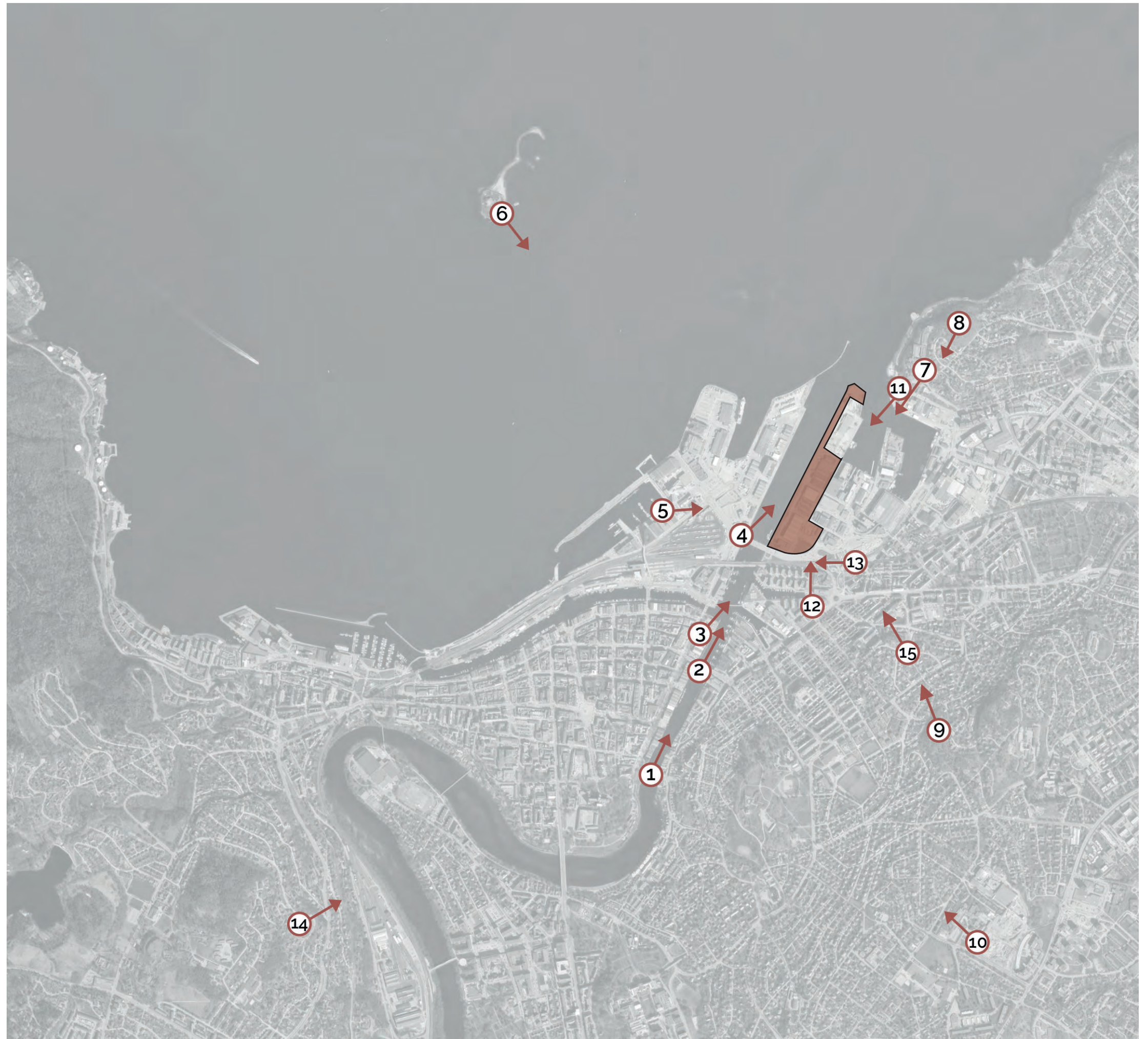


Fjernvirkning

Standpunkter

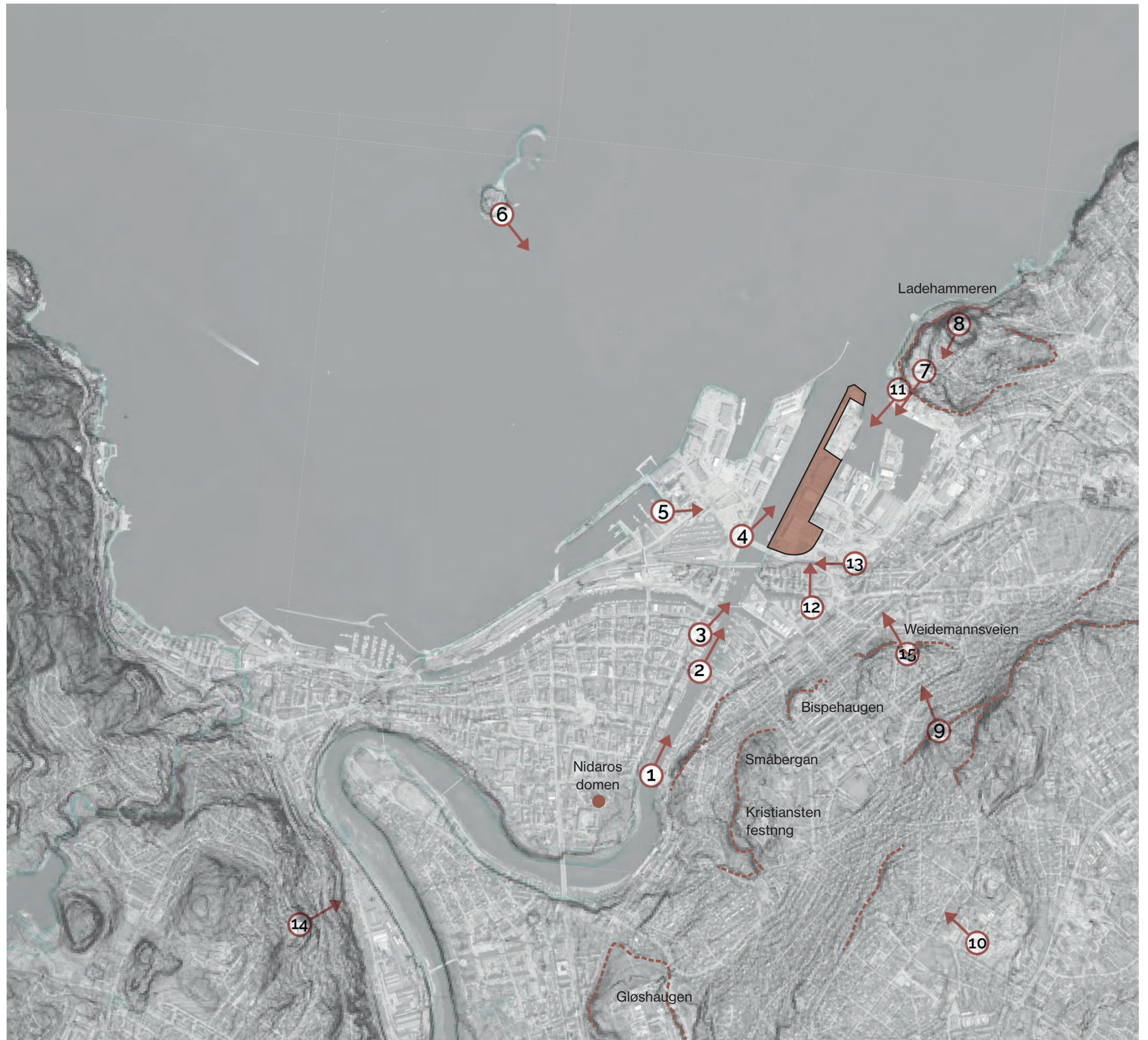
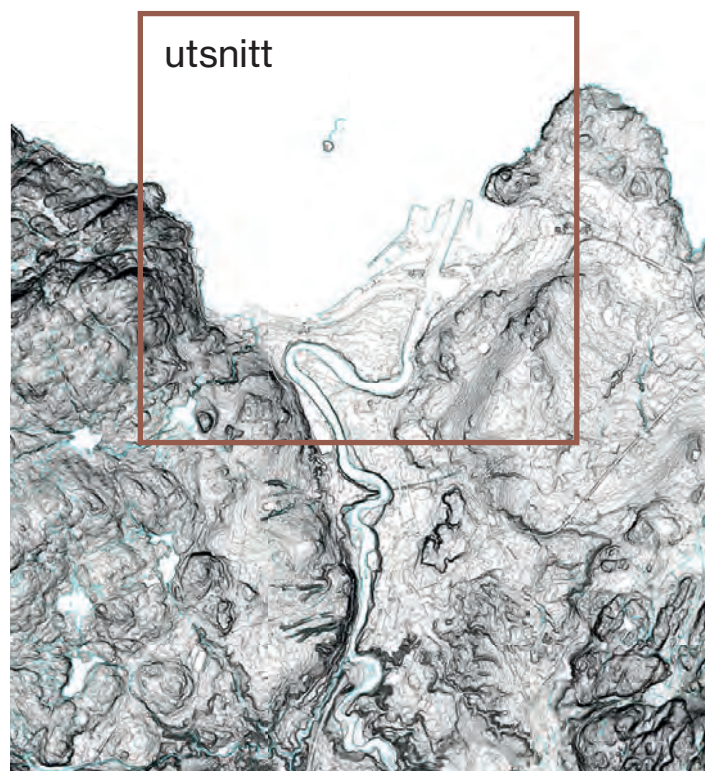
1. Gamle Bybro
2. Bakke bru
3. Krigsseilersplassen
4. Pirbrua
5. Rockheim
6. Munkholmen
7. Ladejarlen skole - mot Nidarosdomen
8. Ladhammeren
9. Kuhaugen
10. Tyholtårnet
11. Ladehammerkaia
12. Dyre Halses gate
13. Lademoen stasjon
14. Utsikten
15. Vandrehjemmet i Weidemannsveien



Landskapsrom

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 oversiktsmodell

Utrekningsalternativ 0.1



Fjernvirkning oversiktsmodell

Planalternativ 1



Fjernvirkning oversiktsmodell

Planalternativ 2



Fjernvirkning - sett fra fjorden

Forhold til det store landskapsrommet #1

Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 1



Planalternativ 2



Fjernvirkning - sett fra fjorden

Forhold til det store landskapsrommet #2

Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 1



Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 1:

Gamle bybro - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 1:

Gamle bybro - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 1:

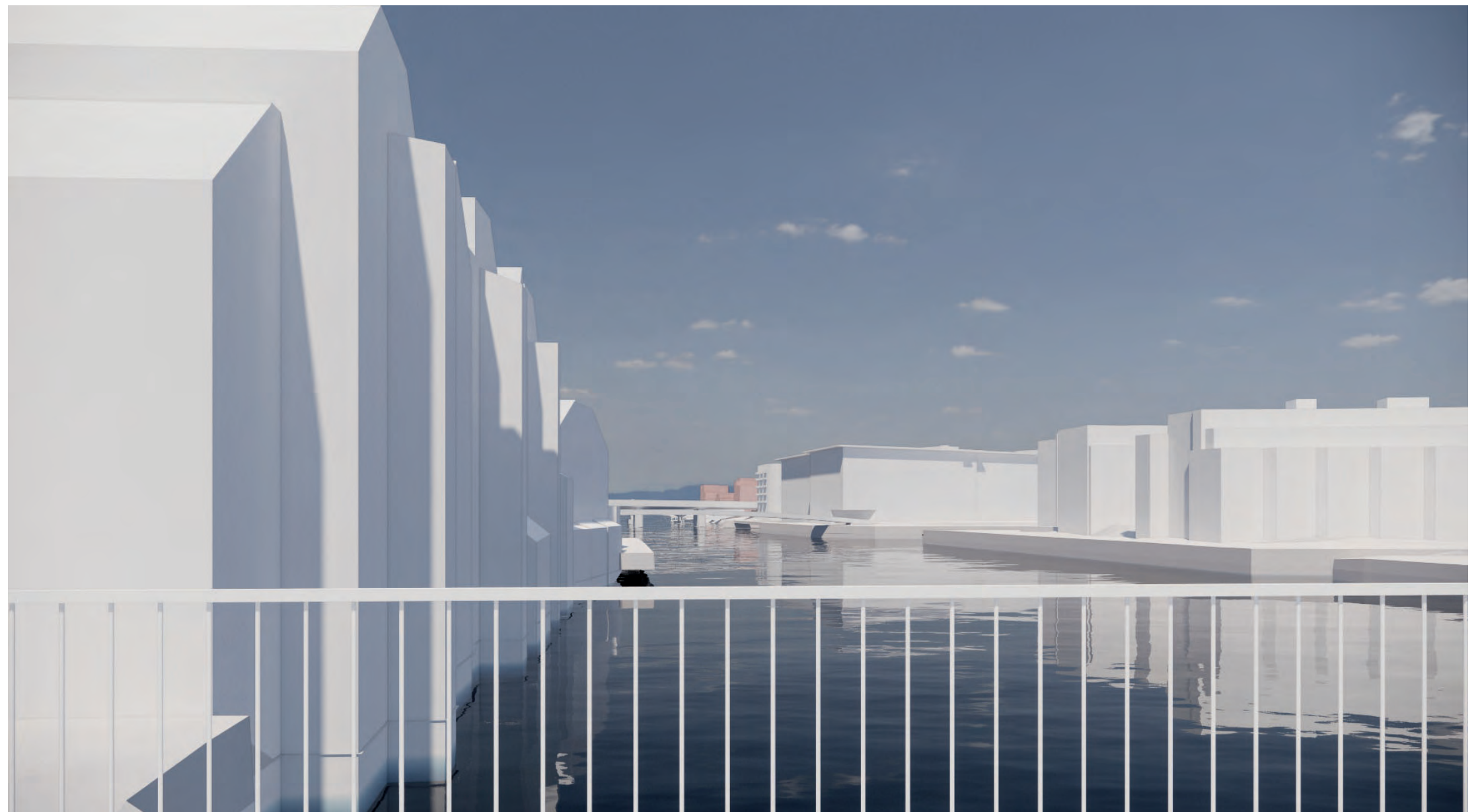
Gamle bybro - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 2:

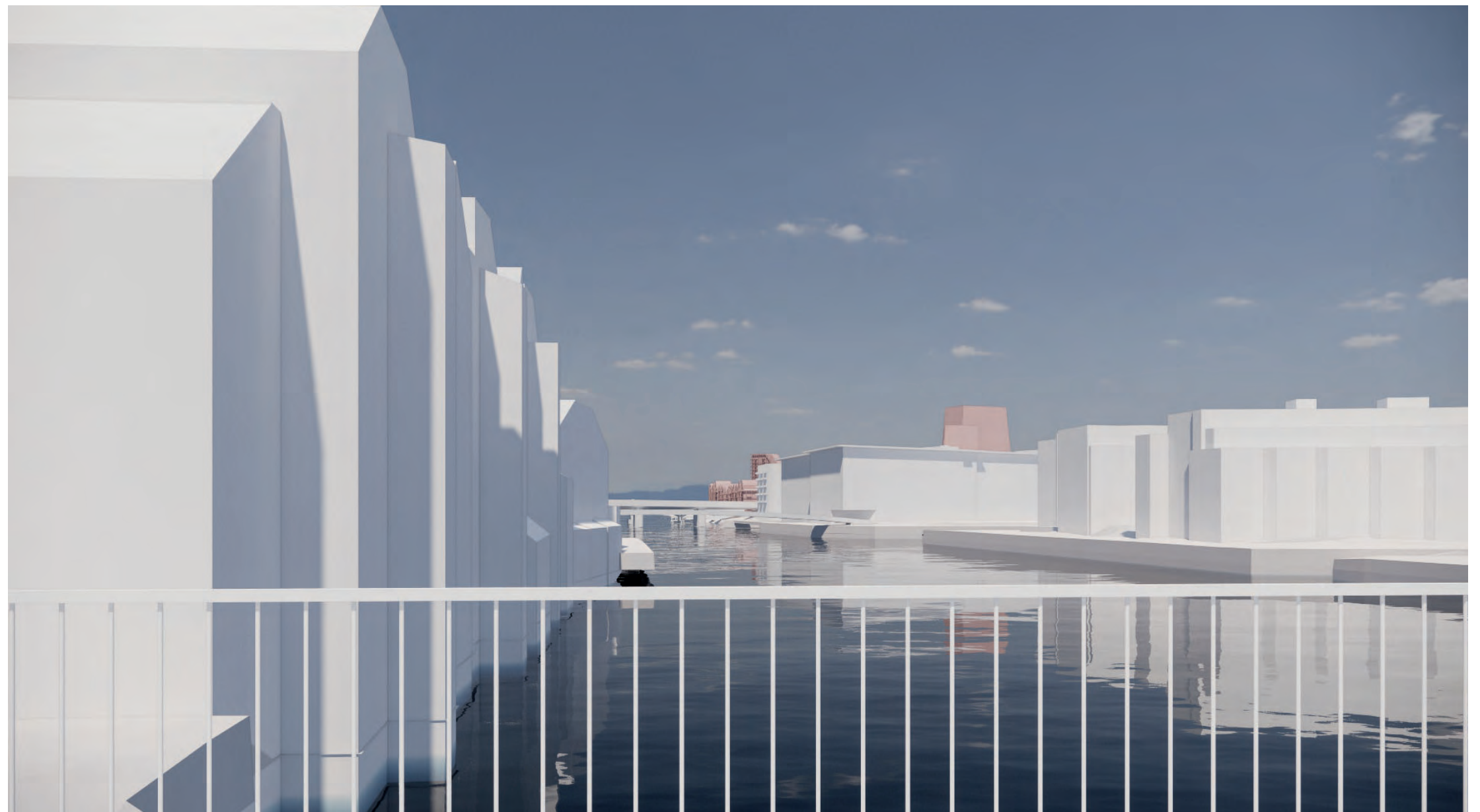
Bakke bru - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 2:

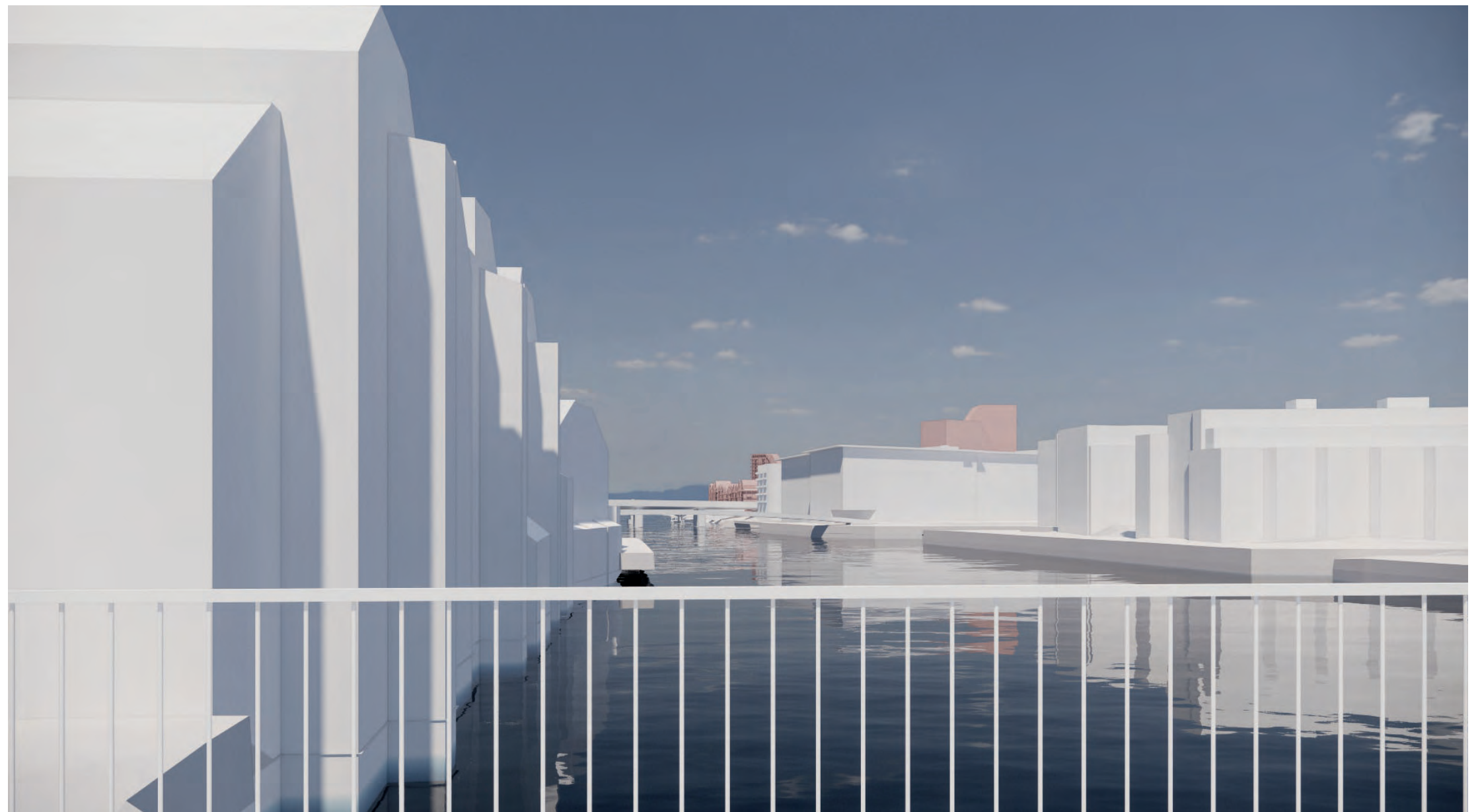
Bakke bru - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 2:

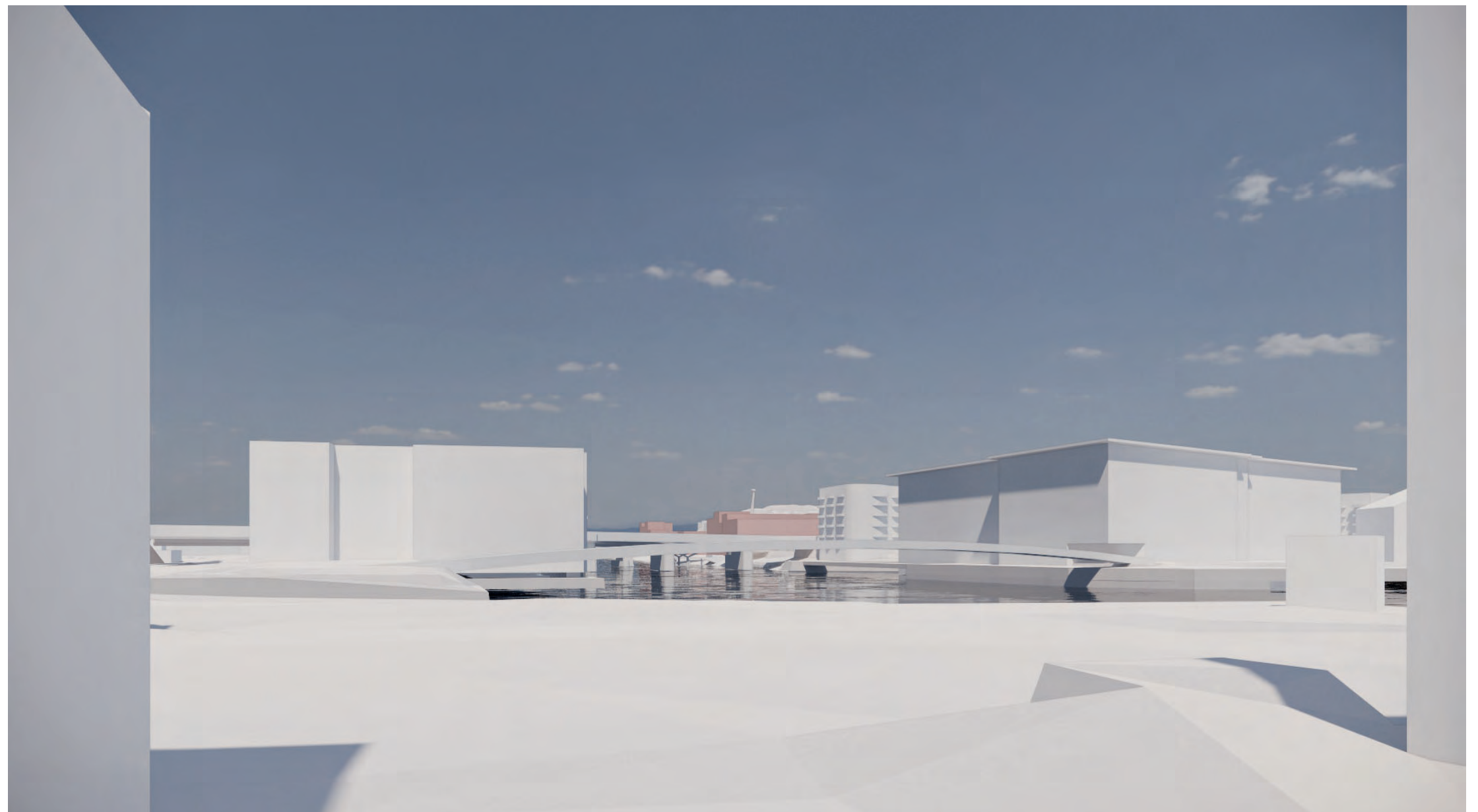
Bakke bru - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 3:

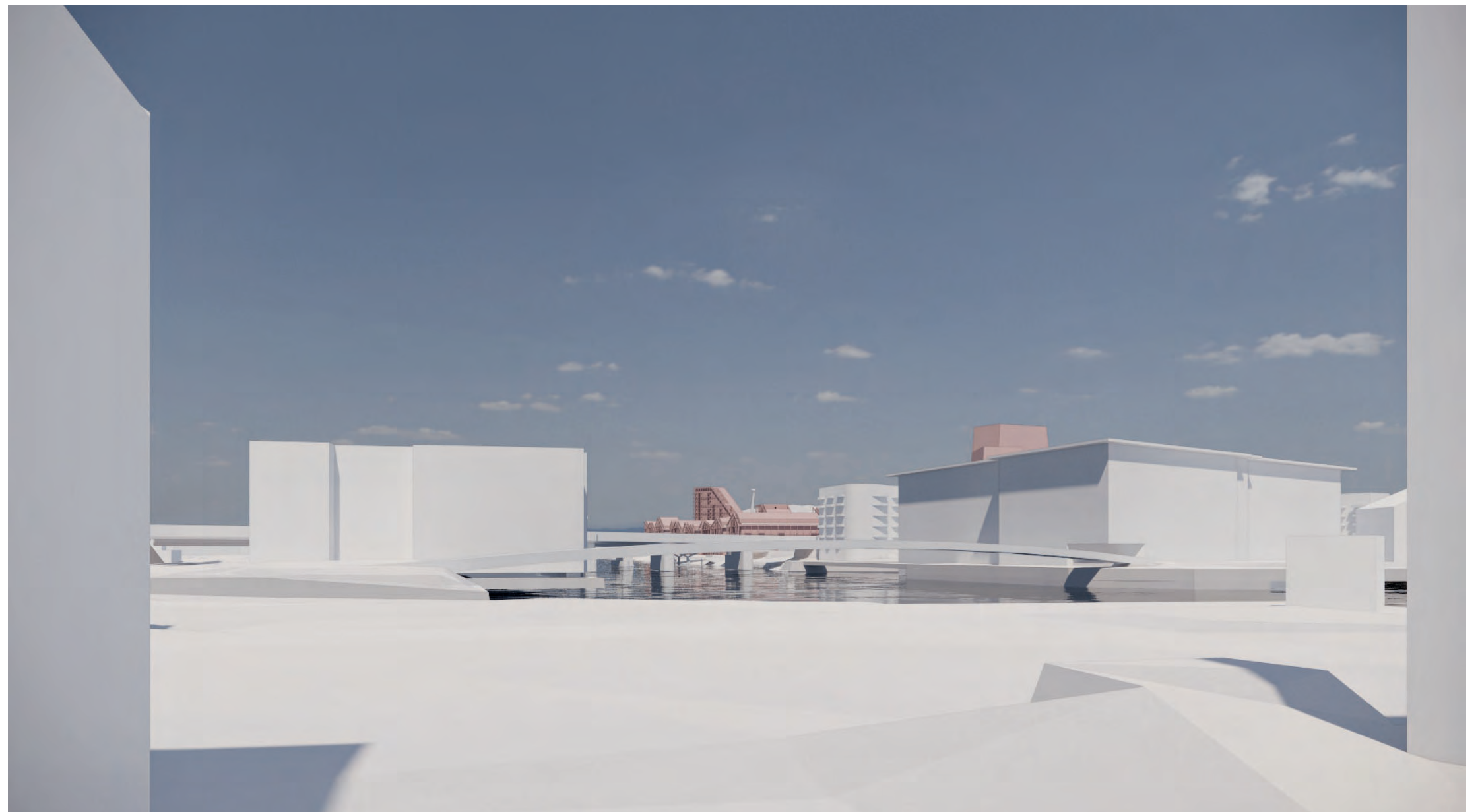
Krigsseilerplassen - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 3:

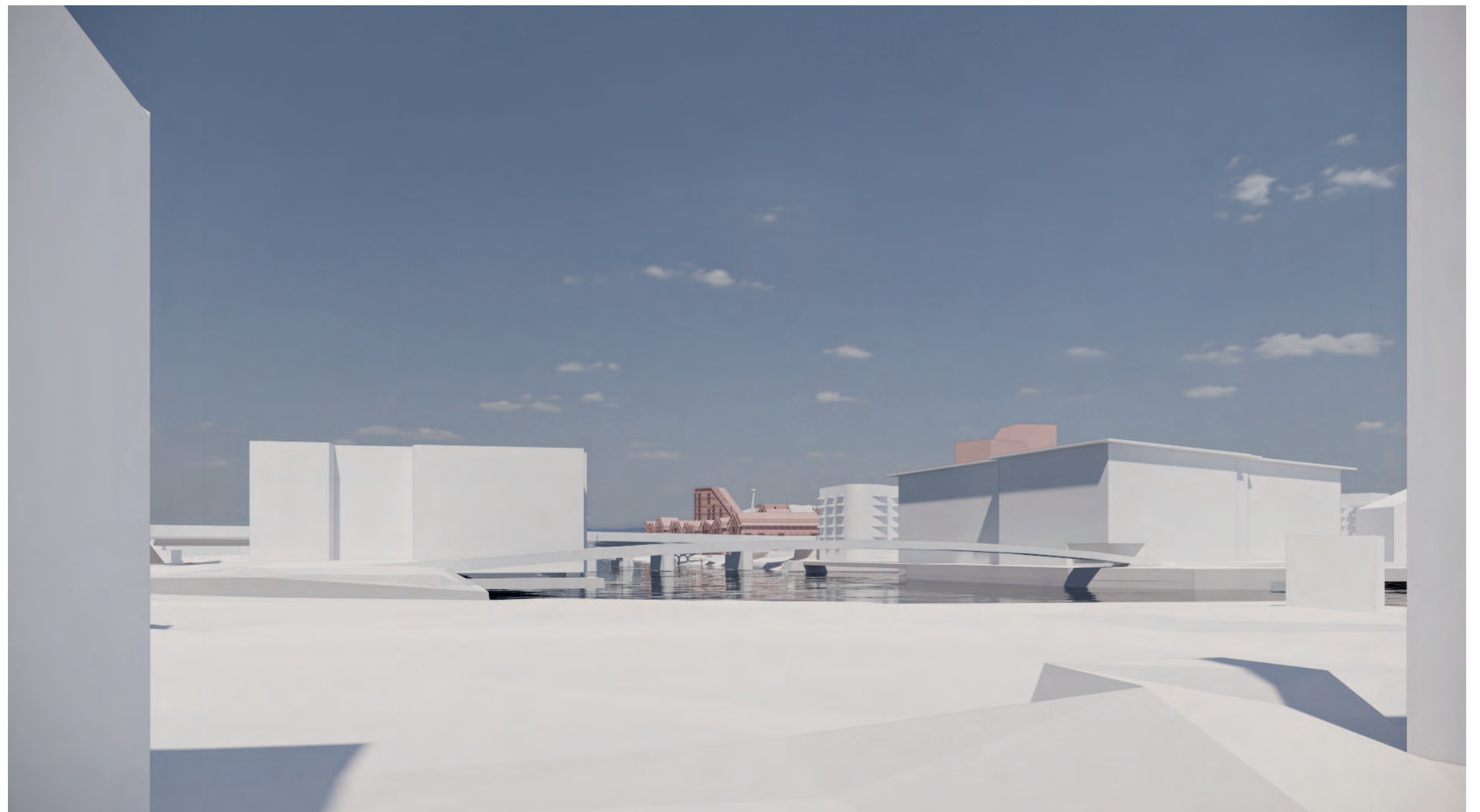
Krigsseilerplassen - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 3:

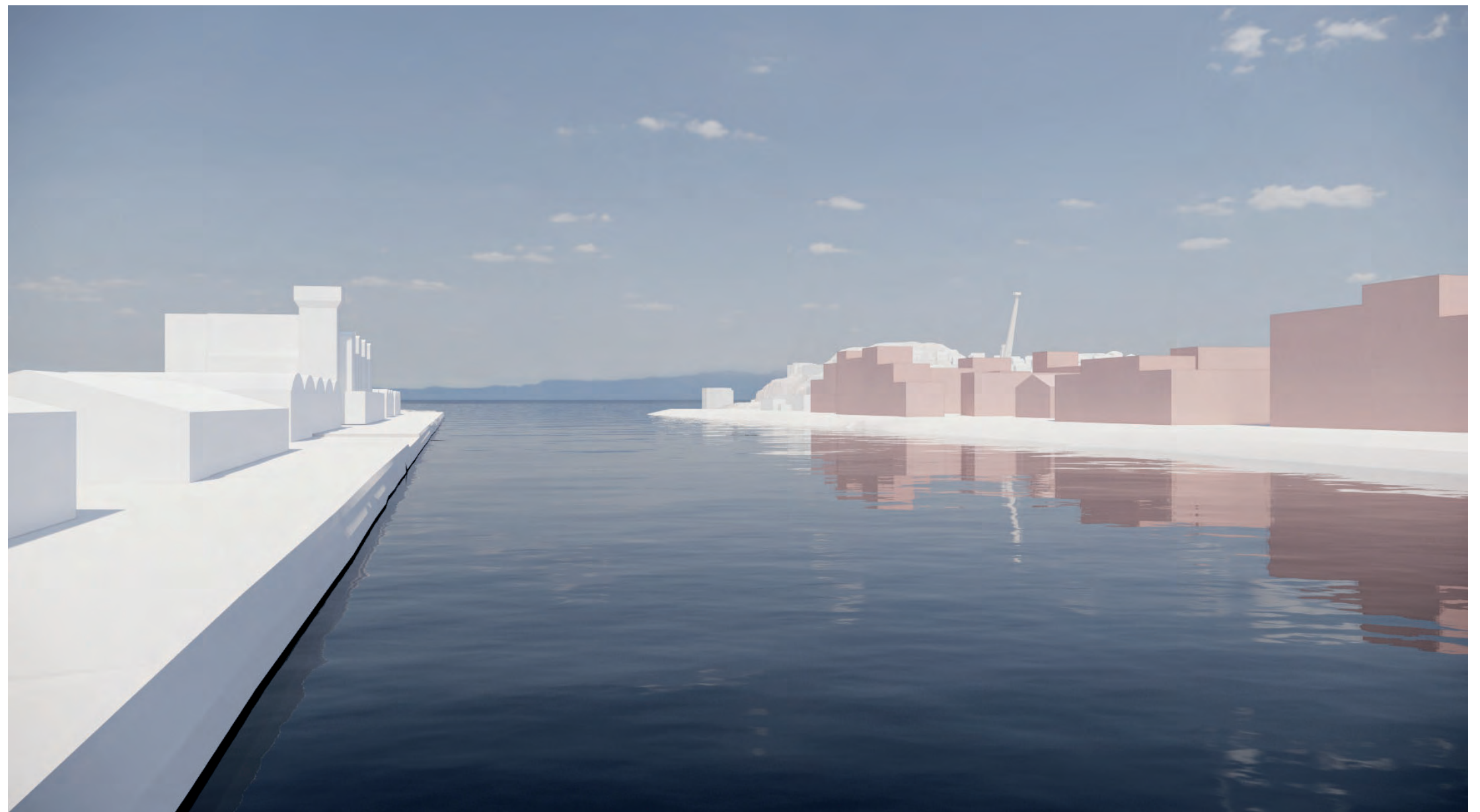
Krigsseilerplassen - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 4:

Pirbrua - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 4:

Pirbrua - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 4:

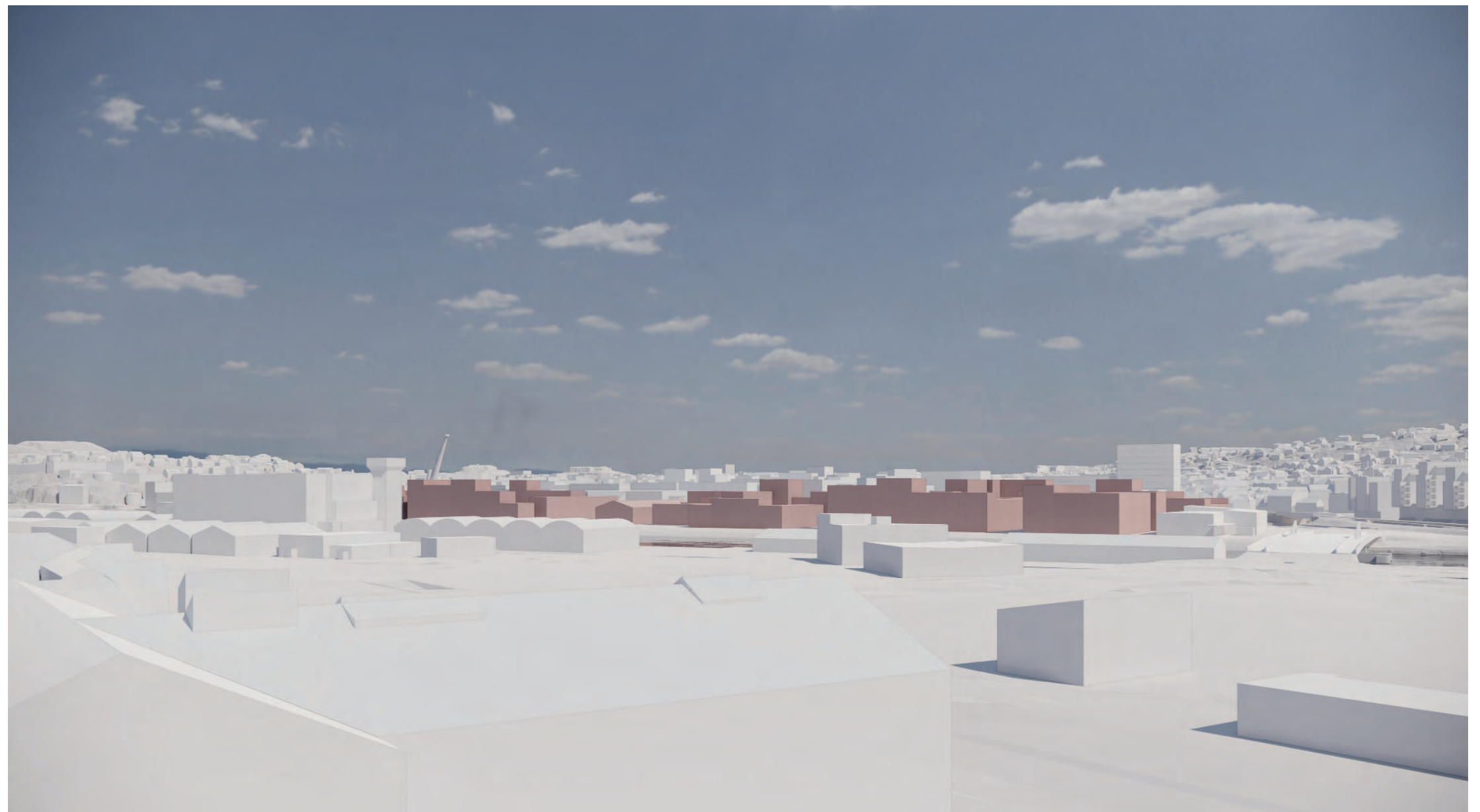
Pirbrua - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 5:

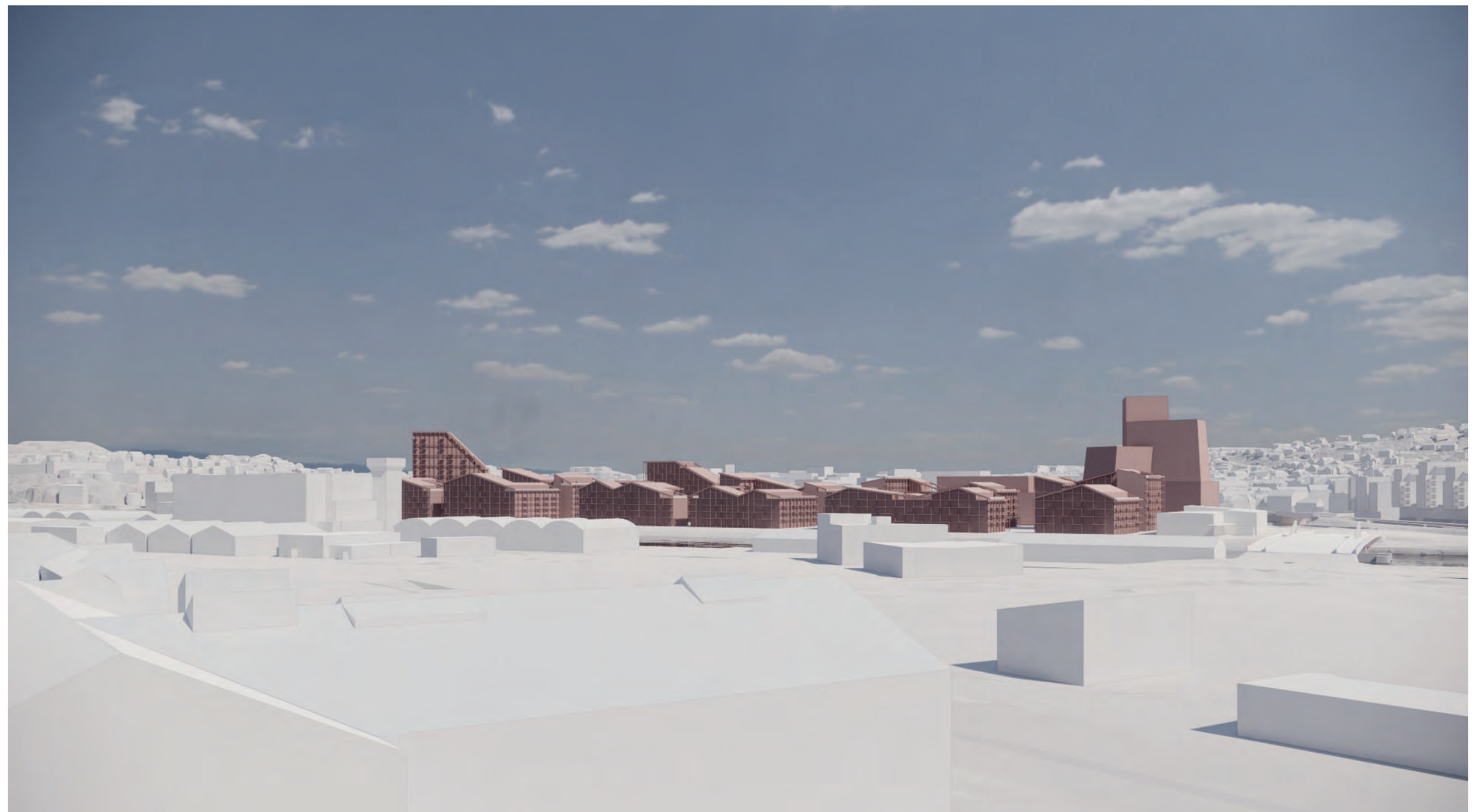
Rockheim - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 5:

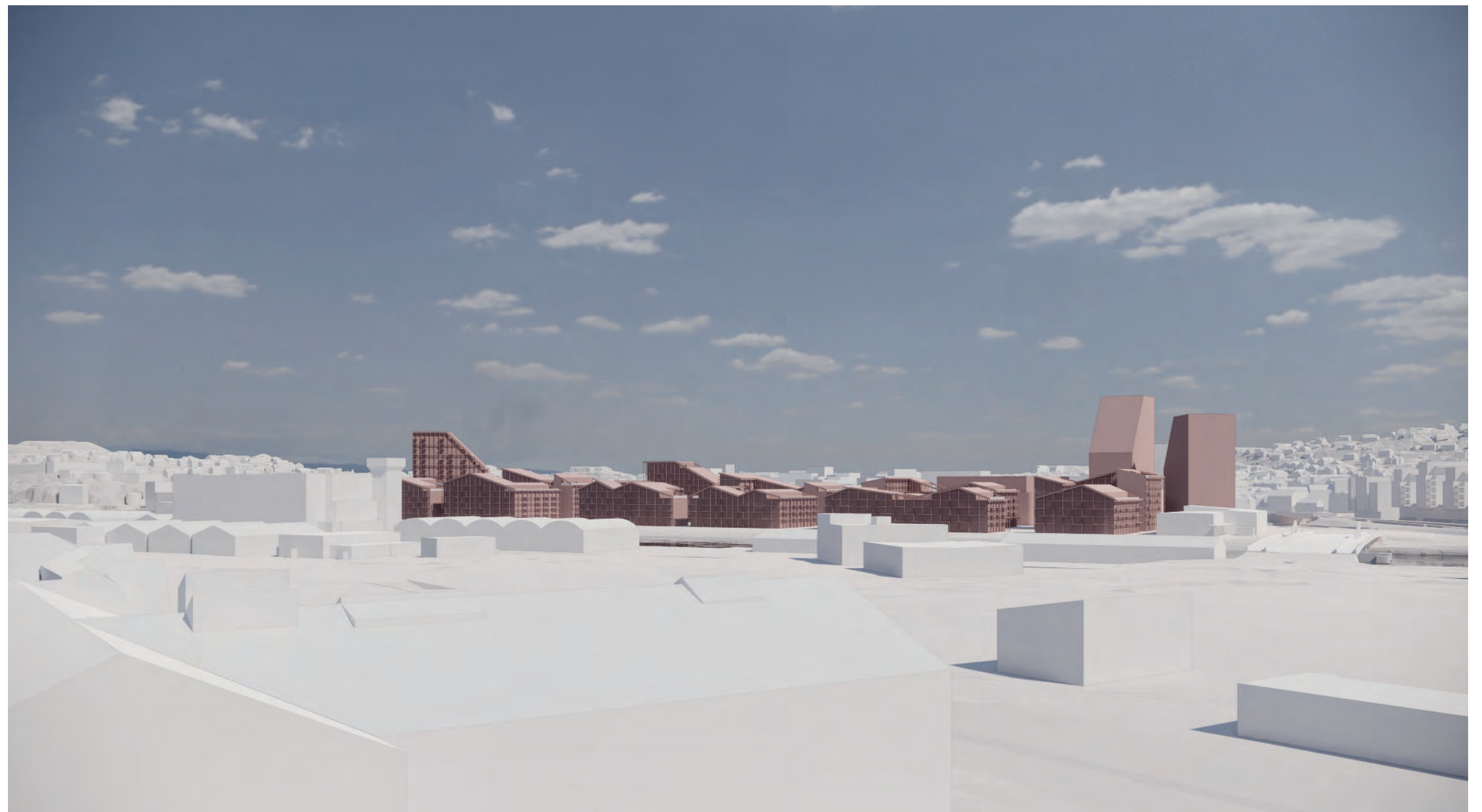
Rockheim - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 5:

Rockheim - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 6:

Munkholmen - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 6:

Munkholmen - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 6:

Munkholmen - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 7:

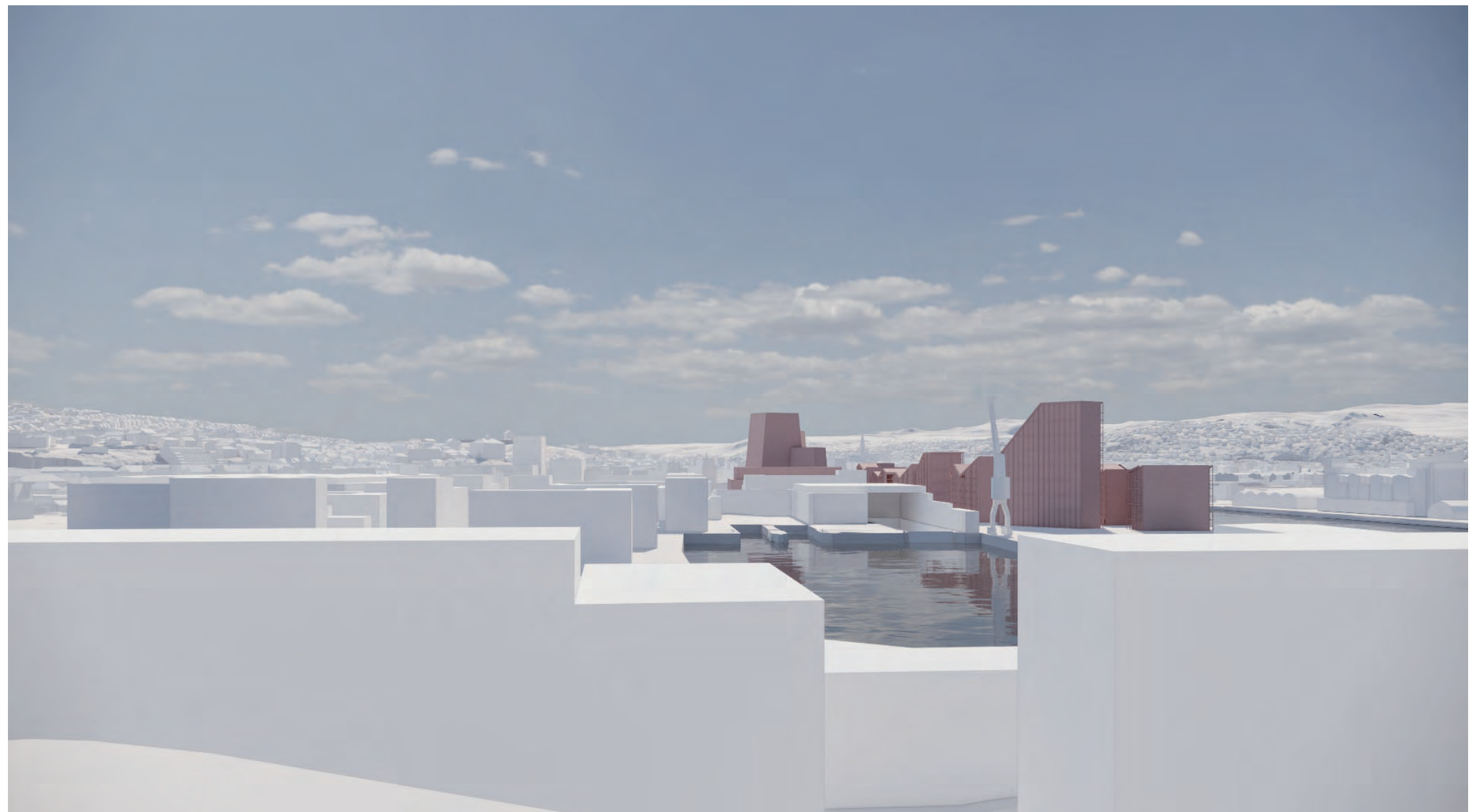
Fra Ladejarlen skole mot Nidarosdomen - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 7:

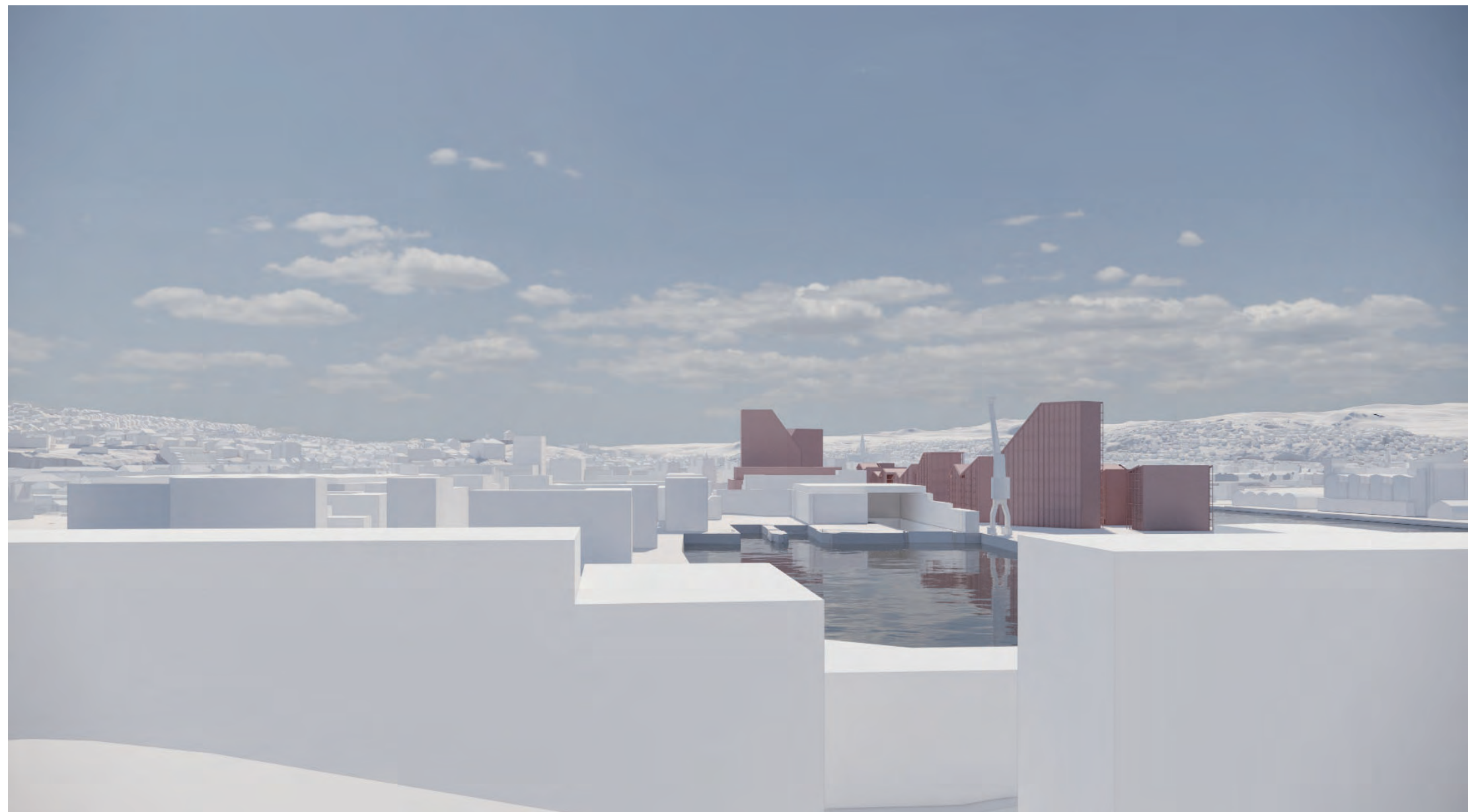
Fra Ladejarlen skole mot Nidarosdomen - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 7:

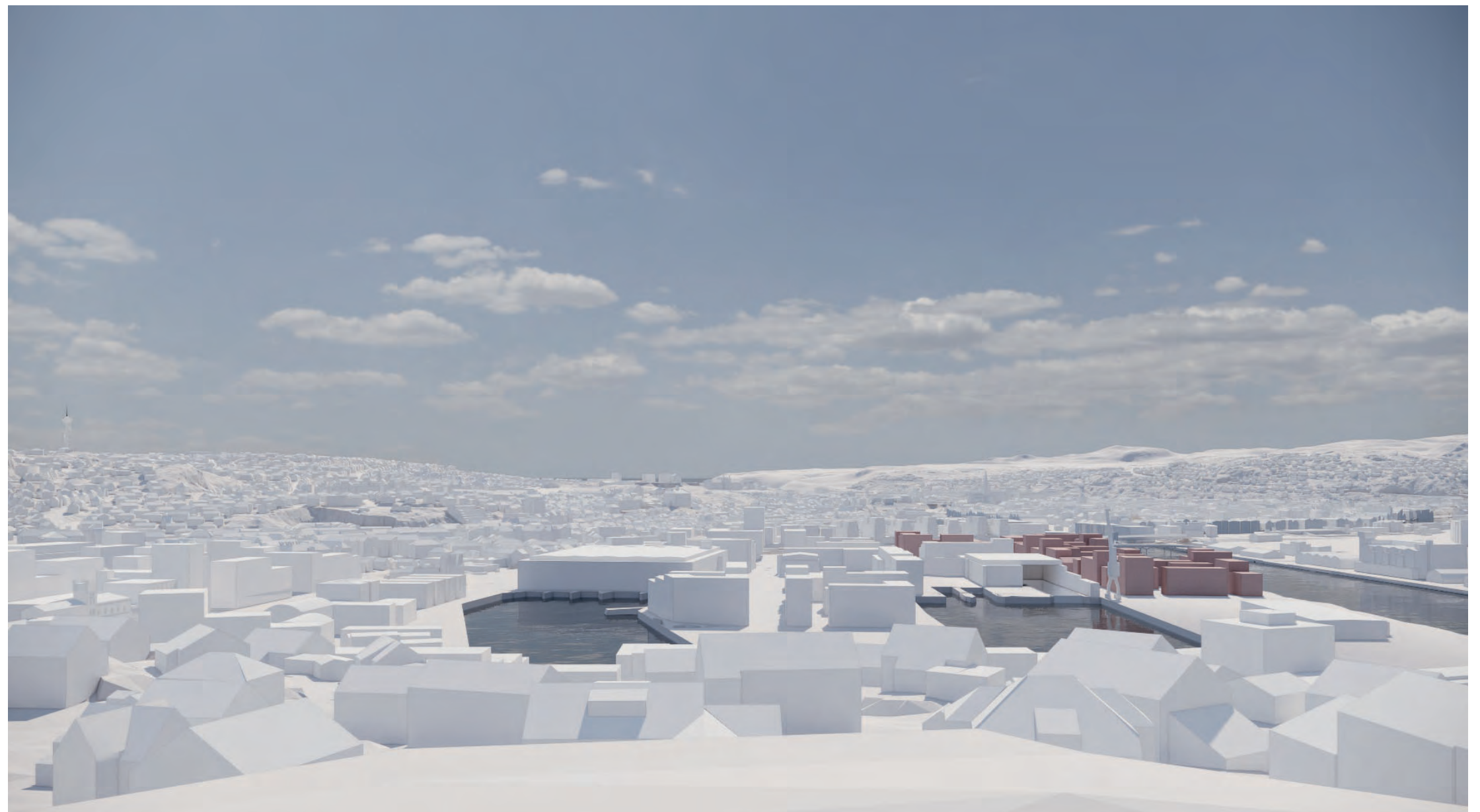
Fra Ladejarlen skole mot Nidarosdomen - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 8:

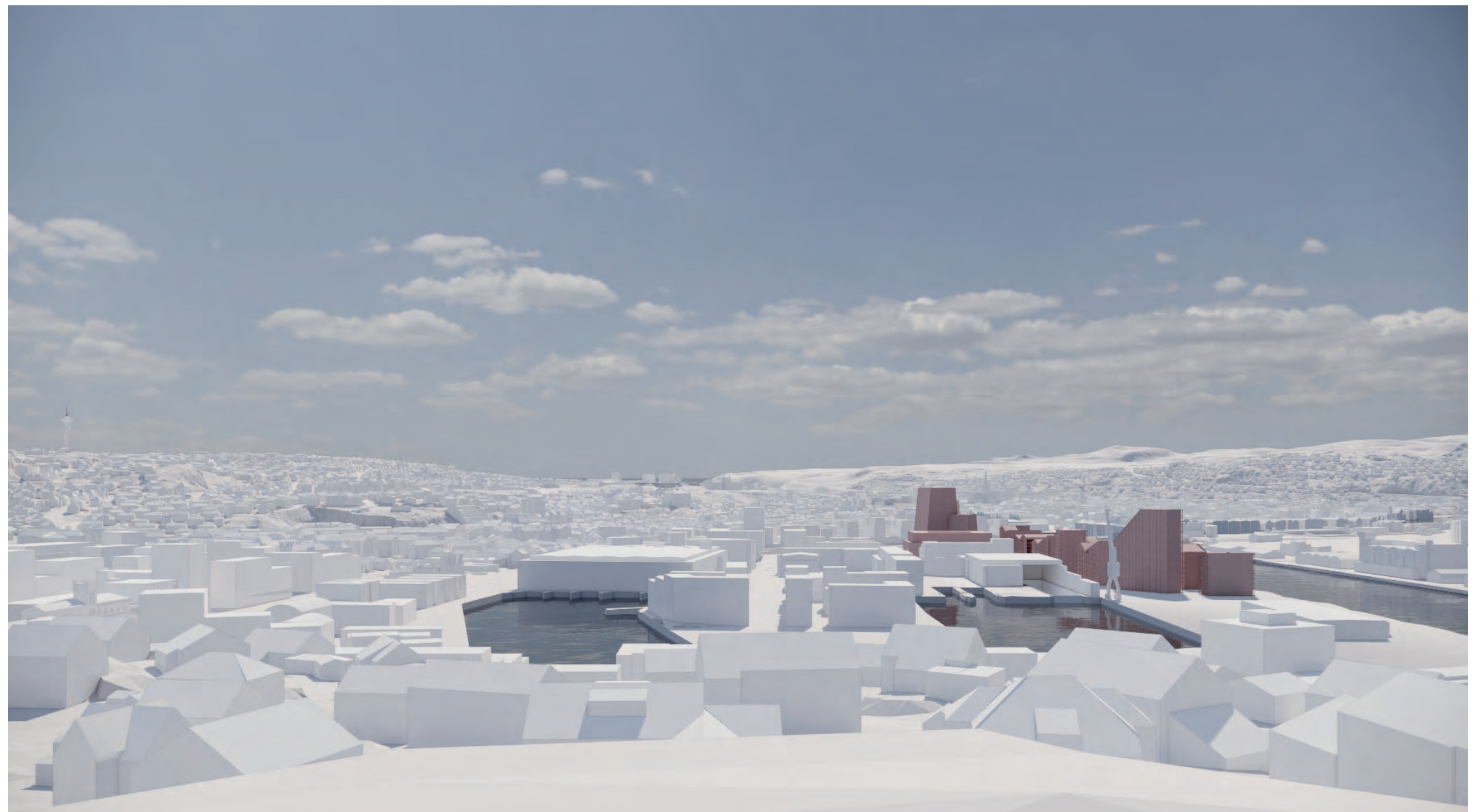
Ladehammeren - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 8:

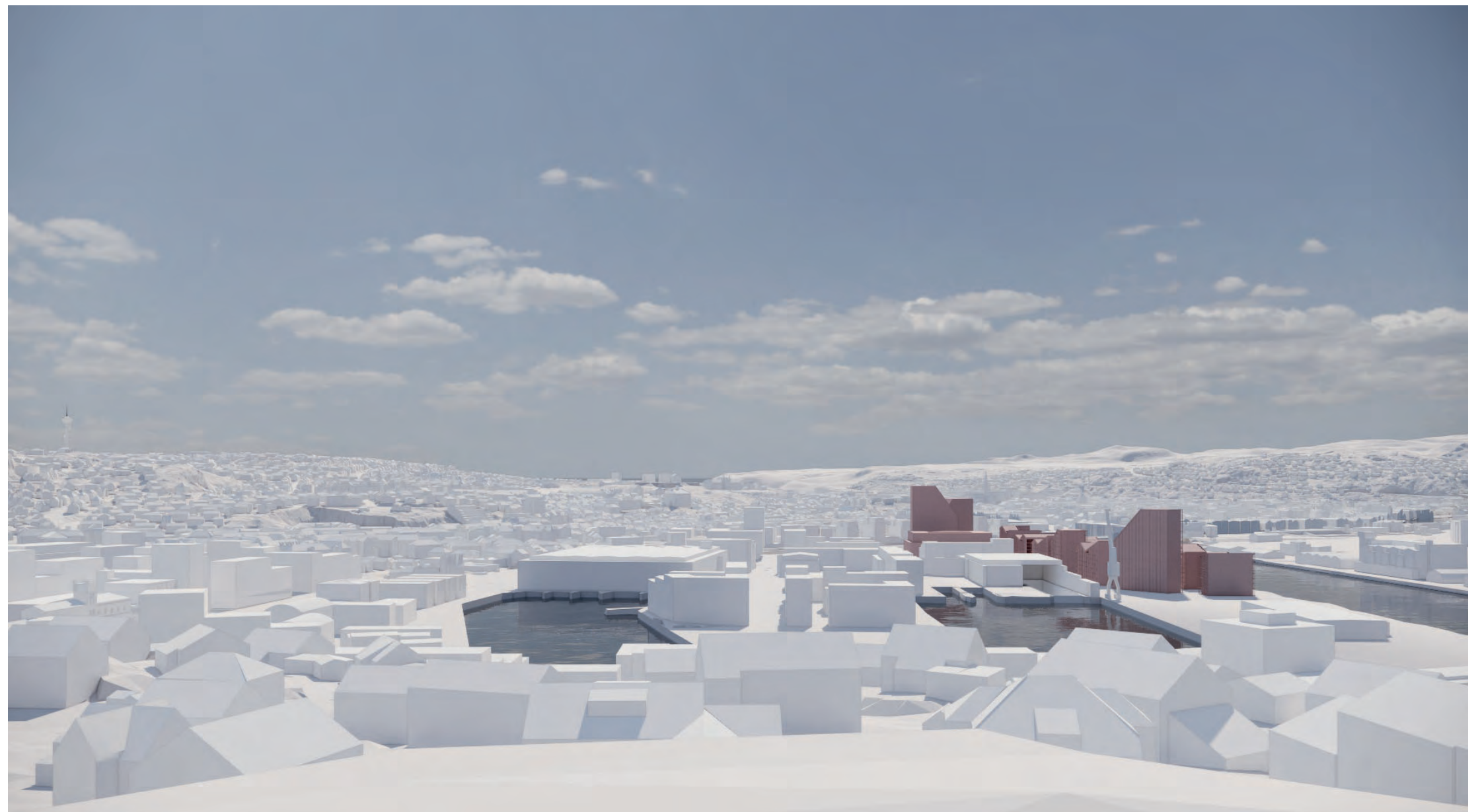
Ladehammeren - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 8:

Ladehammeren - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 9:

Kuhaugen - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 9:

Kuhaugen - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 9:

Kuhaugen - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 10:

Tyholttårnet - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 10:

Tyholttårnet - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 10:

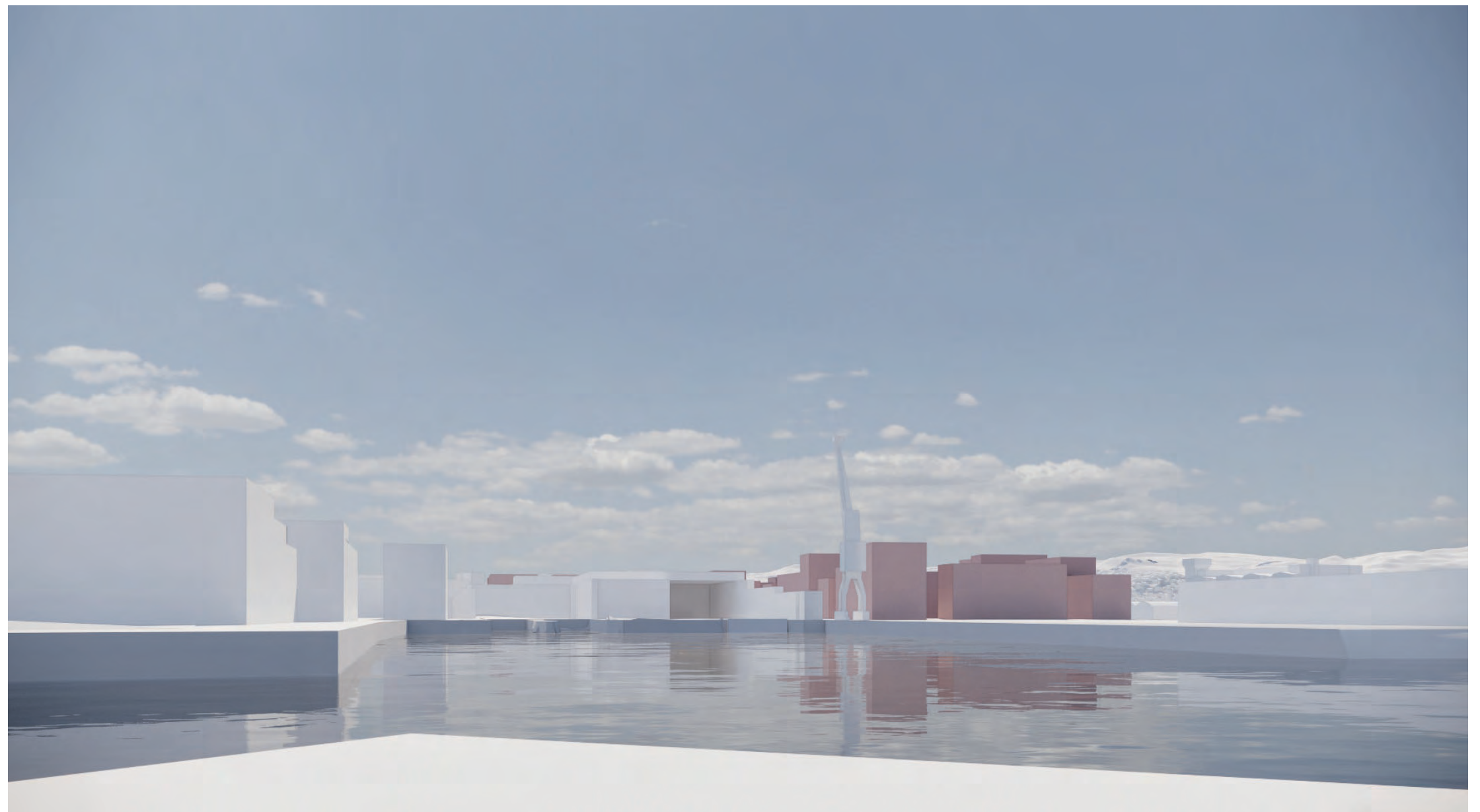
Tyholttårnet - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 11:

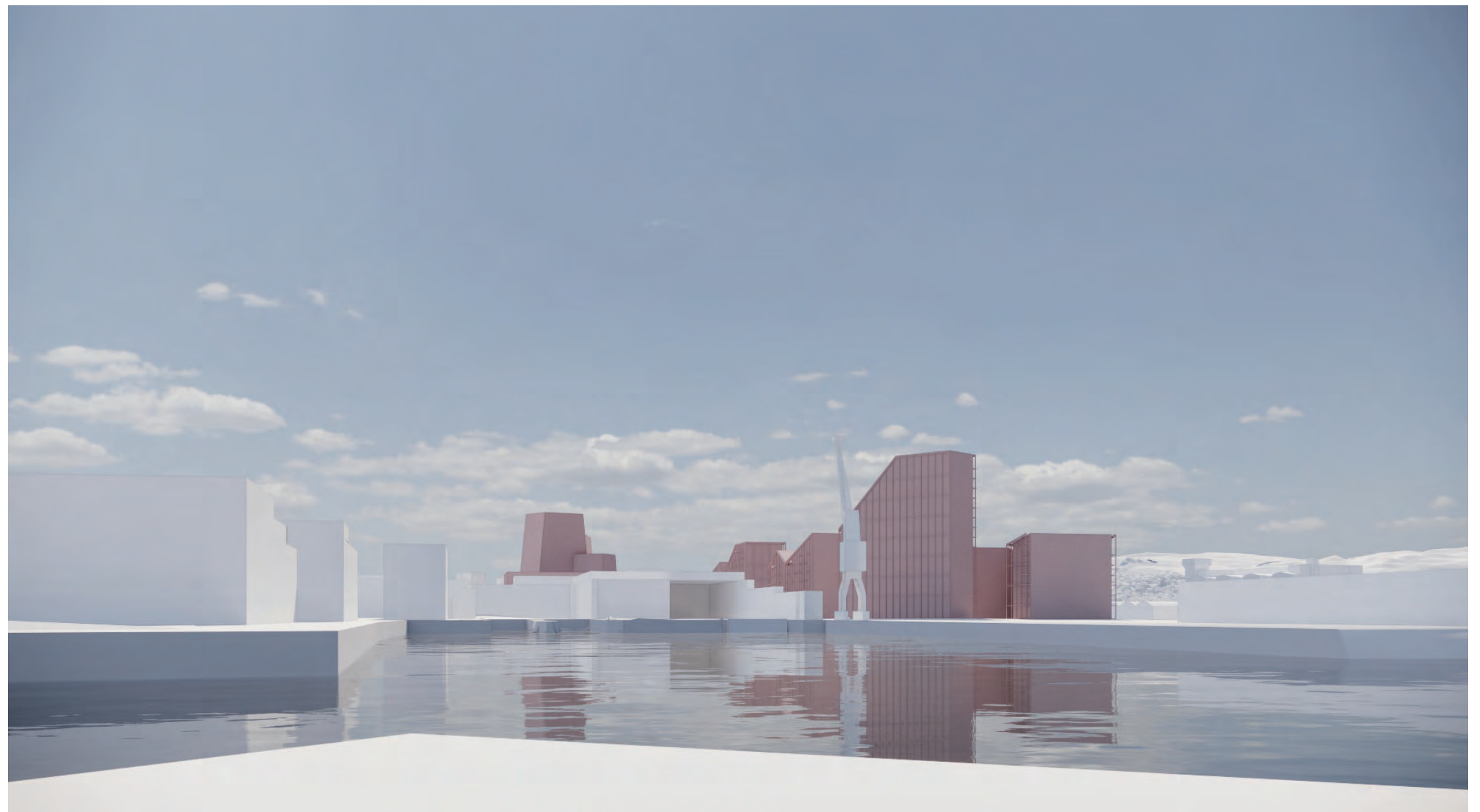
Ladehammerkaia - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 11:

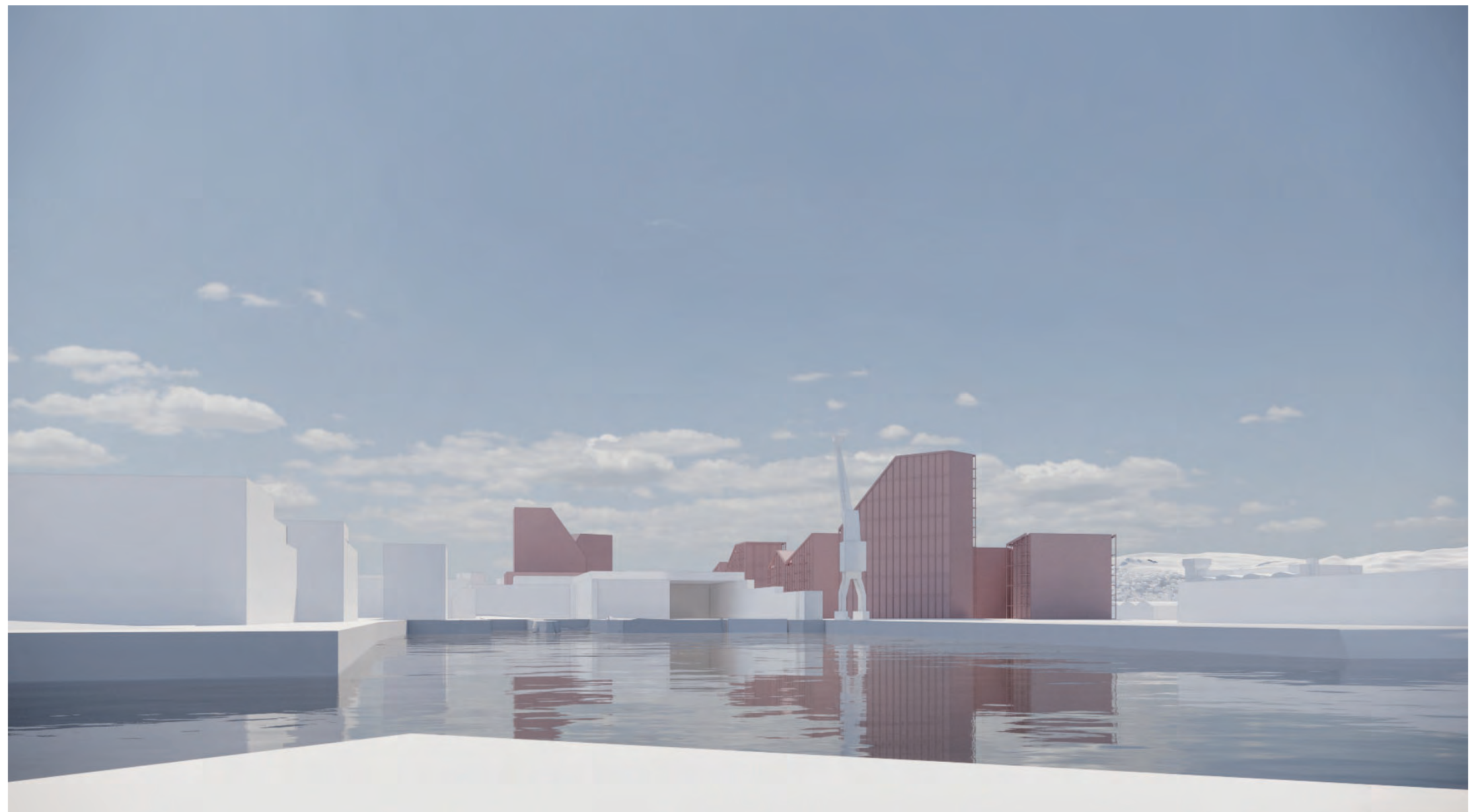
Ladehammerkaia - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 11:

Ladehammerkaia - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 12:

Dyre Halses gate ved Rosenborgbassenget - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 12:

Dyre Halses gate ved Rosenborgbassenget - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 12:

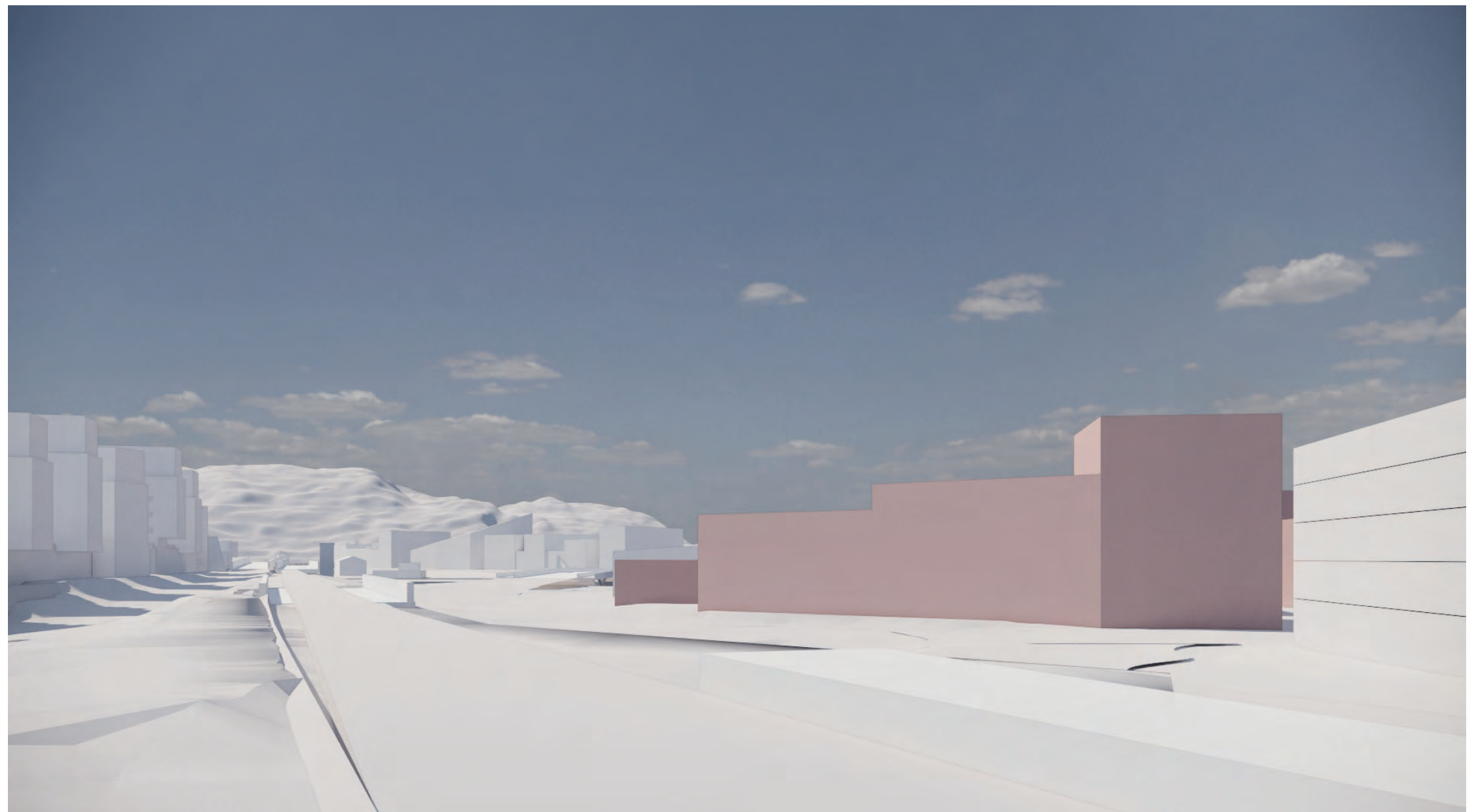
Dyre Halses gate ved Rosenborgbassenget - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 13:

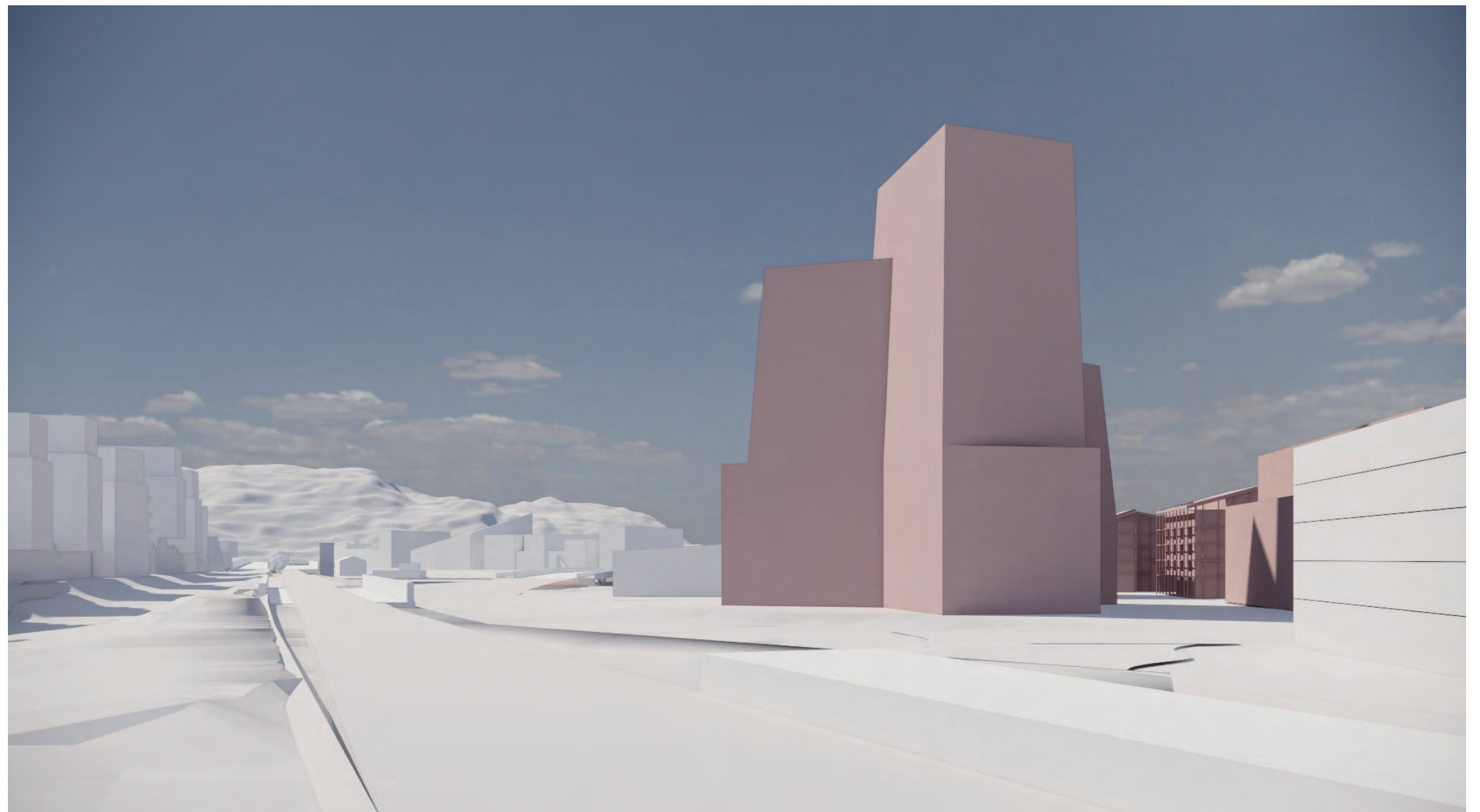
Lademoen stasjon - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 13:

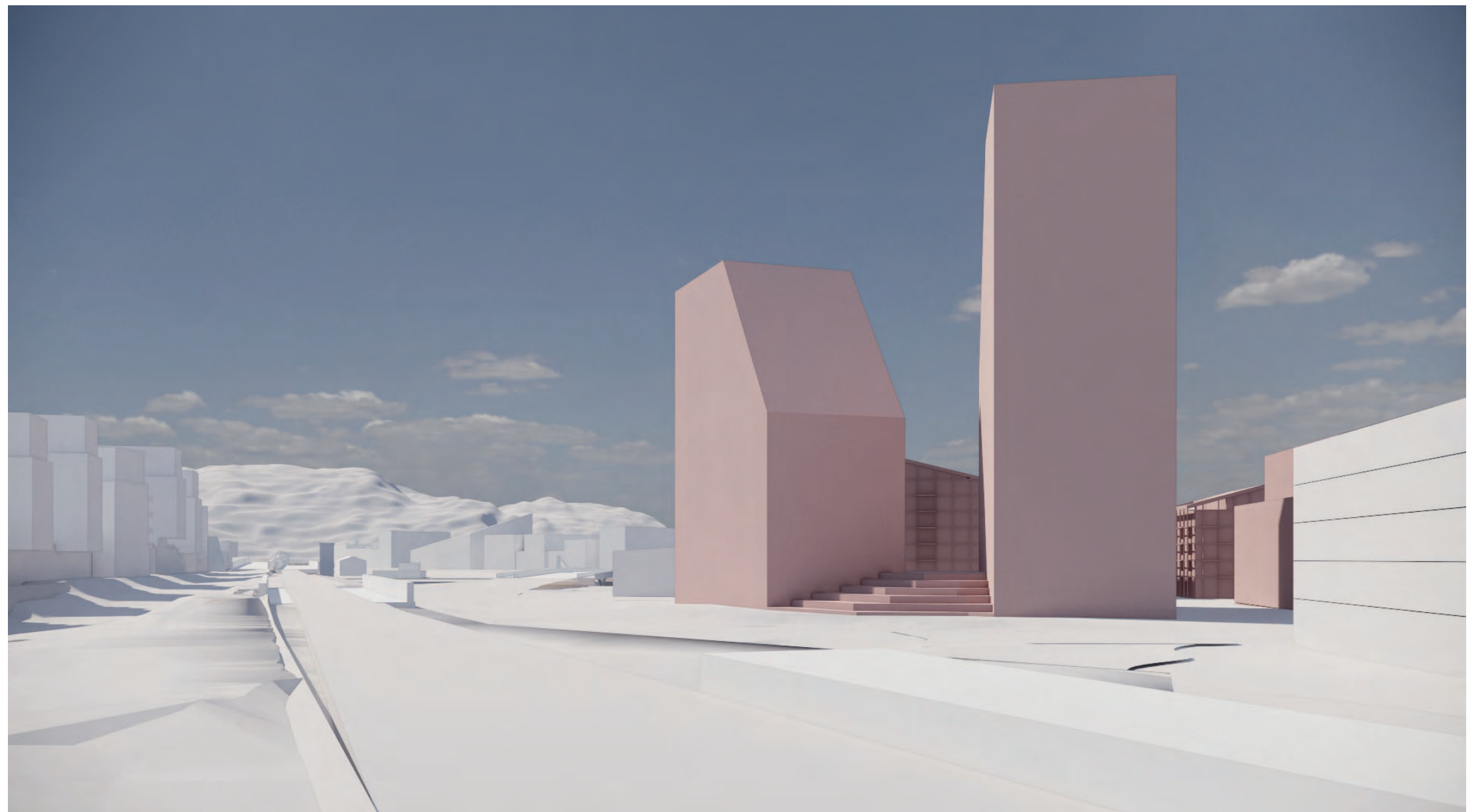
Lademoen stasjon - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 13:

Lademoen stasjon - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 14:

Utsikten - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 14:

Utsikten - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 14:

Utsikten - Planalternativ 2



Fjernvirkning

Standpunkt 15:

Vandrehjemmet i Weidemannsveien - Utredningsalternativ 0.1



Fjernvirkning

Standpunkt 15:

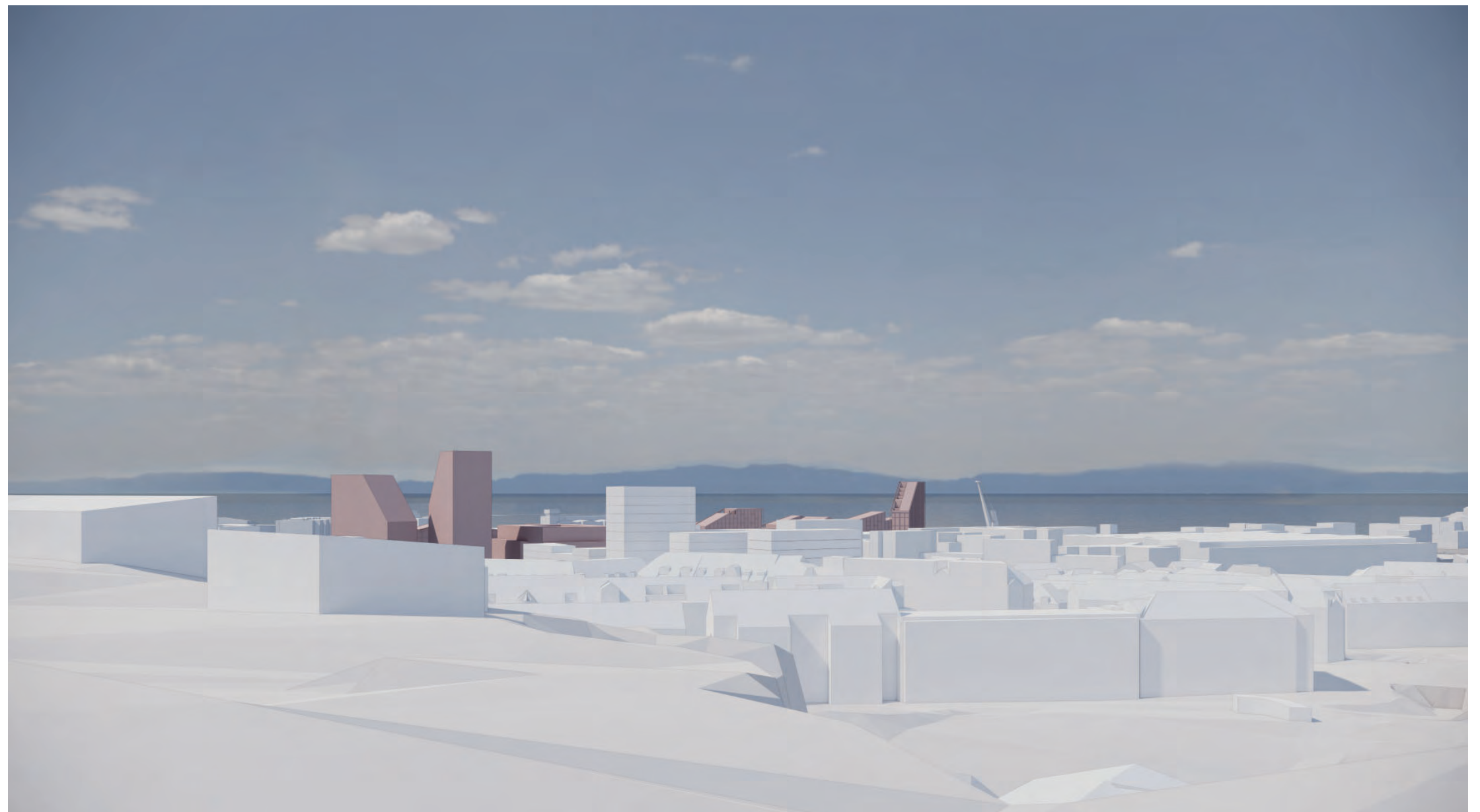
Vandrehjemmet i Weidemannsveien - Planalternativ 1



Fjernvirkning

Standpunkt 15:

Vandrehjemmet i Weidemannsveien - Planalternativ 2



Viktige siktakser og kulturminner

Viktige siktlinjer og kulturminner markert i planbeskrivelse KDP
datert 08.02.2016 (sluttbehandling).

havnetrafikk. Det tillates ikke småbåthavn på Nyhavna.

GRØNNSTRUKTUR
Det skal etableres sammenhengende grønnskrukturer som parker, plasser, kaikanter, sjøfronter og andre offentlige uteoppholdsareal innenfor planområdet. Kvalitetsprogram for offentlige rom skal illustrere prinsipper for utforming av disse.

Det settes av et friområde på 5 daa nord på Kullkranpiren, et friområde på Strandveikaia, et friområde rundt Fyringsbunkeren, et friområde langs Strandveien (på Jernbaneverkets sidespor), flere friområder på Transittkaia og på Ladehammerkaia. Offentlige parker og plasser er fordelt slik at det sikres korte avstander fra de enkelte utbyggingsområdene til felles offentlige rekreasjonsarealer. Det skal legges til rette for forskjellig fysisk rekreasjon innenfor de offentlige friområdene, slik at ulike brukergrupper får dekket sine behov

Ny grønnskruktur skal knytte seg til

eksisterende grønnskruktur i nærområdet. Rekkefølgekravene til planen sikrer at opparbeidelse av parker og plasser skal skje i forbindelse med utbygging av de enkelte delområdene.

IDRETT OG AREALER FOR LEK
Planen rommer fleksible arealer til et mangfold av idrettsaktiviteter. Friområdet på Kullkranpiren kan romme et nærmiljøanlegg. Arealet er stort nok til å romme en sjuer- eller elleverbane for fotball dersom det er ønskelig å etablere dette innenfor planområdet. Programmering av anleggene må sees i sammenheng med de øvrige feltene avsatt til offentlige byrom. Forøvrig vil trim- og turløyper og åpne arealer som tillater variert bruk være et tema i Kvalitetsprogram for offentlige rom.

Lekearealer skal utvikles i henhold til Trondheim kommunes uteromsveileder, og sikres gjennom utarbeidelsen av Kvalitetsprogram for offentlige rom og behandling av de enkelte reguleringsplanene.

Systemet av offentlige byrom og grønnskrukturer skal sikre viktige siktlinjer.

HØYRE: Viktige siktlinjer.

Beskrivelse av kommunedelplanen 41

Viktige siktlinjer (gull) og kulturminner markert i kvalitetsprogram
datert 19.05.2022, på side 81.

VERNED BEBYGGELSE
Krigsminnene på Nyhavna er vernet etter plan- og bygningsloven, som hensynssone kulturmiljø i kommunedelplan med bestemmelser om vern. Til sammen tolv bygninger er vernet deriblant Dora 1, Dora 2, Fyringsbunkeren, Torpedohallen, Spissbunkeren og flere bygg på Strandveikaia.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE VURDERES BEVART
Det er flere bygninger utover de som har vernestatus som har arkitektonisk kvalitet og som er beskrivende for historien på Nyhavna. Det skal i alle detaljplaner redegjøres for mulighet for bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og/eller bygningskomponenter.

SIKTLINJER
Siktlinjer til viktige bygninger og landemerker internt på Nyhavna og til omkringliggende områder skal ivaretas. Dette gjelder kulturminnene fra andre verdenskrig, kranene på Transittkaia og Kullkranpiren, Ladejarlen, Munkholmen, Havnelageret på Pir II og Lademoen kirke.

HENSSYNSSONE KULTURMINNER
Utforming av bygg og byrom tett på kulturminnene skal følge særlige kulturminnehensyns og utarbeides i tett samarbeid med Byantikvaren.

81

Viktige siktakser og kulturminner

På bakgrunn av underlaget vist på forrige side konkluderes at planområdet blir berørt av 3 viktige siktlinjer:



- 1) Skippergata
- 2) Elvepromenaden
- 3) Transittgata

I tillegg ansees Båtsmannsgata som en viktig framtidig siktakse, selv om det ikke er definert i overordnede planer.



- 1) Båtsmannsgata

Planområdet omfatter ikke kulturminner, men skal sikre visuell sammenheng mellom tilstøttende kulturminner:



- 1) Havnelageret
- 2) Dora II
- 3) Fyringsbunkeren
- 4) Den blå kranen

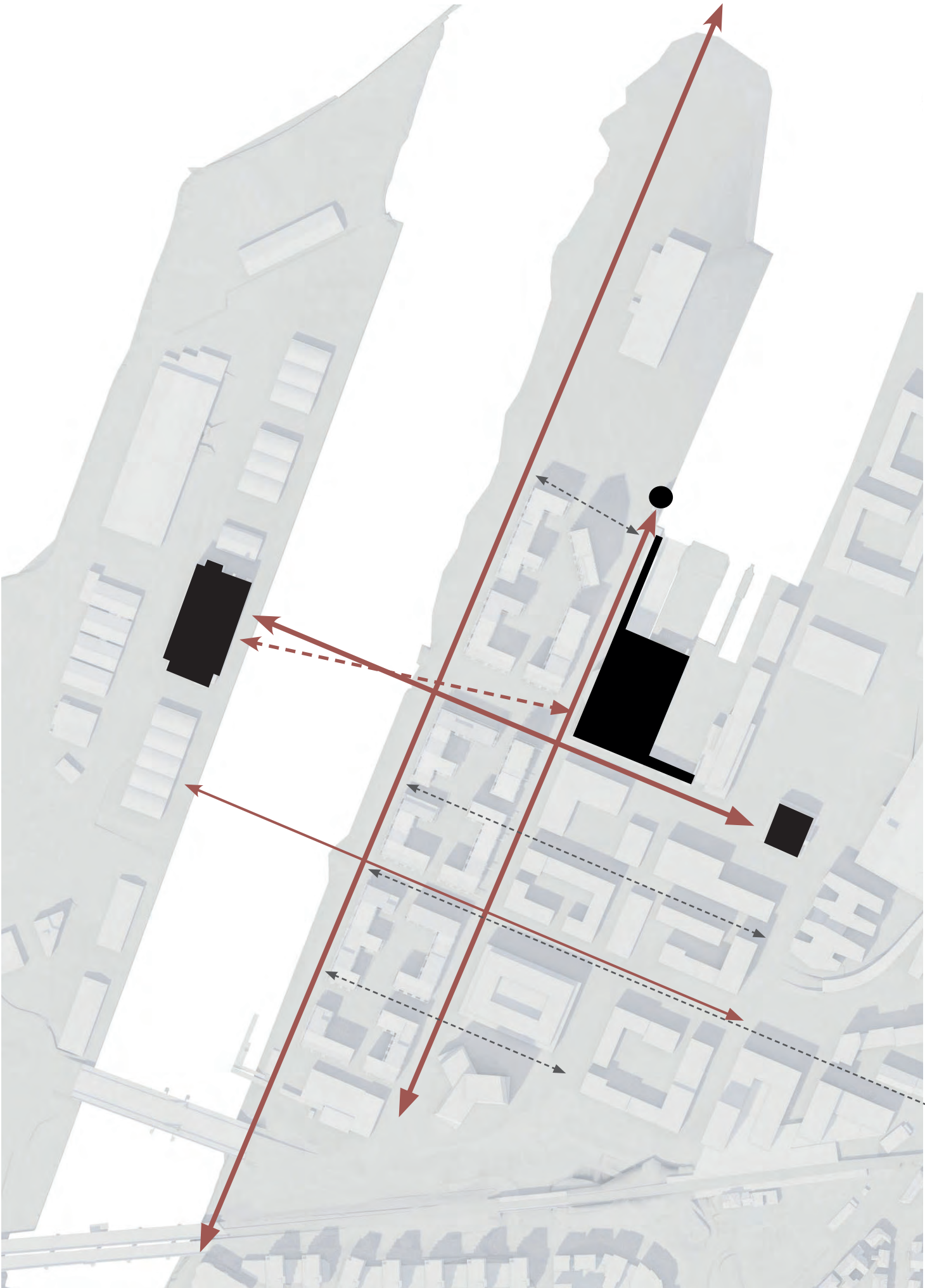
Romlig sammenheng mellom Dora II og Havnelageret på tvers av elven skal også sikres.



Følgende linjer er markert som forbindelser - ikke siktakser.



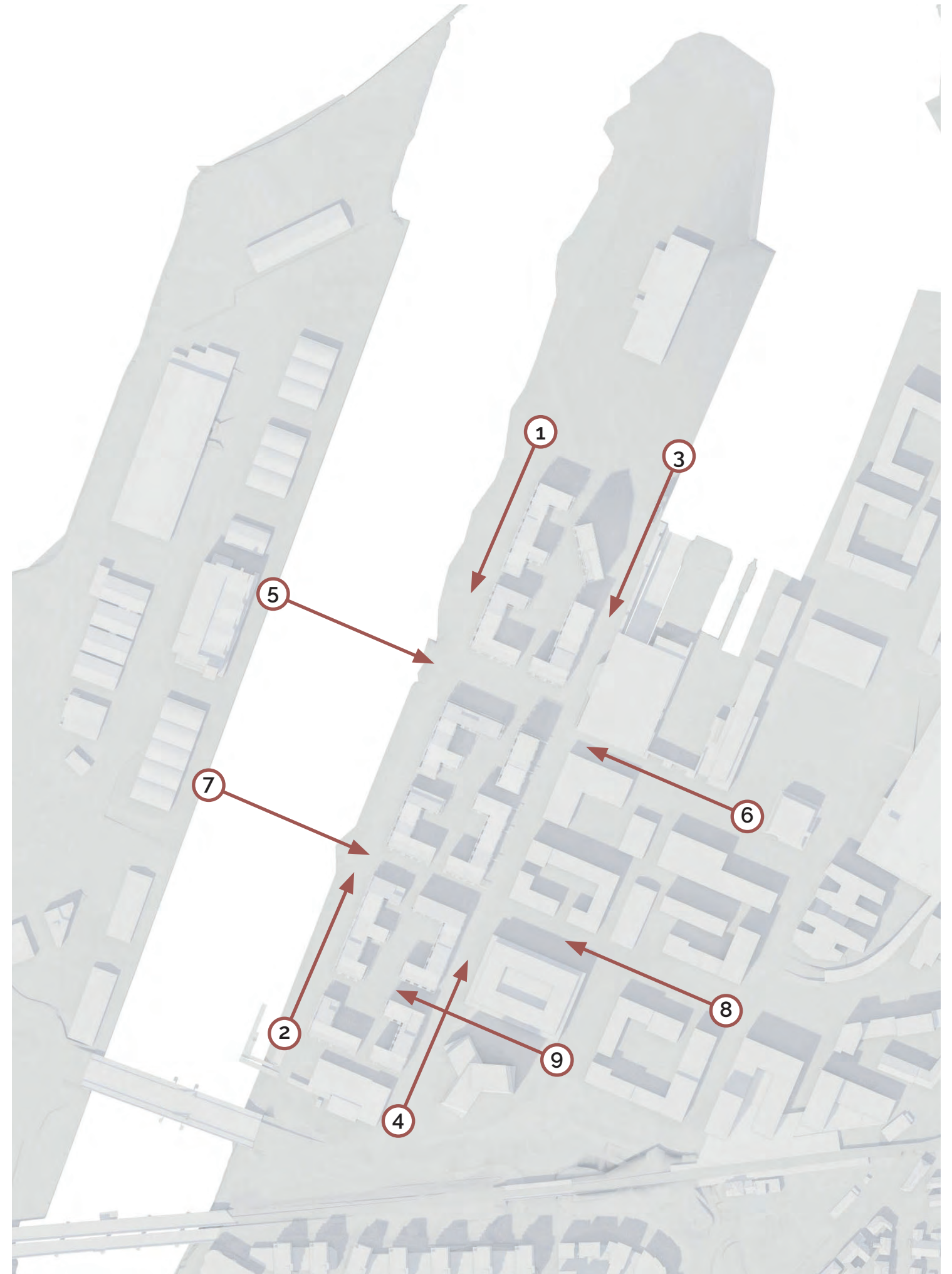
- 1) Felt G1 (Losgata)
- 2) Felt G2 (Båtsmnnsgata)
- 3) Styrmannsgata
- 4) Felt G4



Nærvirkning

Standpunkter

1. Elvepromenaden fra nord
2. Elvepromenaden fra sør
3. Transittgata fra nord
4. Transittgata fra sør
5. Skippergata fra Havnelageret
6. Skippergata mot vest
7. Båtsmannsgata fra Pir II
8. Båtsmannsgata mot vest
9. Losgata mot vest

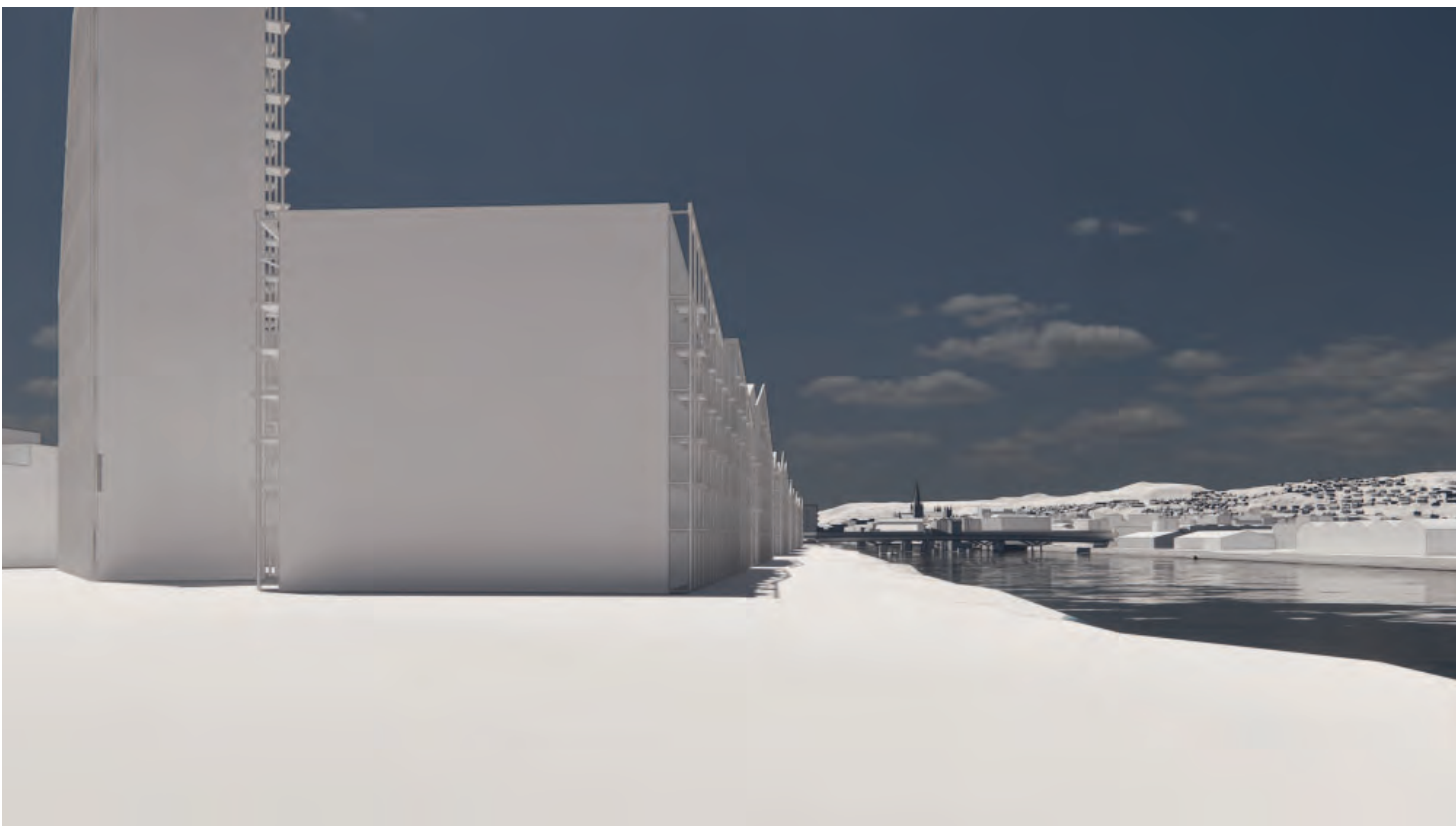


Nærvirkning

01_Nidelvaparken nord



Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2



Nærvirkning

02_Nidelvaparken sør



Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2



Nærvirkning

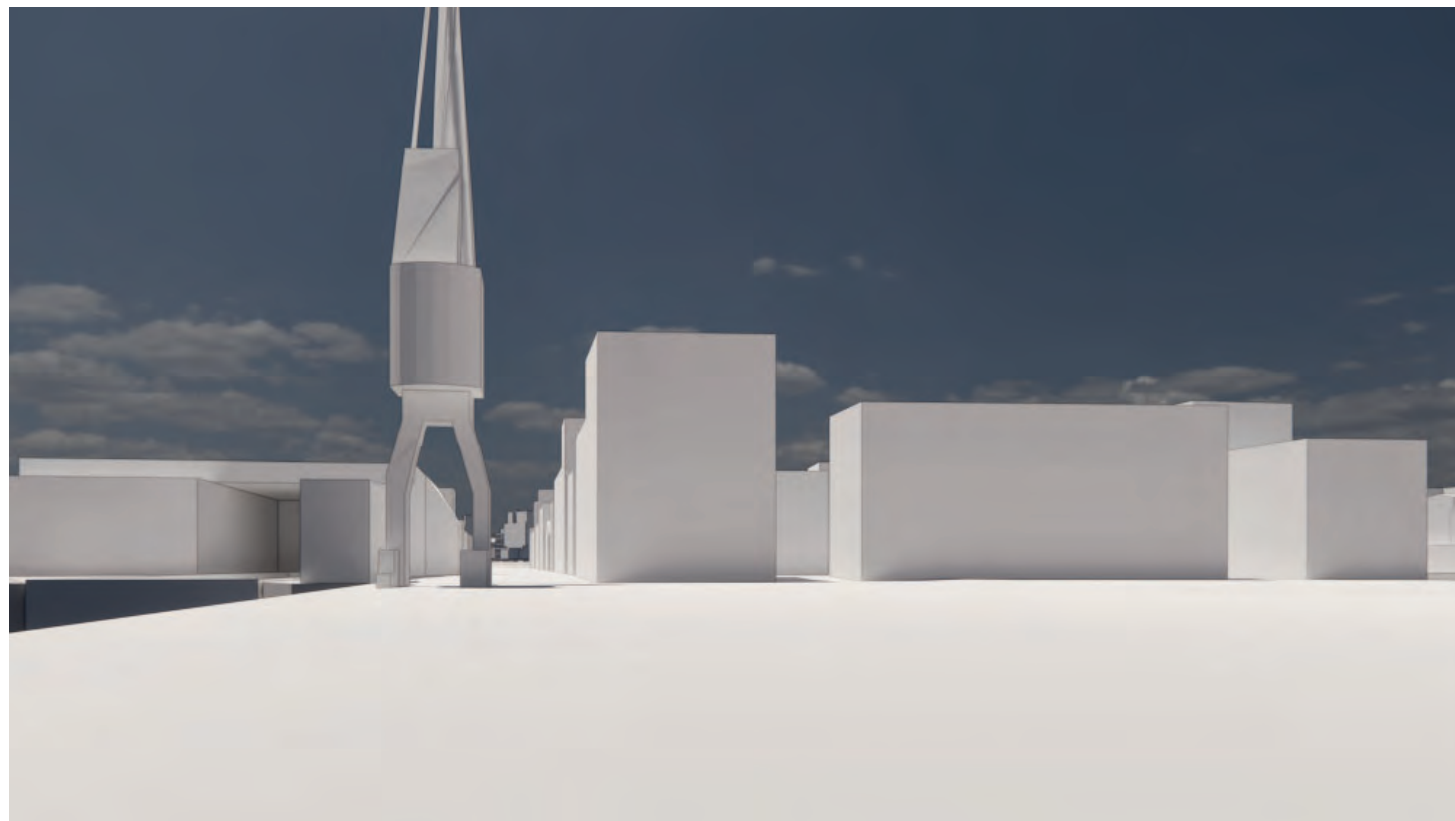
03_Transittgata nord



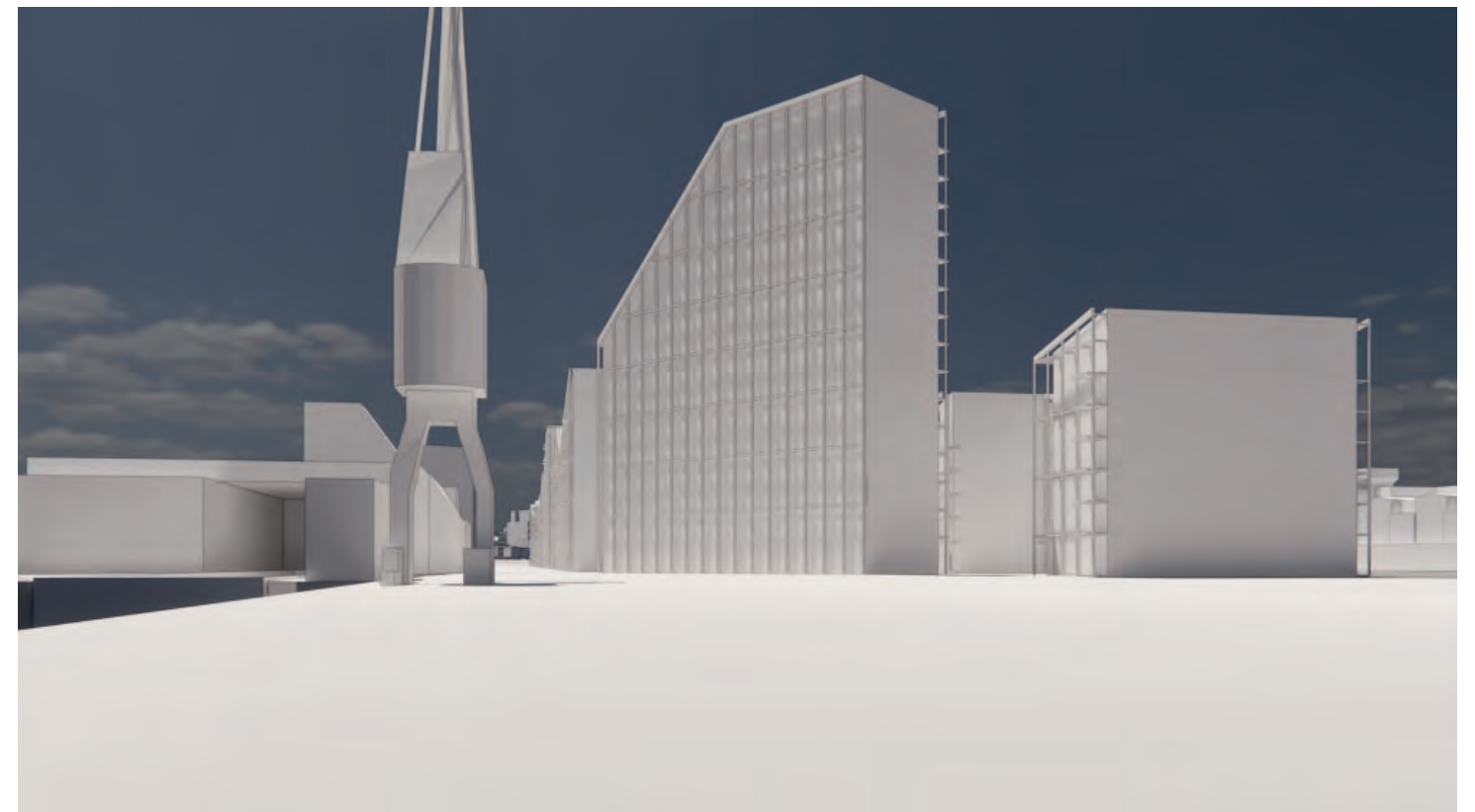
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2

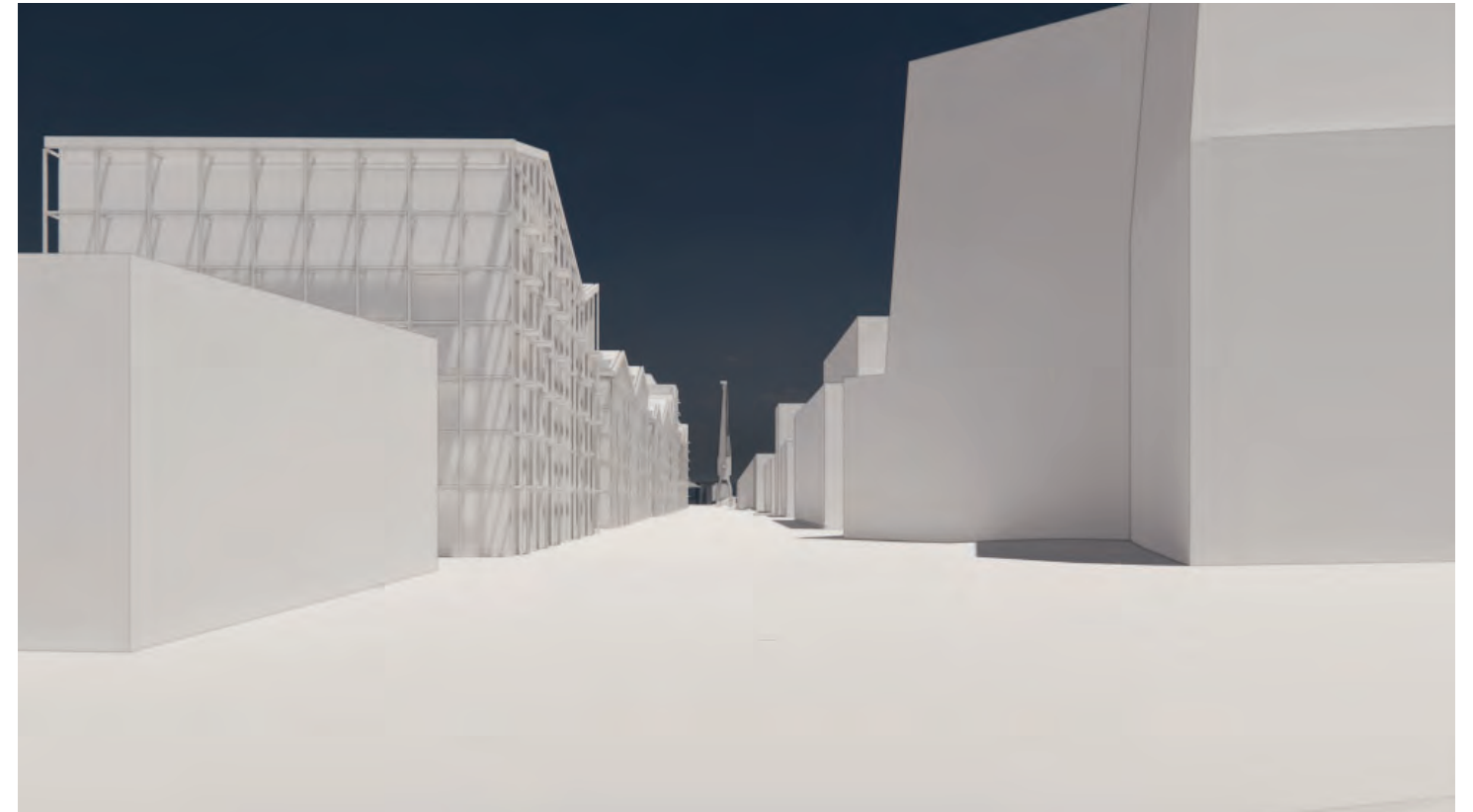


Nærvirkning

04_Transittgata sør



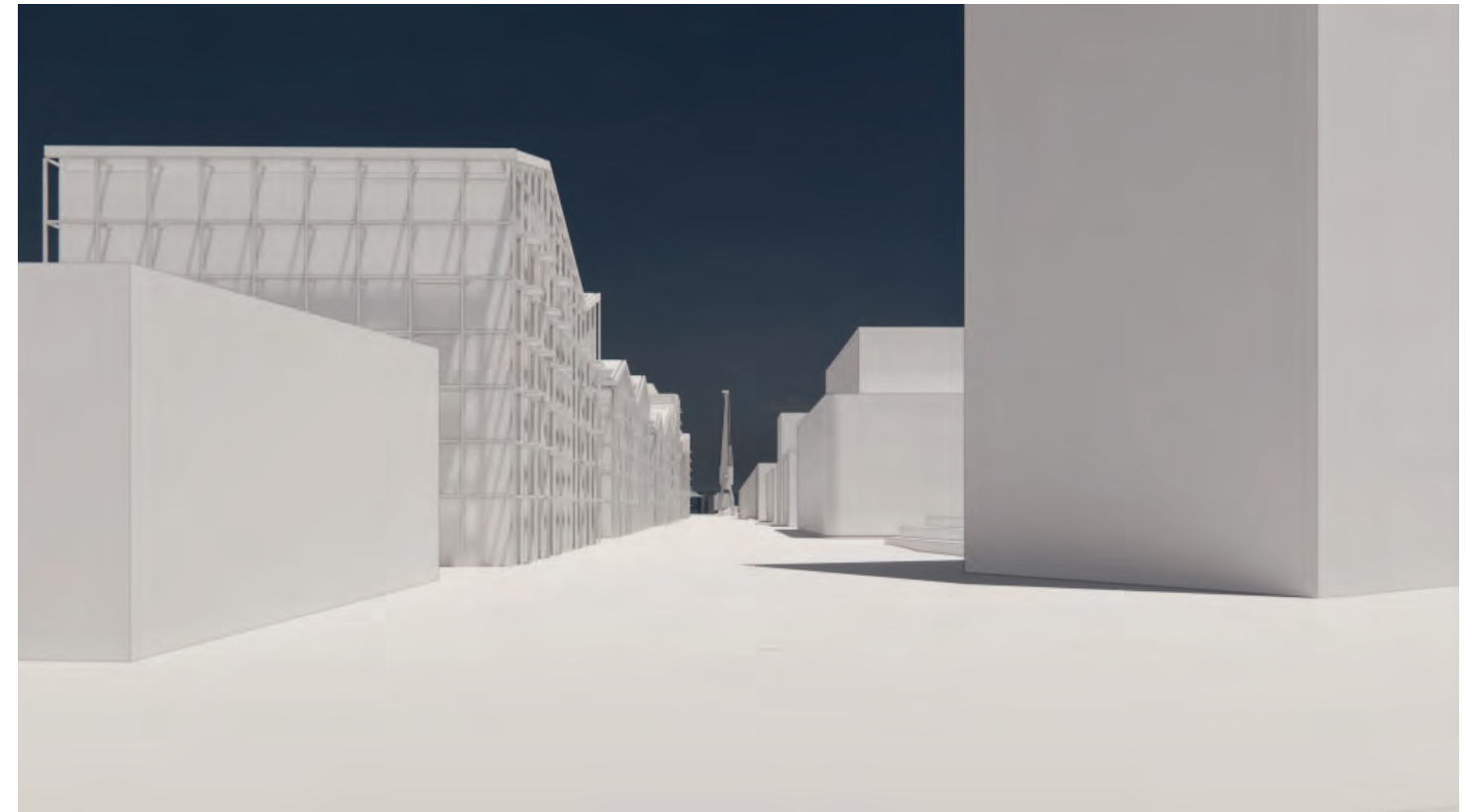
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2

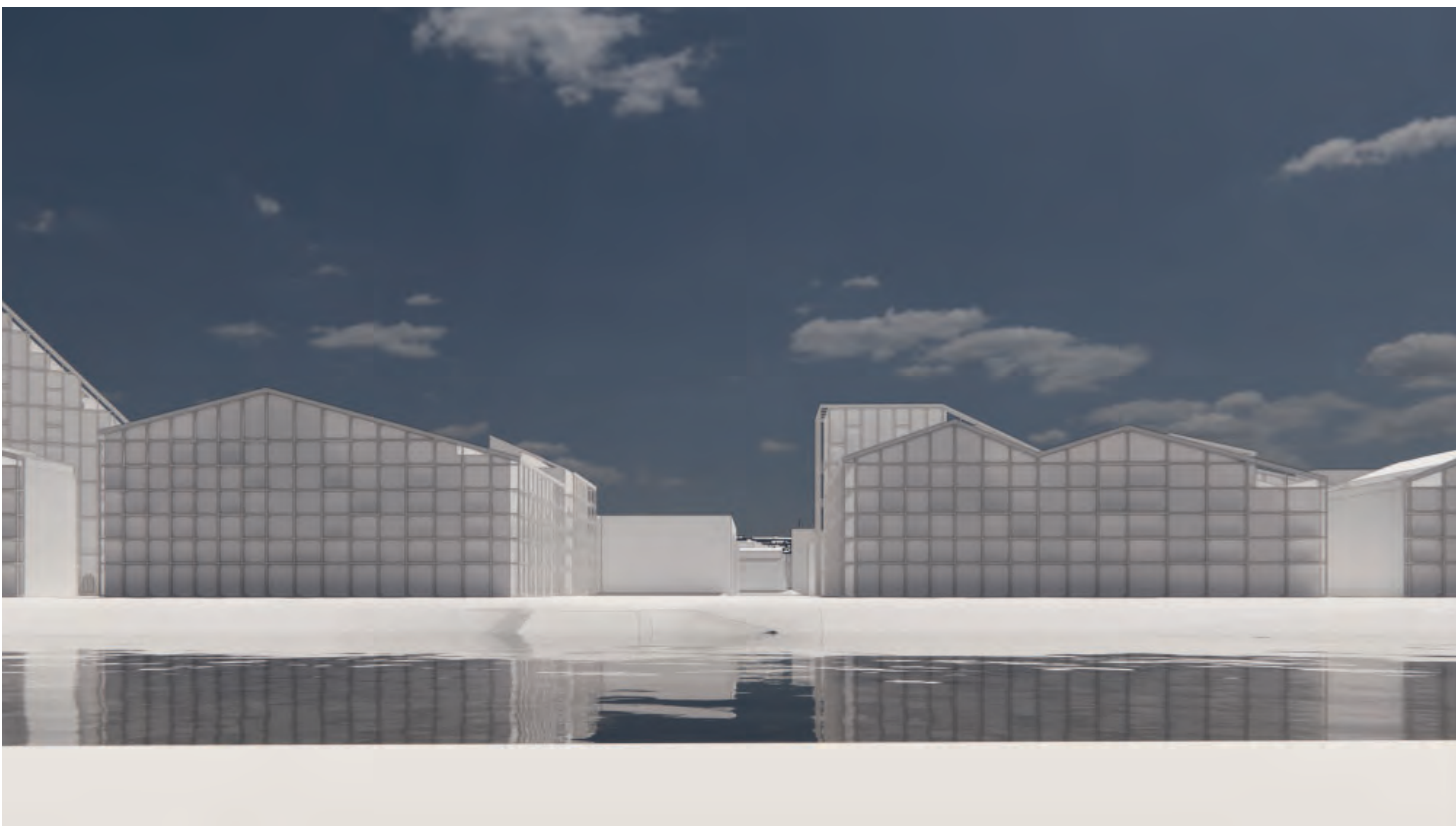


Nærvirkning

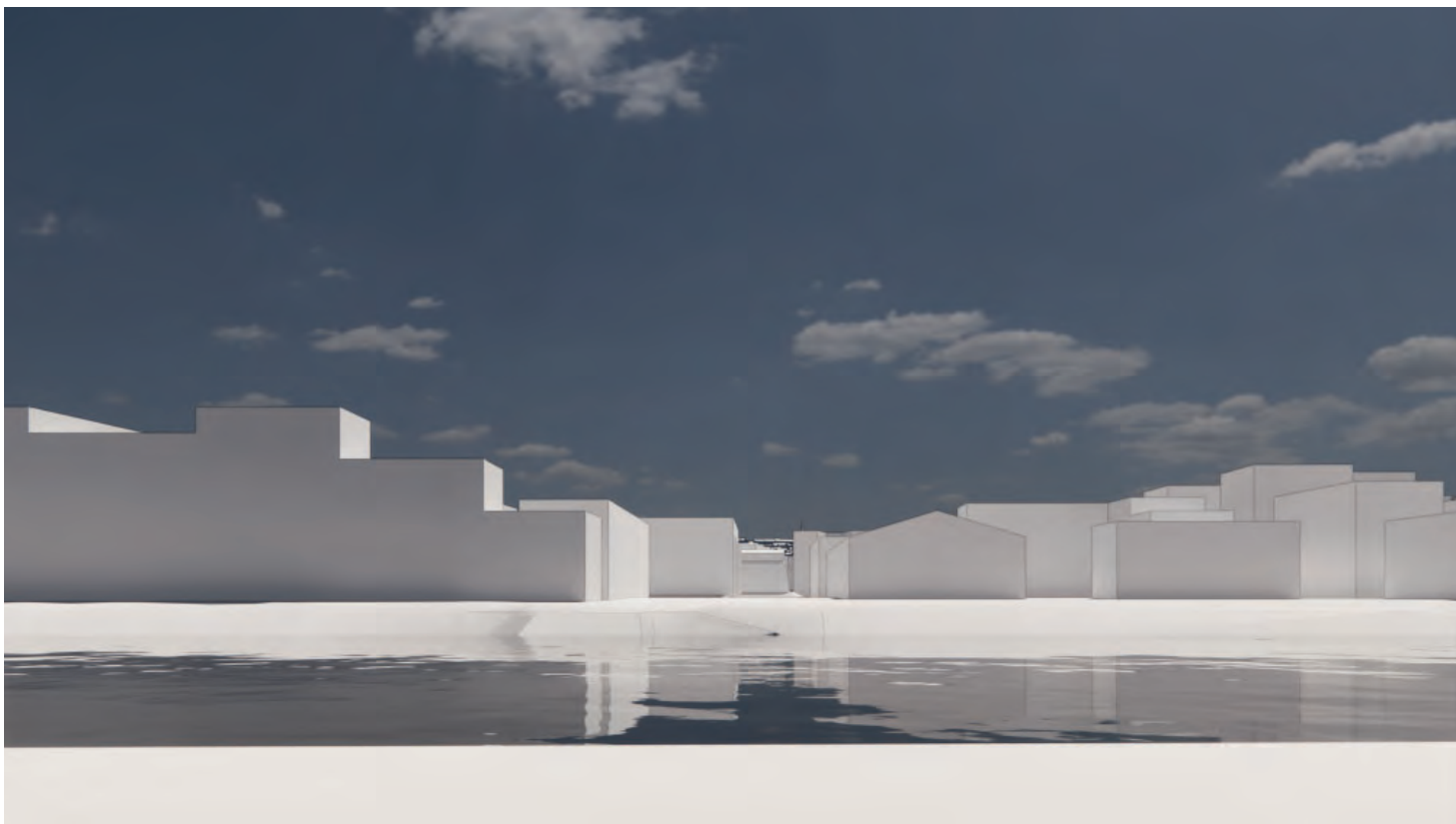
05_mot Doratorget



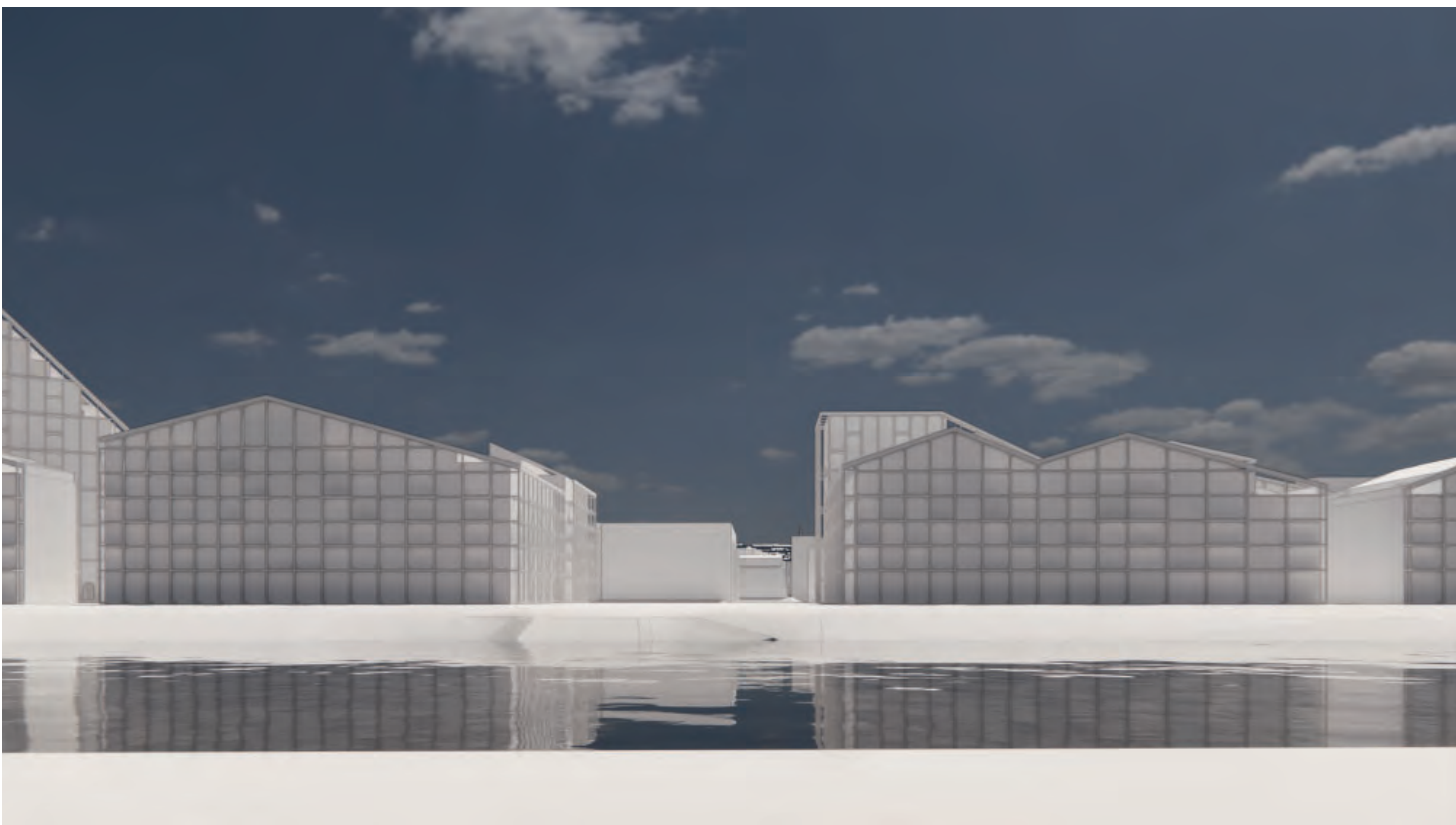
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2

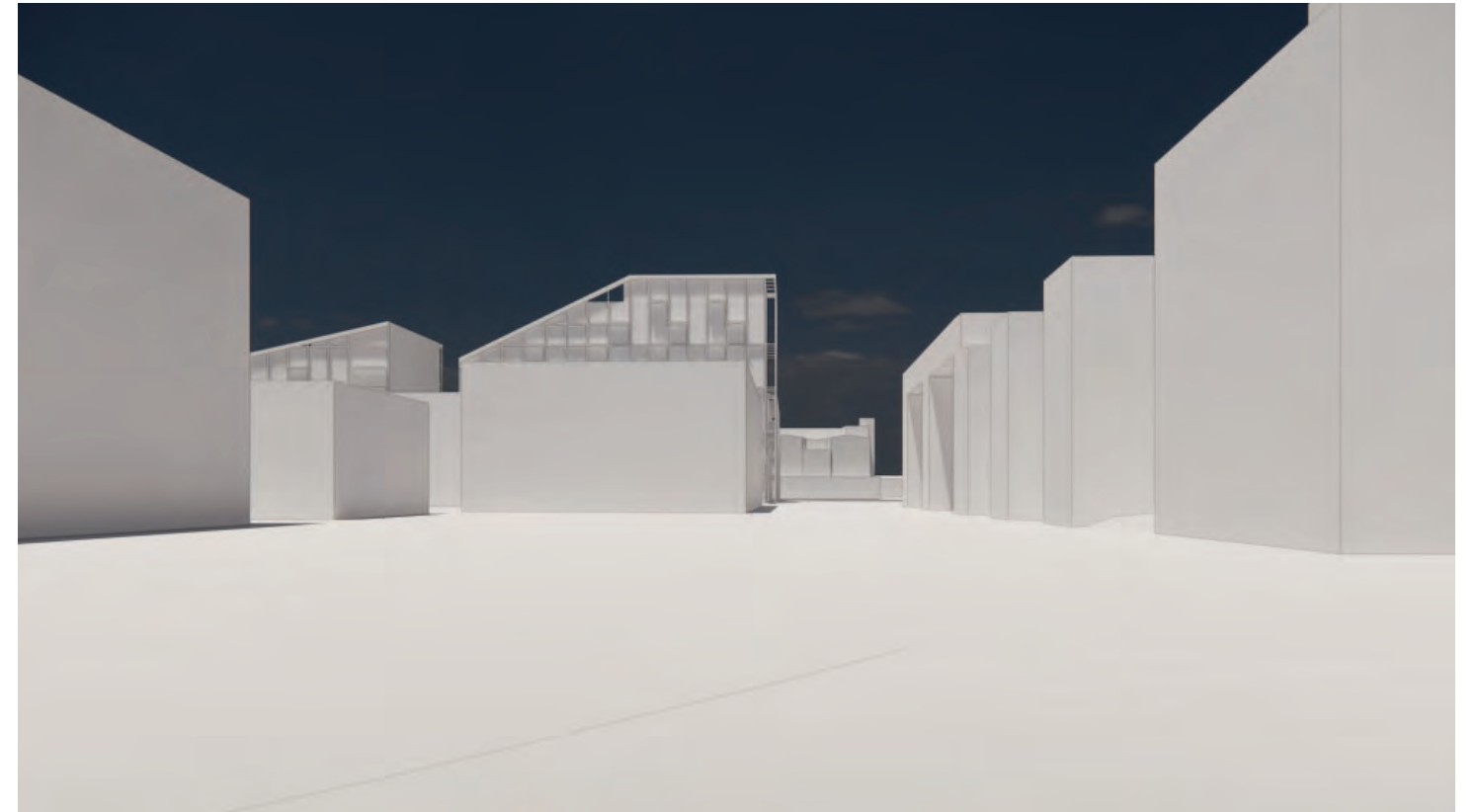


Nærvirkning

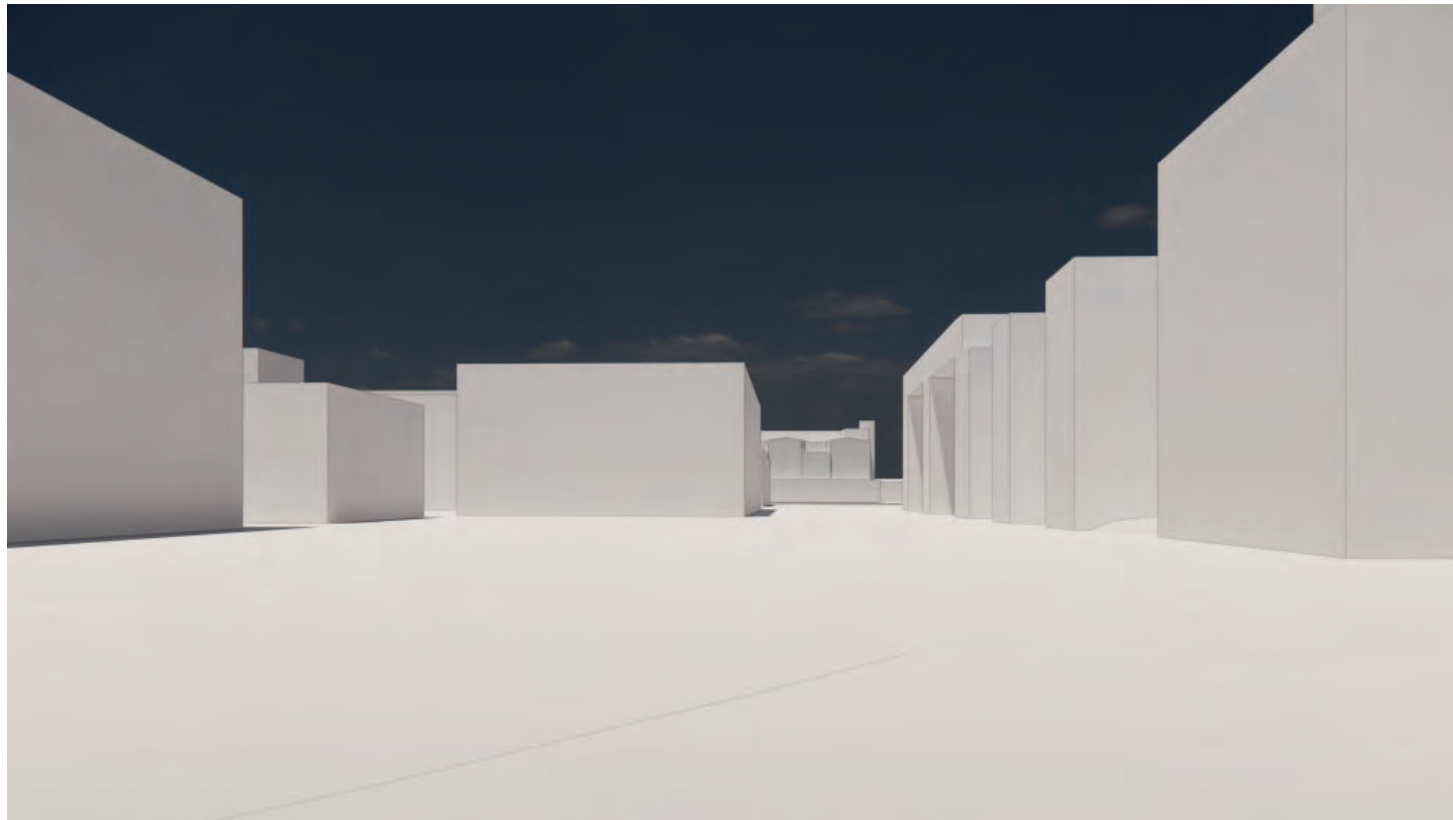
06_Kulturaksen



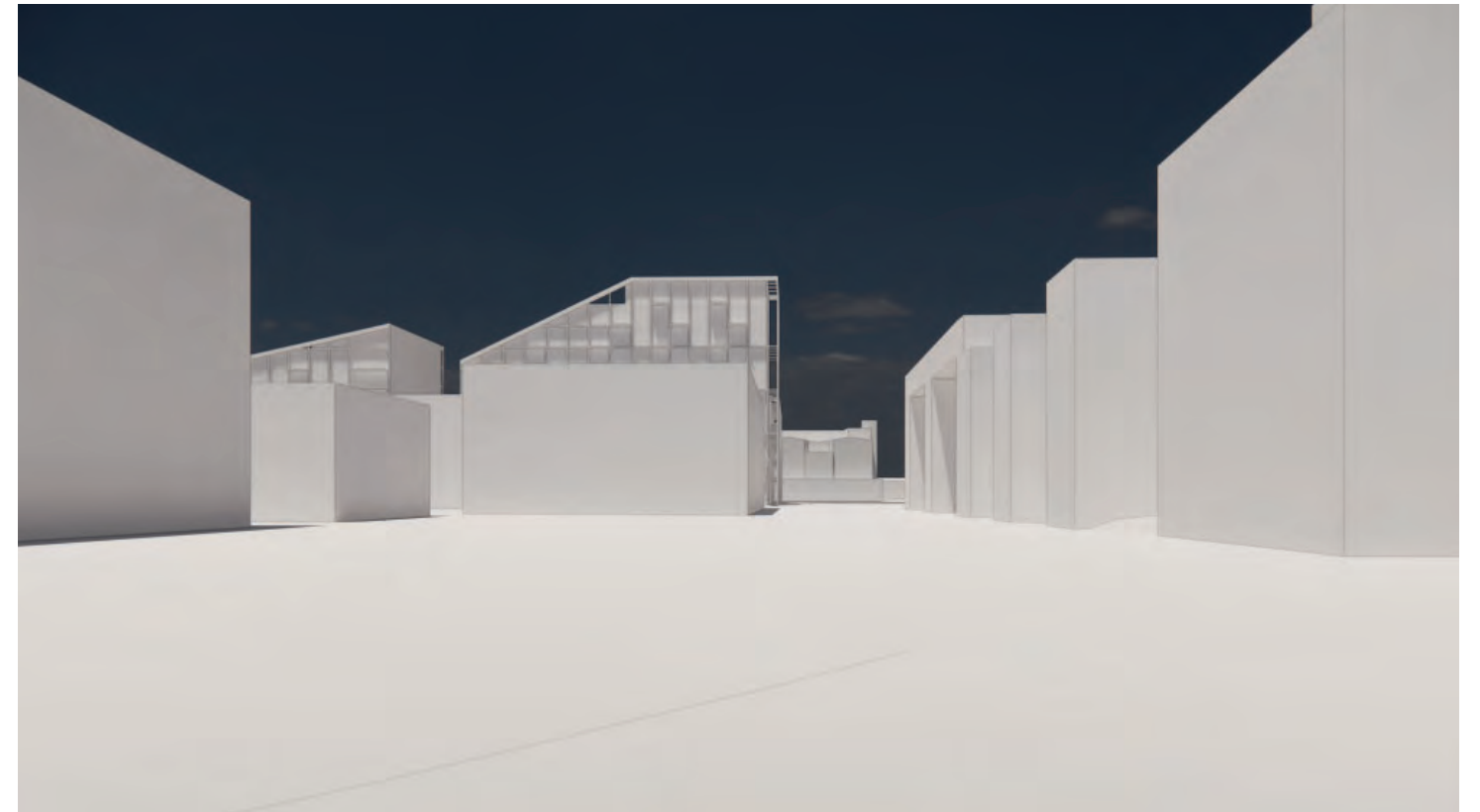
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2

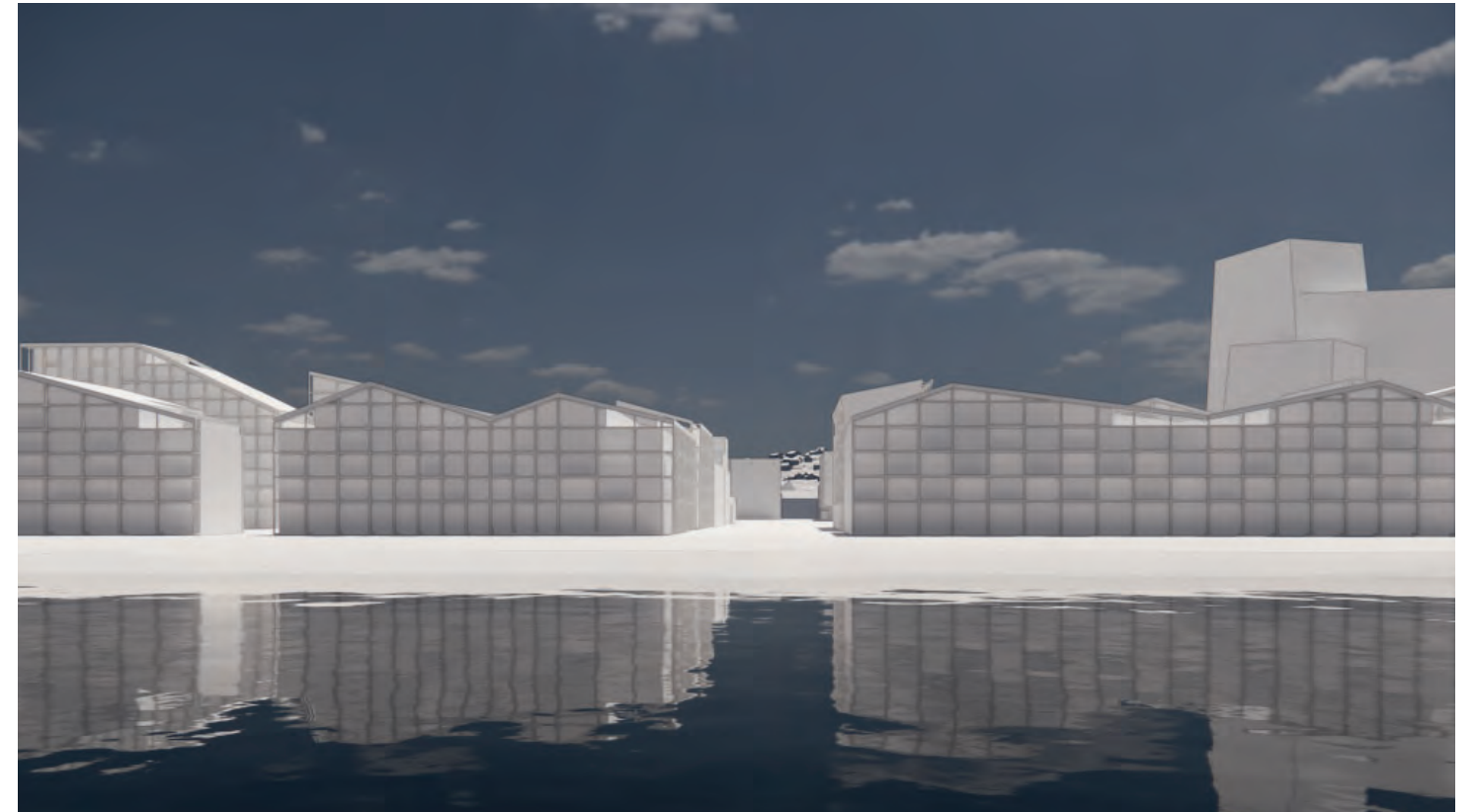


Nærvirkning

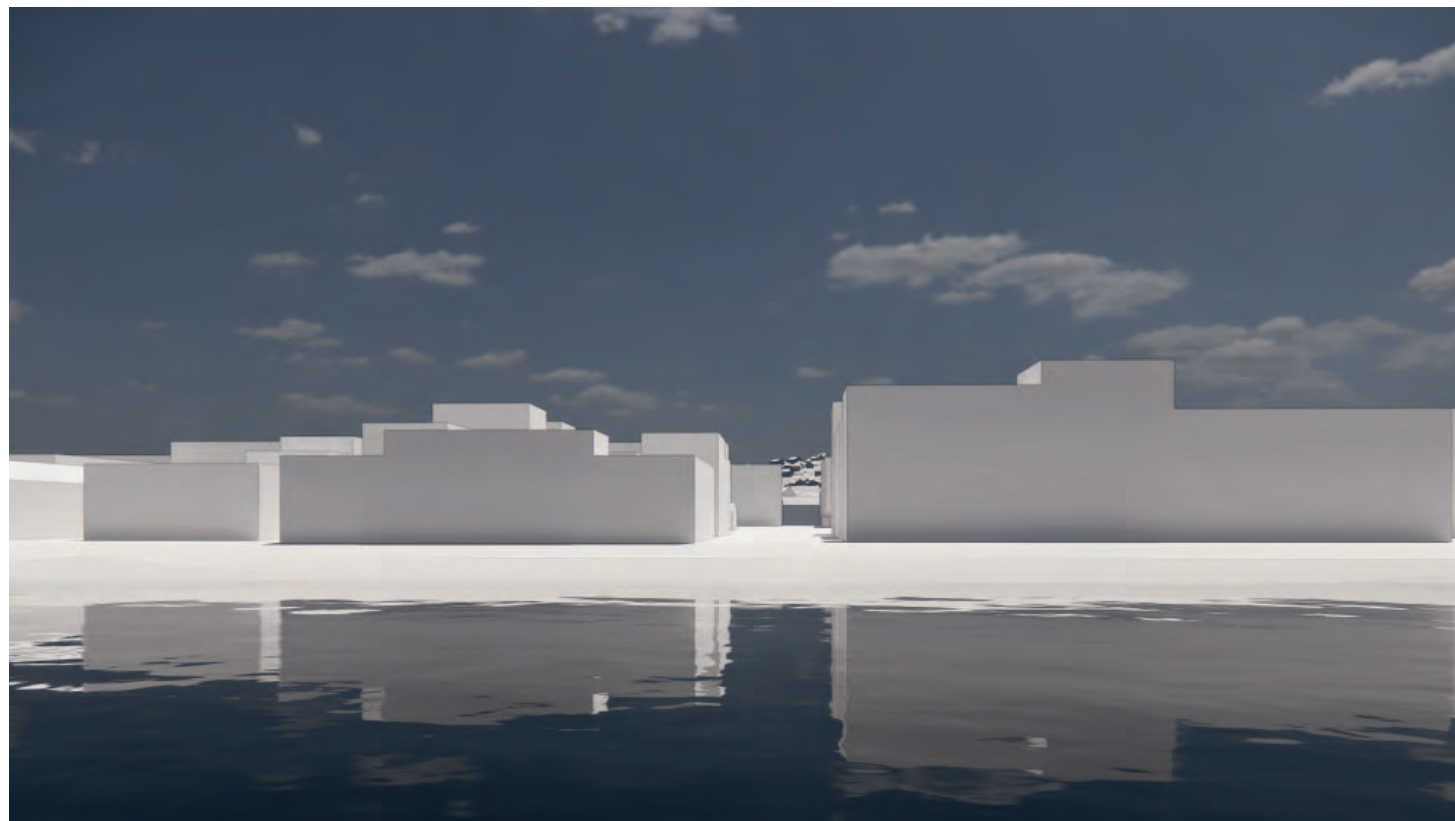
07_mot Båtmannsgata



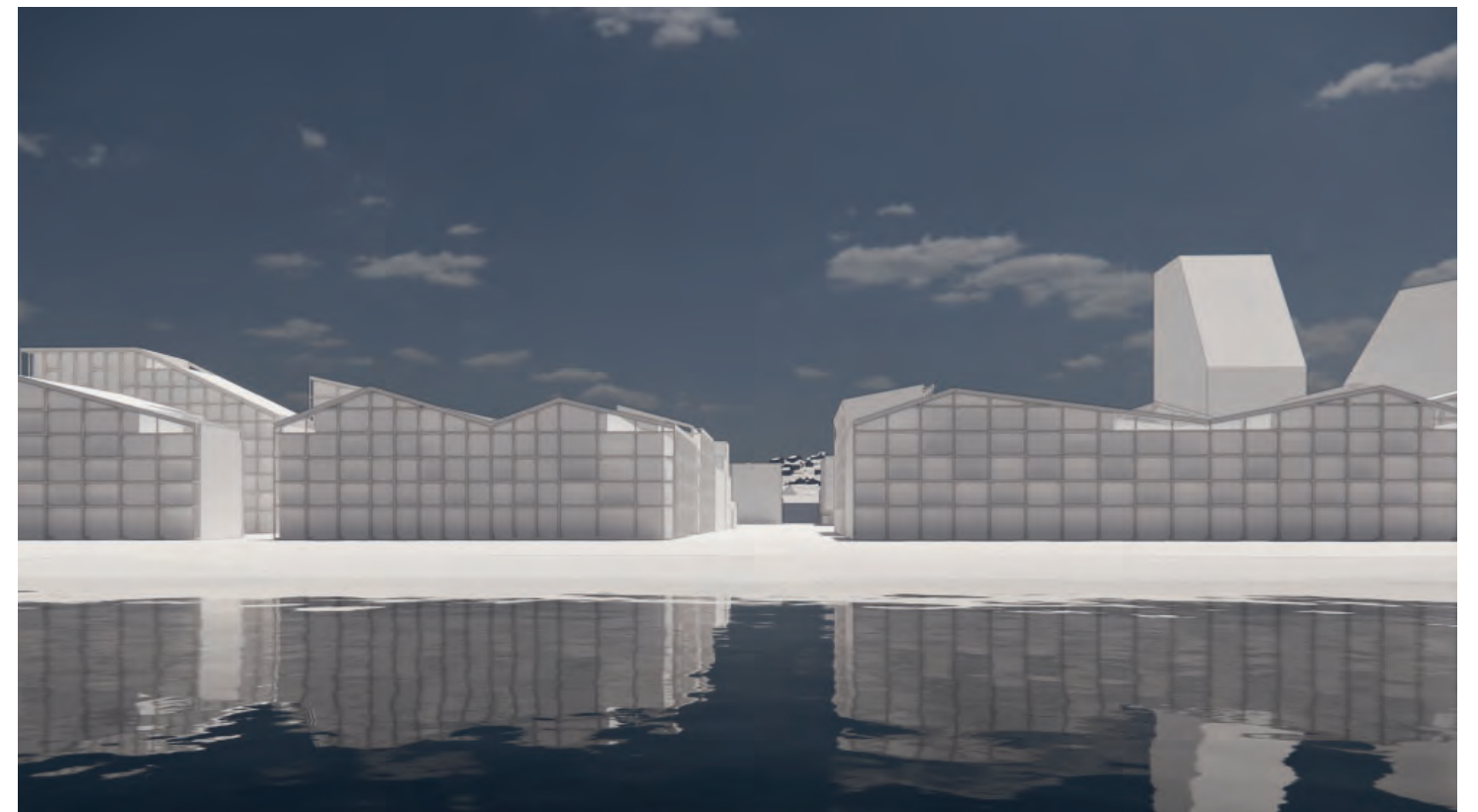
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2



Nærvirkning

08_Båtmannsgata



Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2

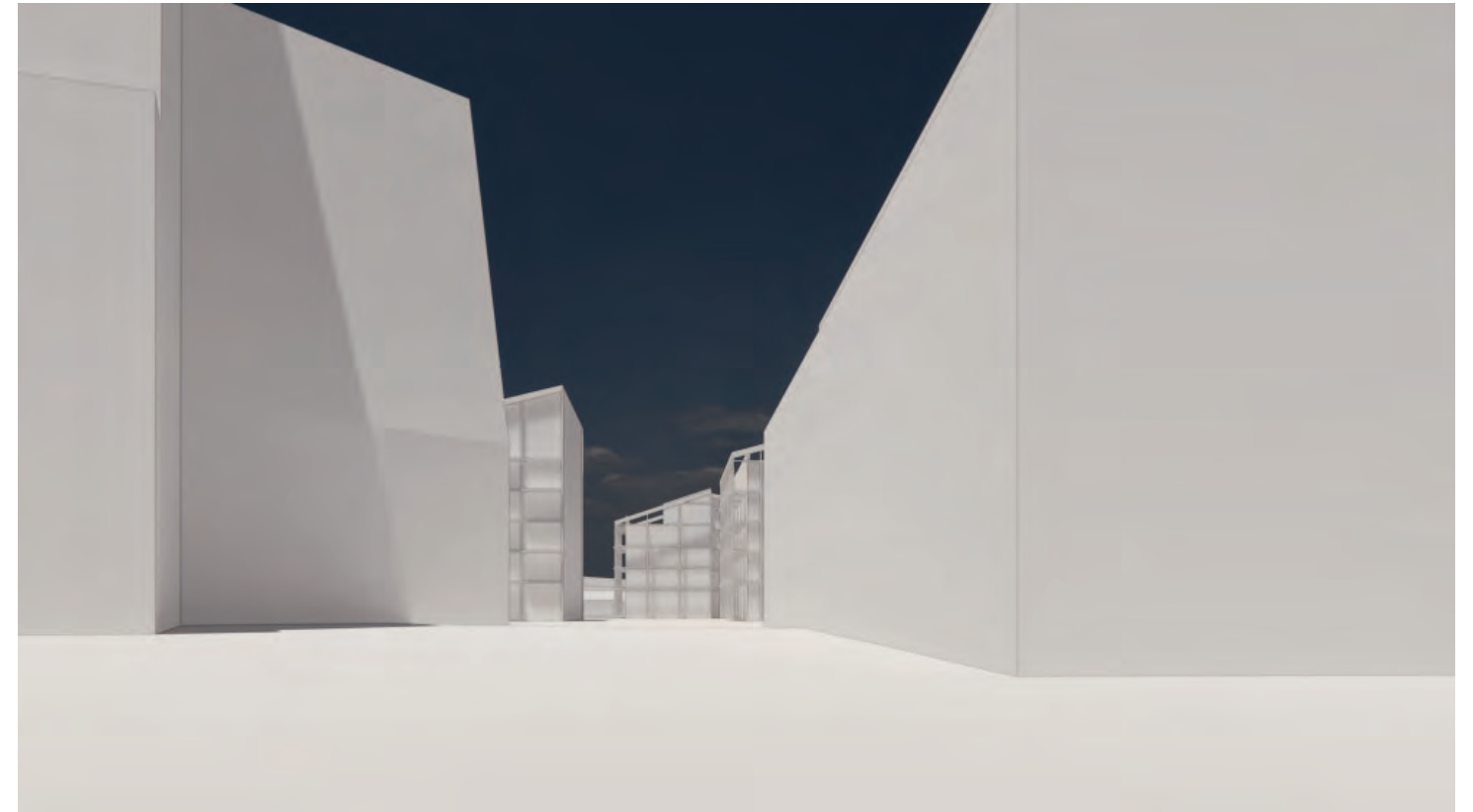


Nærvirkning

09_Losgata



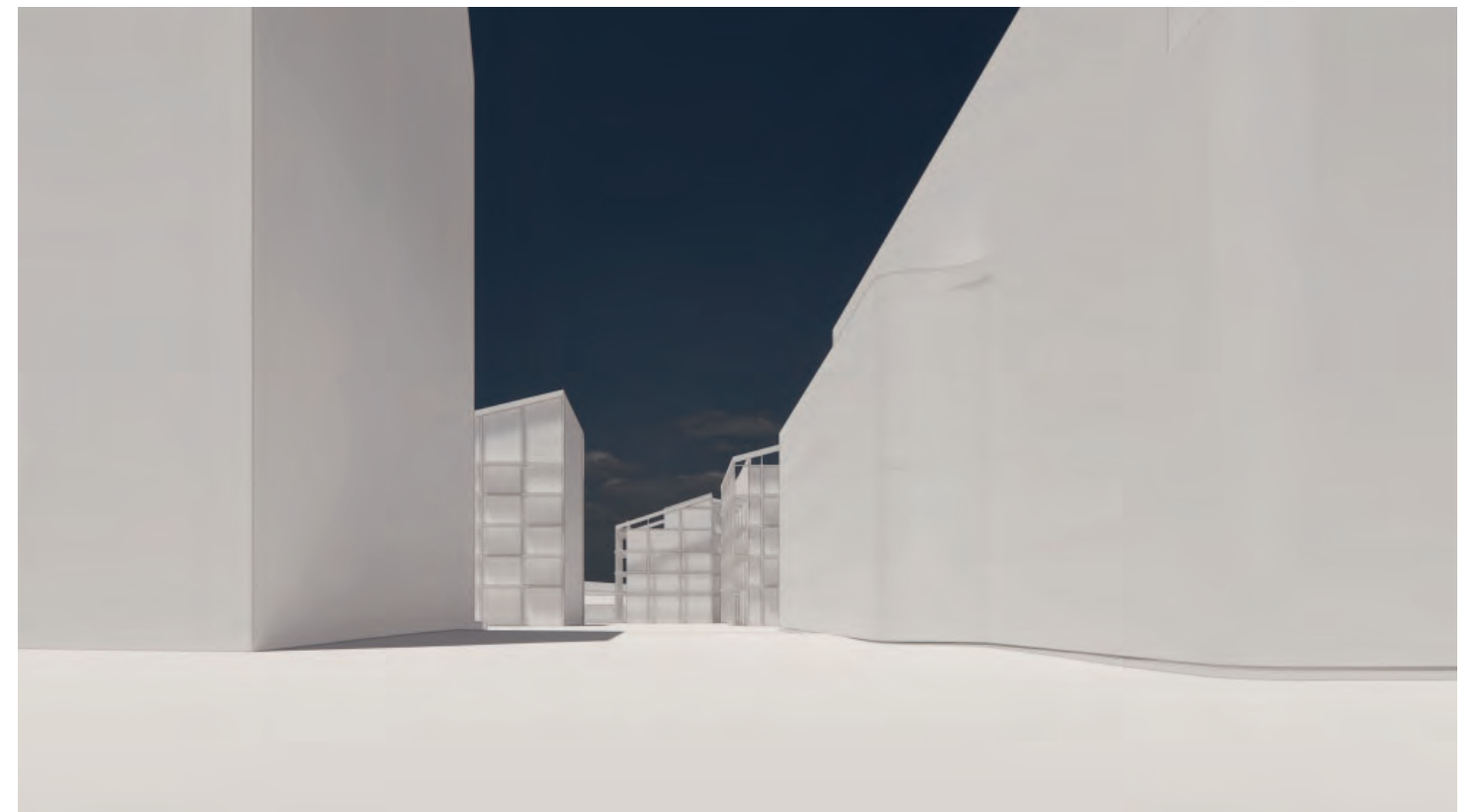
Planalternativ 1



Utredningsalternativ 0.1



Planalternativ 2



Del 2:

Vurdering av konsekvenser - tabell

Vedlegg til detaljregulering Transittkaia, Nyhavna, Trondheim

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Offentlige byrom (torg, parker og møteplasser) og byliv				
<i>1. Avvik/samsvar i den vedtatte bystrukturen i kommunedelplanen og veiledende føringer i kvalitetsprogrammet?</i> <i>Herunder gate- og kvartalsstruktur.</i> <i>Deltema:</i> Kvartalsstruktur	Kommunedelplanen har ingen illustrert bebyggelse, men planen har følgende bestemmelser for utforming (§§ 1 og 4.1.3): - Området skal bygges ut med bymessig bebyggelse. - Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gater og byrom. - Bebyggelse bør organiseres som kvartalsbebyggelse, og plasseres inntil gater og byrom. - Hvert kvartal bør underdeles med interne gang- og sykkeltilbud på tvers av kvartalene. - Hushjørner som vender ut mot gatekryss bør fases av med 45 graders vinkel eller ha tilbaketrukket 1.etg, slik at det oppnås god fri sikt og trygg ferdsel for gangtrafikken på fortauene. - Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk.	- Variert kvartalsbebyggelse, med unntak av bebyggelse sør for allmenning F2 (Skippergata), her videreføres det en stålhall fra 60-tallet. Illustrasjonsplanen viser åpne arealer rundt*. - Kvartalsstrukturen langs Nidelva er delt opp i fem/seks* kvartaler med varierende størrelse. - Mot Nidelva er det sprang i kvartalsstrukturen, øvrig bebyggelse er plassert inntil gater og byrom. - Hvert kvartal har 2-4 åpninger, med bredde 8-10m fra vegg til vegg, forskjøvet i forhold til hverandre. - I tillegg til allmenningene er det to rette, øst-vest gående passasjer. Disse har en bredde på 7m ekskl. kantsoner, 11m fra vegg til vegg. - Hushjørner er verken 45 grader eller tilbaketrukket. - Alle bygg har flate tak. <i>*Avvik Agraff/MAD, 3D-modellen fra MAD (mottatt fra Byplankontoret) viser et ekstra kvartal med boliger på sørsiden, dette er utgangspunkt for sammenligningen.</i>	- Bymessig kvartalsstruktur, med unntak av næringsbygget på felt KBA. - Kvartalsstrukturen langs Nidelva er delt i tre større likeverdige kvartaler. - Bebyggelse er plassert langs gater byrom, uten sprang. - Hvert kvartal har en åpning i sør og nord, med bredde på 10m fra vegg til vegg, noe forskjøvet i forhold til hverandre, og muliggjør en gangforbindelse nord-syd. - Øst-vestgående passasjer gjennom de to øvre kvartalene, med bredde 6m ekskl. kantsoner, 10m fra vegg til vegg. Åpninger i øst og vest ligger noe forskjøvet i forhold til hverandre. - Losallmenningen fører gjennom det nedre kvartalet, og er vinklet for å matche plassering i KDP i vest, og ny plassering av Losgata i øst. - Det nordre kvartalet er vinklet for å gi mer plass til park / grønn buffer mot beredskapshavn. - Hushjørner er verken 45 grader eller tilbaketrukket. - Alle boligkvartaler har skråtak.	Lik planalternativ 1 med unntak av næringsbygget på felt KBA. Næringsbygget i planalternativ 2 støtter i større grad opp under en bymessig kvartalsstruktur enn næringsbygget i planalternativ 1.
KONSEKVENNS	Referansesituasjon	Nøytral	Nøytral	Nøytral
Generell kommentar	Samtlige alternativer er i tråd med overordnede føringer for kvartalsstruktur i KDP, og har samme antall byrom, gater og passasjer, samt bymessig kvartalsstruktur. Kvalitetsprogrammet og 3D-modellen mottatt av Byplankontoret er uenige om utforming av bebyggelsen sør for felt F2 i kommunedelplanen. Her er 3D-modellen med et ekstra boligkvartal lagt til grunn for sammenligningen, se redegjørelse for alternativer ovenfor. Ingen av alternativene hensyntar bør-kravet om hushjørner på 45 grader, eller tilbaketrukket første etasje i kommunedelplanen. Det vurderes at avsatt plass til kjøring og frisikt er tilstrekkelig ivaretatt i samtlige alternativer. De største forskjellene mellom alternativene er derfor (se side 12-16 ovenfor): Størrelse og inndeling av kvartalene, utredningsua0.1 (ua0.1) deler bebyggelsen inn i seks mindre kvartaler og alternativ 1/2 (a1/2) i tre større kvartaler. Ua0.1 har derfor mindre gårdsrom med variert størrelse og kvalitet, og definerte gateløp mellom hvert kvartal. Alternativ 1/2 har en mer likeverdig fordeling av størrelsen på gårdsrom, et definert gateløp mellom storkvartalene, og en vinklet forbindelse gjennom kvartalene. Tre større kvartaler reduserer andelen parallelle fasadeløp og fotavtrykk, og gir dermed mer "luft" (dagslys og utsyn) i mellomrommene/tverraksene, se side 14. Stor variasjon			

mellom gårdsrommene i ua0.1 gir også ulik kvalitet, hvorav de mindre gårdsrommene ikke tilfredsstiller krav til uteoppholdsareal i KPA§ 10.4, og alternativet trenger bearbeidelse for å tilfredsstille krav til bokvalitet.

2. **Byggelinje mot Nidelva**, utredningsua0.1 (ua0.1) har en variert byggelinje med sprang i bebyggelsen mot Elvepromenaden og alternativ 1/2 stram linje. Ua0.1 etablerer lommeparker langs elvepromenaden, men reduserer størrelsen på tilgrensende kvartal tilsvarende, arealet omfordes til den offentlige strukturen, se pkt. 1 over. Alternativ 1/2 har en stram byggelinje mot Nidelva tilsvarende majoriteten av bebyggelsen langs elveløpet.
3. **Takform og volum**, utredningsua0.1 (ua0.1) har flate tak og alternativ 1/2 (a1/2) skråtak med eksponert gavl ut mot Nidelva. Skråtak gir mer skyggevirkning og mindre BRA på tilsvarende maks høyde, samtidig har skråtak en sterkere historisk referanse (lagerhusbebyggelse). Volumene fremstår som mer oppbrutt/dynamisk med flate tak (ua0.1) og mer samlet/sammenhengende med skråtak (a1/2).
4. **Videreføring av eksisterende bebyggelse og historiske referanse/identitet**, utredningsua0.1 (ua0.1) viderefører en uisolert stålhall fra sekstitallet som identitetsbærer for eksisterende bebyggelse, alternativ 1/2 (a1/2) river eksisterende lagerbebyggelse for å oppnå en mer sammenhengende bystruktur og effektiv arealbruk. Lagerhallen i ua0.1 gir bedre solforhold sør på felt F2 i kommunedelplanen. A1/2 tar opp eksisterende formelementer som takform og fotavtrykk i bebyggelsen for å ivareta en historisk referanse/stedsidentitet.
5. **Avslutning av kvartalsstruktur mot nord**, utredningsua0.1 (ua0.1) følger gateløpet i nord (byggelinjen mot Transittgata er stram), alternativ 1/2 (a1/2) vinkler det siste bygningsvolumet (høyhus) mot vest. Rett vinkel i ua0.1 gir et strammere og mer definert gateløp, med en tydeligere og mer ensartet kvartalsstruktur. Vinkel i a1/2 gir mer rom/luft i gateløpet rundt muren til Dora II, og et opphold mot prosjekt- og beredskapshavnen i nord.
6. **Avslutning av kvartalsstrukturen mot sør og byggefeltet i sørøst** (felt KBA i planforslaget), utredningsua0.1 (ua0.1) illustrerer kvartalsstruktur med stram byggelinje langs Transittgata frem til rv.706, alternativ 1/2 (a1/2) foreslår to ulike høyhusløsninger – et frittstående punkthus og to tårn på en felles base. Bebyggelsen i ua0.1 hensyntar ikke manøvreringsarealet til brannstasjonen (20 meter), sporingskurve til spesialtransport, hovedsykkelruta (herunder avstand rv.706), eller avslutningen av det offentlige gatenettet (snuplass) – det er derfor usikkert om strukturen er realistisk. A1/2 ivaretar forutsetningene, men oppfyller ikke retningsgivende krav til kvartalsstruktur i kommunedelplanen/kvalitetsprogrammet. Ua0.1 gir et strammere og mer definert gateløp, samtidig leder gateløpet rett inn i rv.706 uten en avslutning. A1/2 markerer avslutningen av Transittgata,
7. **Feltet nord for Losgata** (felt BAA i planforslaget), utredningsua0.1 (ua0.1) viser et boligkvartal innenfor feltet med gårdsrom på bakkeplan og åpninger mot Båtmannsgata, alternativ 1/2 (a1/2) foreslår et mobilitetshus kombinert med andre funksjoner. Boligkvartalet i Ua0.1 ligger i rød støysone, er ikke tilpasset utvidet gatesnitt i Båtmannsgata, og Ua0.1 mangler også en parkeringsløsning.

Oppsummering: Kvartalene i ua0.1 og a1/2 tilfredsstiller krav til bebyggelsesstruktur i kommunedelplanen, men har ulike fordeler og ulemper. Ua0.1 har lukkede kvartaler med mindre åpninger, variasjon i størrelse på kvartaler/gårdsrom, flate tak, videreføring av en lagerhall, lommeparker langs Nidelva og et stramt gateløp i Transittgata. Løsningene i sørøst må bearbeides pga. forutsetningene i området. A1/2 har større og luftigere kvartaler/gårdsrom, skråtak, stram byggelinje mot Nidelva, en større buffer mot prosjekt- og beredskapshavnen (felt H1 i kommunedelplanen), markert avslutning av struktur/gateløp og Generellt mer realistiske løsninger pga. et høyere detaljeringsnivå – kommet lenger ut i prosessen. Konsekvens for kvartalsstrukturen sammenlignet med nullalternativet er lik sett opp mot kravene i kommunedelplanen, se forutsetningene ovenfor, og vurdering av konsekvensene settes derfor til «nøytral».

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
2.Avvik/samsvar i den vedtatte bystrukturen i kommunedelplanen og veiledende føringer i kvalitetsprogrammet? Herunder gate- og kvartalsstruktur. Deltema: Gatestruktur	- Prinsipiell gatestruktur er markert/angitt på plankart. KDP tar ikke stilling til gatesnitt, gatebredder mm. - Transittgata, Skippergata, Båtsmannsgata, Losgata og Kobbegate er angitt som kombinerte adkomst- og gang-/sykkelveier. - Det er angitt gang-/sykkelveier innenfor alle felt avsatt til grønnstruktur og allmenninger på plankartet (felt G1, G2, F2 og G4). - Samt gang-/sykkelvei gjennom sentrumsformålet i forlengelsen av Styrmannsgata.	- Framtidig gatestruktur er illustrert på illustrasjonsplanen (s.98) i kvalitetsprogrammet. Båtsmannsgata er eneste adkomstvei for bil inn til planområdet, og områdene vest for Dora I, 20m bred fra vegg til vegg. Transittgata er en intern adkomstvei, 23m bred fra vegg til vegg. Markert som «<i>bred gate</i>» (s.51) med «<i>gategrønt – trær i klynger</i>» (s.39). På side 45 er den søndre delen av Transittgata markert som «<i>viktig ferdssårer for sykkel</i>», traséen er stiplet nord for Båtsmannsgata. Losgata er reservert utkjøring for utrykningskjøretøy, bredde 17m fra vegg til vegg. Gaten er forskjøvet ca.15m nordover ift. plassering i KDP. Losallmenning er ikke flyttet tilsvarende. Skippergata er en bilfri gangakse, og er sammen med felt F2 definert som viktig byrom og forbindelse på s.89. Transittgata og Styrmannsgata må håndtere gjennomgangstrafikk til delområde 3,4,5,6 og 8. Park og allmenninger i planområdet er vist som «<i>viktige ferdssårer gående</i>» s.45.	- Tilsvarende gatestruktur som vist i kvalitetsprogrammet (s.98). Båtsmannsgata er eneste adkomstvei til området vest for Dora I. Veien er utvidet nordover, til 28,5m fra vegg til vegg i tråd pga. metrobusprosjektet. Transittgata nord for Losgata i tråd med kvalitetsprogrammet, grønn gate, 23m fra vegg til vegg. Kvalitetsprogrammet (s.98) avslutter ikke det offentlige gatenettet, planforslaget legger til en snusirkel (r=10m) i nord. Transittgata sør for Losgata utformes som grønt gatetun pga. lite biltrafikk. Losgata er adkomstvei til mobilitetshuset, og utkjøring for utrykningskjøretøy. Snusirkel (r=12m) i enden avslutter offentlig gatenett i sør. Losallmenningen er justert og treffer Losgata i Transittgata. Skippergata er en bilfri gangakse, med unntak av nødvendig adkomst (utenfor planområdet). Transittgata og Styrmannsgata må håndtere gjennomgangstrafikk til delområde 3,4,5,6 og 8. Parker og allmenninger opparbeides som ferdssårer for gående og syklende i blandet trafikk.	Lik planalternativ 1, med unntak av Losgata som har avvikende plassering på snusirkel, lagt mer mot øst, nærmere Maskinistgata (metrobusstraseen).
KONSEKVENSS	Referansesituasjon	Negativ	Negativ	Negativ
Generell kommentar	Den største forskjellen mellom alternativene og kommunedelplanen (KDP) er at Båtsmannsgata er eneste biladkomst til området. KDP omtaler ikke gatebredder mm., dette håndteres i kvalitetsprogrammet, men skisserte løsninger er veiledende og mangler reelle trafikk-løsninger, bl.a. snuplasser. Siden Båtsmannsgata er eneste adkomst, og resten av området skal være bilfritt, består det lokale gatenettet utelukkende av blindveier som krever snuplasser. Båtsmannsgata er underdimensjonert i utredningsua0.1 (ua0.1), og gatebredden er derfor utvidet med 8.5m planalternativ 1 og 2 (a1/ 2), iht. metrobusprosjektet. Losgata er også utvidet/bredere, for å gi plass til avslutning av det offentlige gatenettet (snuplass). Transittgata er lik i samtlige alternativer, men har mer biltrafikk enn regulert gatestruktur (KDP), pga. trafikk til delområde 1-6 og 8-10 via Båtsmannsgata. Oppsummert nødvendiggjør samtlige alternativer bredere gatesnitt innenfor Transittkaia pga. stengt Kobbegate, enn regulert situasjon (KDP), og alternativene har derfor mindre plass til grønt og bebyggelse (effektiv arealbruk), samt mer støy i Transittgata og Båtsmannsgata. Snuplassene vil kunne oppleves som lite bymessig. Ua0.1 krever de samme løsninger som vist i a1/2, men gatenettet er ikke tegnet ut / tilstrekkelig detaljert. Konsekvensen vurderes derfor som « <i>negativ</i> » for samtlige alternativer.			

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
3. Hvilke konsekvenser har eventuelle avvik for bystrukturen og kvaliteten for offentlige rom (fordeler/ulempes)? Herunder torg, grønnstruktur og parkarealer (rekreasjonsområder).	• Losallmenningen (G1) ligger i forlengelse av Losgata, og har en bredde på 18m. • Båtsmannsallmenningen (G2) ligger i forlengelse av Båtsmansgata, og har en bredde på 18m. • Skipperallmenningen (F2) ligger i forlengelse av Skippergata, og har en bredde på 39,4 m. • Park G4 omkranser prosjekt- og beredskapshavnen (H1). Bredde sør for beredskapshavn er mellom 22,3 og 24,5m. • Øvrige felt langs Nidelva (elvepromenaden) er regulert til grønnstruktur, bredde ca. 18m. • Areal regulert til offentlig rom, innenfor Transittkaia, utgjør 26.306m².	• Losallmenningen (G1) ligger forskjøvet ift. Losgata, flyttet ift. KDP. Bredde på feltet er redusert med 4,1m, til 13,9m. • Båtsmannsallmenningen (G2) er redusert med 4,1 m, til 13,9m. • Skipperallmenningen (F2) er redusert med 11,6m, til 27,8m. Felt F2 er i kvalitetsprogrammet definert som «byrom med grønne elementer» (s.39), og «viktig byrom» (s.89). • Park G4, sør for prosjekt- og beredskapshavnen, er redusert til mellom 20,6 og 22,7m. • Elvepromenaden har varierende bredde, og er lokalt både bredere og smalere enn KDP. Minstebredde er ca. 14m, maks bredde ca. 35m. • Det totale arealet avsatt til offentlig rom er redusert med ca. 720m² (totalt 25.587m²) sammenlignet med KDP.	• Losallmenningen (GT2) ligger i forlengelse av Losgata, flyttet ift. KDP. Allmenningen er knekt for å møte Nidelva/elvepromenaden ved opprinnelig plassering i KDP. Bredde varierer mellom 12 og 16m, dvs. 2-6m smalere enn KDP. • Båtsmannsallmenningen (GT5) er økt med 1,2m, til 19,2m bredde. • Skipperallmenningen (F2) foreslås omregulert til torg (o_T), med bredde 38,3m, 1,1 m smalere enn KDP. Torget er et viktig byrom med grønne elementer i forlengelse av kulturaksen (Skippergata). • Park G4 (o_P3) foreslås regulert større, og gir en grønn buffer mot prosjekt- og beredskapshavnen. Bredden er 20,2m på det smaleste. • Elvepromenaden øker gradvis i bredde fra ca. 16m i sør til ca. 27m i nord. • Det totale arealet avsatt til offentlig rom er økt med ca. 1940m² (totalt 28.247m²) sammenlignet med KDP.	• Lik planalternativ 1 hva gjelder kvalitet på offentlig rom – torg, grønnstruktur og parkarealer.
KONSEKVENSS	Referansesituasjon	Negativ	Positiv	Positiv
Generell kommentar	Se side 28 ovenfor, bredden på samtlige allmenninger redusert i utredningsua0.1 (ua0.1) sammenlignet med KDP. Samtidig illustreres elvepromenaden med lokalt økte bredder, disse lommeparkene er vestvendte og ettermiddagssol. Det totale arealet avsatt til offentlige rom er redusert med 720 m² ift. KDP, og konsekvensen av endringene vurderes derfor som «negativ». I planalternativ 1 og 2 (a1/2) er Losallmenningen 2-6 m smalere enn i KDP, mens Båtsmansallmenningen er 1,2m bredere. Torget (F2/o_T) er 1,1m smalere, og bredden på elvepromenaden ca. 2m smalere i sør, og 9m bredere i nord. Parken (G4/o_P3) mellom bebyggelsen og prosjekt- og beredskapshavnen (H1) er betraktelig større. Totalt foreslås det 1940m² mer offentlig areal enn i KDP. F2/o_T og allmenningene foreslås omregulert fra grønnstruktur til henholdsvis torg og gatetun i tråd med kvalitetsprogrammet (s.108). Konsekvensen av de foreslåtte endringene i a1/2 vurderes som «positiv» sammenlignet med KDP.			

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
4. Er det tilstrekkelig areal til offentlige byrom og rekreasjon i lys av utnyttelsesgraden? Både for beboere, arbeidstakere i området og besøkende.	- KDP er vedtatt uten utnyttelsesgrad og formålsfordeling, kvalitetsprogrammet settes som referansesituasjon. Areal avsatt til offentlig grønnstruktur/torg innenfor planområdet er 26.306m2. - Offentlig grønnstruktur under og sør for Pirbrua ikke medregnet.	- BRA over terreng er 88.530m2. Areal avsatt til offentlig grønnstruktur/torg i planområdet er 25.587m2. Dette er ca. 720m2 mindre enn i KDP. - Per 100m2 BRA bebyggelse er det satt av 28,9m2 offentlig grønnstruktur/torg. - Per funksjon: <u>38,5m2 pr. 100m2 BRA bolig</u> 211m2 pr. 100m2 BRA kontor 470m2 pr. 100m2 BRA annen næring - Offentlig grønnstruktur under og sør for Pirbrua ikke regnet med. - Områdeutnyttelse er 106%, med utgangspunkt i samme planavgrensning som a1/2.	- BRA over terreng* er 101.285m2. Areal avsatt til offentlig grønnstruktur/torg i planområdet er 28.247m2. Dette er ca. 1940m2 mer enn i KDP. - Per 100m2 BRA bebyggelse er det satt av 27,9m2 offentlig grønnstruktur/torg. - Per funksjon: <u>43,7m2 pr. 100m2 BRA bolig</u> 146m2 pr. 100m2 BRA kontor 221m2 pr. 100m2 BRA annen næring - Offentlig grønnstruktur under og sør for Pirbrua ikke regnet med. - Områdeutnyttelse er 121.5%*, med utgangspunkt i samme planavgrensning som a1/2. *ekskl. BRA parkering i mobilitetshus	- BRA over terreng* er 102.785m2. Areal avsatt til offentlig grønnstruktur/torg i planområdet er 28.247m2. Dette er ca. 1940m2 mer enn i KDP. - Per 100m2 BRA bebyggelse er det satt av 27,5m2 offentlig grønnstruktur/torg. - Per funksjon: <u>43,7m2 pr. 100m2 BRA bolig</u> 134m2 pr. 100m2 BRA kontor 227m2 pr. 100m2 BRA annen næring - Offentlig grønnstruktur under og sør for Pirbrua ikke regnet med. - Områdeutnyttelse er 123.3%*, med utgangspunkt i samme planavgrensning som a1/2. *ekskl. BRA parkering i mobilitetshus
KONSEKVENNS	-	Referansesituasjon	Nøytral (noe mer pr.100m2 bolig)	Nøytral (noe mer pr.100m2 bolig)
Generell kommentar	BRA i ua0.1 er 12.755m2 og 14.255m2 lavere enn i henholdsvis a1/2. Areal avsatt til offentlig grønnstruktur/torg er også ca. 2660m2 mindre. Ua0.1 har 28,9m2 per 100m2 bygg. A1/ 2 har henholdsvis 27,9m2 og 27,5m2 per 100m2 bygg, uavhengig av arealbruk. Beboere, arbeidstakere og besøkende bruker offentlige arealer på ulike tidspunkt, selv om det vil være noe overlapp. Den arealbruken det er mest av i området vil mest sannsynlig gi flest brukere samtidig, og er derfor dimensjonerende. I ua0.1 utgjør bolig ca.75,2% av arealbruken, og i a1/2 henholdsvis 63,9% og 62,9%. Ua0.1 har 38,5m2 grønnstruktur/torg per 100m2 BRA bolig, mens a1/2 har 43,7m2 grønnstruktur/torg per 100m2 BRA bolig. Tall per 100m2 kontor og per 100m2 annen næring er vesentlig større, og vil derfor mest sannsynlig ikke være dimensjonerende. Oppsummert har ua0.1 mellom 1 og 1,4 m2 mer offentlig grønnstruktur/torg per 100m2 BRA bebyggelse. Boliger utgjør derimot den største delen av arealbruken og antas å gi flest brukere i offentlig rom samtidig. Her har ua0.1 ca. 5,2m2 mindre offentlig grønnstruktur/torg per 100m2 BRA bolig enn planalternativene. Det er ikke mulig å sammenligne med KDP da utnyttelsesgrad og arealbruk ikke fastsettes i planen. Konsekvenser ved samtlige alternativer er derfor satt som nøytrale.			

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
5. Hvilke sol-, skygge- og vindforhold skaper den foreslåtte bebyggelsen på offentlige byrom? o Herunder høyder, utforming og plassering.	KDP er vedtatt uten rammer for bebyggelsen utover retningsgivende byggehøyder, kvalitetsprogrammet settes som referansesituasjon.	- Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 21.mars er 76.850m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 1.mai er 86.991m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 23.juni er 91.511m² - Vindforhold: -Elvepromenade: ca. like mye -Felt F2: <u>mindre vind</u> -Felt G1: <u>noe mer vind</u> -Felt G2: <u>noe mer vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet mot vest, mindre her) -Transittgata: <u>mindre vind</u> - Losgata: <u>mindre vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mer vind</u> - Riksveien: <u>mindre vind</u>	- Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 21.mars er 80.147m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 1.mai er 91.594m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 23.juni er 96.821m² - Vindforhold: -Elvepromenade: ca. like mye -Felt F2: <u>mer vind</u> -Felt G1: <u>noe mindre vind</u> -Felt G2: <u>noe mindre vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet mot vest, mer her) -Transittgata: <u>mer vind</u> - Losgata: <u>mindre vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mindre vind</u> - Riksveien: <u>mer vind</u>	- Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 21.mars er 79.850m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 1.mai er 91.655m² - Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 den 23.juni er 96.821m² - Vindforhold: -Elvepromenade: ca. like mye -Felt F2: <u>mer vind</u> -Felt G1: <u>noe mindre vind</u> -Felt G2: <u>noe mer vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet mot vest, mer her) -Transittgata: <u>noe mer vind</u> - Losgata: <u>mer vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mer vind</u> - Riksveien: <u>mer vind</u>
KONSEKVENSS	-	Referansesituasjon	Nøytral (noe bedre på sol, noe verre på vind)	Nøytral (noe bedre på sol, verre på vind)
Generell kommentar	<i>Premisser for solstudiene og sammenligningen: Ua0.1 tar ikke stilling til kantsoner tilsvarende a1/2, dvs. bredder og grad av offentlighet er ikke definert. Soldiagrammene skiller derfor kun mellom solbelyst areal «innenfor» og «utenfor» gårdsrommene. Kantsoner utenfor kvartalene inngår under «utenfor gårdsrom» i alle de tre alternativene. Kantsoner mot Transittgata er ikke tatt med i beregningene. I ua0.1 er passasjene mellom de to nordre og de to midtre kvartalene tatt med som «utenfor gårdsrom». mens de i a1/2 er regnet som «innenfor gårdsrom». Selv om «Solbelyst areal utenfor gårdsrom» inkluderer kantsoner, gir tallene et godt sammenligningsgrunnlag for sol/skygge på offentlig rom.</i> A1/2 har mer solbelyst offentlig rom, til tross for høyere bebyggelse. Ua0.1 kommer noe bedre ut i vindsimuleringene, hovedsakelig grunnet lavere bebyggelse. Forskjellen er størst på torget, og rundt næringsbygget i sør. Nordsiden av torget er mer vindutsatt i a1/2 enn ua0.1. Dette skyldes videreføring av den eksisterende stålhallen sør for torget. Bygget er lavere enn foreslått bebyggelse i a1/2, og medfører at mer vind blåser over fremfor innimellom bebyggelsen. Arealet som blir mest vindutsatt på torget i a1/2 ligger også i sol mesteparten av dagen, dette vil redusere den negative virkningen av vinden. Vegetasjon og skjerming (herunder levegger) vil redusere ulempen betydelig. Vindsimuleringene vurderer et stort område, og tar ikke hensyn til vegetasjon eller skjerming, dette er en premiss for å sitte behagelig langs nordsiden av torget. Vindforholdene rundt næringsbygget i sørøst er også bedre i ua0.1, og ligger helt ned i komfortklasse 1 «Sitte lenge». I begge a1/2 ligger store deler av området også i komfortklasse 1, men det oppstår lokalt avgrensede områder med mer vind, inntil komfortklasse 4 – «Gå».			

	I a1 skjer dette på to sider av bygget, både mot vest i Transittgata, og mot riksveien i sør. Området i sør vil ikke tilrettelegges for opphold pga. funksjon og plassering. Det er både rød støysone fra riksveien og luftforurensning som kan overstige grenseverdiene pga. tunnelmunningen. Vindforholdene i området vil forbedre luftkvaliteten ved at mer forurenset luft blåser bort og blandes med ren luft. Vind i området med komfortklasse 4 langs vestsiden av næringsbygget kan motvirkes ved å plante vegetasjon på bakkeplan. Vegetasjon inngår ikke i simuleringen. Innretning av utearealene i dette området kan prosjekteres slik at sittemøbler plasseres utenfor området med høyere komfortklasse. I a2 er det kun et lite område mot Losgata i nord som ligger i komfortklasse 4. Ellers er det komfortklasse 3 i Losgata og mot riksveien, her tilrettelegges det ikke for opphold. De to tårnene påvirker vindforhold i et større område, med større deler i komfortklasse 3. Ved vind fra vest vil det også blåse mellom tårnene, over basen/taklandskapet. Dette vil motvirkes av vegetasjon, som ikke er medregnet i modellen. Et interessant funn i vindsimuleringene av a1/2 er at høyhuset i nord ikke medfører ukomfortable vindforhold i parken nord for bebyggelsen (dvs. laveste kategori «frequent sitting»). Parken har også gode solforhold på formiddagen. Samlet sett vurderes det at ua0.1 har noe bedre i vindforhold, mens a1/2 har bedre solforhold. Konsekvensen for mikroklima er derfor satt til nøytral.
--	---

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
6. I hvilken grad påvirker formålsfordelingen, og plasseringen / organiseringen av disse, bymiljø og byliv?	KDP er vedtatt uten rammer for bebyggelsen utover retningsgivende byggehøyder, herunder plassering og organisering, kvalitetsprogrammet settes som referansesituasjon.	- På bakgrunn av mottatt 3D-modell, og arealtabell fra mulighetsstudien «Mad About Nyhavna» anslås det 66.545 m2 bolig, 12.101m2 kontor på næringstomten, 5.446m2 annen næring, og 1 barnehage innenfor planområdet. - På side 55 i kvalitetsprogrammet er det markert aktive førsteetasjer på begge sider av felt F2, og rundt hjørner, og på sørsiden av Båtsmannsgata. - Mot hovedgater og byrom skal fasadene utformes slik at de gir innsyn til lokalene. Tette fasader, reflekterende eller sotet glass tillates ikke (side 61). - Inngangspartier til bolig og næring skal legges hyppig ut mot gaten, og utformes med særlig omtanke (side 61). «Mulig barnehage» er vist i nordre kvartal (side 55). - På side 55 vises aktivitetspark / skolegård sør for hallen som videreføres (Transittgata 12). Dette samsvarer ikke med 3D-modellen, hvor det er oppført et boligkvartal. - Mål om et mangfoldig botilbud (side 60). - Krav om 4m brutto etasjehøyde i alle førsteetasjer.	64.700 m2 bolig, 19.400m2 kontor på næringstomten, 12.725m2 annen næring og 1 barnehage - Dagligvarebutikk og (leilighets-)hotell foreslås integrert i mobilitetshuset. - Aktive førsteetasjer med næring/forretning på alle hjørner, og ut mot Transittgata, Båtsmannsgata og torget. - Mulighet for etablering av «bokaler» med næringsdel mot Transittgata, og boligdel inn mot gårdsrommet. - Mot hovedgater og byrom skal hoveddelen av fasaden gi innsyn til lokalene. - Inngangspartier til bolig og næring er lagt hyppig ut mot gaten, og skal utformes med en særlig omtanke. - Barnehagen er plassert i det største feltet S1b. Utearealer i gårdsrom er skjermet for støy og vind, adkomst fra Losallmenningen. - Det foreslås et mangfoldig boligtilbud gjennom blant annet en variert leilighetsfordeling. - Førsteetasje sikres 4m etasjehøyde ut mot Transittgata, Båtsmannsgata og torget.	64.700 m2 boliger, 21.000m2 kontor på næringstomten, 12.625m2 annen næring og 1 barnehage - Ellers lik som alternativ 1.
KONSEKVENNS	Ikke sammenlignbar	Referansesituasjon	Positiv	Positiv
Generell kommentar	På bakgrunn av mottatt 3D-modellen og arealtabellen fra mulighetsstudien anslås det at ua0.1 har en høyere andel bolig enn a1/2, også på bakkeplan. Samtidig stilles det krav om innsyn mot hovedgater og byrom, samt inngangspartier ut mot gaten. Aktive fasader er kun markert mot Skipperallmenningen og Båtsmannsgata (ikke i Båtsmannsallmenningen). Kvadratmeter «annen næring» er lavere i ua0.1 enn i planalternativ 1 og 2. I ua0.1 er alle første etasjer 4m. En nærmere fordeling av boliger/næring i de ulike kvartalene og hvordan kantsoner skal utformes er ikke spesifisert. Fellesarealer er ikke nærmere definert. Det kreves et mangfoldig botilbud. Planalternativ 1 og 2 legger opp til et noe lavere boligandel enn ua0.1. Til gjengjeld er kvadratmeter «annen næring» høyere. Det tilrettelegges for næring/forretning/bevertning med åpne og aktive fasader på alle hjørner mot elvepromenaden og langs hele Transittgata. Videre på begge sider av torget, og mot Båtsmannsgata. Mot allmenninger og elvepromenaden/park vil det være en blanding av boliger, næring og fellesarealer som møter bakkeplan. Næringslokaler mot Transittgata og torget har 4m høyde og går helt ned til gatenivå. Boliger som møter bakkeplan ligger noe hevet, både med hensyn til innsyn og klimasikring. Overganger mot disse opparbeides som myke kanter i landskap fremfor avvisende/harde kanter. Det utarbeides en kantsonekatalog som gjøres juridisk bindende gjennom planens bestemmelser. En kombinasjon av boliger og næring på bygulvet vurderes som positiv for byliv og trygghetsfølelse. Det tilrettelegges for et			

	mangfoldig boligtilbud og en høy andel fellesarealer, som kan være med på å aktivere byrom og gårdsrom. Barnehagen legges i det største feltet, S1b med barnehagens uteareal plassert i gårdsrommet, slik at det skjermes for støy og vind. Mobilitetshuset vil sørge for flere gående i gater i byrom, samtidig som en noe høyre utnyttelse vil bidra til flere mennesker i området, som igjen gir grunnlag for flere aktive funksjoner på bakkeplan. Mobilitetshuset kombineres med dagligvarebutikk og andre aktive funksjoner på bakkenivå, samt et (leilighets)hotell øverst. Dette gjør bygget til en bidragsyter for byliv, og mer enn et lukket parkeringshus. Oppsummert vurderes at formålenes fordeling og plassering i planalternativ 1 og 2 i større grad tilrettelegger for byliv og et godt bymiljø enn i ua0.1, selv om dette delvis skyldes en forskjell i detaljeringsgrad mellom alternativene. Konsekvensen vurderes derfor som nøytral for ua0.1, og positiv for planalternativ 1 og 2.
--	--

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Bebyggelsesstruktur og estetikk (byform)				
7. Hvordan er kvalitetsprogrammet pkt. 8. ivaretatt? Herunder videreføring av Transittgata 12?	- KDP er vedtatt uten rammer for bebyggelsen utover retningsgivende byggehøyder, herunder plassering og organisering, kvalitetsprogrammet settes som referansesituasjon. - KDP §8.1, «Alle antikvariske bygg innenfor hensynssonen skal bevares», jf. figur 2. På figur 2 er Dora I, II, Fyringsbunkeren og flere bygninger innenfor delområder 5 og 7 markert, det er ikke markert noen antikvariske bygg innenfor planområdet. - I planbeskrivelsen (side 63) står det at «<i>all øvrig eksisterende bygningsmasse kan rives etterhvert som Nyhavna transformeres</i>».	- Det er ikke identifisert/markert «<i>vernet bebyggelse – bevares</i>» innenfor planområdet, se side 81 i kvalitetsprogrammet. - Transittgata 12 og 16 er vist som «<i>eksisterende bebyggelse vist gjenbrukt i parallelloppdraget for offentlig rom</i>», se side 81 i kvalitetsprogrammet. - På illustrasjonsplanen (side 98), og i 3D-modellen mottatt fra Byplan, er Transittgata 12 videreført, mens Transittgata 16 utgår. I 3D-modellen er det plassert bebyggelse tett inntil videreført hall (Transittgata 12). - På side 69 er Transittgata 12 vist som et stålskjellet over et byrom, kledningen er fjernet. - På side 84 er kun brannstasjonen markert som «<i>videreført bruk</i>» eller «<i>verdt å ta vare på</i>». - Det er ikke redegjort for bevaringsverdien til Transittgata 12 eller 16 utover en generell beskrivelse «<i>Det er flere bygninger utover de som har vernestatus som har arkitektonisk kvalitet og som er beskrivende for historien på Nyhavna. Det skal i alle detaljplaner redegjøres for mulighet for bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og/eller bygningskomponenter</i>», se side 81. - Diagrammet på side 81 viser to viktige siktlinjer som skal ivaretas innenfor planområdet: - Brannstasjonen - den blå kranen (Transittgata) - Skippergata - Havnelageret (Pir II)	- Transittgata 12 utgår, se planbeskrivelsen pkt. 4.20. Hallen fra 1967 har lav kvalitet, en standard stålhall med korrugerte stålplater på vegger og tak, og bæresystem i stål, uisolert. - Det er gjennomført en ombrukskartlegging, og målet er å gjen-/ombruke flest mulig bygningskomponenter andre steder på Nyhavna, iht. pkt.8.2.2. - De utstikkende traverskranbjelkene mellom Transittgata 10-12 ansees å være identitetsskapende, særlig i samspill med den blå kranen i enden. Disse skal gjenbrukes, jf. bestemmelsene §11.1.7. - Takform, fotavtrykk og organisering (kvartalsstrukturen) langs Nidelva er en henvisning til den historiske industribebyggelsen. Plassering og størrelse på kvartalene følger fotavtrykk til de eksisterende hallene. - Økt bredde på torget (felt o_T / F2 KDP_N) ift. ua0.1 gir Dora II en tydelig plassering ved, og romlig sammenheng med, torget og kulturaksen (Skippergata). Det samme gjelder Havnelageret (Pir II). Begge «<i>viktige siktakser</i>» angitt i kvalitetsprogrammet på side 68 ivaretas.	Lik planalternativ 1
KONSEKVENNS	-	Referansesituasjon	Positiv	Positiv
Generell kommentar	Kvalitetsprogrammet mangler en redegjørelse for hvorfor hallen i Transittgata 12 skal bevares, annet enn at den er « <i>vist videreført i parallelloppdraget</i> » og « <i>beskrivende for historien på Nyhavna</i> ». Verdien av denne hallen er vurdert svært ulikt gjennom dokumentet. Hallen er ikke tatt med på illustrasjonen over bygninger som er « <i>verdt å ta vare på</i> » på side 84. Samtidig er den (feilaktig) angitt som et kulturminne på side 35, « <i>nedtrapning mot kulturminner</i> ». På side 69 er			

den vist som et overdekket byrom, hvor kun stålstrukturen står igjen. Videreføring av Transittgata 12 kan derfor anses som et eksempel på hvordan pkt. 8 kan ivaretas, og ikke et krav.

Strategiske virkemidler for pkt.8 som er aktuelle for planprosessen:

8.1.1 Kulturminnene skal bevares som markante bygninger med en identitetsskapende funksjon for bydelen og som gode orienteringspunkt i bybildet.

8.1.8 Reguleringsplaner skal tydelig vise hvordan kulturminnene ivaretas i en romlig sammenheng.

8.2.1 Områdets sterke industrihistorie skal synliggjøres og nyttiggjøres som identitetsskapende elementer gjennom bevaring og fremheving, gjenbruk og transformasjon av objekter.

8.2.2 Det skal i alle detaljplaner redegjøres for mulighet for bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og/eller bygningskomponenter.

8.3.2 Istandsetting av industribygg og kulturminner skal gi gode muligheter for kunst- og kulturinstallasjoner inne, og temporært på fasader.

Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) oppfyller pkt. 8.2.1 gjennom videreføring av Transittgata 12, og illustrasjonene i kvalitetsprogrammet viser flere ulike løsninger for å oppnå virkemiddelet. Strategisk virkemiddel 8.2.2 og 8.3.2 er ikke detaljert i ua0.1. Det vurderes ellers at alternativet ivaretar pkt. 8.1.1 og 8.1.8 langs aksene Skippergata og Transittgata, med Dora II som et viktig orienteringspunkt.

Planalternativ 1 og 2 (a1/2) oppfyller pkt. 8.2.1 ved gjenbruk/videreføring av traverskranbjelkene langs Transittgata 10 og 12 i gateprofilen til Transittgata (bestemmelsene §11.1.7). Dette er de mest identitetsgivende objektene innenfor planområdet, særlig sett i sammenheng med Dora II og den blå kranen på prosjekt- og beredskapshavnen. De tre elementene (Dora II, kranen og traverskranskinnene) kan sees samlet langs siktaksen *brannstasjonen – den blå kranen* (Transittgata), en av to «*viktige siktakser*» på side 68 i kvalitetsprogrammet. Transittgata 12 videreføres ikke i planforslaget. Industrihallen har lav teknisk og arkitektonisk kvalitet, forringer kvartalsstrukturen (herunder effektiv arealutnyttelse i tråd med SPR-BATP) og gir en lite bymessig og aktiv fasade ut mot torget med mindre det gjøres større endringer i bygningsmassen. Bygningsmassen er kartlagt i vedlagt ombrukskartlegging, og målet er å gjenbruke bygningskomponentene andre steder innenfor planområdet og/eller Nyhavna, i tråd med pkt. 8.2.2. Eventuelt kan det være aktuelt å gjenbruke den i sin helhet til industrivirksomhet et annet sted. Virkemiddel 8.3.2 er ikke direkte relevant for a1/2 da det ikke istandsettes industribygg innenfor planområdet. Det bevares store arealer med bygningsmasse innenfor andre delområder som er bedre egnet til dette formålet, jf. kunst- og kulturnæringsprogrammet. Samtidig kan det etableres lokaler som gir gode muligheter for kunst- og kulturinstallasjoner innenfor planområdet, for eksempel i førsteetasje mot torget og/eller Transittgata. Foreslått bebyggelsesstruktur og takform er ellers en direkte referanse til (nær)områdets historiske industribebyggelse og storkvartalene følger fotavtrykkene til den eksisterende industribebyggelsen.

Økt bredde på KDP_N felt F2 (felt o_T i planforslaget) med over 10m sammenlignet med ua0.1 gir Dora II bedre plass som identitetsskapende element på torget, og tydeligere orienteringspunkt, også sett fra den andre siden av Nidelva. Bredden forsterker den romlige sammenhengen langs den andre «*viktige siktaksen*» på side 68 i kvalitetsprogrammet, *Skippergata – Havnelageret* (kulturaksen). Lademoen kirke inngikk opprinnelig som en del av denne aksen, men det nylig oppførte kontorbygget NyhavnaEN blokkerer sikten.

A1/2 oppfyller strategisk virkemiddel 8.2.1 på en annen måte enn ua0.1, begge løsninger tillegges samme verdi. Samtidig presterer a1/2 noe bedre på pkt. 8.1.1 og 8.1.8, da Dora II tydeliggjøres som orienteringspunkt og identitetsskapende element i bybildet pga. større og mer definert plassdannelse av KDP_N felt F2 (felt o_T i planforslaget). Konsekvensen sammenlignet med ua0.1. settes derfor som positiv for a1/2.

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Landskap og byggehøyder – påvirkning og visuelle virkninger				
8. Hvilke visuelle virkninger har området fra ulike/viktige standpunkt og akser i byen? <i>Deltema:</i> Fjernvirkning	- Det lå vedlagt to versjoner av mulighetsstudiet «Nyhavna – to scenarier» (03.10.2014) og «Nyhavna – scenario 1» (06.11.2014), utarbeidet av Pir II AS, til offentlig ettersyn av kommunedelplan for Nyhavna, vedtatt 28.04.2016. - Fjernvirkningstudiene/-utredningene samsvarer ikke med vedtatt plan. - KDP er vedtatt uten rammer for bebyggelsen utover retningsgivende byggehøyder, herunder plassering og organisering, kvalitetsprogrammet settes som referansesituasjon.	- Fjernvirkningsstudier utarbeidet i forbindelse med planforslaget for samtlige alternativer viser alternativet fra ulike/viktige standpunkt og akser i byen. - Bebyggelsen underordner seg nærområdet og det store landskapsrommet. - Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser.	- Fjernvirkningsstudier utarbeidet i forbindelse med planforslaget for samtlige alternativer viser alternativet fra ulike/viktige standpunkt og akser i byen. - De to høyhusene er synlige fra visse standpunkter i byen, men underordner seg det store landskapsrommet. - Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser.	- Fjernvirkningsstudier utarbeidet i forbindelse med planforslaget for samtlige alternativer viser alternativet fra ulike/viktige standpunkt og akser i byen. - Høyhusene er synlige fra visse standpunkter i byen, men underordner seg det store landskapsrommet. - Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser. - Den øvre delen av næringsbebyggelsen er mer fremtredende enn i a1.
KONSEKVENS	-	Referansesituasjon	Nøytral (mer synlig i bylandskapet)	Nøytral (mer synlig i bylandskapet+)
Generell kommentar	1. Gamle Bybro Ua0.1 Bebyggelsen er nesten ikke synlig, kun det nordre kvartalet stikker så vidt frem forbi bebyggelsen på Nedre Elvehavn. A1/2 Kvartalsbebyggelsen stikker mindre ut langs Nidelva sammenlignet med ua0.1, og er tilnærmet helt skjult bak eksisterende bebyggelse. Høyhusene er godt synlige over eksisterende bebyggelse, det søndre høyhuset markerer seg over bryggerekken i begge alternativer. Virkningen er omtrent den samme, men tårnene i a2 gir et bredere uttrykk. Det nordre høyhuset er synlig over TMV-odden, men mindre framtrедende enn høyhusene i sør. Høyhusene fungerer som orienteringspunkter i bakgrunnen av bybildet, og synliggjør utvidelsen av sentrum bak Nedre Elvehavn. 2. Bakke Bru Bebyggelsen langs Nidelva er synlig over Pirbrua og Jernbanebrua i samtlige alternativer. Ua0.1 Bebyggelsen er mindre synlig pga. lavere høyder og ujevn byggelinje mot Nidelva, elverommet er variert og mindre definert. A1/2 Bebyggelsen langs Nidelva er godt lesbar, og den stramme byggelinjen og skråtakene fremstår tydelig, elverommet er definert. Det søndre høyhuset stikker opp over TMV-odden, og er godt synlig i a1/2. I a2 oppfattes bygget som to separate tårn, men gir et bredere uttrykk sammenlignet med a1. Virkningene av næringsbygget er omtrent lik for begge planalternativer. Høyhuset i nord skimtes i bakkant av den nye bebyggelsen, delvis bak TMV-odden, og er ikke framtrедende. Bebyggelsen synliggjør at sentrum fortsetter nord for Nedre elvehavn. 3. Krigsseilerplassen Bebyggelsen langs elven er synlig i alle alternativer. Konturen av Ladehammeren (uten trær) er synlig bak bebyggelsen i samtlige alternativer. Ua0.1 Bebyggelsen er mindre synlig bak bruene, deler av bebyggelsen fremstår som lav i forhold til øvrig/eksisterende bebyggelse.			

A1/2 Bebyggelsen er mer framtrædende enn ua0.1, definerer elverommet/-løpet, og bryggerekka langs Nidelva videreføres på tvers av bruene. Bebyggelsen langs Nidelva fremstår godt skalert sett i forhold til øvrig bebyggelse langs elveløpet. Høyhuset i sør i begge alternativer stikker opp bak TMV-odden, uten at det er framtrædende fra dette standpunktet. Høyhuset i nord er godt synlig, uten å være dominerende, og leses i sammenheng og bakgrunn av den øvrige bebyggelsen langs Nidelva. Bygget på 10 etasjer sør for torget stikker opp i bakkant av bebyggelsen, og markerer torget innenfor planområdet.

4. Pirbrua

Silhuetten av Ladehammeren (uten trær) er synlig bak bebyggelsen i alle alternativer.

Ua0.1 Bebyggelsen er godt synlig, med sprang i volumene langs elveløpet, og flate tak med varierende høyde. Ingen av bygningene/kvartalene skiller seg ut, med unntak av takform og høyde på lagerhallen i Transittkaia 12. Allmenningene er udefinerte, og smelter sammen med lommeparkene. Sprangene/lommeparkene står tydelig fram. Bebyggelsen oppleves som lav i forhold til elverommet, som er vesentlig bredere nord for bruene, og alternativet har en udefinert kant som gjør at elverommet oppleves utflytende.

A1/2 Bebyggelsen er godt synlig, og rammer inn/definerer elverommet tydeligere enn ua0.1, med rett byggelinje og noe høyere volumer. Skråtakene kommer tydelig fram, og allmenningene er godt lesbare. Bak bryggerekka er det nordre høyhuset synlig, og markerer enden av Transittgata. Bygget på 10 etasjer sør for torget stikker også opp i bakkant av bebyggelsen, og markerer krysset Skippergata m/torget (kulturaksen), Transittgata (den urbane aksen) og Dora II.

5. Rockheim

Fra Rockheim er en stor del av planområdet synlig. Kun en mindre del ligger bak Havnelageret. Skålformen i det bakenforliggende landskap er også godt synlig, med Ladehammeren til venstre og Kuhaugen til høyre.

Ua0.1 Bebyggelsen framstår som variert, både høyder og struktur, Transittkaia 12 (lagerhallen) skiller seg ut pga. takform og høyde. Kvartalsstrukturen fremstår fragmentert/oppbrutt og variert. Bebyggelsen fremstår noe lav sett i sammenheng med elverommet, Havnelageret (Pir II), Nedre Elvehavn og planforslaget for delområde 2. Spiret til Lademoen kirke ligger bak hotellbygget på felt D2 (utenfor planområdet).

A1/2 Bebyggelsen langs Nidelva er høyere, og harmoniserer med skalaen i området for øvrig, herunder Pirbrua, Havnelageret og elverommet. Kvartalsstrukturen har en stram og lesbar byggelinje og sammenhengende takformer/-landskap. Allmenningene kommer tydelig fram. Bebyggelsen tar opp skålformen i landskapsrommet, og høyhusene i hver ende av planområdet er godt synlige. Næringsbygget i sør er mest framtrædende pga. størrelse og høyde (volum). De to tårnene i a2 fremstår som to separate volumer, mens a1 fremstår ett volum. Høydevirkningen av a1 er noe mer dempet da bygget er bredere nærmere bakken. Hvert av tårnene i a2 oppfattes som slankere, samtidig tar disse større plass i horisonten enn a1.

6. Munkholmen

Havnefronten preges av større bygninger langs Pir I, Pir II og Brattøra, herunder Pirbadet, Clarion hotell og Powerhouse. Lagerbebyggelsen på Pir II er lavere, med unntak av Havnelageret, hvor skalaen matcher bebyggelsen på Pir I. Standpunktet er vinklet mot Tyholtårnet, og landskapsrommet er synlig bakkant. Ladehammeren ligger til venstre for utsnittet.

Bebyggelse i den nordre delen av planområdet er synlig fra fjerde etasje og oppover, mens bebyggelse i den søndre delen av planområdet ligger bak Havnelageret og bebyggelsen på Brattøra.

	Ua0.1 Bebyggelsen ligger hovedsakelig skjult bak eksisterende bebyggelse, kun de nordre kvartalene er synlig. Bebyggelsen er visuelt underordnet både landskap og eksisterende bebyggelse. A1/2 Bebyggelsen er synlig, men underordner seg landskapsrommet. Det nordre kvartalet, inkludert høyhuset, er mest synlig, og markerer Nidelvas utløp. Den øvre delen av næringsbygget i sør i begge alternativene er synlig over eksisterende bebyggelse, men underordnet landskapet i bakkant. Tårnene i a2 fremstår som to volumer. Bebyggelsen sør for torget er også synlig, men ikke framtrædende. Bebyggelsen i begge planalternativene fremstår skalert i forhold til den eksisterende bebyggelsen og landskapet. 7. Ladejarlen skole mot Nidarosdomen Viktig siktakse Ladejarlen mot Nidarosdomen, med Dora II i forgrunnen, og Nidarosdomen i bakkant. Bebyggelsen innenfor planområdet er synlig over foreslått bebyggelse på Ladehammerkaia nederst på bildet. Ingen av alternativene blokkerer siktaksen mot Nidarosdomen. Ua0.1 Bebyggelsen er lavere enn a1/2, og underordnet eksisterende bebyggelse og landskap. A1/2 Kvartalsbebyggelsen markerer seg mot nordøst, og forskjellen mellom alternativene er størst her, dette gjør at a1/2 fremstår vesentlig høyere enn ua0.1. Dora II er svært framtrædende fra denne vinkelen, og anlegget tåler høyere bebyggelse i bakkant, uten at det forringer kulturminneverdien. Vinklingen av høyhuset i nord, fristiller en større del av muren, gir visuell kontakt med Elvepromenaden og fremhever muren. Næringsbygget i sør markerer inngangen til Nyhavna fra sentrum. Siktlinjen til Nidarosdomen rammes inn av bebyggelsen uten at siktaksen forringes. Ingen av høyhusene blokkerer sikt mot viktige kulturminner. 8. Ladehammeren Standpunktet på toppen av Ladehammeren er plassert over ny og eksisterende bebyggelse. Havnelageret er synlig til venstre, og Tyholttårnet til høyre. Nidarosdomen er godt synlig over Dora II. Ua0.1 Bebyggelsen er lavere enn a1/2, og underordnet eksisterende bebyggelse og landskap. Ingen av bygningene skiller seg ut. A1/2 Det er godt synlig at bebyggelsen er høyere enn ua0.1. Kvartalsstrukturen er noe mer lesbar enn i ua0.1, og skalaen harmonerer med bebyggelsen i nærområdet. På lik linje med standpunktet ved Ladejarlen skole er det godt synlig at vinklingen av det nordre høyhuset setter en større del av muren i visuell kontakt med Elvepromenaden, og fremhever muren. Næringsbygget i sør er framtrædende i a1/2, og markerer inngangen til Nyhavna fra sentrum. 9. Kuhaugen Samtlige alternativer er synlige fra Kuhaugen, og Munkholmen er synlig i alle alternativer. Ua0.1 Bebyggelsen skiller seg ikke ut, og hotellet innenfor delområde 2 (utenfor planområdet) er det mest iøynefallende nybygget. 3D-modellen til ua0.1 mangler et mobilitetshus og gjør det vanskelig å vurdere virkninger av dette opp mot hverandre. A1/2 Kvartalsbebyggelsen skiller seg ikke ut fra. I a1/2 er det mobilitetshuset og næringsbygget i sør som er mest framtrædende. Næringsbygget i sør er godt synlig i a1/2. Virkningen av a2 er noe dempet ved at det leses som to separate tårn, men det ene tårnet står delvis foran Havnelageret. Havnelageret er godt synlig i ua0.1 og a1. Høyhuset i nord skiller seg ut, men fremstår slankt og dempet. Nidelvas utløp er synlig i alle de tre alternativene, og høyhuset i nord i a1/2 aksentuerer dette mer enn bebyggelsen i ua0.1. 10. Tyholttårnet Standpunktet er vinklet slik at Nidarosdomen inngår til venstre, og planområdet til høyre, i bildet. Bymarka og siloene kan ses tydelig på venstre side. Bebyggelsen
--	--

langs Brattøra er også framtrødende, med Powerhouse som det mest synlige objektet. Bryggerekka på Bakkladet er godt synlig. Planområdet ligger delvis skjult bak bebyggelse, herunder Nedre Elvehavn.

Ua0.1 Bebyggelsen er ikke veldig synlig, og kun takene, samt en mindre del av næringsbygget synes, Havnelageret er synlig i bakkant.

A1/2 Bebyggelsen er mer synlige p a. høyhusene. Høyhuset i nord er mindre framtrødende. Næringsbygget i s r er mer synlig p a. avstand, plassering og størrelse. A2 er mer framtrødende enn a1, da tårnene tar større plass i høyden. Næringsbygget gir tilsvarende markering som Powerhouse og siloene p a Ila i a1/2. Mobilitetshuset er mer fremtrødende i a1 p a. plassering av næringsbygget.

11. Ladehammerkaia

Dora II og den blå kranen er de mest framtrødende objektene, taket til Havnelageret er synlig over terminalbygget p a prosjekt- og beredskapshavnen. Nidarosdomen og den bakenforliggende byen er ikke synlig.

Ua0.1 Bebyggelsen er lavere enn a1/2, og underordner seg omgivelsene. Det er kun det nordre kvartalet som er godt synlig. Bebyggelsen ligger tett p a muren til Dora II, den blå kranen og beredskapshavnen.

A1/2 Kvartalsbebyggelsen er høyest mot nordøst, og a1/2 fremstår vesentlig høyere enn ua0.1. Dora II og den blå kranen er dominerende objekter, og tåler høyere bebyggelse i bakkant, uten at kulturminneverdien forringes. Det er godt synlig at vinklingen av det nordre høyhuset setter en større del av muren i visuell kontakt med Elvepromenaden, og fremhever muren. Grepet gir også mer rom rundt kranen. Næringsbygget i s r er synlig over Dora II, men ikke like framtrødende, som følge av de mer dominerende objektene i forgrunnen.

12. Dyre Halses gate v/ Rosenborgbassenget

Virkningene av alternativene i enden av Dyre Halses gate er begrenset. Bebyggelsen i planområdet er synlig over og bak jernbanebroen i alle alternativer.

Ua0.1 Et hjørne av næringsbygget er synlig, bebyggelsen tar ikke hensyn til reell gatebredde, og vil i praksis ligge noe mer tilbaketr kket.

A1/2 Næringsbygget i a1 ligger bak eksisterende bebyggelse, og kun den øverste etasjen stikker opp. Mobilitetshuset godt synlig i enden av gateløpet. I a2 er ett av de to tårnene delvis synlig, sammen med mobilitetshuset. Sett fra dette standpunktet virker det som volumene trapper seg oppover mot tårnet, og tårnet er mindre fremtrødende.

13. Lademoen stasjon

Sett fra Lademoen stasjon dominerer infrastrukturarealene, et markant opphold/ingenmannsland i byen mellom Nedre Elvehavn og Nyhavna. Bebyggelsen p a Nedre Elvehavn er avvisende, og har en tydelig bakside mot Nyhavna, som underbygger barriereopplevelsen. Pirbrua og Powerhouse synes i enden av riksveien.

Ua0.1 Næringsbygget/-tomten er underordnet infrastrukturarealet, bebyggelsen fremstår som lav og lite aksentuert.

A1/2 N ringsbyggene er markerte volumer i møte med infrastrukturarealet, og reduserer den visuelle barrierevirkningen. Inngangen til Nyhavna er tydelig markert, og bygget fungerer som en stedsmarkør for området. A1 er utformet som et frittstående volum i det infrastrukturelle landskapet, og følger ikke kvartalsstrukturen. Et bygg uten bakside omgitt av vegetasjon/grønt. A2 søker kontakt med områdets kvartalsstruktur, samtidig som det henvender seg mot det infrastrukturelle landskapet.

14. Utsikten

Samtlige alternativer underordner seg landskapsrommet. Ladehammeren og Ladehalvøya er godt synlig i bakkant, og dominerende i forhold til planområdets

bebyggelse. De tre mest iøynefallende bygninger i horisonten er høyhusene i Østmarka, Albuskjell oljerigg og høyhuset på Furuhaugen (bak Nidarosdomen). De store volumene langs Brattøra er godt synlig. TMV-odden markerer seg også, men dette skyldes delvis også skyggevirksomhet fra takutstikkene. Havnelageret og Nidelvas utløp forbi planområdet er også godt synlig.

Ua0.1 Bebyggelsen er godt synlig, men skiller seg ikke ut. De varierte høydene og sprangene i kvartalsstrukturen gjør det vanskelig å lese bebyggelsesstrukturen.

A1/2 Bebyggelsen skiller seg ut, men er ikke fremtredende. Sammenhengen mellom bebyggelse langs Nidelva sør for Pirbrua, og planforslaget synes delvis. Høyhuset i nord er tydelig underordnet Ladehammeren. Næringsbygget i sør skiller seg mest ut, men konkurrerer ikke med bebyggelsen i Midtbyen. Virkningene av a1 er tilnærmet lik a2.

15. Vandrehjemmet i Weidemannsveien

Standpunktet ligger foran «*Rumi hostel*» i Weidemannsveien 41, ferdigstilt i 2013. Den lave bebyggelsen i forgrunn er Weidemannsveien barnehage, og nedenfor skrenten ligger Buranbanen aktivitetspark. Det står flere trær på kanten av skrenten, som vil begrense sikten noe sommerstid, disse inngår ikke i 3D-modellen.

Ua0.1 Bebyggelsen ligger i stor grad skjult bak annen planlagt bebyggelse på Nyhavna, og synligheten er begrenset til noen tak og øvre etasjer. Bebyggelsen er mest synlig i den søndre delen. Foreslått bebyggelse innenfor delområde 2 fremstår mest dominerende. Videre skiller Nedre Elvehavn, den blå kranen og Havnelageret seg tydelig ut. Munkholmen skimtes over eksisterende bebyggelsen på Pir I.

A1/2 Bebyggelsen er omtrent like synlige. Kvartalsbebyggelsen langs elva ligger i stor grad skjult bak annen planlagt bebyggelse på Nyhavna, og synligheten er begrenset til noen tak og øvre etasjer. Bygget sør for torget (felt S2b) er den mest markante forskjellen sammenlignet med ua0.1. Begge høyhusene og mobilitetshuset er godt synlig. Mobilitetshuset er omtrent like høyt som bebyggelsen i ua0.1, og fremstår som et volum. Havnelageret er fortsatt synlig i bakkant. Høyhuset i nord fremstår slankt, og relaterer seg til den blå kranen i skala. Høyhuset sees med Trondheimsfjorden i bakgrunn, og fremstår ikke dominerende. Næringsbygget i sør er det mest synlige bygget i begge planalternativer, og markerer området tydelig. I a1 er Munkholmen delvis synlig på høyre side av bygget, a2 er noe mer dominerende da tårnene til sammen tar opp mer plass i høyden.

Gløshaugen og Kristiansten festning ble også vurdert som standpunkter, men planområdet er ikke synlig herfra på grunn av trærne på Småbergan.

Oppsummert er de visuelle virkningene av a1/2 mer fremtredende enn ua0.1. Kvartalsbebyggelsen langs Nidelva skiller seg positivt ut i a1/2, da den fremstår mer definert og bedre skalert sett opp mot elverommet og omgivelsene enn ua0.1. Høyhuset i nord (a1/2) er synlig fra alle standpunkt, men blir aldri dominerende, virkningene av bygget vurderes derfor som nøytralt. Næringsbygget i sør er det største og mest dominerende volumet, og er synlig fra flere standpunkt. For forslagstiller er dette ønsket virking, bygget er utformet som en stedsmarkør ved inngangen til Trondheims nye, flerfunksjonelle og bærekraftige bydel. Selv om det er godt synlig, blokkerer det ingen viktige siktlinjer. Fjernvirkningen vil påvirke det eksisterende bylandskapet. Virkningene av a2 er noe større da tårnene tar opp mer plass i høyden fra noen vinkler.

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
9. Hvordan vil ny bebyggelse og høydene fremstå i nærområdet og bylandskapet? Hvordan ivaretar planforslaget visuell sammenheng med sentrumsområdet rundt? Og med byen? Deltema: Nærvirkning	- I planbeskrivelsen til KDP_N (side 41) er viktige siktlinjer oppgitt, innenfor planområdet er dette: - Siktakse i Transittgata - Siktakse i Havnelageret (Pir II) - Lademoen kirke (Skippergata) NB! Blokkert av NyhavnaEN - Siktakse langs Elvepromenaden - Sikt mot Munkholmen forbi begge Dora-bygningene (felt G4) - Siktaksene er sikret i plankart v/ plassering av allmenninger, gater og grønnstruktur. - KDP reguleringer ikke bebyggelsesstruktur, og nærvirkning er ikke nærmere belyst.	- På side 68 i kvalitetsprogrammet er det markert to viktige siktlinjer innenfor planområdet: - Brannstasjonen - den blå kranen (Transittgata) - Skippergata - Havnelageret (Pir II) - Strategisk virkemiddel 10.1.3 «Byrom skal ha god sikt til omgivende landskap og til landemerker». - Kvalitetsprogrammet side 46 «Gjennomgående siktlinjer skal ivaretas for å sikre god orienterbarhet i bydelen». - Strategisk virkemiddel 5.3.4 «Siktlinjer internt i bydelen og til eksterne orienteringspunkt og sentrale landskapselement må ivaretas».	- På bakgrunn av punktene beskrevet under ra0 og ua0.1 er det valgt ut ni standpunkt for nærvirkning som sammenlignes for hvert alternativ, dette er: - Siktakse langs Elvepromenaden (begge retninger, pkt. 1 og 2) - Siktakse i Transittgata (begge retninger, pkt. 3 og 4) - Siktakse i Skippergata (begge retninger, pkt. 5 og 6) - Båtsmannsgata (begge retninger, pkt. 7 og 8) - Losgata (kun mot vest, pkt. 9) - Styrmannsgata vises ikke. Endelig bebyggelsesstruktur i delområde 8 er uavklart som følge endret kjøremønster ift. KDP og økt bredde på Båtsmannsgata. Plassering av gaten, tilstøtende formål og bebyggelsesstruktur i delområde 8 må vurderes i egen plansak. Styrmannsgata er ikke indikert som viktig siktakse i kvalitetsprogram og KDP, kun som en forbindelse for myke trafikanter på plankart i KDP.	Tilsvarende planalternativ 1.
KONSEKVENNS	Ikke sammenlignbar	Referansesituasjon	Positiv (viktige siktakser + Losgata) Nøytral (Båtsmannsgata)	Positiv (viktige siktakser + Losgata) Nøytral (Båtsmannsgata)
Generell kommentar	NB! Perspektivene viser kun prinsipputforming og plassering av de ytre fasadekonstruksjonene i a1/2. Konstruksjonene er ikke detaljert, og det som vises er en forenklet fremstilling, uten den arkitektoniske variasjonen som er tiltenkt, og sikret i bestemmelsene. Viktig siktakse langs Elvepromenaden: Pkt. 1 Elvepromenaden – sett fra nord til sør Ua0.1 Effekten av de foreslåtte sprangene i kvartalsstrukturen er godt synlig. Det nordre kvartalet er trukket tilbake, mens det tilgrensende kvartalet er forskjøvet nærmere vannet. Dette grepet etablerer lommeparker langs Nidelva. Bredden på elvepromenaden her er smalere enn i a1/2, både i lommeparken og der hvor bebyggelsen ligger nærmere vannet. Sistnevnte gjør elvepromenaden lokalt meget smal, og bebyggelsen privatiserer elvekanten pga. nærhet, selv om parken reguleres offentlig. Spranget gjør også at avslutningen av Pirbrua, og koblingspunktet sørover mot Nedre Elvehavn forsvinner bak bebyggelsen. Sikt mot Nidarosdomen berøres ikke, mens videre sikt mot elverommet sørover begrenses av bebyggelsen. A1 Den stramme byggelinjen mot Nidelva, og bredde på elvepromenaden er godt synlig. Bebyggelsen på Nedre Elvehavn er synlig som et orienteringspunkt, og videre kobling til byen langs Nidelva. Sikt mot Nidarosdomen og Midtbyen blir mer fokusert, og fortsettelsen av elverommet sørover godt lesbar.			

Bebyggelsens skala harmoniserer med bredden på elveløpet. Den visuelle kobling med Dora II pga. vinkling av høyhuset i nord er også tilstede. Bebyggelsen langs Nidelva blir gradvis høyere mot nord, i takt med at elvepromenaden blir bredere.

- **A2** Lik a1.

Pkt. 2 Elvepromenaden - sett fra sør til nord

- **Ua0.1** Effekten av de foreslåtte sprangene i kvartalsstrukturen er godt synlig. Det søndre kvartalet er skjøvet nærmere vannet, mens bebyggelsen i det tilgrensende kvartalet er trukket tilbake. Elvepromenaden er smalere enn i a1/2, men lokalt bredere ved lommeparken. Elverommet fremstår udefinert/utflytende, og lite bymessig. Elvepromenaden oppleves som smal, tross lavere bebyggelse. Siktlinjen er kontinuerlig, men underbygges ikke av foreslått bebyggelse.
- **A1** Den stramme byggelinjen mot Nidelva og bredere Elvepromenade er godt synlig. Bebyggelsen støtter opp under siktaksen mot fjorden, og gir en tydelig og skalert avgrensning av elverommet. Den arkitektoniske referansen til bryggerekken er også tydelig. Standpunktet viser det smaleste punktet på Elvepromenaden, og den oppleves ikke som smal. Bebyggelsen er lavest i sør og trapper gradvis oppover mot nord, i takt med at elvepromenaden blir bredere. Allmenningene er lesbare som opphold langs en sammenhengende bebyggelsesstruktur.
- **A2** Lik a1.

Viktig siktakse i Transittgata:

Pkt. 3 Transittgata – sett fra nord til sør

- **Ua0.1** Siktlinjen ivaretas. Stram byggelinje mot Transittgata, varierende byggehøyder og flate tak. Bebyggelse fremstår lav ift. kranen. Kort avstand mellom bebyggelsen og prosjekt- og beredskapshavnen (herunder kranen). Ingen markering i enden av aksens, Nedre Elvehavn og skråningen opp til togsporet er fondmotiv. Gateløpet vil få beplantning som reduserer sikten i sommerhalvåret.
- **A1** Siktlinjen ivaretas. Stram byggelinje mot Transittgata, varierende byggehøyder og skrå tak. Den ytre fasadekonstruksjonen skaper et mellomstjikt som mykner opp overgangen mot gaten. Bebyggelse er høyere enn i ua0.1, men ikke dominerende ift. kranen og Dora II. Større avstand/plass mellom bebyggelsen og prosjekt- og beredskapshavn (herunder kranen). Enden av aksens markeres av næringsbygget, som er synlig over Dora II og bebyggelsen innenfor delområde 8. Opptrappingen av næringsbygget er godt synlig. Gateløpet vil få beplantning som reduserer sikten i sommerhalvåret.
- **A2** Tilsvarende planalternativ 1, med unntak av næringsbygget. Godt synlig at det er to separate tårn. Utformingen strammer opp aksens/gateløpet noe mer enn a1. Virkningene for siktaksen er tilnærmet like.

Pkt. 4 Transittgata – sett fra sør til nord

- **Ua0.1** Siktlinjen mot den blå kranen og Dora II ivaretas. Stram byggelinje mot Transittgata, varierende byggehøyder og flate tak. Ingen bygninger eller byrom skiller seg ut. Den blå kranen markerer aksens endepunkt. Gateløpet vil få beplantning som reduserer sikten i sommerhalvåret. Aksens leder rett til brannstasjonens manøvreringsareal, bygget på næringstomten ivaretar ikke eiendomsgrensen til brannstasjonen. Ua0.1 har uklare avslutninger i begge ender av aksens, uten et tydelig målpunkt for myke trafikanter (aksens går mellom porten til prosjekt- og beredskapshavnen og brannstasjonens manøvreringsareal).
- **A1** Siktlinjen mot den blå kranen og Dora II ivaretas. Stram byggelinje mot Transittgata, varierende men sammenhengende byggehøyder og skrå tak. Den ytre fasadekonstruksjonen skaper et mellomstjikt som mykner opp overgangen mot gata. Kvartalsbebyggelse er noe høyere enn i ua0.1, men ikke dominerende. Traverskranbjelkene som gjenbrukes/ombrukes langs midtre kvartal vil være synlige. Disse er ikke modellert, plassering er kun prinsipiell. Den blå kranen markerer aksens endepunkt. Høyhuset i nord er ikke synlig. Gateløpet vil få beplantning som reduserer sikten i sommerhalvåret. Mobilitetshusets fasade mot Transittgata oppfattes med tilsvarende høyde som i ua0.1 pga. tilbaketrekningen av byggets to øverste etasjer. Næringsbygget skaper en lomme mot Transittgata, definert av byggets fotavtrykk. Dette byrommet vil oppfattes som en del av næringsbyggets uteareal, og inngår derfor ikke i regnskapet for offentlige rom. Det vil likevel tilføre kvaliteter til Transittgata i form av flere trær og beplantning, som igjen vil forberede vindforholdene i området.

	A1 har en tydelig avslutning, med målpunkt i begge ender av akse med park og høyhus i nord, og næringsbygg med tilhørende utearealer i sør. - A2 Tilsvarende a1, med unntak av næringsbygget. Basen til næringsbygget skaper en større lomme mot Transittgata, som forlenges oppover det terrasserte taket. Byrommet vil oppfattes mer offentlig enn det i a1, men inngår ikke i regnskapet over offentlige rom. Det tilfører likevel kvaliteter til Transittgata, og muligheter for opphold og beplantning. Virkningen er noe mer positiv enn i a1, da det gir en mer definert avslutning av Transittgata, adskilt fra brannstasjonens manøvreringsareal. Viktig siktakse i Skippergata: Pkt. 5 Skippergata – sett fra Havnelageret - Ua0.1 Siktlinjen mot Fyringsbunkeren ivaretas, men innramningen av siktaksen sett fra Pir II er svakere, og vil bli mer utydelig med vegetasjon. Stor variasjon i byggehøyder, og videreføring av Transittgata 12 med lommepark i forkant bidrar ikke til å forsterke den romlige sammenhengen mellom Havnelageret, Dora II og Fyringsbunkeren, jf. pkt. 8.1.1 og 8.1.8 i kvalitetsprogrammet. Sikten mot spiret til Lademoen kirke er brutt av eksisterende bebyggelse i Kobbes gate (NyhavnaEN). - A1 Siktlinjen mot Fyringsbunkeren ivaretas, og innramningen av siktaksen sett fra Pir II er sterkere, og ivaretar rom til vegetasjon. Mer sammenhengende høyder og stramme byggelinjer skaper et tydelig definert byrom som setter Fyringsbunkeren, Dora II og Havnelageret i en tydelig romlig sammenheng, jf. pkt. 8.1.1 og 8.1.8 i kvalitetsprogrammet. - A2 Lik planalternativ 1. Pkt. 6 Skippergata – sett fra Fyringsbunkeren Bebyggelsesstrukturen fra mulighetsstudien «<i>Mad about Nyhavna</i>» er lagt til grunn for perspektivet innenfor delområde 8, endelig utforming og plassering av bebyggelsen innenfor delområdet er ikke avklart. - Ua0.1 Visuell sammenheng mellom Havnelageret og Dora II ivaretas, bebyggelsen innenfor planområdet markerer ikke byrommet i enden av akse. - A1 Visuell sammenheng mellom Havnelageret og Dora II ivaretas. Høyere bebyggelse markerer at det er en destinasjon i enden av denne akse, og fremhever torget som et målpunkt. Selv om bebyggelsen her er høyere, harmoniserer den med skalaen til Havnelageret og Dora II. - A2 Lik planalternativ 1. Båtsmannsgata: Pkt. 7 Båtsmannsgata - sett fra Pir II mot øst - Ua0.1 Båtsmannsallmenningen/-gata og Maskinistgata fortsettelsen østover er godt lesbar, selv om den er noe smalere inn i planalternativ 1 og 2. - A1 Båtsmannsallmenningen, og fortsettelsen videre østover er godt lesbar. Båtsmannsallmenningen er noe bredere, og noe mer aksentuert. Bebyggelsen fremstår tilnærmet like høy som i ua0.1. Høyhuset er synlig til høyre, bak kvartalsbebyggelse. Dette påvirker ikke nærvirkning her. - A2 Tilsvarende planalternativ 1. Pkt. 8 Båtsmannsgata - sett fra kryssing v/ Kobbes gate mot vest - Ua0.1 Perspektivet er basert på bebyggelse fra «<i>Mad about Nyhavna</i>» på delområde 8, men byggelinjene langs høyre side av Båtsmannsgata er justert iht. breddeøkningen på Maskinistgata (ref. planforslaget for metrobusstraséen). Dette medfører også større bredde i Båtsmannsgata (8.5m bredere enn i modellen). Båtsmannsallmenningen er 4.1m smalere i ua0.1 enn i KDP, og gir et sprang i overgang mellom Båtsmannsgata og Båtsmannsallmenningen i møte med Transittgata, hvor sistnevnte er smalere. Spranget her ansees ikke å påvirke nærvirkningen negativt. Båtsmannsgata er ikke markert som en viktig
--	---

siktakse i overordnede planer, og visuell kontakt med elverommet og Pir II er ivaretatt. Bebyggelsen langs sørsiden av Båtsmannsgata er i mulighetsstudien vist som et blandet boligkvarter, dette kan være utfordrende pga. rød støysone på Maskinistgata.

- **A1** På lik linje med perspektivet for ua0.1 er byggelinjene langs høyre side av Båtsmannsgata justert iht. breddeøkningen på Maskinistgata (ref. planforslaget for metrobusstraseen). Båtsmannsallmenningen er bredere, og gir noe bedre visuell kontakt med elverommet og bebyggelsen på Pir II. Dette er noe mer positivt enn i ua0.1, men ansees ikke å påvirke nærvirkningen i stor grad. Mobilitetshuset sør for Båtsmannsgata fremstår skalert i forhold til øvrig bebyggelse og gatebredden, og virker noe lavere enn foreslått bebyggelse i ua0.1 som følge av tilbaketrekning av de to øverste etasjene.
- **A2** Lik planalternativ 1.

Losgata:

Pkt. 9 Losgata – sett fra metrobusstraseen

- **Ua0.1** Losgata ligger ikke på linje med Losallmenningen, førstnevnte ligger lengre nord. Det oppstår et gløtt mot elverommet, men den visuelle koblingen mot elverommet er ikke sterk, og bryter med intensjonene om god orienterbarhet m.m. På begge sider av Losgata vises kvartalsbebyggelsen. Denne bebyggelsen ansees å være urealistisk pga. oppdaterte premisser for området, og hensyntar hverken eiendomsgrenser eller avstand til vei. Det vil ikke være mulig å krysse metrobusstraseen ved Losgata, og det vil være begrenset hvor mange myke trafikanter som ferdes i området.
- **A1** Losallmenningen ligger i forlengelsen av Losgata. Det er allmenningen som tar opp spranget, i stedet for bebyggelsen langs Transittgata. Dette gir en mykere overgang, og en bedre visuell kobling mot elverommet, som igjen bygger oppunder intensjonene om god orienterbarhet m.m. På høyre side ligger mobilitetshuset med inn-/utkjøring i Losgata, på venstre side ligger næringsbygget. Snuplassen ligger midtveis i Losgata, innpasset fotavtrykket til næringsbygget. Samlet sett virker Losgata mer udefinert enn i ua0.1 og a2, uten at dette vektas positivt og negativt. Det vil ikke være mulig å krysse Maskinistgata i dette området, men det vil være en forbindelse til Lademoen stasjon via trapp, til venstre på bildet, ned til undergang/kulvert (se illustrasjonsplan). Dette vil bidra til å aktivere Losgata, men primært som forbindelse – ikke et oppholdssted.
- **A2** Kobling til elverommet lik a1, men næringsbygget vil oppleves som mer dominerende i Losgata pga. høyde, og det er ingen kobling under Maskinistgata i a2, det vil derfor være færre som ferdes i området, men dannes en forplass i krysset Transittgata x Losgata som vurderes positivt.

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-format næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
10. Hva er akseptable byggehøyder i området?	Kommunedelplanens bestemmelser setter retningsgivende byggehøyde til 5-7 etasjer, jf. KDP_N §4.1.3. KDP er vedtatt uten rammer for bebyggelsen utover retningsgivende byggehøyder, herunder utnyttelse og angivelse av formål.	3D-modellen følger retningsgivende høyder i KDP_N, bebyggelsen har varierende høyder mellom 4 og 7 etasjer, og enkelte steder ned i 2 og 3 etasjer. - Det er ikke et åpenbart system for plassering av høyder. - På side 35 i kvalitetsprogrammet argumenteres det for at punktvise økte høyder opptil f.eks. 12 etasjer kan være mer fordelaktig enn jevn byggehøyde på 6 etasjer, forutsatt at solforholdene forbedres, og at vindforholdene forverres. - Områdeutnyttelsen er 106%	- Bebyggelsen er tilpasset for å oppnå høyest mulig utnyttelse uten at det går på bekostning av kvaliteter i nærområdet. - Samtlige boligkvartaler er utformet med skrå tak med mønet som høyeste punkt. - Mot Nidelva er byggehøyden 4-8 etasjer, bebyggelsen er unntaksvis/punktvise over 5 etasjer, og to steder opptil 8 etasjer ved loftetasje med skråtak. - Mot Transittgata er byggehøyden 5-10 etasjer, høydene trappes gradvis opp mot nordøst. - Et bygg på 10 etasjer som markerer torget, med delvis flatt tak, i krysset Skippergata (torget) x Transittgata. - Et høyhus på 16 etasjer (bolig) i nord, med delvis flatt tak. - Et høyhus på 15 etasjer (næring) i sør, som stedsmarkør og inngangsport til bydelen. - Et mobilitetshus med flatt tak på 6 etasjer, herav 2 etasjer tilbaketrukket. - Områdeutnyttelse er 121.5%* *ekskl. BRA parkering i mobilitetshus	- Lik planalternativ 1, men med et to tårn på 15 etasjer (næring), plassert på en base. - Områdeutnyttelsen er 123.3%* *ekskl. BRA parkering i mobilitetshus
KONSEKVENNS	Referansesituasjon	Nøytral (lav arealeffektivitet)	Nøytral (like bra på mikroklima, bedre på arealeffektivitet)	Nøytral (like bra på mikroklima, bedre på arealeffektivitet)
Generell kommentar	Hva som er akseptable byggehøyder må vurderes på bakgrunn av fire overordnede temaer: - Fjernvirkning - Nærvirkning - Mikroklima - Bærekraftig byutvikling KDP regulerer retningsgivende høyder, ikke utnyttelsesgrad eller bebyggelse. Ua0.1 viser byggehøyder under retningsgivende høyder, hovedsakelig 4-7 etasjer, og stedvis 2 og 3 etasjer. Høydene gjør at bebyggelsen ikke skiller seg ut i bylandskapet, hverken i nær- eller fjernvirkning. Store deler av den tilgrensende bebyggelsen er høyere, Nedre Elvehavn 8 - 9 etasjer, Øvre Nyhavna 7 - 8.etasjer, Reina 4 - 12 etasjer og Maskinistgata 2 4 - 11 etasjer. Lavere byggehøyder når det er mulig å oppnå gode sol- og vindforhold med større byggehøyder er lite effektiv utnyttelse av sentrumsnær beliggenhet iht. SPR-BATP. I a1/2 er områdeutnyttelsen henholdsvis 121.5% og 123.3% (inkl. BRA felles parkeringsanlegg). Den foreslåtte utnyttelsen går ikke på bekostning av offentlige arealer (grønnstruktur, gatetun og torg) og mikroklima, ref. pkt. 3 <i>mikroklima</i> nedenfor. Større byggehøyder er lagt der kvaliteten er høyest, og ulempen er minst.			

Byggehøydene varierer fra 4 til 8 etasjer mot elven, og kun unntaksvis over 5 etasjer. Byggehøyder mot Transittgata varierer fra 5 til 10 etasjer, og kun unntaksvis over 7 etasjer. Det foreslås et høyhus i nordøst, da denne plasseringen gir minst skyggevirkning på annen bebyggelse og offentlige rom, samtidig som det tilrettelegger for boenheter med svært høy kvalitet. Høyhuset har 15 boligetasjer over en høy første etasje med utadrettede næringslokaler, og er vinklet bort fra Dora II, slik at det oppstår ekstra plass til offentlig rom og plass mot den blå kranen. Det er i vindstudier dokumentert at vindforholdene på bakkeplan er gode.

For næringstomten i sør er det inngått en intensjonsavtale for etablering av en næringskluster for ledende aktører i byggebransjen med fokus på bærekraft. Dette krever et flerfunksjonelt bygg med høy utnyttelse. Bygget bør, på bakgrunn av funksjon og framtidig beliggenhet, utformes som en markør for den nye og bærekraftige bydelen. A1 hensyntar hovedsykkelruta nord for riksveien med krysning under Maskinistgata i kulvert. Alternativet har ett høyhus med inntil 15 næringsetasjer bestående av tre fløyer/armer, hver fløy/arm er trappet ned med ulik høyde.

I a2 ligger hovedsykkelruta sør for riksveien. Alternativet består av to høyhus (tårn) på henholdsvis 12 og 15 etasjer, koblet sammen på en flerfunksjonell base med terrassert taklandskap som gjøres tilgjengelig for opphold. Sol-/skyggestudiene viser at næringsbyggene i begge alternativene ikke er til ulempe for planområdet. Begge løsninger vil kaste forbigående skygge på deler av delområde 8 etter kl.12 tidlig på våren / sent på høsten. Her forventes at hovedvekt av næring. Vindstudier viser at vindforholdene er akseptable i forhold til programmert bruk.

Hva gjelder fjernvirkning vil både høyhusene i nord og sør være markante bygninger, som vil kunne sees fra flere steder i byen. Ingen av høyhusene ligger i konflikt med viktige siktlinjer, eller fremstår ruvende/feilplassert i forhold til landskapsrommet. Nyhavna omkranses av Ladehammeren, som overstiger foreslått bebyggelse, og definerer Nyhavna som randsonen til Midtbyrommet. Plassering og virkning av høyhusene kan derfor sammenlignes med kornsiloene på Ila (høyde 76m), med beliggenhet nær vannet og Byåsen i bakkant. De foreslåtte høyhusene konkurrerer ikke med viktige landemerker i Midtbyen, da de er underordnet seg landskapsrommet, slik som siloene underordner seg Byåsen.

Samlet sett vurderes konsekvensene av byggehøydene i a1/2 som mer positive enn ua0.1 med tanke på arealeffektiv og bærekraftig byutvikling. De foreslåtte høyhusene er synlige i bylandskapet, men ikke i konflikt med viktige siktakser. I forhold til mikroklima er samtlige alternativer like gode, a1/2 har noe bedre solforhold tross høyere utnyttelse, mens ua0.1 har noe bedre vindforhold. Foreslåtte høyder i a1/2 ansees som akseptable, med bakgrunn i en samlet vurdering av nær- og fjernvirkning og mikroklima, vektet mot målsetningen om arealeffektiv utnyttelse av sentrumsnære områder, konsekvensen settes derfor som nøytral for samtlige alternativer.

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelryta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelryta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Kulturminner				
<i>11. Hvilken virkning har alternativene på tilgrensende kulturminner/-miljø og siktakser?</i>	- I planbeskrivelsen til KDP_N (side 41) er viktige siktlinjer markert. For planområdet er dette: A) Siktakse i hele Transittgata B) Sikt mellom Havnelageret og Lademoen kirke (felt F2) <i>OBS! Siktaksen er blokkert av NyhavnaEN (Kobbegate 2)</i> C) Siktakse langs hele elvepromenaden D) Sikt mot Munkholmen forbi begge Dora-bygninger (nord for felt G4) - Siktaksene er sikret i plankart v/plassering av allmenninger, gater og grønnstruktur. - Dora I, Dora II og Fyringsbunkeren er kulturminner, og inngår som tilgrensede kulturmiljø til planområdet.	- På side 69 kvalitetsprogram vises to viktige siktlinjer i planområdet som skal ivaretas: 1) Fra brannstasjonen mot den blå kranen i Transittgata. Kranen er i kvalitetsprogram angitt som bevaringsverdig. 2) Fra Skippergata sett mot Havnelageret på Pir II. - Førstnevnte siktakse støttes opp av kvartalsbebyggelse i 4-7 etasjer. Smale passasjer og smalere allmenninger enn i KDP gir en stram, bymessig kant. Ingen destinasjoner i endene. - Sistnevnte siktakse er begrenset ift. KDP, ved at felt F2 er 11,5m smalere. Dette gir mindre visuell kontakt mellom Dora I og Havnelageret, særlig når feltet også skal beplantes. - Sikt langs hele elvepromenaden er ivaretatt, men bredden på elvepromenaden reduserer lokalt ift. KDP. Samlet sett reduserer dette sikten, og sikten vil være helt brudd i lommene.	- Viktige siktlinjene fra KDP og kvalitetsprogram ivaretas fullt ut. - Siktakse 1) støttes opp av kvartalsbebyggelse i 6-10 etasjer. Bredere allmenninger enn ua0.1. Videreførte traverskranskiner vil ikke påvirke sikten negativ. - Siktakse 2) mot Havnelageret styrkes ved at F2 er bredere. Mer visuell kontakt mellom Dora I og Havnelageret og mer plass til beplantning uten å blokkere sikt. - Siktakse C) langs elvepromenaden strykes ved at kvartalsstrukturen rammer inn elverommet med stram kant + bredere promenade. - Siktakse D) ligger nord for planområdet og berøres ikke. - Dora II er et stort og tungt bygg, og tåler høyere bebyggelse ved siden av. Høyhuset i nord vinkler bort fra Dora og gir veggen mer luft, og visuell kontakt mot elvepromenaden i nord. - Høyhuset i sør påvirker ikke tilgrensende kulturminner eller siktakser.	Tilsvarende planalternativ 1
KONSEKVENNS	Referansesituasjon	Negativ	Positiv	Positiv
Generell kommentar	Den reduserte bredden av felt F2 (KDP_N) i ua0.1 svekker den visuelle kontakten mellom Havnelageret og Dora II, særlig med fremtidig beplantning, i a1/2 har torget større bredde. Det vurderes at den visuelle kontakten mellom de to kulturminnene på tvers av Nidelva har fått større betydning etter oppføringen av NyhavnaEN som blokkerer sikten til Lademoen kirke. A1/2 presterer noe bedre på visuell kontakt mellom Dora II og Havnelageret enn ua0.1, og har også større positiv virkning for siktaksene i Transittgata og Elvepromenaden, se vurderingene under « <i>Nærvirkning</i> » ovenfor.			

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utrekningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Formål og bokkvalitet				
12. Formålsfordeling / funksjonsmiks / plassering?	Formålsfordeling og plassering er ikke definert i KDP.	- Formålsfordeling i planområdet: - Boliger: 66.545 m2 (<u>75,2%</u>) - Kontor: 12.101 m2 (13,7%) - Annen næring / forretning: 5.446 m2 (<u>6,2%</u>) - Kvartalene langs Nidelva: - Netto tomteareal: 29.783m2 - S1a: 271% (tilnærmet lik) - S1b: 211% (tilnærmet lik) - S2a: 213% (litt lavere) - S2b: <u>135%</u> (vesentlig lavere) - S3a: <u>194%</u> (vesentlig lavere) - S3b: <u>208%</u> (vesentlig lavere) - Samlet U-grad for boligkvartalene langs Nidelva: <u>203%</u> - Høyere boligandel totalt sett og høyest m2 boliger totalt. - Alternativet har 11.115kvm boliger plassert på felt BAA og KBA, lite realistisk på grunn av rød støysone knyttet til Rv.706, Metrobusstrasé og Båtsmannsgata. - Uten disse har alternativet kun 55.430kvm boliger og en fordeling mer lik planalternativene.	- Formål i planområdet: - Boliger: 64.700 m2 (<u>63,9%</u>) - Kontor: 19.400 m2 (19,2%) - Annen næring / forretning: 12.725 m2 (<u>12,6%</u>) - Kvartalene langs Nidelva: - Netto tomteareal: 27.034m2 - S1a: 280% (tilnærmet lik) - S1b: 217% (tilnærmet lik) - S2a: 230% (litt høyere) - S2b: <u>285%</u> (vesentlig høyere) - S3a: <u>286%</u> (vesentlig høyere) - S3b: <u>312%</u> (vesentlig høyere) - Samlet U-grad for boligkvartalene langs Nidelva: <u>265%</u> - Samtlige boliger er plassert innenfor kvartal S1 t.o.m. S3. - Lavere boligandel og færre boliger - Omtrent like stor boligandel dersom 11.115kvm bolig i felt BAA og KBA ikke telles i ua0.1. - høyere utnyttelse per netto tomt - forskjeller størst ved kvartal S2b (videreføring stålhall) og kvartal S3, som har høyere bebyggelse. - Samtlige kvartaler ivaretar MUA krav – se punkt «Bokkvalitet.»	- Formål i planområdet: - Boliger: 64.700 m2 (<u>62,9%</u>) - Kontor: 21.000 m2 (20,4%) - Annen næring / forretning: 12.625 m2 (<u>12,3%</u>) - Netto tomteareal og U-grad for kvartalene langs Nidelva tilsvarende planalternativ 1. - Samtlige boliger er plassert innenfor kvartal S1 t.o.m. S3. - Lavere boligandel enn planalternativ 1 som følge av mer kontorareal. - høyere utnyttelse per netto tomt enn alternativ 1 - forskjeller primært i kvartal S2b (videreføring av stålhallen i alt 0.1), og kvartal S3, som Generellt har høyere bebyggelse. - Samtlige kvartaler ivaretar MUA krav – se punkt «Bokkvalitet.»
KONSEKVENSS	Ikke sammenlignbar	Referansesituasjon	Nøytral	Nøytral
Generell kommentar	Modellen til ua0.1 er ikke detaljert nok til at det kan tas stilling til hvor og hvordan boligene møter bakkeplan, samt hvilken deler av 1.etg er boliger eller næring. Ua0.1 viser også boliger på felt BAA og KBA, dette er tvilsomt i praksis som følge av støysituasjonen. Plassering av boligformål er derfor kun vurdert på overordnet nivå. Se nærmere beskrivelse av hvordan boligformål er løst i a1 og a2 i planbeskrivelsen, kantsonedigrammer, og vedlagt illustrasjonsprosjekt.			

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
13. Oppnår boligene tilfredsstillende / god bokvalitet?	Bebyggelse er ikke definert i KDP, ikke mulig å sammenligne bokvalitet.	- Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.409kvm (noe mindre)</u> - S2: <u>8.227kvm (mye mindre)</u> - S3: <u>23.813kvm (mer)</u> - Sum: <u>43.454kvm (noe mindre)</u> - Diagrammene viser at sol er ujevnt fordelt. S1a, S2a, S2b og S3b har lite sol, mens S1b og S3a har mye sol. - Ikke kontrollert om alle oppfyller MUA-krav. - Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato: 21.mar: <u>83.523 m2 (mindre)</u> 01.mai: <u>103.033m2 (mindre)</u> 23.jun: <u>112.259 m2 (mindre)</u> - Sum: <u>298.806 m2 (mindre)</u> - Boliger mot passasjene i S2a-S2b og S3a-S3b, Losallmenningen har begrenset kvalitet som følge av og større andel boliger som ikke har utsikt, begrenset utsyn på en side, og/eller begrenset tilgang til sol på fasade. - Best sol på formiddagen kl.9-12.	- Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.503kvm (noe mer)</u> - S2: <u>15.305kvm (mye mer)</u> - S3: <u>17.040kvm (mindre)</u> - Sum: <u>43.848kvm (noe mer)</u> - S1 har omtrent like mye sol, S2 har vesentlig mer sol, og S3 vesentlig mindre. - Sol i gårdsrom er mer jevnt fordelt mellom kvartalene. Alle kvartaler oppfyller MUA-krav, og krav om solbelyst uteareal. - Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato: 21.mar: <u>88.123 m2 (mer)</u> 01.mai: <u>106.817 m2 (mer)</u> 23.juni: <u>117.470 m2 (mer)</u> - Sum: <u>312.410 m2 (mer)</u> - Færre boliger som ikke har utsikt eller begrenset utsyn på en side, og en større andel boliger med tilgang til sol på fasade som følge av en mer åpen struktur mot Losallmenningen, og passasjene mellom S2a-S2b og S3a-S3b.	- Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.258kvm (noe mindre)</u> - S2: <u>15.305kvm (mye mer)</u> - S3: <u>17.040kvm (mindre)</u> - Sum: <u>43.603kvm (noe mer)</u> - S1 har litt mindre sol enn ua0.1, S2 har vesentlig mer sol, og S3 vesentlig mindre. - Sol i gårdsrom er mer jevnt fordelt mellom kvartalene. Alle kvartaler oppfyller MUA-krav, og krav om solbelyst uteareal. - Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato: 21.mar: <u>87.612 m2 (mer)</u> 01.mai: <u>106.847 m2 (mer)</u> 23.juni: <u>117.470 m2 (mer)</u> - Sum: <u>311.929 m2 (mer)</u> - Færre boliger som ikke har utsikt eller begrenset utsyn på en side, og en større andel boliger med tilgang til sol på fasade som følge av en mer åpen struktur mot Losallmenningen, og passasjene mellom S2a-S2b og S3a-S3b.
KONSEKVENNS	Ikke sammenlignbar	Referansesituasjon	Nøytral	Nøytral
Generell kommentar	Oppsummert har a1 og a2 noe mer solbelyst uteareal i gårdsrom samlet sett, og generelt bedre solforhold på ettermiddagen kl.12-18. Ellers mer solbelyst uteareal totalt sett, unntatt kl.9. Samtidig har a1 og a2 flere kvm med boliger i kvartalene, og er det mindre solbelyst areal per kvm bolig totalt sett. Sol i gårdsrom er mer jevnt fordelt mellom kvartalene, og samtlige kvartaler i a1 og a2 oppfyller krav til uteoppholdsareal i nye KPA. Det er usikker om alle kvartaler i ua0.1 oppfyller de samme kravene. Konsekvenser for bokvalitet i a1 og a2 vurderes som nøytrale ift. ua0.1, til tross for høyere arealutnyttelse. Forskjell mellom a1 og a2 oppstår som følge av mer skygge fra næringsbygget i a2, som berører kvartal S1. Konsekvenser av dette er begrenset.			

Del 3:

Oppsummering av konsekvenser

Vedlegg til detaljregulering Transittkaia, Nyhavna, Trondheim

Tema / Alternativ	0-alternativet (ra0) Kommunedelplan for Nyhavna (KDP)	Utredningsalternativ 0.1 (ua0.1) Kvalitetsprogram for Nyhavna	Planalternativ 1 (a1) Hovedsykkelruta i kulvert, Y-formet næringsbygg	Planalternativ 2 (a2) Hovedsykkelruta i sør, næringsbygg med to tårn på felles base
Oppsummering av konsekvenser				
1. Kvartalsstruktur	Referansesituasjon KDP regulerer ikke bebyggelsesstruktur, kun generelle krav til kvartalsstruktur. Overordnet inndeling av kvartalsstruktur er vist på plankart.	Nøytral Kvartalsstrukturen ivaretar alle krav og forbindelser i KDP, unntatt 45 graders hjørner. Seks mindre, lukkede kvartaler langs elven med tre åpninger hver, stor variasjon i størrelse, flate tak, lommeparker mot Nidelva, boligbebyggelse tett på beredskapshavn. Lite realistiske løsninger for kvartalsstruktur på felt BAA og KBA, som ikke forholder seg avstandskrav mot vei, brannstasjonens manøvreringsareal, eiendomsgrenser og støy.	Nøytral Kvartalsstrukturen ivaretar alle krav og forbindelser i KDP, unntatt 45 graders hjørner. Tre større kvartaler langs elven med fire åpninger hver, større og mer likeverdige gårdsrom, skråtak, en stram byggelinje mot Nidelva, større grønn buffer mot beredskapshavnen, og Generelt mer realistiske løsninger etter tverrfaglig prosjektering på et høyere detaljeringsnivå. Næringsbygget på felt KBA følger ikke kvartalsstrukturen. Kvartalsstruktur er svært utfordrende på grunn av tomtens form, plassering og størrelse, som i stor grad blir påvirket av hovedsykkelruta.	Nøytral Tilsvarende planalternativ 1. Næringsbyggets fotavtrykk på felt BKA støtter noe mer opp under ønsket om kvartalsstruktur. Utfordrende å få til et fullverdig kvartal her på grunn av tomtens form, størrelse og plassering.
2. Gatestruktur	Referansesituasjon Plassering av framtidig gatestruktur er angitt på vedtatt plankart. KDP tar ikke stilling til gatesnitt, gatebredder, m.m.	Negativ Gateutforming illustrert på illustrasjonsplan fra Agraff, side 98 i kvalitetsprogrammet, hensyntar ikke reelle krav. Medfører behov for snuplasser, og økt bredde i Båtsmannsgata (28,5m istedenfor 20m) som følge av stengt kryss Kobbes gate. Løsningen forutsetter mer areal til samferdsel innenfor planområdet enn den regulerte gatestrukturen i KDP.	Negativ Prosjektert løsning har snuplasser innenfor planområdet, og oppdatert bredde i Båtsmannsgata (28,5m istedenfor 20m) som følge av stengt kryss i Kobbes gate. Løsningen krever mer areal til samferdsel innenfor planområdet enn den regulerte gatestrukturen i KDP. Mer trafikk i planområdet, og mer støy enn gatestrukturen i KDP. Bredere og mer trafikkert Båtsmannsgata	Negativ Tilsvarende planalternativ 1, men snuplass i Losgata ligger noe nærmere hovedveinettet. Dette har ikke betydning for virkninger av gatestrukturen som helhet.

		Mer trafikk i planområdet, og mer støy enn ved gatestruktur iht KDP. Bredere og mer trafikkert Båtsmannsgata reduserer også utviklingsmuligheter for tomtene rett utenfor planområdet (Båtsmannsgata 4 m.fl.)	reduserer også utviklingsmuligheter for tomtene rett utenfor planområdet (Båtsmannsgata 4 m.fl.)	
3. Kvalitet i offentlig rom	Referansesituasjon Offentlig rom i planområdet er regulert på plankart – ikke nærmere illustrert. Allmenninger G1, G2 og F2, samt park G4. Videre grønnstruktur uten feltbetegnelse langs elven.	Negativ Ca. <u>720m2 mindre</u> offentlig areal i planområdet enn KDP. <u>Mindre</u> solbelyst offentlig areal enn planalternativene. Felt G1: <u>4.1m smalere</u> Felt G2: <u>4.1m smalere</u> Felt F2: <u>11.6m smalere</u> Elvepromenade med lommeparker. Minstebredde: redusert fra ca.18m til <u>ca.14m</u> . Maksbredde: økt til <u>ca.35m</u> vest for Transittgata 12. Park G4 <u>redusert i bredde</u> .	Positiv Ca. <u>1940m2 mer</u> offentlig areal i planområdet enn KDP. <u>Mer</u> solbelyst offentlig areal enn i ua0.1. Felt G1: <u>2-6m smalere</u> Felt G2: <u>1.2m bredere</u> Felt F2: <u>1.1m smalere</u> Elvepromenade uten lommeparker. Minstebredde: redusert fra ca.18m til <u>ca.16m</u> i sør. Maksbredde: økt til <u>ca.27m</u> ved kvartal 3 i nord. Park G4 er <u>vesentlig større</u> .	Positiv Tilsvarende planalternativ 1.
4. Avsatt areal offentlig rom ift utnyttelse	Ikke sammenlignbar Utnyttelsesgrad er ikke definert i KDP.	Referansesituasjon BRA over terreng: <u>88.530m2</u> . Areal avsatt til torg, park og grøntområder og lignende: <u>25.587m2</u> . <u>28,9m2</u> / 100m2 BRA bygg. <u>38,5m2</u> / 100m2 BRA bolig. 211m2 / 100m2 BRA kontor. 470m2 / 100m2 BRA annen næring. Tidspunkt for bruk overlapper kun delvis mellom brukergruppene.	Nøytral BRA over terreng: <u>101.285m2</u> Areal avsatt til torg, park og grøntområder og lignende: <u>28.247m2</u> . <u>27,9m2</u> / 100m2 BRA bygg. <u>43,7m2</u> / 100m2 BRA bolig. 146m2 / 100m2 BRA kontor. 221m2 / 100m2 BRA annen næring. Noe mindre areal pr. 100m2 BRA totalt, men mer areal pr 100m2 BRA	Nøytral BRA over terreng: <u>102.785m2</u> Areal avsatt til torg, park og grøntområder og lignende: <u>28.247m2</u> . <u>27,5m2</u> / 100m2 BRA bygg. <u>43,7m2</u> / 100m2 BRA bolig. 146m2 / 100m2 BRA kontor. 221m2 / 100m2 BRA annen næring. Noe mindre areal pr. 100m2 BRA totalt, men mer areal pr 100m2 BRA

		Boligformål representerer den største brukergruppen i planområdet og antas å være dimensjonerende.	bolig. Boligformål representerer den største brukergruppen i planområdet og antas å være dimensjonerende.	bolig. Boligformål representerer den største brukergruppen i planområdet og antas å være dimensjonerende.
5. Mikroklima i offentlig rom	Ikke sammenlignbar Bebyggelse er ikke definert i KDP. Ikke mulig å sammenligne mikroklima.	Referansesituasjon Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom samlet for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 er som følger: -21.mars: <u>76.850m2</u> (mindre) -1.mai: <u>86.991m2</u> (mindre) -23.juli: <u>91.511m2</u> (mindre) Vindforhold: -Elvepromenaden: ca. like mye -Felt F2: <u>mindre vind</u> -Felt G1: <u>noe mer vind</u> -Felt G2: <u>noe mer vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet) -Transittgata: <u>mindre vind</u> - Losgata: <u>mindre vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mer vind</u> - Riksveien: <u>mindre vind</u>	Nøytral Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom samlet for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 er som følger: 21.mars: <u>80.147m2</u> (mer) 1.mai: <u>91.594m2</u> (mer) 23.juli: <u>96.821m2</u> (mer) Vindforhold: -Elvepromenaden: ca. like mye -Felt F2: <u>mer vind</u> -Felt G1: <u>noe mindre vind</u> -Felt G2: <u>noe mindre vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet) -Transittgata: <u>mer vind</u> - Losgata: <u>mindre vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mindre vind</u> - Riksveien: <u>mer vind</u>	Nøytral Summen av solbelyst areal utenfor gårdsrom samlet for tidspunktene kl.9, 12, 15 og 18 er som følger: 21.mars: <u>79.850m2</u> (mer) 1.mai: <u>91.655m2</u> (mer) 23.juli: <u>96.821m2</u> (mer) Vindforhold: -Elvepromenaden: ca. like mye -Felt F2: <u>mer vind</u> -Felt G1: <u>noe mindre vind</u> -Felt G2: <u>noe mer vind</u> -Felt P4: ca. like mye (unntatt hjørnet) -Transittgata: <u>noe mer vind</u> - Losgata: <u>mer vind</u> - Rundt brannstasjon: <u>mer vind</u> - Riksveien: <u>mer vind</u>
6. Formålsfordeling og plassering ift. byliv	Ikke sammenlignbar Formålsfordeling og plassering er ikke definert i KDP.	Referansesituasjon Fordeling: - Boliger: 66.545 m2 (<u>75,2%</u>) - Kontor: 12.101 m2 (13,7%) - Annen næring / forretning: 5.446 m2 (<u>6,2%</u>) - Områdeutnyttelse: <u>106%</u> Ikke detaljert nok til å ta stilling til plassering.	Positiv Fordeling: - Boliger: 64.700 m2 (<u>63,9%</u>) - Kontor: 19.400 m2 (19,2%) - Annen næring / forretning: 12.725 m2 (<u>12,6%</u>) - Områdeutnyttelse: <u>121.5%</u> ekskl. felles parkering Færre boliger og lavere andel, mer næring i 1.etg, på hjørner mot elveparken og mot gate, mer kontor.	Positiv Fordeling: - Boliger: 64.700 m2 (<u>62,9%</u>) - Kontor: 21.000 m2 (20,4%) - Annen næring / forretning: 12.625 m2 (<u>12,3%</u>) - Områdeutnyttelse: <u>123.3%</u> ekskl. felles parkering Færre boliger og lavere andel, mer næring i 1.etg, på hjørner mot elveparken og mot gate, mer kontor.

			Høyere utnyttelse. Mer positiv for byliv.	Høyere utnyttelse. Mer positiv for byliv.
7. Ivaretagelse av kvalitetsprogram pkt. 8	Ikke sammenlignbar Ingen bygninger i planområdet er markert som antikvariske bygg som skal bevares.	Referansesituasjon Pkt. 8.1.1 og Pkt. 8.1.8: Ivaretas langs aksene Skippergata/Transittgata, med Dora II som et viktig orienteringspunkt. Pkt. 8.2.1: Foreslått ivaretatt gjennom videreføring av Transittgata 12. Illustrasjoner i kvalitetsprogrammet viser ulike muligheter å gjøre det på. Pkt. 8.2.2 og Pkt. 8.3.2: ikke nærmere svart ut.	Positiv (lik for begge planalternativer) Pkt. 8.1.1 og Pkt. 8.1.8: Ivaretas langs aksene Skippergata og Transittgata, med Dora II som et viktig orienteringspunkt. Større bredde på felt F2 forsterker den romlige sammenhengen mellom Dora II og Havelageret på andre side av elven. Pkt. 8.2.1: Ivaretas gjennom videreføring av traverskranbjelkene ved Transittgata 10 og 12 i gateprofilen til Transittgata. Disse vurderes å være de mest identitetsskapende objekter i planområdet, særlig i samspill med Dora II og den blå kranen. Pkt 8.2.2: Transittgata 12.m.fl. er inkludert ombrukskartlegging, gjenbruk av komponenter andre steder på Nyhavna. Pkt. 8.3.2: Ikke relevant for planområdet. Oppsummering: Like god måloppnåelse på pkt.8.2.1, bedre måloppnåelse på 8.1.1 og 8.1.8.	
8. Fjernvirkning	Ikke sammenlignbar Bebyggelse er ikke definert i KDP. Ikke mulig å sammenligne fjernvirkning.	Referansesituasjon Fjernvirkning av 3D-modell fra « <i>Mad about Nyhavna</i> » er undersøkt fra 14 ulike standpunkter, og sammenlignet med planalternativ 1 og 2. Foreslått bebyggelse er generelt underordnet all annen bebyggelse i nærområdet og landskapsrommet. Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser.	Nøytral (mer synlig i bylandskapet): Næringsbygget i sør er utformet som stedsmarkør, godt synlig og tydelig framtrædende fra noen standpunkter. Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser. Positiv: Virkningene av kvartalsbebyggelse langs elva er mer positive enn i ua0.1. Nøytral: Virkningene av høyhuset i nord er nøytrale – synlig men ikke framtrædende.	Nøytral (mer synlig i bylandskapet+): Næringsbygget i sør er utformet som stedsmarkør, godt synlig og tydelig framtrædende fra noen standpunkter. Større virkninger enn planalternativ 1. Ingen konflikter i forhold til viktige siktakser. Positiv: Virkningene av kvartalsbebyggelse langs elva er mer positive enn i ua0.1. Nøytral: Virkningene av høyhuset i nord er

				nøytrale – synlig men ikke framtrepende.
9. Nærvirkning	Ikke sammenlignbar Bebyggelse er ikke definert i KDP. Ikke mulig å sammenligne nærvirkning.	Referansesituasjon Nærvirkning av 3D-modell fra « <i>Mad about Nyhavna</i> » er undersøkt fra ni ulike standpunkter, og sammenlignet med planalternativ 1 og 2.	Positiv: Nærvirkning for samtlige siktakser angitt i KDP og kvalitetsprogrammet som «viktige» er mer positiv i dette alternativet enn i ua0.1. Siktaksene blir ikke brutt, og utforming av bebyggelse og byrom understøtter aksene bedre enn i ua0.1. Virkningen i Losgata er også mer positiv enn ua0.1. på grunn av større visuell kontakt med elverommet. Nøytral: Virkning i Båtsmannsgata vurderes som nøytral. Allmenningen er noe bredere, men dette er ikke avgjørende for visuell kontakt med elverommet.	Positiv: Nærvirkning for samtlige «viktige» siktakser, tilsvarende planalternativ 1. Nøytral: Virkning i Båtsmannsgata, tilsvarende planalternativ 1.
10. Akseptable byggehøyder	Referansesituasjon	Nøytral Alle byggehøyder er innenfor retningsgivende høyder i KDP, men flere bygninger er lavere enn tillate maks høyder. Hva som er akseptable byggehøyder i planområdet vurderes på bakgrunn av en samlet vurdering 4 hovedtemaer: 1) Fjernvirkning - Næringsbygg i sør: <u>nøytral</u> - Boligkvartalene: <u>nøytral</u> 2) Nærvirkning - Viktige siktakser: <u>negativ</u>	Nøytral Ikke alle byggehøyder er innenfor retningsgivende høyder i KDP. Hva som er akseptable byggehøyder i planområdet vurderes på bakgrunn av en samlet vurdering fire hovedtemaer: 1) Fjernvirkning - Næringsbygg i sør: <u>nøytral (synlig)</u> - Boligkvartalene: <u>positiv</u> - Høyhus i nord: <u>nøytral</u> 2) Nærvirkning - Viktige siktakser: <u>positiv</u> - Båtsmannsgata: <u>nøytral</u>	Nøytral For det meste tilsvarende planalternativ 1. Fjernvirkning er noe mer negativ for planalternativ 2, dette skyldes at volumene tar mer plass i høyden. Til gjengjeld oppnås også høyere arealeffektivitet. Samlet sett vurderes foreslåtte byggehøyder i dette alternativet derfor som akseptable, og den samlede virkningen nøytral, med lignende fordeler og ulemper som planalternativ 1.

		- Båtsmannsgata: <u>nøytral</u> 3) Mikroklima - Solforhold: <u>negativ</u> - Vindforhold: <u>noe positiv</u> 4) Bærekraftig byutvikling - Arealeffektivitet: <u>negativ</u> Mest negativ er alternativets lave arealeffektivitet, og nærvirkning vurdert i viktige siktakser. Mest positiv er vindforholdene og det at forslaget ikke skiller seg ut i fjernvirkning. På bakgrunn av overnevnte vurderes at foreslåtte byggehøyder er akseptable, og den samlede virkningen nøytral, med noen fordeler og noen ulemper.	3) Mikroklima - Solforhold: <u>positiv</u> - Vindforhold: <u>noe negativ</u> 4) Bærekraftig byutvikling - Arealeffektivitet: <u>positiv</u> Næringsbygget i sør er mest synlig i bylandskapet, men underordner seg landskapsrommet, og blokkerer ikke viktige siktakser. Mest positiv er alternativets nærvirkning i viktige siktakser, boligkvartalenes fjernvirkning langs elven, solforhold i offentlig rom, og en høyere arealeffektivitet. På bakgrunn av overnevnte vurderes at foreslåtte byggehøyder er akseptable, og den samlede virkningen nøytral, men med andre fordeler og ulemper enn ua0.1.	
11. Virkning på siktakser og kulturminner	Referansesituasjon I planbeskrivelse på s.41 er viktige siktlinjer markert. For planområdet er dette: - Transittgata - Skippergata - Elvepromenaden - Fra Munkholmen forbi Dora I og II (nord for park G4). Siktaksene er sikret i plankart v/ plassering av allmenninger, gater og grønnstruktur.	Negativ Virkninger på siktakser og kulturminner er vurdert i nærvirkningsperspektiver, se punkt «Nærvirkning». Transittgata: Bebyggelsen bygger opp under siktaksen med stramme byggelinjer. Dermed legges fokus i endende, uten at det er planlagt reelle destinasjoner (manøvreringsareal brannstasjon i sør og inngangsport beredskapshavn i nord).	Positiv Virkninger på siktakser og kulturminner er vurdert i nærvirkningsperspektiver, se punkt «Nærvirkning». Transittgata: Bebyggelsen bygger opp under siktaksen med stramme byggelinjer. Destinasjoner i hver ende – parken i nord, og næringsbygget med tilhørende uterom i sør. Videreføring av traverskranbjelker. Dora II og	Positiv Tilsvarende planalternativ 1.

	Dora I, Dora II og Fyringsbunker er kulturminner og utgjør tilgrensede kulturmiljø for planområdet.	Skippergata: Redusert bredde av felt F2 påvirker den visuelle forbindelse og romlige sammenhengen mellom Havnelageret, Dora II og Fyringsbunkeren negativt, særlig med beplantning. Elvepromenaden: Lokal reduksjon av bredde reduserer sikt, og sprangene støtter kun i mindre grad opp under elverommet og den tilhørende siktaksen.	kranen den høyere bebyggelse. Skippergata: Bredde av felt F2 lik KDP. Bedre visuell forbindelse og romlige sammenhengen mellom Havnelageret, Dora II, og Fyringsbunkeren, særlig med beplantning på feltet. Elvepromenaden: Bred promenade og stram byggelinje med gjenkjennelig arkitektonisk motiv og skala støtter i høy grad opp under elverommet og den tilhørende siktaksen. Høyhuset i sør påvirker ingen viktige siktakser.	
12. Boligformål – fordeling og plassering	Ikke sammenlignbar Formålsfordeling og plassering er ikke definert i KDP.	Referansesituasjon Formål i planområdet: - Boliger: 66.545 m2 (<u>75,2%</u>) - Kontor: 12.101 m2 (13,7%) - Annen næring / forretning: 5.446 m2 (<u>6,2%</u>) Kvartalene langs Nidelva: - Netto tomteareal: 29.783m2 - S1a: 271% (tilnærmet lik) - S1b: 211% (tilnærmet lik) - S2a: 213% (litt lavere) - S2b: <u>135%</u> (vesentlig lavere) - S3a: <u>194%</u> (vesentlig lavere) - S3b: <u>208%</u> (vesentlig lavere) Samlet U-grad for boligkvartalene langs Nidelva: <u>203%</u>	Nøytral Formål i planområdet: - Boliger: 64.700 m2 (<u>63,9%</u>) - Kontor: 19.400 m2 (19,2%) - Annen næring / forretning: 12.725 m2 (<u>12,6%</u>) Kvartalene langs Nidelva: - Netto tomteareal: 27.034m2 - S1a: 280% (tilnærmet lik) - S1b: 217% (tilnærmet lik) - S2a: 230% (litt høyere) - S2b: <u>285%</u> (vesentlig høyere) - S3a: <u>286%</u> (vesentlig høyere) - S3b: <u>312%</u> (vesentlig høyere) Samlet U-grad for bolig kvartalene langs Nidelva: <u>265%</u>	Nøytral Formål i planområdet: - Boliger: 64.700 m2 (<u>62,9%</u>) - Kontor: 21.000 m2 (20,4%) - Annen næring / forretning: 12.625 m2 (<u>12,3%</u>) Netto tomteareal og U-grad for kvartalene langs Nidelva tilsvarende planalternativ 1. Samtlige boliger er plassert innenfor kvartal S1 t.o.m. S3. Planalternativet har lavere boligandel enn planalternativ 1, som følge av mer kontorareal.

		Ua0.1 har en høyere boligandel totalt sett og høyest m2 boliger totalt. Alternativet har 11.115kvm boliger plassert på felt BAA og KBA, og dette ansees som lite realistisk på grunn av rød støysone knyttet til Rv.706, Metrobusstrasé og Båtsmannsgata. Uten disse har alternativet kun 55.430kvm boliger., og vil formålsfordeling være mer lik planalternativene.	Samtlige boliger er plassert innenfor kvartal S1 t.o.m. S3. Planalternativet har en lavere boligandel og færre boliger enn ua0.1 dersom boliger i KBA og BAA regnes med i ua0.1, og omtrent like stor boligandel dersom disse ikke regnes med (andel nesten lik alternativ 0.2). Planalternativet har en høyere total utnyttelse per netto tomt enn ua0.1, men forskjellene oppstår primært i kvartal S2b (som følge av videreføring av stålhallen), og kvartal S3, som Generellt har høyere bebyggelse. Samtlige kvartaler ivaretar MUA-krav – se punkt «Bokvalitet.»	Planalternativet har en høyere total utnyttelse per netto tomt enn ua0.1, men forskjellene oppstår primært i kvartal S2b (som følge av videreføring av stålhallen), og kvartal S3, som Generellt har høyere bebyggelse. Samtlige kvartaler ivaretar MUA-krav – se punkt «Bokvalitet.»
13. Bokvalitet	Ikke sammenlignbar Bebyggelse er ikke definert i KDP, ikke mulig å sammenligne bokvalitet.	Referansesituasjon Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.409kvm</u> (noe mindre) - S2: <u>8.227kvm</u> (mye mindre) - S3: <u>23.813kvm</u> (mer) - Sum: <u>43.454kvm</u> (noe mindre) S1 har omtrent like mye sol, S2 har vesentlig mindre sol, og S3 vesentlig mer. Diagrammene viser at sol er ujevnt fordelt. S1a, S2a, S2b og S3b har lite sol, mens S1b og S3a har mye sol. Ikke kontrollert om alle oppfyller MUA-krav. Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato:	Nøytral Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.503kvm</u> (noe mer) - S2: <u>15.305kvm</u> (mye mer) - S3: <u>17.040kvm</u> (mindre) - Sum: <u>43.848kvm</u> (noe mer) S1 har omtrent like mye sol, S2 har vesentlig mer sol, og S3 vesentlig mindre. Diagrammene viser at sol i gårdsrom er mer jevnt fordelt mellom kvartalene enn i ua0.1. Alle kvartaler oppfyller MUA-krav, og krav om solbelyst uteareal. Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato:	Nøytral Totalsum samlet solbelyst uteareal i gårdsrom kl.9-12-15-18: - S1: <u>11.258kvm</u> (noe mindre) - S2: <u>15.305kvm</u> (mye mer) - S3: <u>17.040kvm</u> (mindre) - Sum: <u>43.603kvm</u> (noe mer) S1 har litt mindre sol enn ua0.1, S2 har vesentlig mer sol, og S3 vesentlig mindre. Diagrammene viser at sol i gårdsrom er mer jevnt fordelt mellom kvartalene enn i ua0.1. Alle kvartaler oppfyller MUA-krav, og krav om solbelyst uteareal. Totalsum solbelyst uteareal, innenfor og utenfor gårdsrom samlet, per dato:

		- 21.mar: <u>83.523 m2</u> (mindre) - 01.mai: <u>103.033m2</u> (mindre) - 23.jun: <u>112.259 m2</u> (mindre) - Sum: <u>298.806 m2</u> (mindre) Oppsummert har alternativet noe mindre solbelyst uteareal i gårdsrom, og generelt bedre solforhold på formiddagen kl.9-12. Mindre solbelyst uteareal totalt sett, unntatt kl.9 den 1.mai og 23.juni. Alternativet har færre kvm boliger i kvartalene, 55.430kvm totalt, og det er mer solbelyst areal per kvm bolig totalt sett. Boligene mot passasjene mellom kvartal S2a-S2b og S3a-S3b, og i mindre grad mot Losallmeningen har begrenset med kvalitet som følge av begrenset bredde, og medfører en større andel boliger som ikke har utsikt, som har begrenset utsyn på en side, og som har begrenset tilgang til sol på fasade store deler av dagen. Boligbebyggelse illustrert i kvartal BAA og KBA (11.115kvm) vurderes å være lite realistisk og er ikke nærmere vurdert.	- 21.mar: <u>88.123 m2</u> (mer) - 01.mai: <u>106.817 m2</u> (mer) - 23.juni: <u>117.470 m2</u> (mer) - Sum: <u>312.410 m2</u> (mer) Oppsummert har alternativet noe mer solbelyst uteareal i gårdsrom og generelt bedre solforhold på ettermiddagen kl.12-18. Mer solbelyst uteareal totalt sett, unntatt kl.9 den 1.mai og 23.juni. Alternativet har flere kvm boliger i kvartalene, 64.700kvm totalt, og det er mindre solbelyst areal per kvm bolig totalt sett. Alternativet har færre boliger som ikke har utsikt eller begrenset utsyn på en side, og en større andel boliger med tilgang til sol på fasade, som følge av en mer åpen struktur mot Losallmeningen, og passasjene mellom S2a-S2b og S3a-S3b. Samlet sett vurderes virkningene for bokvalitet som nøytrale ift. ua0.1, til tross for en høyere arealutnyttelse.	- 21.mar: <u>87.612 m2</u> (mer) - 01.mai: <u>106.847 m2</u> (mer) - 23.juni: <u>117.470 m2</u> (mer) - Sum: <u>311.929 m2</u> (mer) Oppsummert har alternativet noe mer solbelyst uteareal i gårdsrom og generelt bedre solforhold på ettermiddagen kl.12-18. Mer solbelyst uteareal totalt sett, unntatt kl.9 alle dagene. Alternativet har flere kvm boliger i kvartalene, 64.700kvm totalt, og det er mindre solbelyst areal per kvm bolig totalt sett. Alternativet har færre boliger som ikke har utsikt eller begrenset utsyn på en side, og en større andel boliger med tilgang til sol på fasade, som følge av en mer åpen struktur mot Losallmeningen, og passasjene mellom S2a-S2b og S3a-S3b. Forskjell med planalternativ 1 oppstår som følge av skygge fra næringsbygget i sør, som berører S1. Virkningen av dette er begrenset. Samlet sett vurderes virkningene for bokvalitet som nøytrale ift. ua0.1, til tross for en høyere arealutnyttelse.
--	--	---	---	--