



NORDRE GT. 18-20/TH. ANGELLS GT. 20

1608.3

REVIDERTE ILLUSTRASJONER

SKIBNES ARKITEKTER AS - E.C. DAHLS EIENDOM AS

22.02.2019

Innhold /

1	UTGANGSPUNKT OG MÅL	3
2	NORDRE GATE 18-20	5
	Situasjonsplan.....	6
	Plan/snitt.....	7
	THOMAS ANGELLS GATE 20	8
	Situasjonsplan.....	9
	Plan/snitt.....	10
	NORDRE OG THOMAS ANGELLS GT.	
	Situasjonsplan 5 etg.....	11
	Situasjonsplan 6 etg.....	12
3	AREALOVERSIKT	13
4	VISUALISERINGER	14
5	SOLSTUDIER FØR/ETTER	21

Skibnes Arkitekter AS
Dronningensgate 66,
7012 Trondheim

arkitekt@skibnes.no
Telefon: 73 51 58 30

ORIENTERING

Skibnes Arkitekter AS har hatt oppdrag for E.C. Dahls Eiendom AS med å utrede etablering av nye boliger på taket av to eiendommer:

- Thomas Angells gate 20
- Nordre gate 18-20

Arbeidet er utført med bistand fra:

- Prosjektutvikling Midt-Norge AS v/Roy H. Dahl for branntekniske vurderinger (RiBr)
- Harboe & Leganger As v/ Ole Stenmo for konstruksjonsmessige vurderinger (RiB)

Etter at skisseprosjektene ble utviklet har det vært oppstartsmøte med plankontoret og materialet er bearbeidet, - spesielt for Nordre gate 18-20.

Til oppstartsmøtet ble det utarbeidet utvidede solstudier og illustrasjoner.

UTGANGSPUNKT

Utgangspunkt for prosjektene har vært å undersøke mulighetene med å etablere flere boliger i Midtbyen i den eksisterende bebyggelse.

Det er mange forretningsgårder i Midtbyen fra 1900-tallet som er bygget i 4 etasjer med flate tak som har potensiale for utbygging – boligene på taket av Byhaven er et eksempel. I konseptet ligger det også en tanke om at deler av disse bygningene kan konverteres til boliger. Det gjelder i hovedsak de øvre etasjene.

E.C. Dahls Eiendom ønsker at disse to prosjektene kan være eksempler for vurdering av flere slike prosjekter. Det kan på sikt bidra til en viss økning av beboere i Midtbyen, - med et tilsvarende bidrag til en mer levende by store deler av døgnet. Flere beboere i Midtbyen vil også øke kundegrunnet for næringslivet, butikker, cafeer, service og kultur.

MÅLSETTING

Målet for utredningen har vært å skape et beslutningsgrunnlag for eventuell gjennomføring og for eventuell videreføring på andre eiendommer;

- Utbygger:

Økonomiske og tekniske utfordringer

Praktisk gjennomførbarhet

Markedsmessige forhold

- Myndigheter:

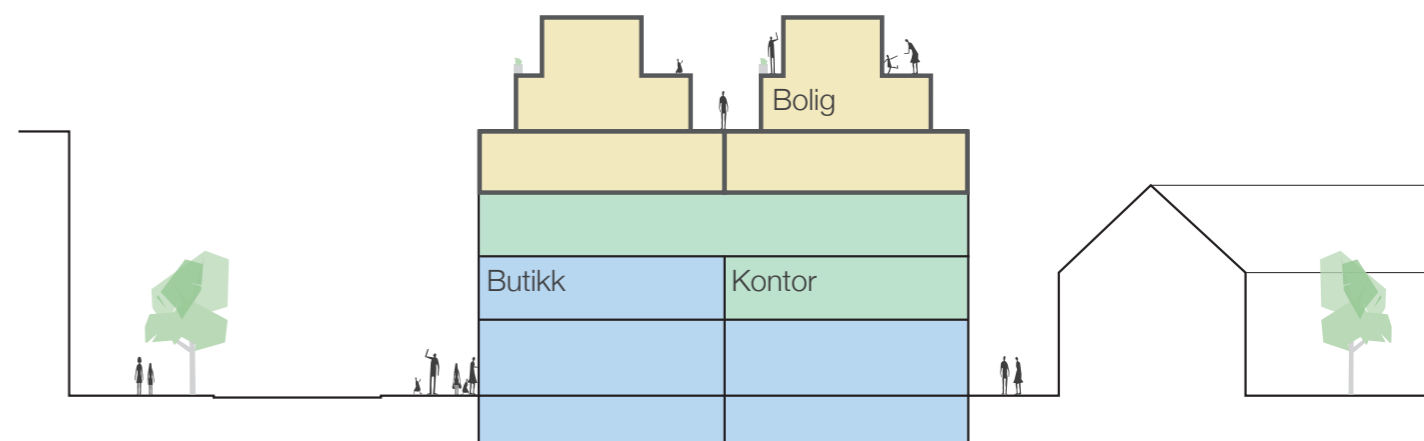
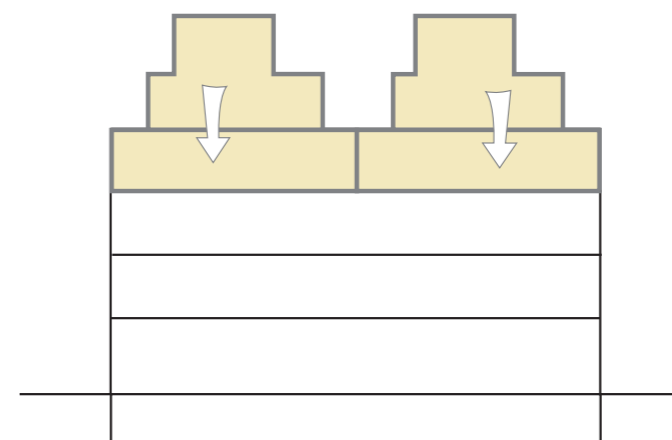
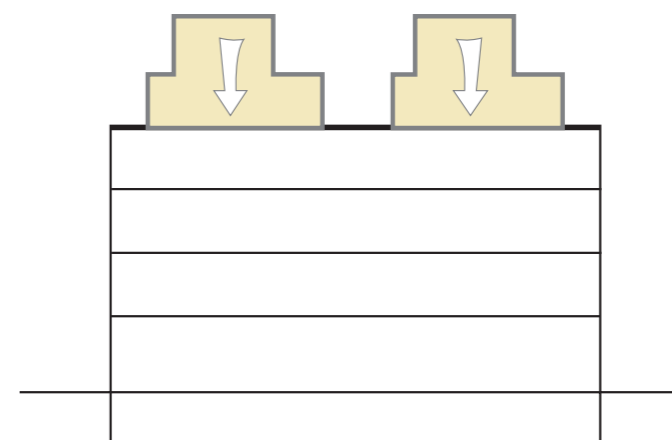
Utgangspunkt for avklaringer med plankontor og byggesakskontor.

Generelle avklaringer i forhold til Midtbyplanen – politiske signaler.

GENERELLE PROBLEMSTILLINGER

Felles for prosjektene er noen problemstillinger som sannsynligvis vil være typiske for tilsvarende prosjekter:

1. Bæreevne i eksisterende bygning:
 - fundamenter
 - hovedbæring
 - takkonstruksjon.
2. Brannmessige forhold:w
 - sikring av bebyggelse
 - personsikkerhet / rømning.
3. Tilgjengelighet / heis
4. Bokvalitet/ utearealer
5. Endring av bybildet

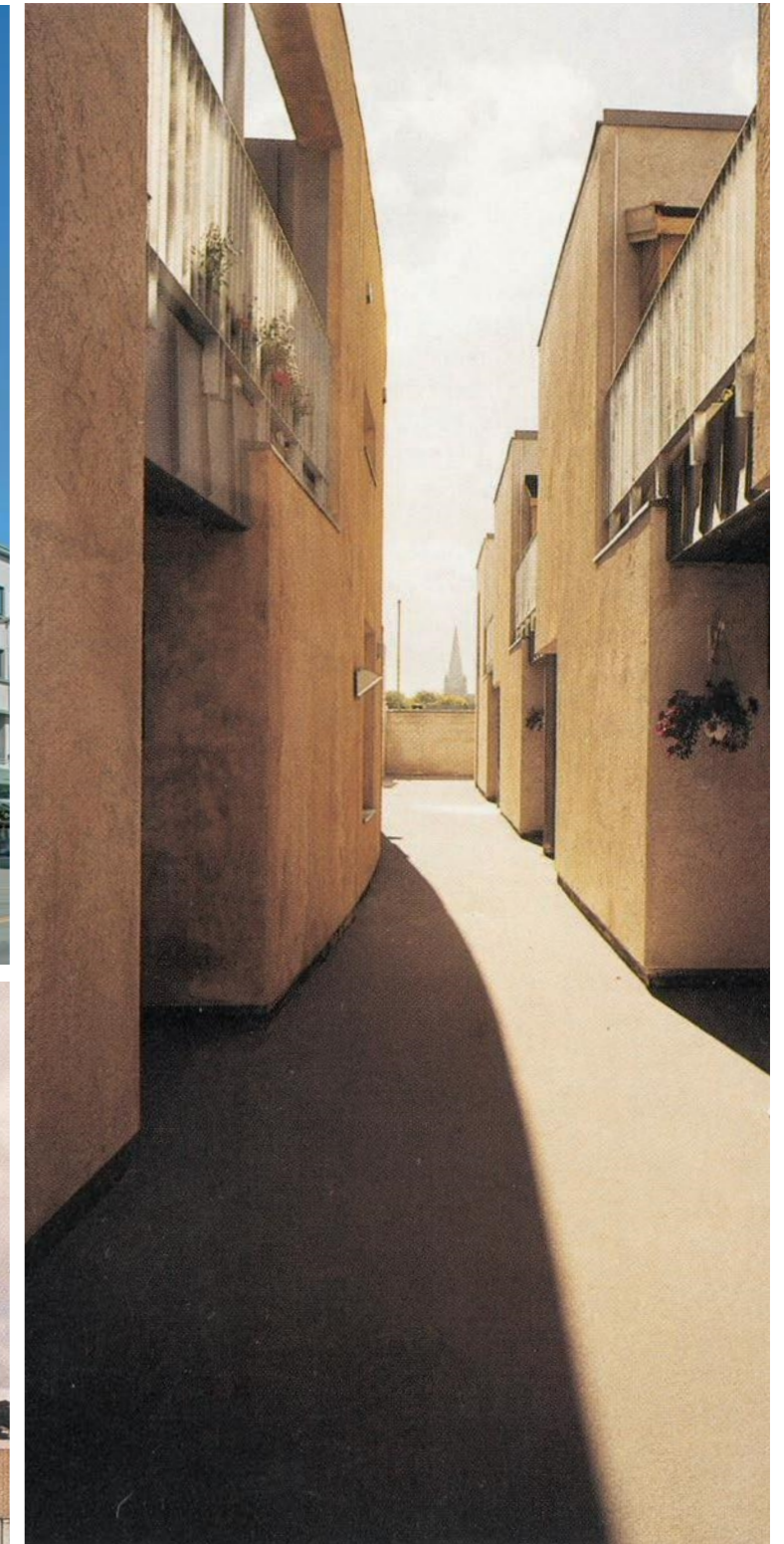


Utgangspunkt og mål

FELLES FOR PROSJEKTENE

Begge prosjektene etablerer ny bebyggelse i to etasjer på taket av eksisterende 4. etasje. Nybyggene er delvis inntrukket fra fasadeliv og dermed etableres det attraktive utearealer.

1. For begge prosjektene er det visse behov for tiltak med hensyn til konstruksjoner. I Nordre gate noe forsterkning av fundamenter.
2. Begge bygninger må fullsprinkles og boligbebyggelsen må boligsprinkles. Bygningene må ha to rømningsveier fra hovedplan i 5. etasje, enten via to trapperom eller et trapperom pluss brannvesenets stigemateriell. Plan 2 i boligene må enten ha tilgang til to trapperom eller to rømningsveier ned til rømningsvei i plan 5.
3. Det er naturlig å forlenge eksisterende trapper og heis opp til boligene. Dette etablerer da både adkomst og rømningsvei. Det er viktig at boligenes inngang på gateplan markerer seg i gatebildet. Det forutsettes at heis kan forlenges med eksisterende kupéstørrelse.
4. Etablering av boliger på tak gir helt klart unike bokvaliteter med hensyn til dagslys, utsyn/ utsikt og støy. Det ligger også godt til rette for private og felles uteplasser med gode solforhold og utsikt. Det kan innvendes at boformen er noe isolert fra livet på gateplan, men totalt sett vurderes det som at det både blir høy bokvalitet og at flere beboere i Midtbyen er viktig for bylivet. Eventuell støy fra ventilasjonsanlegg må utredes.
5. Det er viktig å videreutvikle Midtbyen med respekt for dens karakter. Samtidig vil et attraktivt bysentrum alltid være i endring. Det er tanken at slike prosjekter både skal styrke livet i Midtbyen og supplere bebyggelsens karakter.



Fotografiene viser boligene på taket av Byhaven, et eksempel på nye byboliger etablert på eksisterende tak. Prosjektet er tegnet av Skibnes Arkitekter AS.

Utgangspunkt og mål

NORDRE GATE 18-20

Her etableres 4 leiligheter over to etasjer med adkomst fra felles taktertasse i 5 etg. Den første etasjen sees som en forlengelse av eksisterende bygg og struktur. Den andre etasjen er to mindre volum som gjør at hver av leilighetene har direkte utgang til privat uteområde.

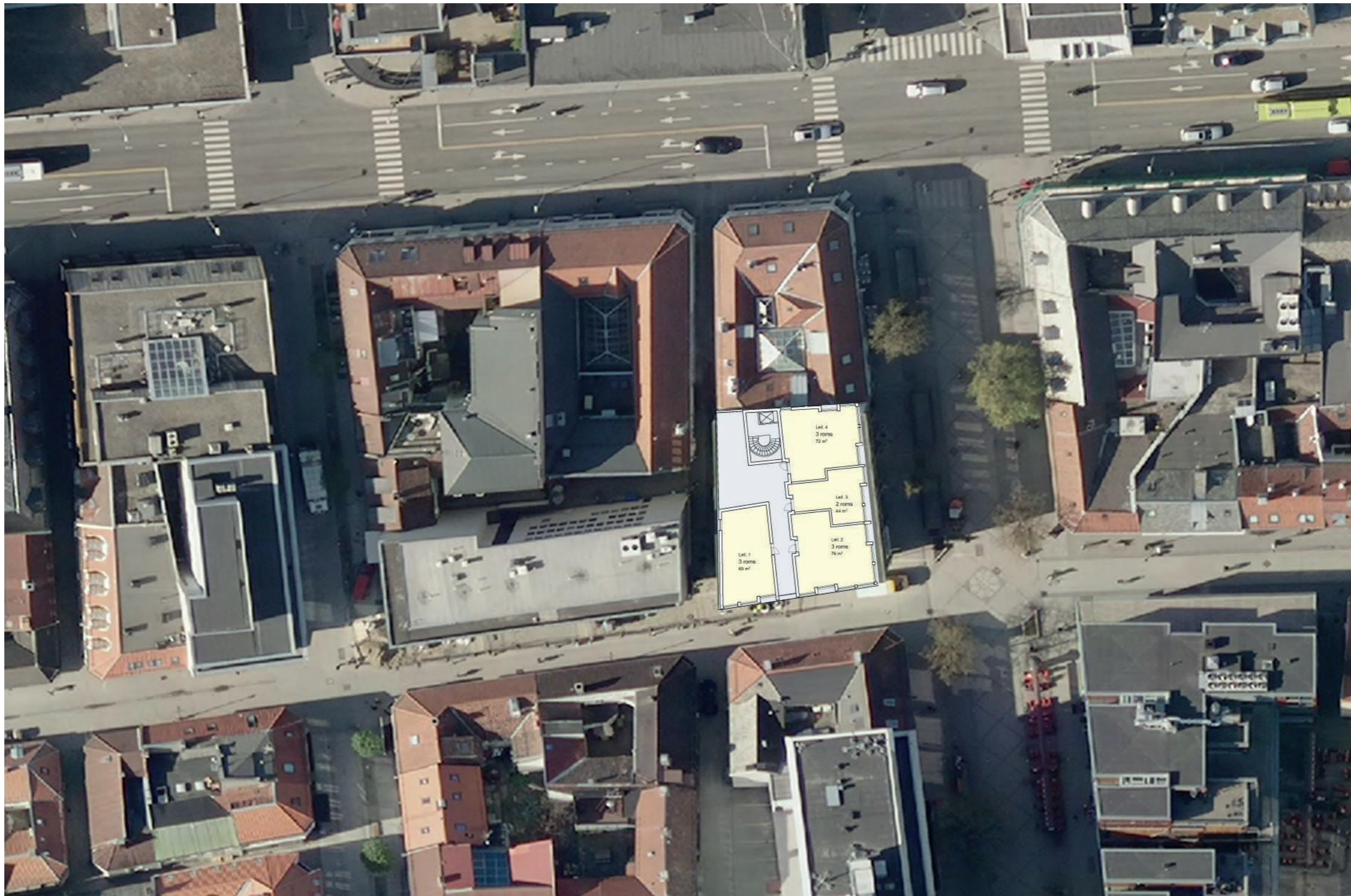
Leilighetenes størrelse varierer fra ca 44 m² til 105 m² -til sammen 338 m². Det er foreslått ombygging av kontorer i 4. etasje til 4 boliger. Med størrelse fra 52 m² til 69 m², - til sammen 310 m². Adkomst blir fra dagens kontorinnang i Nordre gate.

Rømning blir via felles uteareal til hovedtrapperom og fra brannvesenets stigemateriell mot Thomas Angell gate.

Den nye bebyggelsen bør være av lett karakter rent bæremessig, og det legges inn et konstruksjonslag over eksisterende tak for å fordele laster til hovedbæring samt for tekniske føringer og tekking. Prosjektet søker å komplettere eksisterende bygning med volumer som i uttrykk skaper en ny helhet i samspill med bygningens karakter.

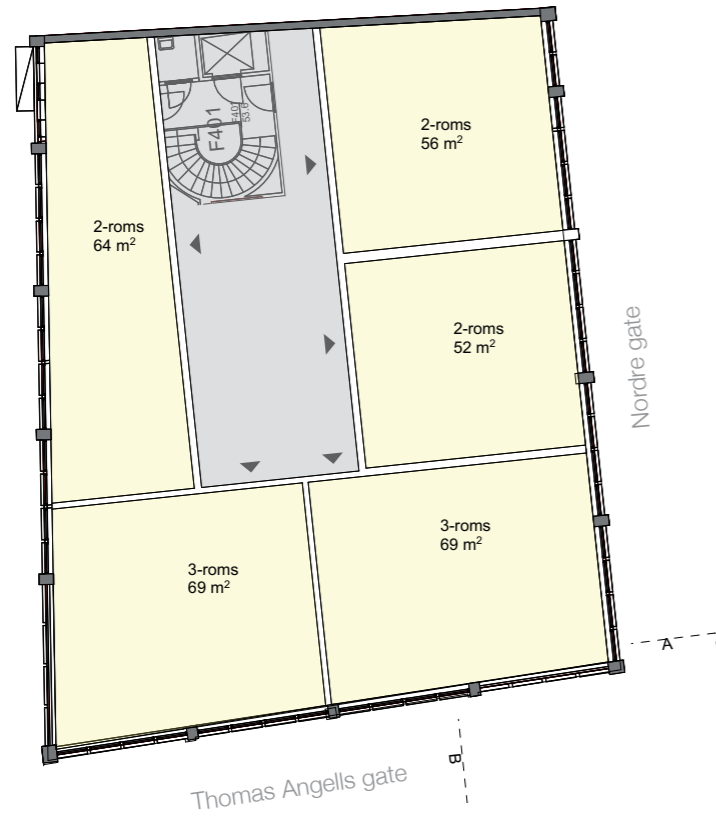


Nordre gate 18-20



Situasjonsplan (5. etasje)
Målestokk 1:500

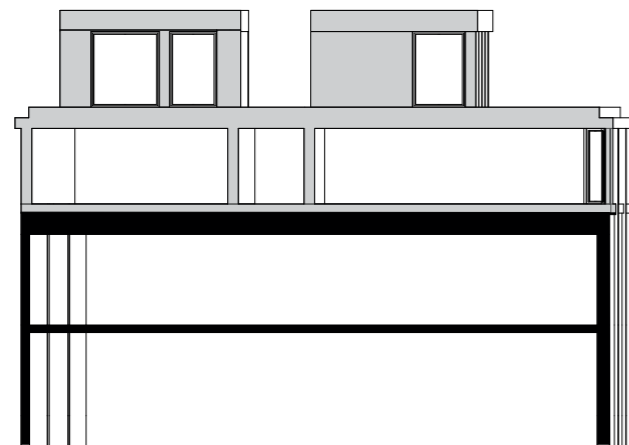
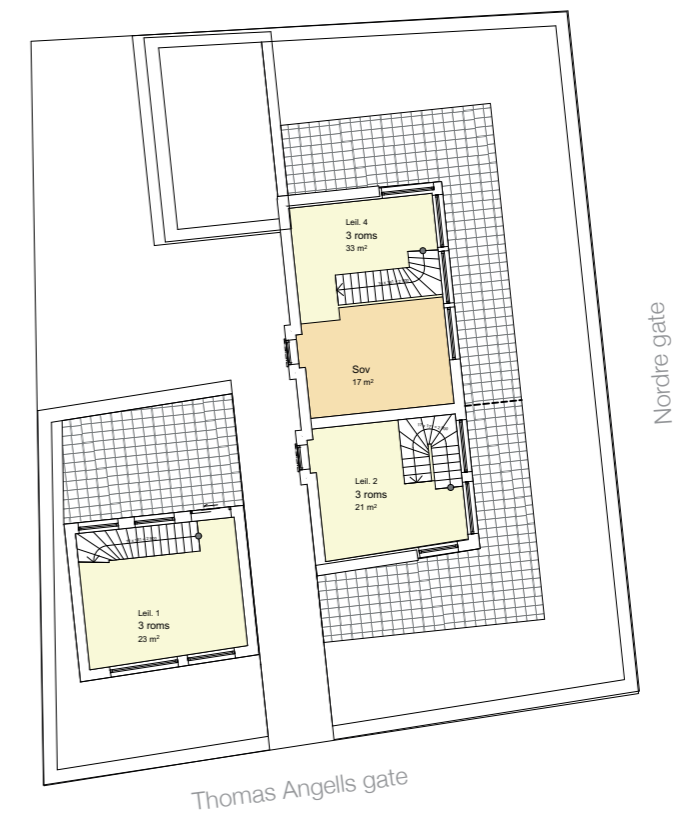
4. etasje



5. etasje



6. etasje

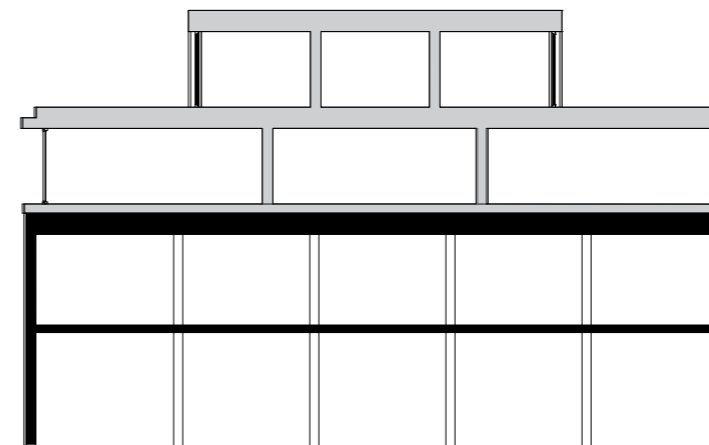


A

6. etg

5. etg

4. etg



B

+26,5 Gesims

+23,85 6. etg

+20,65 5. etg

4. etg

SAMLET m² S-BRA 4 etg.

- 2-Roms 56 m²
- 2-Roms 52 m²
- 3-Roms 69 m²
- 3-Roms 69 m²
- 2-Roms 64 m²

TOTALT 310 m²

SAMLET m² S-BRA 5 etg + 6 etg.

- LEILIGHET 1 - 92 m²
- LEILIGHET 2 - 97 m²
- LEILIGHET 3 - 44 m²
- LEILIGHET 4 - 105 m²

TOTALT 338m²



Plan / snitt
Målestokk 1:250

THOMAS ANGELLS GATE 20

Prosjektet baserer seg på at dagens inntrukne 5. etasje fjernes og erstattes av nytt volum i 5. og 6. etasje

Det etableres 5 nye boliger fra 78 m² til 156 m² med fire enheter i hvert plan. Totalt 494 m². Alle med private uteplasser mot sør eller vest.

Adkomst foreslåes fra Jomfrugata via eksisterende hovedtrapp og heis til svalganger i 5. og 6. etasje mot nord. Alternativt Vaterlandssveita og gårdsrom. Rømning via korridor i 5. etasje til hovedtrapp og bitrapp. Supplert med brannvesenets stigemateriell fra Takterrasser i i 5. etasje.

Bæremessig legges det inn dragere over 5. etasje fra innvendig bæresøyle til fasadebæring. Disse benyttes også for etablering av balkonger i 6. etasje.

Inngrepet søker å komplettere eksisterende bygning med inntrukne etasjer sammen med en lettere struktur.

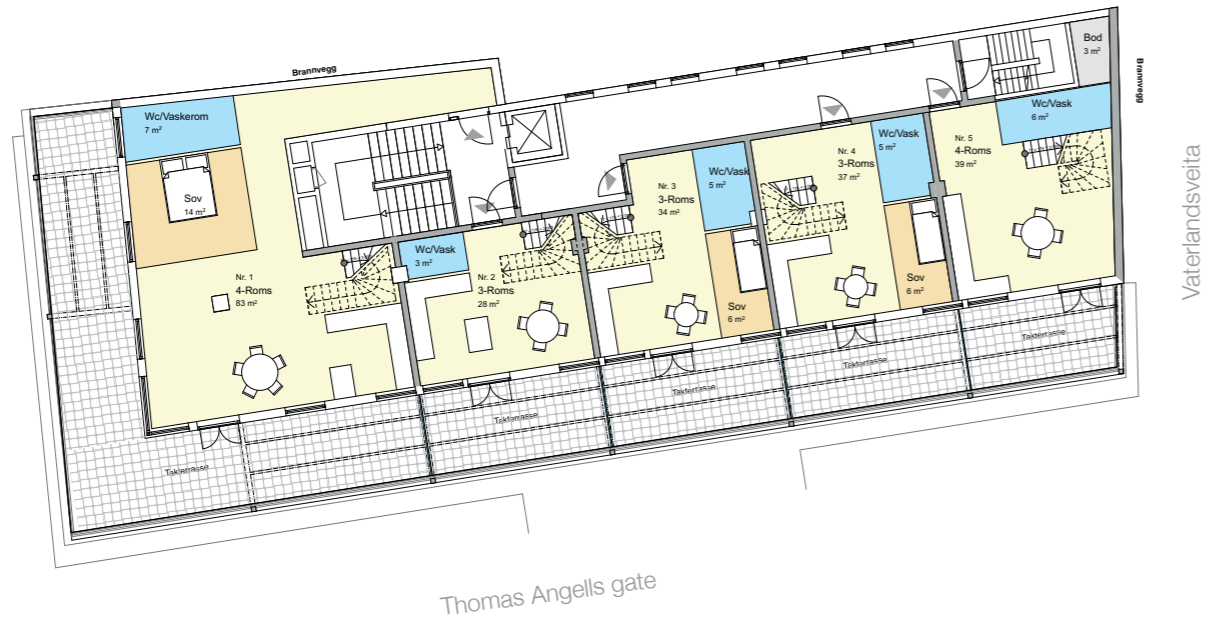


Thomas Angells gate 20

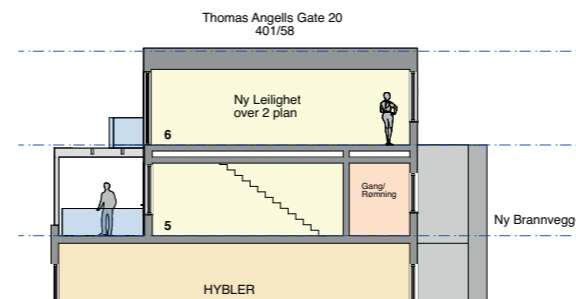
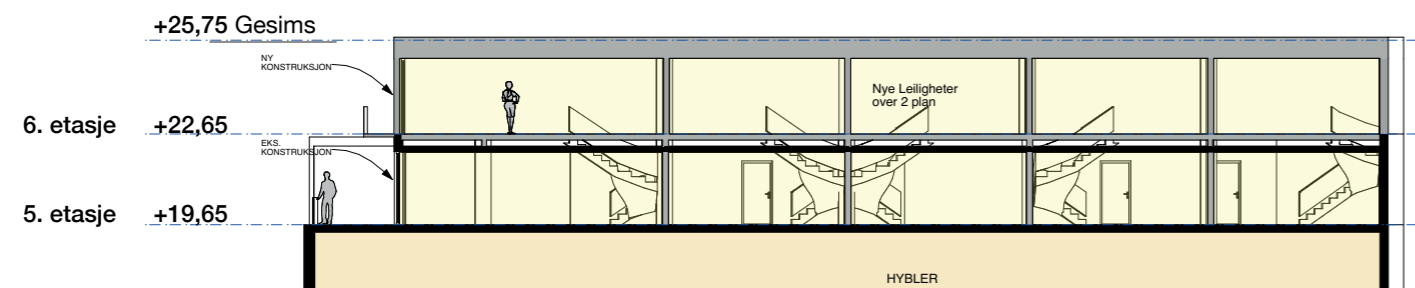
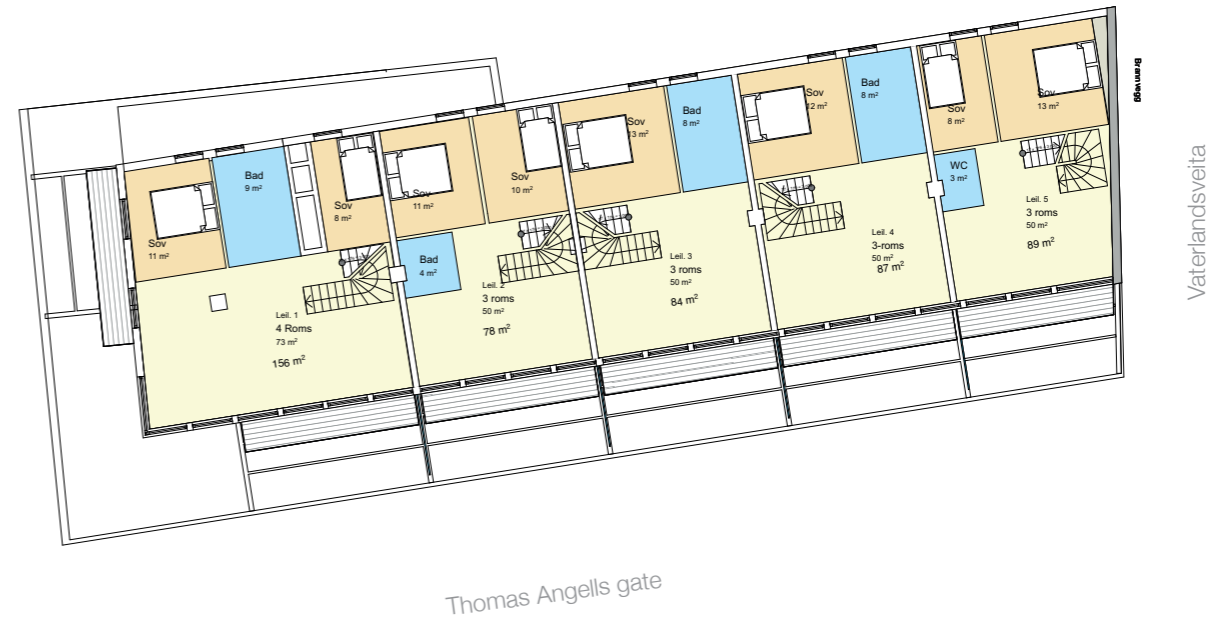


Situasjonsplan (5. etasje)
Målestokk 1:500

5. etasje



6. etasje



SAMLET m² S-BRA 5 etg.

- Leilighet 1 - 83 m²
- Leilighet 2 - 28 m²
- Leilighet 3 - 34 m²
- Leilighet 4 - 37 m²
- Leilighet 5 - 39 m²

TOTALT 221 m²

SAMLET m² S-BRA 6 etg.

- Leilighet 1 - 73 m²
- Leilighet 2 - 50 m²
- Leilighet 3 - 50 m²
- Leilighet 4 - 50 m²
- Leilighet 5 - 50 m²

TOTALT 273 m²



Plan / snitt
Målestokk 1:250



Situasjonsplan (5. etasje)
Målestokk 1:500



Situasjonsplan (6. etasje)
Målestokk 1:500

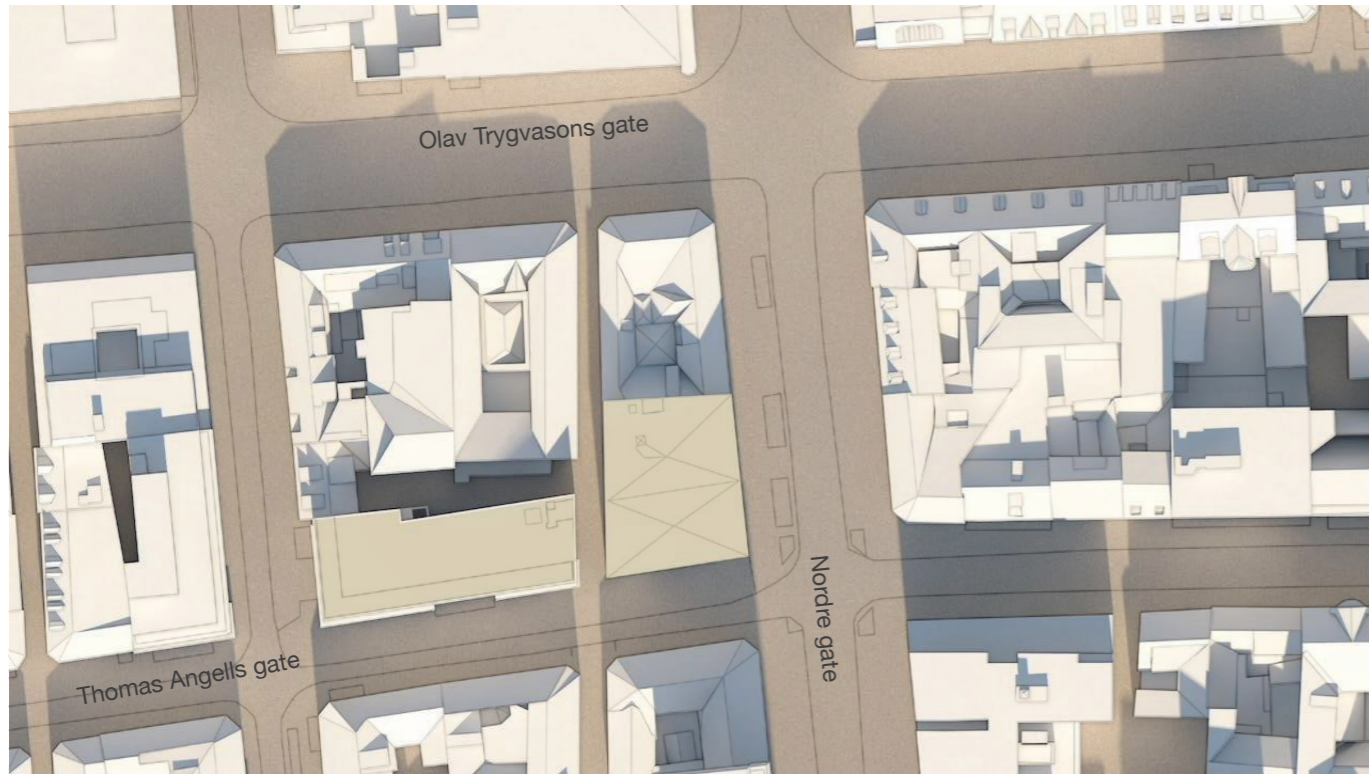
Samlet Arealberegning					
	S-BRA	Antall leiligheter	Størrelsspenn	Snittstørrelse S-BRA	
Nordre gate					
4. etasje	310 m2	5 Stk	52-69 m2	62 m2	
5-6 Etasje	338m2	4 Stk	44-105 m2	84,5 m2	
Thomas Angells gate					
5-6 Etasje	494 m2	5 stk	78 - 156 m2	98,8 m2	



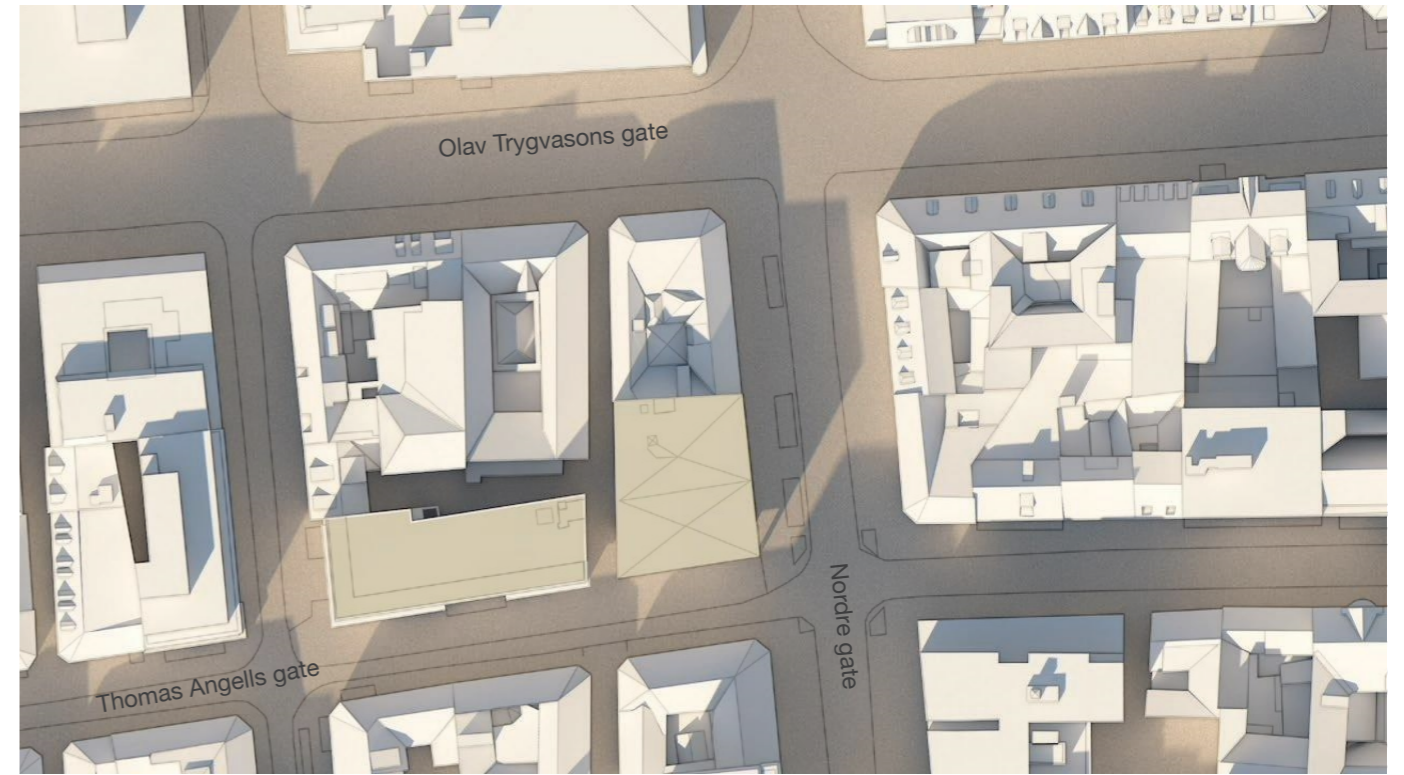
- Nye perspektiver
- Eksisterende perspektiver

Oversikt visualeringer

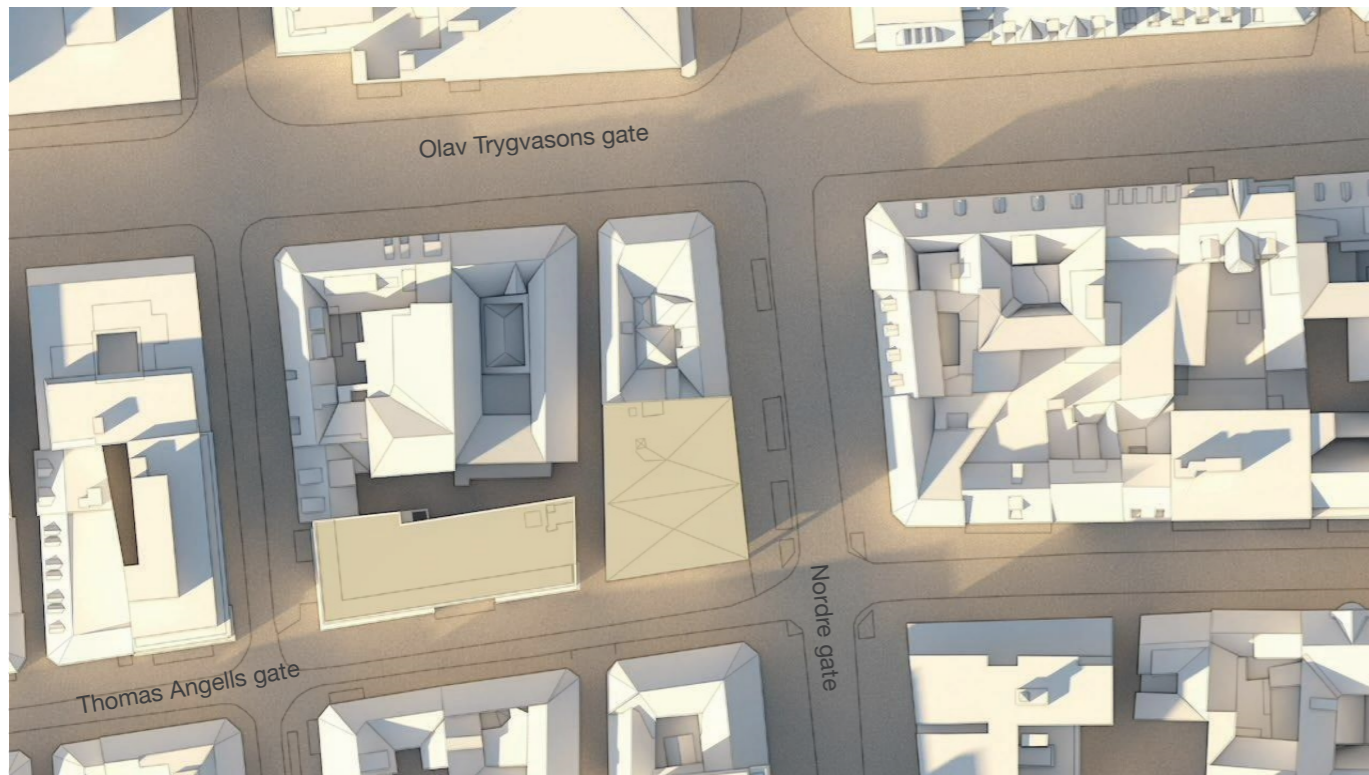
SOLSTUDIER /



21. mars kl 1200



21. mars kl 1400



21. mars kl 1600

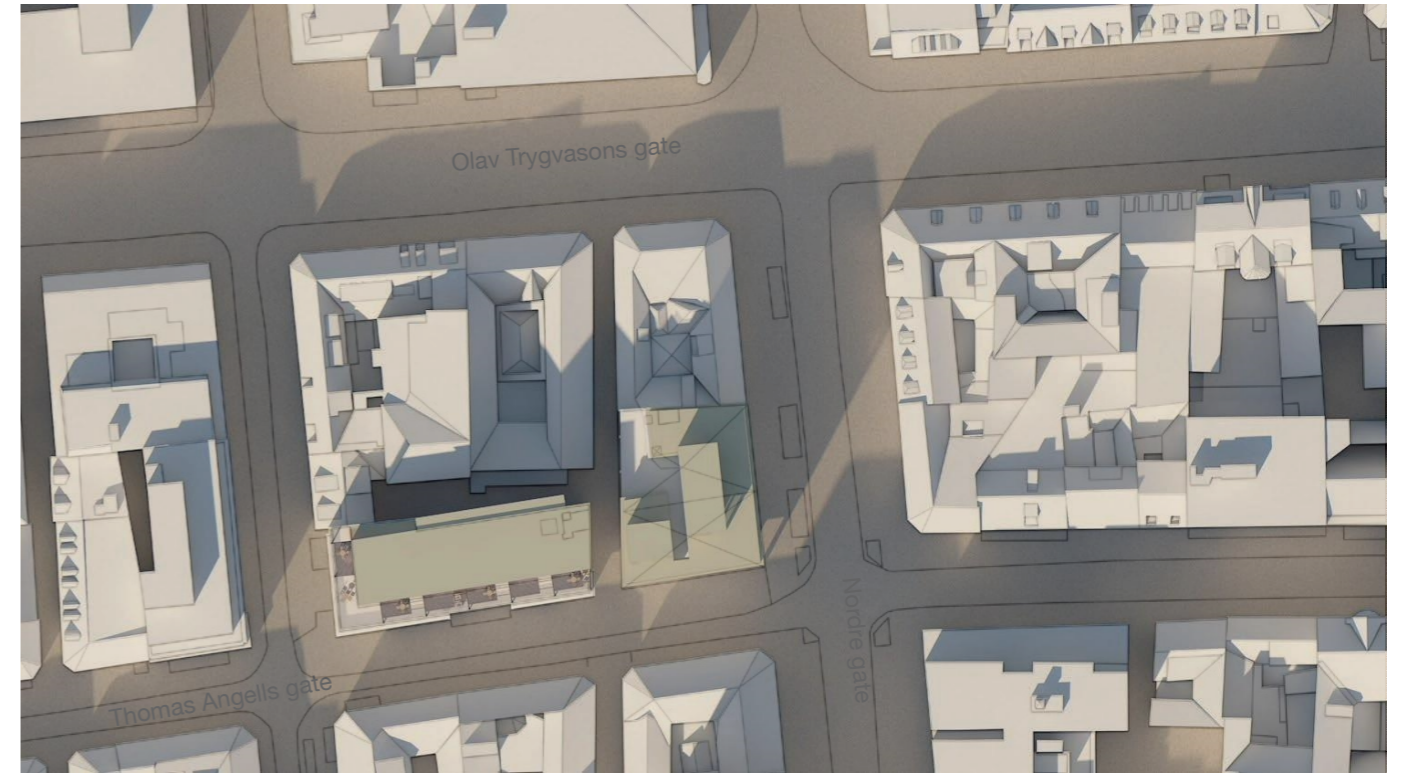


21. mars kl 1800

Solstudier 21. mars eksisterende situasjon



21. mars kl 1200



21. mars kl 1400

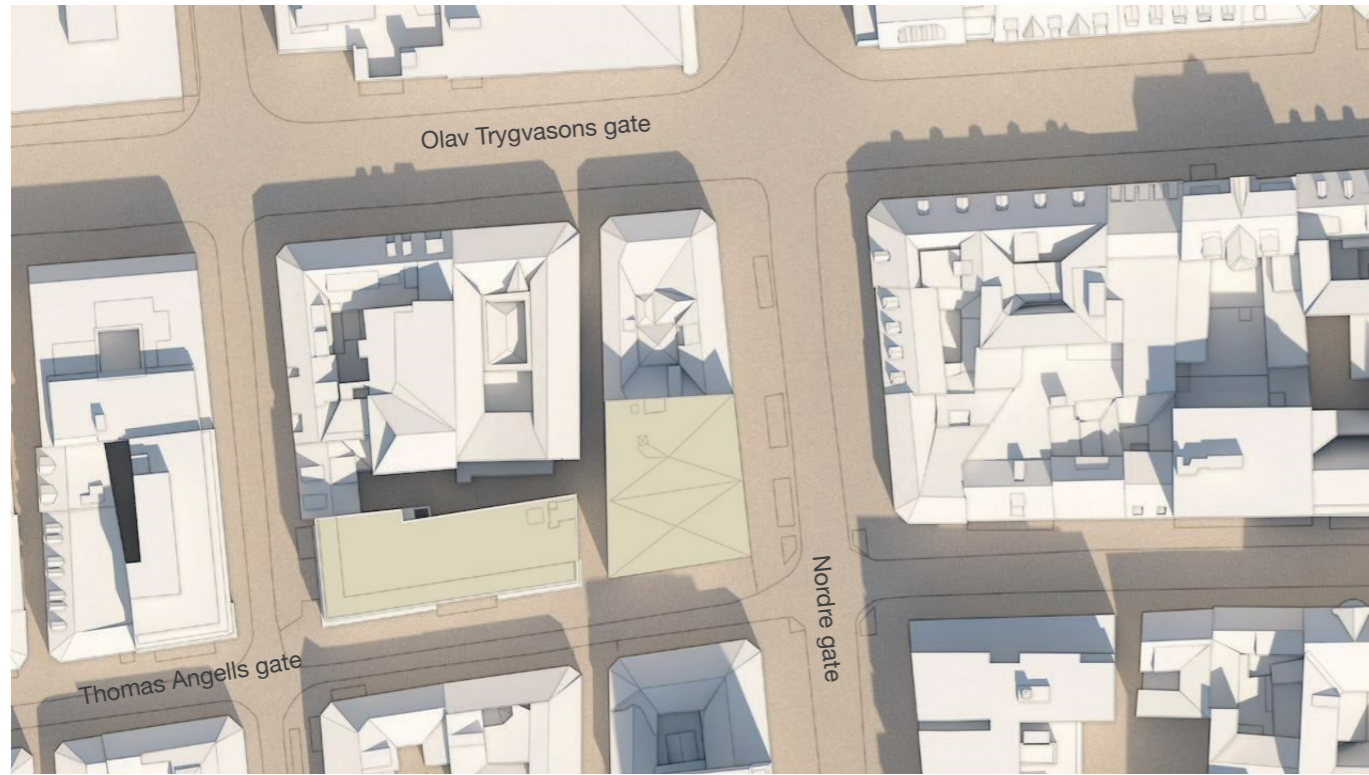


21. mars kl 1600



21. mars kl 1800

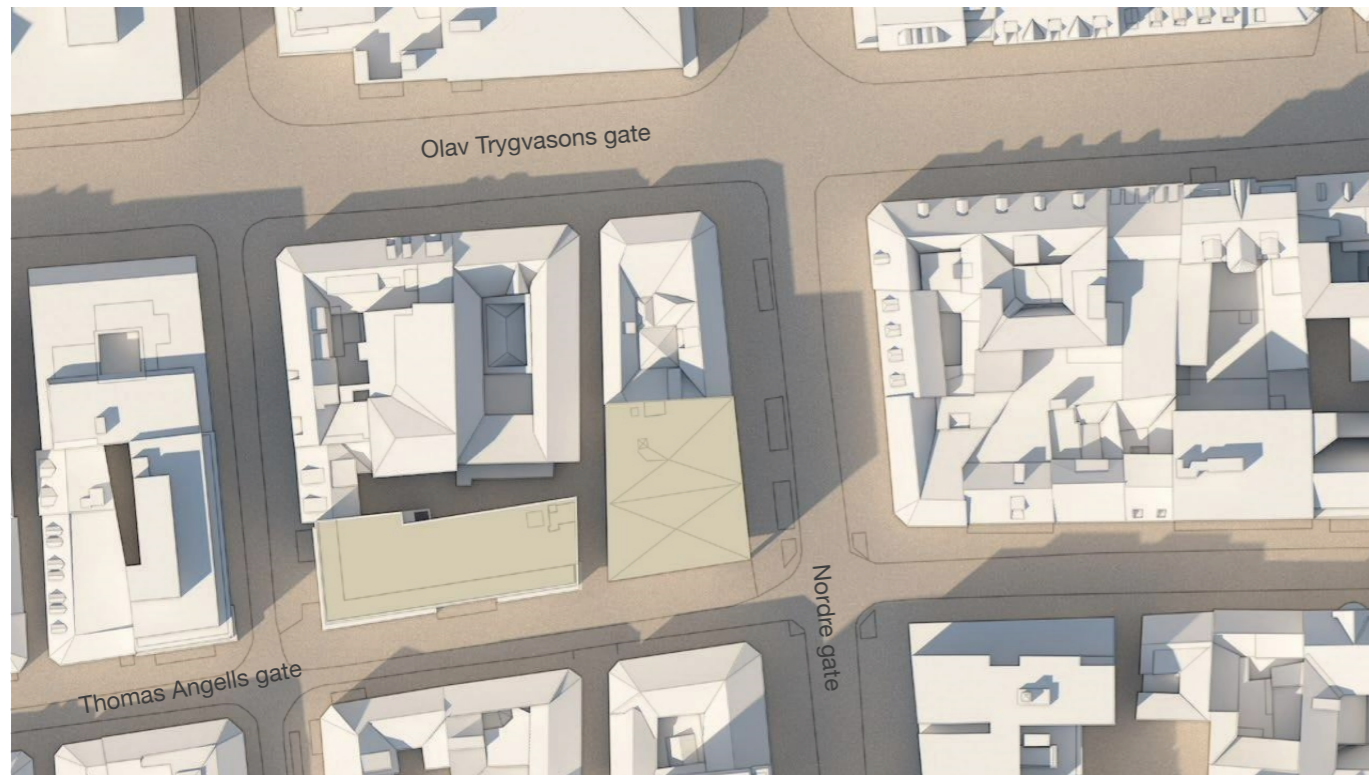
Solstudier 21. mars etter påbygg



22. april/24. august kl 1200



22. april/24. august kl 1400

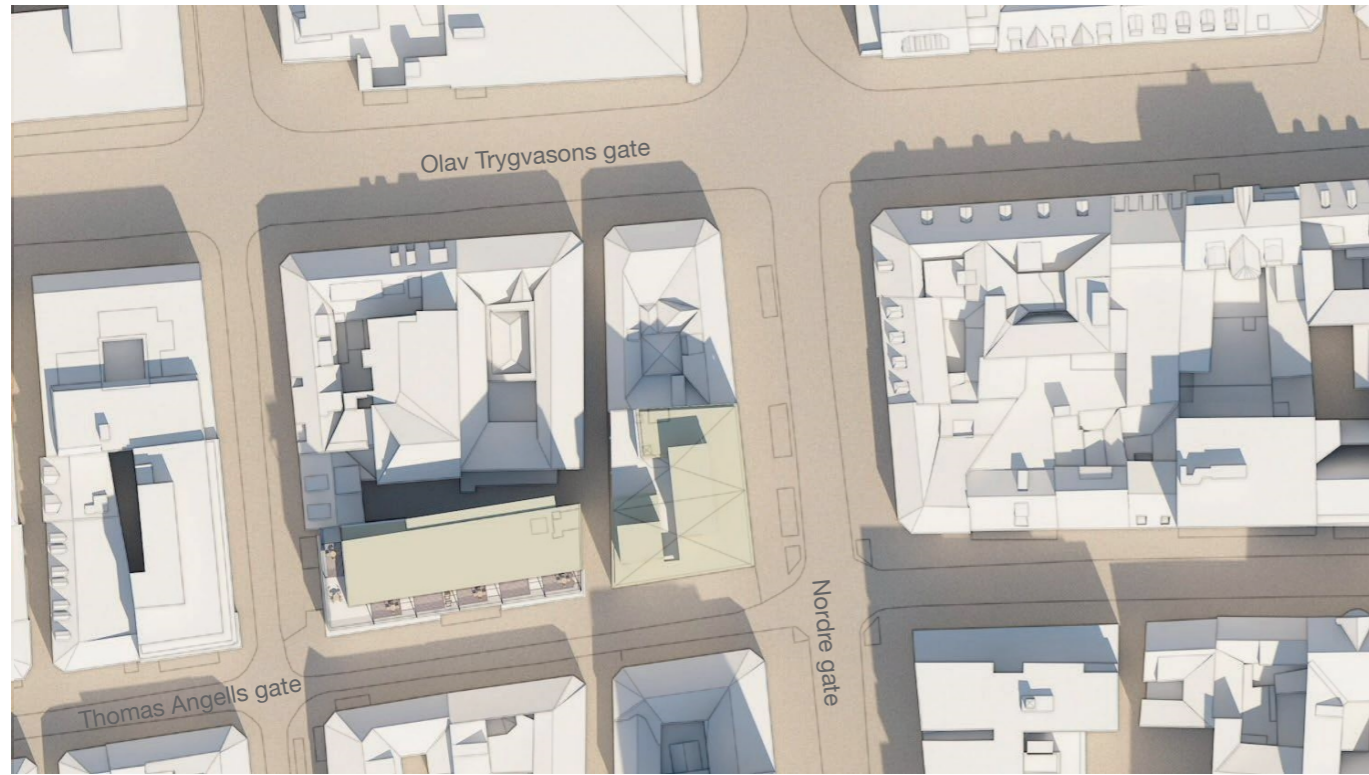


22. april/24. august kl 1600



22. april/24. august kl 1800

Solstudier 22. april/24. august eksisterende situasjon



22. april/24. august kl 1200



22. april/24. august kl 1400

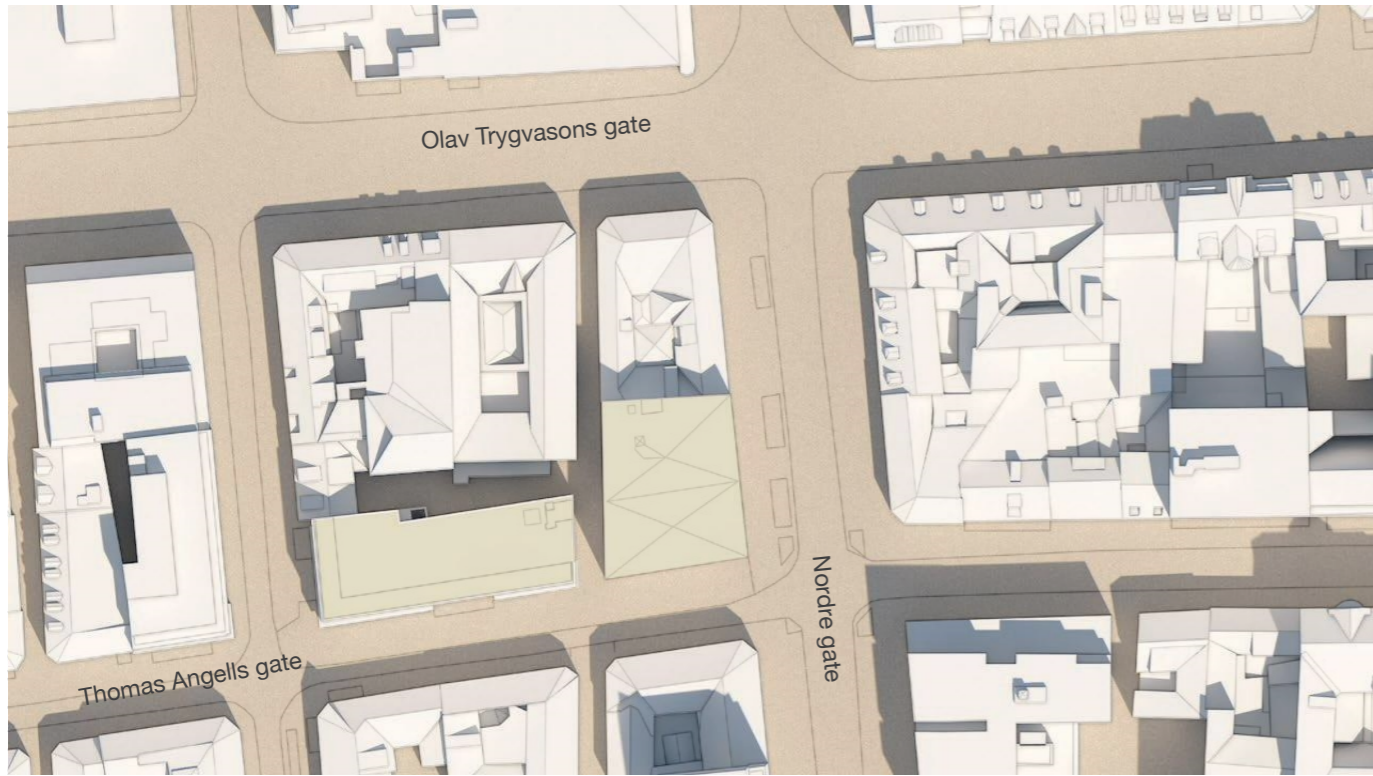


22. april/24. august kl 1600

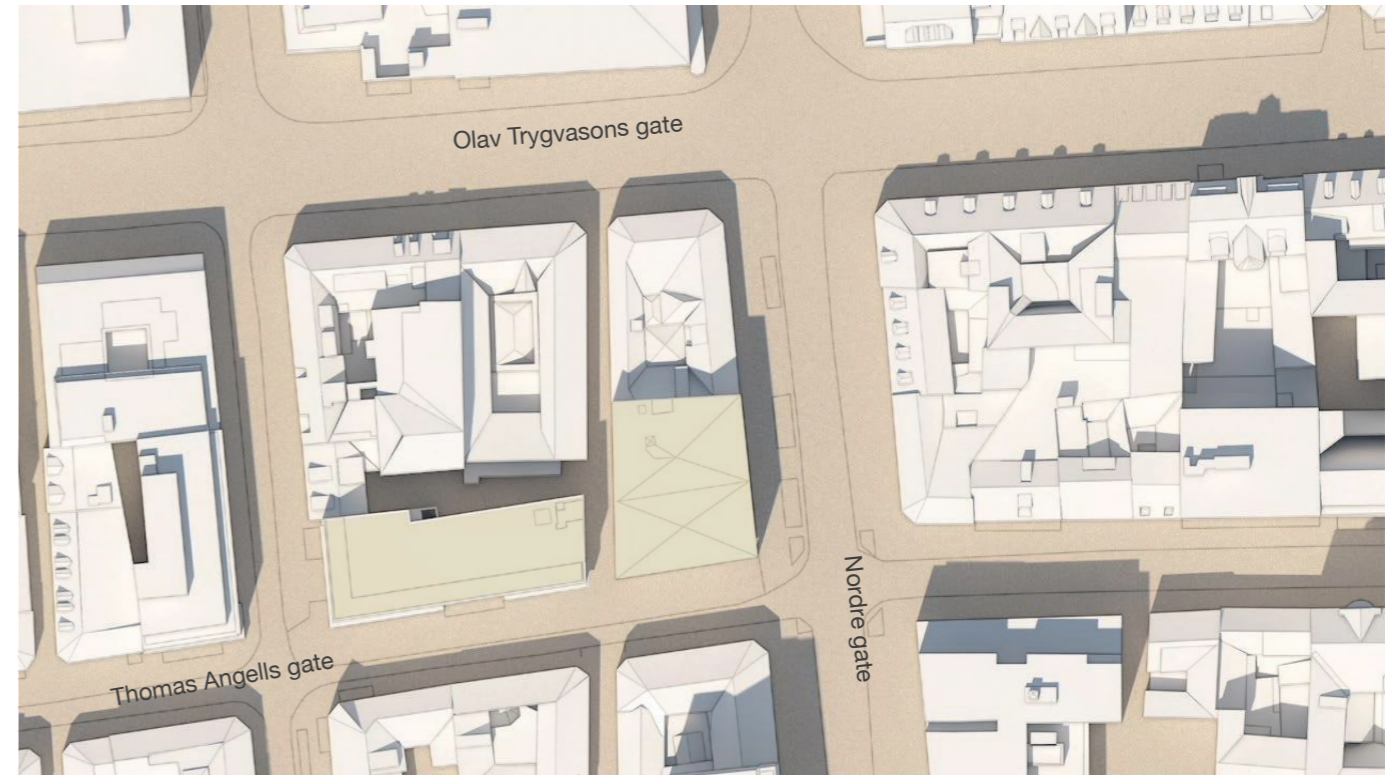


22. april/24. august kl 1800

Solstudier 22. april/24. august etter påbygg



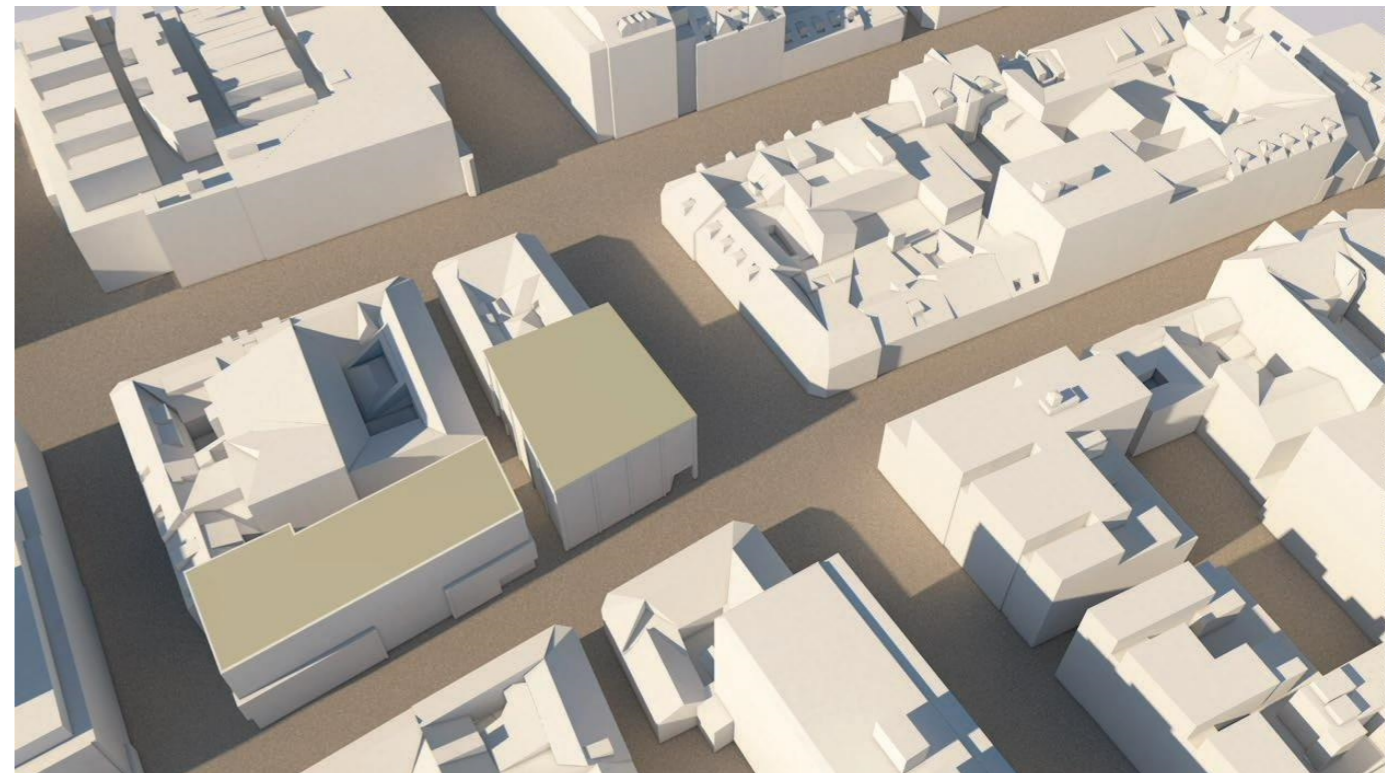
23. juni kl 1200



23. juni kl 1400



23. juni kl 1600



23. juni kl 1800

Solstudier 23. juni eksisterende situasjon



23. juni kl 1200



23. juni kl 1400

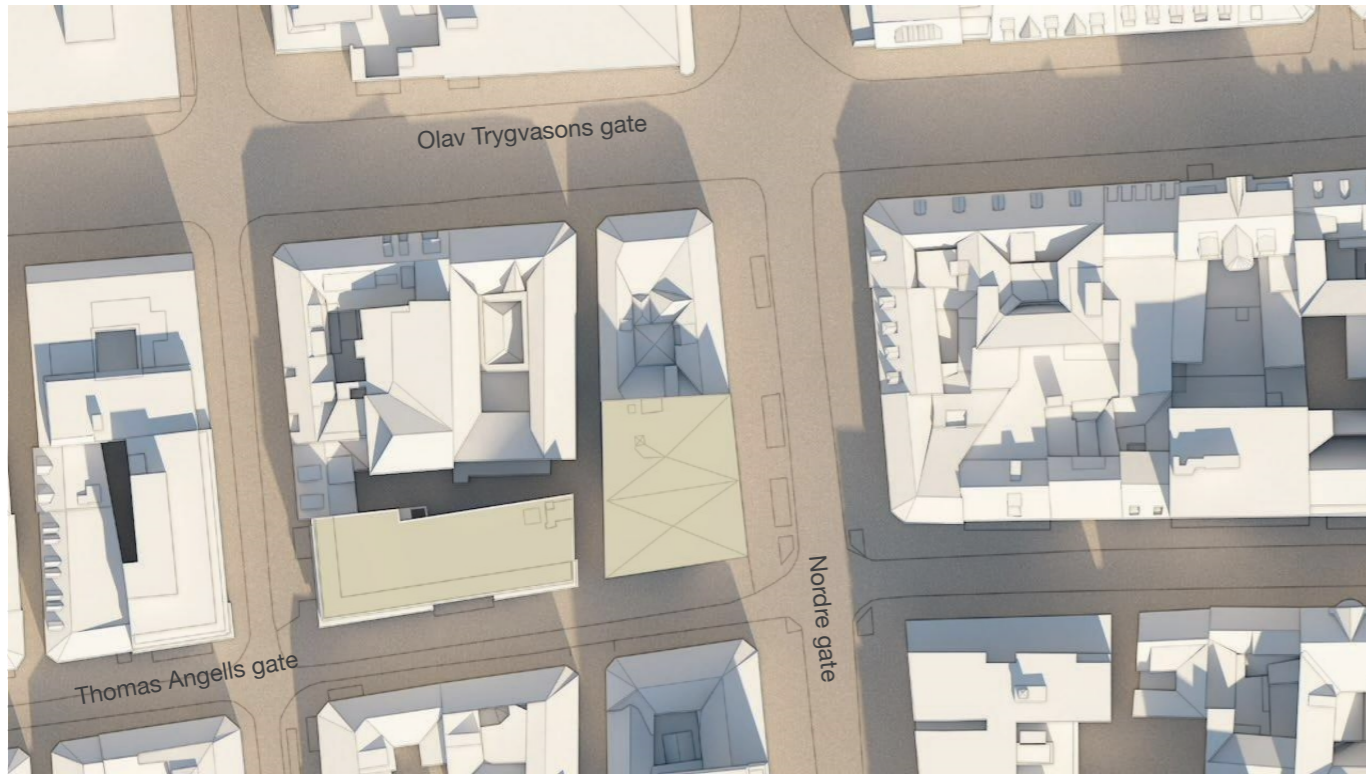


23. juni kl 1600

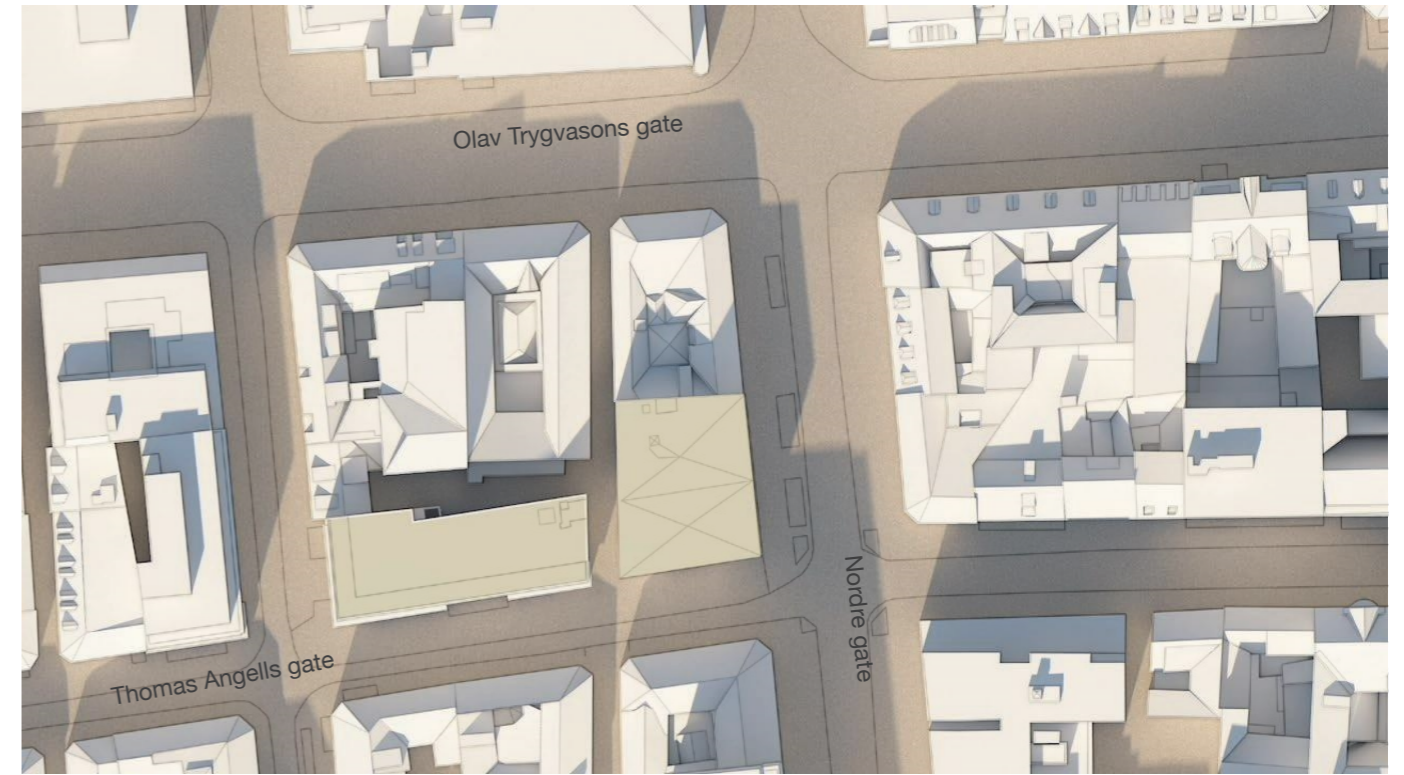


23. juni kl 1800

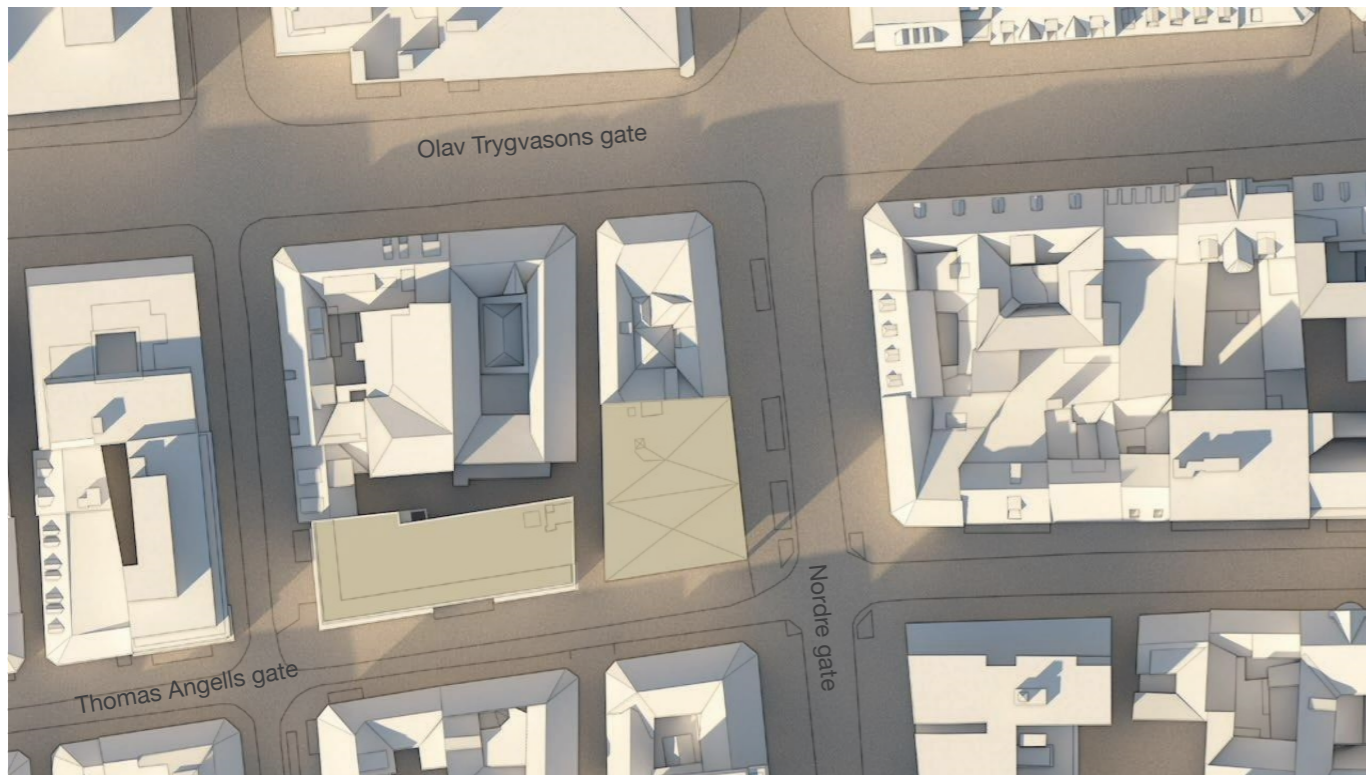
Solstudier 23. juni etter påbygg



22. september kl 1200



22. september kl 1400



22. septembeer kl 1600



22. september kl 1800

Solstudier 22. september eksisterende situasjon



22. september kl 1200



22. september kl 1400



22. septembeer kl 1600



22. september kl 1800

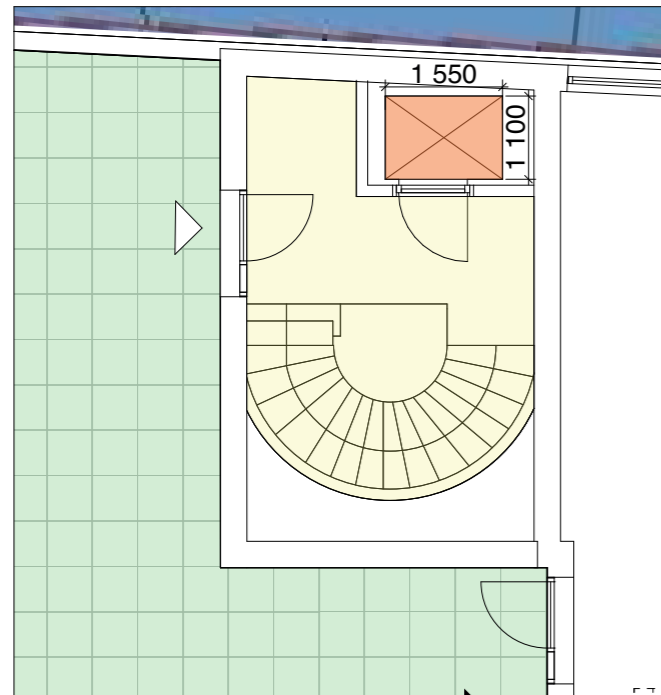
Solstudier 22. september etter påbygg

Supplerende Juli 2019
Revidert 4. oktober 2019

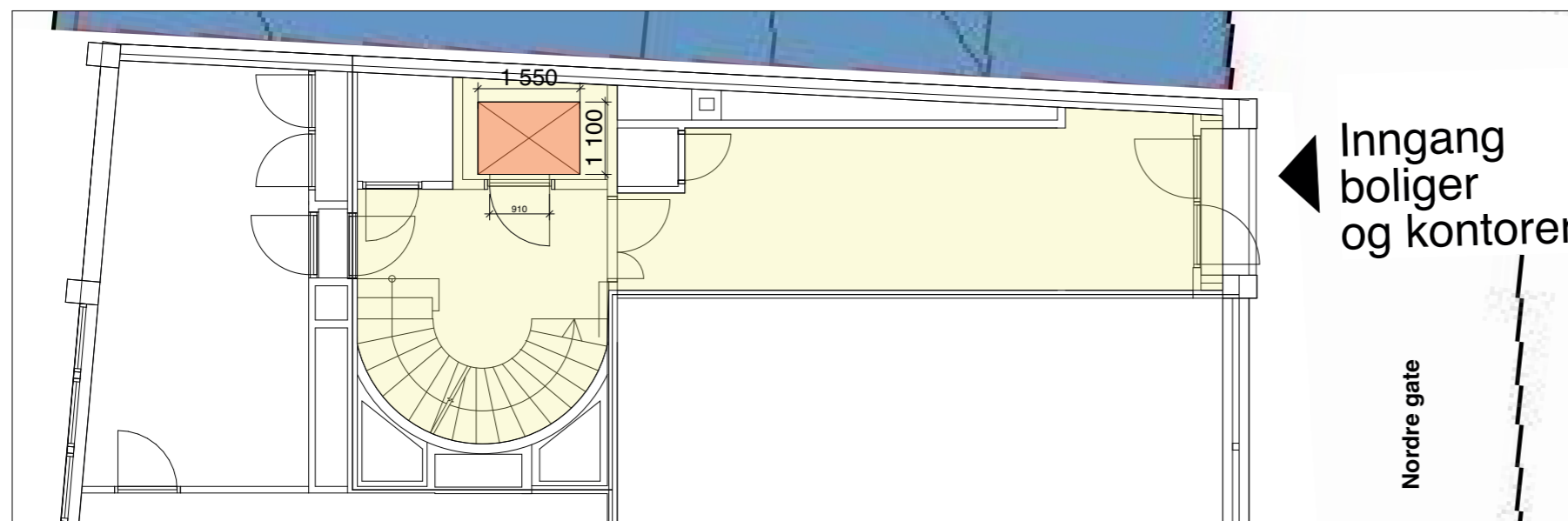


Plan 1. Etg. / 1:200

Nordre gate 18-20



Plan 5.
Ny situasjon. Heis må forlenges til 5 etg.
Automatisk døråpner må monteres på eksisterende heisdør



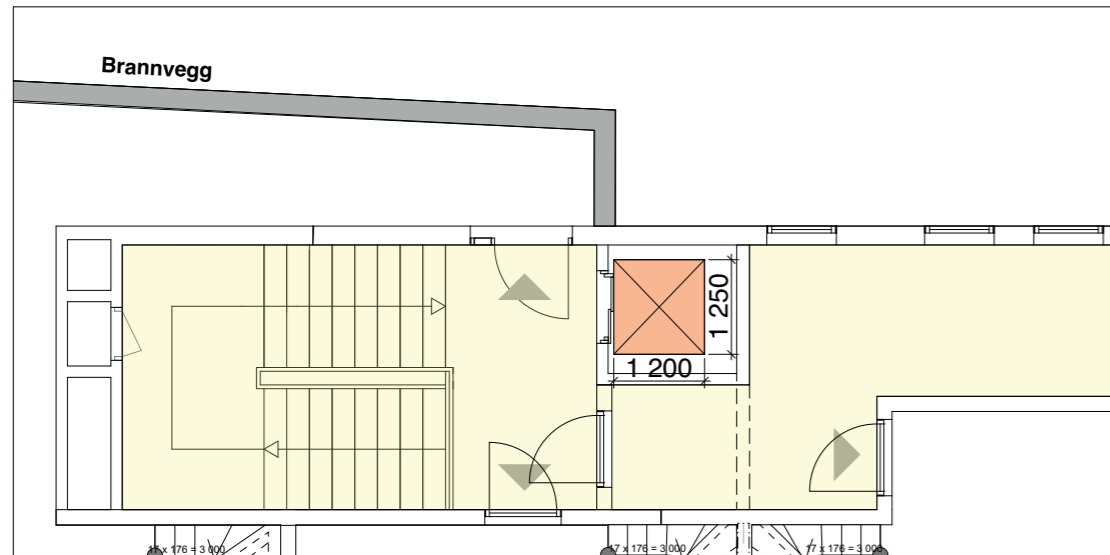
Plan 1.
Eksisterende situasjon.



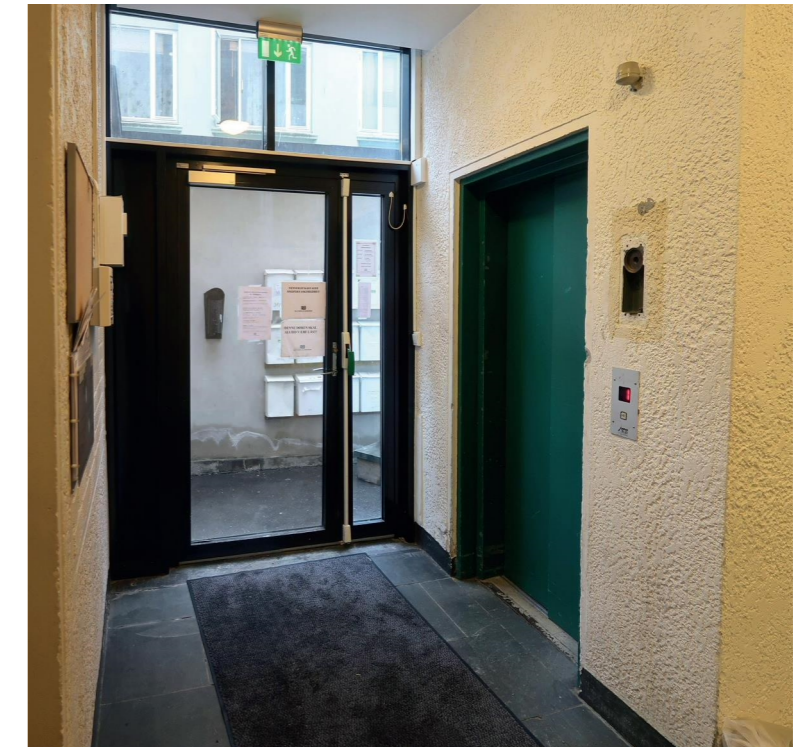
Plan 1-4.
Eksisterende situasjon.

Heissituasjon Nordre gt. 18-20 / 1:100

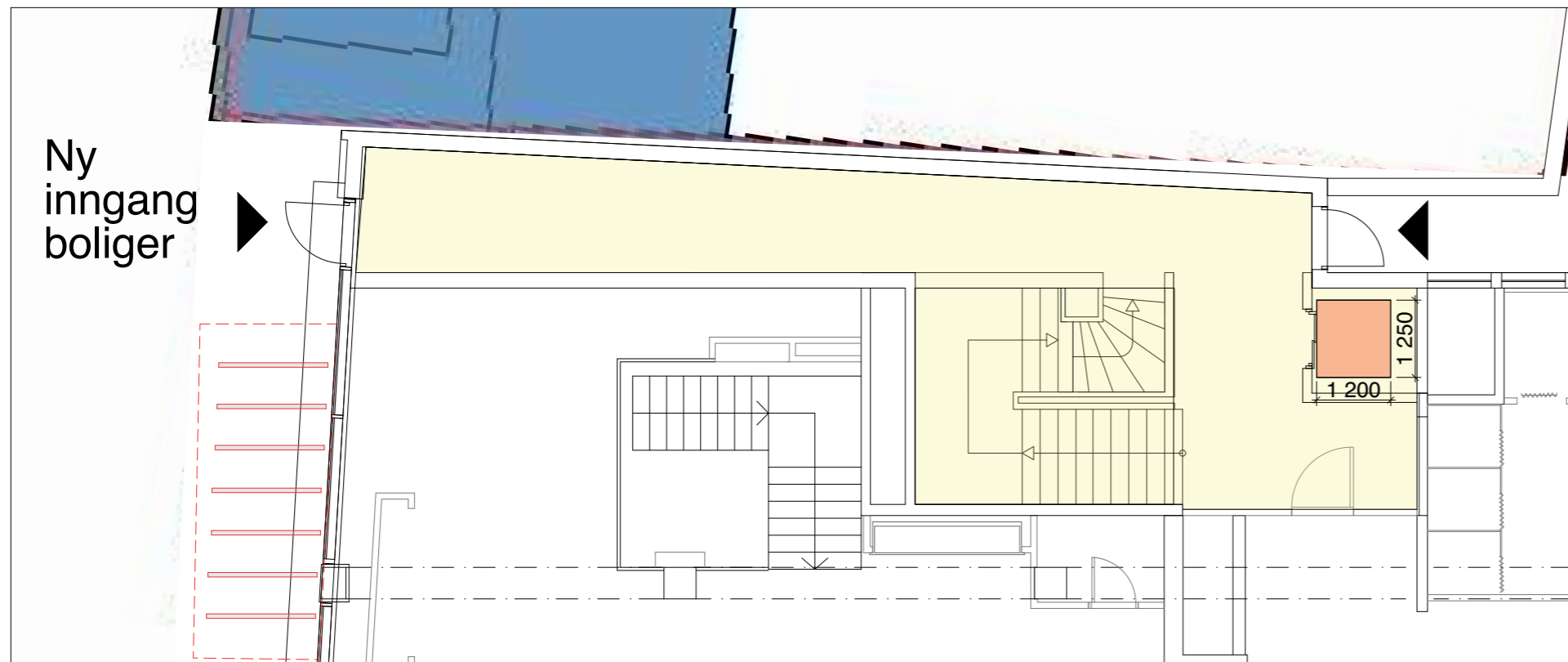
Thomas Angells gate 20



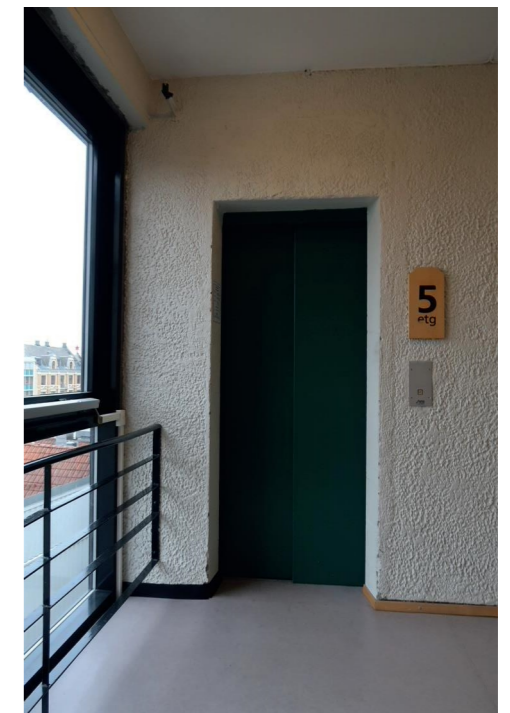
Plan 5.
Ny situasjon.



Plan 1.
Eksisterende situasjon.



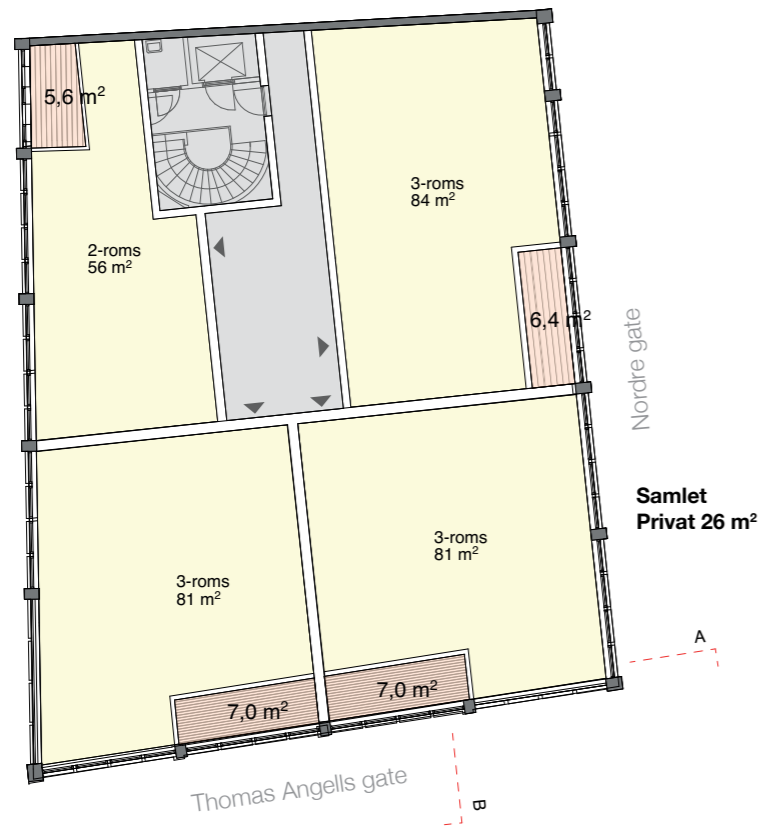
Plan 1.
Ny situasjon.



Plan 5.
Eksisterende situasjon.

Heissituasjon Th. Angells gt. 20 / 1:100

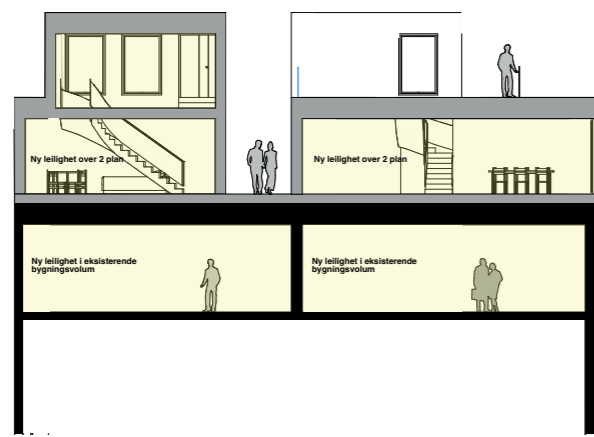
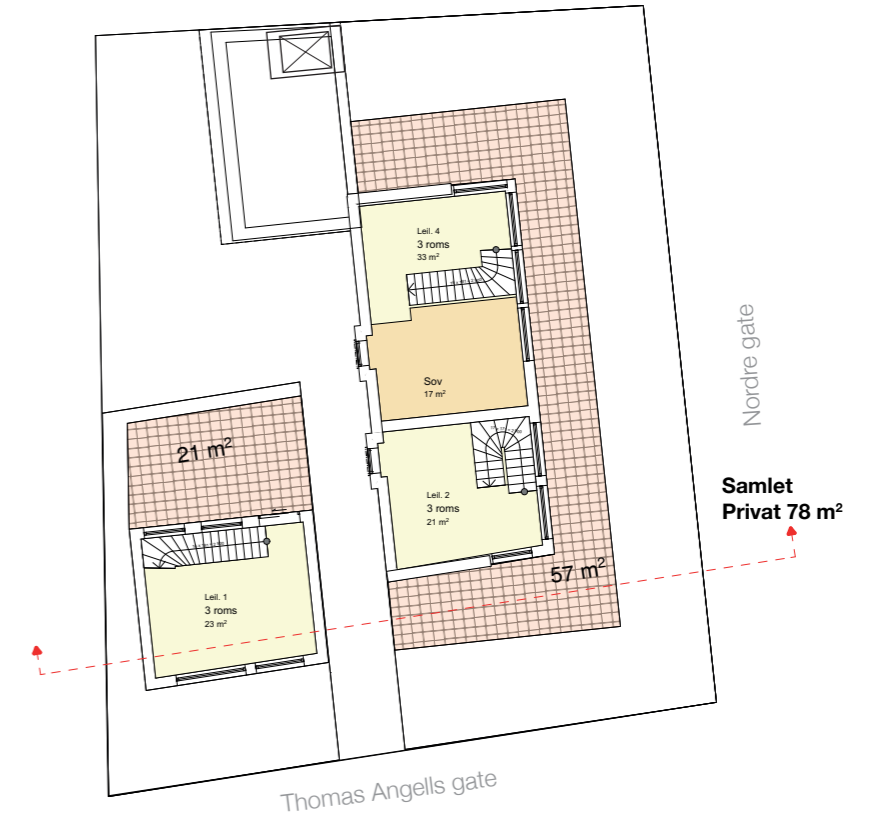
4. etasje



5. etasje



6. etasje

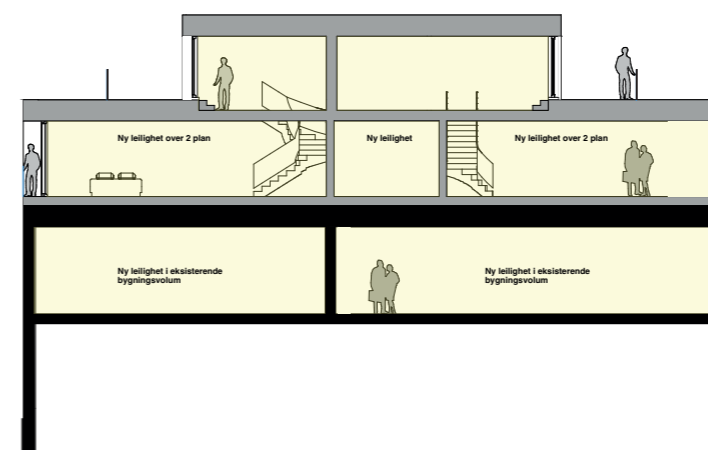


6. etg

5. etg

4. etg

A



+26,5 Gesims

+23,85 6. etg

+20,65 5. etg

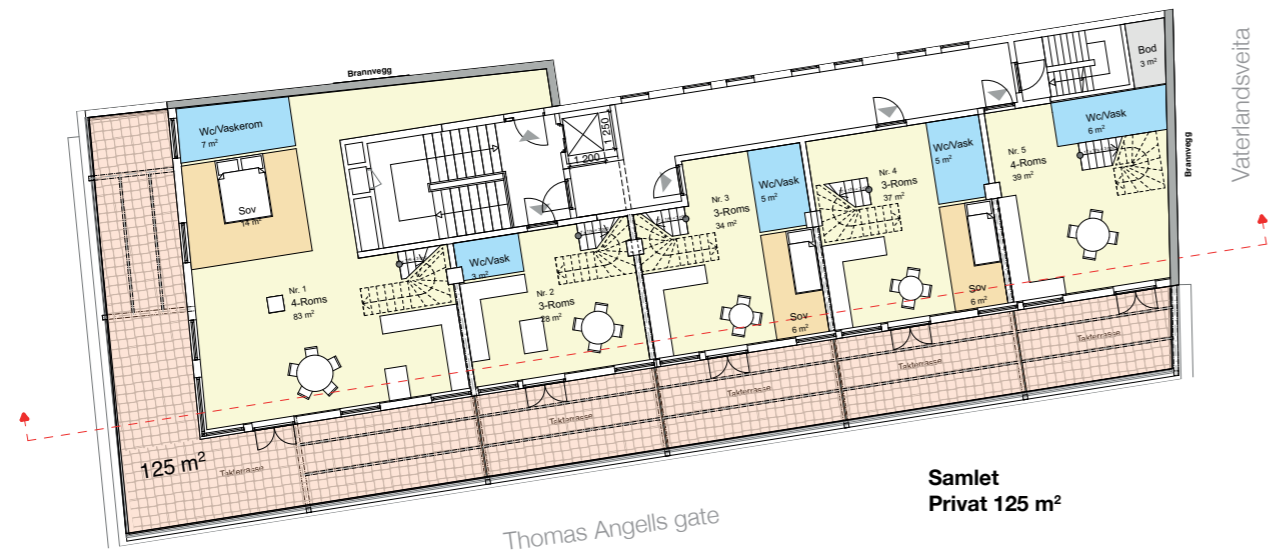
4. etg

B

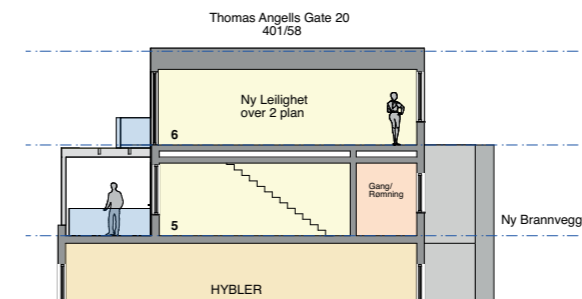
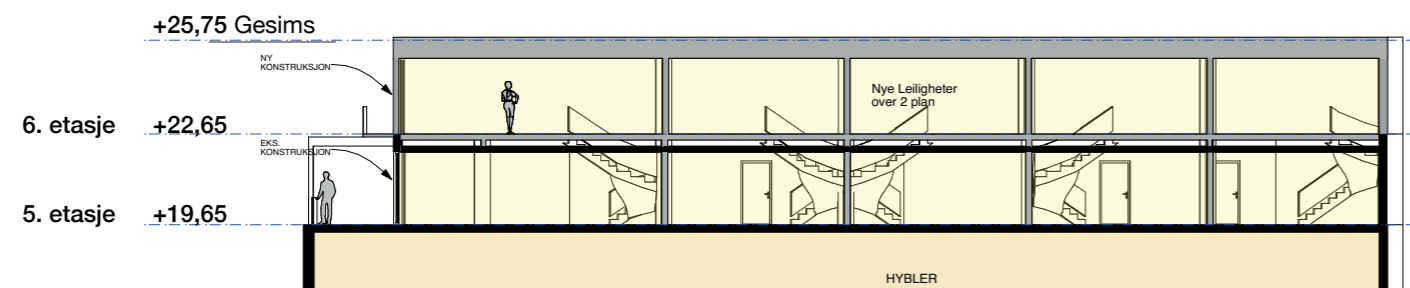
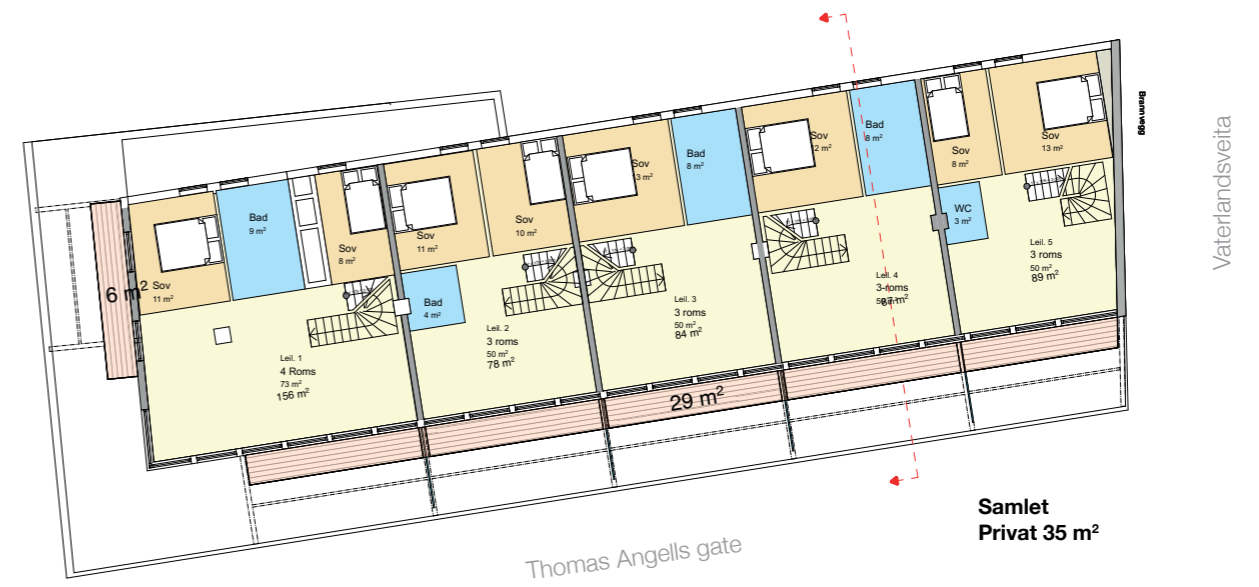


Plan og snitt / 1:250

5. etasje



6. etasje



Plan og snitt / 1:250



Oversikt visualiseringer



A / Visualisering fra krysset Nordre gt/Thomas Angells gate



B / Visualisering fra Thomas Angells gate



ETTER

C / Perspektiv fra Jomfrugata/Olav Tryggvasons gate



D / Perspektiv fra Jomfrugata



Visualisering nr. 1 / Thomas Angells gt



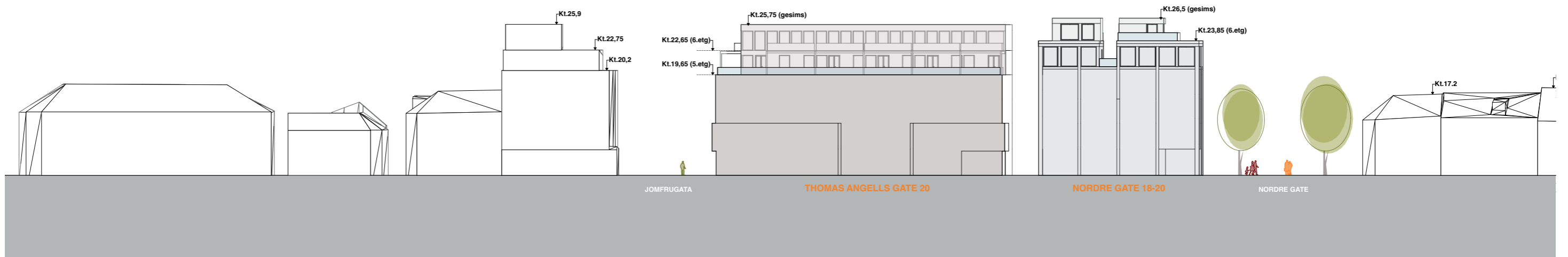
Visualisering nr. 2 Nordre gt



Visualisering nr. 3 Thomas Angells gt



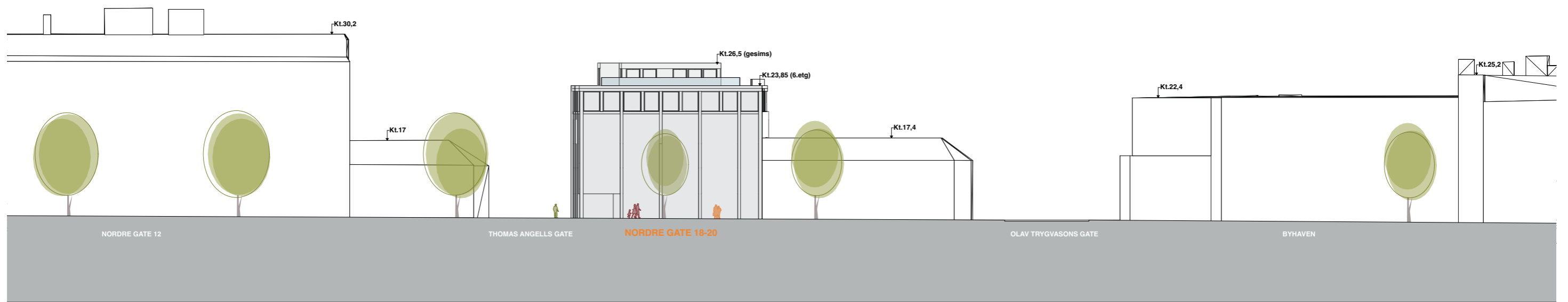
Visualisering nr. 4 Nordre gt



Situasjonssnitt Thomas Angells gate

1:500

Situasjonssnitt langs Thomas Angells gate / 1:500



Situasjonssnitt Nordre gate

1:500

Situasjonssnitt langs Nordre gate / 1:500

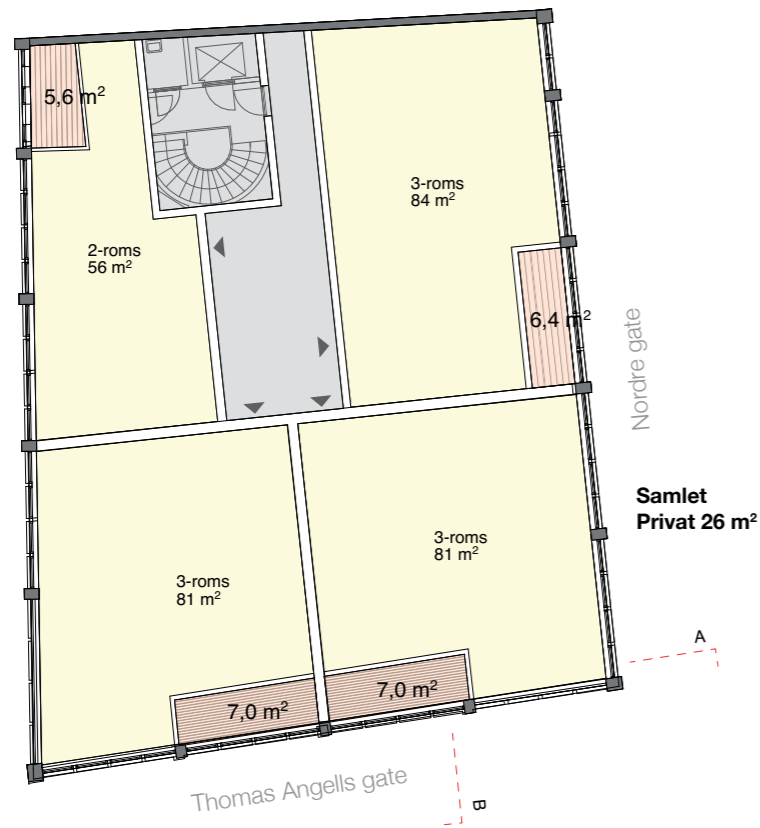


Situasjonssnitt Jomfrugata

1:500

Situasjonssnitt langs Jomfrugata / 1:500

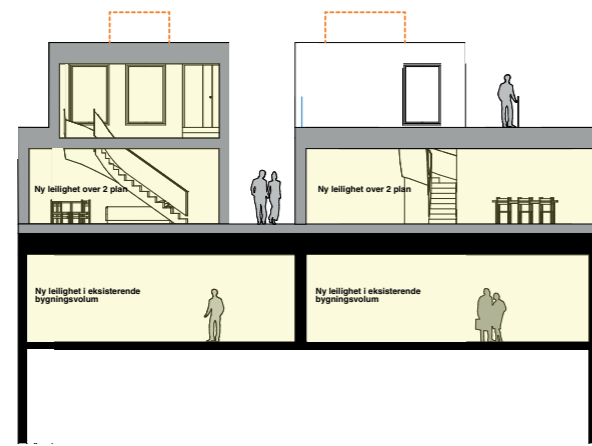
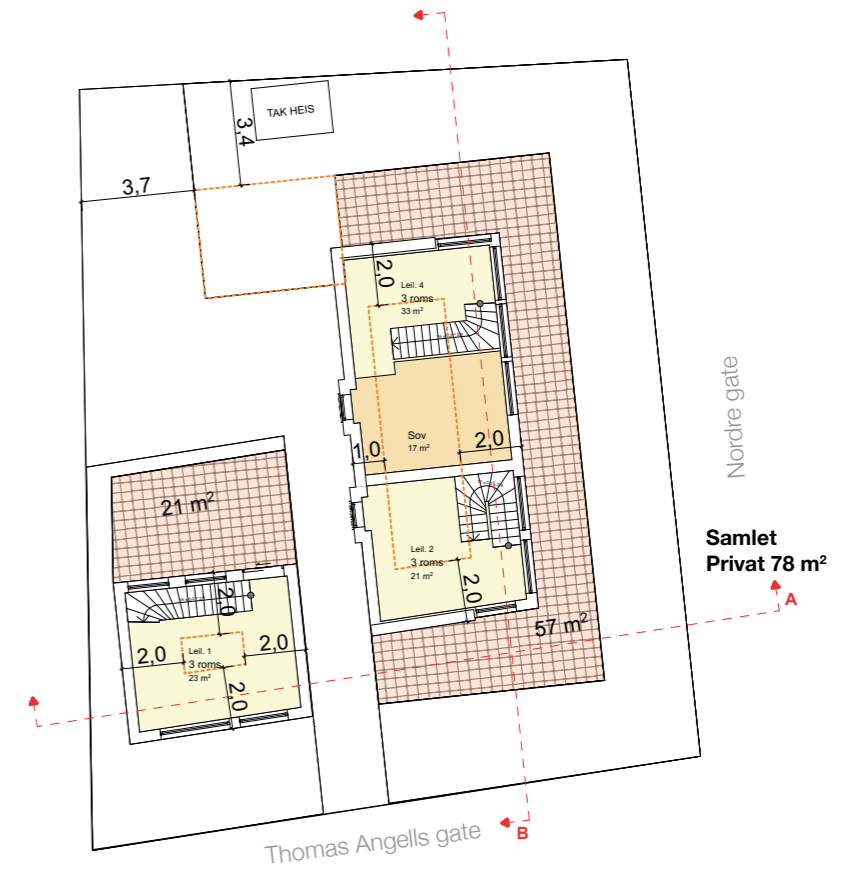
4. etasje



5. etasje

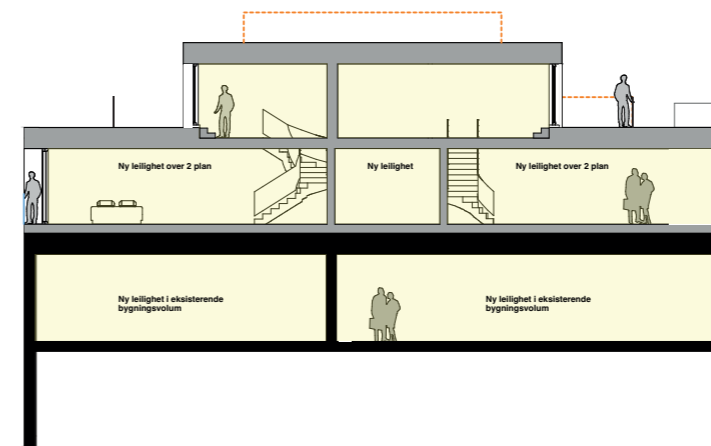


6. etasje



Snitt D

Nordre gt



Snitt C

Thomas Angells gt

+26,5 Gesims

+23,85 6. etg

+20,65 5. etg

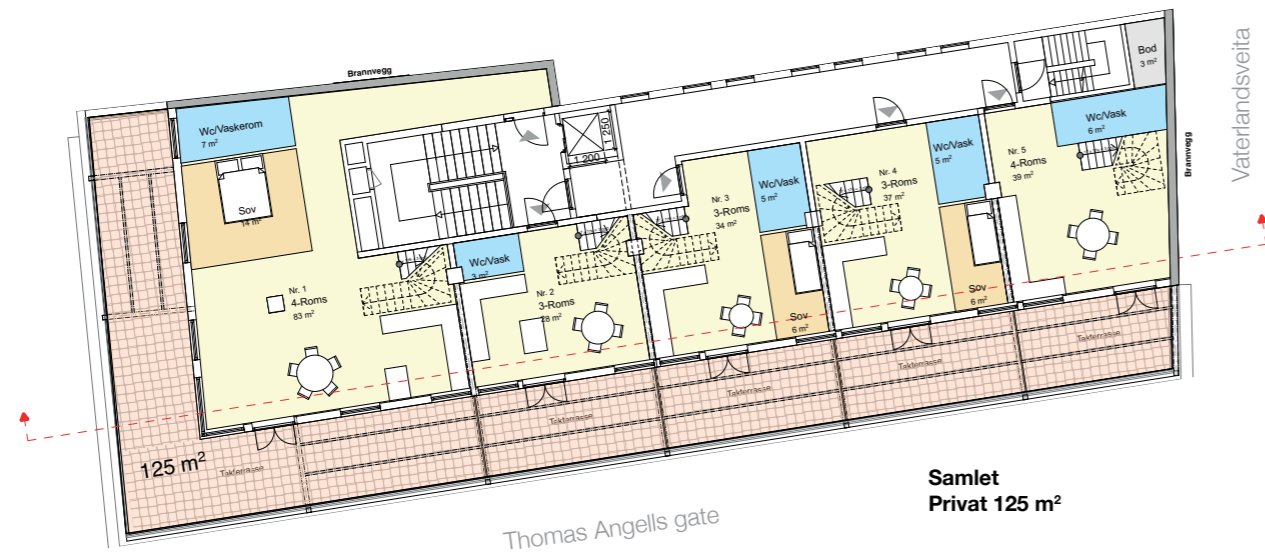
4. etg

Begrensning for plassering av tekniske installasjoner max høyde 1m.

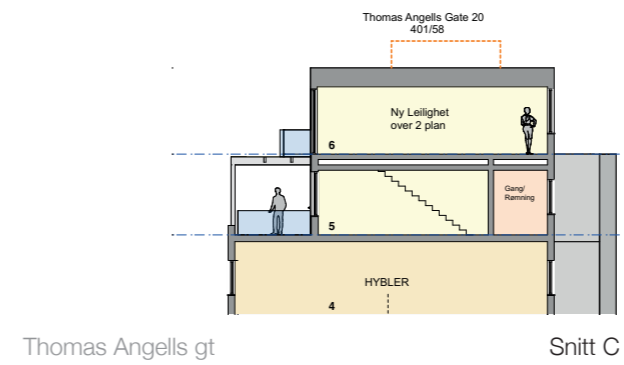
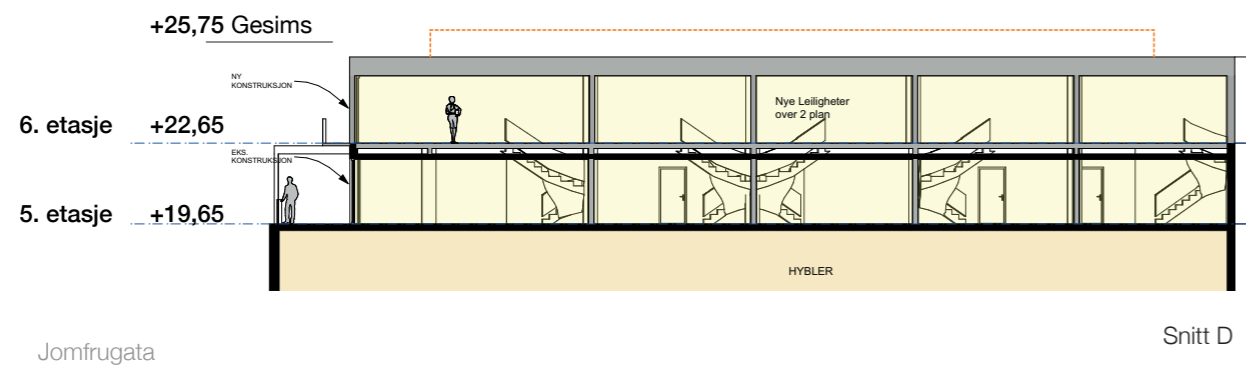
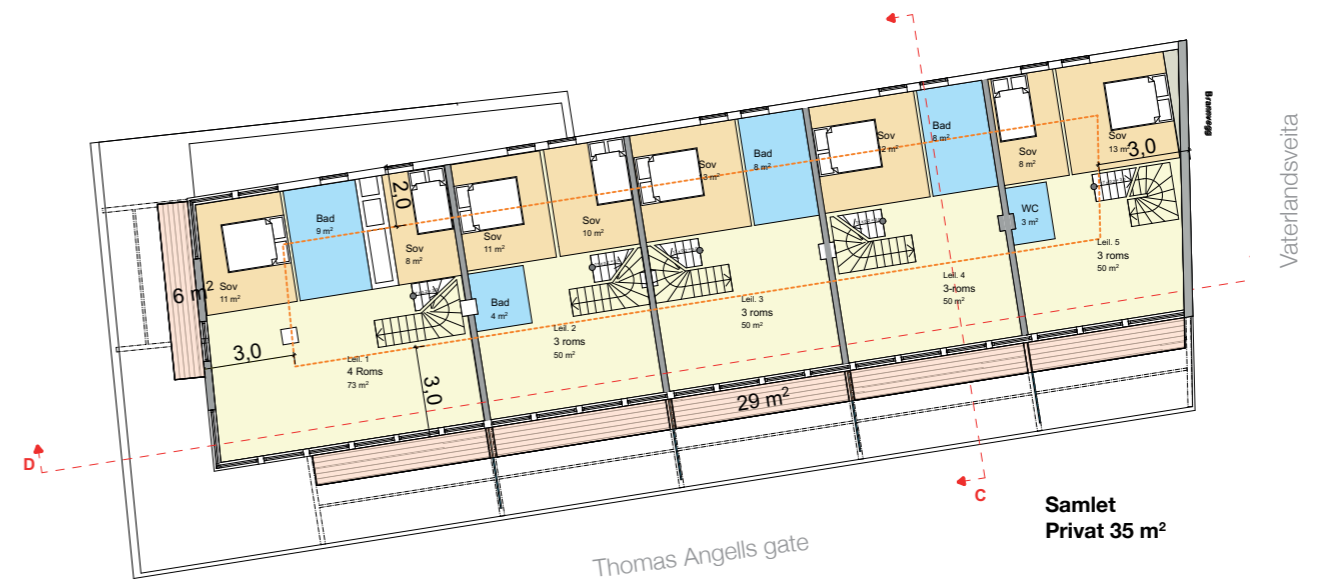


Tekniske installasjoner / Plan og snitt / 1:250

5. etasje



6. etasje



Begrensning for plassering av tekniske installasjoner max høyde 1m.



Tekniske installasjoner / Plan og snitt / 1:250