Nordre gate 4, 6 og Sommerveita 2, 4 og 6

Reguleringsendring

Illustrasjonsmateriale
Komplett planforslag til førstegangsbehandling

02.09.2026

HUS

Innhold

Planområdet

3 Flyfoto
4 Gjeldende reguleringsplan
5 Reguleringsendring
6 Situasjonsplan reguleringsområdet

Reguleringsendringen

7 Volum av bebyggelsen - Gjeldende regulering
8 Volum av bebyggelsen - Reguleringsendringen
9 Orienteringsplan snitt
10 Langsnitt mot øst I
11 Langsnitt mot øst II
12 Langsnitt mot sør
13-20 Plan, kjeller, 1. 2. 3. 4. 5. 6. etasje og takplan
21-22 Snitt
23 Snittperspektiv
24 Fasade mot sør og Sommerveita sør
25 Fasader mot vest og Sommerveita vest
26 Fasade nord og Siftsgårdsparken - ønsket utforming
27 Fasade nord og Siftsgårdsparken - reguleringskonvolutten

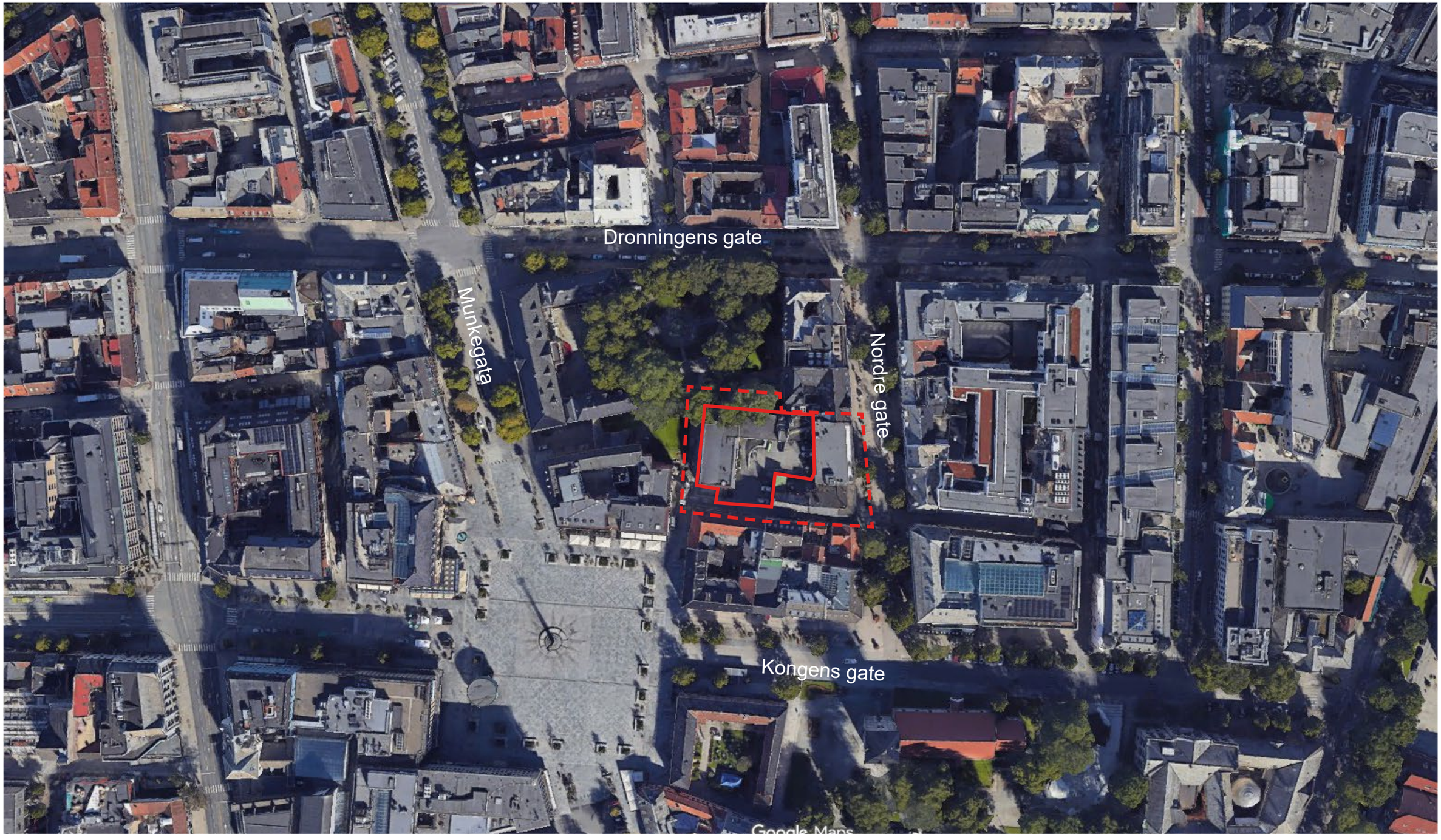
Perspektiver

28 Standpunkt for fjern- og nærvirkning
29-30 Nærvirkning fra Torvet, fotomontasje og illustrasjon
31-32 Nærvirkning fra Sommerveita vest, fotomontasje og illustrasjon
33-34 Nærvirkning fra Sommerveita øst, fotomontasje og illustrasjon
35-36 Nærvirkning fra Stiftsgårdsparken, fotomontasje og illustrasjon
37 Nærvirkning fra Nordre gate ved Studenten, fotomontasje
38 Fjernvirkning fra Torvet, fotomontasje
39 Nærvirkning fra Jomfrugata, fotomontasje
40 Fjernvirkning fra Kongens gate ved Nordre gate, fotomontasje
41 Fjernvirkning fra Tordenskjoldparken, fotomontasje

Sol- og skygge

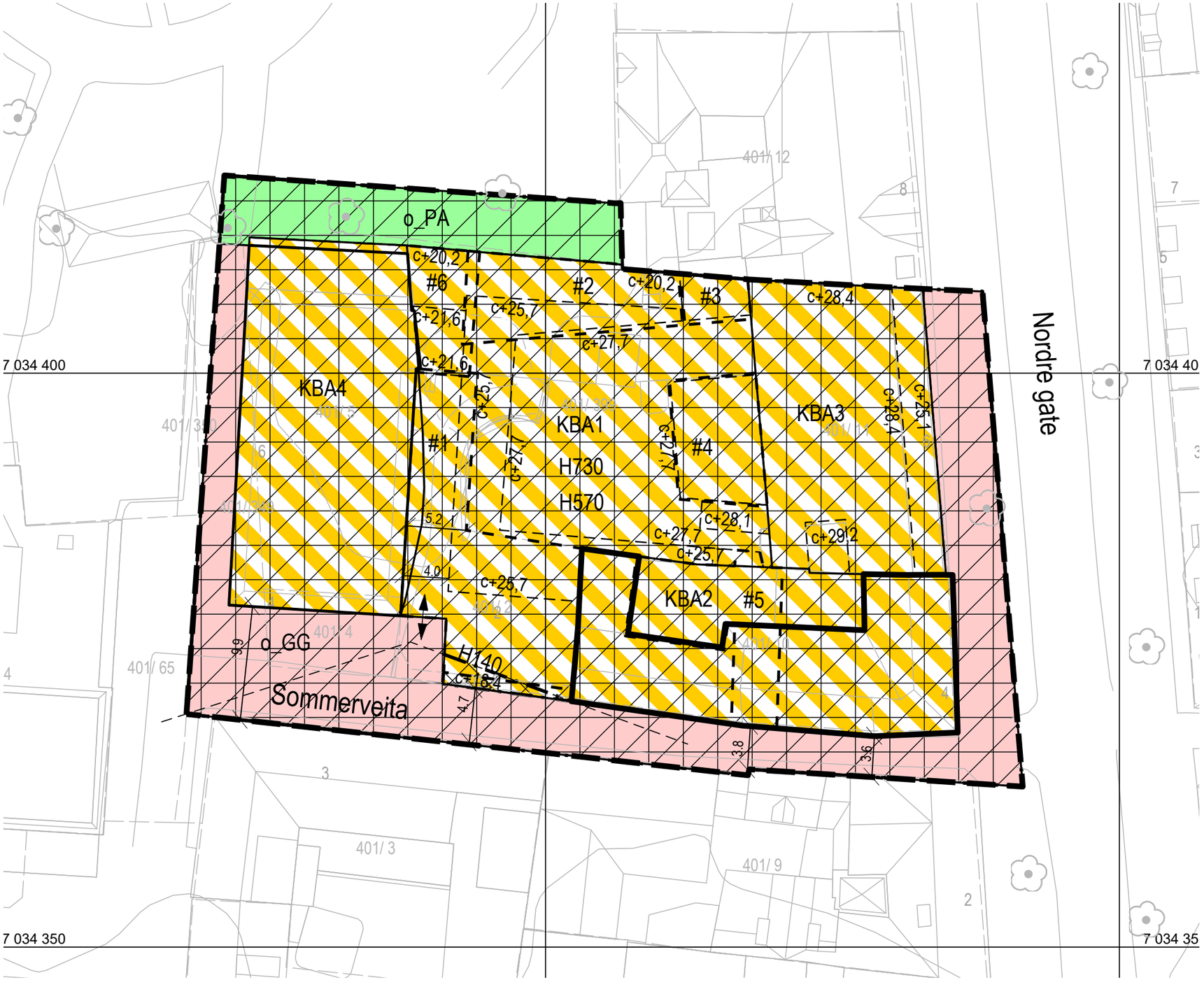
42 Sol- og skyggevirkninger over planområdet
43 Sol- og skyggevirkninger på naturverdier

Flyfoto - dagens situasjon



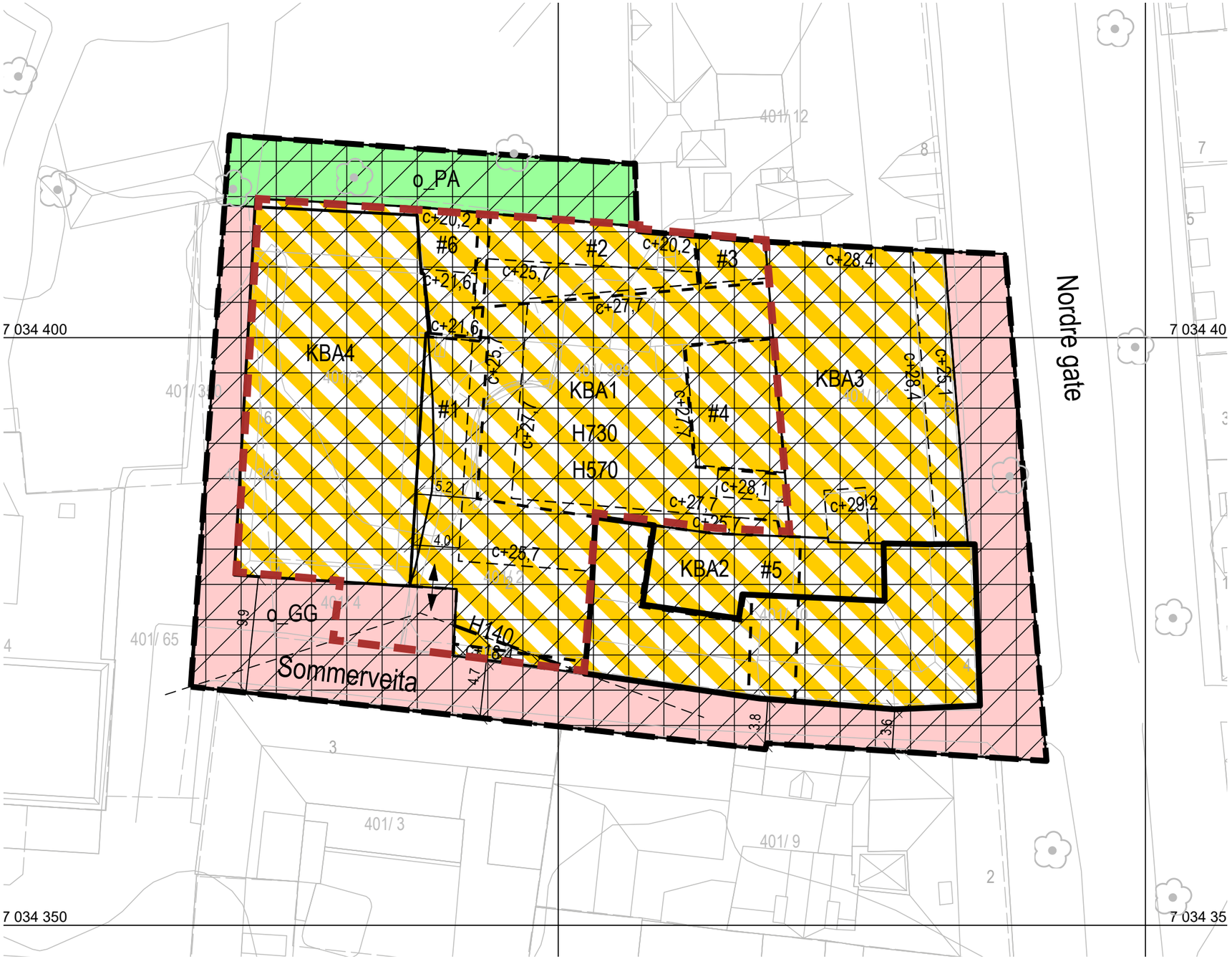
Flyfoto. Planavgrensningen er vist med stiplet rød linje og arealer som endres er innenfor rød heltrukken linje.

Gjeldende reguleringsplan - r20230020



Reguleringsendring

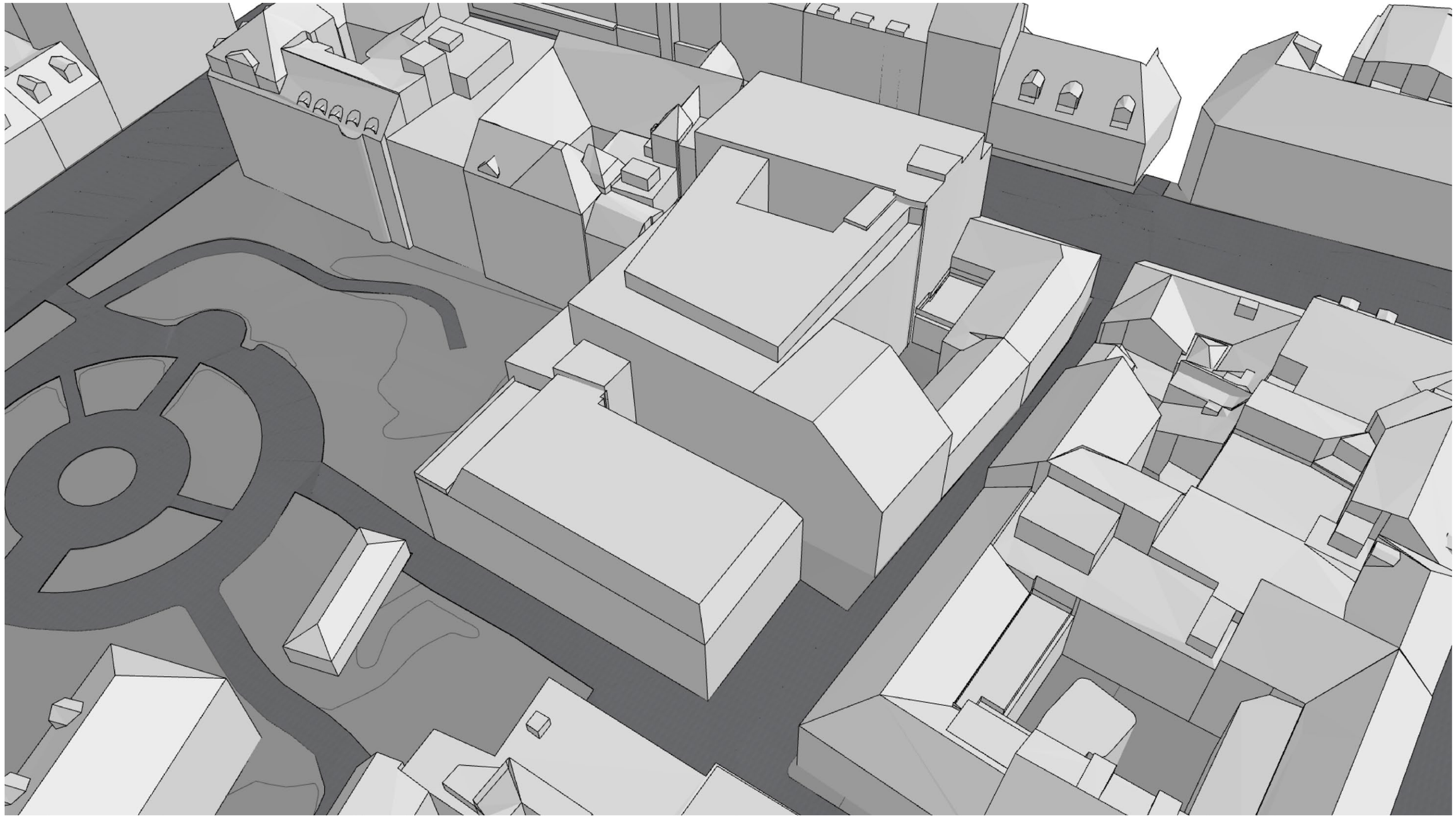
Det er kun arealer innenfor rødstiplet område som endres i plankartet.



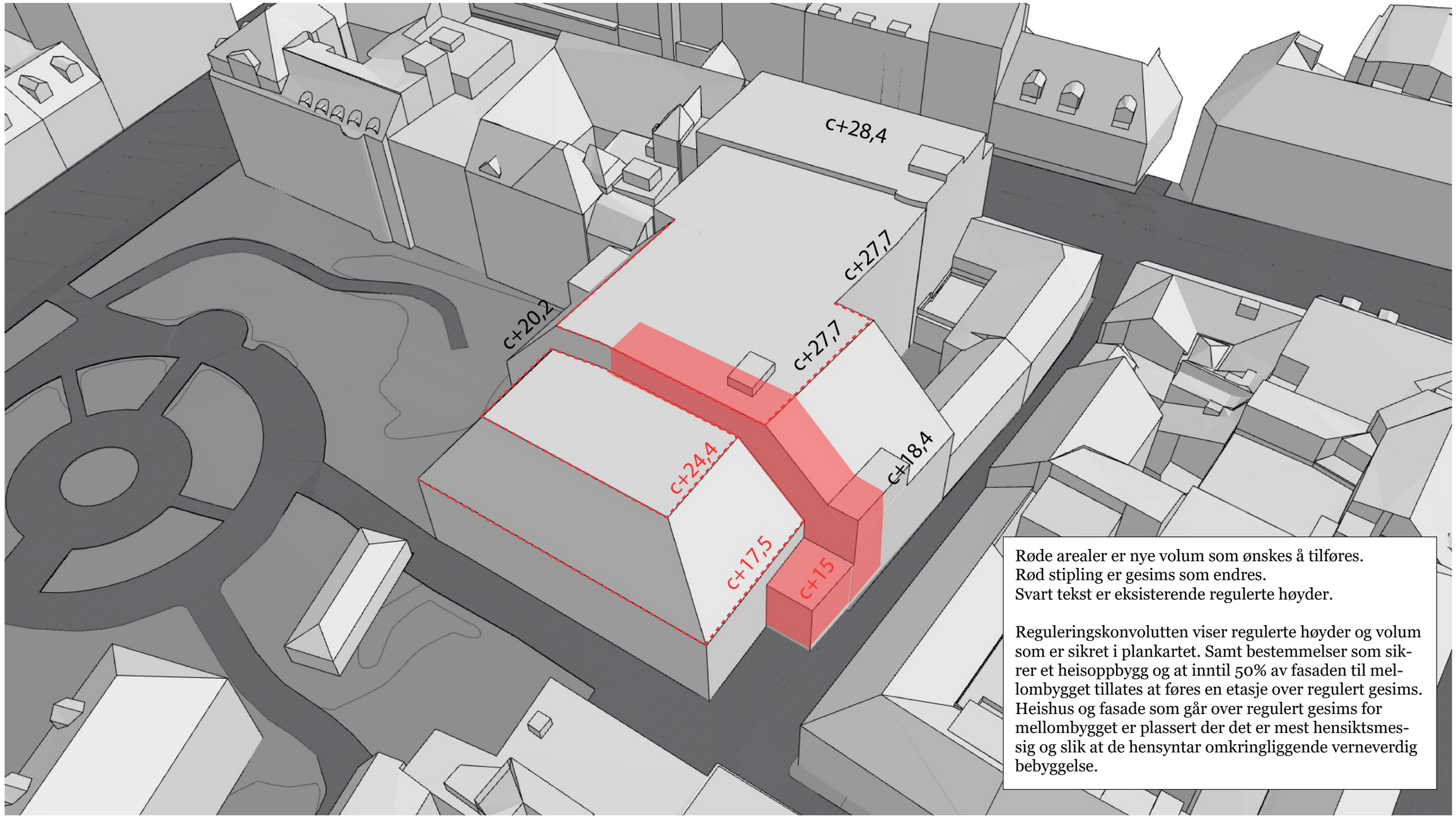
Situasjonsplan reguleringsområdet



Regulerte volum i gjeldende regulering



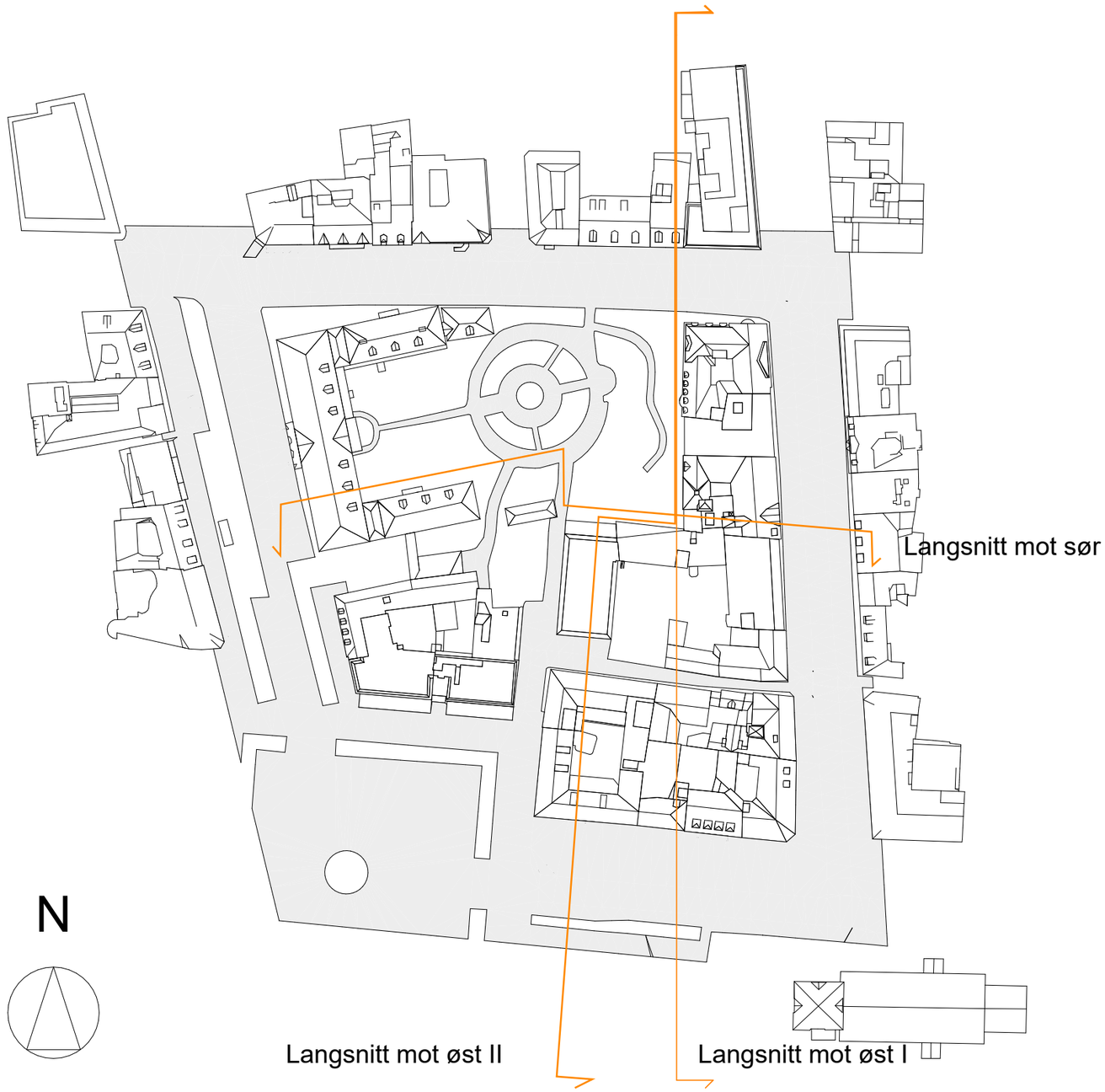
Reguleringsendring - reguleringskonvolutten



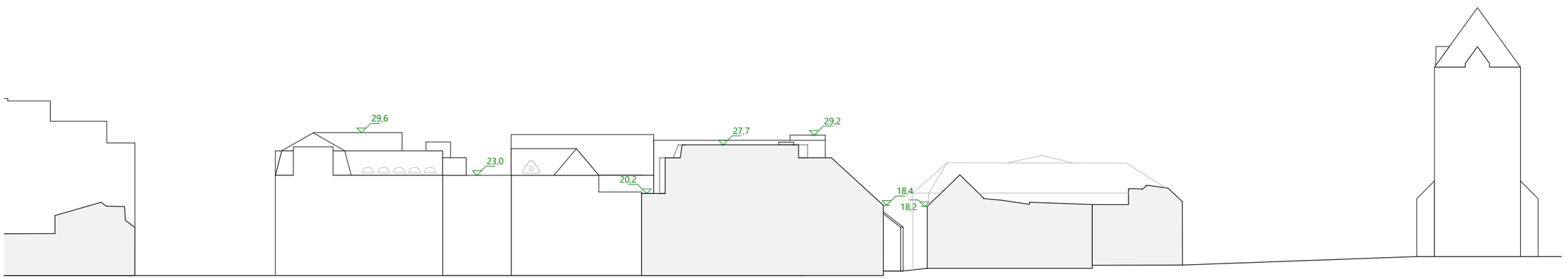
Røde arealer er nye volum som ønskes å tilføres.
Rød stipling er gesims som endres.
Svart tekst er eksisterende regulerte høyder.

Reguleringskonvolutten viser regulerte høyder og volum som er sikret i plankartet. Samt bestemmelser som sikrer et heisoppbygg og at inntil 50% av fasaden til mellombygget tillates at føres en etasje over regulert gesims. Heishus og fasade som går over regulert gesims for mellombygget er plassert der det er mest hensiktsmessig og slik at de hensyntar omkringliggende verneverdig bebyggelse.

Orienteringsplan for snitt

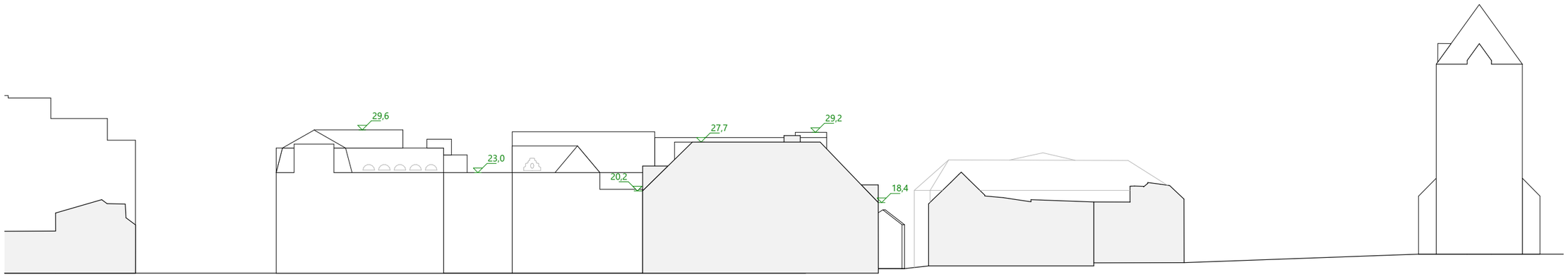


Langsnitt mot øst I

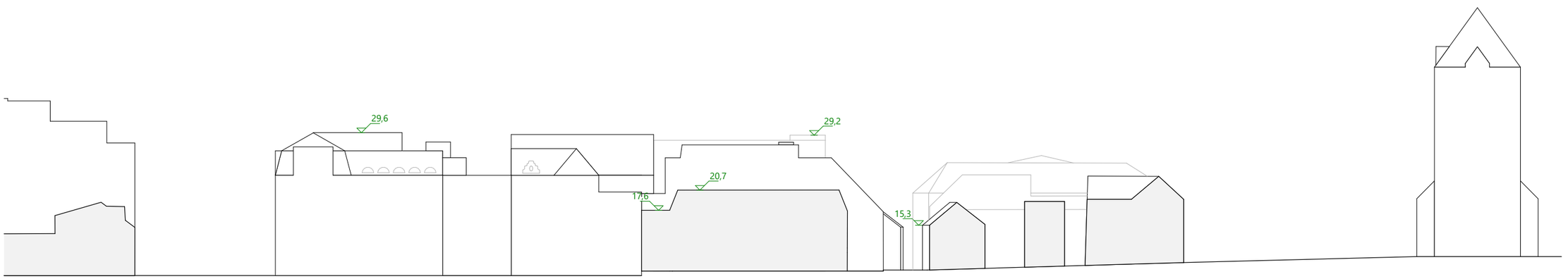


Gjeldende regulering

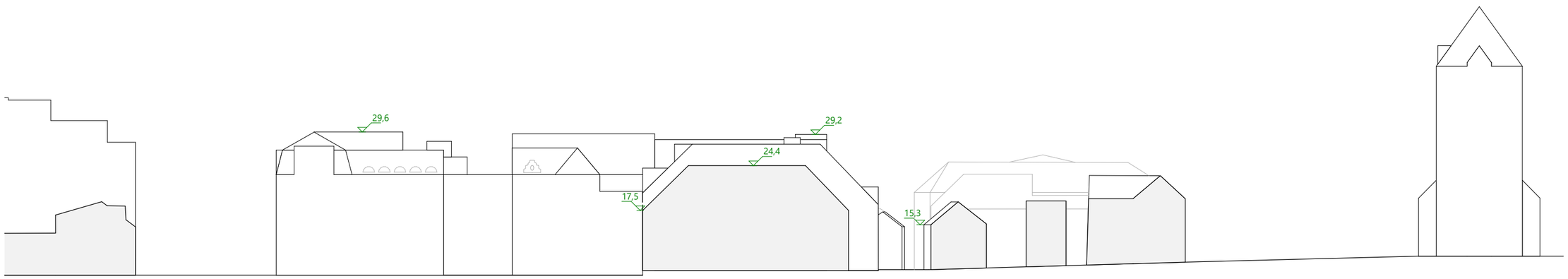
Reguleringsendring/reguleringskonvolutten



Langsnitt mot øst II

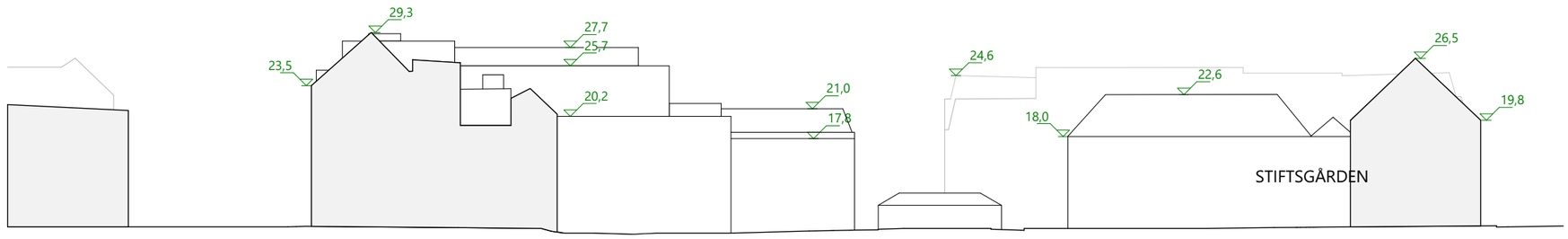


Gjeldende regulering

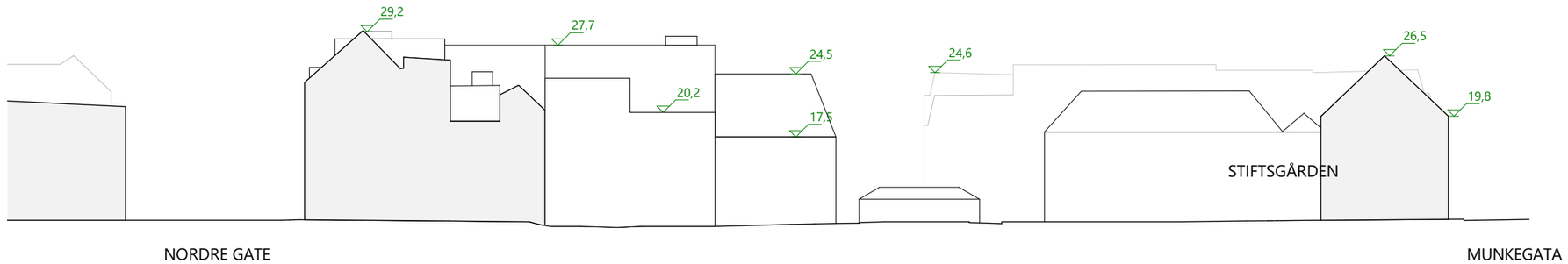


Reguleringsendring/reguleringskonvolutten

Langsnitt mot sør

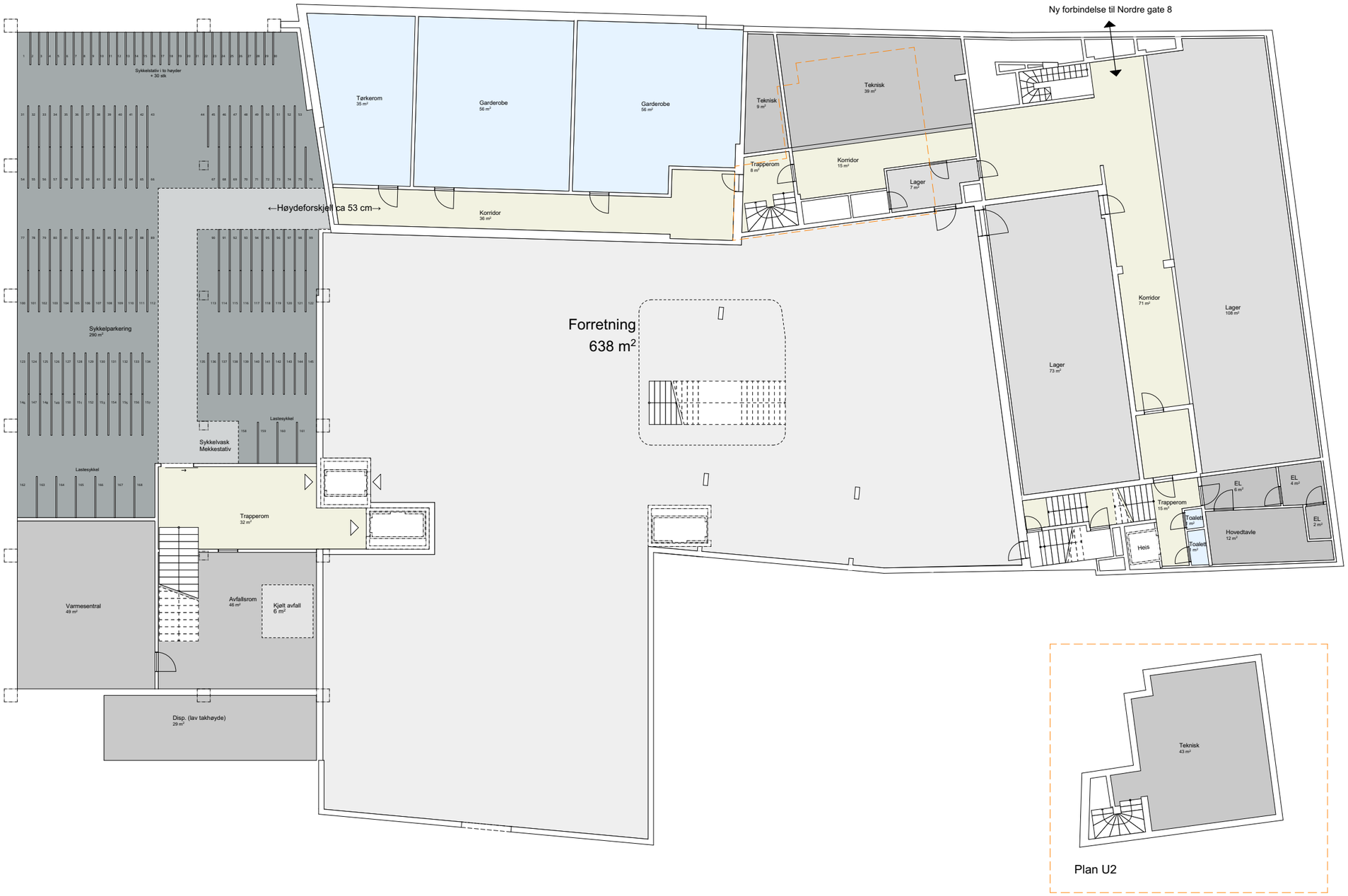


Gjeldende regulering

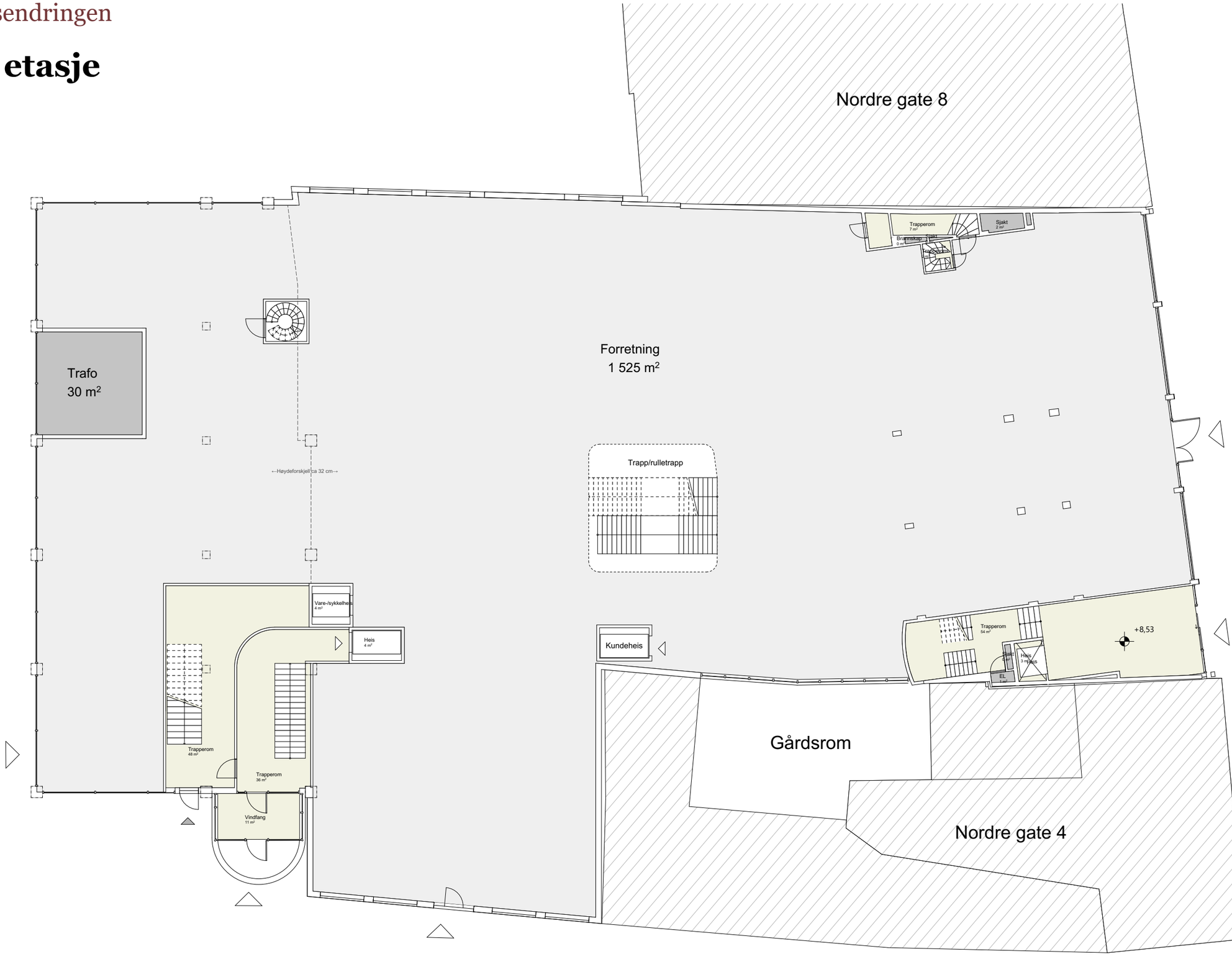


Reguleringsendring/reguleringskonvolutten

Plan, kjeller



Plan, 1. etasje



Plan, 2. etasje



Plan, 3. etasje



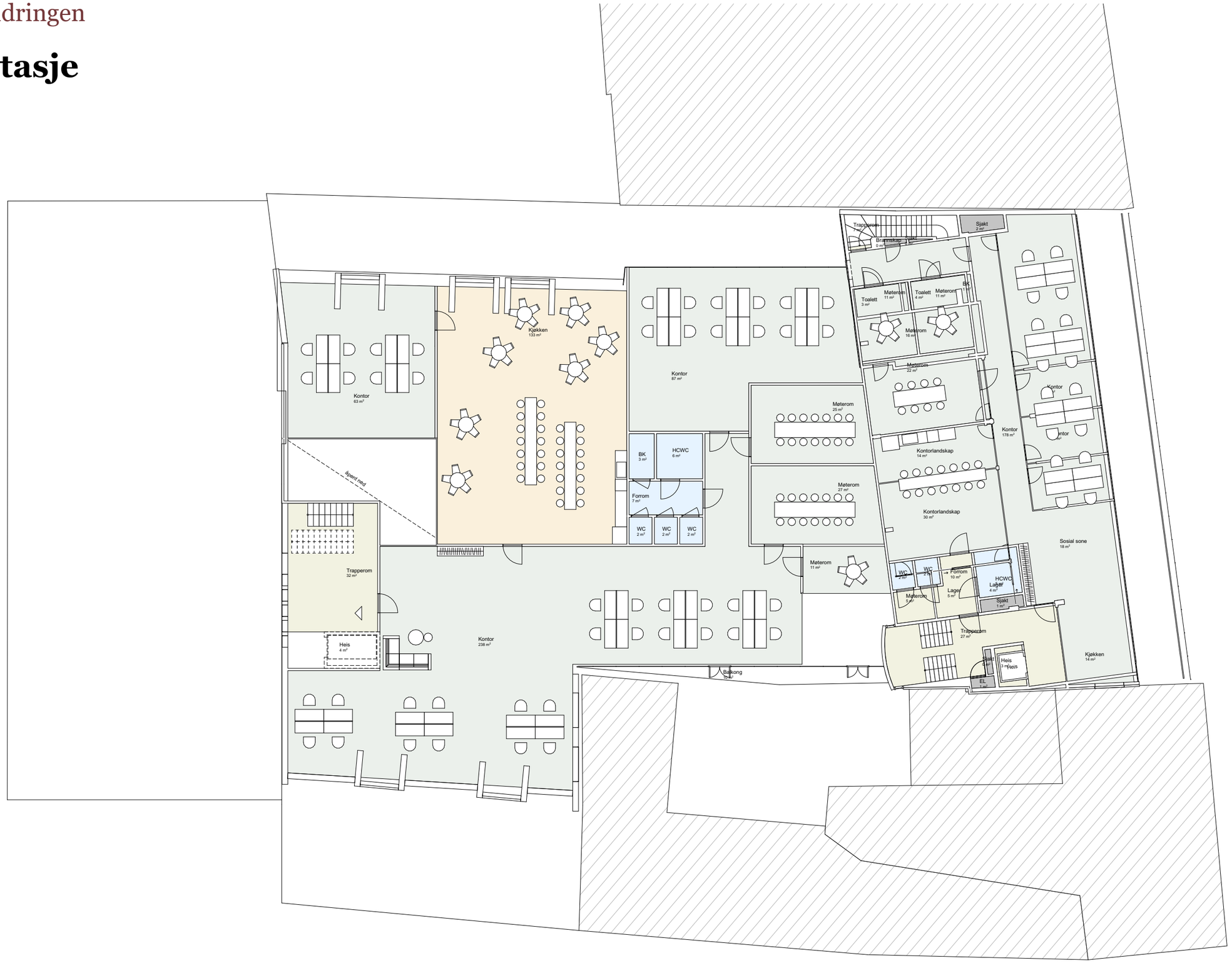
Plan, 4. etasje



Plan, 5. etasje



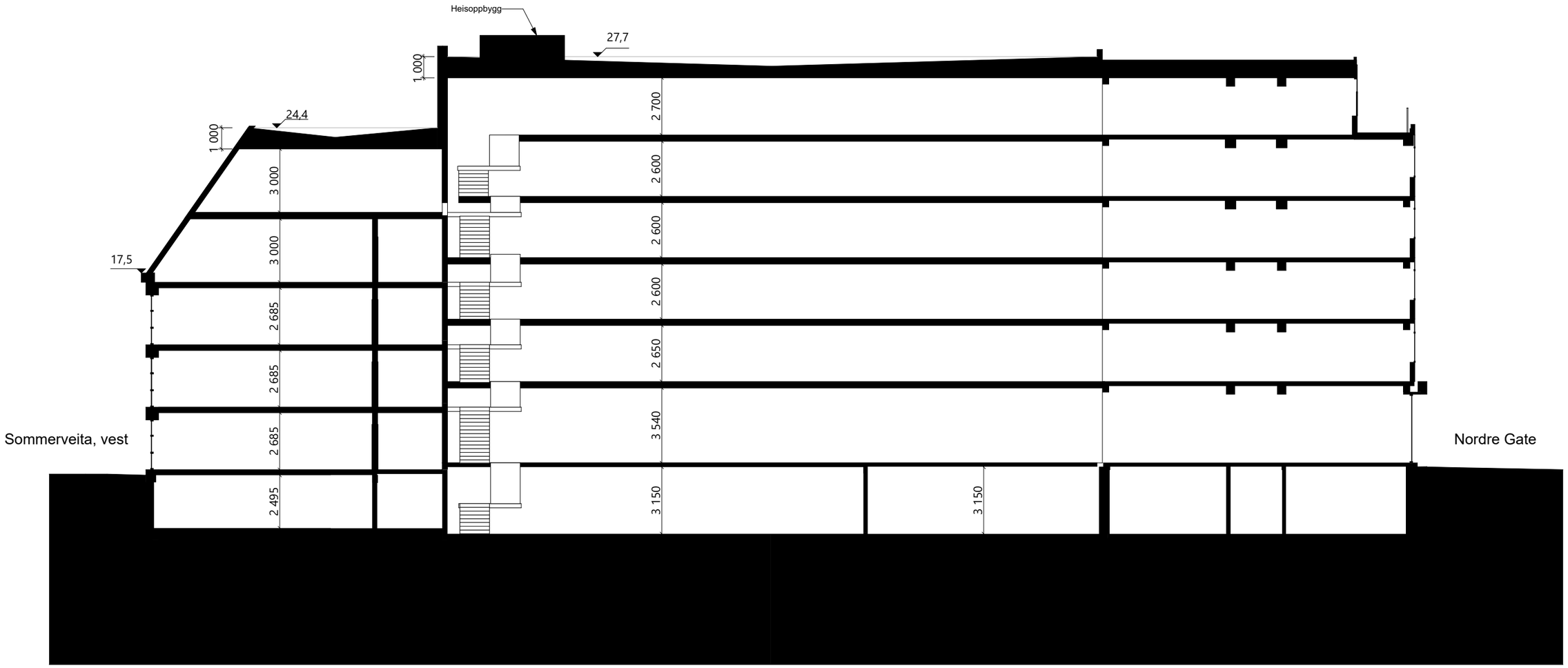
Plan, 6. etasje

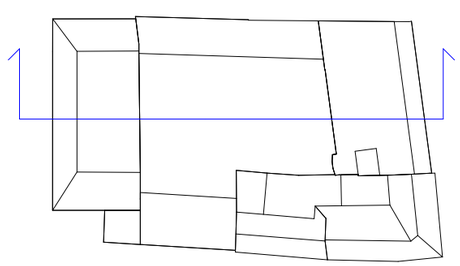


Takplan

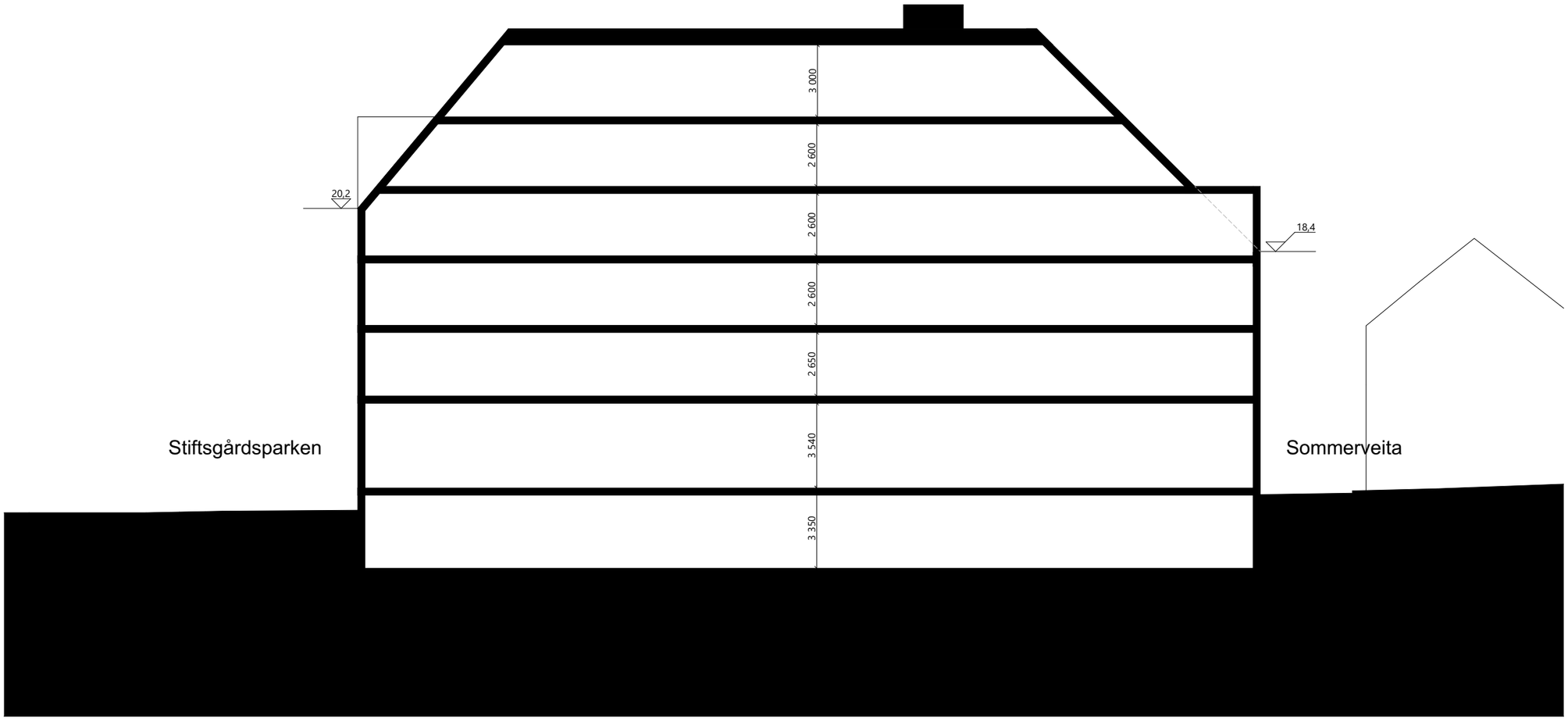

Skrå takflate
Balkongdekke - flis
Takopplett m/balkong
Takopplett m/teglkledning i front
Blå/grønt tak
Takvindu
Takopplett m/buet topp
Heis

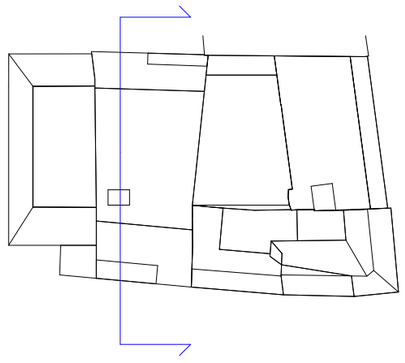
Snitt øst-vest





Snitt nord-sør





Snittperspektiv



Perspektiv med snitt gjennom Misjonshuset. Illustrerer hvordan man kan løse takterrasser i de skrå takflatene.

Fasade mot sør og Sommerveita sør



Fasade med gjennomgående gesims for mellombygget (KBA1)

Fasade mot vest og Sommerveita vest



Fasade mot nord og Stiftsgårdsparken - ønsket utforming

Fasaden viser ønsket utforming med bearbeidet gesims. Mellombygget samsvarer ikke med byggehøyder i reguleringskonvolutten. Mellombygget har gesimshøyde på c+18,4 og deler av fasaden er ført en etasje over gesims og ligger på ca. c+21,5.



Fasade som viser gjennomgående gesims for mellombygget (KBA1)

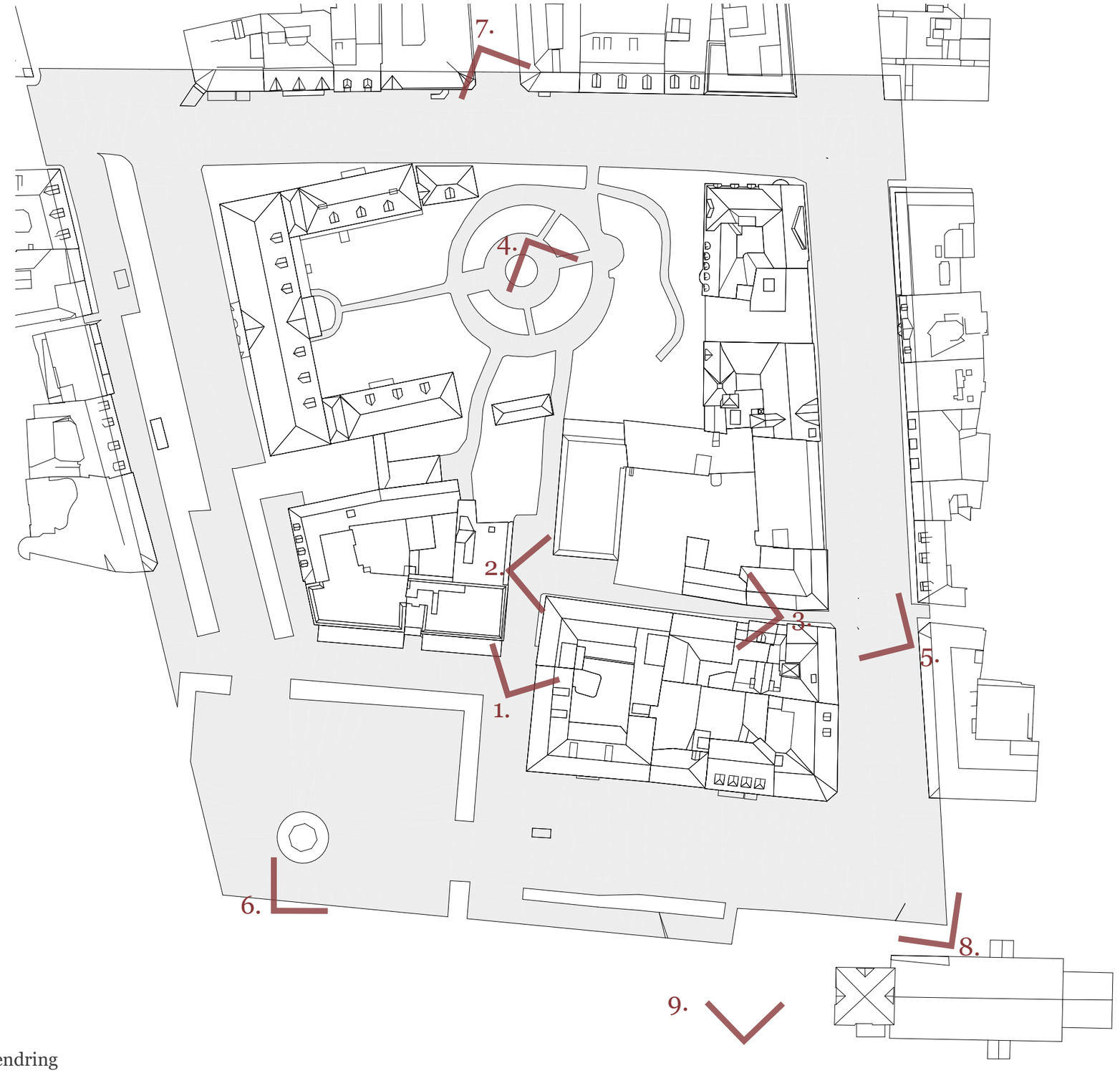
Fasade mot nord og Stiftsgårdsparken - reguleringskonvolutten

Fasaden viser utforming og byggehøyde i tråd med reguleringskonvolutten. Mellombygget har gesimshøyde på c+20,2, og deler av fasaden er ført en etasje over gesims og ligger på ca. c+23,3.



Fasade som viser gjennomgående gesims for mellombygget (KBA1)

Standpunkt for fjern- og nærvirkning



1. Nærvirkning fra Torvet



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

1. Nærvirkning fra Torvet



Illustrasjon av foreslått reguleringsendring som viser framtidig mulig situasjon.

2. Nærvirkning fra Sommerveita vest



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

2. Nærvirkning fra Sommerveita vest



Illustrasjon av foreslått reguleringsendring som viser framtidig mulig situasjon.

3. Nærvirkning fra Sommerveita øst



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

3. Nærvirkning fra Sommerveita øst



Illustrasjon av foreslått reguleringsendring som viser framtidig mulig situasjon.

4. Nærvirkning fra Stiftsgårdsparken



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

4. Nærvirkning fra Stiftsgårdsparken - ønsket utforming



Perspektivet viser ønsket utforming med bearbeidet gesims, og har ikke lik høyde og volum som reguleringskonvolutten for Mellombygget. Mellombygget har gesimshøyde på c+18,3, og deler av fasaden er ført en etasje over gesims og ligger på ca. c+23,3.

Illustrasjon av foreslått reguleringsendring som viser framtidig mulig situasjon.

5. Nærvirkning fra Nordre gate



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen

6. Fjernvirkning fra Torvet



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

7. Fjernvirkning fra Jomfrugata



Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

9. Fjernvirkning fra Kongens gate ved Nordre gate





Ingen synlig endring.

9. Fjernvirkning fra Tordenskjoldparken



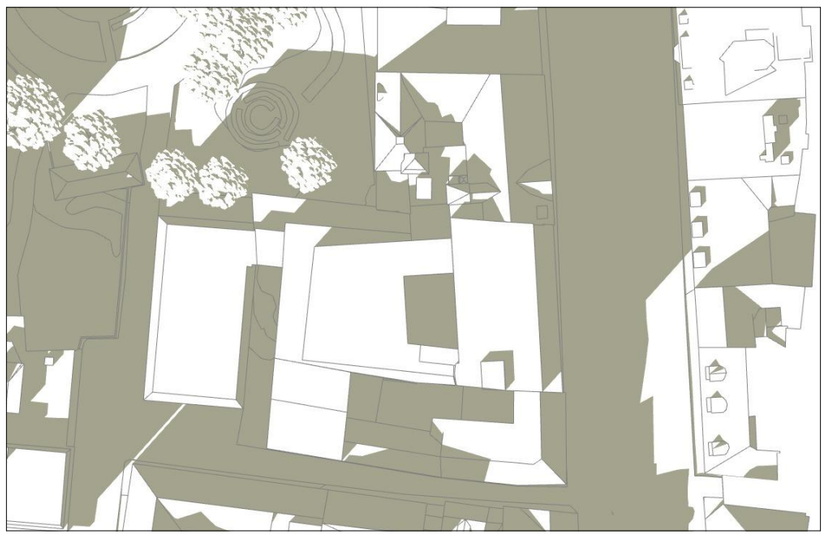
Fotomontasje - gjeldende regulering



Fotomontasje - reguleringsendringen/reguleringskonvolutten

Sol- og skyggevirkninger over planområdet

Gjeldende regulering

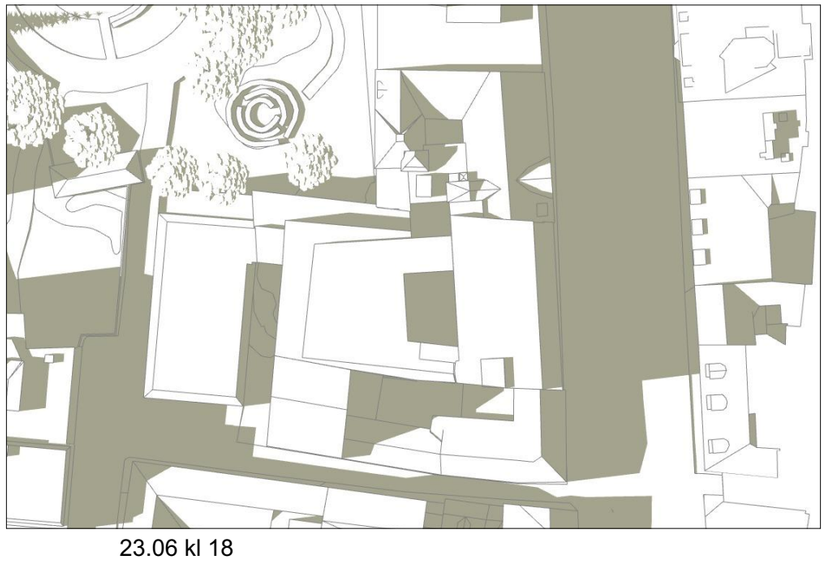


21.03 kl 15

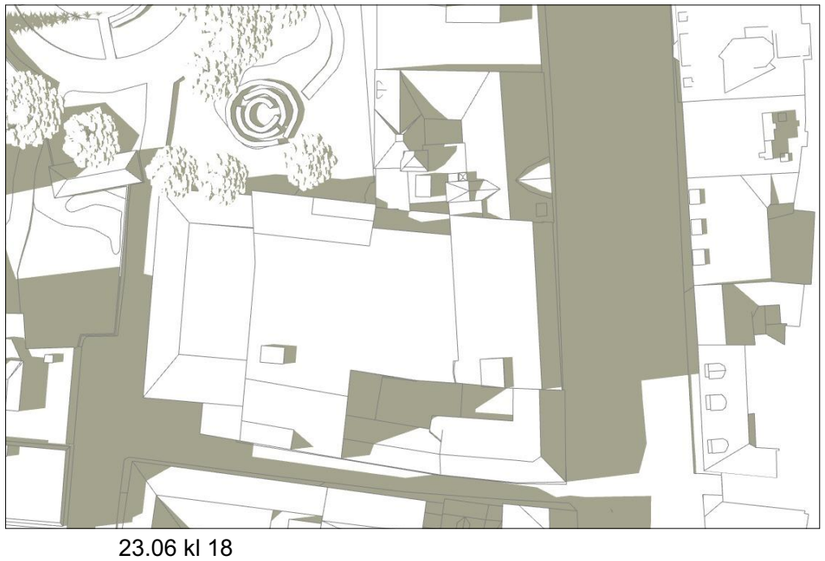
Reguleringsendringen/reguleringskonvolutten



21.03 kl 15



23.06 kl 18

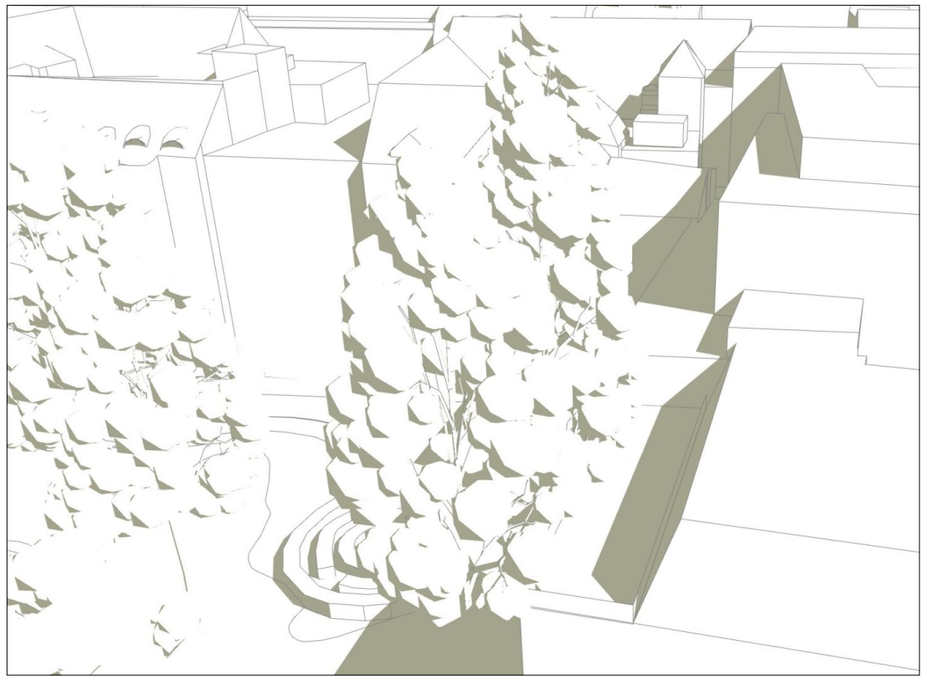


23.06 kl 18

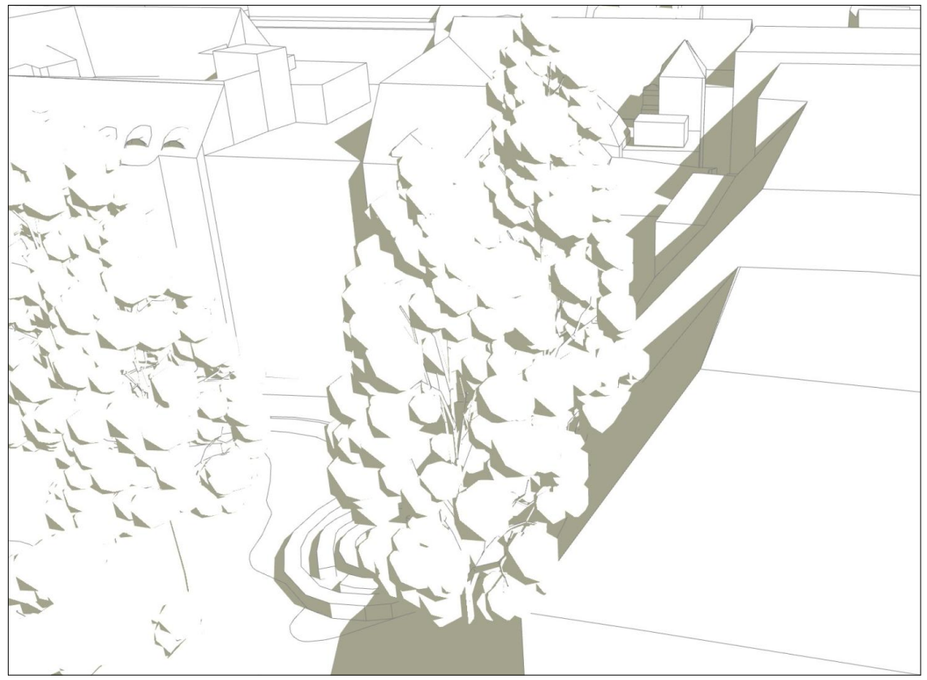
Sol- og skyggevirkninger på naturverdier

Perspektiv fra vest, 15. mai kl. 14:00.

Midten av mai er tidspunktet for løvsprett for løvtrær.
Det er viktig at kronen til løvtærne er belyst på dette tidspunktet.



Perspektiv av eksisterende situasjon/gjeldene regulering, sett fra vest med Misjonshuset i front.



Perspektiv av reguleringsendringen/reguleringskonvolutten, sett fra vest med Misjonshuset i front.