

Sammenstilling

Fire planalternativer for Transittkaia

Vedlegg til offentlig ettersyn av planforslag for Transittkaia (Nyhavna)

Revidert 11.02.2026

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Hovedforskjellene - kort oppsummert	4
Oversikt over forskjellene	5
Kvartalstruktur og offentlig rom	8
Støyforhold	17
Uteoppholdsareal	21
Barnehage	34
Næringsbygget	44
Høyder / fjernvirkning	46
Areal og fordeling	56
Gatesnitt - Transittgata sør	64
Blågrønn faktor (BGF)	67
Naturmangfold	70
Oppsummering (tabell)	72



Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3



Alternativ 4

Innledning

Dette dokumentet er et vedlegg til planforslaget for Transittkaia, utarbeidet i første kvartal 2026, og sammenligner planforslagets fire alternativer. Dokumentet belyser de viktigste/største forskjellene mellom alternativene. Hovedsykkelveien sammenlignes i et eget dokument: "Sammenligning alt. 1 - 4: Hovedsykkelvei Pirbrua - Strandveien".

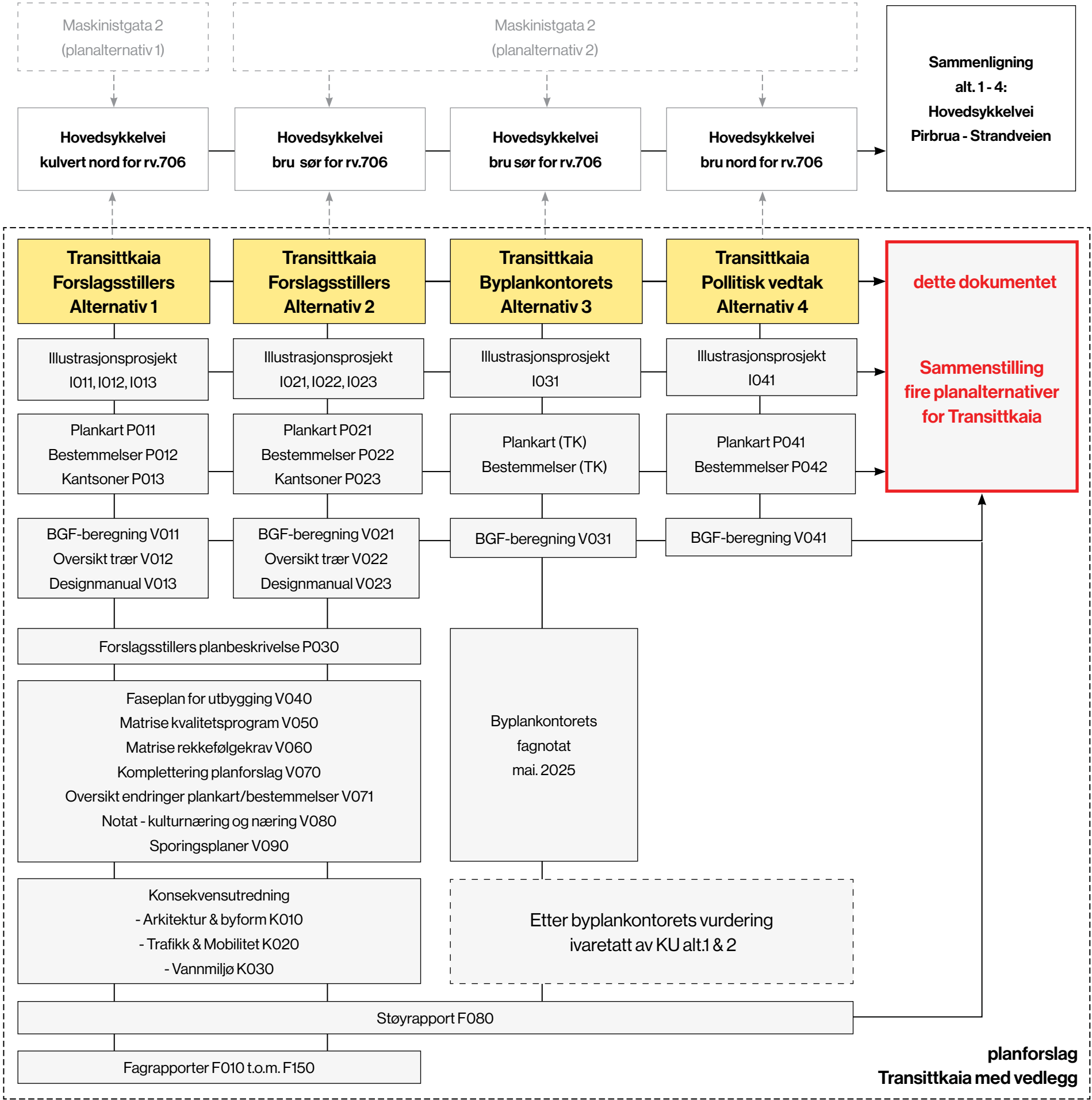
Dokumentet inneholder et utvalg av relevante illustrasjoner og beregninger sortert temavis. Hensikten er å gjøre det enkelt å sammenligne alternativene. Fokuset i dette dokumentet ligger på forskjellene og ikke likhet.. For å få en komplett oversikt må dokumentet leses sammen med planforslagets øvrige vedlegg, herunder forslagsstillers planbeskrivelse.

Oversikten til høyre viser hvordan planforslagets ulike dokumenter og vedlegg forholder seg til hverandre.

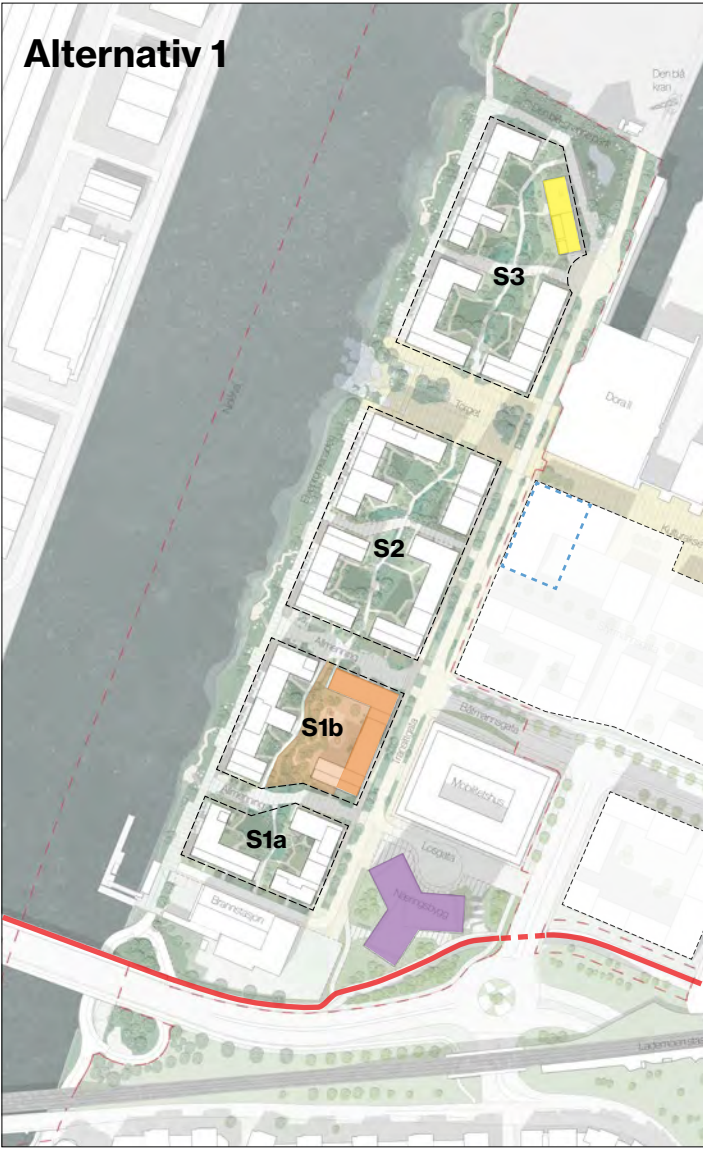
Sist revidert etter Byplankontorets kommentarer den 11.02.2026.

Fire planalternativer for Transittkaia

- Alternativ 1: Forslagsstillers alternativ**
 hovedsykkelvei i kulvert, nord for rv.706
- Alternativ 2: Forslagsstillers alternativ**
 hovedsykkelvei i bru, sør for rv.706
- Alternativ 3: Byplankontorets alternativ**
 hovedsykkelvei i bru, sør for rv.706
 endret kvartalstruktur, høyder, idrettshall mfl.
 bearbeidet iht. Byutviklingsutvalgets vedtak 18.06.2025
- Alternativ 4: Byutviklingsutvalgets vedtak 18.06.2025**
 hovedsykkelvei i bru, nord for rv.706
 + forslag til barnehage i kvartal S3



Hovedforskjellene - kort oppsummert

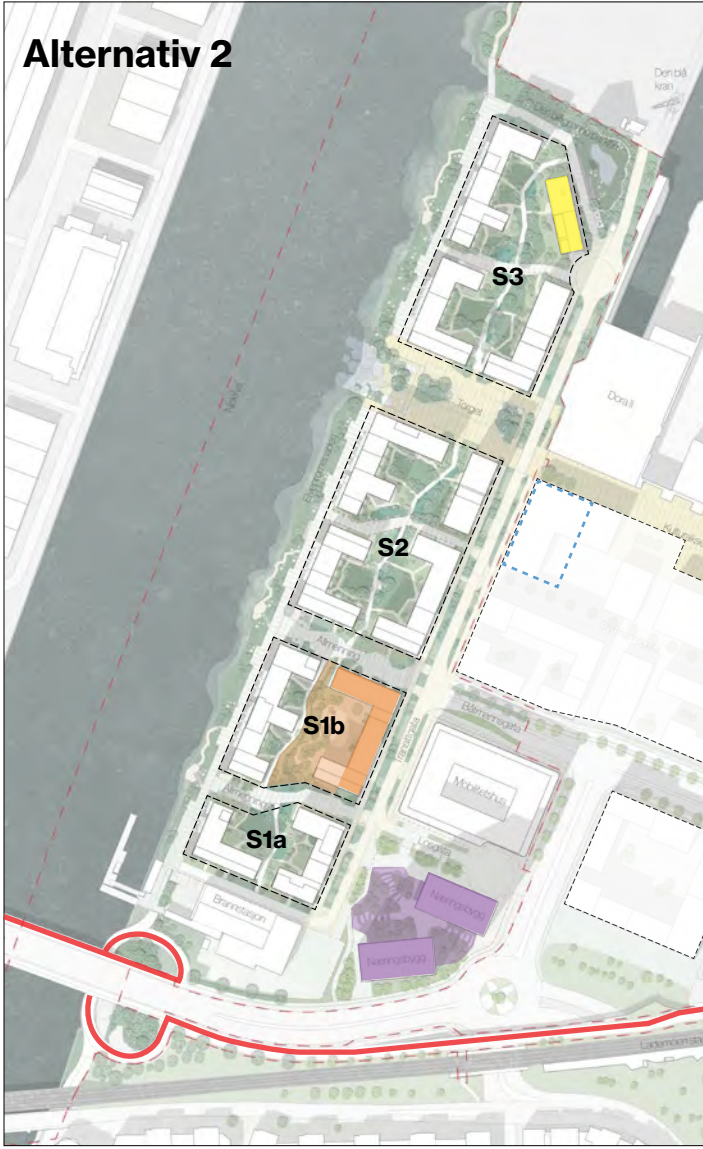


- Hovedsykkelvei:** ● nord for Rv.706 (kulvert)
- Næringsbygg:** ● 9-15 etasjer frittstående tårn
- Idrettshall:** ● utenfor planområdet
- Barnehage:** ● felt S1b mot øst
- Høyhus i nord:** ● 16 etasjer bolig

Bruksareal totalt:** 100.835 m² BRA (regulert)

Bruksareal bolig*: 58.184 m² BRA (illustrert)

Ca. boenheter*: 657 stk (illustrert)

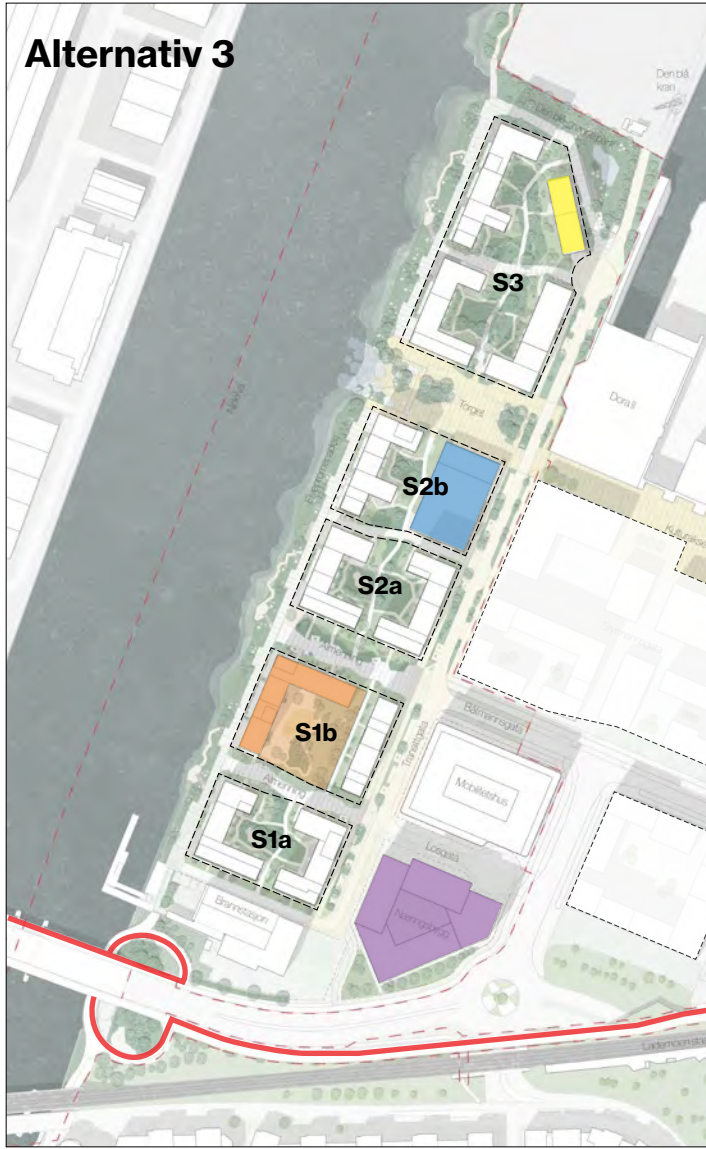


- Hovedsykkelvei:** ● sør for Rv.706 (bru/lokk)
- Næringsbygg:** ● 12+15 etasjer, to tårn+base
- Idrettshall:** ● utenfor planområdet
- Barnehage:** ● felt S1b mot øst
- Høyhus i nord:** ● 16 etasjer bolig

Bruksareal totalt:** 102.285 m² BRA (regulert)

Bruksareal bolig*: 58.184 m² BRA (illustrert)

Ca. boenheter*: 657 stk (illustrert)

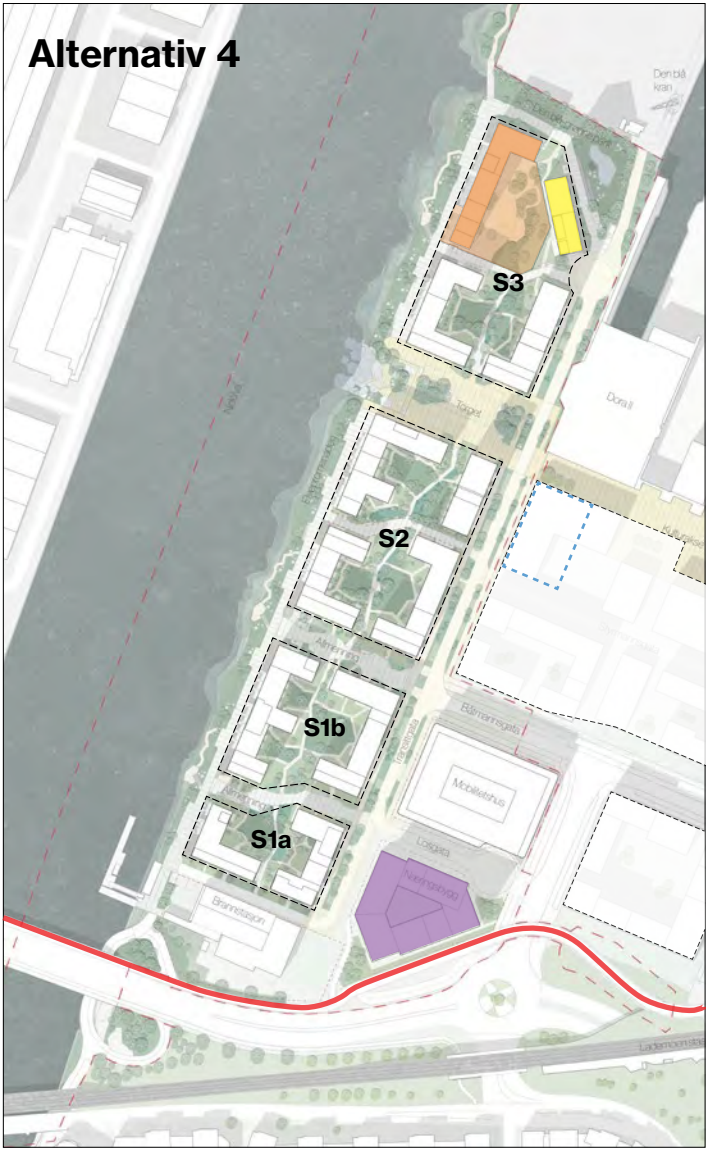


- Hovedsykkelvei:** ● sør for Rv.706 (bru/lokk)
- Næringsbygg:** ● 5-8 etasjer m/ atrium
- Idrettshall:** ● felt S2b
- Barnehage:** ● felt S1b mot vest
- Høyhus i nord:** ● 10 etasjer bolig
- Annet:** ulik kvartalsstruktur

Bruksareal totalt:** 87.935 m² BRA (regulert)

Bruksareal bolig*: 45.999 m² BRA (beregnet)

Ca. boenheter*: 522 stk (beregnet)



- Hovedsykkelvei:** ● nord for Rv.706 (bru)
- Næringsbygg:** ● 5-11 etasjer m/ atrium
- Idrettshall:** ● utenfor planområdet
- Barnehage:** ● felt S3 mot nordvest
- Høyhus i nord:** ● 16 etasjer bolig

Bruksareal totalt:** 99.245 m² BRA (regulert)

Bruksareal bolig*: 57.263 m² BRA (illustrert)

Ca. boenheter*: 654 stk (illustrert)

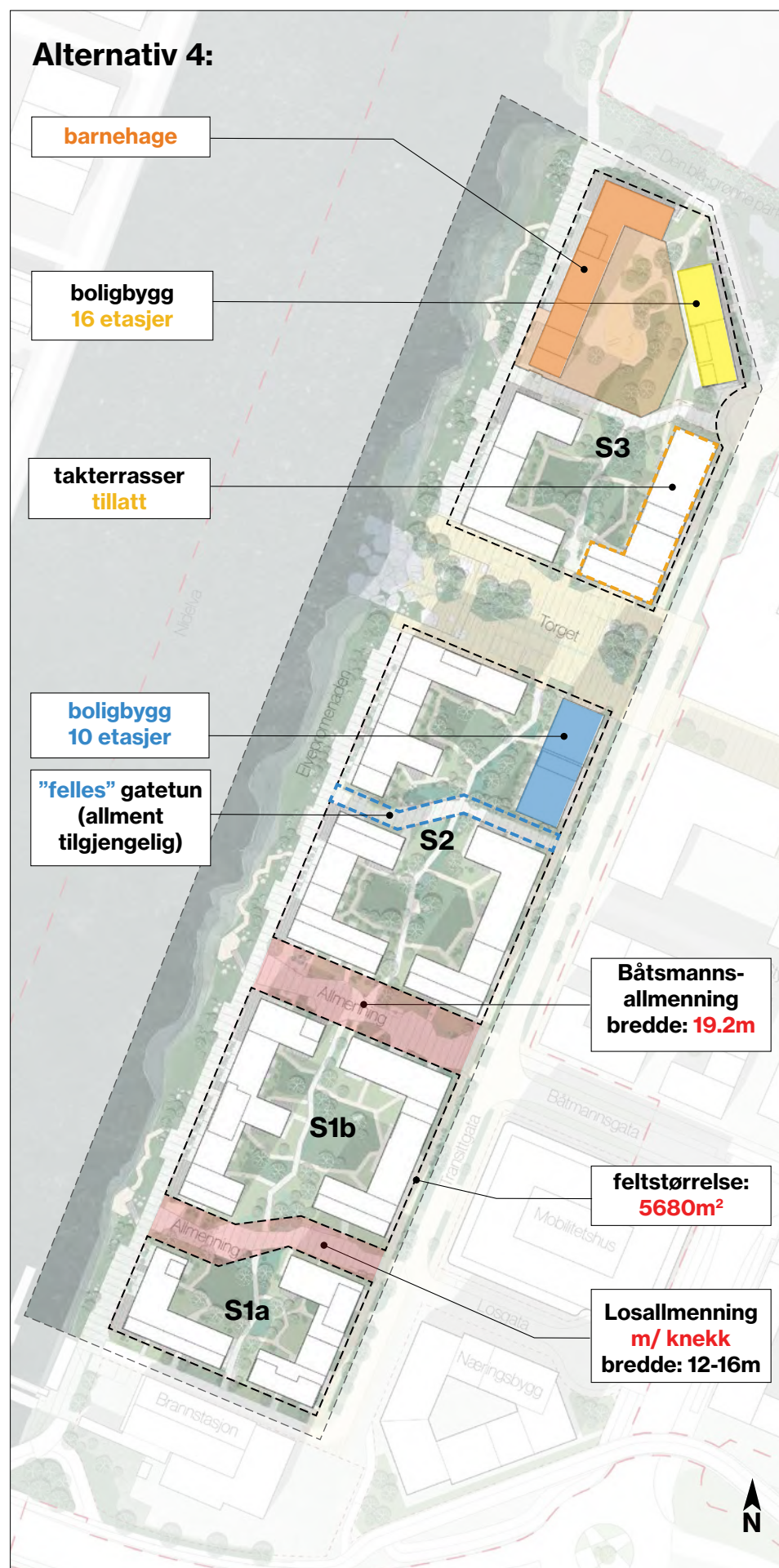
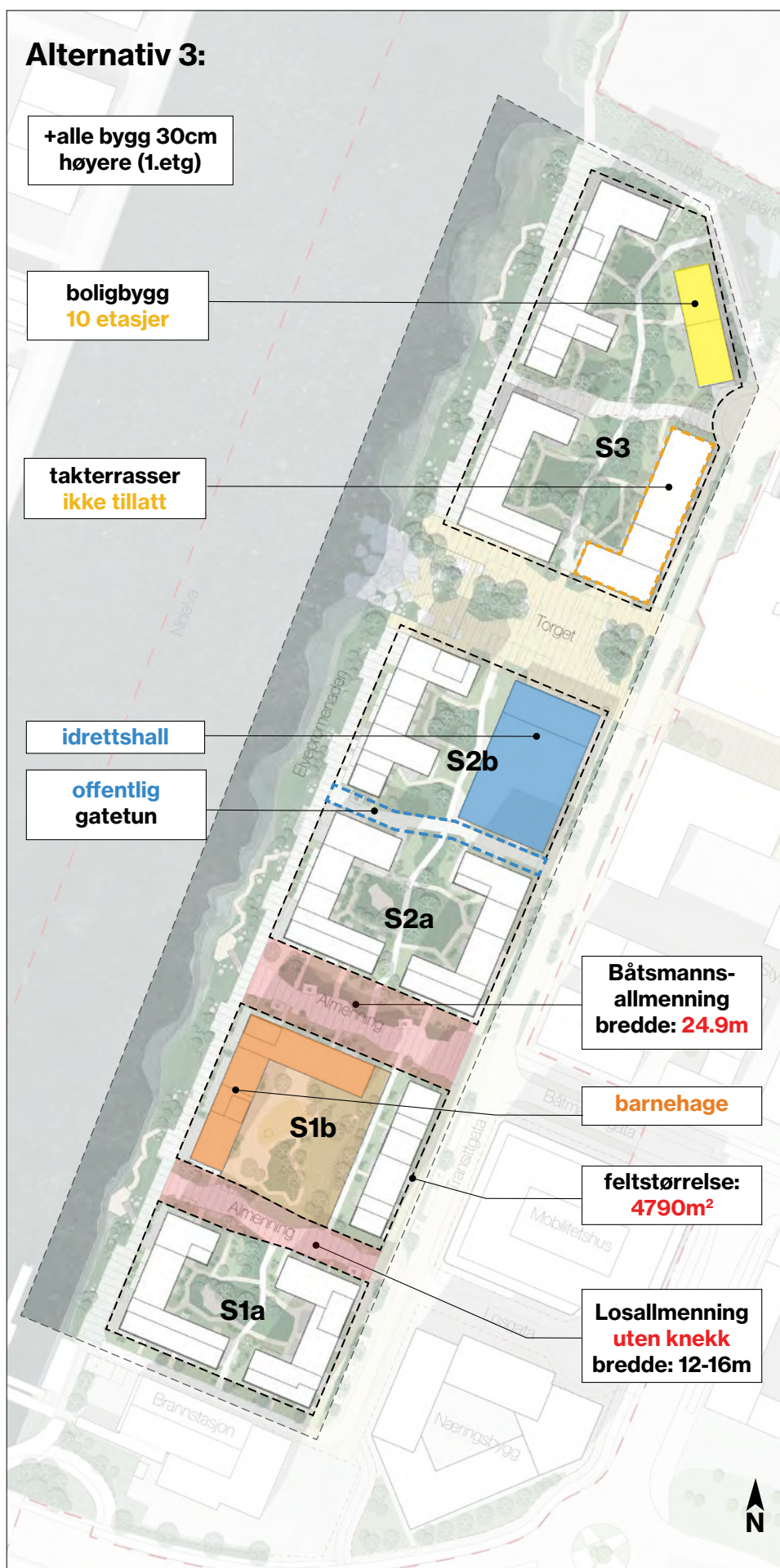
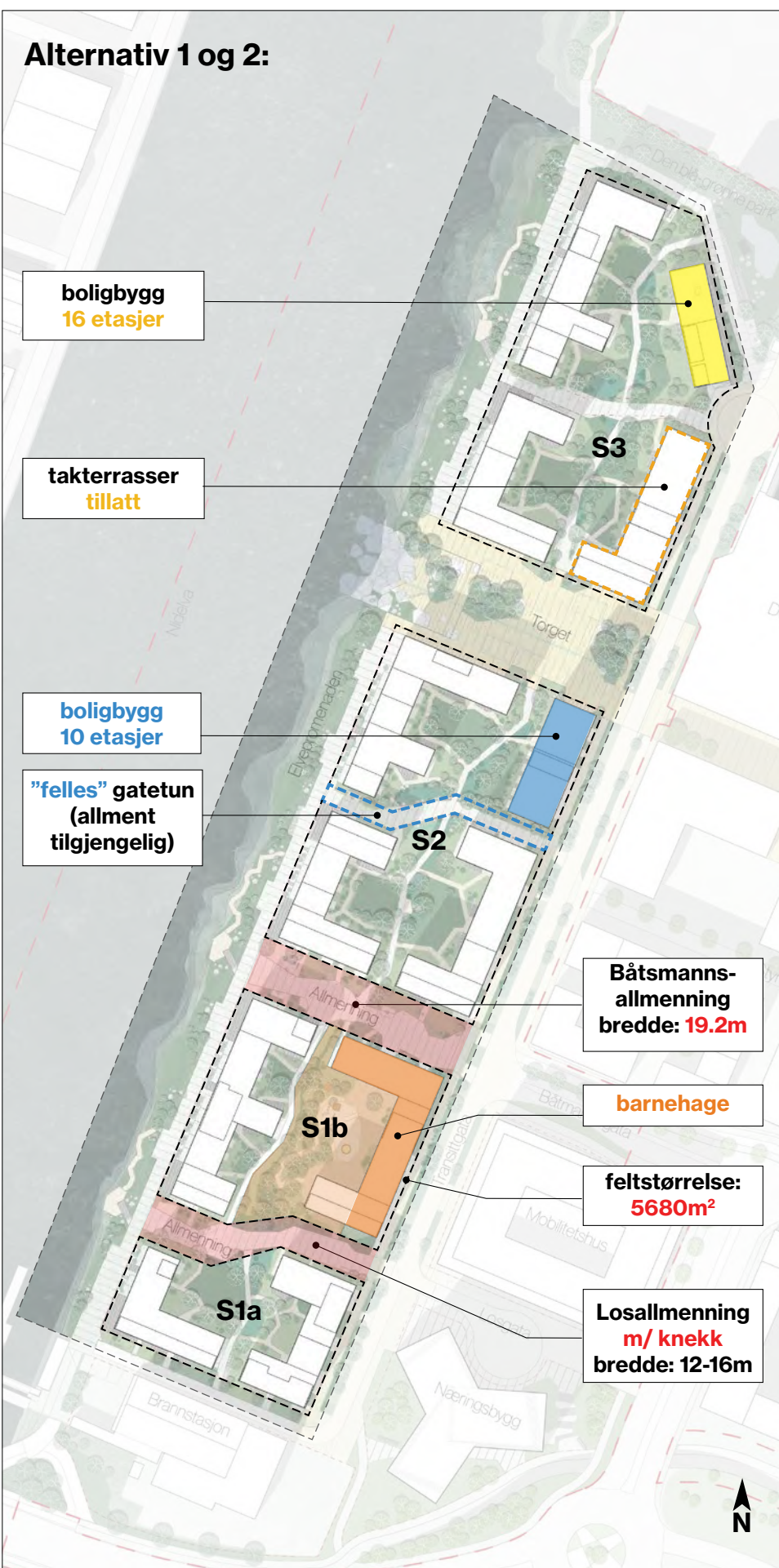
* ekskl. ca. 207 studenthybler og fellesrom - lik i alle alternativer

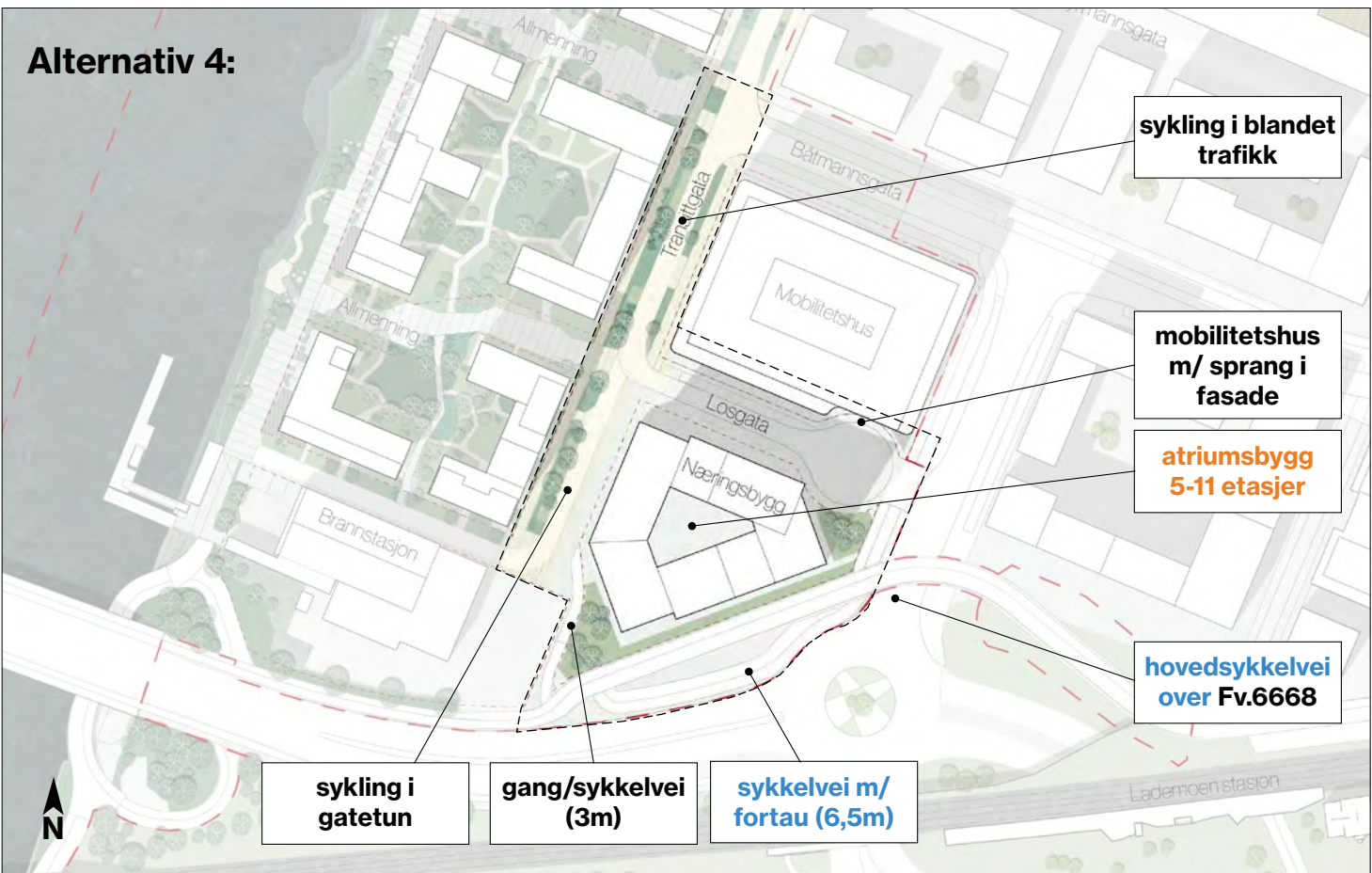
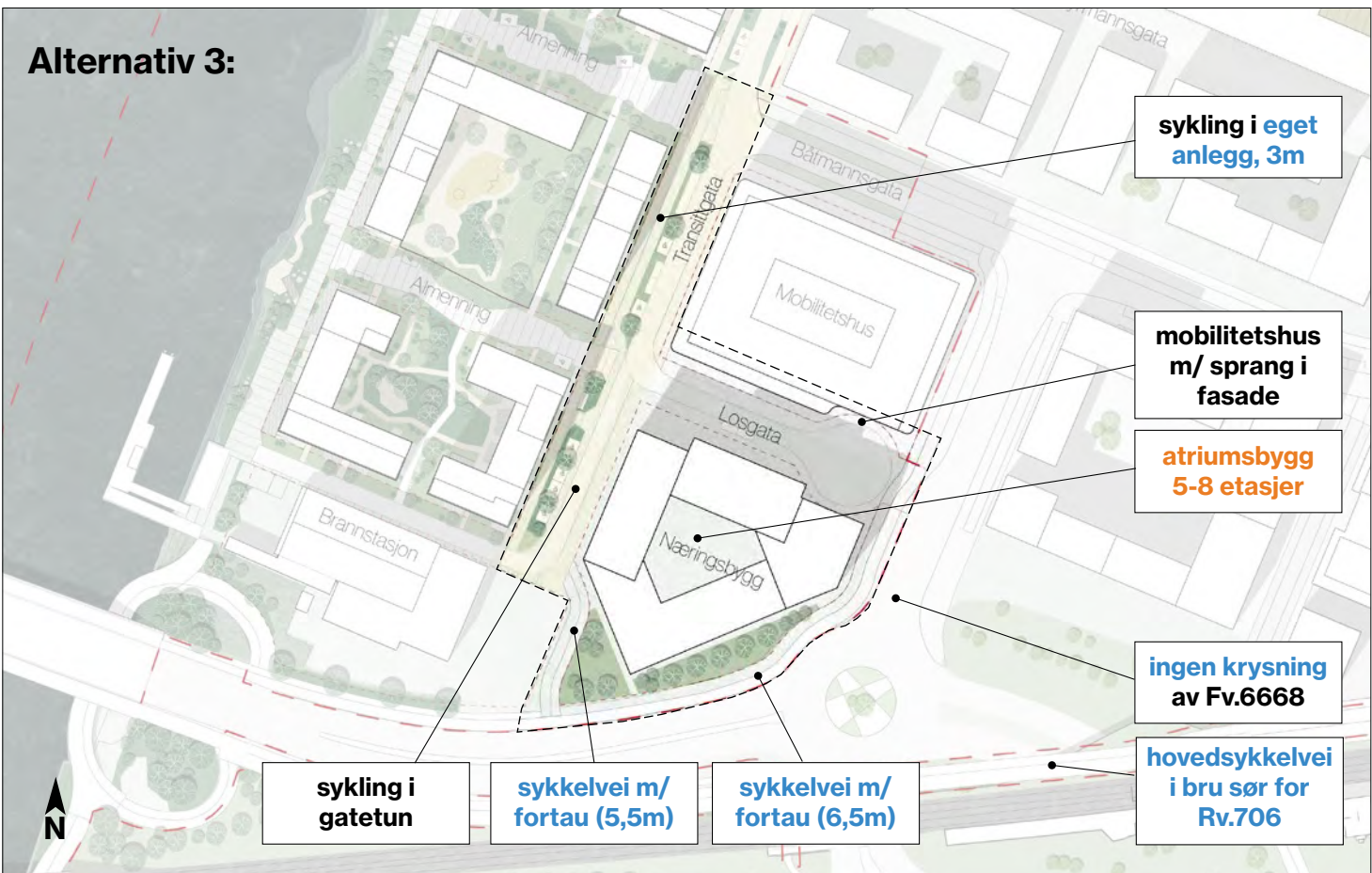
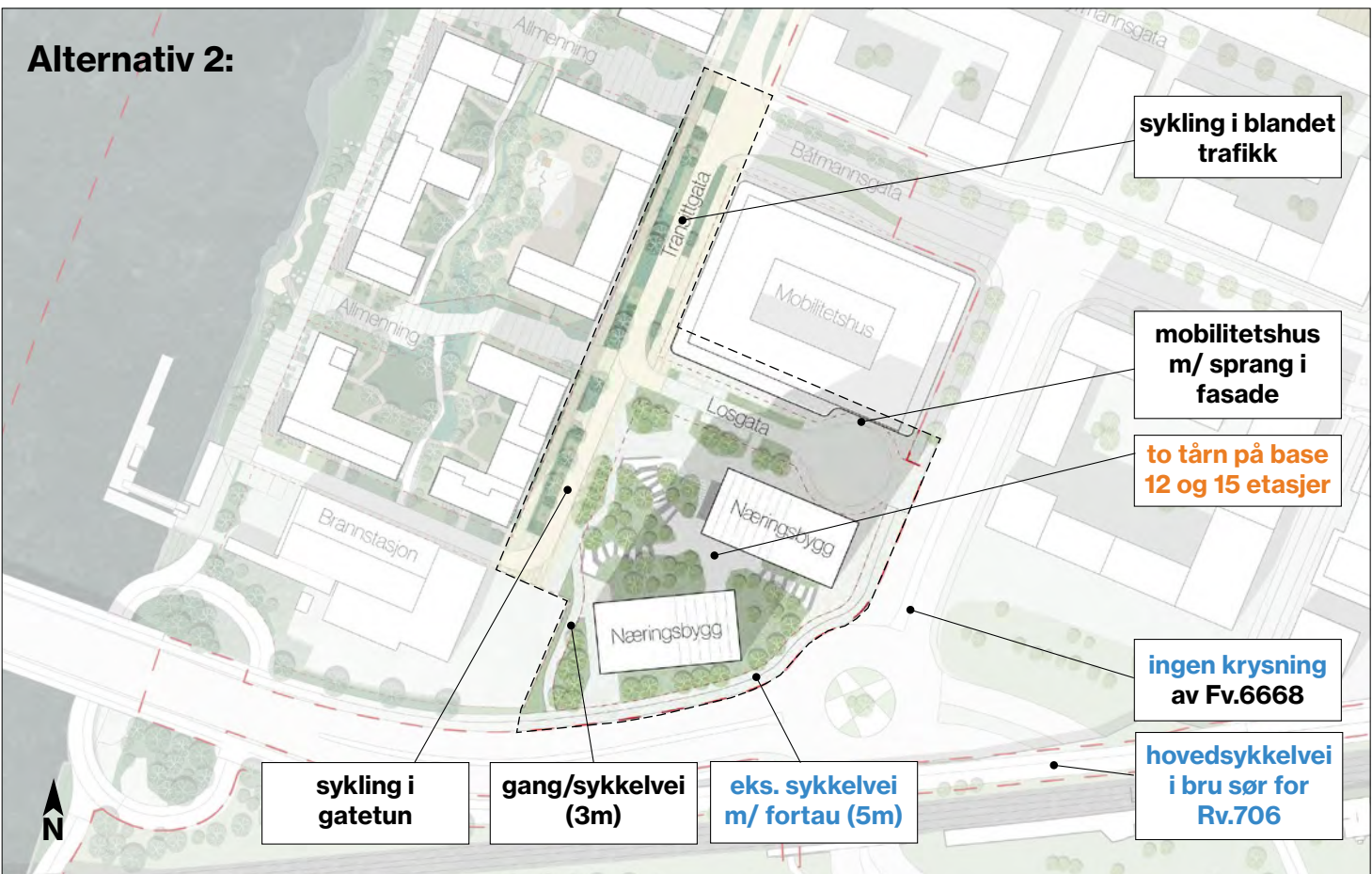
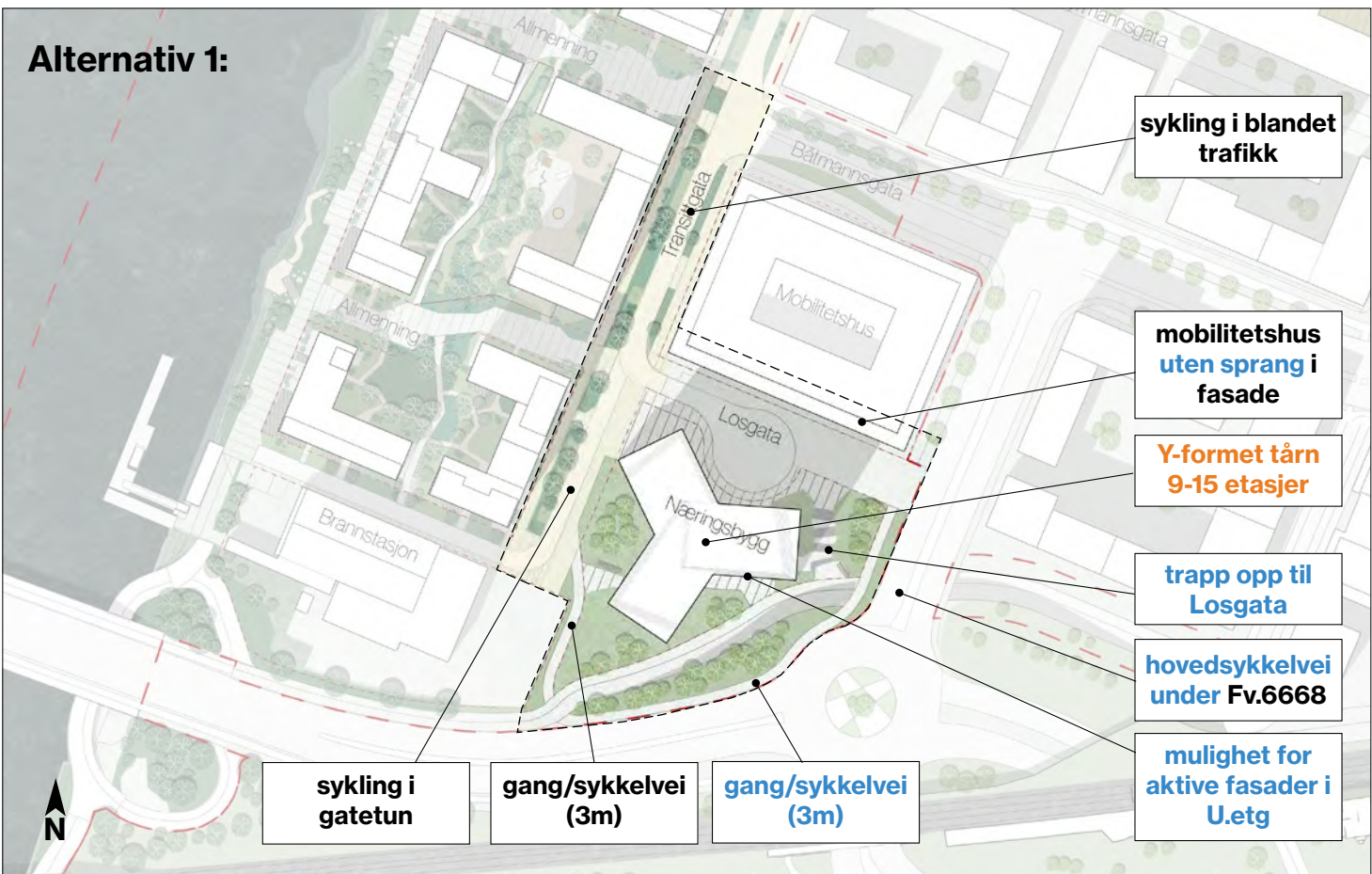
** ekskl. BRA i felles parkeringsanlegg



Oversikt over forskjellene

Kvartal S1 - S3

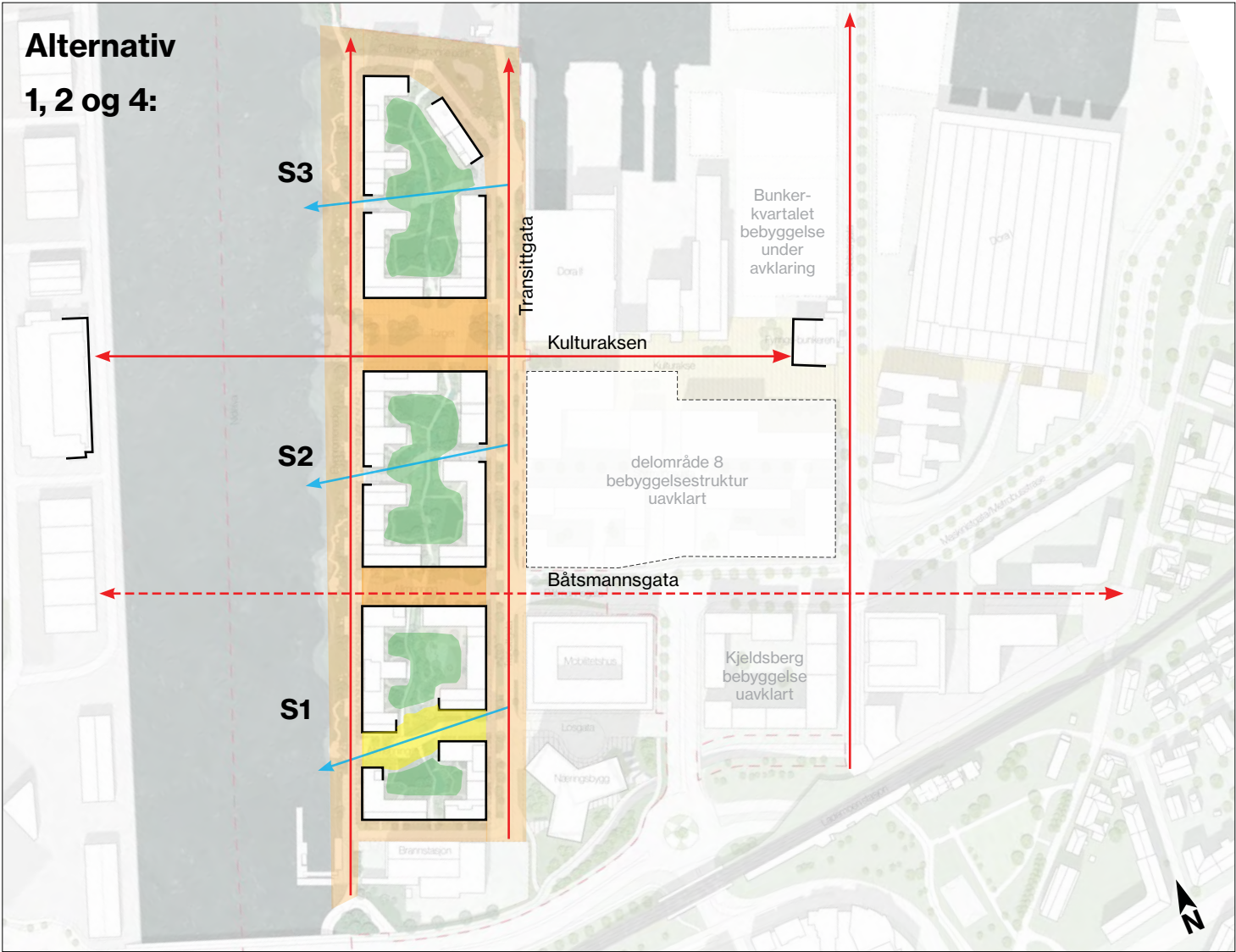




Kvartalsstruktur og offentlig rom

Sammenligning kvartalsstruktur

Siktakser



Rutenettet (alternativ 1-2-4)

- Forbindelsene (hovedveg, adkomst og gang-/sykkelveger) på plankartet til KDP ivaretas som forbindelser, men forskyves gjennom kvartalene.
- Dermed brytes med et rettvinklet rutenett i Losgata og Styrmannsgata.
- Losgata/-allmenningen samsvarer med forskjøvet gateløp på illustrasjonsplanen s.17 i kvalitetsprogrammet (veiledende).

Siktaksene

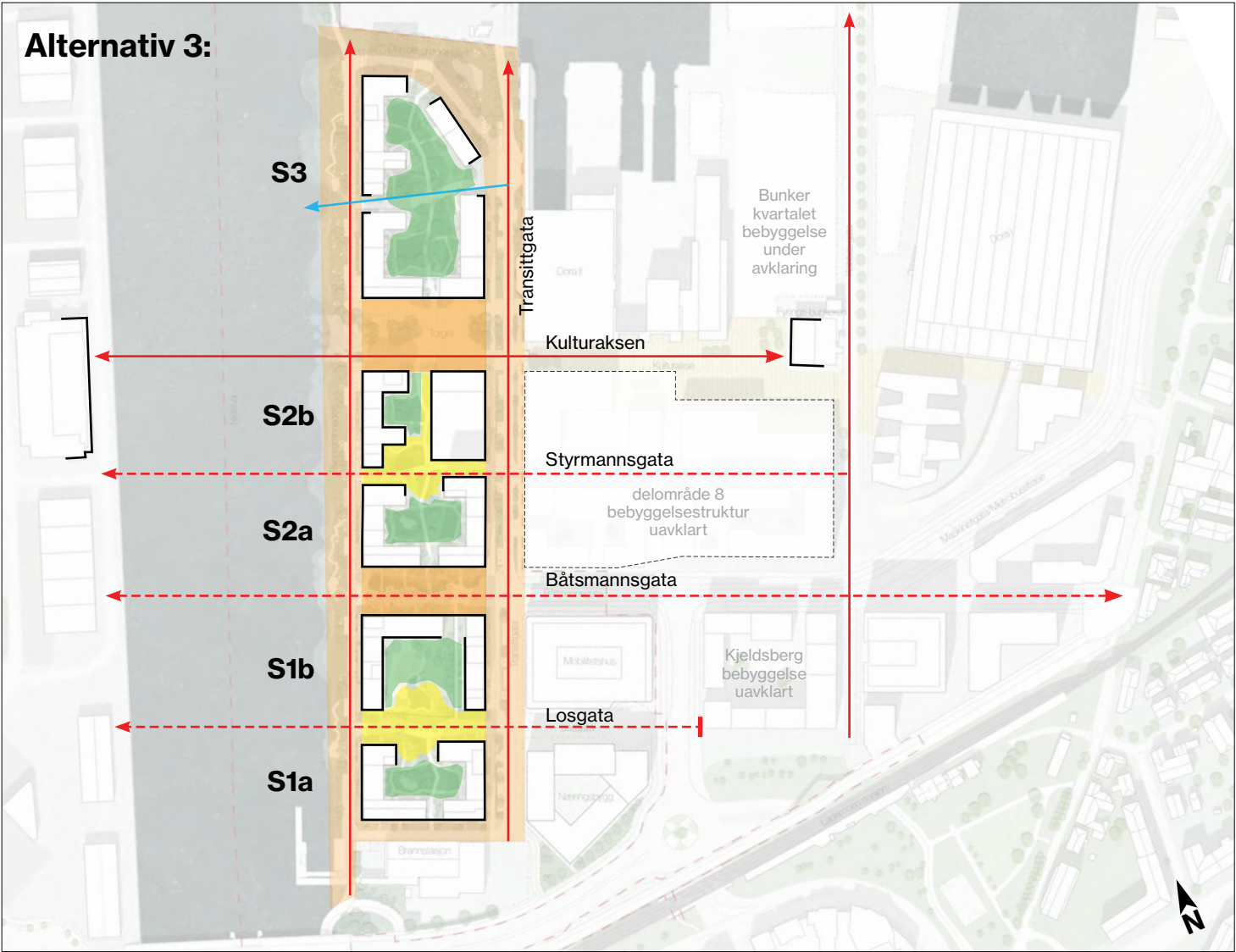
- Basert på "viktige siktlinjer" angitt i KDP (planbeskrivelse s.41) og kvalitetsprogrammet (s.81) + Båtsmannsgata.
- Understøttes med stramme offentlige byrom (oransje) som definerer tre storkvartaler.

Passasjene

- Øst-vest passasjene (blå) ivaretar ferdsel og visuelle koblinger mellom Transittgata og Nidelva, men er ikke rette. Flytende overganger inn mot gårdsrommene.
- Bred passasje gjennom S1 (Losallmenningen)
- Smalere passasjer gjennom S2 og S3

Forslagsstillers begrunnelse for avvik:

Grepet styrker de viktigste aksene som er uavbrutt mot elva (rød), mens passasjene (blå) oppfattes som noe mer private på grunn av forkjøvede forløp. Dette gir en mer skjermet opplevelse av gårdsrommene, uten å begrense allmennhetens tilgang til elven.



Rutenettet (alternativ 3)

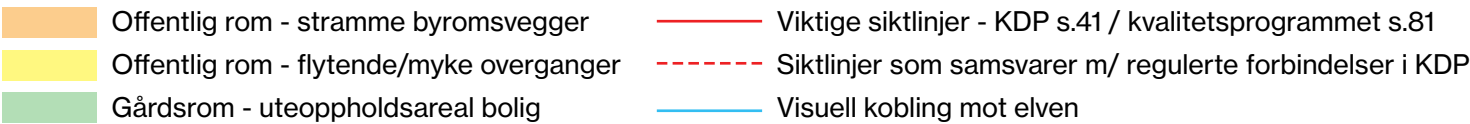
- Forbindelsene (hovedveg, adkomst og gang-/sykkelveger) på plankartet til KDP forstås som et juridisk bindende rutenett av siktakser.
- Kvartalsstrukturen sikrer gjennomgående akser i samtlige gateløp.

Siktaksene

- Følger "viktige siktlinjer" angitt i KDP/kvalitetsprogrammet. Passasjene gjennom S1 og S2 er rettet ut, slik at de samsvarer med rutenettet.
- Kulturaksen og Båtsmannsgata understøttes med stramme offentlige byrom (oransje).

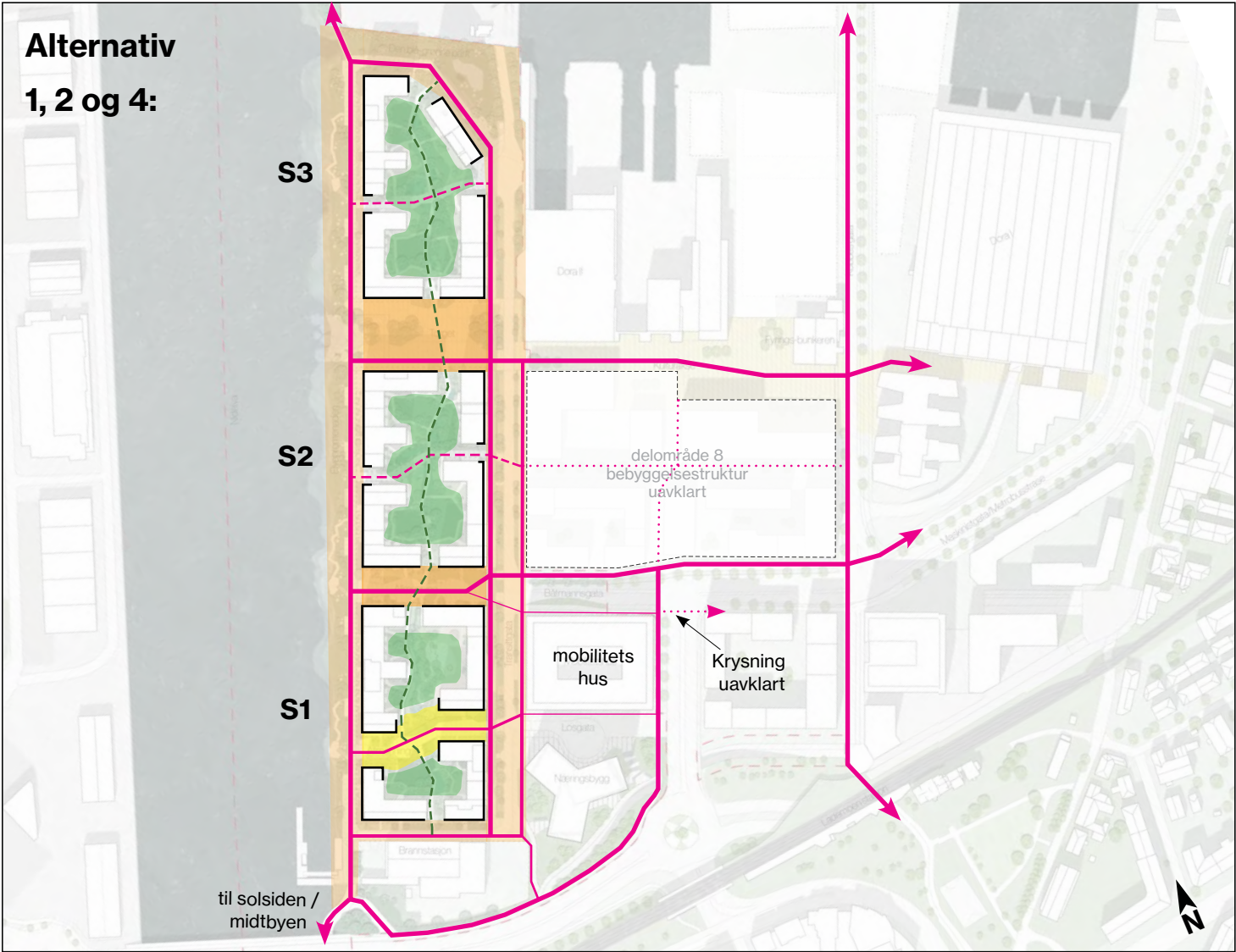
Passasjene

- Øst-vest passasjene gjennom S1 og S2 er rette, med flytende overganger mot gårdsrommene.
- Bred, rett passasje gjennom S1 i forlengelse av Losgata.
- Smalere, rett passasje gjennom S2 i forlengelse av Styrmannsgata.
- Smalere passasje gjennom S3 med forkjøvet forløp (inngår ikke i rutenettet).



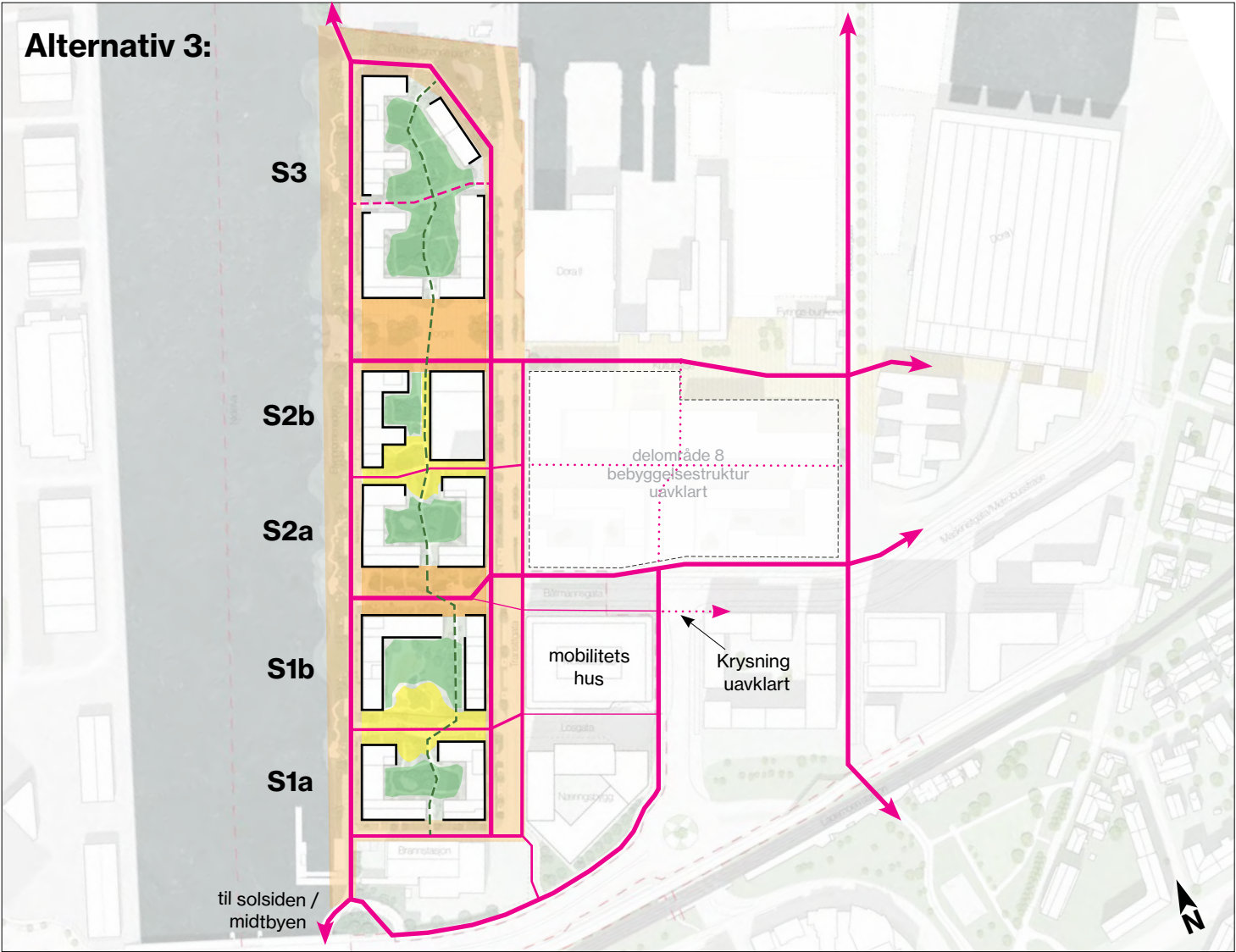
Sammenligning kvartalsstruktur

Forbindelser



- **Alternativ 1, 2 og 4** ivaretar alle prinsipielle forbindelser i KDP Nyhavna.
- De overordnede forbindelsene ligger utenfor kvartalene. Disse understøttes av stramme byromsvegger og -forløp og fasader med utadrettede/ aktive kantsoner.
- Øst-vest passasjene gjennom kvartalene (S1-S3) har forskjøvede løp. Forbindelsene markeres i landskapet som belagte bygulv med blågrønne elementer og landskapelige overganger mot beboernes utearealer.
- Løsningen hensyntar bokvalitet i beboernes utearealer, der det er ønskelig med gode solforhold og en skjermet opplevelse av gårdsrom, samtidig

- som allmennhetens tilgang til elvepromenaden ivaretas.
- Øst-vest passasjenes utforming er tilpasset med hensyn til forventet gjennomgangstrafikk (ikke kjøring).
- Passasjen gjennom S1 (Losallmenningen) ligger nærmest byen og mobilitetshuset, er bredere og reguleres "offentlig", iht. KDP.
- Passasjene gjennom S2 og S3 er smalere og mindre trafikkerte. Disse reguleres til "felles" gatetun og er allment tilgjengelige.
- Den nord-sør gående stiforbindelsen (grønn stiplet) er lavest i hierarkiet.



- **Alternativ 3** følger samme prinsipp som alternativ 1, 2 og 4 men foreslår andre løsninger i kvartal S1 og S2.
- I kvartal S1 er øst-vest passasjen (Losallmenningen) rettet ut, og bebyggelsen på felt S1b er åpnet helt opp mot allmenningen.
- Dette gir mer sol, men også mer støy og mindre private utearealer.
- Idrettshallen i felt S2b opptar en stor del av gårdsrommet innenfor kvartal S2, og forskyver

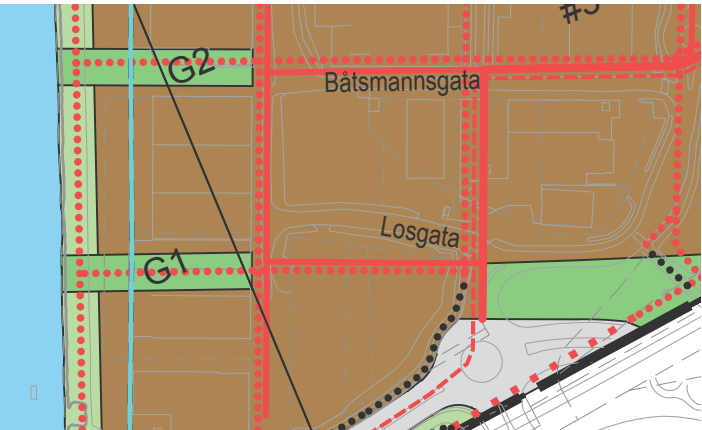
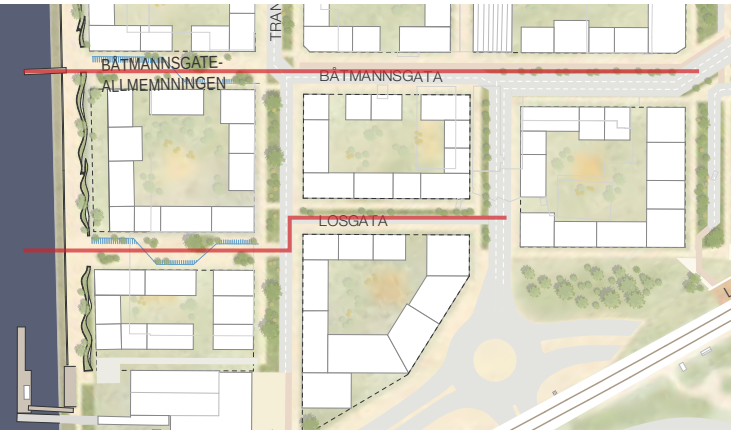
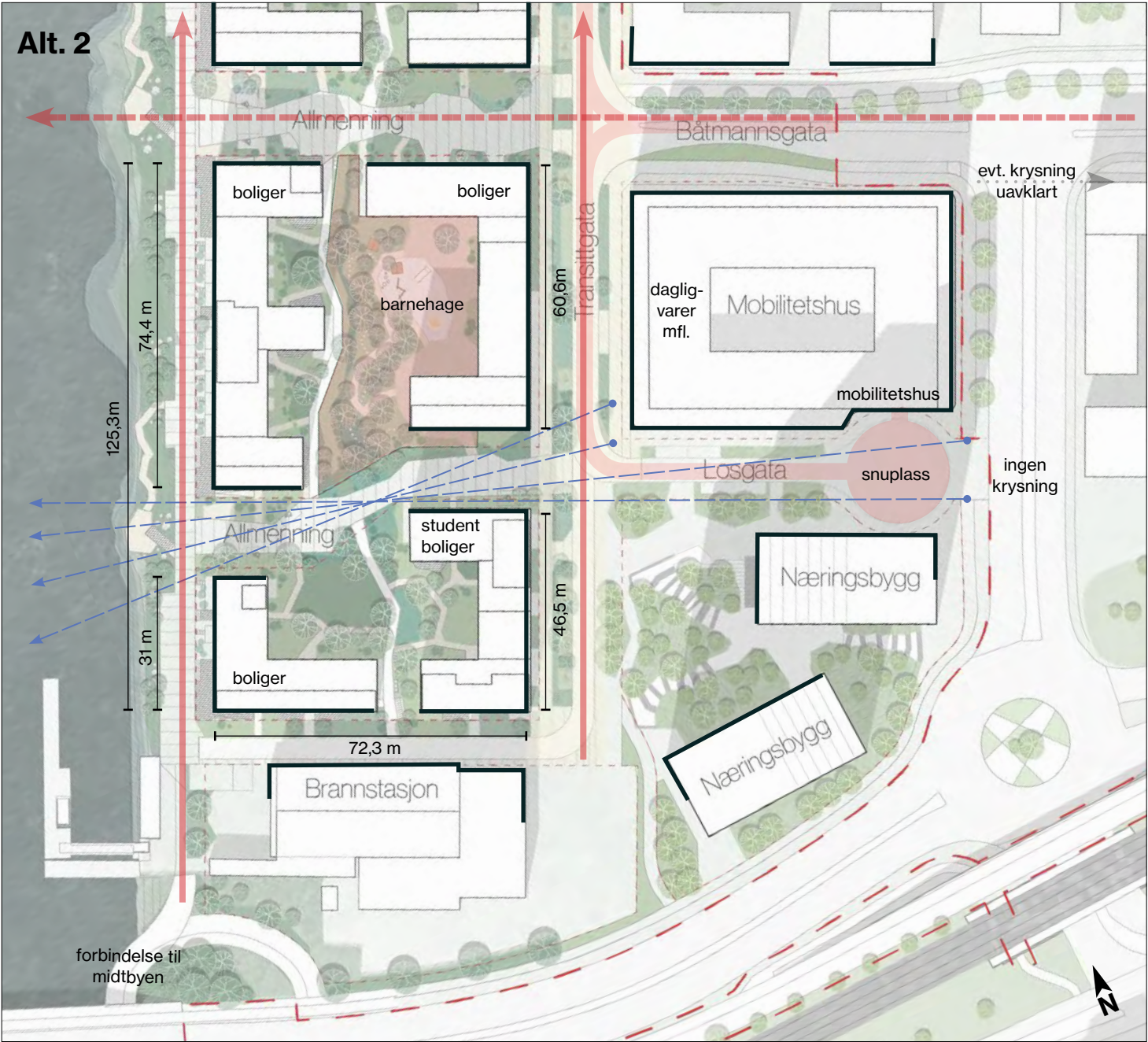
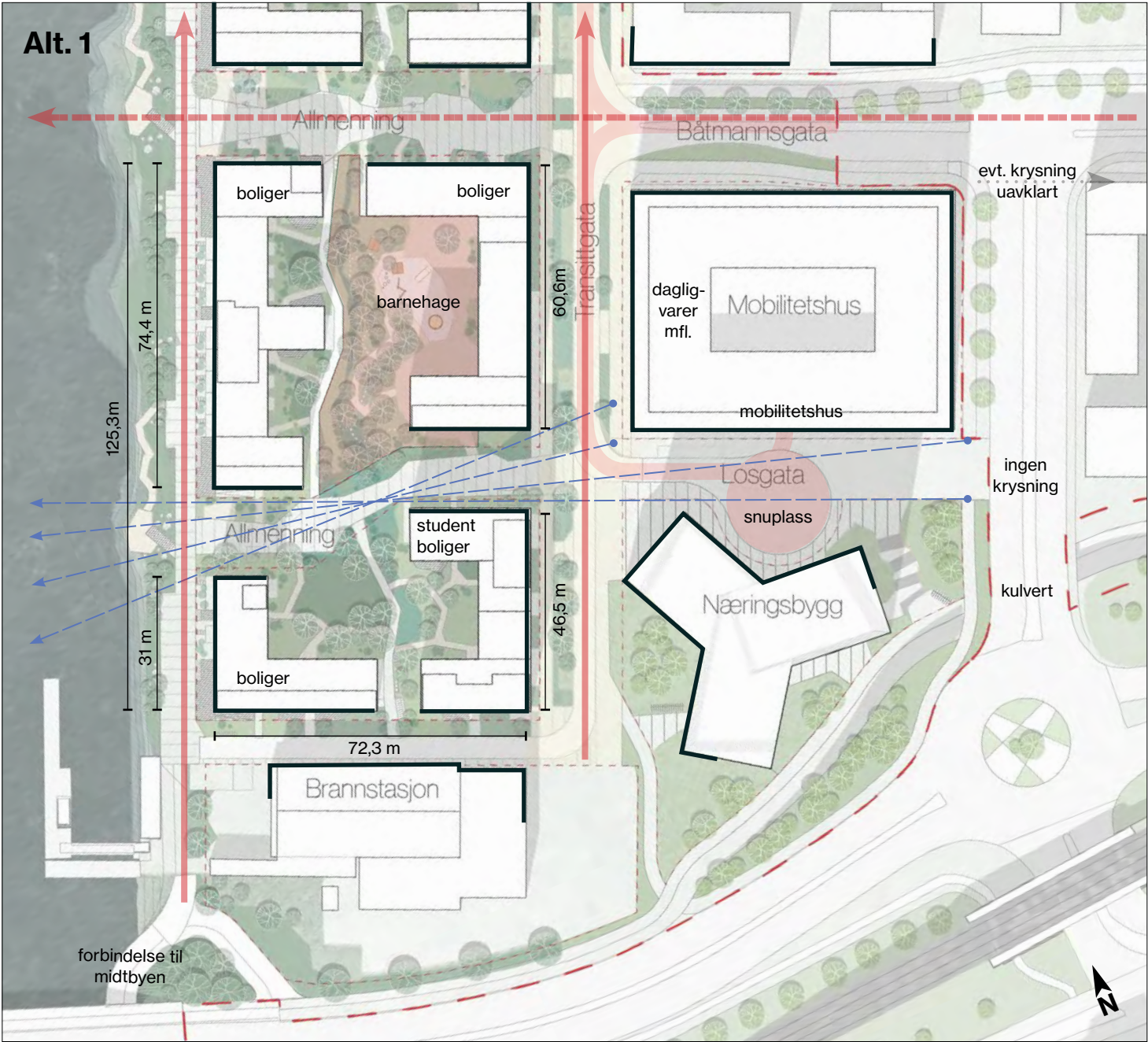
- det offentlige rommets tyngdepunkt, mens beboernes uteareal på bakkeplan reduseres og får mindre skjerming.
- Øst-vest passasjen gjennom S2 er endret fra "felles" til "offentlig" og strammes opp. Bredden videreføres uendret.

- Offentlig rom - stramme byromsvegger
- Offentlig rom - flytende/myke overganger
- Gårdsrom - uteoppholdsareal bolig

- Offentlige forbindelser for myke trafikanter
- Felles forbindelser for myke trafikanter
- Intern forbindelse for myke trafikanter

Sammenligning kvartalsstruktur

Kvartal S1 mfl.



Nederst til venstre:
utklipp fra vedtatt kvalitetsprogram s.17
med gateforløp i Båtsmannsgata/-allmenning
og Losgata/-allmenning markert med rød strek.

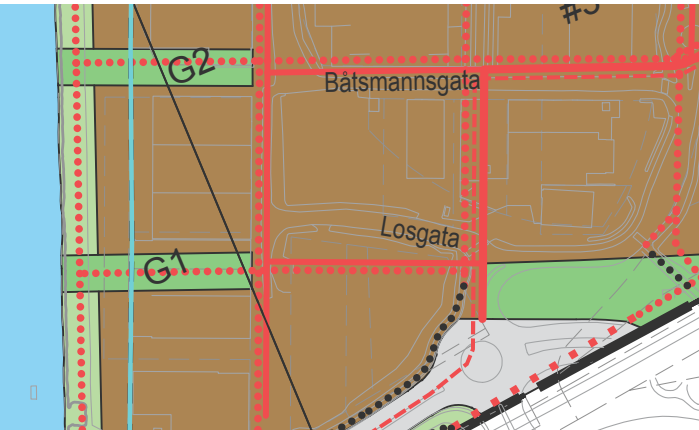
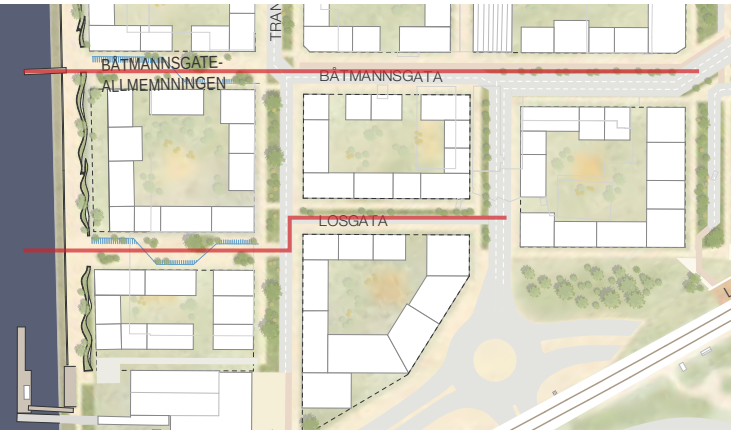
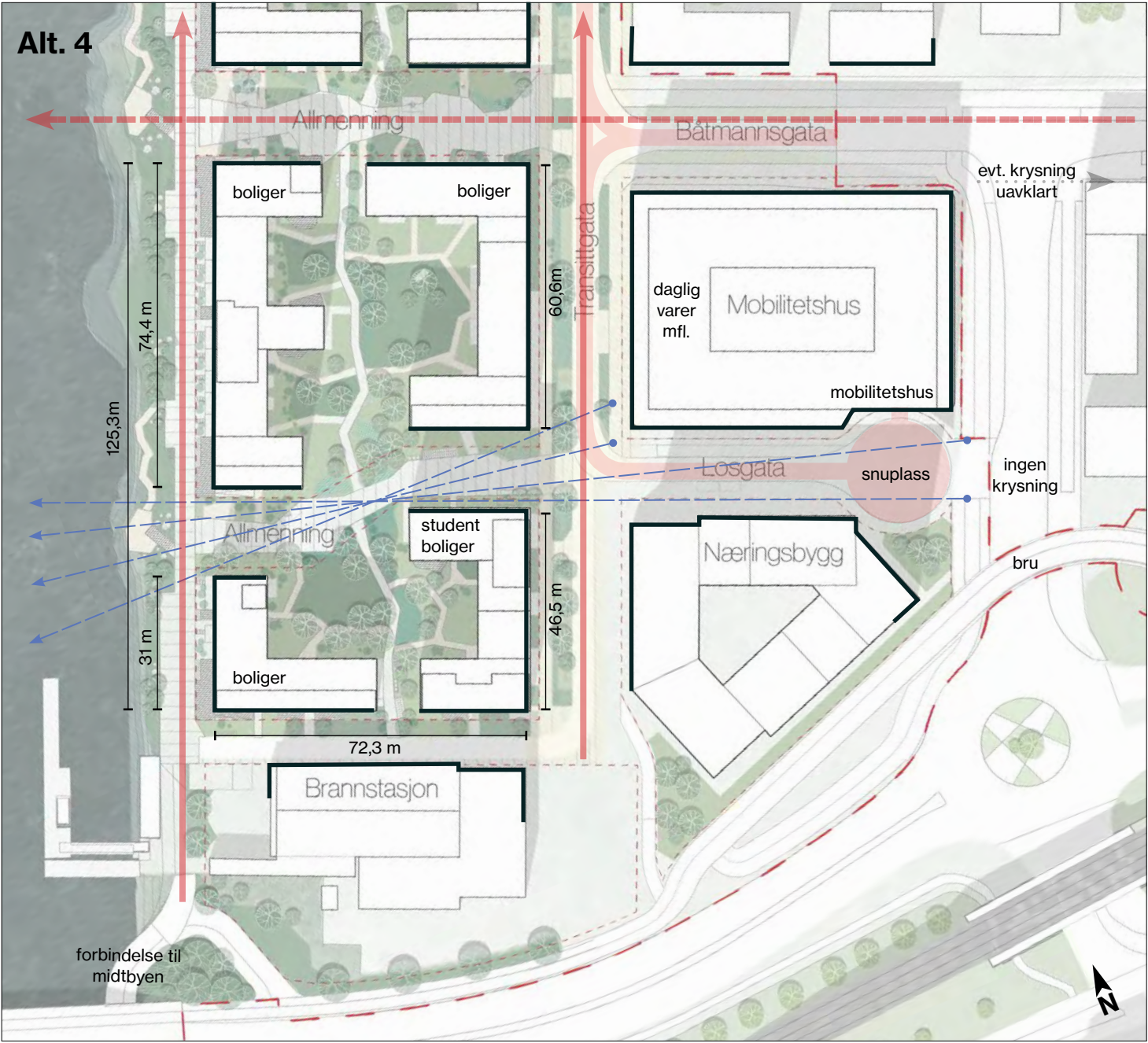
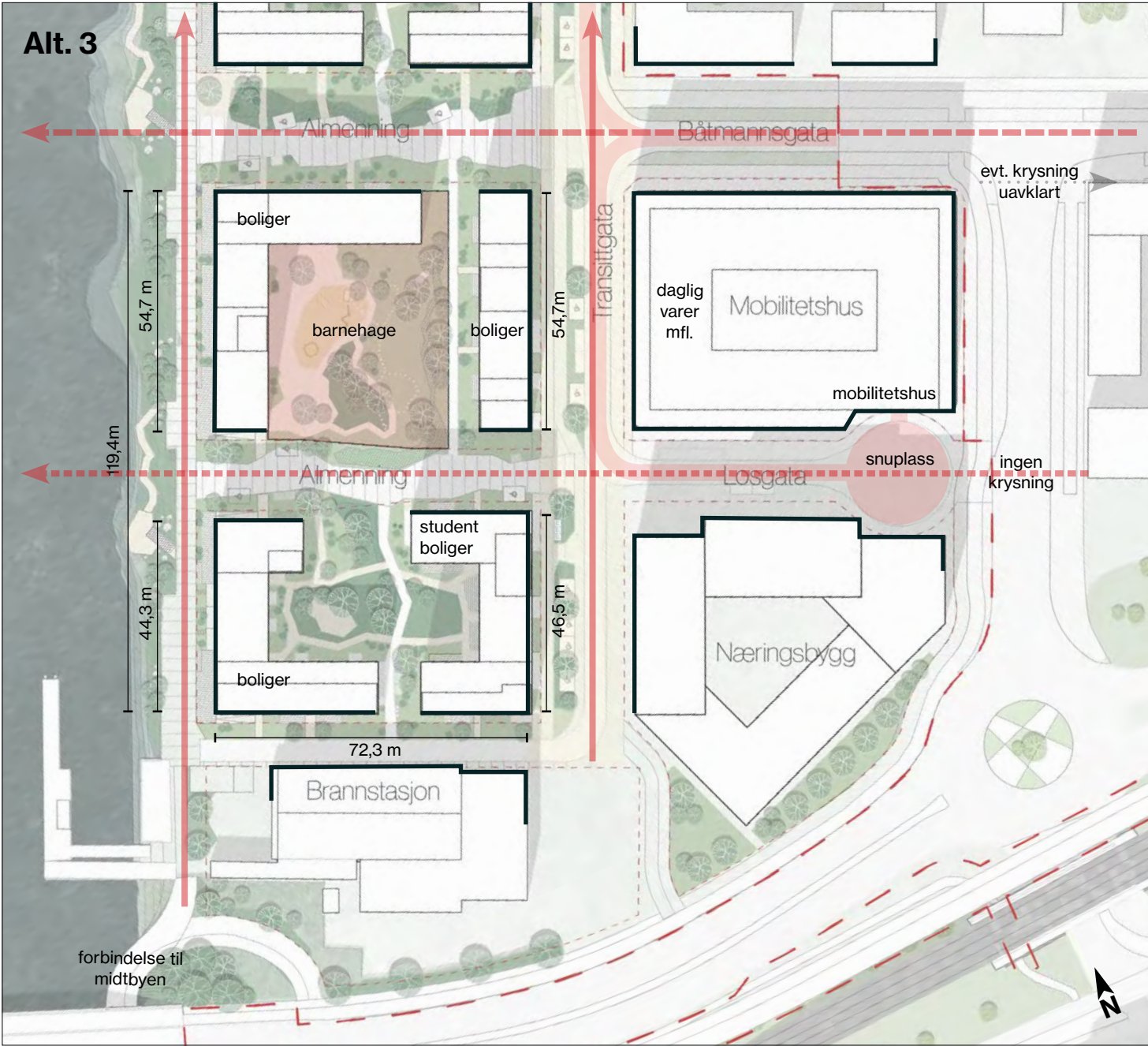
Nederst til høyre:
utklipp fra vedtatt plankart KDP Nyhavna.
Stiplet rød = Gang/Sykkelveg - På bakken
Heltrukket rød = Adkomst - På bakken

Tegnforklaring for illustrasjonene øverst:

- Sikt mot Nidelva
- Viktig siktakse iht. KDP s.41 (planbeskrivelsen) og kvalitetsprogrammet s.81 (veiledende)
- Siktakse som samsvarer med prinsipiell gang-/sykkelveg på plankartet (KDP)
- Siktakse

Sammenligning kvartalsstruktur

Kvartal S1 mfl.



Nederst til venstre:
utklipp fra vedtatt kvalitetsprogram s.17
med gateforløp i Båtsmannsgata/-allmenning
og Losgata/-allmenning markert med rød strek.

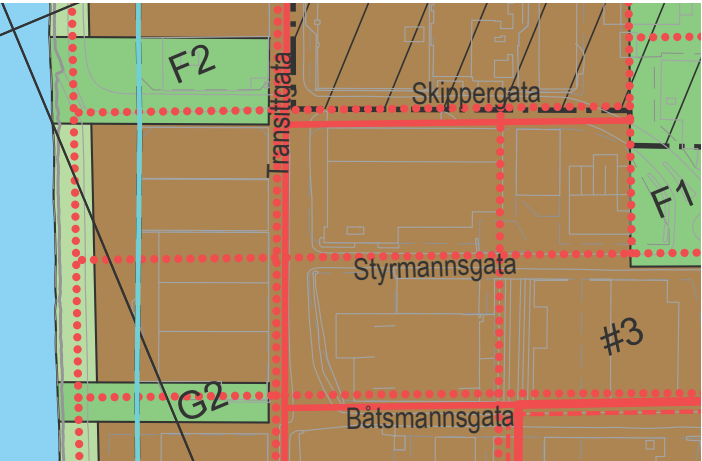
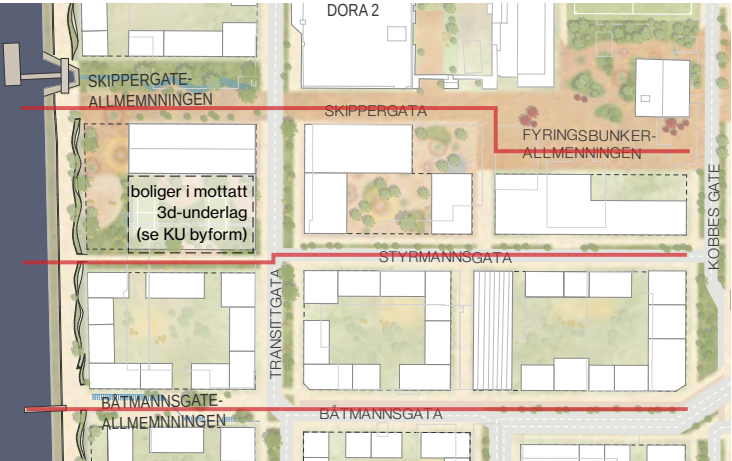
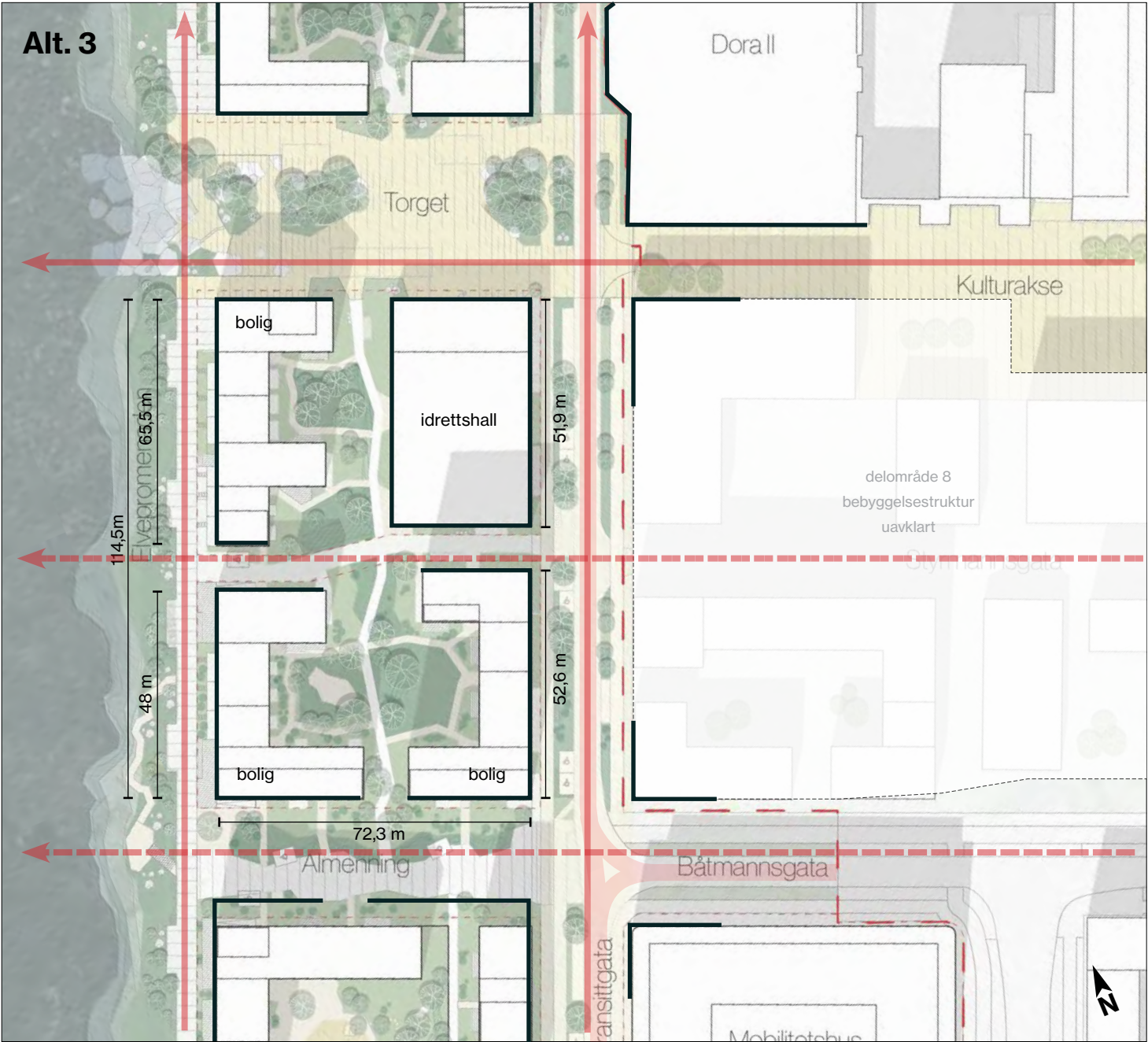
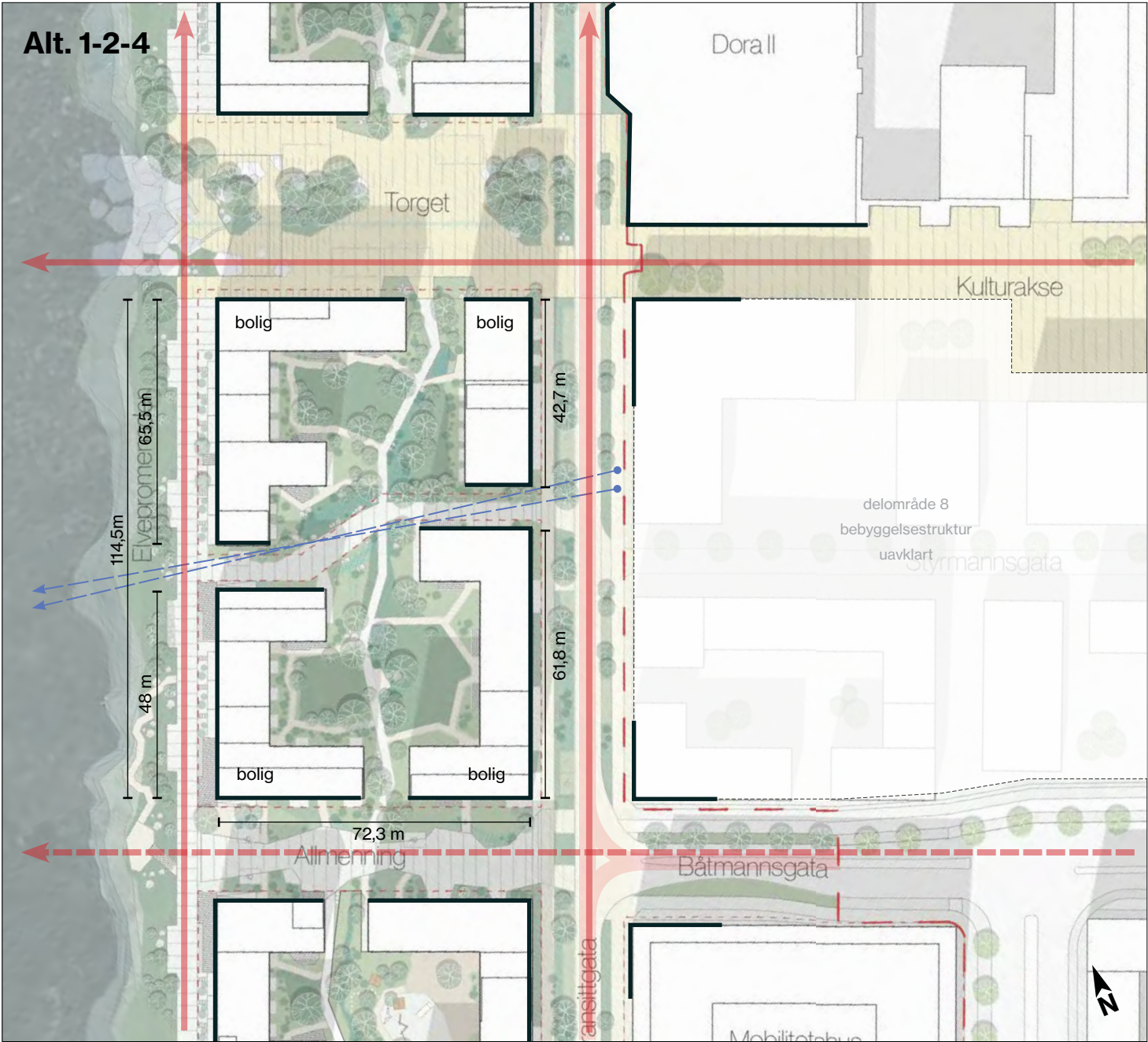
Nederst til høyre:
utklipp fra vedtatt plankart KDP Nyhavna.
Stiplet rød = Gang/Sykkelveg - På bakken
Heltrukket rød = Adkomst - På bakken

Tegnforklaring for illustrasjonene øverst:

- Sikt mot Nidelva
- Viktig siktakse iht. KDP s.41 (planbeskrivelsen) og kvalitetsprogrammet s.81 (veiledende)
- Siktakse som samsvarer med prinsipiell gang-/sykkelveg på plankartet (KDP)
- Siktakse

Sammenligning kvartalsstruktur

Kvartal S2



Nederst til venstre:
utklipp fra vedtatt kvalitetsprogram s.17
med gateforløp i Båtsmannsgata/-allmenning, Styrmannsgata og Skippergata markert med rød strek.

Nederst til høyre:
utklipp fra vedtatt plankart KDP Nyhavna.
Stiplet rød = Gang/Sykkelveg - På bakken
Heltrukket rød = Adkomst - På bakken

- Tegnforklaring:
- Sikt mot Nidelva
 - Viktig siktakse iht. KDP s.41 (planbeskrivelsen) og kvalitetsprogrammet s.81 (veiledende)
 - Siktakse som samsvarer med prinsipiell gang/sykkelveg på plankartet (KDP)

Sammenligning kvartalsstruktur

Kvartal S3



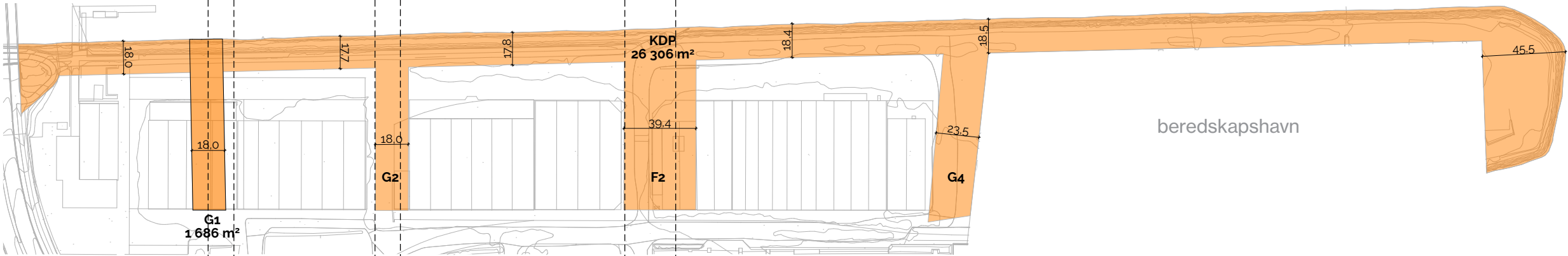
Tegnforklaring:
● — Sikt mot Nidelva

Sammenligning offentlig rom

KDP Nyhavna

offentlige rom: 26.306 m²

- Losallmenningen: 18,0m
- Båtsmannsallmenningen: 18,0m
- Elvepromenaden: 17,7 - 18,5m

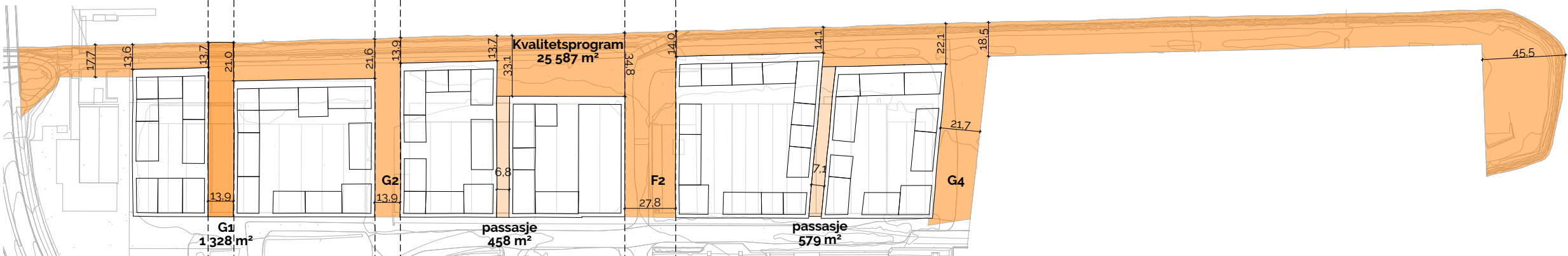


Kvalitetsprogram

offentlige rom: 25.587 m²
smale passasjer: 1.037 m²

26.624 m² (+318 m² ift. KDP)

- Losallmenningen: 13,9m
- Båtsmannsallmenningen: 13,9m
- Elvepromenaden: 13,7 - 34,8m

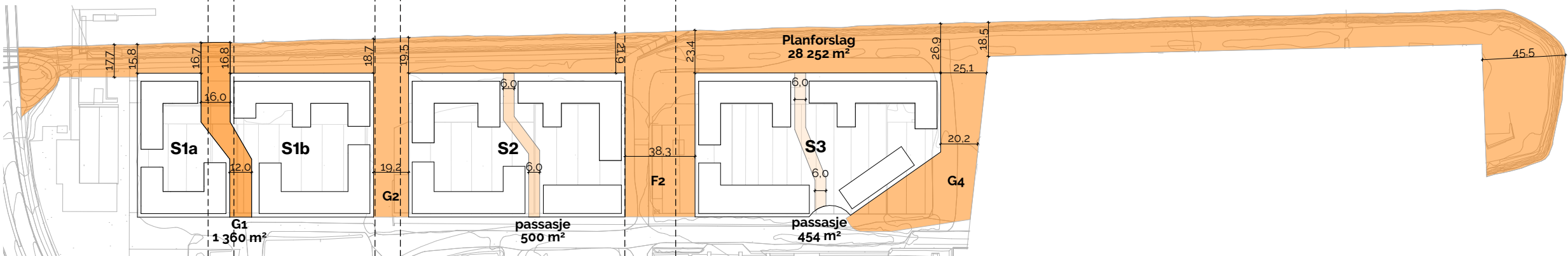


Alternativ 1+2+4

offentlige rom: 28.252 m²
smale passasjer: 954 m²

29.206 m² (+2.900 m² ift. KDP)

- Losallmenningen: 12-16,0m
- Båtsmannsallmenningen: 19,2m
- Elvepromenaden: 15,8 - 26,9m

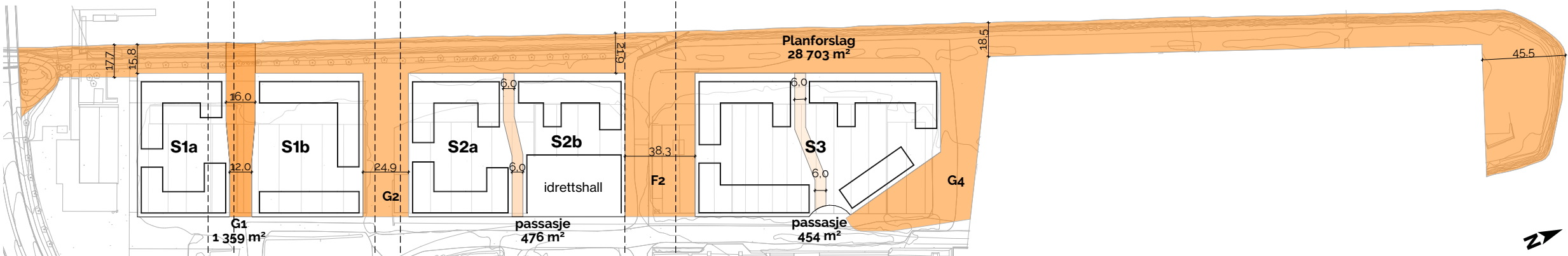


Alternativ 3

offentlige rom: 28.703 m²
smale passasjer: 930 m²

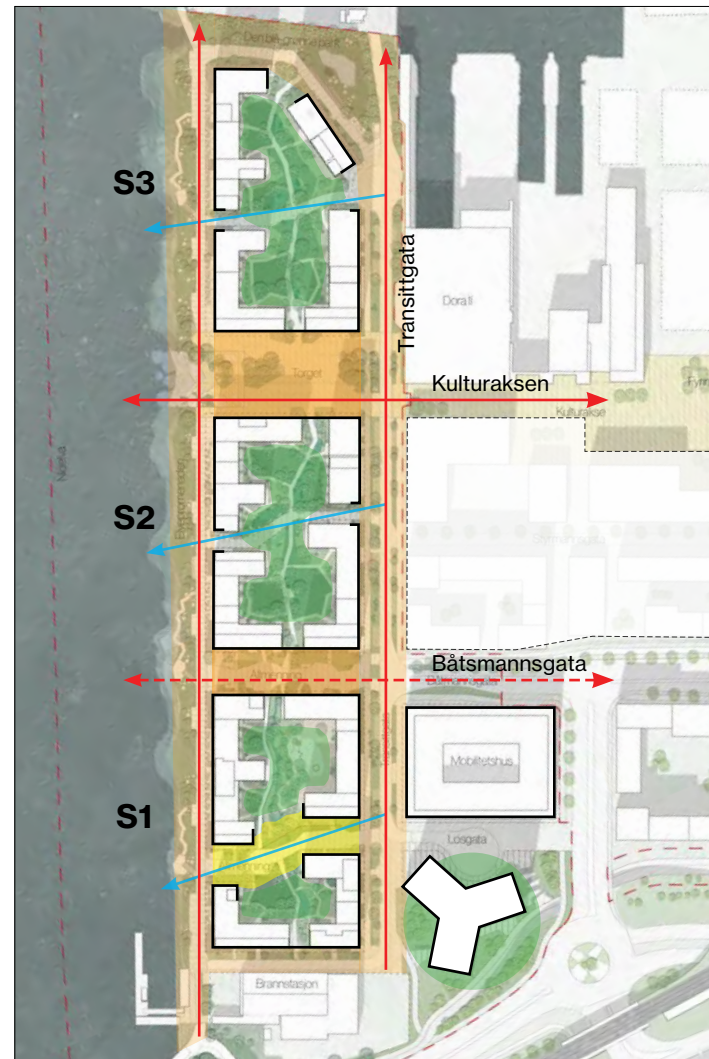
29.663 m² (+3.327 m² ift. KDP)

- Losallmenningen: 12-16,0m
- Båtsmannsallmenningen: 19,2m
- Elvepromenaden: 15,8 - 26,9m



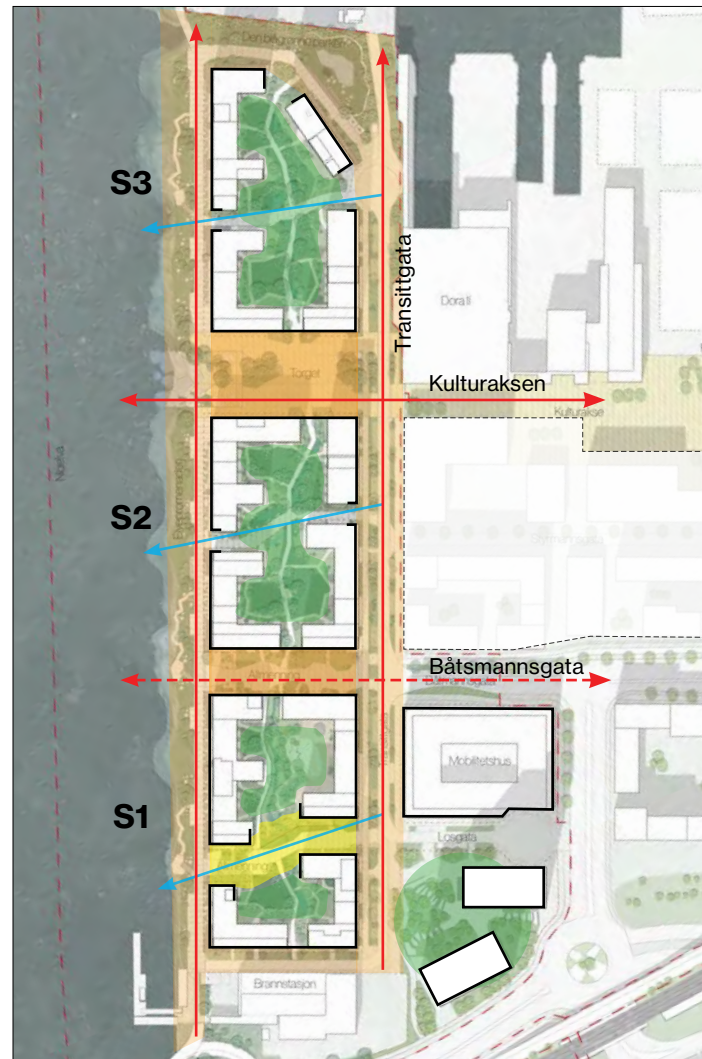
Oppsummering kvartalsstruktur og offentlig rom

Alternativ 1



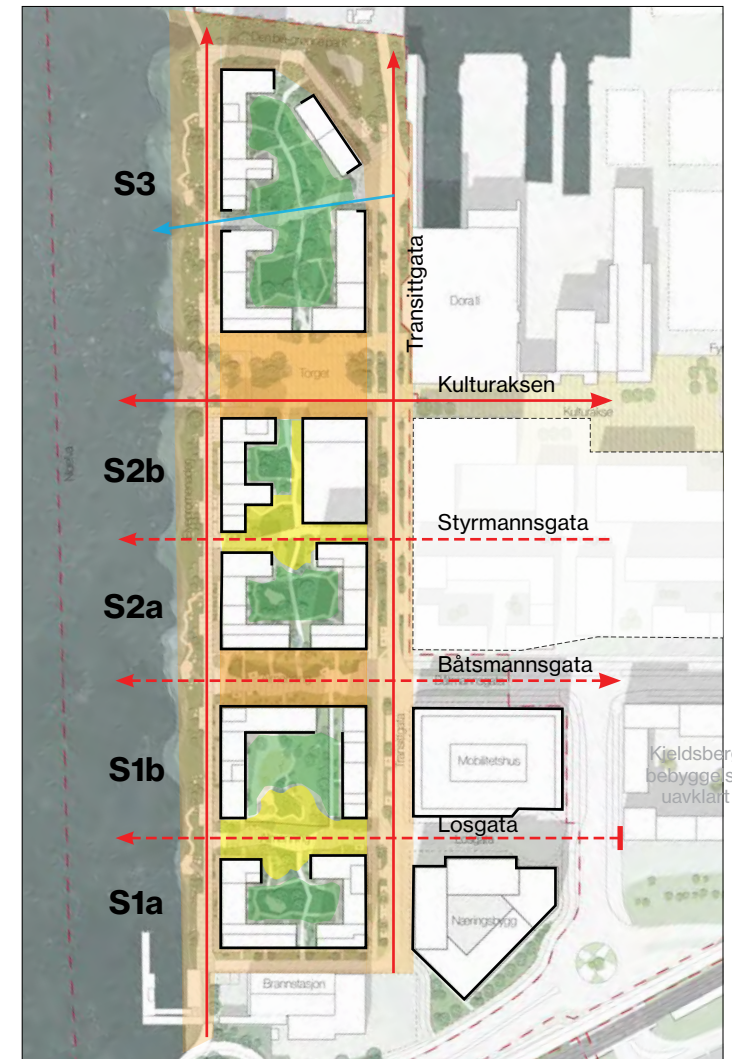
- Viktige siktakser iht. KDP s.41 + Båtsmannsgata understøttes av stramme byromsvegger /forløp.
- Båtsmannsallmenning 1.2m bredere enn KDP og 5.3m bredere enn kvalitetsprogrammet.
- Øst-vest passasjer gjennom kvartalene (S1-S3) plassert iht. KDP m/ forskjøvet løp og myke overganger mot gårdsrom. Ivaretar bomiljø i gårdsrom (solforhold+skjerming). Visuell kobling mot Nidelva gjennom alle passasjene.
- Øst-vest passasje S1 (Losallmenning) er bredere, reguleres til offentlig gatetun iht. KDP. Passasjer S2 og S3 smalere, reguleres til felles gatetun.
- Areal avsatt til offentlig rom og passasjer er 2900m² mer enn i KDP (se s.15).
- Næringsbygget bryter m/ kvartalstrukturen.

Alternativ 2



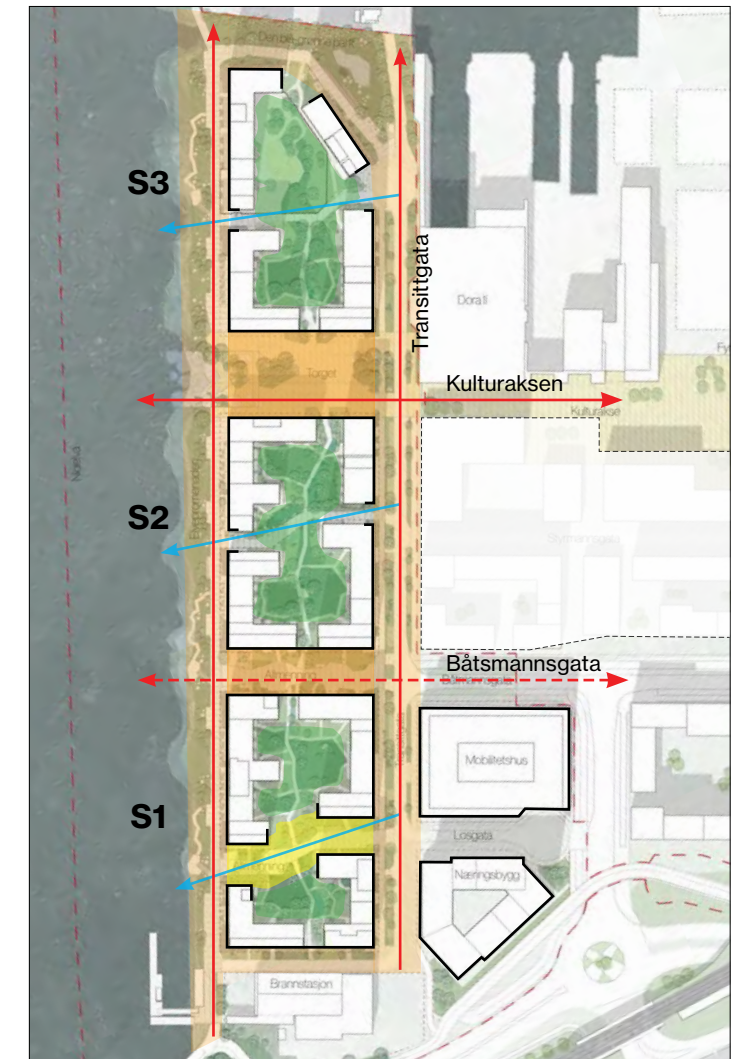
- Kvartalsstruktur og offentlige rom lik alternativ 1.
- Mobilitetshus med sprang i fasade av hensyn til snuplassen i Losgata.
- Næringsbygget bryter med kvartalsstrukturen til fordel for grønne utearealer.

Alternativ 3



- Viktige siktakser iht. KDP s.41 + Båtsmannsgata, understøttes av stramme byromsvegger /forløp.
- Båtsmannsallmenning 6,9m bredere enn KDP og 11m bredere enn kvalitetsprogrammet.
- Øst-vest passasjer gjennom kvartal S1-S2 er rettet ut i forlengelse av Styrmannsgata og Losgata, angitt som viktige akser. Passasjene er mer offentlige, gårdsrommene mindre skjermet.
- Øst-vest passasje S1 (Losallmenning) er bredere, reguleres til offentlig gatetun iht. KDP. Passasje S2 er smalere, regulert til offentlig gatetun. Passasje S3 er lik alternativ 1.
- Areal avsatt til offentlig rom og passasjer er 3327m² mer enn i KDP (se s.15).
- Næringsbygget følger kvartalsstrukturen.

Alternativ 4

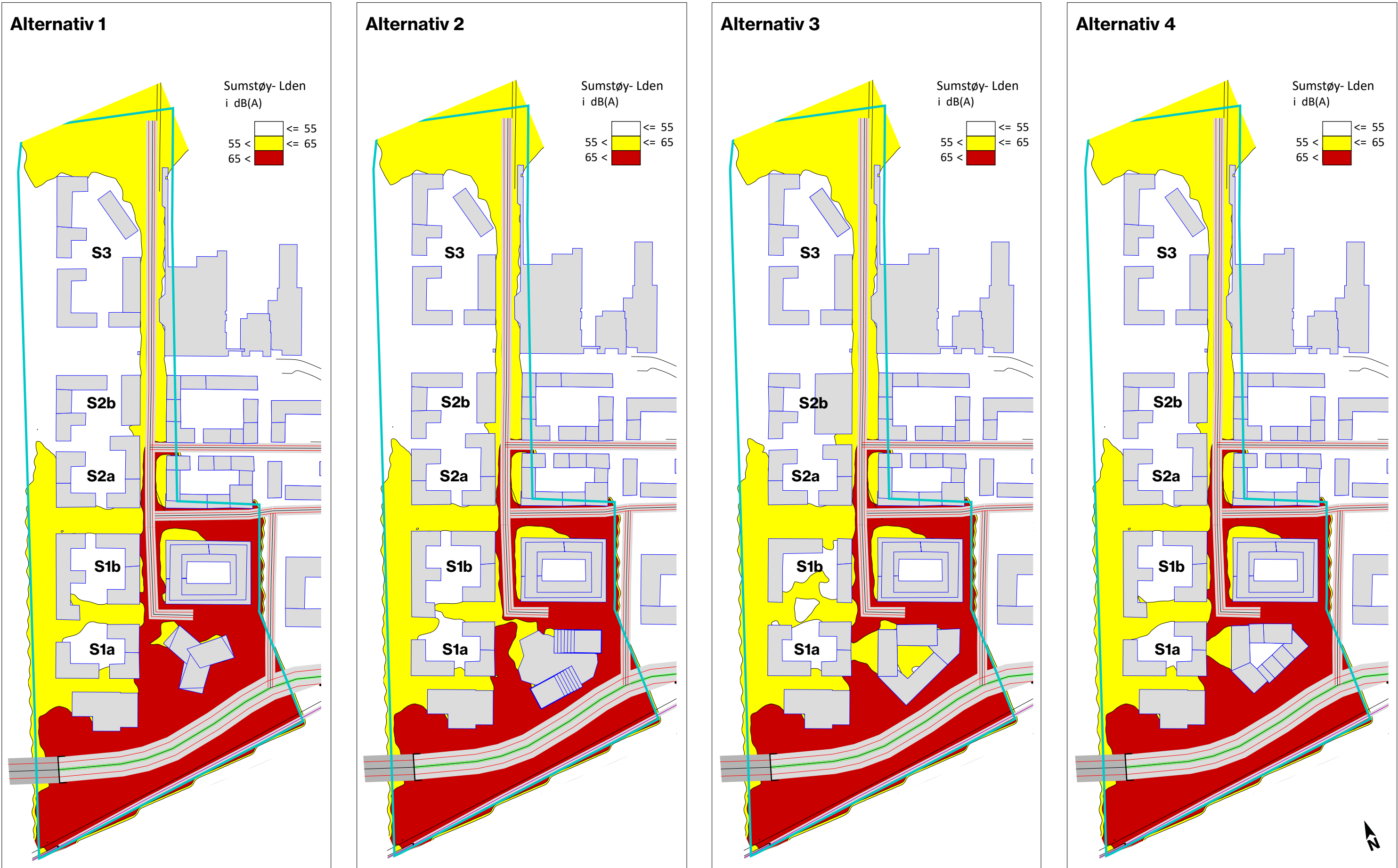


- Kvartalsstruktur og offentlige rom lik alternativ 1.
- Mobilitetshus med sprang i fasade av hensyn til snuplassen i Losgata.
- Næringsbygget følger kvartalsstrukturen.

Støyforhold

Sammenligning støy på bakkeplan

Sumstøy - 1.5m over bakken



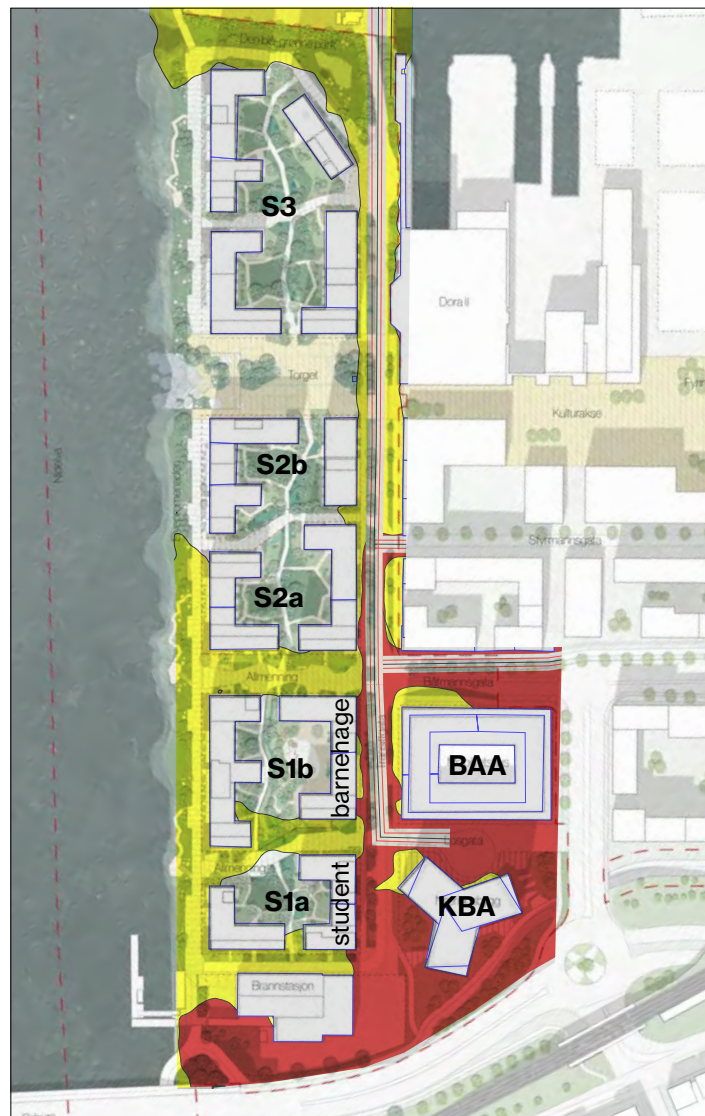
Sammenligning støy på fasade

Varierer pr. etasje. Se 3d-utklipp i støyrapport



Oppsummering støy

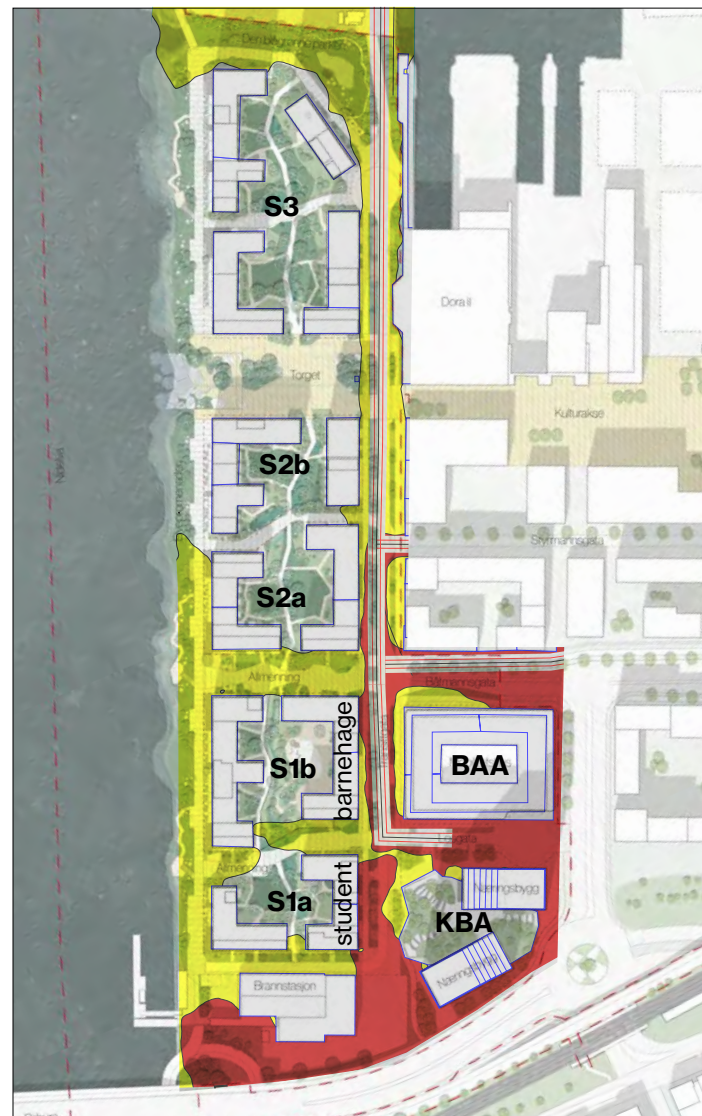
Alternativ 1



- Felt KBA og BAA ligger i rød støyzone
- Felt S1a og S1b har gul støy på alle yttersider
- Felt S2a har gul støy på tre sider, felt S2b har noe gul støy mot øst (Transittgata)

- Opptil 55% av studenthyblene (S1a) kan ha dempet fasade iht. bestemmelsene
- 273m² (13,9%) av barnehagens uteareal (S1b) ligger i gul støyzone
- Unntak for mindre %-andel ensidige leiligheter med dempet fasade (S1a, S1b, S2a, S2b). Totalt 4.4% av ordinære boenheter, kompenserende tiltak sikres. Gjelder alle alternativer.

Alternativ 2



- Støyforhold i hovedsak lik alternativ 1

- Opptil 50% av studenthyblene (S1a) kan ha dempet fasade iht. bestemmelsene
- 208m² (10,7%) av barnehagens uteareal (S1b) ligger i gul støyzone

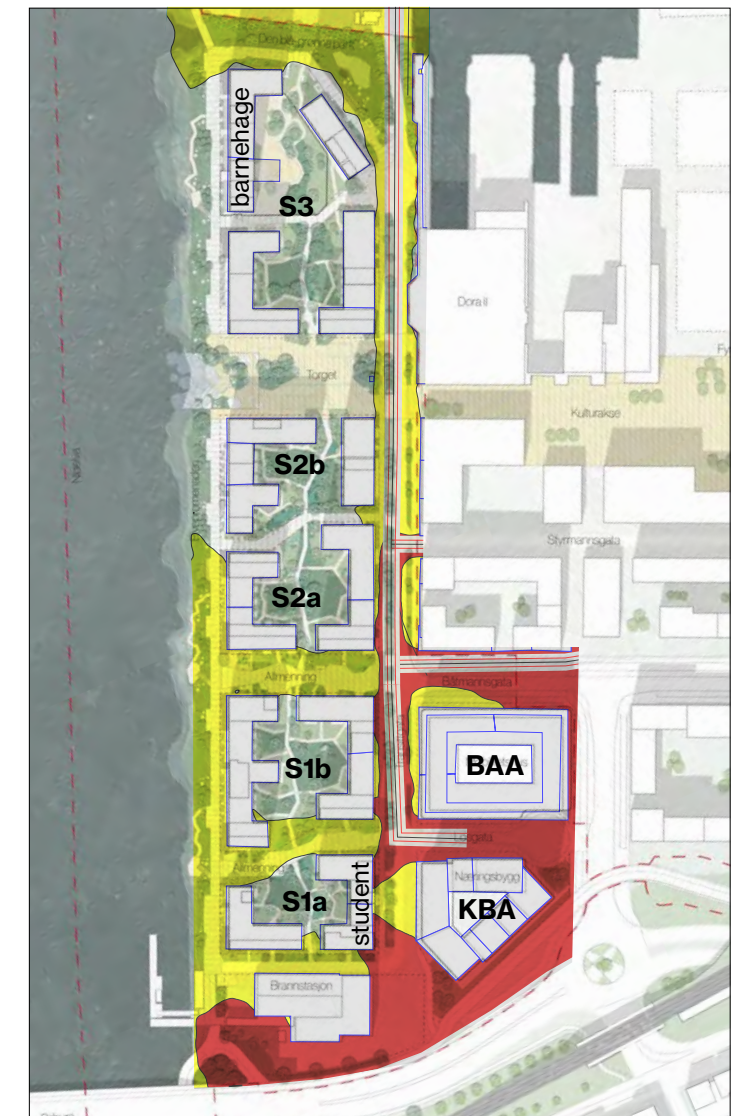
Alternativ 3



- Støyforhold i hovedsak lik alternativ 1

- Opptil 50% av studenthyblene (S1a) kan ha dempet fasade iht. bestemmelsene
- 718m² (36,5%) av barnehagens uteareal (S1b) ligger i gul støyzone

Alternativ 4



- Støyforhold i hovedsak lik alternativ 1

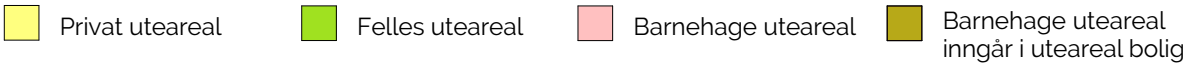
- Opptil 55% av studenthyblene (S1a) kan ha dempet fasade iht. bestemmelsene
- Barnehagens uteareal (S3) ligger i hvit støyzone



Uteoppholdsareal

Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S1

Boligenes uteareal på terreng og tak



S1a terreng: privat: 161m² felles: 1285m²
S1b terreng: privat: 233m² felles: 1340m²
Sum S1 terreng: 3.019m²

S1a takterrasser: 430m² (27% av takflatene)
S1b takterrasser: 562m² (23% av takflatene)

S1a terreng: privat: 161m² felles: 1285m²
S1b terreng: privat: 233m² felles: 1340m²
Sum S1 terreng: 3.019m²

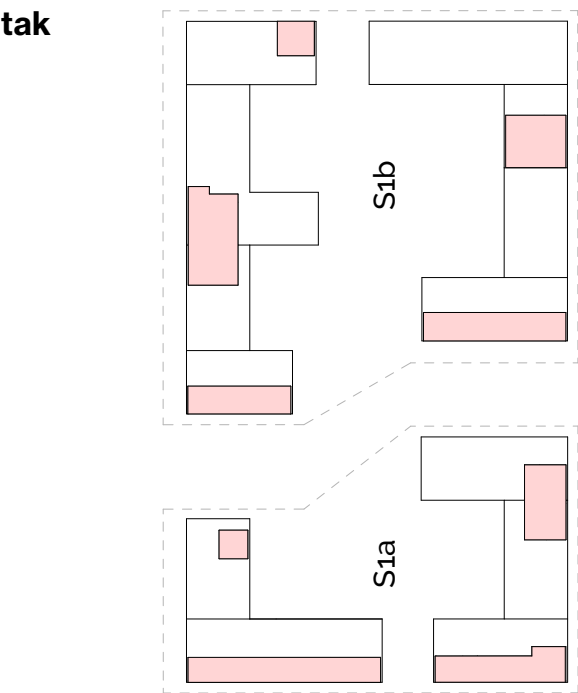
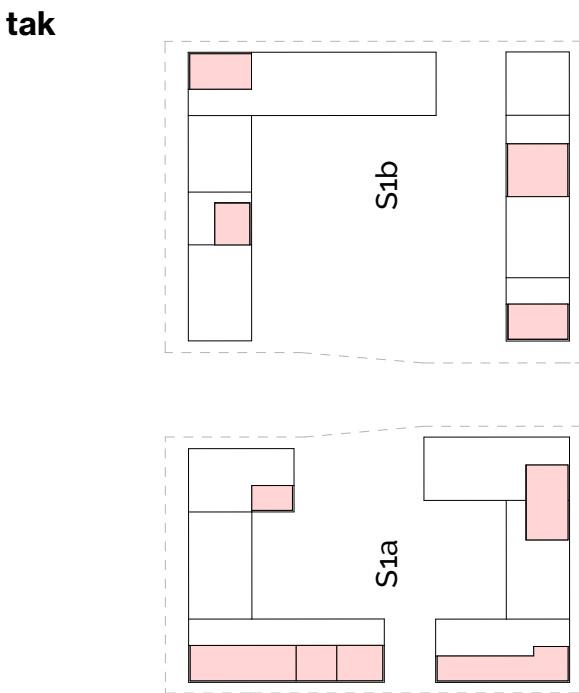
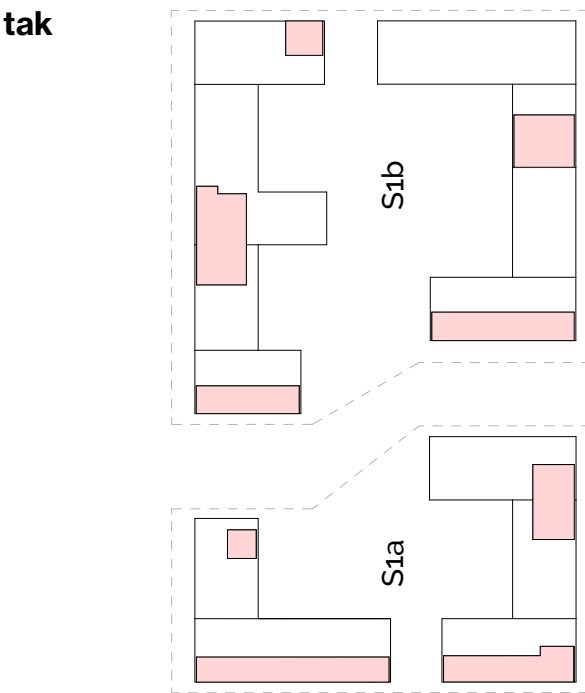
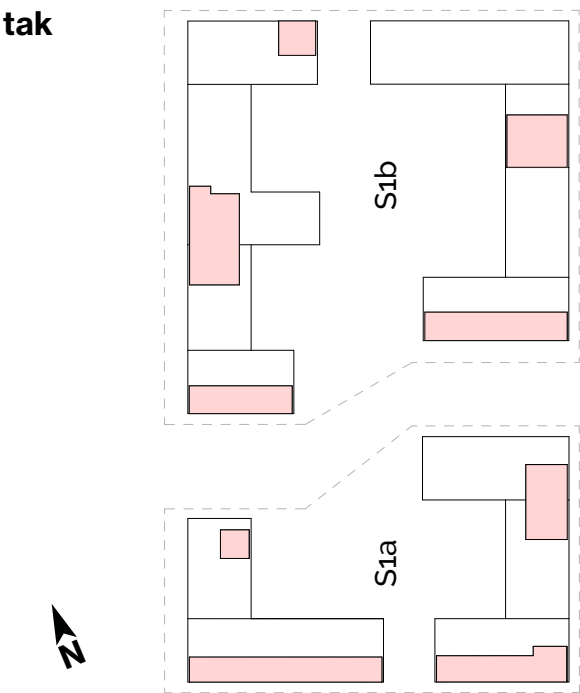
S1a takterrasser: 430m² (27% av takflatene)
S1b takterrasser: 562m² (23% av takflatene)

S1a terreng: privat: 155m² felles: 1439m²
S1b terreng: privat: 0m² felles: 1134m²
Sum S1 terreng: 2.728m²

S1a takterrasser: 521m² (28% av takflate)
S1b takterrasser: 319m² (18% av takflate)

S1a terreng: privat: 161m² felles: 1285m²
S1b terreng: privat: 306m² felles: 2388m²
Sum S1 terreng: 4.140m²

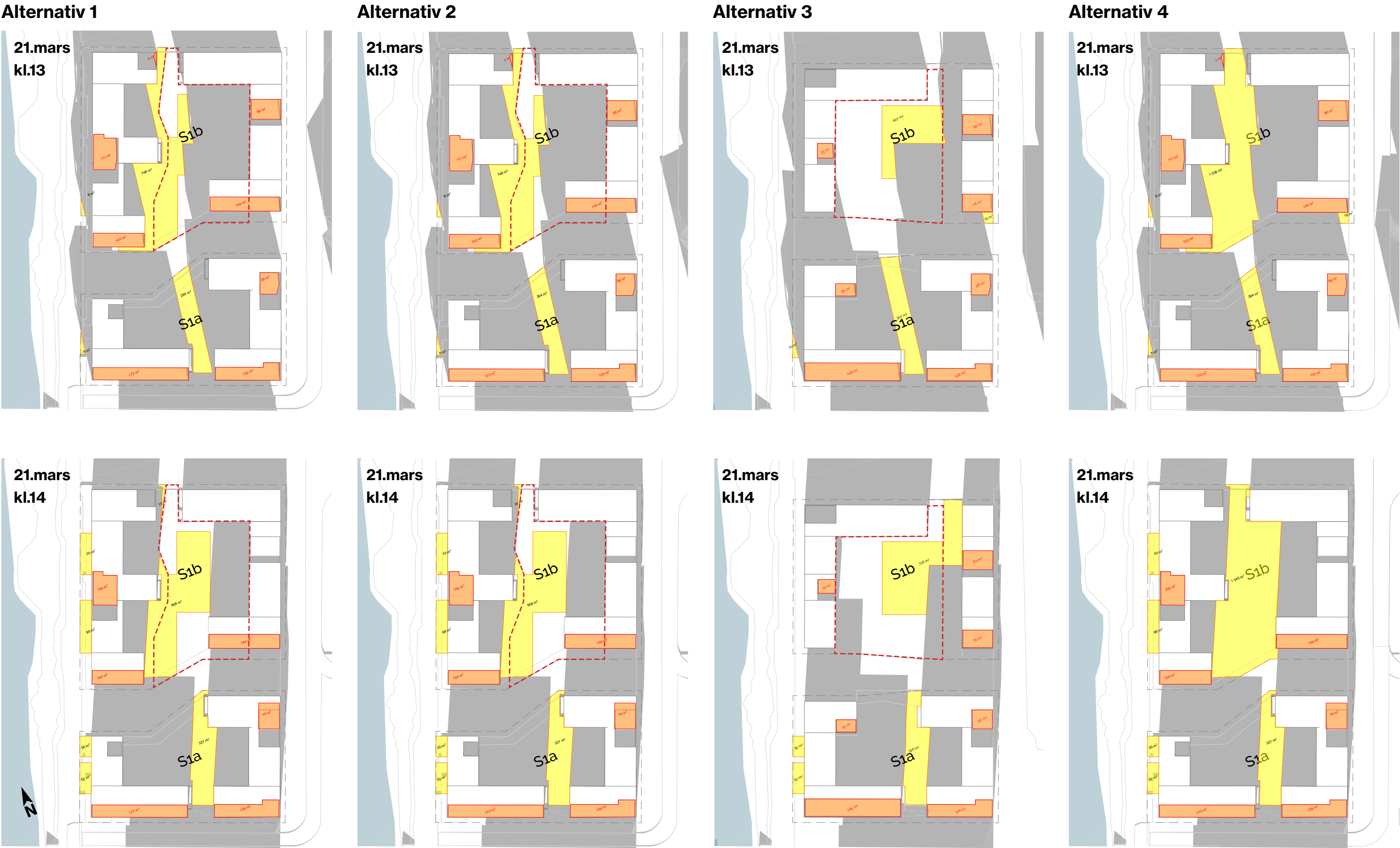
S1a takterrasser: 430m² (27% av takflate)
S1b takterrasser: 562m² (23% av takflate)



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S1

Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.13 og kl.14

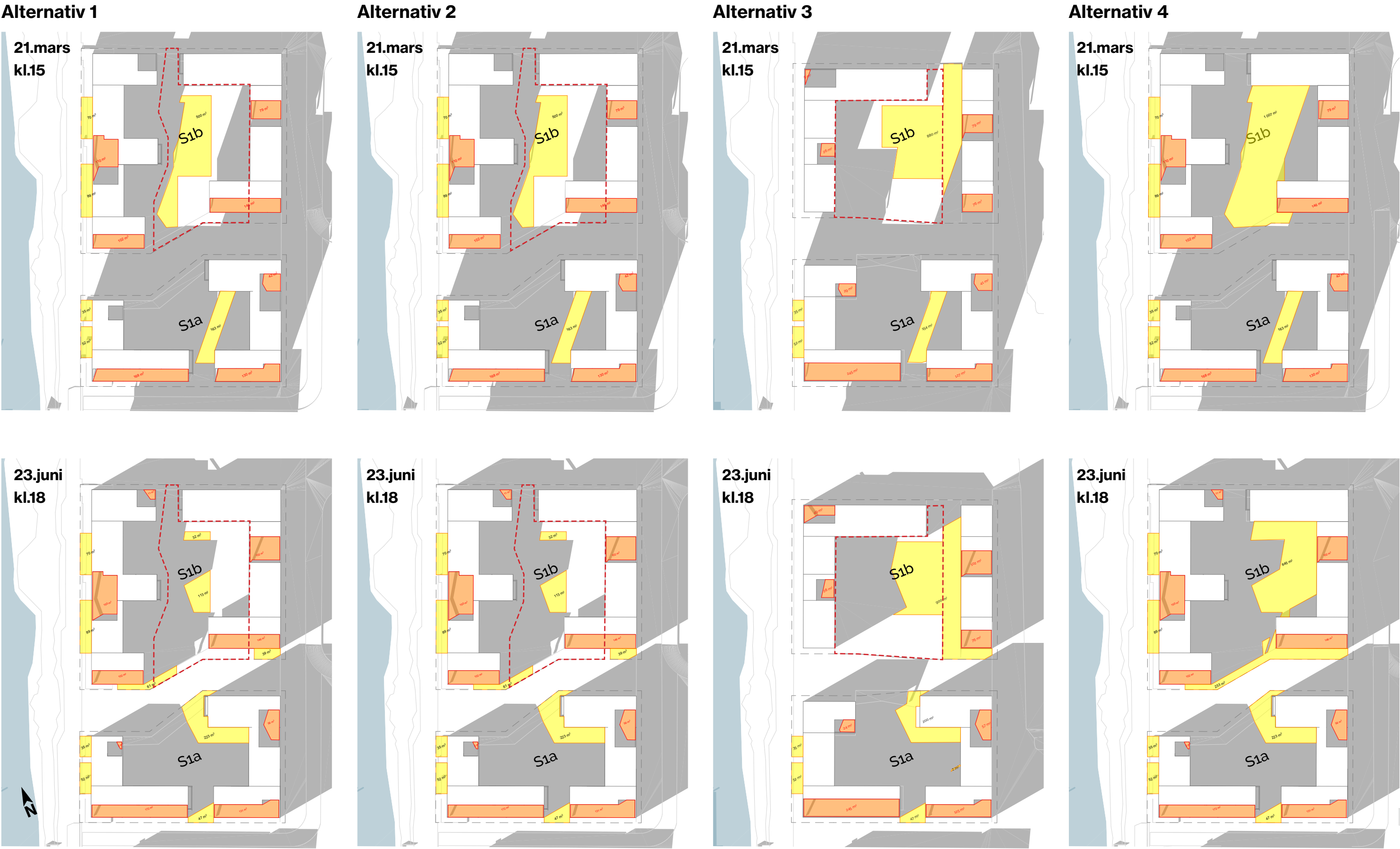
 barnehagens uteoppholdsareal



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S1

Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18

 barnehagens uteoppholdsareal



Oppsummering uteoppholdsareal - kvartal S1

Alternativ 1



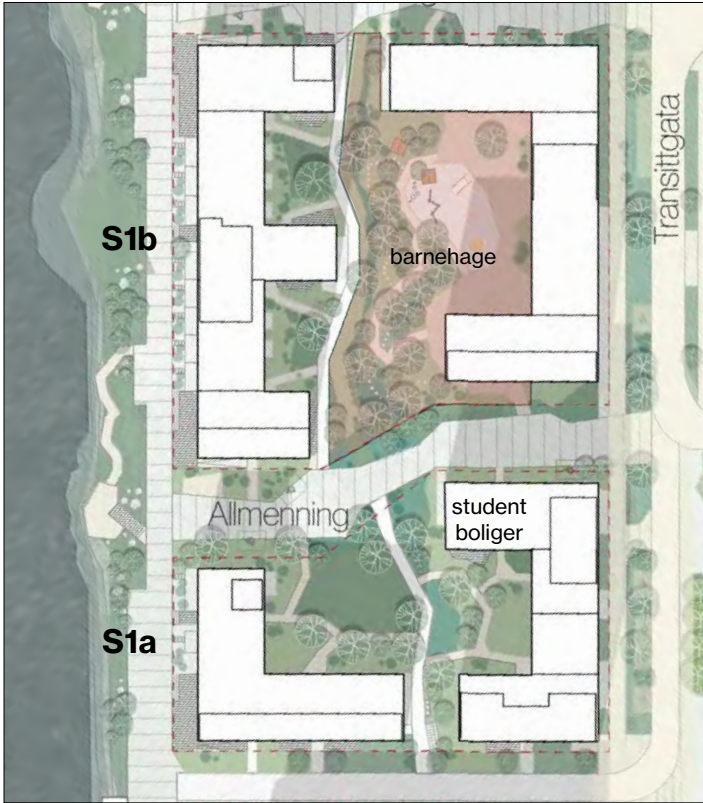
Felt S1a - 7.704 m² BRA (student)bolig
Uteoppholdsareal*: 2.167 m² (krav: 1.413 m²)
hvorav felles: 1.588 m² (krav: 707 m²)

* margin 50% solbelyst på 28 - 232 m²

Felt S1b - 10.195 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 2.900 m² (krav: 2.549 m²)
hvorav felles: 1.588 m² (krav: 1.274 m²)

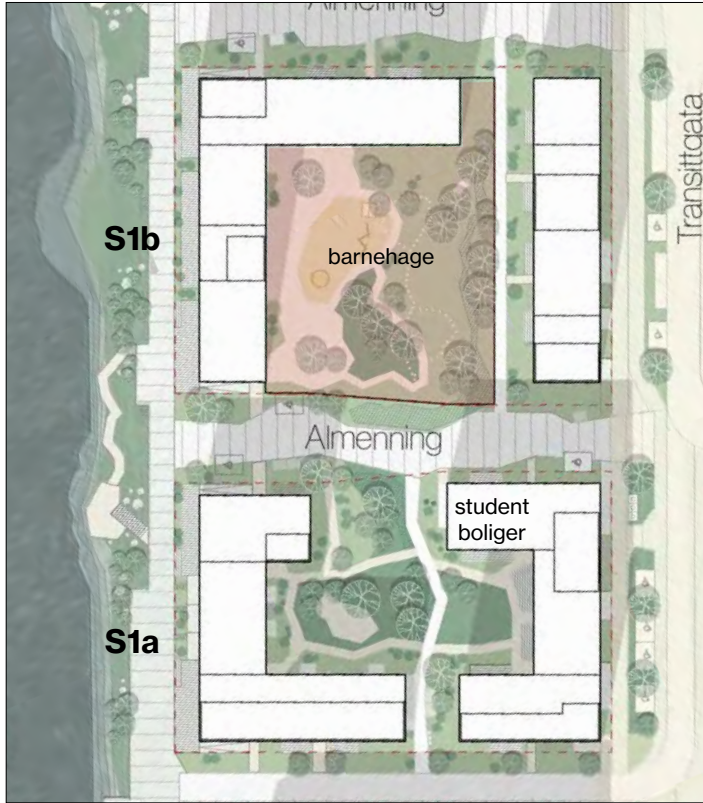
* margin 50% solbelyst på 24 - 442 m²
* inkl. 1/3 del barnehagens uteoppholdsareal

Alternativ 2



Lik alternativ 1

Alternativ 3



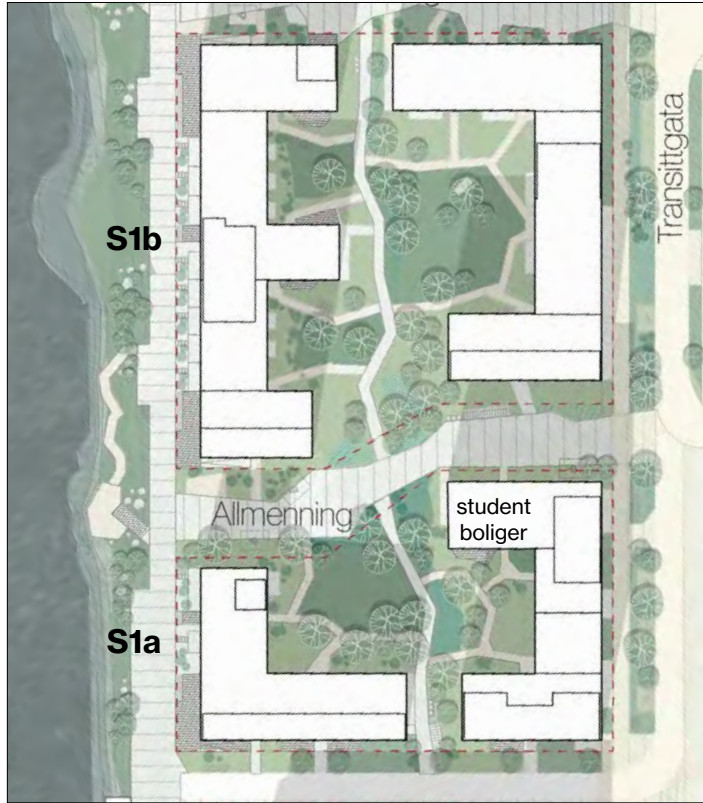
Felt S1a - 8.815 m² BRA (student)bolig
Uteoppholdsareal*: 2.489 m² (krav: 1.691 m²)
hvorav felles: 1.767 m² (krav: 845 m²)

* margin 50% solbelyst på 24 - 218 m²

Felt S1b - 6.785 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 1.962 m² (krav: 1.691m²)
hvorav felles: 1.287 m² (krav: 848 m²)

* margin 50% solbelyst på 24 - 562 m²
* inkl. 1/3 del barnehagens uteoppholdsareal

Alternativ 4



Felt S1a - 7.704 m² BRA (student)bolig
Uteoppholdsareal*: 2.167 m² (krav: 1.413 m²)
hvorav felles: 1.588 m² (krav: 707 m²)

*margin 50% solbelyst på 28 - 232 m²

Felt S1b - 10.966 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 4.078 m² (krav: 2.742 m²)
hvorav felles: 2.496 m² (krav: 1371 m²)

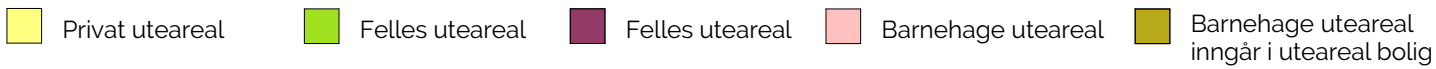
* margin 50% solbelyst på 545 - 901 m²
* stort overskudd uteoppholdsareal skyldes flytting av barnehage til S3

MUA og solbelyst uteoppholdsareal beregnet iht. bestemmelser i §6.2.1.8.
MUA-krav beregnet med 15m²/100m² BRA studentboliger og 25m²/100m² BRA boliger
Beregningene forutsetter 7,5m² balkong pr. 100m² BRA bolig, herav 50% solbelyst.

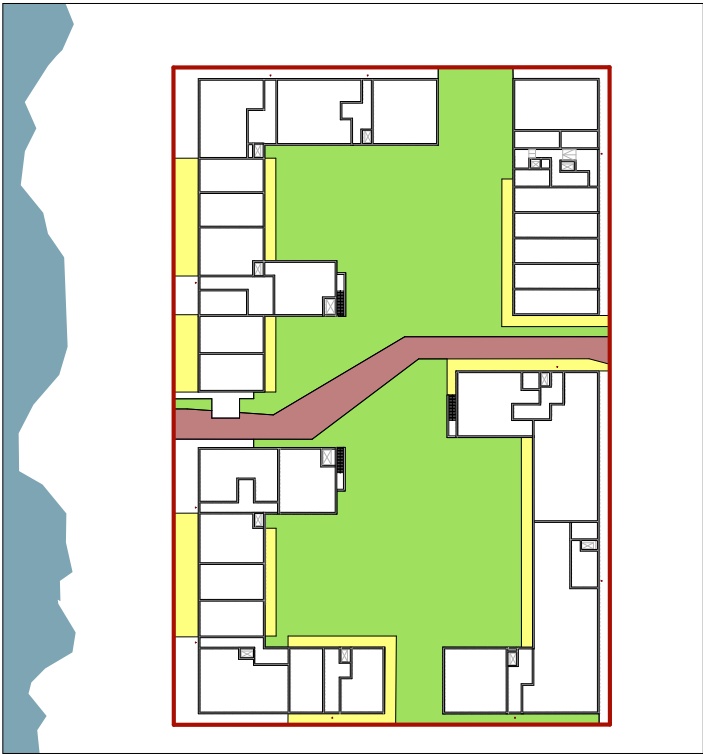


Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S2

Boligenes uteareal på terreng og tak



Alternativ 1

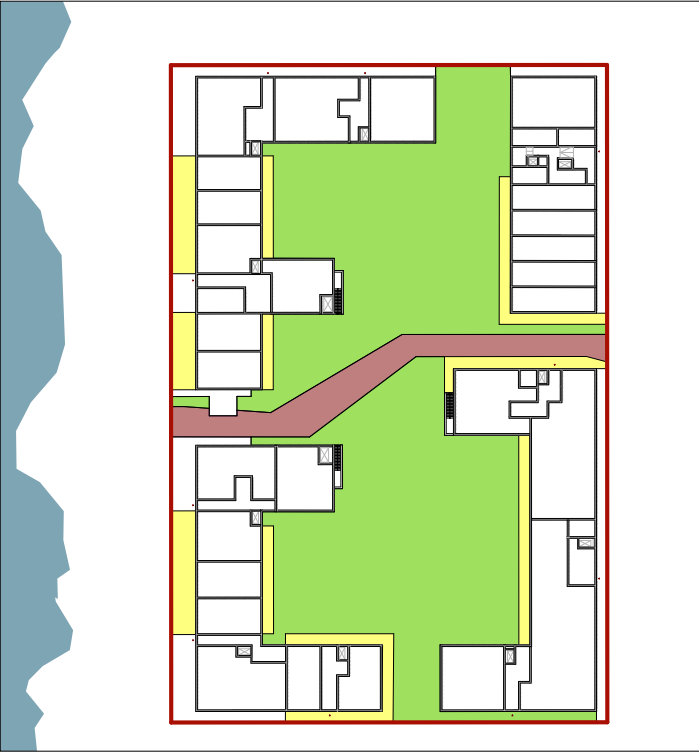


S2 terreng: privat: 694m² felles: 4006m²

Sum S2 terreng: 4.700m²

S2 takterrasser: 686m² (17% av takflate)

Alternativ 2

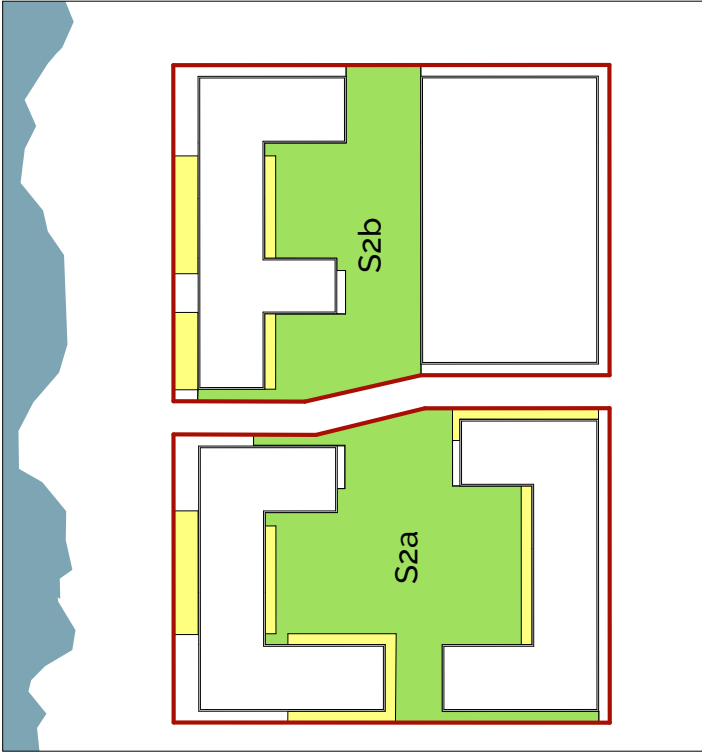


S2 terreng: privat: 694m² felles: 4006m²

Sum S2 terreng: 4.700m²

S2 takterrasser: 686m² (17% av takflate)

Alternativ 3



S2a terreng: privat: 348m² felles: 1640m²

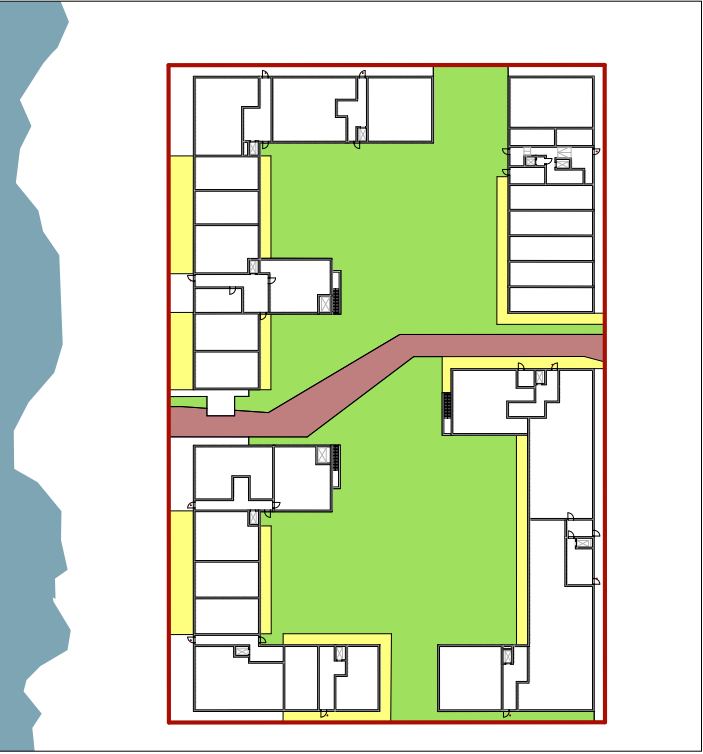
S2b terreng: privat: 222m² felles: 1273m²

Sum S2 terreng: 3.483m²

S2a takterrasser: 447m² (23% av takflate)

S2b takterrasser: 171m² (17% av takflate)

Alternativ 4

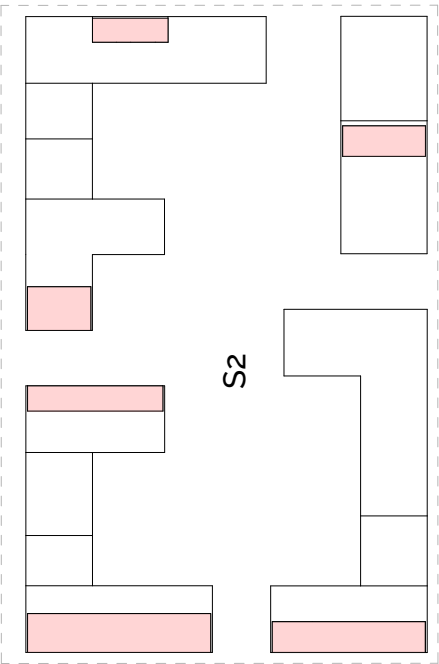


S2 terreng: privat: 694m² felles: 4006m²

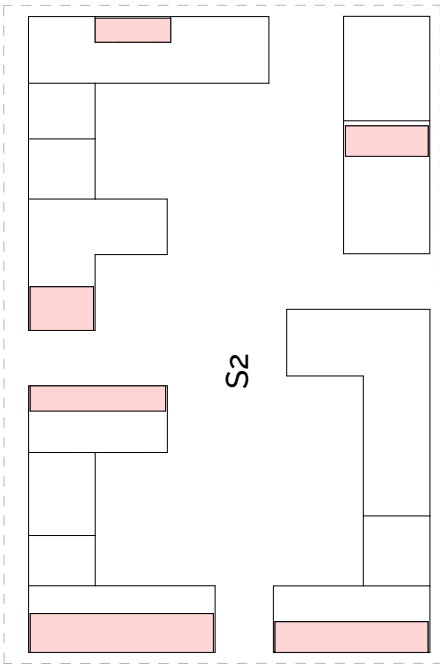
Sum S2 terreng: 4.700m²

S2 takterrasser: 686m² (17% av takflate)

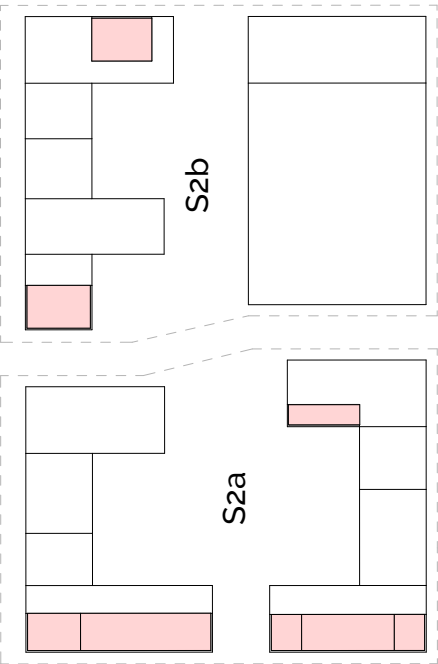
tak



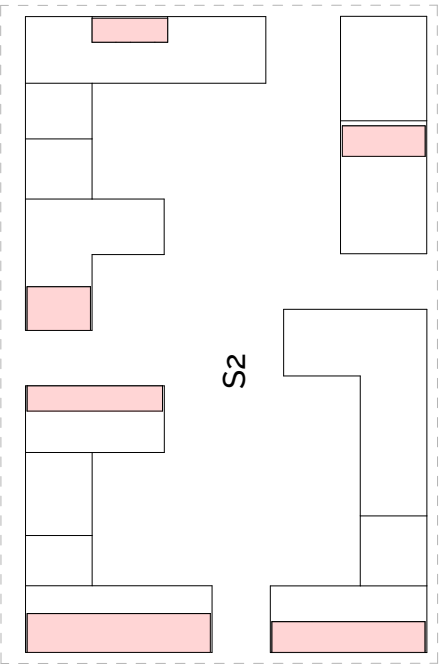
tak



tak



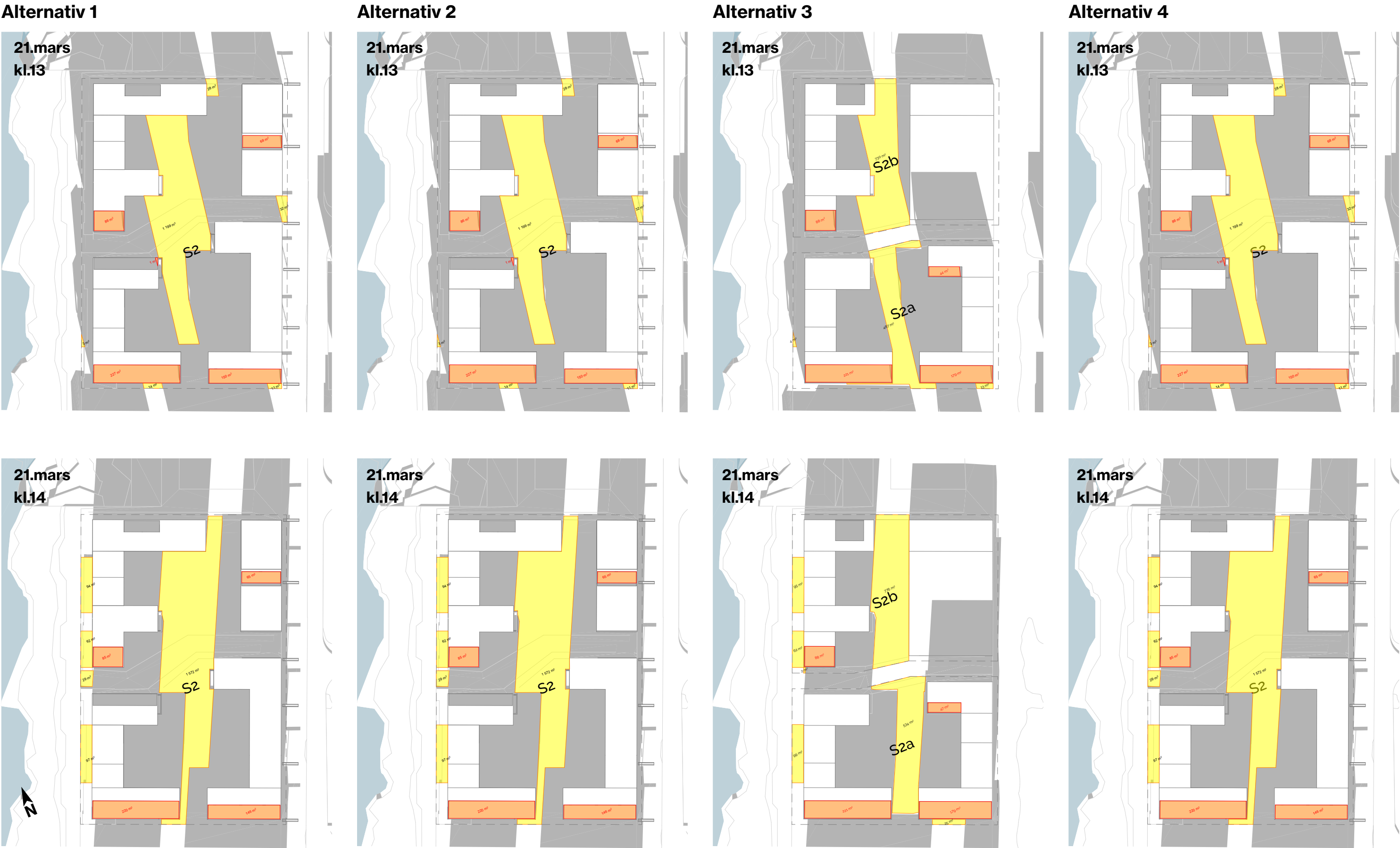
tak



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S2

Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.13 og kl.14

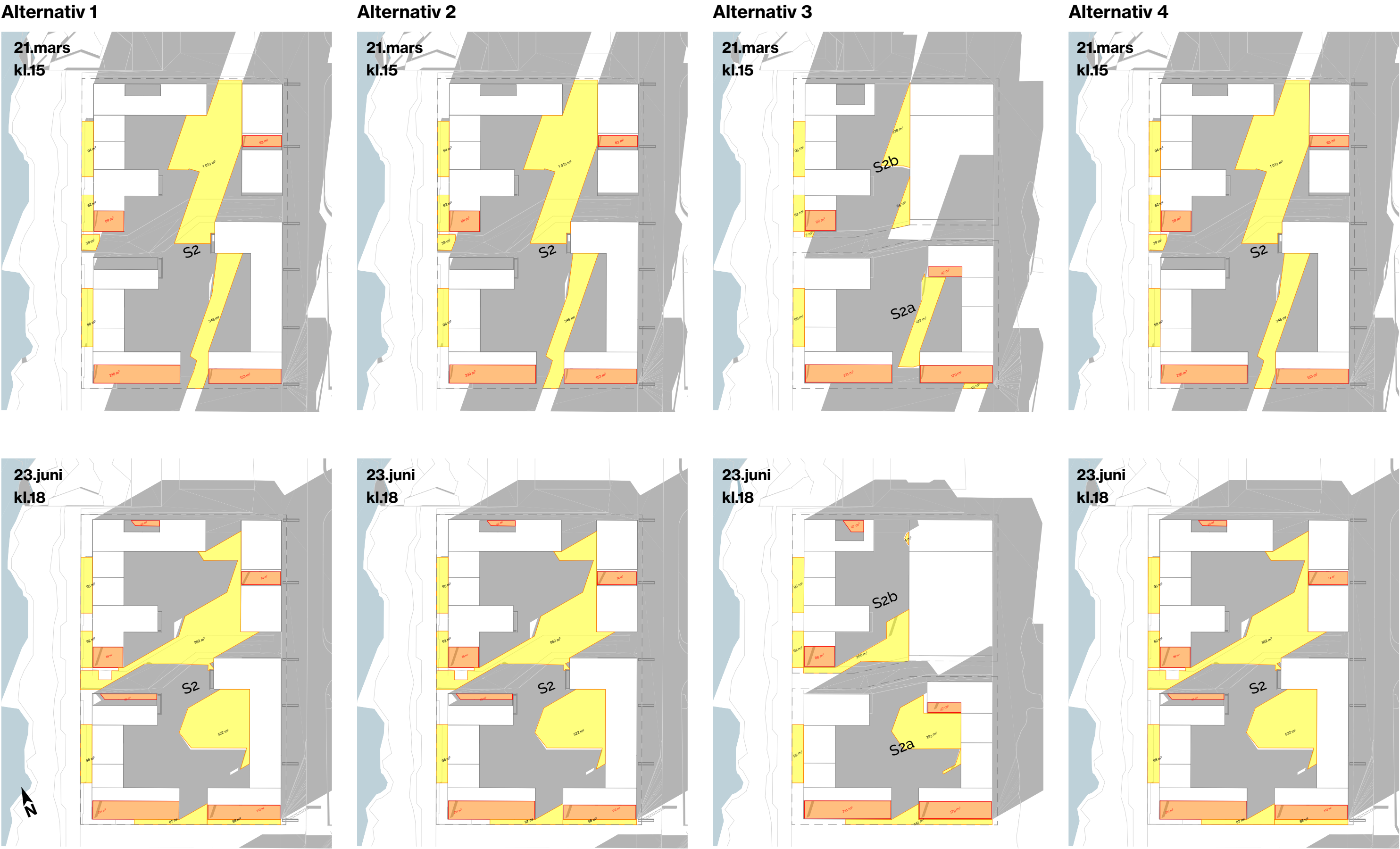
 barnehagens uteoppholdsareal



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S1

Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18

 barnehagens uteoppholdsareal 



Oppsummering uteoppholdsareal - kvartal S2

Alternativ 1



Felt S2 - 20.749 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 6.942 m² (krav: 5187 m²)
hvorav felles: 4.447 m² (krav: 2594m²)

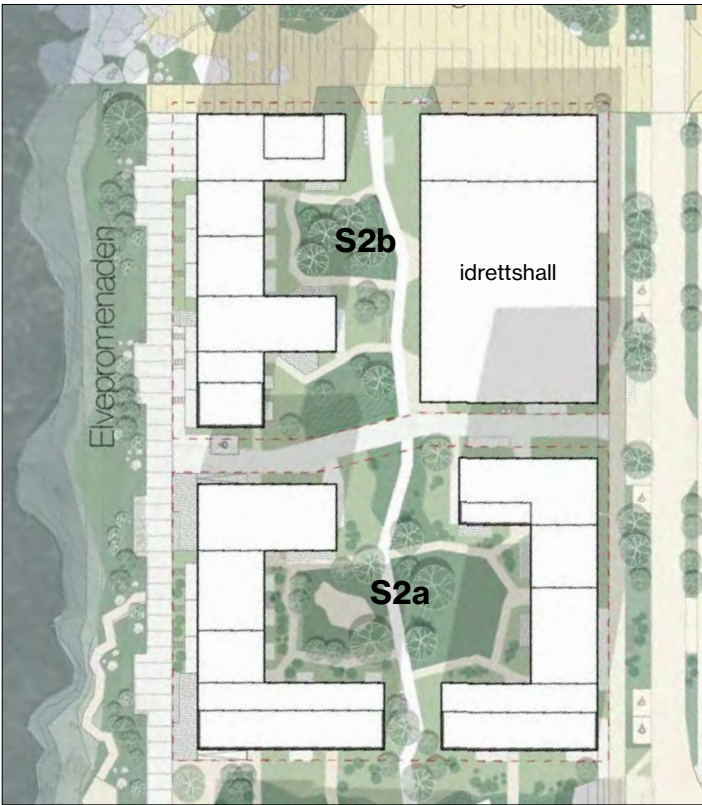
* margin 50% solbelyst på 4 - 564 m²
* medregnet felles gatetun

Alternativ 2



Lik alternativ 1

Alternativ 3



Felt S2a - 8.838 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 3.098 m² (krav: 2210 m²)
hvorav felles: 1.952 m² (krav: 1105 m²)

* margin 50% solbelyst på 17 - 331 m²

Felt S2b - 4.525 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal: 2.005 m² (krav: 1131 m²)
hvorav felles: 1.361 m² (krav: 566 m²)

* margin 50% solbelyst på 98 - 626 m²
* uteoppholdsareal regnet helt ut til hallveggen

Alternativ 4



Felt S2 - 20.749 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 6.942 m² (krav: 5187 m²)
hvorav felles: 4.447 m² (krav: 2594m²)

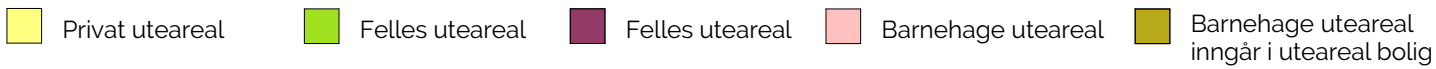
* margin 50% solbelyst på 4 - 564 m²
* medregnet felles gatetun

MUA og solbelyst uteoppholdsareal beregnet iht. bestemmelser i §6.2.1.8.
MUA-krav i rødt, beregnet med 25m²/100m² BRA boliger
Beregningene forutsetter 7,5m² balkong pr. 100m² BRA bolig, herav 50% solbelyst.



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S3

Boligenes uteareal på terreng og tak

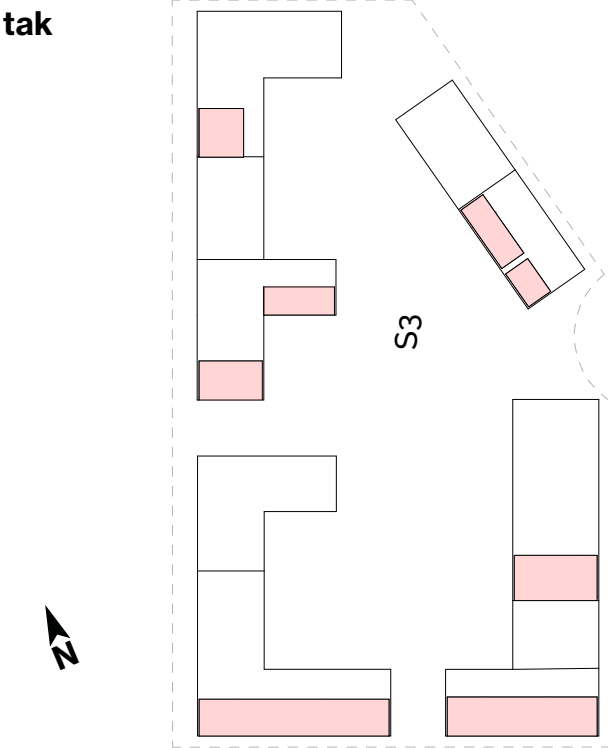


Alternativ 1



S3 terreng: privat: 523m² felles: 4551m²
Sum S3 terreng: 5.074m²

S3 takterrasser: 814m² (22% av takflatene)

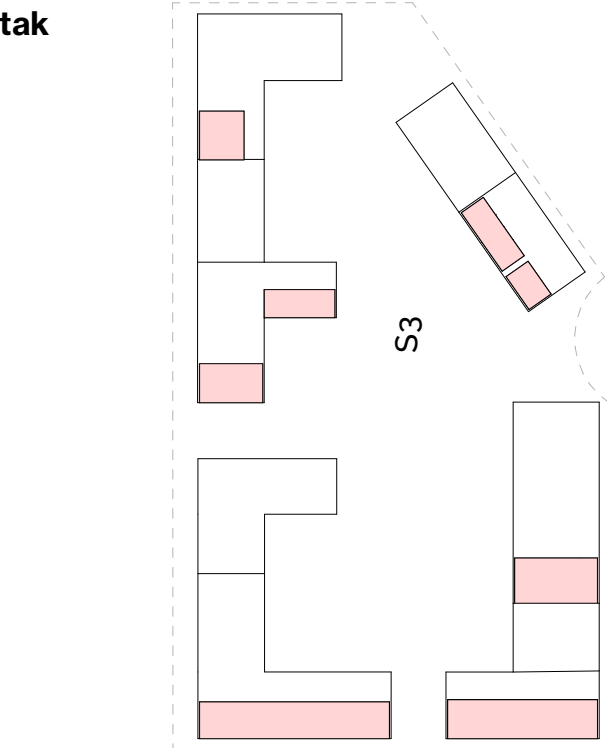


Alternativ 2

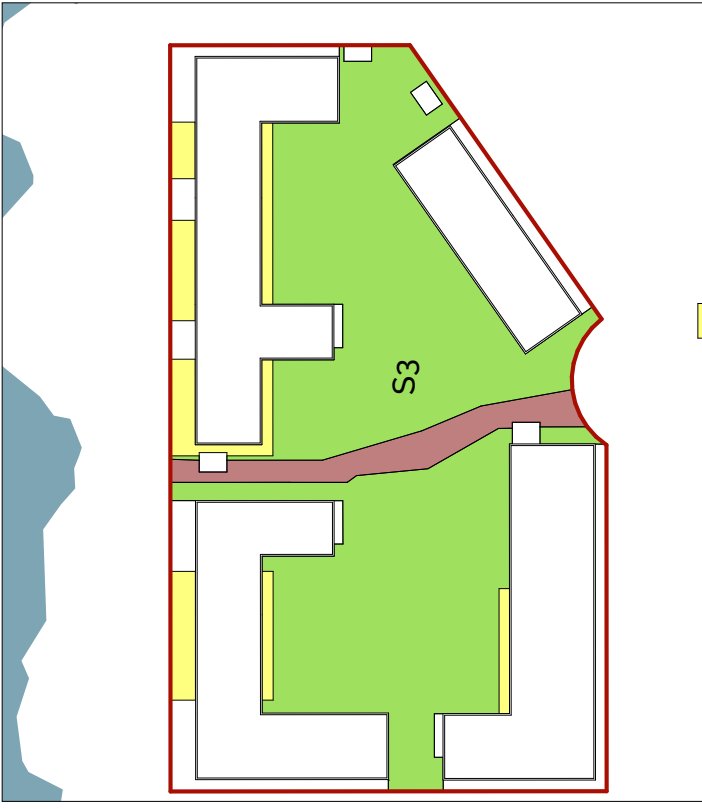


S3 terreng: privat: 523m² felles: 4551m²
Sum S3 terreng: 5.074m²

S3 takterrasser: 814m² (22% av takflatene)

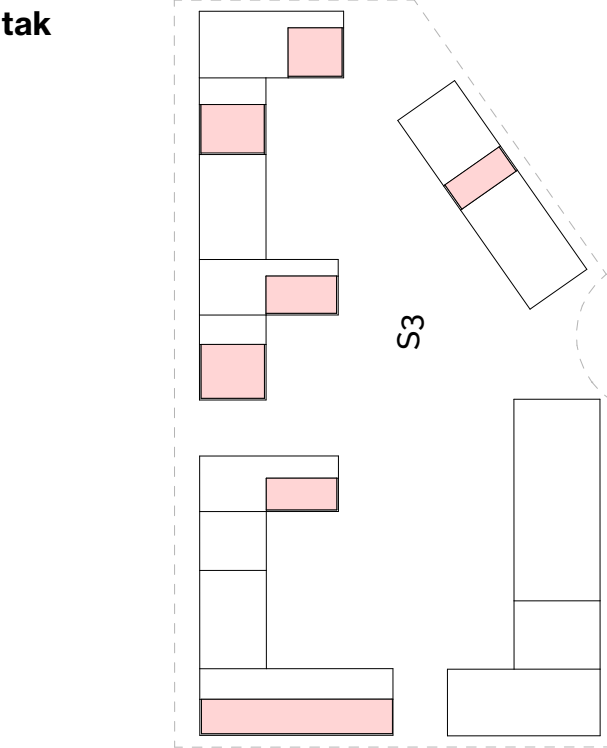


Alternativ 3



S3 terreng: privat: 523m² felles: 4551m²
Sum S3 terreng: 5.074m²

S2 takterrasser: 729m² (19% av takflatene)

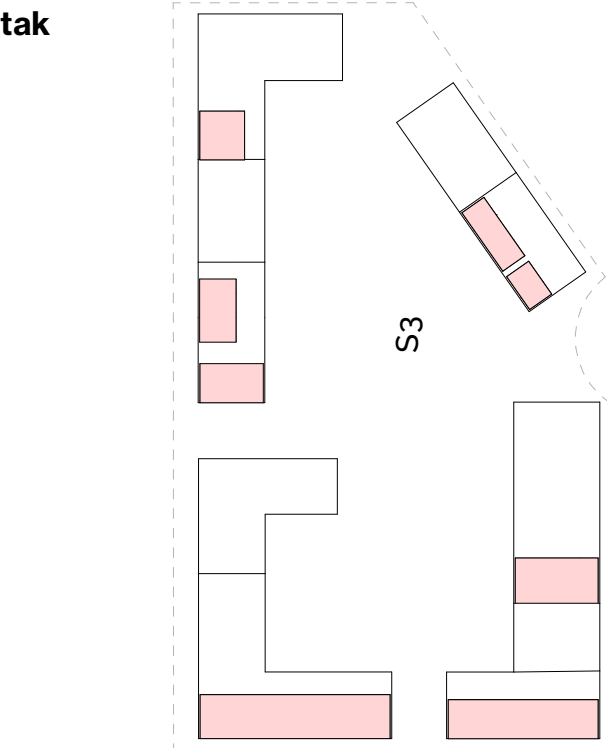


Alternativ 4



S3 terreng: privat: 226m² felles: 3771m²
Sum S3 terreng: 3.997m²

S2 takterrasser: 826m² (23% av takflate)

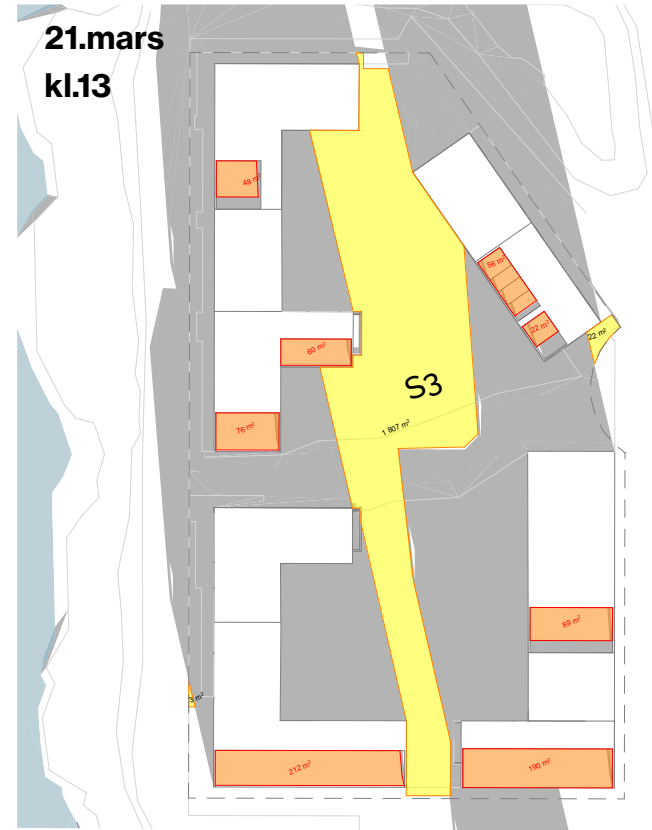


Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S3

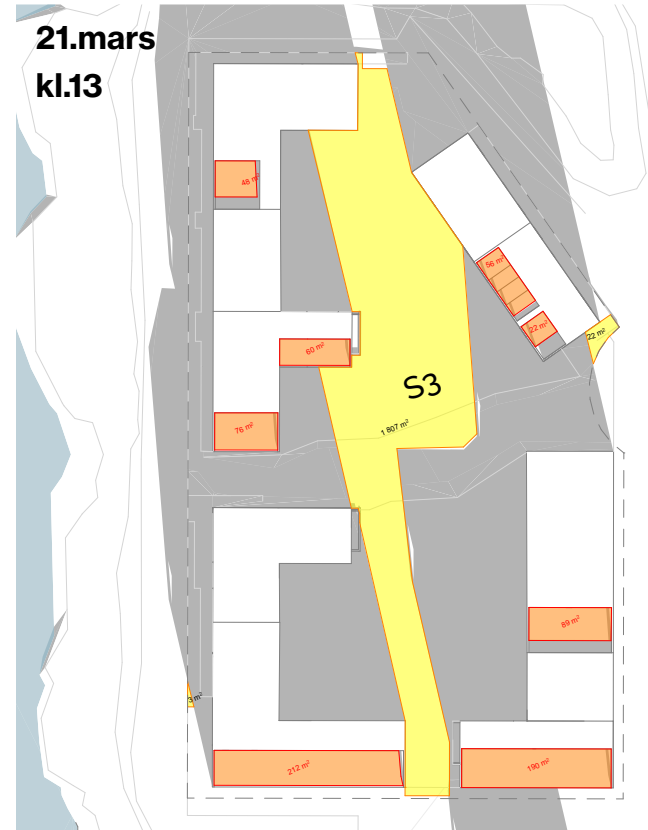
Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.13 og kl.14

 barnehagens uteoppholdsareal

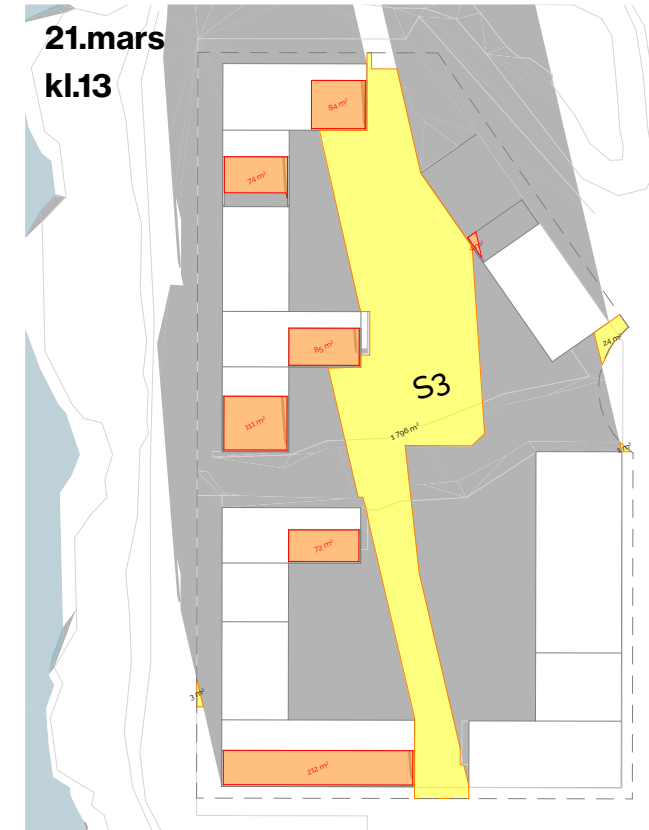
Alternativ 1



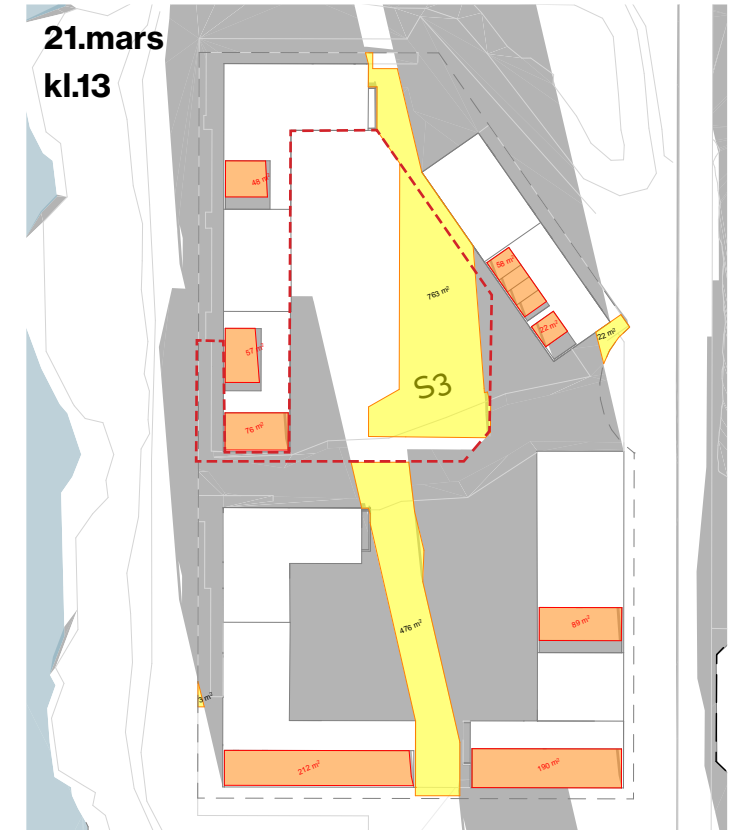
Alternativ 2



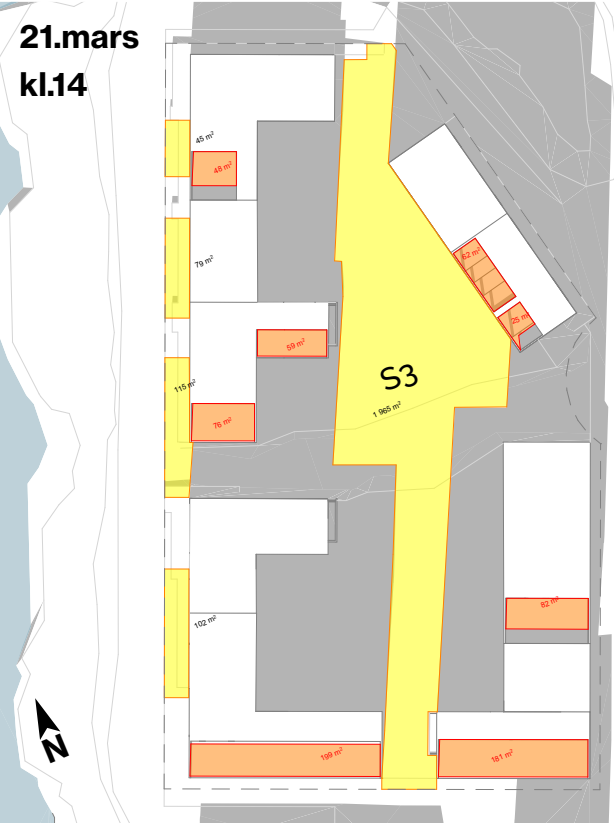
Alternativ 3



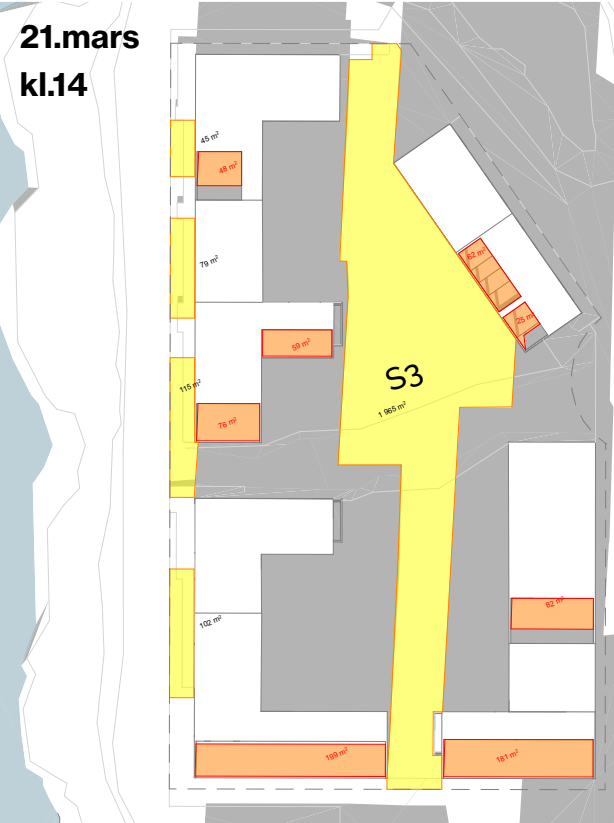
Alternativ 4



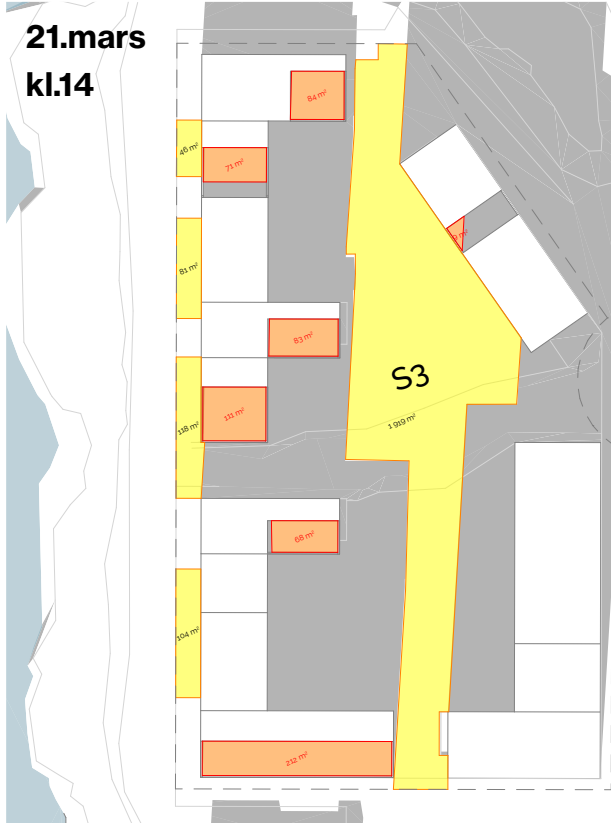
21.mars
kl.14



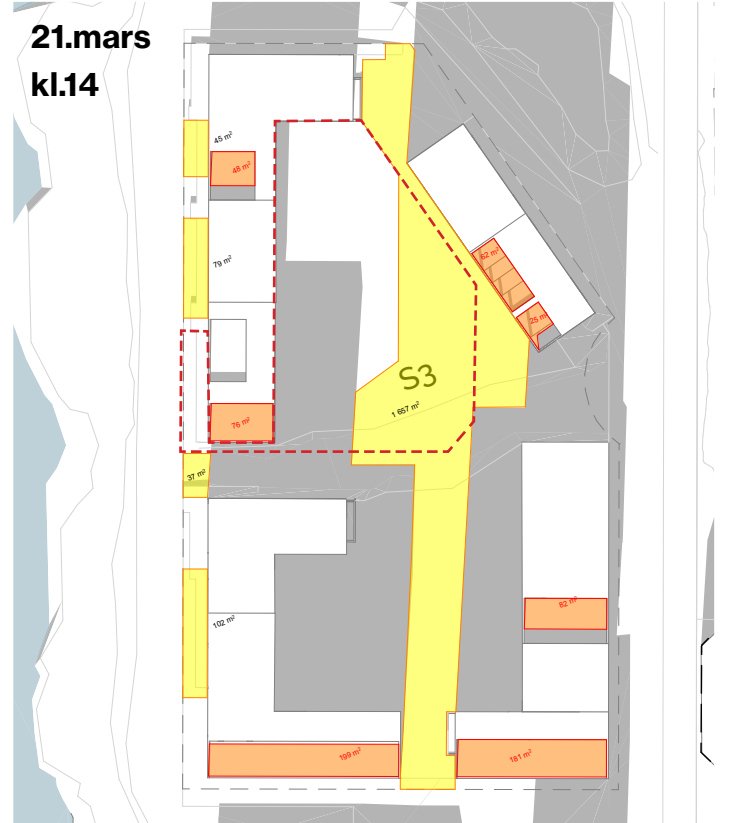
21.mars
kl.14



21.mars
kl.14



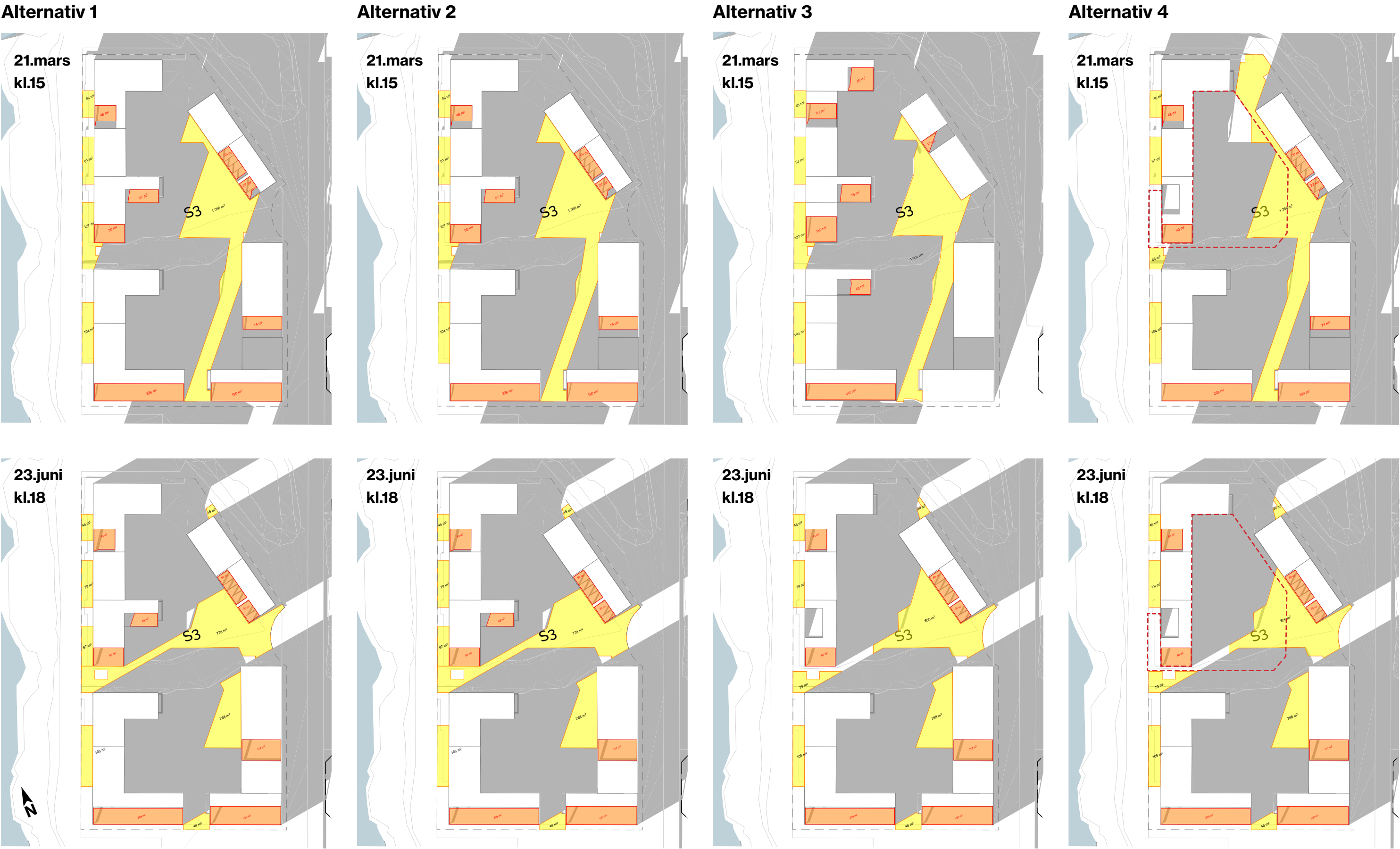
21.mars
kl.14



Sammenligning uteoppholdsareal - kvartal S3

Solbelyst uteoppholdsareal // 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18

 barnehagens uteoppholdsareal



Oppsummering uteoppholdsareal - kvartal S3

Alternativ 1



Felt S3 - 24.665 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 7.738 m² (krav: 6166 m²)
hvorav felles: 5.115 m² (krav: 3083 m²)

* margin 50% solbelyst på 4 - 881 m²
* medregnet felles gatetun

Alternativ 2



Lik alternativ 1

Alternativ 3



Felt S3 - 22.166 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 7.465 m² (krav: 5542 m²)
hevorav felles: 5.169 m² (krav: 2771 m²)

* margin 50% solbelyst på 20 - 968 m²
* medregnet felles gatetun

Alternativ 4



Felt S3 - 22.975 m² BRA bolig
Uteoppholdsareal*: 6.546 m² (krav: 5744 m²)
hvorav felles: 4.378 m² (krav: 2872m²)

* margin 50% solbelyst på 5 - 583 m²
* medregnet felles gatetun
* inkl. 1/3 del barnehagens uteoppholdsareal

MUA og solbelyst uteoppholdsareal beregnet iht. bestemmelser i §6.2.1.8.
MUA-krav i rødt, beregnet med 25m²/100m² BRA boliger
Beregningene forutsetter 7,5m² balkong pr. 100m² BRA bolig, herav 50% solbelyst.



Barnehage

Sammenligning barnehage

Alternativ 1

Støyforhold



Sol på barnehagens uteareal i %

BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	5 %	-
21 mars	0 %	8 %	51 %	6 %
22 april	16 %	25 %	68 %	16 %
23 juni	29 %	47 %	74 %	40 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 21.februar



Solforhold - 21.mars



Sammenligning barnehage

Alternativ 1

Støyforhold

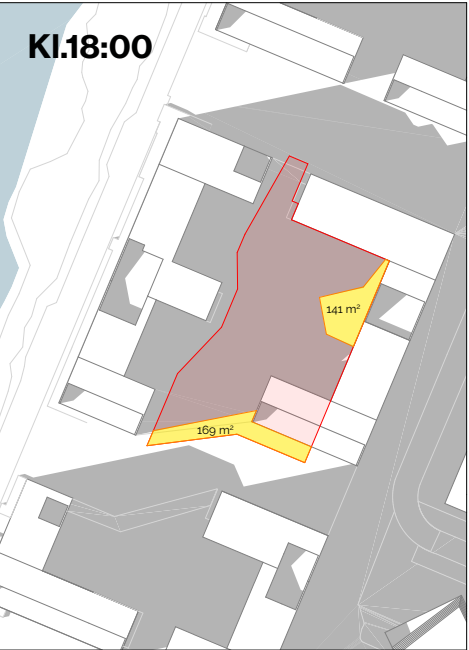
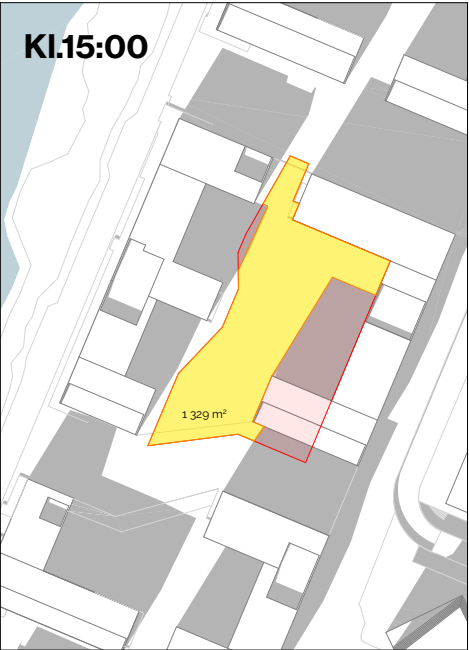
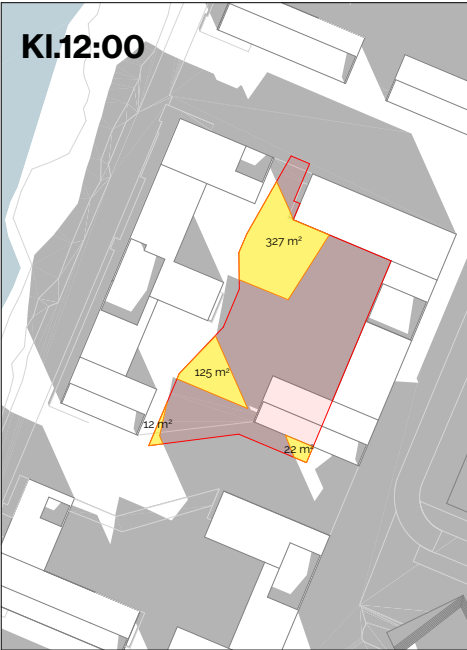
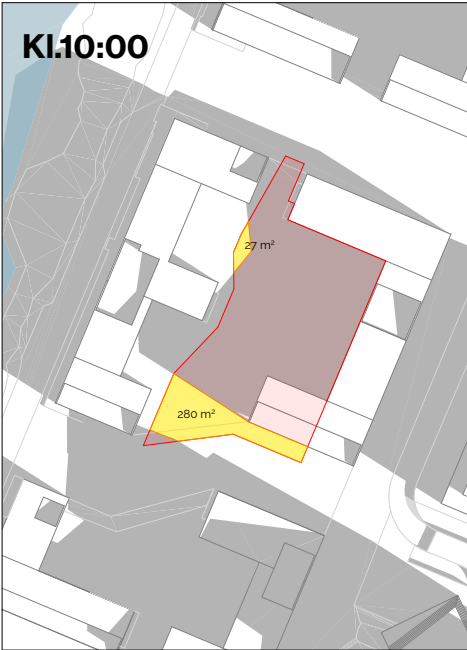


Sol på barnehagens uteareal i %

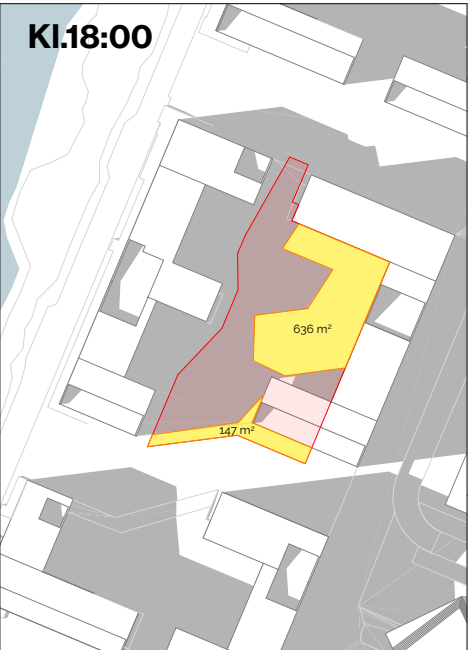
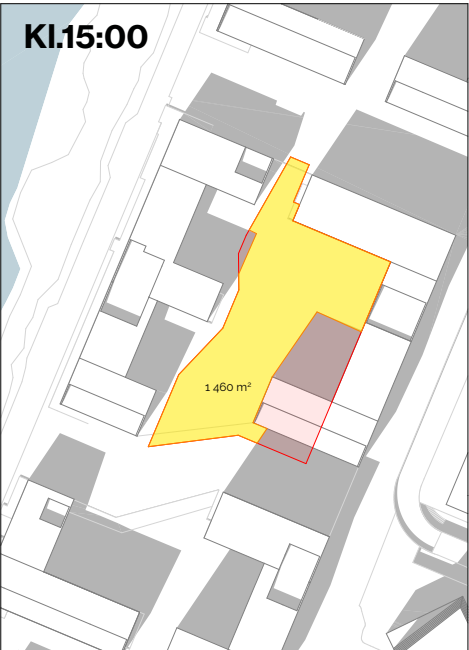
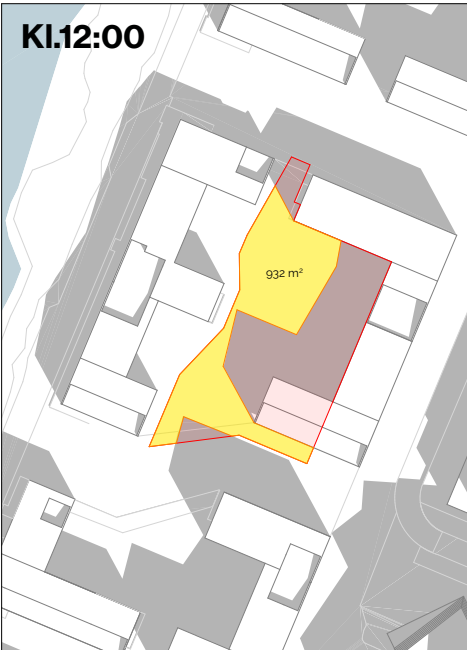
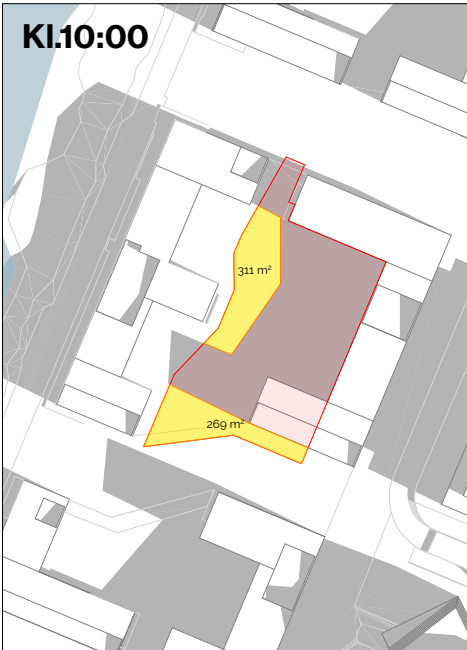
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	5 %	-
21 mars	0 %	8 %	51 %	6 %
22 april	16 %	25 %	68 %	16 %
23 juni	29 %	47 %	74 %	40 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 22.april



Solforhold - 23.juni



Sammenligning barnehage

Alternativ 2

Støyforhold



Sol på barnehagens uteareal i %

BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	2 %	0 %	5 %	-
21 mars	3 %	8 %	51 %	6 %
22 april	15 %	25 %	68 %	16 %
23 juni	29 %	47 %	74 %	40 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 21.februar



Solforhold - 21.mars



Sammenligning barnehage

Alternativ 2

Støyforhold

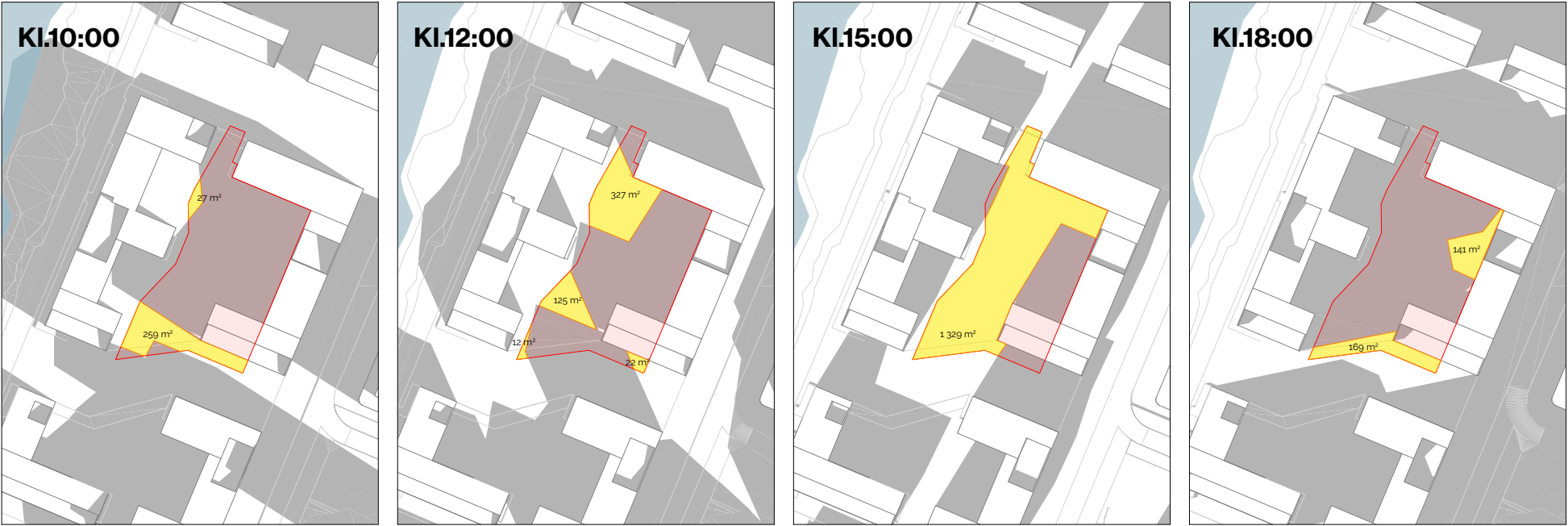


Sol på barnehagens uteareal i %

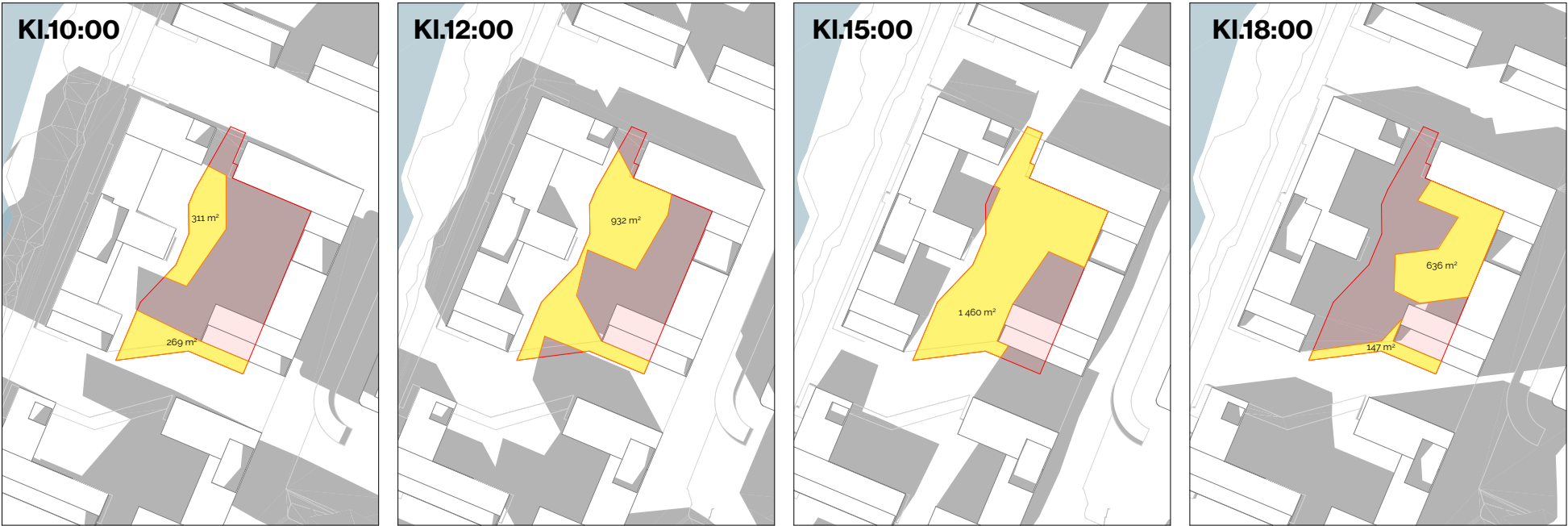
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	2 %	0 %	5 %	-
21 mars	3 %	8 %	51 %	6 %
22 april	15 %	25 %	68 %	16 %
23 juni	29 %	47 %	74 %	40 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 22.april



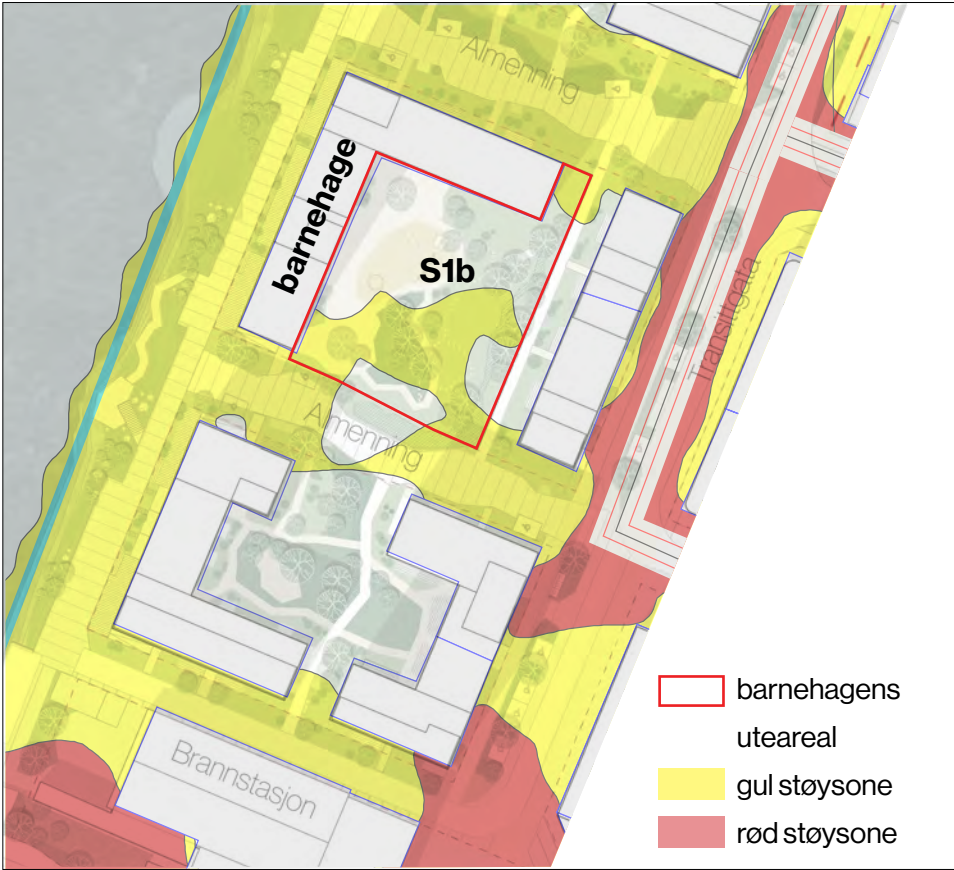
Solforhold - 23.juni



Sammenligning barnehage

Alternativ 3

Støyforhold

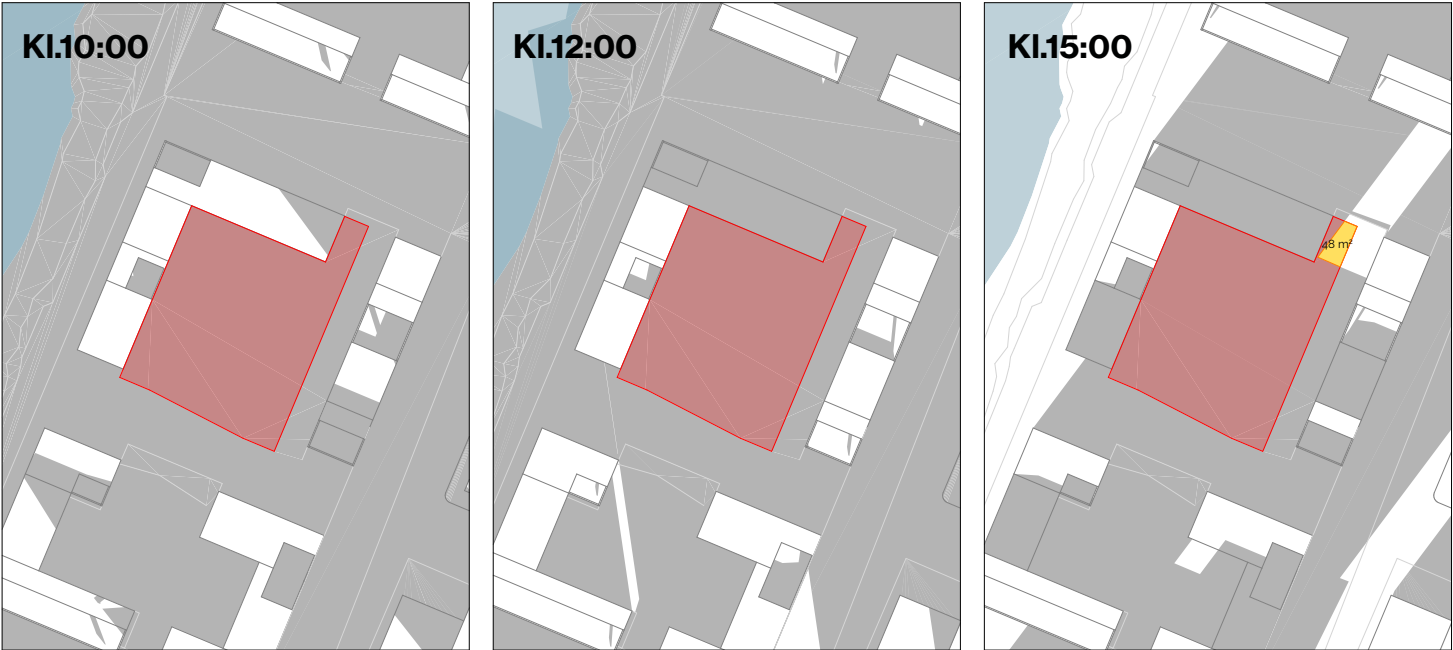


Sol på barnehagens uteareal i %

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

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 21.februar



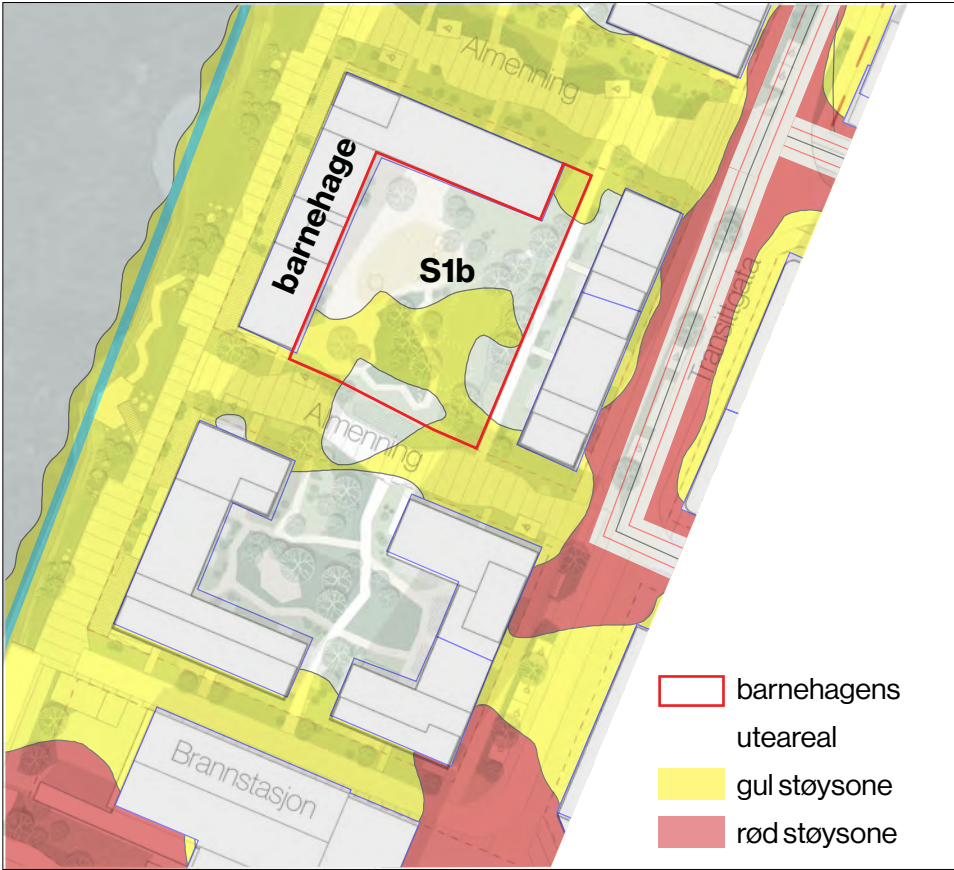
Solforhold - 21.mars



Sammenligning barnehage

Alternativ 3

Støyforhold

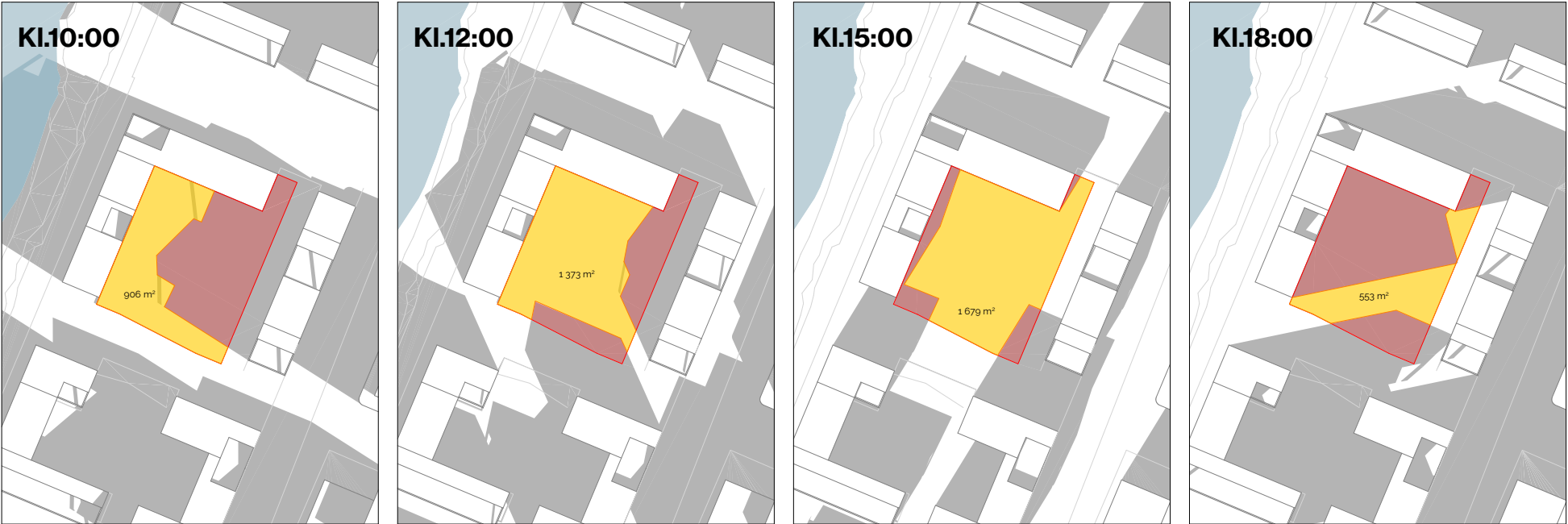


Sol på barnehagens uteareal i %

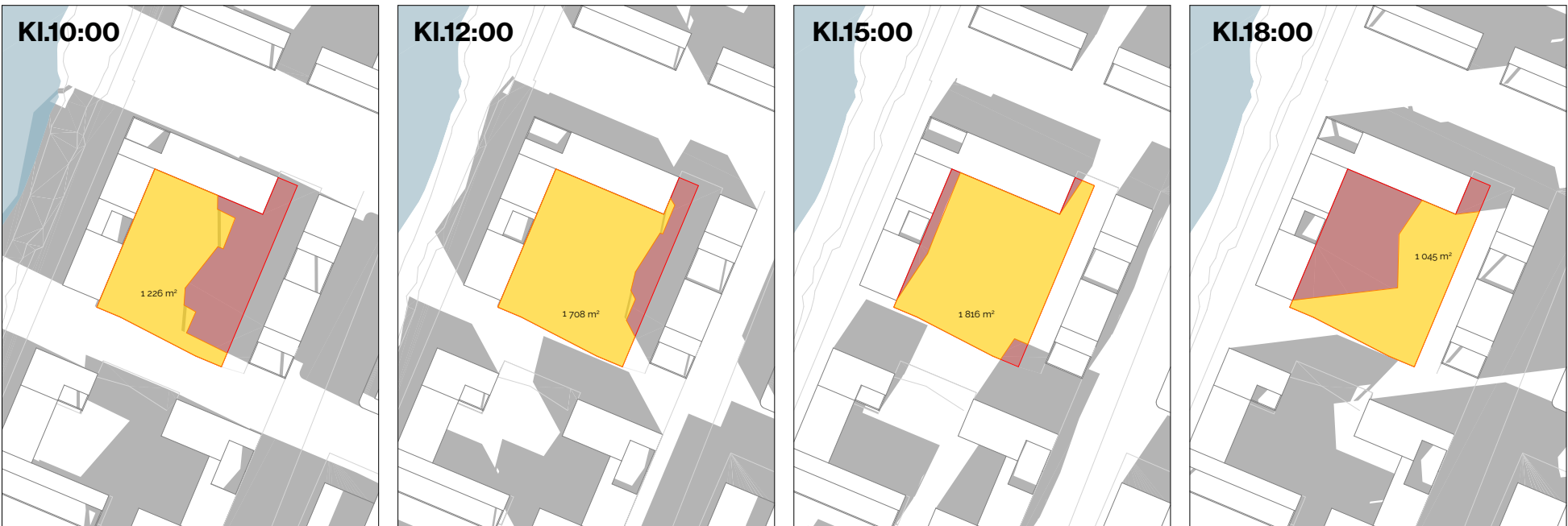
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	0 %	0 %	2 %	-
21 mars	22 %	50 %	58 %	23 %
22 april	46 %	70 %	85 %	28 %
23 juni	62 %	87 %	92 %	53 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 22.april



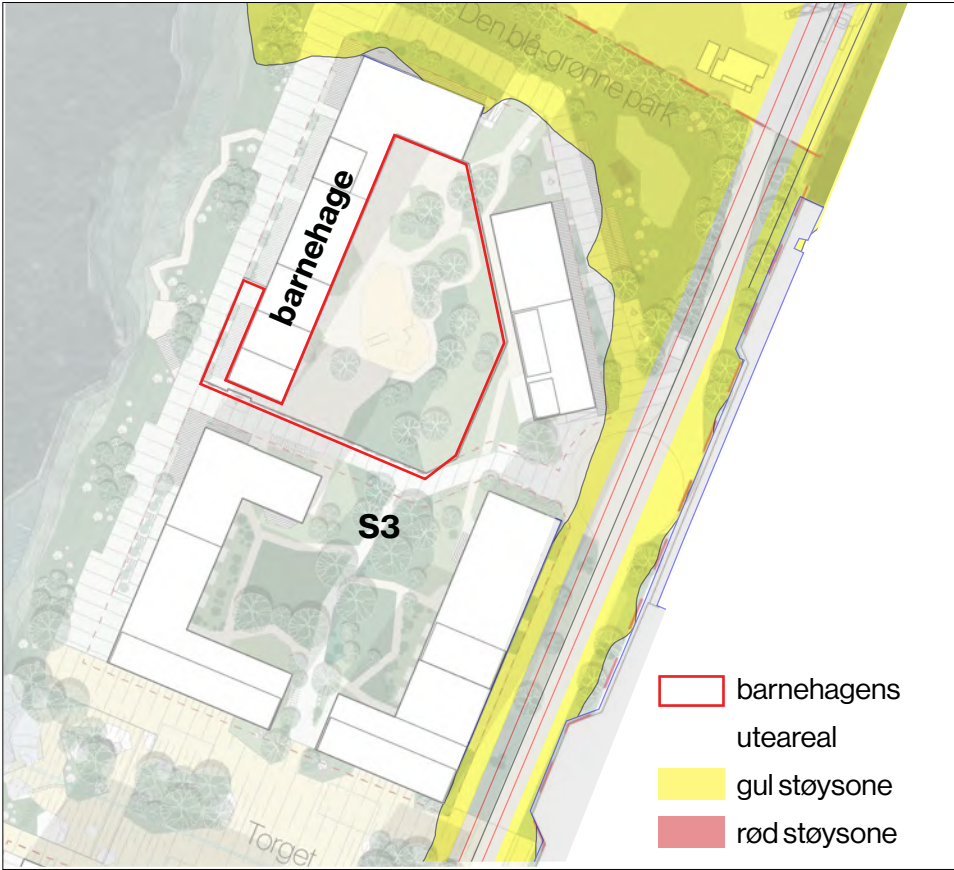
Solforhold - 23.juni



Sammenligning barnehage

Alternativ 4

Støyforhold

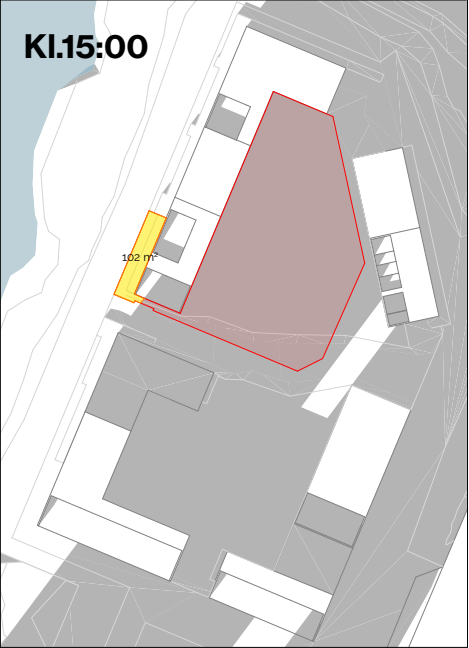
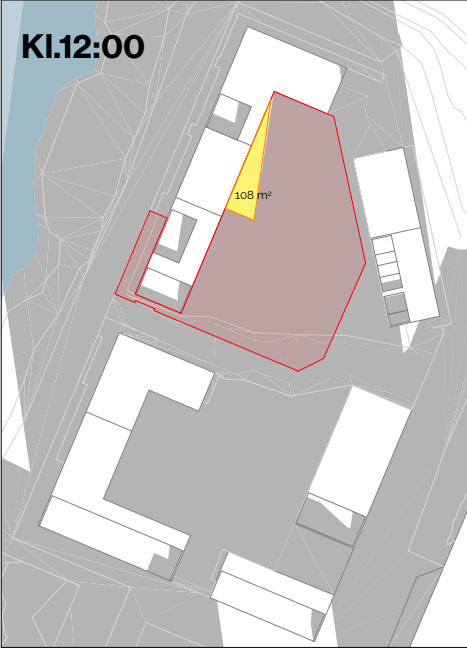
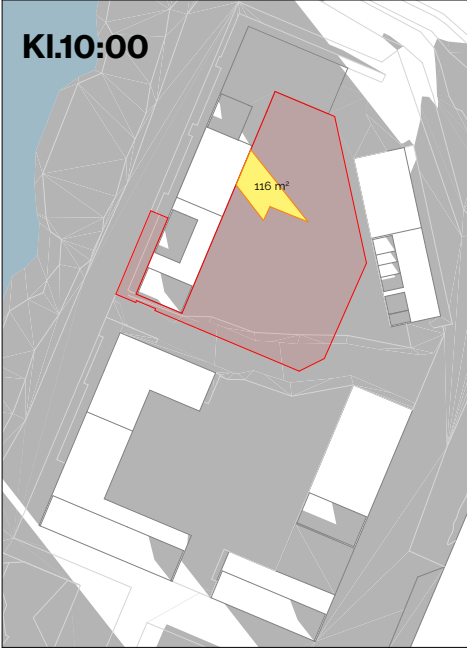


Sol på barnehagens uteareal i %

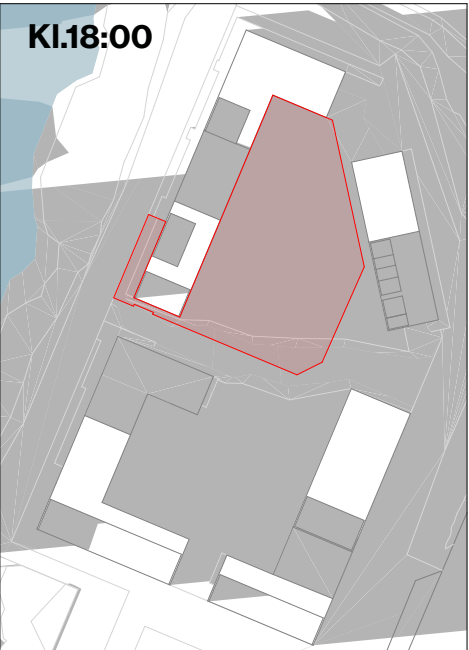
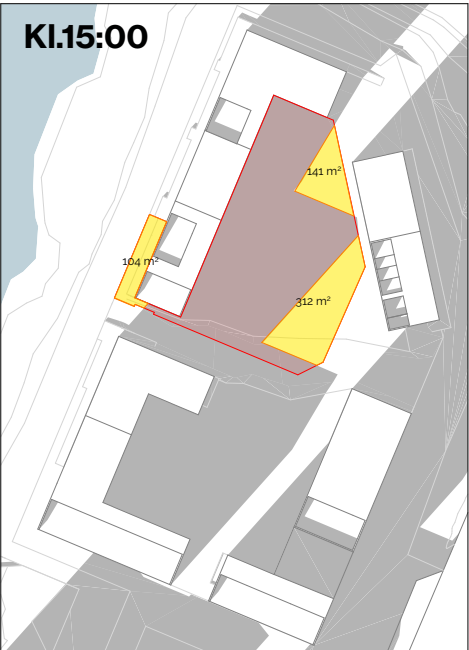
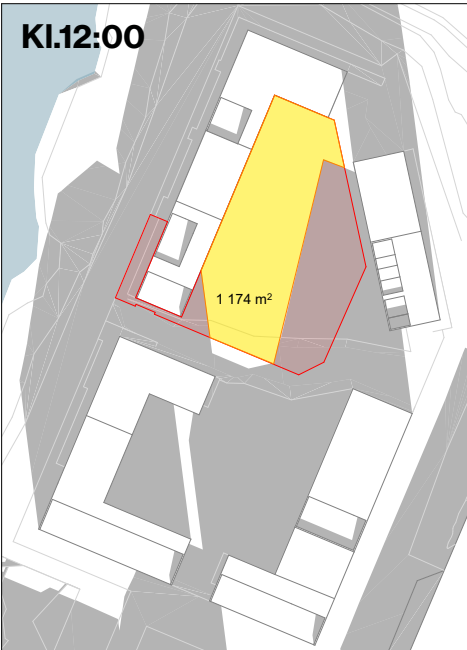
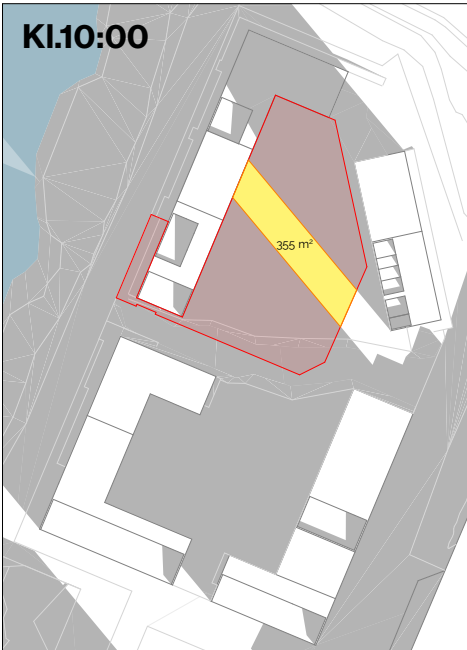
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 21.februar



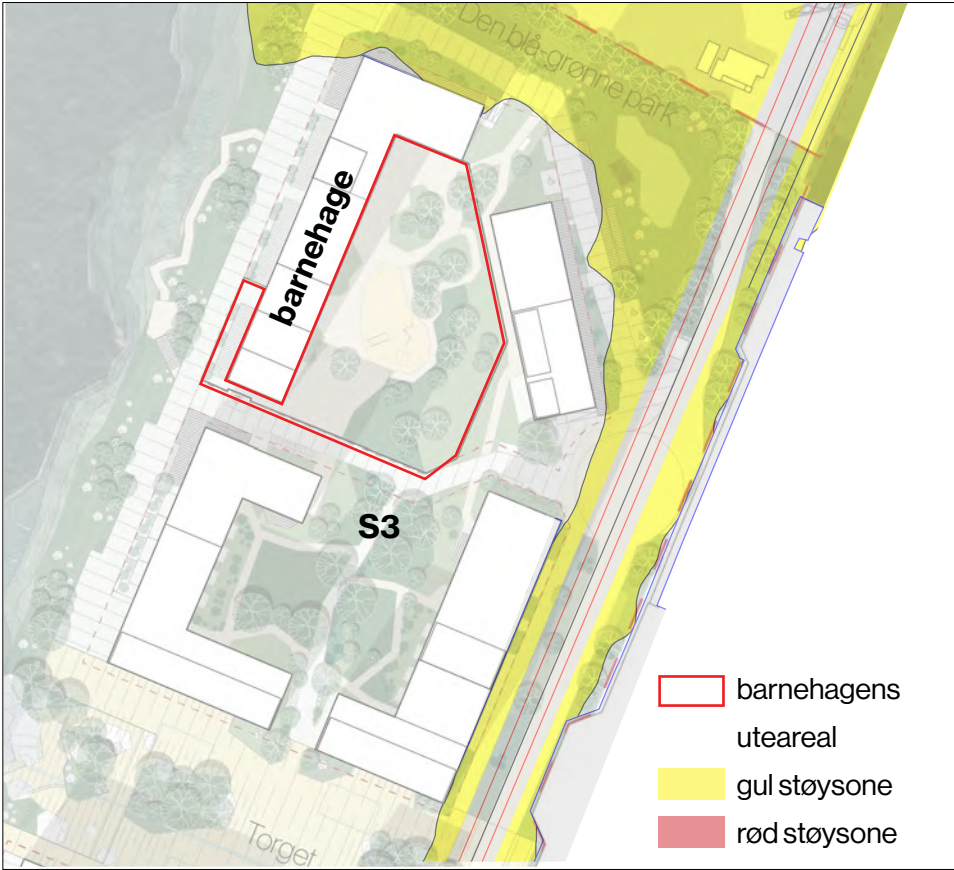
Solforhold - 21.mars



Sammenligning barnehage

Alternativ 4

Støyforhold

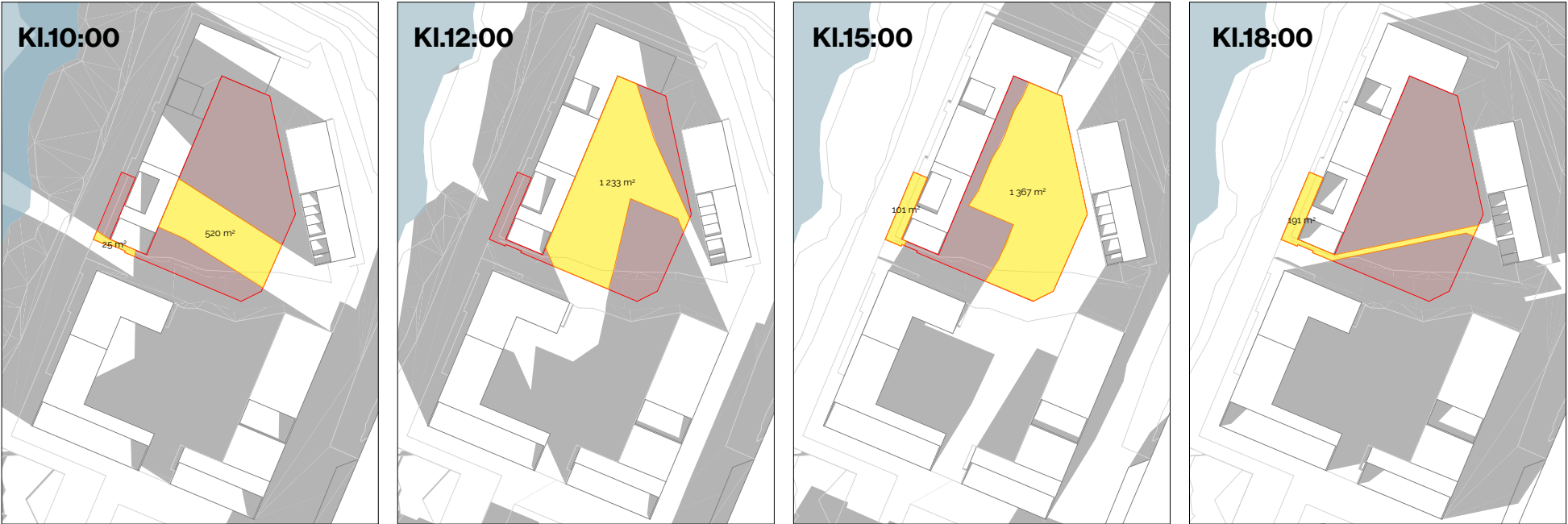


Sol på barnehagens uteareal i %

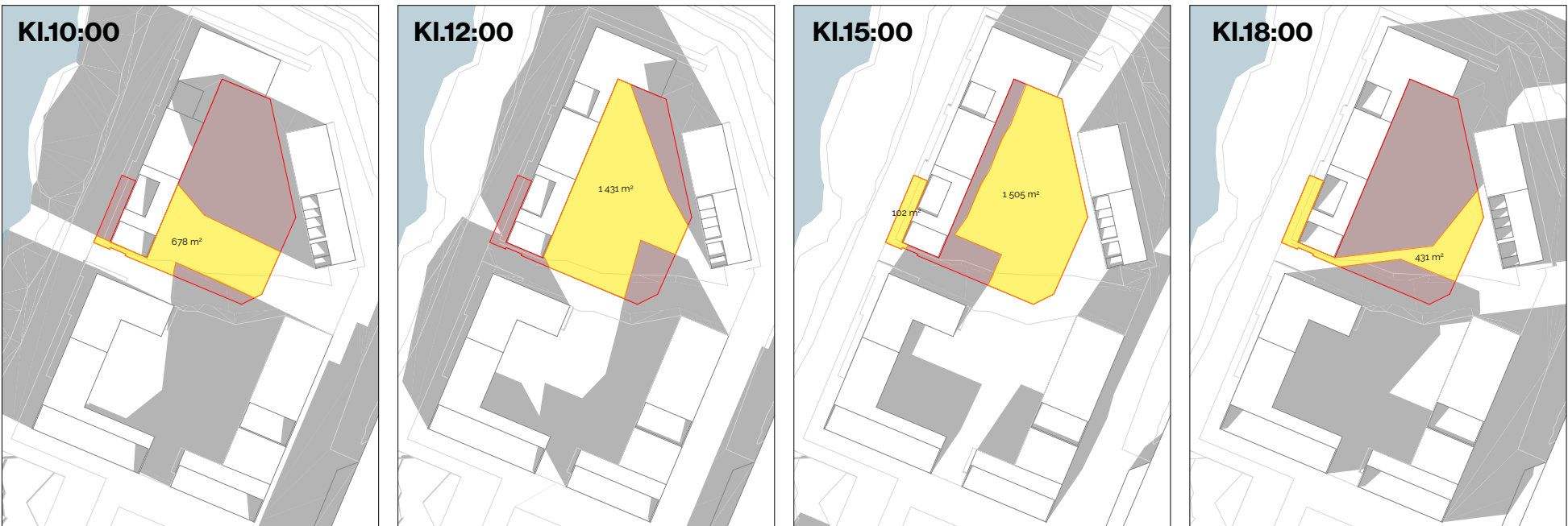
BARNEHAGE LEKEAREAL UTE				
Lekeareal:	24 m ² per barn (82 barn)	1968m ²		
Solbelyst lekeareal				
Tidspunkt:	kl. 10:00	kl. 12:00	kl. 15:00	kl. 18:00
21 februar	6 %	5 %	5 %	-
21 mars	18 %	60 %	28 %	0 %
22 april	28 %	63 %	75 %	10 %
23 juni	34 %	73 %	82 %	22 %

Oransje ramme markerer %-andel solbelyst uteareal på tidspunktene som vises på denne siden.

Solforhold - 22.april

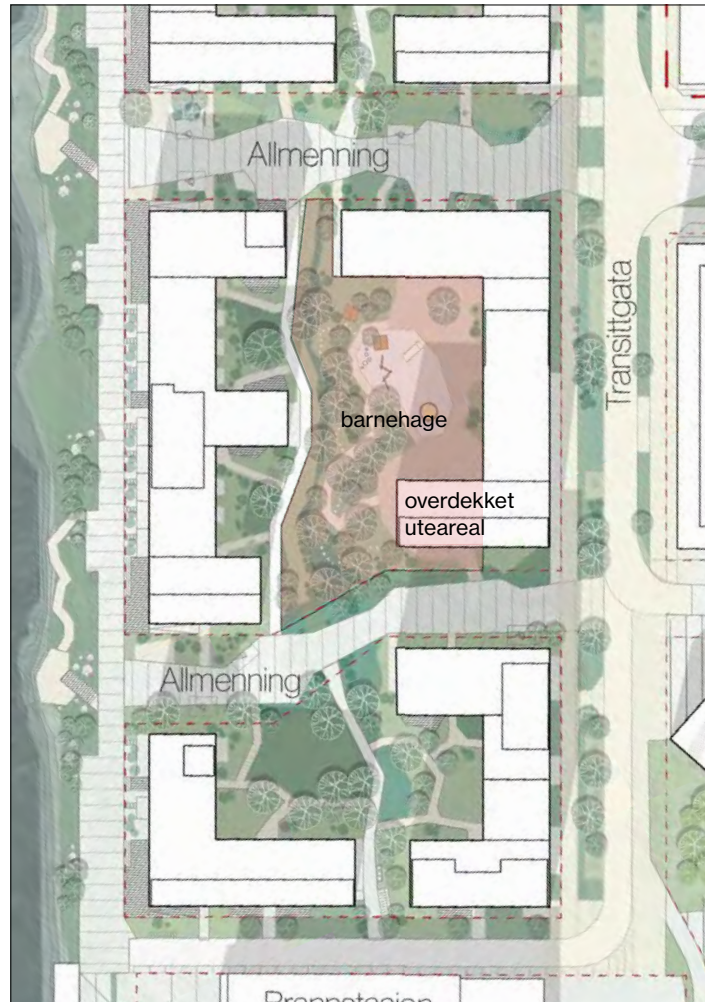


Solforhold - 23.juni



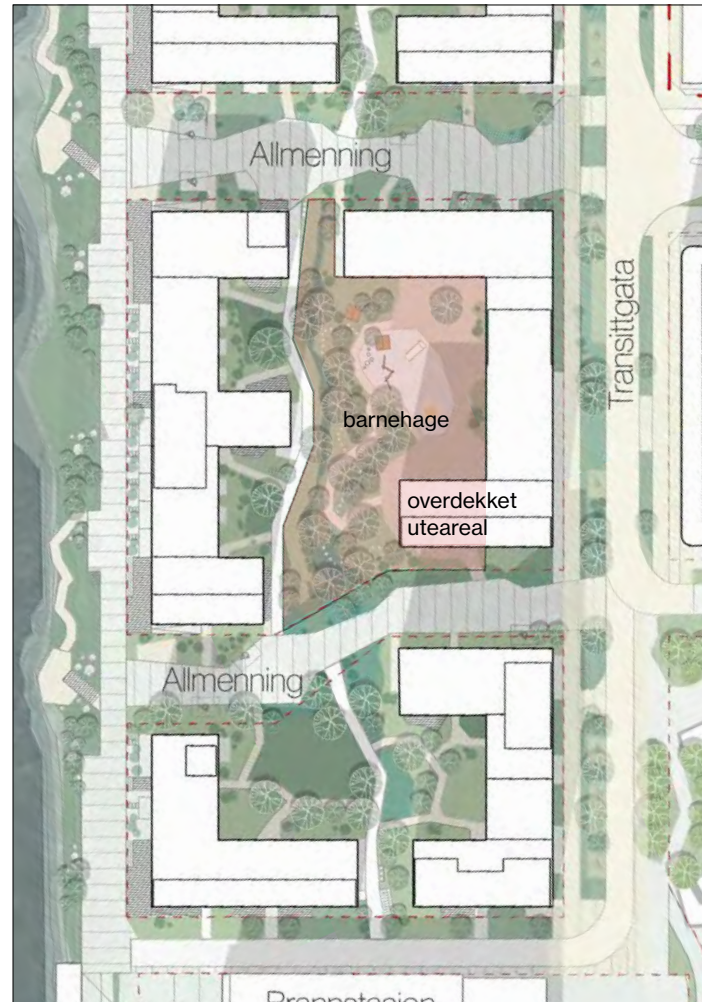
Oppsummering barnehage

Alternativ 1



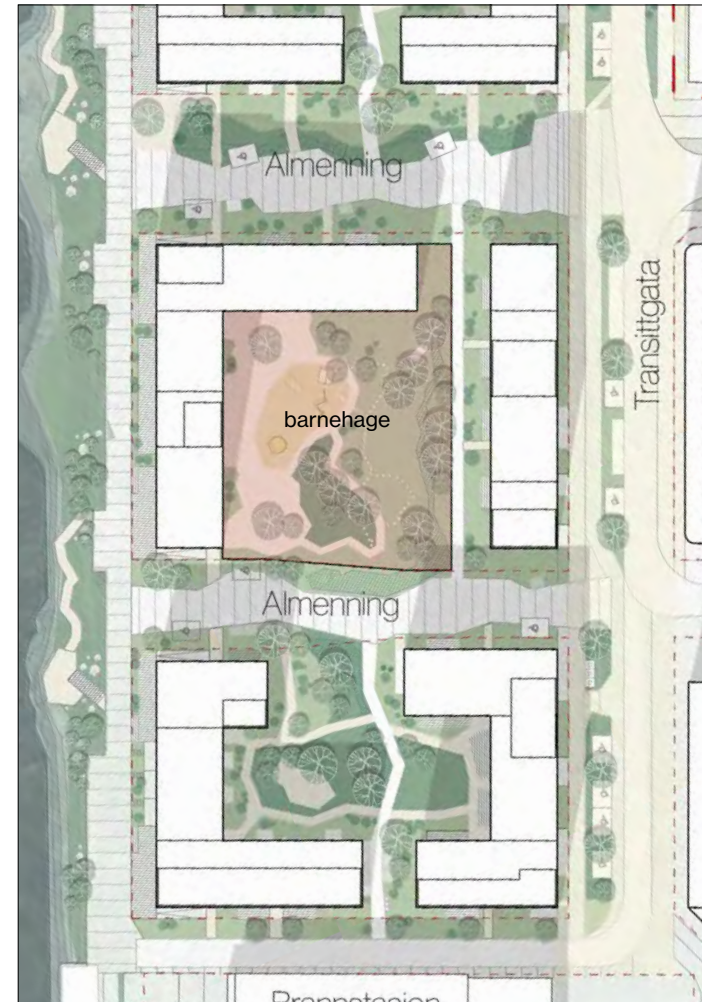
- 24m² uteareal pr. barn (5 avdelinger)
- Uteareal over grenseverdiene i T-1442 (støy), Avvik ca. 3m² pr. barn
- Sammenhengende uteareal med tilfredsstillende solforhold
- Gjenstående uteareal til boligene på S1b er tilfredsstillende, bredde ca. 11-12m ekskludert gangsti
- Deler av barnehagens uterareal er overdekket (under bygget)
- Mulighet for familieboliger over 2 etasjer langs elvepromenaden
- Inngår i første planlagt utbyggingstrinn (S1) på Transittkaia

Alternativ 2



- Lik alternativ 1, men litt mindre støy

Alternativ 3



- 24m² uteareal pr. barn (5 avdelinger)
- Uteareal over grenseverdiene i T-1442 (støy), avvik ca. 8-9m² pr. barn
- Sammenhengende uteareal med gode solforhold
- Gjenstående uteareal til boligene på S1b i øst er begrenset til en ca. 5m smal stripe ekskludert gangsti.
- Reduksjon på 2.885 m² BRA ift. alternativ 1+ 2
- Inngår i første planlagt utbyggingstrinn (S1) på Transittkaia

Alternativ 4

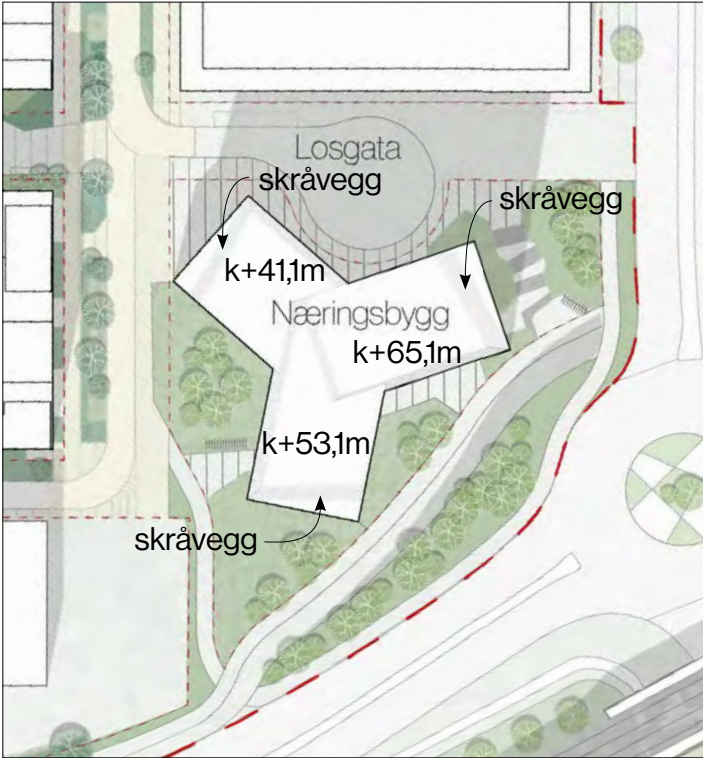
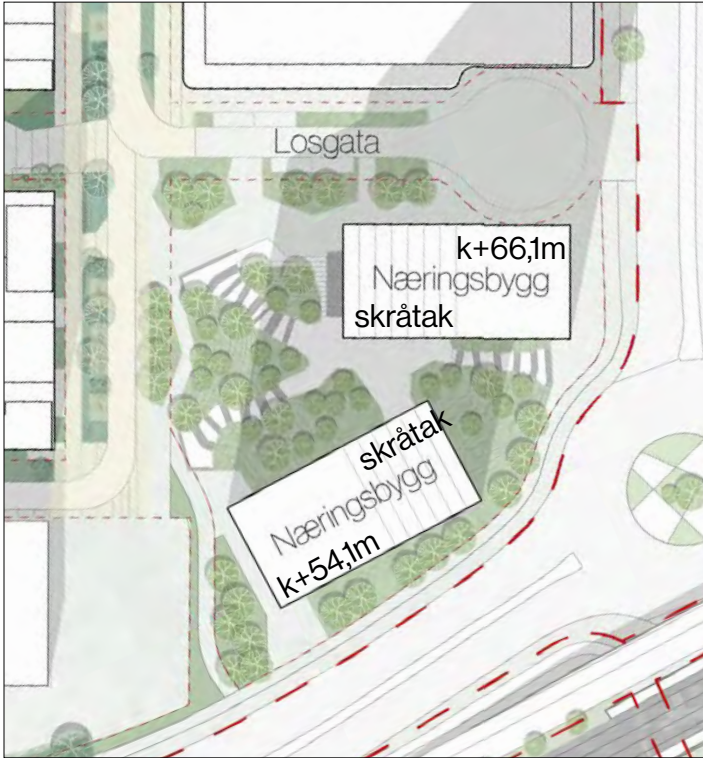
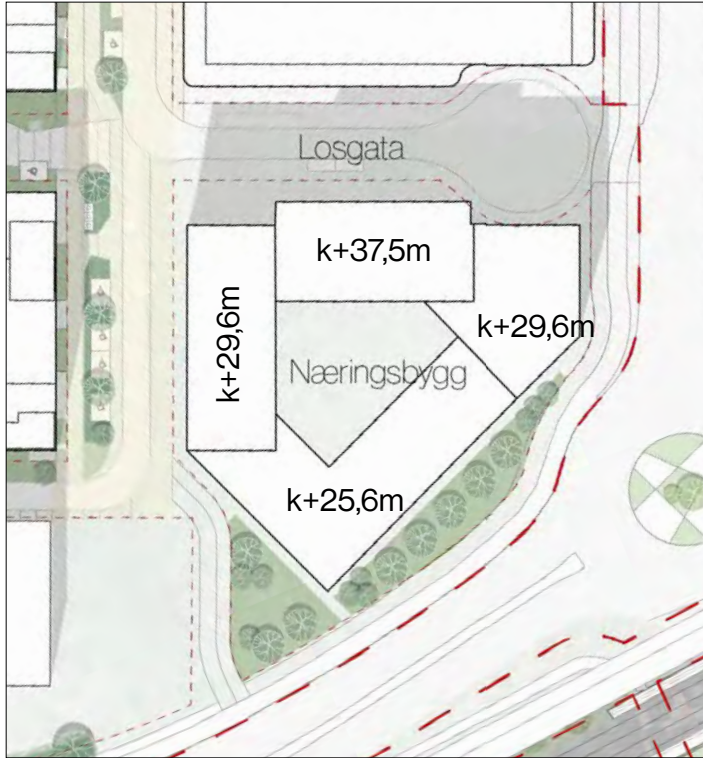
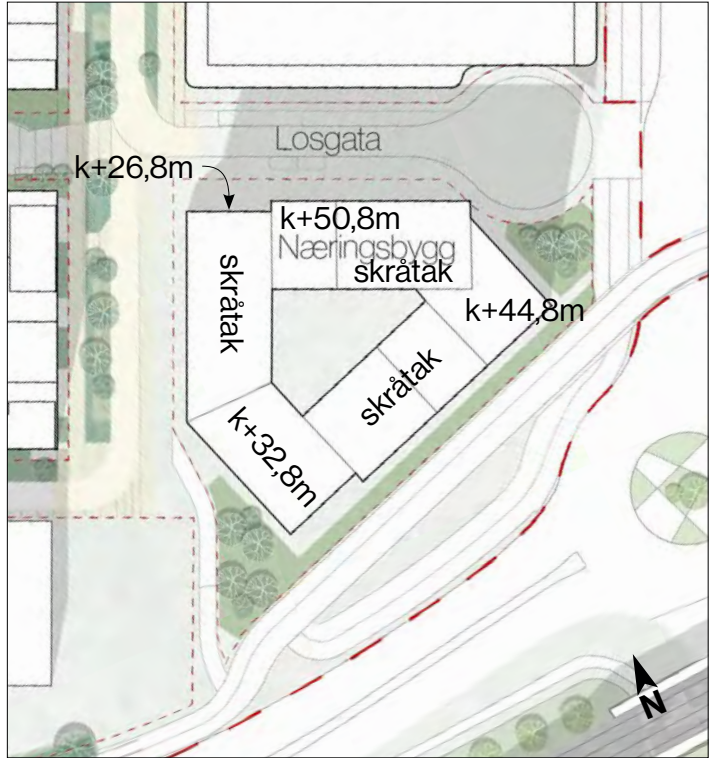
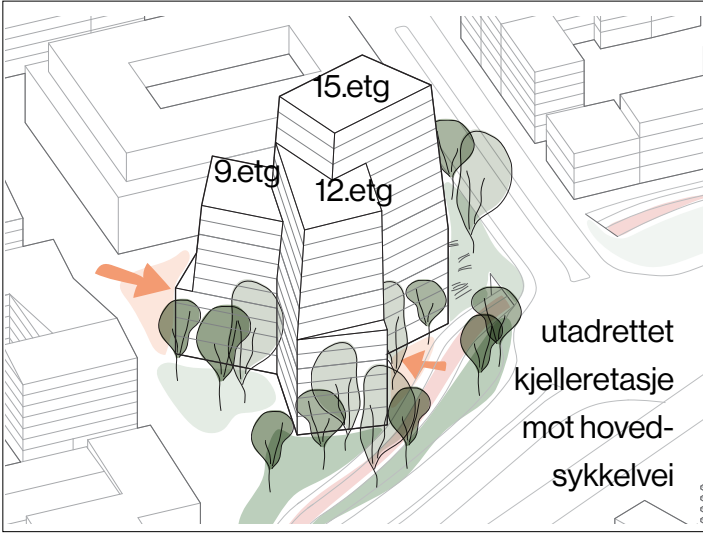
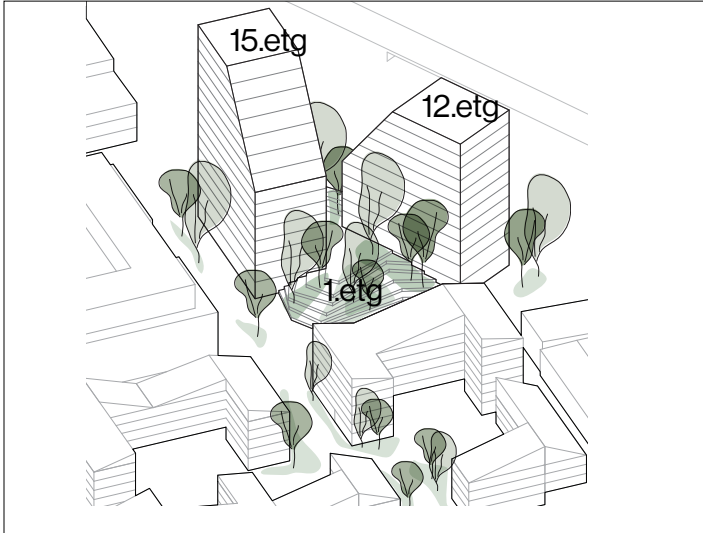
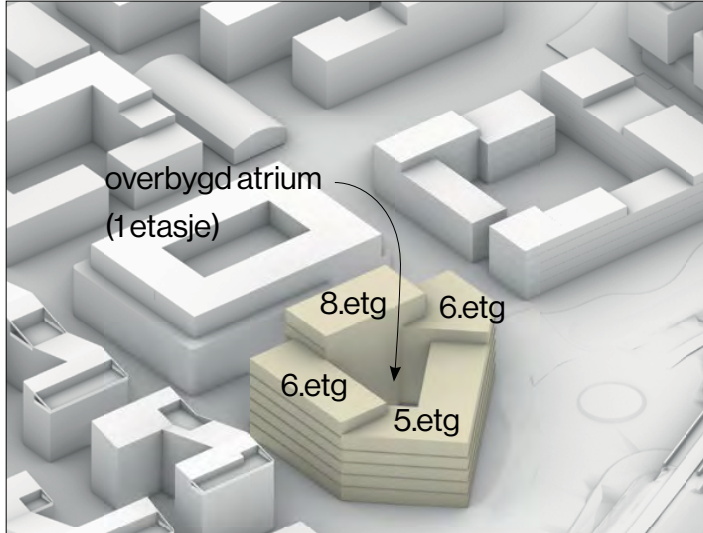
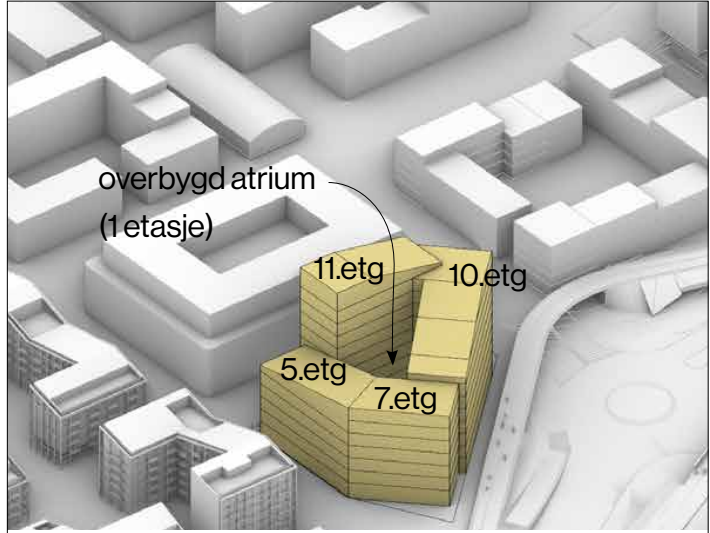


- 24m² uteareal pr. barn (5 avdelinger)
- Ingen uteareal over grenseverdiene i T-1442 (støy)
- Sammenhengende uteareal med gode solforhold
- Gjenstående uteareal til boligene på S3 har god kvalitet
- Mulighet for sambruk av "den blågrønne parken"
- Inngår i siste planlagt utbyggingstrinn (S3) på Transittkaia



Næringsbygget (felt KBA)

Sammenligning næringsbygg (felt KBA)

Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
			
			
Konsept: Frittstående tårn m/ nedtrapping omkranset av grønne utearealer	Konsept: To tårn og base med grønn tak hage oppå	Konsept: Atriumsbygg m/ kvartalstruktur og trapninger	Konsept: Atriumsbygg m/ kvartalstruktur og trapninger
Høyde: 9-15 etasjer over terreng	Høyde: 12 og 15 etasjer over terreng	Høyde: 5-8 etasjer over terreng	Høyde: 5-11 etasjer over terreng
Etasjehøyde: 4m brutto + 5m i 1.etg	Etasjehøyde: 4m brutto + 5m i 1 og 2.etg	Etasjehøyde: 4m brutto + 5m i 1.etg	Etasjehøyde: 4m brutto + 5m i 1.etg
Typisk etg: fra 1594 m² (2.etg) til 490 m² (15.etg)	Typisk etg.: fra 804 m² BRA (2.etg) til 440 m² BRA (15.etg)	Typisk etg: fra 2.716 m² BRA (2.etg) til 600 m² BRA (8.etg)	Typisk etg.: fra 2150m² BRA (2.etg) til 442m² BRA (11.etg)
Areal: 19.400 m² BRA inkl. delvis eksponert kjelleretasje	Areal: 21.000 m² BRA ekskl. kjeller	Areal: 17.200 m² BRA ekskl. kjeller inkl. overbygd atrium	Areal: 18.750 m² BRA ekskl. kjeller inkl. overbygd atrium
BGF: 0,7 (krav 0,5)	BGF: 0,7 (krav 0,5)	BGF: 0,3 (krav 0,5)	BGF: 0,3 (krav 0,5)