

PROSJEKTBEKRIVELSE OG ILLUSTRASJONSHEFTE

Detaljregulering for Havnegata 3

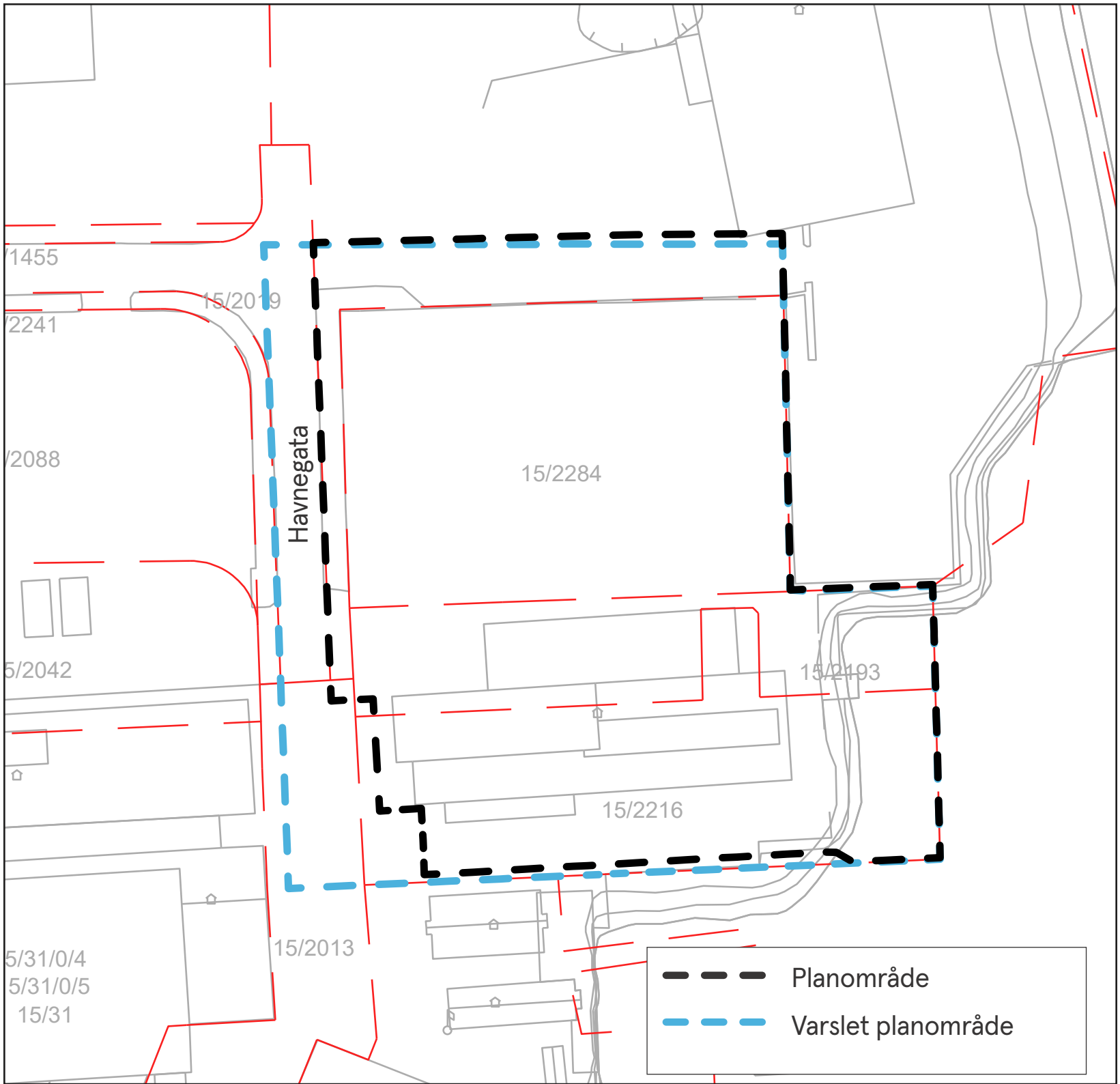


ILLUSTRASJONSHEFTET ER IKKE JURIDISK BINDENDE OG VI TAR FORBEHOLD OM AT DET KAN VÆRE FEIL I DOKUMENTET

INN H O L D

Planområdet.....	side 2
Plankart og arealtabell med formål.....	side 3
Etasjer/byggehøyder.....	side 4
Hensyns- og sikringssoner/bestemmelsesområder	side 5
Dokumentasjons- og rekkefølgekrav.....	side 6
Snitt.....	side 7
Situasjonsplan.....	side 8
Utomhusplan - Bygulv.....	side 9
Volumstudier.....	side 10
Solstudier.....	side 28
Vindstudier.....	side 30
Arealer i illustrasjonsprosjekt.....	side 31
Planløsning.....	side 32
Kjøreadkomster/brann og redning.....	side 36
Gangforbindelser.....	side 37

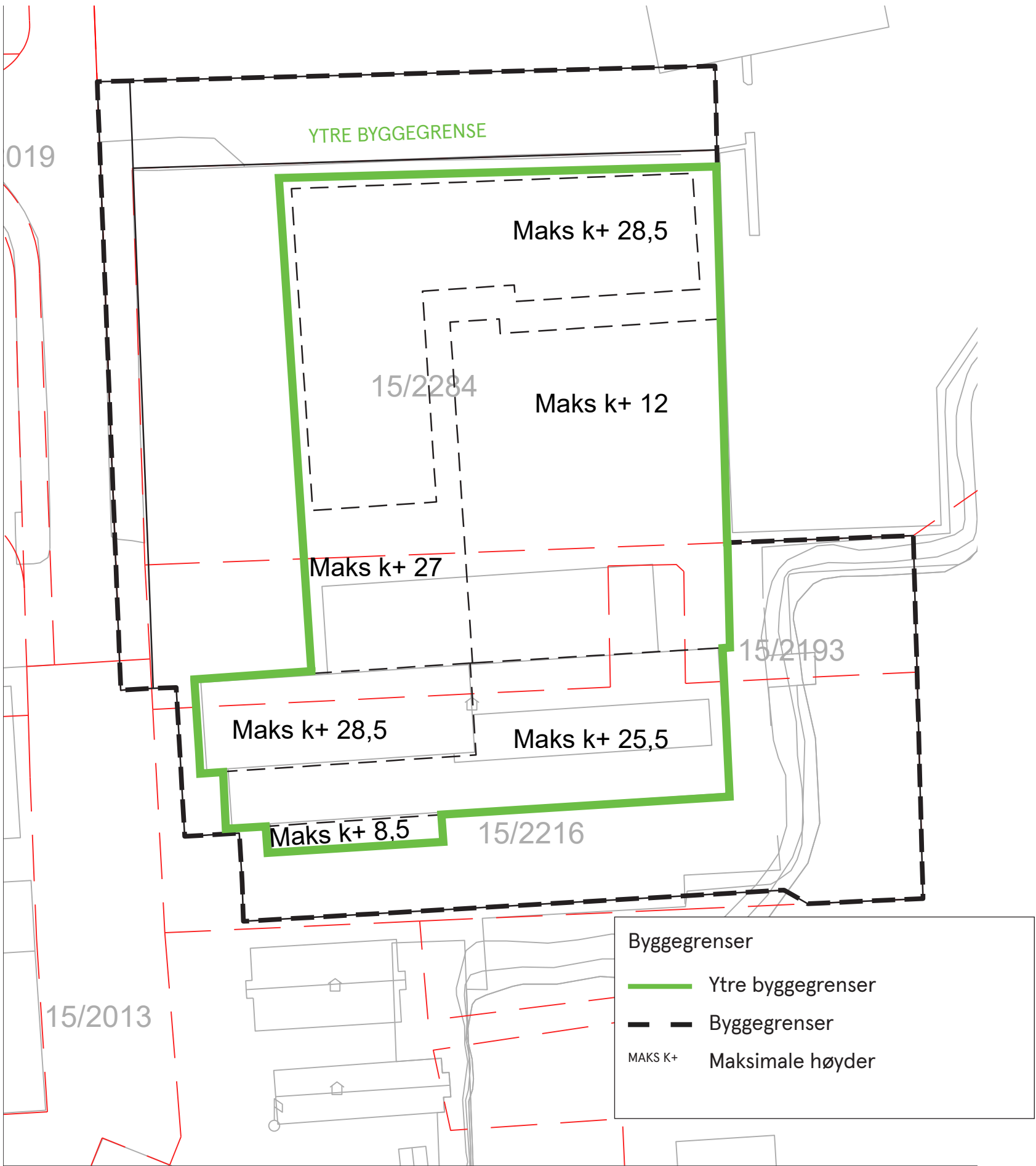
PLANOMRÅDET



[illegible]

SIDE 3

BYGGEGRENSE MED HØYDER



ETASJER I ILLUSTRASJONSPROSJEKT



Total grunnflate: 3158 m²

- 7 etasjer - 29%
- 6 etasjer - 37%
- 1 etasje - 33%

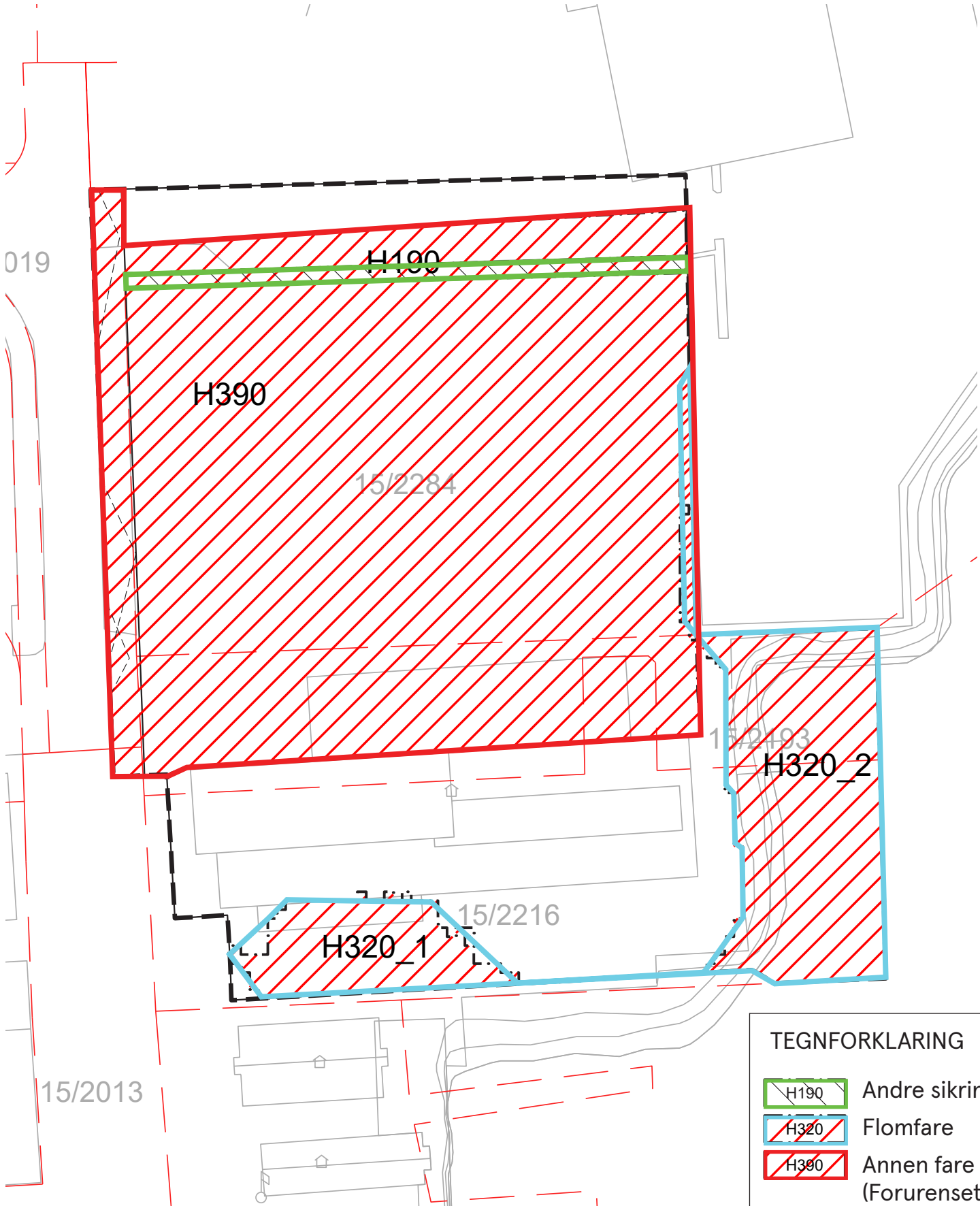
Planforslaget åpner for byggehøyder fra 1 til 7 etasjer, avhengig av plassering på tomten.

Plankart og bestemmelsene viser hva som kan bygges innenfor de ulike høydene og byggegrensene:

- Innenfor kote 28,5: opptil 7 etasjer, med nødvendig teknisk infrastruktur på taket.
- Innenfor kote 27: opptil 6 etasjer, og takflatene kan brukes som uteareal.
- Innenfor kote 25,5: opptil 6 etasjer, med nødvendig teknisk infrastruktur på taket.
- Innenfor kote 12: opptil 1 etasje, og taket kan brukes som uteareal.
- Innenfor kote 8,5: opptil 1 etasje, med nødvendig teknisk infrastruktur på taket

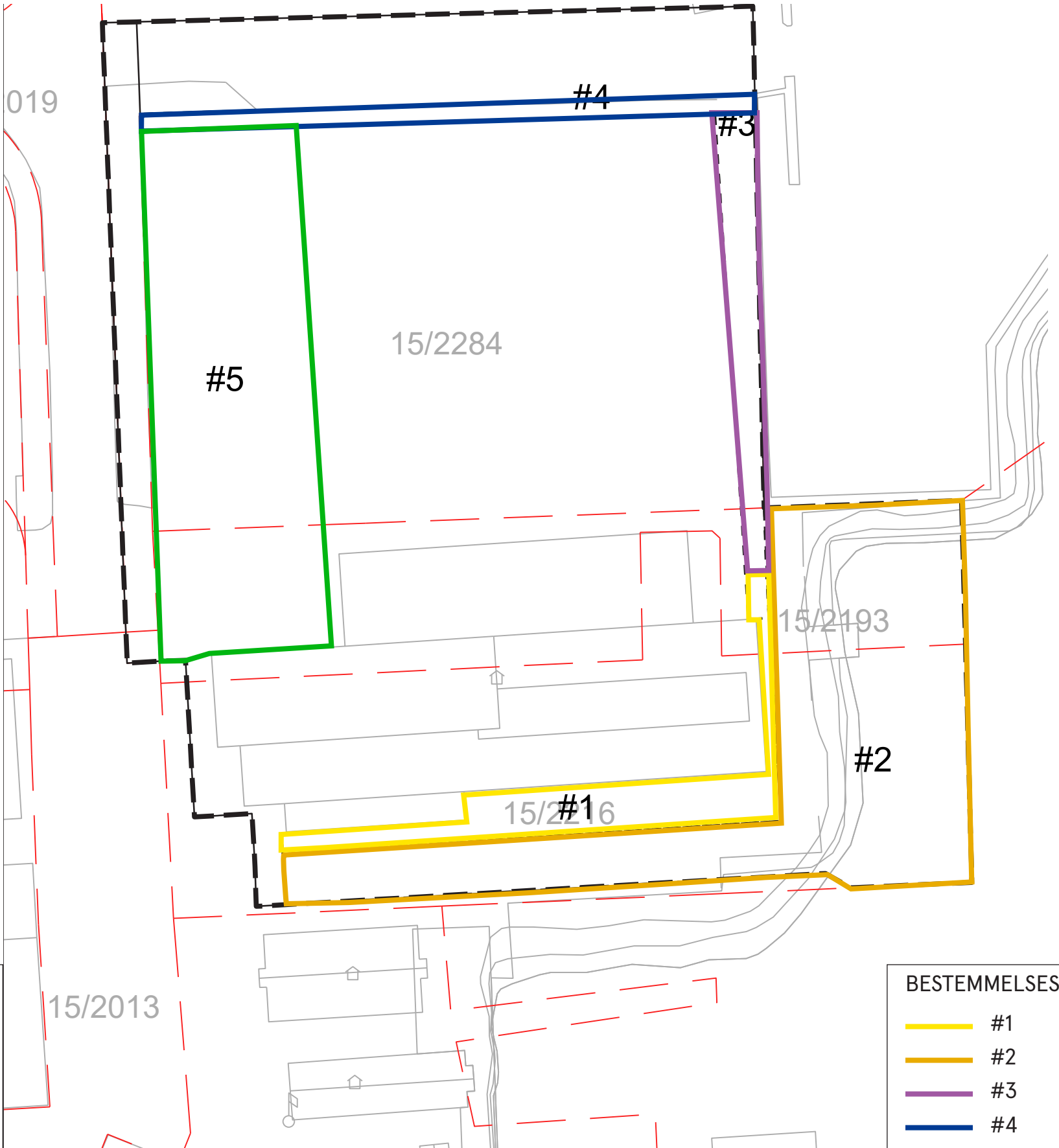
HENSYNS- OG SIKRINGSSONER

BESTEMMELSESOMRÅDER



TEGNFORKLARING

H190	Andre sikringssoner
H320	Flomfare
H390	Annen fare (Forurensset grunn)



BESTEMMELSESOMRÅDER

#1
#2
#3
#4
#5

DOKUMENTASJONS- OG REKKEFØLGEGRAV

Dokumentasjonskrav

Planbestemmelsene omfatter en rekke dokumentasjonskrav som skal foreligge ved søknad om ramme- og igangsettingstillatelse.
--

Dokumentasjonskravene sikrer at bebyggelse, uteområder og krav til teknisk infrastruktur etableres i tråd med prosjektets målsetninger og kommunens føringer.

Dette gjelder temaer som overvann, utomhus-, tak-, skilt- og belysningsplaner, arkitektur- og fargesetting, støy, vann og avløp, lokal- og områdestabilitet, VA og kabler i grunnen, tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og kvalitetsprogram til miljø og energi.

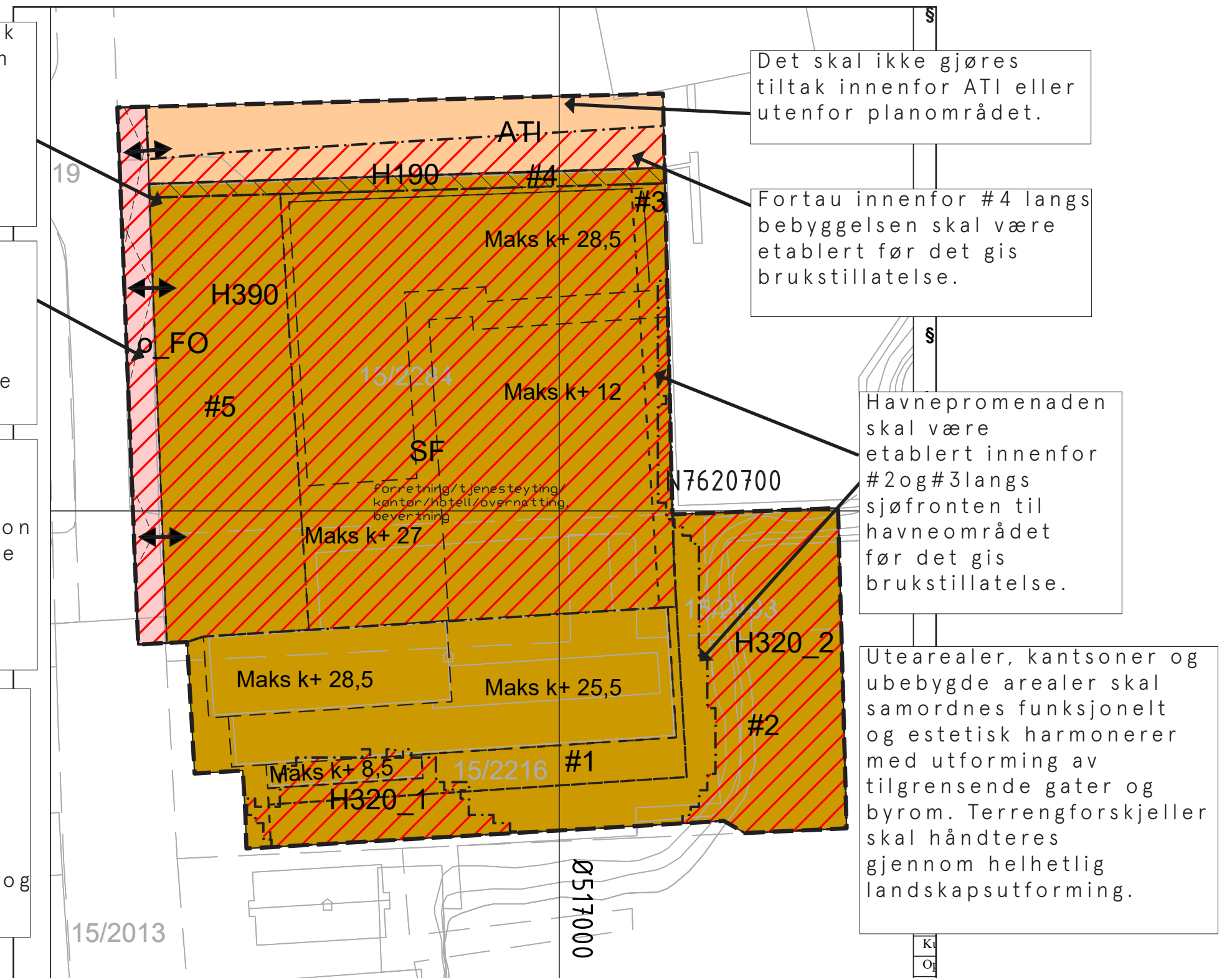
Rekkefølgekrav

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen skal etableres i tråd med gjeldende retningslinjer og forskriftskrav for håndtering av forurensede masser.

Fortau langs gnr./
bnr. 15/2284 skal
være etablert med
tydelig avgrensning
av ferdselsareal og
avkjørsler for kjørende
og myke trafikanter.

Logistikkertorg
for personbil,
gjestettransport,
varelevering, renovasjon
og snøopplag skal være
etableres med fokus
på trafiksikkerhet og
bymmessig utforming.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal overvannshåndtering, uteområder på terreng og/eller tak være etablert i tråd med godkjent utomhusplan og takplan.



SNITT MED MAKSIMALE KOTER OG GESIMS

TEGNFORKLARING

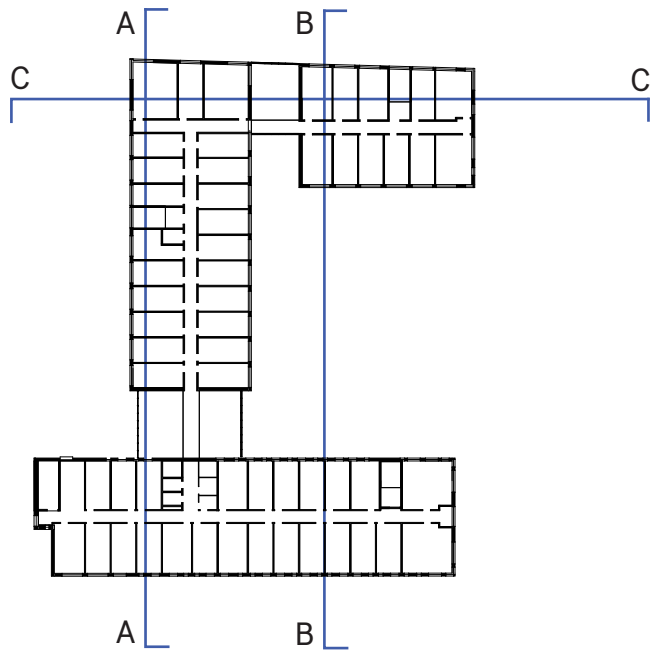
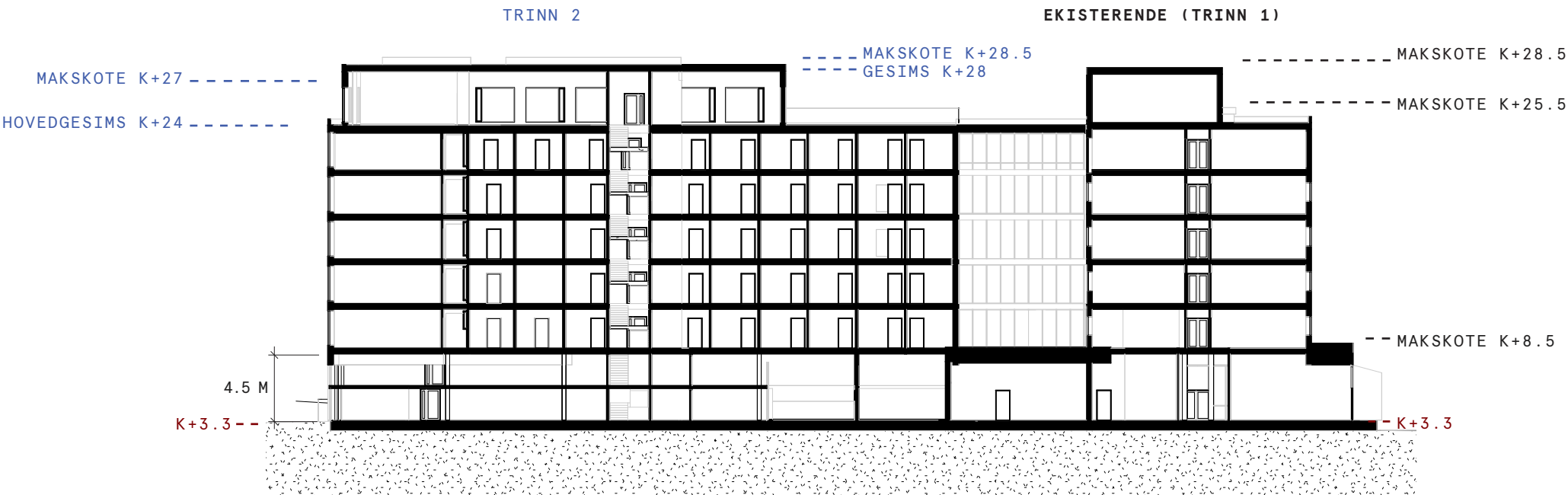
EKSISTERENDE (TRINN 1)

TRINN 2

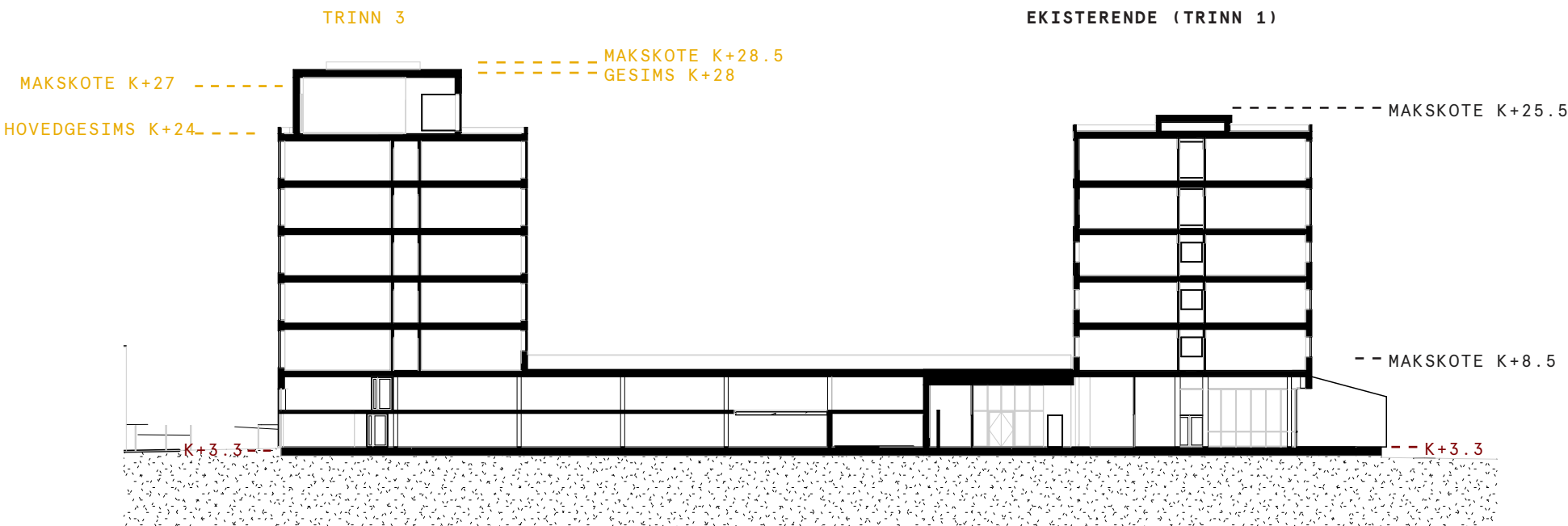
TRINN 3

KOTE DEKKE

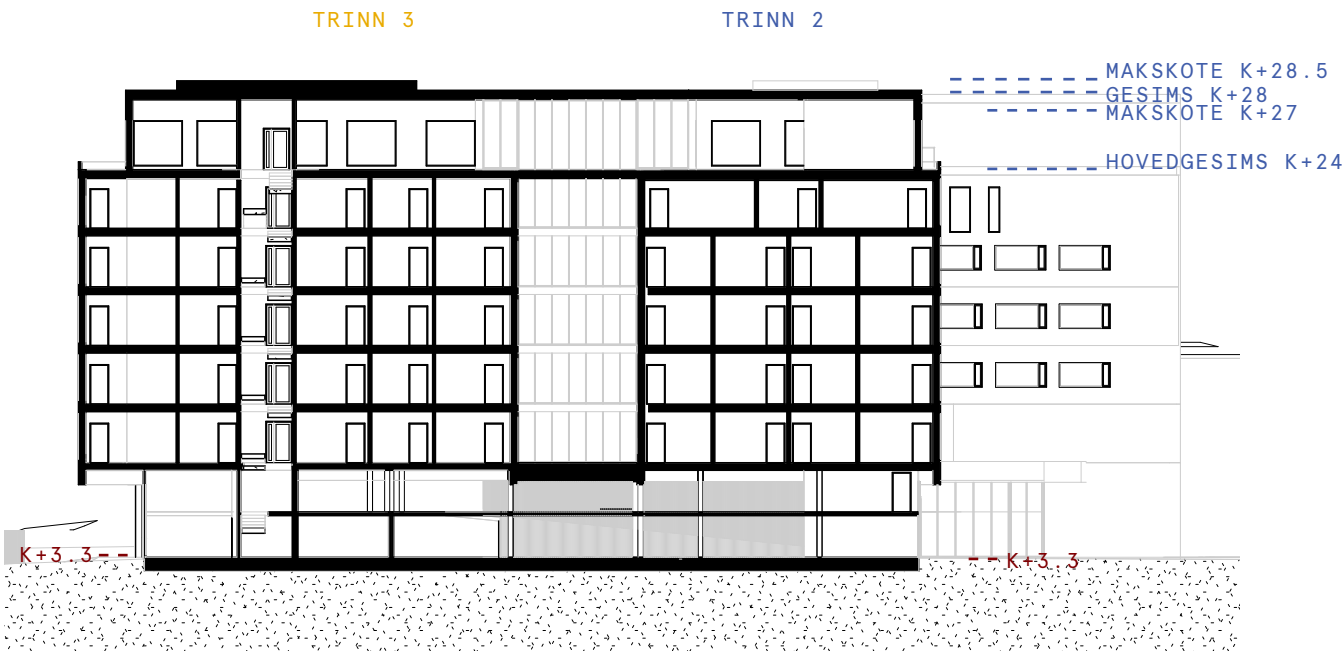
SNITT AA



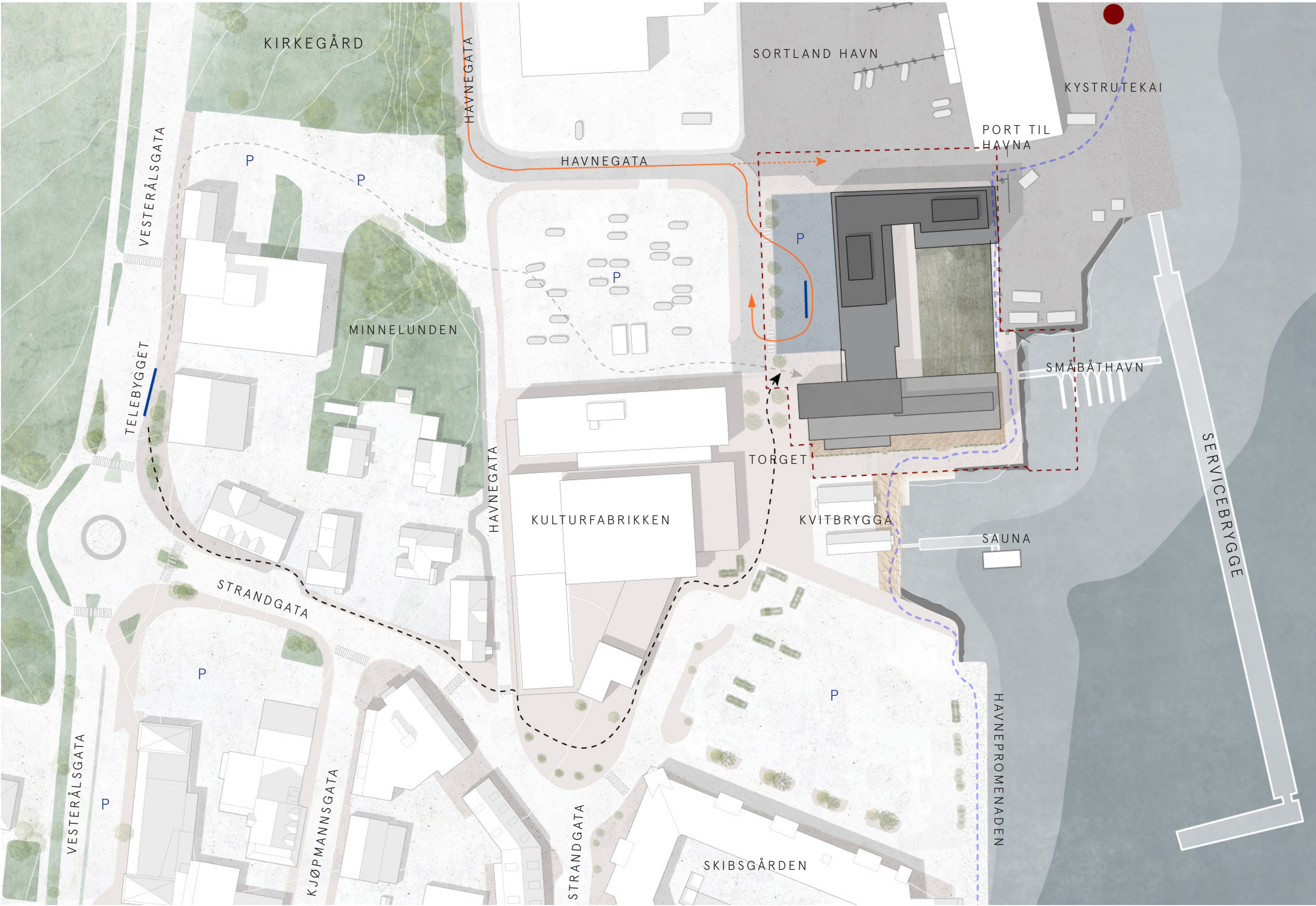
SNITT BB



SNITT CC



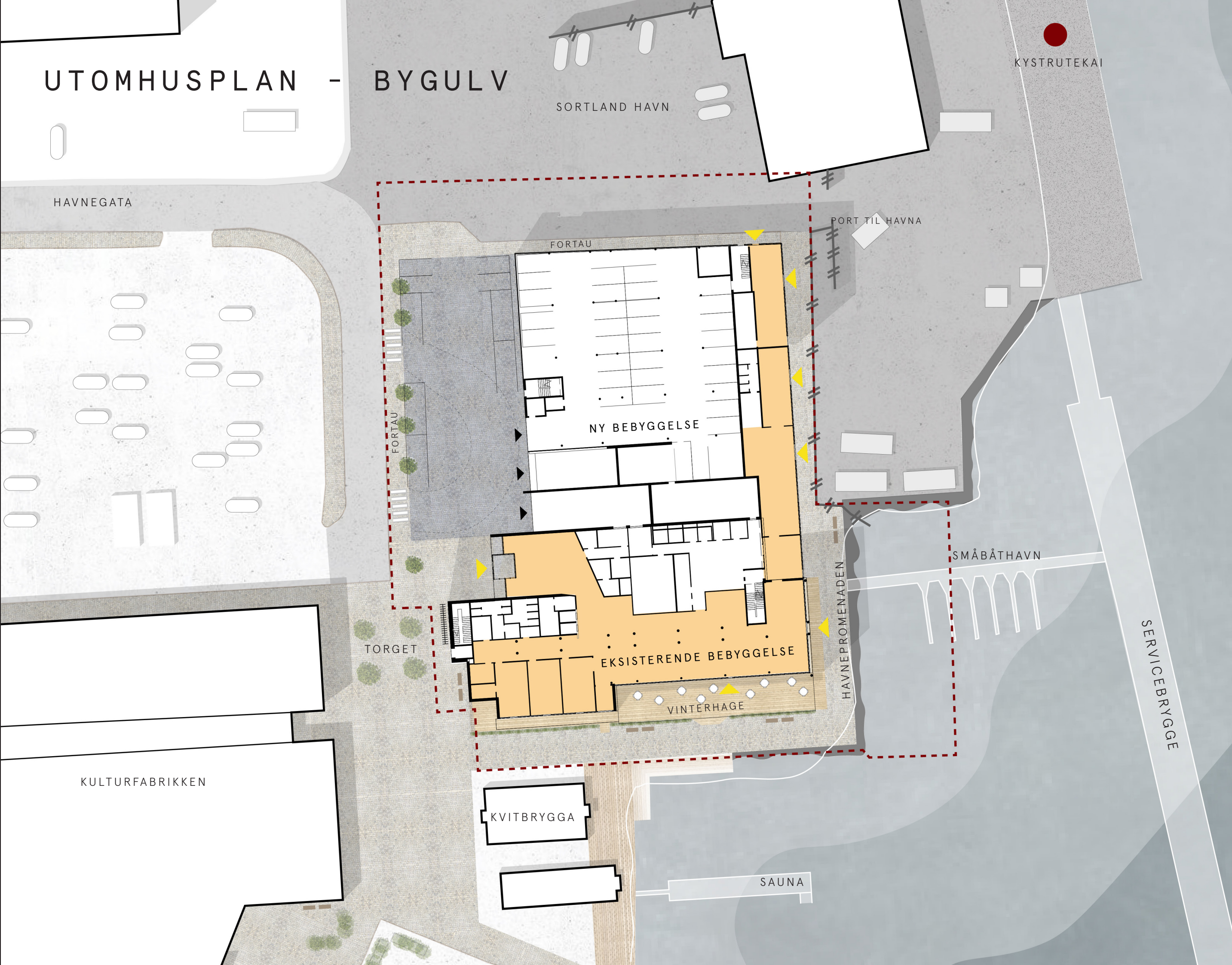
SITUASJONSPLAN



- TEGNFORKLARING
- TREDEKKE
 - GRESS PÅ TAK-OVERVANNSHÅNTERING
 - KJØREVEI INN TIL PLANOMRÅDE
 - HAVNEOMRÅDE
 - VEI, PARKERING, DEKKE
 - FORTAU/TORG
 - LOGISTIKK PÅ PLANOMRÅDET
 - HAVNEPROMENADEN
 - PARKERING
 - KJØREMØNSTER
 - GJERDE
 - BUSSHOLDEPLASS
 - GÅENDE FRA TELEBYGGET BUSSHOLDEPLASS
 - SNARVEI FRA TELEBYGGET BUSSHOLDEPLASS
 - KYSTRUTEKAI
 - PLANAVGRENSNING

M 1:1000

UTOMHUSPLAN - BYGULV



TEGNFORKLARING

- TREDEKKE
- FORTAU/TORG
- LOGISTIKK
- KJØREVEI INN TIL PLANOMRÅDE
- HAVNEOMRÅDE
- VEI, PARKERING, DEKKE
- GJERDE
- KJØREMØNSTER
- INNGANGER
- PUBLIKUMSRETTEDE AREALER/
FUNKSJONER
- SYKKELPARKERING
- KYSTRUTEKAI
- PLANAVGRENSNING

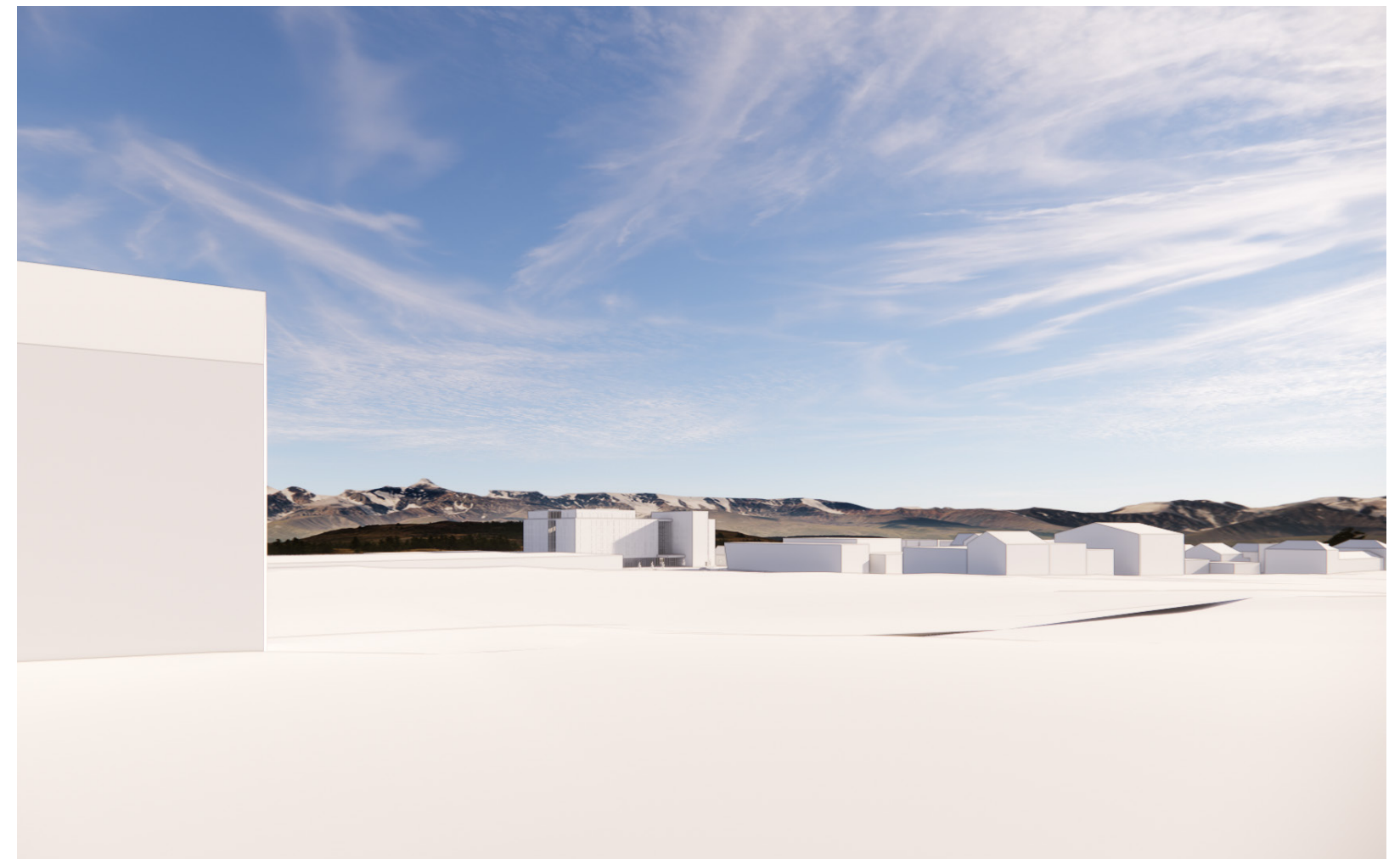
VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

A: PERSPEKTIV FRA KIRKEVEIEN VEST FOR VESTERÅLSGATA MOT HAVNEGATA 3.



DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

B: PERSPEKTIV FRA VESTERÅLSGATA MOT HAVNEGATA 3.



DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

C: PERSPEKTIV FRA RUNDKJØRING I VESTERÅLSGATA NED STRANDGATA.



DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

D. PERSPEKTIV FRA STRANDGATA MOT TORGET.



DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

E. PERSPEKTIV FRA NORDSIDEN AV SKIBSGÅRDEN MOT KULTURFABRIKKEN OG HAVNEGATA 3.



DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

F. PERSPEKTIV FRA HAVNOMRÅDET/KYSTRUTEKAIA MOT HAVNEGATA 3.



DAGENS SITUASJON

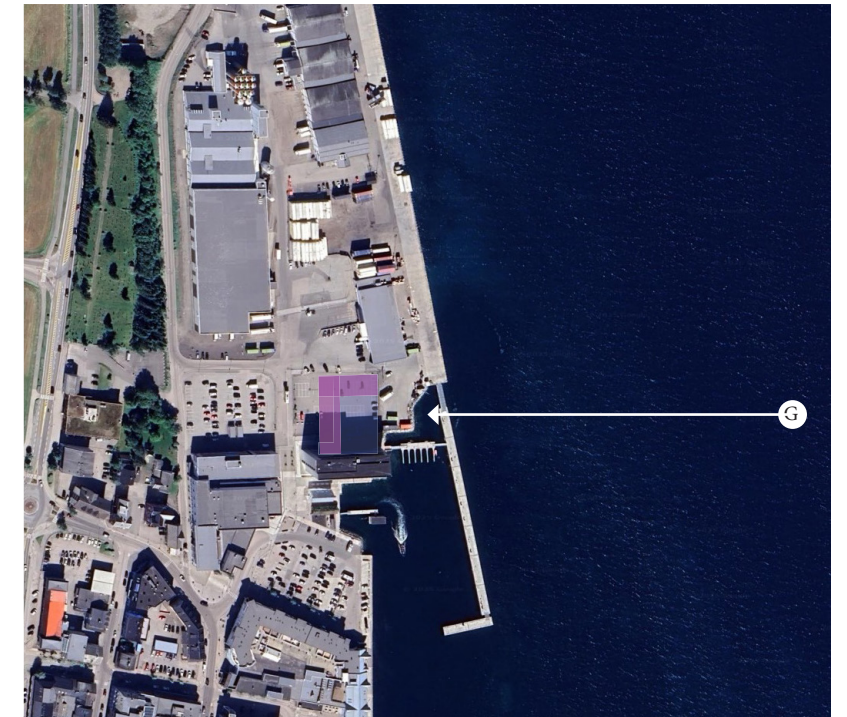


FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER

FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

G. PERSPEKTIV FRA ØST MOT PLANOMRÅDET

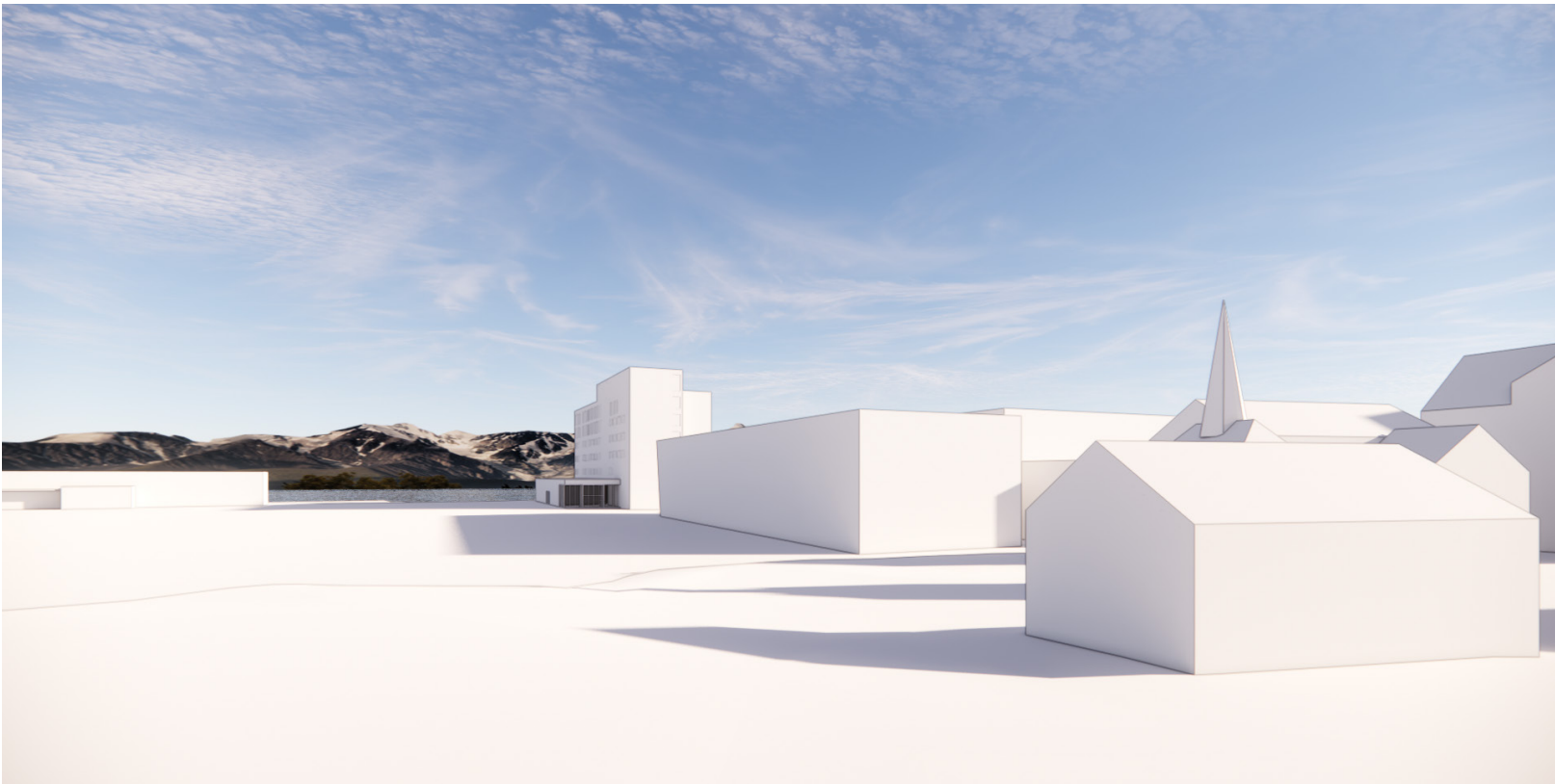


DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

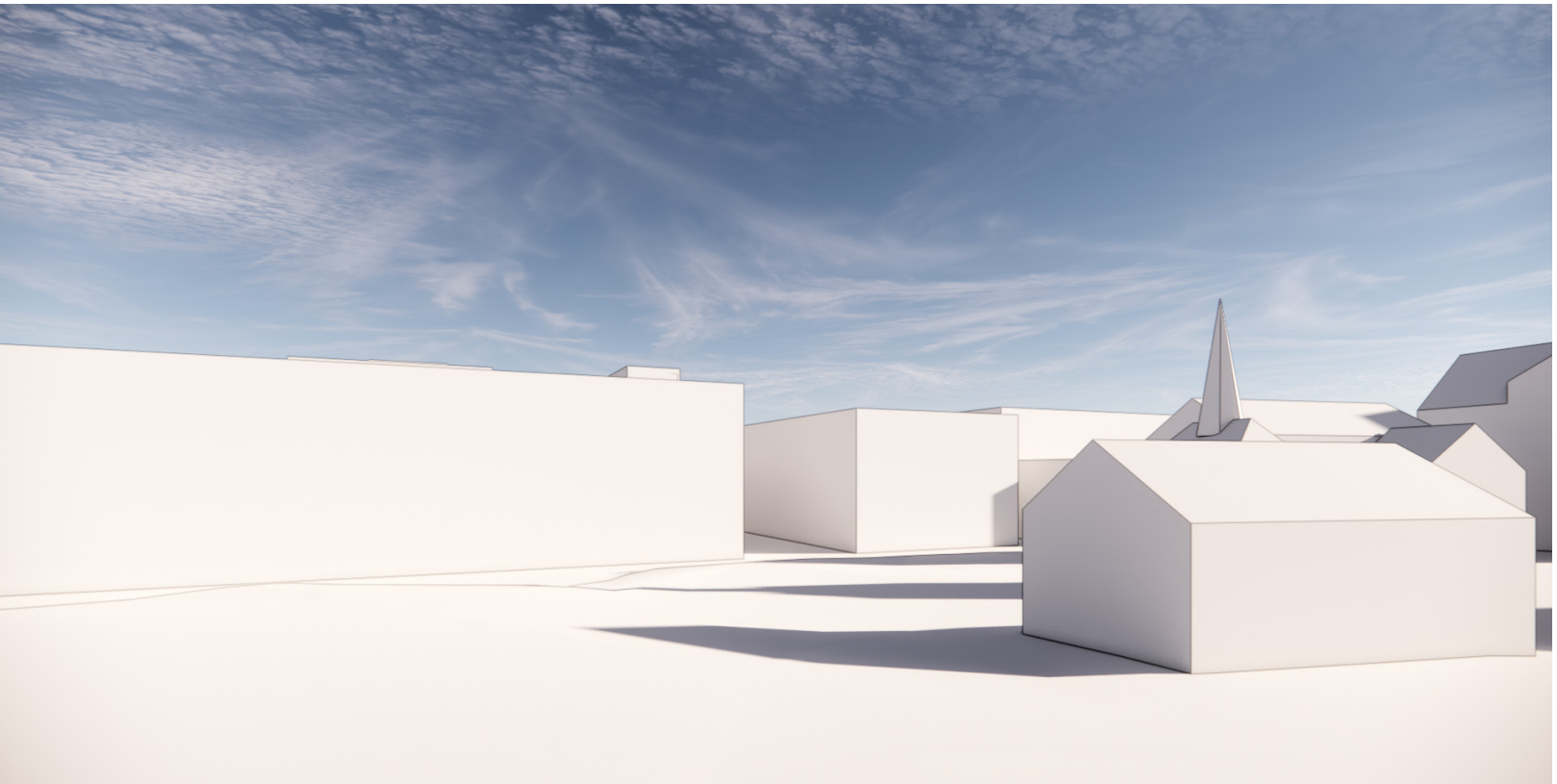
VOLUMSTUDIER
NÆRVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE



H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - DAGENS SITUASJON



H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - MED NY BEBYGGELSE PÅ HAVNEGATA 3



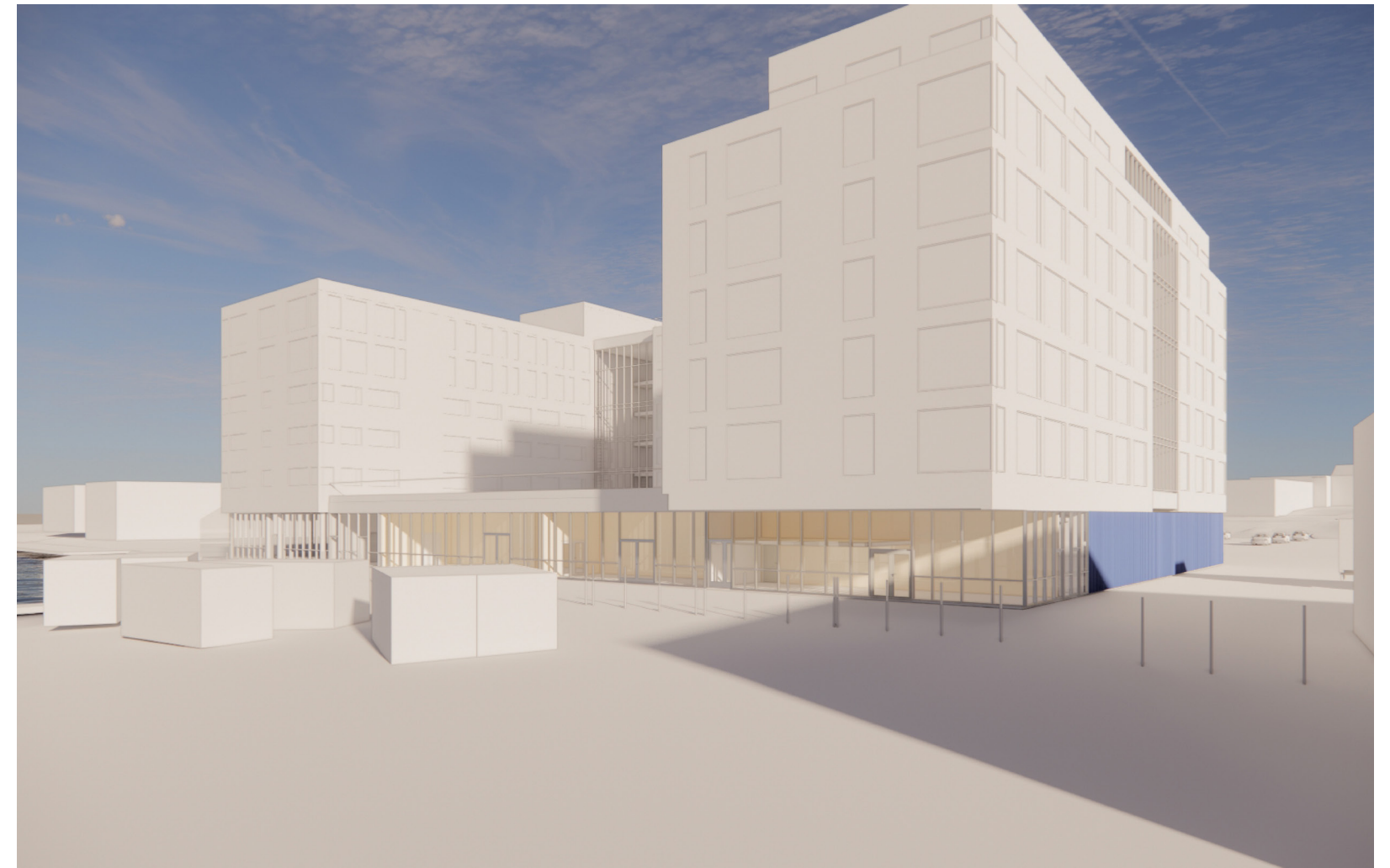
H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - MED NY BEBYGGELSE PÅ HAVNEGATA 3 OG NY BEBYGGELSE NORD FOR KULTURFABRIKKEN

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



1. FRA PARKERINGSPLASS I VEST



2. FRA KYSTRUTEKAI

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



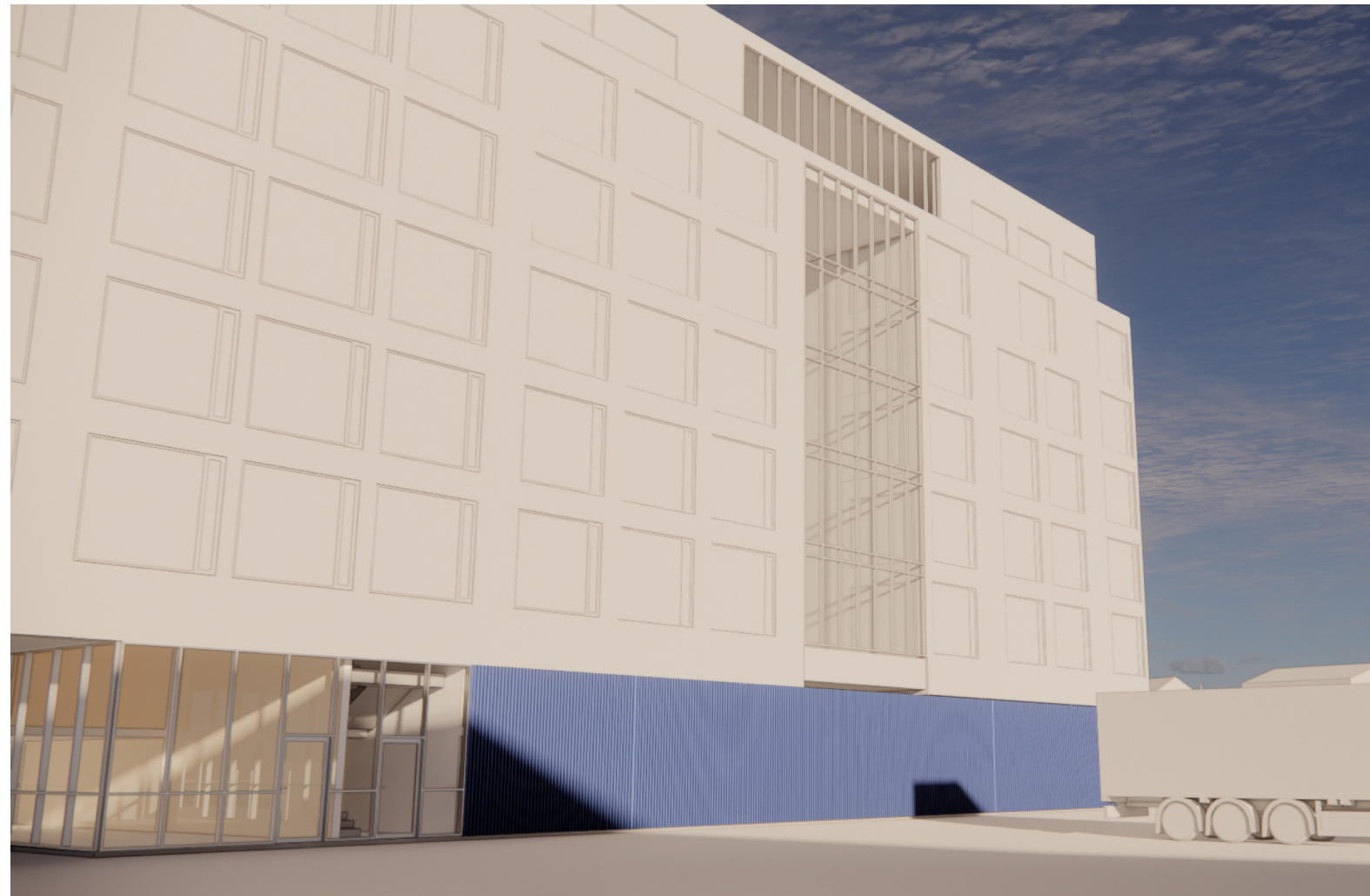
3 . FRA GÅRDSROMMET



4 . FRA ØST

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



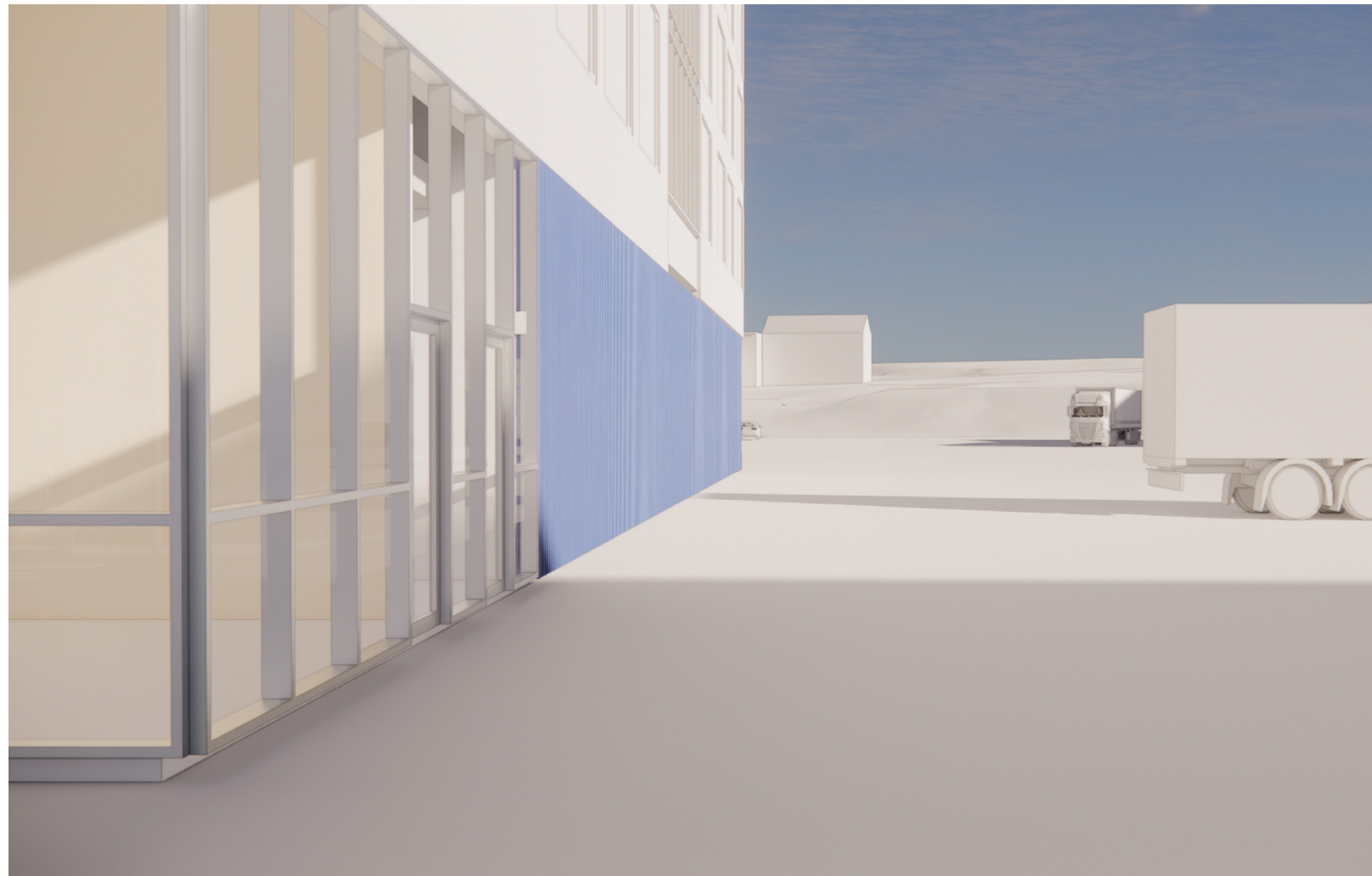
5. FRA SORTLAND HAVN



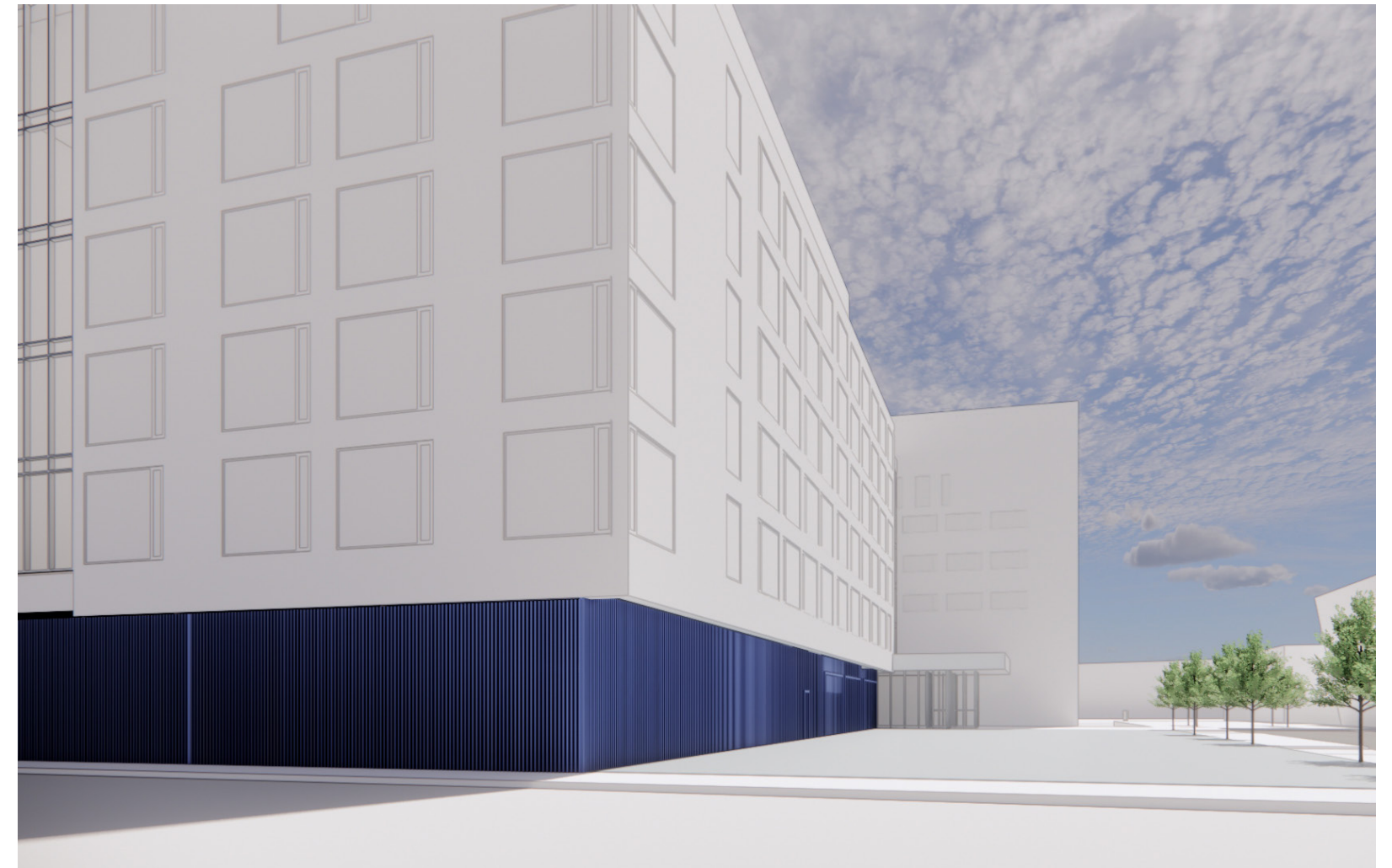
6. FRA HAVNEGATA

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



7. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT VEST



8. FRA FORTAU PÅ VESTSIDEN

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



9. FRA HAVNEGATA



10. FRA PARKERINGSPLASS I VEST

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



11. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET



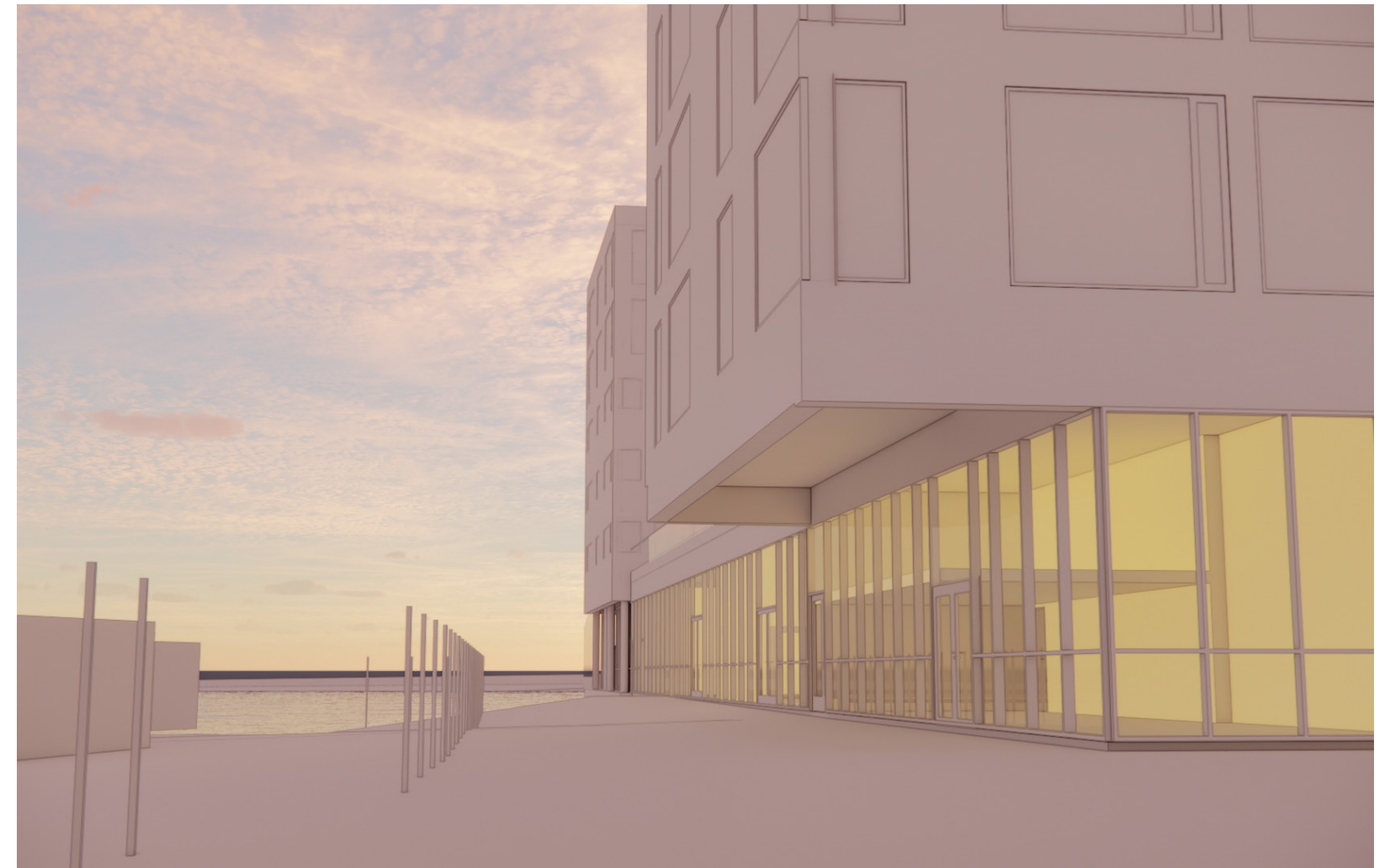
12. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



13. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET



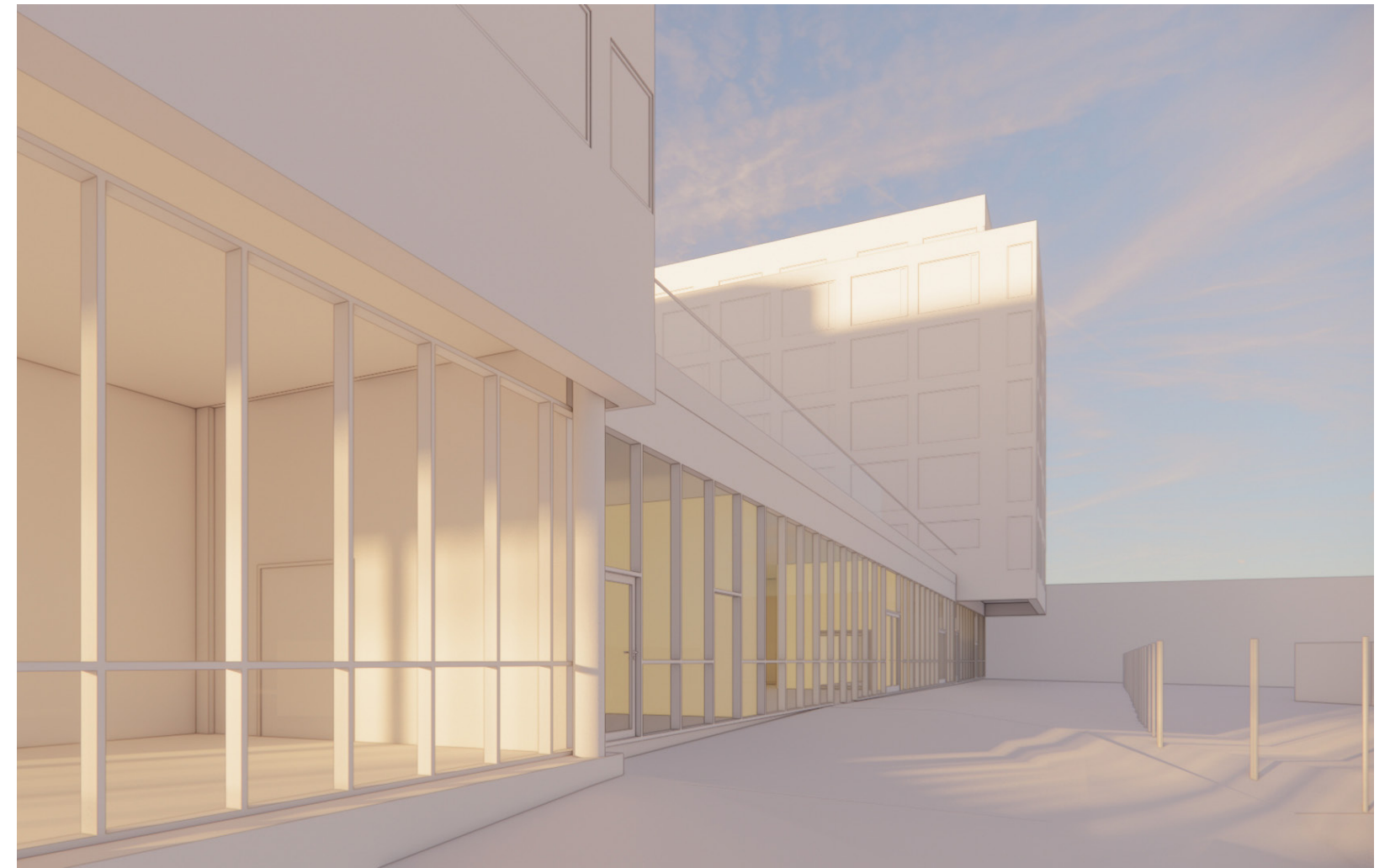
14. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT SØR

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



15. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT SØR



16. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT NORD

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



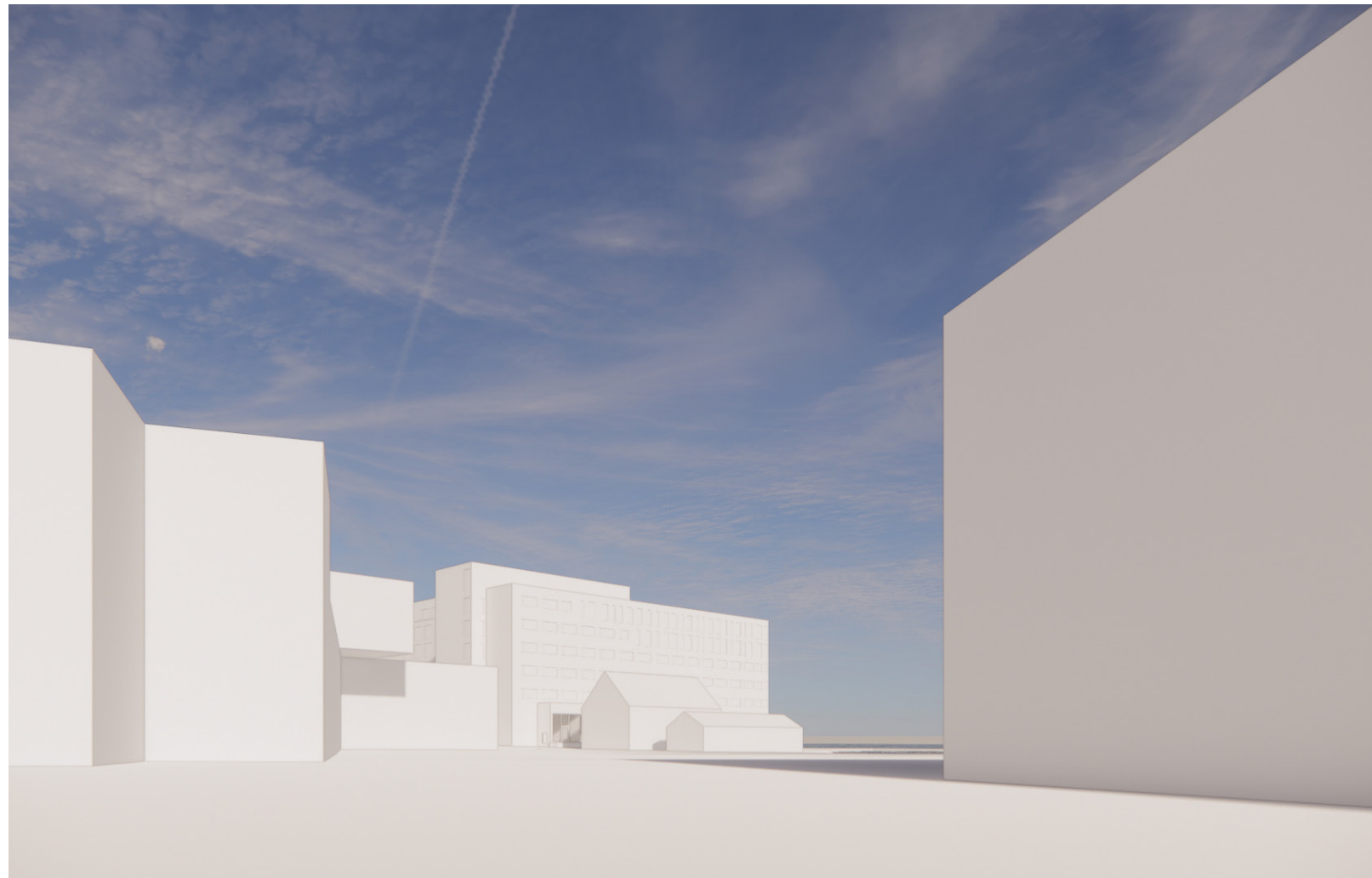
17. FRA KYSTRUTEKAIA



18. FRA SERVICEBRYGGA

VOLUMSTUDIER

PERSPEKTIVER



19. FRA Plassen mellom Skibsgården og Kulturfabrikken



20. FRA PARKERINGSPLASSEN nord for Skibsgården

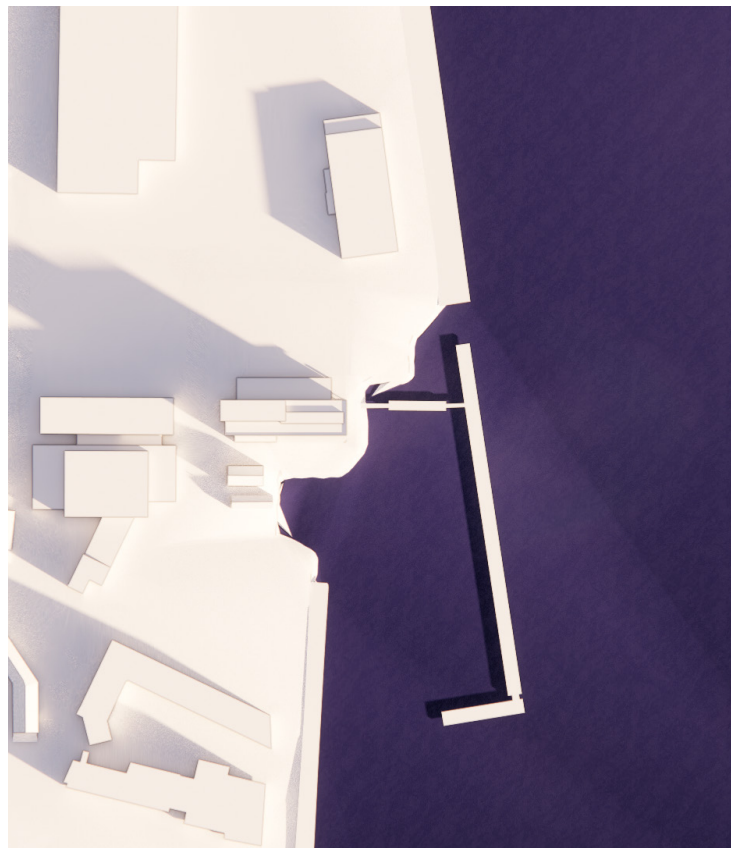
SOLSTUDIER - VÅRJEVNDØGN

20 MARS KL. 09:00

20 MARS KL. 12:00

20 MARS KL. 16:00

TRINN 1



TRINN 1, 2 OG 3



SOLSTUDIER - HØSTJEVNDØGN

22 SEPT KL. 09:00

22 SEPT KL. 12:00

22 SEPT KL. 16:00

TRINN 1



TRINN 1, 2 OG 3



VINDSTUDIER



I denne analysen har vi tatt i bruk programmet **Forma**, som benytter seg av Lawson LDDC-skalaen, også kjent som Lawson Wind Comfort Criteria, for å vurdere vindkomfort for fotgjengere i urbane områder. Skalaen kategoriserer vindforhold basert på hvordan det påvirker ulike aktiviteter.

Sittende: Vindforhold som er komfortable for utendørs sitting, som på offentlige uteplasser, balkonger og terrasser, eller en restaurant eller kafé. Vindhastigheten er ≤ 4 m/s.

Stående: Vindforhold som er komfortable for steder hvor folk står stille, som ved bygningens innganger eller bussholdeplasser. Vindhastigheten er ≤ 6 m/s.

Spaserende: Vindforhold som er komfortable for rolig spasing, som ved vindusshopping eller gåturer i parker. Vindhastigheten er ≤ 8 m/s.

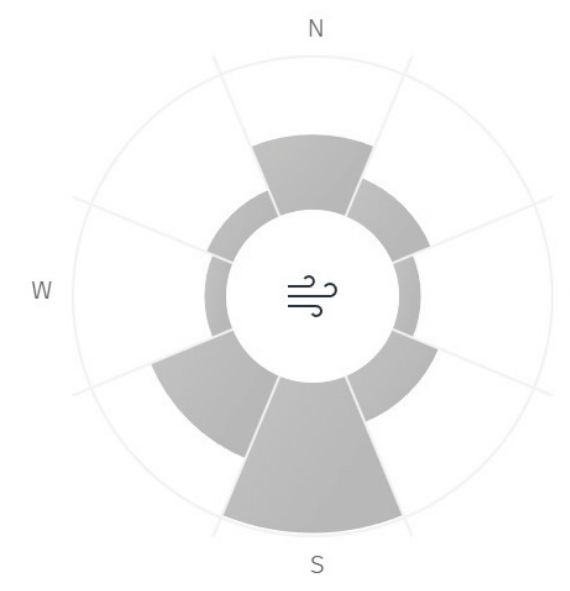
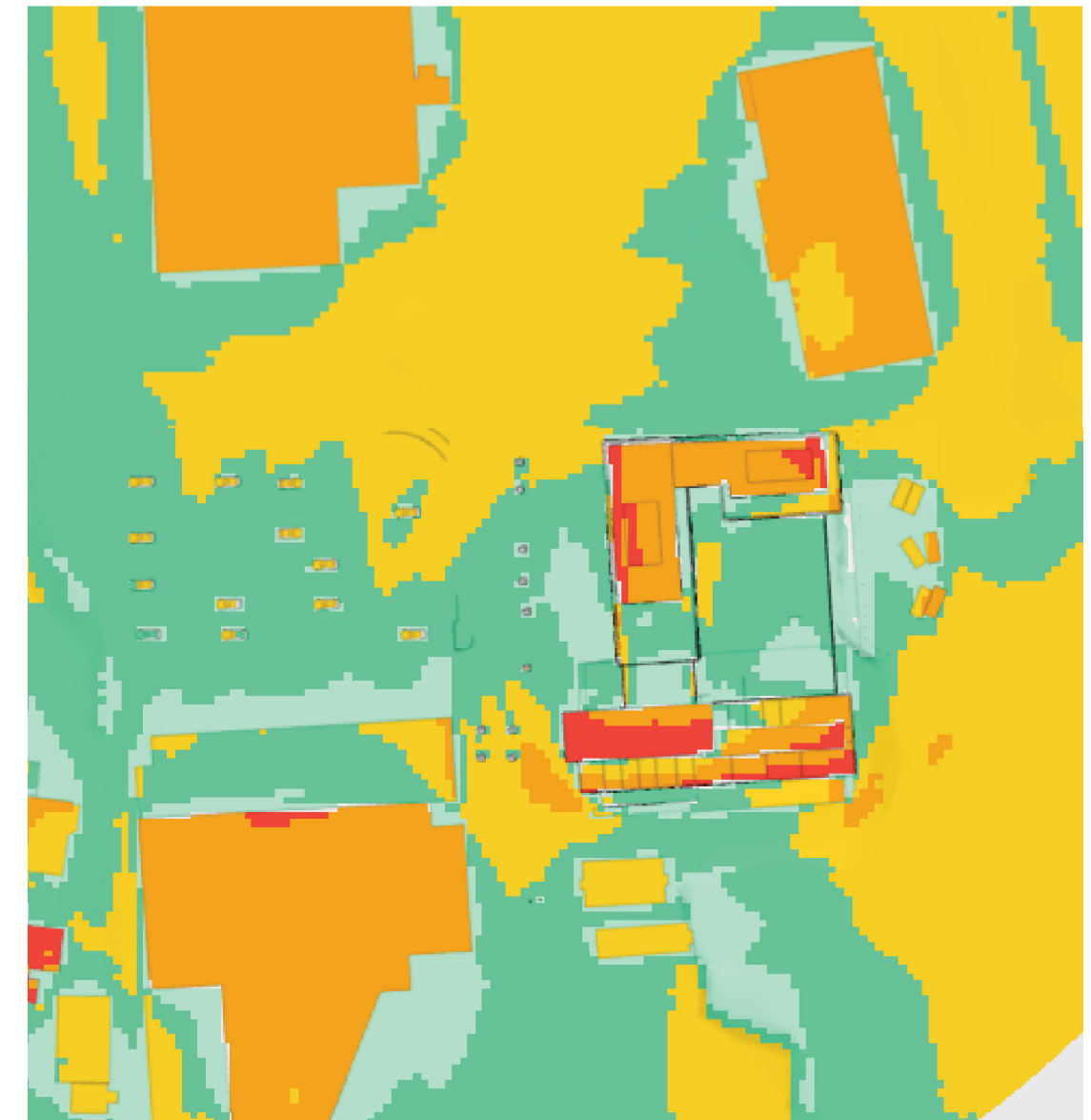
Gående: Vindforhold som er tolerable for rask gange, jogging eller sykling. Vindhastigheten er ≤ 10 m/s.

Ubehagelig: Vindforhold som er for sterke for normale fotgjengeraktiviteter. Vindhastigheten er > 10 m/s.

TRINN 1



TRINN 1, 2 OG 3



AREALER VIST I ILLUSTRASJONSPROSJEKT

TRINN 1

AREALFORMÅL	BRA (M ²)
DRIFT	840
HOTELLROM	3120128HOTELLROM
LOBBY OG SPISESAL	510
MØTEROM	150
TRAPPEROM	230
KOMMUNIKASJON	520
HEIS	60
UTEOPPHOLDSAREAL/VINTERHAGE	170
TOTAL	5600

TRINN 2

AREALFORMÅL	BRA (M ²)
DISPONIBEL/TEKNISK/SERVERING	320
HOTELLROM	2590109HOTELLROM
KOMMUNIKASJON	1020
PERSONALHEIS	40
TRAPPEROM	200
DRIFT	110
UTEOPPHOLDSAREAL	1020
TOTAL	5300

PARKERING OG LOGISTIKK (TRINN 2)

AREALFORMÅL	BRA (M ²)
DISPONIBELT AREAL	90
LAGER	20
MØTEROM	60
PARKERING	2270
RØMNINGSSLUSE	40
SPISESAL- INKL. UTVIDELSE	140
UTLEIELOKALE	80
UTVIDELSE KJØKKEN	110
UTVIDELSE LOBBY	100
TRAFO	20
VARELEVERING	120
WC	30
BREAKOUT	40
TOTAL	3120

TRINN 3

AREALFORMÅL	BRA (M ²)
DISPONIBEL/TEKNISK/SERVERING	250
HOTELLROM	141055HOTELLROM
KOMMUNIKASJON	740
TRAPPEROM	120
TOTAL	2520

TOTAL BRA NY BEBYGGELSE

AREALFORMÅL	BRA (M ²)
TRINN 2	5300
TRINN 3	2520
PARKERING OG LOGISTIKK (2)	3120
TOTAL	10940

TOTAL BRA NY BEBYGGELSE OG EKSISTERENDE

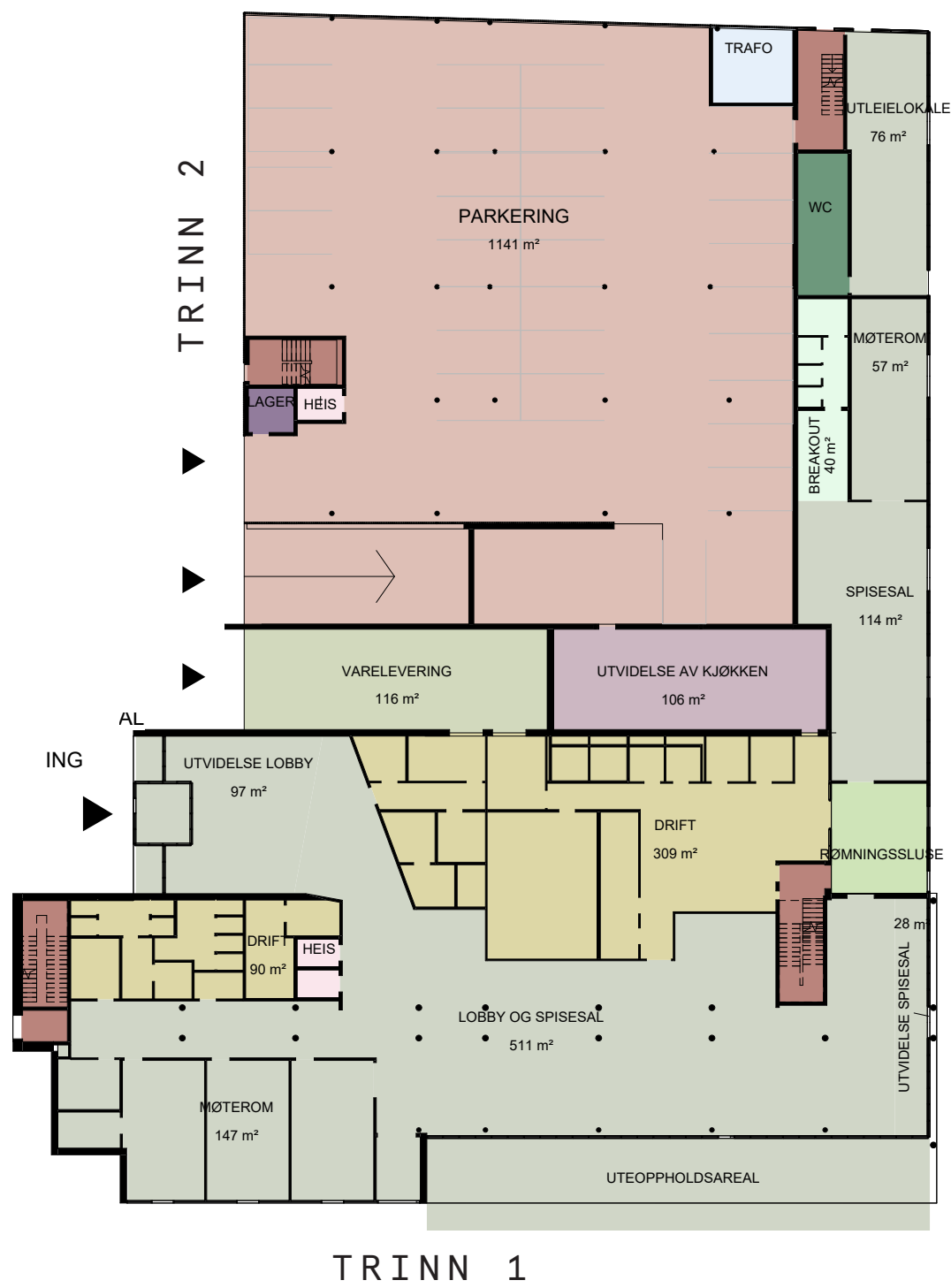
AREALFORMÅL	BRA (M ²)
TRINN 1 (EKSISTERENDE)	5600
TRINN 2 OG 3 (NY)	10940
TOTAL	16540

KAPASITET

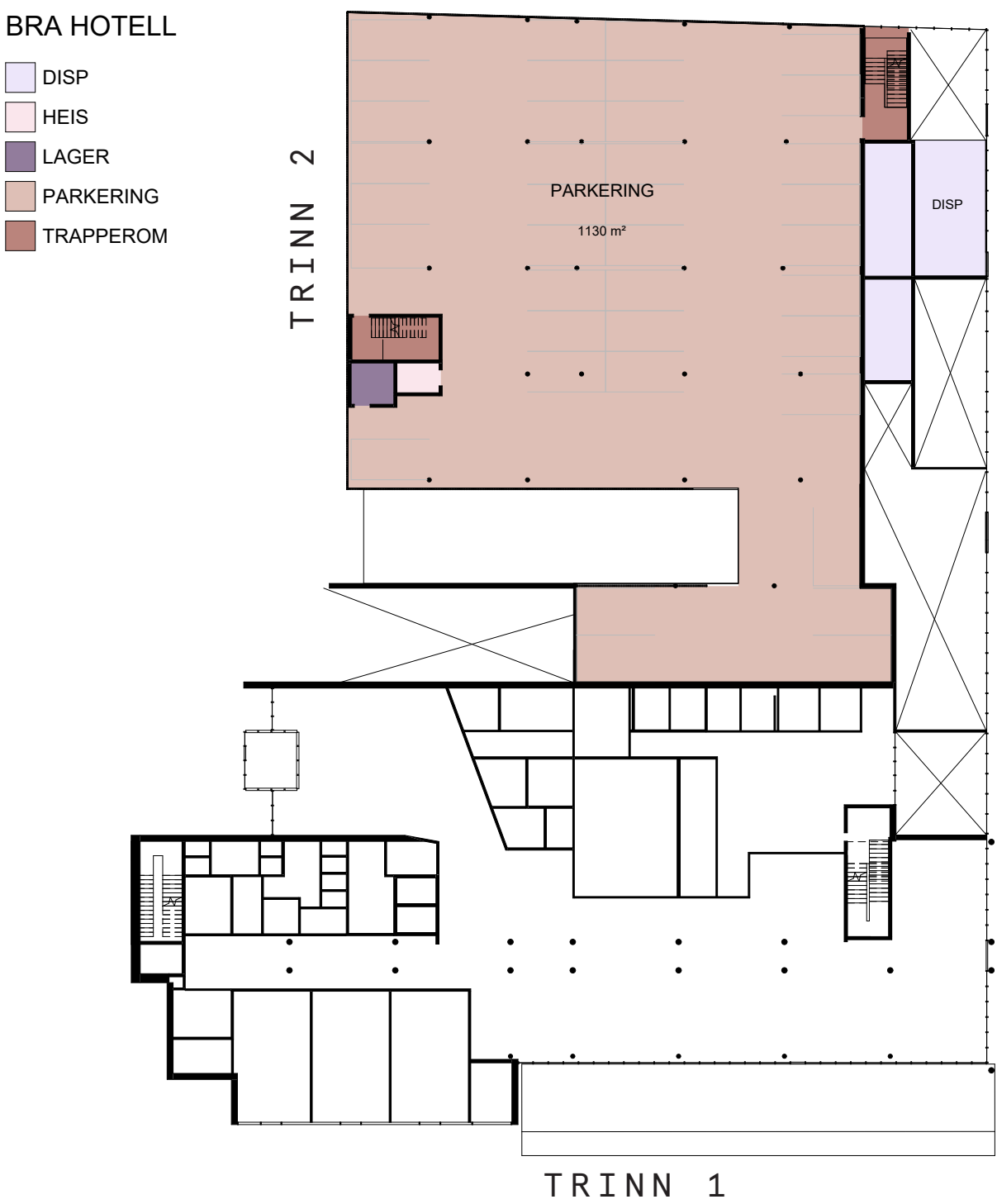
FORMÅL	ANTALL
HOTELLROM	292
PARKERING	79

PLANLØSNING

PLAN 1 - NIVÅ 1



PLAN 1 - NIVÅ 2



- BRA HOTELL
- DISP
 - HEIS
 - LAGER
 - PARKERING
 - TRAPPEROM

PLANLØSNING

PLAN 2

BRA HOTELL

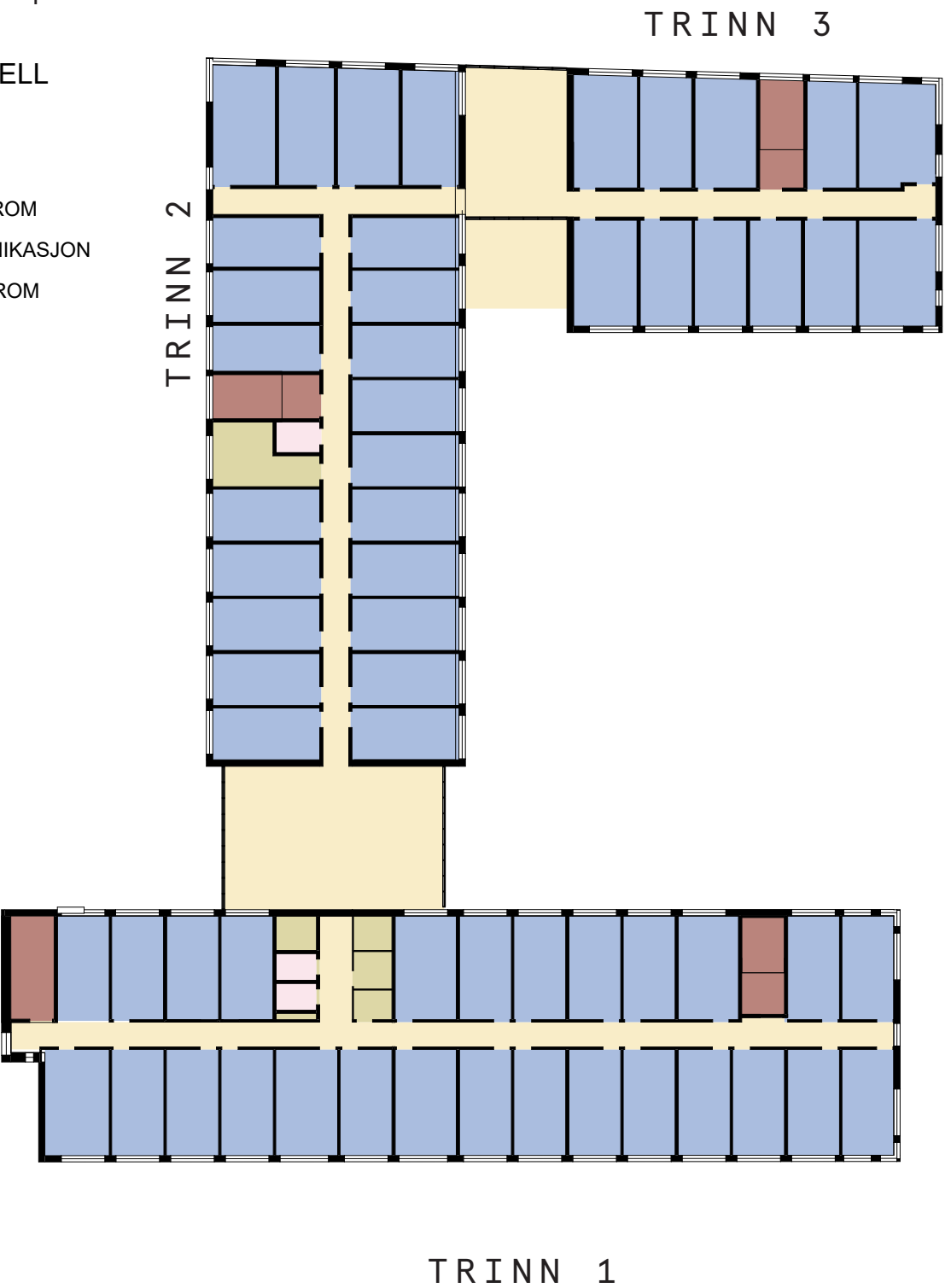
- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM
- UTEOPPHOLDSAREAL



PLAN 3 - 4

BRA HOTELL

- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM

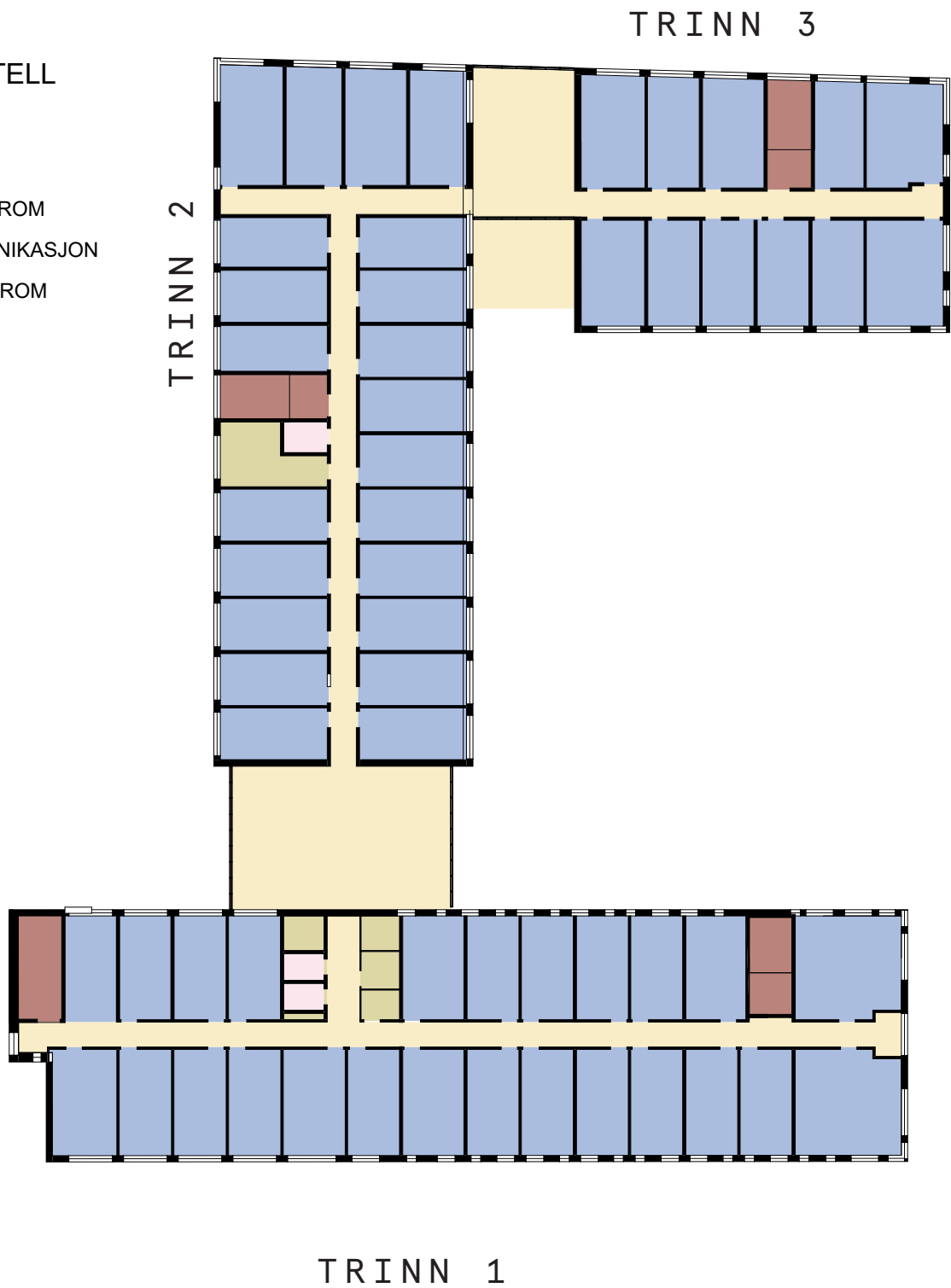


PLANLØSNING

PLAN 5

BRA HOTELL

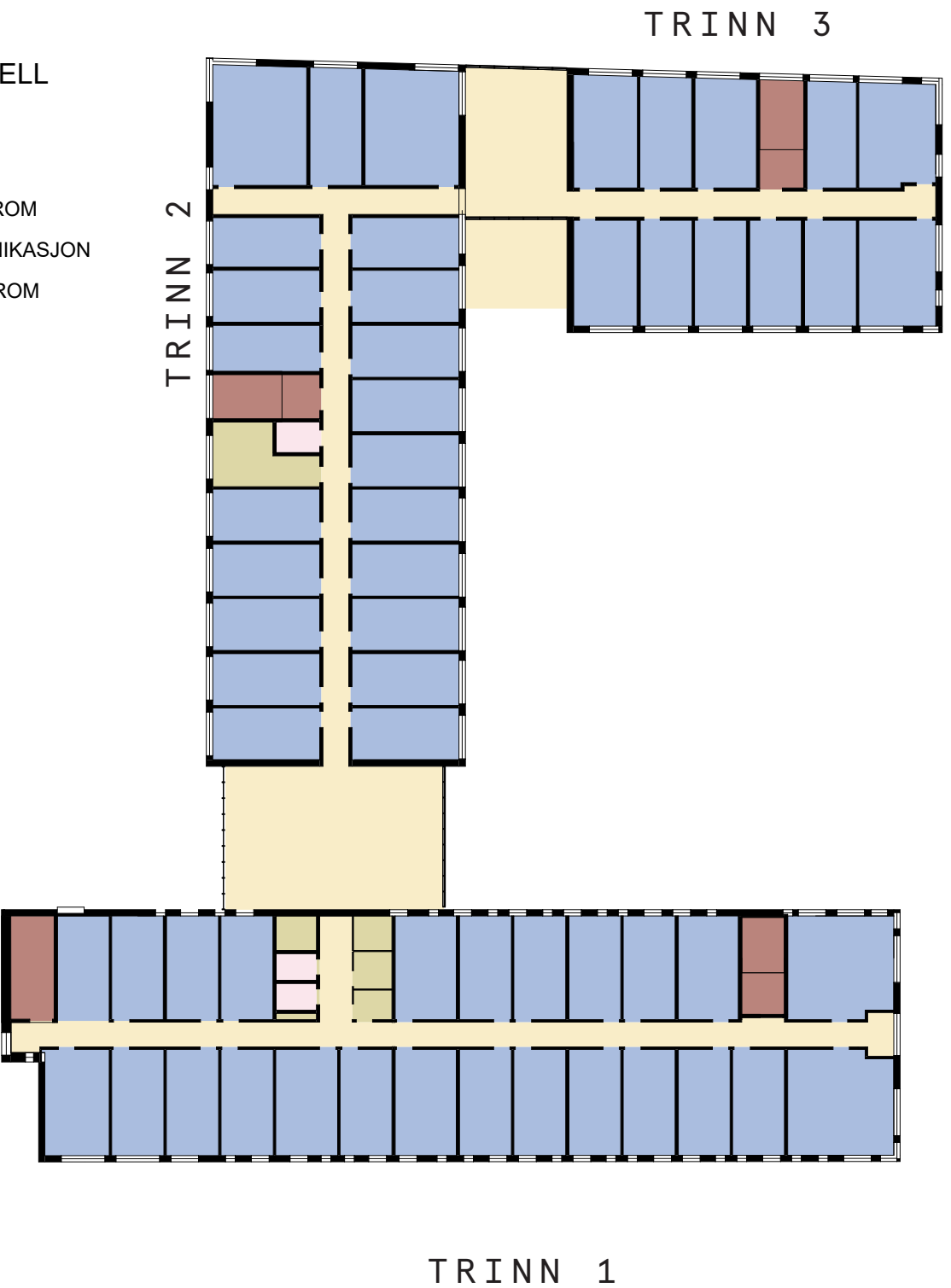
- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM



PLAN 6

BRA HOTELL

- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM

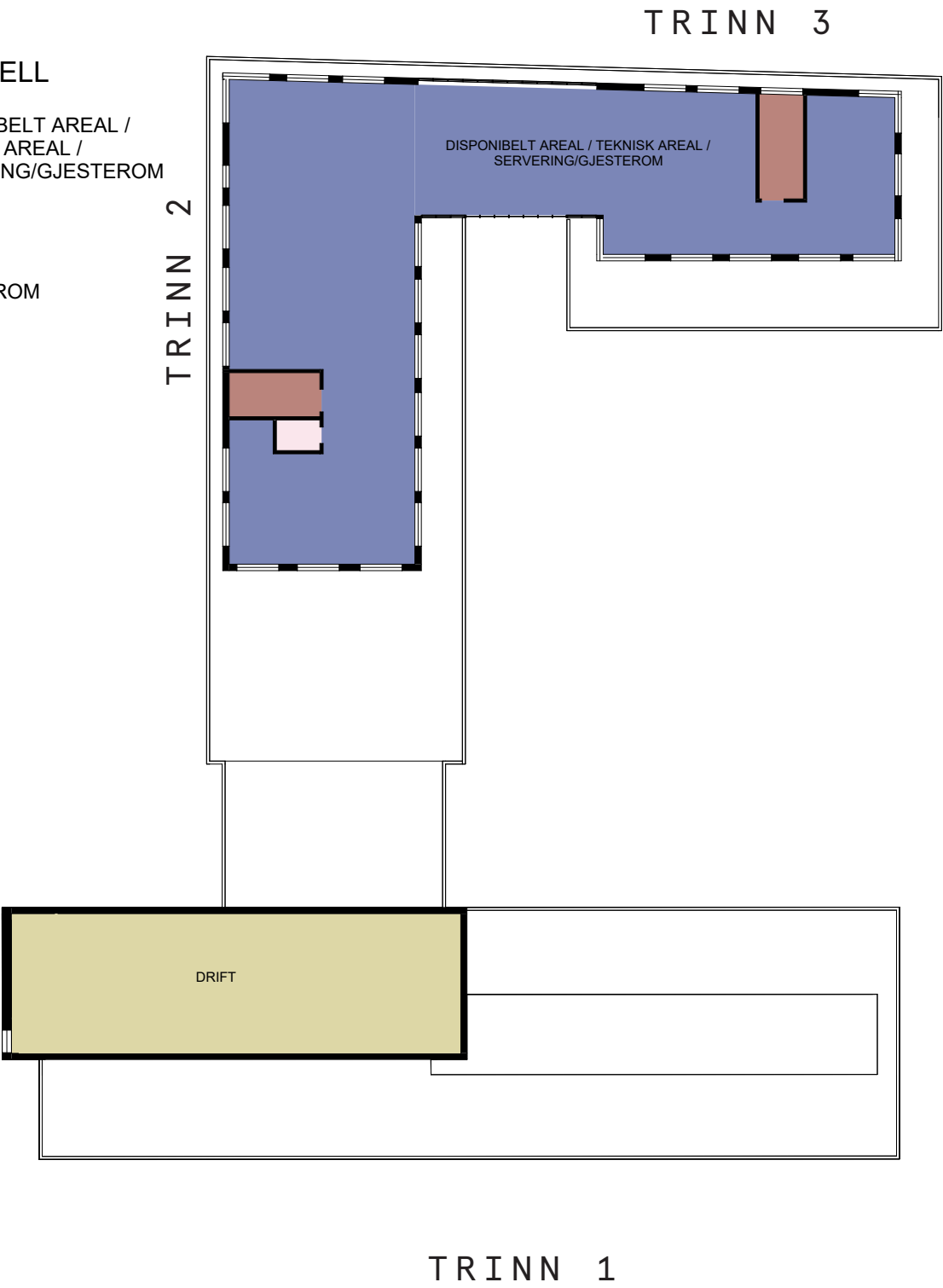


PLANLØSNING

PLAN 7

BRA HOTELL

- DISPONIBELT AREAL /
TEKNISK AREAL /
SERVERING/GJESTEROM
- DRIFT
- HEIS
- TRAPPEROM



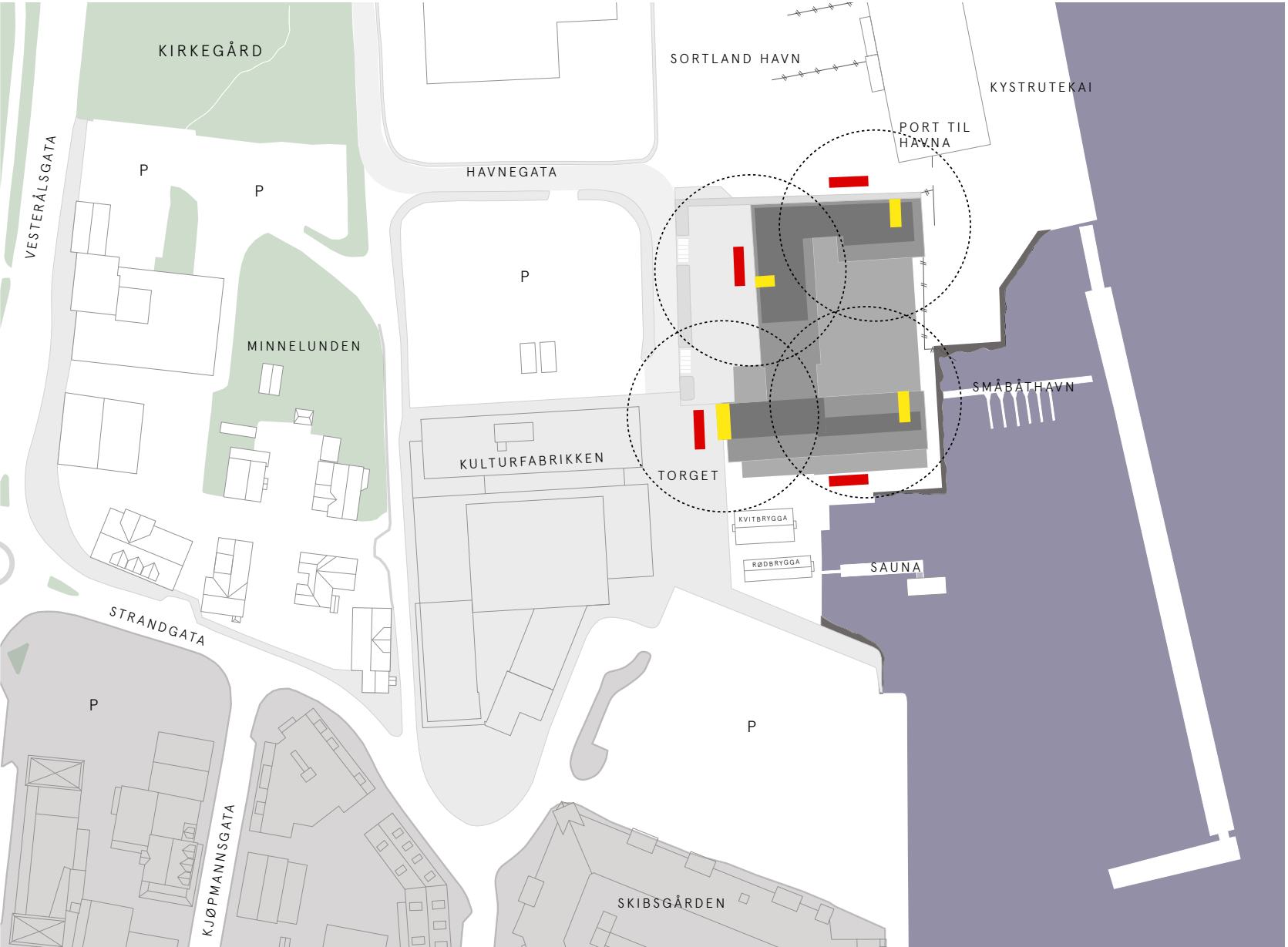
KJØREADKOMSTER



TEGNFORKLARING

- Orange arrow: Adkomst - Kjøremønster
- Purple line: Buss av-/påstigning
- Black arrow: Inngang hotell
- Red arrow: Parkeringsanlegg
- Blue arrow: Varelevering - Renovasjon
- Green dashed arrow: Avkjørsel havneområdet

BRANN OG REDNING



TEGNFORKLARING

- Red rectangle: Oppstillingsplass
- Yellow rectangle: Trapp/rømning
- Dashed circle: 50 m

GANGFORBINDELSER

