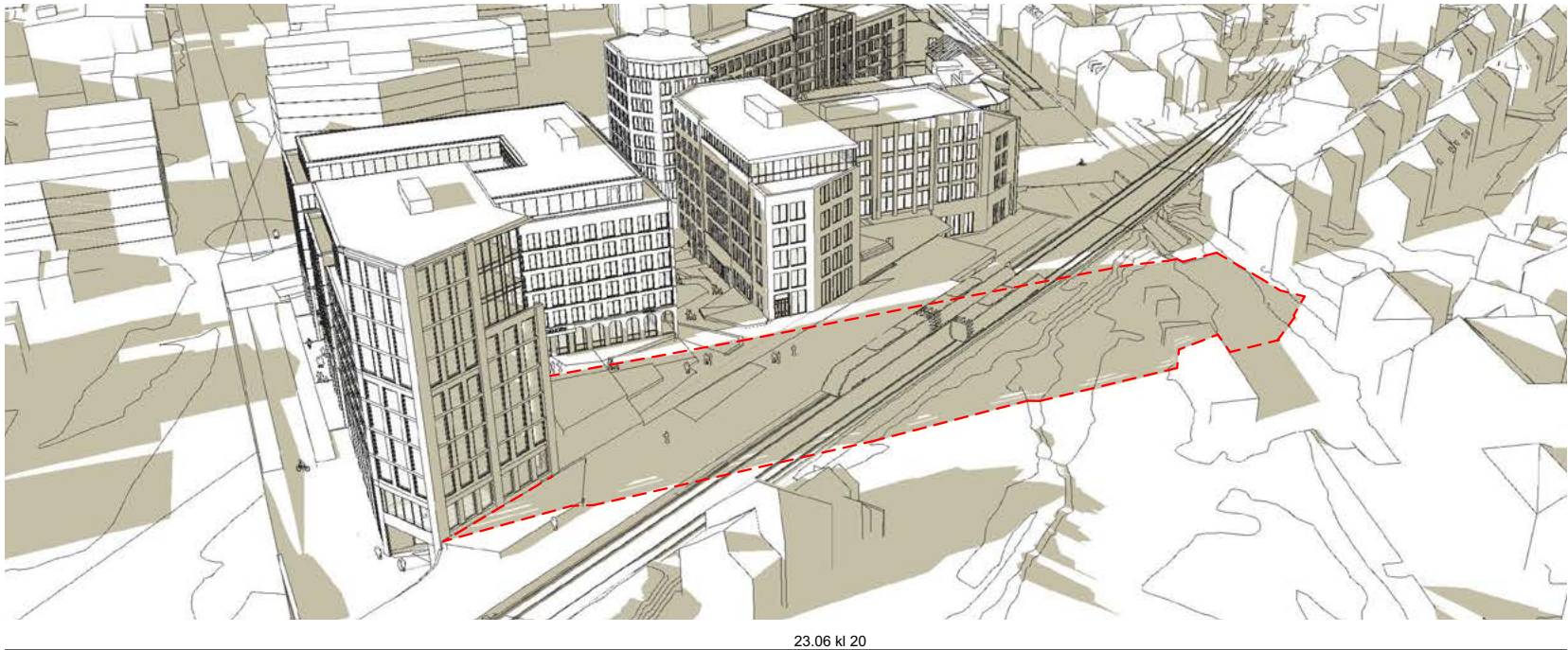
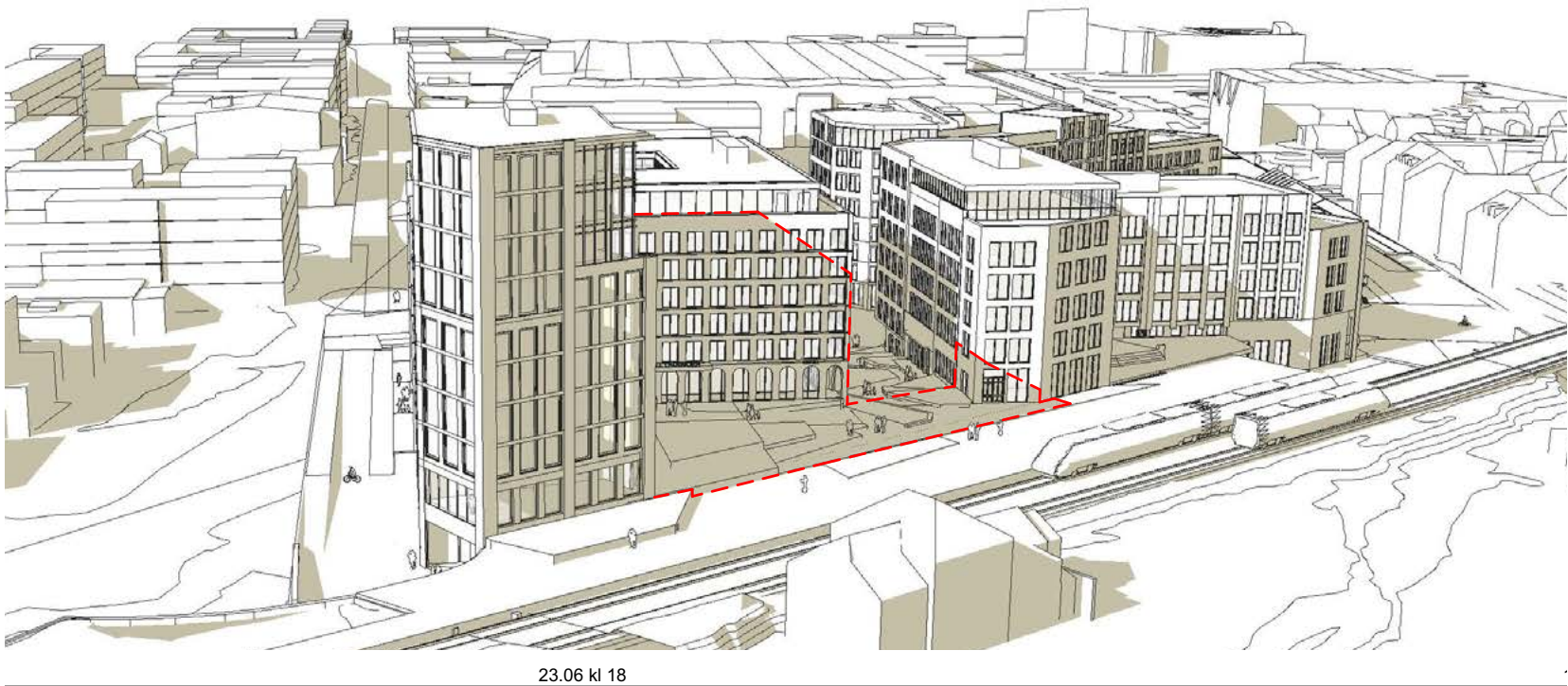
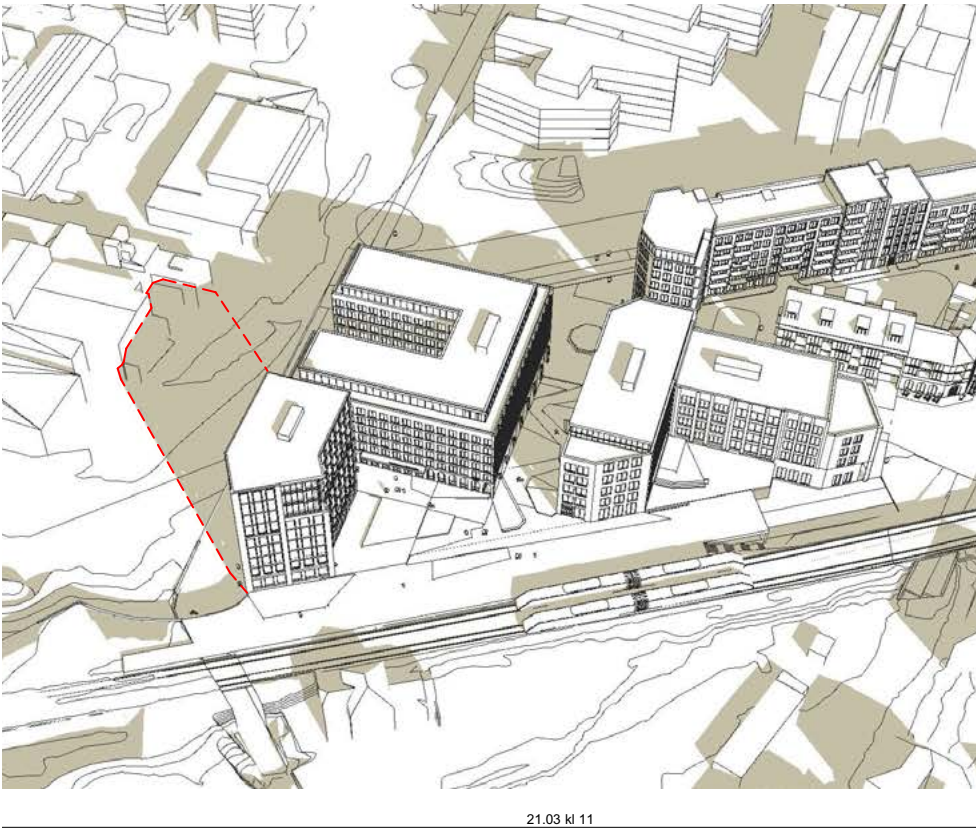
Sommersolverv 23. juni kl. 15.00

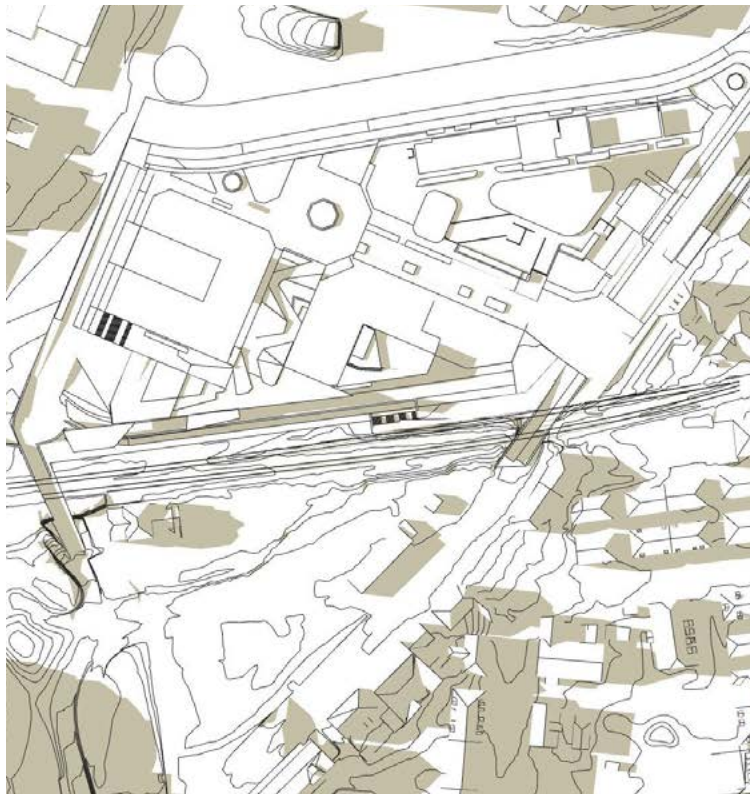


Sommersolverv 23. juni kl. 18.00

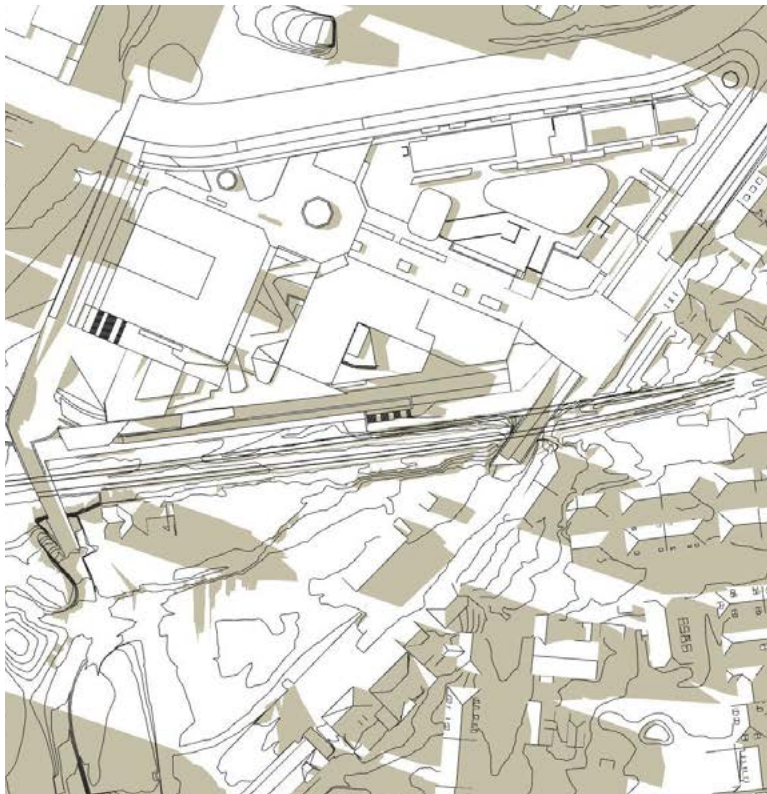


Sommersolverv 23. juni kl. 20.00





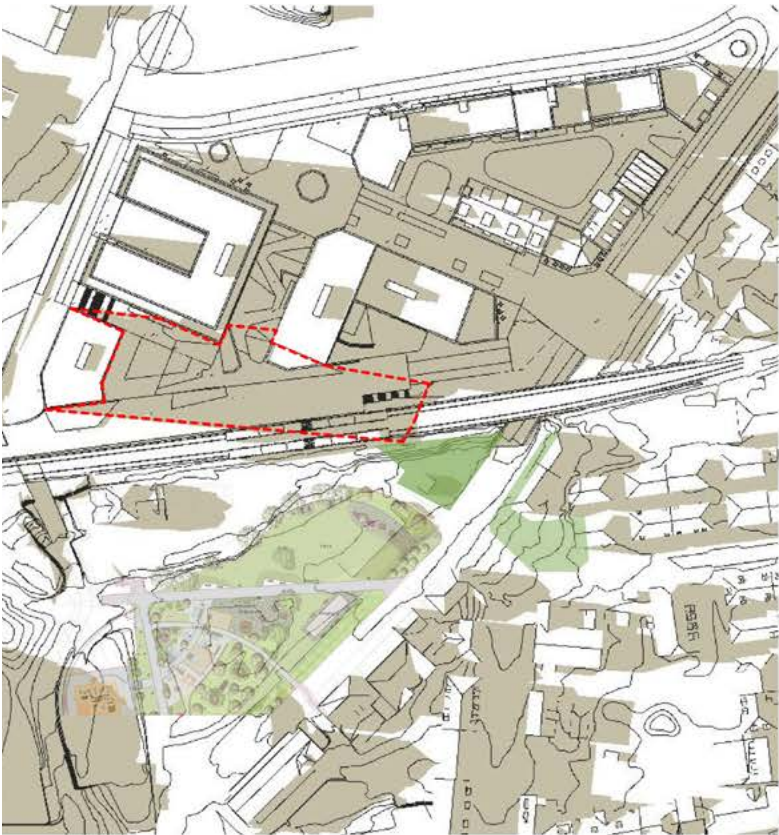
Eksisterende situasjon 19



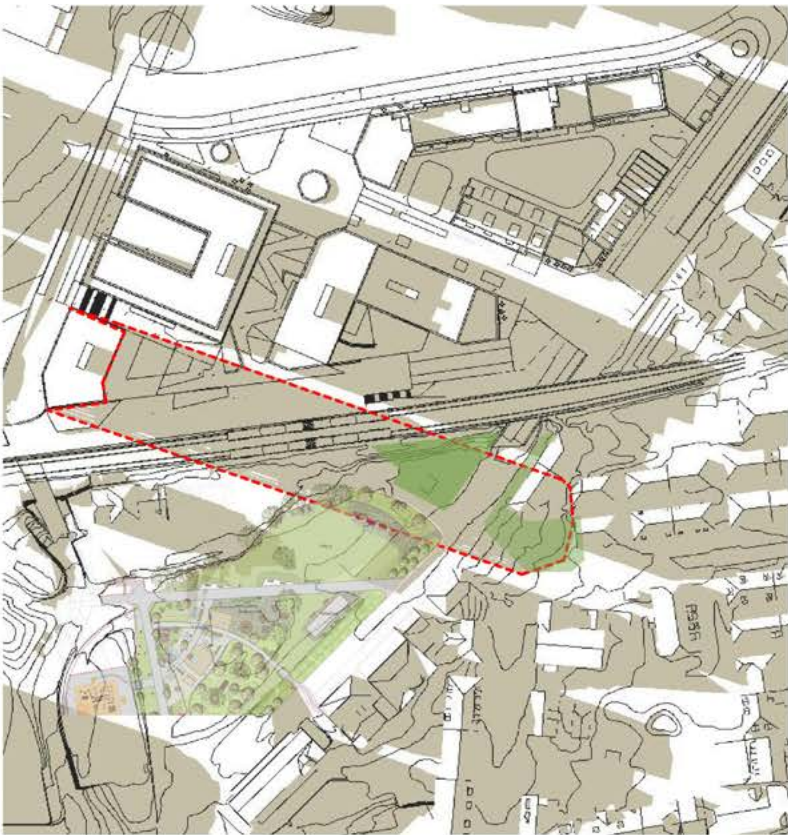
Eksisterende situasjon 20



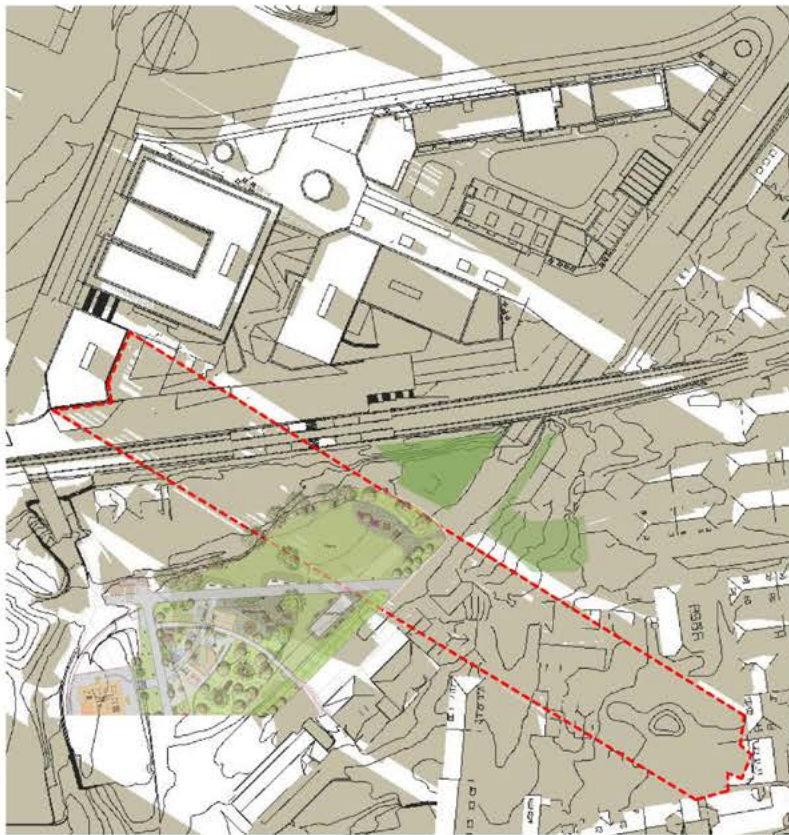
Eksisterende situasjon 21



23.06 kl 19



23.06 kl 20



23.06 kl 21

UTOMHUSREGNSKAP

PROSJEKTERT AREAL	Boligformål
Planområdet	
Antall boenheter	143
BRA Boligareal over terreng	10 000
BRA Bodareal	715
BRA Boligareal til utregning krav til uterom	10715
Utnyttelse (boenhet per daa)	

KPA 2022-2034/bestemmelser	pr bolig	pr 100 m2 BRA
Minimumskrav til samlet uterom (30m2)	4290	3215
Minimumskrav til uterom innenfor planområdet (reduksjon på 5 m2)	3575	2 679
Krav til felles uteoppholdsareal	1788	1339
Krav til areal med sol	894	670

PROSJEKTERT UTEAREAL	Boligformål
Prosjektert felles uteoppholdsareal på terreng	1330
Prosjektert felles uteoppholdsareal takterrasse	907
Prosjektert felles totalt	2237
Prosjektert privat uteopphold på terreng	267
Prosjektert private balkonger	694
Prosjektert privat totalt	961
Prosjektert totalt	3198
Sol 21.03 kl 12	1000
Sol 21.03 kl 13	920
Sol 21.03 kl 15	700
Sol 23.06 kl 18	1220



23.06 kl 18

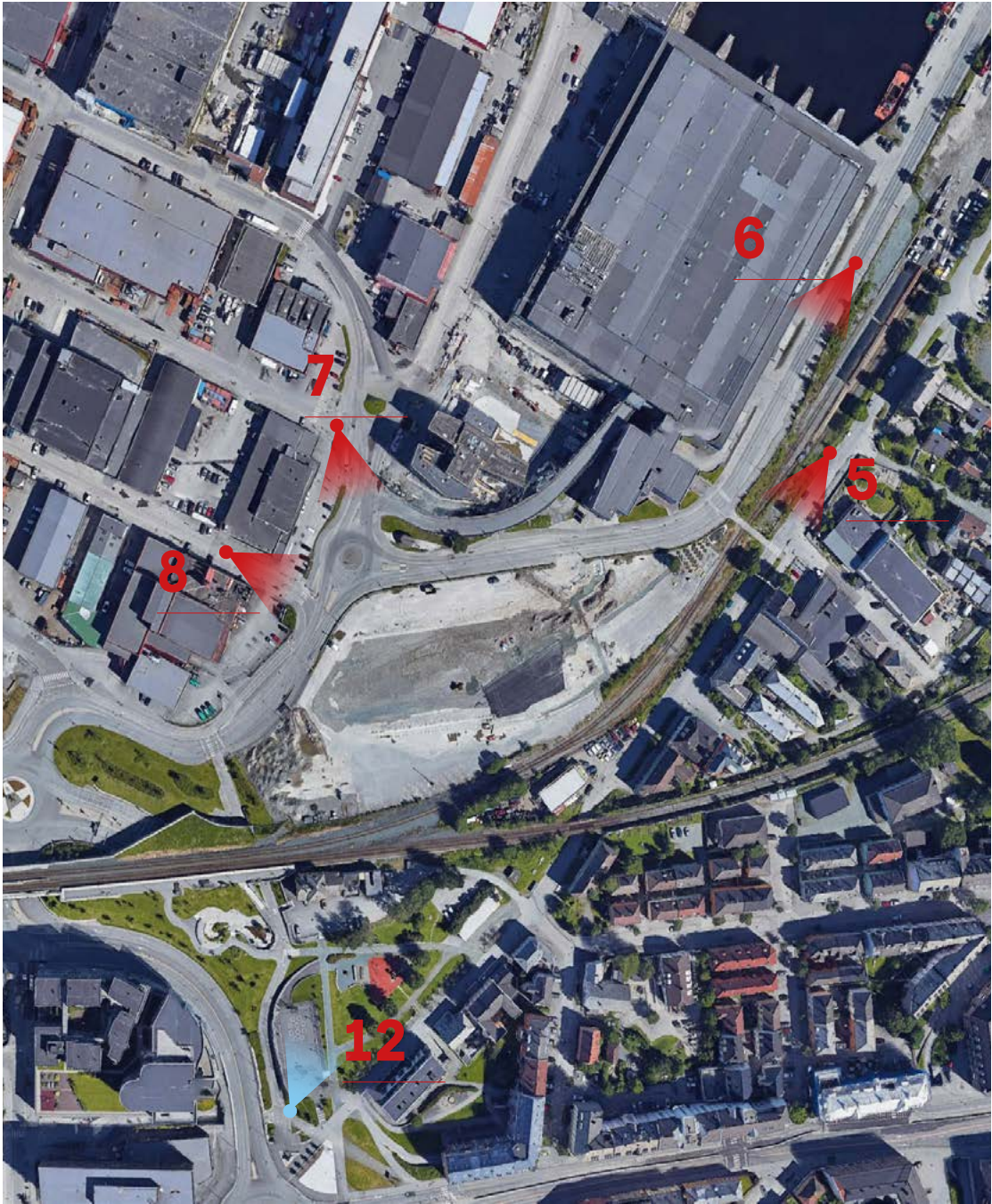
Krav til areal med sol:
per 100 m²: 670 m²

i prosjekt: 1 220 m² solfylt areal

Nær- og fjernvirkning



Fjernvirkninger



Nærvirkninger

STANDPUNKT FJERNVIRKNINGER

FJERNVIRKNING 1 - FRA UTSIKTEN



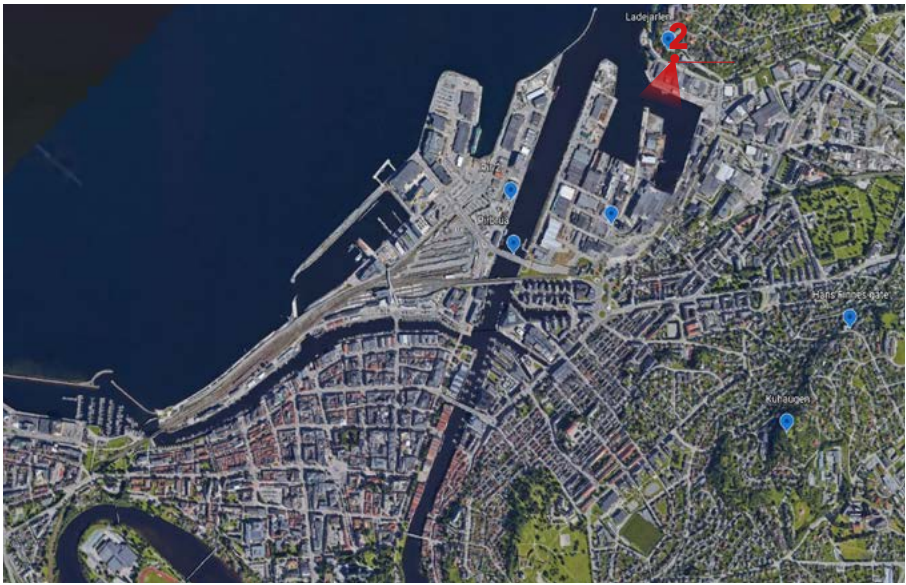
ETTER:



FØR:



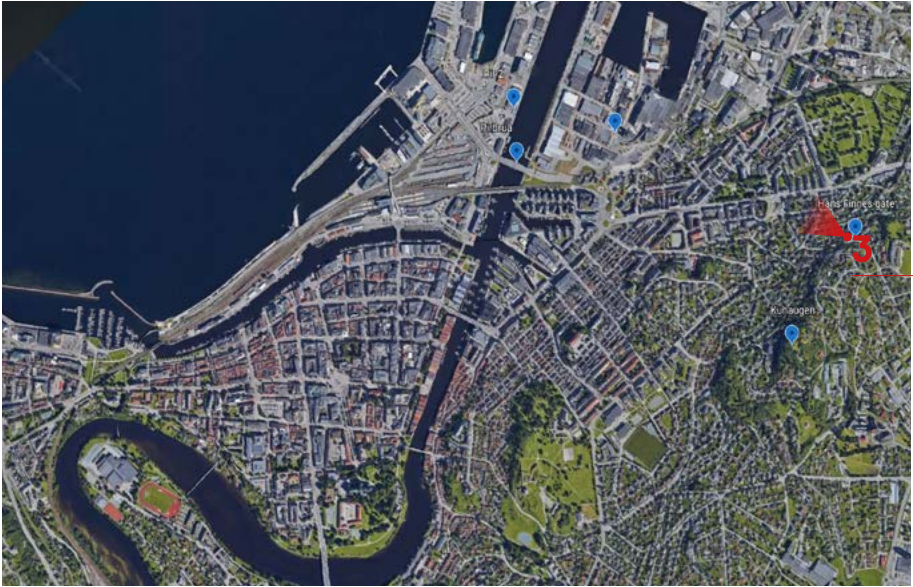
ETTER:



FØR:



ETTER:

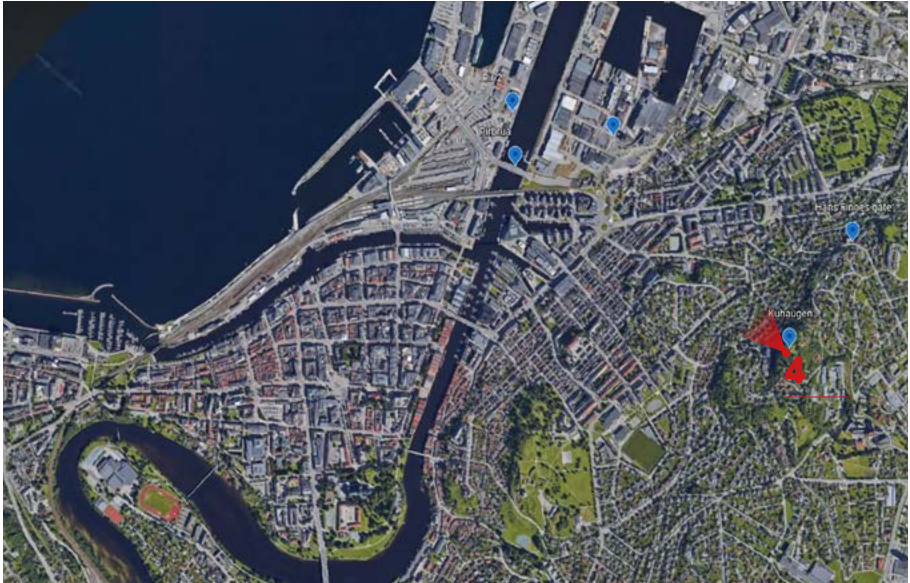


FØR:

FJERNVIRKNING 4 - FRA KUHAUGEN



ETTER:



FØR:

NÆRVIRKNING 5 - FRA STRANDVEIEN



ETTER:

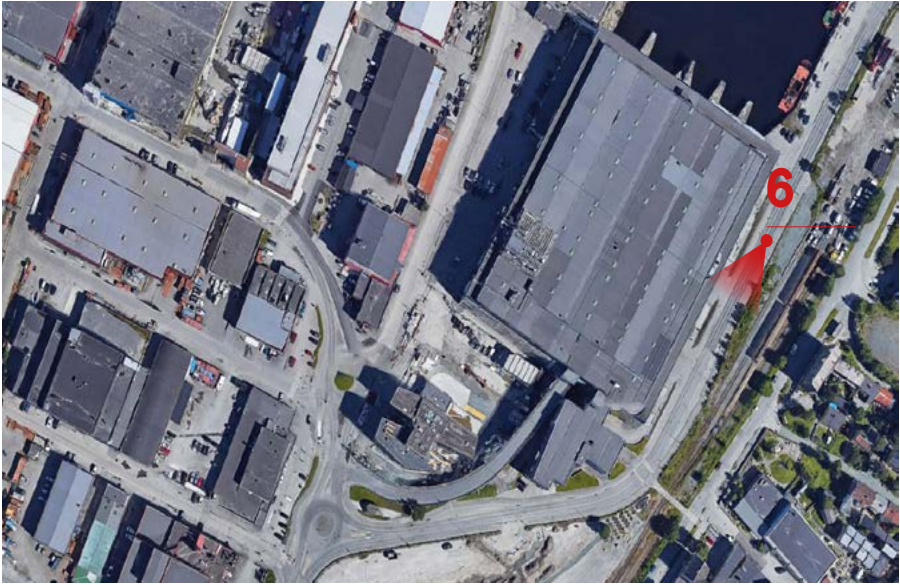


FØR:

NÆRVIRKNING 6 - FRA MASKINISTGATA

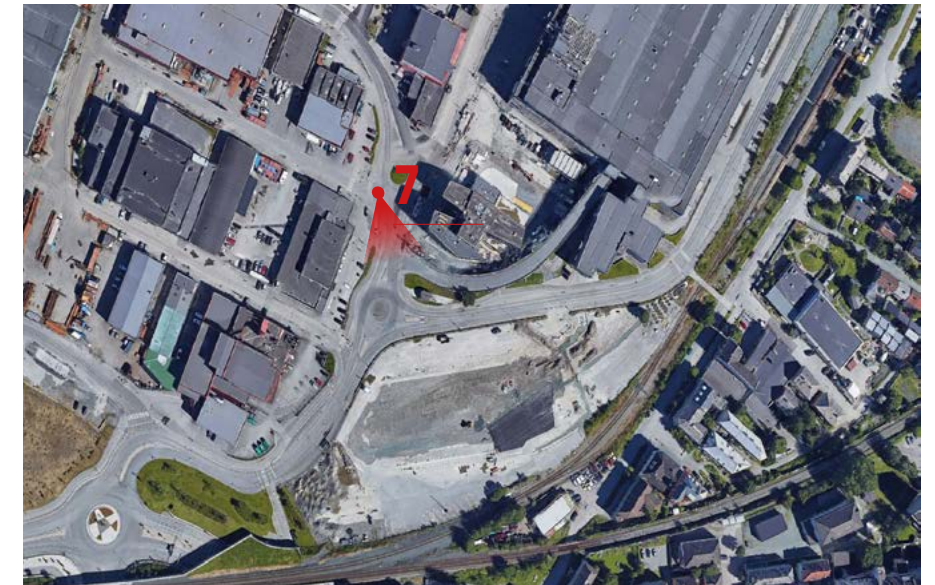


ETTER:



FØR:

NÆRVIRKNING 7 - FRA SKIPPERGATA



ETTER:

FØR:



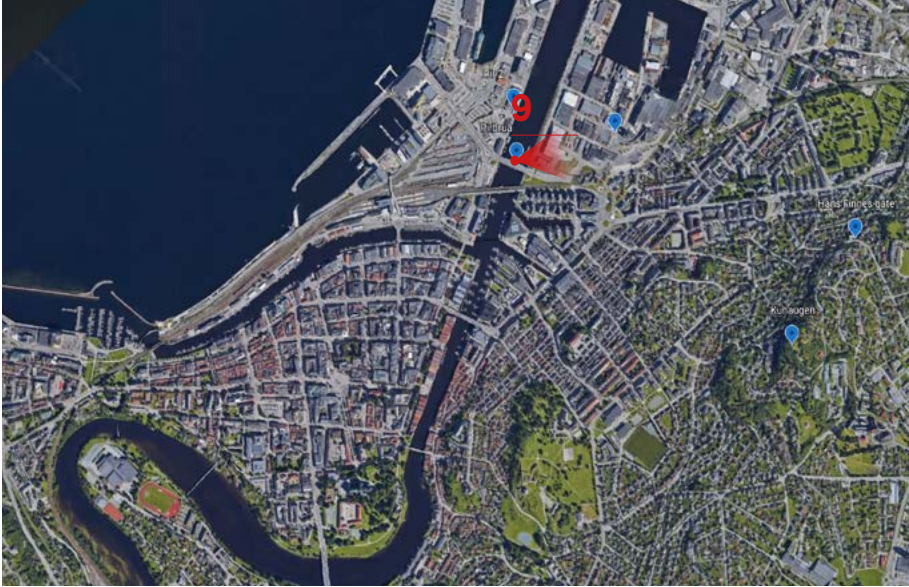
ETTER:



FØR:



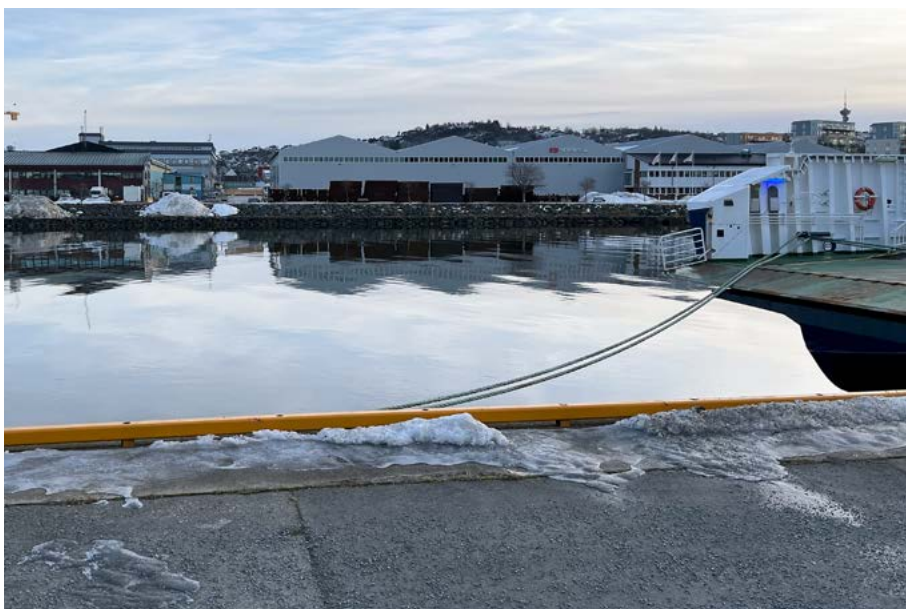
ETTER:



FØR:



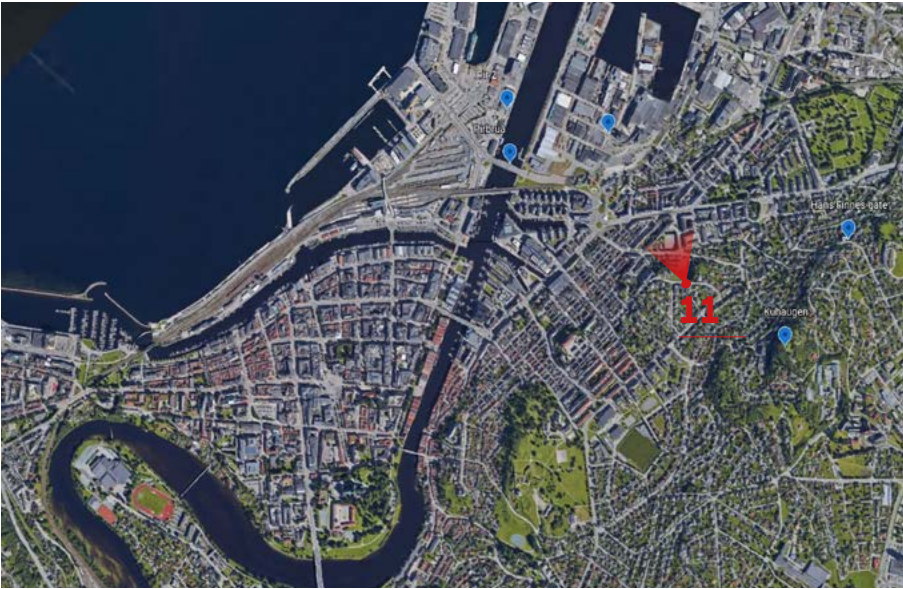
ETTER:



FØR:



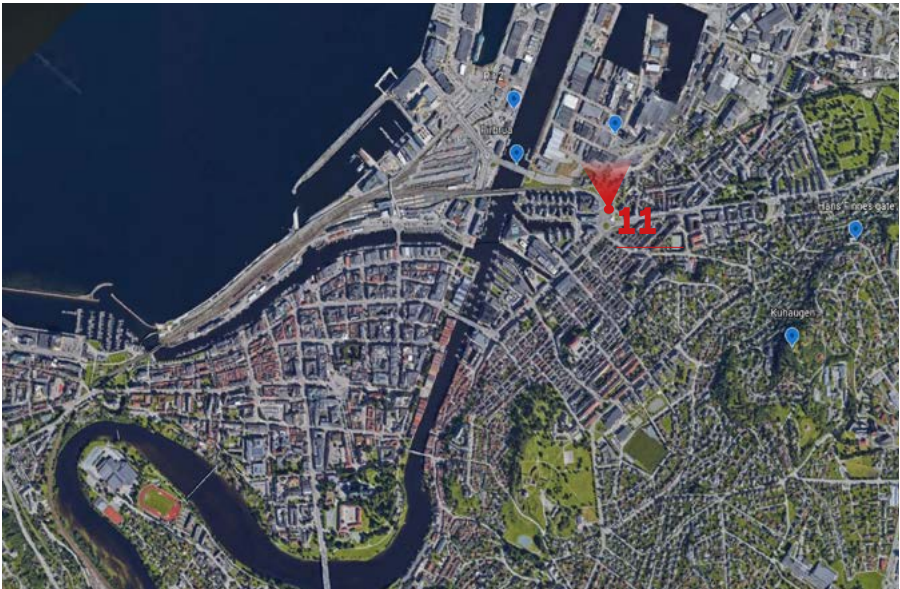
ETTER:



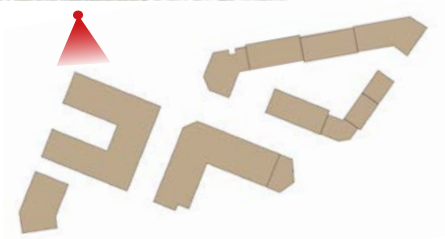
FØR:



ETTER:



FØR:



Perspektivstandpunkt