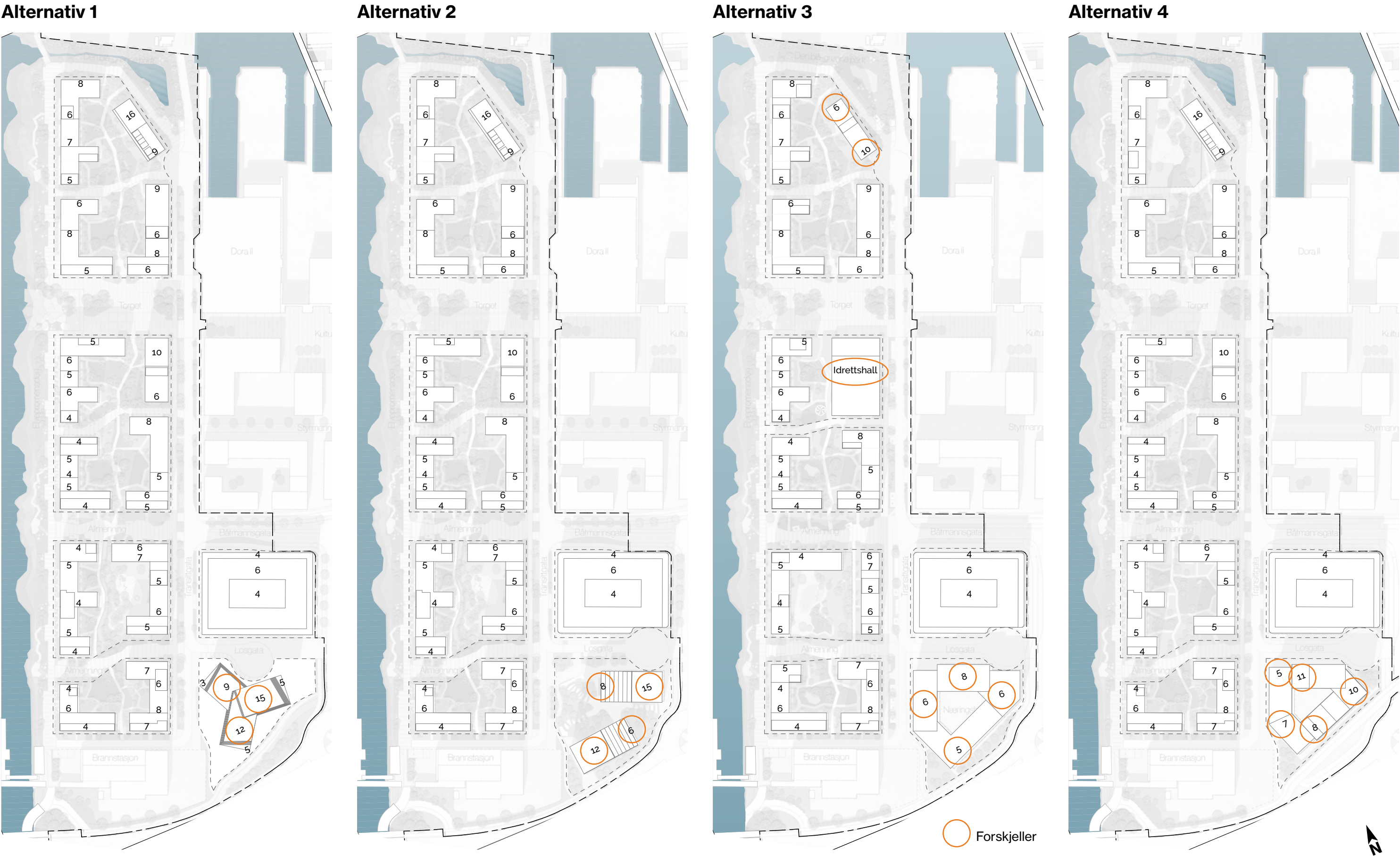
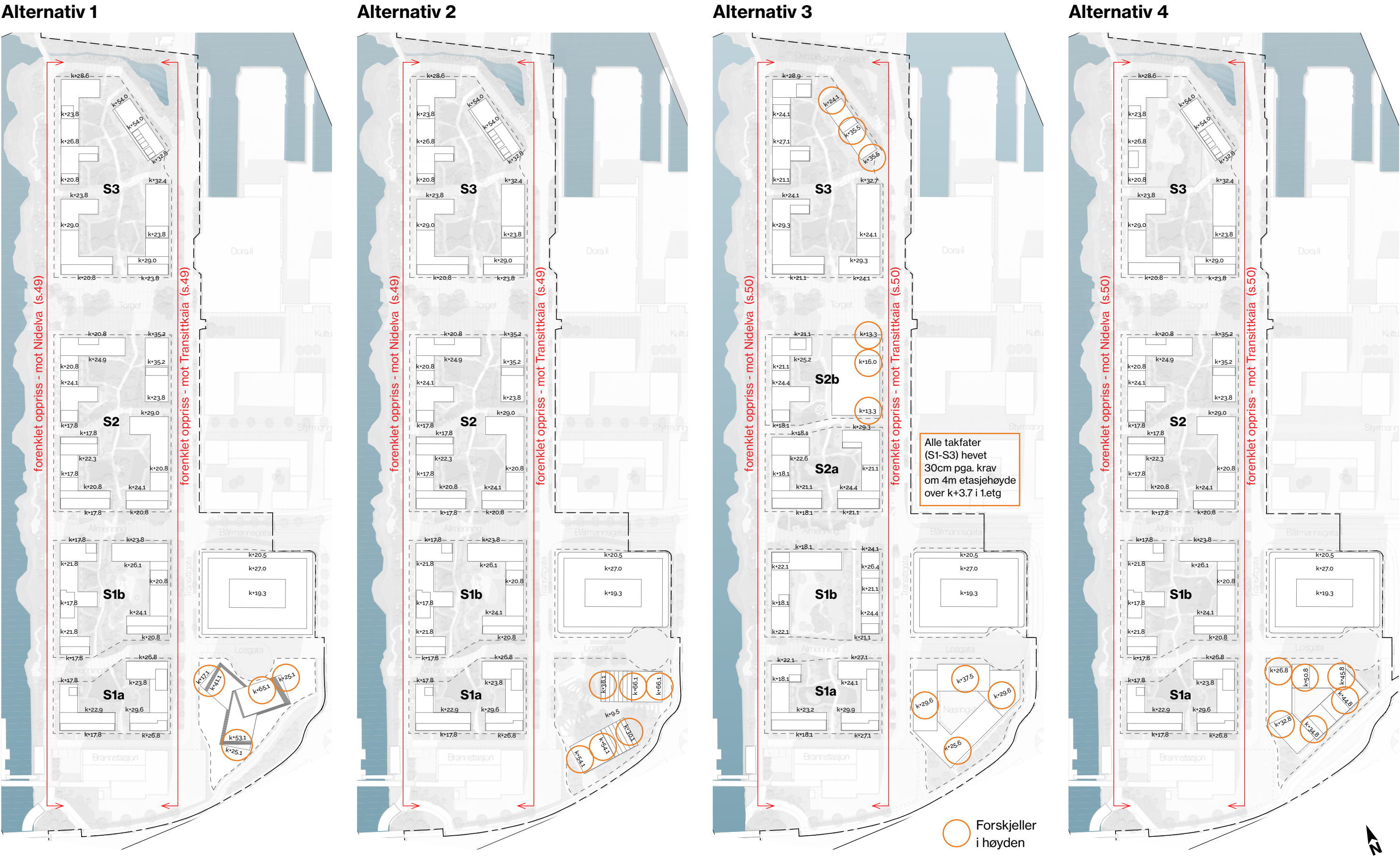


Høyder og fjernvirkning

Sammenligning høyder (etasjer)

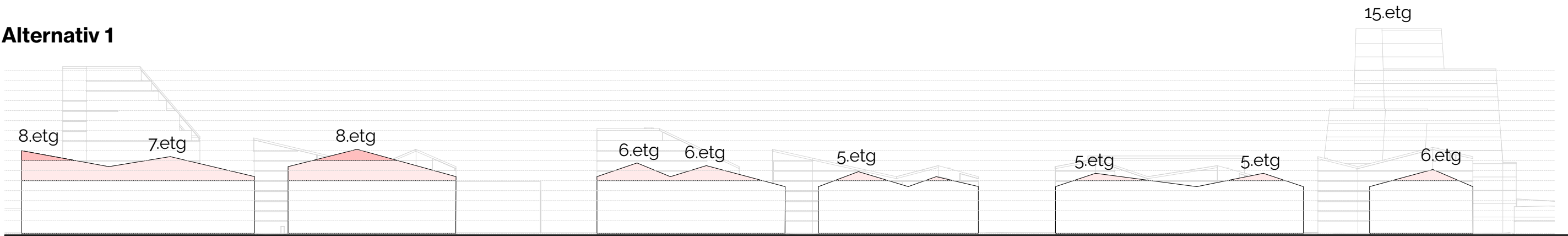


Sammenligning høyder (kotehøyer)

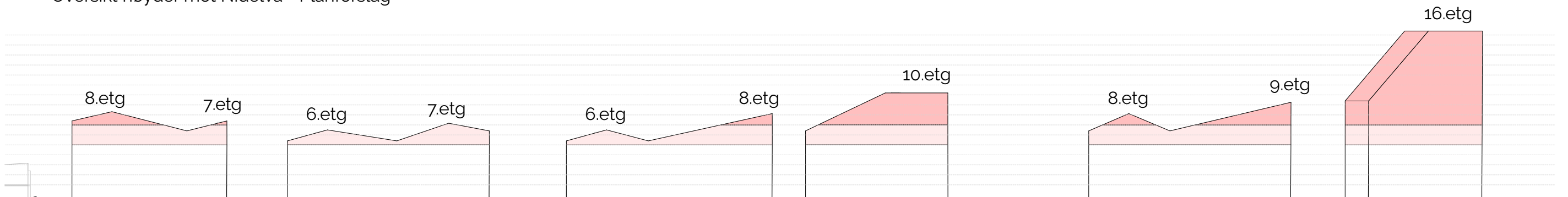


Sammenligning høyder (forenklede oppriss)

Alternativ 1

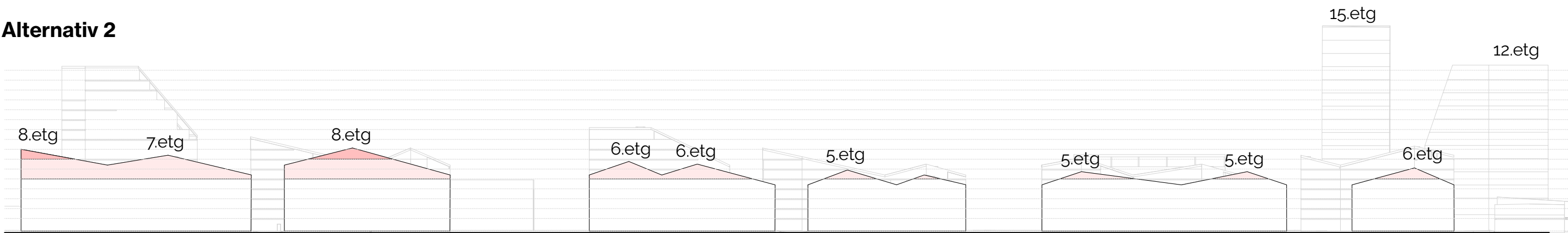


Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag

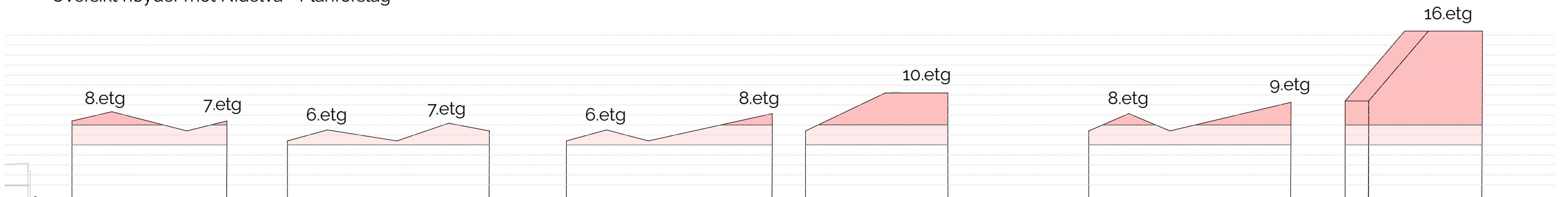


Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

Alternativ 2



Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag

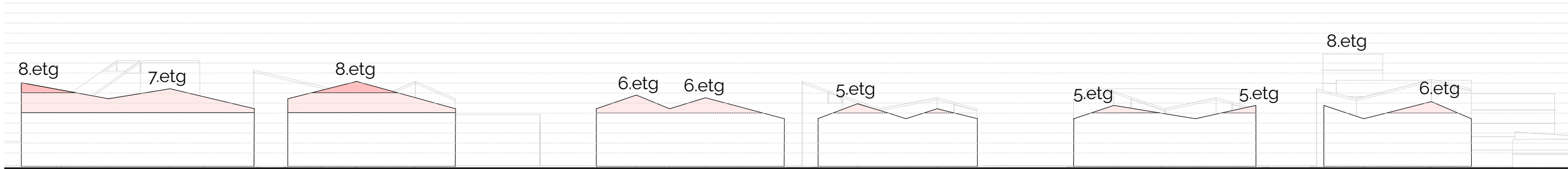


Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

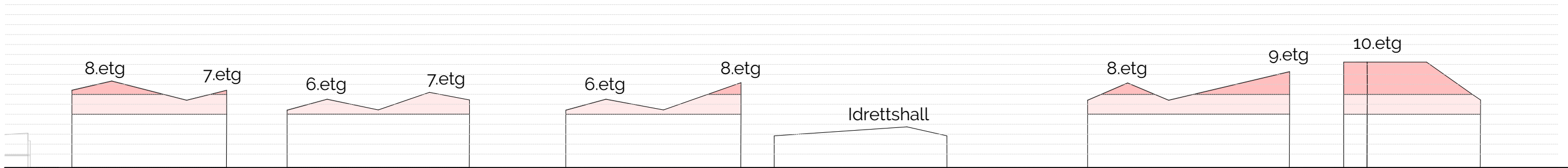
- Byggehøyde mellom 6 og 7 etasjer
- Byggehøyde over 7 etasjer

Sammenligning høyder (forenklede oppriss)

Alternativ 3

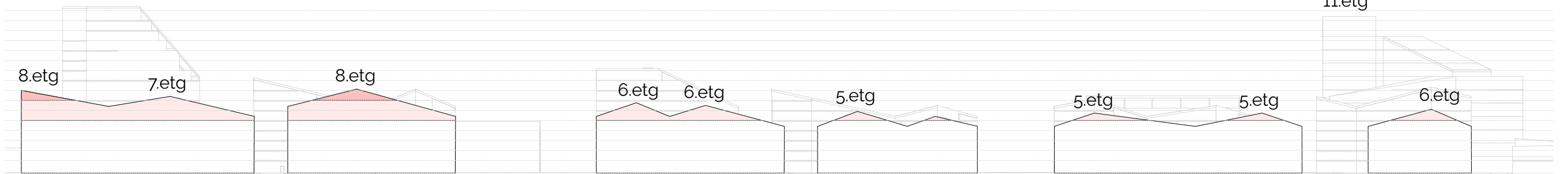


Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag

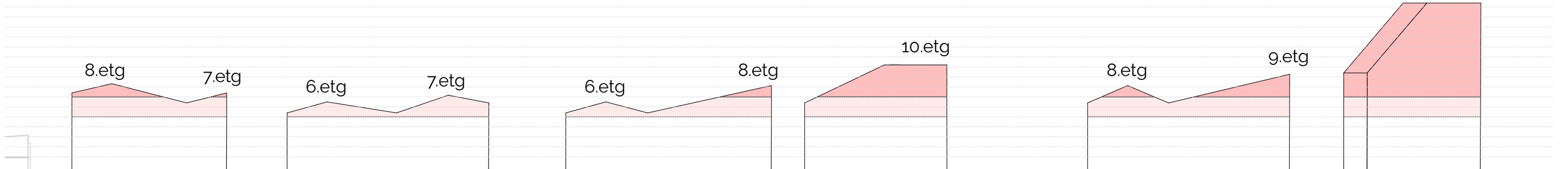


Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

Alternativ 4



Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag



Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

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

Fjernvirkning

Sett fra Gamle bybro

Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3

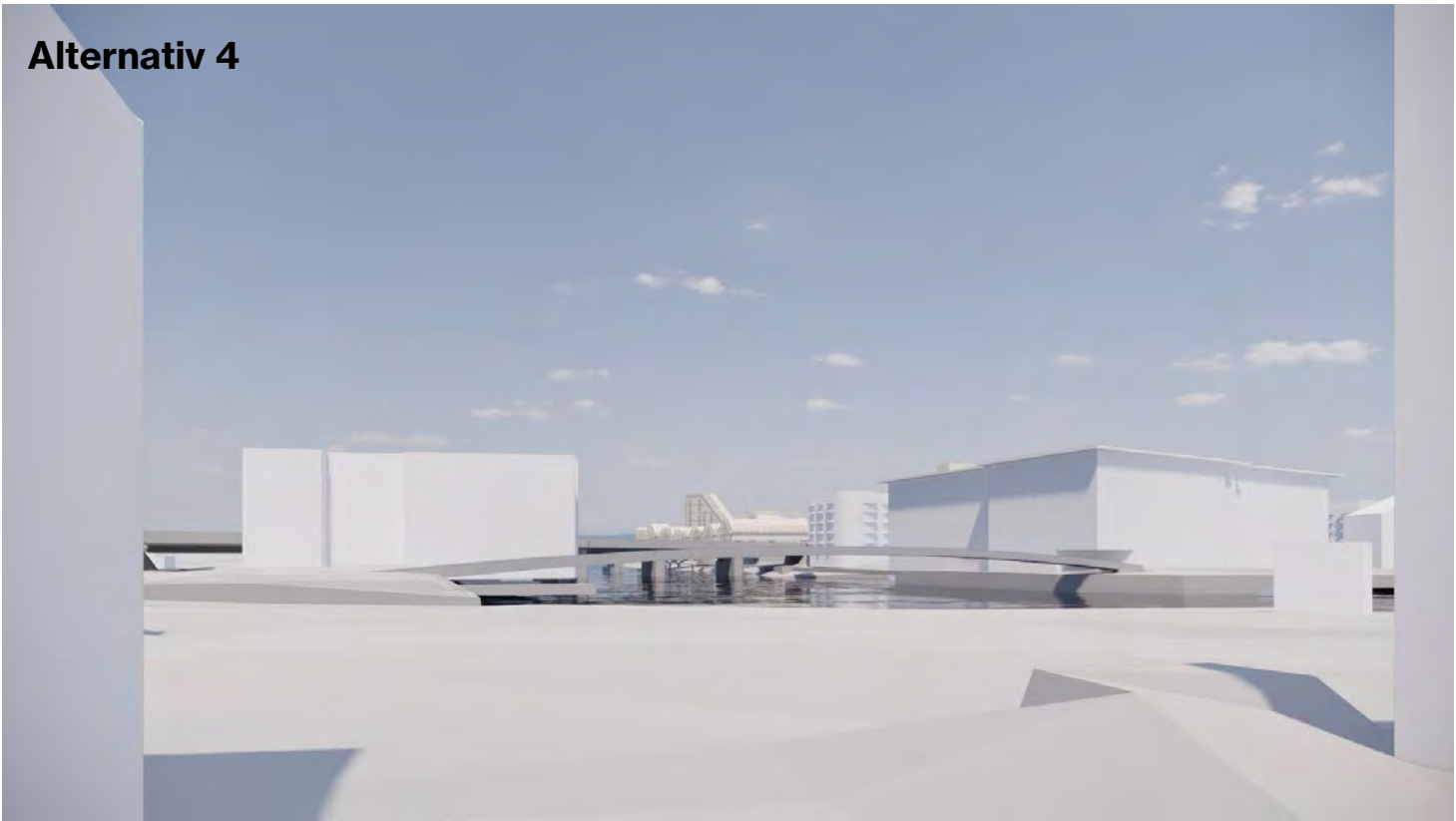
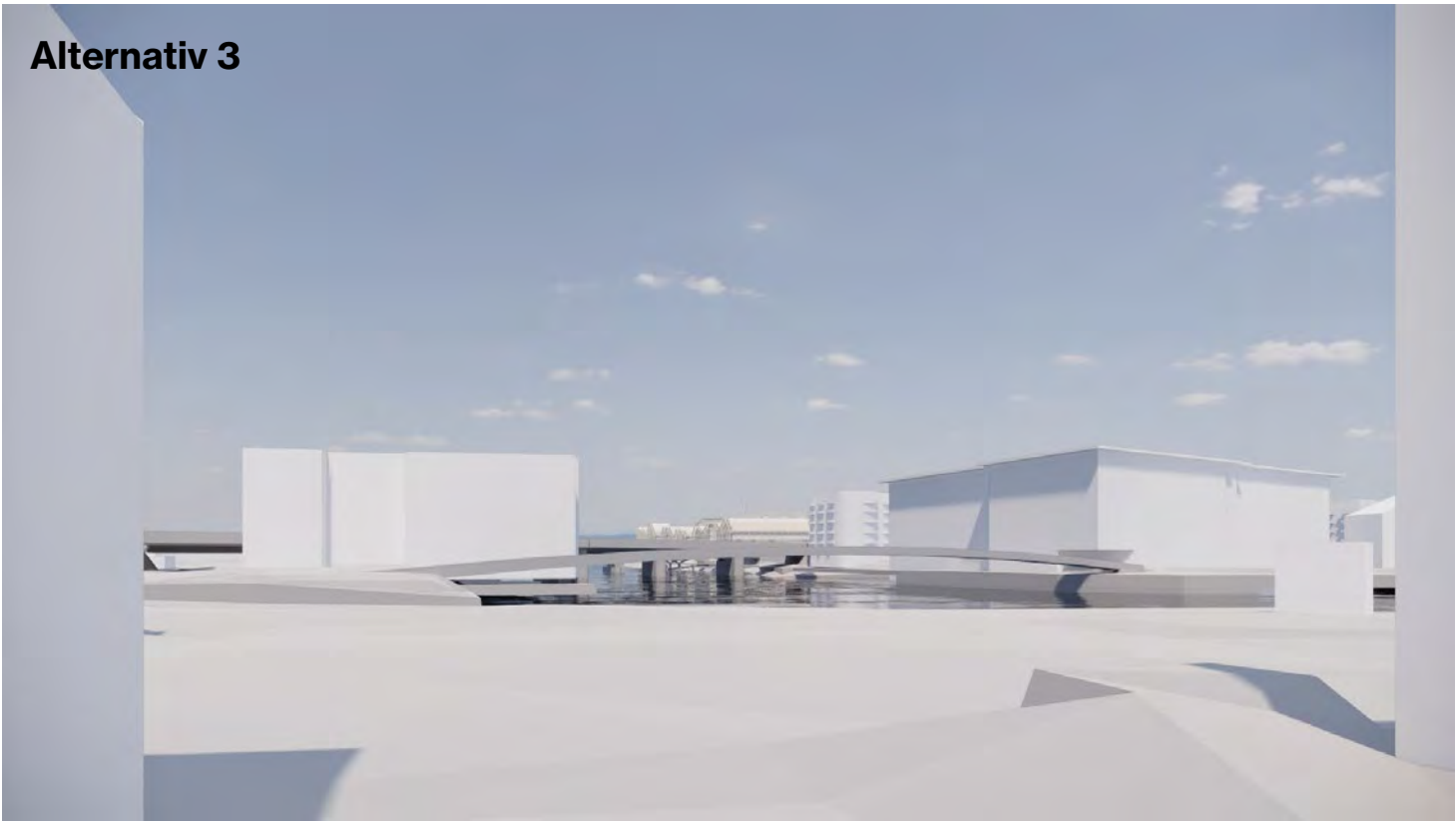
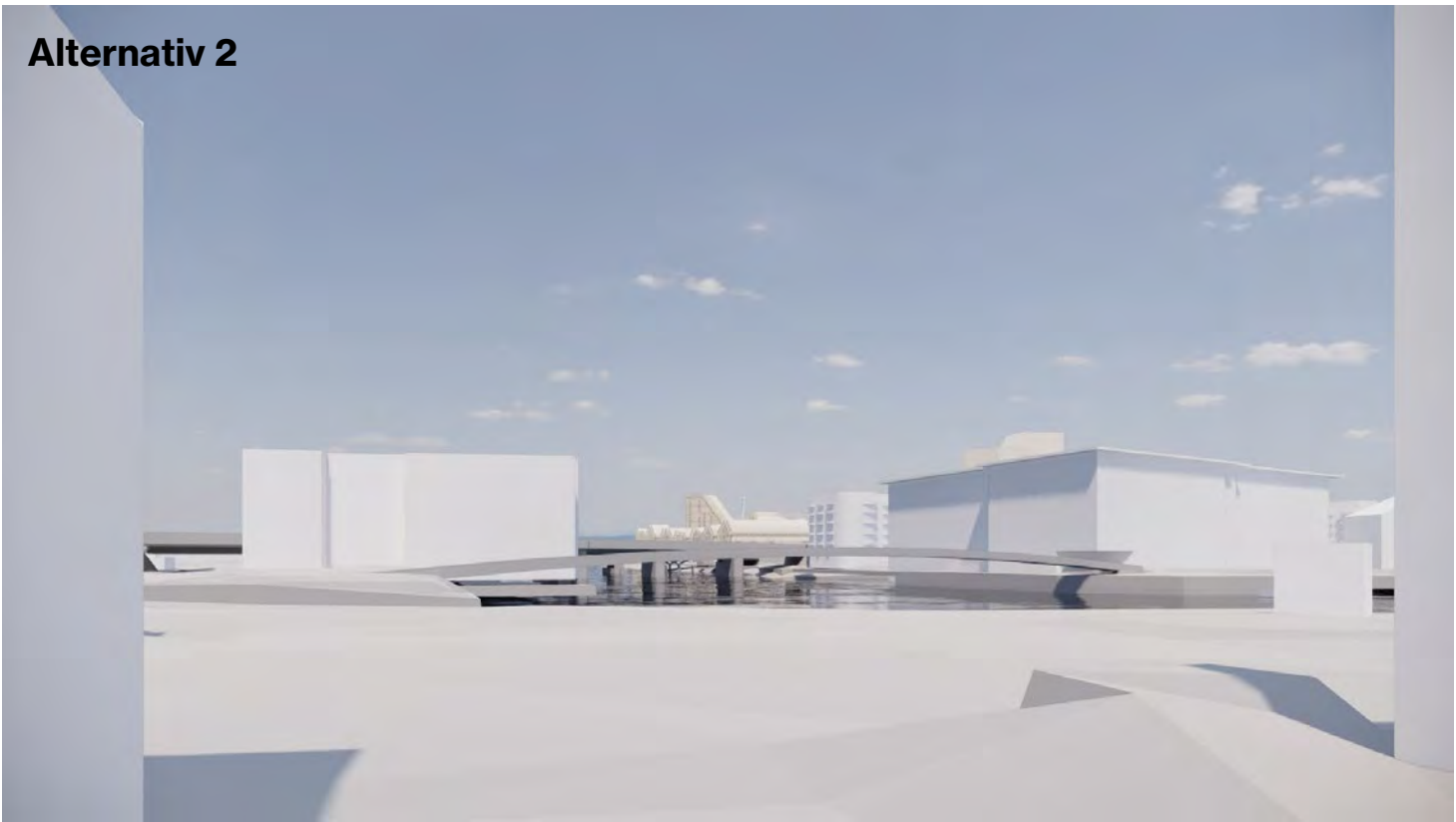


Alternativ 4



Fjernvirkning

Sett fra Pirbrua



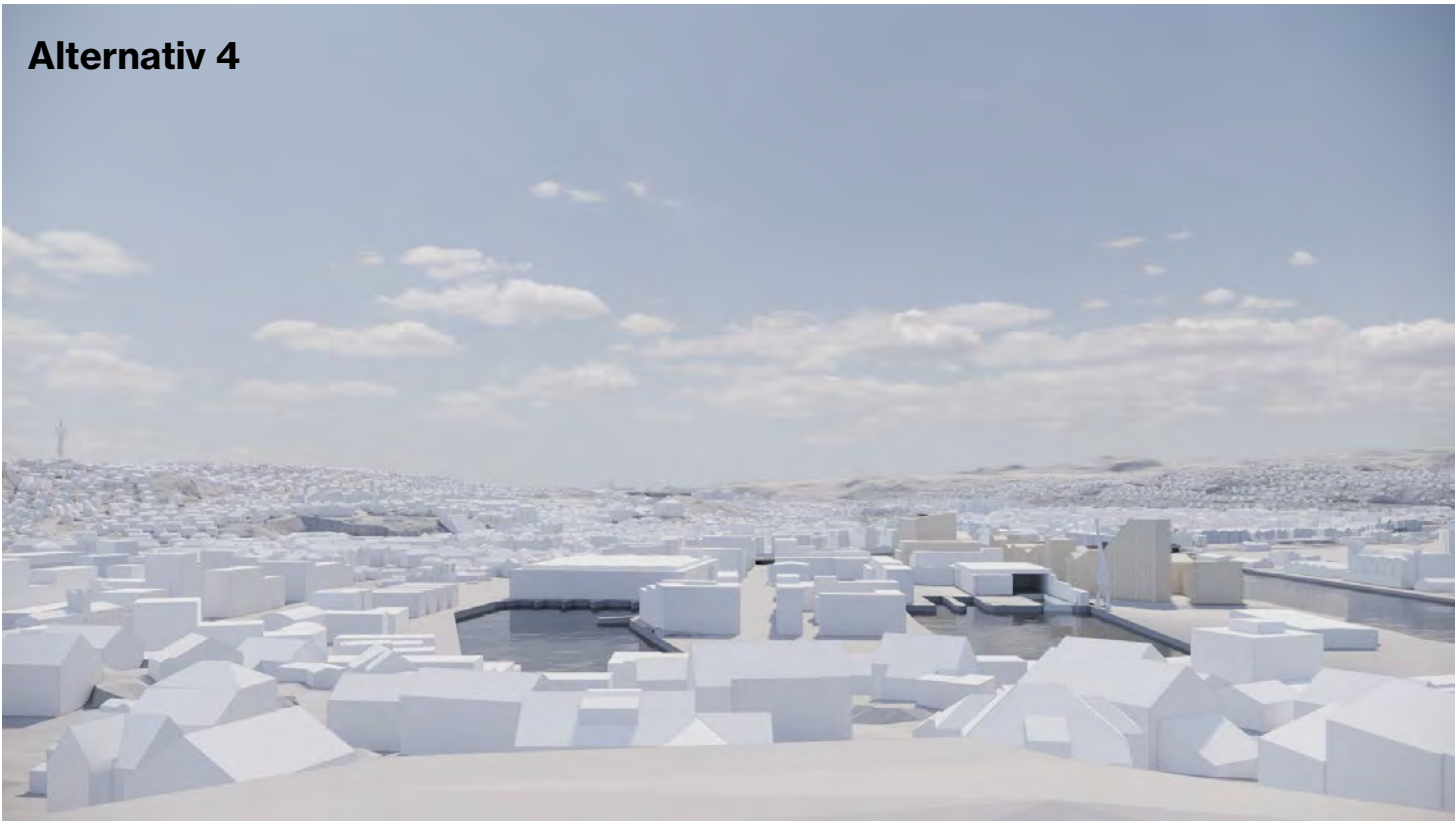
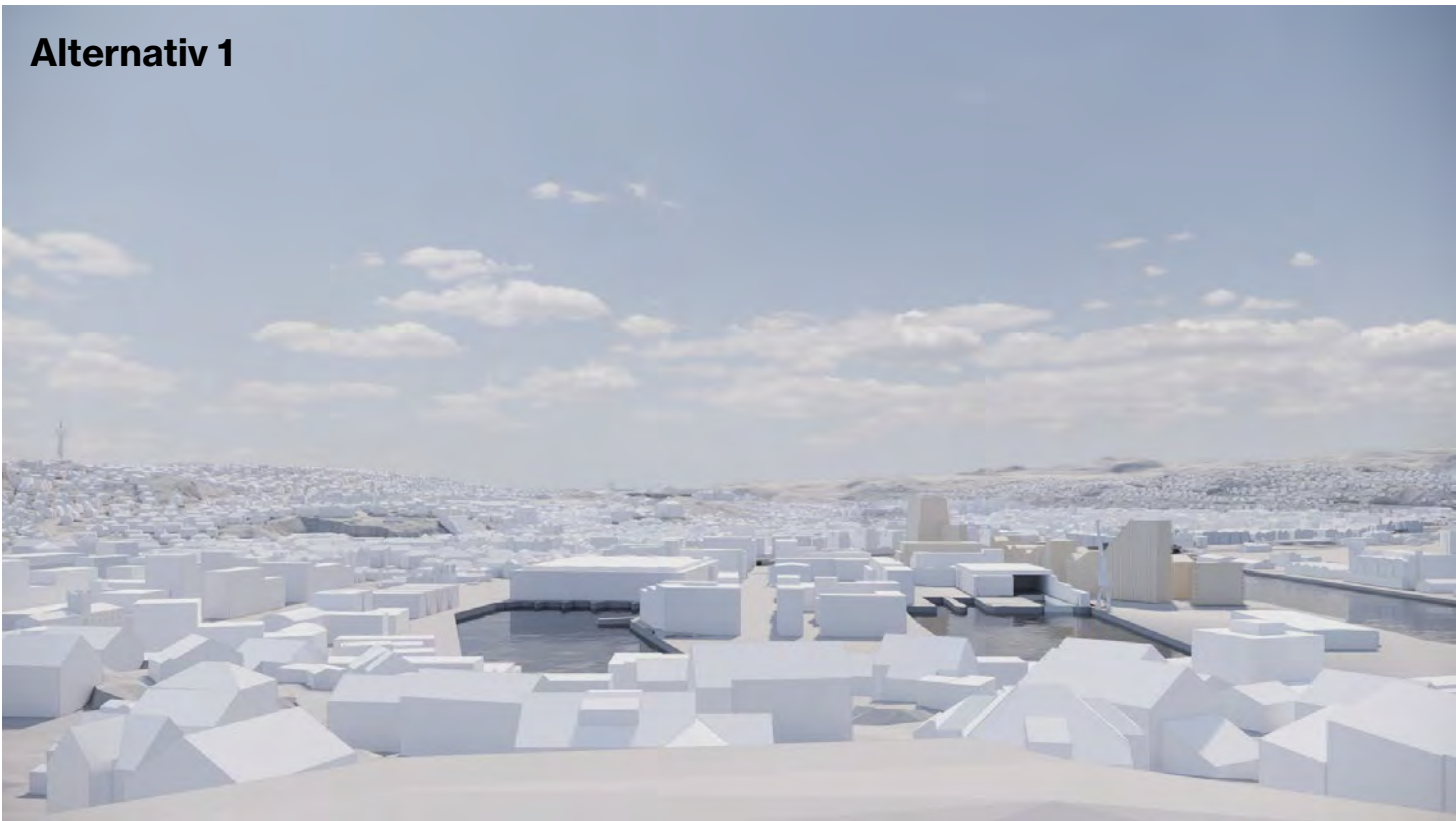
Fjernvirkning

Sett fra Munkholmen



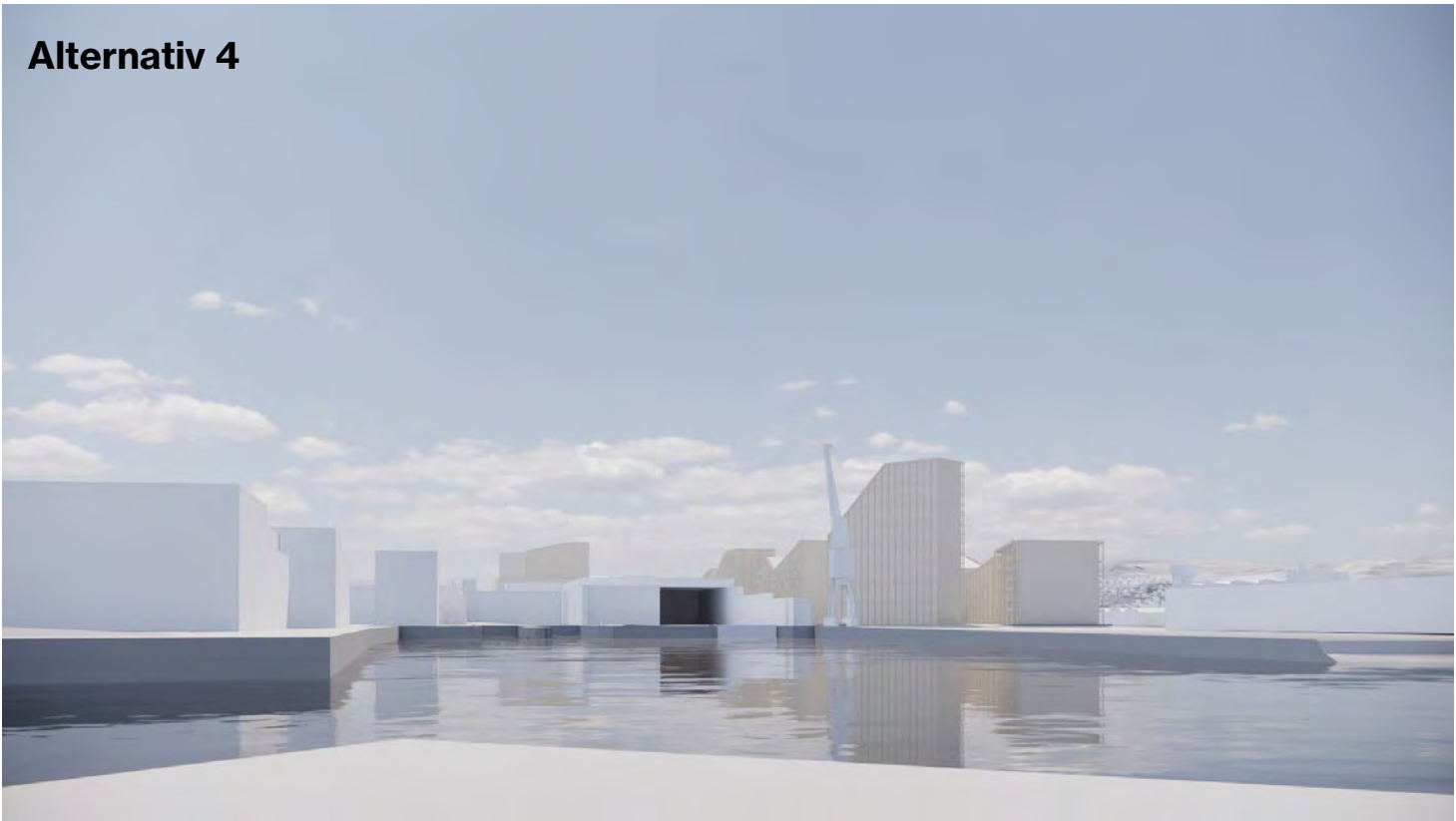
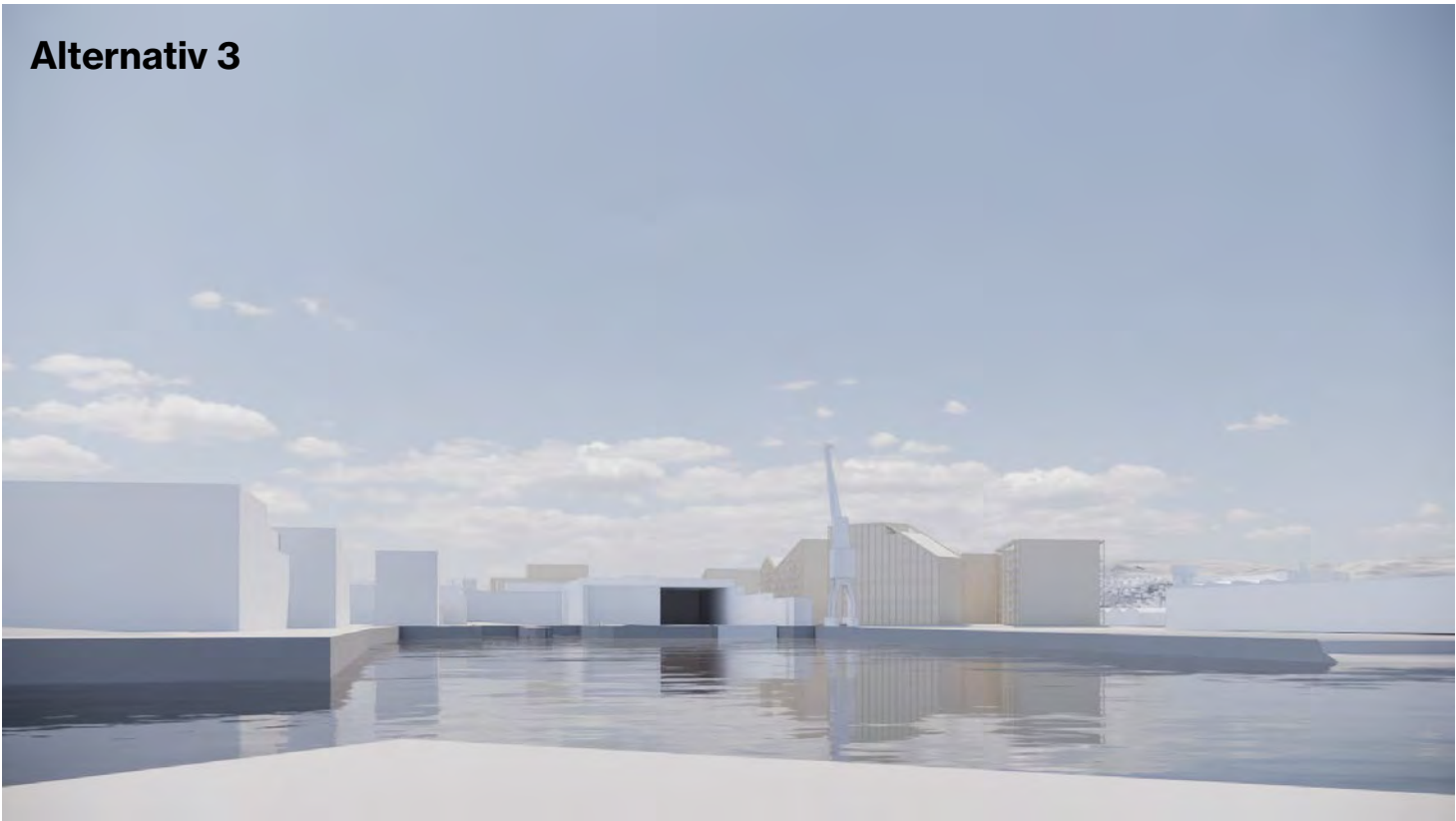
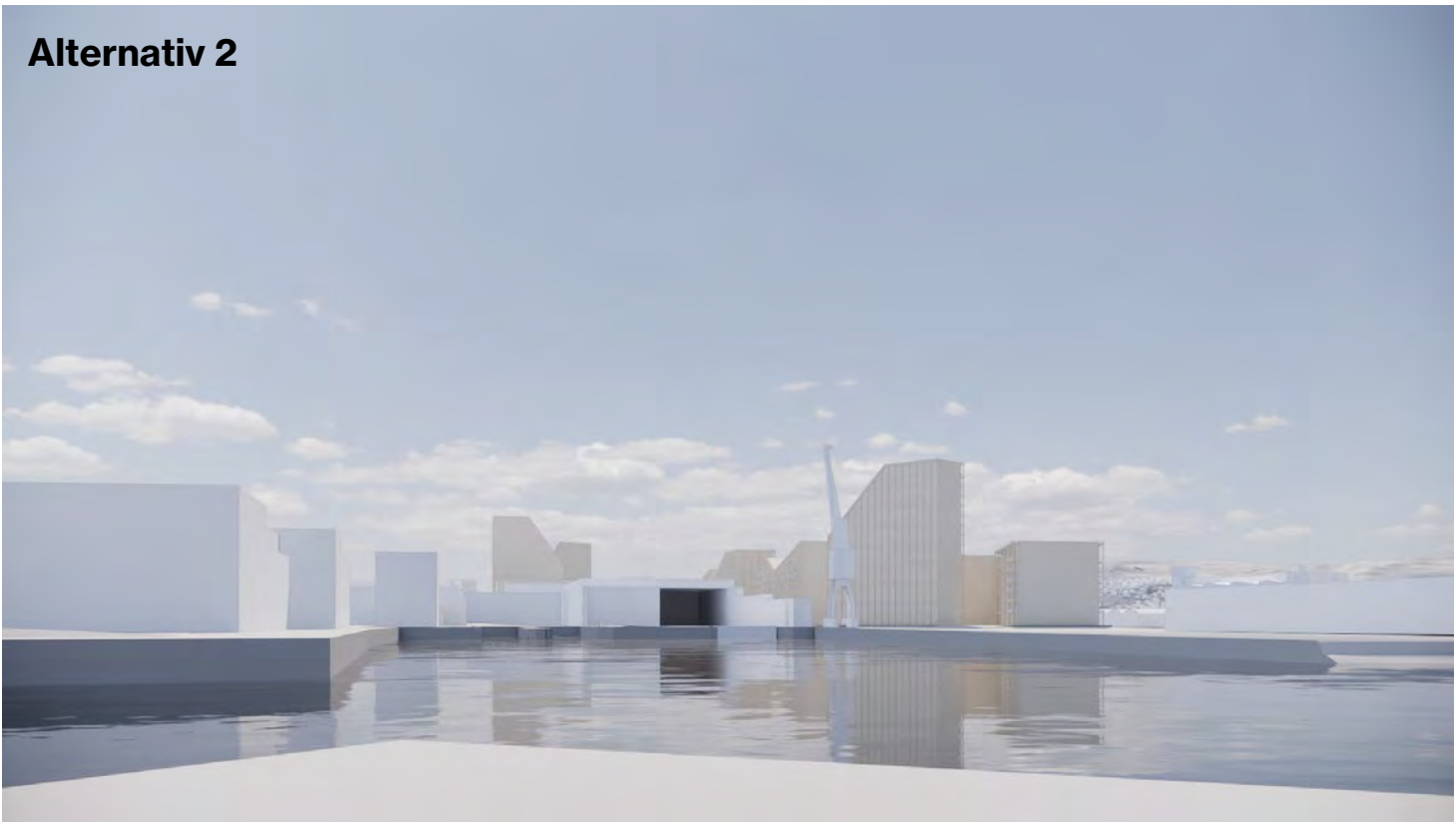
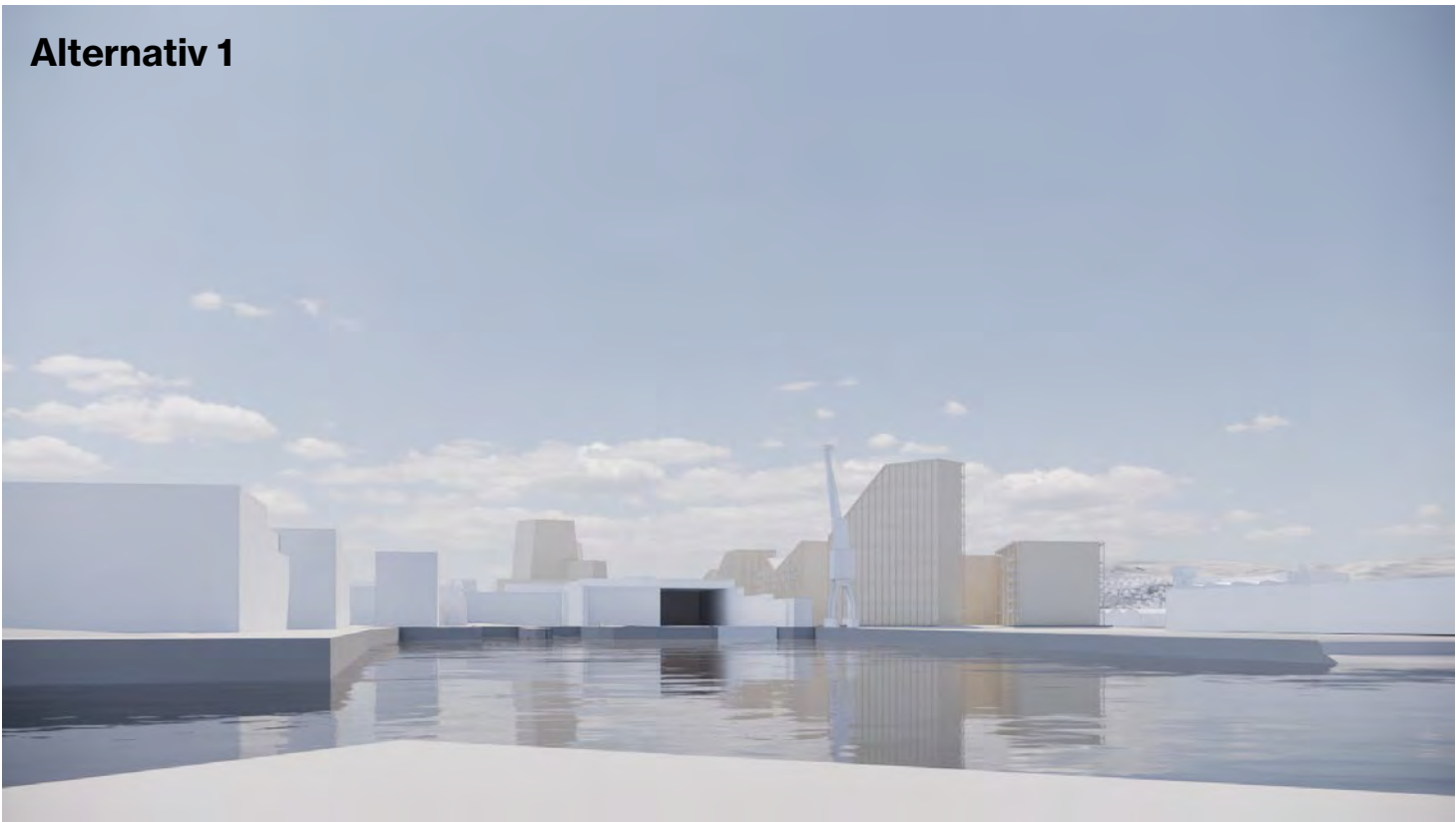
Fjernvirkning

Sett fra Ladehamneren



Fjernvirkning

Sett fra Ladehammerkaia



For flere vinkler - se illustrasjonsprosjektheftene.

Areal og fordeling

Sammenligning funksjoner på bakkeplan



- Næring (inkl. dagligvarebutikk i mobilitetshus)

Barnehage

Offentlig idrettshall

Parkering
- Boliger

Fellesfunksjoner, boliger

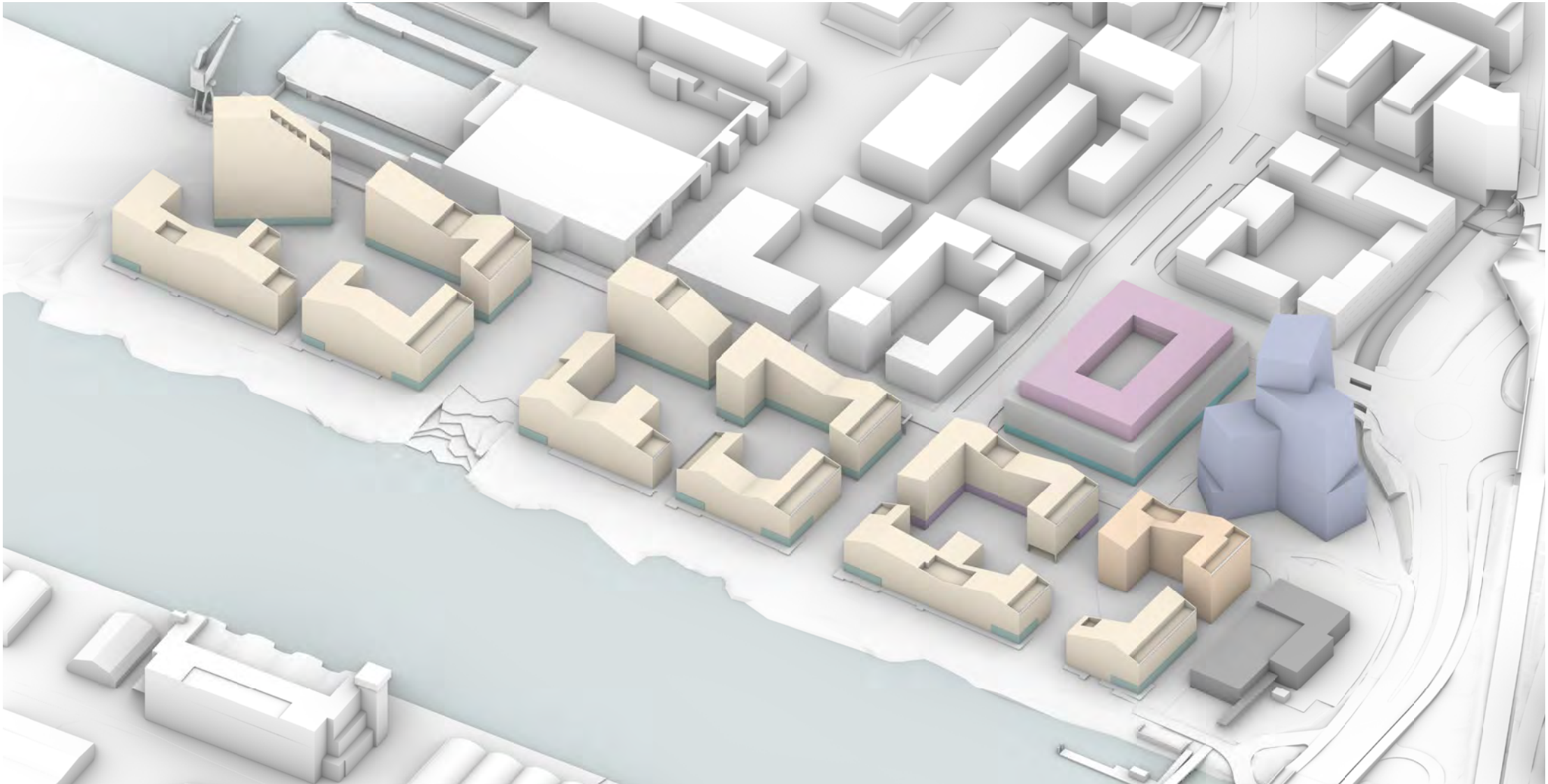
Studentboliger

Bokaler



Formålsfordeling og bruksareal pr. formål

Alternativ 1

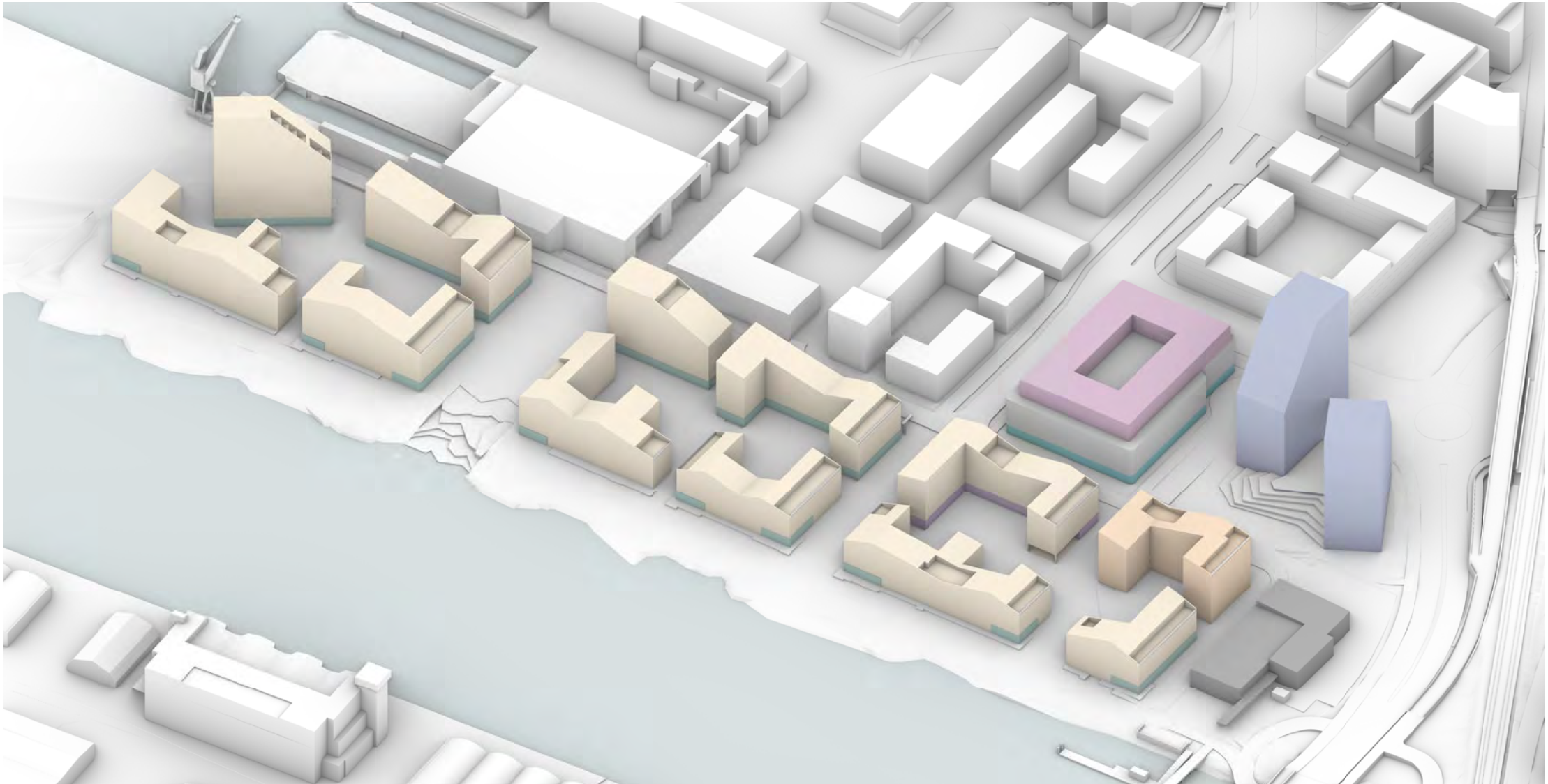


● Bolig:	59.050 m2 BRA	58,6%
● Studentboliger:	5.925 m2 BRA	5,9%
● Kontor:	19.400 m2 BRA	19,2%
● Annen næring i mobilitetshus*:	4.750 m2 BRA	4,7%
● Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,0%
● Næring i 1.etasjer:	5.325 m2 BRA	5,3%
● Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,2%
● Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	3,1%
● Totalt:	100.810 m2 BRA	
● Felles parkeringsanlegg:	13.500 m2 BRA	

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

Formålsfordeling og bruksareal pr. formål

Alternativ 2

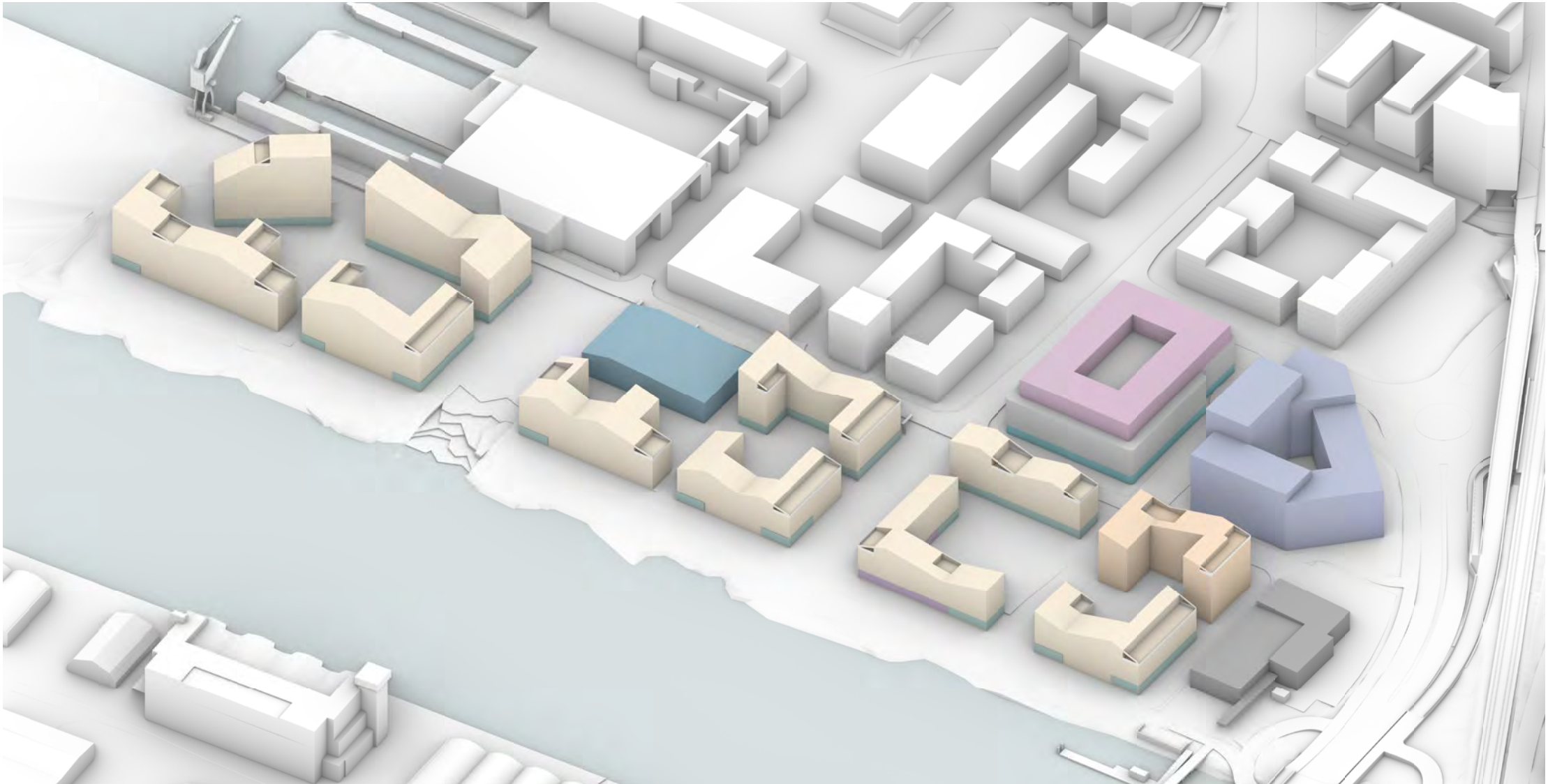


● Bolig:	59.050 m2 BRA	57,7%
● Studentboliger:	5.925 m2 BRA	5,8%
● Kontor:	21.000 m2 BRA	20,5%
● Annen næring i mobilitetshus*:	4.700 m2 BRA	4,6%
● Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,0%
● Næring i 1.etasjer:	5.110 m2 BRA	5,1%
● Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,2%
● Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	3,1%
● Totalt:	102.260 m2 BRA	
● Felles parkeringsanlegg:	12.900 m2 BRA	

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

Formålsfordeling og bruksareal pr. formål

Alternativ 3

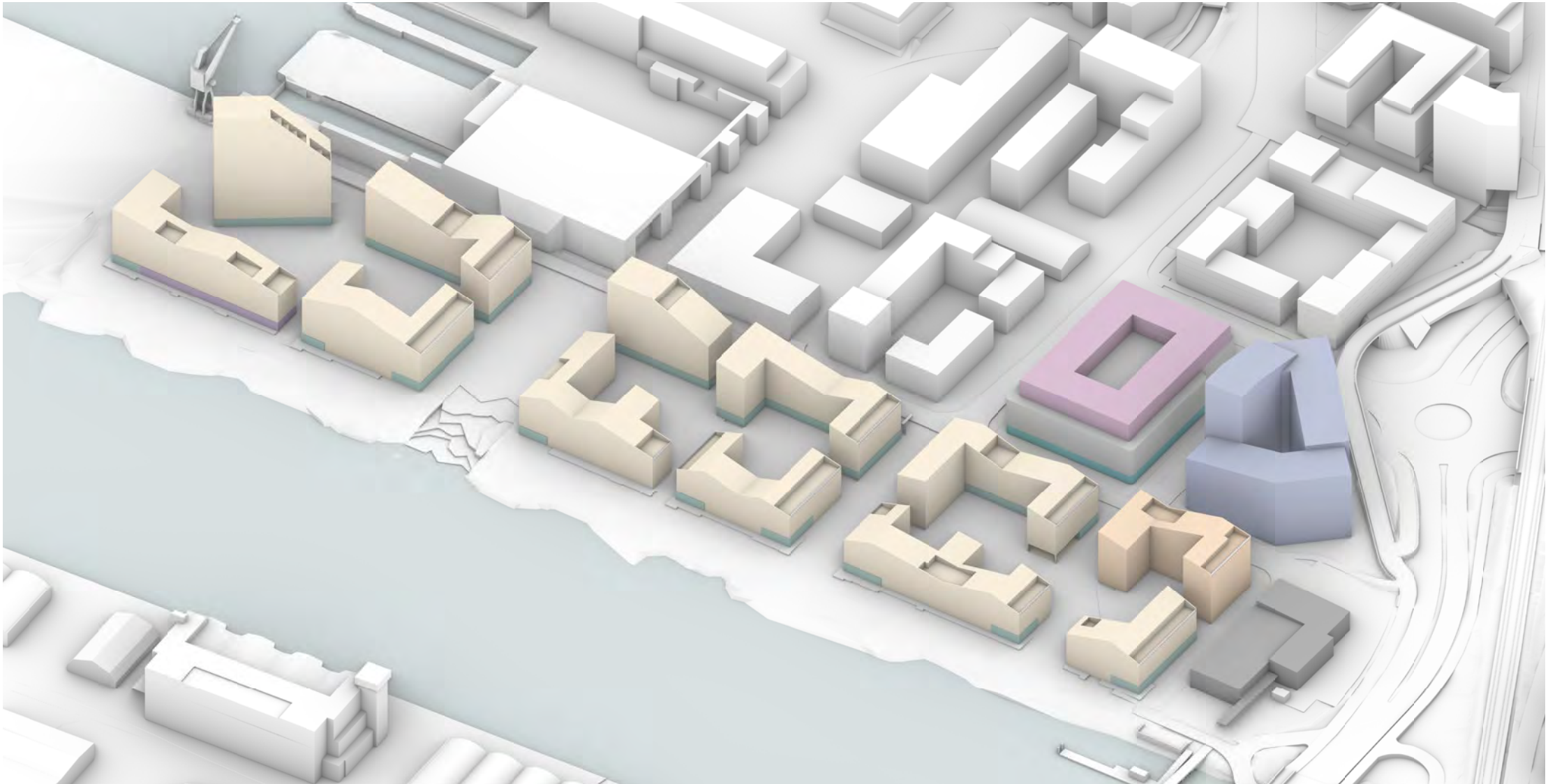


Bolig:	46.450 m2 BRA	52,8%
Studentboliger:	5.925 m2 BRA	6,7%
Kontor:	17.200m2 BRA	19,5%
Annen næring i mobilitetshus*:	4.700 m2 BRA	5,3%
Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,3%
Næring i 1.etasjer:	5.275m2 BRA	6,0%
Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,4%
Idrettshall:	2100 m2 BRA	3,6%
Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	2,4%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

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

Formålsfordeling og bruksareal pr. formål

Alternativ 4

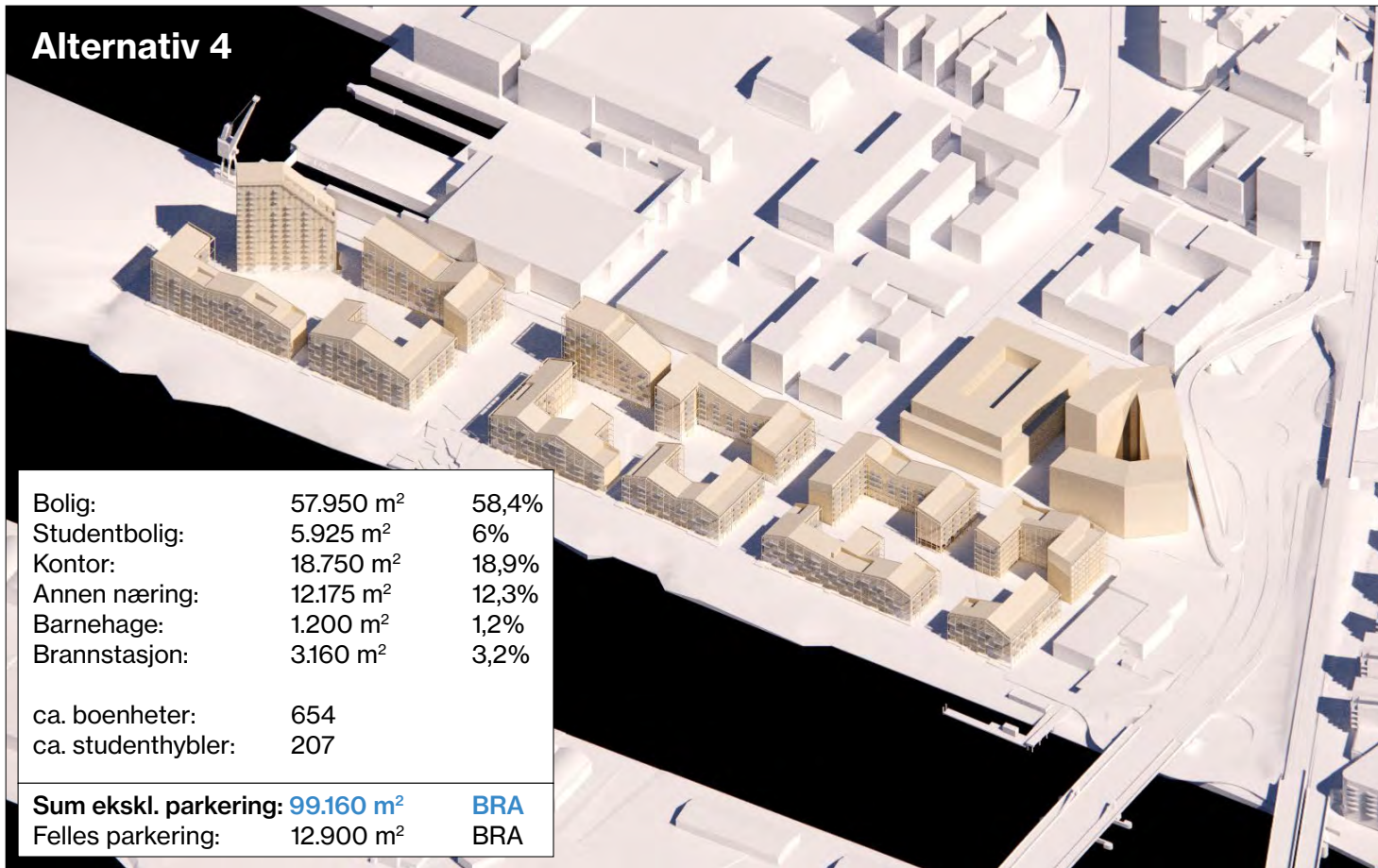
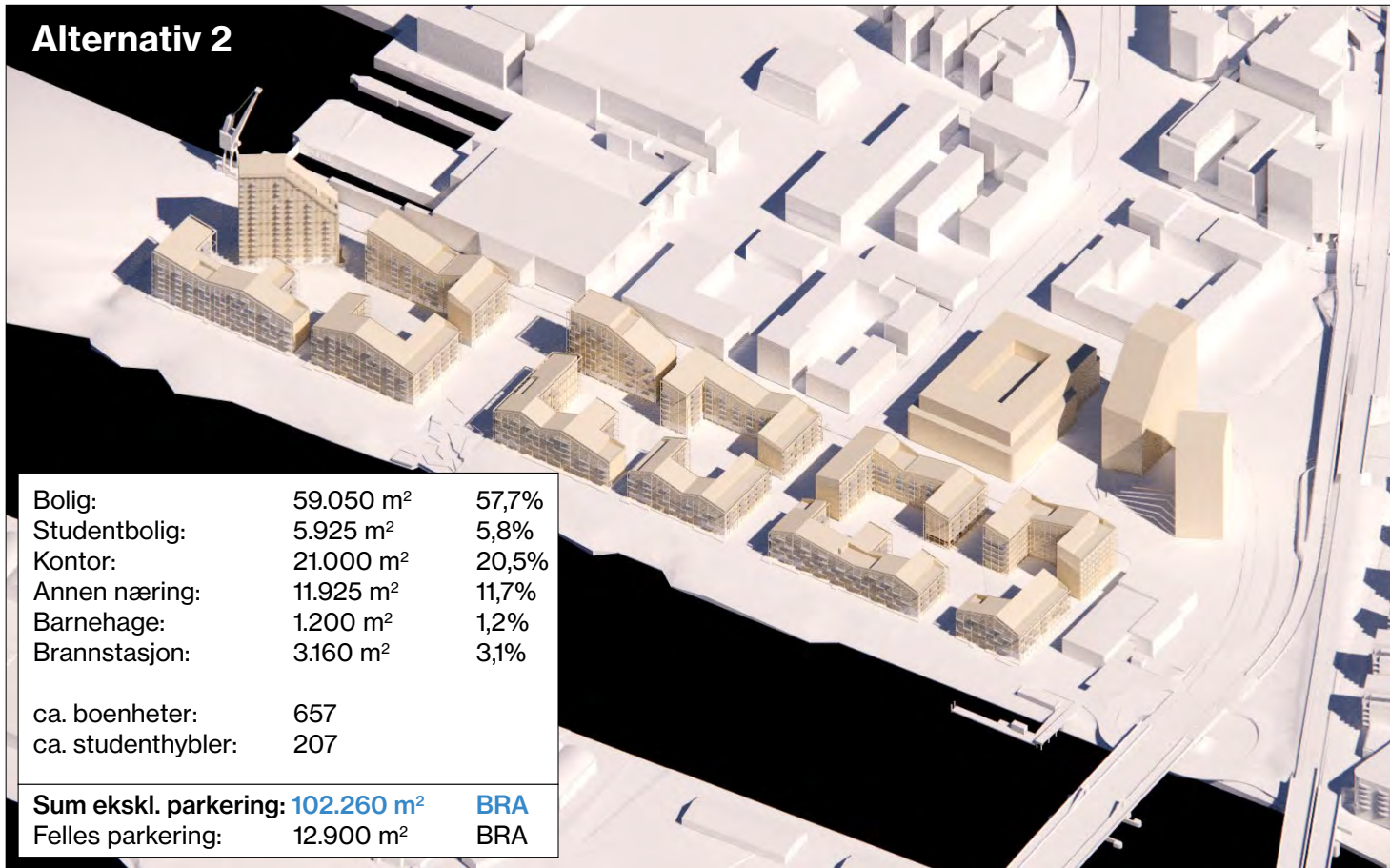
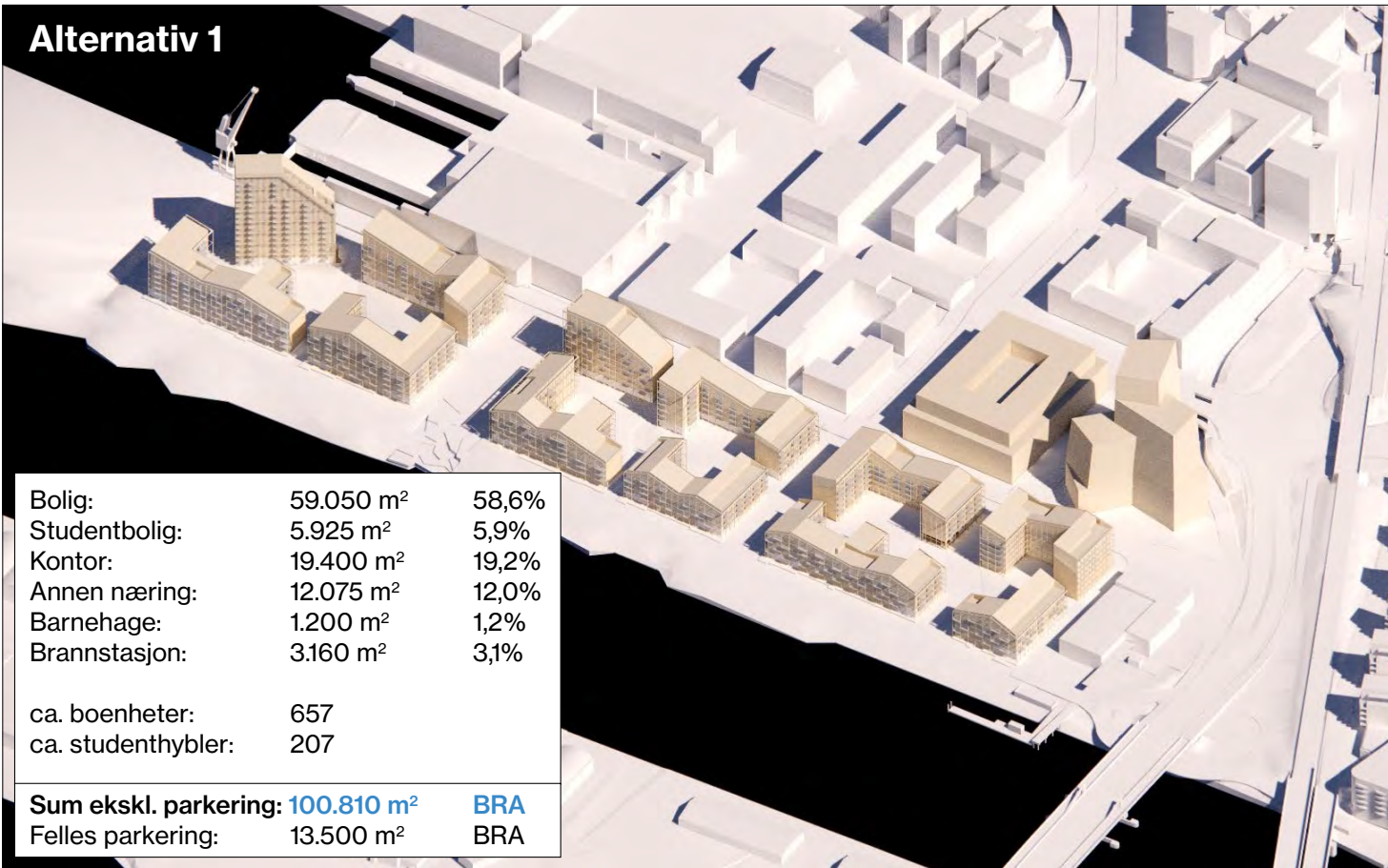


 Bolig:	57.950 m2 BRA	58,4%
 Studentboliger:	5.925 m2 BRA	6,0%
 Kontor:	18.750 m2 BRA	18,9%
 Annen næring i mobilitetshus*:	4.700 m2 BRA	4,7%
 Dagligvarebutikk:	2.000 m2 BRA	2,0%
 Næring i 1.etasjer:	5.475 m2 BRA	5,5%
 Barnehage:	1.200 m2 BRA	1,2%
 Brannstasjon:	3.160 m2 BRA	3,2%
Totalt:	99.160 m2 BRA	
 Felles parkeringsanlegg:	12.900 m2 BRA	

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

Oppsummering areal og fordeling

"Bolig" og "Studentbolig" inkluderer fellesfunksjoner. "Annen næring" inkluderer dagligvarebutikk og annen næring i mobilitetshuset, næring/forretning/bevertning i 1.etasjer. Alle m²-tall i BRA.



Alternativ 1 og 2:

S1-S3	
BRA studentbolig:	5.925 m ²
BRA barnehage:	1.200 m ²
BRA bolig*:	58.184 m ²
BRA totalt**:	71.112 m²
boenheter:	ca. 657

S3	
BRA bolig*:	24.665 m ²
BRA totalt**:	27.245 m²
boenheter:	ca. 280

S2	
BRA bolig*:	20.749 m ²
BRA totalt**:	22.516 m²
boenheter:	ca. 238

S1	
BRA student:	5.925 m ²
BRA b.hage:	1.200 m ²
BRA bolig*:	12.769 m ²
BRA totalt**:	21.351 m²
boenheter:	ca. 139
studenter:	ca. 207 hybler

* Illustrert BRA bolig, inkluderer, trapper, ganger, heis og inngangspartier men ikke fellesfunksjoner.

** Illustrert BRA totalt, inkluderer næring, fellesfunksjoner og tekniske rom.

Alle tall ekskludert BRA kjeller.

S1-S3

BRA barnehage:	1.200 m ²
BRA idrettshall:	2.100 m ²
BRA studentbolig:	5.925 m ²
BRA bolig*:	45.999 m ² (-12.185 m ²)
BRA totalt**:	60.468 m² (-10.644 m²)

boenheter: ca. 522 (-135)

S3

BRA bolig*:	22.166 m ² (-2.499 m ²)
BRA totalt**:	24.906 m² (-2.339 m²)

boenheter: ca. 252 (-29)

S2

BRA idrett:	2.100 m ²
BRA bolig*:	13.363 m ² (-7.386 m ²)
BRA totalt**:	17.096 m² (-5.420 m²)

boenheter: ca. 152 (-86)

S1

BRA student:	5.925 m ²
BRA b.hage:	1.200 m ²
BRA bolig*:	10.470 m ² (-2.299 m ²)
BRA totalt**:	18.466 m² (-2.885 m²)

boenheter: ca. 118 (-21)
studenter: ca. 207 hybler

S1-S3
 BRA barnehage: 1.200 m²
 BRA studentbolig: 5.925 m²
 BRA bolig*: 57.263 m² (-921 m²)
BRA totalt:** 70.275m² (-837 m²)

boenheter: ca. 654 (-3)

S3
 BRA b.hage: 1.200 m²
 BRA bolig*: 22.975 m² (-1.690 m²)
BRA totalt:** 26.421 m² (-824 m²)

boenheter: ca. 265 (-15)

S2
 BRA bolig*: 20.749 m²
BRA totalt:** 22.516 m²

boenheter: ca. 238

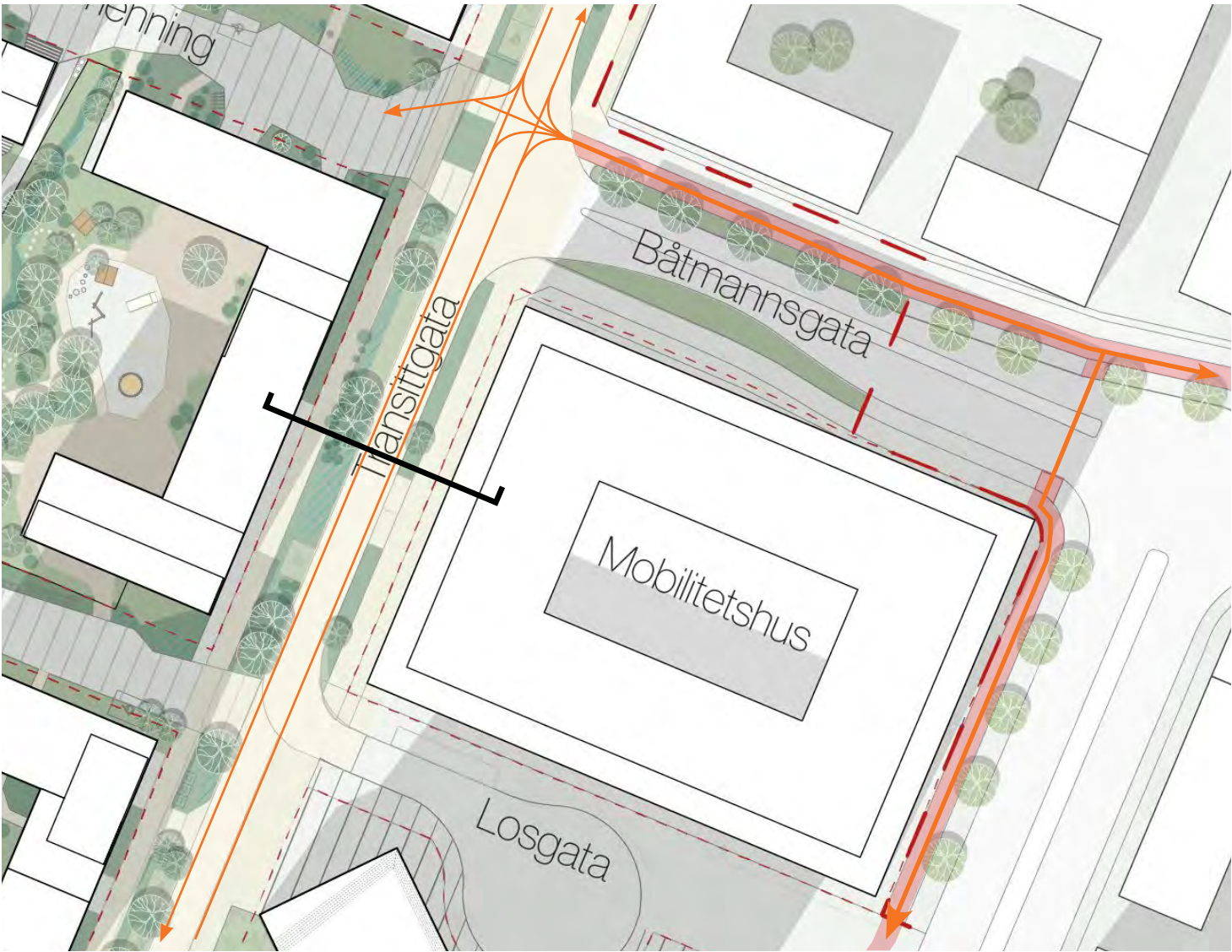
S1
 BRA student: 5.925 m²
 BRA bolig*: 13.540 m² (+771 m²)
BRA totalt:** 21.338 m² (-13 m²)

boenheter: ca. 151 (+12)
studenter: ca. 207 hybler

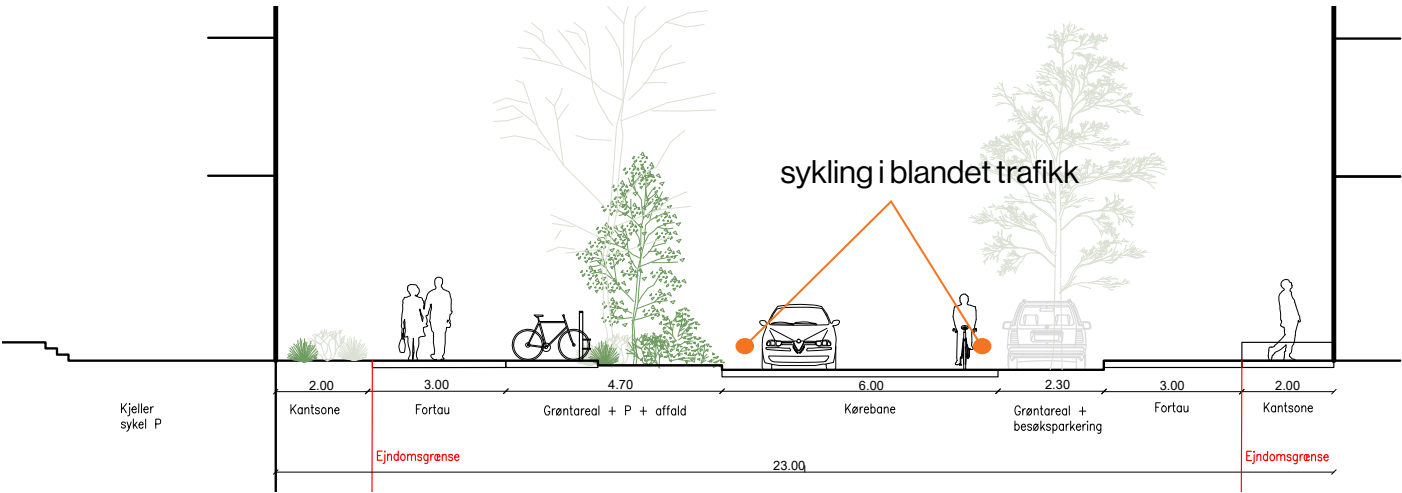
Gatesnitt - Transittgata sør

Sammenligning gatesnitt Transittgata sør

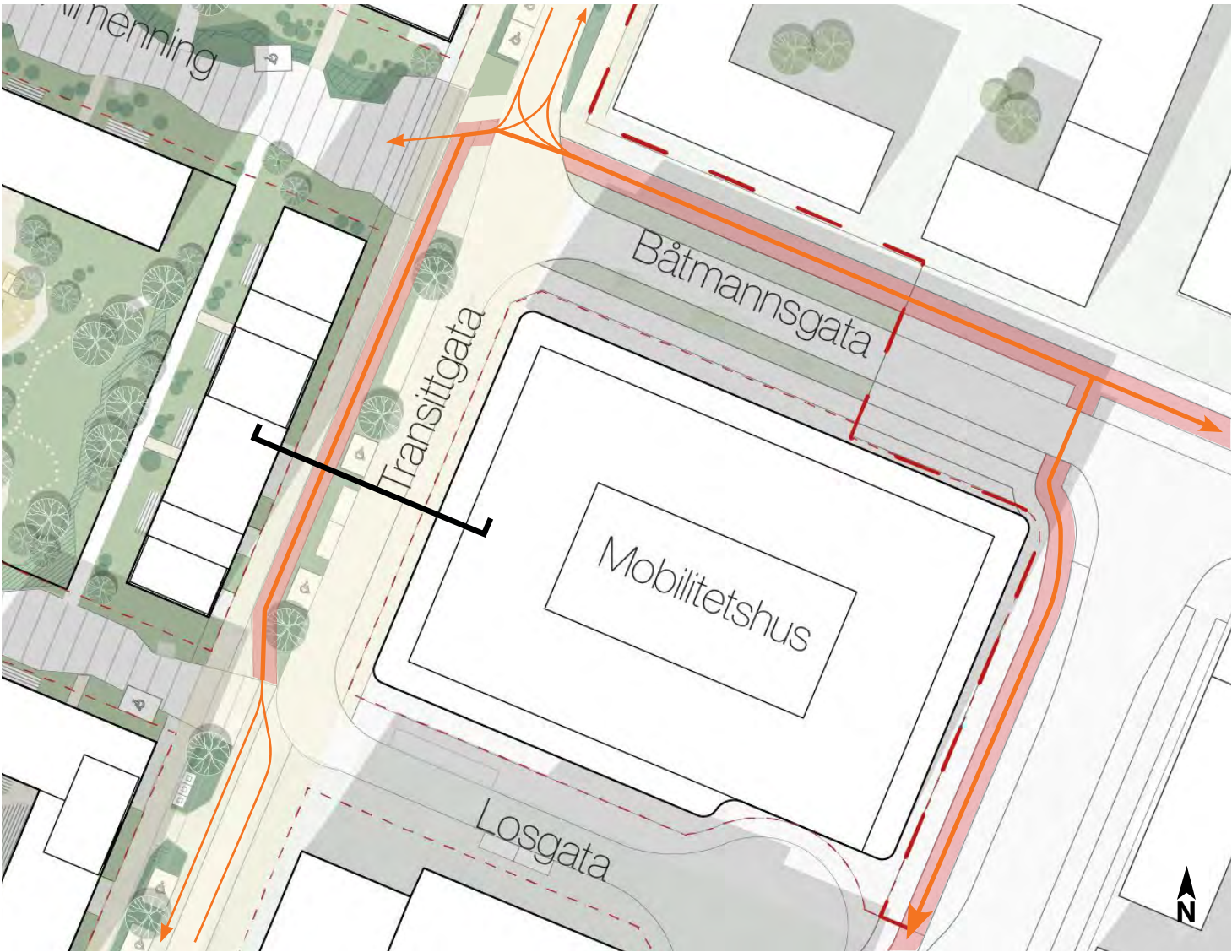
Alternativ 1, 2 og 4:



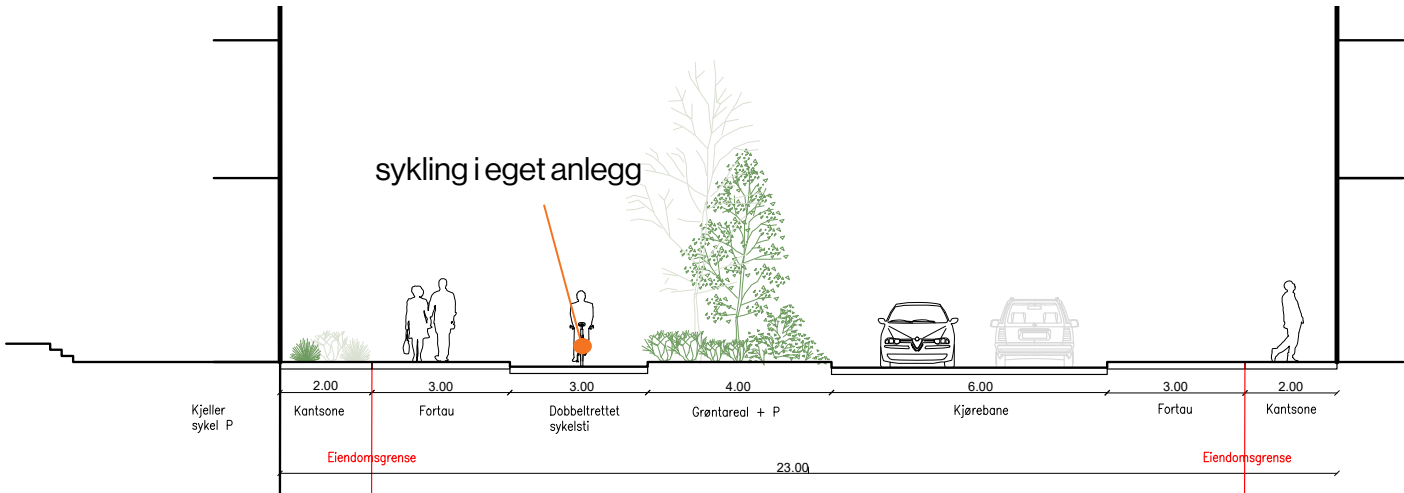
gatesnitt:



Alternativ 3:

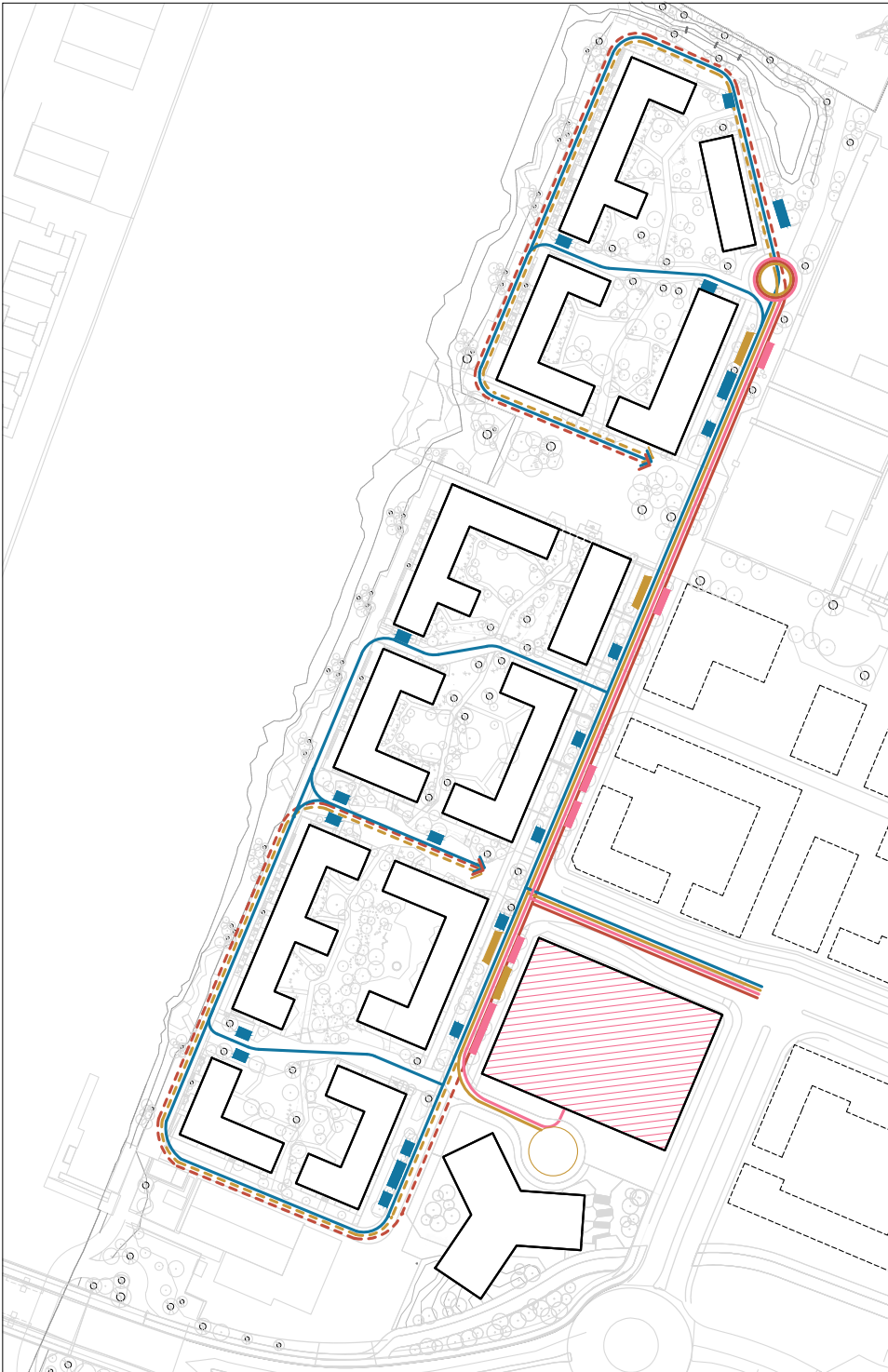


gatesnitt:

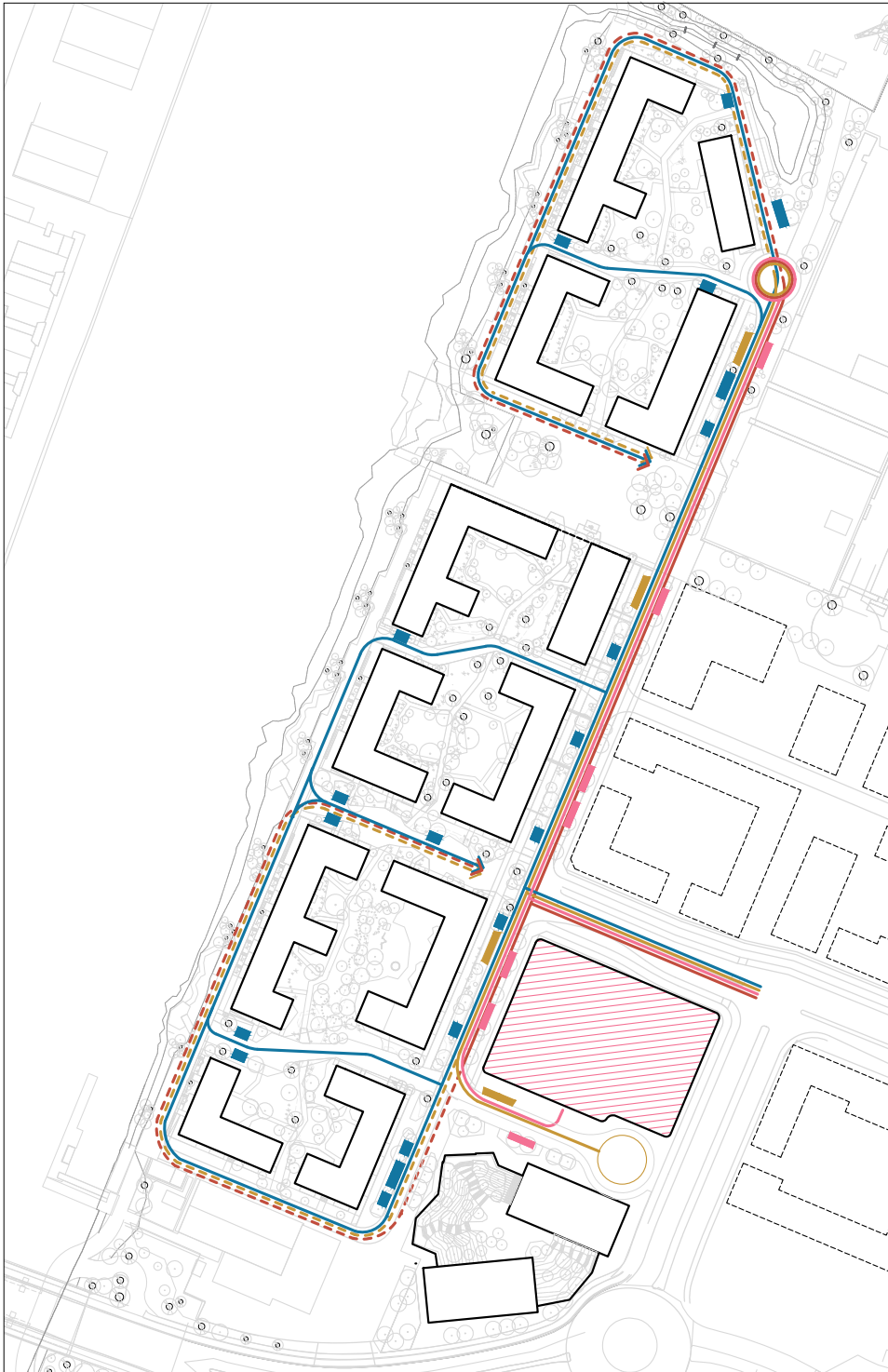


Sammenligning trafikkmønstre

Alternativ 1



Alternativ 2 og 4



Alternativ 3



- 

 Parkering i mobilitetshus
- 

 Korttidsparkering på terreng (gjester)
- 

 Kjøremonster personbiler
- 

 HC parkering på terreng
- 

 Kjøremonster til/fra HC-parkering
- 

 Kjøremonster flyttebil
- 

 Sekundært kjøremonster flyttebil*
- 

 Primært kjøremonster lastebil/varebil
- 

 Sekundært kjøremonster liten lastebil / varebil*
- 

 Varelomme lastebil/varebil

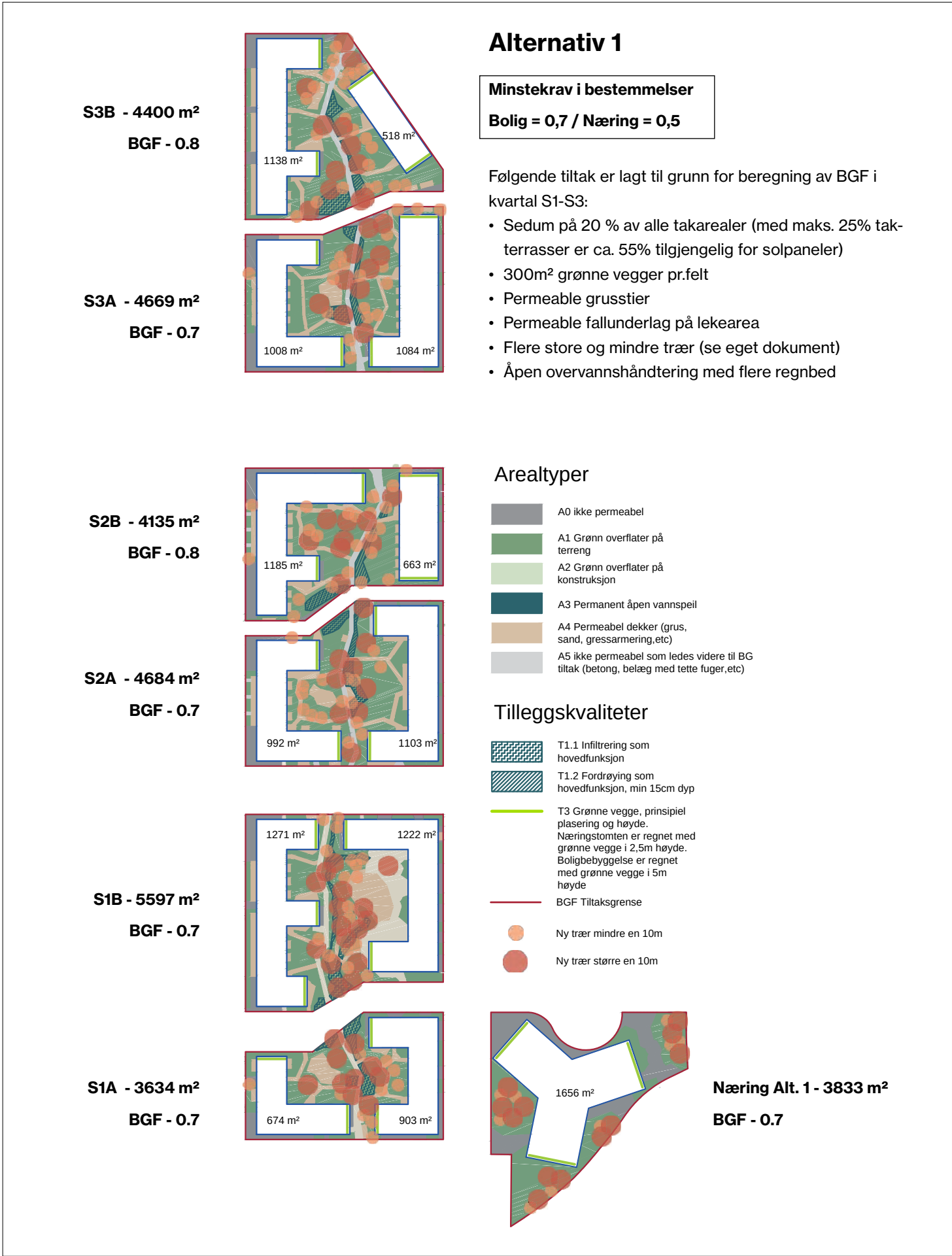
- 

 Snuplass
- * begrenset kjøring på myke trafikanters premisses, lav fart.



Blågrønn faktor (BGF)

Sammenligning blågrønn faktor (BGF)



Sammenligning blågrønn faktor (BGF)

S3b
BGF = 0.8
ikke beregnet
antas lik alt 1/2

S3a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antas lik alt 1/2

S2b - 4559 m2
BGF = 0.7
forutsetter grønt tak
på hallen med vekst-
medium 10-39cm
(ikke solpaneler).

S2a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

S1b
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

S1a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

Alternativ 3

**Minstekrav: se Byplan-
kontorets bestemmelser**

Følgende tiltak er lagt til grunn for beregning av BGF på S2b:

- Sedumtak på 20 % av boligbygget
- Grønt tak med vekstmedium 10-39cm på idrettshallen (= ikke solpaneler)
- 545m² grønne vegger
- Permeable grusstier
- Permeable fallunderlag på lekeareal
- Flere store og mindre trær
- Åpen overvannshåndtering med regnbed

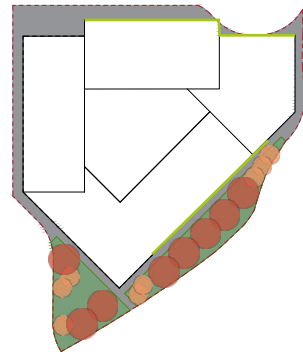
Arealtyper

- | | |
|---|---|
|  | A0 ikke permeabel |
|  | A1 Grønn overflater på terreng |
|  | A2 Grønn overflater på konstruksjon |
|  | A3 Permanent åpen vannspeil |
|  | A4 Permeabel dekker (grus, sand, gressarminger, etc) |
|  | A5 ikke permeabel som ledes videre til BG tiltak (betong, belæg med tette fuger, etc) |

Tilleggs kvaliteter

- | | |
|---|---|
|  | T1.1 Infiltrering som hovedfunksjon |
|  | T1.2 Fordrøyning som hovedfunksjon, min 15cm dyp |
|  | T3 Grønne vegge, prinsipiell plasering og høyde.
Næringstomten er regnet med grønne vegge i 2,5m høyde.
Boligbebyggelse er regnet med grønne vegge i 5m høyde |
|  | BGF Tiltaksgrense |
|  | Ny trær mindre en 10m |
|  | Ny trær større en 10m |

Felt KBA
BGF = 0.3



S3b
BGF = 0.8
ikke beregnet
antas lik alt 1/2

S3a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antas lik alt 1/2

S2b
BGF = 0.8
ikke beregnet
antas lik alt 1/2

S2a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

S1b
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

S1a
BGF = 0.7
ikke beregnet
antatt verdi

Alternativ 4

Minstekrav i bestemmelser
Bolig = 0,7 / Næring = 0,3

Følgende tiltak er lagt til grunn for beregning av BGF i kvartal S1-S3:

- Sedum på 20 % av alle takarealer (med maks. 25% takterrasser er ca. 55% tilgjengelig for solpaneler)
- 300m² grønne vegger pr.felt
- Permeable grusstier
- Permeable fallunderlag på lekearea
- Flere store og mindre trær
- Åpen overvannshåndtering med flere regnbed

Arealtyper

- | | |
|---|---|
|  | A0 ikke permeabel |
|  | A1 Grønn overflater på terreng |
|  | A2 Grønn overflater på konstruksjon |
|  | A3 Permanent åpen vannspeil |
|  | A4 Permeabel dekker (grus, sand, gressarmering, etc) |
|  | A5 ikke permeabel som ledes videre til BG tiltak (betong, belæg med tette fuger, etc) |

Tilleggs kvaliteter

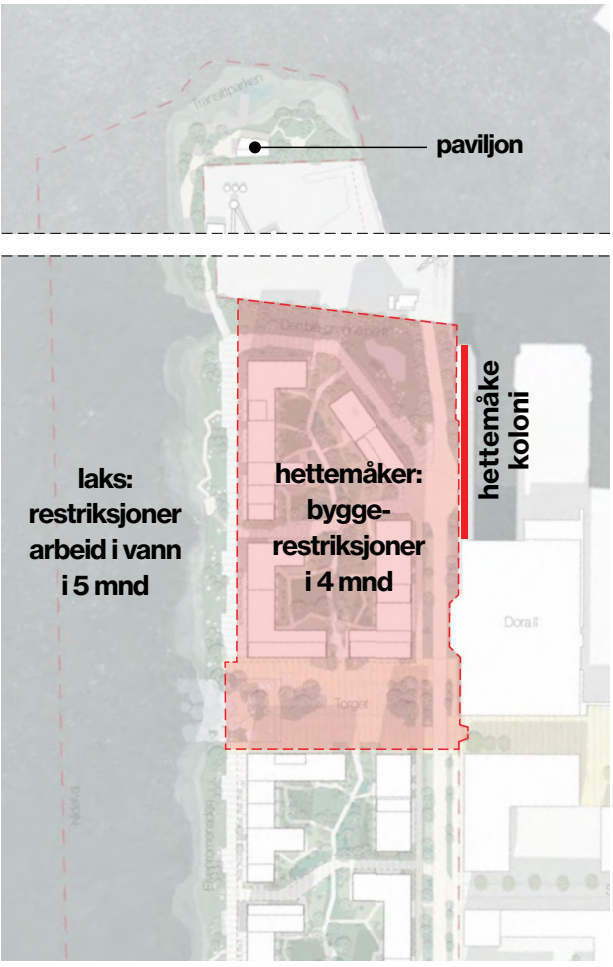
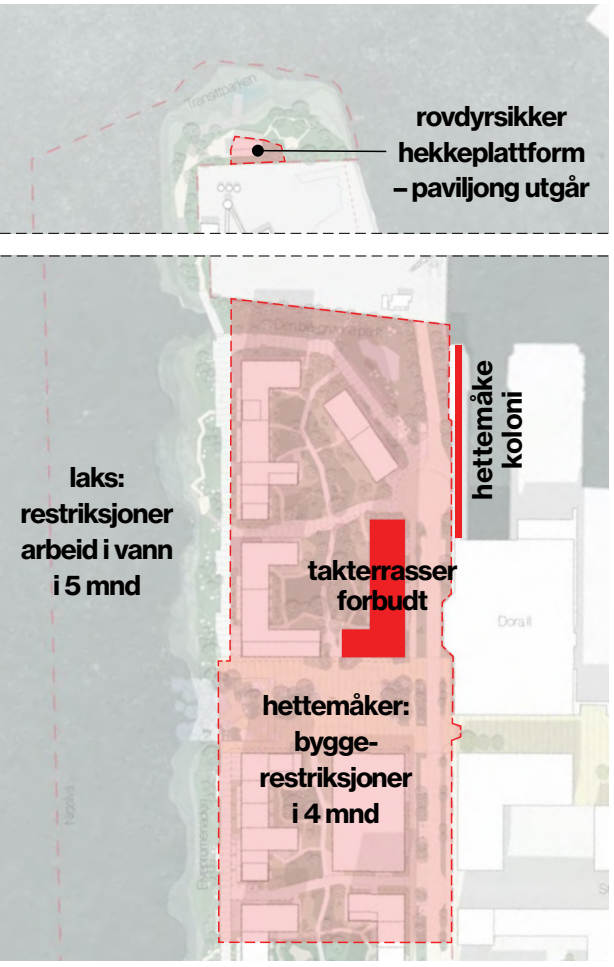
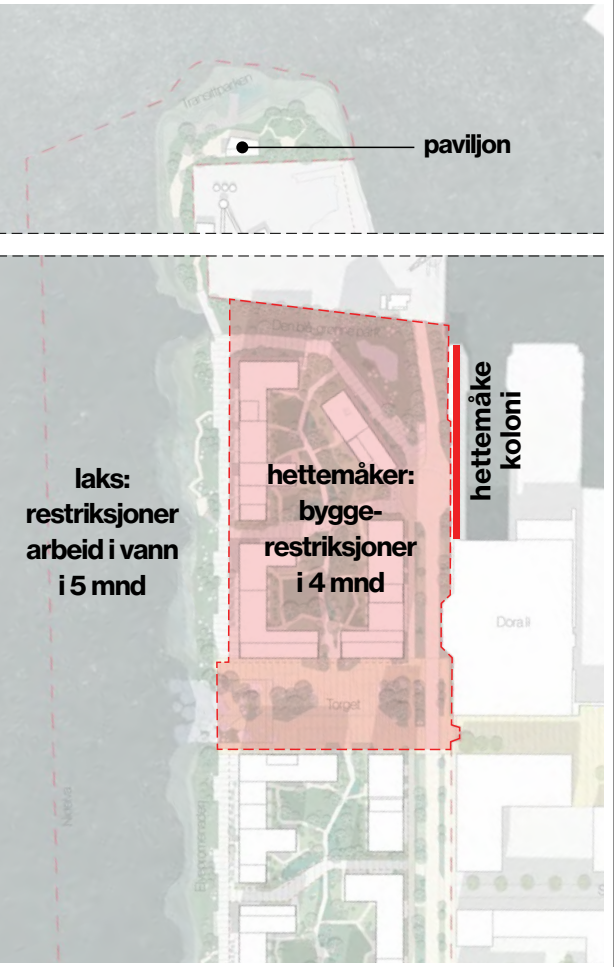
- | | |
|---|---|
|  | T1.1 Infiltrering som hovedfunksjon |
|  | T1.2 Fordrøyning som hovedfunksjon, min 15cm dyp |
|  | T3 Grønne vegge, prinsipiell plassering og høyde.
Næringstommen er regnet med grønne vegge i 2,5m høyde. Boligbebyggelse er regnet med grønne vegge i 5m høyde |
|  | BGF Tiltaksgrense |
|  | Ny trær mindre en 10m |
|  | Ny trær større en 10m |

Felt KBA
BGF = 0.3



Naturmangfold

Sammenligning naturmangfold

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
				
Vegetasjon	Stedegen vegetasjon, skal tåle det lokale klimaet, krav om mangfold og min. antall trær (§§3.4 m.fl.)	Stedegen vegetasjon, skal tåle det lokale klimaet, krav om mangfold og min. antall trær (§§3.4 m.fl.)	Stedegen vegetasjon, skal tåle det lokale klimaet, krav om mangfold og min. antall trær* (§§3.4 m.fl.)	Stedegen vegetasjon, skal tåle det lokale klimaet, krav om mangfold og min. antall trær (§§3.4 m.fl.)
Laks	Restriksjoner lysinnstråling og arbeid sjø i 5 mnd. (§§3.6 og 9.1.1)	Restriksjoner lysinnstråling og arbeid sjø i 5 mnd. (§§3.6 og 9.1.1)	Restriksjoner lysinnstråling og arbeid sjø i 5 mnd. (§§3.6 og 9.1.1)	Restriksjoner lysinnstråling og arbeid sjø i 5 mnd. (§§3.6 og 9.1.1)
Fiskemåke	-	-	-	-
Hettemåke (hensynssone)	Hensynssone H560 ca. 100m, byggestriksjoner i 4 mnd. med mindre hettemåkene dokumenteres ivaretatt (§10.3)	Hensynssone H560 ca. 100m, byggestriksjoner i 4 mnd. med mindre hettemåkene dokumenteres ivaretatt (§10.3)	Hensynssone H560 ca. 200m, byggestriksjoner i 4 mnd. med mindre hettemåkene dokumenteres ivaretatt (§10.3), (Klima & miljøetaten anbefaler 250m.)	Hensynssone H560 ca. 100m, byggestriksjoner i 4 mnd. med mindre hettemåkene dokumenteres ivaretatt (§10.3)
Alternative hekkemuligheter	Krav om alternative hekkemuligheter tilrettelagt for hettemåker (§8.1)	Krav om alternative hekkemuligheter tilrettelagt for hettemåker (§8.1)	Transittpiren (#6) rovdysikker hekkeplattform (§§8.1 og 11.1.6) – paviljong park utgår	Krav om alternative hekkemuligheter tilrettelagt for hettemåker (§8.1)
Gjennomføring alternative hekkemulighneter	Midlertidig brukstillatelse felt S3b (§12.2.9)	Midlertidig brukstillatelse felt S3b (§12.2.9)	Første IG innenfor planområdet (§12.1.1)	Midlertidig brukstillatelse felt S3b (§12.2.9)
Øvrige avbøttende tiltak	-	-	Forbud takterrasser S3a_øst (§6.2.4)	-

*nøyaktig antall trær ikke oppdatert/beregnet for alternativ 3

Oppsummering

ALTERNATIV TEMA	Alternativ 1 (kulvert nord for rv.706)		Alternativ 2 (bru sør for rv.706)		Alternativ 3 (Byplankontoret)		Alternativ 4 (bru nord rv.706)	
Losallmenning	Knekt	12-16m bred	Knekt	12-16m bred	Rett	12-16m bred	Knekt	12-16m bred
Båtsmannsallmenning	Rett	19.2m bred (+1.2m ift. KDP)	Rett	19.2m bred (+1.2m ift. KDP)	Rett	24.9m bred (+6.9m ift. KDP)	Rett	19.2m bred (+1.2m ift. KDP)
Offentlig rom og passasjer (ift. KDP) (se side 15 for beregningsgrunnlag)	29.206 m ²	(+2.900m ²)	29.206 m ²	(+2.900m ²)	29.663 m ²	(+3.327 m ²)	29.206 m ²	(+2.900m ²)
Høyhus felt S3 i nord	50.3m høy Skrå tak:	16 boligetasjer mot sør	50.3m høy Skrå tak:	16 boligetasjer mot sør	31.8m høy Skrå tak:	10 boligetasjer mot nord	50.3m høy Skrå tak:	16 boligetasjer mot sør
Næringsbygget (felt KBA) – typologi	Y-formet tårn m/ nedtrapninger Typisk plan	490 – 1594 m ² BRA	To tårn + base m/ takhage Typisk plan	440 – 804 m ² BRA	Kvartalsbebyggelse m/ atrium Typisk plan	600 – 2716 m ² BRA	Kvartalsbebyggelse m/ atrium Typisk plan	442 – 2150 m ² BRA
Næringsbygget (felt KBA) - høyde	61.4m høy	9-12 kontoretasjer	50.4m høy 62.4m høy	6-12 kontoretasjer 8-15 kontoretasjer	33.8m høy	5-8 kontoretasjer	47.1m høy	5-11 kontoretasjer
Idrettshall	Forutsatt utenfor planområdet		Forutsatt utenfor planområdet		Felt S2b	Sør for torget	Forutsatt utenfor planområdet	
Studentboliger	55% hybler m/ dempet fasade Felt S1a	207 hybler	50% hybler m/ dempet fasade Felt S1a	207 hybler	50% hybler m/ dempet fasade Felt S1a	207 hybler	55% hybler m/ dempet fasade Felt S1a	207 hybler
Barnehage	Felt S1b Uteareal:	5 avdelinger 24m ² /barn (delvis overdekket) 13,9% uteareal i gul støy	Felt S1b Uteareal:	5 avdelinger 24m ² /barn (delvis overdekket) 10,7% uteareal i gul støy	Felt S1b Uteareal:	5 avdelinger 24m ² /barn 36,5% uteareal i gul støy	Felt S3 Uteareal:	5 avdelinger 24m ² /barn Ikke støyutsatt
Bruksareal totalt	100.810 m ²	BRA	102.260 m ²	BRA	88.010 m ²	BRA	99.160 m ²	BRA
Ca. antall boenheter	657	stk	657	stk	522	stk	654	stk
Bruksareal pr. funksjon (ekskl. 1300m ² barnehage og 3160 m ² brannstasjon)	59.050 m ² 5.925 m ² 19.400 m ² 12.075 m ²	bolig (58,6%) studentbolig (5,9%) kontor (19,2%) annen næring (12%)	59.050 m ² 5.925 m ² 21.000 m ² 11.925 m ²	bolig (58,6%) studentbolig (5,9%) kontor (20,5%) annen næring (11,7%)	46.450 m ² 5.925 m ² 17.200 m ² 11.975 m ² 2.100 m ²	bolig (52,8%) studentbolig (6,7%) kontor (19,5%) annen næring (13,6%) idrettshall (2,4%)	57.950 m ² 5.925 m ² 18.750 m ² 12.175 m ²	bolig (58,4%) studentbolig (6%) kontor (18,9%) annen næring (12,3%)
Høyde første etasje	Felt S1-3: Felt BAA: Felt KBA:	Minst 4m brutto mot gater og torg Minst 4m brutto Minst 5m brutto	Felt S1-3: Felt BAA: Felt KBA:	Minst 4m brutto mot gater og torg Minst 4m brutto Minst 5m brutto	Felt S1-3: Felt BAA: Felt KBA:	Minst 4m brutto Minst 4m brutto Minst 5m brutto	Felt S1-3: Felt BAA: Felt KBA:	Minst 4m brutto mot gater og torg Minst 4m brutto Minst 5m brutto
Transittgata sør	Sykling i blandet trafikk		Sykling i blandet trafikk		Sykling i eget anlegg		Sykling i blandet trafikk	
Gatetun kvartal S2	Felles		Felles		Offentlig		Felles	
Uteoppholdsareal	Boliger: Studentbolig: Krav felles: Solbelyst:	minst 25m ² /100m ² minst 15m ² /100m ² minst 50% minst 50% tre tidspunkter 21.mars + 23.juni kl.18 Takterrasser: 25% av takflatene i S1-S3 prosent varierer pr. felt.	Boliger: Studentbolig: Krav felles: Solbelyst:	minst 25m ² /100m ² minst 15m ² /100m ² minst 50% minst 50% tre tidspunkter 21.mars + 23.juni kl.18 Takterrasser: 25% av takflatene i S1-S3 prosent varierer pr. felt.	Boliger: Studentbolig: Krav felles: Solbelyst:	minst 25m ² /100m ² minst 15m ² /100m ² minst 50% minst 50% tre tidspunkter 21.mars + 23.juni kl.18 Takterrasser: 25% av takflatene i S1-S3 prosent varierer pr. felt. forbudt på S3a - øst	Boliger: Studentbolig: Krav felles: Solbelyst:	minst 25m ² /100m ² minst 15m ² /100m ² minst 50% minst 50% tre tidspunkter 21.mars + 23.juni kl.18 Takterrasser: 25% av takflatene i S1-S3 prosent varierer pr. felt.
Blågrønn faktor * forutsetter ca. 545m ² grønne vegger og grønt tak (jordtykkelse 10-39cm) på idrettshallen.	Boligkvartalene: Felt KBA:	minst 0,7 minst 0,5	Boligkvartalene: Felt KBA:	minst 0,7 minst 0,5	Boligkvartalene: Felt S2b*, Felt KBA:	minst 0,7 minst 0,7 minst 0,3	Boligkvartalene: Felt KBA:	minst 0,7 minst 0,3
Antall trær	527 stk.		530 stk.		Ikke beregnet		Ikke beregnet	
Naturmangfold	Se side 71		Se side 71		Se side 71		Se side 71	