

Nyhavna Transittkaia

Illustrasjonsprosjekt - Planalternativ 3

30.01.2026

Byplankontorets alternativ



Innhold

1. Utomhus og trafikksystem

Utomhusplan	s. 4
Plassbenevnelser og feltnavn	
Offentlige rom	
Funksjoner på bakkeplan	
Kjøretøy samlet	
Snitt	
Biler og parkering	
Sykkelparkering	

2. Bebyggelse

Etasjer og kotehøyder	s. 13
Oversikt høyder i snitt - boligkvartaler	
Områdeutnyttelse	
Formålsfordeling	
Arealoversikt	
Idrettshall	
Snitt	

3. Mikroklima

Mikroklima - Støy	s. 27
-------------------	-------

4. Uteareal, MUA, solforhold

Uteareal MUA	s. 29
Balkongstørrelser og takterrasser	
Solbelyst MUA	
Solbelyst lekeareal barnehage	

5. Fjernvirkning av høyder

Fjernvirkning	s. 40
---------------	-------

6. Næringstomt i sør

Utgangspunkt	s.50
Utforming og kontekst	
Perspektiver	

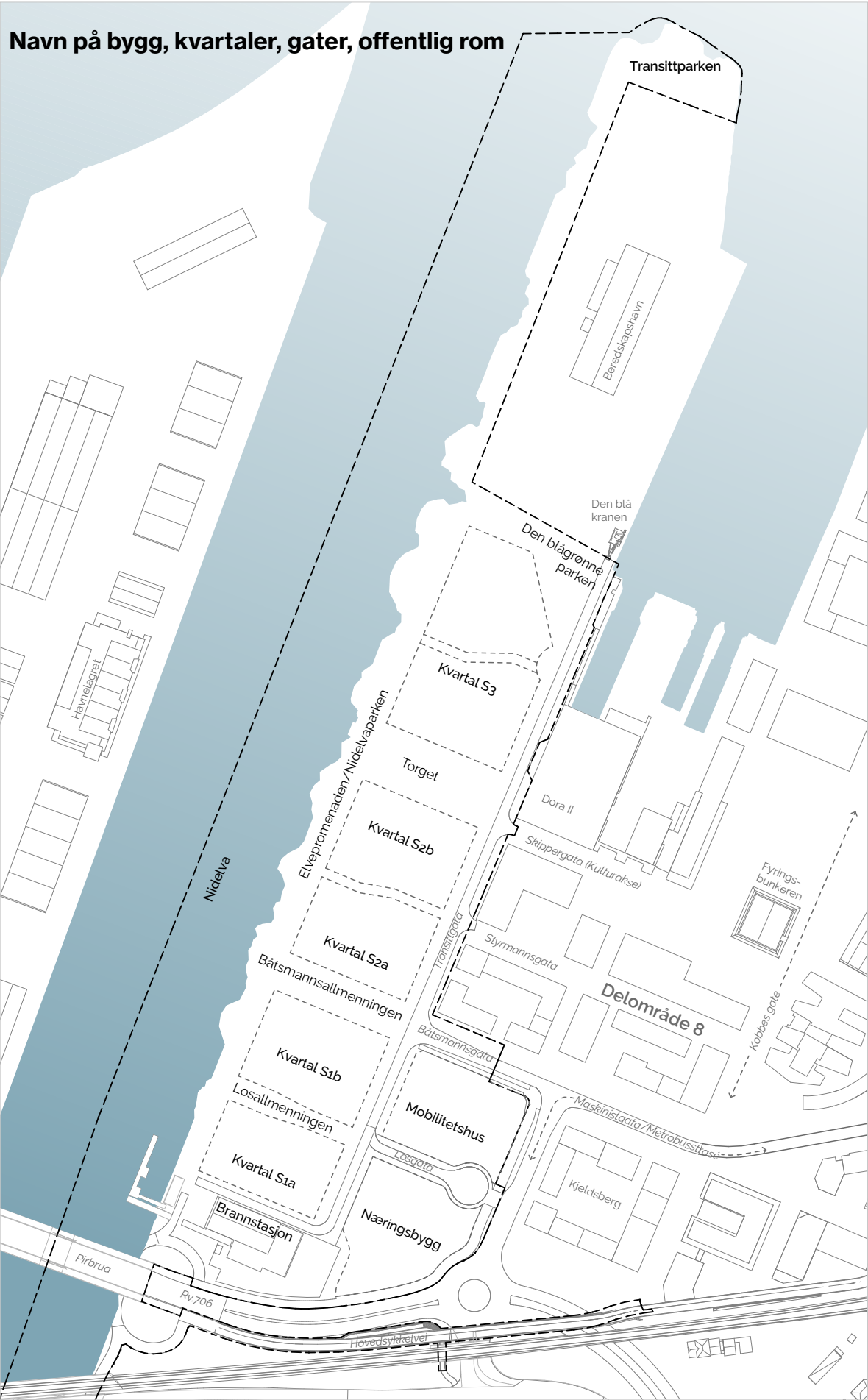
Utomhus og trafikksystem

Utomhusplan



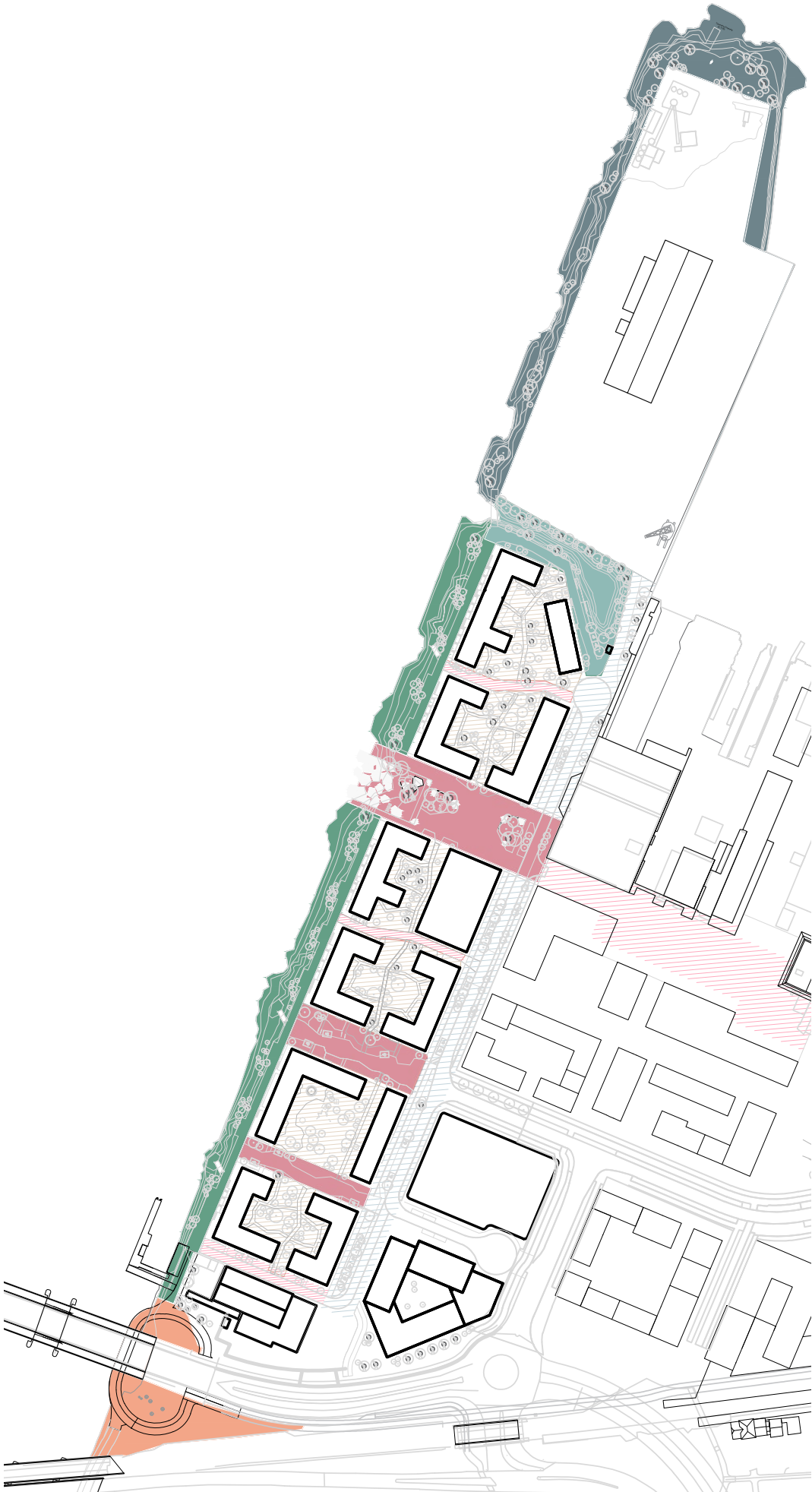
Se bilag for utomhusplan i skala.

Plassbenevnelser og feltnavn



Offentlige rom

- Gårdrom, naboernes mødested
- Nidelvaparken,
byen og kvarterets mødested
- Torget, byen og kvarterets
mødested
- Almenninge og tværgående passager,
lokale mødesteder
- Den blå-grønne park, lokalt mødested
- Transitt parken



Funksjoner på bakkeplan

- Idrettshall
- Næring (inkl. dagligvarebutikk i mobilitetshus)
- Barnehage
- Boliger
- Studentboliger
- Fellesfunksjoner, boliger
- Bokaler
- Parkering



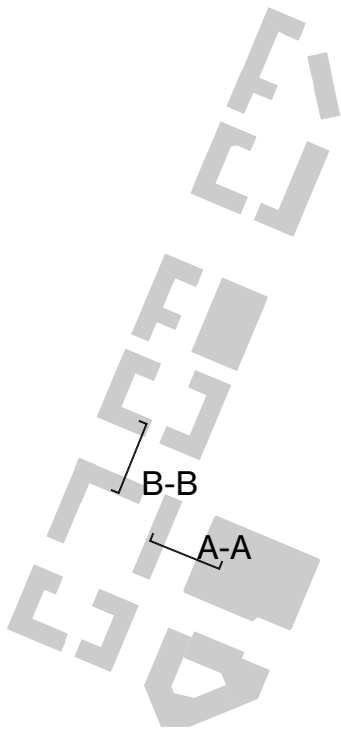
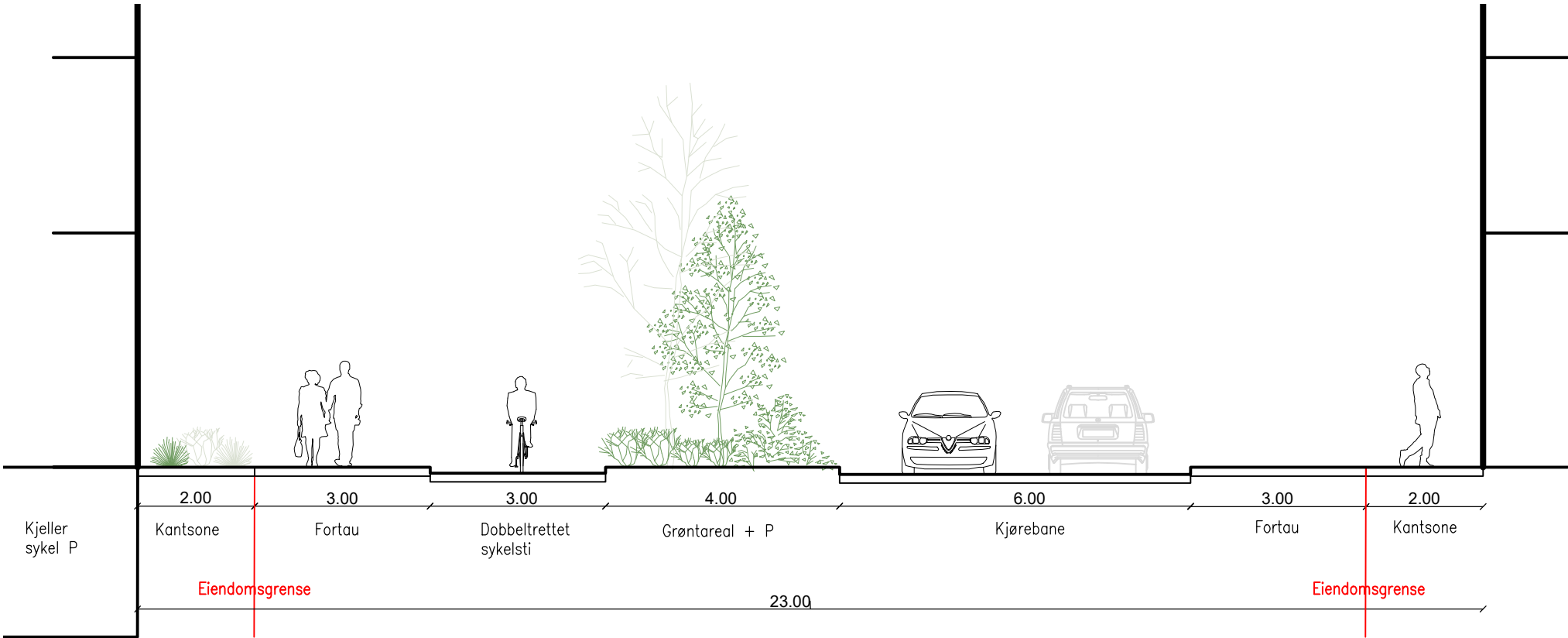
Kjøretøy samlet

-  Parkering i mobilitetshus
-  Korttidsparkering på terreng (gjester)
-  Kjøremønster personbiler
-  HC parkering på terreng
-  Kjøremønster til/fra HC-parkering
-  Kjøremønster flyttebil
-  Primært kjøremønster lastebil/varebil
-  Sekundært kjøremønster liten lastebil / varebil
-  Varelomme lastebil/varebil
-  Snuplass

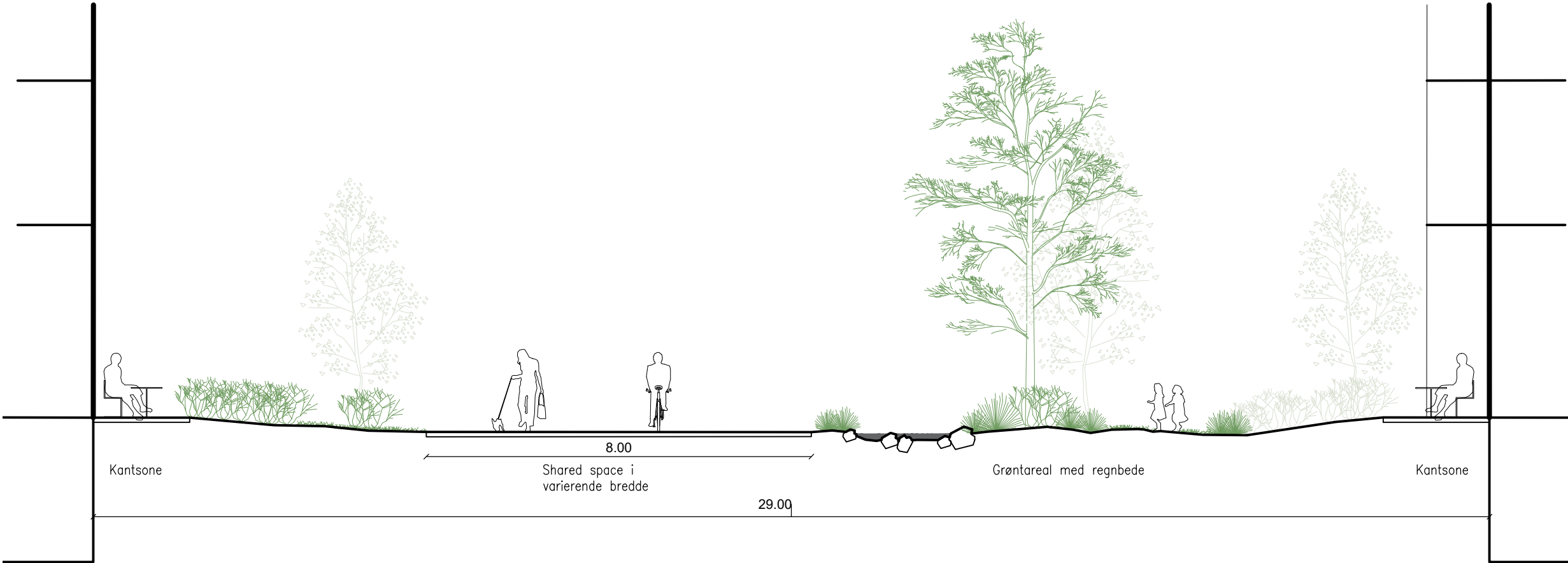


Snitt gateprofil Transittgata sør og Båtsmannsallmenning (G2)

Snitt A-A



Snitt B-B



Bilparkering - beregning

KVARTAL / FELT	BRA	KRAV BIL		BEREGNING BIL			ILLUSTRASJONSPROSJEKT					PROSENTER		
		faste plasser sone S1	besøk+ nyttekjøretøy	faste plasser	besøk+ nyttekjøretøy	SUM beregnet	P-plasser i mob.hus	på terreng besøk/nytte	på terreng HC-plasser	HC-plasser i mob.hus	SUM tegnet	andel HC	andel på terreng	andel i mob.hus
		pr. 100m2	pr. 100m2 BRA	stk	stk	stk	stk	stk	stk	stk	stk	%	%	%
Kvartal S1a	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	9611	0,2	0,1	19,2	9,6	28,8								
Næring	525	0,5	-	2,6	-	2,6								
SUM	10136			21,8	9,6	31,5	28	0	4	0	32	12,5 %	12,5 %	87,5 %
Kvartal S1b	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	6853	0,2	0,1	13,7	6,9	20,6								
Næring	325	0,5	-	1,6	-	1,6								
Barnehage	1152	2 totalt	-	2,0	-	2,0								
SUM	8330			17,3	6,9	24,2	20	0	4	0	24	16,7 %	16,7 %	83,3 %
Kvartal S2a	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	8926	0,2	0,1	17,9	8,9	26,8								
Næring	1004	0,5	-	5,0	-	5,0								
SUM	9930			22,9	8,9	31,8	24	4	4	0	32	12,5 %	25,0 %	75,0 %
Kvartal S2b	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	4570	0,2	0,1	9,1	4,6	13,7								
Næring	514	0,5	-	2,6	-	2,6								
Idrettshall	2082	0,5	-	10,4	-	10,4								
SUM	7166			22,1	4,6	26,7	22	2	3	0	27	11,1 %	18,5 %	81,5 %
Kvartal S3	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	22388	0,2	0,1	44,8	22,4	67,2								
Næring	2518	0,5	-	12,6	-	12,6								
SUM	24906			57,4	22,4	79,8	70	2	8	0	80	10,0 %	12,5 %	87,5 %
Mobilitetshus	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Leilighetshotell	4696	0,5	-	23,5	-	23,5								
Næring	290	0,5	-	1,5	-	1,5								
Dagligvarer	2000	1	-	20,0	-	20,0								
SUM	6986			44,9	0,0	44,9	28	2	1	14	45	33,3 %	6,7 %	93,3 %
Næringsbygg D1	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Kontor	17196	0,1	0,1	17,2	17,2	34,4	27	2	1	4	34	14,7 %	8,8 %	91,2 %
Hele planforslaget	84650			203,7	69,5	273,2	219	12	25	18	274	15,7 %	13,5 %	86,5 %
Brannstasjon D1		14 totalt		14		14	12	0	2	0	14			
Totalsum inkl. brannstasjon			-	217,7	69,5	287,2	231	12	27	18	288	15,6 %	13,5 %	86,5 %

Premisser:

BRA fellesareal til boliger regnet som boliger.

BRA studentboliger regnet som boliger.

BRA teknisk er regnet som næring.

Totalt er det behov for 321 P-plasser i planforslaget hvorav 249 skal ligge i mobilitetshuset.

Mobilitetshus med full kjelleretasje som illustrert har en maks. kapasitet på ca. 415 P-plasser.

Resterende plasser/areal i mobilitetshuset kan anvendes ifm. utbygging av D8 eller omdisponeres til annet bruk.

P-krav næring i S1 t.o.m. S3, idrettshall og leilighetshotell regnet med 0,5 plasser / 100m2 BRA.

Minst 10% HCP - maks. 35m fra inngang.

Minst 80% av totalt antall plasser i mobilitetshus.

Sykkelparkering - beregning

KVARTAL / FELT	GRUNNLAG	KRAV SYKKEL		SUM PÅ TERRENG	SUM I KJELLER	PROSENT
	BRA	3stk pr. 100m2 næring/boliger/idrettshall	herav lastesykler (15% av total)	Sum plasser på terreng (10% av total)	Sum sykler i kjeller	Andel overdekket (minst 50%)
	m2	stk	stk	stk	stk	%
Kvartal S1a						
Boliger	9611	288		29		
Næring	525	16		2		
SUM	10136	304	46	30	274	90 %
Kvartal S1b	BRA					
Boliger	6853	206		21		
Næring	325	10		1		
Barnehage	1152	35		3		
SUM	8330	250	37	25	225	90 %
Kvartal S2a	BRA					
Boliger	8926	268		27		
Næring	1004	30		3		
SUM	9930	298	45	30	268	90 %
Kvartal S2b	BRA					
Boliger	4570	137		14		
Næring	514	15		2		
Idrettshall	2082	62		6		
SUM	7166	215	32	21	193	90 %
Kvartal S3	BRA					
Boliger	22388	672		67		
Næring	2518	76		8		
SUM	24906	747	112	75	672	90 %
Mobilitetshus	BRA					
Leilighetshotell	4696	141		14		
Næring	290	9		1		
Dagligvarer	2000	60		6		
SUM	6986	210	31	21	189	90 %
Næringsbygg D1	BRA					
Kontor	17196	430	64	43	387	90 %
Hele planforslaget	84650	2454	368	245	2208	90 %

Premisser:
BRA fellesareal til boliger regnet som boliger.
BRA studentboliger regnet som boliger.
BRA teknisk er regnet som næring.

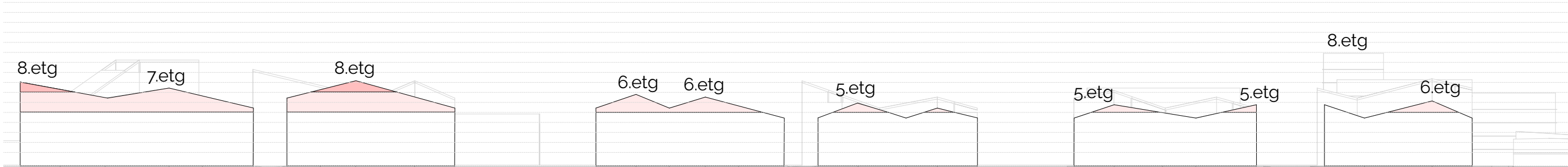
Andel på terreng for leilighetshotell og kontor lik bolig
P-krav næring i S1 t.o.m. S3 regnet som forretning.
P-krav leilighetshotell regnet som næring

Bebyggelse

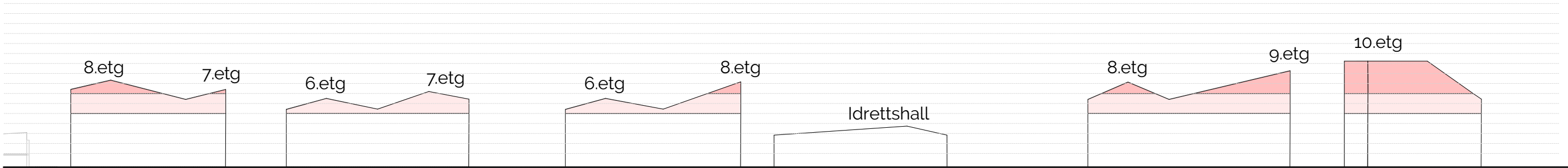
Etasjer og kotehøyder



Oversikt høyder i snitt - boligkvartaler



Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag



Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

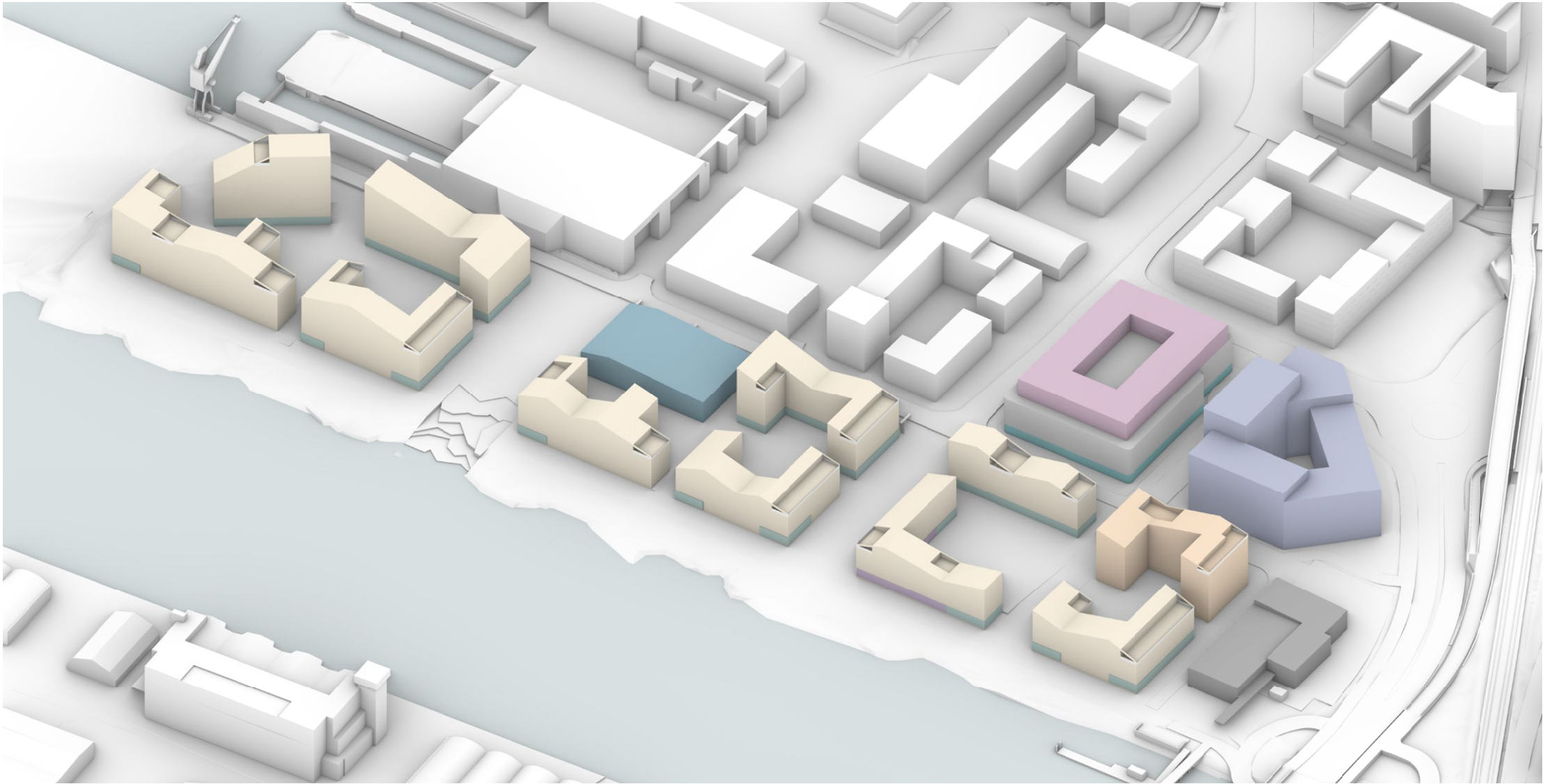
- Byggehøyde mellom 6 og 7 etasjer
- Byggehøyde over 7 etasjer

Områdeutnyttelse

- Områdeavgrensning for denne beregningen er satt som markert til høyre og har en størrelse på 83.337 m². (OBS! ikke hele planområdet).
- Områdeutnyttelse innenfor vist avgrensning er ca. 121,1% inkludert areal i felles parkeringsanlegg.
- Områdeutnyttelse er ca. 105,6% ekskludert areal i felles parkeringsanlegg.
- Transittkaia har en forholdsvis høy andel offentlige rom og ubebygde arealer, sammenlignet med tilsvarende prosjekter med like sentrumsnær beliggenhet.



Formålsfordeling



Planalternativ 3

● Bolig:	46.450 m2 BRA	52,8%
● Studentboliger:	5.925 m2 BRA	6,7%
● Kontor:	17.200m2 BRA	19,5%
● Annen næring i mobilitetshus*:	4.700 m2 BRA	5,3%
● Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,3%
● Næring i 1.etasjer:	5.275m2 BRA	6,0%
● Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,4%
● Idrettshall:	2100 m2 BRA	3,6%
● Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	2,4%
Totalt:	88.010 m2 BRA	
● Felles parkeringsanlegg:	12.900 m2 BRA	

* Areal i mobilitetshuset som ikke benyttes til parkeringsanlegg reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og hotell/overnatting. Illustrasjonsprosjektet viser leilighetshotell som en mulighet.

Arealoversikt

BRA Formål over bakken	
Formål	Areal
Brannstasjon	
BRA - Brannstasjon	3160
	3160 m²
Kvartal S1a	
BRA - Bolig	3685
BRA - Næring	322
BRA - Studentboliger	5130
BRA - Studentboliger felles	796
BRA - Teknisk	203
	10136 m²
Kvartal S1b	
BRA - Barnehage	1152
BRA - Bolig	6785
BRA - Bolig felles	68
BRA - Næring	159
BRA - Teknisk	167
	8330 m²
Kvartal S2a	
BRA - Bolig	8838
BRA - Bolig felles	88
BRA - Næring	805
BRA - Teknisk	199
	9930 m²
Kvartal S2b	
BRA - Bolig	4525
BRA - Bolig felles	45
BRA - Idrettshall	2082
BRA - Næring	370
BRA - Teknisk	143
	7166 m²
Kvartal S3	
BRA - Bolig	22166
BRA - Bolig felles	222
BRA - Næring	2020
BRA - Teknisk	498
	24906 m²
Mobilitetshus (BAA)	
BRA - Næring	2290
BRA - Næring/Leilighetshotell	4624
BRA - Parkering	12767
BRA - Teknisk	72
	19753 m²
Næringsbygg (KBA)	
BRA - Næring	17196
	17196 m²
100577 m²	

BRA Formål over bakken - totalt	
Formål	Areal
BRA - Barnehage	1152
BRA - Bolig	45999
BRA - Bolig felles	423
BRA - Brannstasjon	3160
BRA - Idrettshall	2082
BRA - Næring	23163
BRA - Næring/Leilighetshotell	4624
BRA - Parkering	12767
BRA - Studentboliger	5130
BRA - Studentboliger felles	796
BRA - Teknisk	1281
100577 m²	

OBS! Arealtallene her er som tegnet i 3d-modell.

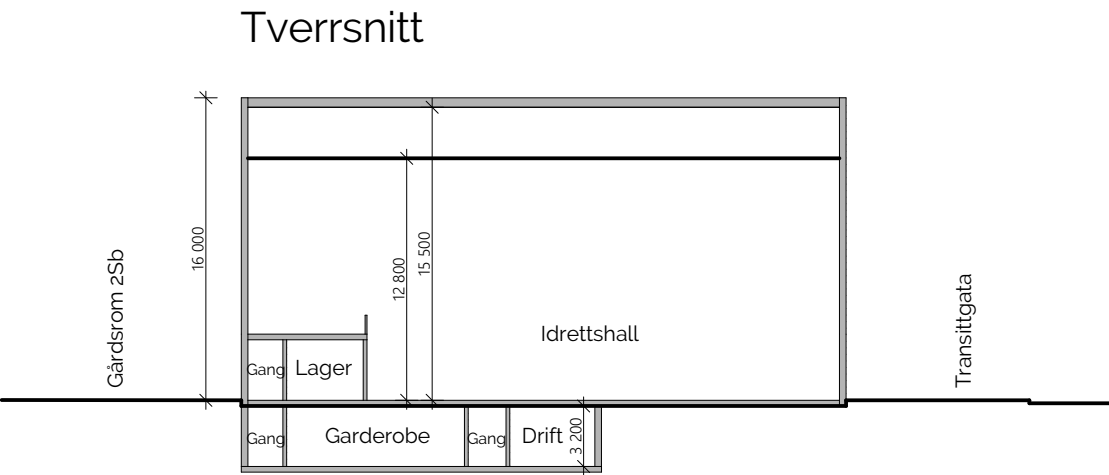
Mindre avvik mellom regulert og illustrert BRA, som følge av avrunding per formål i hvert felt.

Total BRA regulert er 100.910m2.

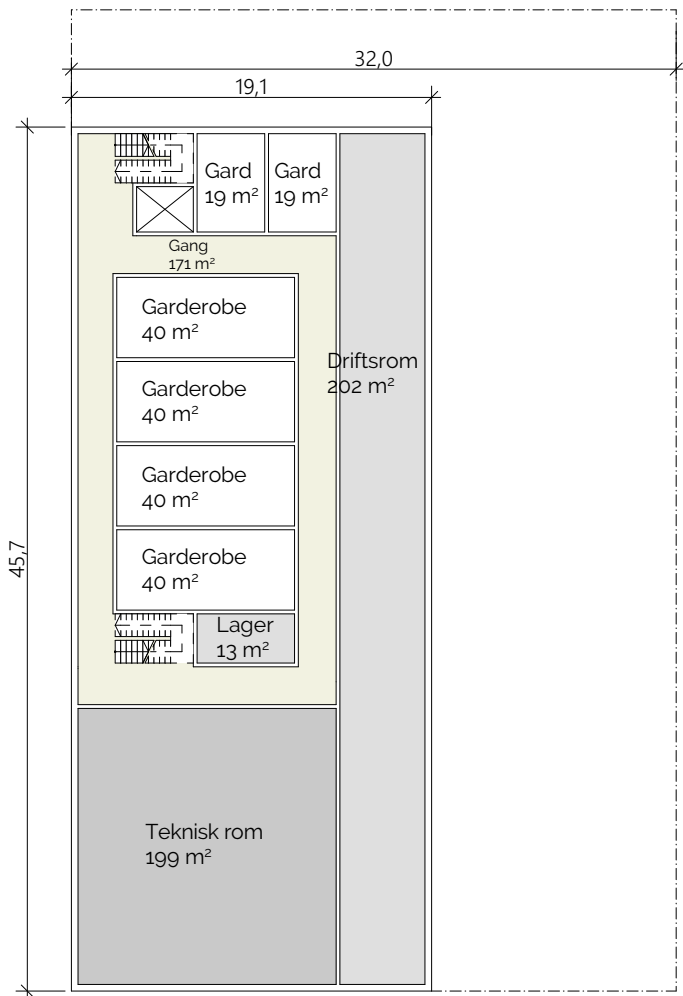
Idrettshall

- Idrettshall ligger i plan 1 med inngang og nødvendig lagerareal
- Garderober og driftsareal ligger i U. etasje
- Rømning direkte ut på terreng

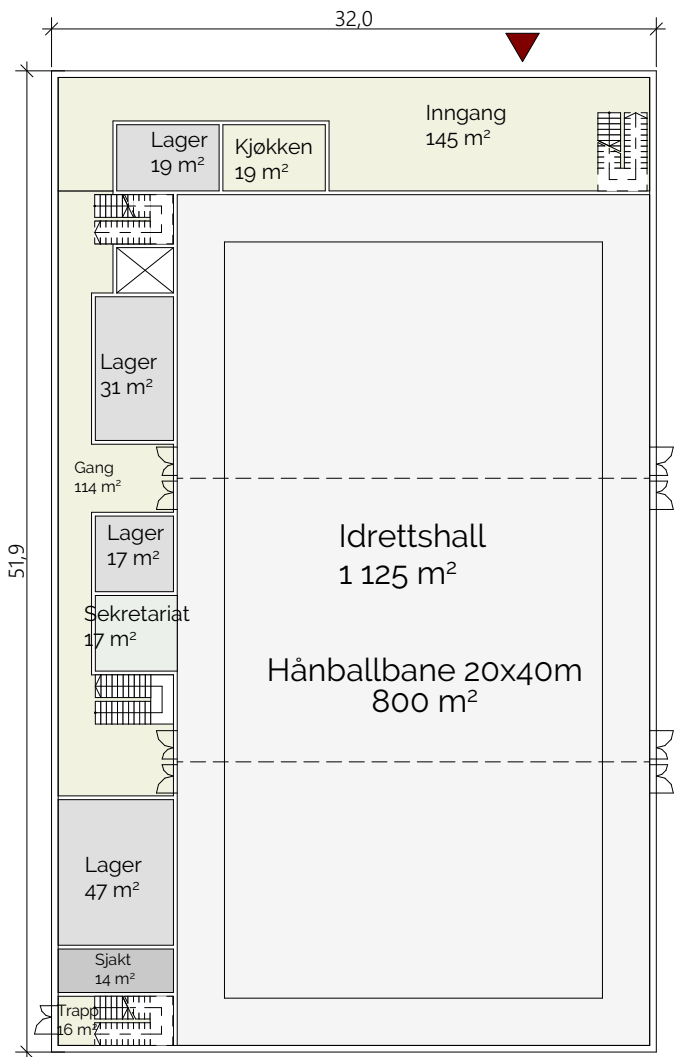
BRA - Bruksareal	
Idrettshall	Areal
1. etasje	1 603
2. etasje	479
	2 082 m²



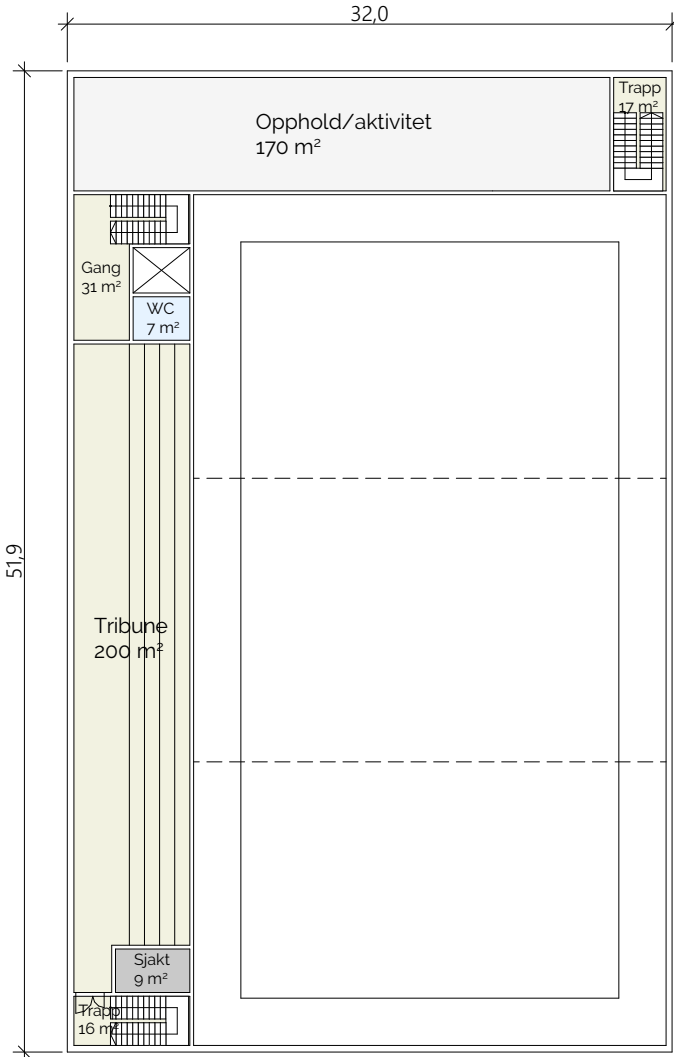
U. etasje



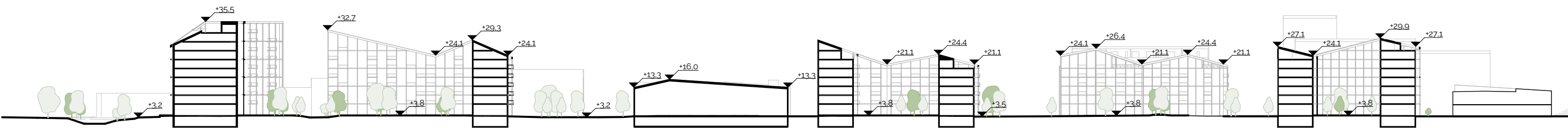
1. etasje



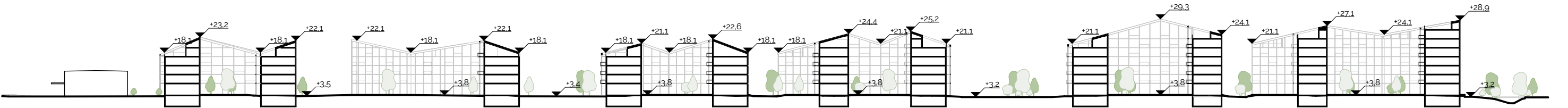
2. etasje



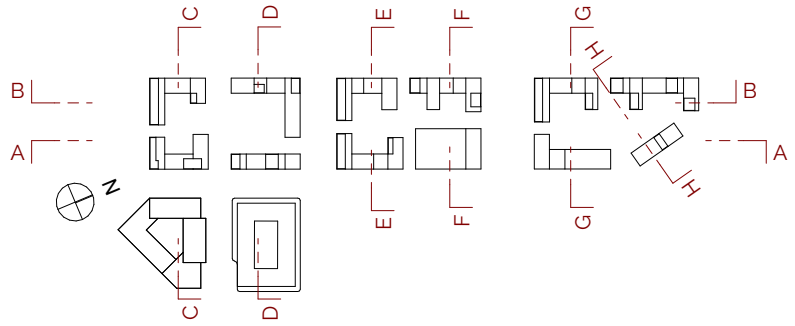
Snitt



Snitt A-A



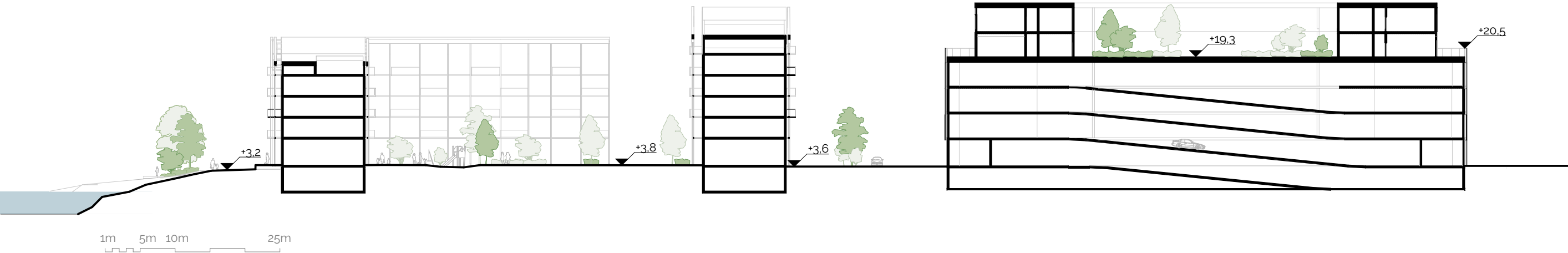
Snitt B-B



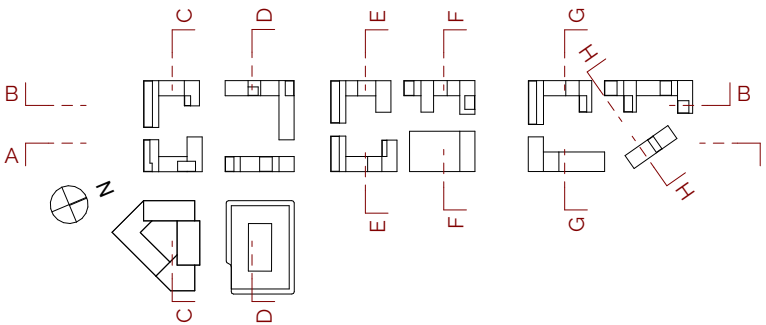
Snitt



Snitt C-C



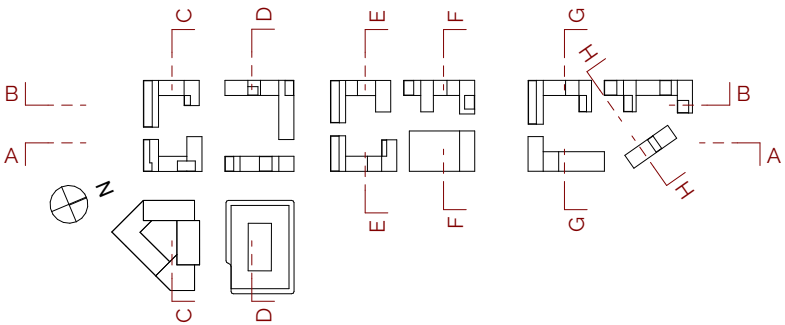
Snitt D-D



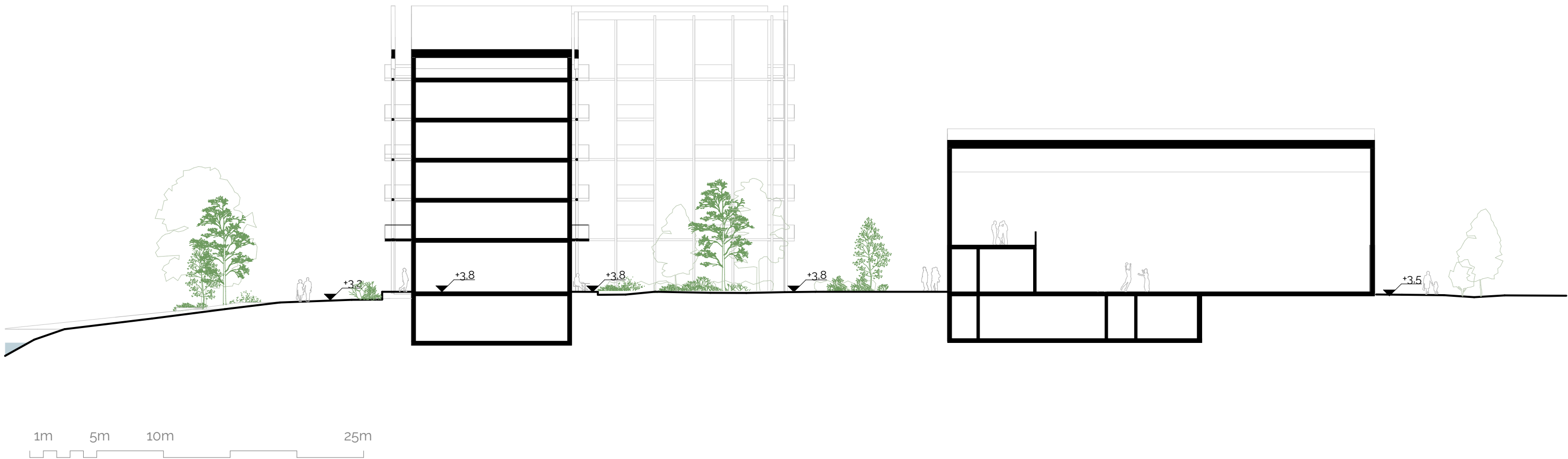
Snitt



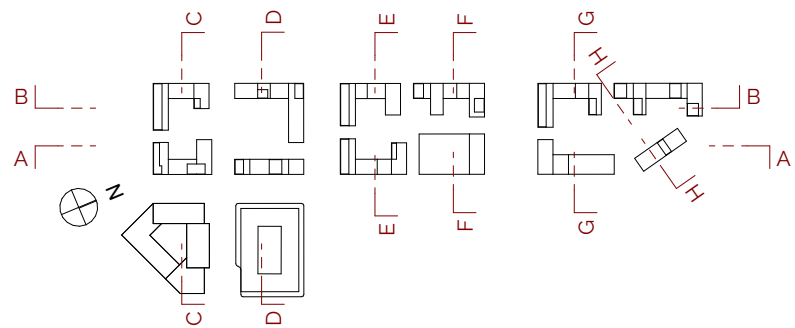
Snitt E-E



Snitt



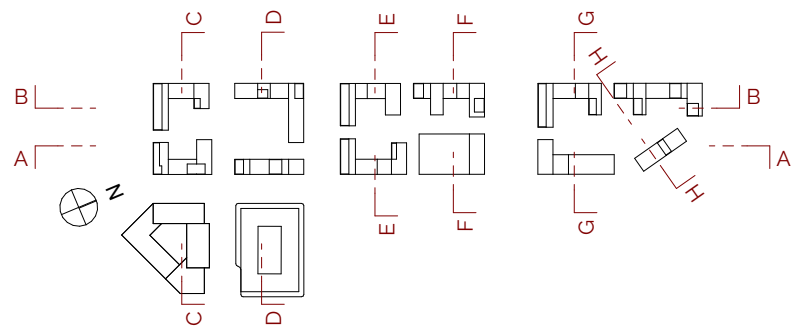
Snitt F-F



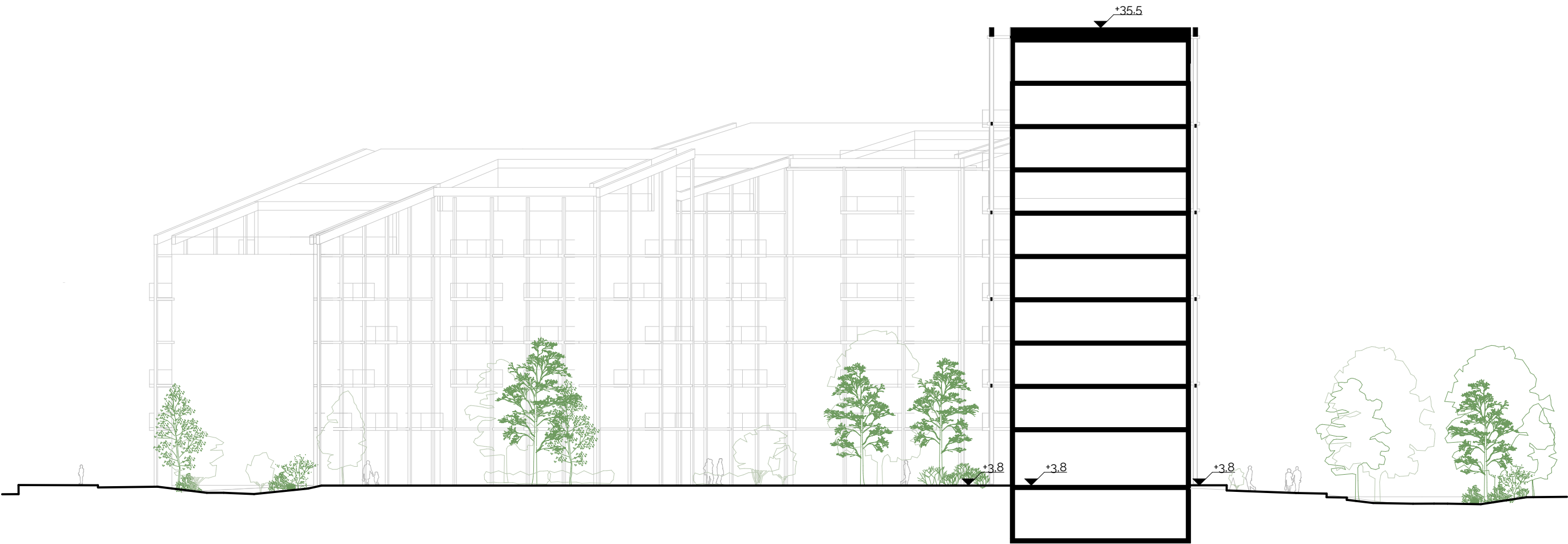
Snitt



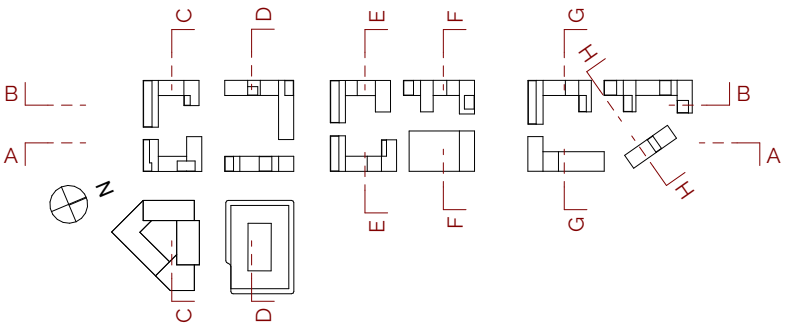
Snitt G-G



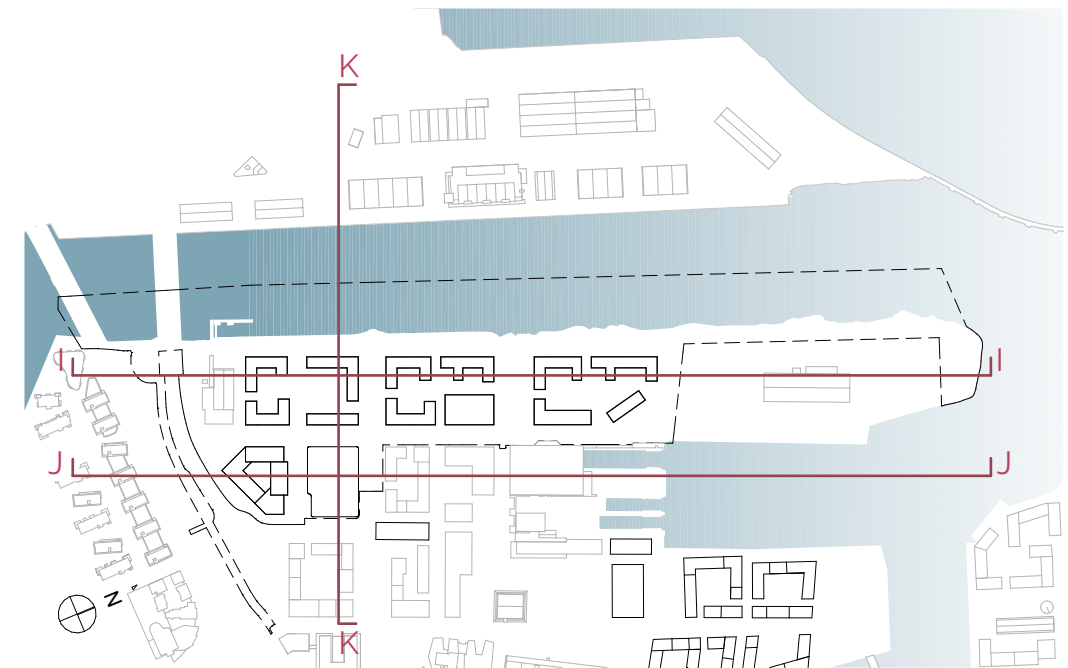
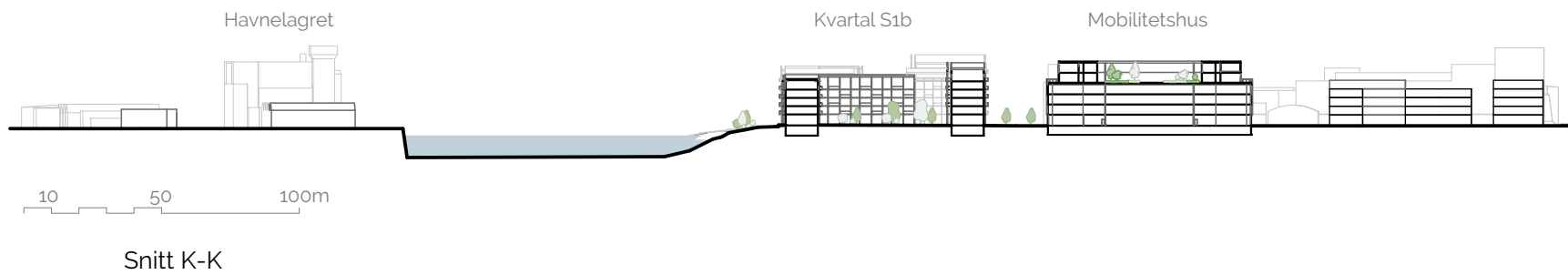
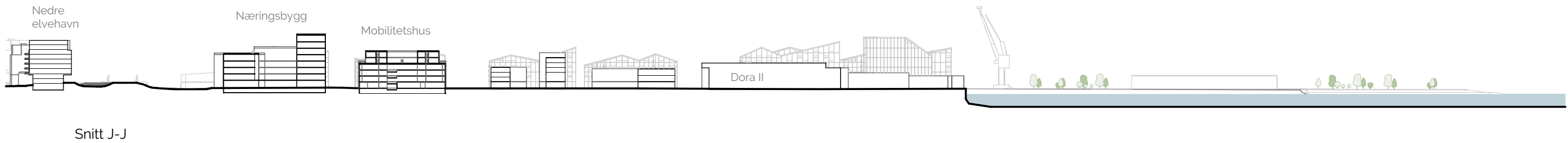
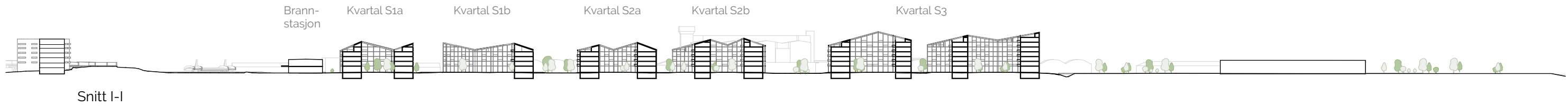
Snitt



Snitt H-H



Oversiktssnitt



Mikroklima

Mikroklima - Støy

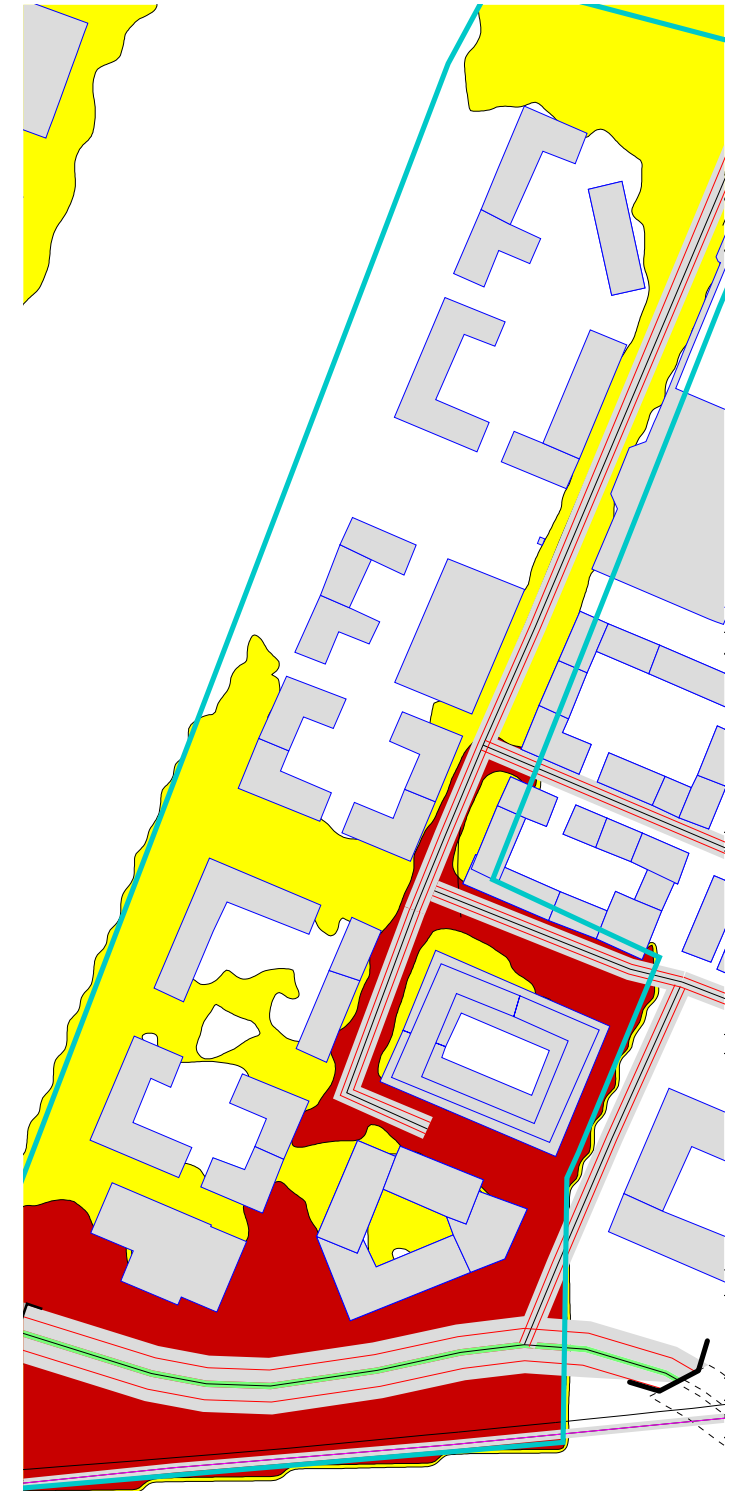
Deler av offentlig rom og gater rundt mobilitetshuset og næringsbygget ligger i rød støysone (sumstøy). Søndre del av planområdet ligger i gul støysone. Støy avtar gradvis for sør til nord. Gul støy på fasade på deler av kvartal S1 og S2, stille sider mot gårdsrom med støynivå under 55db. Rød støy på fasader til mobilitetshuset og næringsbygget, mot sør og øst. Støy på barnehagens uteareal.



1 mai kl 9.00



1 mai kl 15.00



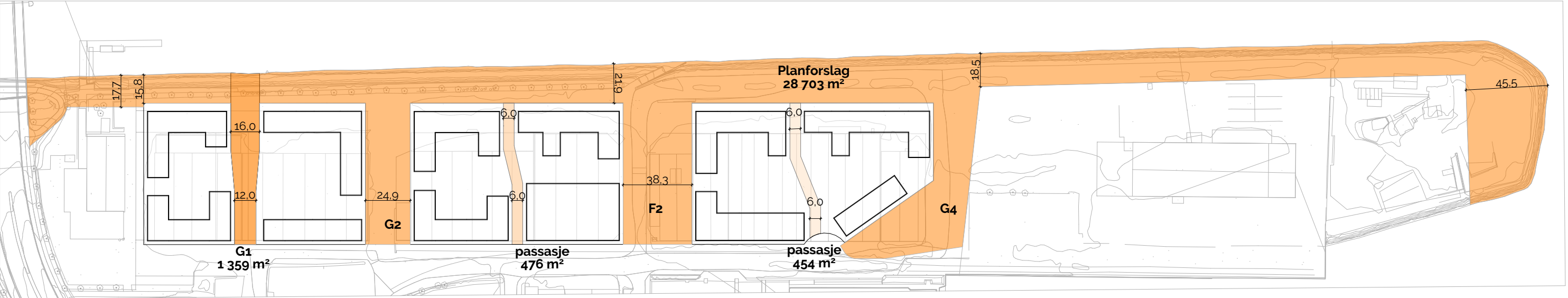
Uteareal, MUA, solforhold

Uteareal MUA

Nylig vedtatt arealdel KPA §10.4 stiller krav om 30 m2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet eller per 100 m2 BRA innenfor byggesone 1 (felt S1). Kravet kan reduseres med 5 m² dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen, eller 100 m fra boligene.

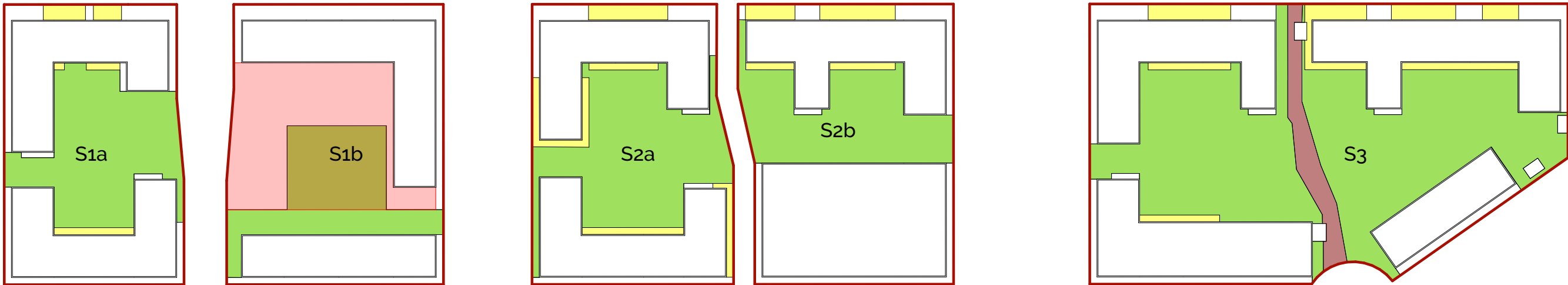
Planforslaget sikrer ca. 28.703m² med sammenhengende, offentlige allmenninger, park, torg og grønnstruktur i umiddelbar nærhet til boligene. Unntaket vurderes som innfridd. Balkonger og takterrasser inngår i tellende uteoppholdsareal.

*



Offentlig rom - Planforslag

Uteareal MUA



Iht. KPA §10.4 skal minst halvparten av minste uteoppholdsareal (MUA) være felles innenfor byggesone 1 (felt S1), dette tilsvarer minimum 12.5 m2 per 100 m2 bolig. KPA § 10.4 stiller ikke krav til andel uteoppholdsareal på terreng for byggesone 1. Felles uteoppholdsareal løses på terreng og takterrasser. Omfang takterrasser er begrenset til 25 % av det samlede takarealet pga. konkurrerende hensyn (solceller og sedum).Samtlige boenheter har direkte adkomst til felles uteoppholdsareal

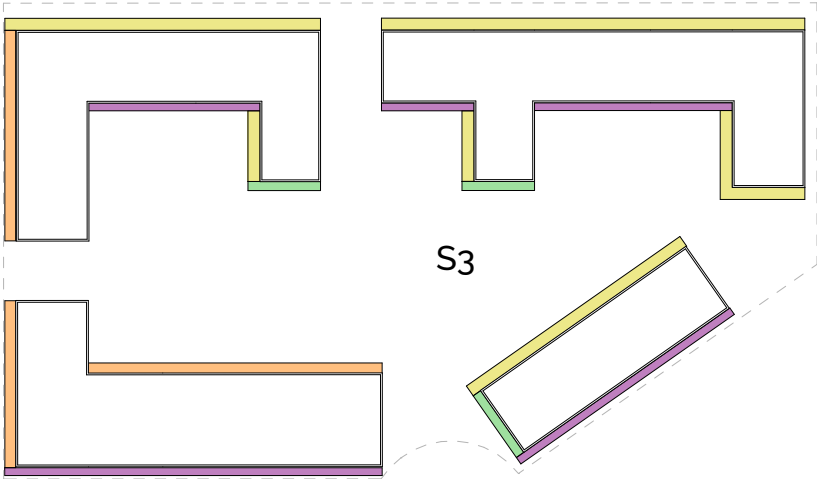
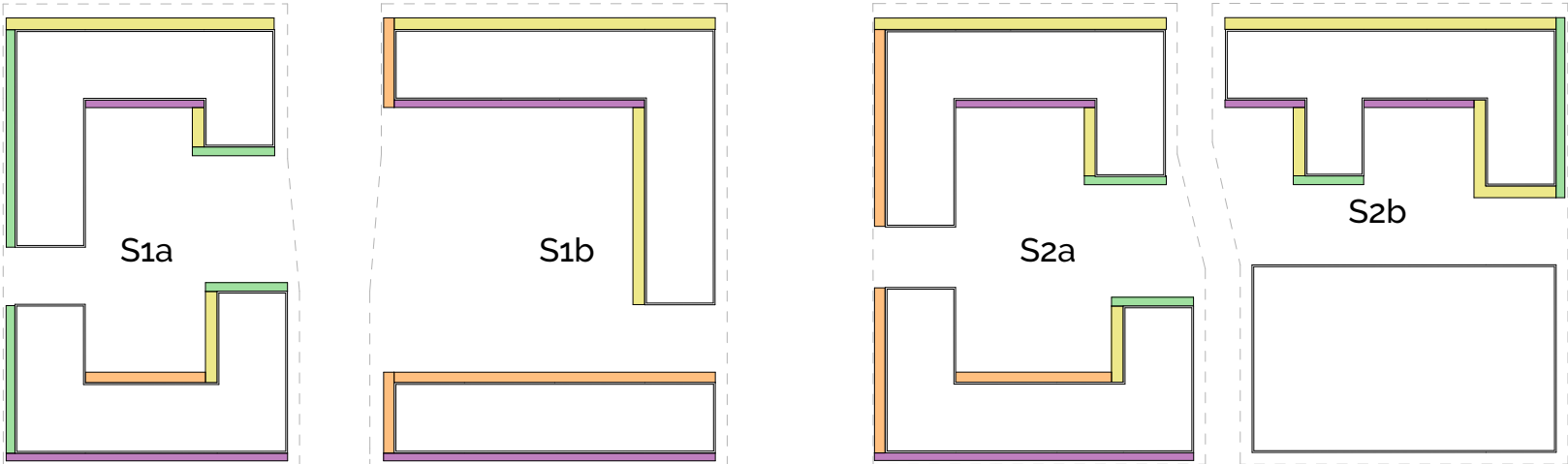
på terreng. Tabellen viser totalt **10.037m2 felles uteoppholdsareal på terreng**, minstekravet er 6.135m2. Tabellen viser totalt **17.109 m2 tellende uteoppholdsareal**, minstekravet er 12.269 m2. Kravene ivaretas også individuelt for S1a, S1b, S2a, S2b og S3 samlet, hvor forbindelsen gjennom kvartalet inngår som uteoppholdsareal.

*Uteoppholdsareal for studentboliger er regnet som 15m2/100m2 BRA.

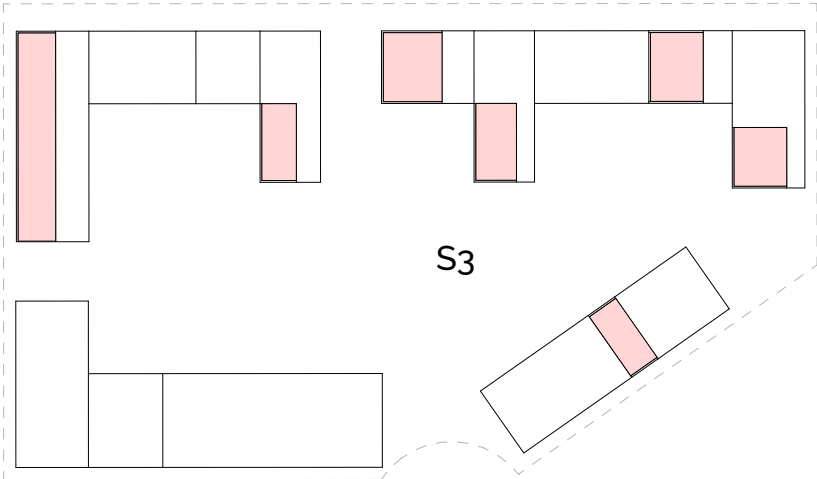
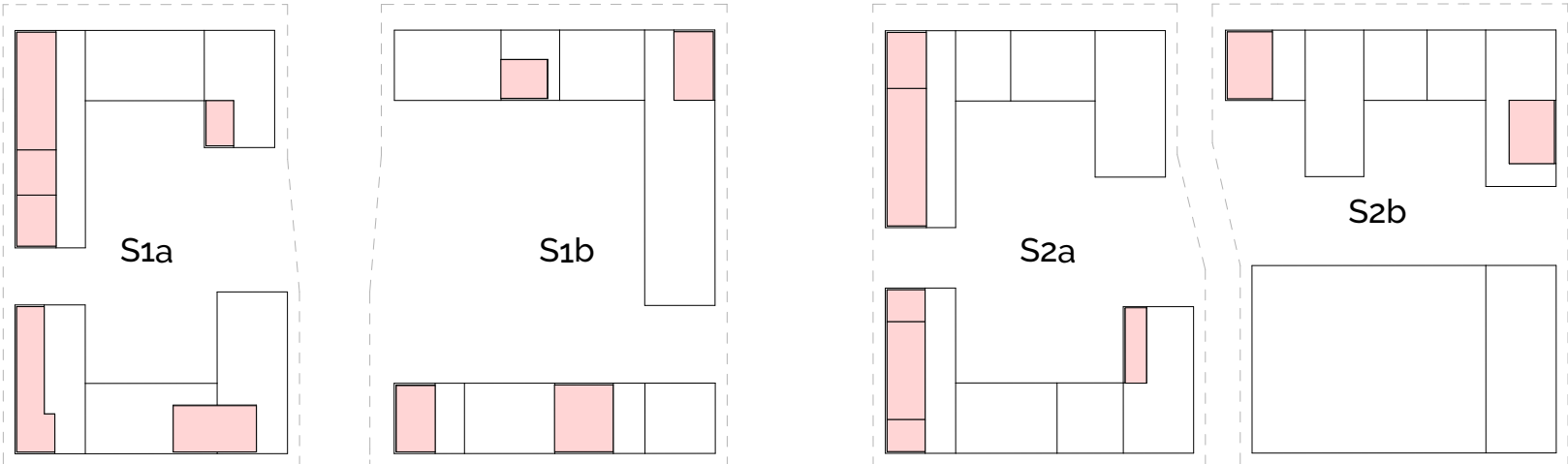
- Privat uteareal
- Felles uteareal
- Felles uteareal
- Barnehage uteareal
- Barnehage uteareal inngår i uteareal bolig

UTEOPPHOLDSAREAL (MUA)													
Kvartal	BRA S1, S2 og S3	BRA bolig	Uteareal på terreng			Uteareal over terreng			Sum	Krav i f_KPA			
	Kvm total BRA	Kvm bolig eks. fellesrom (MUA grunnlag)	Felles uteoppholdsareal på terreng	Privat uteoppholdsareal på terreng	Sum uteoppholdsareal på terreng	Private Balkonger	Takterrasser Privat	Takterrasser Felles	Uteoppholdsareal totalt (privat+felles)	Krav uteoppholdsareal samlet	Sjekk over / under	Krav uteoppholdsareal felles	Sjekk over / under
	m²	m²	m²	m²	m²	7,5m2/100m² BRA	m²	m²	m²	25m2/100m² BRA *		50% av totalen	
Kvartal S1a	10136	8815	1439	155	1594	374	193	328	2489	1691	798	845	922
Bygg 1a studentboliger	5995	5130				98				770			
Bygg 1b	4141	3685				276				921			
Kvartal S1b	8330	6785	1134	0	1134	509	166	153	1962	1696	266	848	439
Kvartal S2a	9930	8838	1640	348	1988	663	135	312	3098	2210	888	1105	847
Kvartal S2b (idrettshall)	7166	4525	1273	222	1495	339	83	88	2005	1131	874	566	795
Kvartal S3	24906	22166	4551	523	5074	1662	111	618	7465	5542	1924	2771	2398
	60468m²	51129m²	10037m²	1248m²	11285m²	3547m²	688m²	1499m²	17019m²	12269m²		6135m²	

Balkongstørrelser og takterrasser



Oversikt balkongstørrelser



Oversikt takterrasser

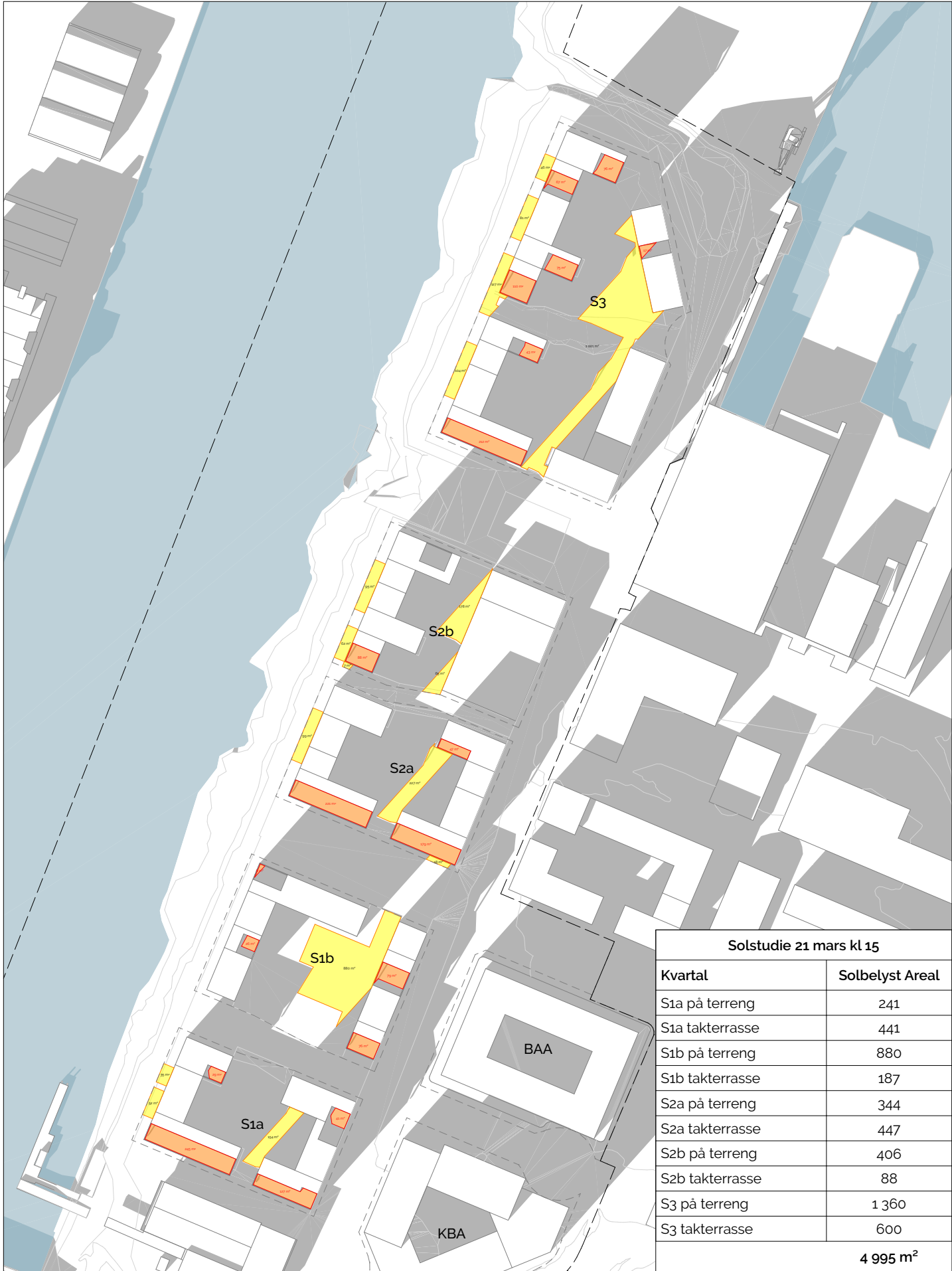
TAKTERRASSER					
Kvartal	Takflate	Takterrasser	% av takflate	Maks % av tak	Maks areal
				<i>Fra bestemmelser</i>	
Kvartal S1a	1835	521	28 %	30 %	551m ²
Kvartal S1b	1734	319	18 %	25 %	434m ²
Kvartal S2a	1971	447	23 %	25 %	493m ²
Kvartal S2b	983	171	17 %	20 %	197m ²
Kvartal S3	3747	729	19 %	25 %	937m ²
Totalt	10270m²	2187m²	21 %	25 %	2610m²

- maks. balkongdybde 2m / størrelser: 2 x 4m og 2 x 3m
- maks. balkongdybde 1.8m / størrelse: 1.8 x 3m
- maks balkongdybde 1.5m / størrelse 1.5 x 3m
- maks. balkongdybde 1.3m / størrelse: 1.3 x 3m
- takterrasser - grunnlag for beregning solbelyst uteareal
- maks. 25% av samlet takflate kvartal S1 t.o.m. S3

Solbelyst MUA 21 mars



Solbelyst MUA 21 mars og 23 juni



Solbelyst MUA arealberegning

21.mars kl.1300					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	845	318	467	187	972
Kvartal S1b	848	422	196	254	872
Kvartal S2a	1105	504	445	331	1280
Kvartal S2b	566	730	88	170	988
Kvartal S3	2771	1825	643	831	3299

21.mars kl.1400					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	845	412	464	187	1063
Kvartal S1b	848	718	194	254	1166
Kvartal S2a	1105	658	447	331	1436
Kvartal S2b	566	934	88	170	1192
Kvartal S3	2771	2270	638	831	3739

21.mars kl.1500					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	845	241	441	187	869
Kvartal S1b	848	880	187	254	1321
Kvartal S2a	1105	344	447	331	1122
Kvartal S2b	566	406	88	170	664
Kvartal S3	2771	1360	600	831	2791

23.juni kl.1800					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av totalkravet	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	845	336	450	187	973
Kvartal S1b	848	900	256	254	1410
Kvartal S2a	1105	633	447	331	1411
Kvartal S2b	566	429	115	170	714
Kvartal S3	2771	1368	642	831	2841

Minst halvparten av det totale uteoppholdsarealet har sol på tre ulike tidspunkt etter kl.12.00, med minimum en times mellomrom, den 21. mars, og kl.18.00 den 23. juni.

Beregning av solbelyst uteareal er utført for 21.mars kl. 13, kl. 14, kl. 15 samt 23.juni kl. 18.

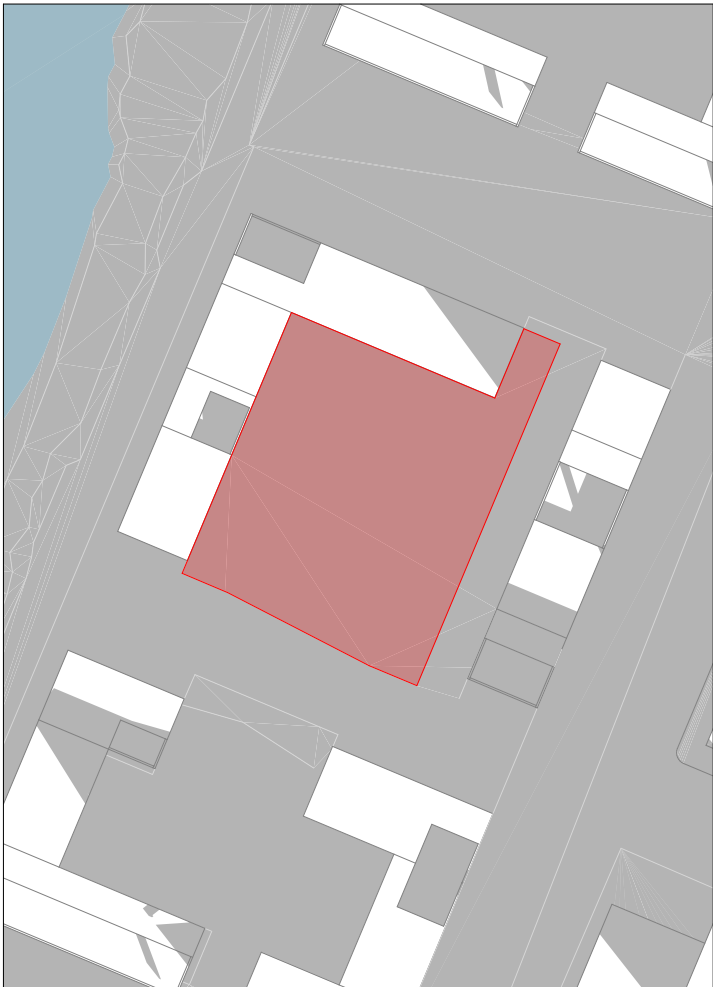
Solbelyst areal på takterrasser er beregnet i solstudier med plassering som vist. Prosjektet er illustrert med ca. 21% takterrasser, dette er innenfor krav om maks. 25% takterrasser.

Solbelyst areal på balkonger er ikke beregnet gjennom solstudier, men som en prosentandel av estimert balkongareal i prosjektet. Her er det beregnet 7,5m2 balkong per 100m2 bolig, og at 50% av dette arealet er solbelyst på valgte tidspunkter.

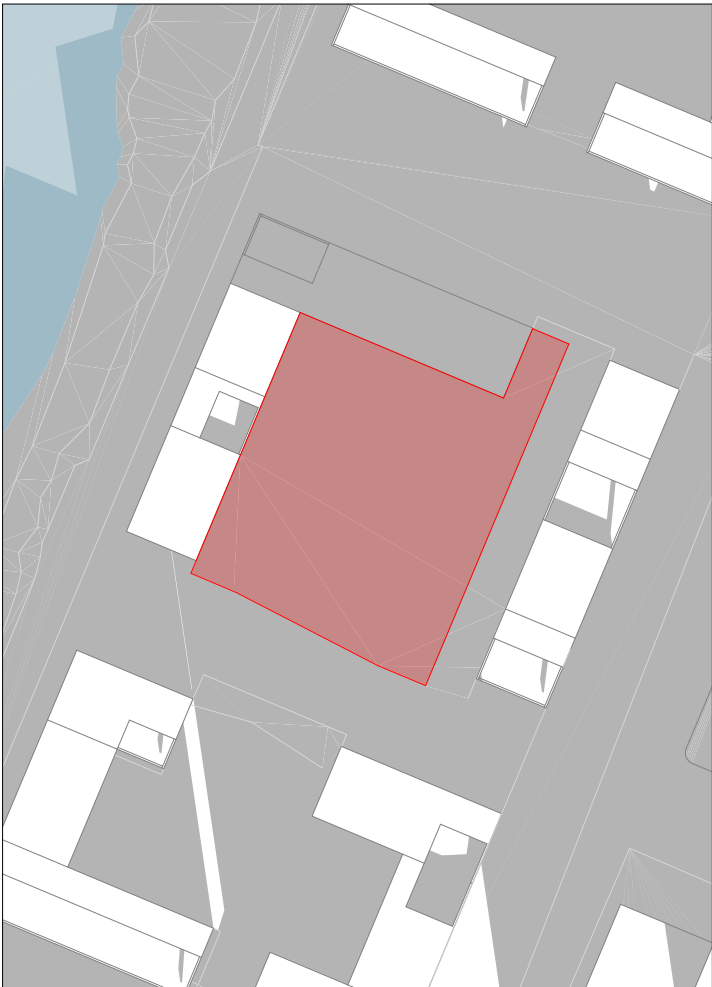
Tabellen viser at planalternativet klarer minstekravet i alle kvartaler på alle tidspunkter, basert på overnevnt beregning.

Solbelyst lekeareal barnehage 21 februar

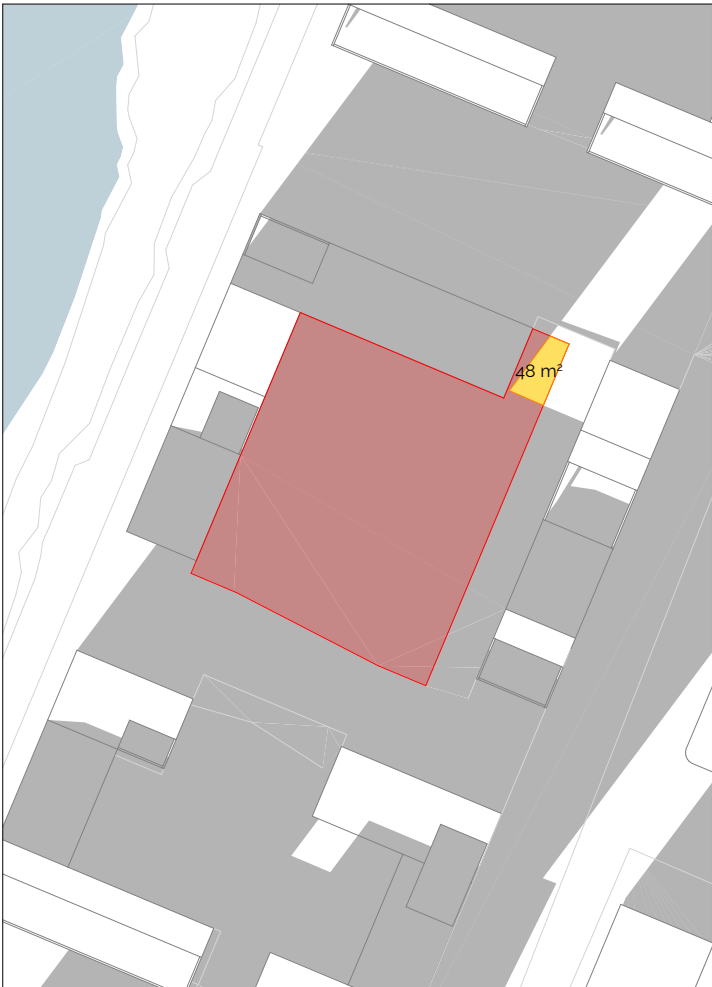
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	2 %	-
21 mars	22 %	50 %	58 %	23 %
22 april	46 %	70 %	85 %	28 %
23 juni	62 %	87 %	92 %	53 %



Lekeareal 21 februar kl 10.00



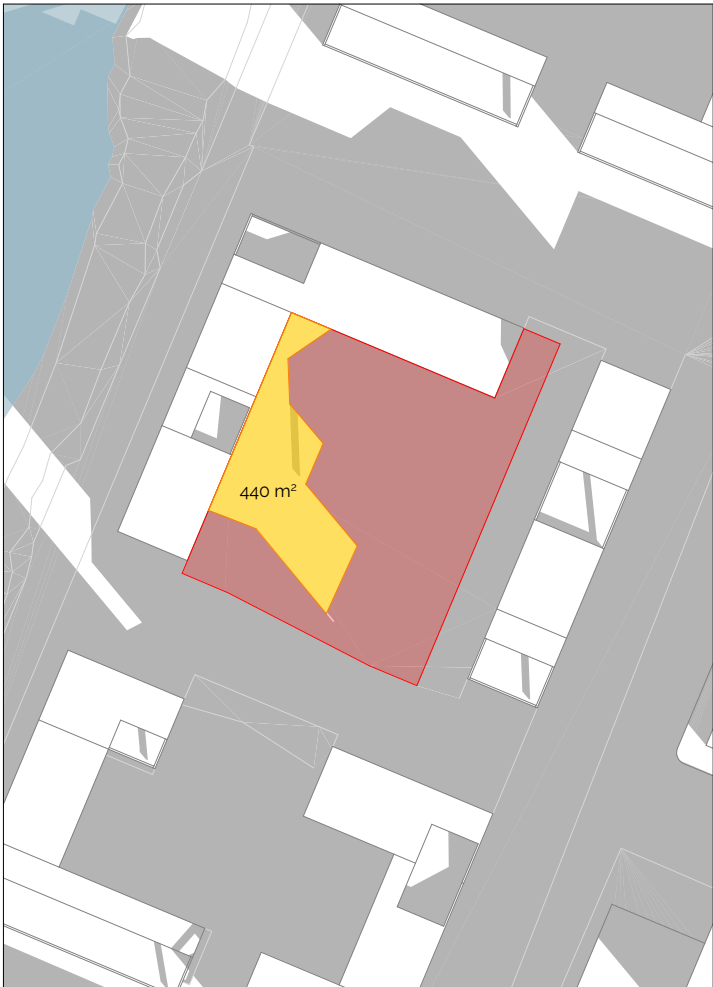
Lekeareal 21 februar kl 12.00



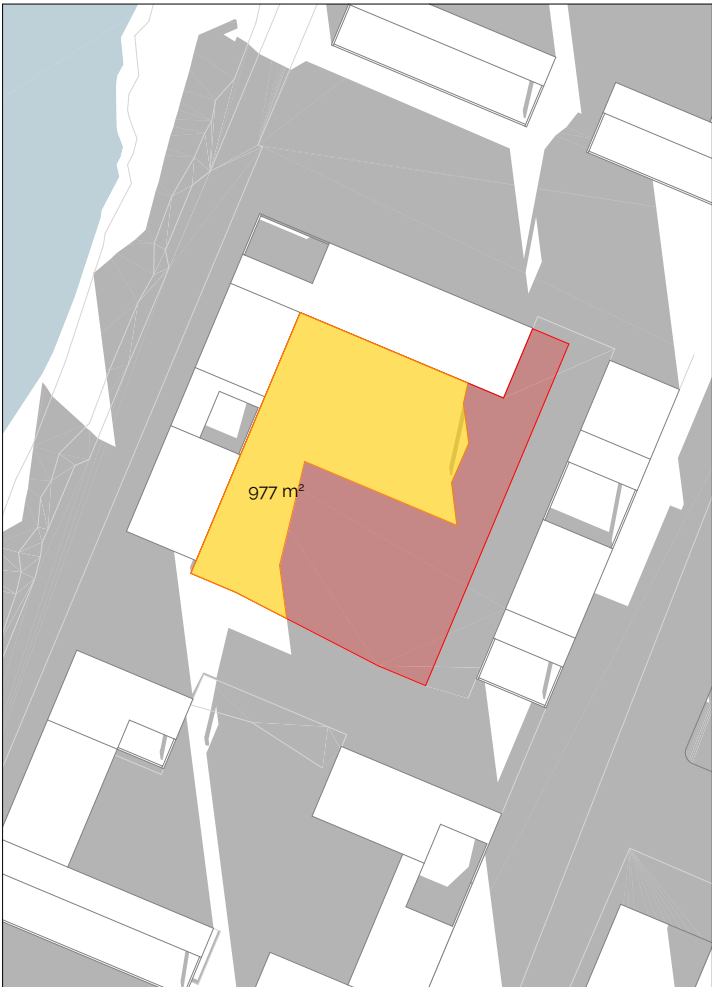
Lekeareal 21 februar kl 15.00

Solbelyst lekeareal barnehage 21 mars

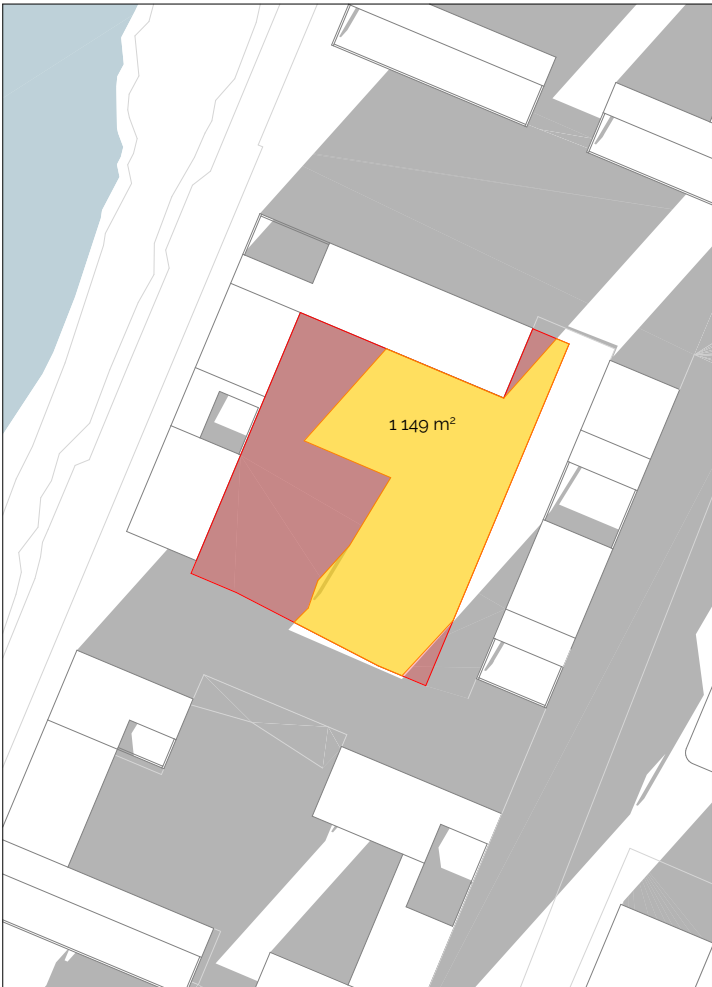
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	2 %	-
21 mars	22 %	50 %	58 %	23 %
22 april	46 %	70 %	85 %	28 %
23 juni	62 %	87 %	92 %	53 %



Lekeareal 21 mars kl 10.00



Lekeareal 21 mars kl 12.00



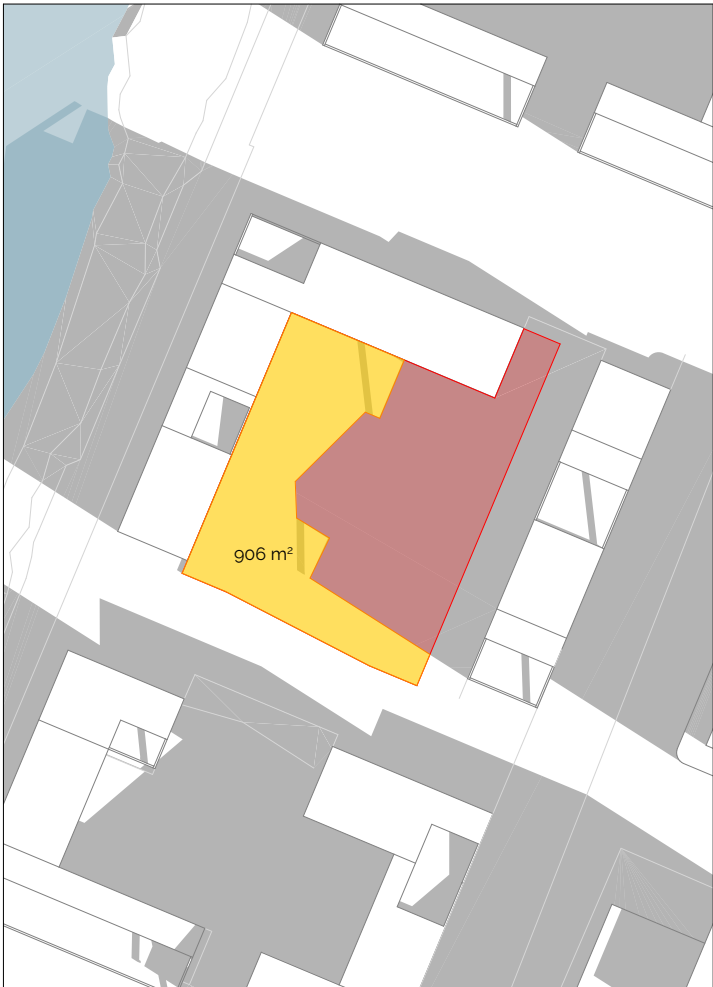
Lekeareal 21 mars kl 15.00



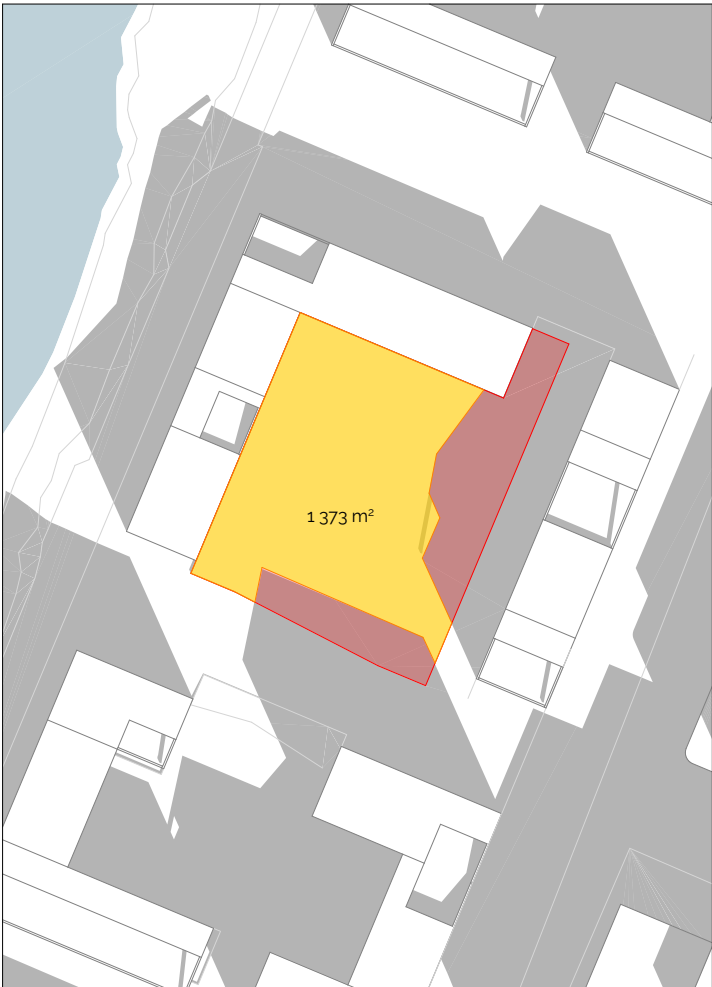
Lekeareal 21 mars kl 18.00

Solbelyst lekeareal barnehage 22 april

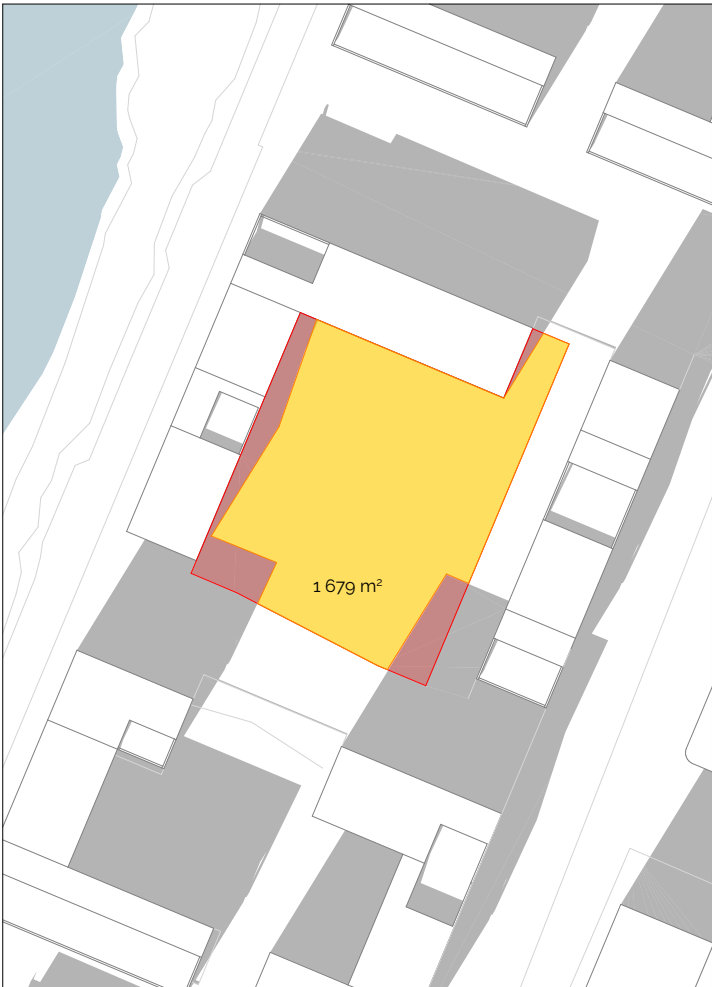
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	2 %	-
21 mars	22 %	50 %	58 %	23 %
22 april	46 %	70 %	85 %	28 %
23 juni	62 %	87 %	92 %	53 %



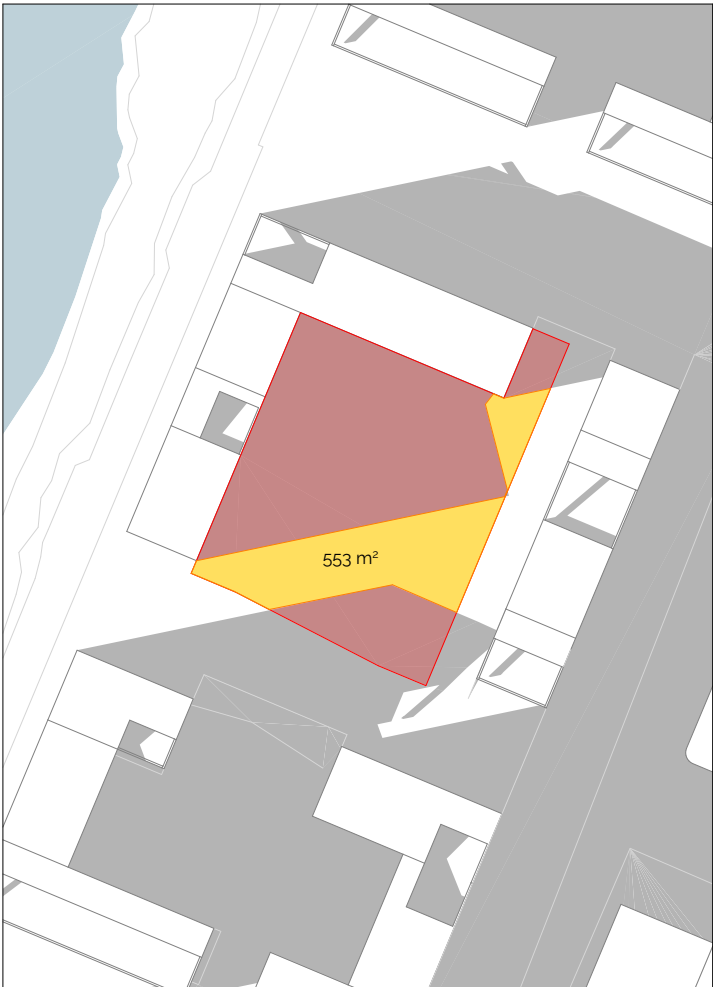
Lekeareal 22 april kl 10.00



Lekeareal 22 april kl 12.00



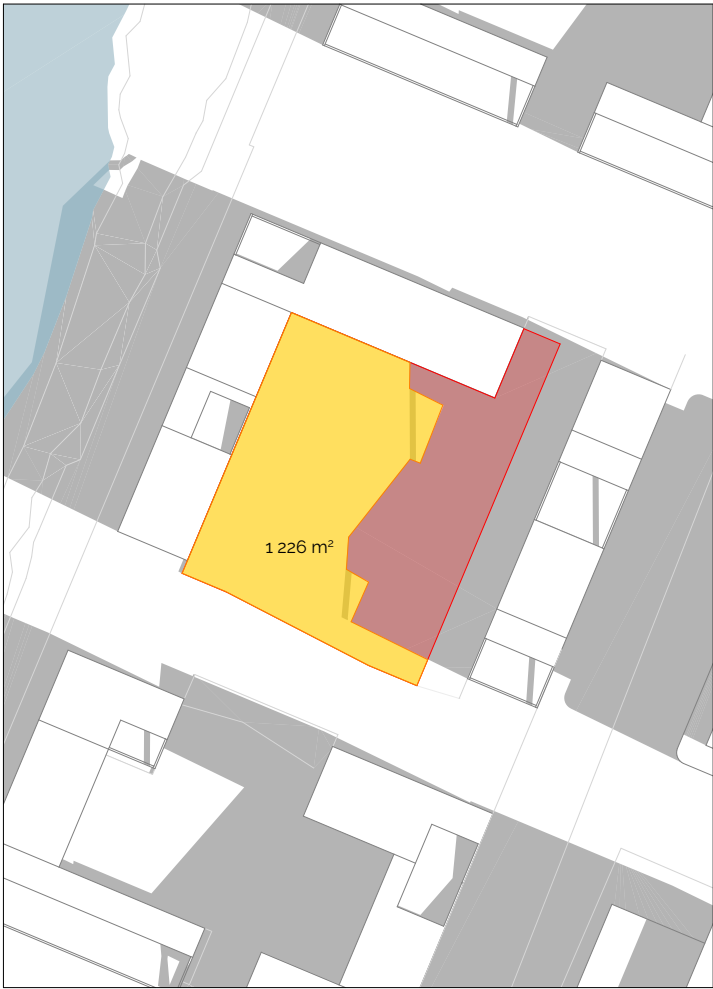
Lekeareal 22 april kl 15.00



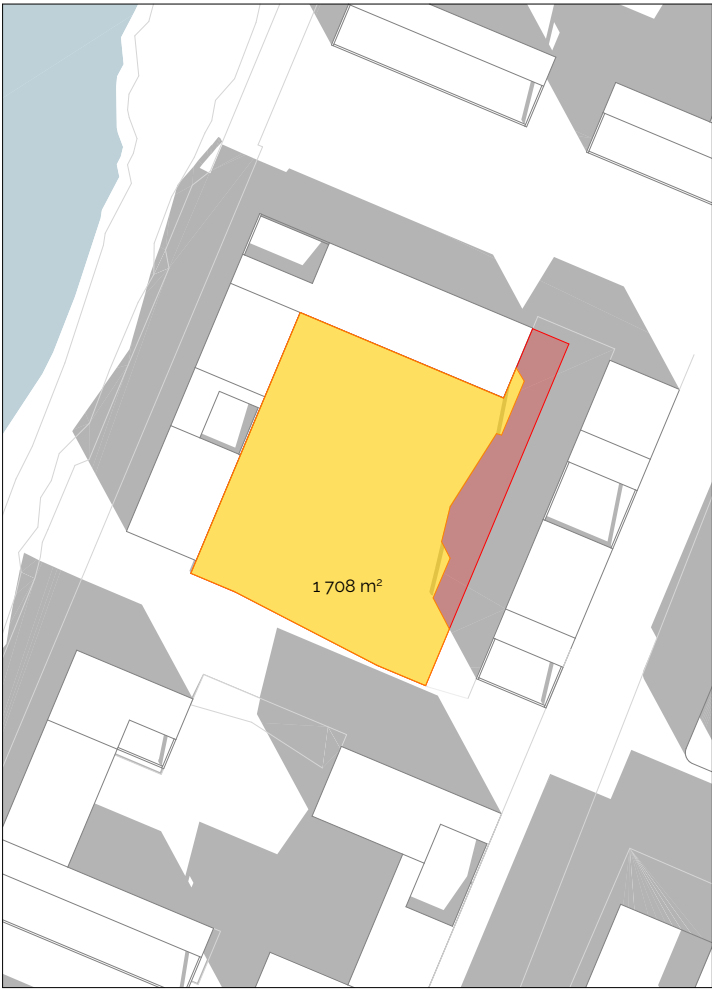
Lekeareal 22 april kl 18.00

Solbelyst lekeareal barnehage 23 juni

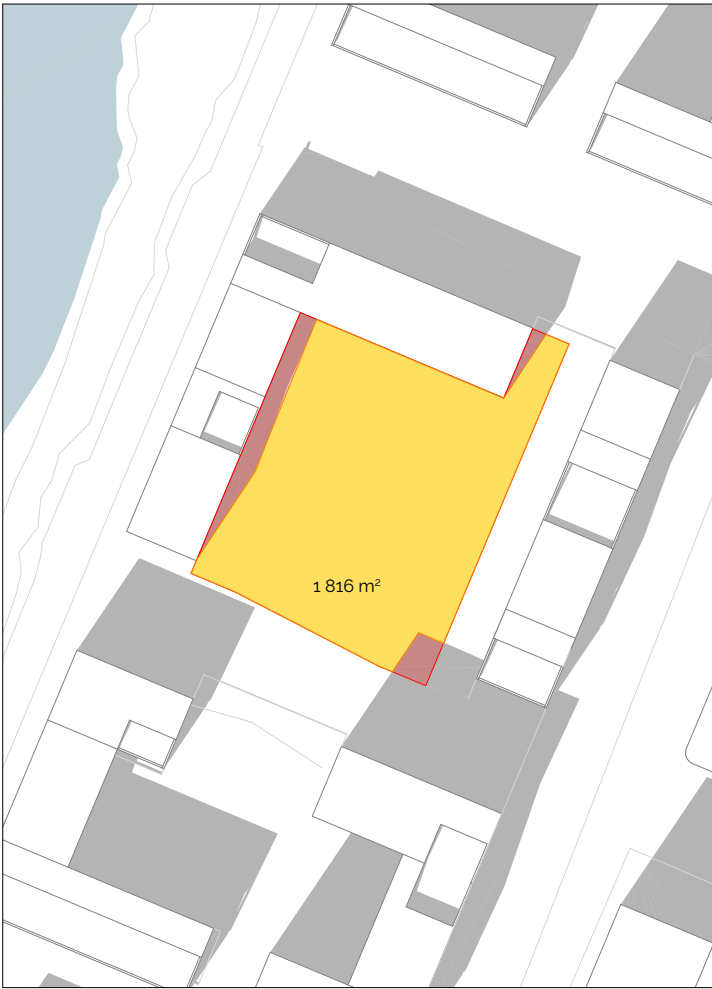
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	2 %	-
21 mars	22 %	50 %	58 %	23 %
22 april	46 %	70 %	85 %	28 %
23 juni	62 %	87 %	92 %	53 %



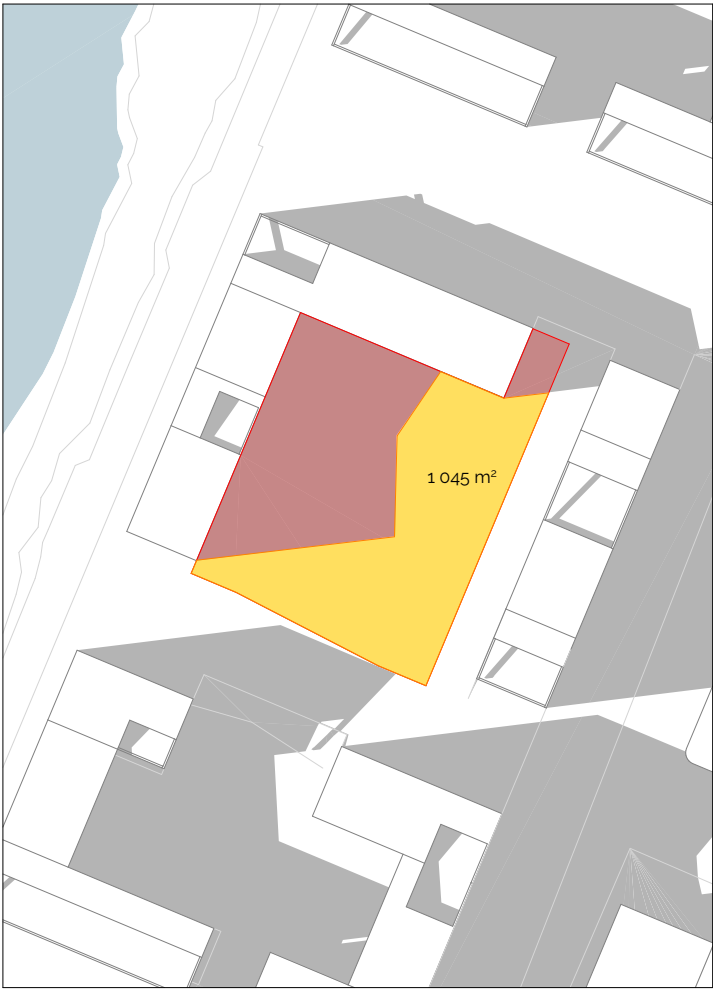
Lekeareal 23 juni kl 10.00



Lekeareal 23 juni kl 12.00



Lekeareal 23 juni kl 15.00



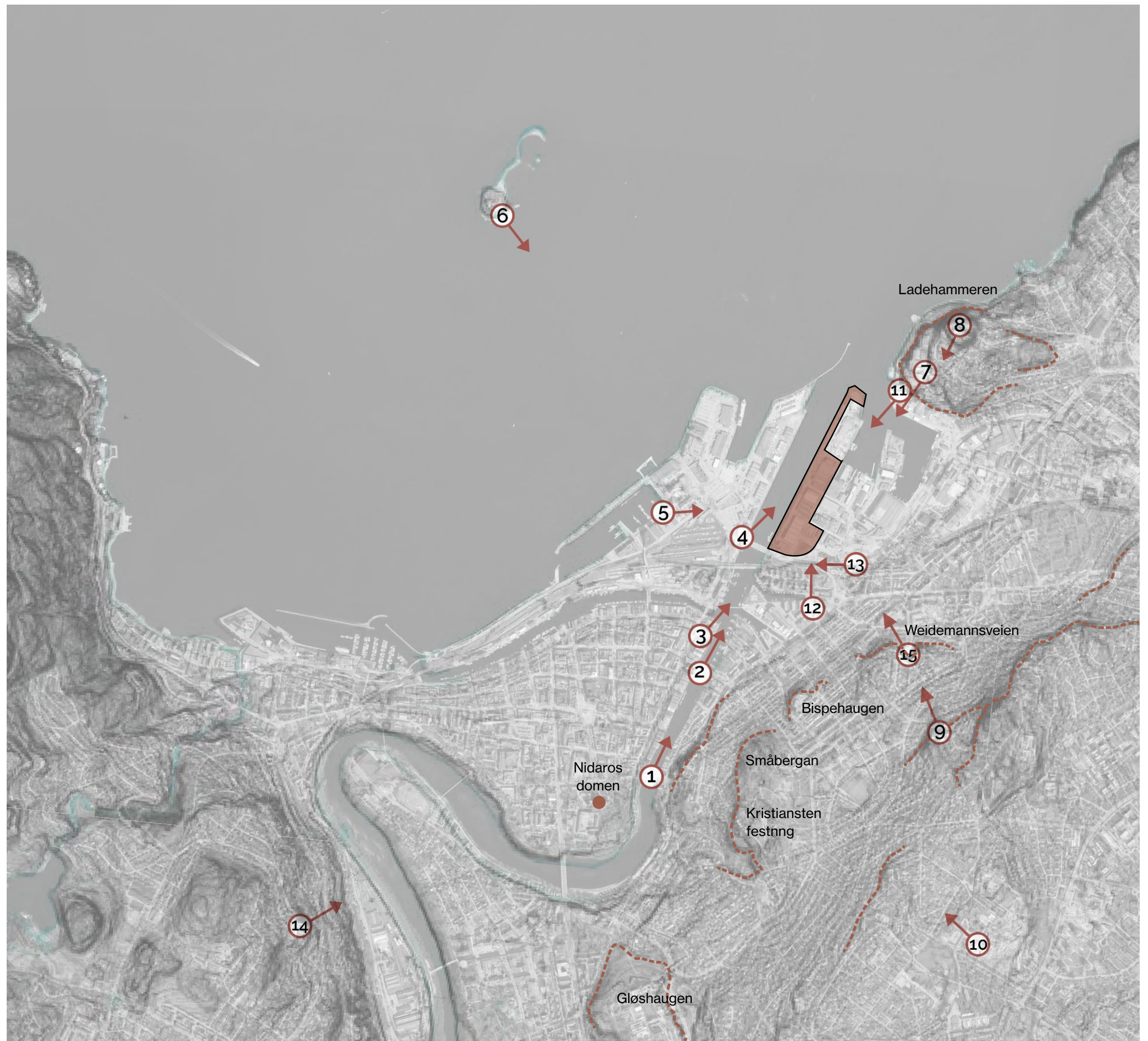
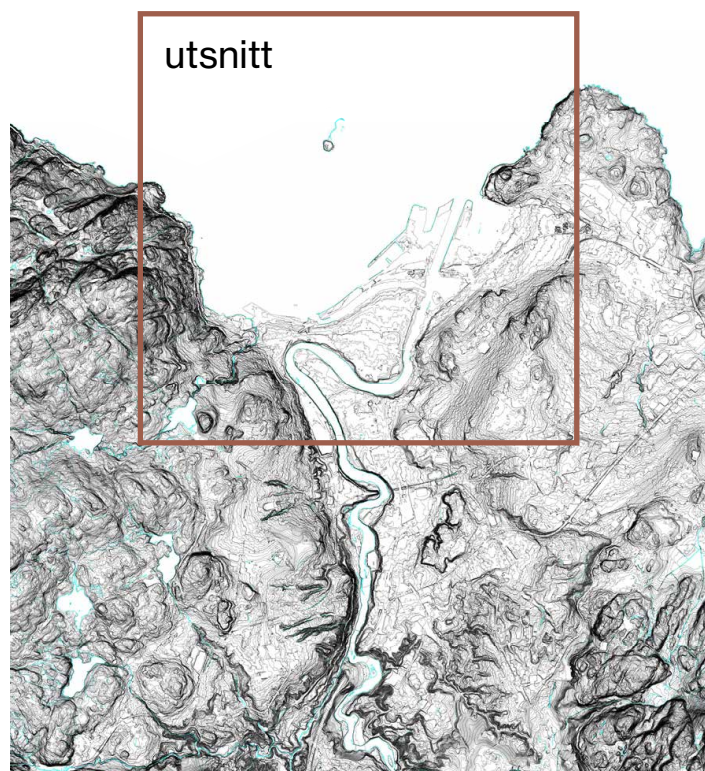
Lekeareal 23 juni kl 18.00

Fjernvirkning av høyder

Fjernvirkning

Standpunkter

1. Gamle Bybro
2. Bakke bru
3. Krigsseilersplassen
4. Pirbrua
5. Rockheim
6. Munkholmen
7. Ladejarlen skole - mot Nidarosdomen
8. Ladhammeren
9. Kuhaugen
10. Tyholtårnet
11. Ladehammerkaia
12. Dyre Halses gate
13. Lademoen stasjon
14. Utsikten
15. Vandrehjemmet i Weidemannsveien



Fjernvirkning

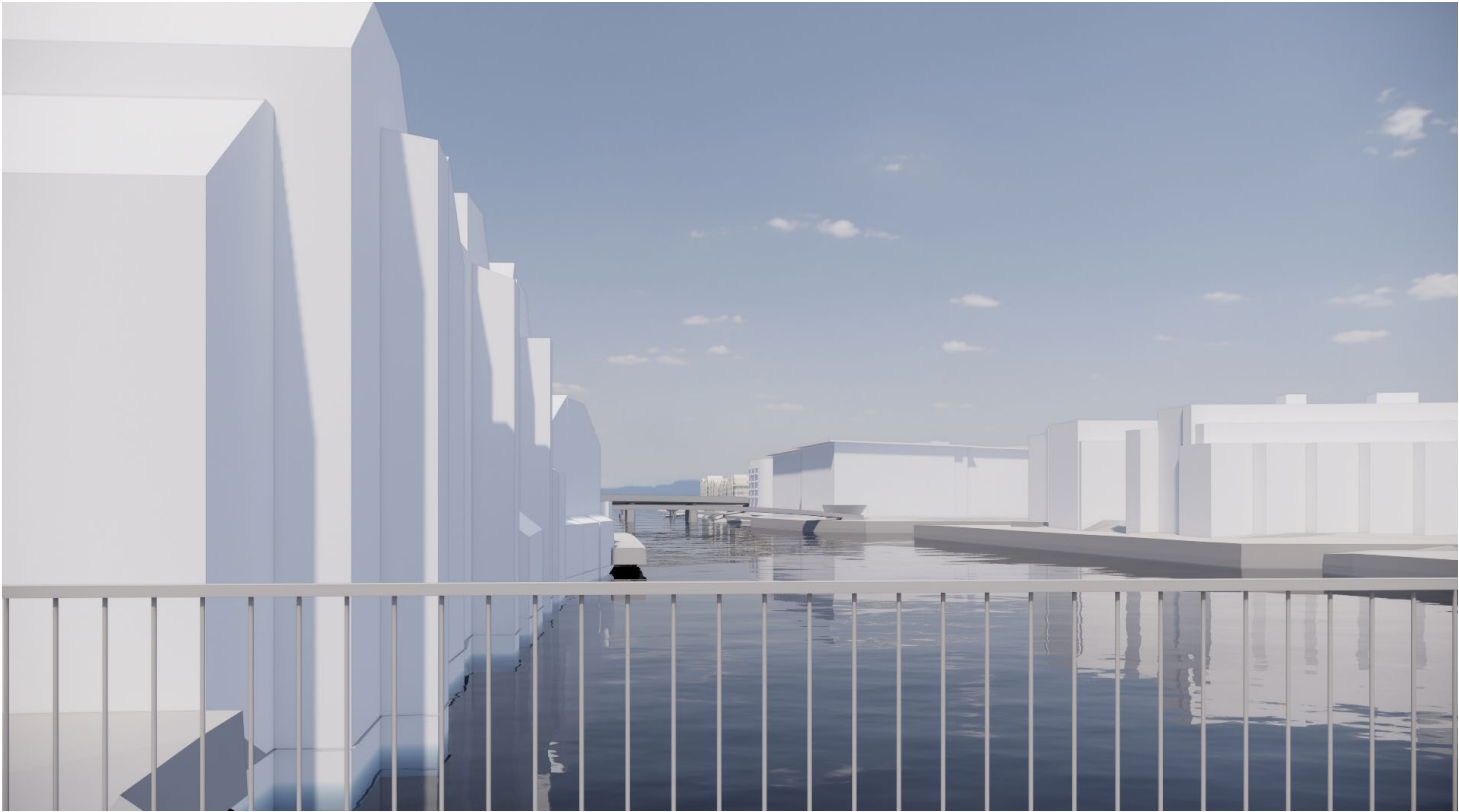
Standpunkt 1 + 2



1. Gamle bybro



2. Bakke bru

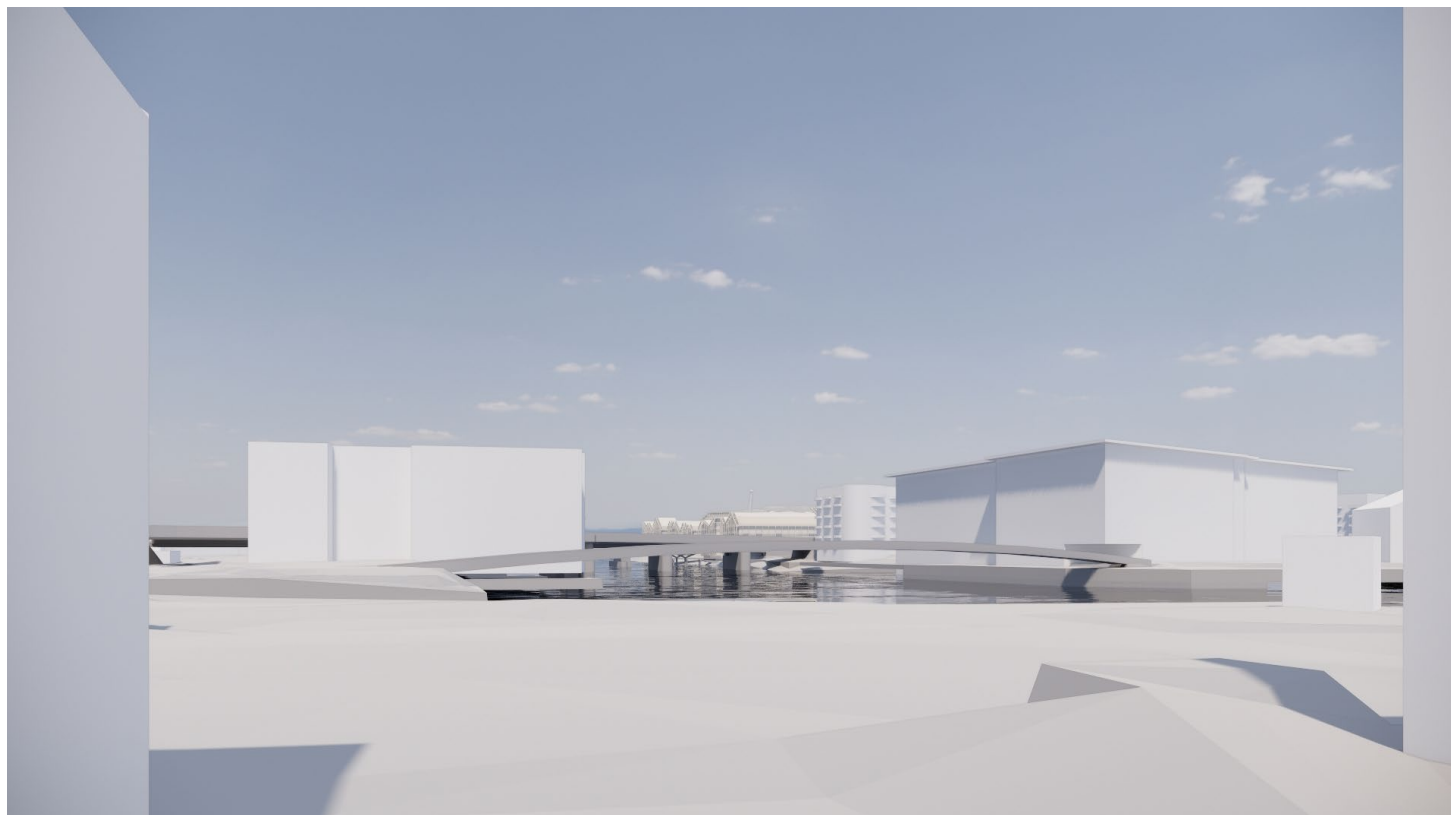


Fjernvirkning

Standpunkt 3 + 4



3. Krigsseilersplassen



4. Pirbrua

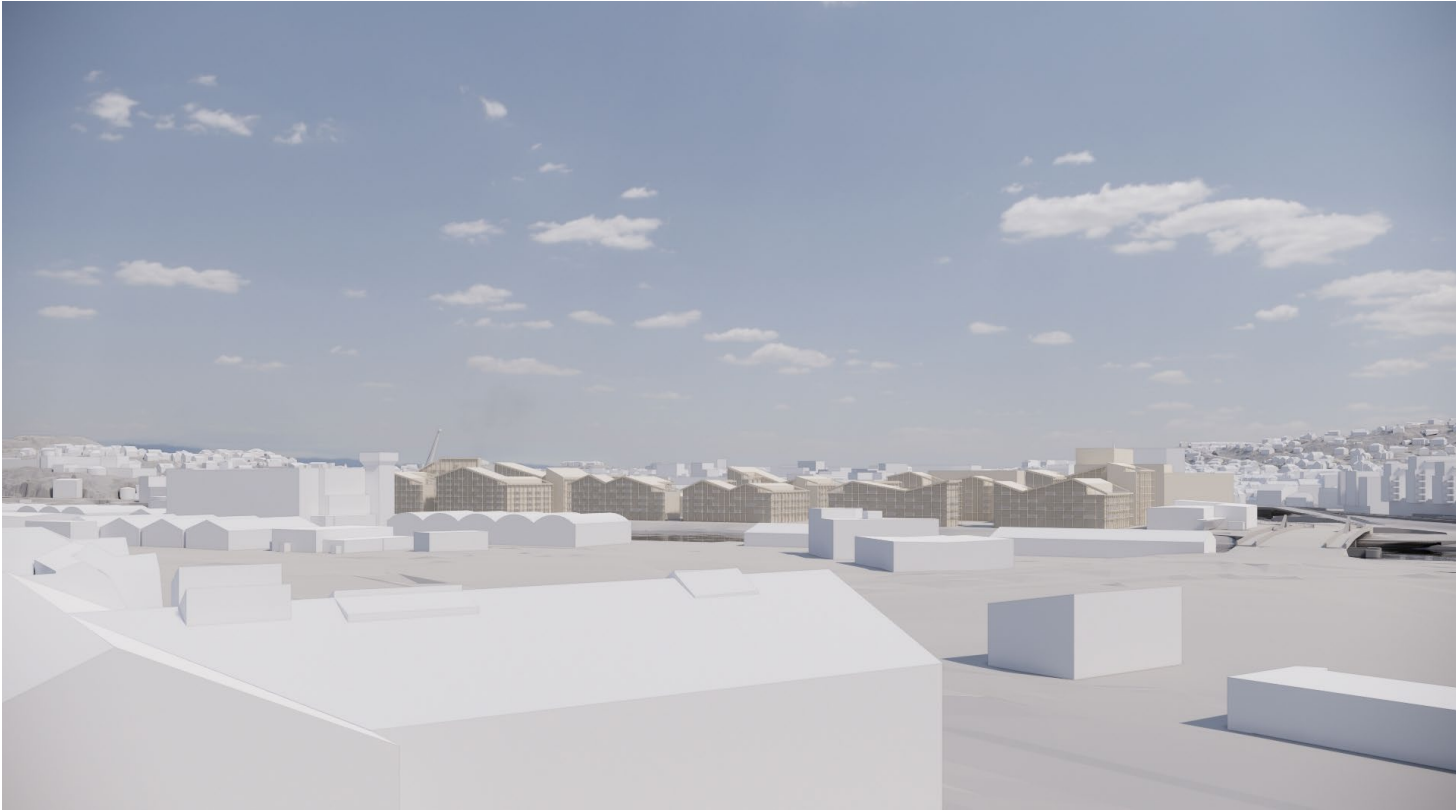


Fjernvirkning

Standpunkt 5 + 6



5. Rockheim



6. Munkholmen



Fjernvirkning

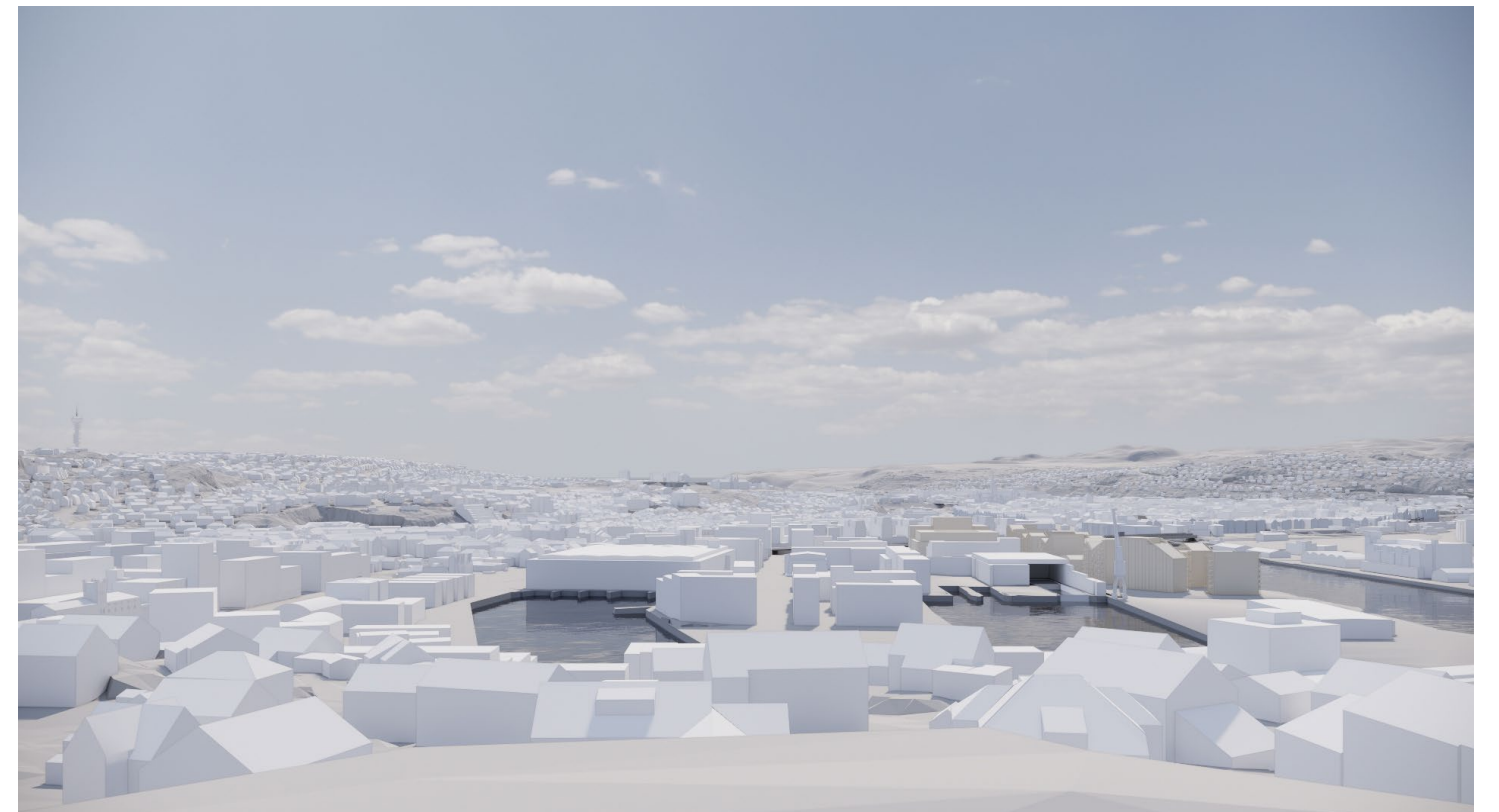
Standpunkt 7 +8



7. Fra Ladejarlen skole mot Nidarosdomen



8. Ladehammeren



Fjernvirkning

Standpunkt 9 + 10



9. Kuhaugen



10. Tyholttårnet

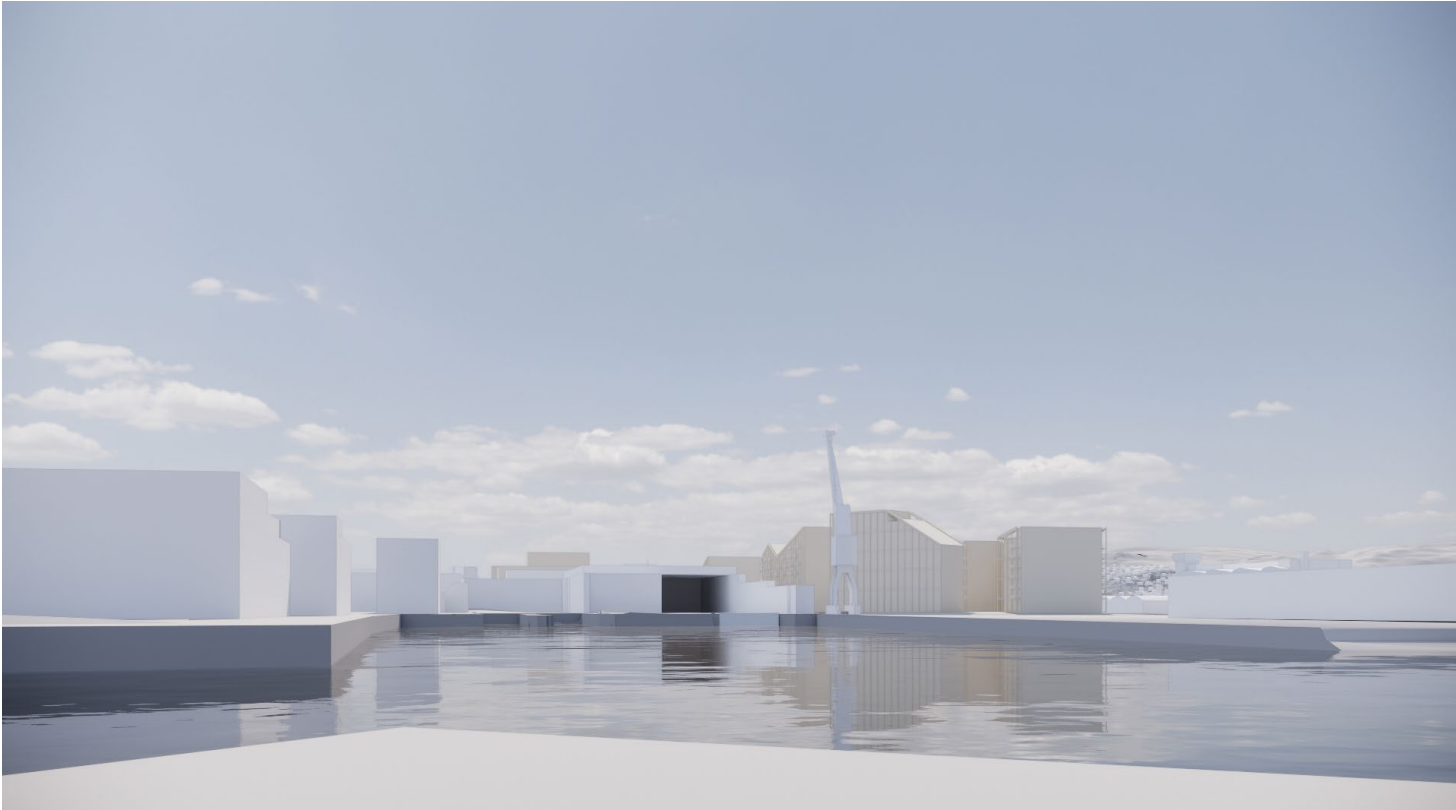


Fjernvirkning

Standpunkt 11 + 12



11. Ladehammerkaia



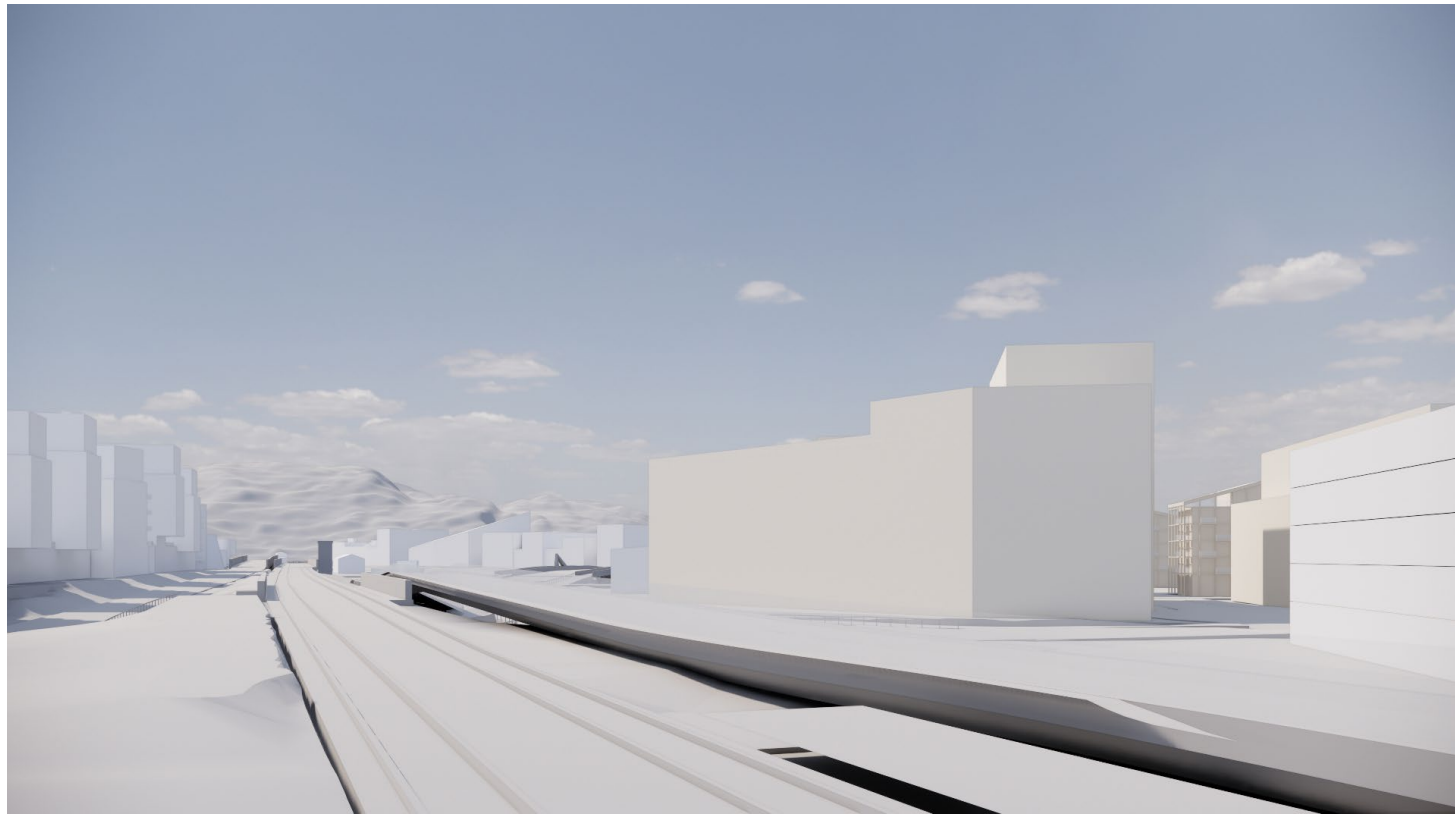
12. Dyre Halses gate v/ Rosenborgbassenget



Fjernvirkning

Standpunkt 13 + 14

13. Lademoen stasjon



14. Utsikten



Fjernvirkning

Standpunkt 15

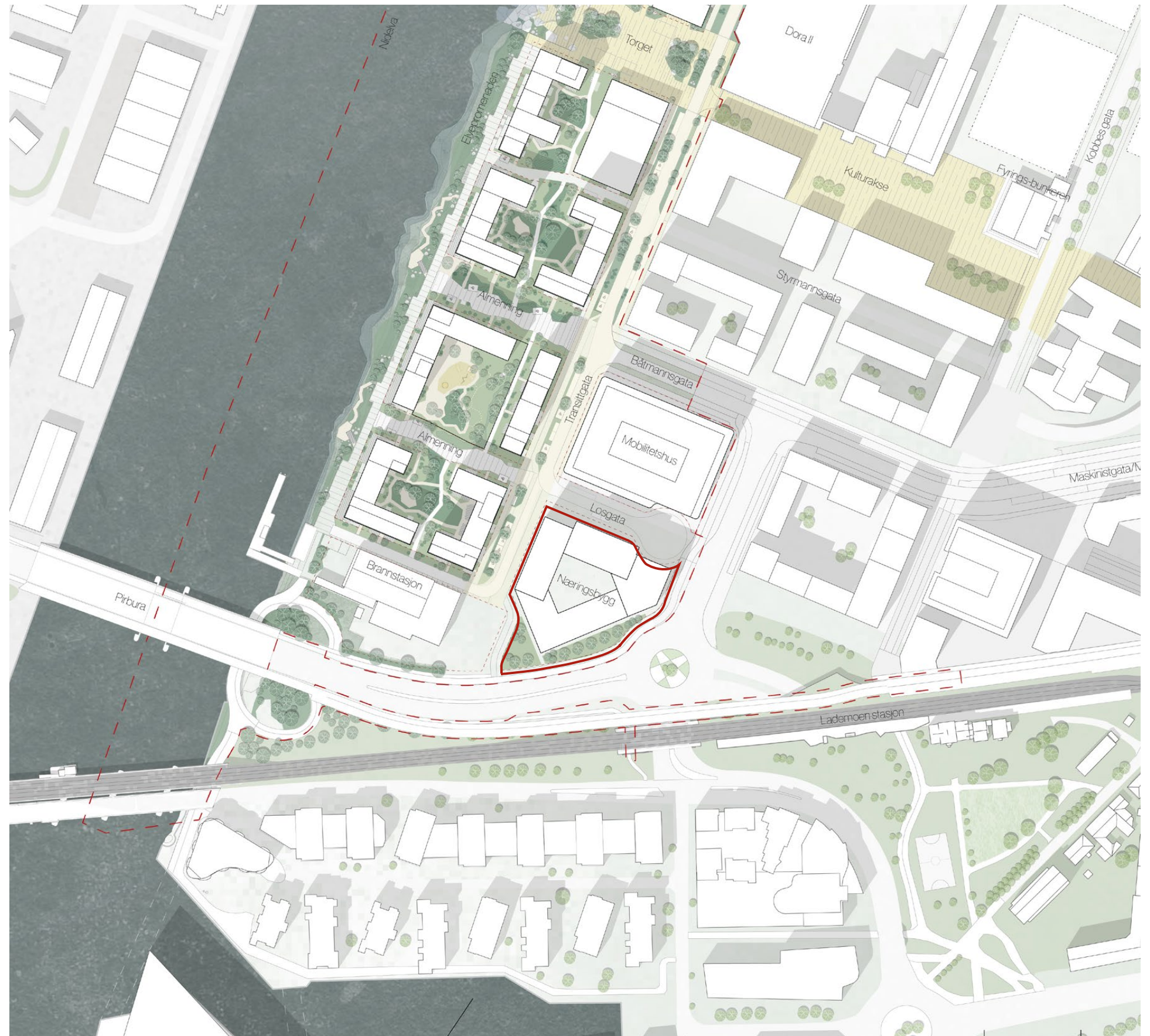
15. Vandrehjem i Weidemannsveien 41



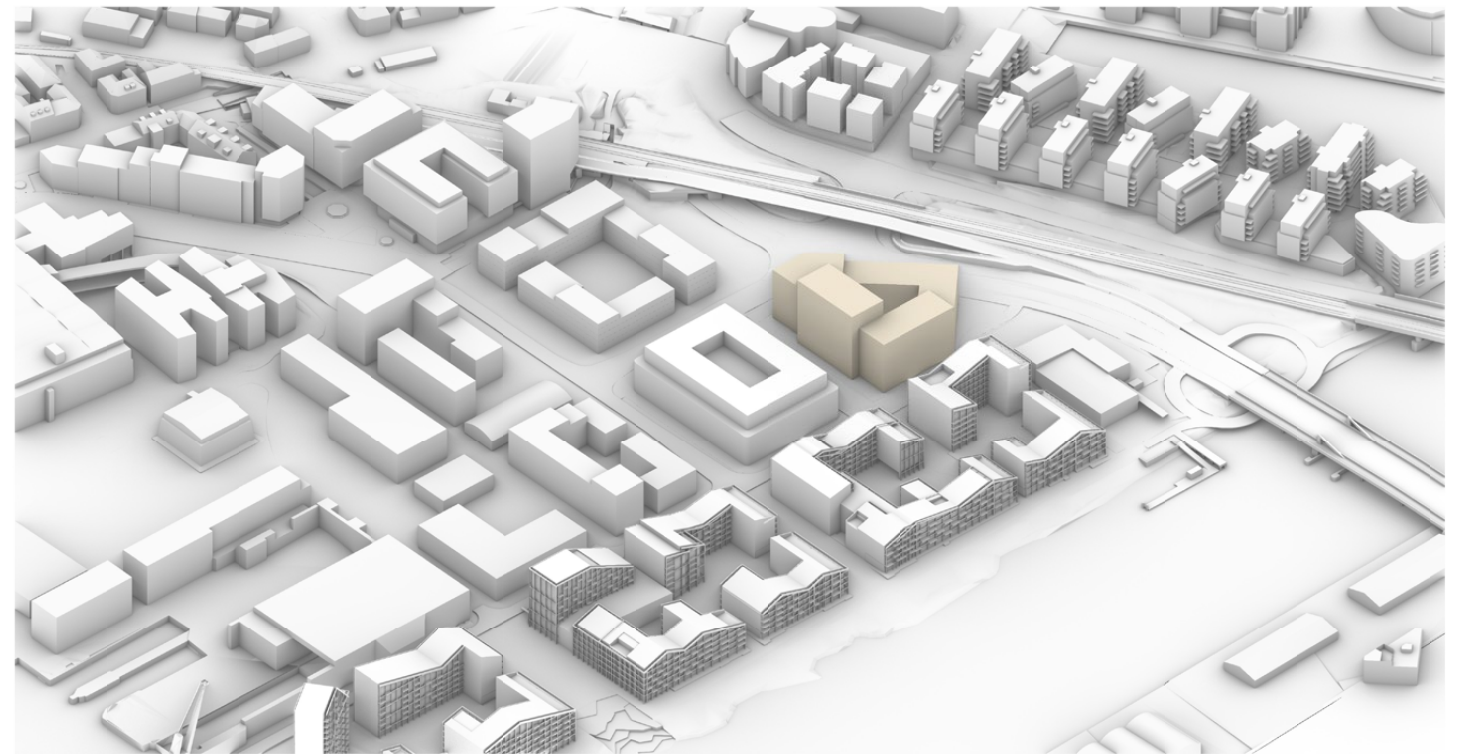
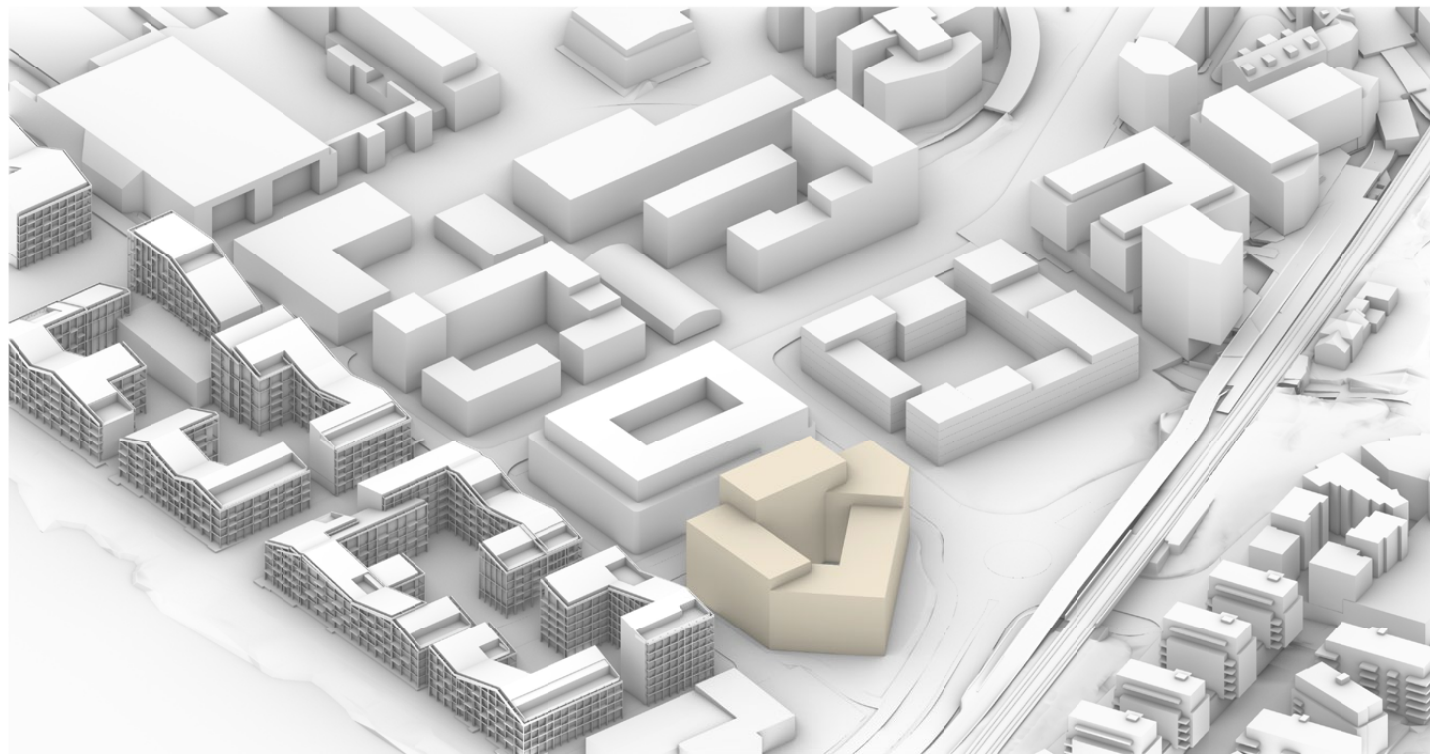
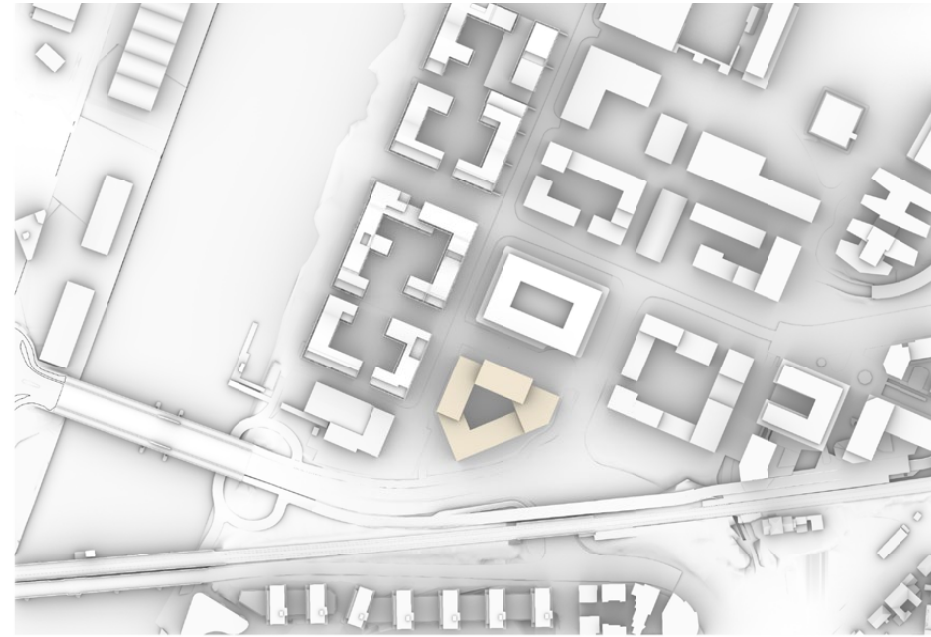
Næringstomt i sør

Utgangspunkt

Bygget er tegnet med utgangspunkt i føringer fra Byplankontoret.
Bygget er 8 etasjer mot Losgata i nord, og 5 etasjer mot rv.706 i sør,
og føyer seg til kvartalsstrukturen i Transittgata og Losgata.
Atriet er medregnet som overdekket areal i en etasje.

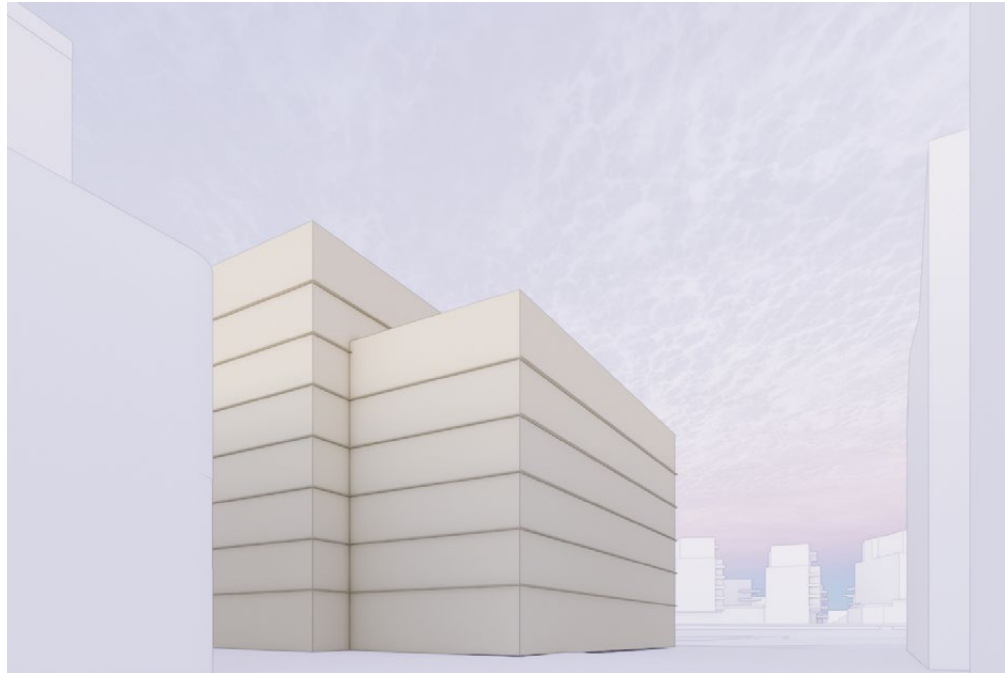


Utforming og kontekst

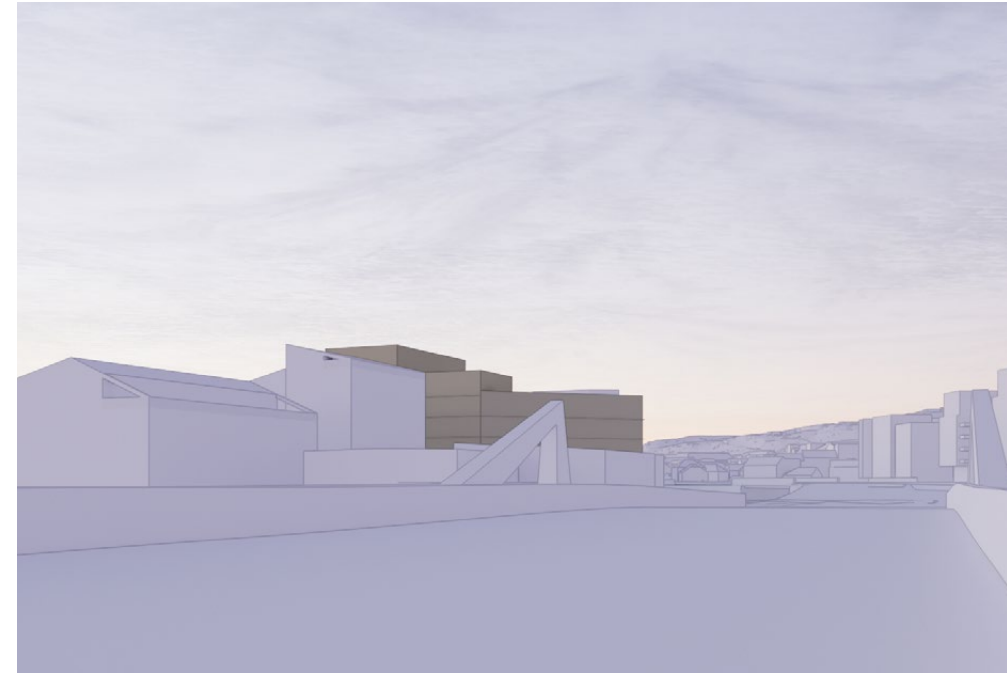


Oplevelse i øyenhøyde

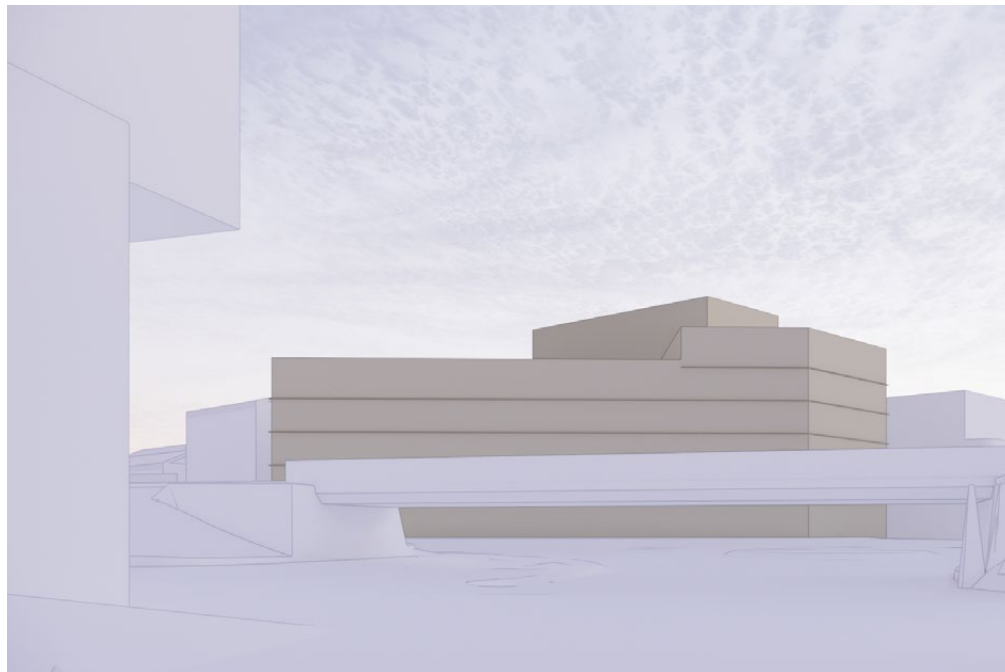
Ulike standpunkter



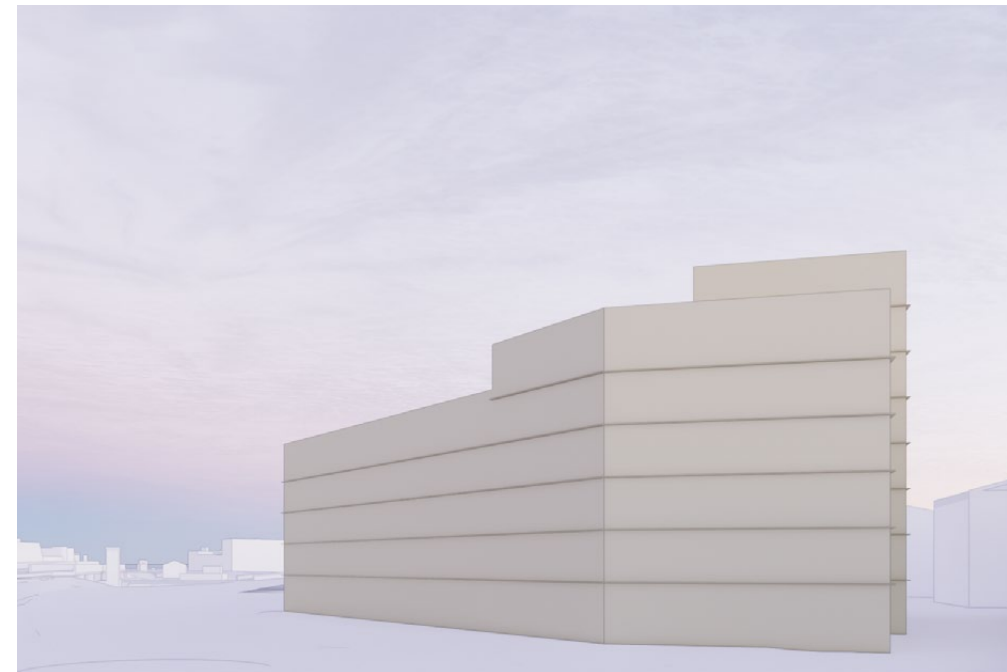
View fra Transittgata sør



View fra Pirbrua



View fra Dyre Halses gate



View fra øst