


Prosjekt:

SPH – Senter for Psykisk Helse Øya

Tittel:

Illustrasjonsmateriale til planforslaget

01	Illustrasjoner til reguleringsplanen			04.12.23	AGEN	
Rev.	Beskrivelse			Rev. Dato	Utarbeidet av	
Kontraktør/leverandørs logo:		Bygg nr:	Etasje nr.:	Systemgr.:	Antall sider:	
					Side 1 av 47	
Prosjekt:	Opphav:	Fag:	Dok.type:	Løpenr:	Rev.nr.:	Utgiv.kode
SPH	8010	A	NO	0001	01	G

Illustrasjonsmateriale

Reguleringsplan Senter for Psykisk Helse - Øya

Illustrasjoner av planforslaget
Utredningsalternativer
Solforhold
Fjernvirkninger
Nærvirkninger

SIST REVIDERT: 04.12.2023

**Henning
Larsen** —

Innhold

Illustrasjonsmateriale til planforslaget	3	Nærvirkninger	37
Plankart	4	Standpunkt Harald Hardraades gate nordover	38
Illustrasjonsplan	5	Standpunkt Harald Hardraades gate Sørøver	39
Gatesnitt	6	Standpunkt Gantes gate	40
Fugleperspektiver	7	Standpunkt Tore Hunds gate	41
Landskapssnitt	8	Standpunkt Ragnhilds gate	42
Utredningsalternativer	10	Standpunkt Valkendorfs gate	43
Dagens situasjon	11	Standpunkt Edvard Griegs gate	44
Planforslaget	12	Standpunkt Klostergata	45
Nullalternativet	13	Standpunkt Eirik Jarls gate	46
Solforhold	14		
Dagens situasjon	15		
Planforslaget	18		
Nullalternativet	21		
Fasadesol	24		
Dagslysforhold	29		
Fjernvirkninger	32		
Standpunkt Festningen	33		
Standpunkt Utsikten	34		
Standpunkt Gløshaugen	35		
Standpunkt Elgeseter bru	36		

Illustrasjonsmaterialet til planforslaget

Innholdet

Illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget består av 1) dokumentasjon av planskissen, 2) definisjon av utredningsalternativer og 3) dokumentasjon av virkninger av planforslaget som er utarbeidet som grunnlag for konsekvensutredningen. I tillegg kommer illustrasjoner av skisseprosjektet og forholdet til planskissen, utarbeidet som eget vedlegg.

Planforslaget

Dokumentasjon av planforslaget består av plankart, illustrasjonsplan, gatesnitt, fugleperspektiver og landskapsnitt. En nærmere beskrivelse av planforslaget finnes også under beskrivelse av utredningsalternativene.

Utredningsalternativene

Utredningsalternativene 1) planforslaget, 2) nullalternativet og 3) dagens situasjon defineres, beskrives og illustreres.

Virkninger av planforslaget

I dette kapitlet illustreres 1) Solforhold, 2) Fjernvirkninger og 3) Nærvirkninger av planforslagets virkninger opp mot nullalternativet og dagens situasjon.

Skisseprosjektet (eget vedlegg)

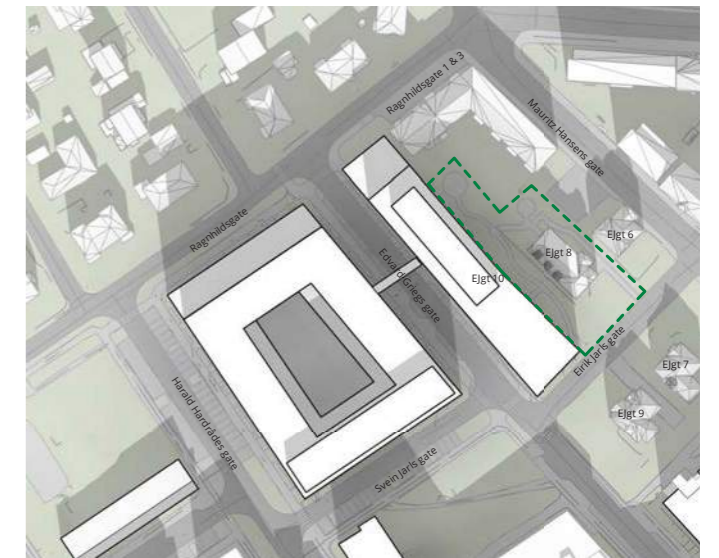
Illustrasjoner av siste utkast av skisseprosjektet gir ekstra dybde til vurderingene av utforming av planforslaget. Skisseprosjektet er vesentlig mindre i volum i forhold til planforslaget og er derfor ikke å betrakte som en planskisse som grunnlag for reguleringsplanen. Illustrasjonene viser derfor forskjellene i volum mellom skisseprosjekt og planforslag der dette er hensiktsmessig for å tydeliggjøre forskjellen i utbyggingsvolum.



Illustrasjoner av planforslaget



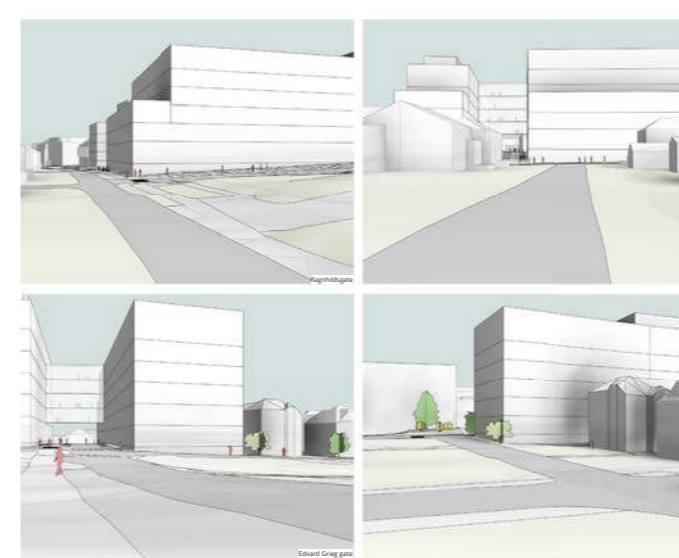
Definisjon av utredningsalternativer



Solforhold



Fjernvirkninger



Nærvirkninger

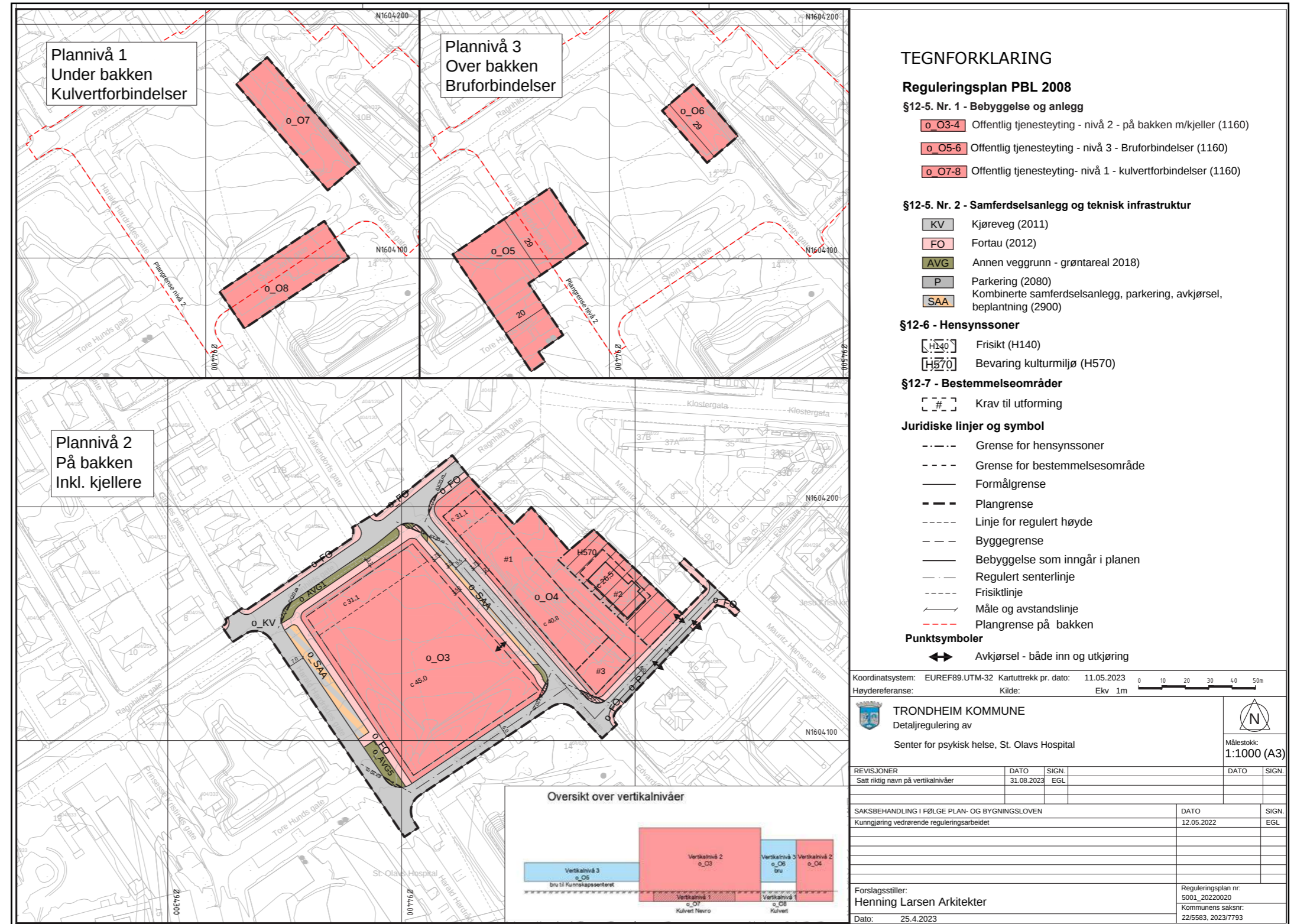


Illustrasjoner av skisseprosjektet

Plankart

Plankartet

Forslaget til reguleringsplan legger til rette for bygging i tre nivåer; nivå 1 er kulverter for logistikk, som forsyning, vareleveranser og renovasjon, nivå 2, som er bebyggelsen på bakken og nivå 3, som er gangbruforbindelsene. Plankartet åpner for noe fleksibilitet i plassering av kulverter og broforbindelser.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- o_O3-4 Offentlig tjenesteyting - nivå 2 - på bakken m/kjeller (1160)
- o_O5-6 Offentlig tjenesteyting - nivå 3 - Bruforbindelser (1160)
- o_O7-8 Offentlig tjenesteyting - nivå 1 - kulvertforbindelser (1160)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjørveg (2011)
- FO Fortau (2012)
- AVG Annen veggrunn - grøntareal (2018)
- P Parkering (2080)
- SAA Kombinerte samferdselsanlegg, parkering, avkjørsel, beplantning (2900)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt (H140)
- H570 Bevaring kulturmiljø (H570)

§12-7 - Bestemmelsesområder

- # Krav til utforming

Juridiske linjer og symbol

- Grense for hensynssoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Formålgrense
- Plangrense
- Linje for regulert høyde
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktilinje
- Måle og avstandslinje
- Plangrense på bakken

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Koordinatsystem: EUREF89-UTM-32 Kartuttrekk pr. dato: 11.05.2023
 Høydereferanse: Kilde: Ekv 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital

Målestokk:
1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Satt riktig navn på vertikalinvær	31.08.2023	EGL		

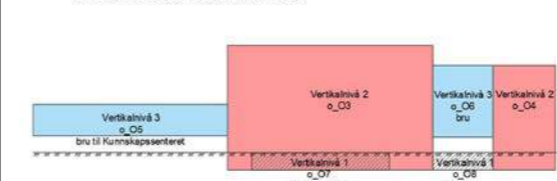
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	12.05.2022	EGL

Forslagsstiller:
Henning Larsen Arkitekter

Reguleringsplan nr:
 5001_20220020
 Kommunens saksnr:
 22/5583_2023/7793

Dato: 25.4.2023

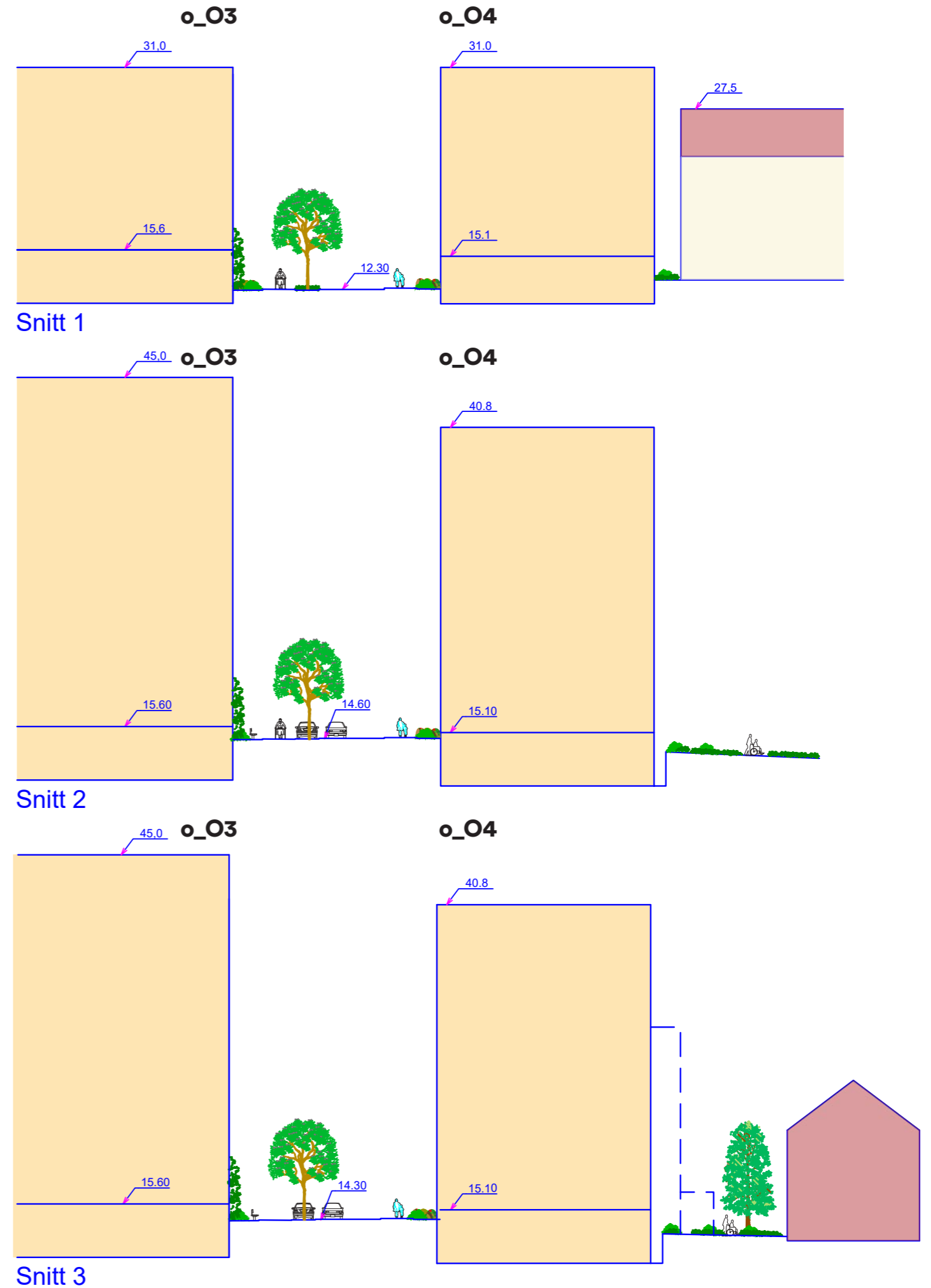
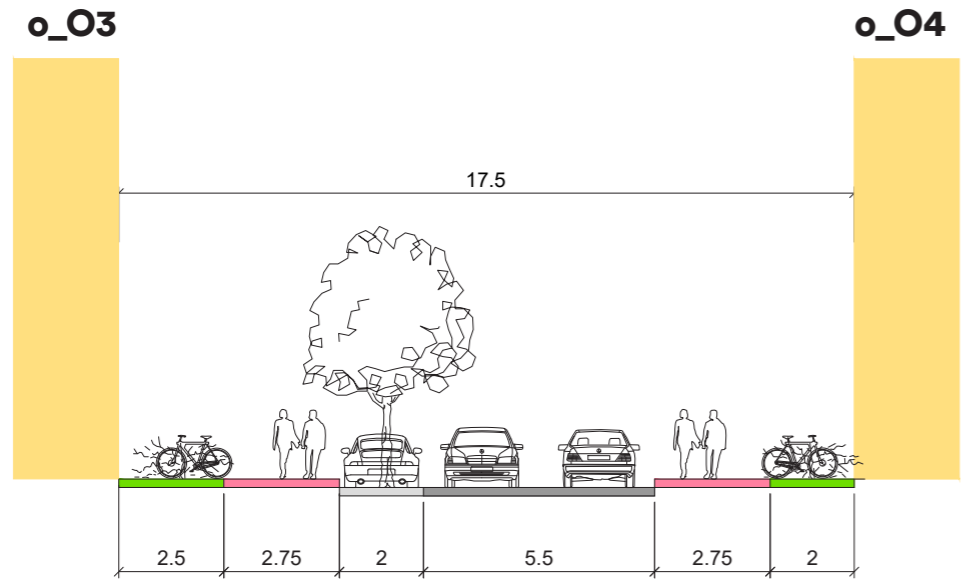
Oversikt over vertikalinvær



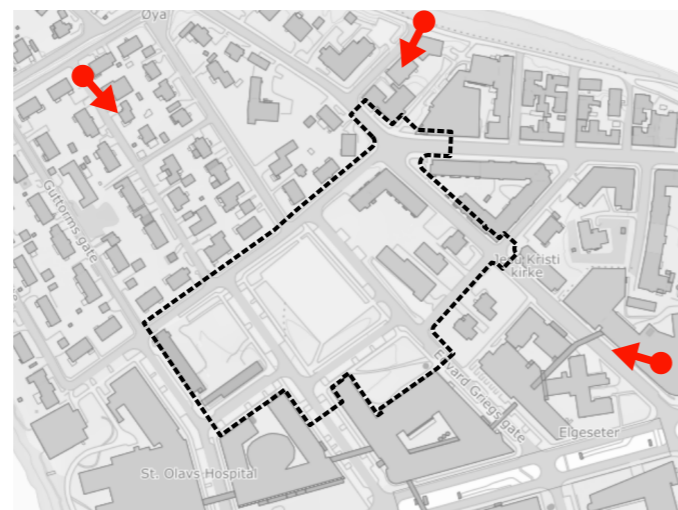
Illustrasjonsplan



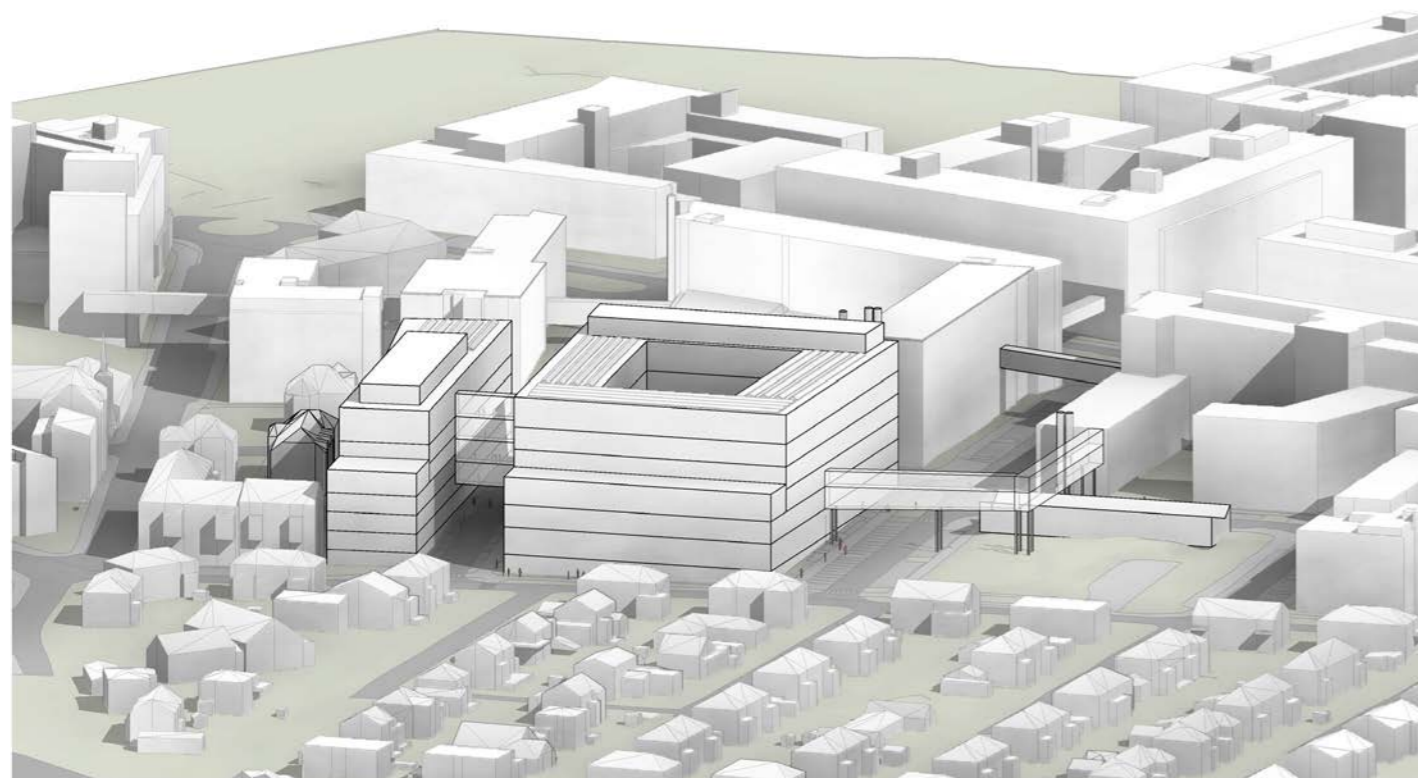
Gatesnitt



Fugleperspektiver



Planforslaget sett fra nord
Illustrasjon: Nordic

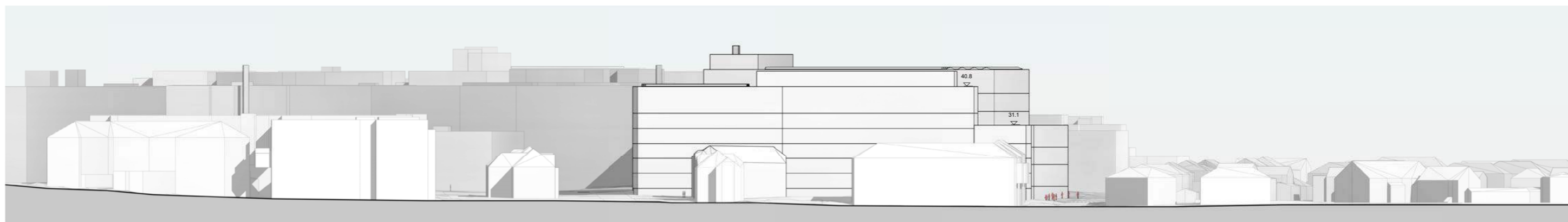
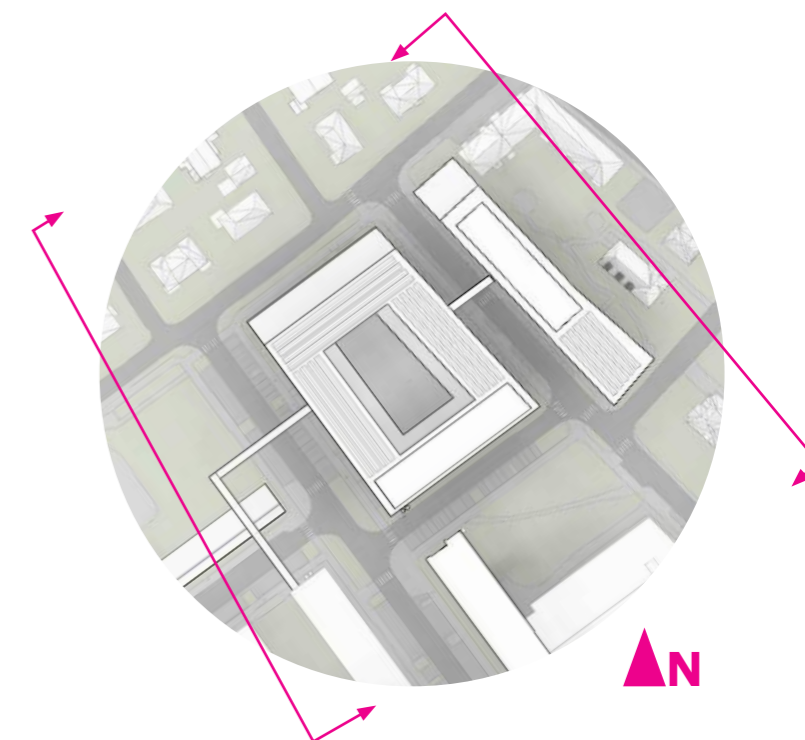


Planforslaget sett fra nordvest
Illustrasjon: Nordic

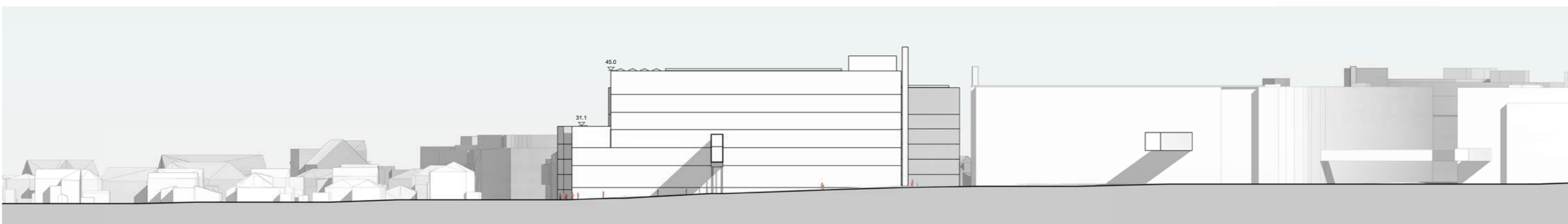


Planforslaget sett fra sørøst
Illustrasjon: Nordic

Landskapssnitt

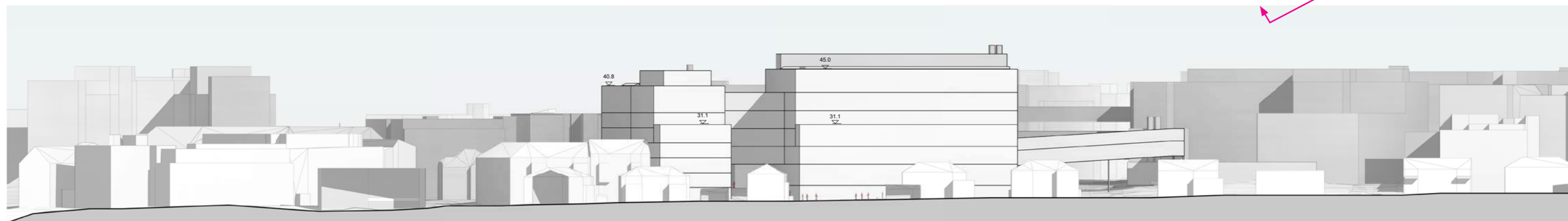
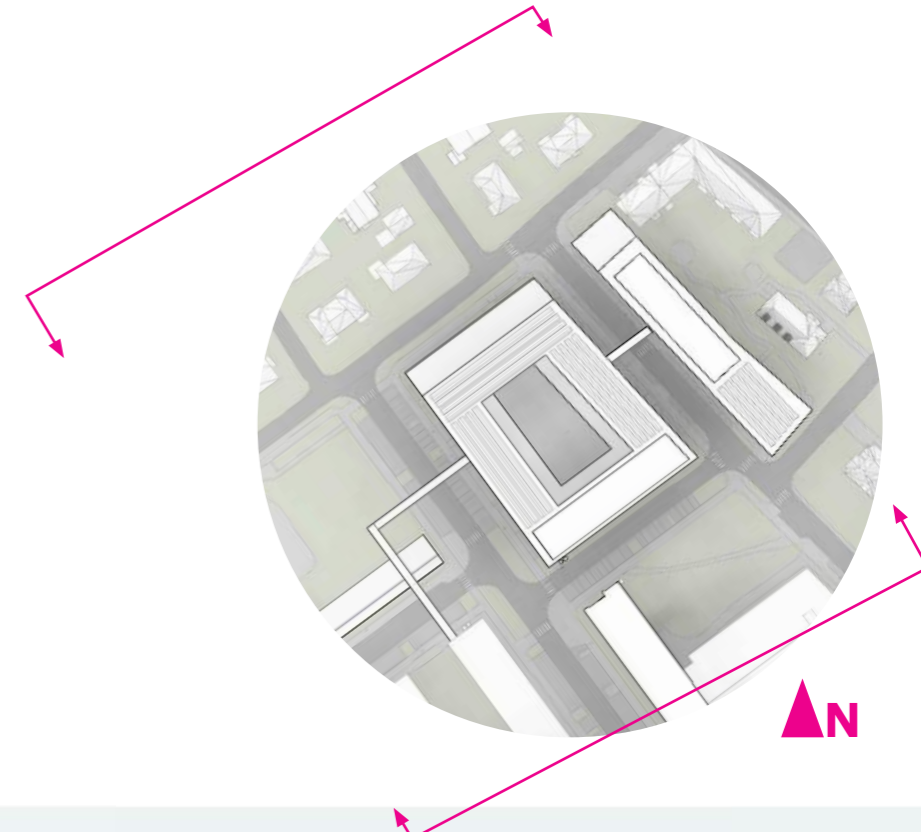


Landskapsnitt Fasade øst

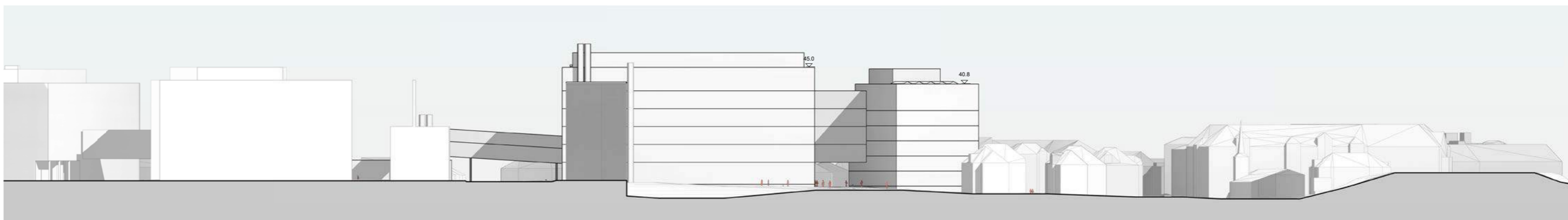


Landskapsnitt Fasade vest

Landskapssnitt



Landskapsnitt Fasade nord

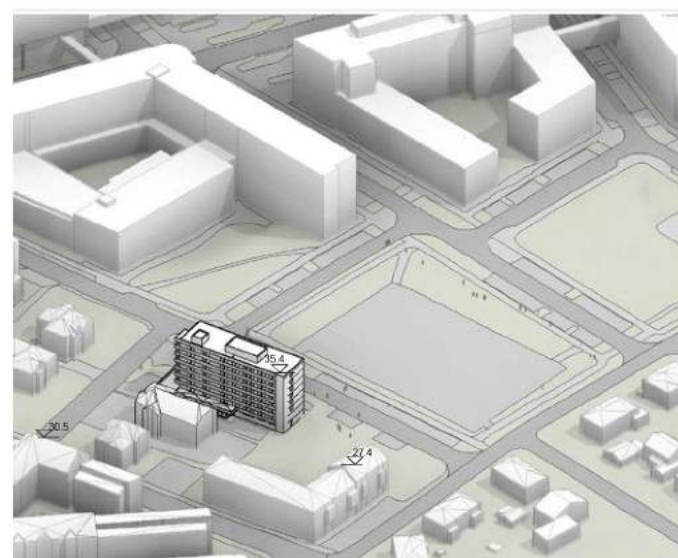


Landskapsnitt Fasade Syd

Utredningsalternativer

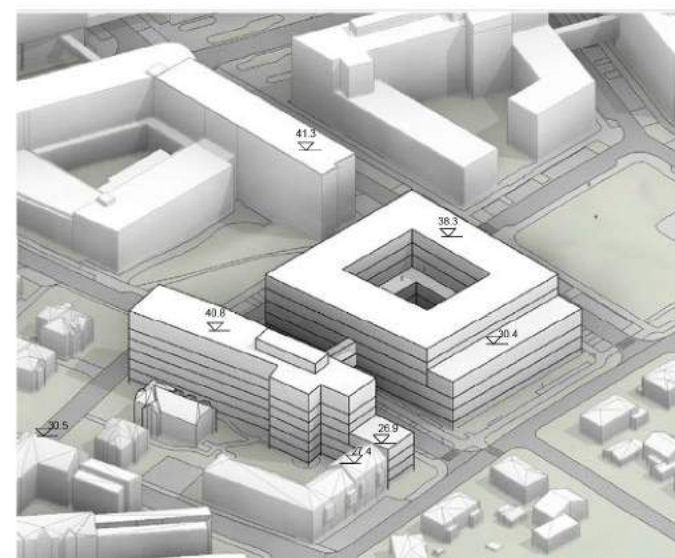
Som grunnlag for konsekvensutredningen verdisettes dagens situasjon og tiltakets påvirkning beskrives i forhold til nullalternativet.

Konsekvensene er utredet for følgende tema; landskap, kulturminner, arkitektonisk og estetisk utforming, by- og friluftsliv og lokalklima.



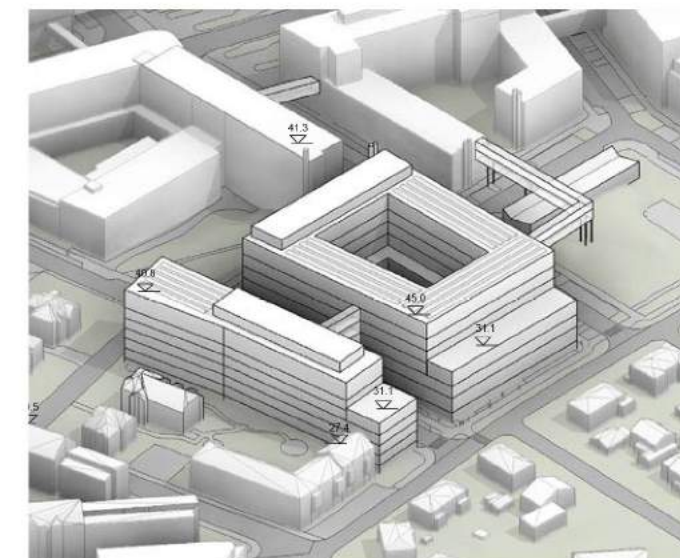
Dagens situasjon

Dagens situasjon beskrives og verdisettes for hvert deltema i konsekvensutredningen.



Nullalternativet

Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget for alle utredningsalternativ. Det skal beskrive situasjonen og en forventet utvikling som vil skje uavhengig av eventuelle tiltak planforslaget medfører.



Planforslaget

Planforslaget er det maksimale volumet som tillates i planen, også kalt den ytre 'frakken' som framtidig forprosjekt og utvidelser i senere faser skal forholde seg til. Planforslaget er bygget på tidligere utarbeidede skisseprosjektvarianter.

Utredningsalternativene

Plan- og utredningsprosessen inkluderer konsekvensutredning i tråd med planprogrammet for Bycampus Elgeseter, vedtatt i bystyret 25.04.2019. Planforslaget er vurdert opp mot et nullalternativ basert på de føringer som ligger til grunn i gjeldende reguleringsplan fra 2004. Differansen i utnyttelse mellom Planforslaget og nullalternativet er på 7000 m². I tillegg til noe økte byggehøyder har planforslaget gjort Edvard Griegs gate noe smalere for å gi plass til et mer hensiktsmessig kontorbygg på O3 med bredde 18 meter. Avstanden til bebyggelsen i øst er økt i forhold til byggegrenser satt i reguleringsplanen av 2004.

Dagens situasjon

Dagens situasjon beskrives og verdisettes for hvert deltema i konsekvensutredningen.

Beskrivelse

Hovedtomta, felt o_03, ligger mellom Ragnhilds gate, Svein jarls gate, Harald Hardrådes gate og Edvard Griegs gate er i dag ubebygd og benyttes som parkeringsplass for ansatteparkering med 215 parkeringsplasser. Kantsoner er opparbeidet i forbindelse med gang/sykkelveier langs offentlige gater.

Sidetomta, felt o_04, omfatter arealer i Eirik jarls gate 8 og 10 som i dag er bebygd. Eirik Jarls gate 8 er en jugendgård i 3 etasjer og har i midlertidige funksjoner. Eirik Jarls gate 10 er et kontorbygg i 7 etasjer, og er i dag avstengt og står tomt. Eirik Jarls gate 8 er tidligere benyttet som barnehage, men er nå flyttet og utendørs lekeareal har blitt fjernet.

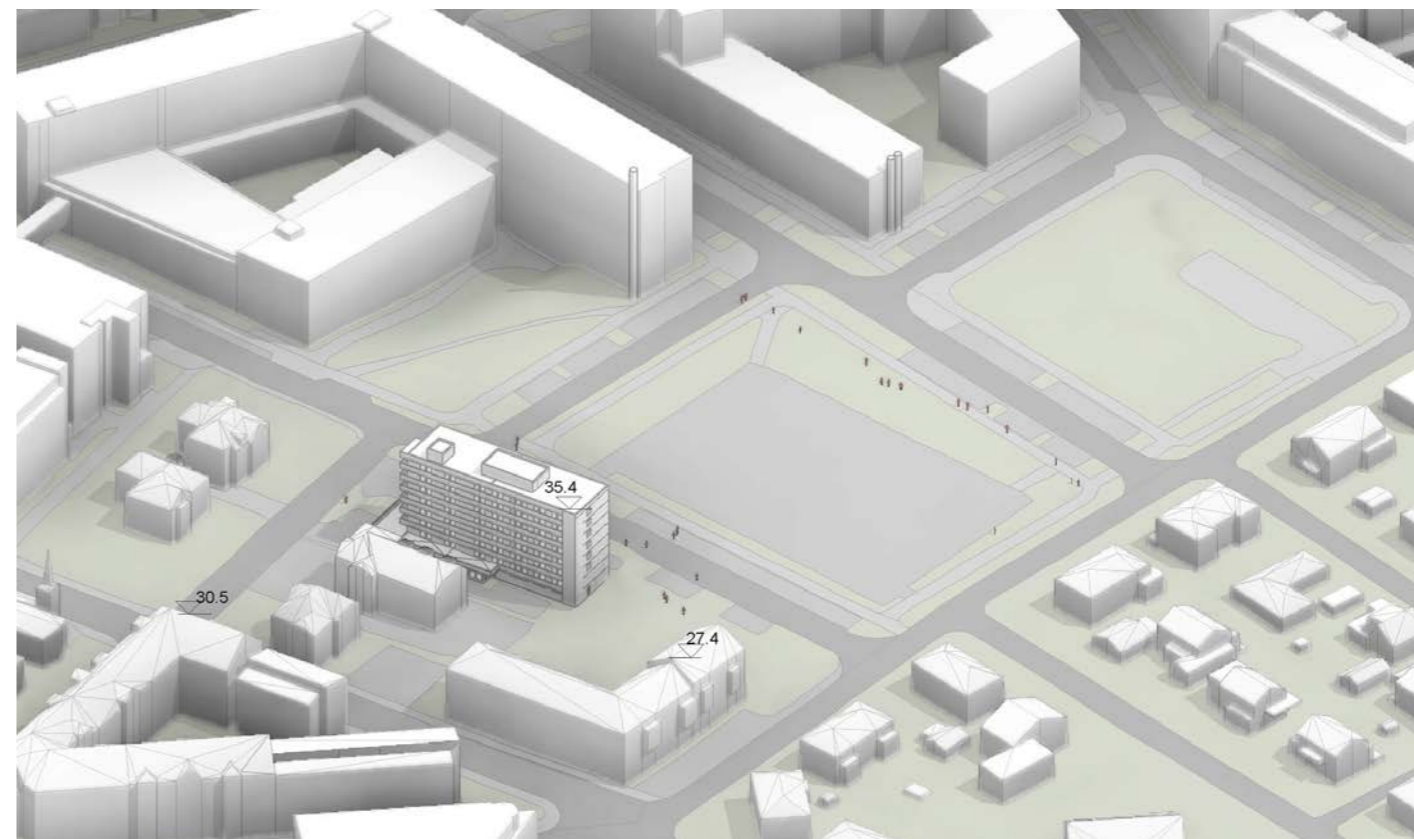
Planområdet ligger mellom tett kvartalsstruktur i sykehusområdet og småhusbebyggelse på Øya. Byggehøyden i småhusbebyggelsen er 2,5 etasjer. I kvartalsbebyggelsen i sykehusområdet tilknyttet Klostergata og Ragnhilds gate er byggehøyden 4-5 etasjer, mens bebyggelsen i sykehusområdet er oppført i ca. 3-6 etasjer. Innenfor sykehusområdet i sør ligger Finalebanen og Sykehusparken, Øya stadion, og like ved

ligger Høyskoleparken og Eddaparken som blir godt brukt av både barn og voksne.

Kulturminner: Byantikvarens aktsomhetskart for kulturminner viser at Eirik Jarls gate 6 og 8 har høy antikvarisk verdi (klasse B) og er gitt hensynssone for bevaring forankret i reguleringsplan r0197m. I tillegg er ett eksisterende tre i dagens situasjon omfattet av hensynssone, forankret gjennom bebyggelsesplan R0197k som 'trær som skal bevares'.

Byrom: I de tilgrensende områder er det opparbeidet to midlertidige byrom. Ett for Nevrosenteret, og ett vest for planområdet som er reserveareal O2. VPOR Bycampus Elgeseter har forankret et nytt byrom i krysset Ragnhilds gate-Klostergata, i randsonen til planområdet.

Stedsanalysen for Bycampus Elgeseter identifiserer planområdets tilgrensende gateløp som svært attraktive gangforbindelser, mens krysset Klostergata/ Mauritz Hansens gate/Ragnhilds gate er identifisert som et problematisk punkt for syklister.



Aksonometri, dagens situasjon
Illustrasjon: Nordic



Situasjon, dagens situasjon
Illustrasjon: Nordic

Planforslaget

Planforslaget

Hovedtomt: 24 500 m² BRA
Sidefløy: 11 900 m² BRA
+ Eirik Jarls gate 8: 1000 m² BRA
TOTALT: 37 400 m² BRA

BYGGEHØYDER:

Topp hovedbygg + 45,0
Hovedbygg mot Ragnhilds gate: + 31,1
Topp sidefløy: + 40,8
Sidefløy mot Ragnhilds gate: + 31,1
*** i tillegg kommer tekniske oppbygg som vist i skissen**

Beskrivelse

Planforslaget består av et senter med to bygg, samt ombruk av Eirik Jarls gate 8.

Felt o_03 Hovedbygget har en kompakt løsning som fyller ut hele kvartalet. Planforslaget er utformet med indre gårdsrom og takhager som gir tilgang til uteområder på de fleste etasjer i bygget. Mot Nevrosenteret i syd er det planlagt en maksimal bygningshøyde som utfordrer gesimshøyden til Nevrosenteret og Kunnskapssenteret (opptil kote +45,0). Mot nord trappes bygget ned mot Ragnhilds gate, til en gesimshøyde som er noe oppjustert i forhold til dagens regulering (kote +31,1).

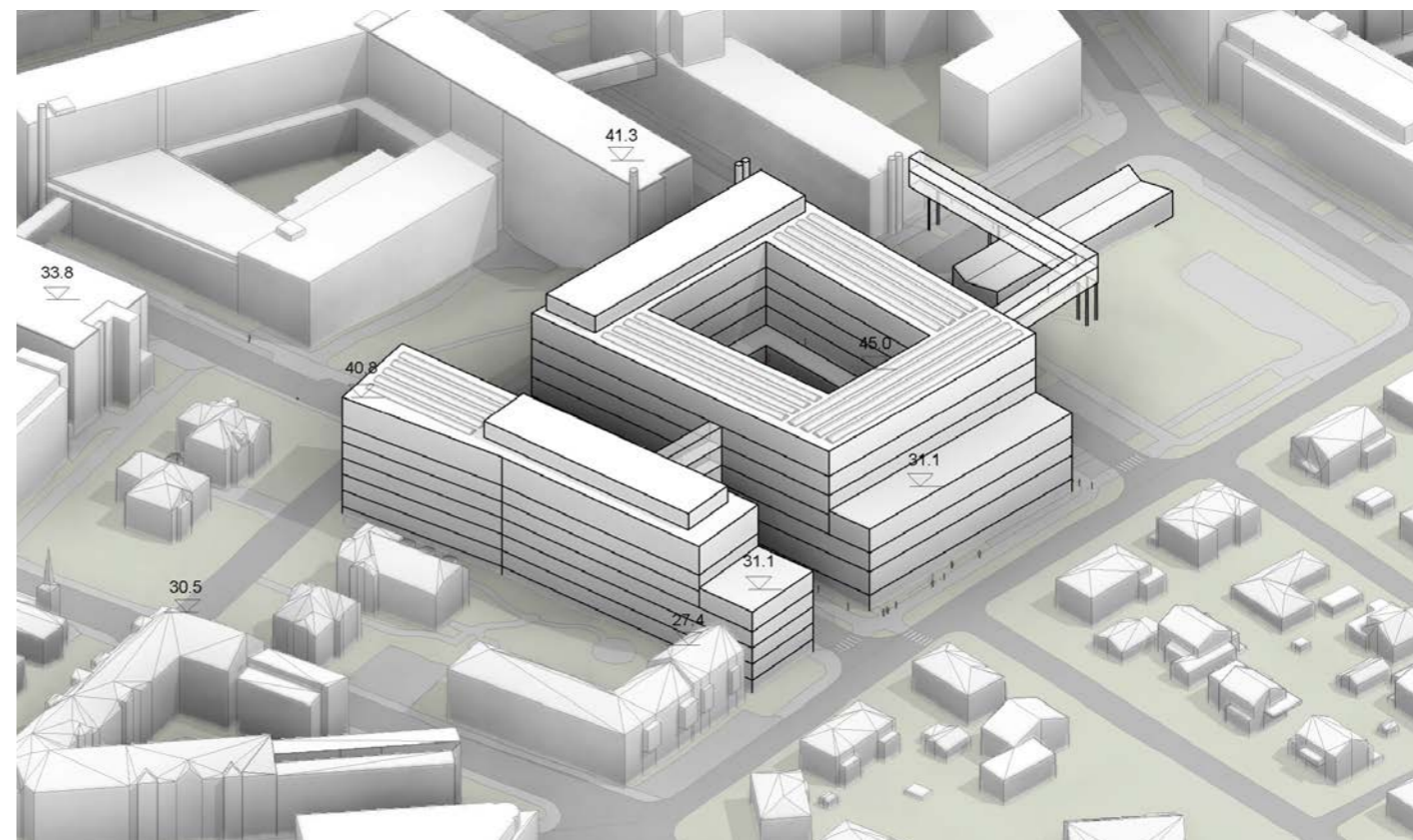
Kontorfløyen i o_04 -**Sidebygget** er plassert slik at den sammen med eksisterende boligblokk danner et åpent kvartal som rammer inn de vernede villaene. Sidebygget er planlagt med en byggehøyde som tilsvare gjeldende maksimal byggehøyde i plan for sykehusområdet (+40,8), med seks etasjer i midten, pluss tekniske rom, og nedtrapping til 4 etasjer mot Ragnhilds Gate i nord, maksimalt kote +31,1. Kontorfløyen planlegges med en bredde på 17,5 m, og kan plasseres langs Edvard Griegs gate. Gaterommet, avstanden mellom hovedbyggene blir 17,5 m, med en kjørebanebredde på 6,0 m. Dette gir større arealer til park og grønstruktur på østsiden av bygget, mot naboer og Jugendbebyggelse.

Eirik Jarls gate 8 ombrukes, og får en utvendig heis og nytt trappeløp på byggets bakside og med krav til tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Bygget har en grunnflate på 270m² og er oppført i 3 etasjer med kjeller som gir totalt ca. 1000m² BRA. Som en del av senter for psykisk helse er bygget planlagt totalrehabilitert for å huse kontorarealer, eller annen sykehusrelatert virksomhet. Det må i denne fasen påregnes å utføre en vurdering av egnethet for aktuell bruk for den eksisterende bebyggelsen med tanke på bevaringsverdien i bygget, samt utforming av og kvalitet i uteoppholdsarealer.

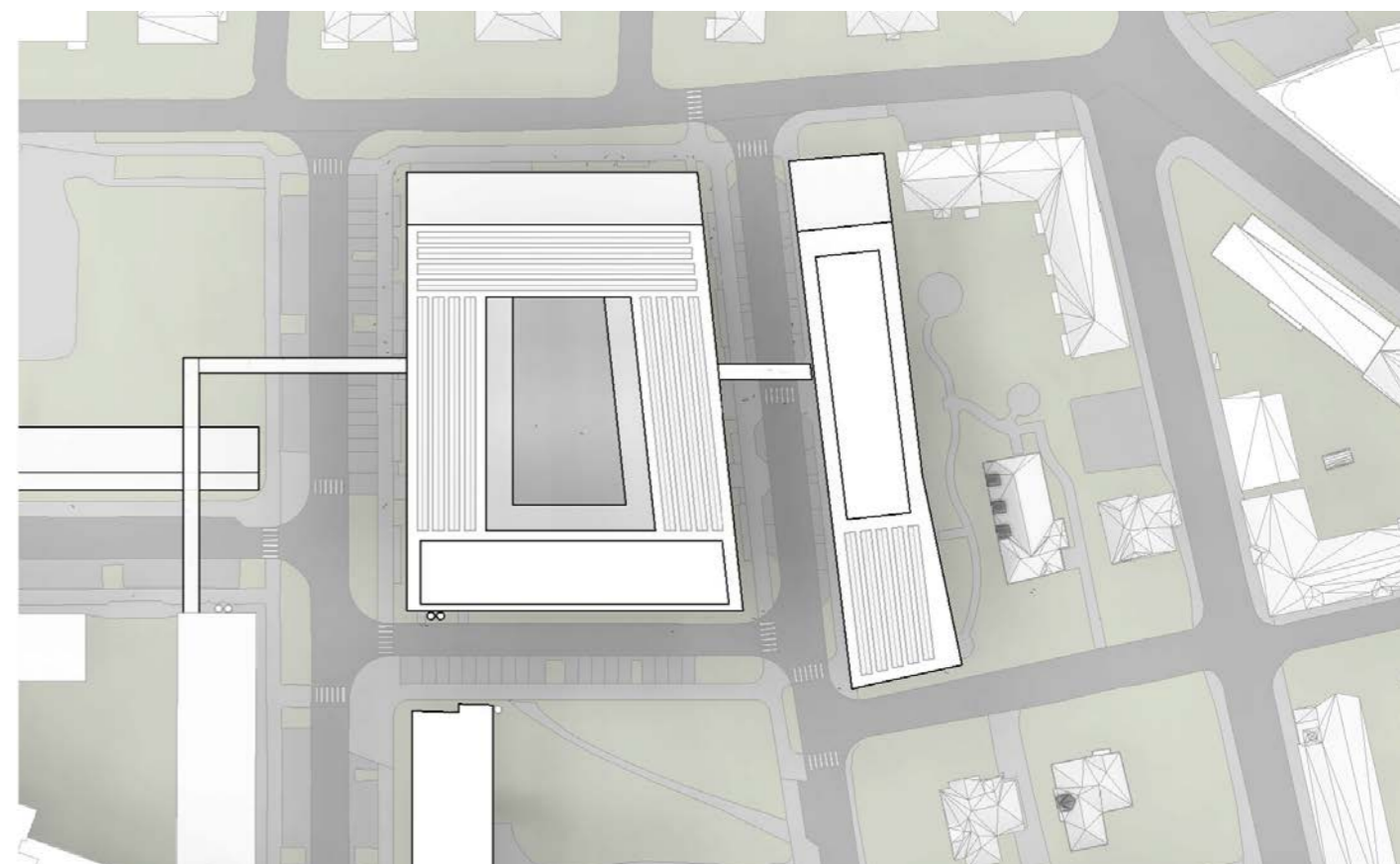
Bruer: Forbindelsen mellom de to hovedbyggene er en bru som forbinder hver etasje, fra og med 2. etasje, dermed ivaretas arealbehovet med undervisnings- og behandlingsfunksjoner primært i o_03, mens volumet i o_04 primært gir rom for kontorer. Behovet for bruforbindelse i alle etasjer er knyttet til valget av DUO-konseptet og begrunnet i behovet for etasjevis sammenheng i senteret, som ikke kan brytes uten betydelige driftsmessige konsekvenser for senteret.

Midlertidig bruforbindelse til Kunnskapssenteret, over reservetomta O2 reguleres og tillates i 2 etasjer. Brua til Kunnskapssenteret er lagt i rett vinkel, slik at den ligger på der den kobles til nytt bygg i O3 når dette bygges. Brua er tilpasset med rampert til etasjehøydene i Kunnskapssenteret, og stigningen tas i hovedsak over Harald Hardraades gate, og løftes over midlertidig sykkelhotell i Tore Hunds gate.

Framtidig bruforbindelse til Nevrosenteret er regulert i gjeldende detaljplan, men realiseres først ved bygging av reserveareal på nevro, og inngår derfor ikke i planforslaget.



Aksonometri, planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Situasjon, planforslaget
Illustrasjon: Nordic

Nullalternativet

Til grunn for definisjon av nullalternativet ligger gjeldende regulering fra 2004. Nullalternativet er definert med et usikkerhetsrom siden gjeldende plan krever detaljregulering.

Føringer fra gjeldende regulering fra 2004:

Rammer for byggehøyder, omregnet til NN2000:

Topp hovedbygg	+ 38,25 / 5 etg
Hovedbygg mot Ragnhilds gate:	+ 30,35/2-3 etg
Topp sidefløy:	+ 40,75/6 etg
Sidefløy mot Ragnhilds gate:	+ 26,85/2 etg

Krav om detaljregulering

Byggehøyder: '5. etasje (skal) ha en lett karakter, eventuelt være tilbaketrasket som vist på illustrasjonsplanen.'

'Takoppbygg for ventilasjonsanlegg og liknende skal begrenses til 10% av takflata overøverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.'

Illustrasjonsplan er gitt veiledende status gjennom planbestemmelsene. Det er også laget en **formveileder** for St. Olavs med føringer for utforming av sykehusområdet.

Broer: 'Over trafikkområdene (offentlige) kan det anlegges bruer som forbinder sykehusbebyggelsens plan 2 og 3.' Denne bestemmelsen gjelder for offentlige samferdselsarealer. Formveileder RIT 2000 definerer Edvard Griegs gate som offentlig gate, men er regulert område for offentlig bebyggelse i 2004-planen.

Tolkning og definisjon av nullalternativet:

Volummodellen har lagt til grunn maksimale byggehøyder i gjeldende plan, noe som gir rom for 6 etasjer i o_03 og 7 etasjer i o_04. Dette gir et totalt areal på:

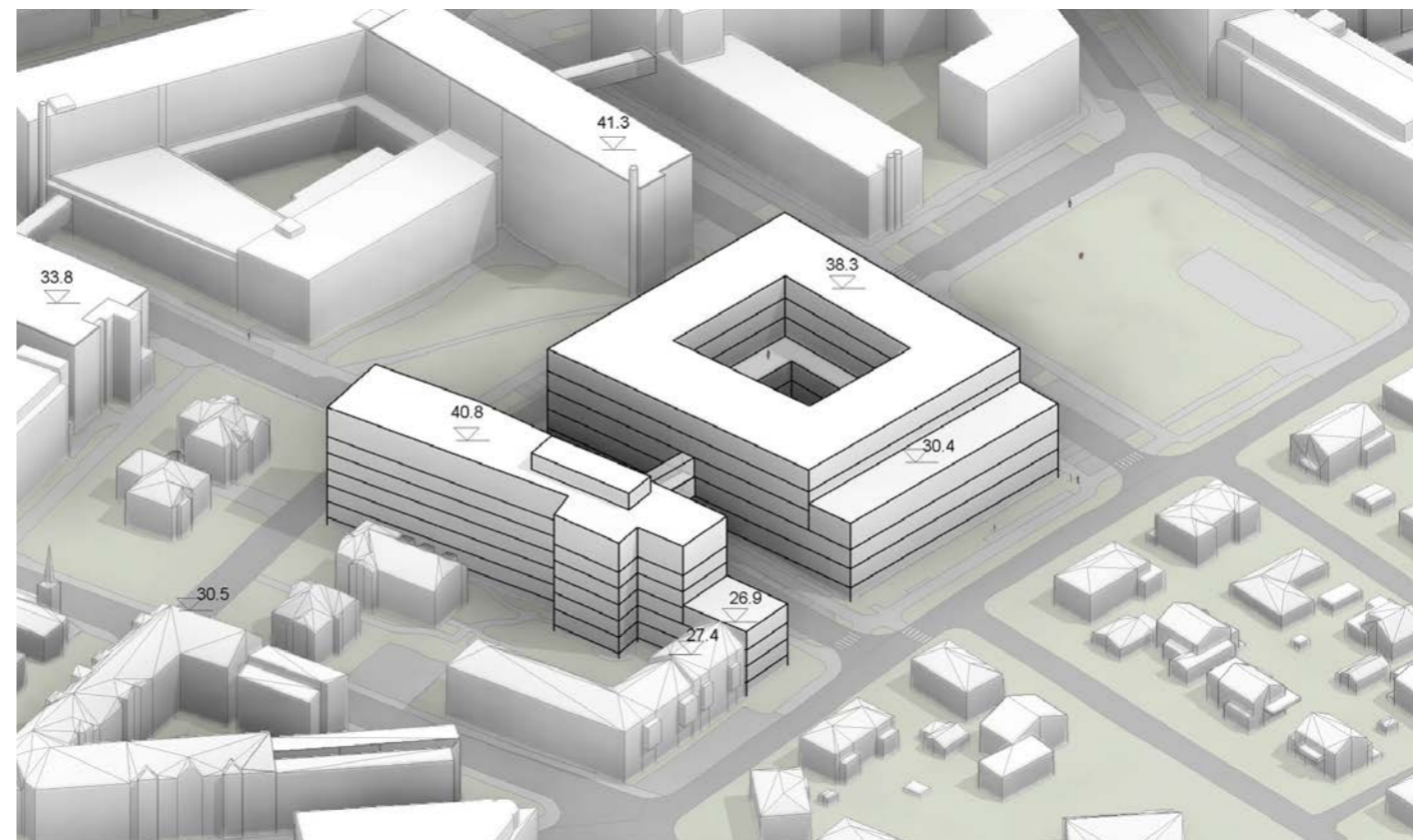
Hovedtomt: 17 600 m² BRA
Sidefløy: 11 900 m² BRA
+ Eirik Jarls gate 8: 950 m² BRA
TOTALT: 30 400 m² BRA

Referanseåret (den fremtidige situasjonen som skal vurderes) settes til ca. 2030, og forutsetter at Senter for psykisk helse bygges, men at det fortsatt er en situasjon hvor dagens midlertidige byrom fortsatt ikke er utbygd som reservearealer.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert broforbindelse mellom O3 og Nevrosenteret. Denne er vurdert å realiseres etter 2030, hvor reserveareal ved Nevrosenteret realiseres og tas derfor ikke med i nullalternativet.

Bru over Edvard Griegs gate er vurdert å omfattes av bestemmelsen om maksimalt 2 etasjer over offentlige gateløp. Vi legger til grunn tilbakemeldinger fra administrasjonen i Trondheim Kommune, samt føringer fra formveileder RIT 2000 og illustrasjonsplan 2004.

Bru til kunnskapssenteret over O2 ligger ikke inne i gjeldende reguleringsplan (men ligger inne i illustrasjonsplan) og er derfor ikke tatt med i nullalternativet.



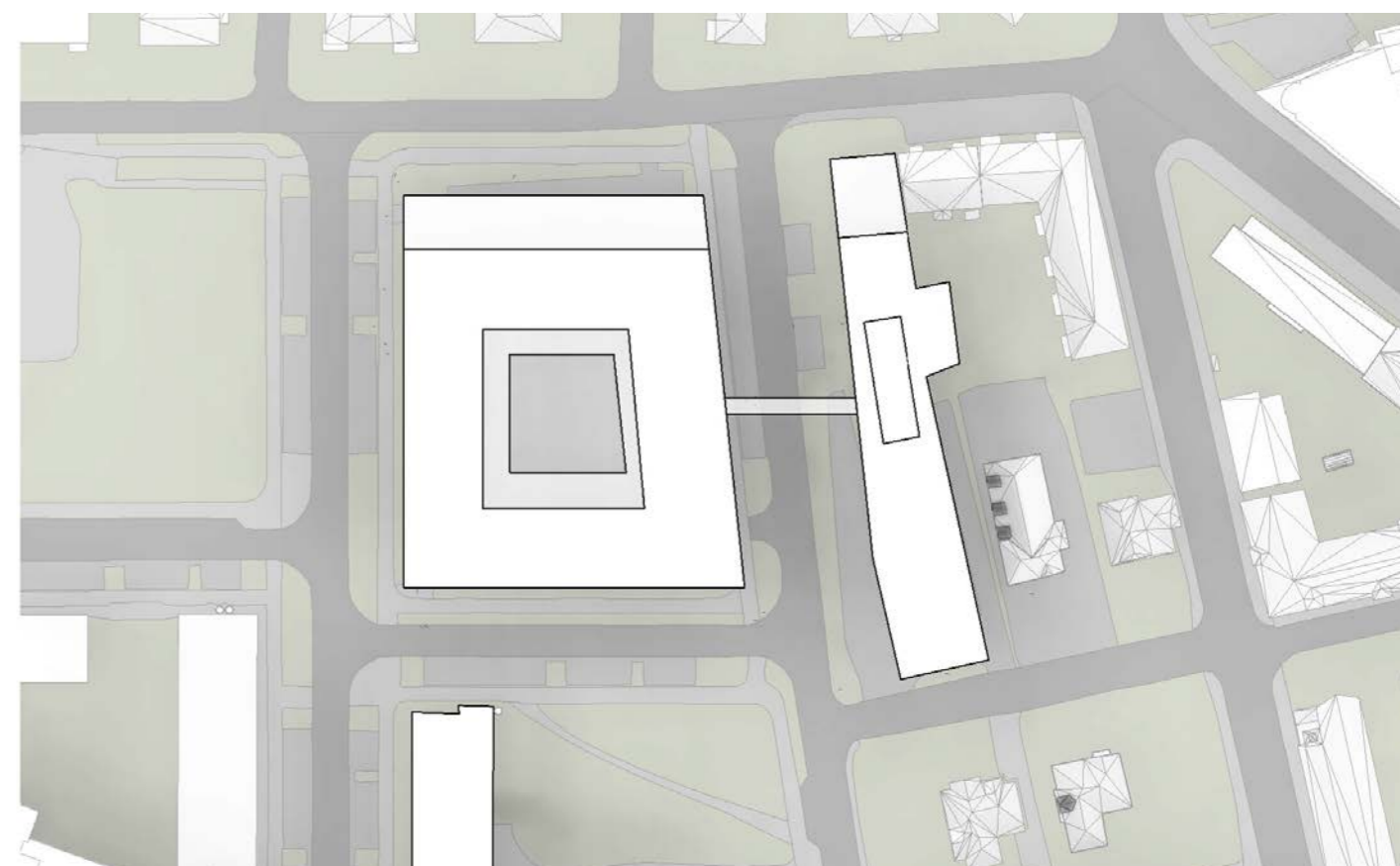
Aksonometri, planforslaget
 Illustrasjon: Nordic



Gjeldende overordna plan r0197m Reguleringsplan for St.Olavs Hospital



Illustrasjonsplan fra overordna regulering
 Illustrasjon: Asplan Viak, 2004



Situasjon, planforslaget
 Illustrasjon: Nordic

Solforhold

Tidspunkter og kriterier

Tidspunkter som vises:

21.februar for perioden 10-15, (skolens åpningstider)
21.mars kl. 12, kl. 15 og kl. 18 (solnedgang)
22. april kl. 12, kl 15, kl. 18
23. juni kl. 18, og kl. 20

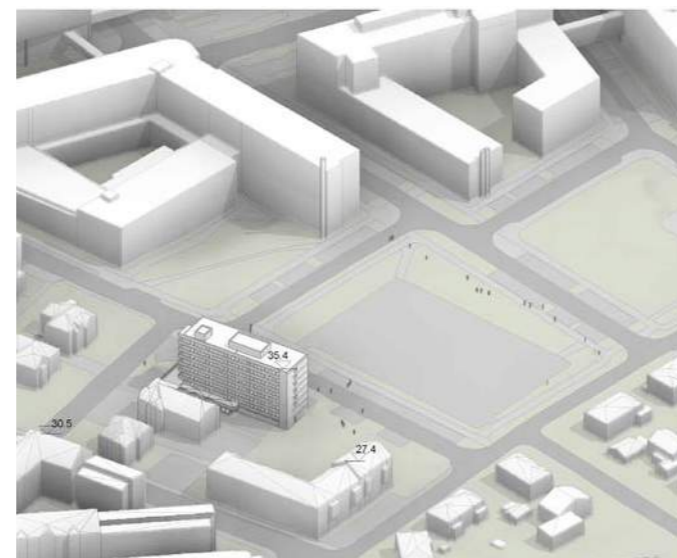
Tidspunkter med krav til 50% solbelysning for boligers (også naboers) uteoppholdsareal:

21. mars kl. 15
23. juni kl. 18

Krav til dokumentasjon av solforhold

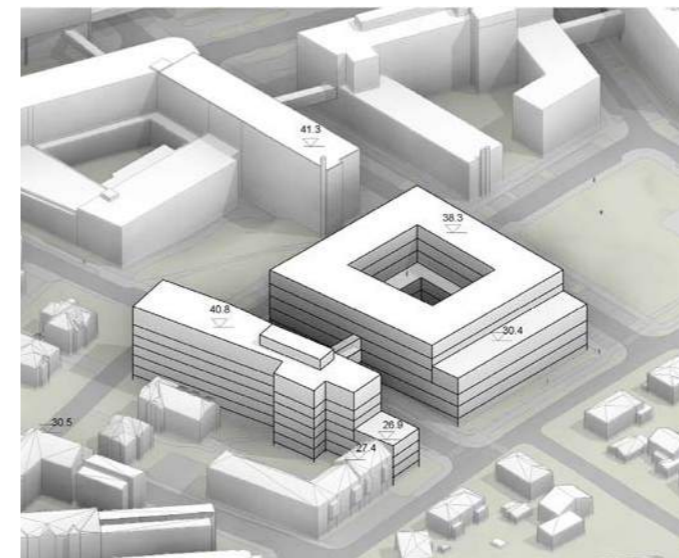
Det stilles krav til solforhold i uterom i **gjeldende KPA med veiledere. Illustrasjonsveileder for plansaker** stiller i tillegg krav til tidspunkter som skal illustreres i plansaker med bolig.

Siden Eirik Jarls gate 8 kan benyttes som BUP- skole brukes tidspunkter gitt i Trondheim Kommunes **skoleveileder**, og fordi planen gir konsekvenser for tilgrensende boliger brukes også tidspunkter illustrasjonsveilederen for Trondheim Kommune angir for bruk til boligformål.



Dagens situasjon

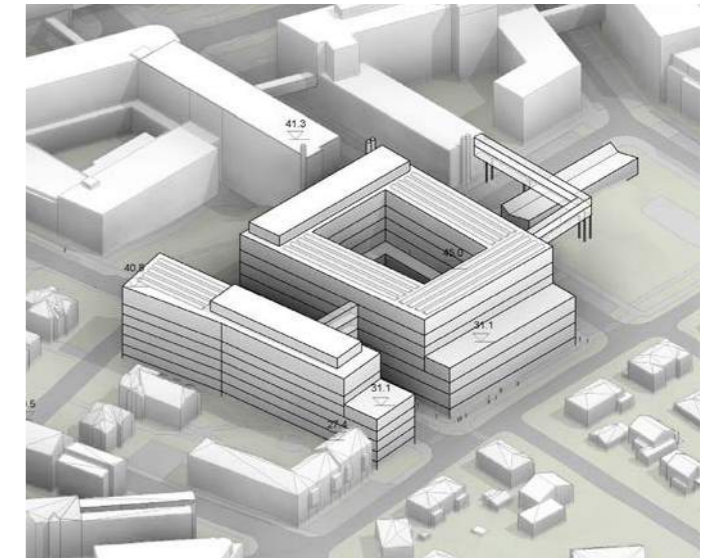
Planområdet har gode solforhold i dagens situasjon. I vest ligger den ubebygde reservetomt, og i nordvest lav småhusbebyggelse. Kvartalsbebyggelsen ligger sør for tiltaksområdet og påvirker området på formiddag.



Nullalternativet

Byggehøyden i kontorfløyen er for nullalternativet den samme som for planforslaget, Nullalternativet påvirker derfor solforholdene for boliger i Ragnhilds gate 1-3 i tilsvarende grad som planforslaget. Dette gjelder spesielt solforhold i uteoppholdsarealer, men også fasadesol og dagslysforhold i boligene.

Uteoppholdsarealer i Boliger sør for Eirik Jarls gate blir også påvirket av nullalternativet, men en noe lavere byggehøyde i o_03 gjør påvirkningen noe mindre.



Planforslaget

Planforslaget påvirker solforholdene for boliger i Ragnhilds gate 1-3, spesielt solforhold i uteoppholdsarealer, men også fasadesol og dagslysforhold i boligene.

Uteoppholdsarealer i Boliger sør for Eirik Jarls gate blir også påvirket av planforslaget, mens

Muilg uteoppholdsareal for BUP skole er kraftig redusert som følge av planforslaget, og kontorfløyen vil kaste skygge store deler av skoledagen. Derfor anbefales det at uteoppholdsarealer for en eventuell BUP skole etableres på takarealet av kontorfløyen.

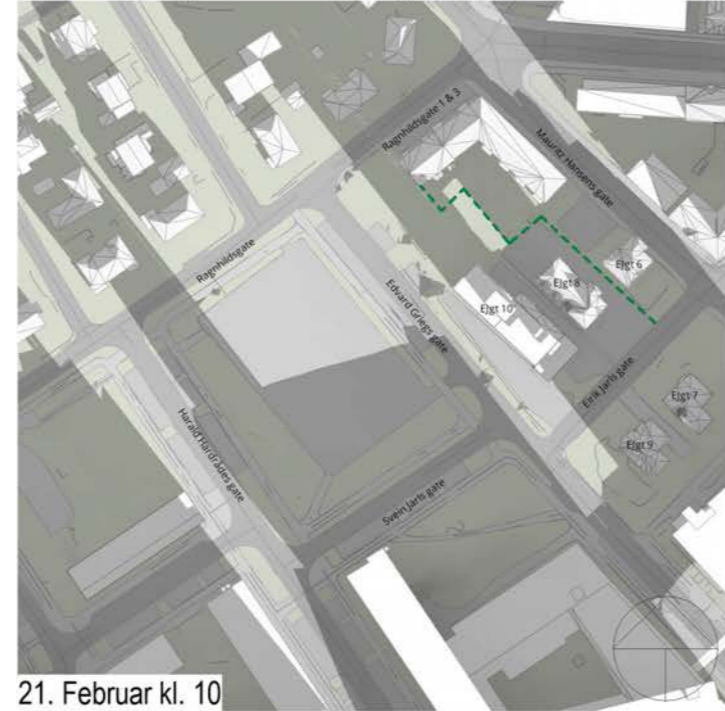
Dagens situasjon

VINTER

Planforslaget åpner for å etablere en skolefunksjon i Senter for Psykisk Helse, og skisseprosjektet er denne plassert i Eirik Jarls gate 8. I Trondheim Kommunes Skoleveileder kreves det dokumentasjon av solforhold for tidlig vår, den 21. Februar i perioden mellom kl. 10. og kl. 15, altså for uteoppholdsarealer og i skolens åpningstider.

I dagens situasjon er aktuelt uteoppholdsareal for en skolefunksjon, sør for Eirik Jarls gate 8 solbelyst fra ca. kl. 13.

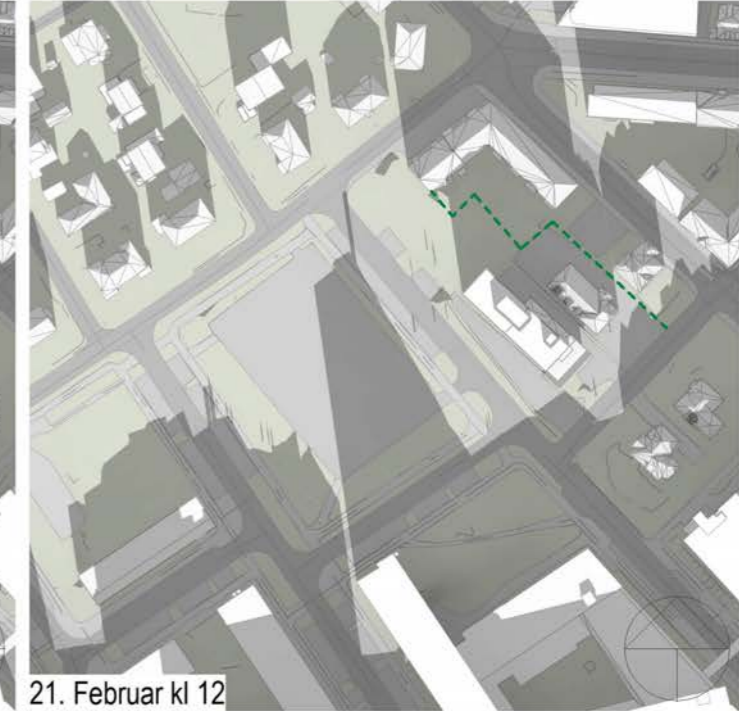
21. Februar (vintertid UTC+1) i perioden 10:00-15:00



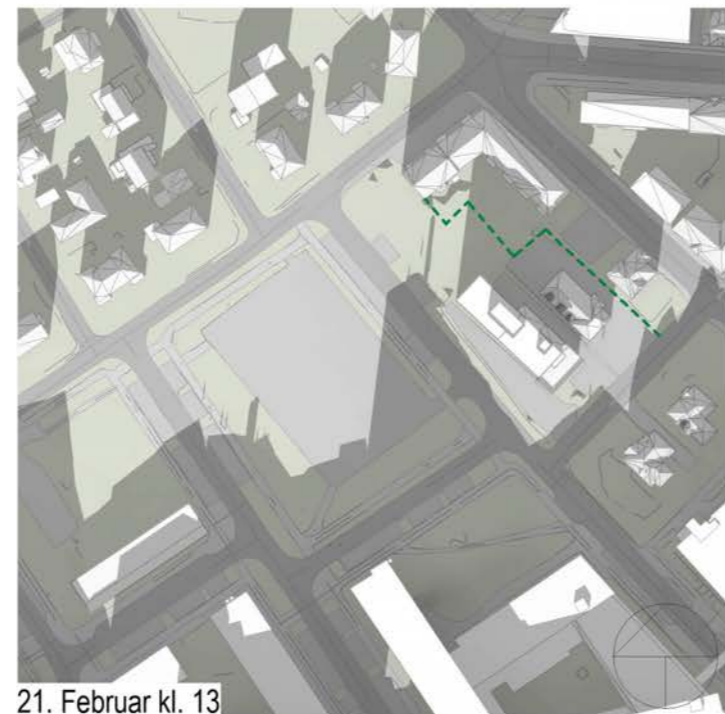
21. Februar kl. 10



21. Februar kl. 11



21. Februar kl. 12



21. Februar kl. 13



21. Februar kl. 14



21. Februar kl. 15

Dagens situasjon

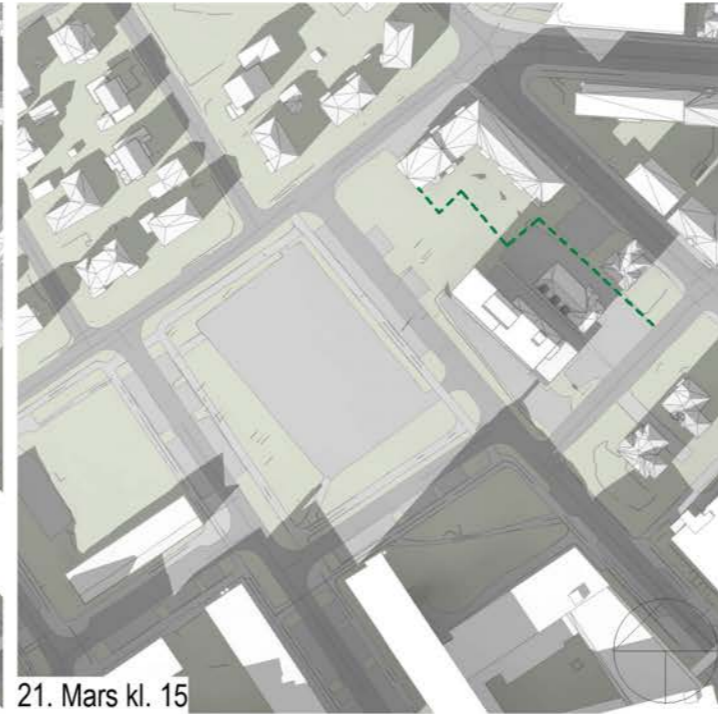
VÅR

Vårjevndøgn, 21.mars

21.Mars (vintertid UTC+1)



21. Mars kl. 12



21. Mars kl. 15



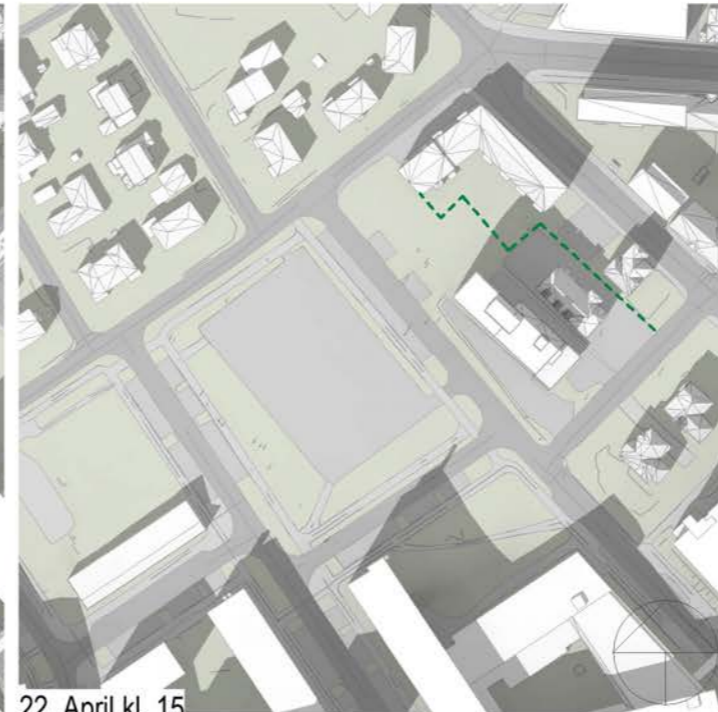
21. Mars kl. 18

22. April

22.April (sommertid UTC+2)



22. April kl. 12



22. April kl. 15



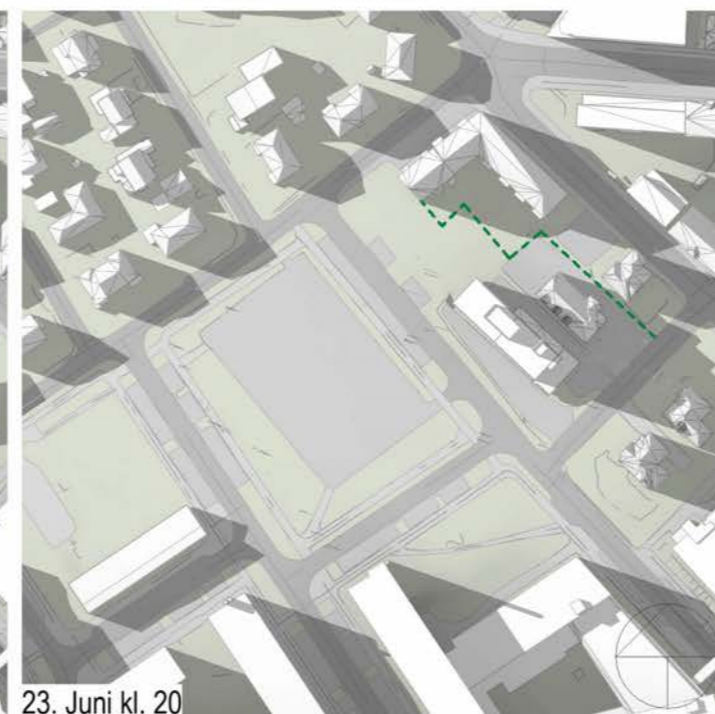
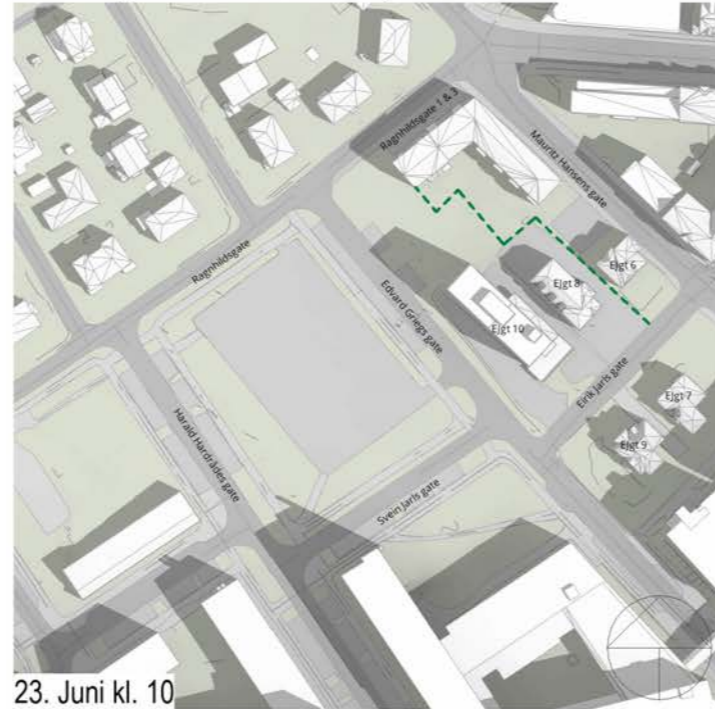
22. April kl. 18

Dagens situasjon

SOMMER

Midtsommer, 23.Juni

23.Juni (Sommer tid UTC+2)



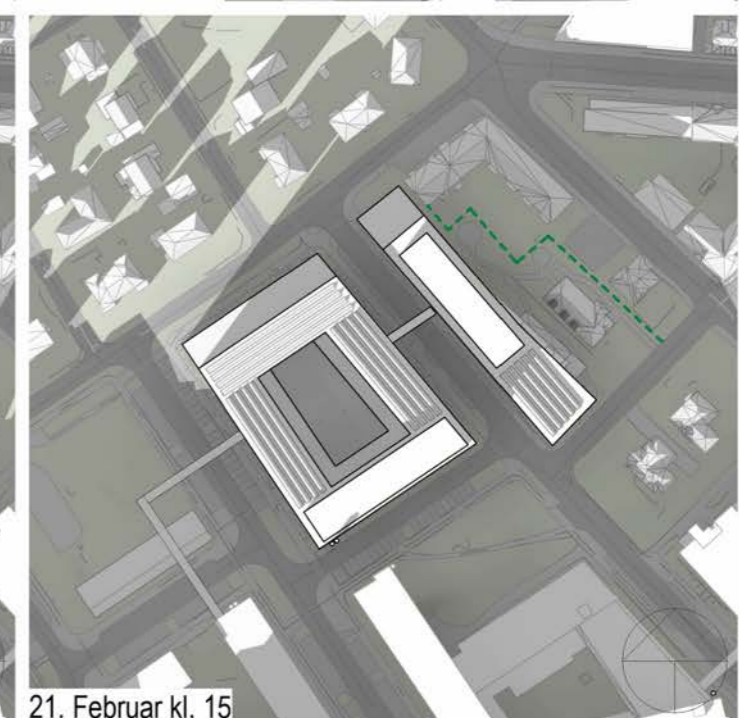
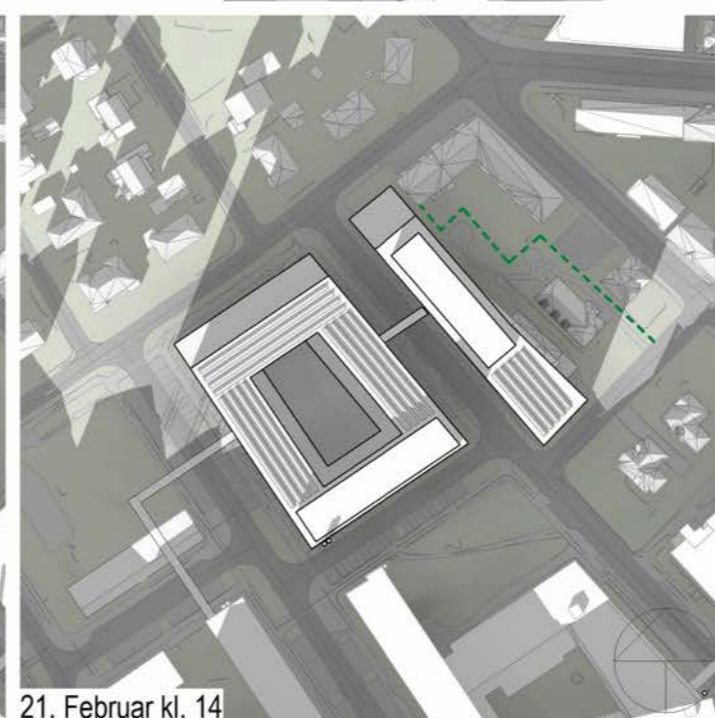
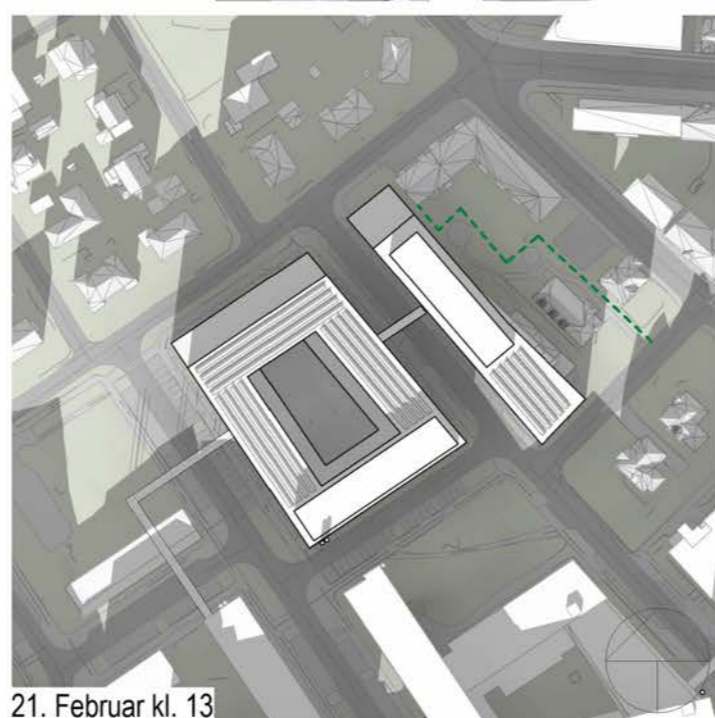
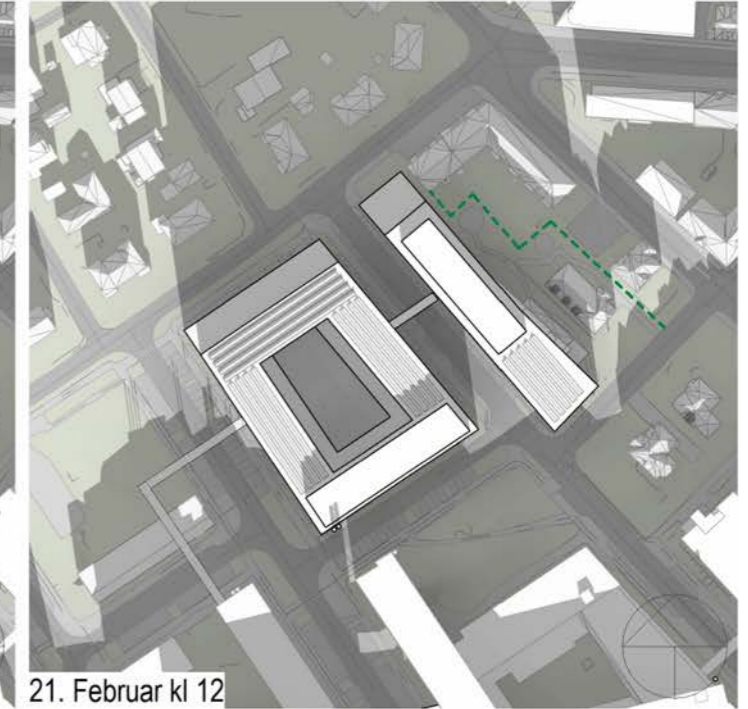
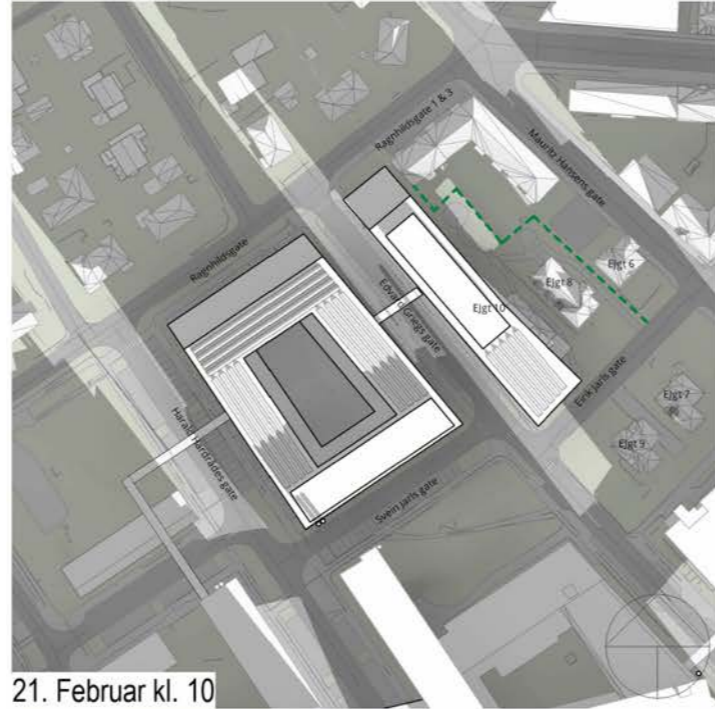
Planforslaget

VINTER

Planforslaget åpner for å etablere en skolefunksjon i Senter for Psykisk Helse, og skisseprosjektet er denne plassert i Eirik Jarls gate 8. I Planforslaget er skolefunksjonen ikke innarbeidet konkret, men et eventuelt uteoppholdsareal kan opparbeides sør for Eirik Jarls gate, og det resterende arealet er stort nok til dette.

Noe av det aktuelle uteoppholdsarealet for en skolefunksjon i bakkeplan, sør for Eirik Jarls gate 8 solbelyst fra ca. kl. 12-14. Takarealer kan oppnå gode solforhold.

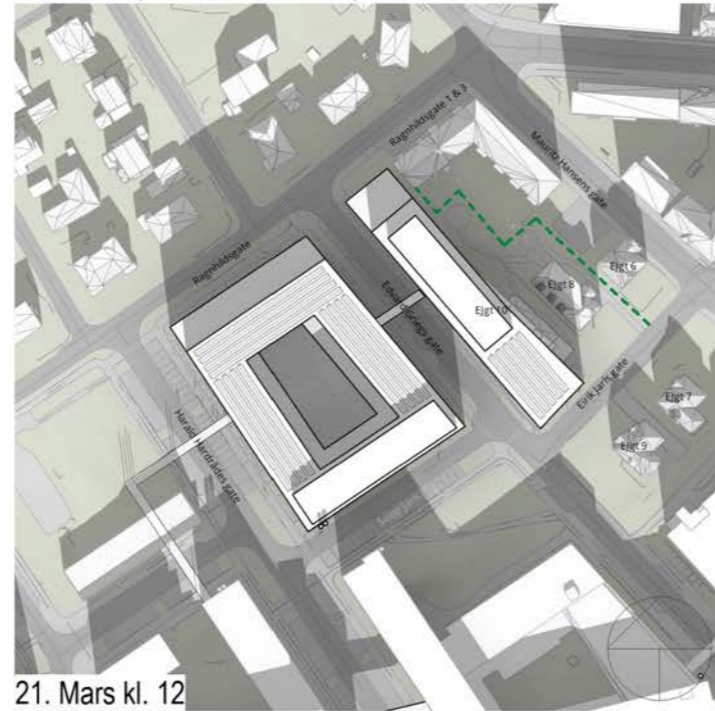
21. Februar (vintertid UTC+1) i perioden 10:00-15:00



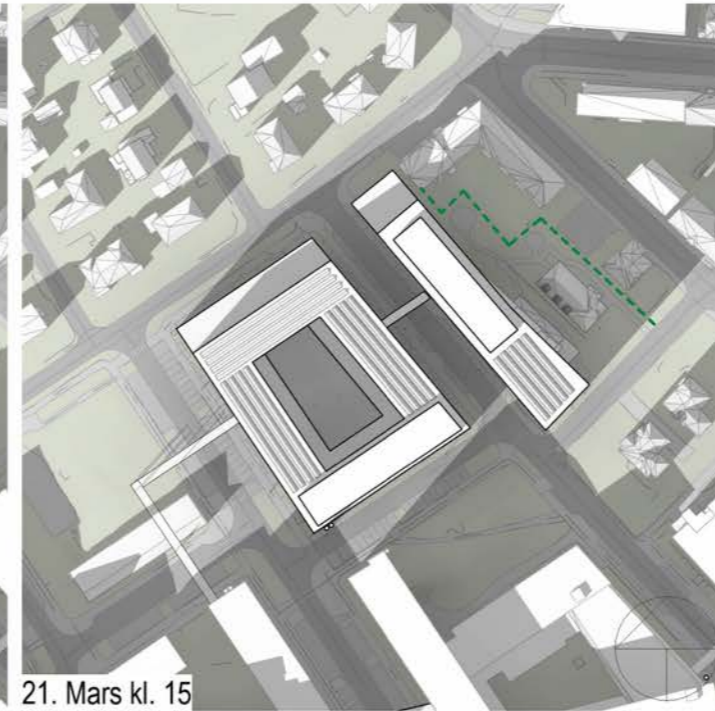
Planforslaget

Vårjevndøgn, 21.mars

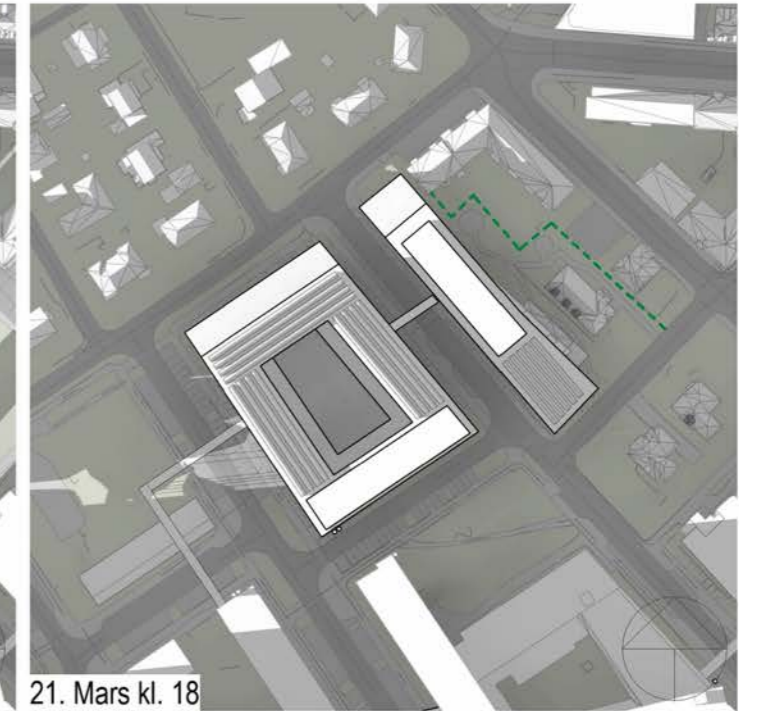
21.Mars (vintertid UTC+1)



21. Mars kl. 12



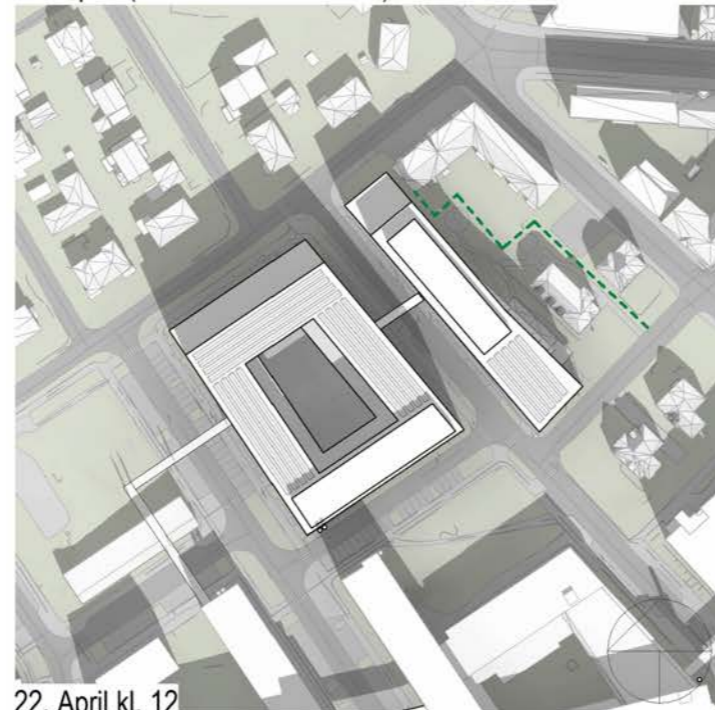
21. Mars kl. 15



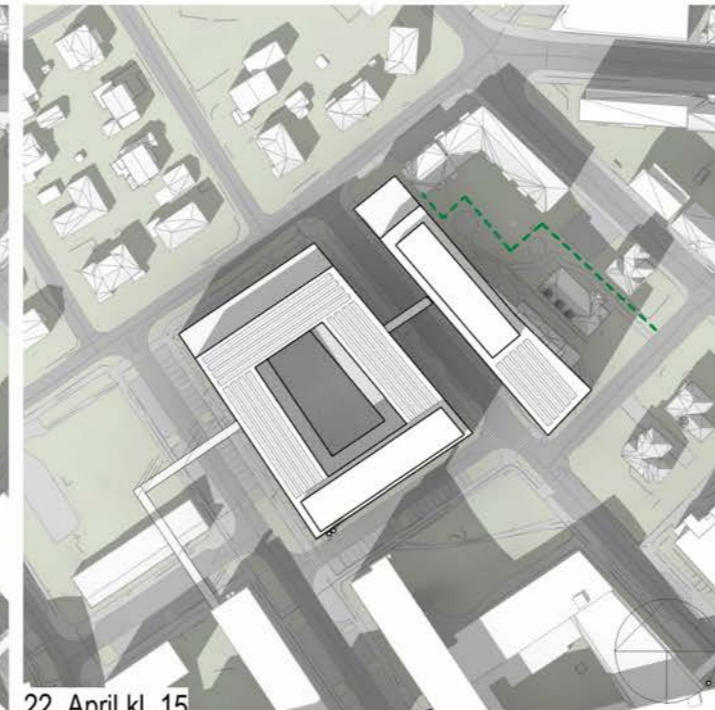
21. Mars kl. 18

22. April

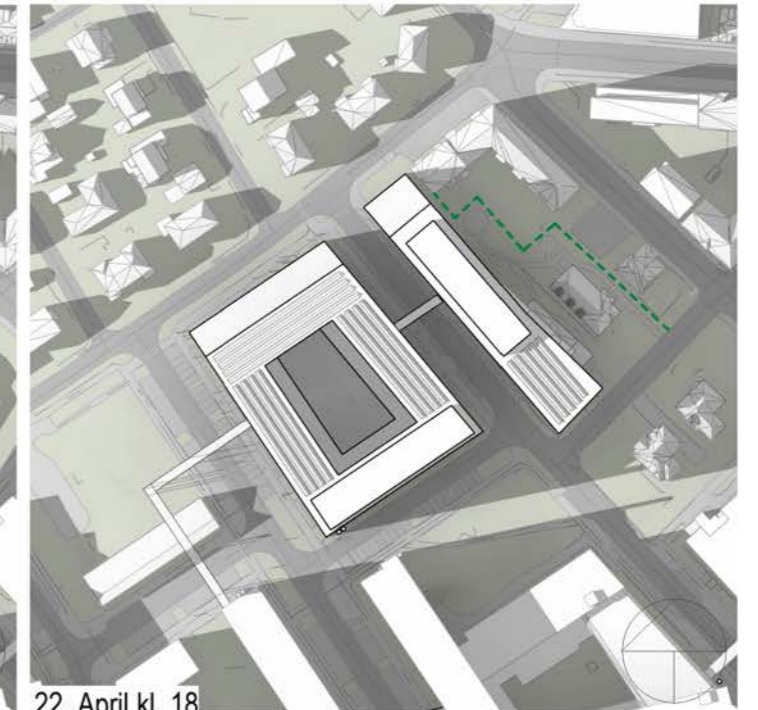
22.April (sommertid UTC+2)



22. April kl. 12



22. April kl. 15



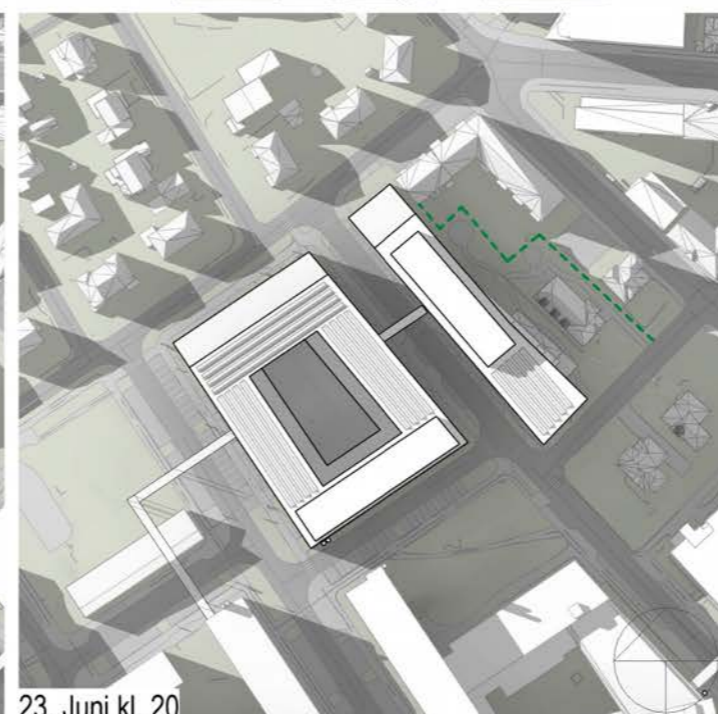
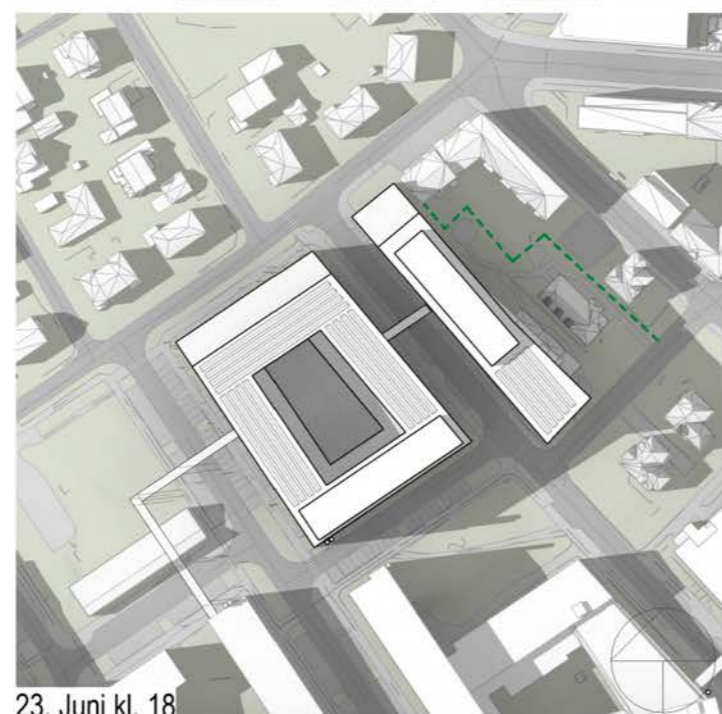
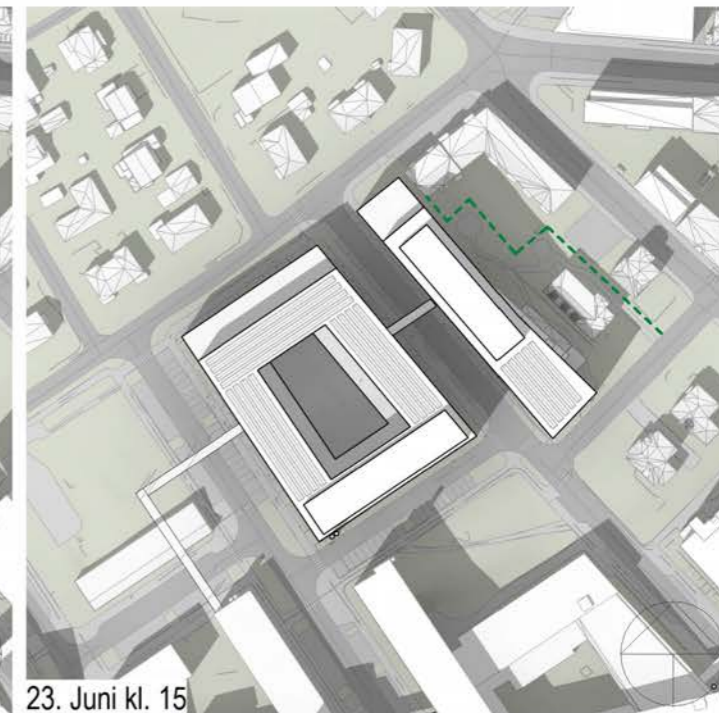
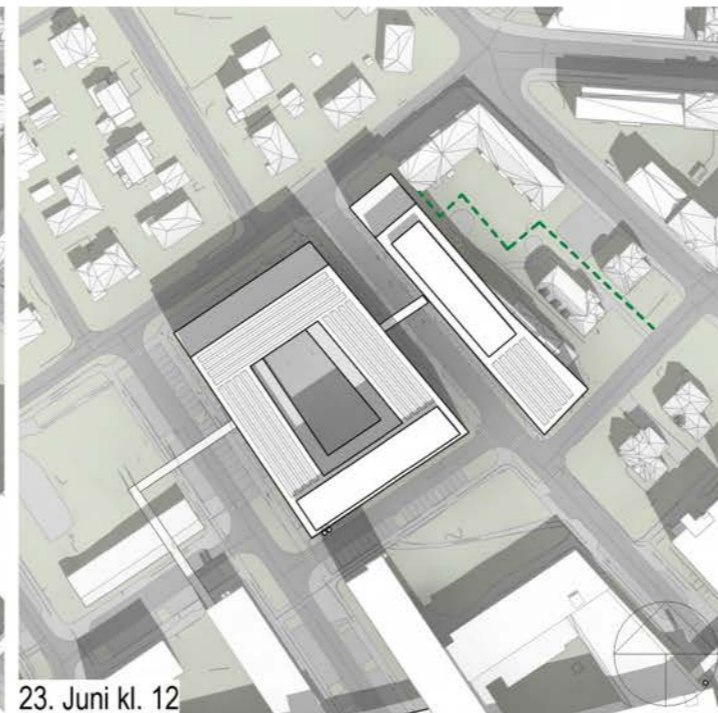
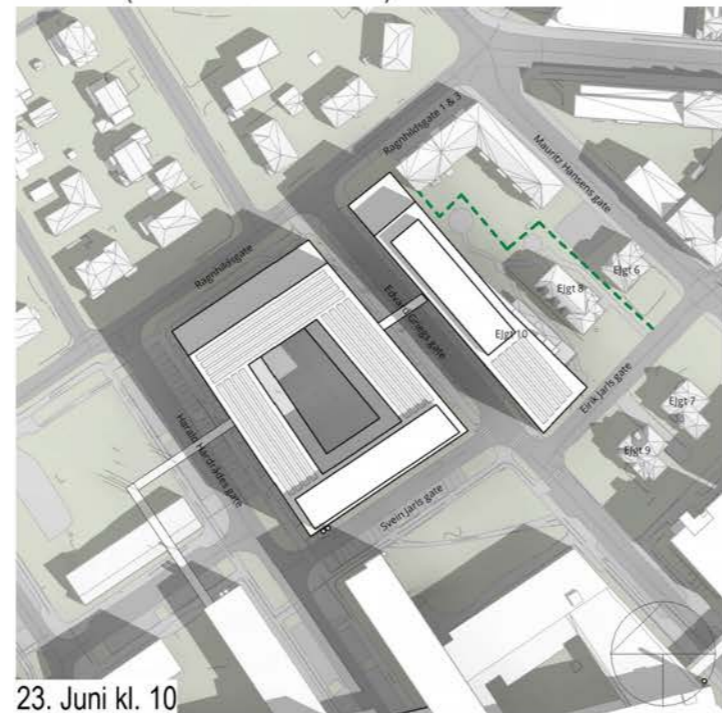
22. April kl. 18

Planforslaget

SOMMER

Midtsommer, 23.Juni

23.Juni (Sommertid UTC+2)



Nullalternativet

VINTER

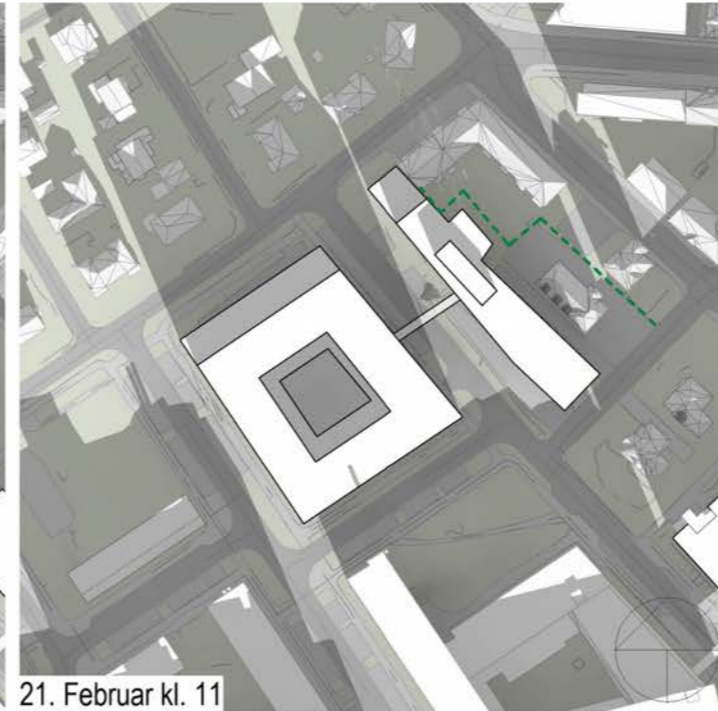
Planforslaget åpner for å etablere en skolefunksjon i Senter for Psykisk Helse, og skisseprosjektet er denne plassert i Eirik Jarls gate 8. I Planforslaget er skolefunksjonen ikke innarbeidet konkret, men et eventuelt uteoppholdsareal kan opparbeides sør for Eirik Jarls gate, og det resterende arealet er stort nok til dette.

Noe av det aktuelle uteoppholdsarealet for en skolefunksjon i bakkeplan, sør for Eirik Jarls gate 8 solbelyst fra ca. kl. 12-14. Takarealer kan oppnå gode solforhold.

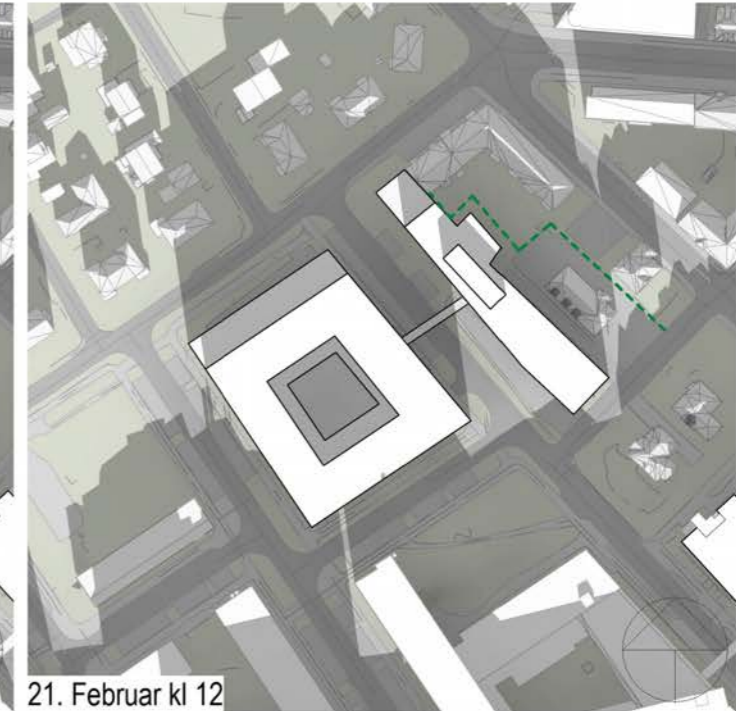
21. Februar (vintertid UTC+1) i perioden 10:00-15:00



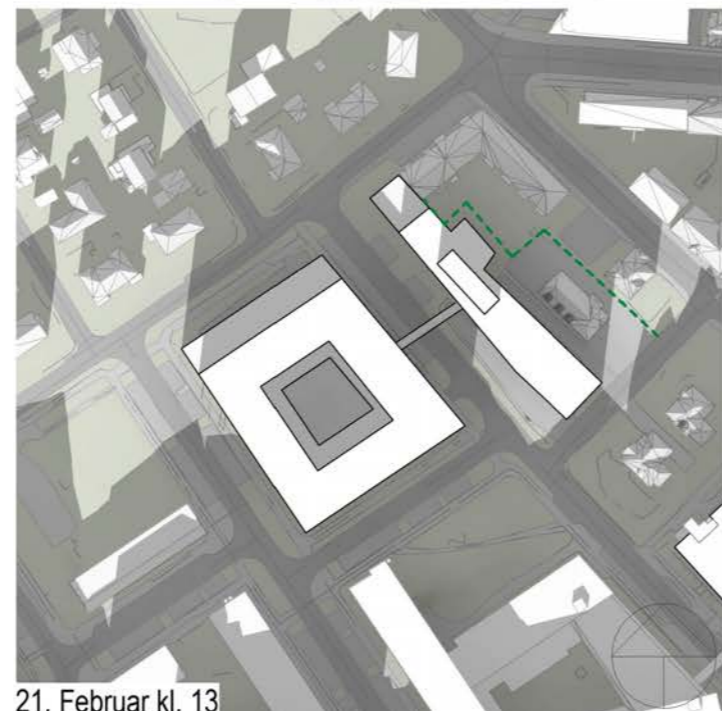
21. Februar kl. 10



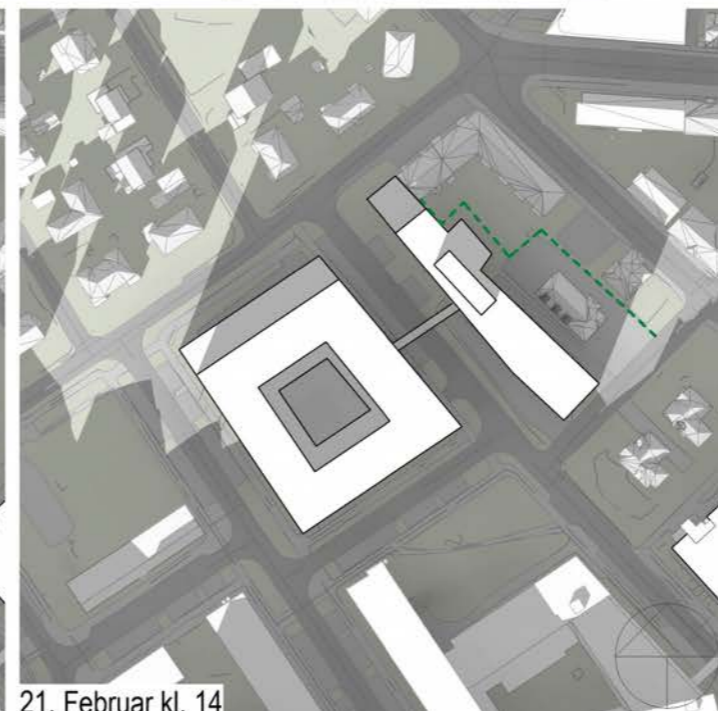
21. Februar kl. 11



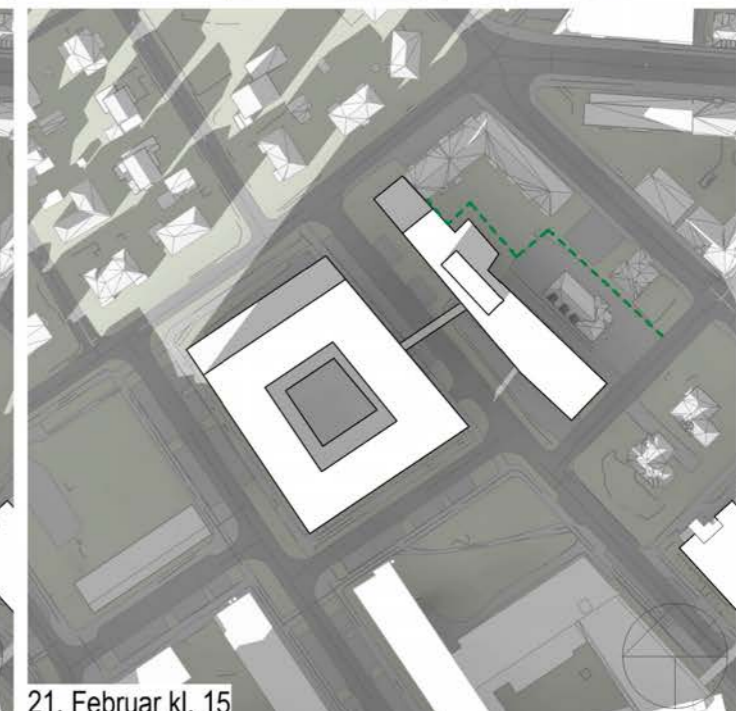
21. Februar kl. 12



21. Februar kl. 13



21. Februar kl. 14

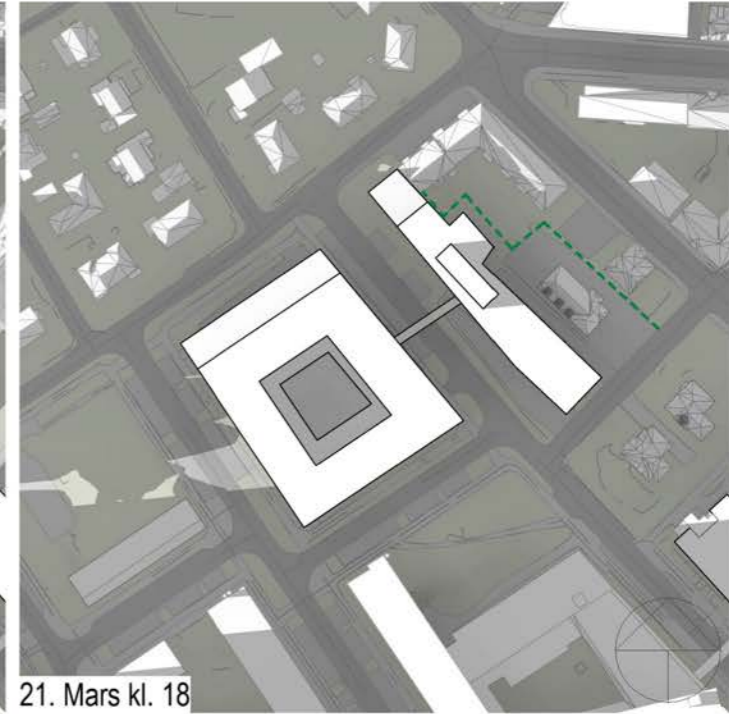
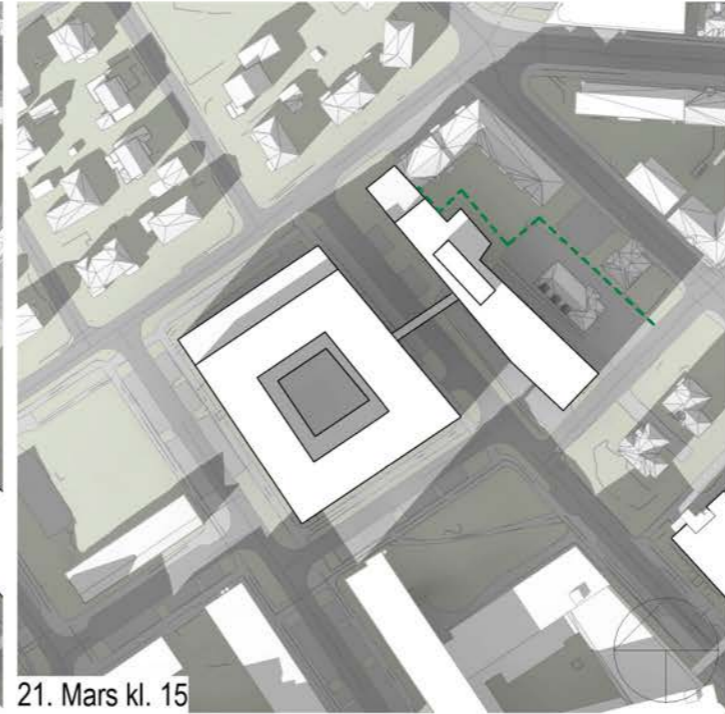
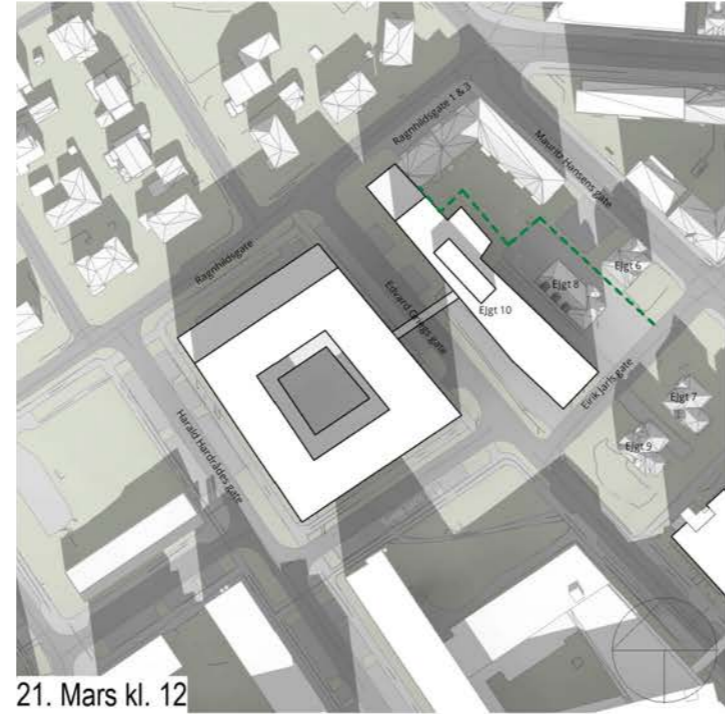


21. Februar kl. 15

Nullalternativet

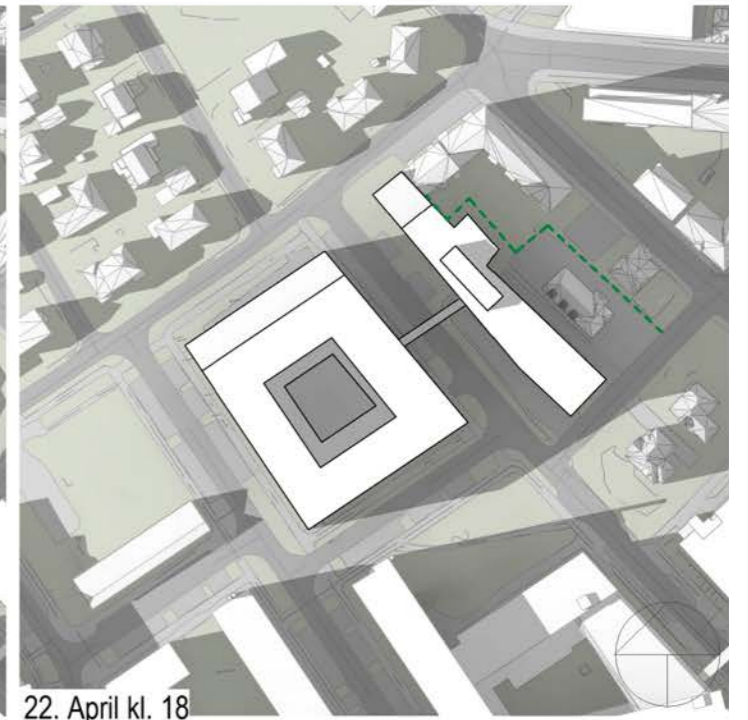
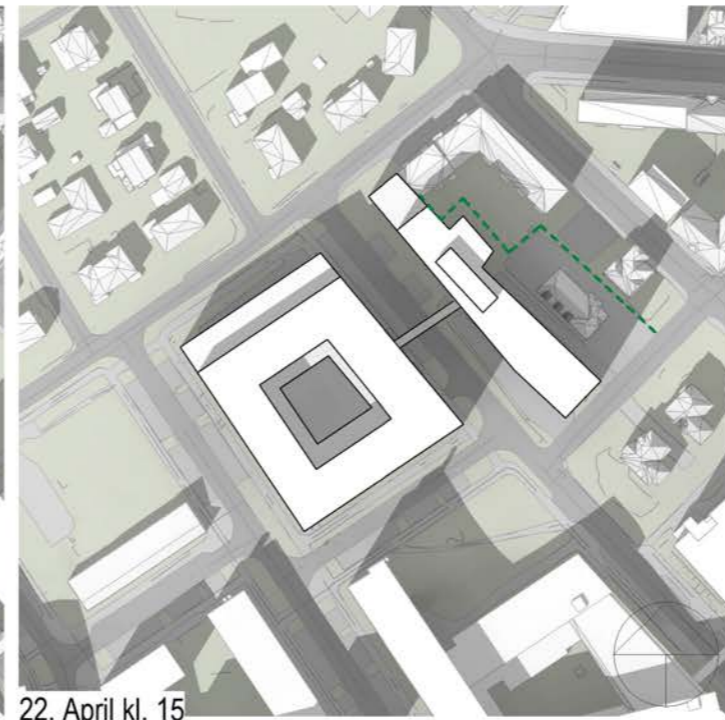
Vårjevndøgn, 21.mars

21.Mars (vintertid UTC+1)



22. April

22.April (sommertid UTC+2)

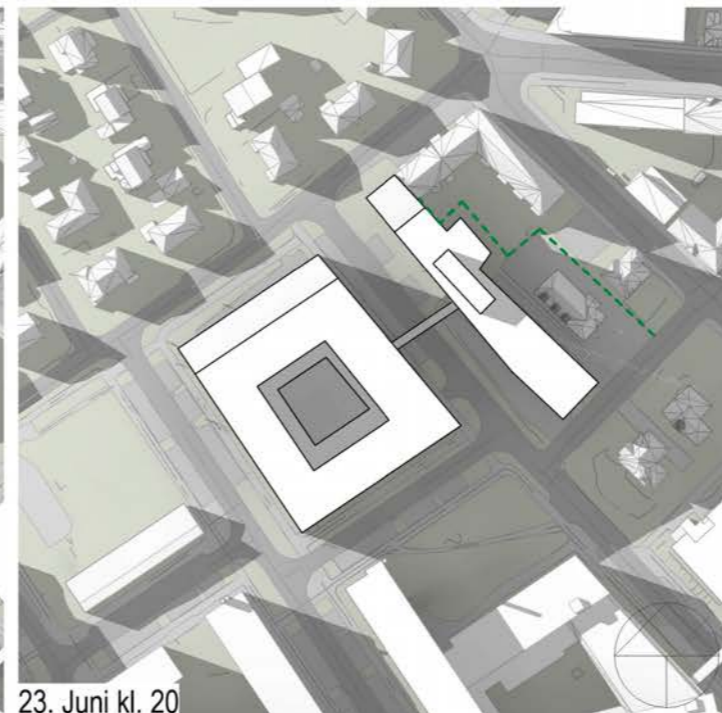
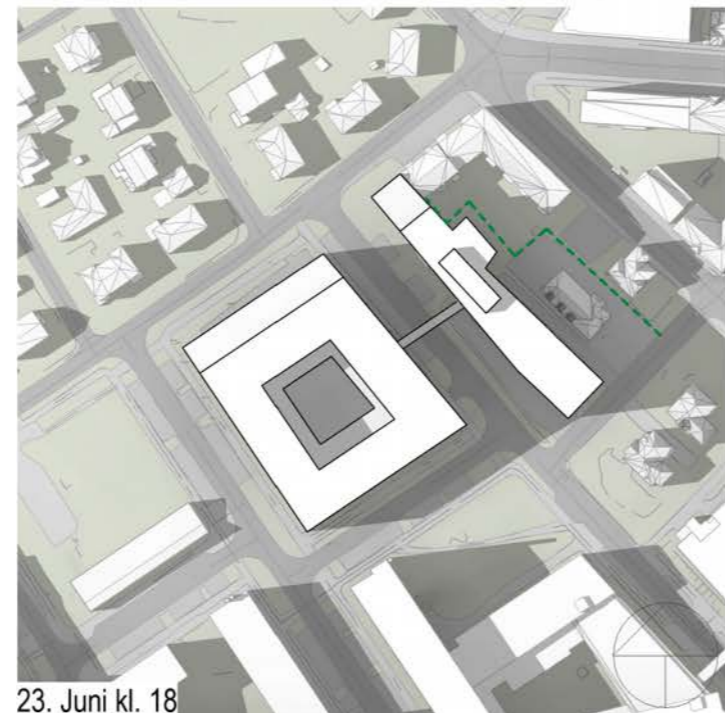
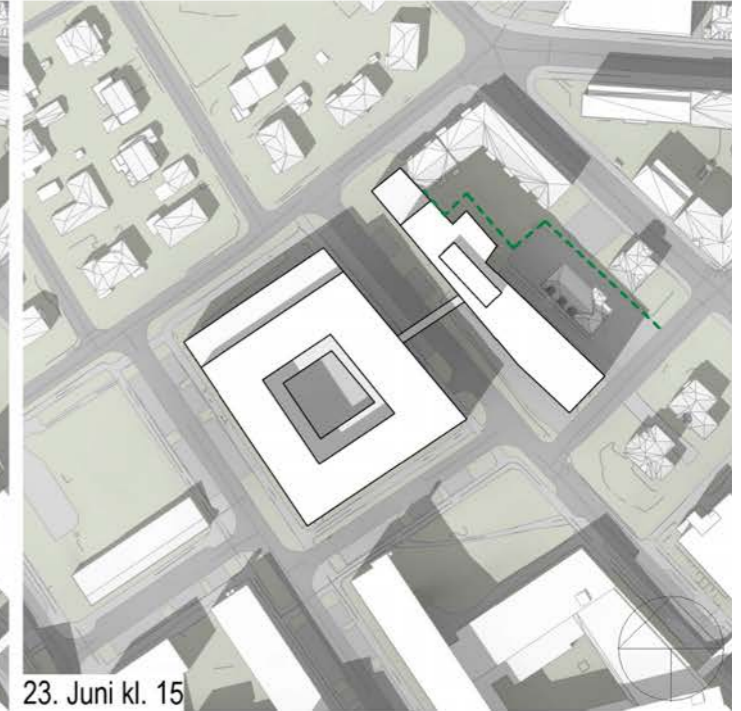
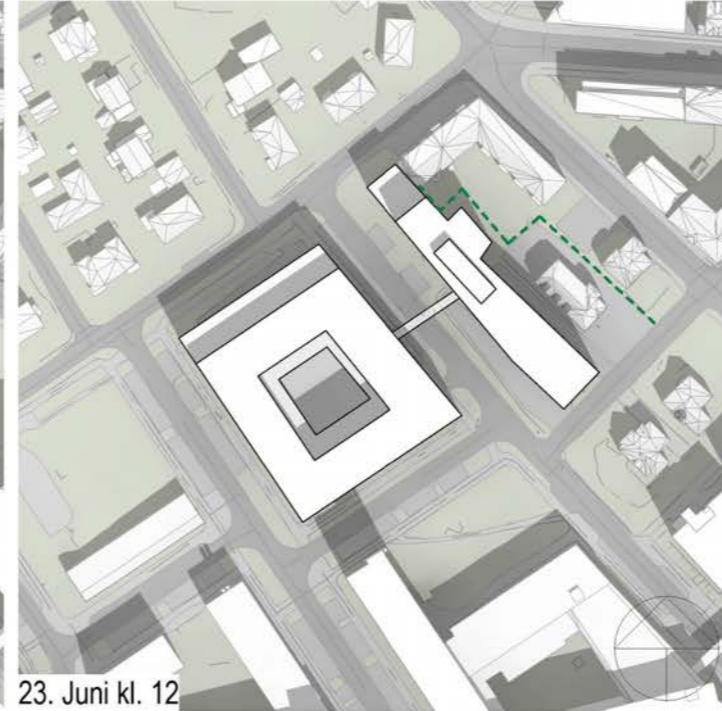
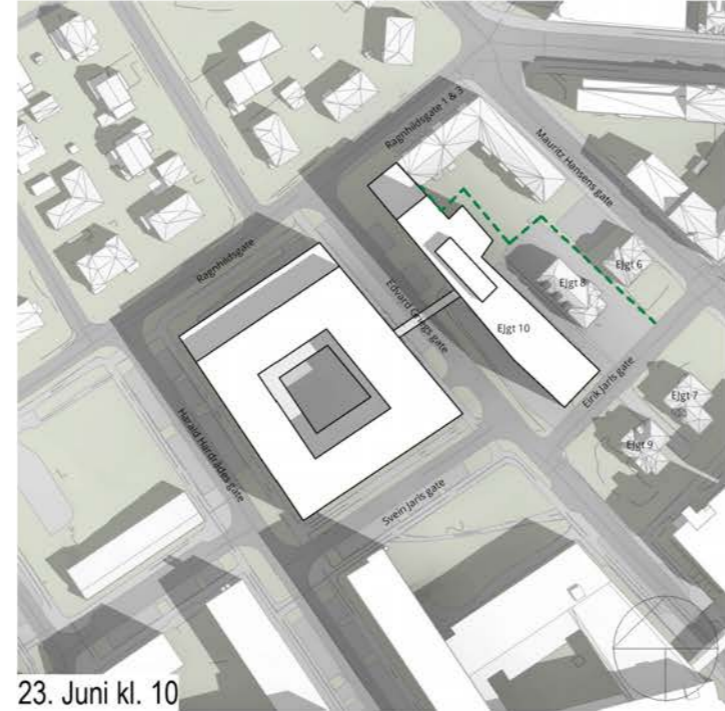


Nullalternativet

SOMMER

Midtsommer, 23.Juni

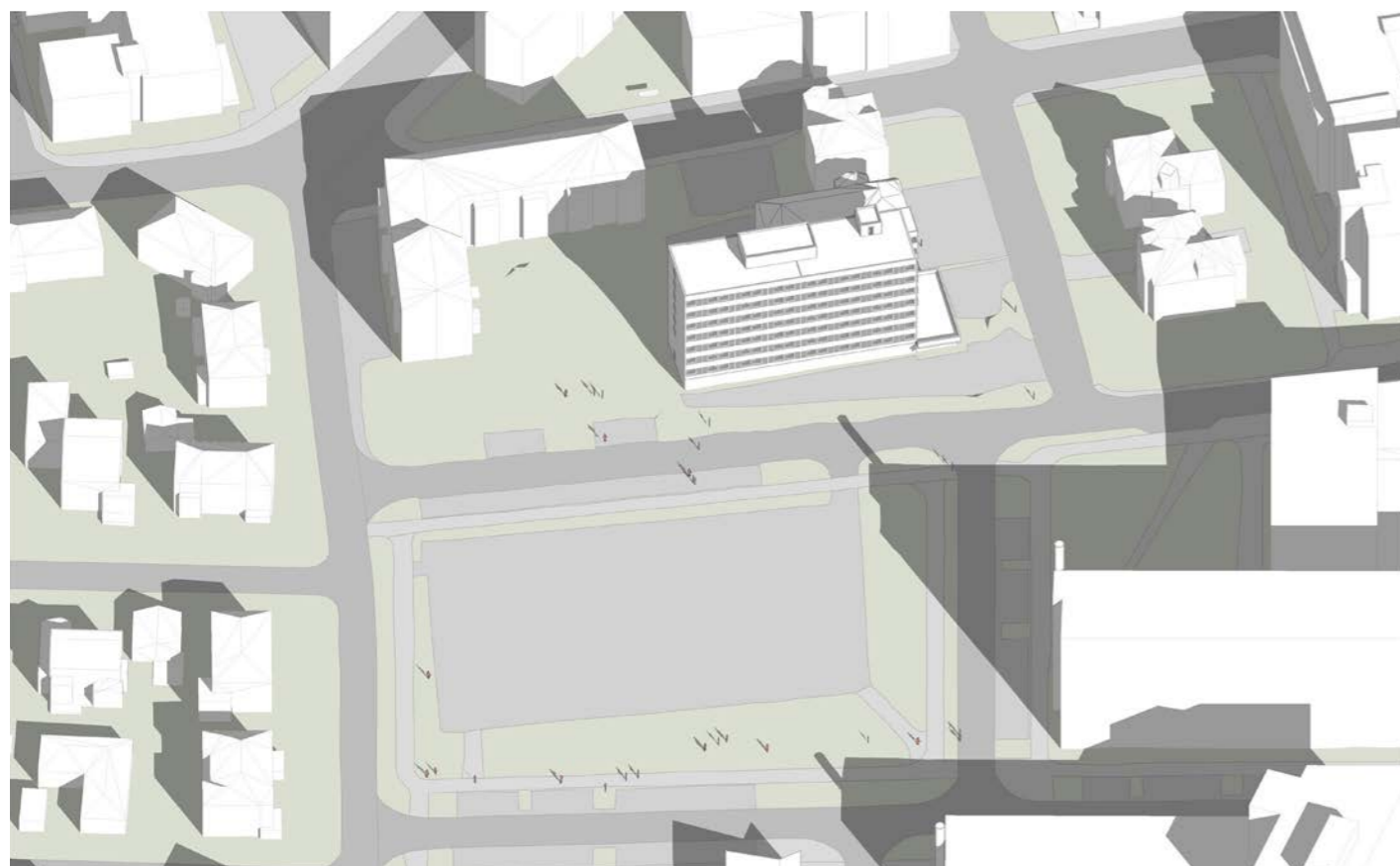
23.Juni (Sommertid UTC+2)



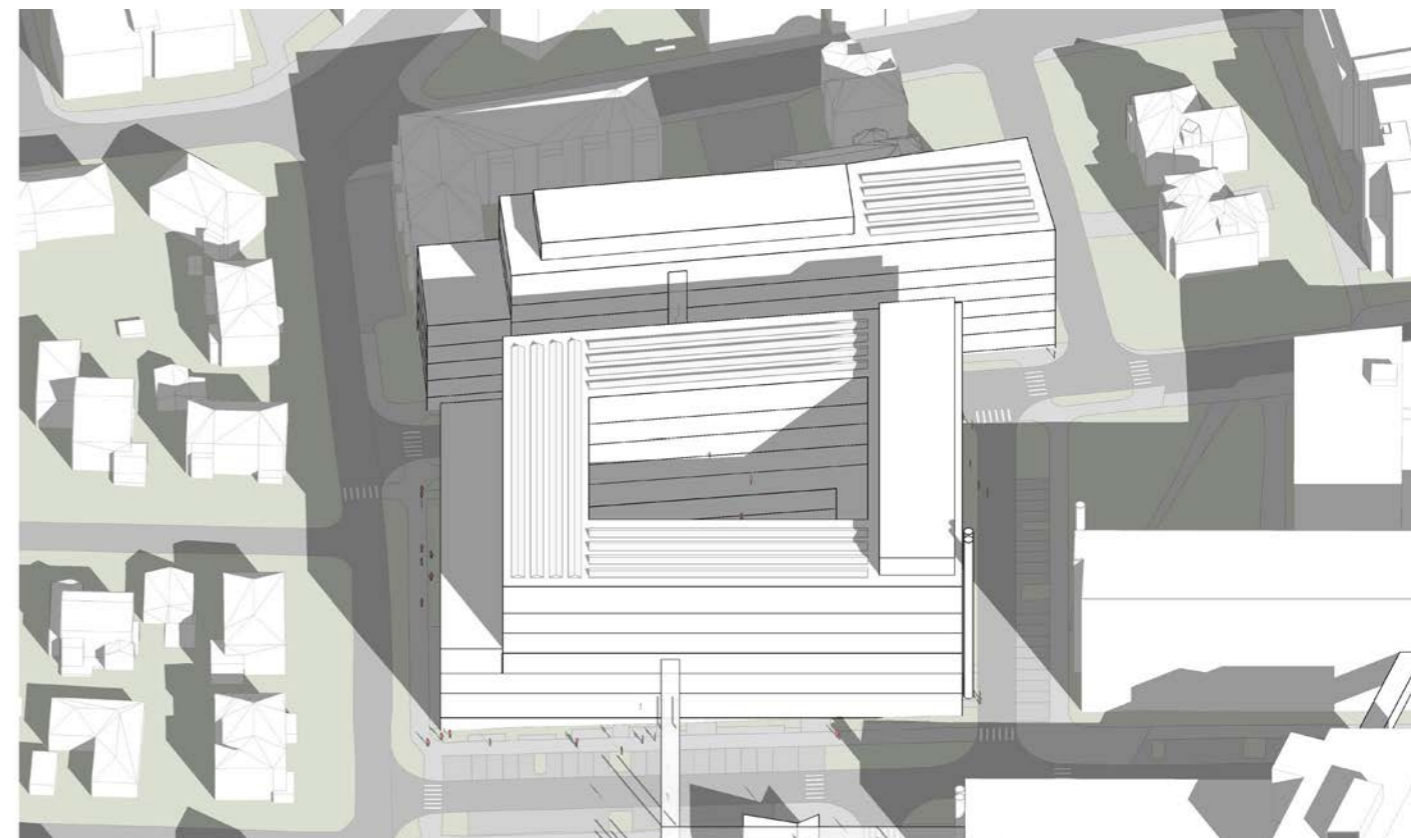
Solforhold

Fasadesol

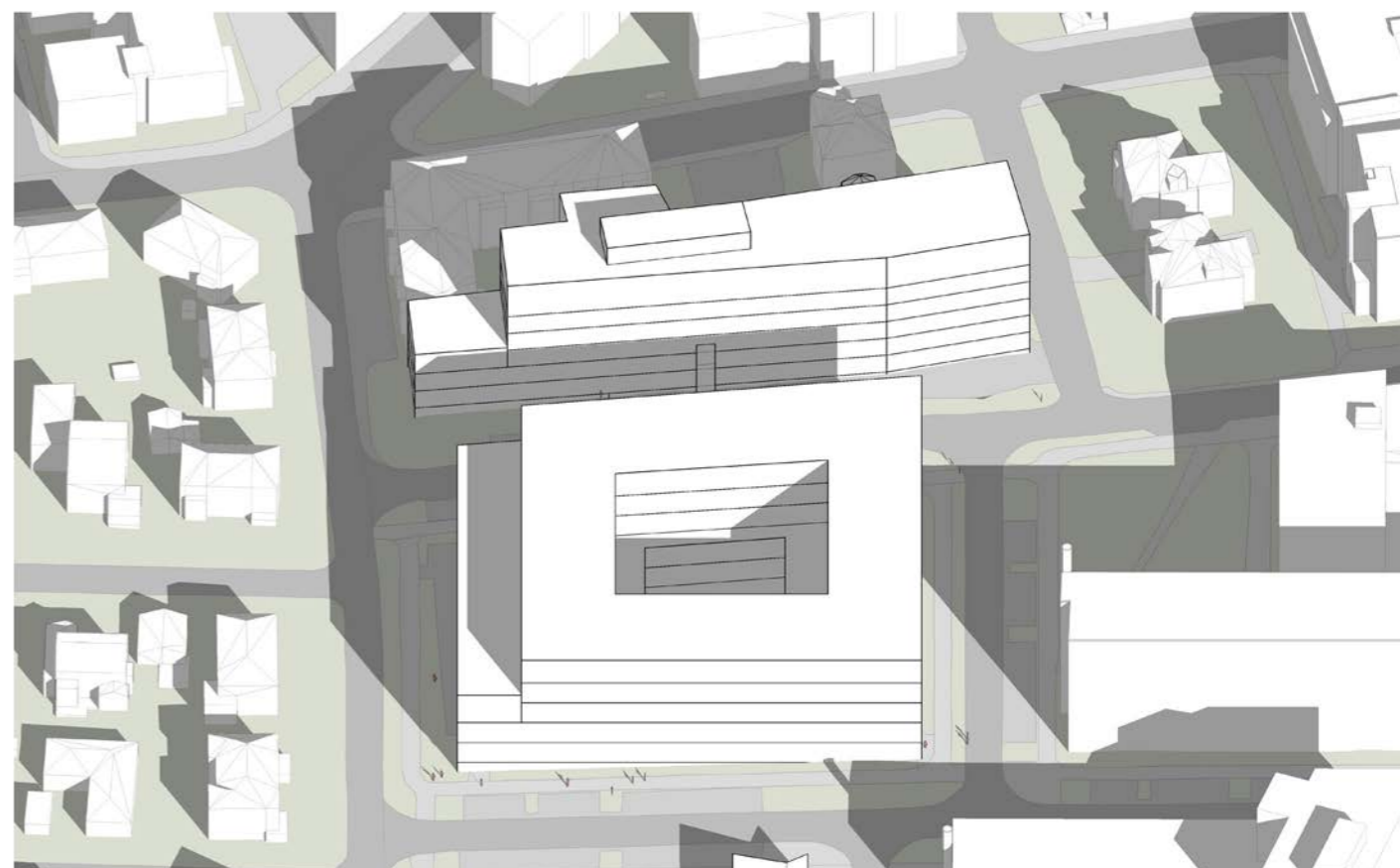
Vårjevndøgn 21.mars kl. 15.00



Dagens situasjon
Illustrasjon: Nordic



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Solforhold

Fasadesol

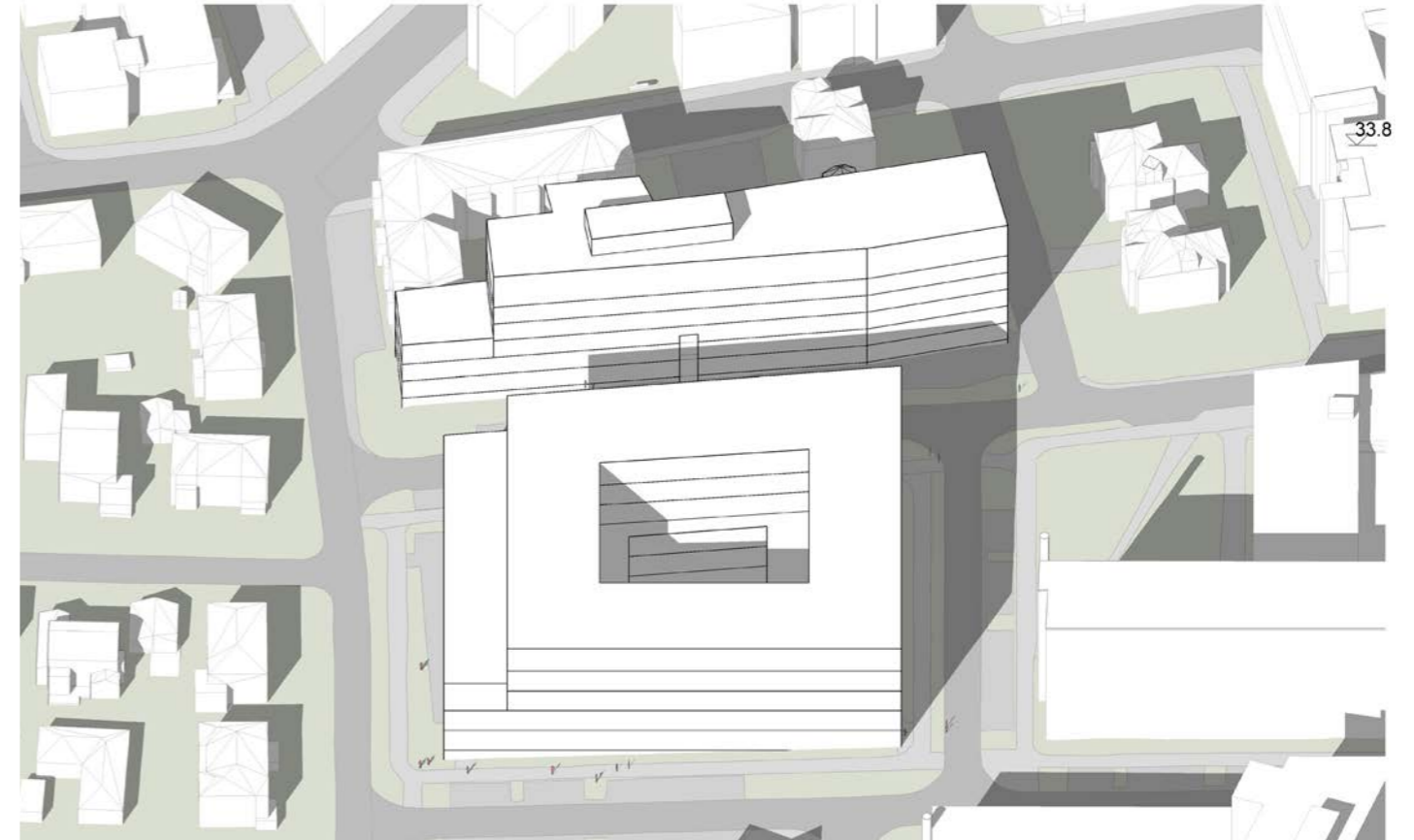
Midtsommer 23.juni kl. 18.00



Dagens situasjon
Illustrasjon: Nordic



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Fasadesol

21. April utc+2 Eksisterende Situasjon

Tidspunktet legges til grunn for helhetlige vurderinger av boligkvalitet, jf. KPAs kriterier for fasadesol i §10.2. Vi presiserer at det er unntak fra disse kravene for byggesone S1.

Kriterier for fasadesol

Planområdet ligger innenfor byggesone S1 i KPAs områdeinndeling, hvor det legges opp til høy tetthet. Her kan ensidig belyste boliger tillates, og krav om min. 3 timer

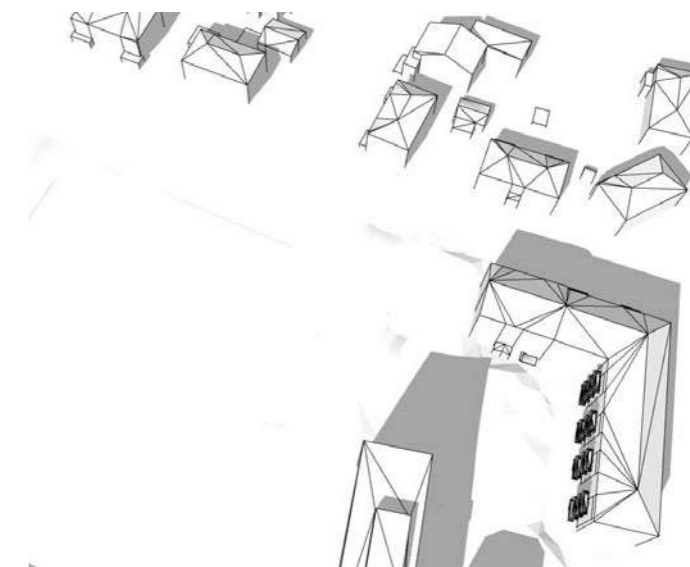
solinnfall i oppholdsrom etter kl. 12 den 21. april kan fravikes. Kvalitetskriteriene legges likevel til grunn for å vurdere generell boligkvalitet.

Eksisterende situasjon

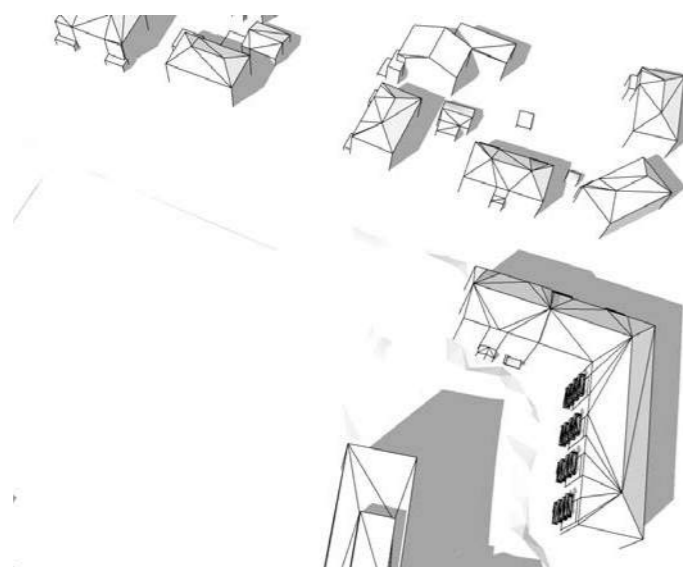
Ragnhilds gate 1 har 8 ensidig belyste leiligheter. 4 leiligheter vender mot Ragnhildsgate og har solinnfall i oppholdsrom mellom kl. 17 og ca. 1930 i dagens situasjon. 4 leiligheter vender mot bakgården, og disse har solinnfall i oppholdsrom

mellom kl. 12 og kl. 16 i dagens situasjon.

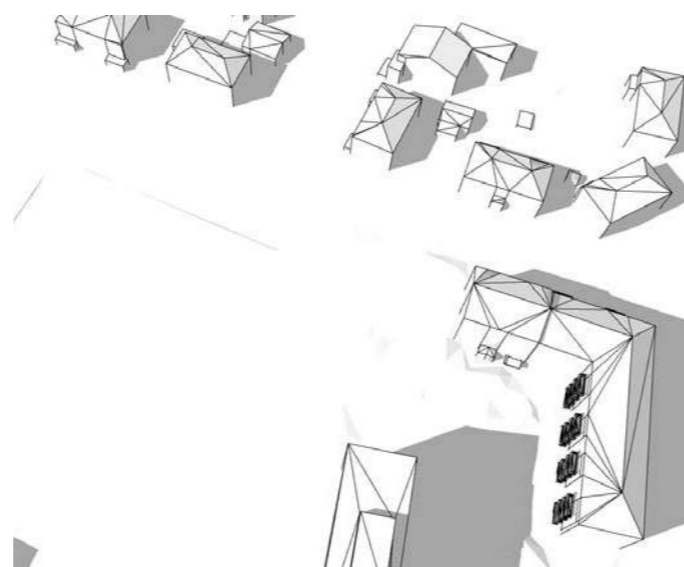
Leiligheter i Ragnhilds gate 3 er alle gjennomgående og alle har solinnfall i oppholdsrom fra fasade mot bakgården mellom kl. 12 og kl. 17 fra bakgården. Etter kl. 17 har Leilighetene som vender mot Ragnhilds gate solinnfall mellom kl. 17 og ca. 1930, mens noen av leilighetene som vender mot Mauritz Hansens gate fortsatt har solinnfall fra bakgården.



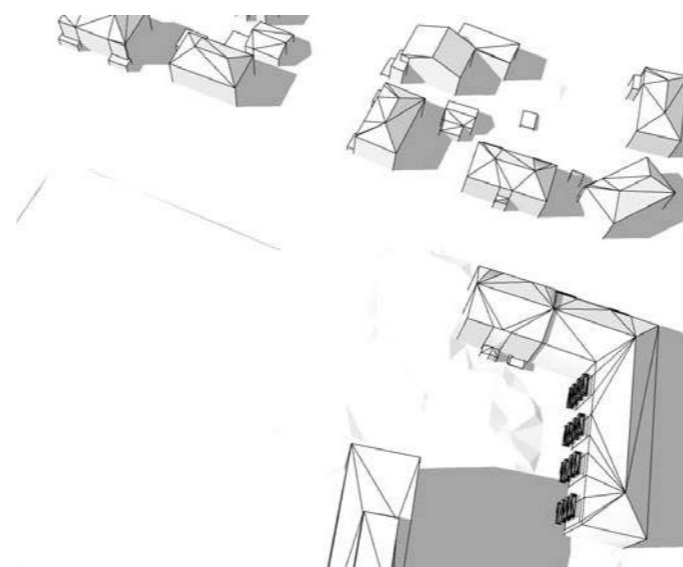
12.00



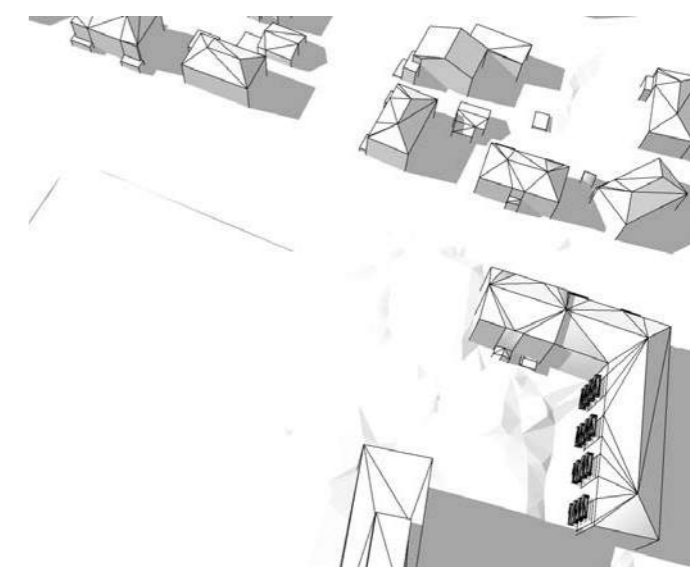
13.00



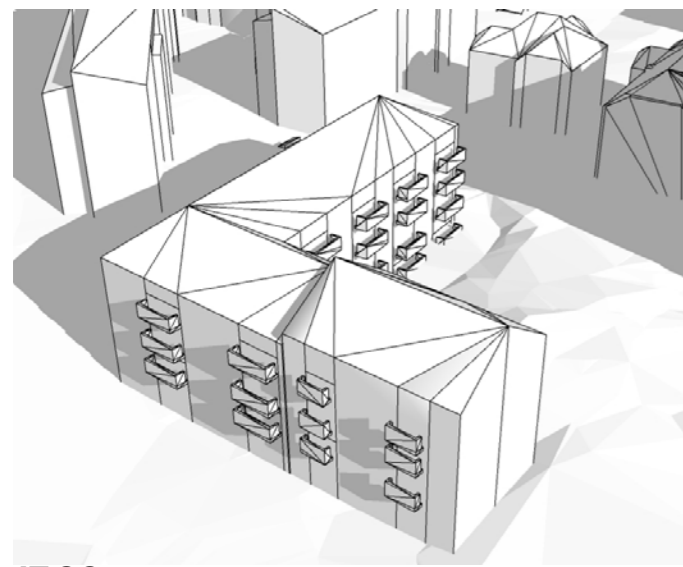
14.00



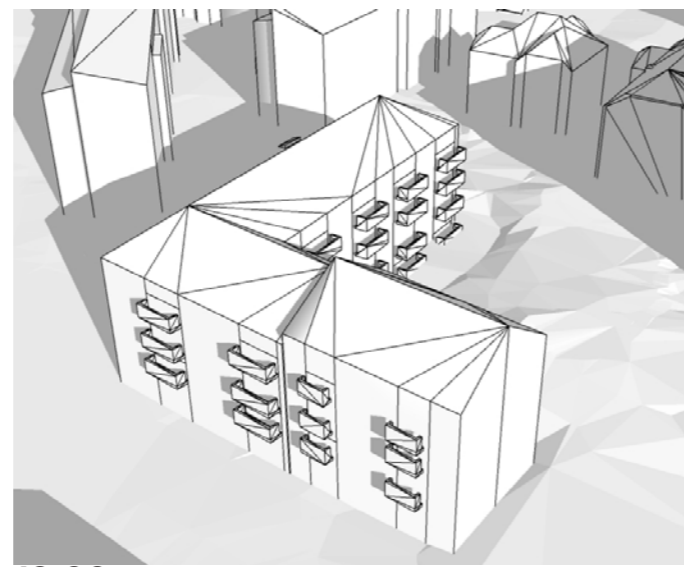
15.00



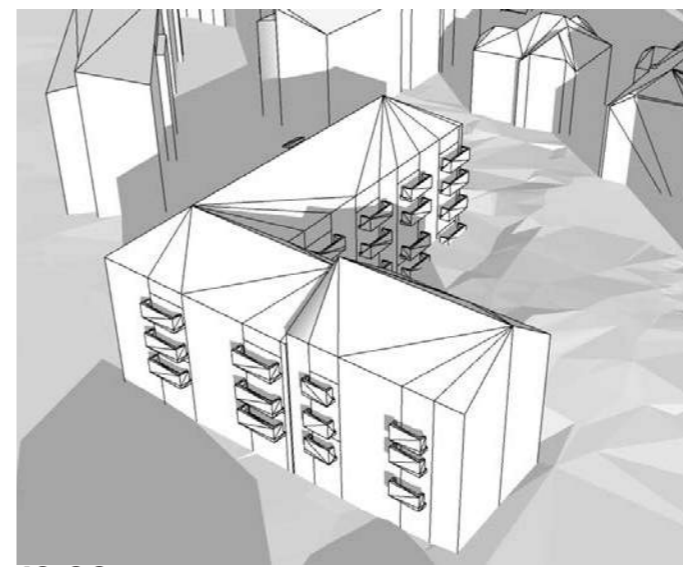
16.00



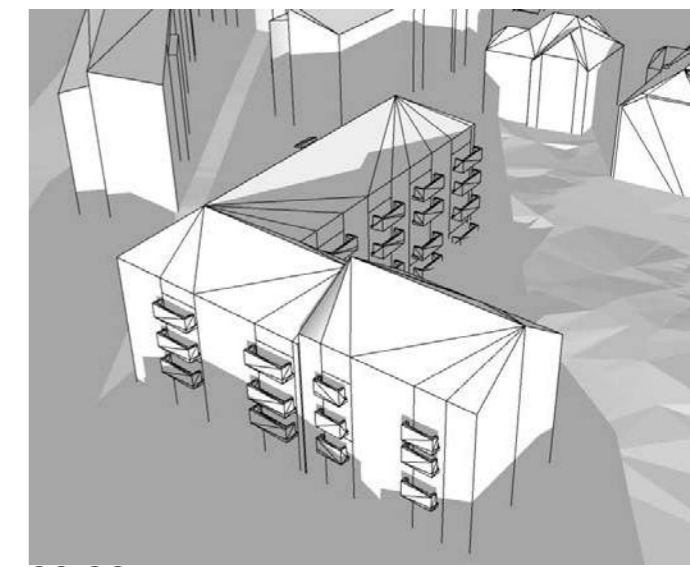
17.00



18.00



19.00



20.00

Fasadesol

21. April utc+2 Nullalternativet

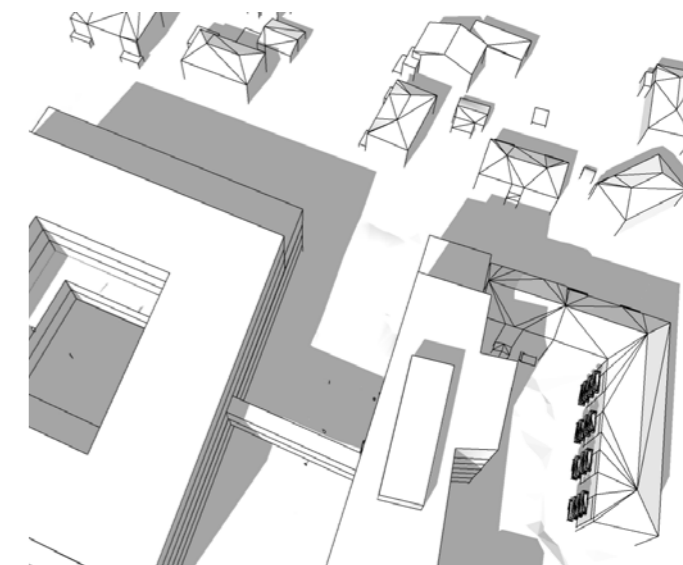
Nullalternativet

I Ragnhilds gate 1 har ensidig belyste leiligheter som vender mot Ragnhilds gate solinnfall i oppholdsrom mellom kl. 17 og ca. 1930, som i dagens situasjon. Ensidige belyste leiligheter som vender mot bakgården har ikke solinnfall i oppholdsrom etter kl. 12, kun ca kl. 09 til 11.

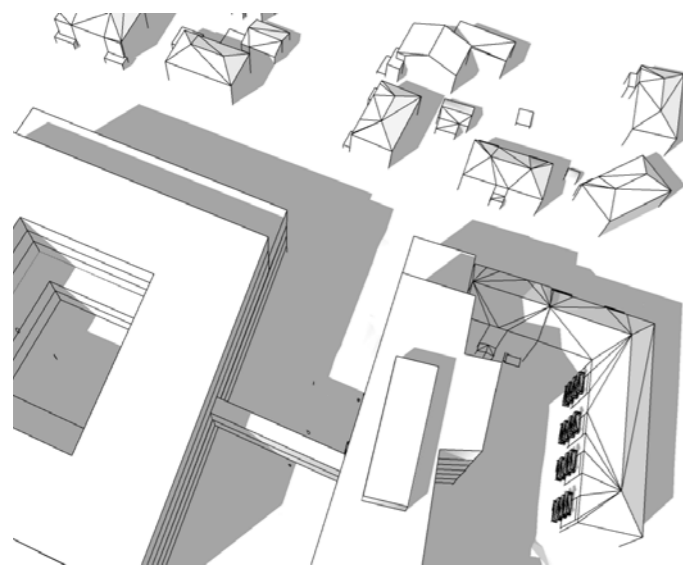
Leiligheter i Ragnhilds gate 3 er alle gjennomgående.

Disse har solinnfall i oppholdsrom fra fasade mot bakgården mellom kl. 12 og ca. 1330.

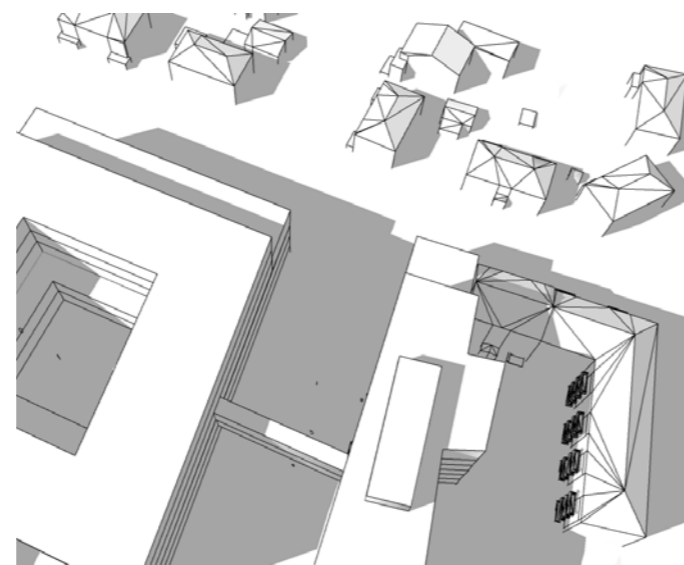
Etter kl. 14 har noen av de øvre leilighetene som vender mot Mauritz Hansens gate fortsatt solinnfall fra bakgården, Etter kl. 17 har Leilighetene som vender mot Ragnhilds gate solinnfall mellomkl. 17 og ca. 1930.



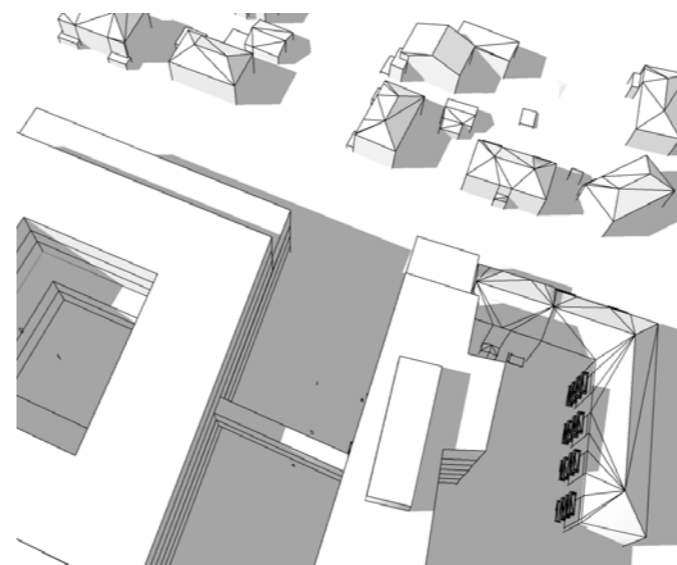
12.00



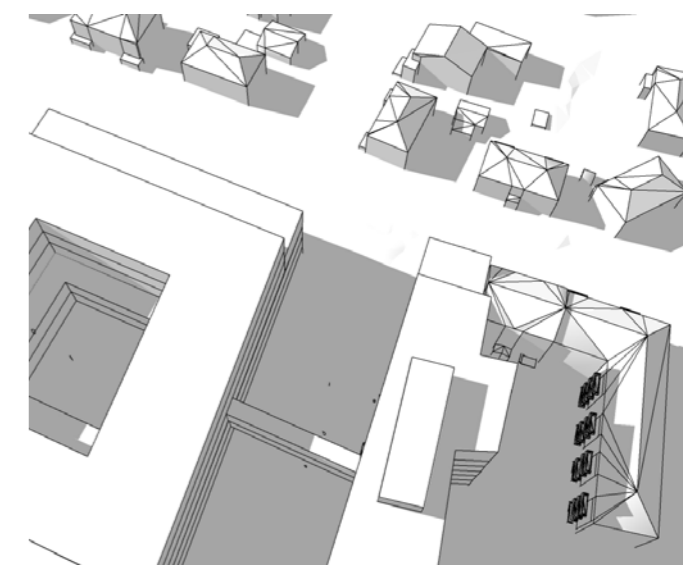
13.00



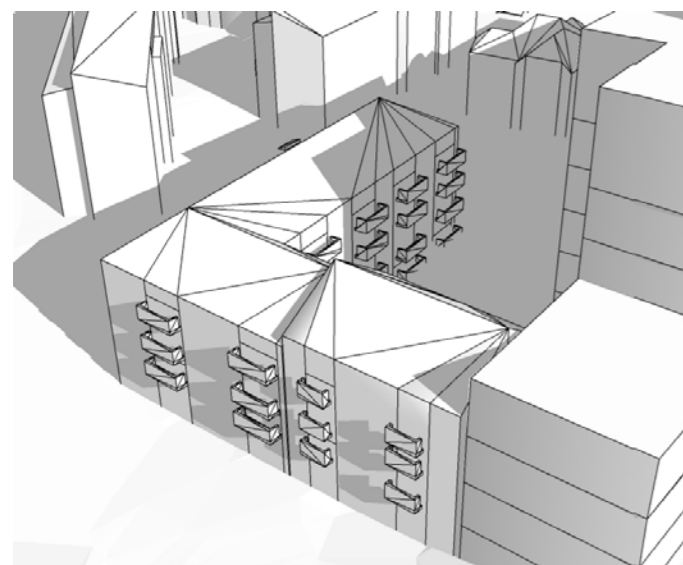
14.00



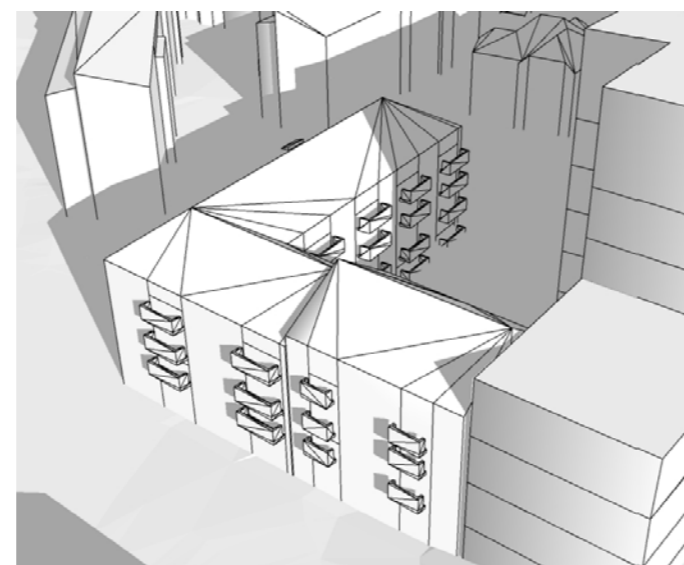
15.00



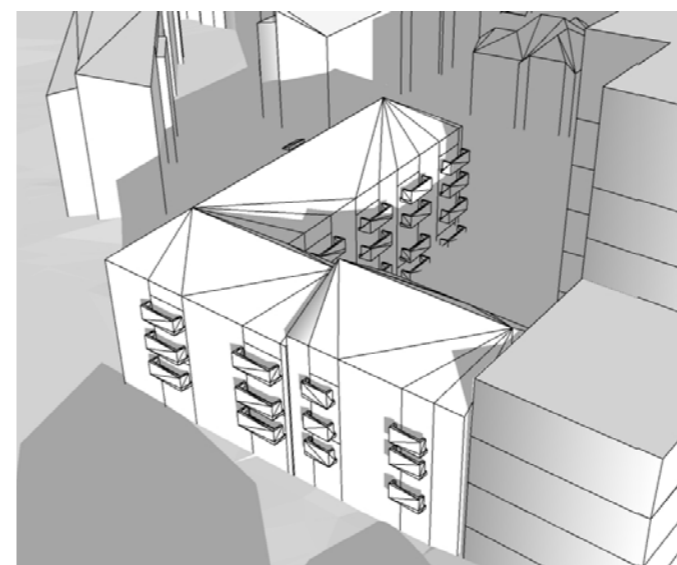
16.00



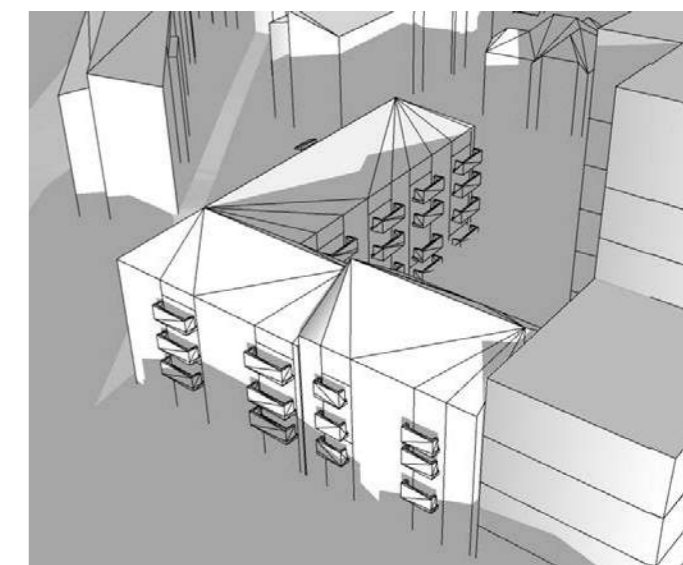
17.00



18.00



19.00



20.00

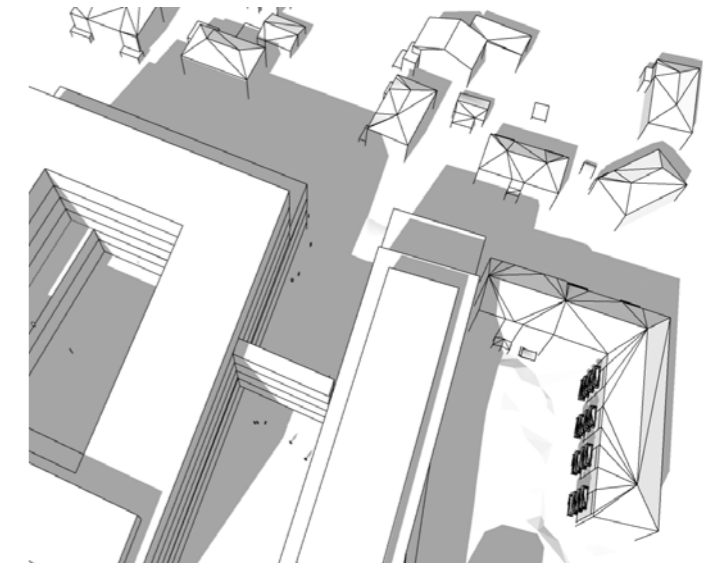
Fasadesol planforslag

21. April utc+2 Planforslaget

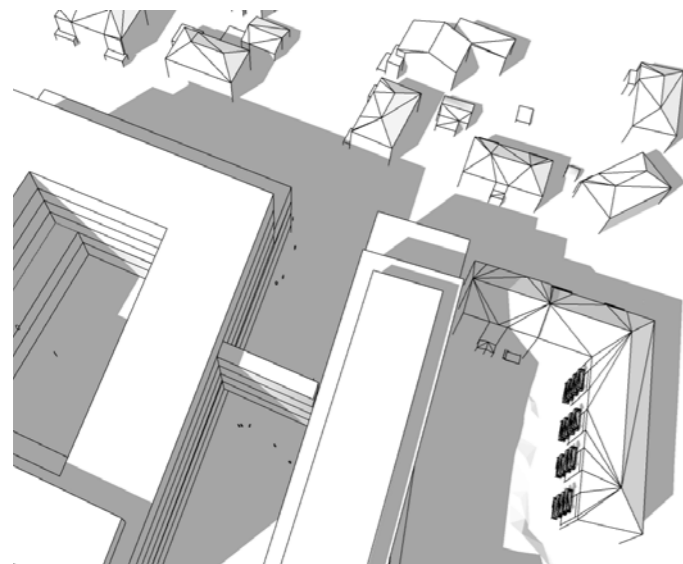
Planforslaget

I Ragnhilds gate 1 har ensidig belyste leiligheter som vender mot Ragnhilds gate solinnfall i oppholdsrom mellom kl. 17 og ca. 1930, som i dagens situasjon. Ensidige belyste leiligheter som vender mot bakgården har ikke solinnfall i oppholdsrom etter kl. 12, kun ca kl. 09 til 11.

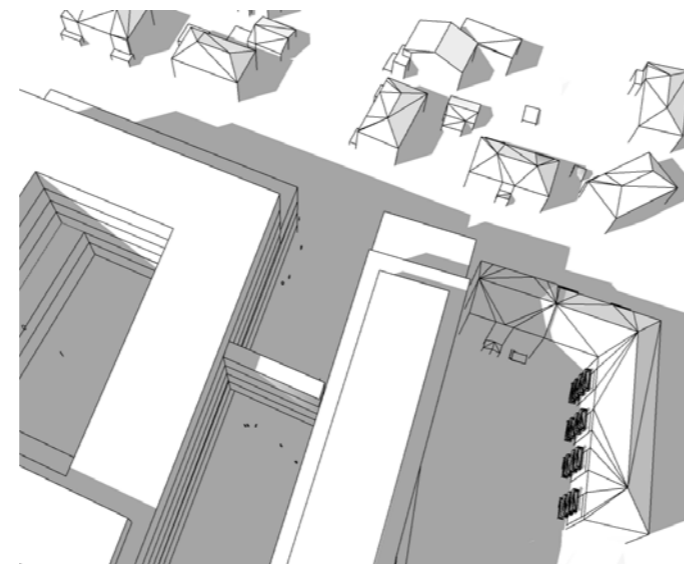
Leiligheter i Ragnhilds gate 3 er alle gjennomgående. Disse har solinnfall i oppholdsrom fra fasade mot bakgården mellom kl. 12 og ca. 1330. Etter kl. 14 har noen av leilighetene i øverste etasje som vender mot Mauritz Hansens gate fortsatt solinnfall fra bakgården fram til ca kl. 18. Etter kl. 17 har Leilighetene som vender mot Ragnhilds gate solinnfall mellom kl. 17 og ca. 1930, som i dagens situasjon.



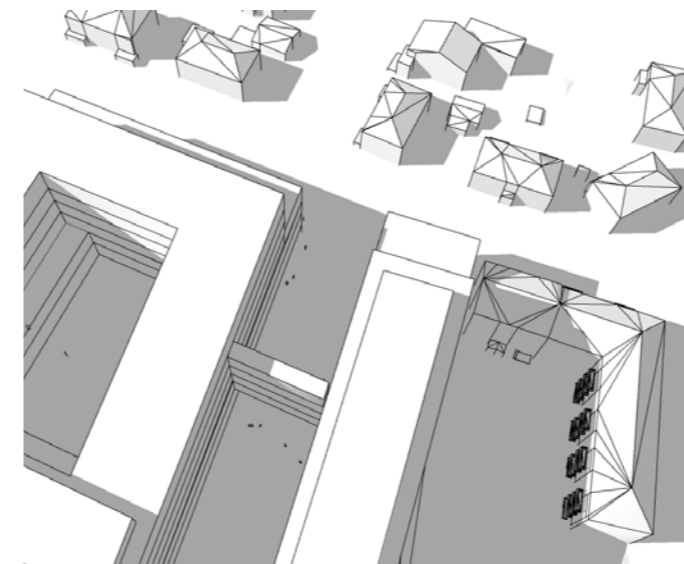
12.00



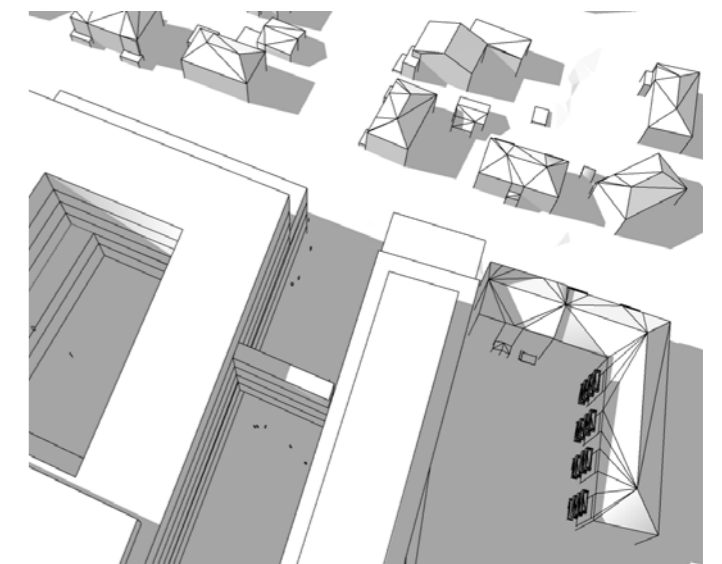
13.00



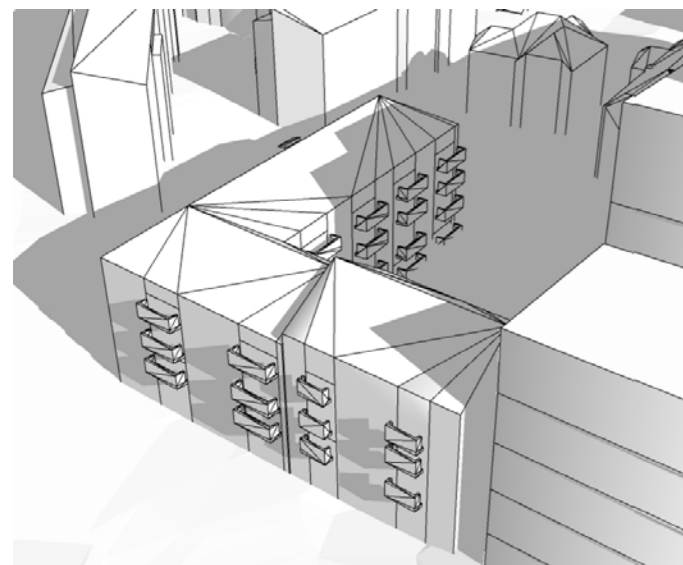
14.00



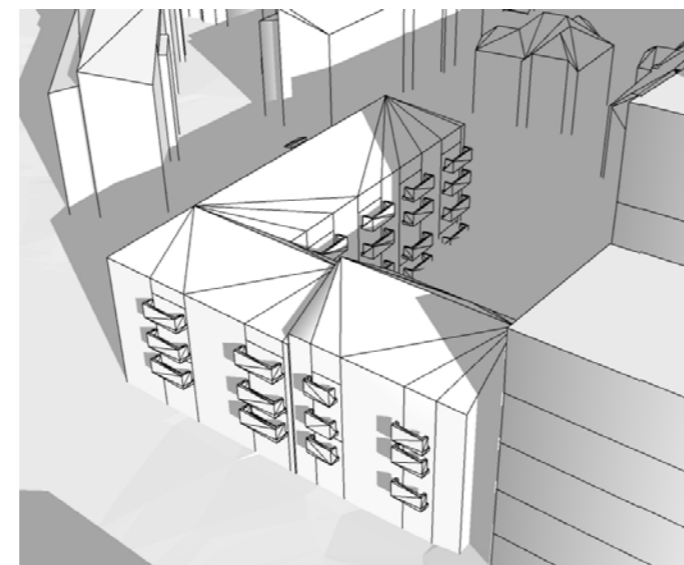
15.00



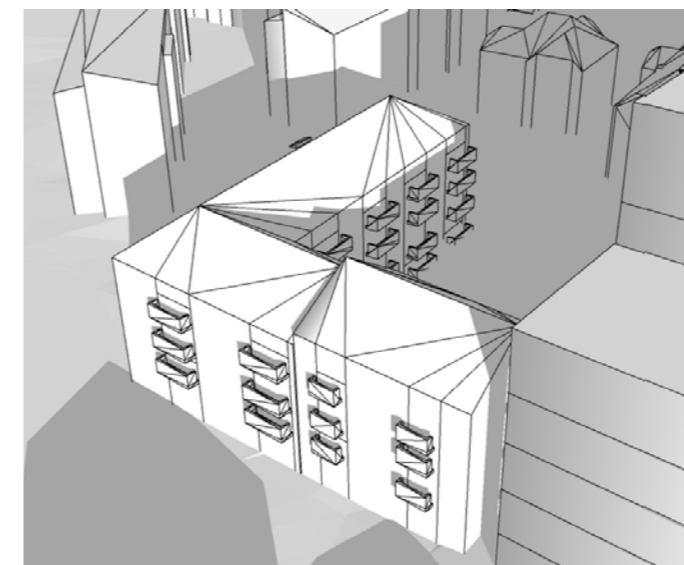
16.00



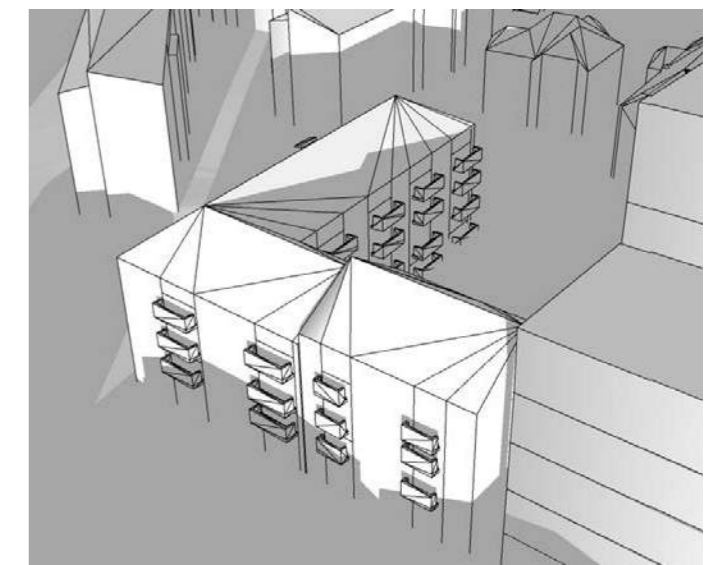
17.00



18.00



19.00



20.00

Dagslysforhold

Dagslysforholdene for eksisterende boliger er vurdert i eget vedlegg til planforslaget. I tidlig fase utforming er anbefalt metode å analysere endringer i generelt himmellys på fasade, kalt vertikal himmelkomponent (VSC).

Analysemetode

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) sin bransjeveileder for dagslys (fra 2020) anbefaler en analyse av dagslyspotensialet ved hjelp av faktoren vertikal himmelkomponent (VSC) for å vurdere hvordan et tiltak vil påvirke dagslysforhold i eksisterende bebyggelse. Ved å analysere endringer i verdiene av generelt himmellys på fasade kan man si noe om sannsynligheten for at rommene innenfor fasaden kan oppnå gode dagslysforhold.

Endringer i dagslysforholdene som følge av et tiltak vil være betydelige for naboer i eksisterende bebyggelse dersom den vertikale himmelkomponenten:

- 1) VSC-verdien er høyere enn 27%, og
- 2) VSC-verdiene etter tiltaket er mindre enn 0,8 ganger VSC før tiltaket, altså at tiltaket ikke gir mer enn 20% reduksjon.

Med andre ord vil tiltaket **ikke** påvirke naboens dagslysforhold merkbart dersom VSC enten er større enn 27%. Dette tilsvarer at vinkelen mellom synlig himmel fra senter av vindu er større enn 55°, og at verdiene før og etter tiltak ikke er redusert med mer enn 20%.

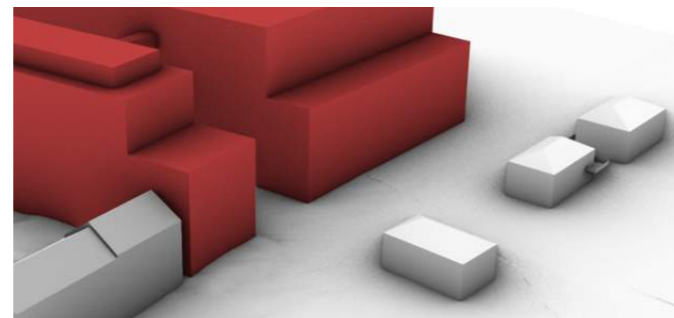


Planforslaget - forholdet til Ragnhilds gate 1 og 3
Illustrasjon: Rambøll

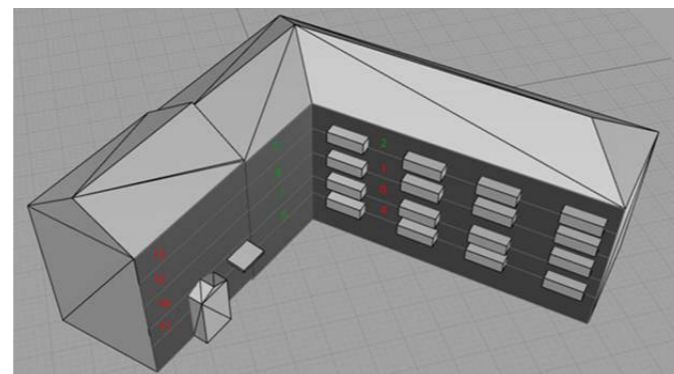
Dersom VSC er større enn 27 % for fasaden til et rom, kan det antas at rommet vil kunne oppnå gode dagslysnivåer.

Det er utført analyse av dagslysforhold for boligblokkene i Ragnhilds gate 1 og 3 og av småhusbebyggelsen i Ragnhilds gate 4, 6 og Valkendof's gate 24.

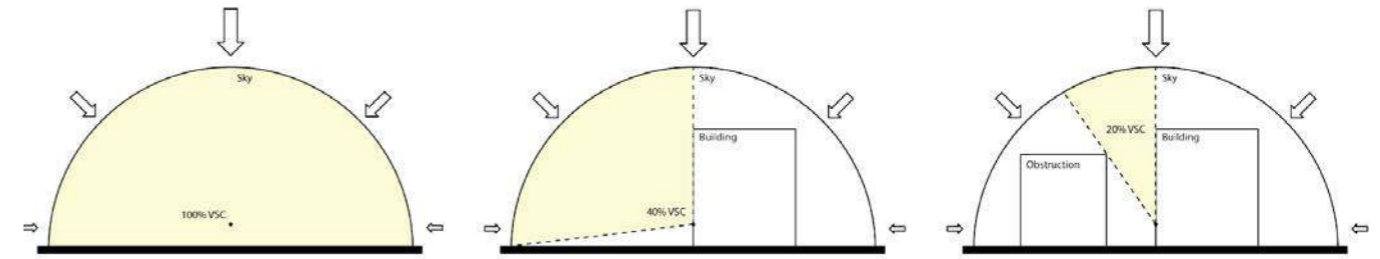
Det presiseres at denne analysen viser en sammenligning mellom eksisterende situasjon, planforslag og reguleringsplan 2004, samt påvirkning av ulike forbedringstiltak. Kriteriene som er brukt i analysen er beskrevet og anbefalt i RIF sin bransjeveileder for dagslys, ettersom TEK17 verken stiller krav eller omtaler metoder for vurdering av slike endringer. VSC viser tilgang til dagslys/synlig himmel på fasaden, som kan brukes som pekepinn på forventede dagslysforhold i rommet. Krav til dagslys i eksisterende bygg som gjald ved byggeår eller forrige hovedombygging vil være gjeldende.



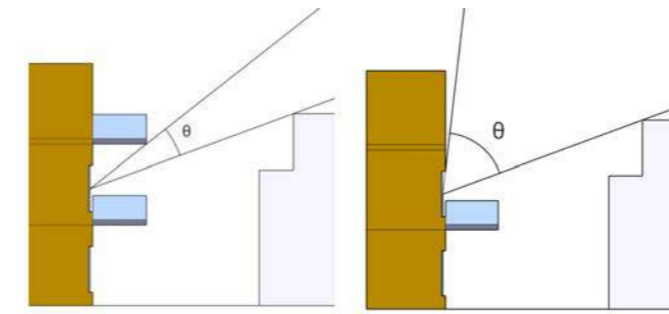
Planforslaget - forholdet til Ragnhilds gate 4,6 og Valkendof's gate 24
Illustrasjon: Rambøll



Ragnhilds gate 1 og 3: Fasaden inndelt i soner, hvor nummerering svarer til tabellen til høyre
Illustrasjon: Rambøll



Vertikal himmelkomponent VSC
Illustrasjon: RIF sin bransjeveileder for dagslys (2020)



Vinkel mellom synlig himmel fra senter av vindu (theta)
Illustrasjon: RIF sin bransjeveileder for dagslys (2020)

Tabellen under viser resultatene av analysen for Ragnhilds gate 1 og 3, og på neste side ser vi evaluering av lysnivå på fasadene hos de ulike alternativene.

VSC	Tilgang til dagslys	Verdi av θ
<27%	Godt dagslys forhold selv med mindre glass areal	85 - 65°
20%<27%		65 - 55°
15%<20%	Kreves større glass areal eller høy LT for å oppnå krav i dype rom	55 - 45°
10%<15%	Kreves flere kombinerte tiltak for å oppnå TEK 17 og	45 - 35°
5%<10%	Svært utfordrende å oppnå kravet	35 - 25°
0%<5%	Stor sannsynlighet for å ikke få til rom for varig opphold	25 - 10°
	Nesten ingen dagslys tilgjengelig på fasaden	

Evalueringsskala
Tabell: Rambøll, basert på RIF sin bransjeveileder for dagslys (2020)

	Sone	Eksisterende situasjon	Planforslaget	Nullalternativet	Endring Alt.1-Alt.2	Planforslaget	Nullalternativet
		VSC Alt.1	VSC Alt.2	VSC Alt.3		VSC _{Alt.2} /VSC _{Alt.1}	VSC _{Alt.3} /VSC _{Alt.1}
Plan 4	2	23.4	16.9	18.5	6.5	0.72	0.79
	9	31.3	26.5	26.9	4.8	0.85	0.86
	13	33.4	22.8	19.0	10.6	0.68	0.57
Plan 3	1	11.7	7.6	8.2	4.1	0.65	0.70
	8	25.5	21.4	21.3	4.1	0.84	0.84
Plan 2	12	28.8	19.6	16.2	9.2	0.68	0.56
	0	10.7	6.7	7.1	4	0.63	0.66
Plan 1	7	17.2	14.8	14.7	2.4	0.86	0.85
	10	20.9	14.6	12.3	6.3	0.70	0.59
Plan 1	4	7.9	4.8	5.0	3.1	0.61	0.63
	6	13.4	12.5	12.3	0.9	0.93	0.92
	11	9.2	6.1	5.2	3.1	0.66	0.57

Testresultat av vertikal himmelkomponent i ulike fasadesoner.
Tabell: Rambøll

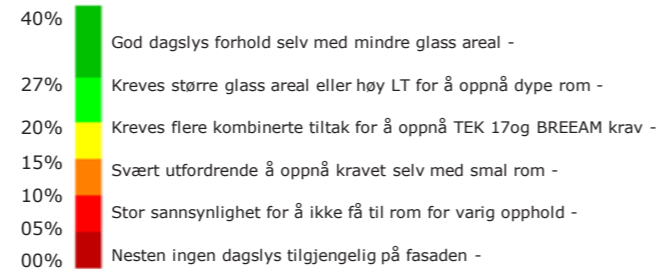
Dagslysforhold

Resultater for Ragnhilds gate 1 og 3

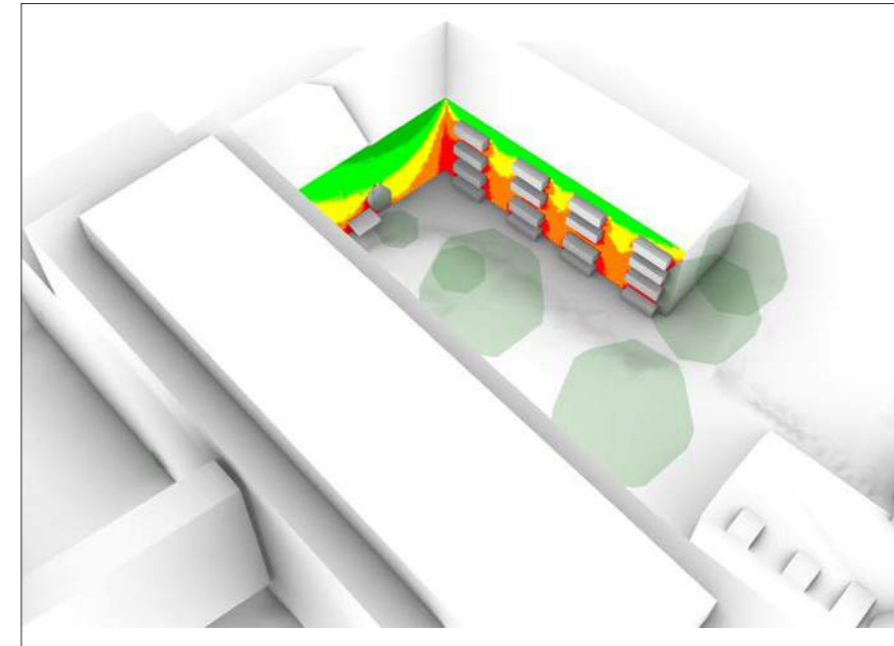
For Ragnhilds gate 1-3 er VSC-verdiene etter tiltaket med planforslag for det meste redusert med mer enn 20% av VSC-verdien i eksisterende situasjon, hvor samtidig gjennomsnittlig VSC er lavere enn 27%. Det vil si at dagslysnivået sannsynligvis blir betydelig redusert for de vurderte fasadene.

Vurdering av prosjektet fra 2004 reguleringsplan (nullalternativet) viser at planforslaget påvirker det eksisterende bygget i Ragnhilds g. 1-3 i en mindre grad enn opprinnelig prosjekt fra 2004.

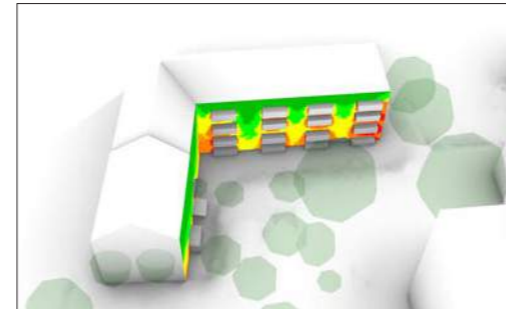
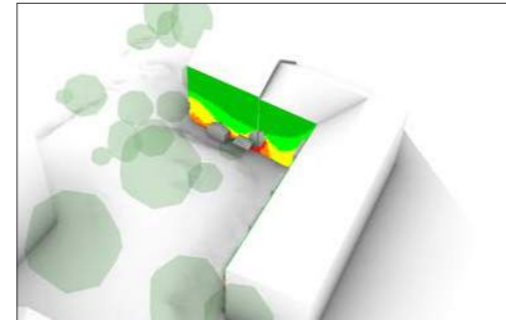
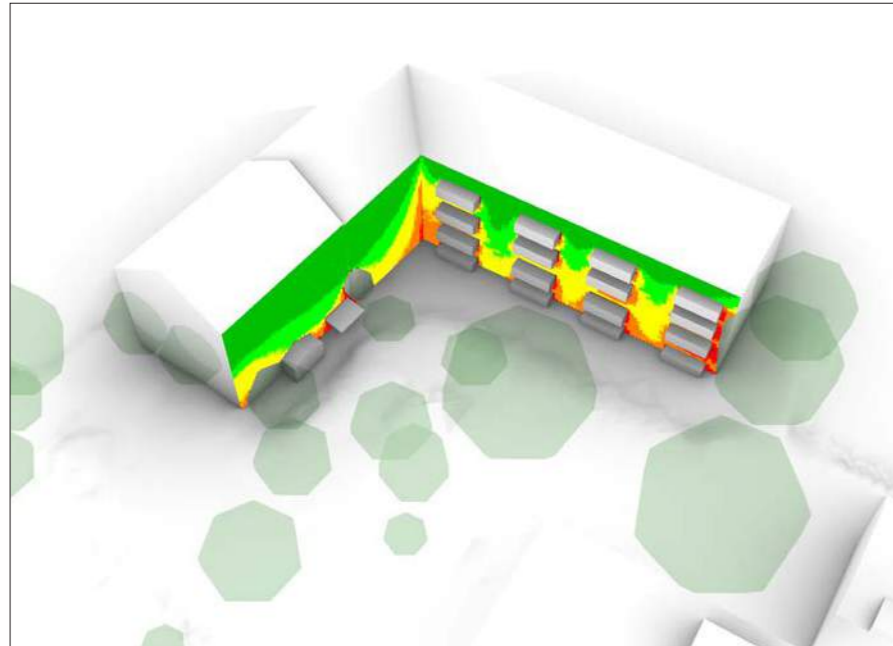
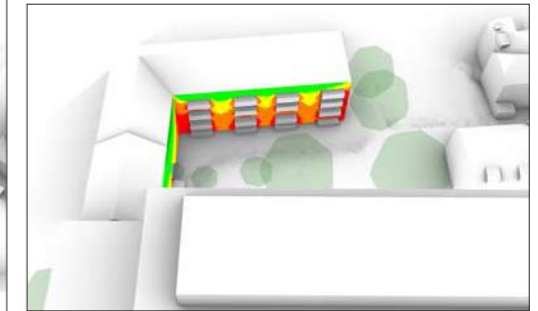
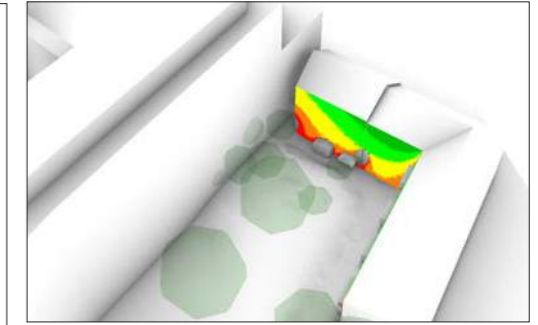
Det er i dagslysanalysen også vurdert flere tiltak som kan forbedre dagslysforholdene i Ragnhilds gate 1-3. Se vedlegg 3.14.



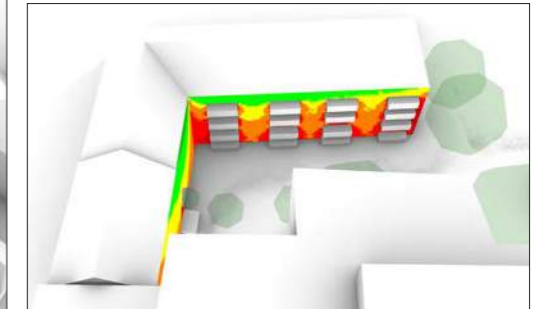
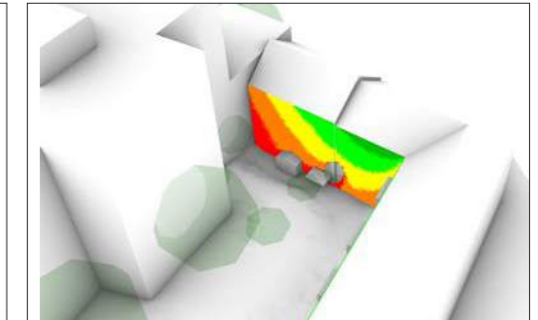
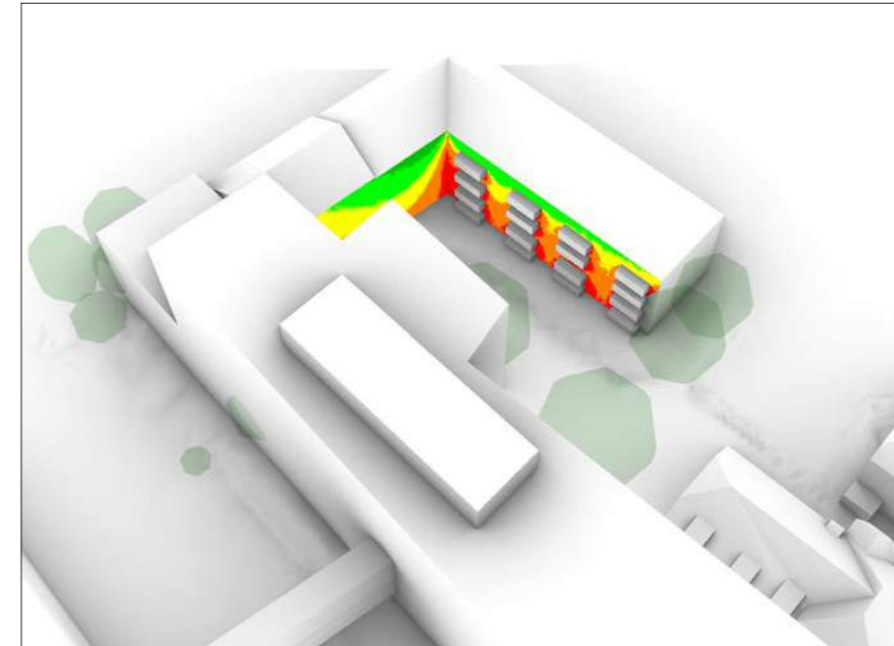
Evalueringsskala
Illustrasjon: Rambøll



Planforslaget
Illustrasjon: Rambøll



Dagens situasjon
Illustrasjon: Rambøll



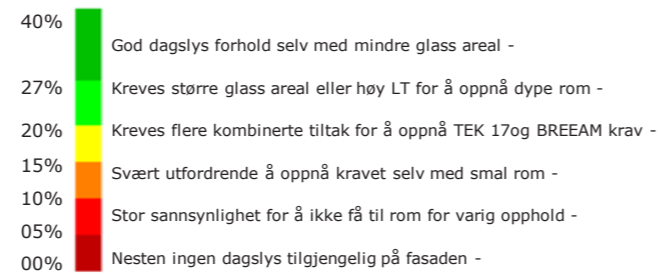
Nullalternativet
Illustrasjon: Rambøll

Dagslysforhold

Resultater for Ragnhilds gate 4 og 6 og Valkendorfs gate 24

Tabellen viser resultatene av analysen for Ragnhilds gate 1 og 3, og figurene viser evaluering av lysnivå på fasadene for de ulike alternativene.

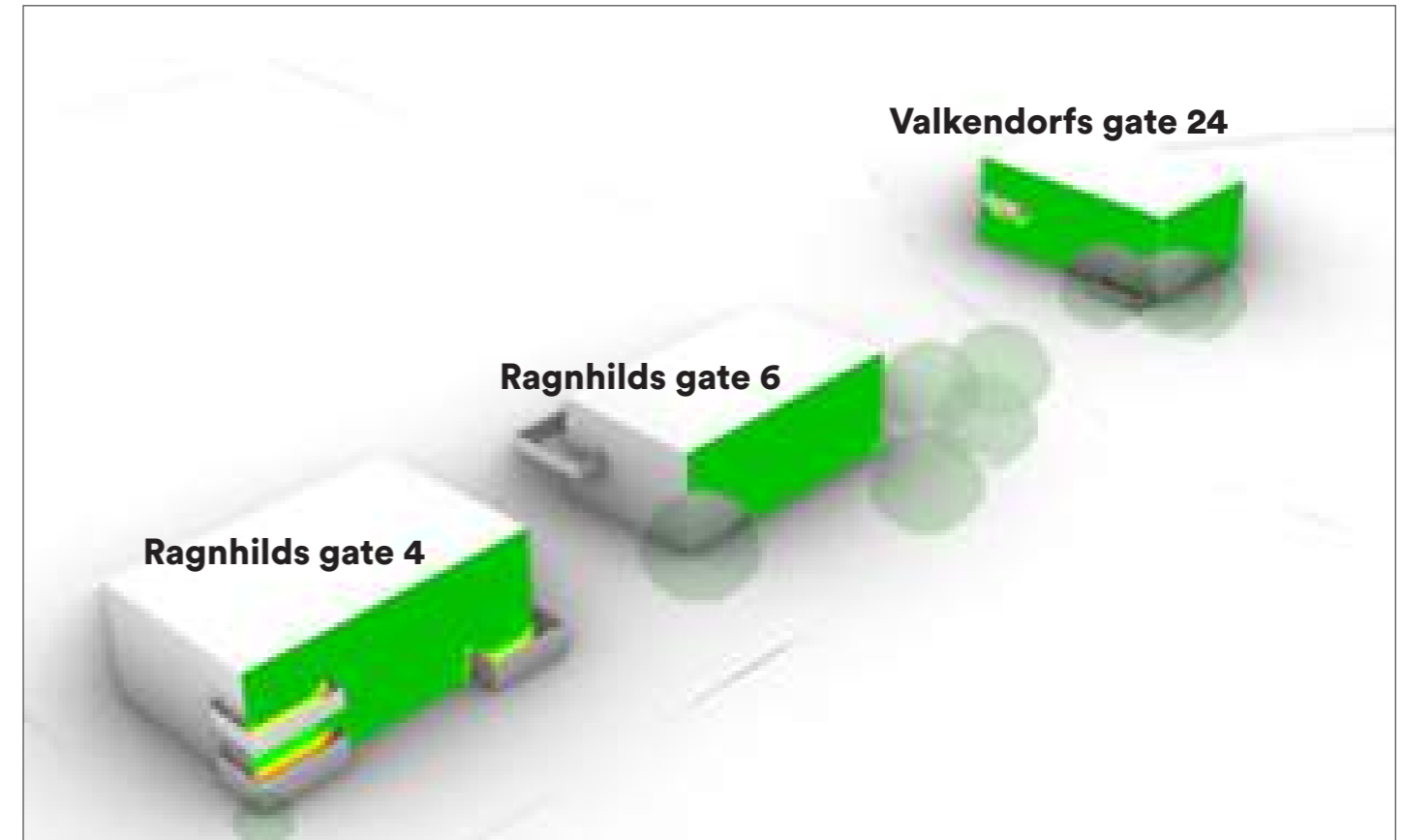
For Ragnhilds gate 6 og Valkendorfs gate 24 (fasade som ikke er mot Ragnhilds g.) er reduksjon lavere enn 20%. Ragnhilds gate 4 og Valkendorfs gate 24 (fasade mot Ragnhilds g.) har en reduksjon av VSC-verdien på 36%, men har fortsatt VSC høyere enn 20%. Dersom rom for varig opphold som er plassert mot Ragnhilds gate i disse husene ikke er dype, vil det mest sannsynlig fortsatt være tilfredsstillende dagslysforhold i de rommene. Detaljerte resultater vises i tabellen til høyre.



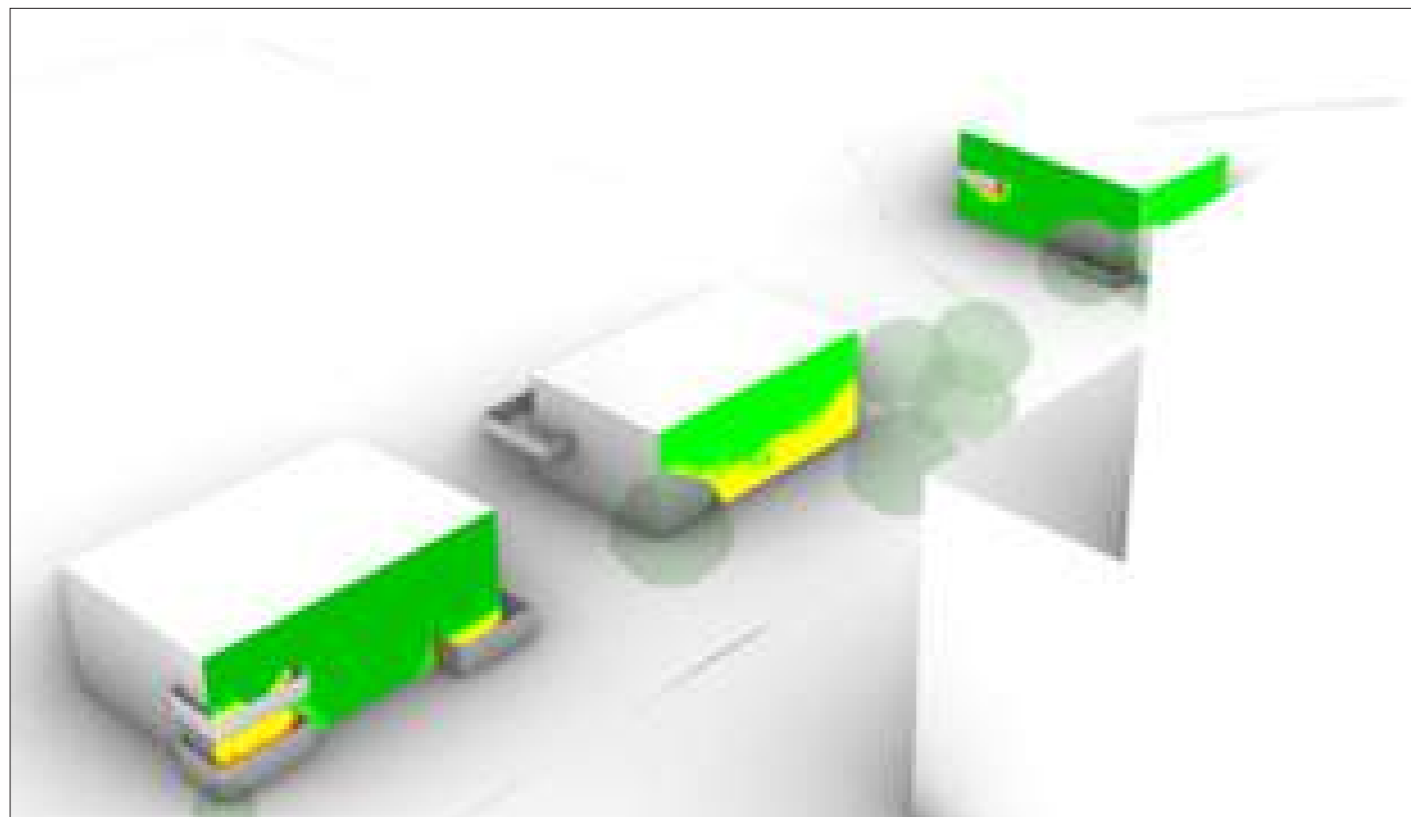
Evalueringsskala
 Illustrasjon: Rambøll

Hus	VSC Alt.1 Eksisterende	VSC Alt.2 Planforslag	VSC Alt.3 Reguleringsplan 2004	Endring Alt.1-Alt.2	VSC Alt.2/ VSC Alt.1	VSC Alt.3/ VSC Alt.1	Forbedring VSC Alt.2 ft. Alt.3
Ragnhilds g. 4	33.6	21.4	26.2	12.1	0.64	0.78	-18,3%
Ragnhilds g. 6	32.6	26.5	28.7	6.1	0.81	0.88	-7,7%
Valkendorfs g. 24 (mot Ragnhilds g.)	34.1	22.0	26.6	12.0	0.65	0.78	-17,3%
Valkendorfs g. 24	32.4	30.5	31.4	1.9	0.94	0.97	-2,9%

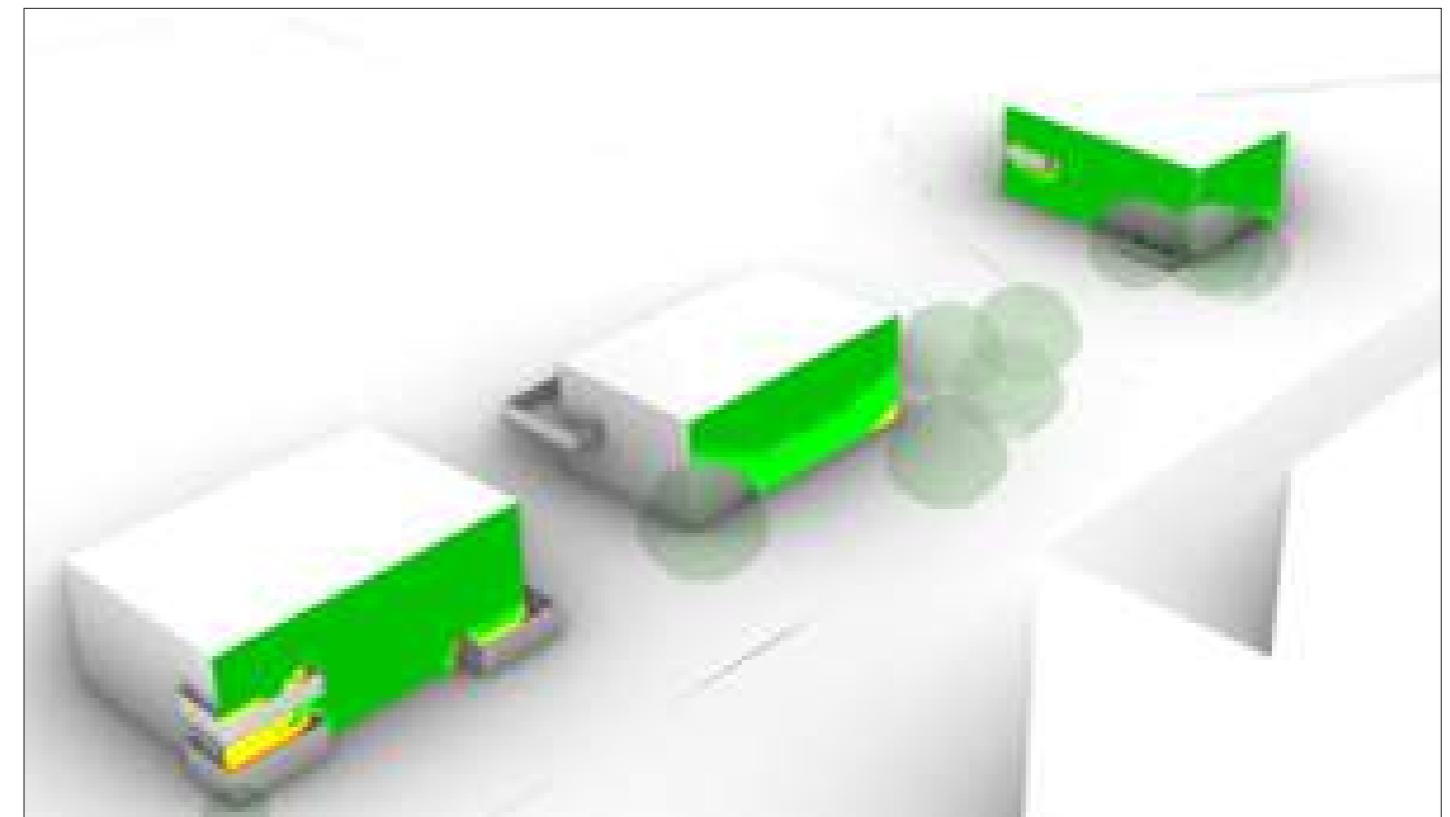
Resultater for VSC-verdier
 Tabell: Rambøll



Planforslaget
 Illustrasjon: Rambøll



Dagens situasjon
 Illustrasjon: Rambøll



Nullalternativet
 Illustrasjon: Rambøll

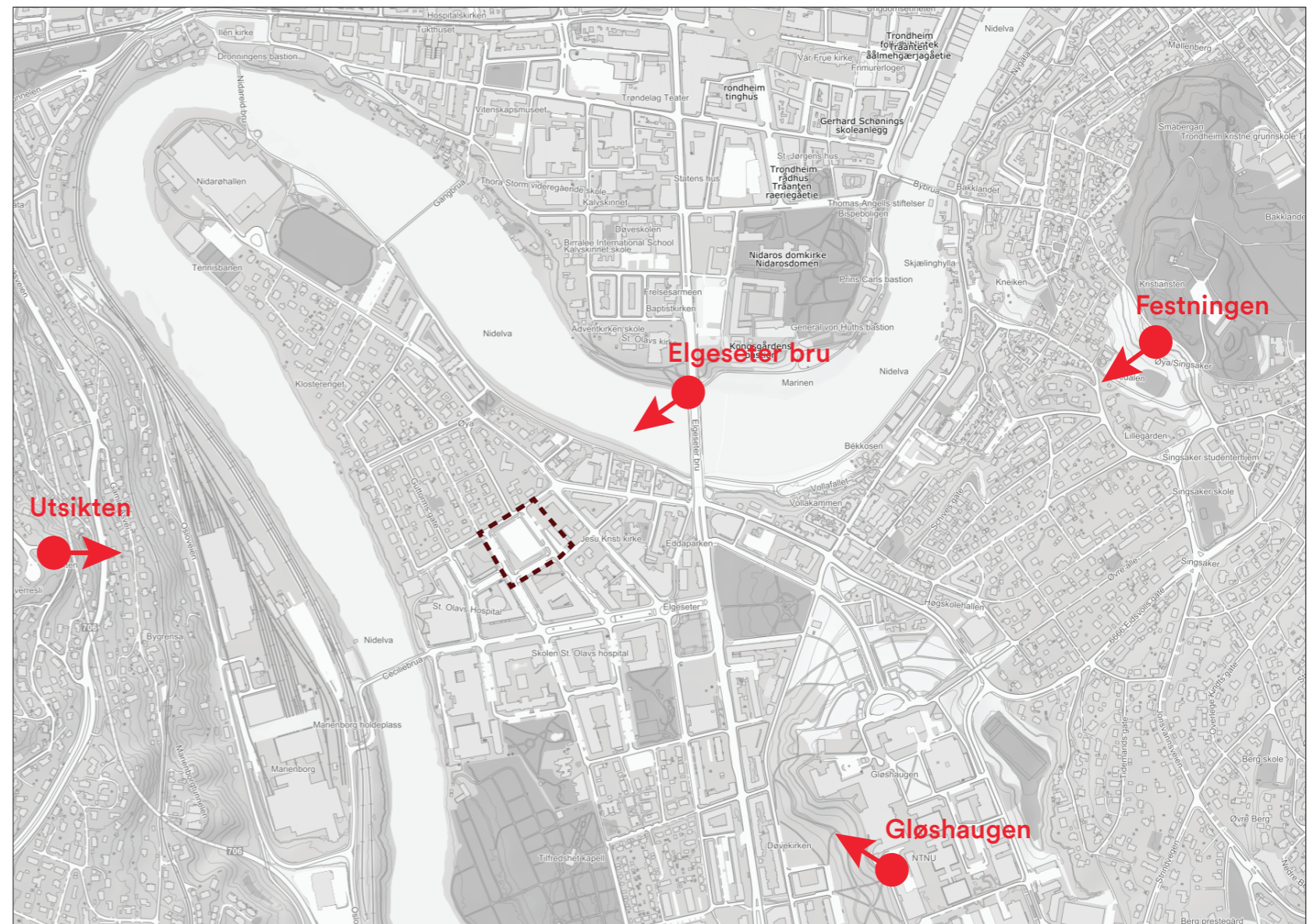
Fjernvirkninger

Fjernvirkninger er et begrep som brukes for å beskrive grad av synlighet et tiltak vil få på landskapet/ omgivelsene på lengre avstand.

Standpunkter

Det er valgt 4 standpunkter som skal illustrere virkninger av planforslaget for det overordna landskapsrommet og elverommet.

Fjernvirkningsbildene presenteres med dagens situasjon, planforslaget og Nullalternativet.



Standpunkt Festningen

Dagens situasjon: I dagens situasjon synes eksisterende bygg i Eirik Jarls gate 10 fra standpunkt Festningen. Dette fremstår som en nedtrapping fra Nevrosenteret (i hvitt) mot kvartalsbebyggelsen med Klostergata 33 i forgrunn og i forlengelsen mot Trondheim Spektrum.

Planforslaget: En ny, høyere og lengre vegg vises mot eksisterende bebyggelse (over Klostergata 33) enn i dagens situasjon. Bygningsvolumet framstår tilsvarende som Nevrosenteret, med et sprang til øvrig omkringliggende bebyggelse.

Maks regulering 2004: En ny, høyere og lengre vegg mot eksisterende bebyggelse (over Klostergata 33) enn i dagens situasjon. Bygningsvolumet framstår (bortsett fra takoppbygg) med en liten nedtrapping mot eksisterende bebyggelse fra høyden til Nevrosenteret.



Standpункtanvisning
Festningen



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Standpunkt Gløshaugen

Dagens situasjon: I dagens situasjon synes eksisterende bygg i Eirik Jarls gate 10 fra standpunkt Gløshaygen. I bildet vises bebyggelsen på begge sider av Edvard Griegs gate, med Nevrosenterets høye vbolumer (i hvitt) til venstre for tomta, og lavere bebyggelse øst for Edvard Griegs gate som danner den nære forgrunnen. I bakgrunn synes småhusbebyggelsen bak tomta.

Planforslaget: Her vises hovedtomtas volum med et sprang mot Nevrosenterets høyeste del. Høydeforskjellen mot sidetomta gjør at volumet framstår litt nedtrappet, men med et markant sprang mot kvartalsbebyggelsen i øst, til høyre for tomta i bildet.

Maks regulering 2004: Hovedtomta og sidetomta framstår med lik høyde, pga. takoppbygg på hovedtomta. Volumene gir ingen nedtrapping mot eksisterende bygningsvolumer i øst.



Standpункtanvisning
Gløshaugen



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL



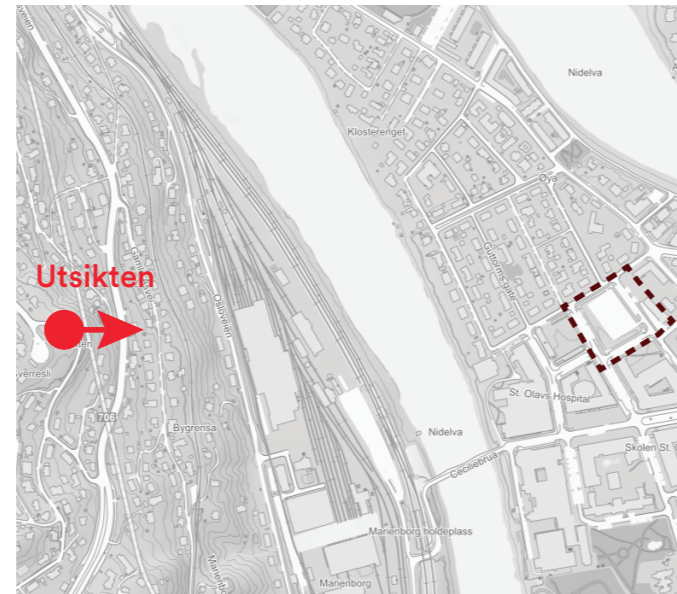
Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Standpunkt Utsikten

Dagens situasjon: I dagens situasjon synes både eksisterende parkeringsplass og hele byggehøyden av eksisterende bygg i Eirik Jarls Gate 10 fra standpunkt Utsikten. Småhusbebyggelsen ved Ragnhildsgate synes i forgrunn og til venstre for tomta i bildet.

Planforslaget: Hovedtomta og Sidetomta vises i bildet med en felles gesimshøyde langs Ragnhildsgate. Opprappingen fra gesims til full høyde i hovedtomta framstår som en dobling av byggehøyden. Gesimshøyden langs Ragnhildsgate er høyere enn mønehøyde, for hovedtomt og sidetomt. Volumet på hovedtomta er høyere enn i det øvrige sykehuset.

Maks regulering 2004: Det er her synlig at volumet på hovedtomta er noe lavere enn sidetomta, og spranget i byggehøyde til eksisterende bebyggelse i Ragnhildsgate blir markant. Spranget mellom gesimshøyde og total høyde på sidetomta er større enn for hovedtomta. Volumet på hovedtomta gir sammenheng til det øvrige sykehuset.



Standpunktvisning
Utsikten



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL



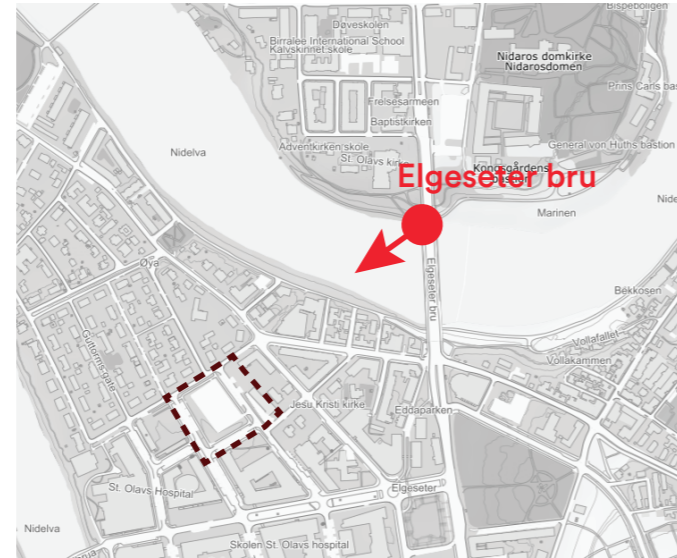
Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Standpunkt Elgeseter bru

Dagens situasjon: I dagens situasjon synes den eksisterende bebyggelsen i Eirik Jarls gate 10 i et gløtt bak Klostergata 33 og Klostergata 48. Byggehøyden bryter ikke med silhuetten på Byåsen fra dette ståstedet. Nevrosenteret synes også med hvitt volum, litt til venstre for Klostergata 33.

Planforslaget: Det nye bygningsvolumet til sidetomta framstår med et tydelig sprang i forhold til øvrig bebyggelse, både i forkant og til Nevrosenteret. Bygningsvolumet til hovedbygget vises også med et sprang i bakkant, og fasade og opptrapping av hovedtomta langs Ragnhildsgate synes til høyre i bildet. Silhuett brytes.

Maks regulering 2004: Volumet til sidetomta framstår med et tydelig sprang i forhold til øvrig bebyggelse, med takobbygg som høyeste volum. Hovedbygget synes i mindre grad i bakkant, både langs Ragnhildsgate og i forhold til sidetomta. Silhuett brytes.



Standpunktvisning
Elgeseter bru



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

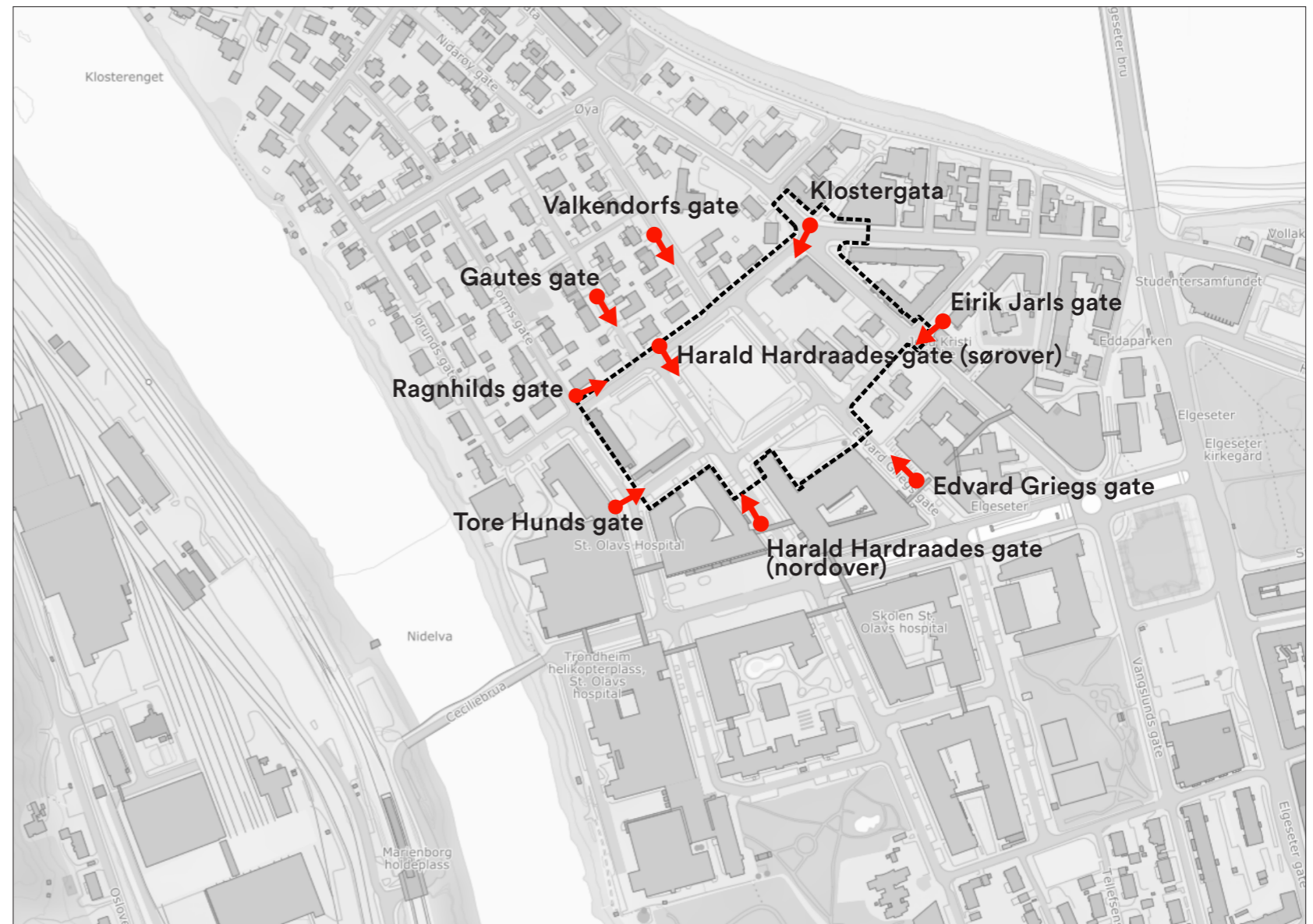
Nærvirkninger

Nærvirkninger er et begrep som brukes for å beskrive grad av synlighet et tiltak vil få i forhold til det nære landskapet/omgivelsene.

Standpunkter

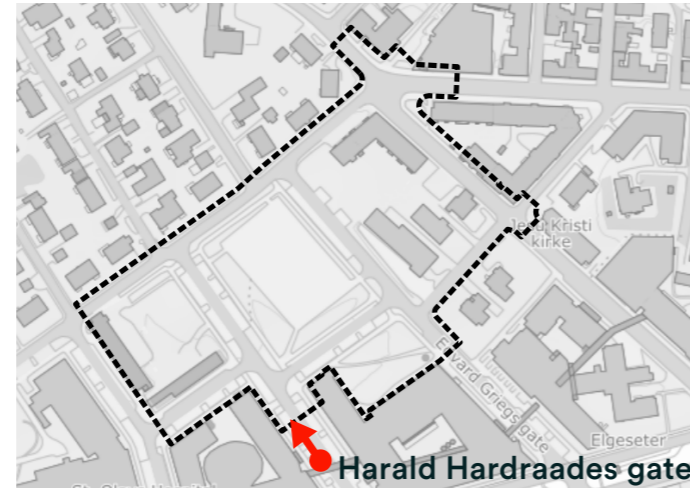
Det er valgt 8 standpunkter som skal illustrere virkninger av planforslaget for det nære landskapet, omgivelsene med tanke på vurdering av arkitektonisk og estetiske kvaliteter.

Nærvirkningsbildene presenteres med dagens situasjon, sammenlignet med planforslaget og Nullalternativet. Dagens situasjon er illustrert med perspektiver fra google streetview, og planforslaget og Nullalternativet illustreres med perspektiver fra 3D-modell. Perspektivet kan derfor avvike noe.



Harald Hardraades gate nordover

I Harald Hardraades gate, sett nordover, vises tomte og tiltaket med hovedinngang på hjørnet til høyre, og midlertidig park /reservetomt på venstre hånd, i tillegg vises eksisterende småhusbebyggelse i bakgrunnen.



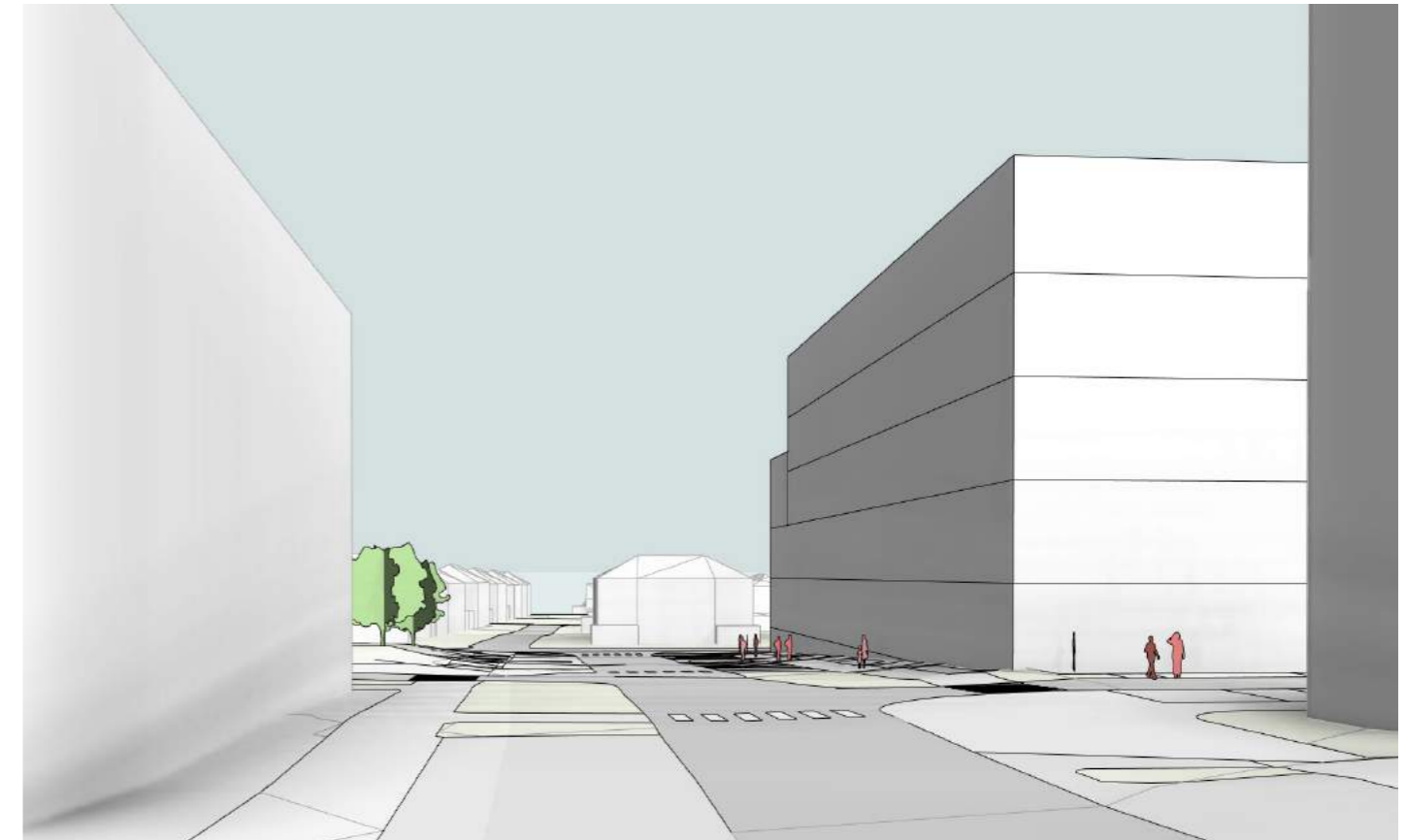
Standpontanvisning
Harald Hardraades gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Harald Hardraades gate sørover

I Harald Hardraades gate, sett sørover, viser bebyggelsen som helhet langs gateløpet med forholdet til midlertidig park i O2 sett fra småhusbebyggelsen og hvordan planforslagets midlertidige broforbindelse over reservetomta og sykkelhotellet til Kunnskapsenteret løper.



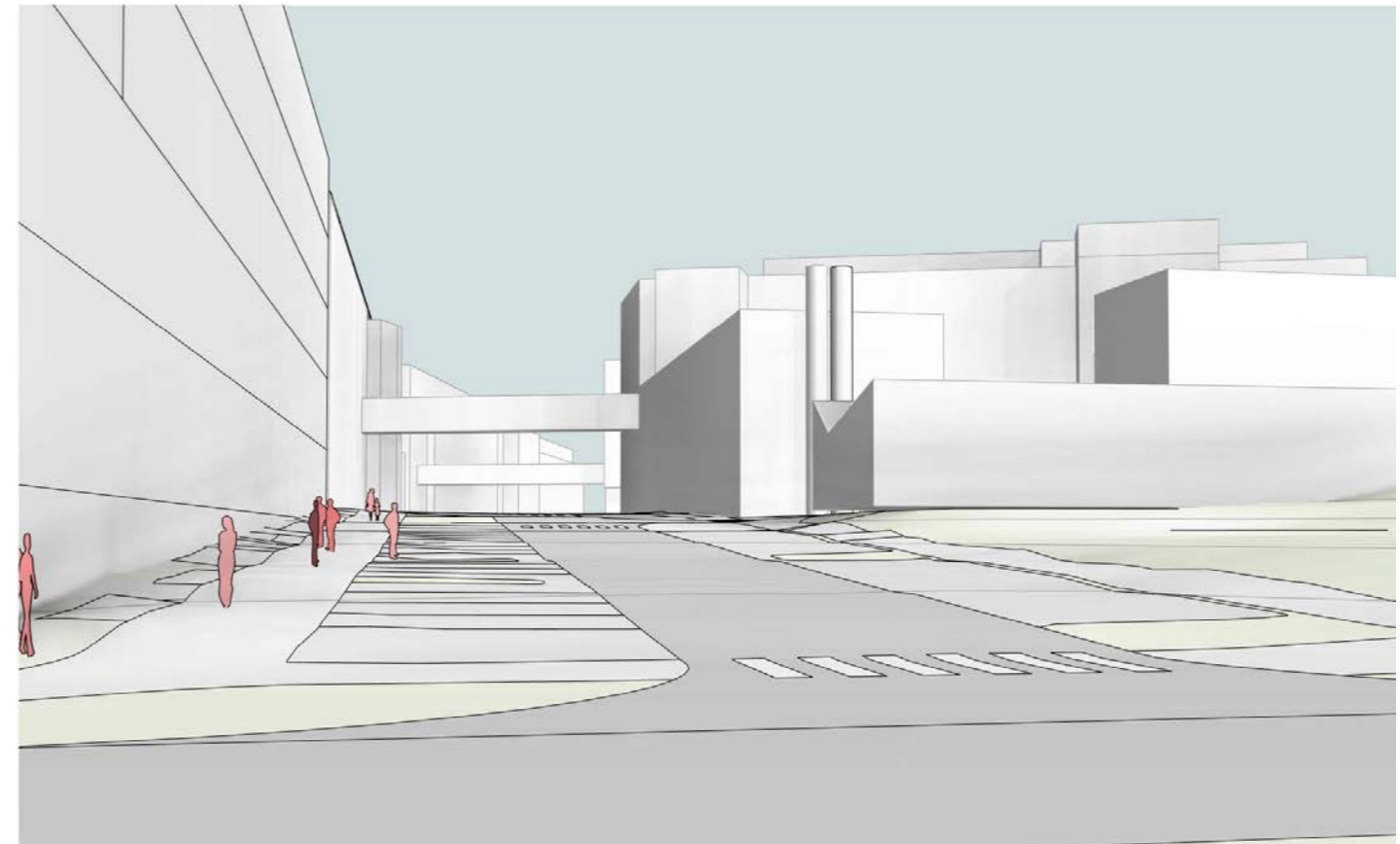
Standpuntanvisning
Harald Hardraades gate sørover



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



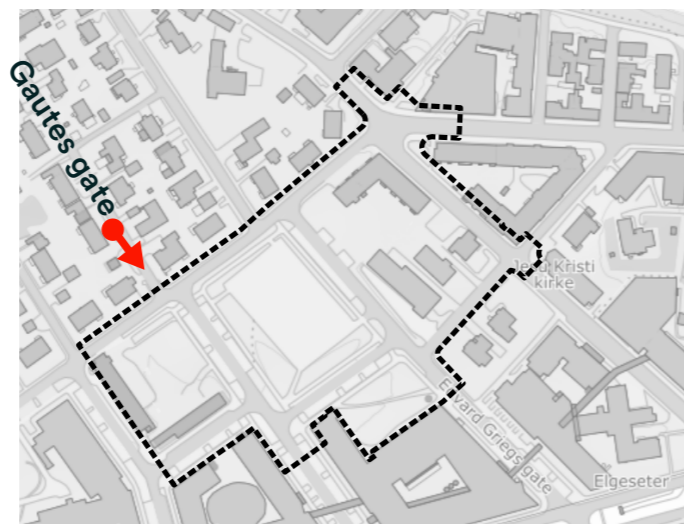
Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Gautes gate

I Gautes gate, sett sørover, vises tomte og tiltaket til venstre, og midlertidig park /reservetomt rett frem. Nevrosenteret, med broforbindelse til kunnskap vises i bakgrunnen.



Standpuntanvisning
Gautes gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



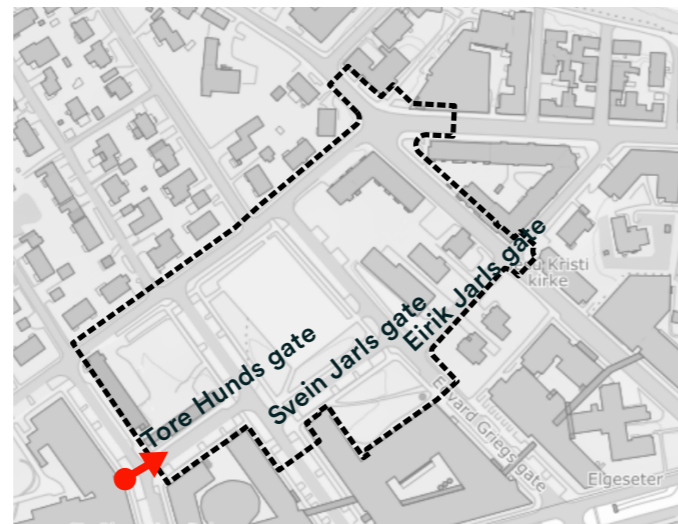
Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



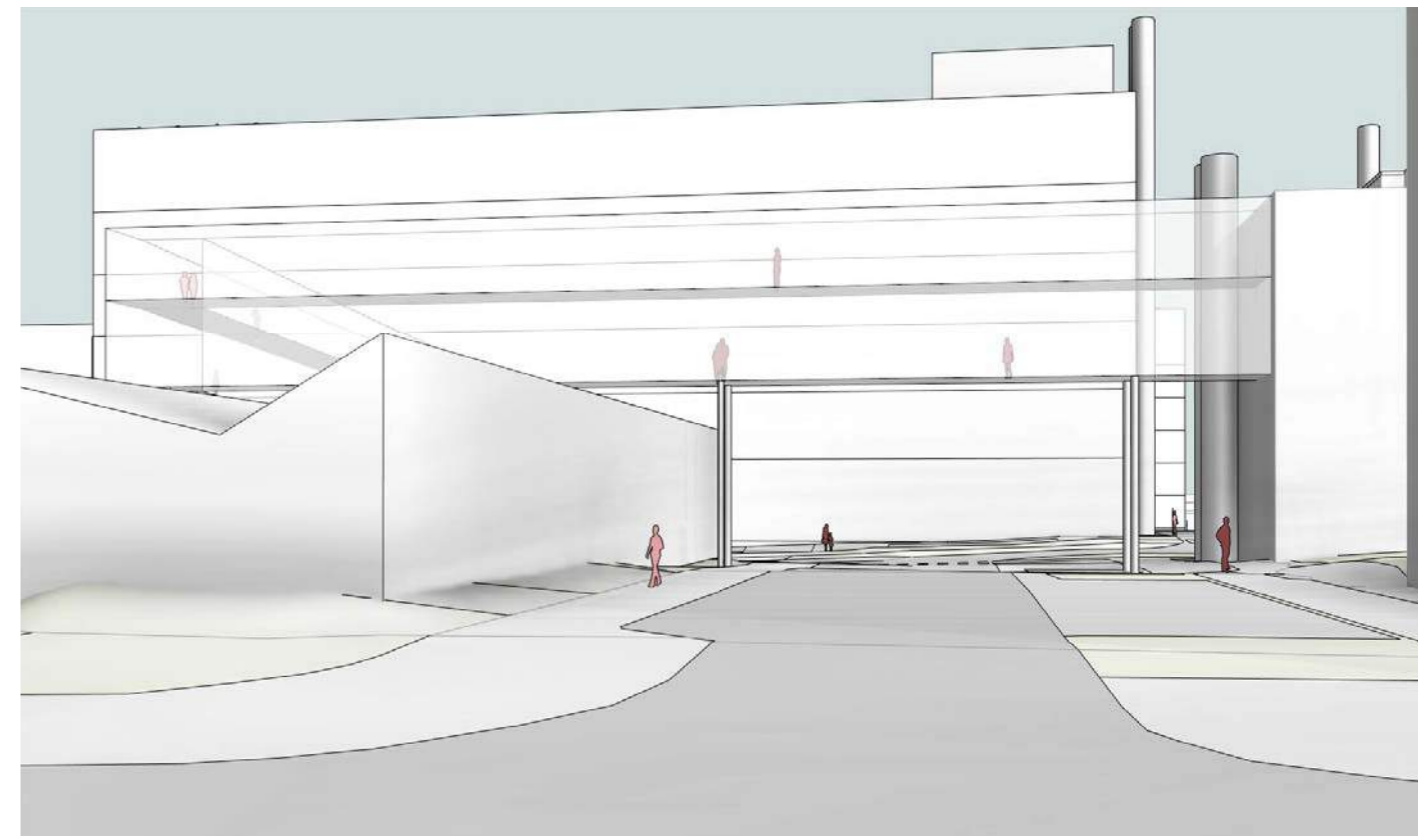
Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Tore Hunds gate

Gatene Tore Hunds gate, Svein Jarls gate og Eirik Jarls gate er tverrgående gater som ligger litt forskjøvet i forhold til hverandre, og løper langs sørsiden av gjenstående reservearealer for St. Olavs.



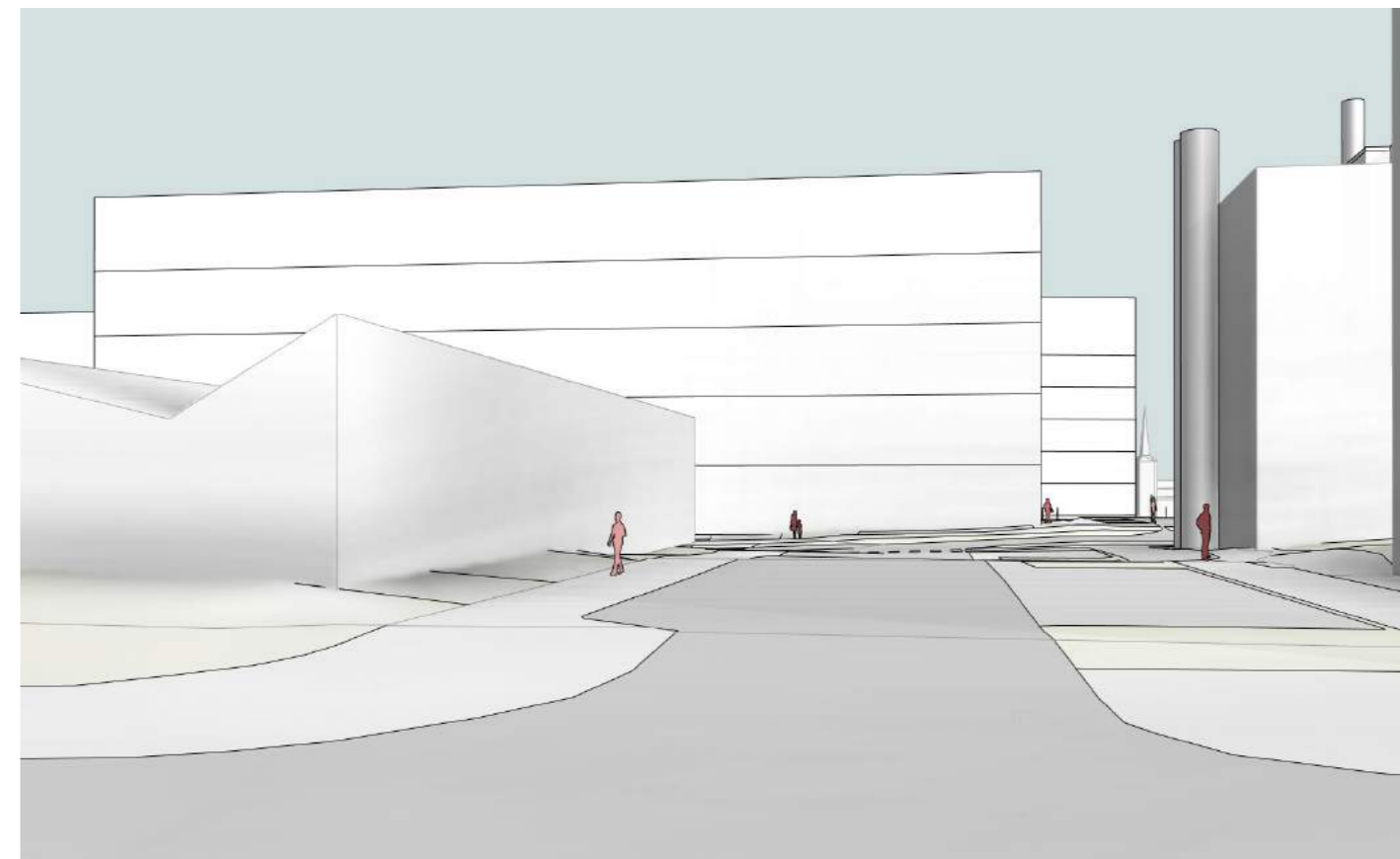
Standpuntanvisning
Tore Hunds gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



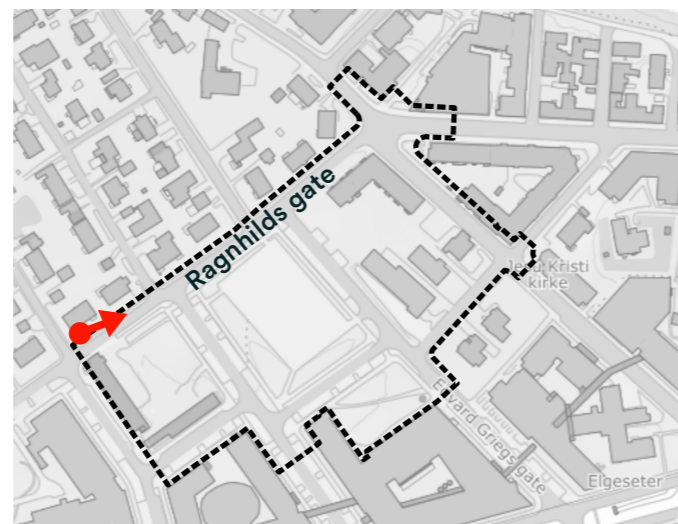
Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



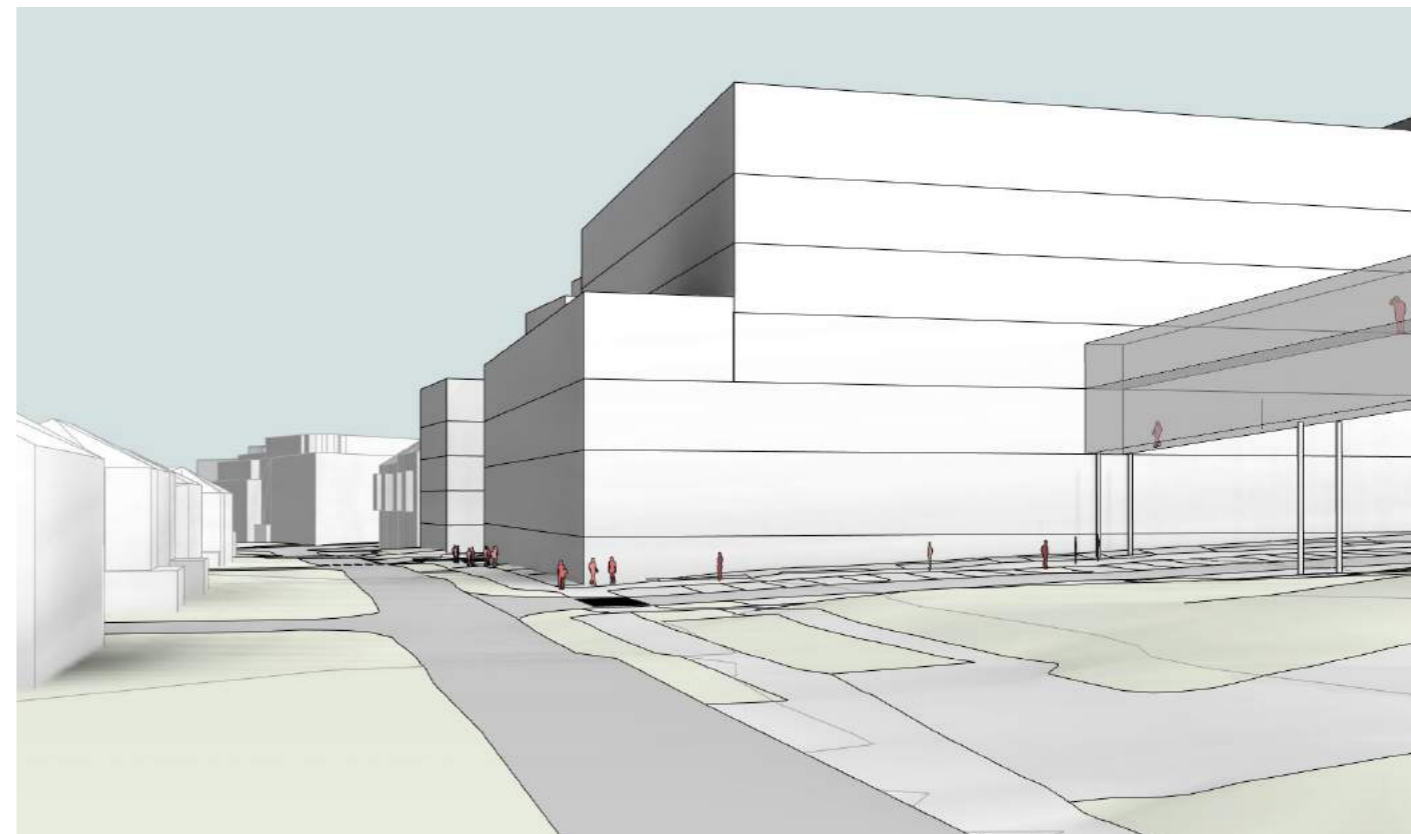
Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Ragnhilds gate

Ragnhildsgate strekker seg på tvers av Øya, mellom krysset Klostergata/Mauritz Hansens gate, med siktlinje til Nidelva, til Jørunds gate. Standpunktet viser overgangen til småhusbebyggelsen og avslutningen av sykehuskvartalene.



Standpontanvisning
Ragnhilds gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse

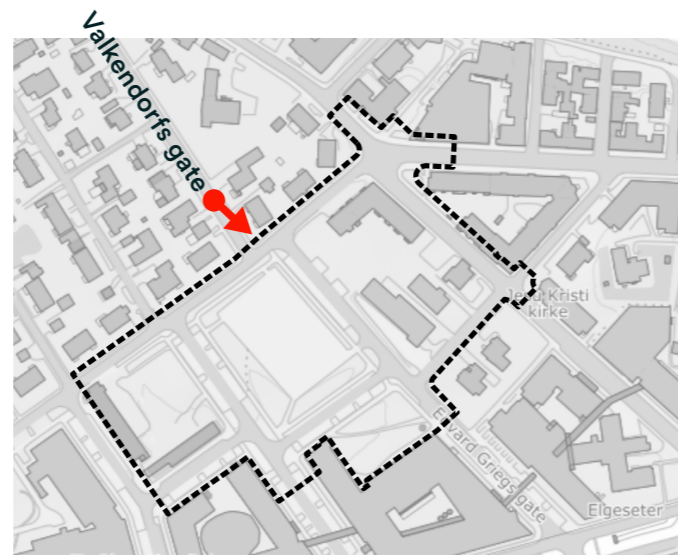


Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

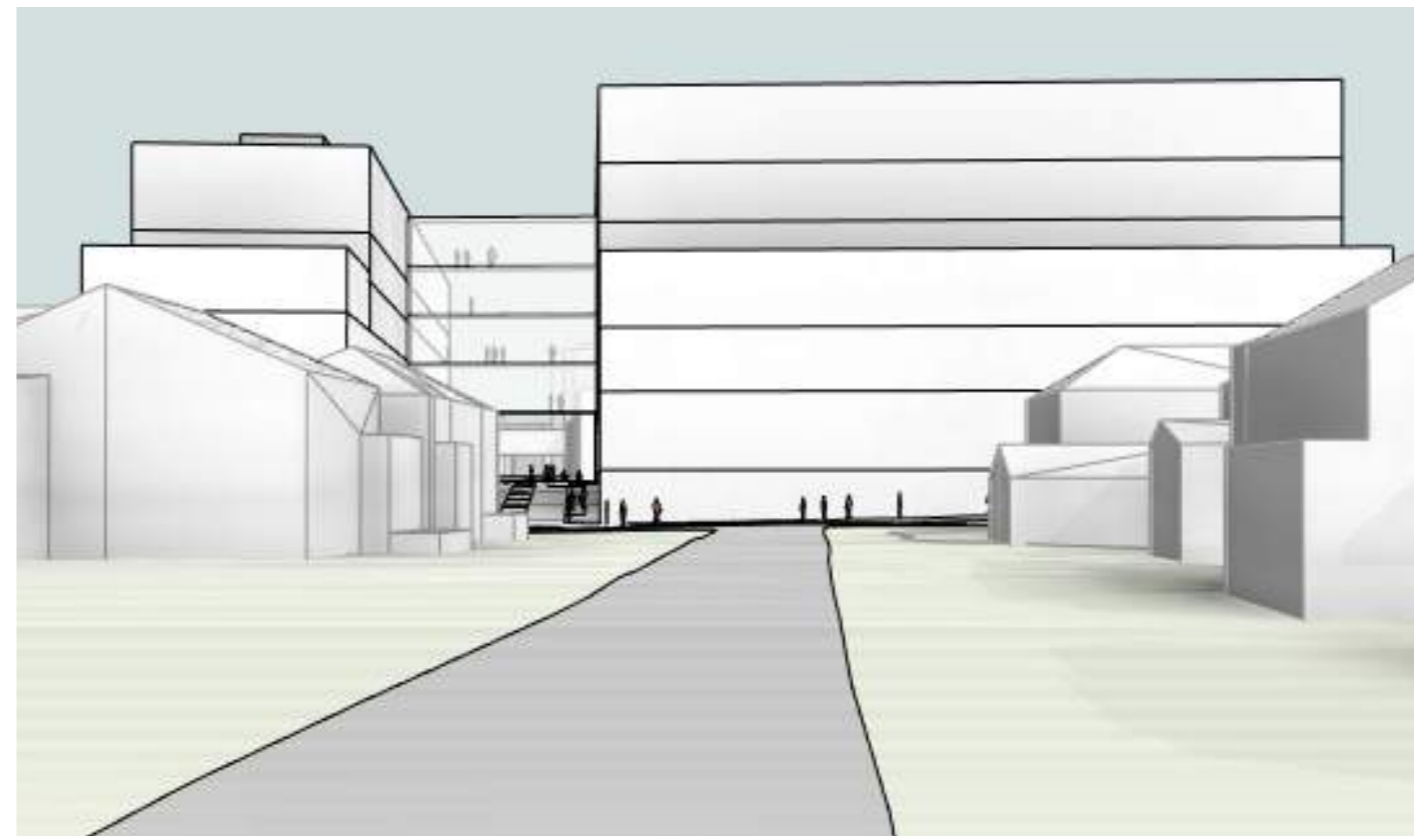
Dokumentasjon av nærvirkninger

Valkendorfs gate

Valkendorfs gate har hovedtomta i fond, samtidig som man ser den videre forbindelsen langs Edvard Griegs gate sørover.



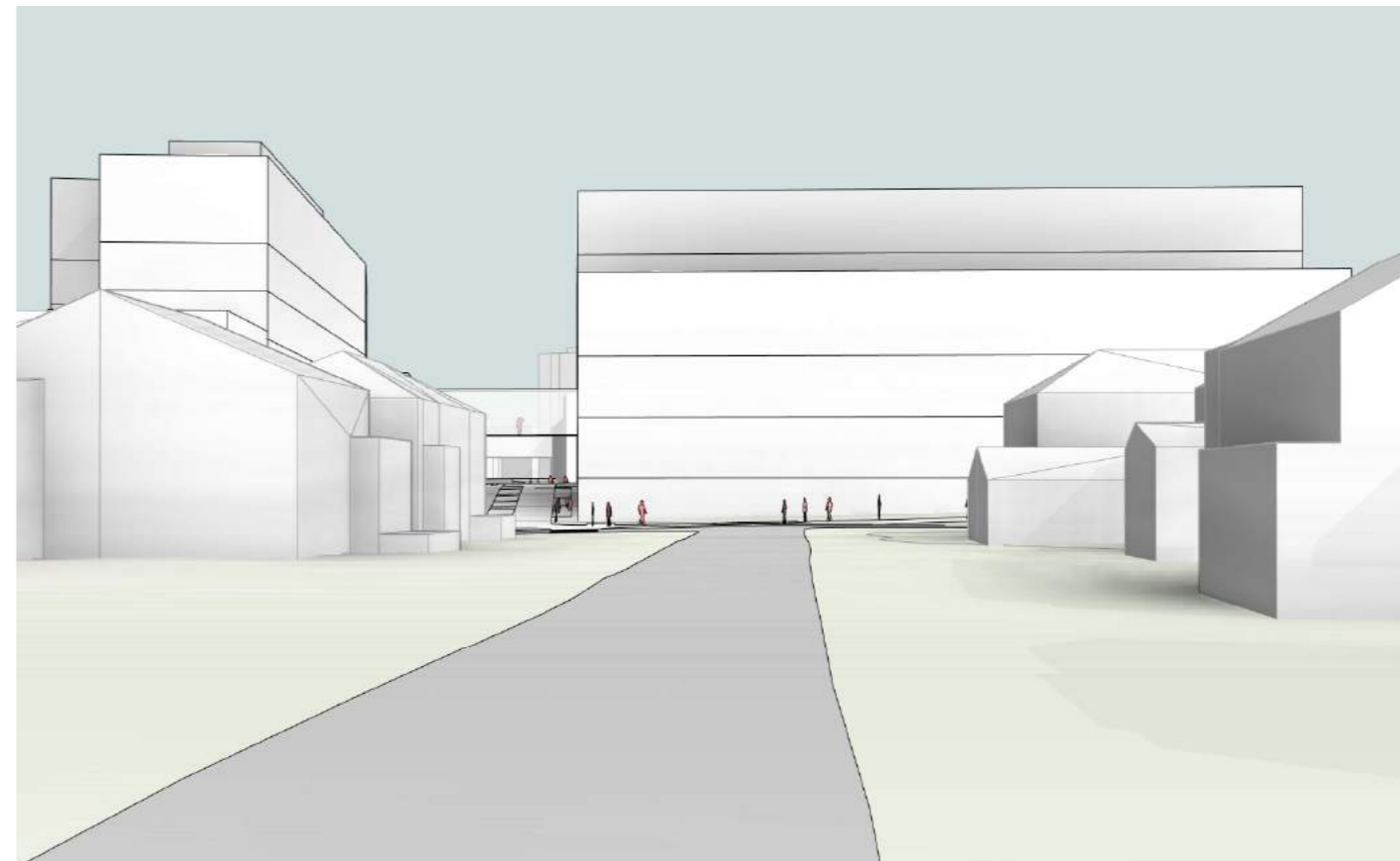
Standpuntanvisning
Valkendorfs gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse

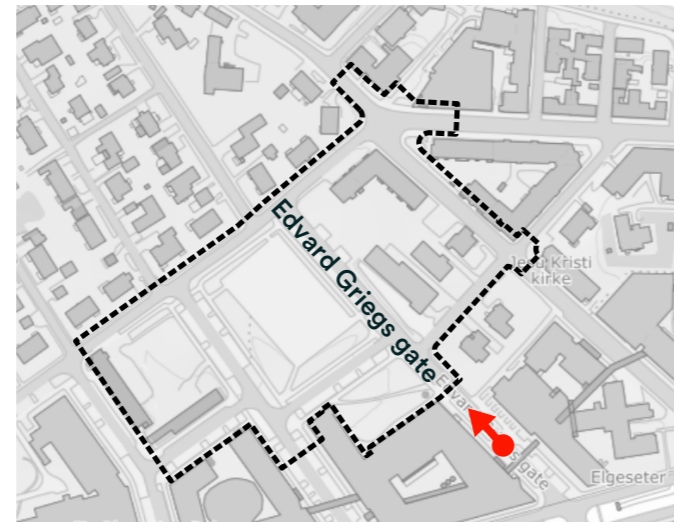


Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

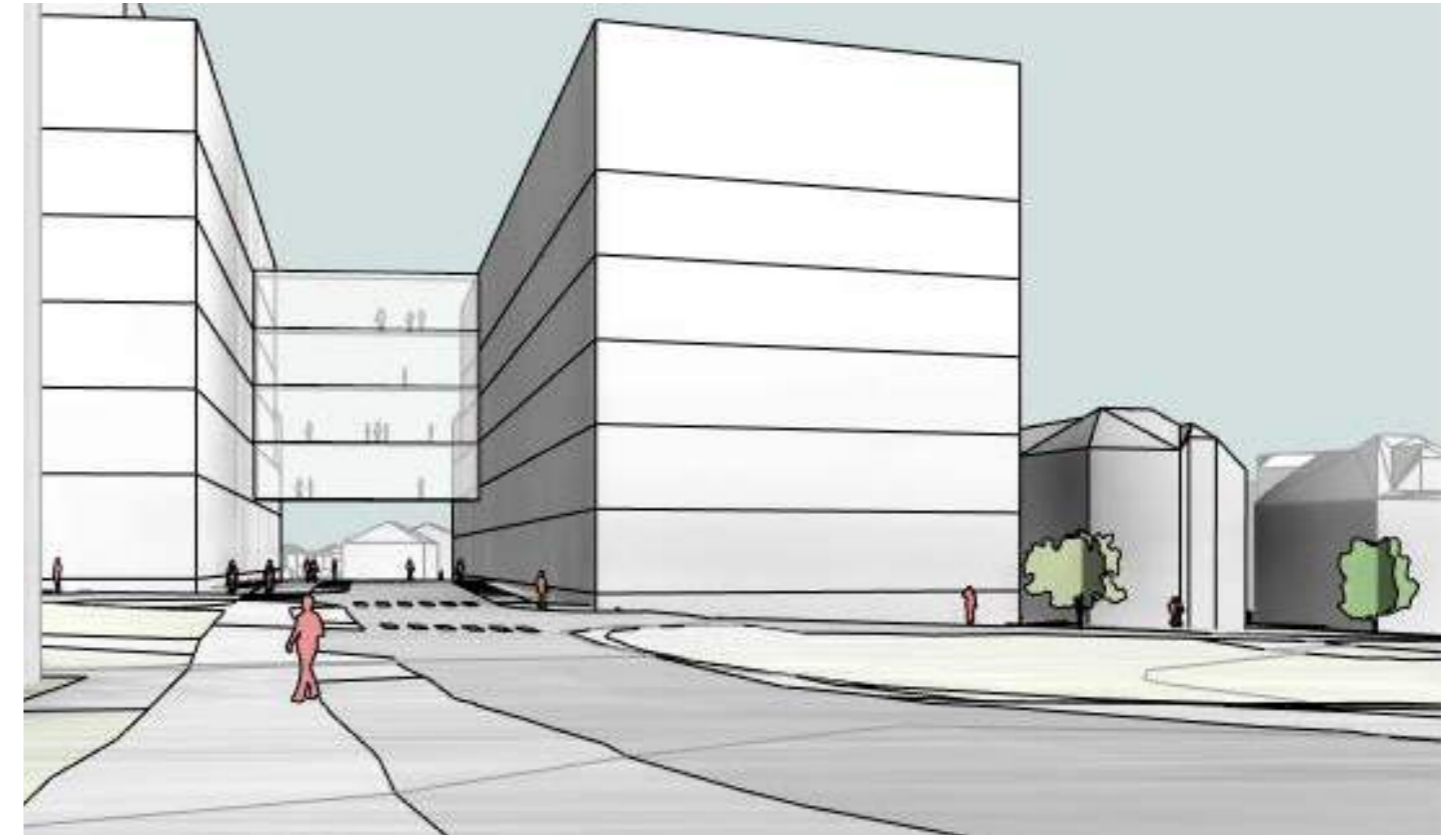
Dokumentasjon av nærvirkninger

Edvard Griegs gate

Standpunktet viser Edvard Griegs gate nordover og synliggjør forholdet mellom hovedtomta og sidetomta med eksisterende ungdombebyggelse langs Eirik Jarls Gate.



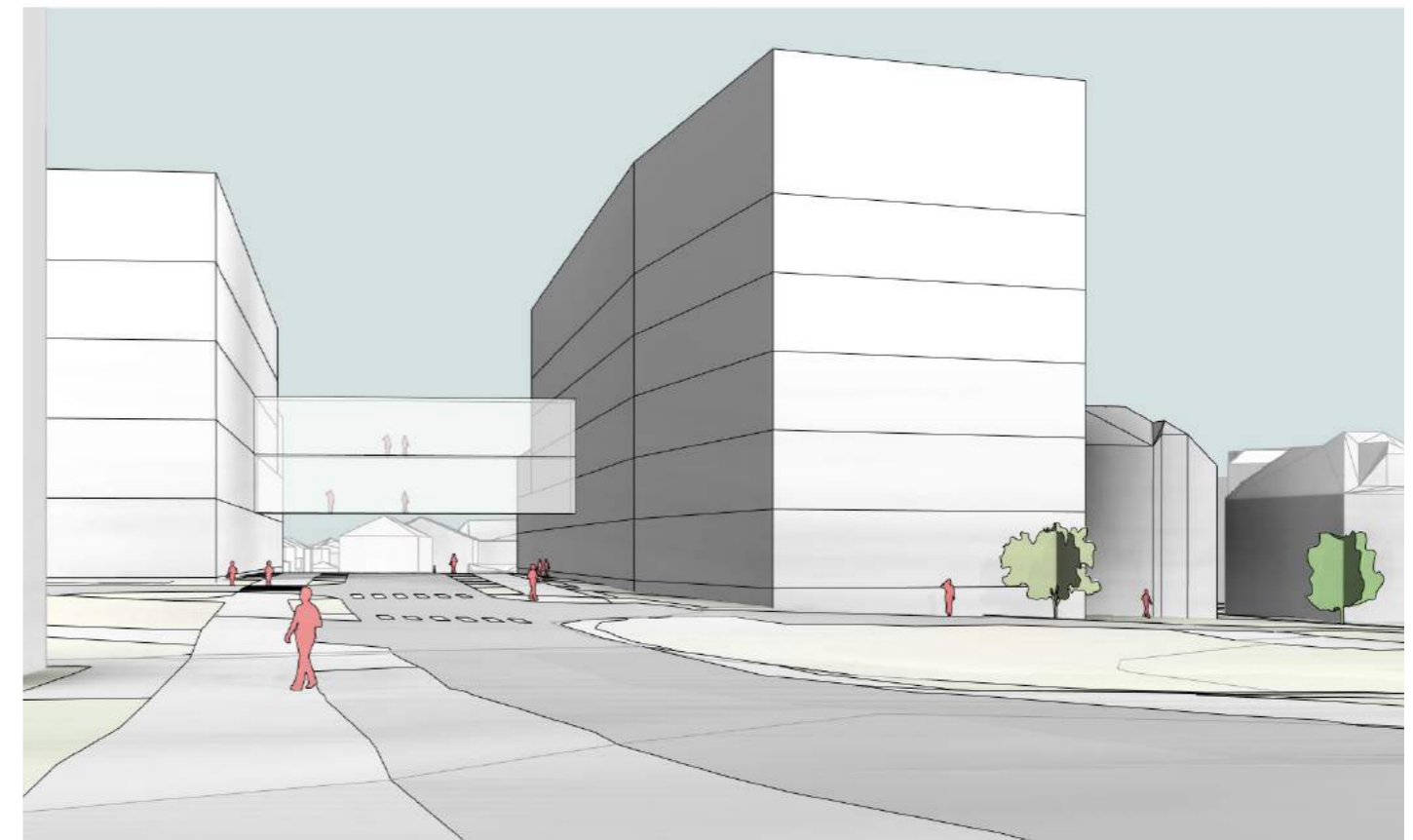
Standpuntanvisning
Edvard Griegs gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



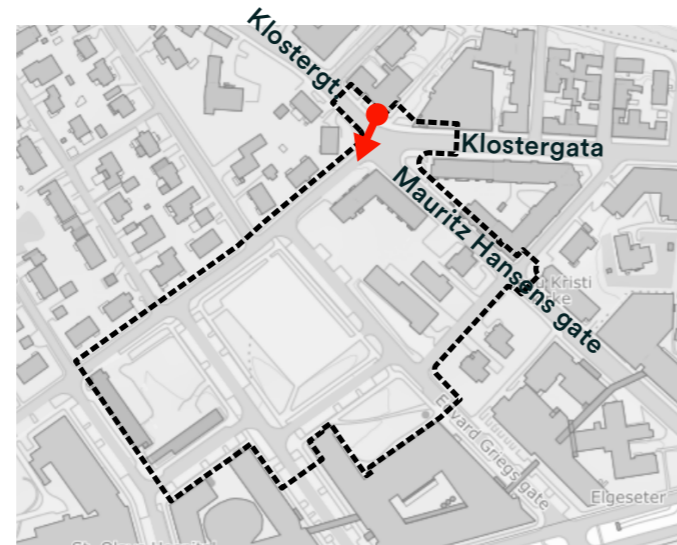
Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



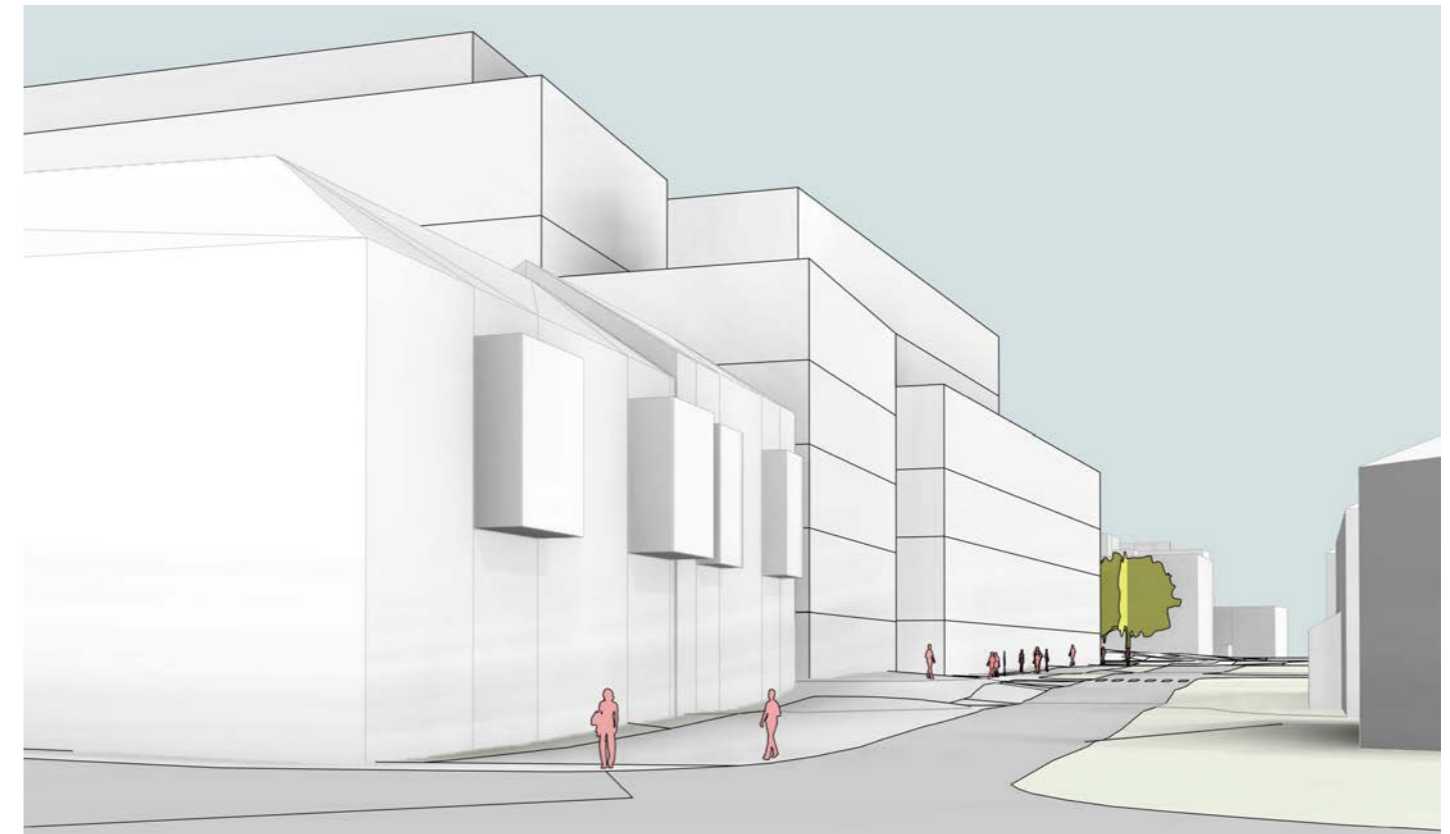
Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

Klostergata

Standpunktet er tatt fra krysset mellom Klostergata og Mauritz Hansens gate, med perspektiv nedover Ragnhilds gate, hvor man ser tiltakets gesims- og byggehøyde i forhold til eksisterende bygård i Ragnhilds gate 1 og 3.



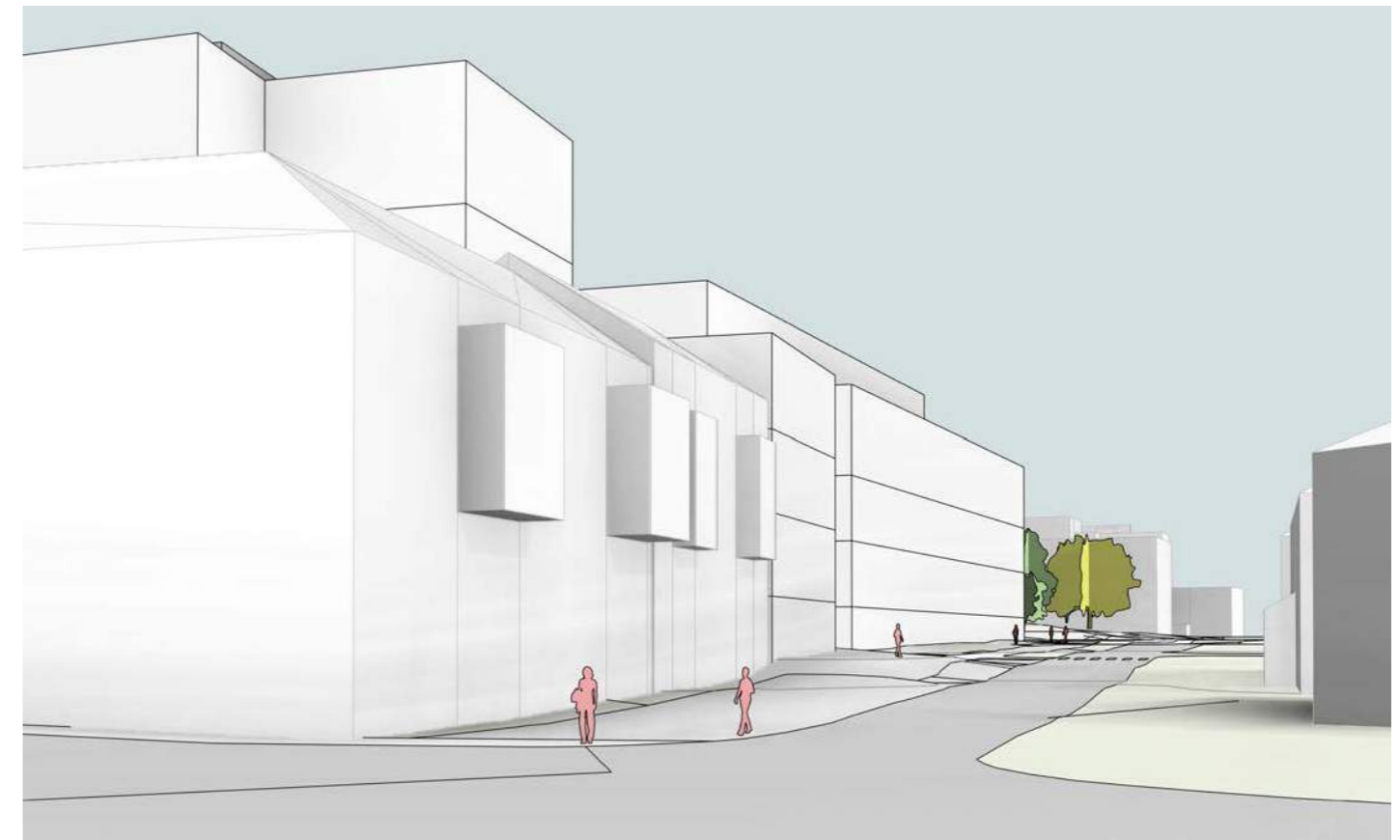
Standpuntaanvisning
Klostergata



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse (bildet er tatt nærmere tomta enn i modellbildene p.g.a oppsatt byggejerde)

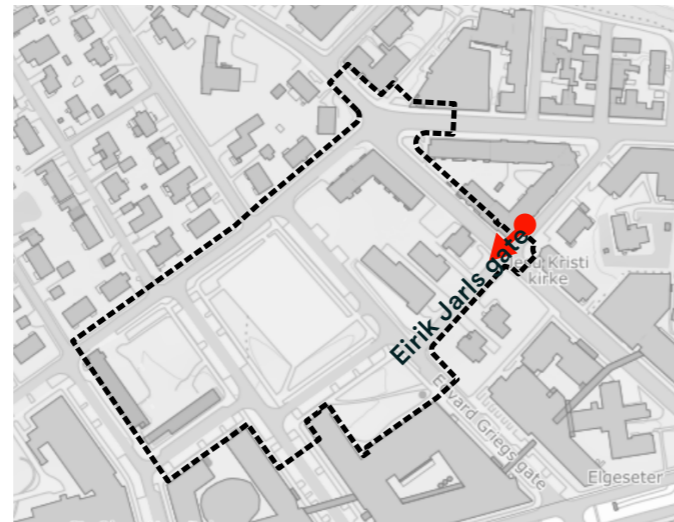


Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic

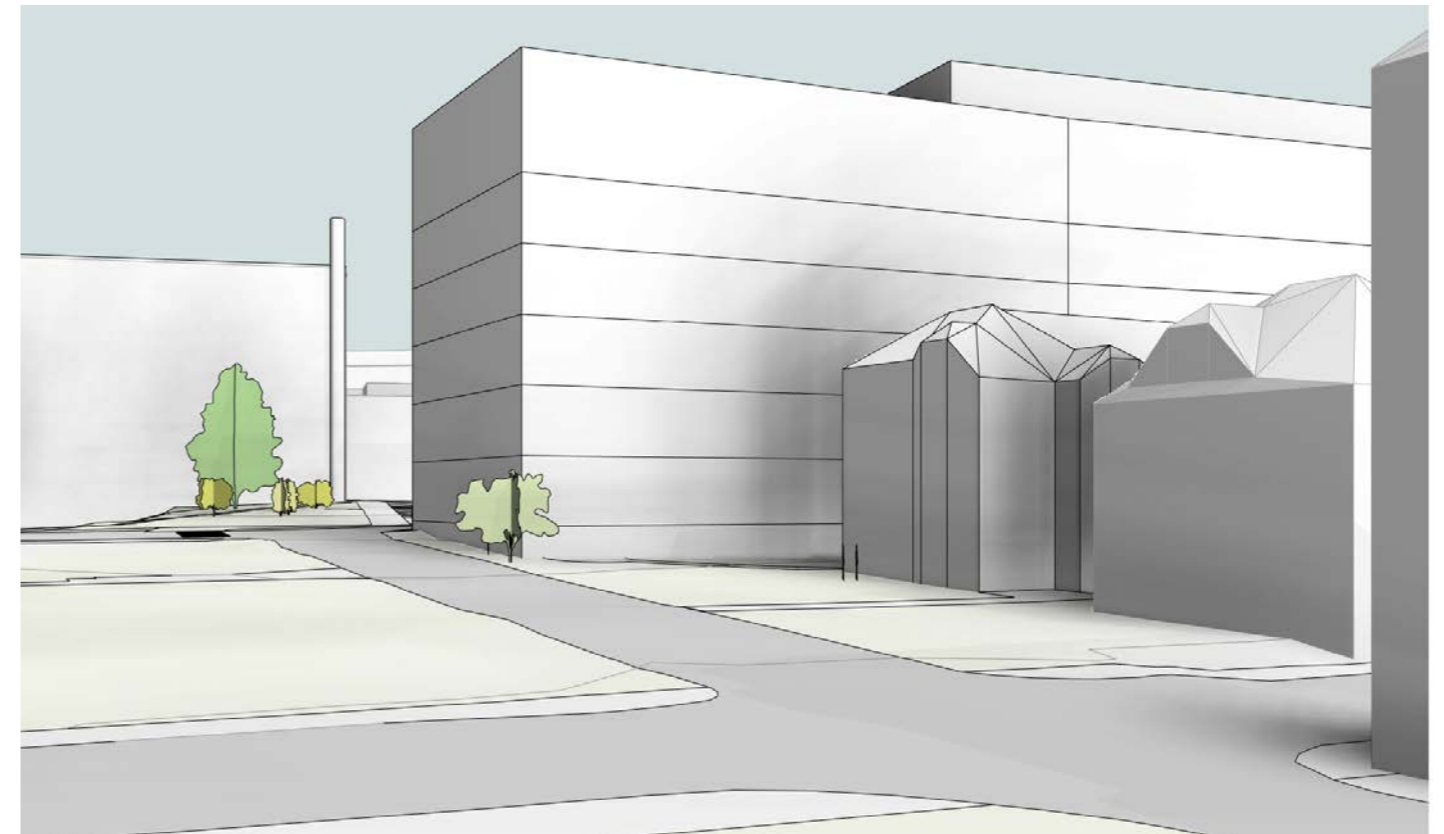
Dokumentasjon av nærvirkninger

Eirik Jarls gate

Perspektivet langs Eirik Jarls gate vestover viser forholdet mellom Jugendbebyggelsen og den nye bebyggelsen.



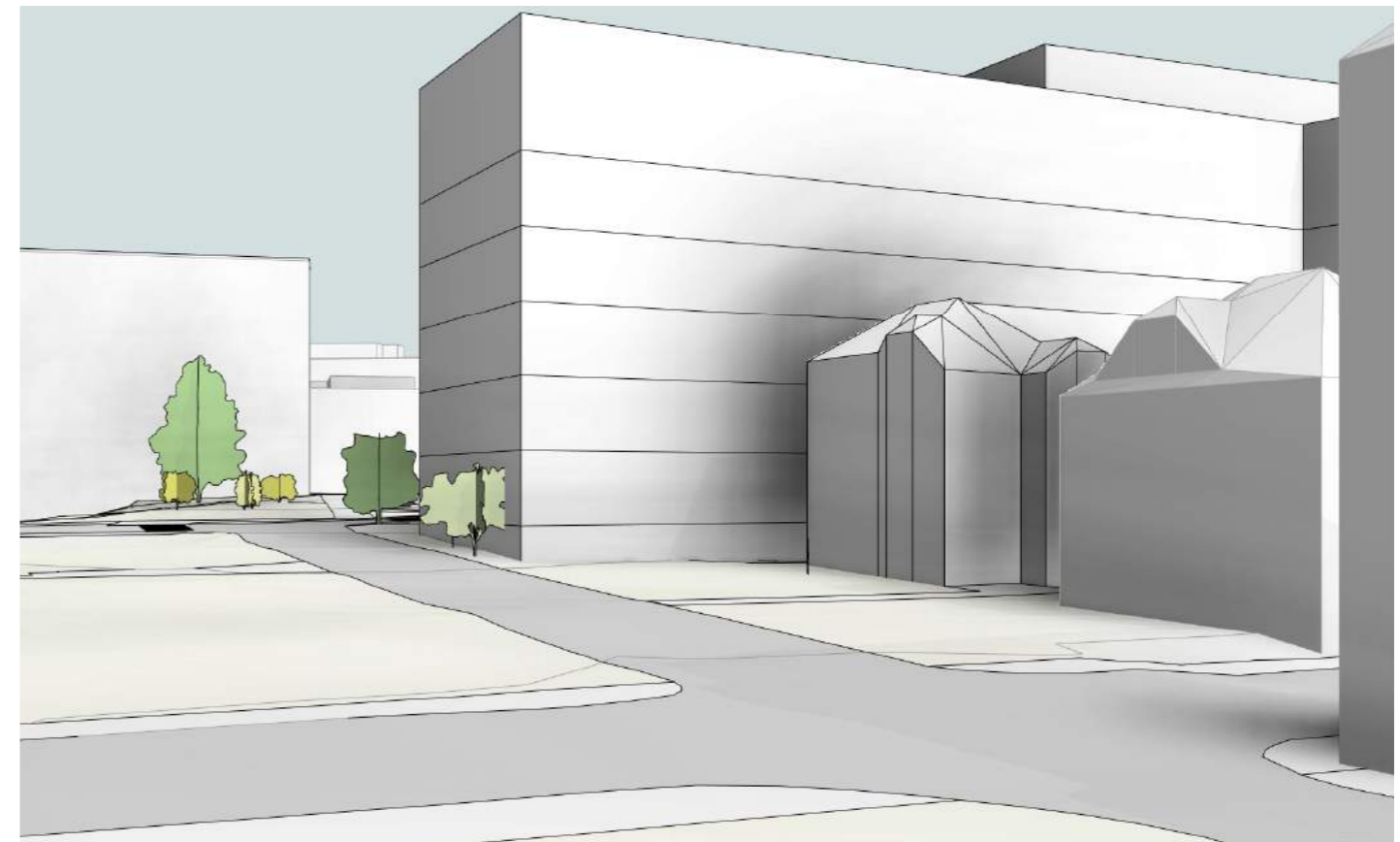
Standpuntanvisning
Eirik Jarls gate



Planforslaget
Illustrasjon: Nordic



Dagens situasjon
Foto: HL, 50mm linse



Nullalternativet
Illustrasjon: Nordic