

OTTO NIELSENS VEG 12

Tyholt, Trondheim

ILLUSTRASJONSHEFTE PLANFORSLAG

ARKITEKTONISK UTFORMING OG PÅVIRKNING PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER

Hefte inneholder illustrasjoner av planlagt kontor-/næringsbebyggelse med tilhørende utomhusplan på Otto Nielsens veg 12.

Dato: 13.04.2023
Versjon: 03

ARCASA
Part of Sweco Architects



ILLUSTRASJON

OVERSIKT



Oversiktsbilde fra øst - eksisterende situasjon

ILLUSTRASJON

OVERSIKT



Oversiktsbilde fra øst - ny situasjon

ILLUSTRASJONSPLAN



PROSJEKTBESKRIVELSE

I reguleringsforslag for Otto Nielsens veg 12 illustreres ny planlagt bebyggelse vest for eksisterende kontorbygninger langs Kong Øysteins veg.

Ny bebyggelse tenkes avtrappet og med inntrukket toppetasje. Toppetasjene gis et lett uttrykk i kontrast til bygnin- genes hovedkropp.

Ny bebyggelse tenkes plassert over eksisterende parke- ringsgarasje som følger tomtegrense. Planlagt bebyggelse vil danne et definert gårdsrom mellom eksisterende bygg og nye bygg (bygg F mot syd og bygg B mot nord).

Gårdsrom vil opparbeides med prioriterte arealer for myke trafikanter. Eksisterende kjøreflater reduseres til et mini- mum.

Reguleringsplan for Ocean Space Center er nylig vedtatt. I reguleringsplanen forutsettes innkjøringen fra Otto Niel- sens veg flyttet, men ny reguleringsplan Otto Nielsens veg 12 foreslår å opprettholde eksisterende avkjøring tilnær- met langs tomtegrense.

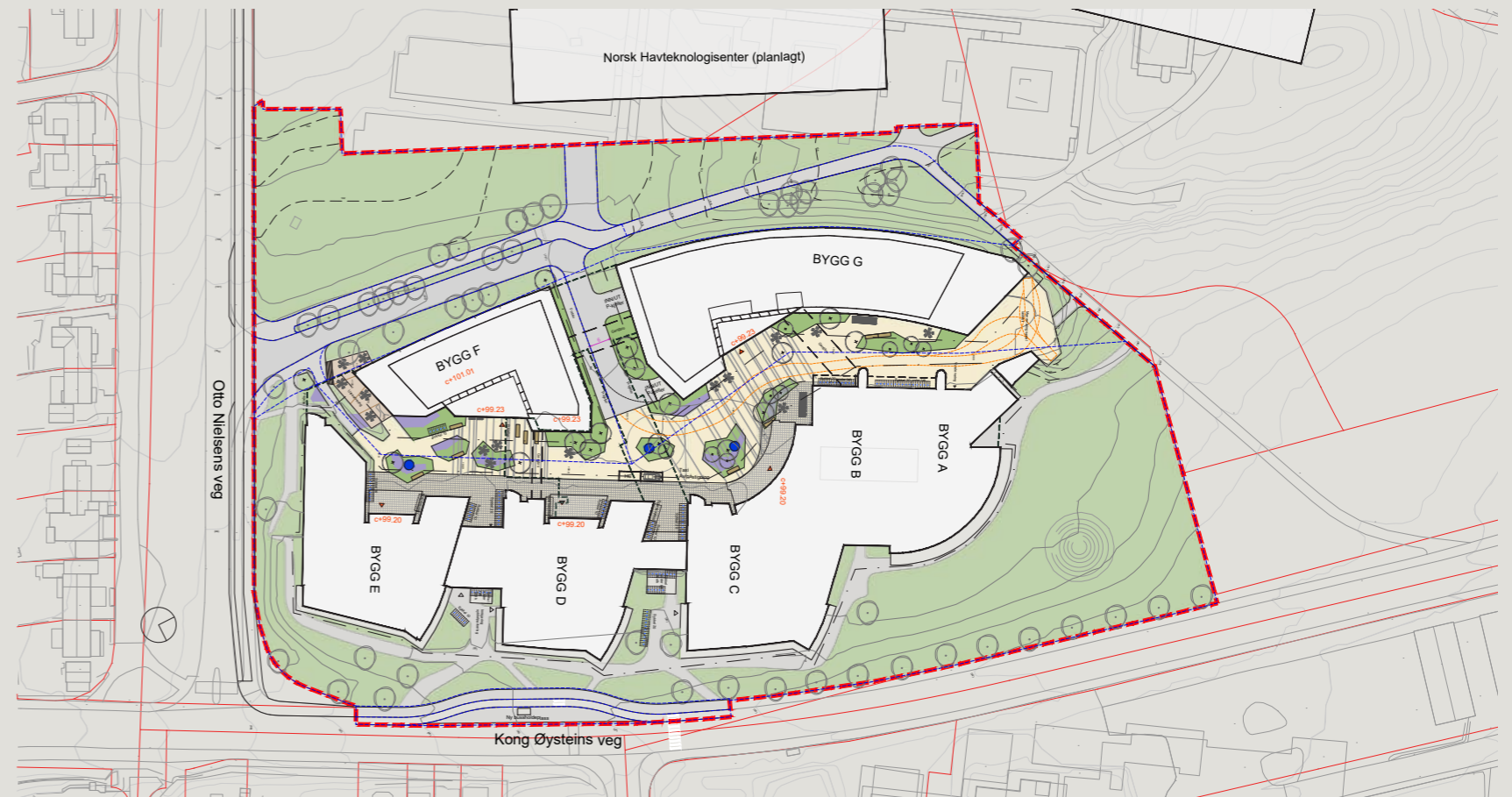
Denne plasseringen sikrer et grøntområde mot Ocean Spa- ce Center, og gir nybygg (F) mulighet for å ha publikums tilgjengelig første etasje fra innkjøringsvei.

Terrang fra Otto Nielsens veg til høyde ved Spruten stiger ca. 9 meter. Planlagt ny bebyggelse vil relatere seg til terrengstigning og det foreslås maks høyde for Bygg F på 6 etasjer og maks høyde på Bygg G på 7 etasjer.

I reguleringen forutsettes det at Bygg F avtrappes til 4 etasjer mot syd. Bygningen vil da videreføre høyden i eksisterende kontorbygning. Mot nord (Spruten) avtrappes bygning G til 4 etasjer. Også her tilpasses høyden til eksis- terende kontorbebyggelse og til parken.



Oversiktsbilde fra øst - eksisterende situasjon



Illustrasjonsplan

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 1

Bygg F terrasseres fra 4 - 6 etasjer.
Eksisterende nabobygg i 4 etasjers høyde videreføres til nybygg.
Første etasje reguleres til offentlig, publikumsrettete arealer og det tenkes en kafe på hjørnet mot syd og et treningssenter i øvrige første etasje.
Ved å opprettholde eksisterende innkjøringsvei ivaretas eksisterende vegetasjon.



Sett fra Otto Nielsens veg

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 2



Sett fra Otto Nielsens veg (vest) - eksisterende situasjon



Sett fra Otto Nielsens veg (vest) - ny situasjon

Standpunktet viser foreslått nybygg (Bygg F) ift eksisterende kontorbygg i øst og maks regulerte rammer for Norsk Havteknologisenter i vest.
Standpunktet viser høydeforholdene og hvordan nytt bygg avtrapper seg mot eksisterende bebyggelse.

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 2 (TRANSPARENT VEGETASJON)



Sett fra Otto Nielsens veg (vest) - eksisterende situasjon



Sett fra Otto Nielsens veg (vest) - ny situasjon

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 3



Sett fra Kong Øysteins veg (syd) - eksisterende situasjon



Sett fra Kong Øysteins veg (syd) - ny situasjon

Illustrasjon viser hvordan eksisterende kontorbygg dominerer dette standpunktet. Regulert nybygg (Bygg F) eksponerer seg ikke dette standpunkt.

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 4



Sett fra gang-/sykkelvei i nord-øst (o_SGG1) - eksisterende situasjon



Sett fra gang-/sykkelvei i nord-øst (o_SGG1) - ny situasjon

Bebyggelsen viderefører terrengets fall og avtrapper seg ned til 4 etasjer. Langs eksisterende gangvei er det i dag dominant vegetasjon som vil fungere som en meglere opp mot Bygg G.

I Bygg G er bygningsformen avskåret for å gi plass til planlagt utvidelse av eksisterende gang-/sykkelvei.

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 4 (TRANSPARENT VEGETASJON)



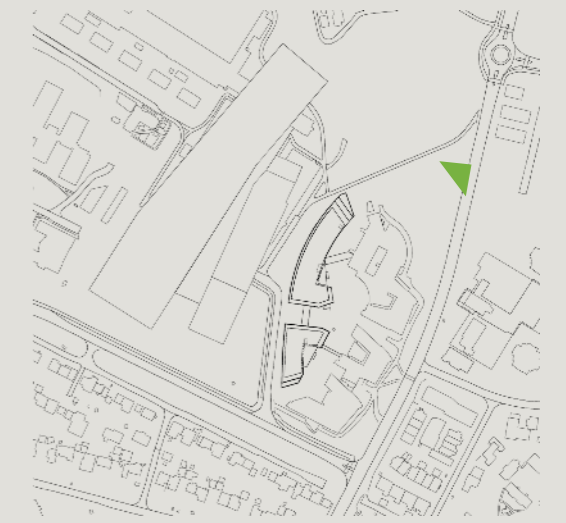
Sett fra gang-/sykkelvei i nord-øst (o_SGG1) - eksisterende situasjon



Sett fra gang-/sykkelvei i nord-øst (o_SGG1) - ny situasjon

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 4.1 (NY)



Sett fra Kong Øysteins veg



Sett fra Kong Øysteins veg - transparent vegetasjon

Sett fra denne vinkelen får man et mer riktig inntrykk av avtrappingen i bygg G mot spruten. De 3 øverste etasjene ligger godt tilbaketrukket fra den 4 etasjer høye gavlfasaden, som har omtrent samme gesimslinje som eksisterende bygg. Det er høyden på selve gavlfasaden som vil være mest fremtredende sett ifra parken, mens de øverste etasjene "forsvinner" litt i bakkant.

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 5



Sett fra rundkjøring v. Anders Estenstads veg - eksisterende situasjon



Sett fra rundkjøring v. Anders Estenstads veg - ny situasjon

Regulert nybygg (Bygg G) legger seg mellom eksisterende kontorbygg og nytt Ocean Space Center. Bygg G har maks 7 etasjer, men trapper seg ned til 4 etasjer mot gangvei og eksisterende bebyggelse.

I område ved Spruten er det i dag markant vegetasjon rundt kollen mot vest og langs eksisterende gangvei.

Eksisterende vegetasjon er en viktig megler mellom bygningsvolumene og Sprutens grønne aktivitetsflater. Eksisterende akebakke vil ikke bli berørt av nybygget (se soldiagram).

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 5 (TRANSPARENT VEGETASJON)



Sett fra rundkjøring v. Anders Estenstads veg - eksisterende situasjon



Sett fra rundkjøring v. Anders Estenstads veg - ny situasjon

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 6



Sett fra nord-østlig hjørne av Ocean Space Center - eks. situasjon



Sett fra nord-østlig hjørne av Ocean Space Center - ny situasjon

Nybygg G avtrappes mot nord og følger terrengets stigning. Bygningsvolumet legges mellom regulert volum for Ocean Space Center og eksisterende kontorbebyggelses lang Kong Øysteins veg.

ILLUSTRASJON

STANDPUNKT 6 (TRANSPARENT VEGETASJON)



Sett fra nord-østlig hjørne av Ocean Space Center - eks. situasjon



Sett fra nord-østlig hjørne av Ocean Space Center - ny situasjon

ILLUSTRASJON

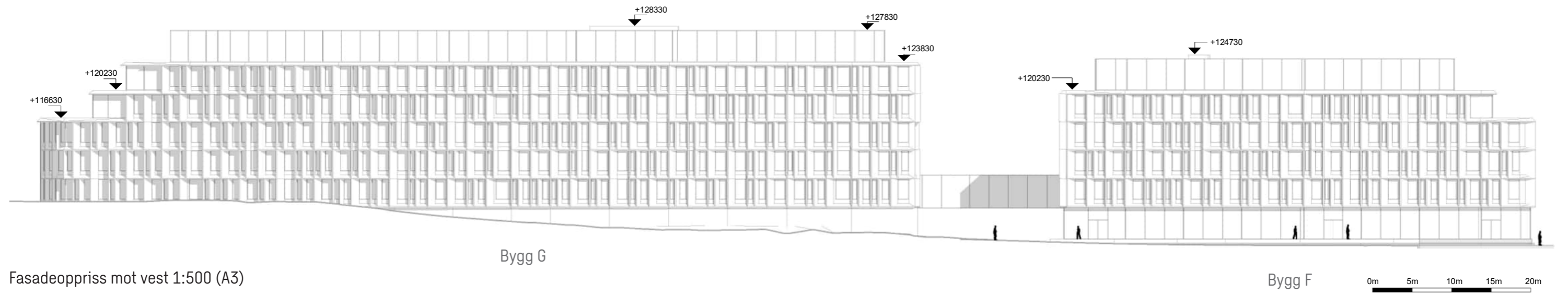
STANDPUNKT 7

Standpunktet viser ny bebyggelse i relasjon til eksisterende kontorbygg. I reguleringsforslaget forutsettes det glassbruer mellom nybygg og eksisterende kontorbygg for å sikre maksimal fleksibilitet for brukerne.

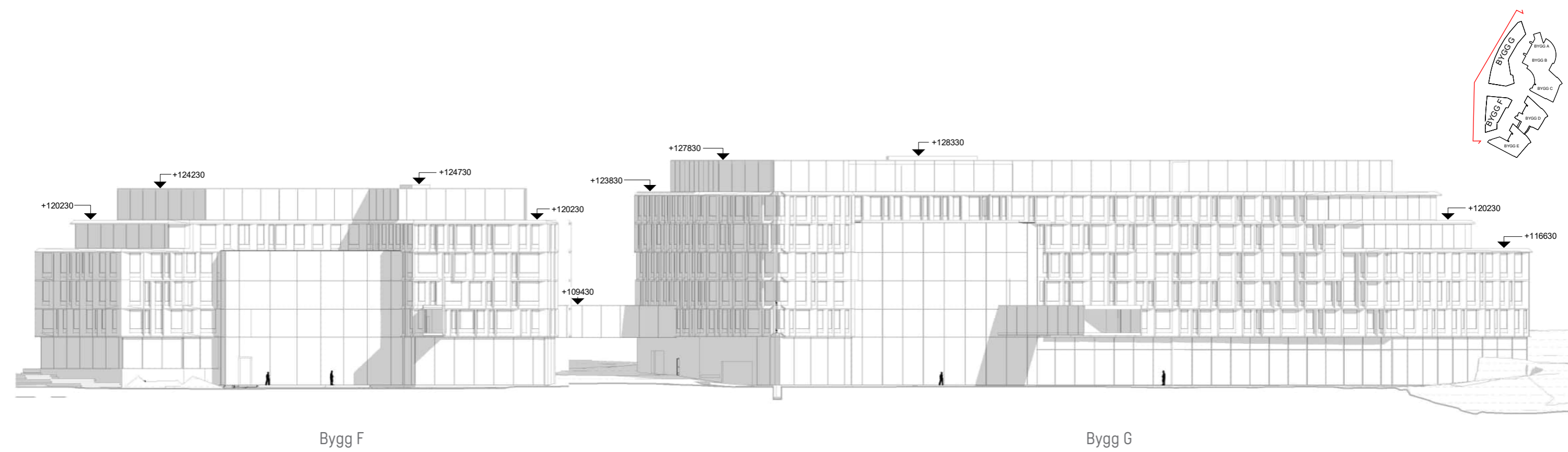


Sett fra nytt gårdsrom - bygg F

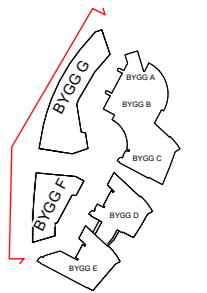
FASADEOPPRISS



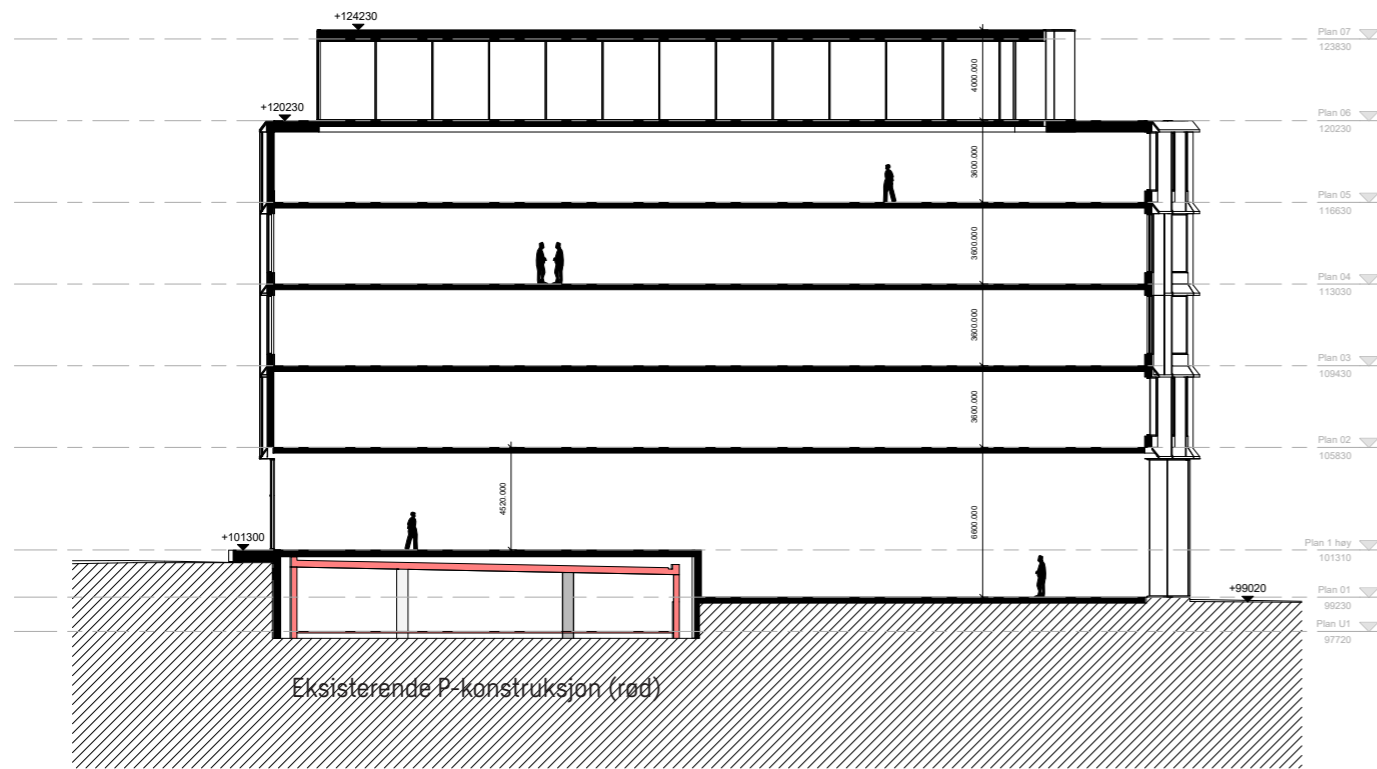
Fasadeoppriss mot vest 1:500 (A3)



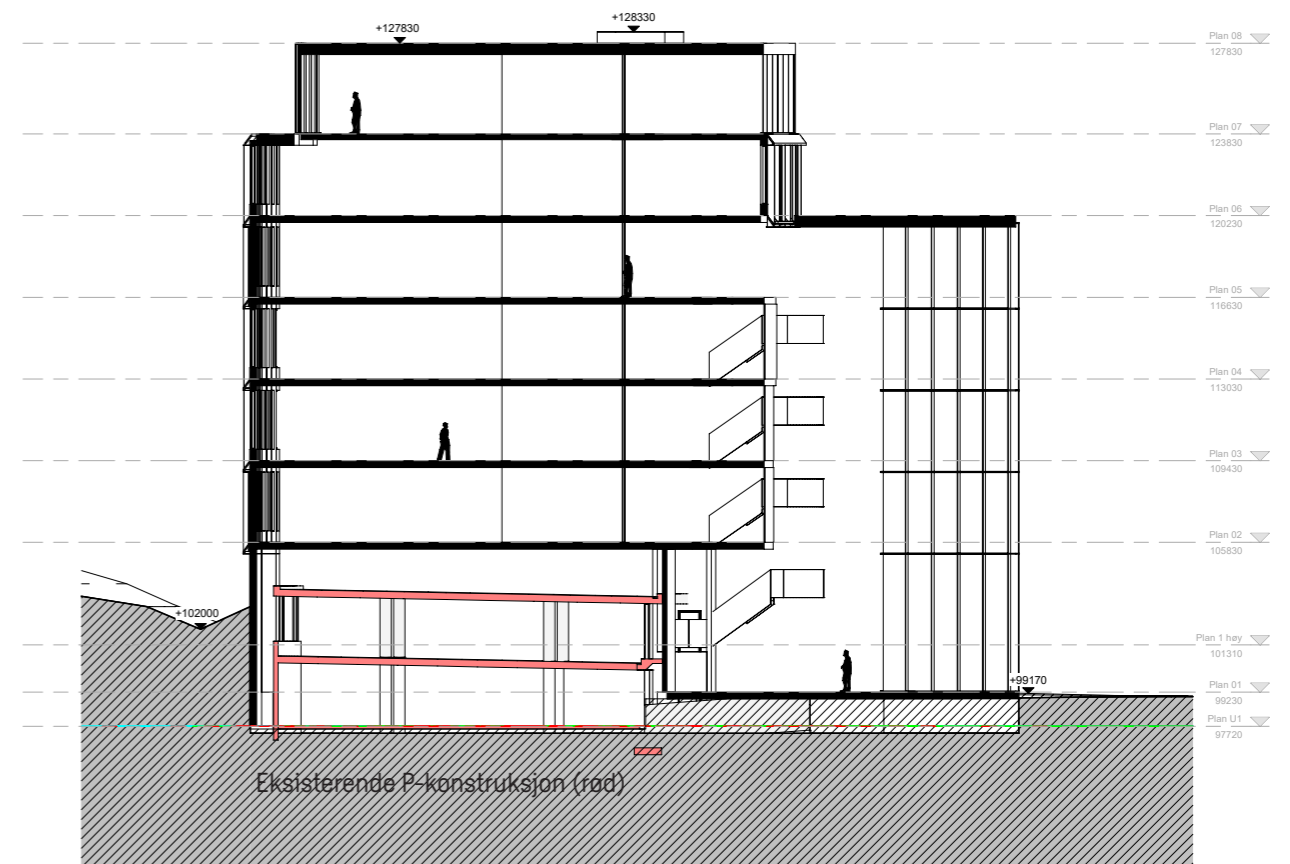
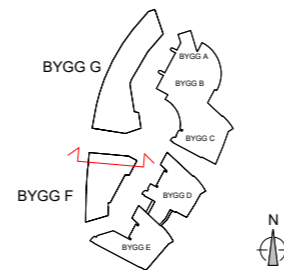
Fasadeoppriss mot øst 1:500 (A3)



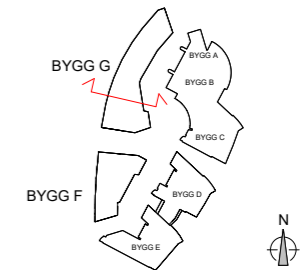
SNITT



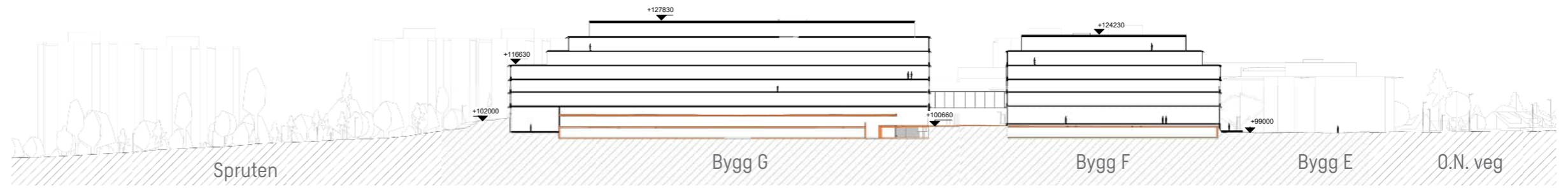
Tverrsnitt bygg F



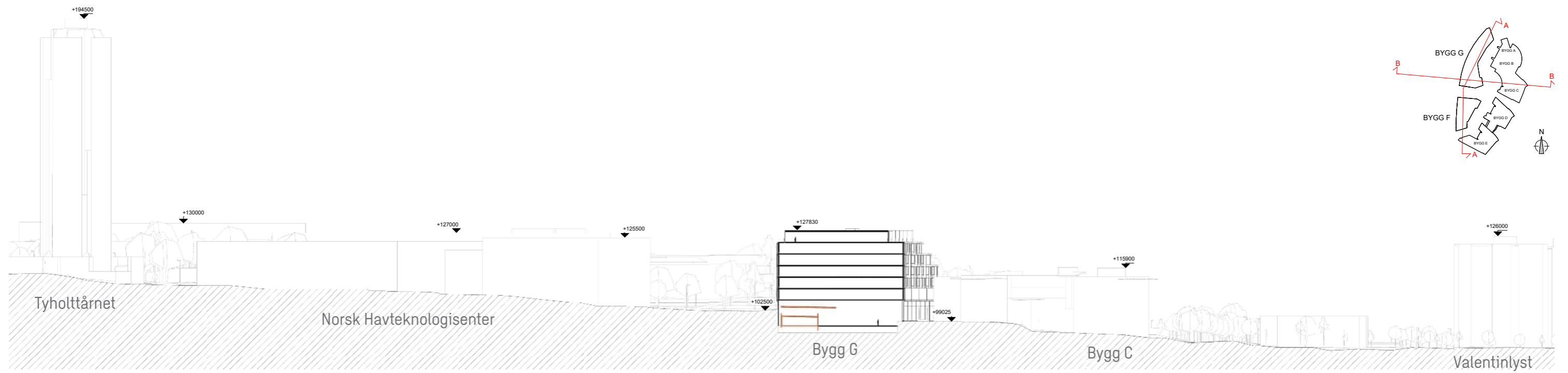
Tverrsnitt bygg G



TERRENGSNITT



Terrengsnitt nord-sør



Terrengsnitt vest-øst

SOL- OG SKYGGEKART

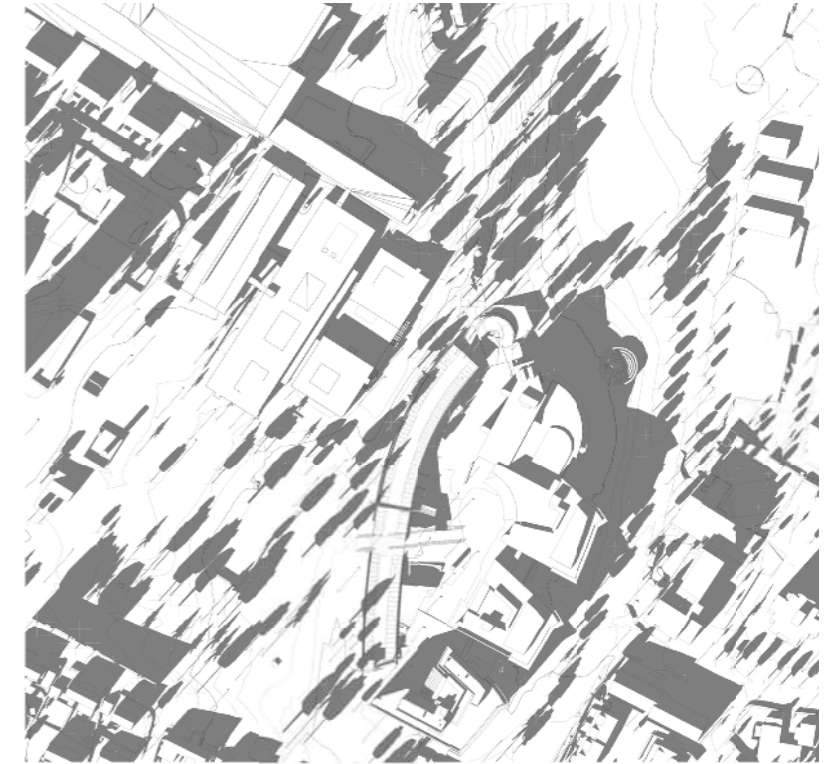
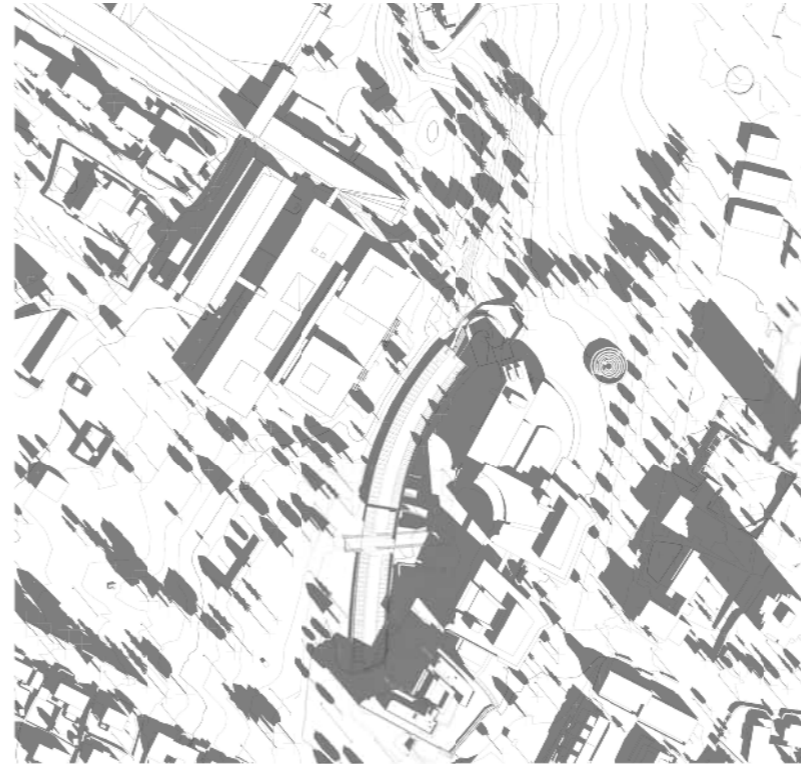
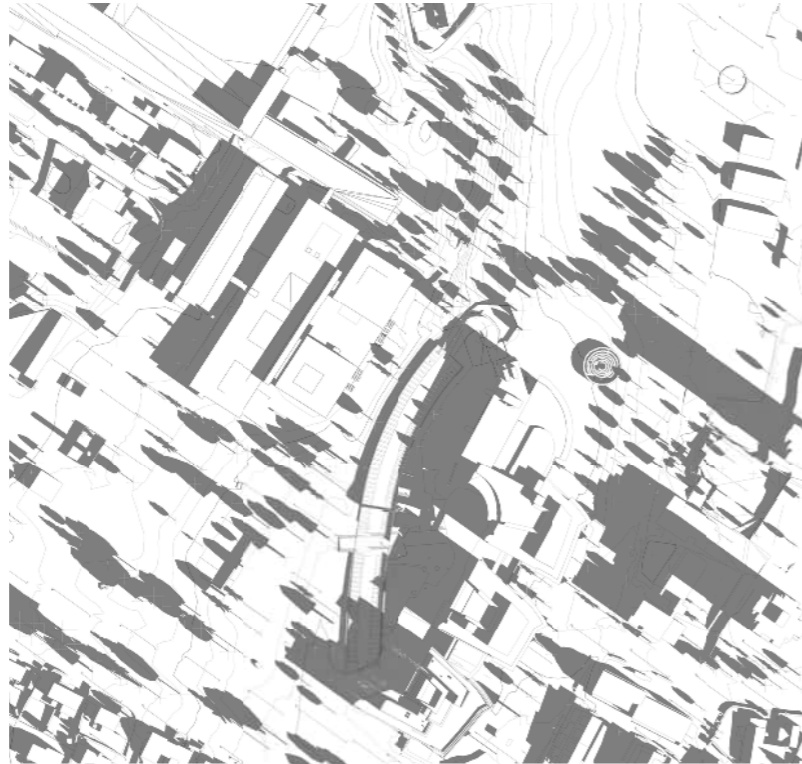
21 MARS

Kl. 09

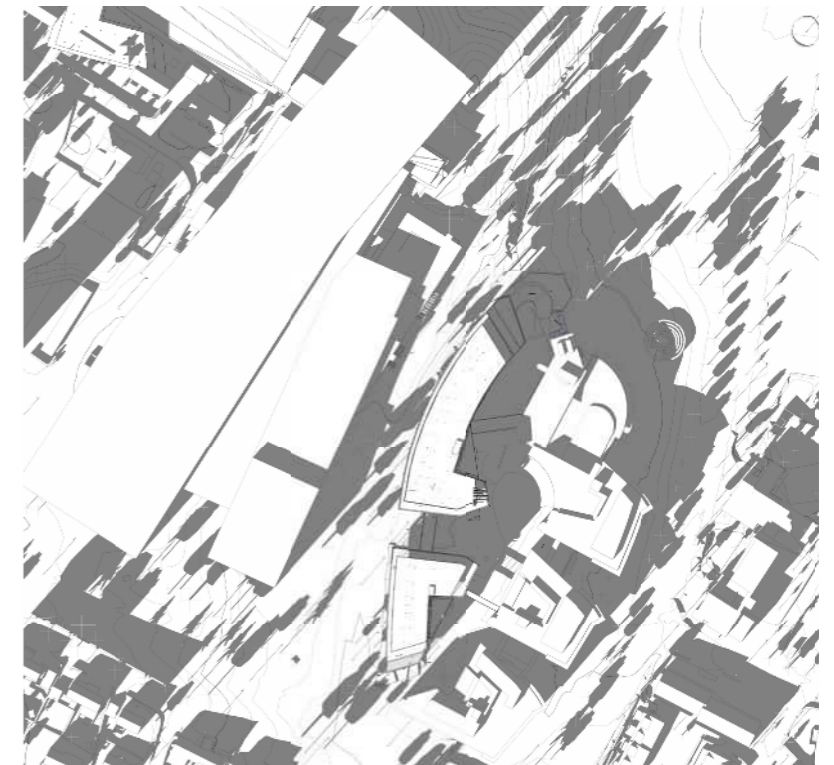
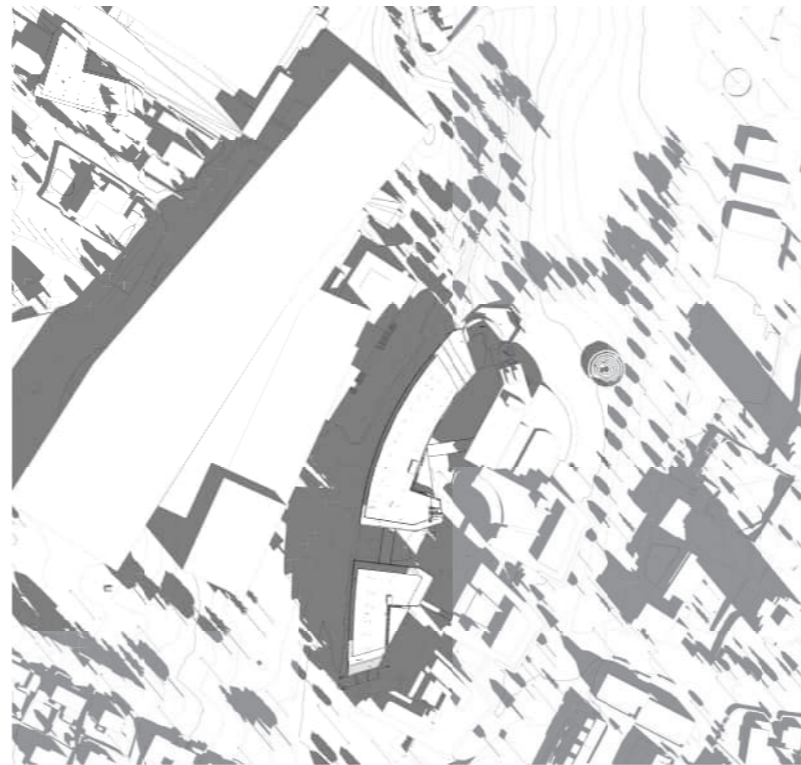
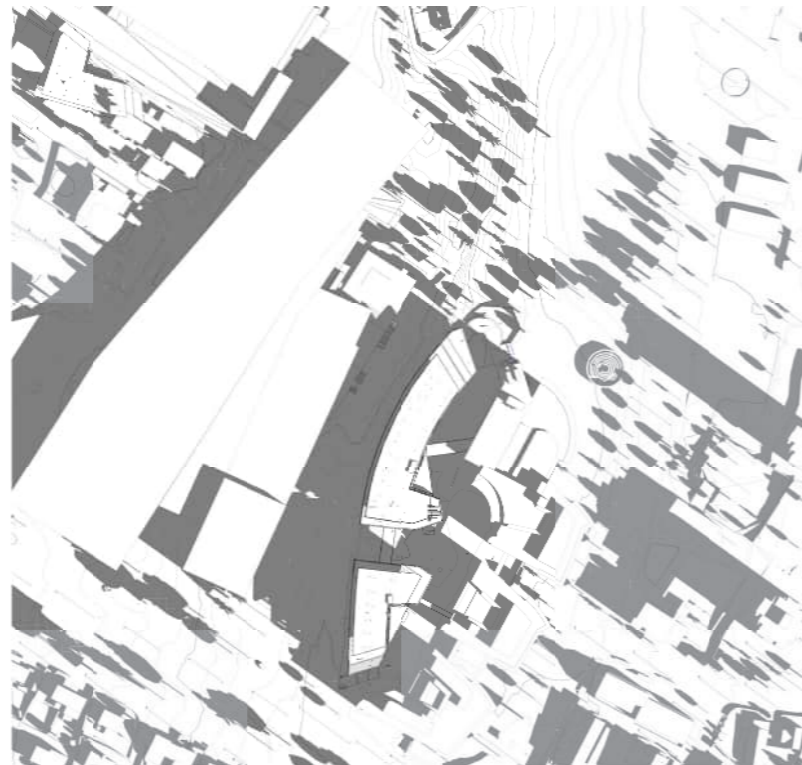
Kl. 12

Kl. 15

Eksisterende
situasjon



Ny situasjon



SOL- OG SKYGGEKART

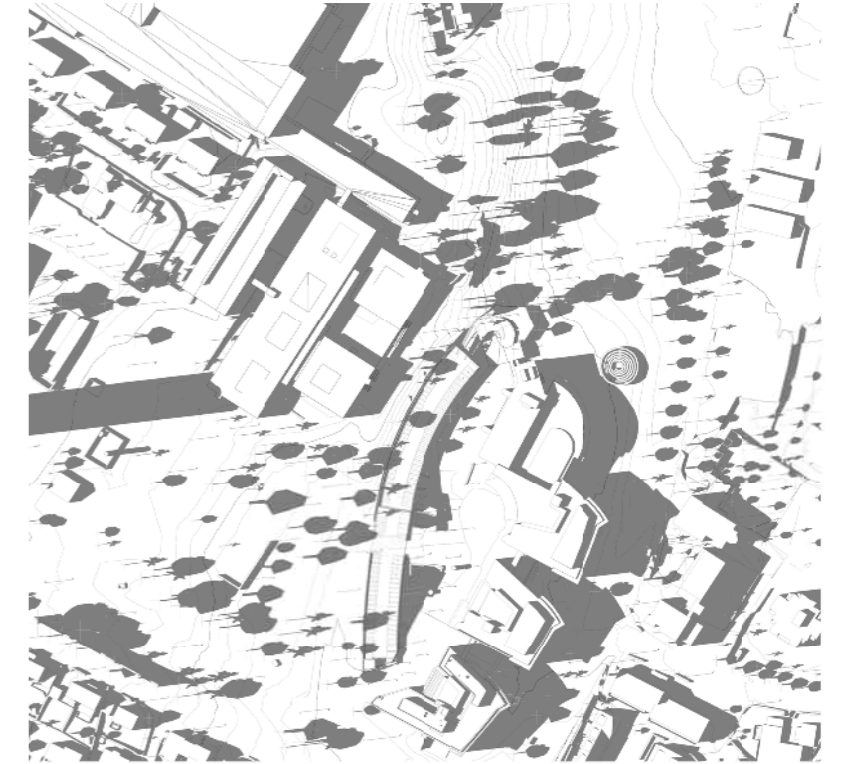
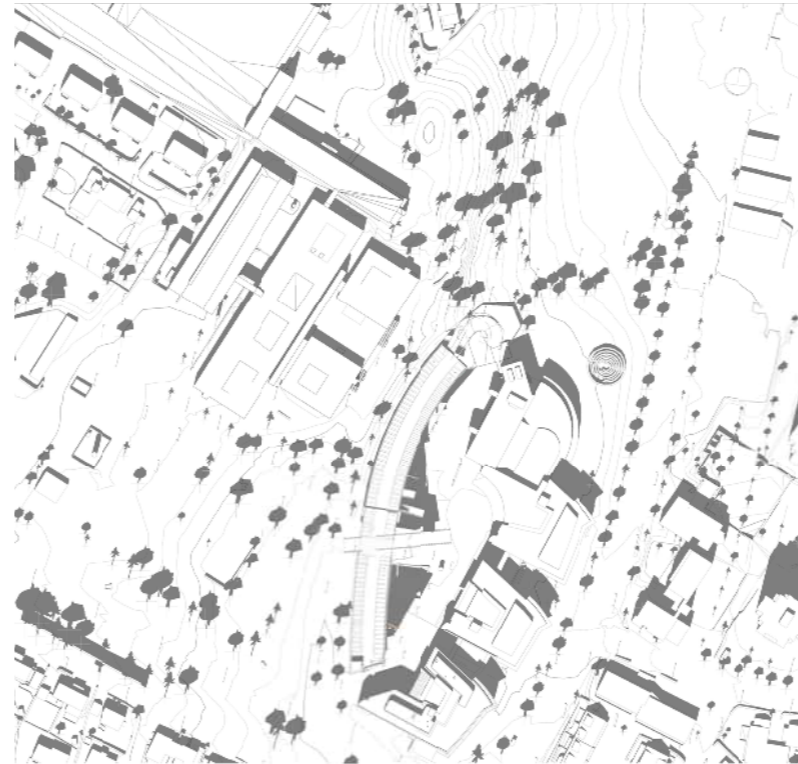
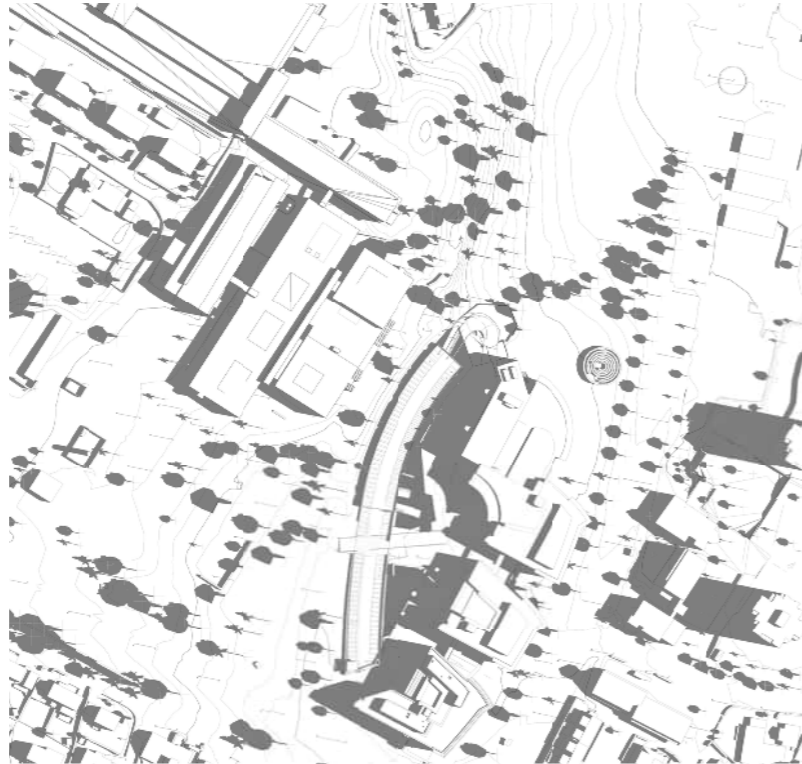
23 JUNI

Kl. 09

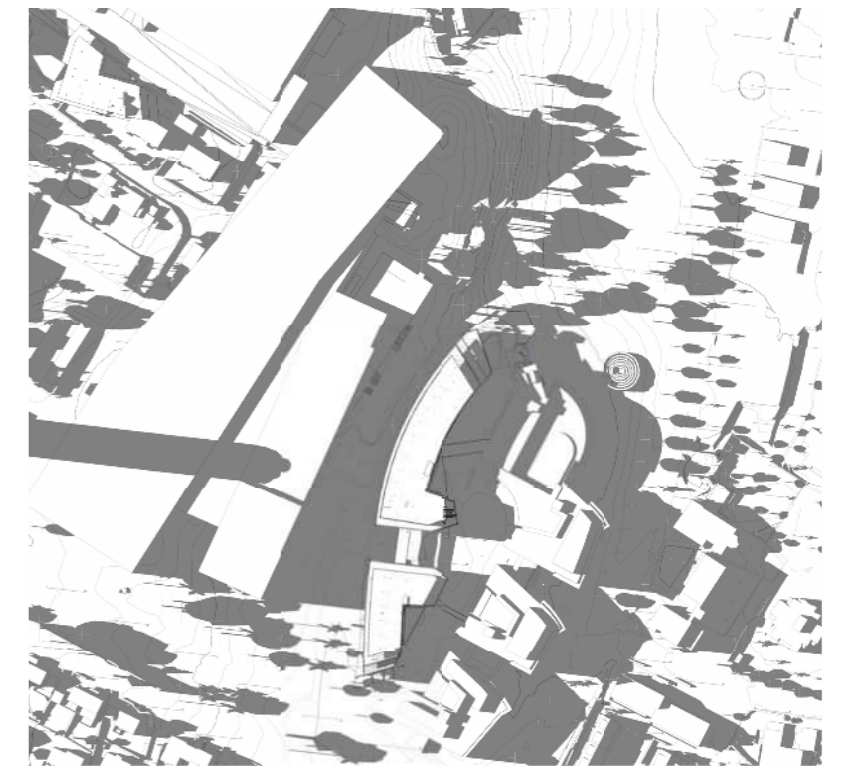
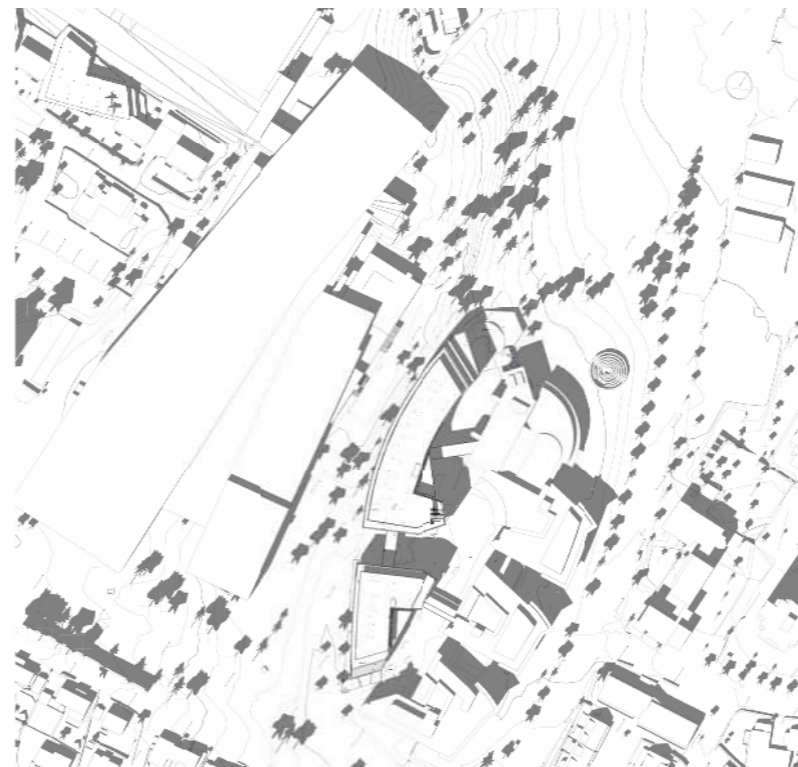
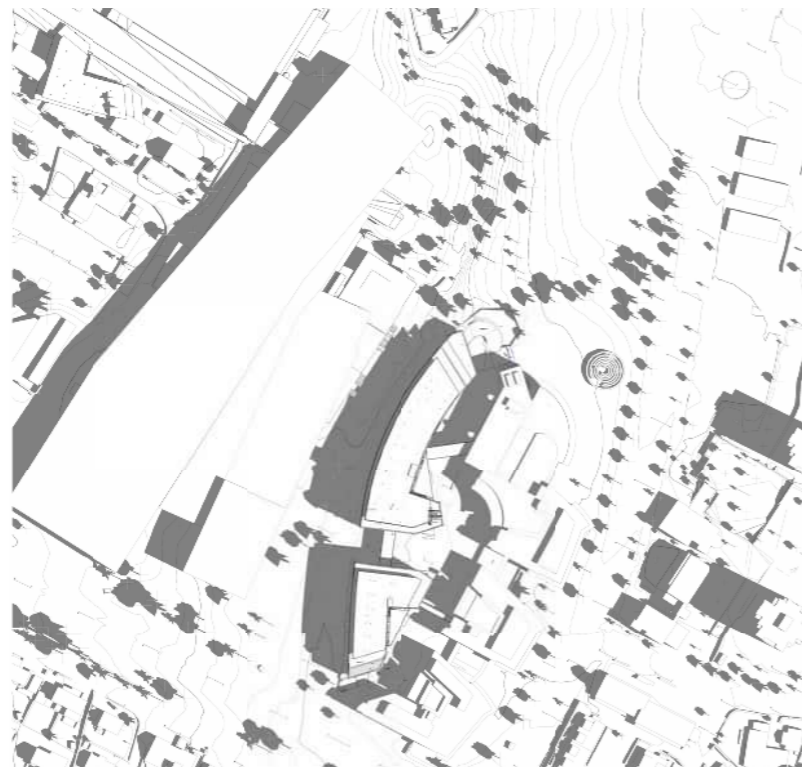
Kl. 14

Kl. 18

Eksisterende
situasjon

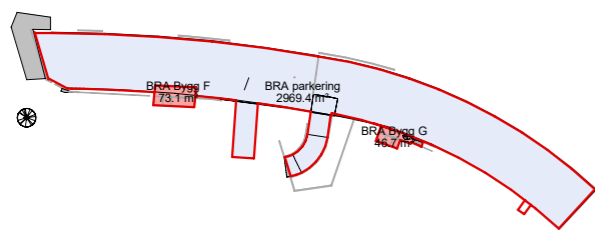


Ny situasjon

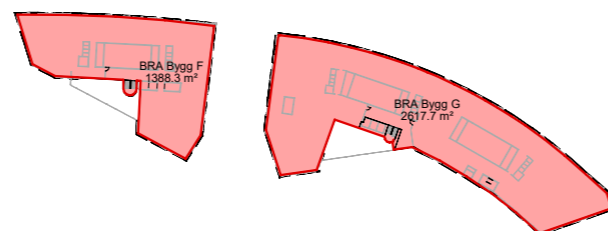


AREALOVERSIKT

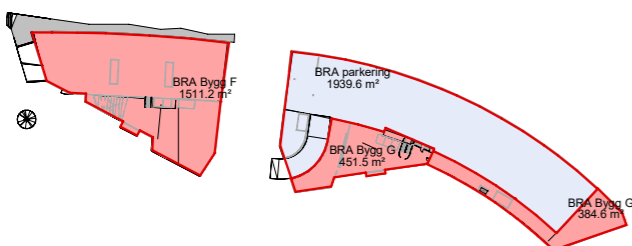
BRA-SKJEMA



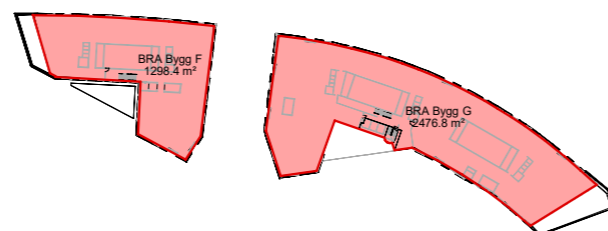
8 Plan U1
1 : 1000



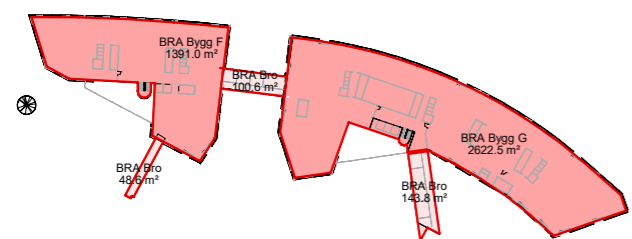
7 Plan 04
1 : 1000



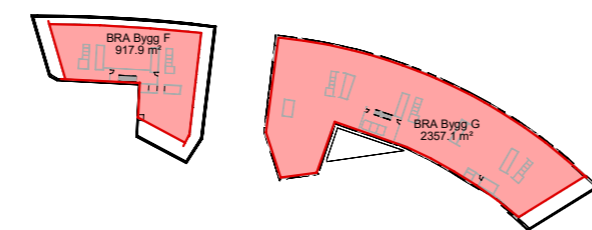
1 Plan 01
1 : 1000



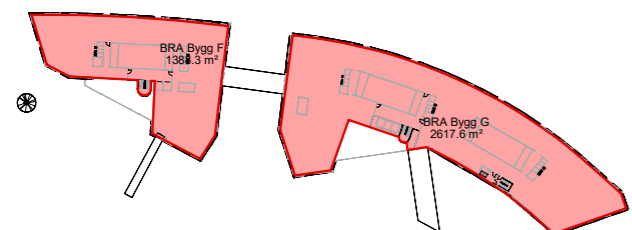
4 Plan 05
1 : 1000



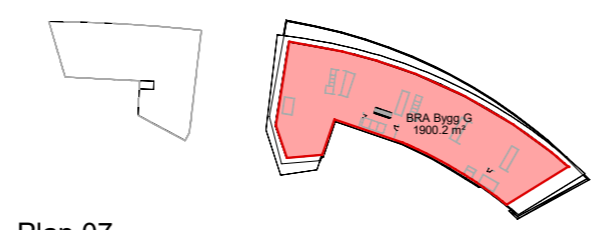
2 Plan 02
1 : 1000



5 Plan 06
1 : 1000



3 Plan 03
1 : 1000



6 Plan 07
1 : 1000

NTI Areal (BRA)		
Navn/ bygg	Areal (m2)	Areal type

Lysearealer

BRA Bygg F	73.1	Lysearealer
BRA Bygg G	46.7	Lysearealer
BRA Bygg F	1511.2	Lysearealer
BRA Bygg G	451.5	Lysearealer
BRA Bygg G	384.6	Lysearealer
BRA Bygg G	2622.5	Lysearealer
BRA Bygg F	1391.0	Lysearealer
BRA Bro	143.8	Lysearealer
BRA Bro	100.6	Lysearealer
BRA Bro	48.6	Lysearealer
BRA Bygg G	2617.6	Lysearealer
BRA Bygg F	1388.3	Lysearealer
BRA Bygg G	2617.7	Lysearealer
BRA Bygg F	1388.3	Lysearealer
BRA Bygg F	1298.4	Lysearealer
BRA Bygg G	2476.8	Lysearealer
BRA Bygg G	2357.1	Lysearealer
BRA Bygg F	917.9	Lysearealer
BRA Bygg G	1900.2	Lysearealer

19 23736.1

Mørkearealer

BRA parkering	2969.4	Mørkearealer
BRA parkering	1939.6	Mørkearealer

2 4909.1
21 28645.2

BRA næring (lyse arealer): 23 736 m²

OTTO NIELSENS VEG 12

Tyholt, Trondheim

ILLUSTRASJONSHEFTE PLANFORSLAG

ARKITEKTONISK UTFORMING OG PÅVIRKNING
PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER

