

Nyhavna Transittkaia

Illustrasjonsprosjekt - Planalternativ 4

30.01.2026



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	
Snitt	

3. Mikroklima

Mikroklima - Støy	s. 26
-------------------	-------

4. Uteareal, MUA, solforhold

Uteareal MUA	s. 28
Balkongstørrelser og takterrasser	
Solbelyst MUA	
Solbelyst lekeareal barnehage	

5. Fjernvirkning av høyder

Fjernvirkning	s. 39
---------------	-------

6. Næringstomt i sør

Visjon	s.49
Prinsipper for utforming	
Utforming og kontekst	
Plan og snitt	
Perspektiver	

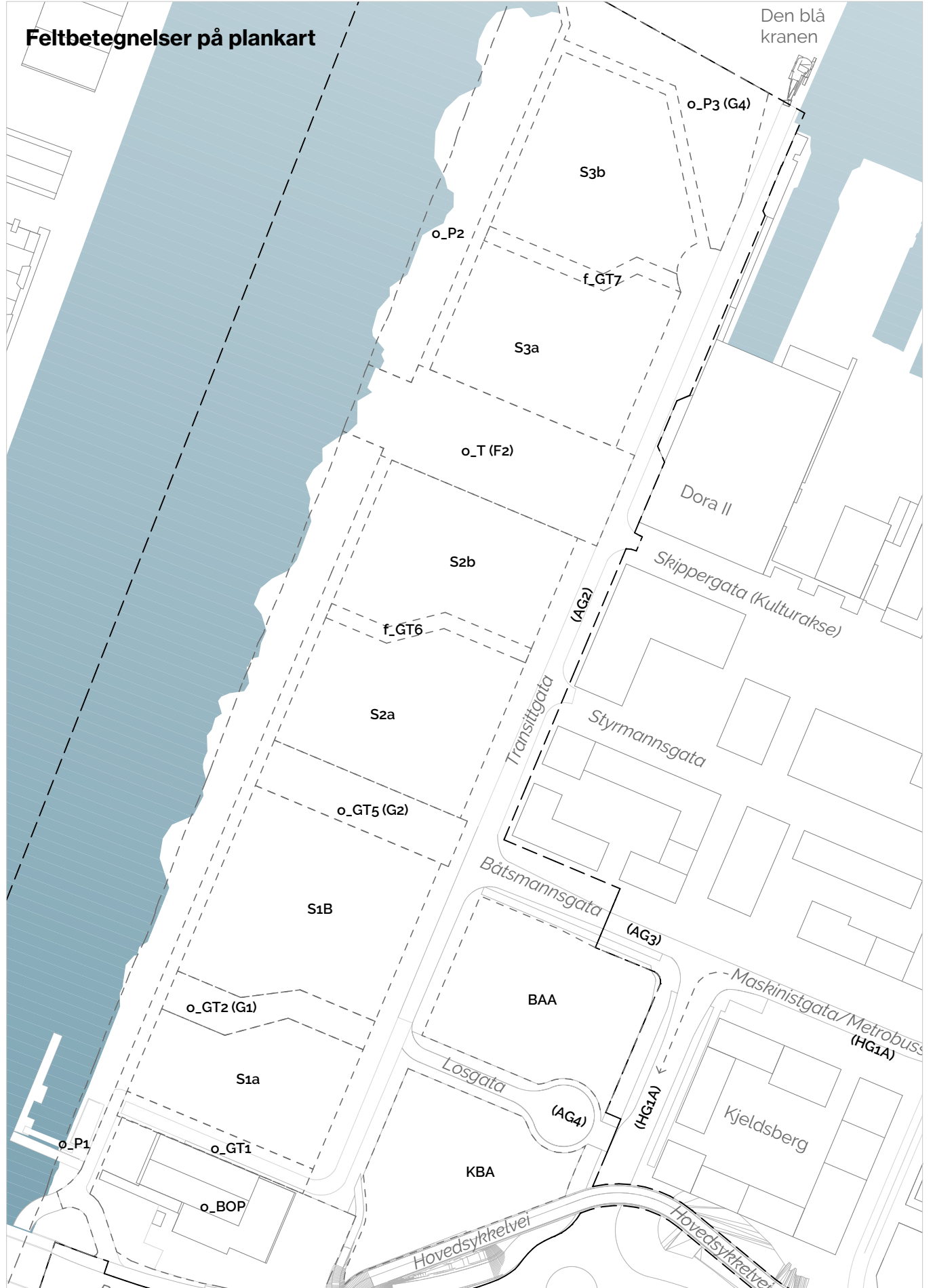
Utomhus og trafikksystem

Utomhusplan



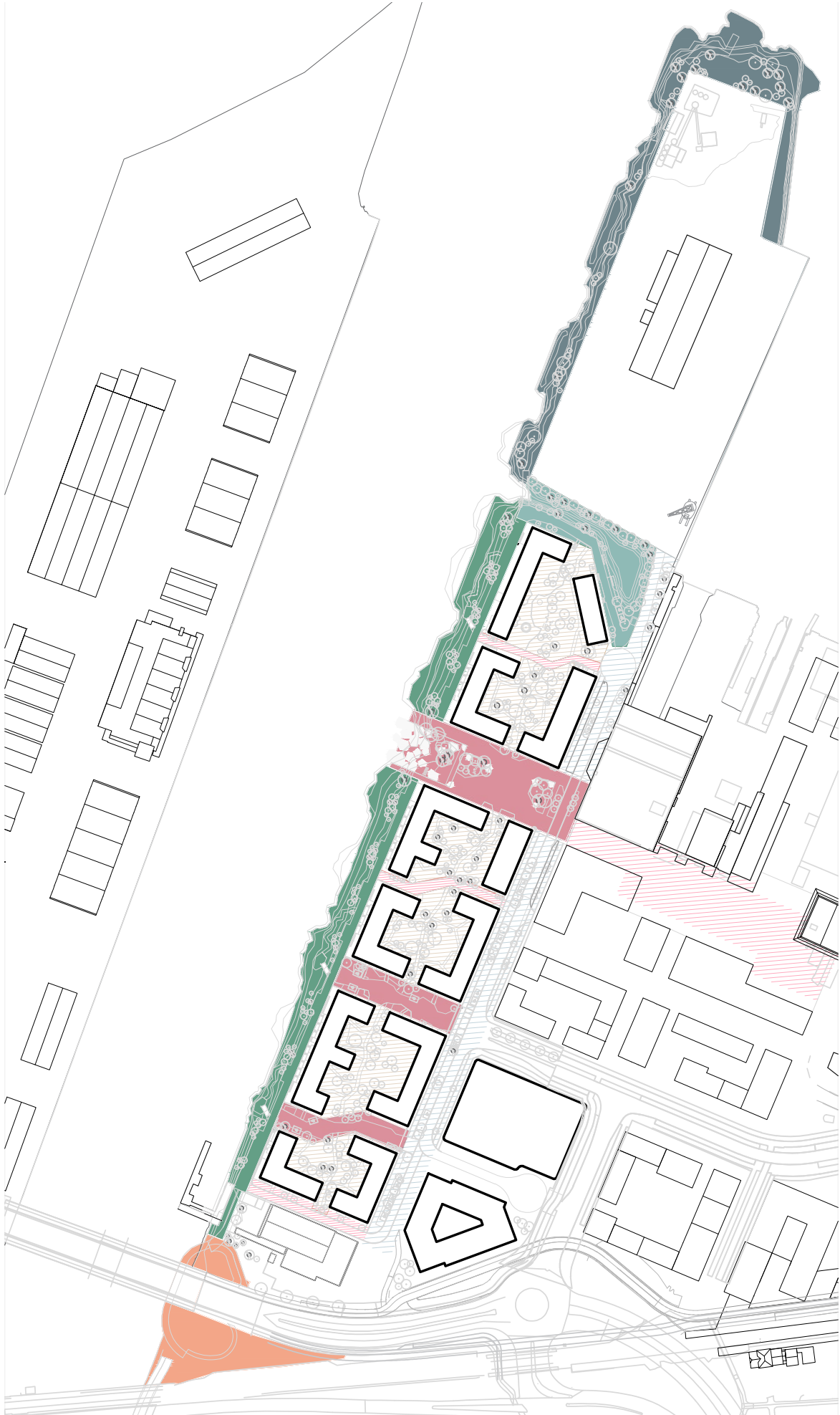
Se bilag for utomhusplan i skala.

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

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



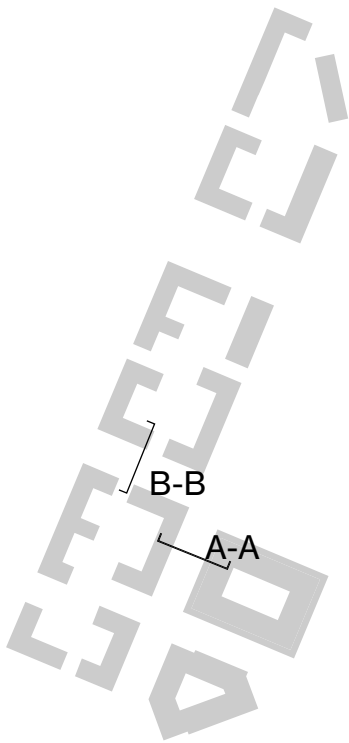
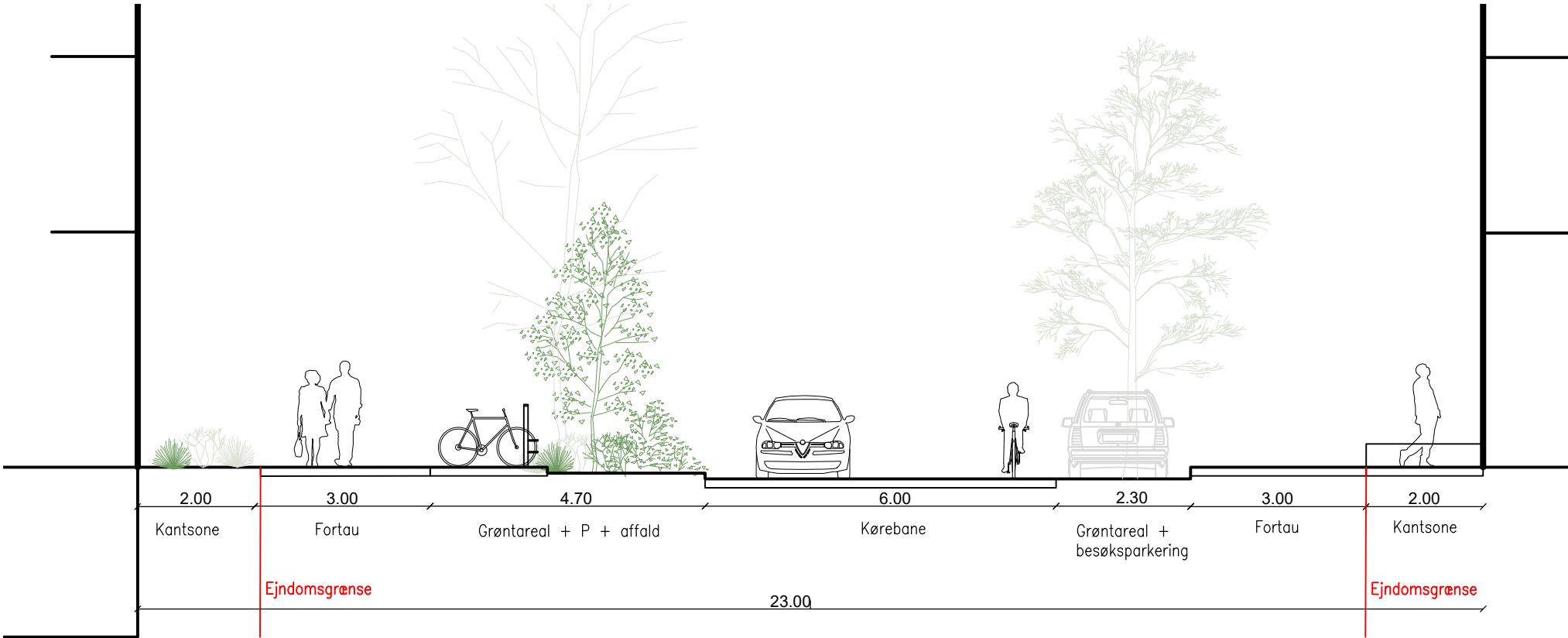
Kjøretøy samlet

-  Parkering i mobilitetshus, 435 stk.
-  Korttidsparkering i Transittgata, 14 stk.
-  Flow personbiler
-  HC parkering, 25 stk. på terræn
-  Flow HCP
-  Flow flyttebil
-  Primært flow lastbil/varevogn
-  Sekundært flow lastbil/varevogn
-  Holdeplads lastbil/varevogn i Transittgata, 3 stk.
-  Snucirkel

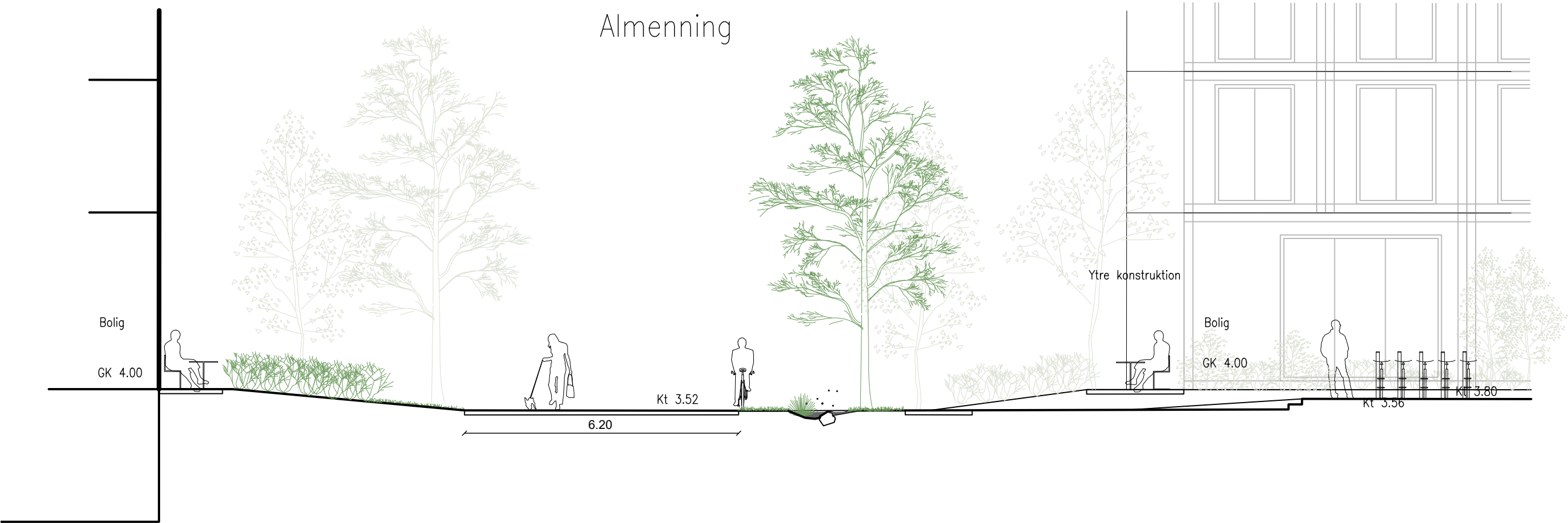


Snitt gateprofil Transittgata sør og Båtsmannsallmenning (G2)

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	8500	0,2	0,1	17,0	8,5	25,5								
Næring	550	0,5	-	2,8	-	2,8								
SUM	9050			19,8	8,5	28,3	24	0	4	0	28	14,3 %	14,3 %	85,7 %
Kvartal S1b	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	11098	0,2	0,1	22,2	11,1	33,3								
Næring	1192	0,5	-	6,0	-	6,0								
SUM	12290			28,2	11,1	39,3	34	2	4	0	40	10,0 %	15,0 %	85,0 %
Kvartal S2	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	21087	0,2	0,1	42,2	21,1	63,3								
Næring	1428	0,5	-	7,1	-	7,1								
SUM	22515			49,3	21,1	70,4	59	4	7	0	70	10,0 %	15,7 %	84,3 %
Kvartal S3	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Boliger	23166	0,2	0,1	46,3	23,2	69,5								
Næring	2103	0,5	-	10,5	-	10,5								
Barnehage	1152	2 totalt	-	2,0	-	2,0								
SUM	26421			58,8	23,2	82,0	72	2	8	0	82	9,8 %	12,2 %	87,8 %
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	33	4	1	7	45	17,8 %	11,1 %	88,9 %
Næringsbygg D1	BRA	maks	min	maks	min	sum								
Kontor	18717	0,1	0,1	18,7	18,7	37,4	31	2	1	4	38	13,2 %	7,9 %	92,1 %
Hele planforslaget	95979			219,7	82,6	302,3	253	14	25	11	303	11,9 %	12,9 %	87,1 %
Brannstasjon D1		14 totalt		14		14	12	0	2	0	14			
Totalsum inkl. brannstasjon			-	233,7	82,6	316,3	265	14	27	11	317	12,0 %	12,9 %	87,1 %

Premisser:

BRA fellesareal til boliger regnet som boliger.

BRA studentboliger regnet som boliger.

BRA teknisk er regnet som næring.

Totalt er det behov for 317 P-plasser i planforslaget hvorav 276 skal ligge i mobilitetshuset.

Mobilitetshus med full kjelleretasje som illustrert har en maks. kapasitet på ca. 453 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 og leilighetshotell regnet med 0,5 plasser / 100m2 BRA.

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

Minst 80% av plassene i mobilitetshus.

Sykkelparkering - beregning

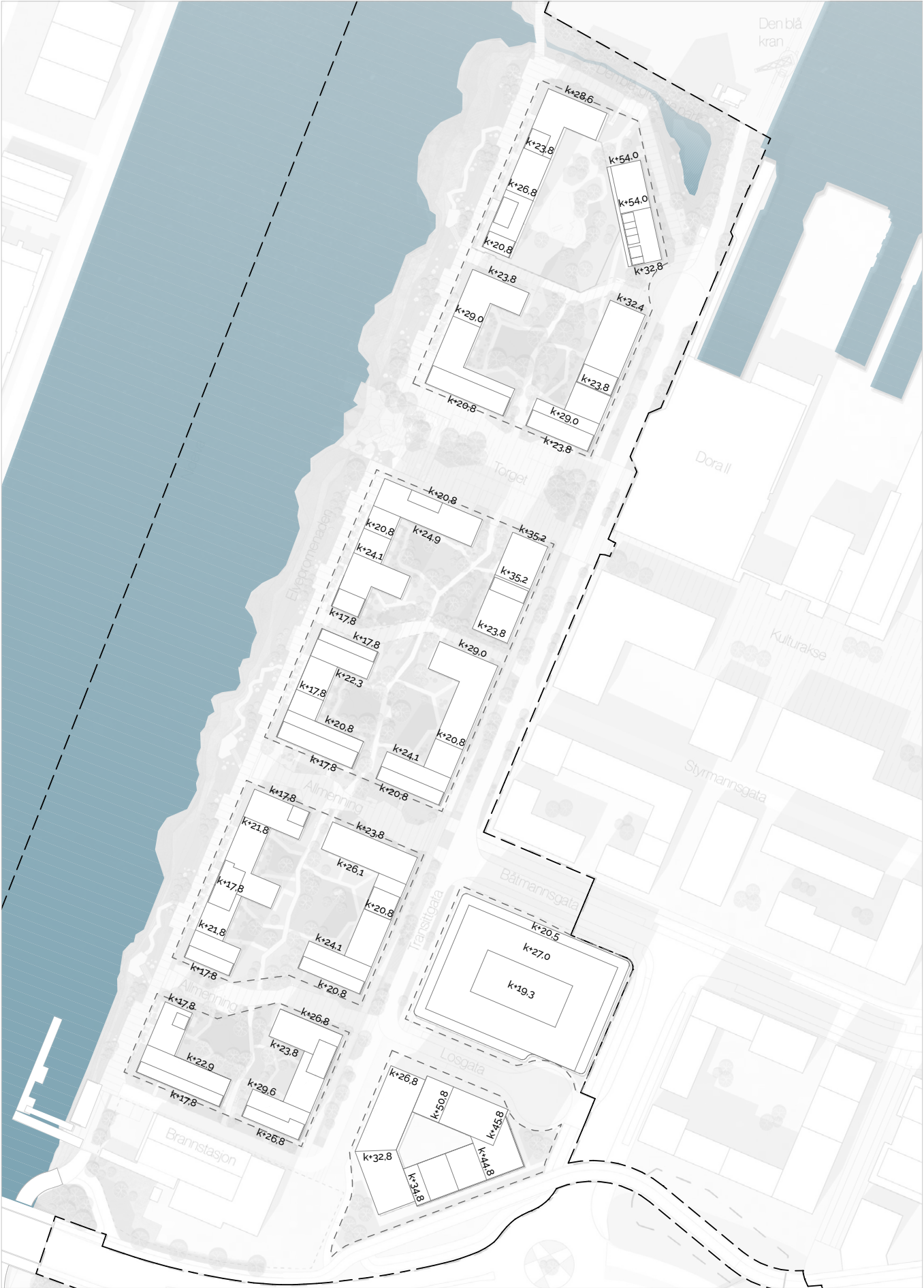
KVARTAL / FELT	GRUNNLAG	KRAV SYKKEL		SUM PÅ TERRENG	SUM I KJELLER	PROSENT
	BRA	3stk pr. 100m2 næring/boliger	herav lastesykler (15% av total)	Sum plasser på terreng (10% av total)	Sum sykler i kjeller	Andel overdekket (minst 50%)
	m2	stk	stk	stk	stk	%
Kvartal S1a						
Boliger	8500	255		26		
Næring	550	17		2		
SUM	9050	272	41	27	244	90 %
Kvartal S1b	BRA					
Boliger	11098	333		33		
Næring	1192	36		4		
SUM	12290	369	55	37	332	90 %
Kvartal S2	BRA					
Boliger	21087	633		63		
Næring	1428	43		4		
SUM	22515	675	101	68	608	90 %
Kvartal S3	BRA					
Boliger	23166	695		69		
Næring	2103	63		6		
Barnehage	1152	35		3		
SUM	26421	793	119	79	713	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	18717	468	70	47	421	90 %
Hele planforslaget	95979	2786	418	279	2507	90 %

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

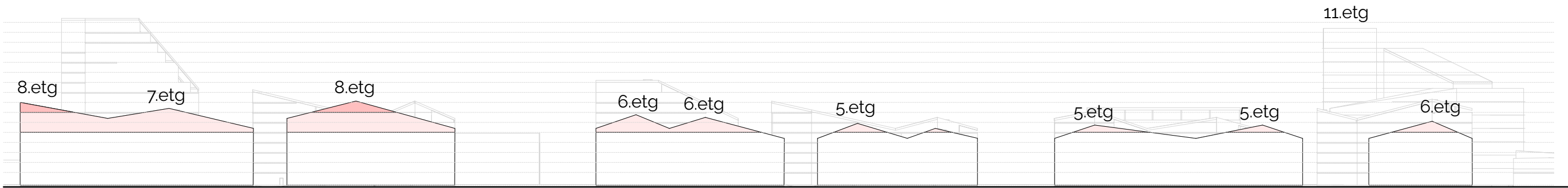
Andel på terreng for leilighetshotell og kontor lik bolig
P-krav næring i S1 t.o.m. S3 regnet som forretning.
P-krav leilighetshotell regnet som næring

Bebyggelse

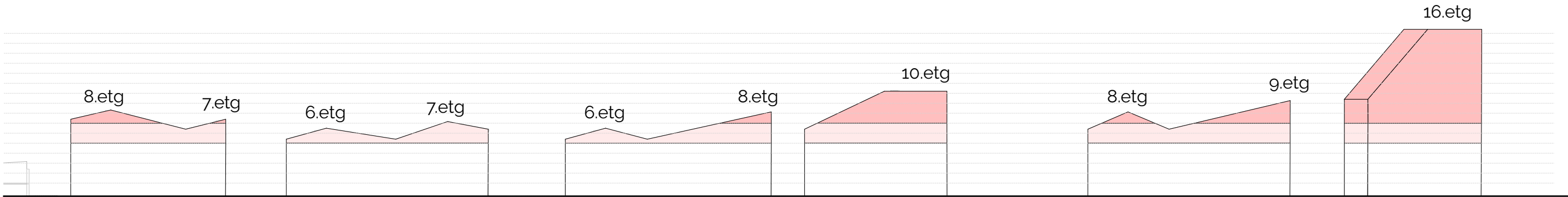
Etasjer og kotehøyder



Oversikt høyder i snitt - boligkvartaler



Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag



Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

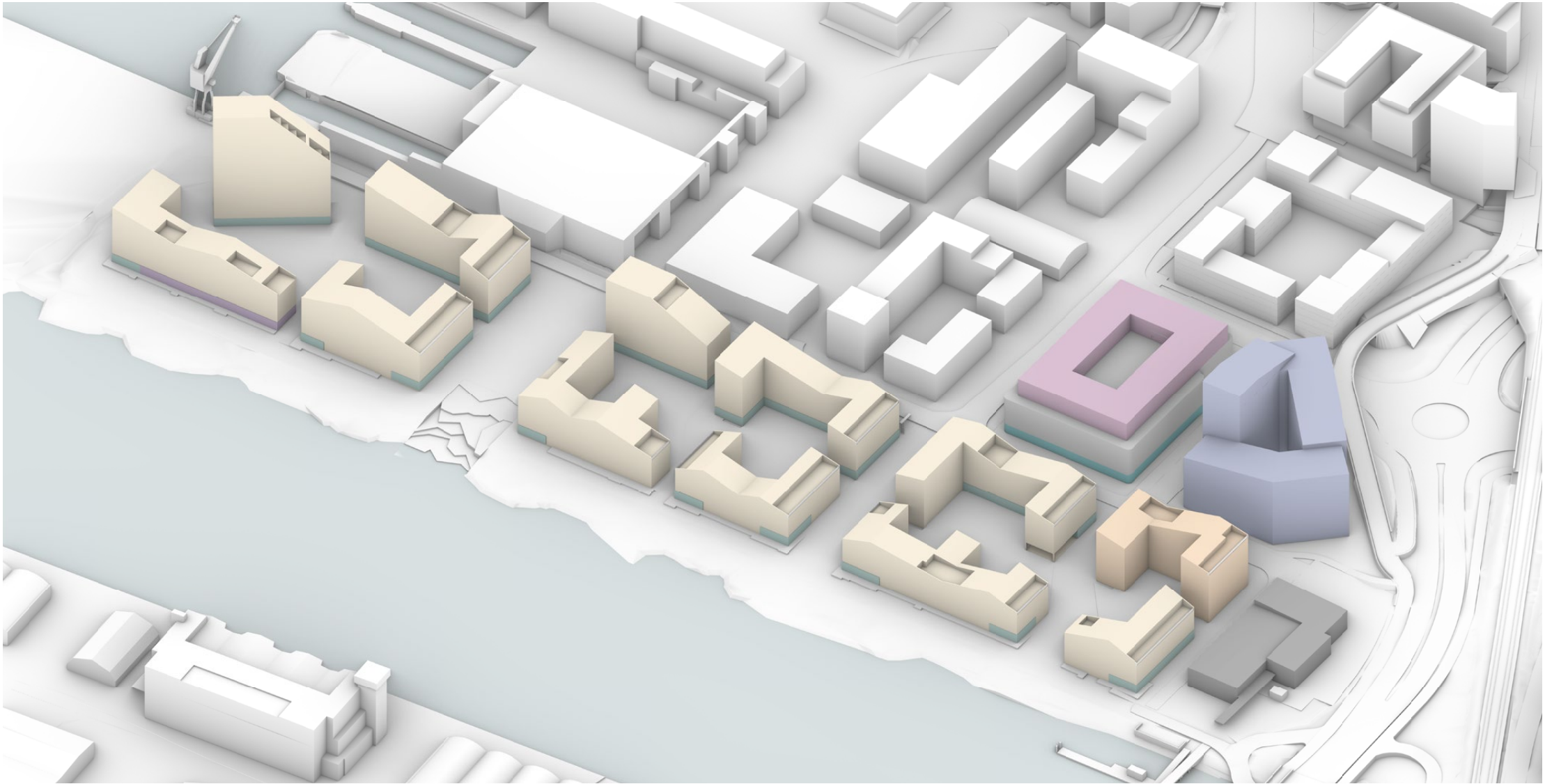
- Byggehøyde mellom 6 og 7 etasjer
- Byggehøyde over 7 etasjer

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. 134,5% inkludert areal i felles parkeringsanlegg.
- Områdeutnyttelse er ca. 119,0% 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 4

● Bolig:	57.950 m2 BRA	58,4%
● Studentboliger:	5.925 m2 BRA	6,0%
● Kontor:	18.750 m2 BRA	18,9%
● Annen næring i mobilitetshus*:	4.700 m2 BRA	4,7%
● Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,0%
● Næring i 1.etasjer:	5.475 m2 BRA	5,5%
● Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,2%
● Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	3,2%
Totalt:	99.160 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	3 160
	3 160 m²
Kvartal S1a	
BRA - Bolig	2 574
BRA - Næring	352
BRA - Studentboliger	5 130
BRA - Studentboliger felles	796
BRA - Teknisk	198
	9 049 m²
Kvartal S1b	
BRA - Bolig	10 966
BRA - Bolig felles	132
BRA - Næring	921
BRA - Teknisk	271
	12 289 m²
Kvartal S2	
BRA - Bolig	20 749
BRA - Bolig felles	338
BRA - Næring	1 226
BRA - Teknisk	202
	22 516 m²
Kvartal S3	
BRA - Barnehage	1 152
BRA - Bolig	22 975
BRA - Bolig felles	191
BRA - Næring	1 528
BRA - Teknisk	575
	26 421 m²
Mobilitetshus (BAA)	
BRA - Næring	2 290
BRA - Næring/Leilighetshotell	4 624
BRA - Parkering	12 767
BRA - Teknisk	72
	19 753 m²
Næringsbygg (KBA)	
BRA - Næring	18 290
BRA - Næring atrium	427
	18 717 m²
111 905 m²	

Antall leiligheter			
	Størrelse	Antall	Totalareal
Kvartal S1a			
2-roms	40-55 m²	11	482
3-roms	56-79 m²	7	409
4-roms	80-140 m²	12	1 060
		30	1 951 m²
Kvartal S1b			
2-roms	40-55 m²	28	1 334
3-roms	56-79 m²	58	3 910
4-roms	80-140 m²	28	2 914
Townhouse Leilighet	110-170 m²	7	778
		121	8 936 m²
Kvartal S2			
2-roms	40-55 m²	72	3 363
3-roms	56-79 m²	105	6 815
4-roms	80-140 m²	44	4 402
4-roms m. hybel	80-140 m²	4	478
Bokal	64 m²	5	321
Townhouse Leilighet	110-170 m²	8	1 181
		238	16 559 m²
Kvartal S3			
2-roms	40-55 m²	91	3 997
3-roms	56-79 m²	93	6 002
4-roms	80-140 m²	73	7 186
Bokal	64 m²	4	256
Townhouse Leilighet	110-170 m²	4	454
		265	17 895 m²
		654	45 341 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.

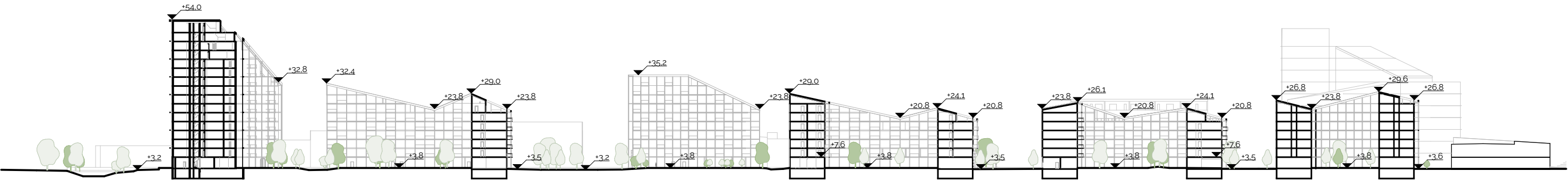
Total BRA regulert er 112.060m2.

BRA Formål over bakken - totalt	
Formål	Areal
BRA - Barnehage	1 152
BRA - Bolig	57 263
BRA - Bolig felles	661
BRA - Brannstasjon	3 160
BRA - Næring	24 607
BRA - Næring atrium	427
BRA - Næring/Leilighetshotell	4 624
BRA - Parkering	12 767
BRA - Studentboliger	5 130
BRA - Studentboliger felles	796
BRA - Teknisk	1 318
111 905 m²	

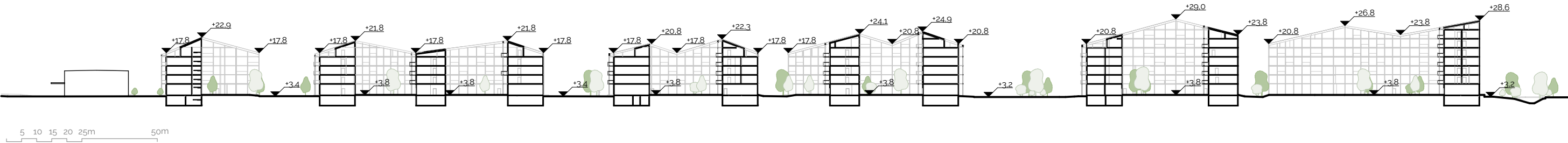
Antall leiligheter per type				
	Størrelse	Antall	Totalareal	Prosent*
2-roms	40-55 m²	202	9 176	31%
3-roms	56-79 m²	263	17 136	40%
4-roms	80-140 m²	157	15 562	23%
4-roms m. hybel	80-140 m²	4	478	1%
Bokal	64 m²	9	577	1%
Townhouse Leilighet	110-170 m²	19	2 413	4%
		654	45 341 m²	
Studenthybel	13-27 m²	207	2 838	
		207	2 838 m²	

**prosentandel av totalt antall enheter*

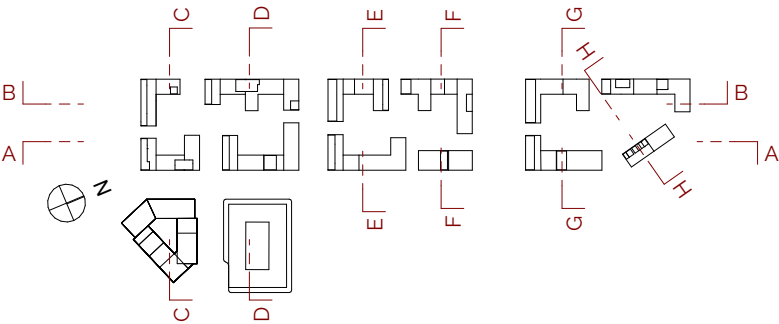
Snitt



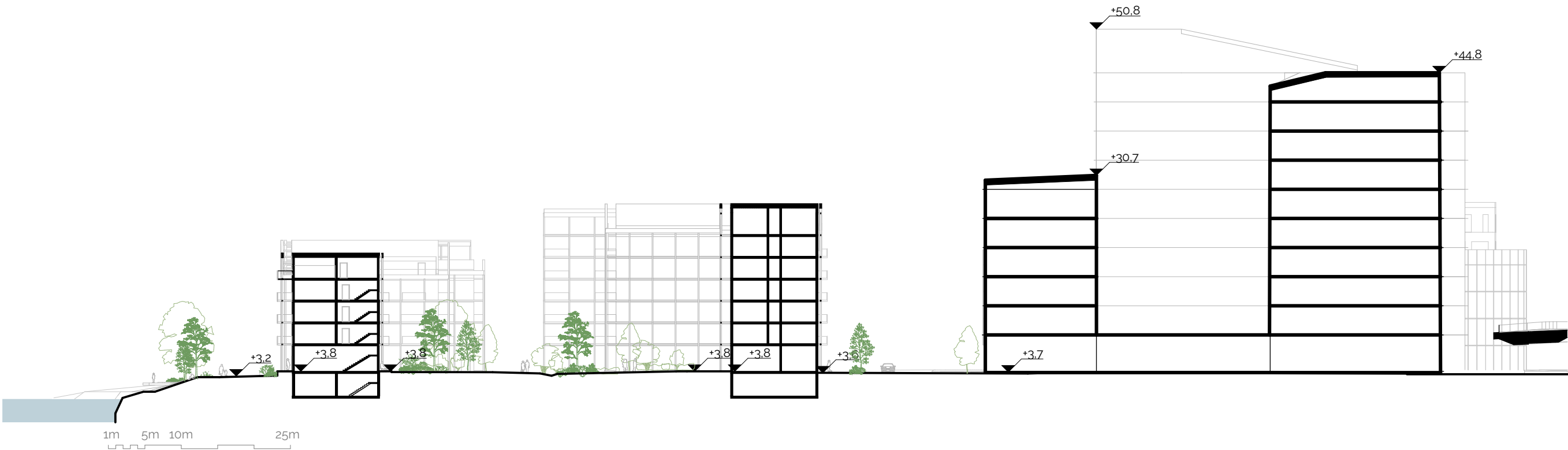
Snitt A-A



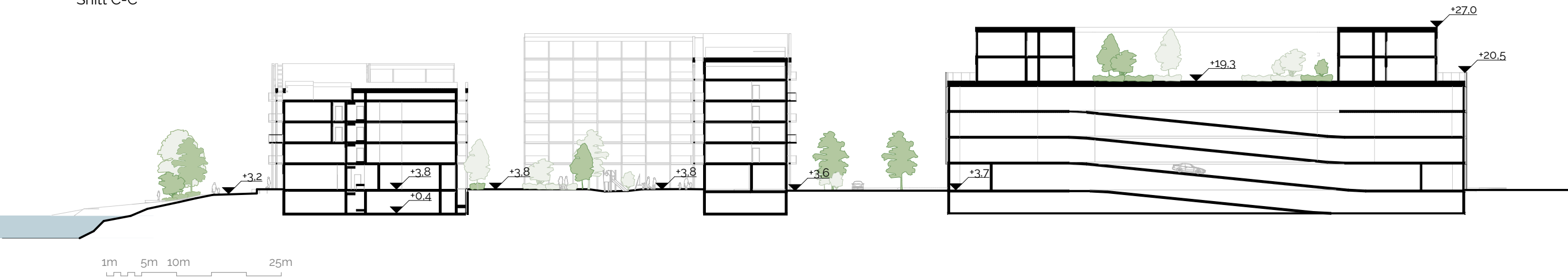
Snitt B-B



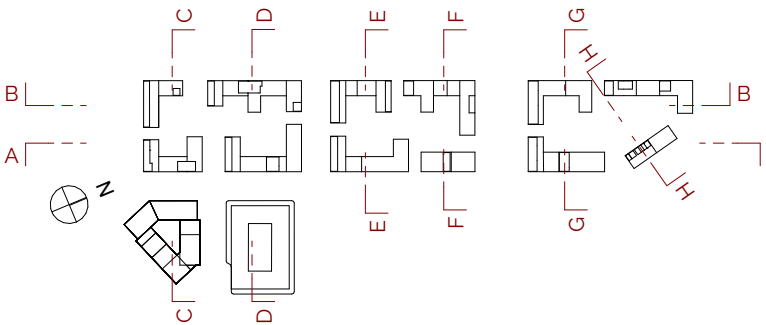
Snitt



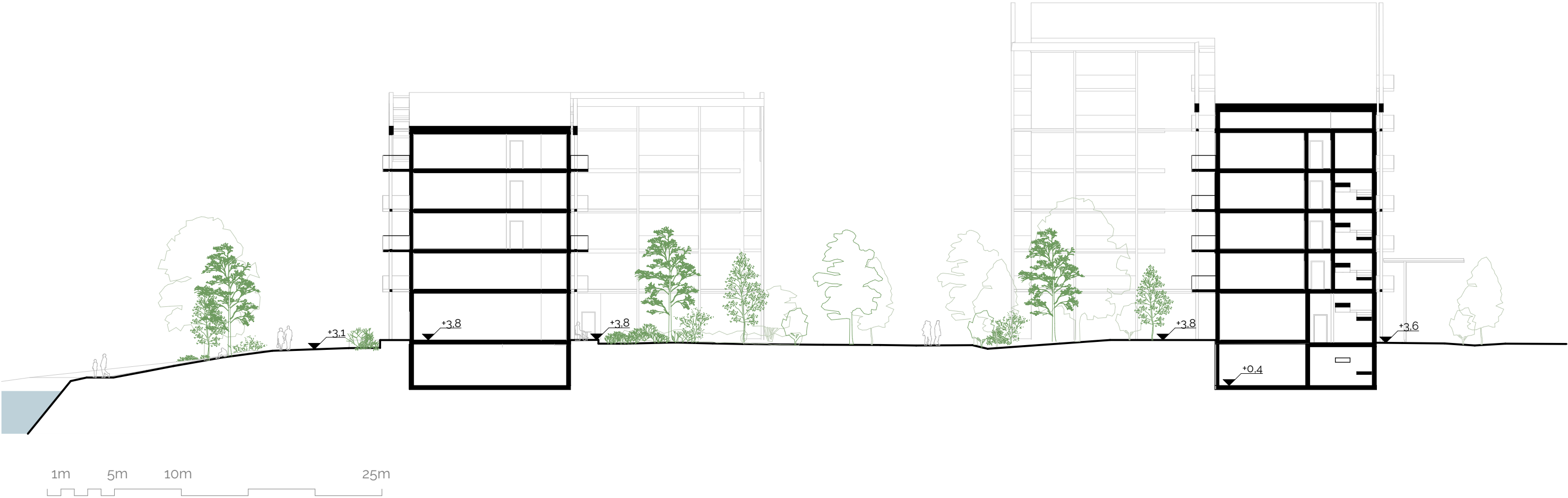
Snitt C-C



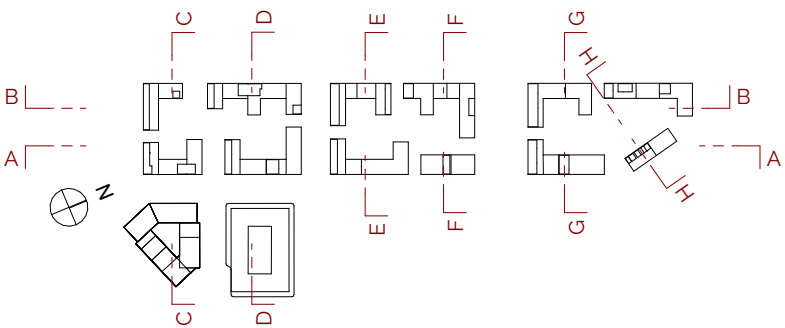
Snitt D-D



Snitt



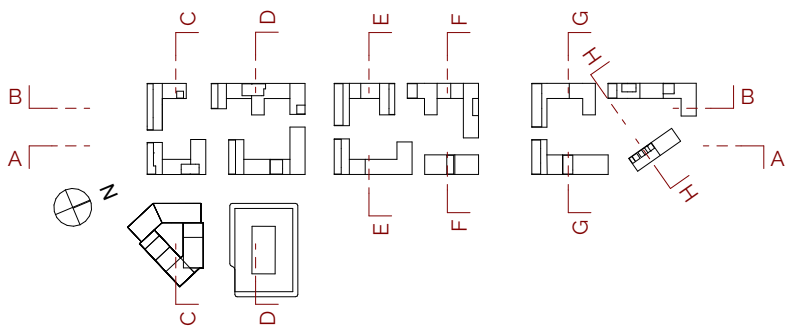
Snitt E-E



Snitt



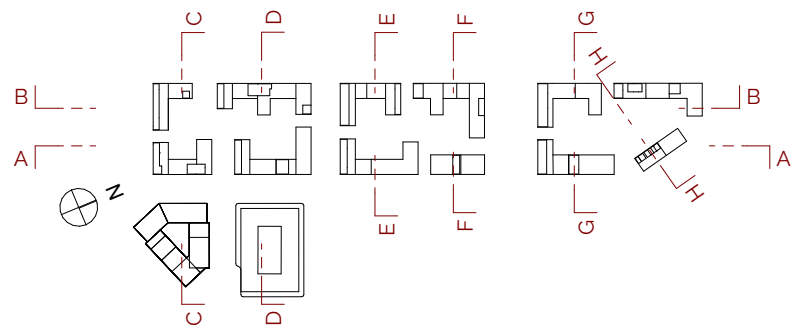
Snitt F-F



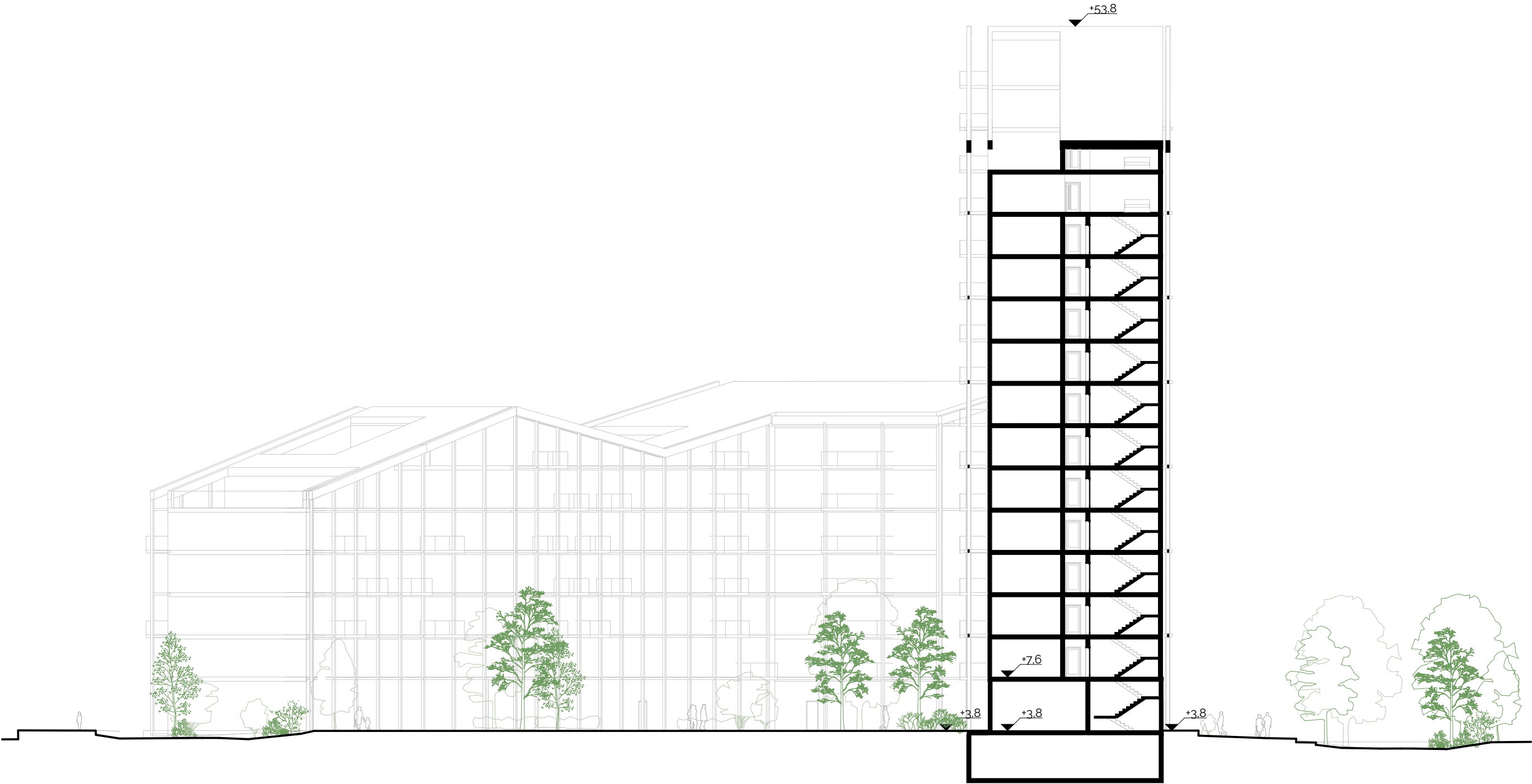
Snitt



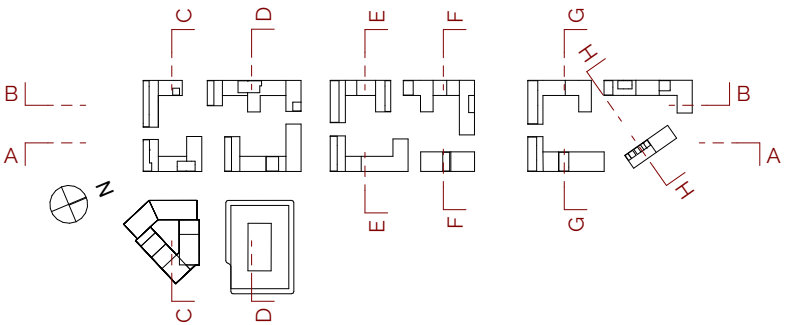
Snitt G-G



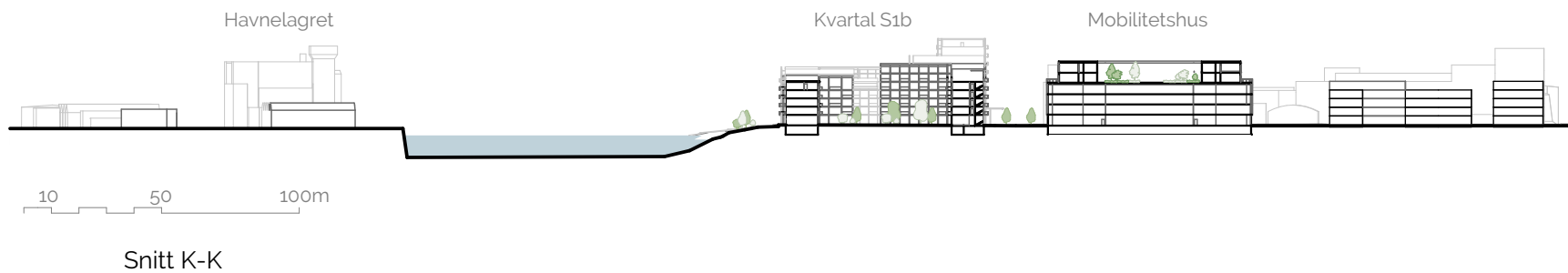
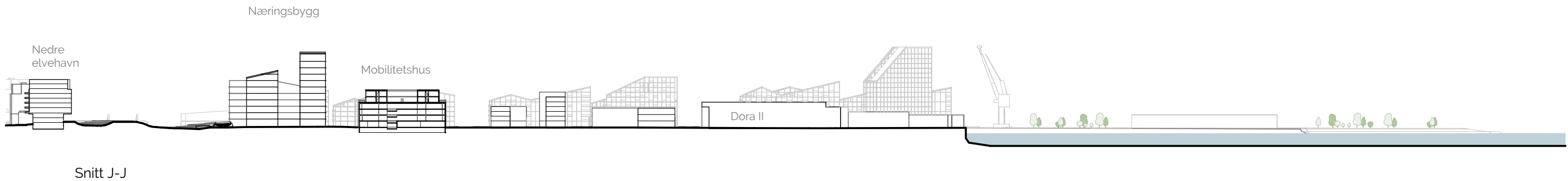
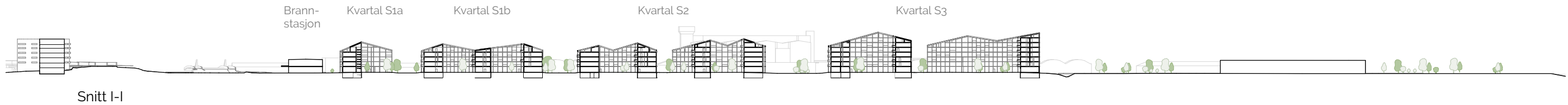
Snitt



Snitt H-H



Oversiktssnitt



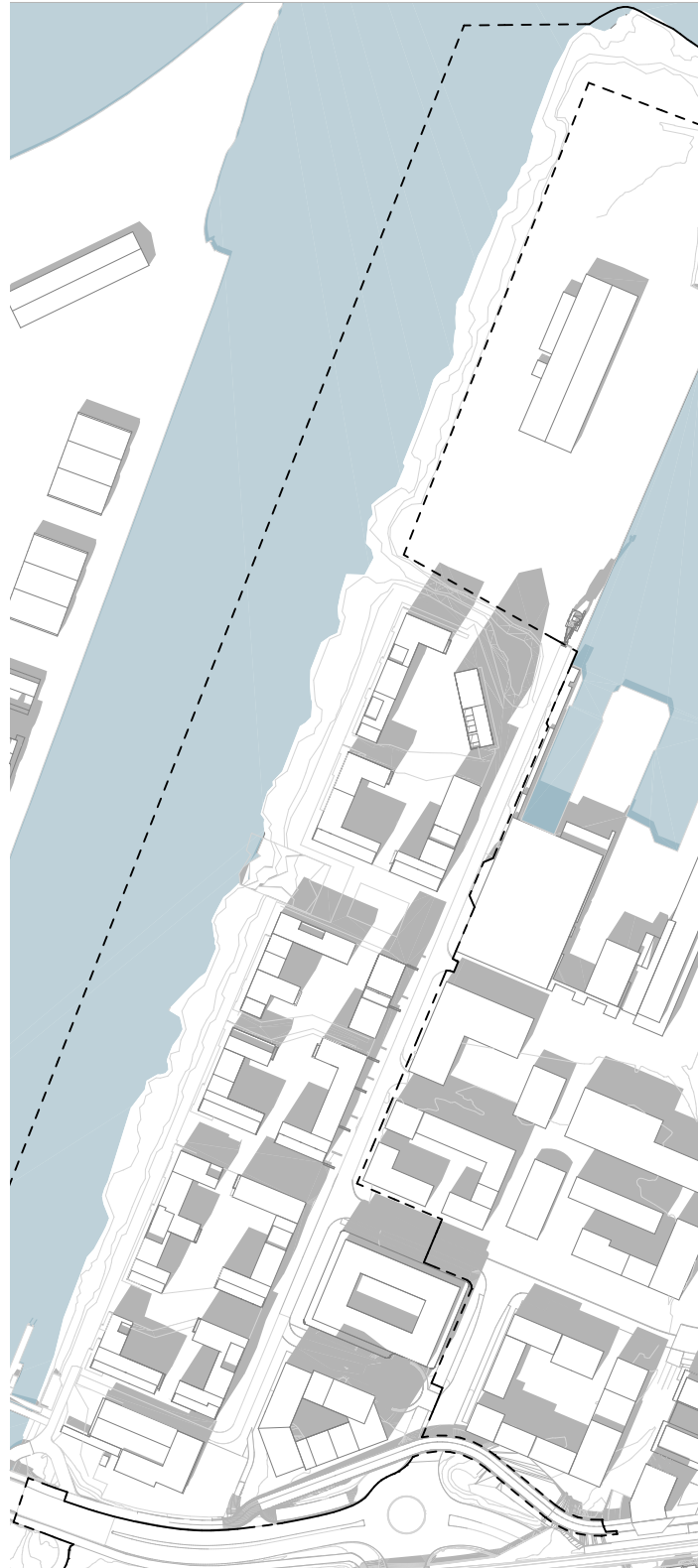
Mikroklima

Mikroklima - Støy

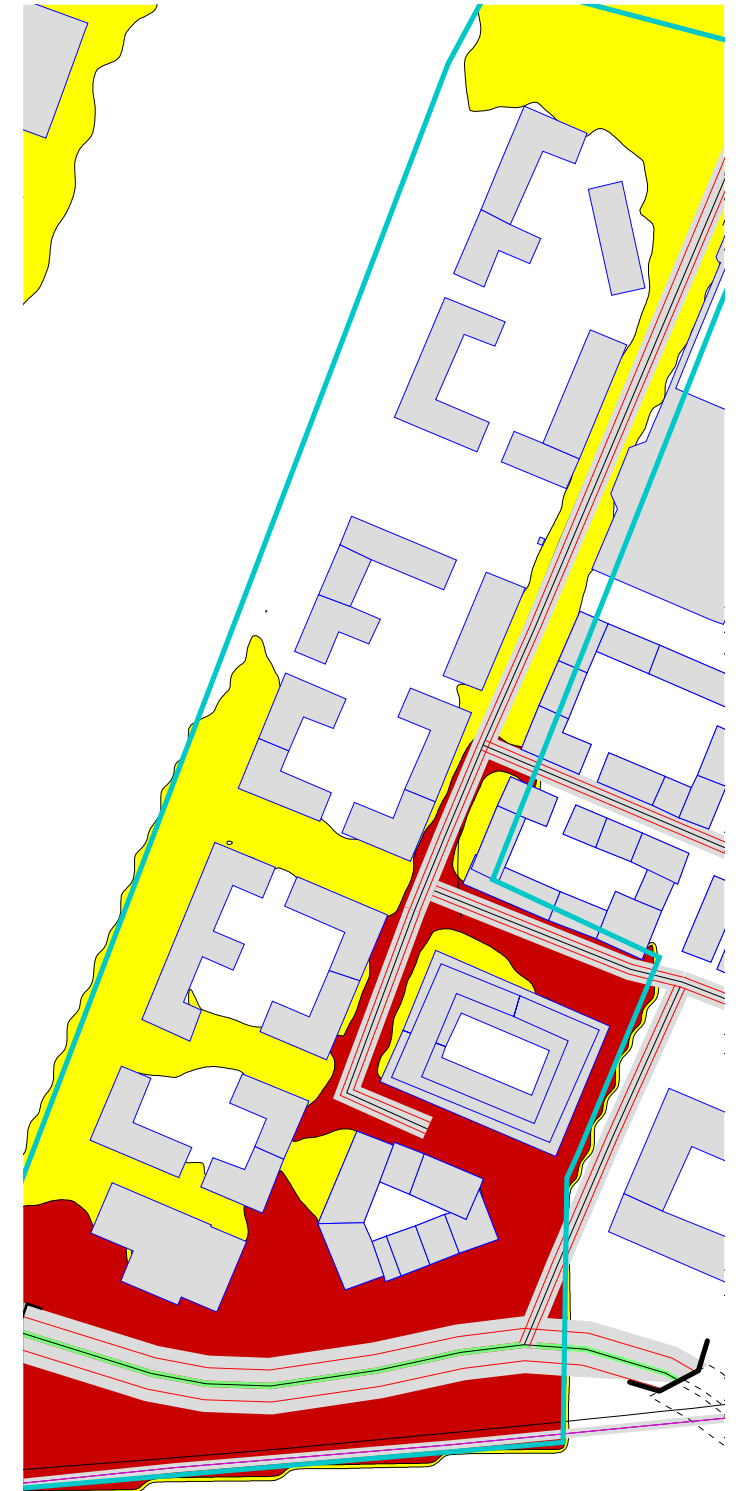
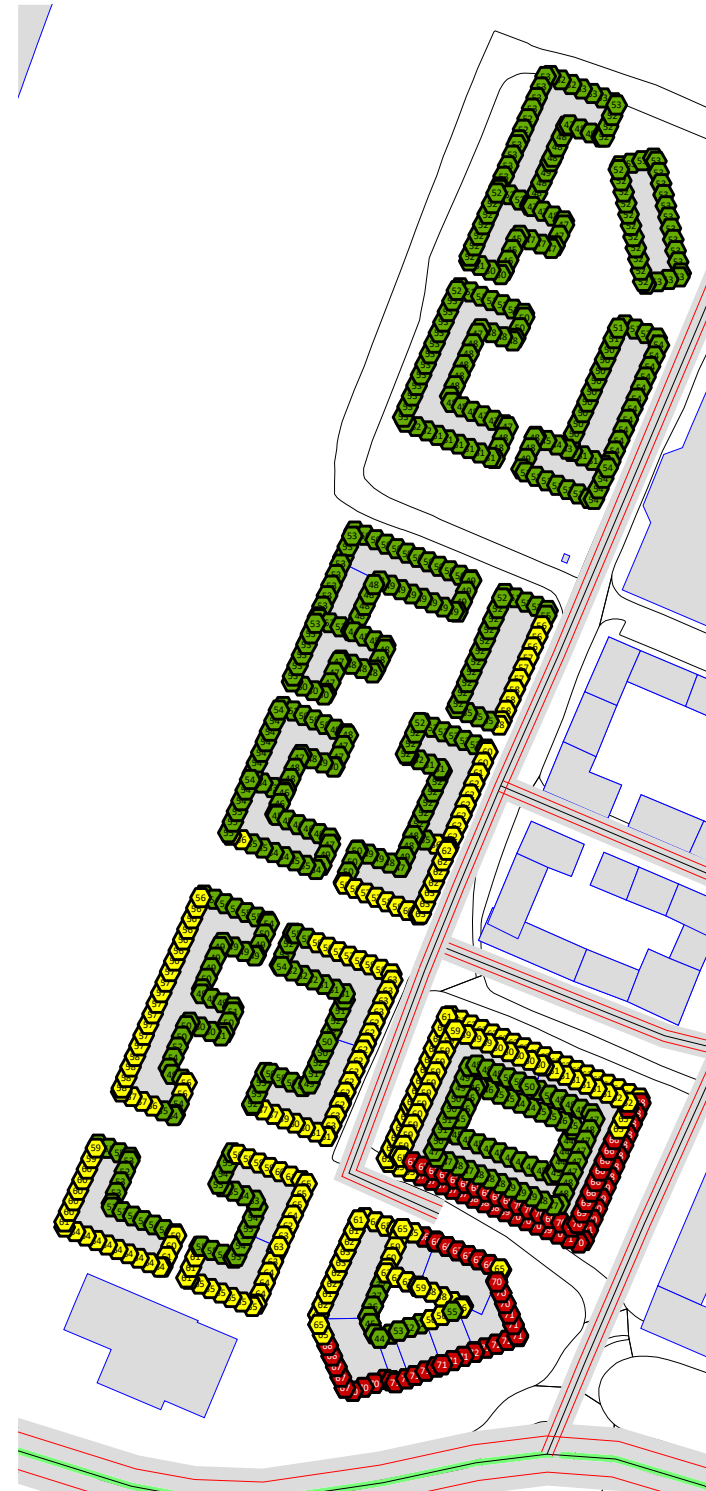
Deler av offentlig rom og gater rundt mobilitetshuset og næringsbygget ligger i rød støysone (sumstøy). Søndre del av planområdet ligger i gul støysone. Støy avtar gradvis for sør til nord. Gul støy på fasade på deler av kvartal S1 og S2, stille sider mot gårdsrom med støynivå under 55db. Rød støy på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



1 mai kl 9.00



1 mai kl 15.00



Uteareal, MUA, solforhold

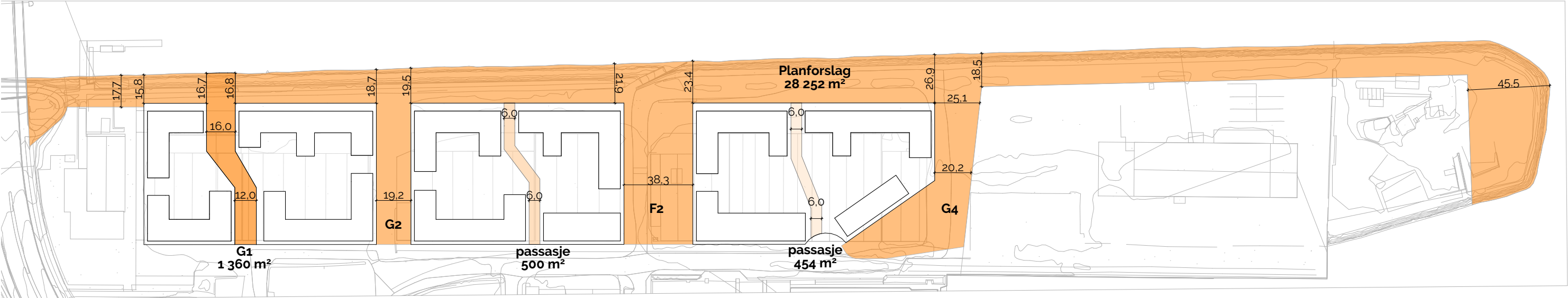
Uteareal MUA

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. 28.252m2 med sammenhengende, offentlige allmenninger, park, torg og grønnstruktur i umiddelbar nærhet til boligene. Unntaket vurderes som innfridd, og planforslaget sikrer derfor minimum 25 m2 uteoppholdsareal (MUA) per 100 m2 BRA bolig, se bestemmelsene pkt. 6.2.1.8.

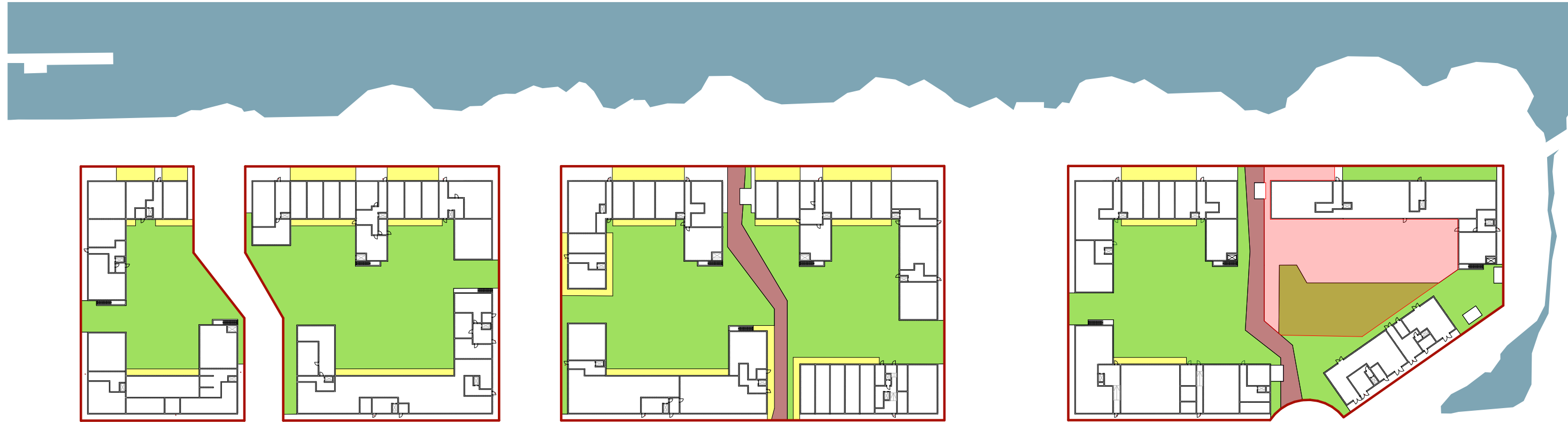
Bestemmelsene fastsetter uteoppholdsareal per 100 m2 for å forenkle beregningene og skape forutsigbarhet. Balkonger og takterrasser inngår i tellende uteoppholdsareal, jf. KPA §10.4.

*



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

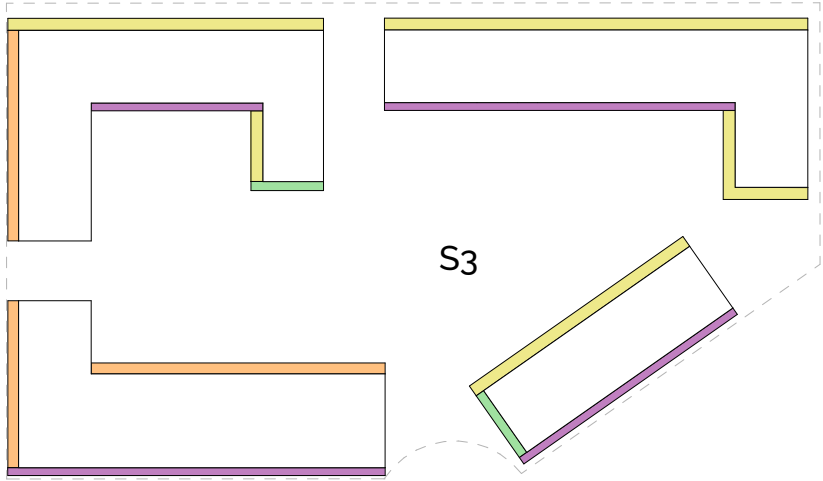
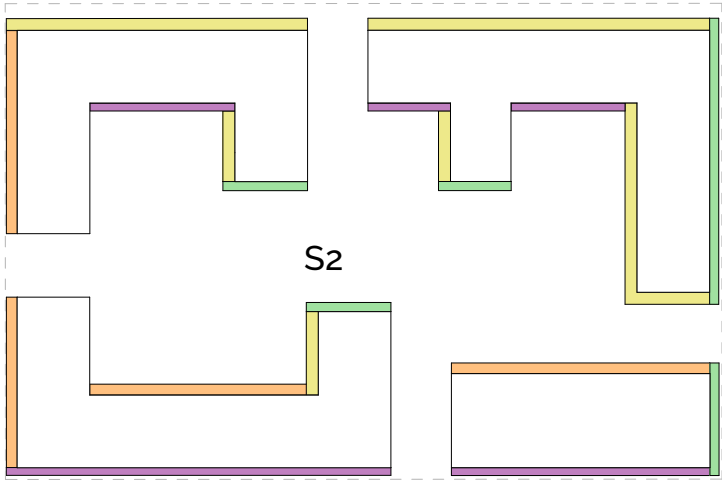
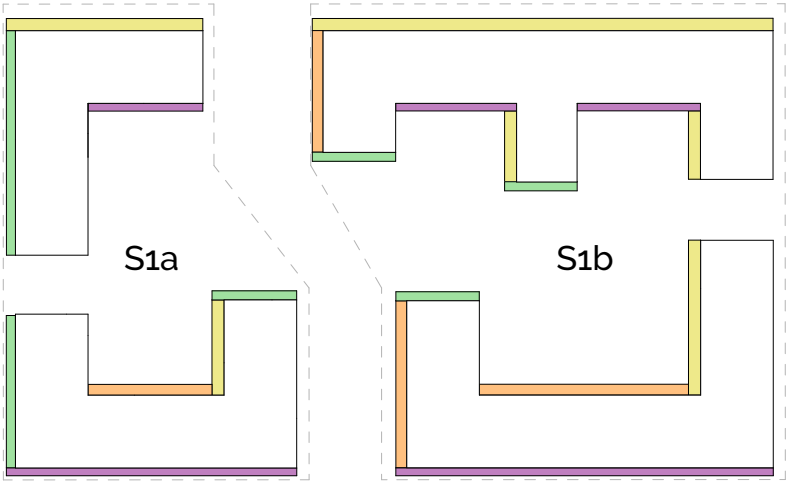
på terreng. Tabellen viser totalt **11.481m2 felles uteoppholdsareal på terreng**, langt over minstekravet som er 7.543 m2. Tabellen viser totalt **19.732 m2 tellende uteoppholdsareal**, langt over minstekravet på 15.086 m2. Kravene ivaretas også individuelt for S1a, S1b, for S2 samlet og S3 samlet, hvor forbindelsen gjennom kvartalet inngår som uteoppholdsareal.

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

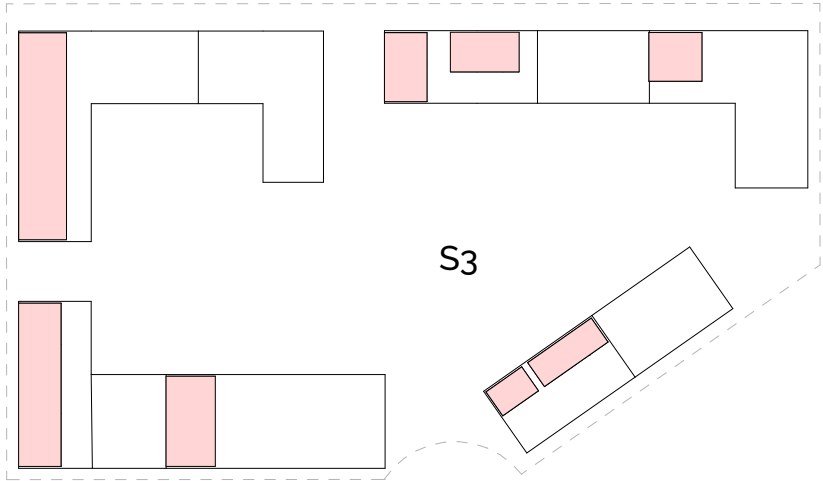
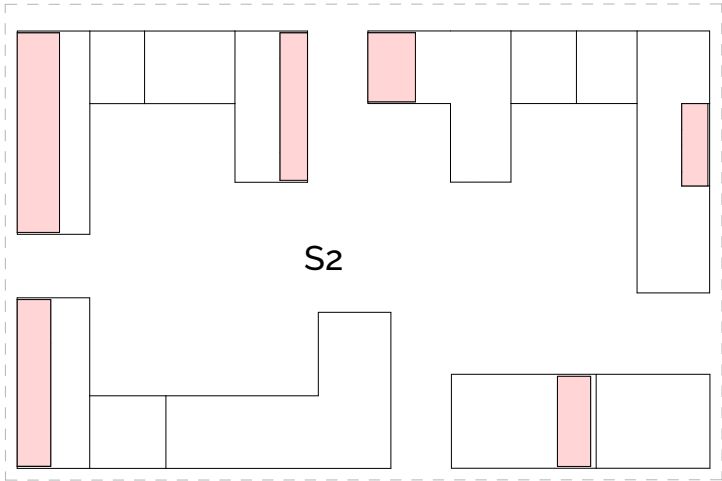
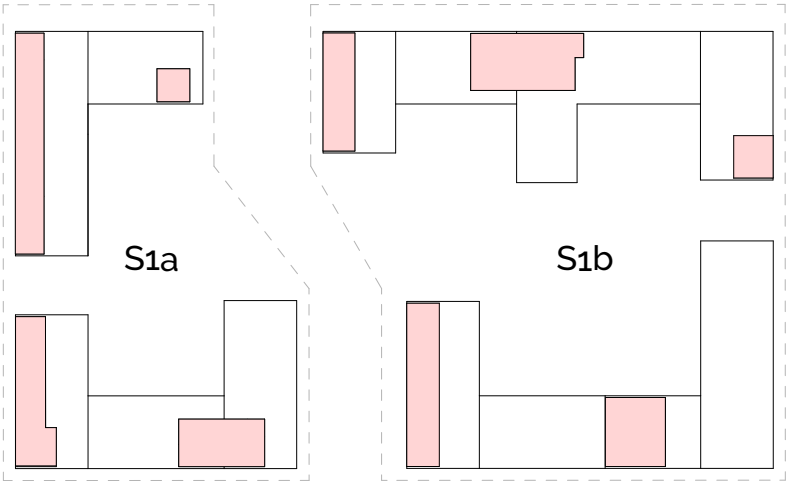
- Privat uteareal
- Felles uteareal
- Felles uteareal
- Barnehage uteareal
- Barnehage uteareal inngår i uteareal bolig

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	BRA	BRA	m²	25m²/100m² BRA *		50% av totalen	
Kvartal S1a	9049	7704	1285	161	1446	291	127	303	2167	1413	754	707	882
Bygg 1a studentboliger	5995	5130				98	0	240		770		385	
Bygg 1b	3054	2574				193	127	63		644		322	
Kvartal S1b	12289	10966	2388	306	2694	822	454	108	4078	2742	1337	1371	1125
Kvartal S2	22516	20749	4006	693	4699	1556	245	441	6941	5187	1754	2594	1853
Kvartal S3	26421	22975	3802	195	3997	1723	250	576	6546	5744	802	2872	1506
	70275m²	62394m²	11481m²	1355m²	12836m²	4392m²	1076m²	1428m²	19732m²	15086m²		7543m²	

Balkongstørrelser og takterrasser



Oversikt balkongstørrelser

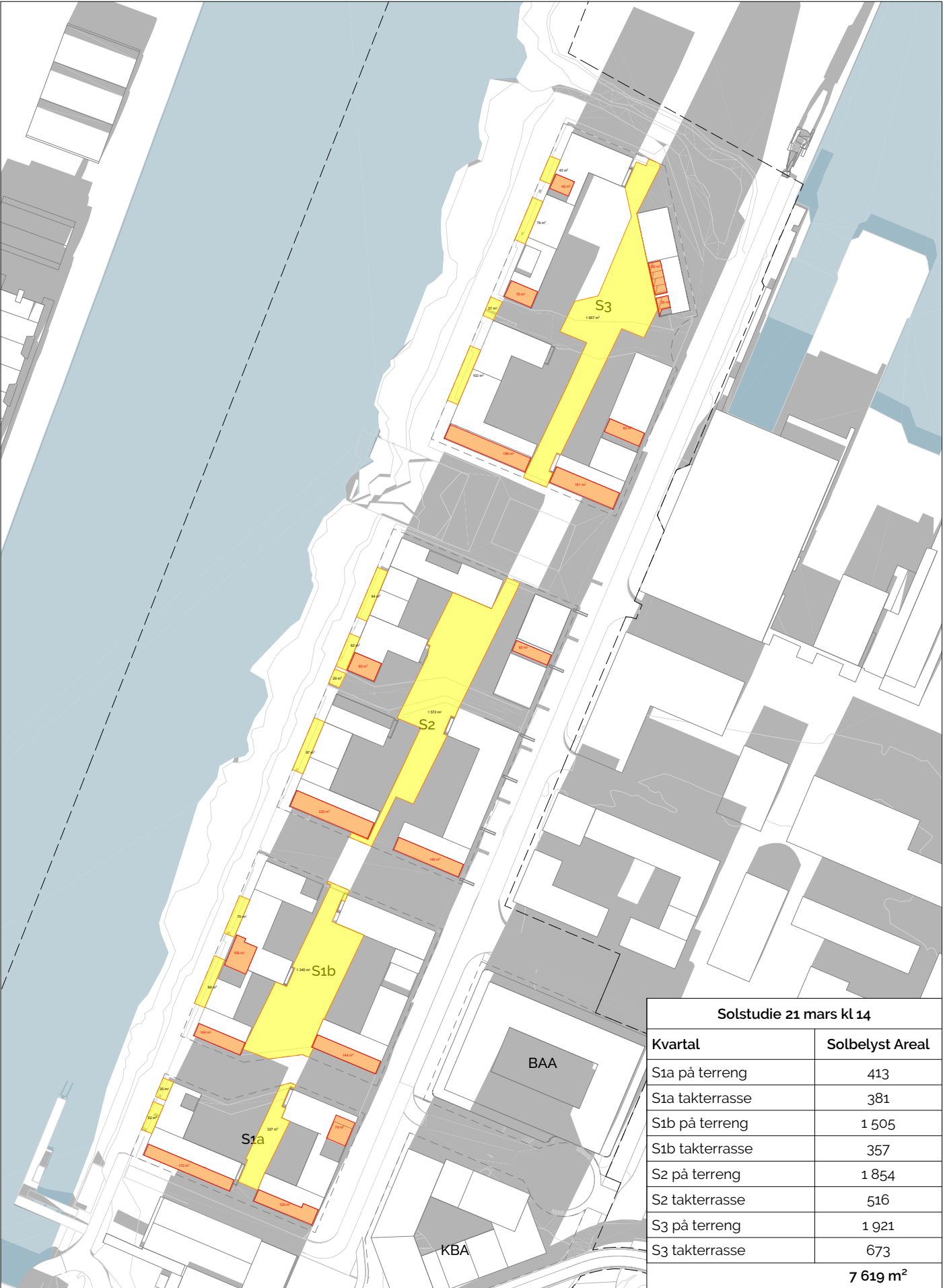


Oversikt takterrasser

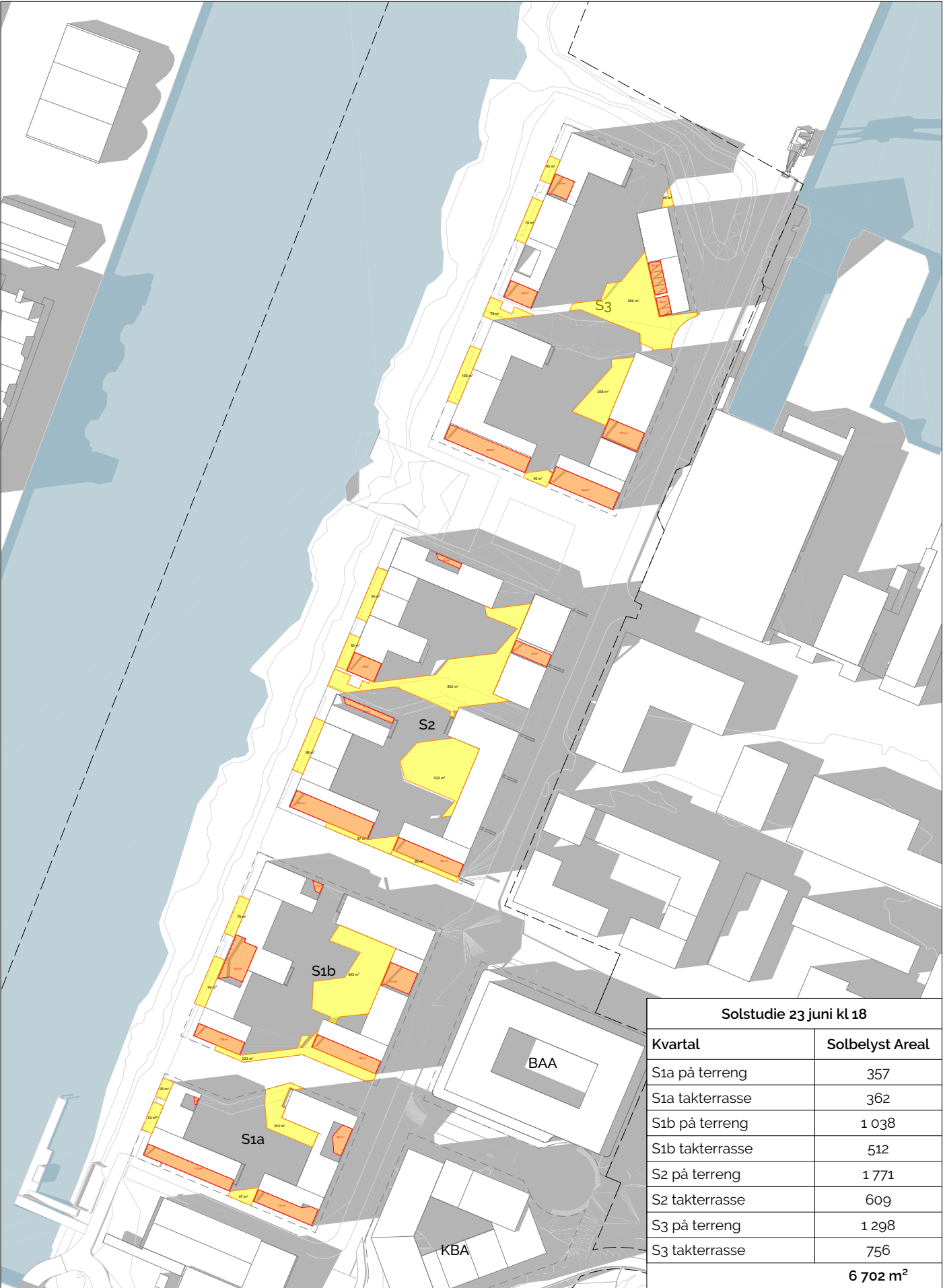
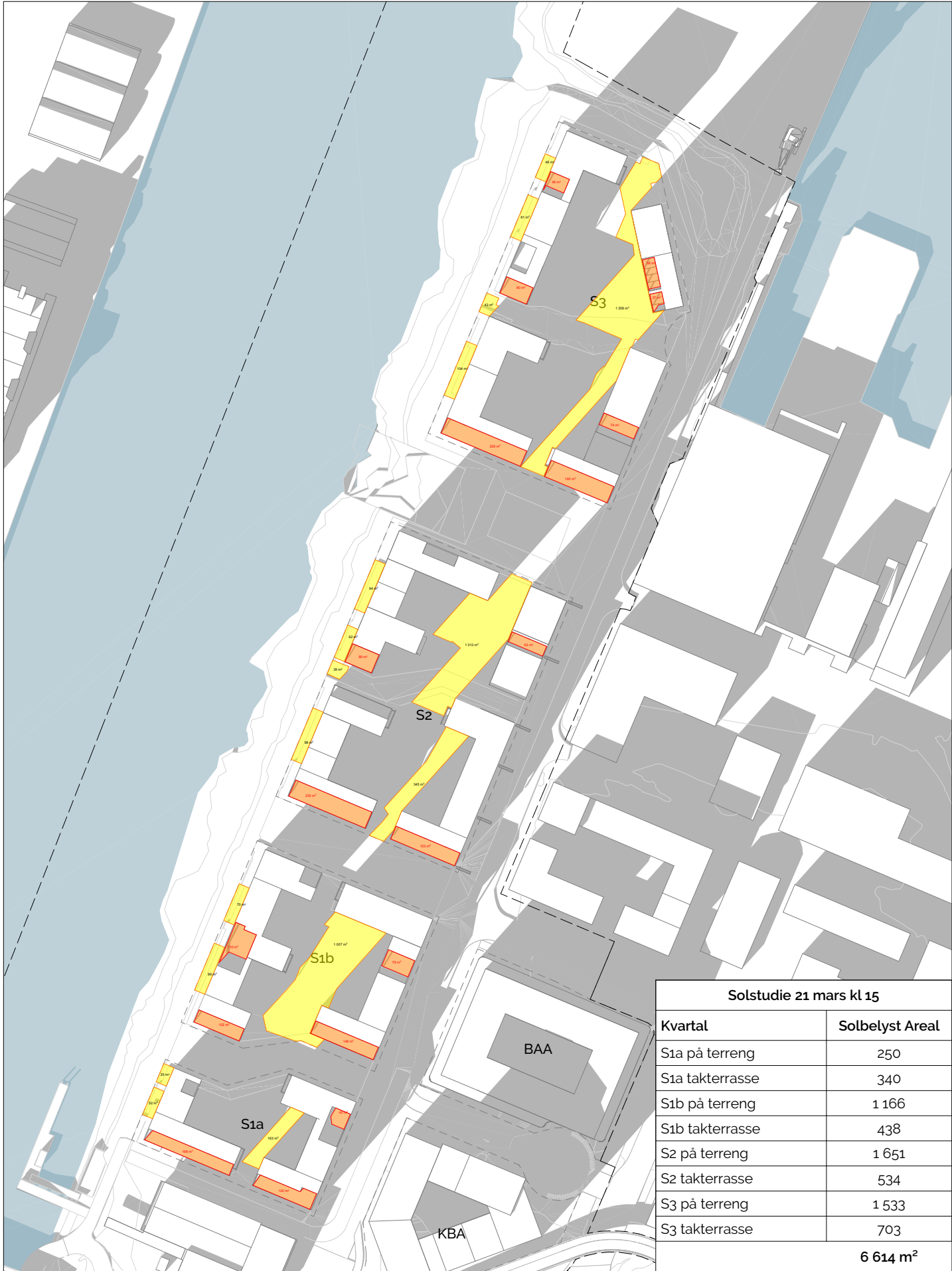
TAKTERRASSER					
Kvartal	Takflate	Takterrasser	% av takflate	Maks % av tak	Maks areal
				<i>Fra bestemmelser</i>	
Kvartal S1a	1581	430	27 %	32 %	506m ²
Kvartal S1b	2492	562	23 %	25 %	623m ²
Kvartal S2	3943	686	17 %	20 %	789m ²
Kvartal S3	3617	826	23 %	25 %	904m ²
Totalt	11633m²	2504m²	22 %	25 %	2822m²

- 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 totalkravet	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	707	272	364	145	781
Kvartal S1b	1371	1058	447	411	1916
Kvartal S2	2594	1287	533	778	2598
Kvartal S3	2872	1264	751	862	2877

21.mars kl.1400					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av totalkravet	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	707	414	380	145	939
Kvartal S1b	1371	1504	357	411	2272
Kvartal S2	2594	1854	516	778	3148
Kvartal S3	2872	1920	673	862	3455

21.mars kl.1500					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av totalkravet	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	707	250	340	145	735
Kvartal S1b	1371	1166	437	411	2014
Kvartal S2	2594	1651	535	778	2964
Kvartal S3	2872	1532	703	862	3097

23.juni kl.18.00					
	Krav uteoppholdsareal solbelyst	terreng solbelyst	takterrasser solbelyst	balkonger solbelyst	SUM
	50% av totalkravet	m2	m2	50 %	m2
Kvartal S1a	707	357	362	145	864
Kvartal S1b	1371	1037	511	411	1959
Kvartal S2	2594	1772	609	778	3159
Kvartal S3	2872	1298	756	862	2916

Minst halvparten av det totale uteoppholdsarealet skal ha sol på tre ulike tidspunkt etter kl. 12.00, med minimum en times mellomrom, den 21. mars, og kl. 18.00 den 23. juni, se bestemmelsene 6.2.1.4 "Sol". Dette er en presisering av kravet i KPA §10.4, hvor ordlyden krever «minst tre timer», hensikten er å forenkle dokumentasjon og saksbehandling. Beregningen av solbelyst areal inkluderer både felles og privat uteoppholdsareal, og oppfylles på balkonger, takterrasser og terreng, se vedlegg MUA og solbelyst areal.

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

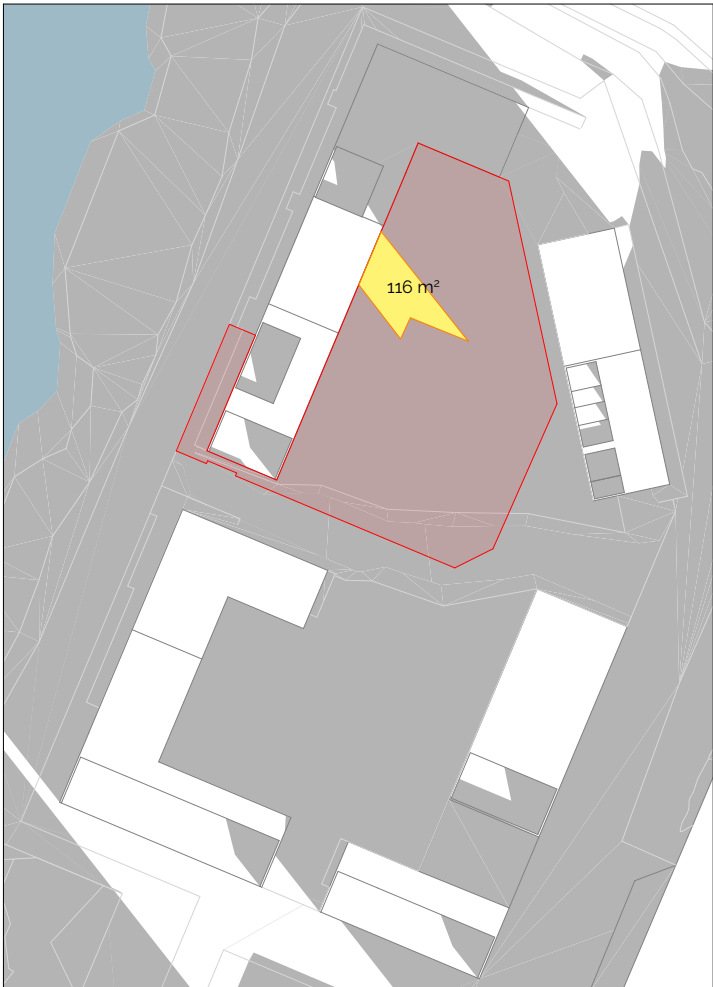
Solbelyst areal på takterrasser er beregnet i solstudier med plassering som vist. Prosjektet er illustrert med ca. 22% takterrasser, dette er innenfor krav om maks. 25% takterrasser.

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. Antagelsen er tatt med bakgrunn i at de fleste boenheter har balkonger mot sør og/eller vest.

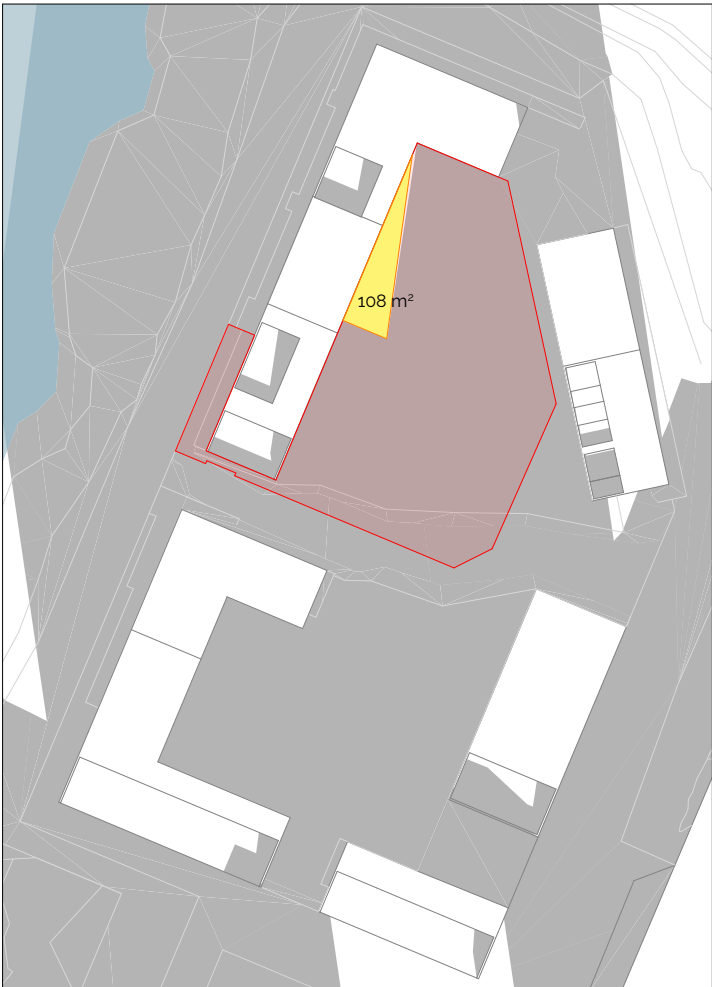
Tabellen viser at planalternativ 1 klarer minstekravet i alle kvartaler på alle tidspunkter, basert på overnevnt beregning.

Solbelyst lekeareal barnehage 21 februar

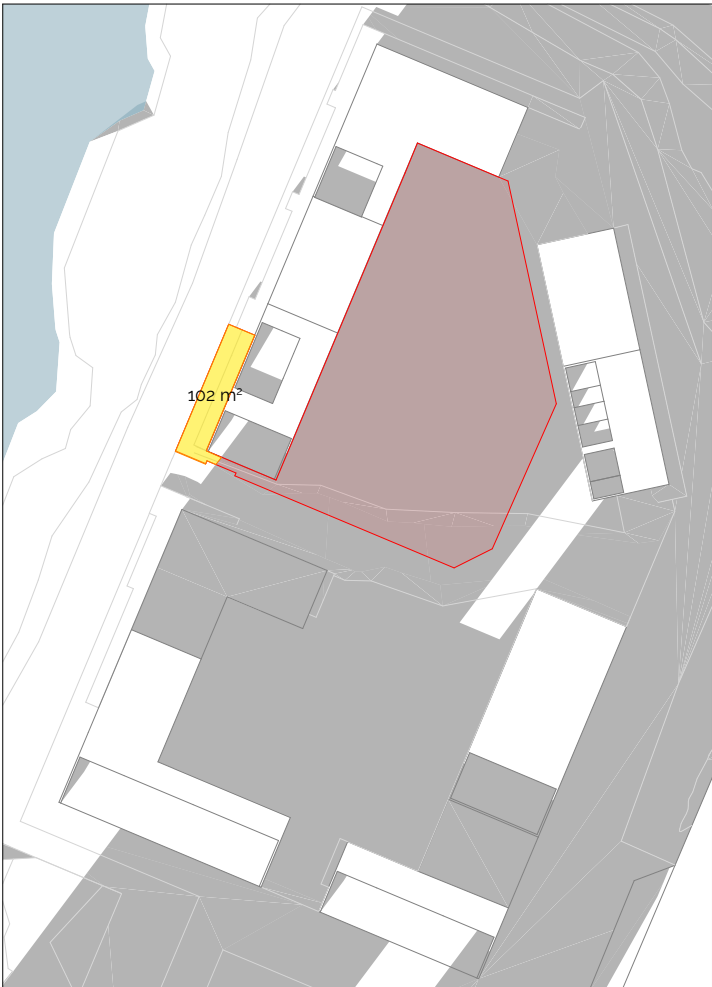
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %



Lekeareal 21 februar kl 10.00



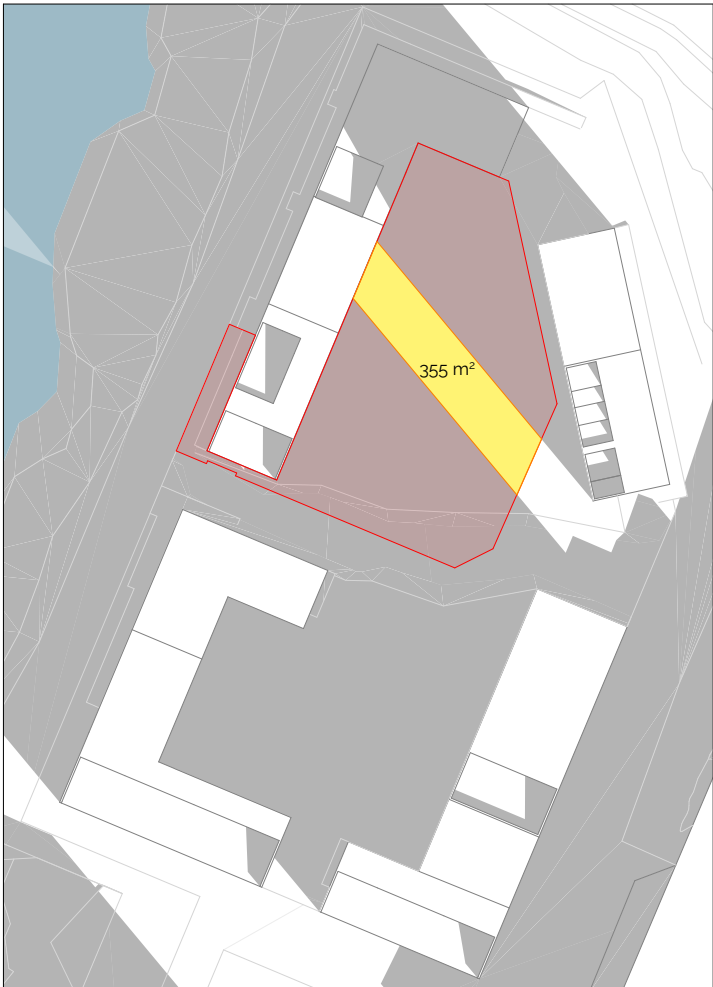
Lekeareal 21 februar kl 12.00



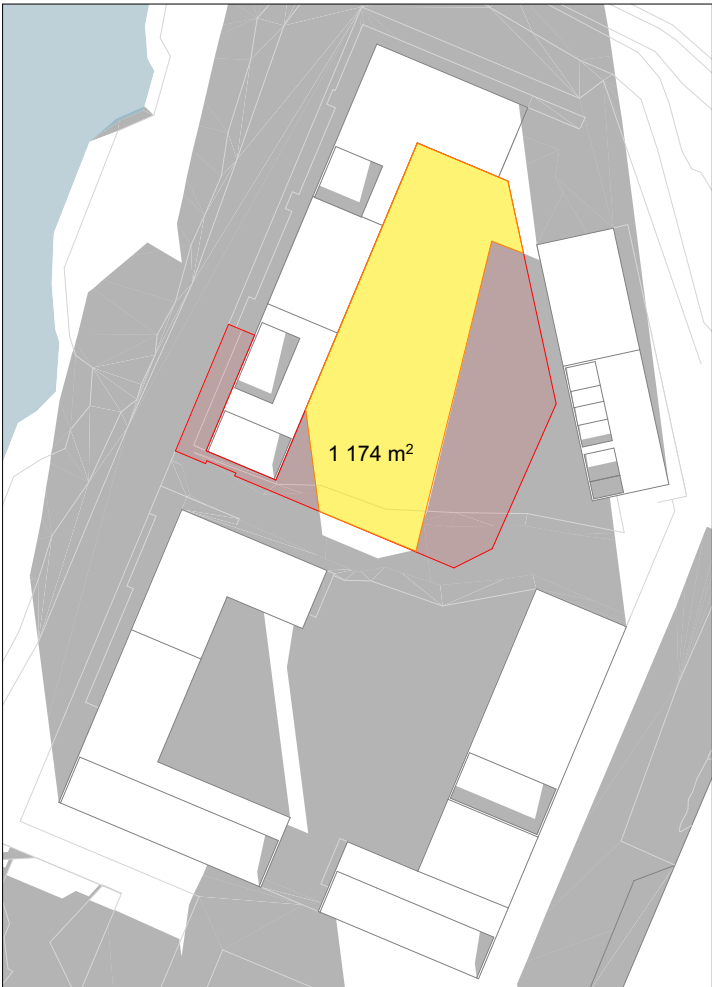
Lekeareal 21 februar kl 15.00

Solbelyst lekeareal barnehage 21 mars

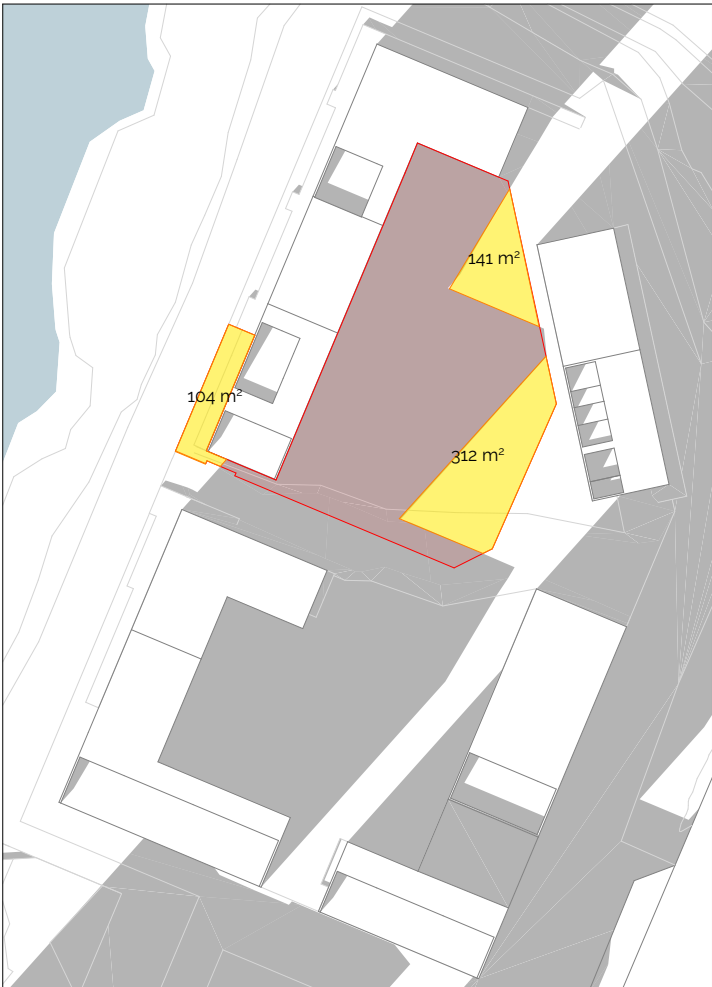
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %



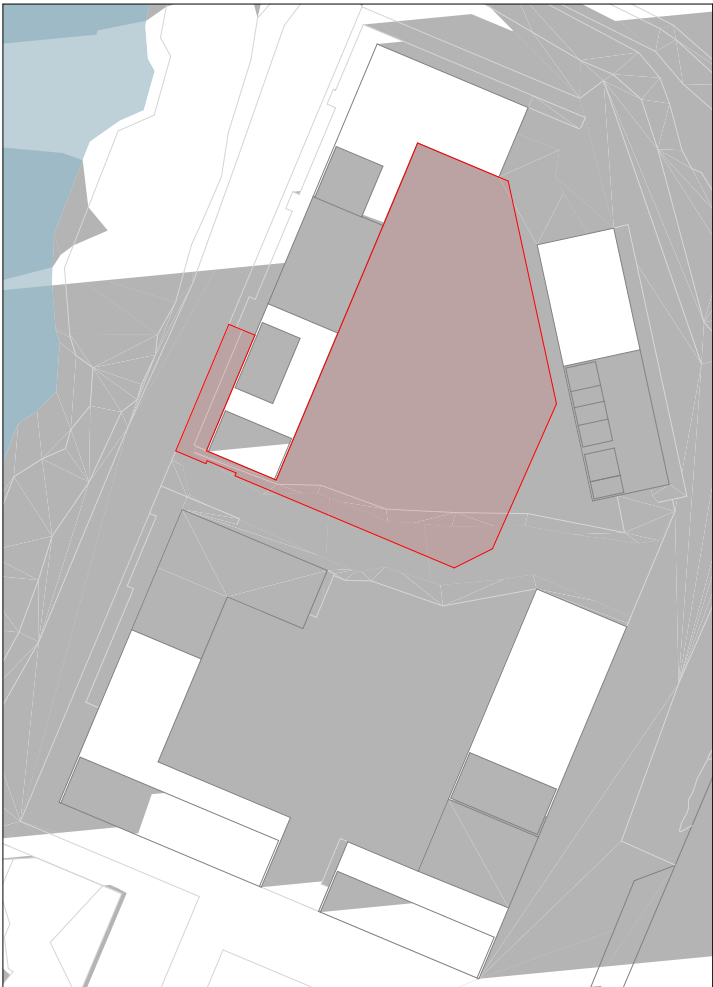
Lekeareal 21 mars kl 10.00



Lekeareal 21 mars kl 12.00



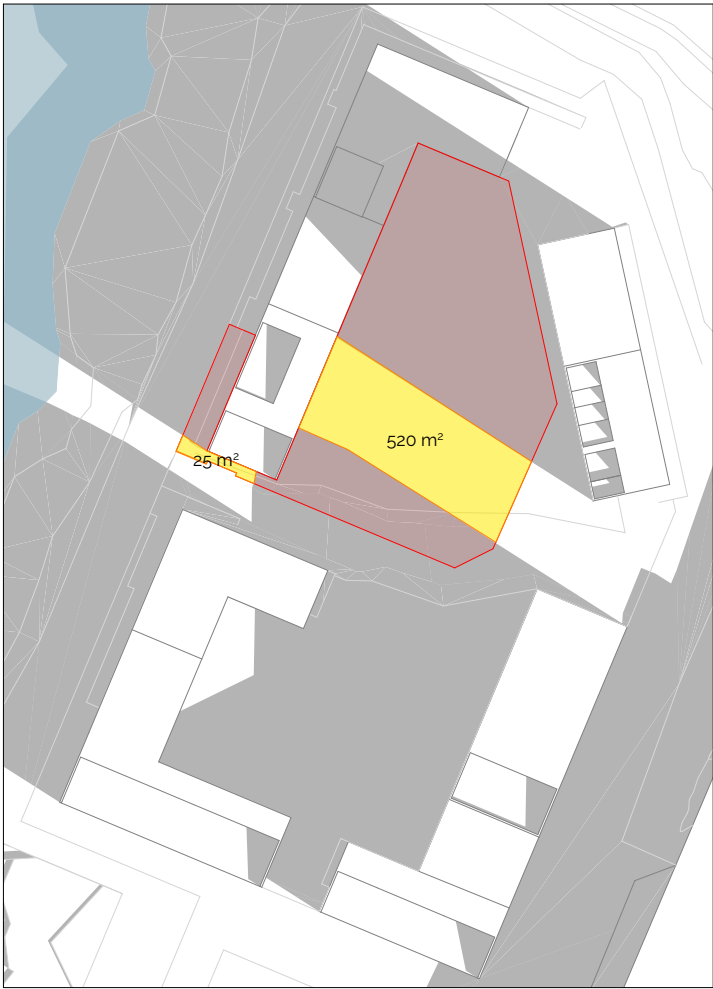
Lekeareal 21 mars kl 15.00



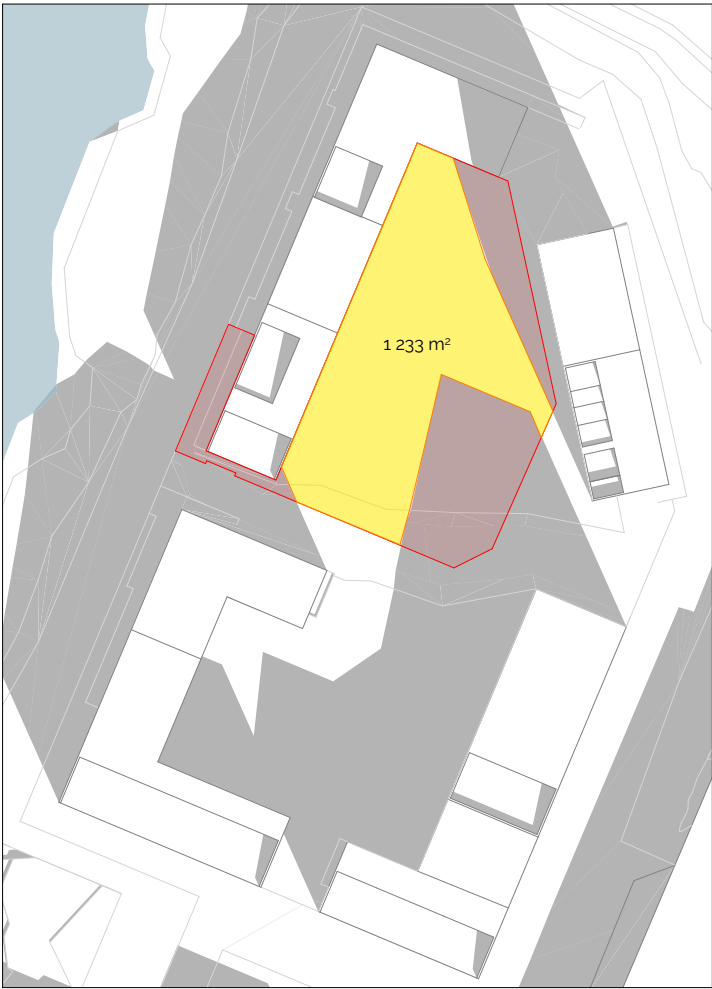
Lekeareal 21 mars kl 18.00

Solbelyst lekeareal barnehage 22 april

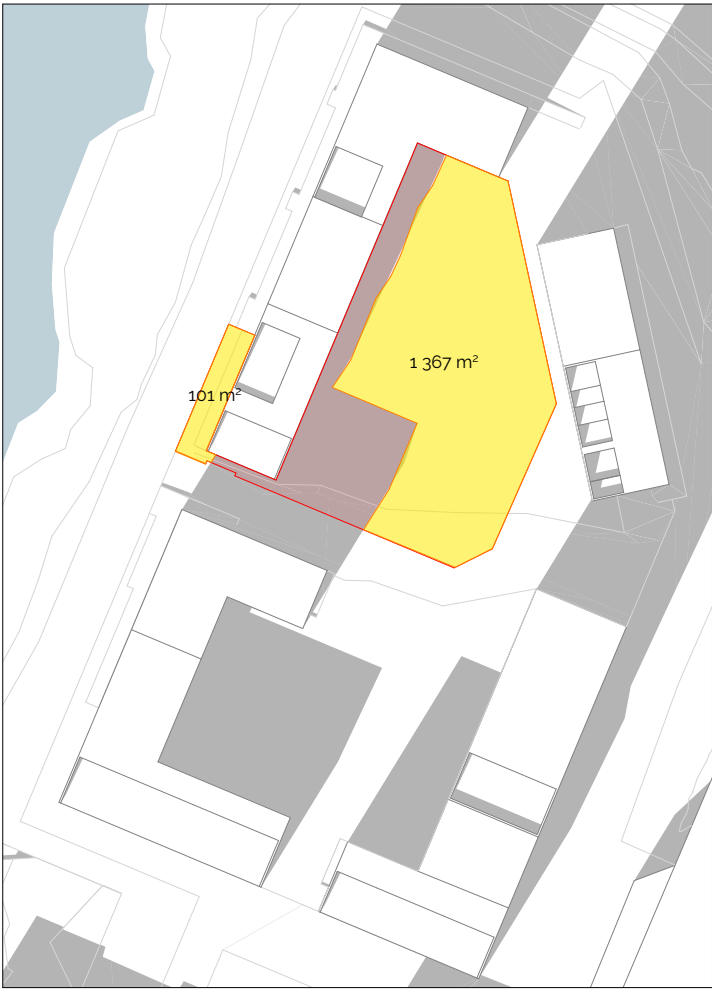
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %



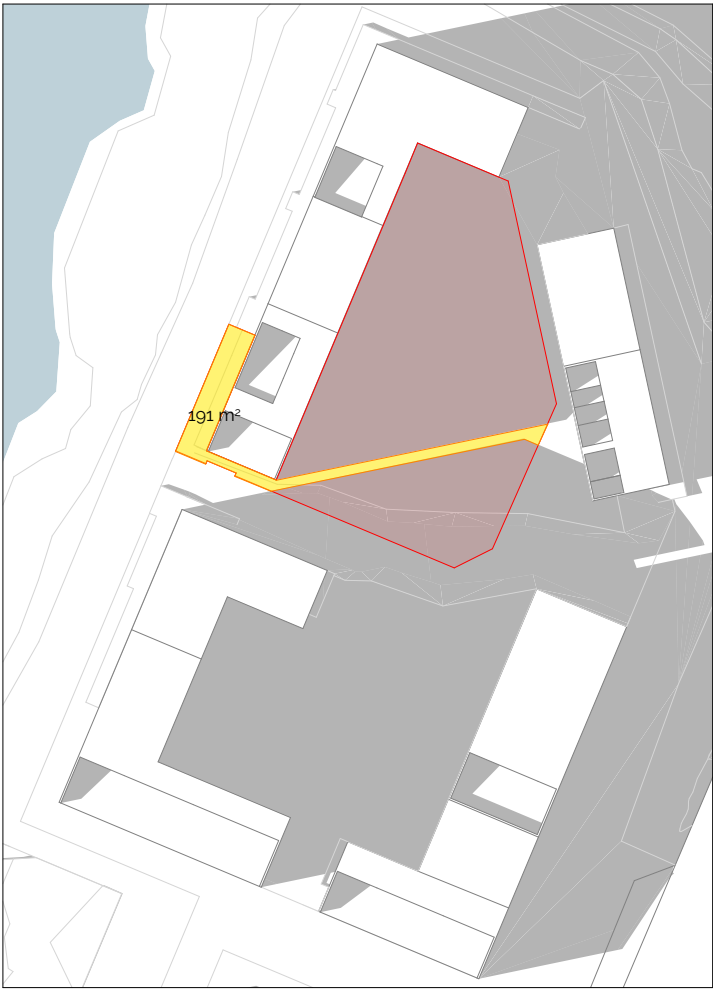
Lekeareal 22 april kl 10.00



Lekeareal 22 april kl 12.00



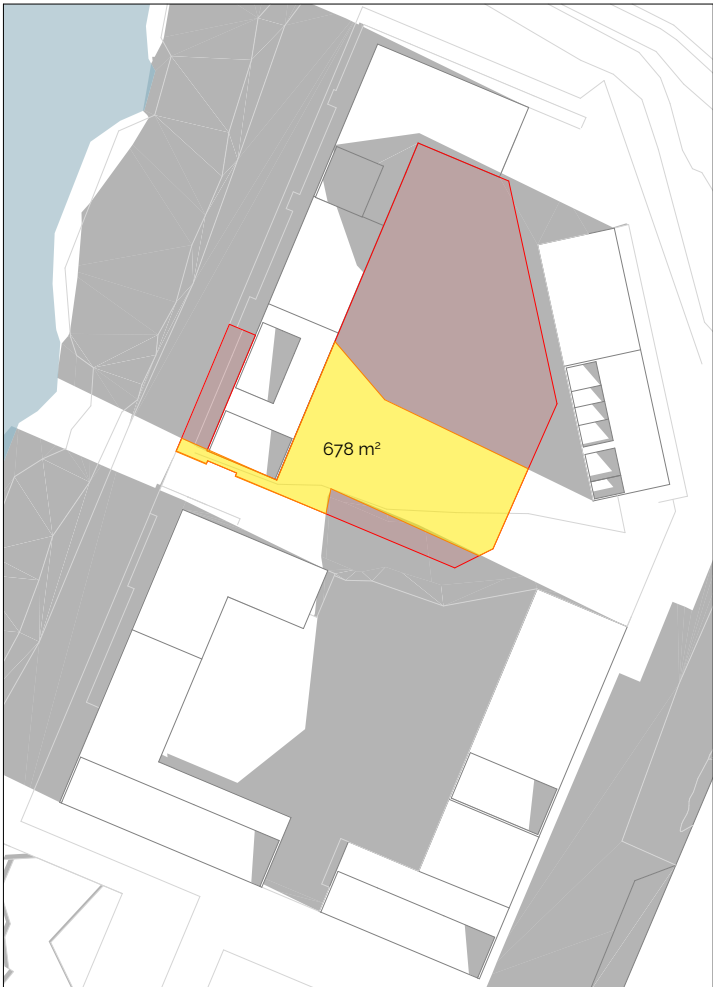
Lekeareal 22 april kl 15.00



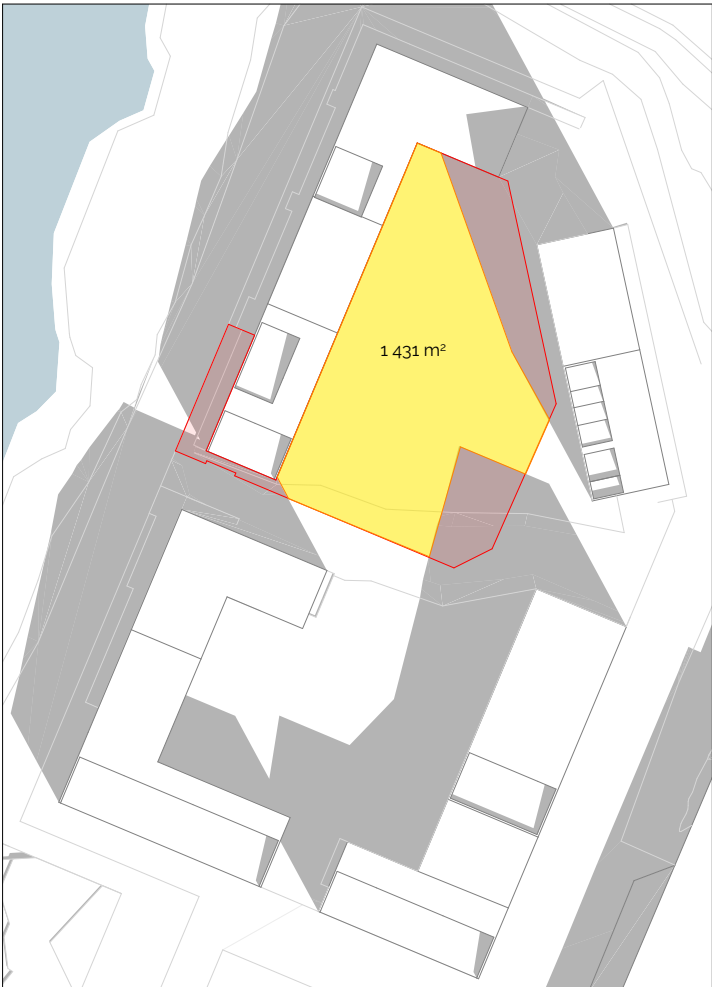
Lekeareal 22 april kl 18.00

Solbelyst lekeareal barnehage 23 juni

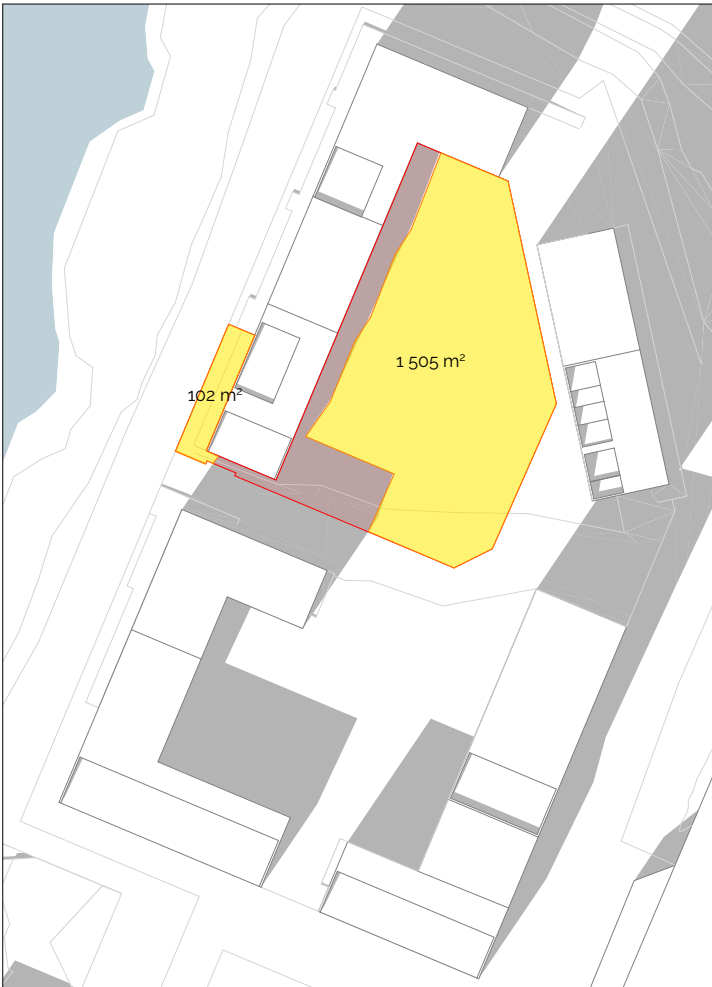
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %



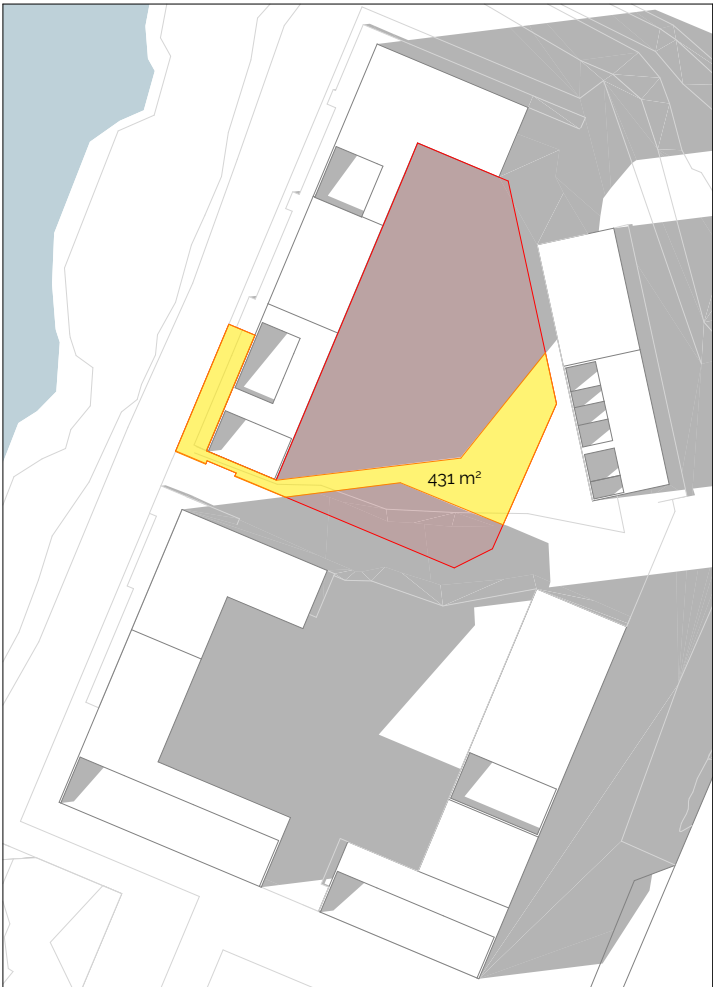
Lekeareal 23 juni kl 10.00



Lekeareal 23 juni kl 12.00



Lekeareal 23 juni kl 15.00



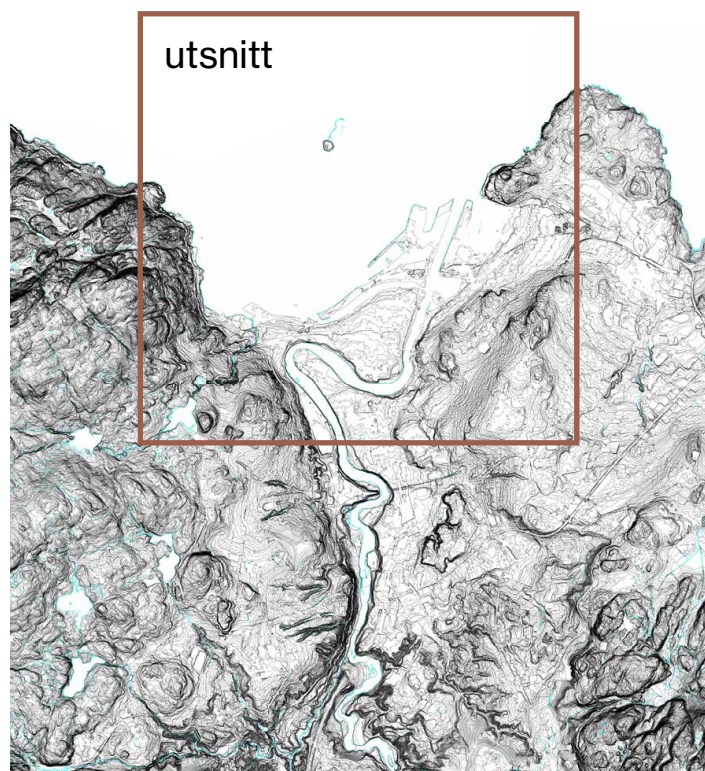
Lekeareal 23 juni kl 18.00

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

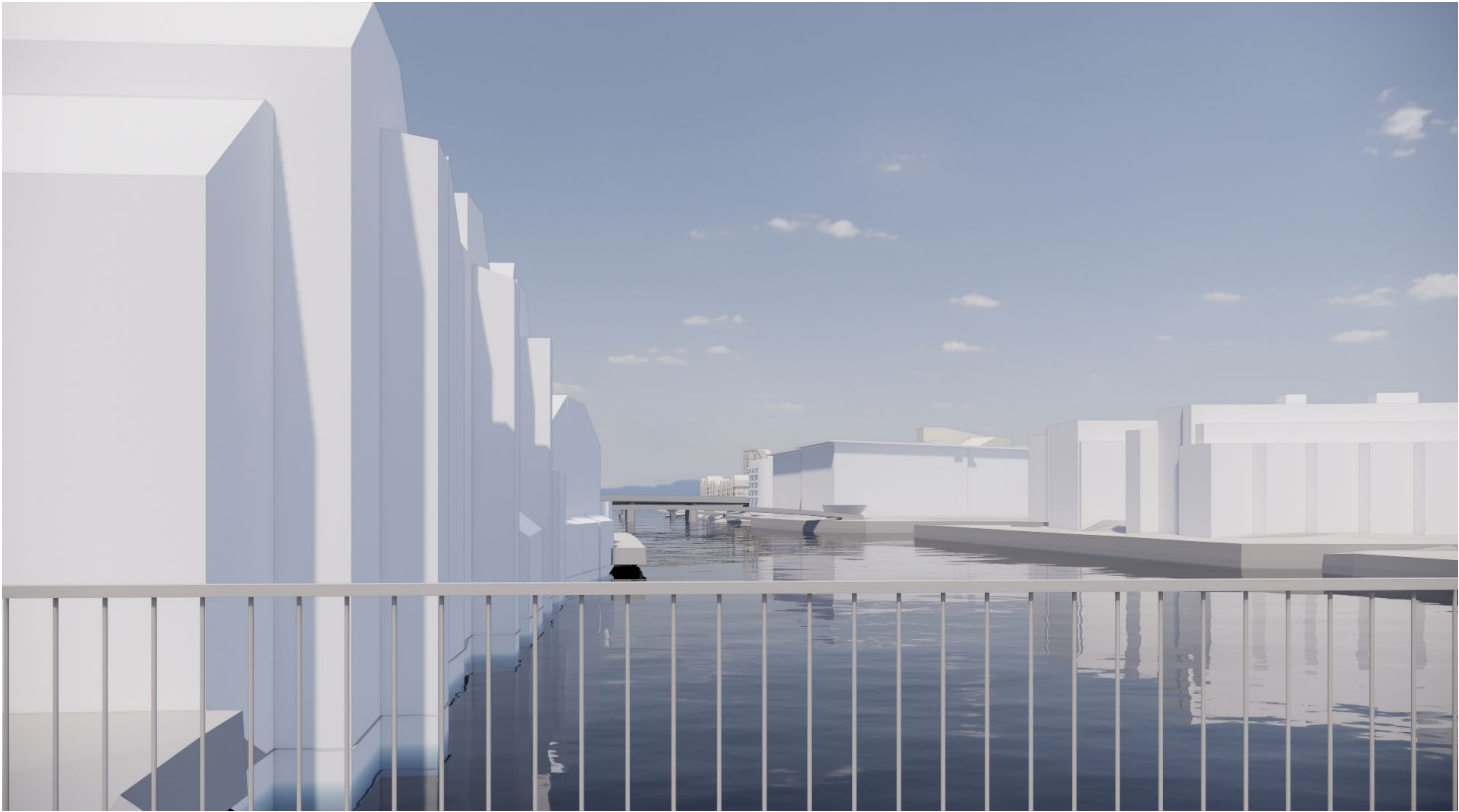
Standpunkt 1 + 2



1. Gamle bybro



2. Bakke bru

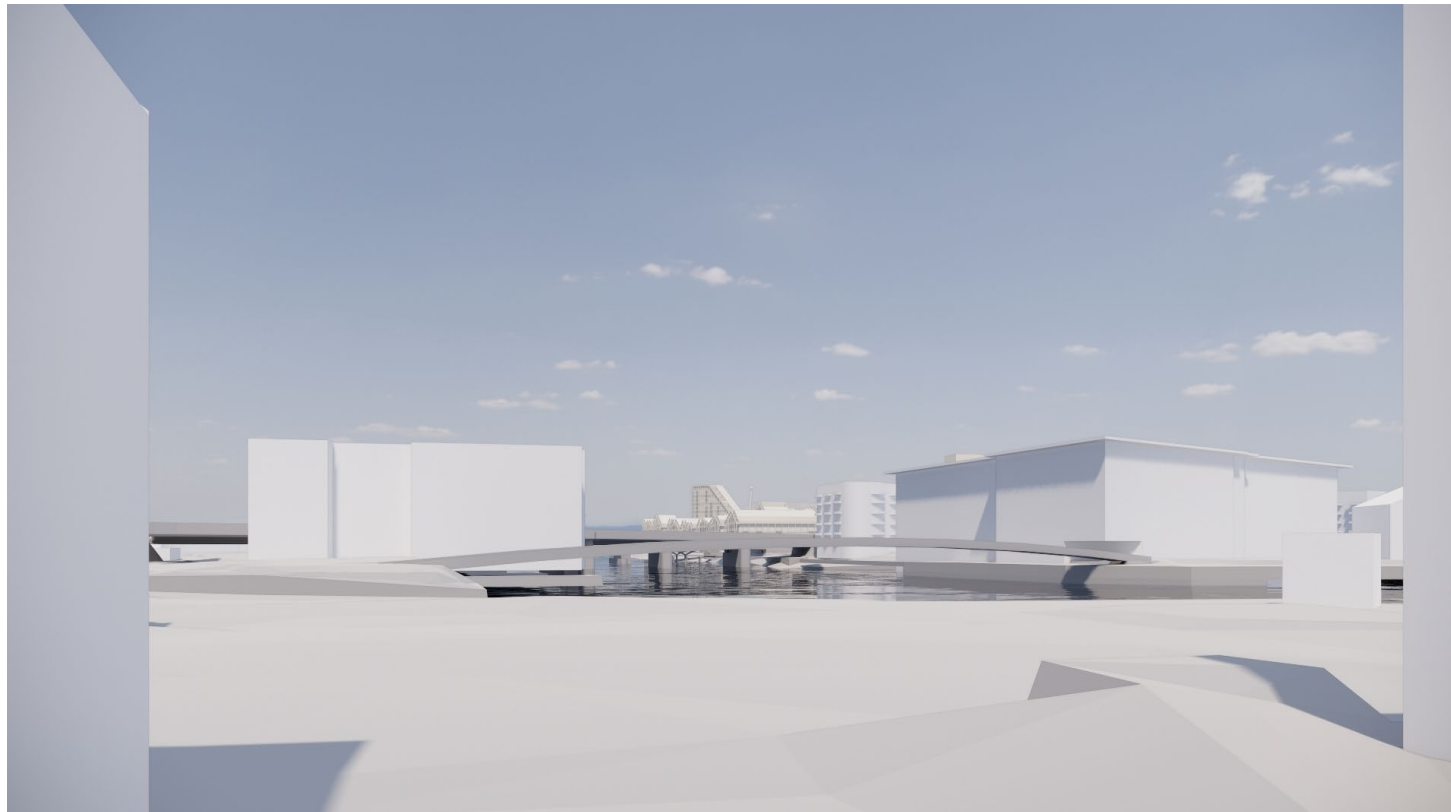


Fjernvirkning

Standpunkt 3 + 4



3. Krigsseilersplassen



4. Pirbrua

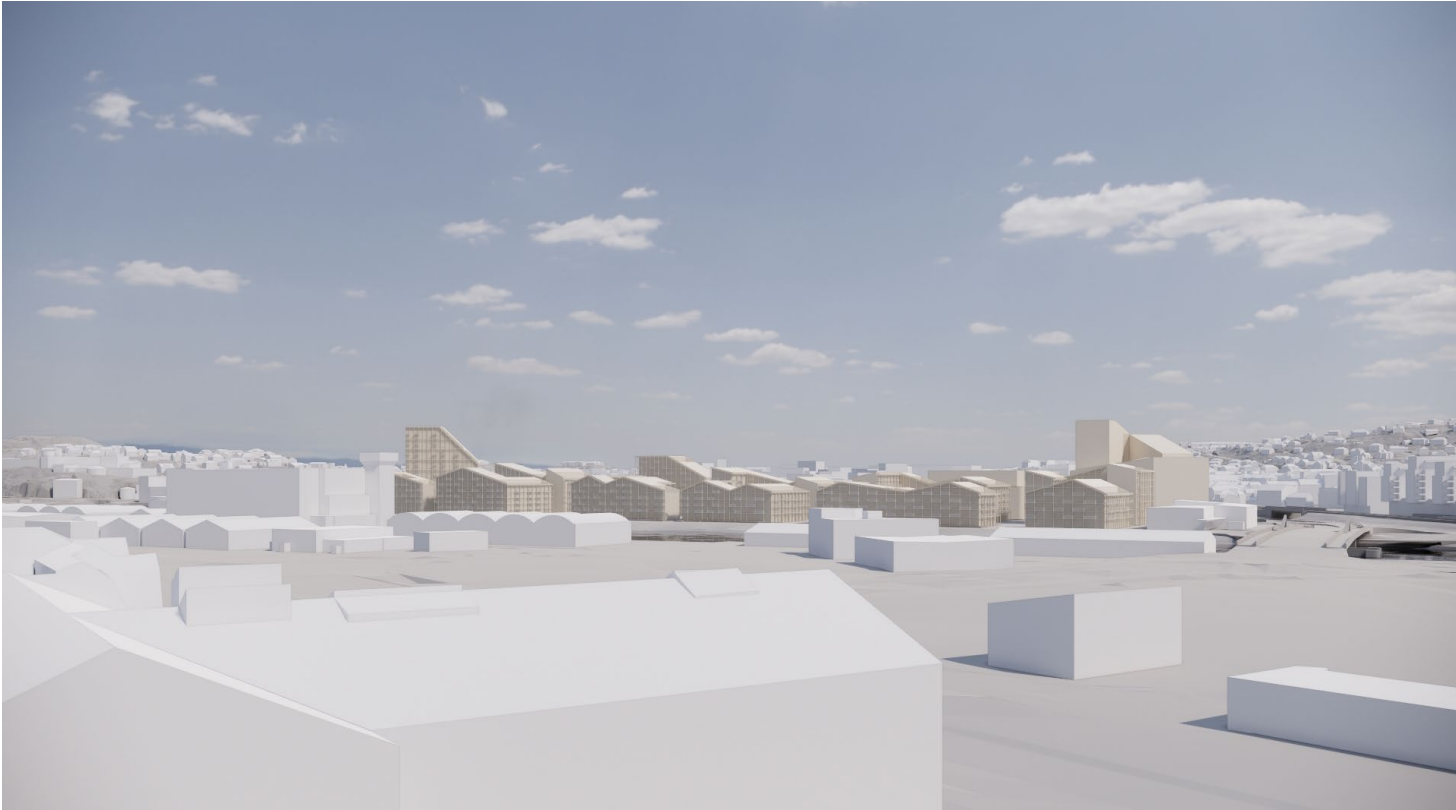


Fjernvirkning

Standpunkt 5 + 6



5. Rockheim



6. Munkholmen

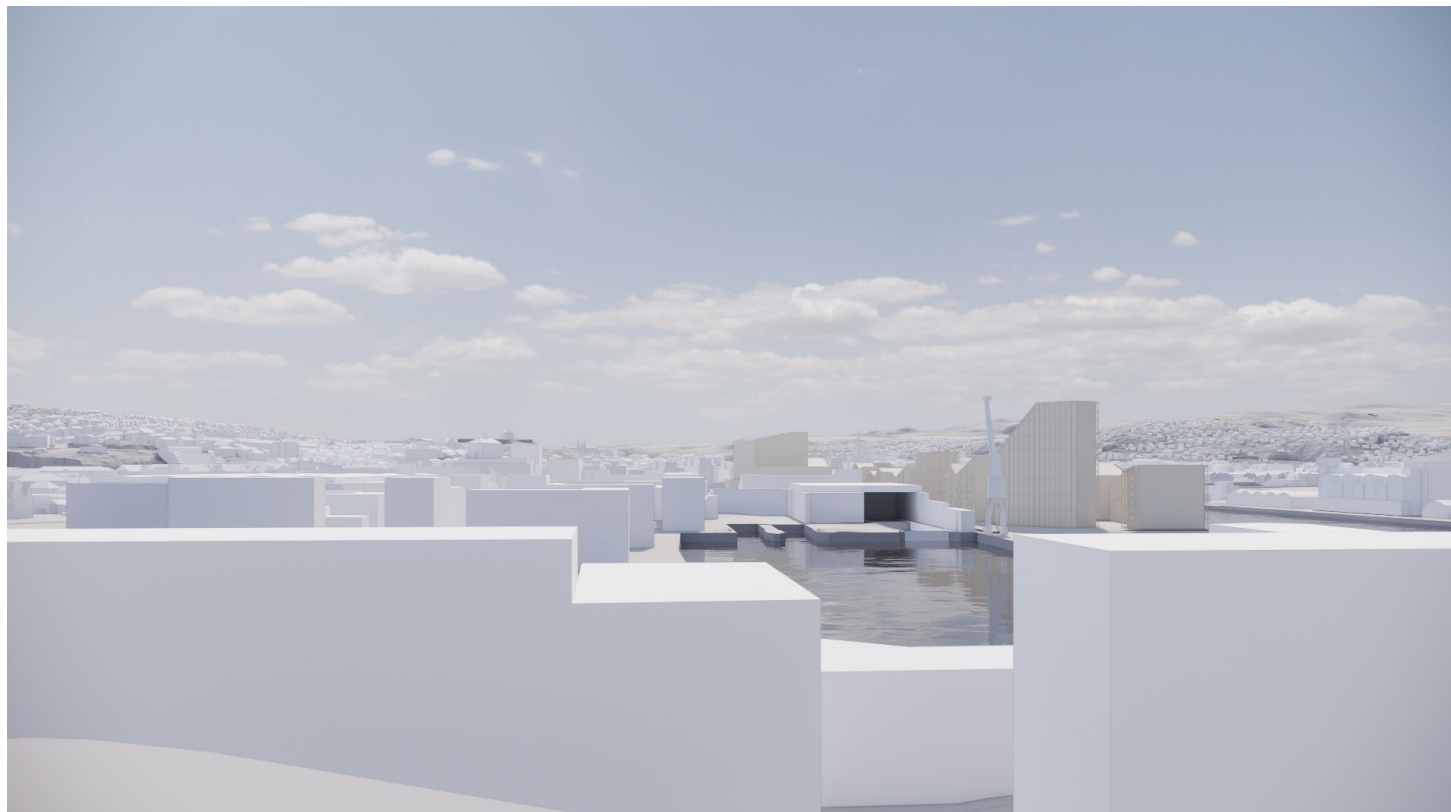


Fjernvirkning

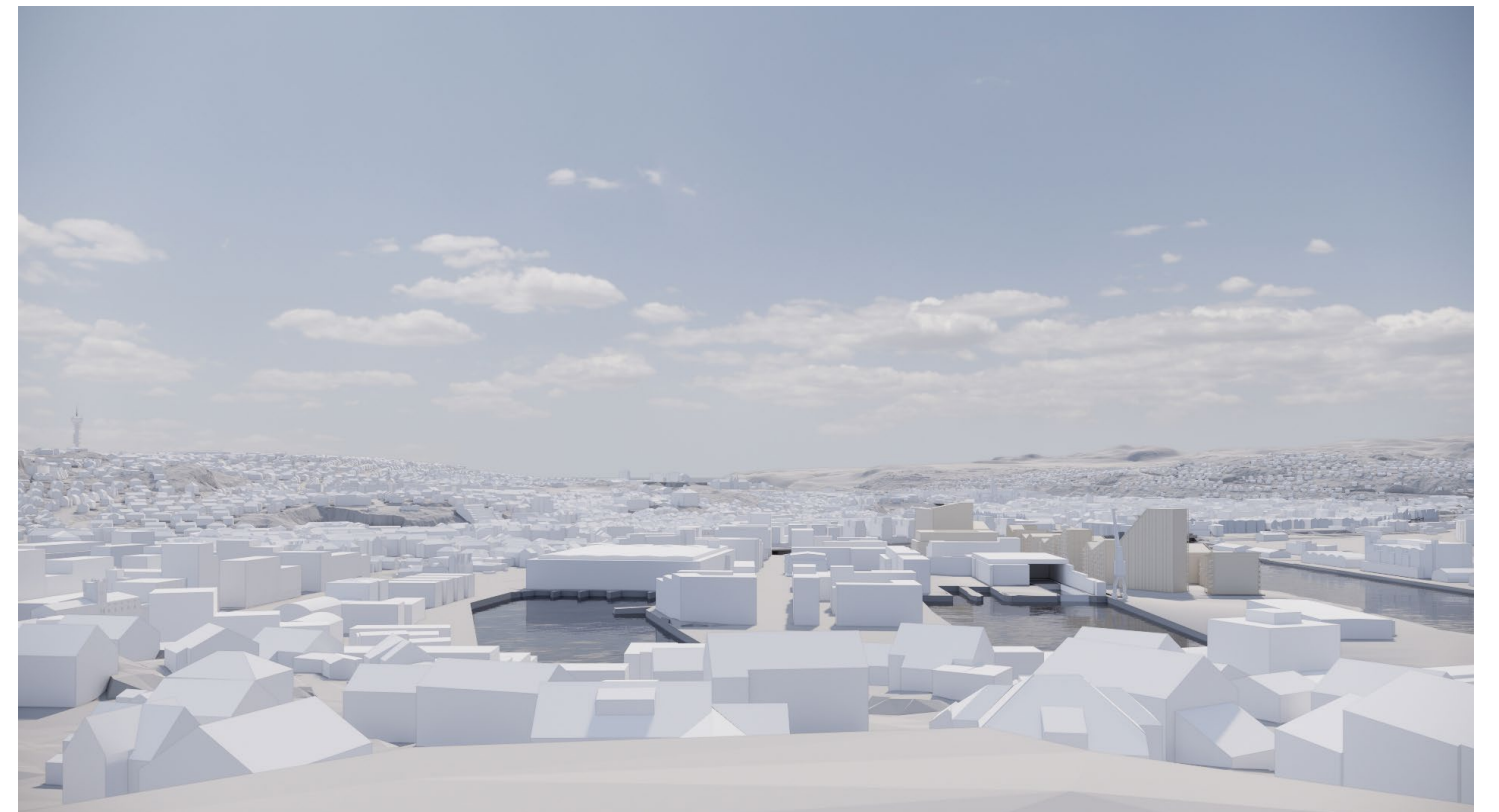
Standpunkt 7 +8



7. Fra Ladejarlen skole mot Nidarosdomen



8. Ladehammeren



Fjernvirkning

Standpunkt 9 + 10

9. Kuhaugen



10. Tyholttårnet

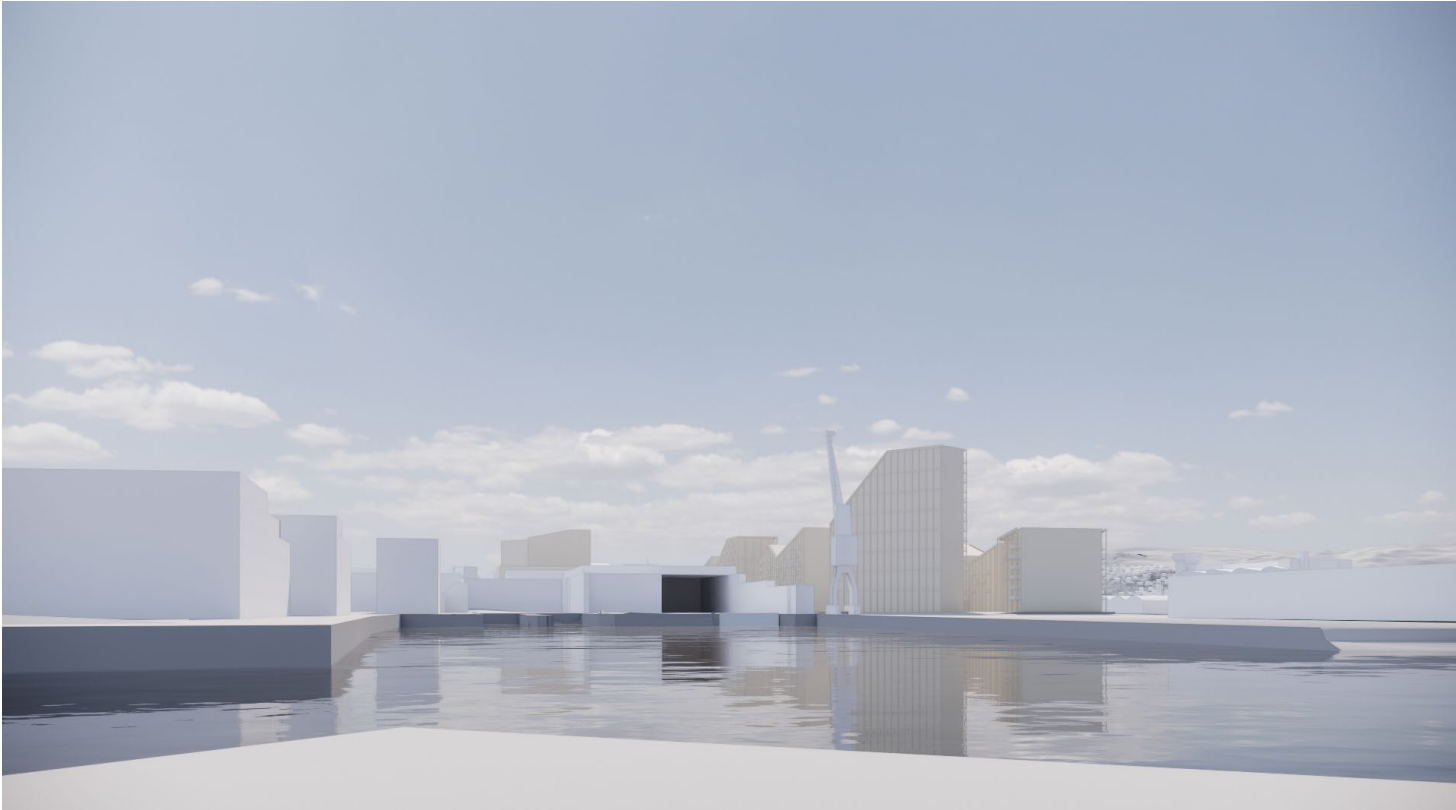


Fjernvirkning

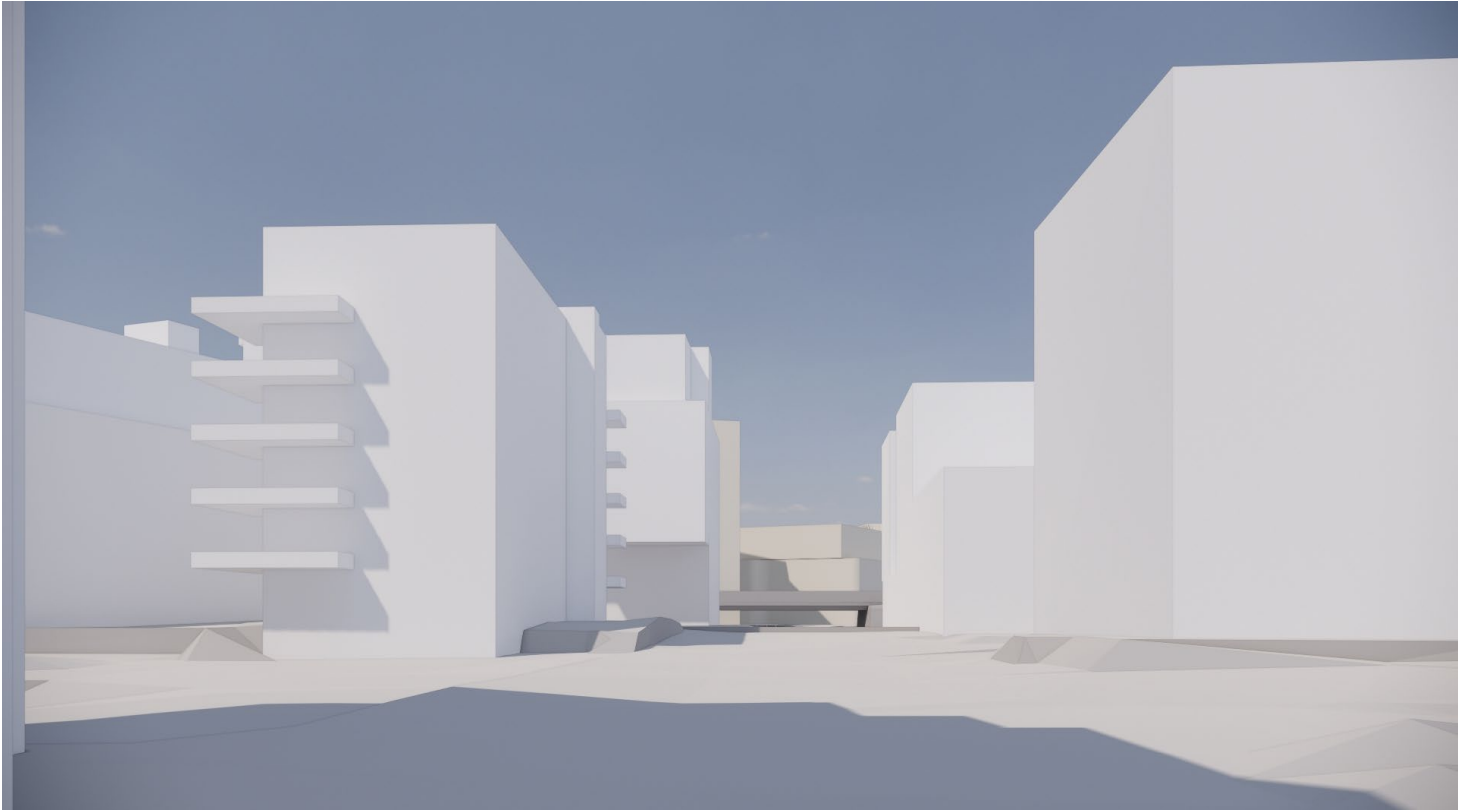
Standpunkt 11 + 12



11. Ladehammerkaia



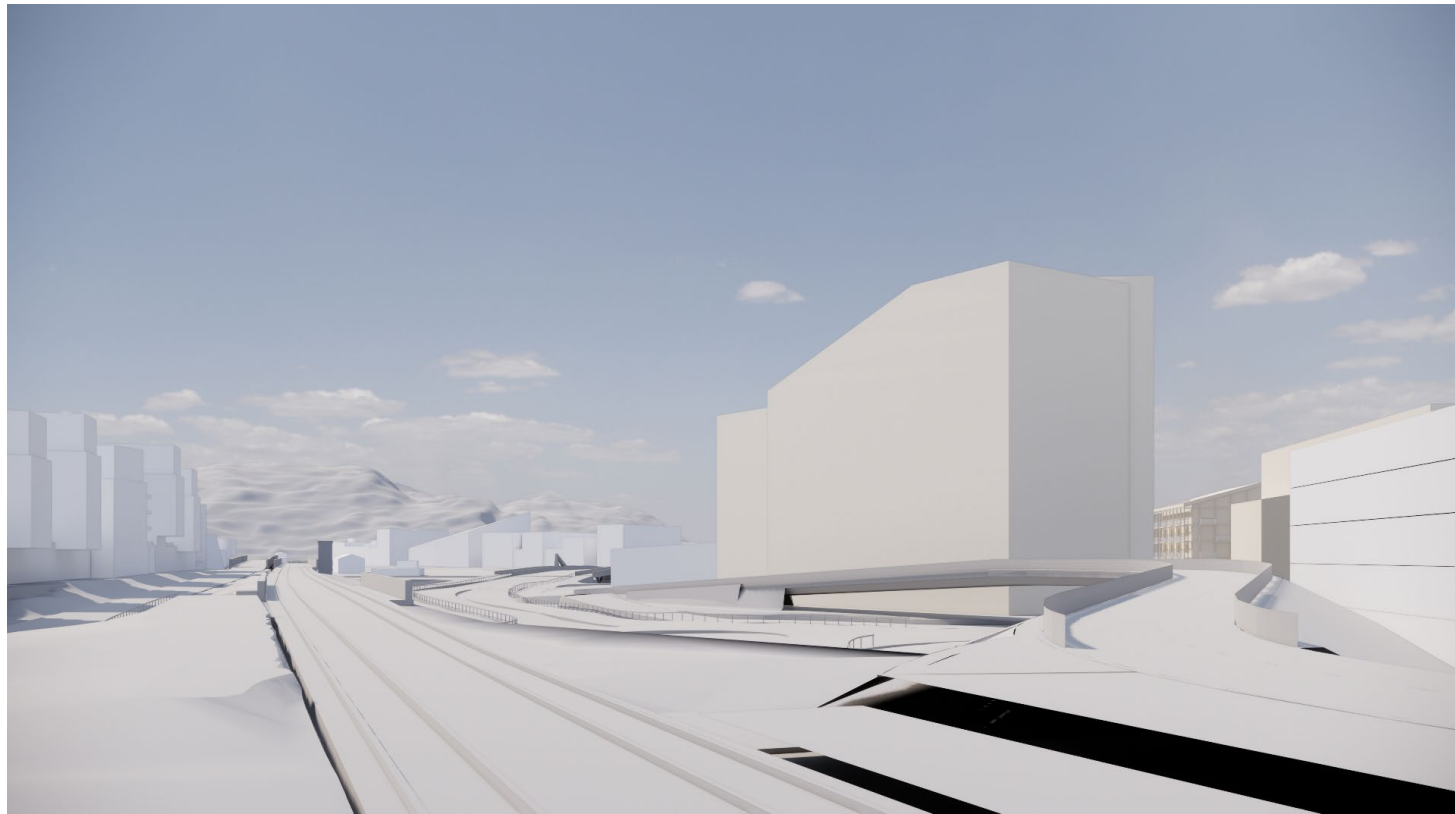
12. Dyre Halses gate v/ Rosenborgbassenget



Fjernvirkning

Standpunkt 13 + 14

13. Lademoen stasjon



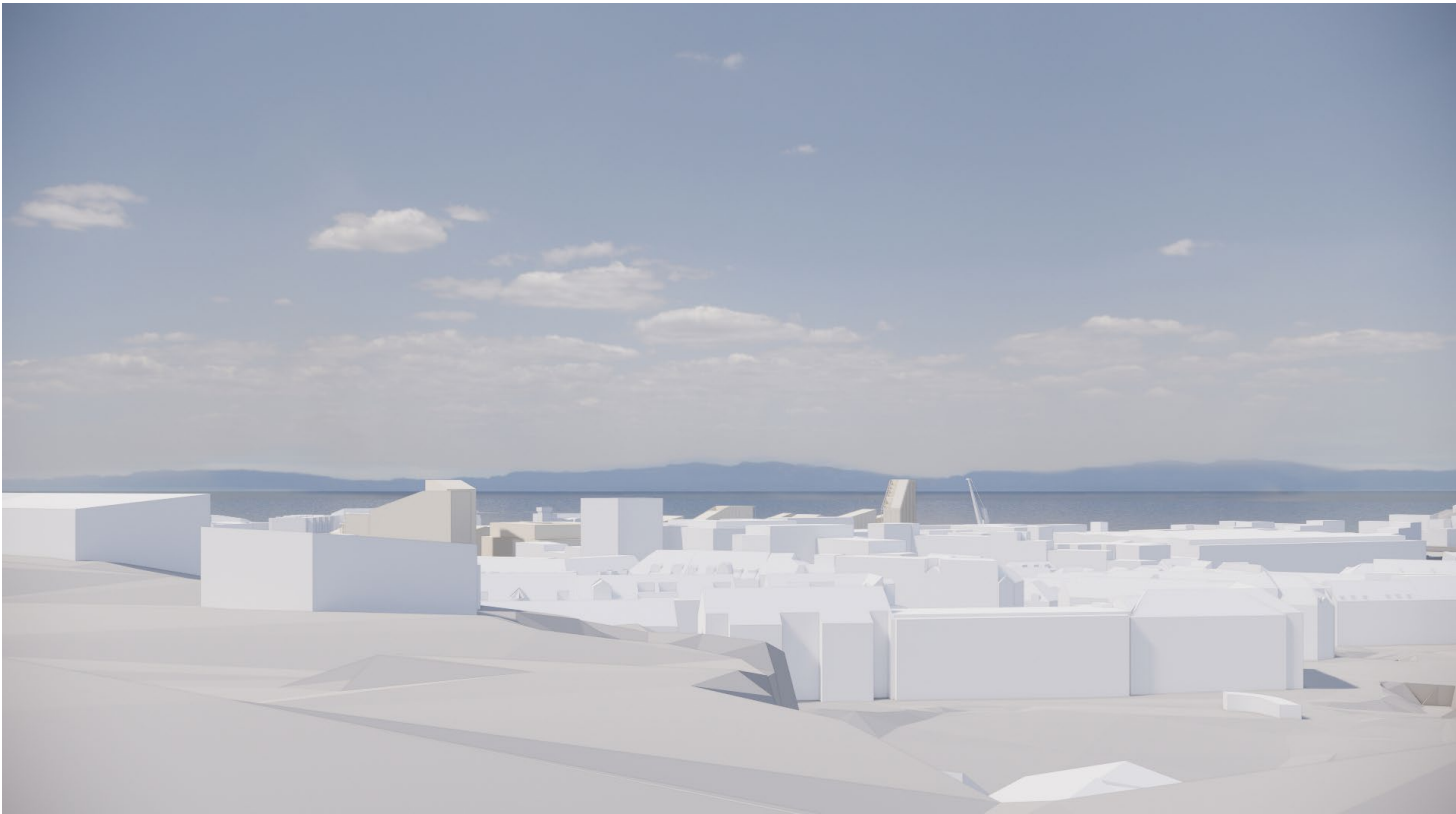
14. Utsikten



Fjernvirkning

Standpunkt 15

15. Vandrehjem i Weidemannsveien 41



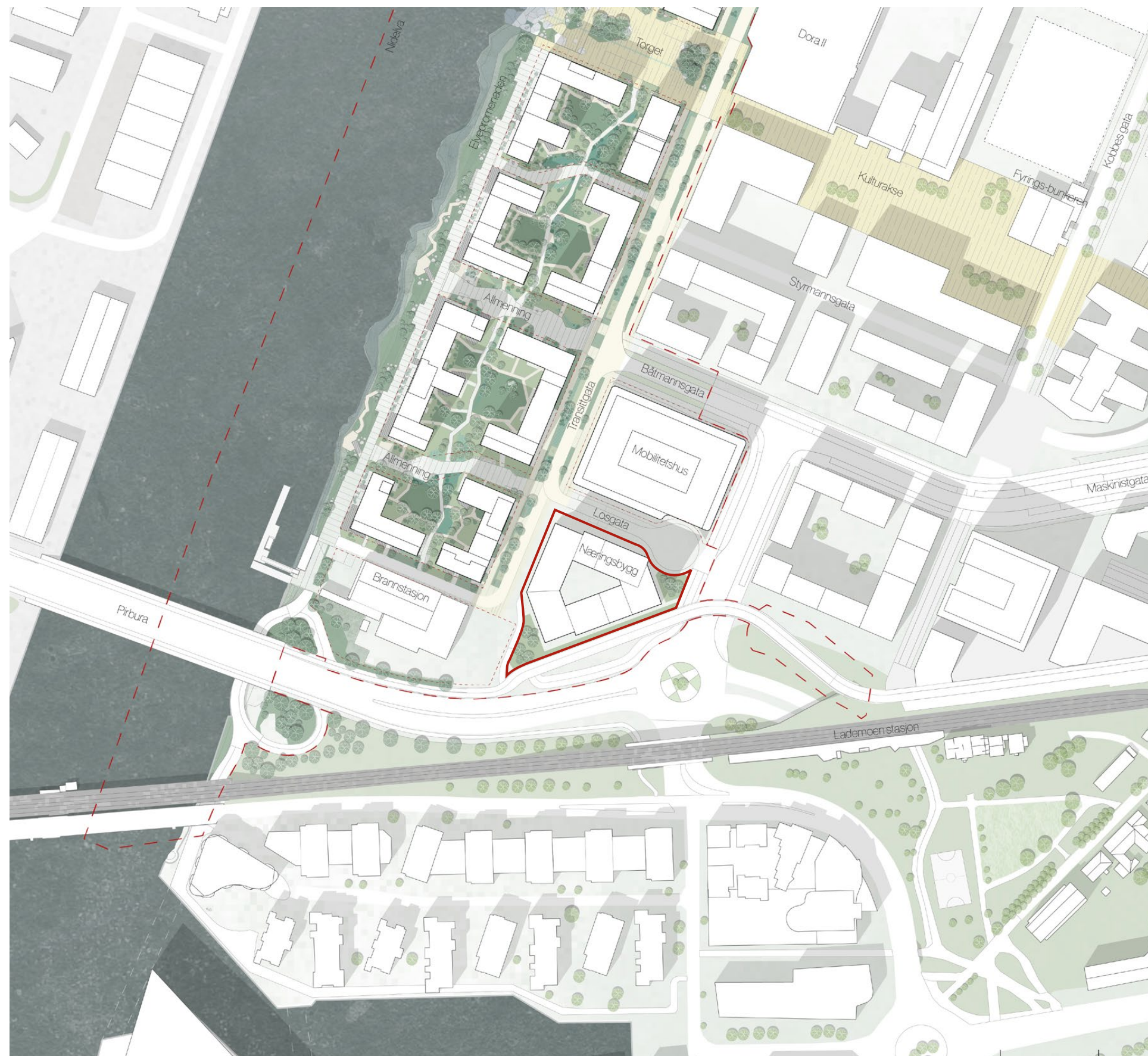
Næringstomt i sør

Visjon

Næringstomten ligger i krysset mellom Fylkesveien og Skippergata, og skal i fremtiden innrettes som et knutepunkt for næring og offentlige funksjoner på Transittkaia. Med den sentrale plasseringen, skal bebyggelsen markere ankomsten til Nyhavna og fungere som et varetegn for området.

Bebyggelsen skal på bakkeplan innrettes med utadrettede funksjoner, som bidrar til liv og aktivitet i omkringliggende byrom. Som ramme for et stort antall arbeidsplasser vil næringstomten utgjøre et tyngdepunkt for liv i den sydlige del af Transittkaia.

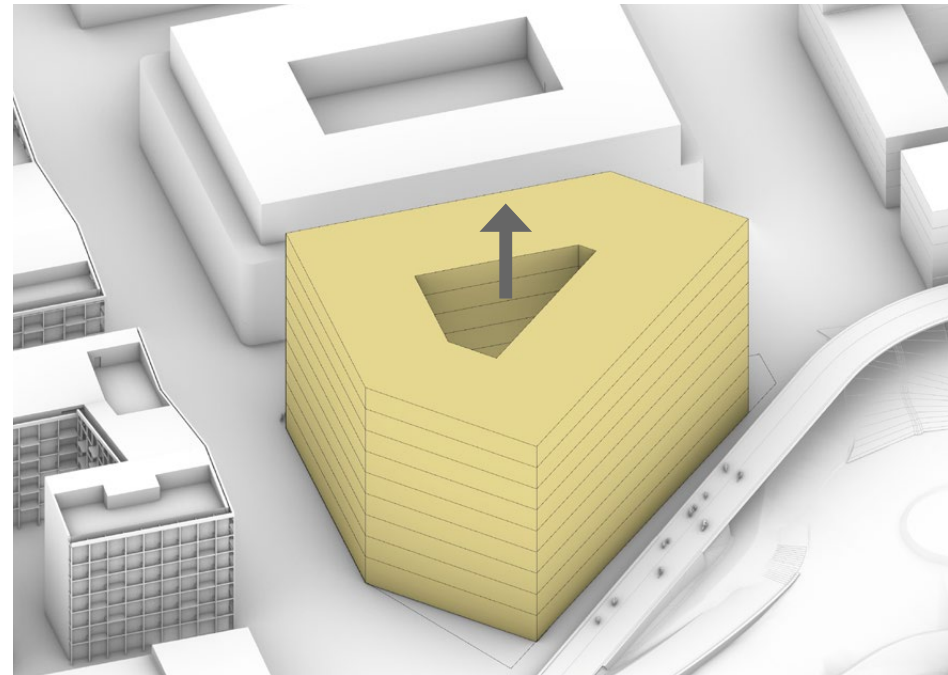
Det er utviklet fire alternativer for bebyggelse på tomten, som svar på alternativer til beliggenheten for trassé til ny sykkeleक्सpressti. Bebyggelsen i Alternativ 04 udformes med afsæt i at en fremtidig sykeleक्सpressti løber som bru nord for Riksveien.



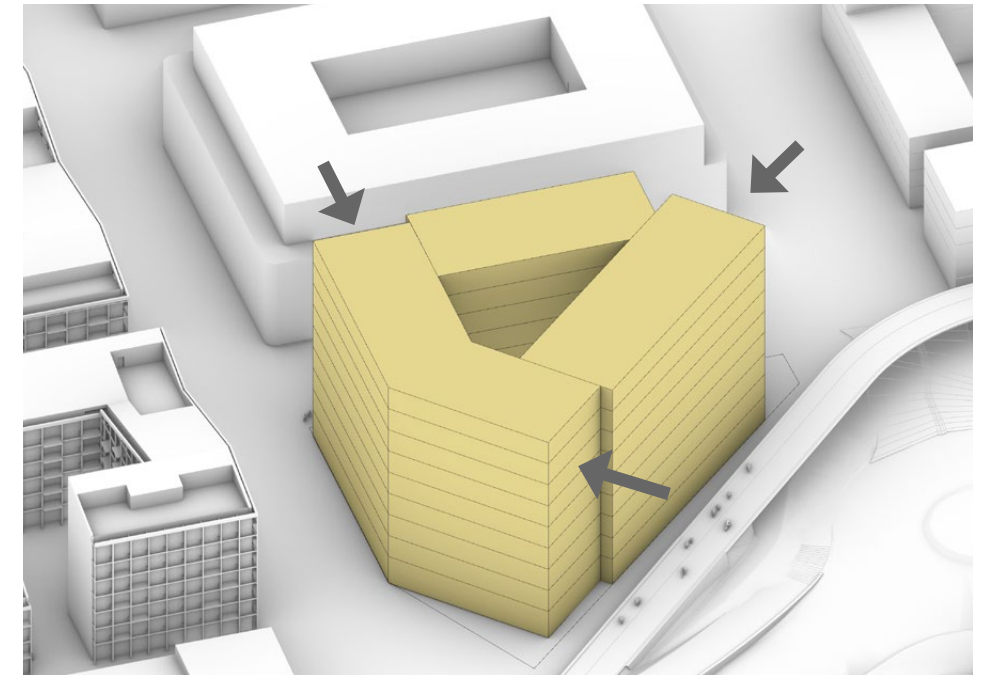
Prinsipper for utforming

Bebyggelsen utformes som et atriumsbygg, der fyller ut tomten. Bygget utformes med tre varierende høyder, hvor de to lavere delene af volumet leder opp til et tredje nivå, en topp/"peak". Variasjonen og opptrappingen i høyden skaper en dynamikk i volumet. Bygningens høyeste punkt ligger øst nord mod Losgata, mens den laveste delen ligger mot vest og møter skalaen på den øvrige del av bebyggelsen på Transittkaia.

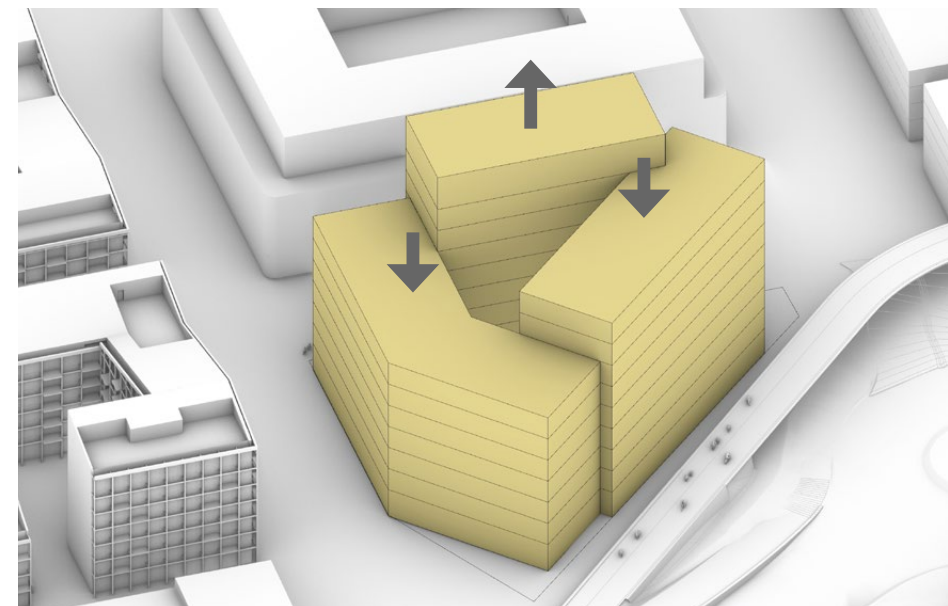
Prinsipper for utformning, illustreret i trin



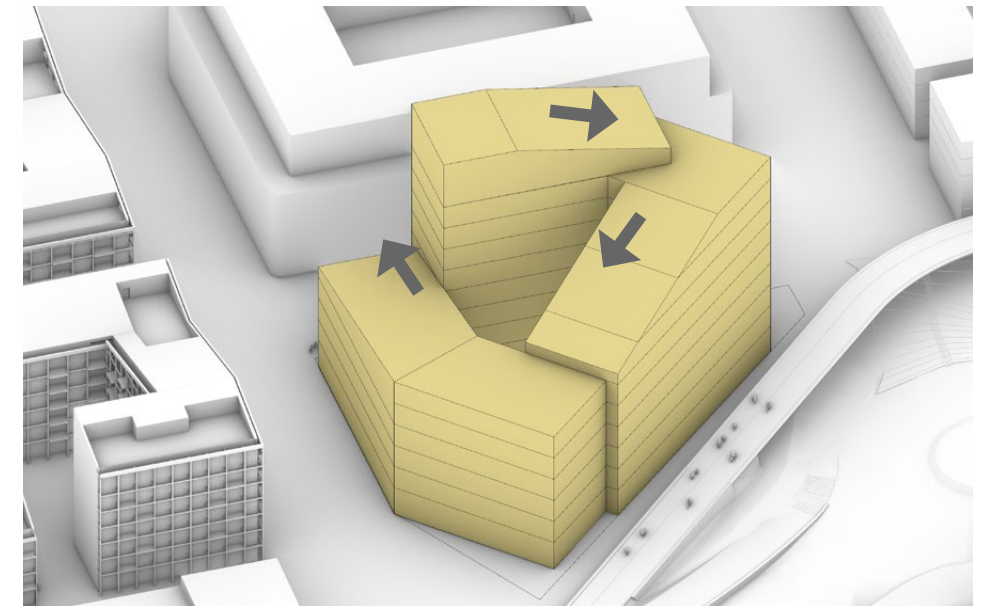
1. Et atriumsbygg svarende til tomtens størrelse



2. Voluminet brytes op for at skalere ned bygget



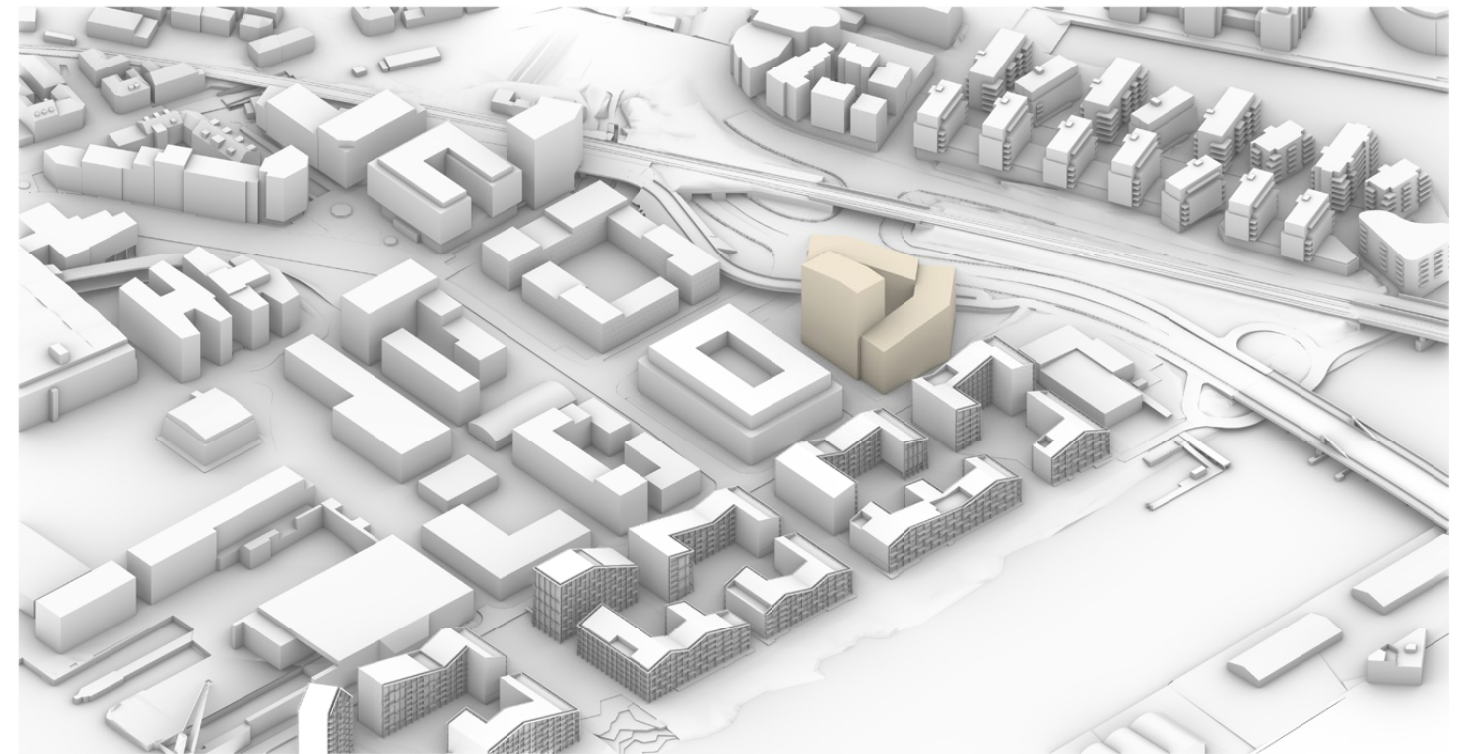
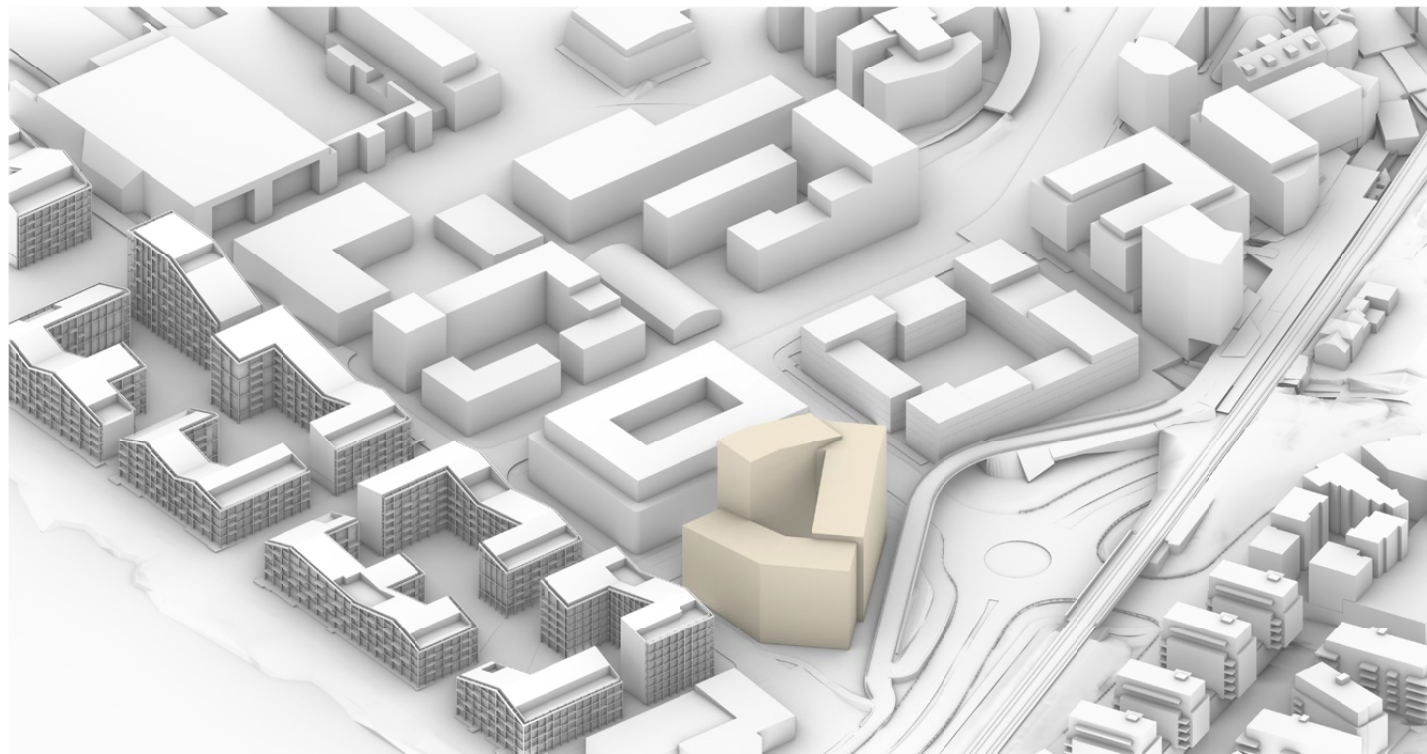
3. Voluminets højde justeres. Den sydlige og vestlige del sænkes af hensyn til dagslys og for at møte den omkringliggende skala i Transittgata



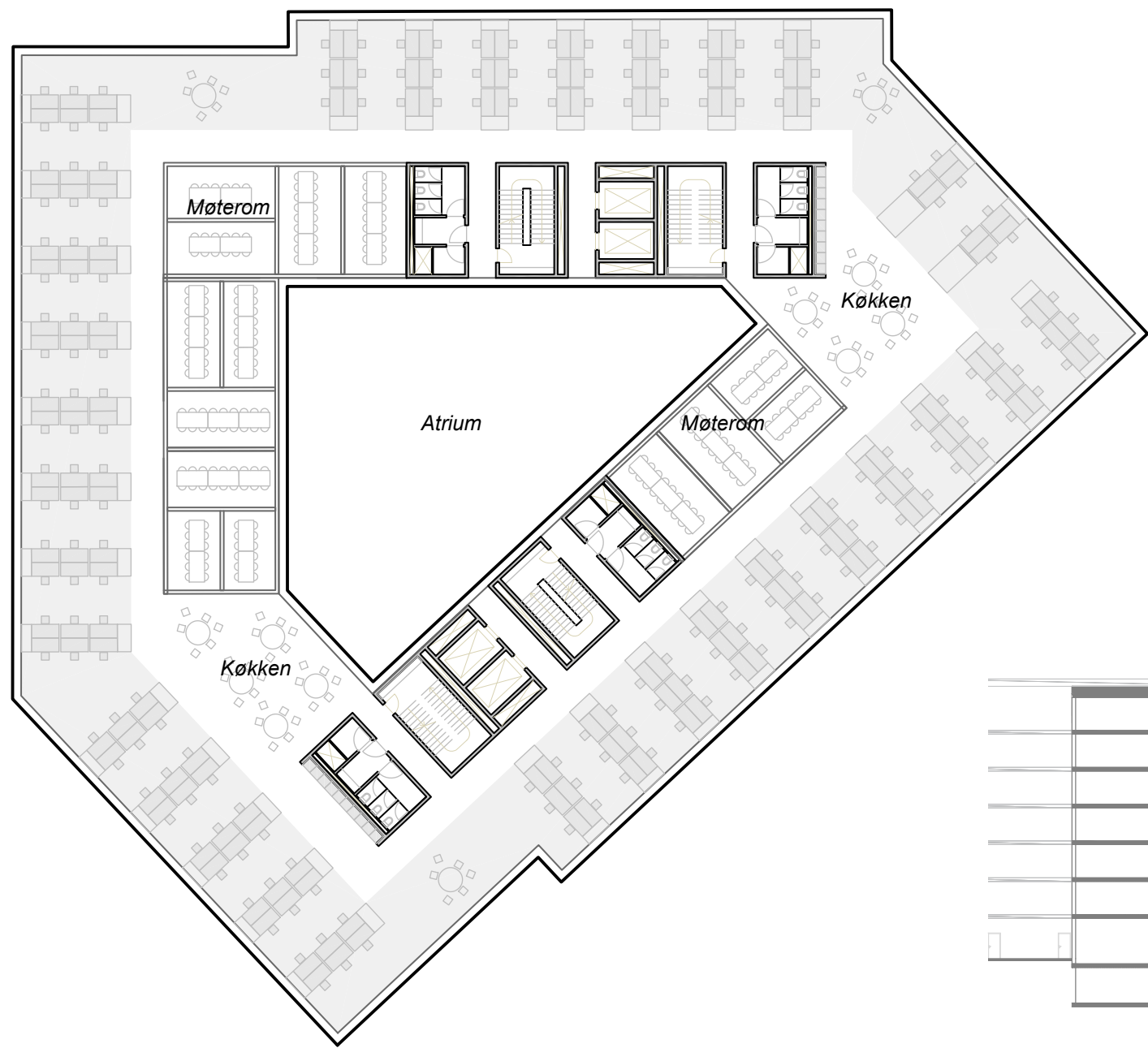
4. Voluminets taglandskab bearbejdes for at opnå slægtskab med Transittkaia's øvrige bebyggelse

Utforming og kontekst

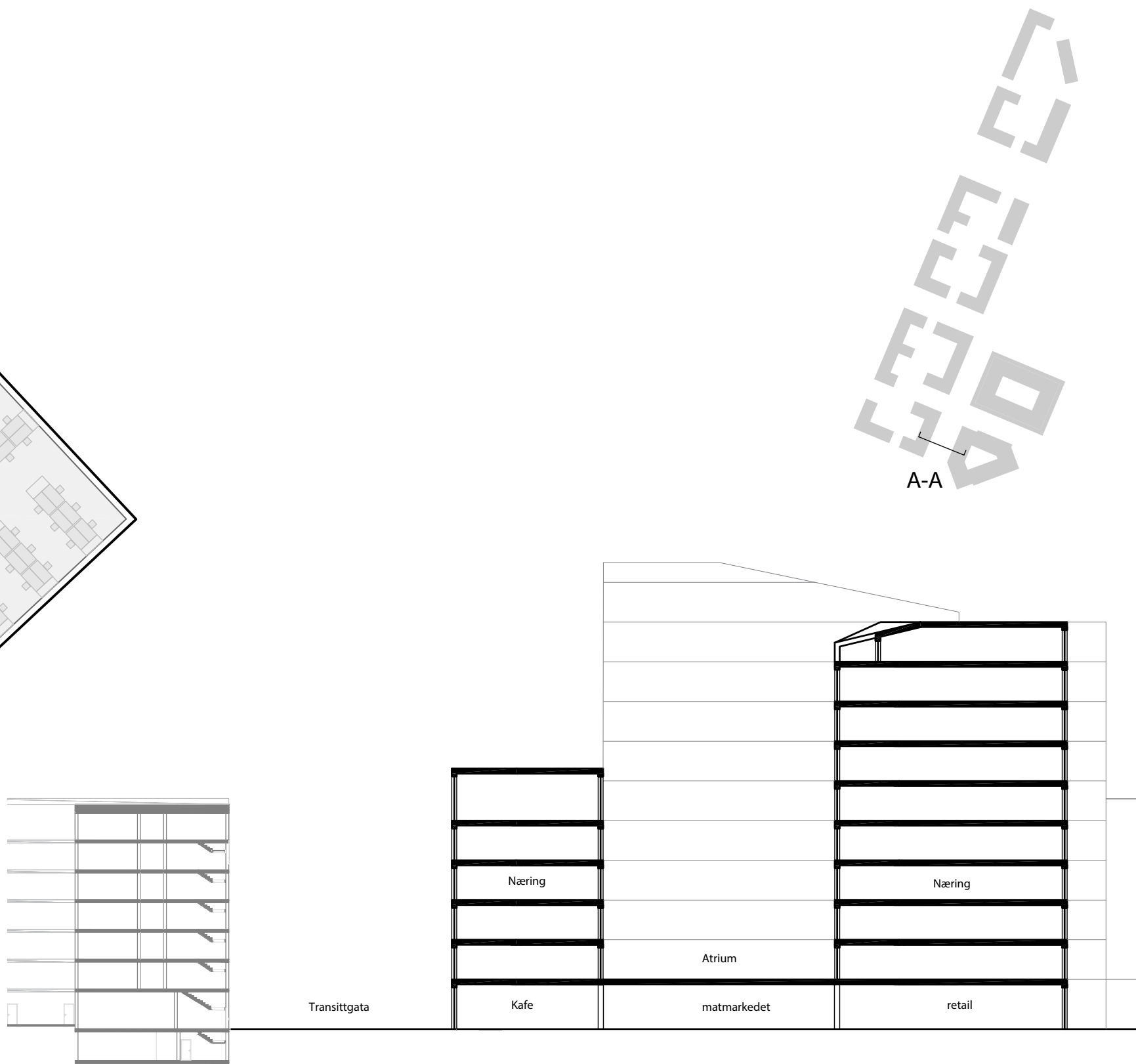
Bebyggelsen på næringstomten spiller
skalamæssigt op mod bebyggelsen i nord



Prinsipiell plan og snitt



Principiell indretning af næringsarealer, etasjer 2-5



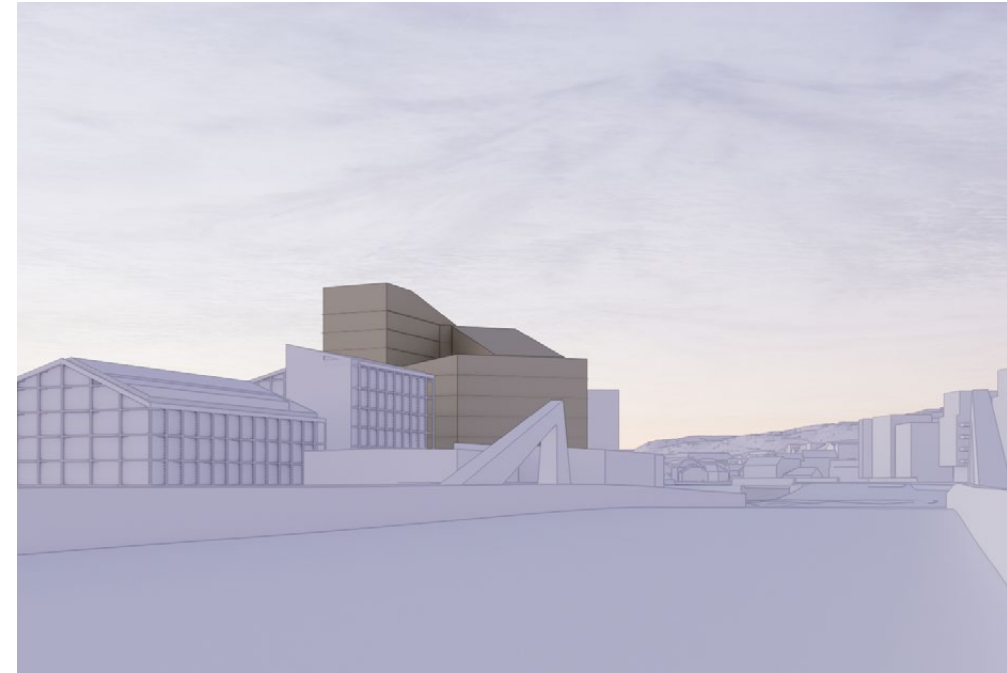
Principalsnit A-A: Varierende bygningshøyde fra 5-11 etasjer

Oplevelse i øyenhøyde

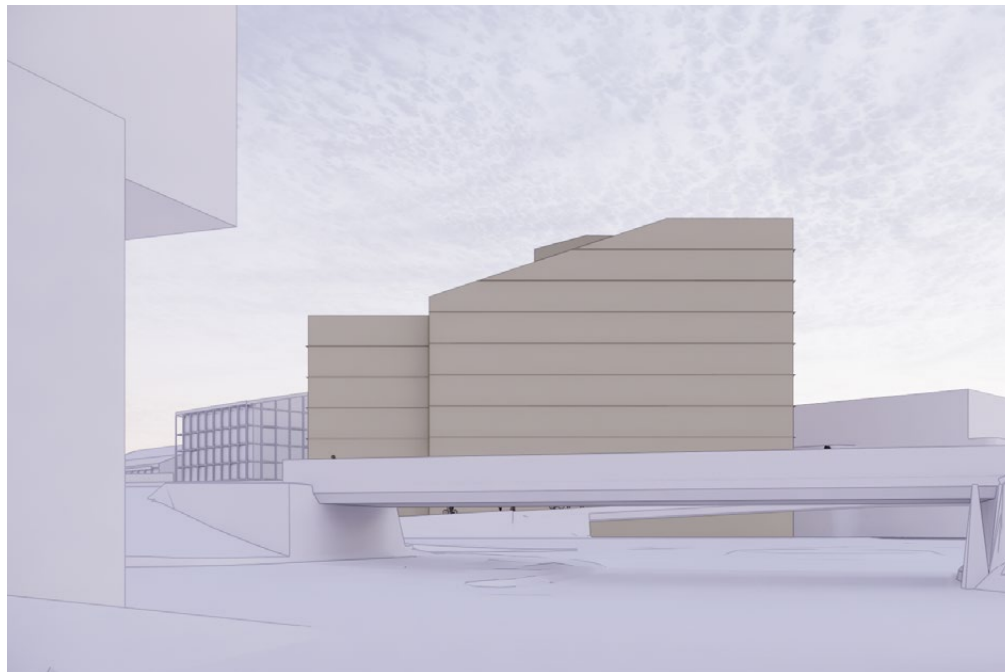
Ulike standpunkter



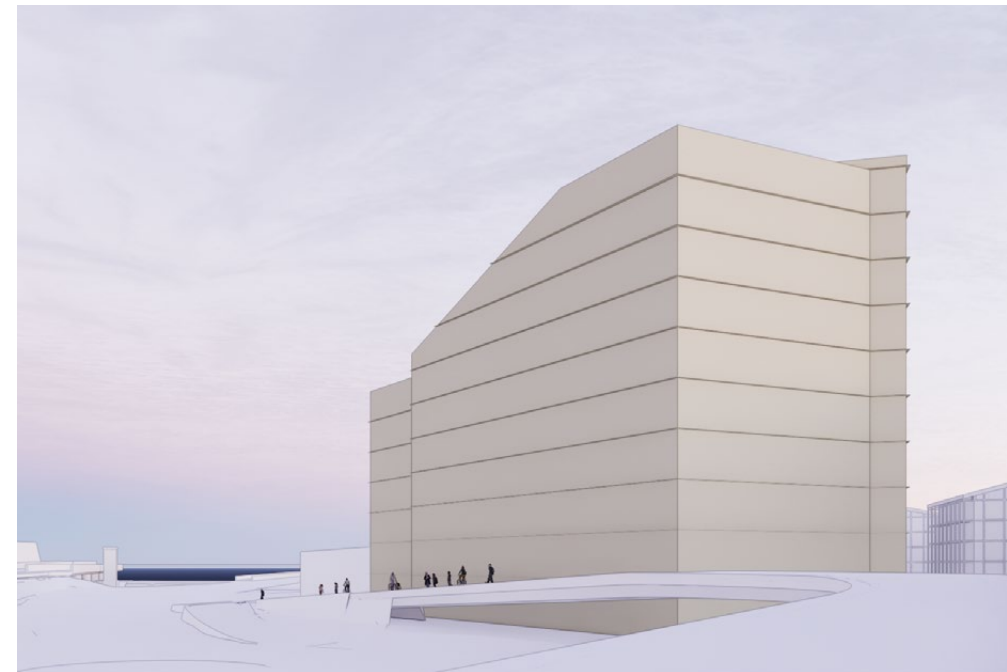
View fra Transittgata sør



View fra Pirbrua



View fra Dyre Halses gate



View fra sykeleक्सpressti (bru)