

Bjørnsonsgate 36

Stedsanalyse

desember 2020



Innholdsfortegnelse:

Innledning

1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Kommunikasjon og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Anbefaling



Innledning

Denne stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med foreslått tiltak på eiendommen Bjørnsons gate 36.

Som et virkemiddel for god byutvikling innførte kommuneplanens arealdel 2018 krav om innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan. Formålet er bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for alle involverte aktører, samt at man ønsker å oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter. Denne stedsanalysen er basert på Bergen kommunes veileder for stedsanalyser og ser på sammenhengen mellom prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nytt prosjekt tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

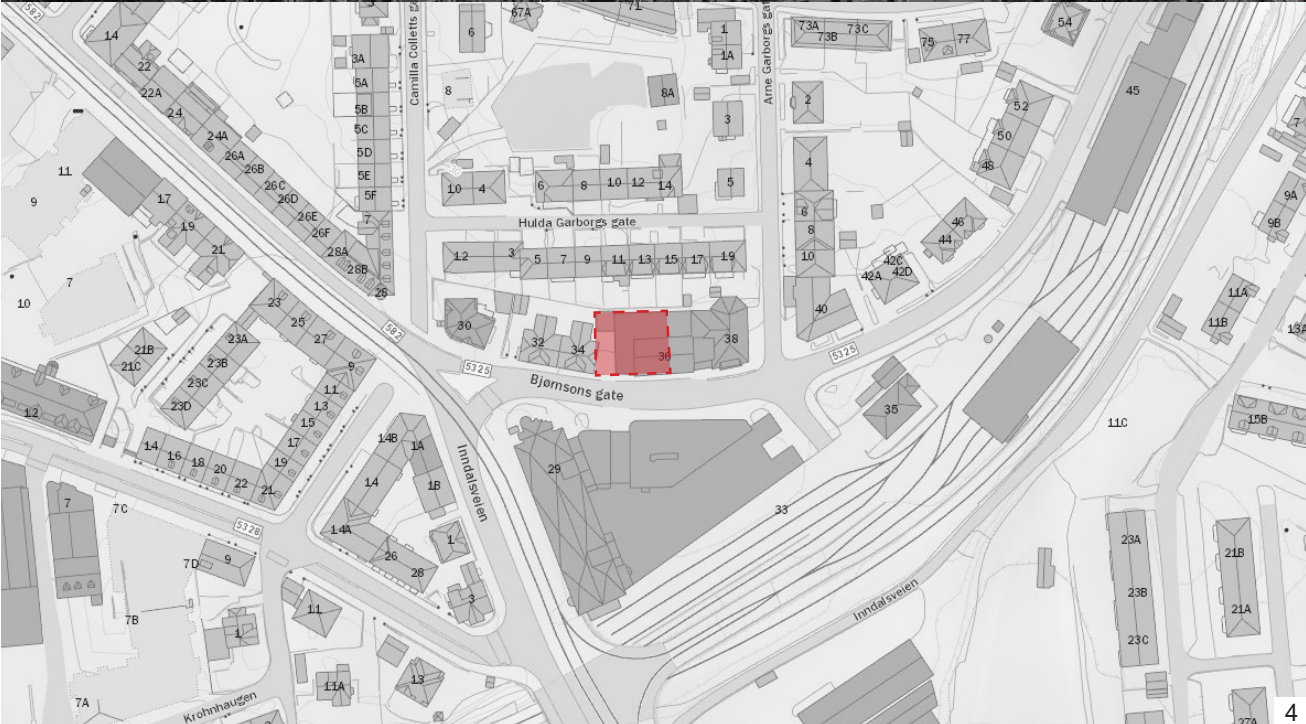
Forslagsstiller for prosjektet er Backer AS. Arkitekt er Paal J Kahrs Arkitekter AS og plankonsulent er Ard arealplan AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt næringsbygg på eiendommen som erstatning for eksisterende bygg som ønskes revet. Eksisterende bygg er fra 1960 og rommer i dag næringsvirksomhet (bakeri, butikk og kontor). Intensjonen er å legge til rette for et nybygg med arkitektonisk kvaliteter som tilpasses områdekarakteren og nærliggende bebyggelse. Det nye næringsbygget vil bli bygget med massivtrekonstruksjoner og blir BREEAM-NOR miljøsertifisert.



Tomten ligger innenfor KPAs hensynssone Kulturmiljøområdet
Danmarks plass-Kronstad



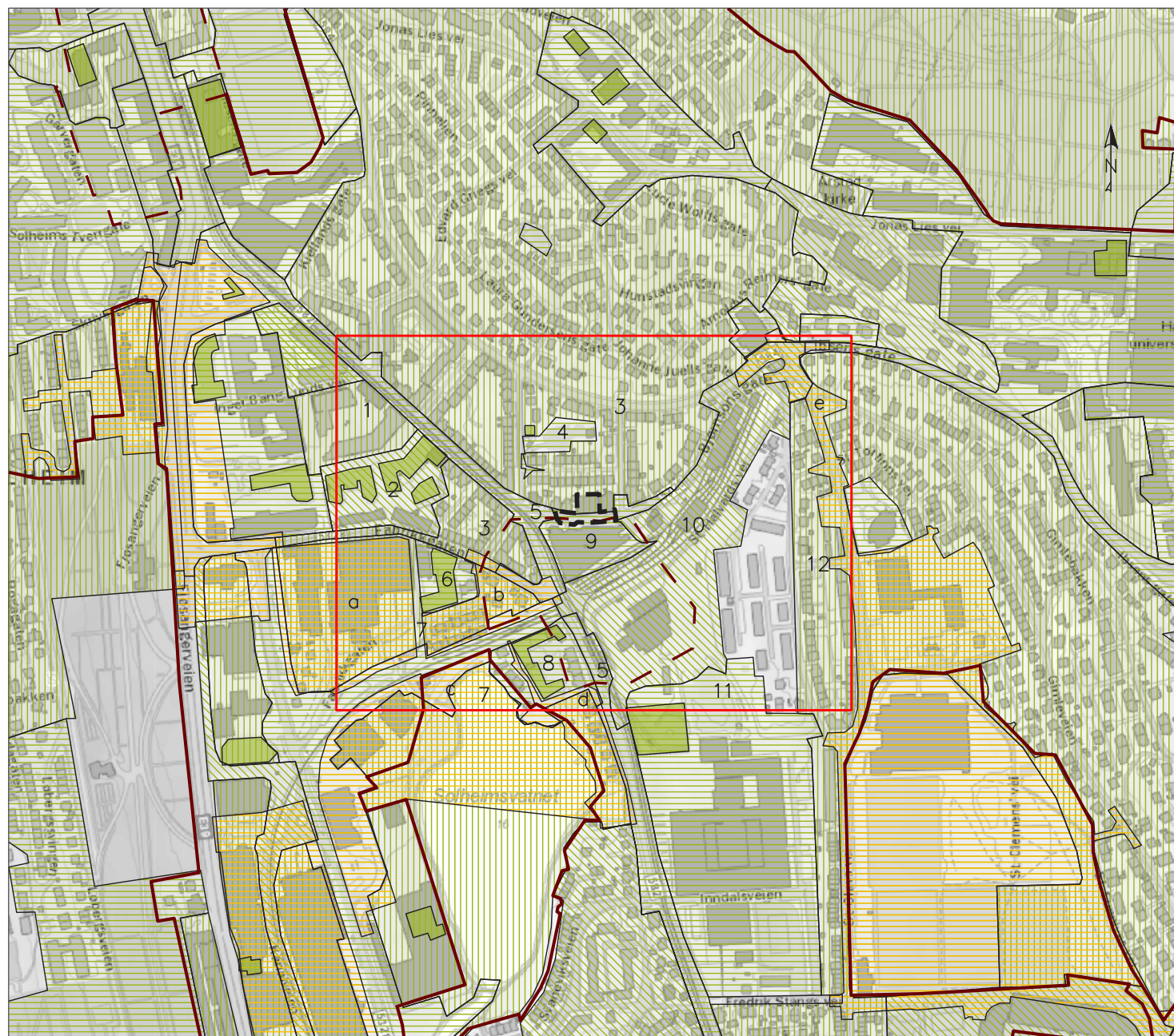
Beliggenhet i forhold til Danmarks plass-Kronstad kulturmiljø



Beliggenhet

1. Oversikt

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Sentrumskerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Pågående planer
-  Plan-ID: @@@@, detaljreguleringsplan
-  Plan-ID: 66520000, detaljreguleringsplan
-  Plan-ID: 70190000, detaljreguleringsplan
-  Plan-ID: 66430000, detaljreguleringsplan
-  Plan-ID: 70460000, detaljreguleringsplan
-  Vedtatte planer
-  Plan-ID: 61850000, detaljregulering, vedtatt 20.02.2013
-  Plan-ID: 64480000, detaljregulering, vedtatt 22.11.2017
-  Plan-ID: 70000, eldre reguleringsplan, vedtatt 08.07.1938
-  Plan-ID: 10170000, eldre reguleringsplan, vedtatt 03.07.1947
-  Plan-ID: 16980000, eldre reguleringsplan, vedtatt 08.06.2004
-  Plan-ID: 60050000, detaljregulering, vedtatt 20.05.2014
-  Plan-ID: 61140000, områderegulering, vedtatt 27.04.2015
-  Plan-ID: 19200000, detaljregulering, vedtatt 20.05.2014
-  Plan-ID: 63800000, detaljregulering, vedtatt 13.03.2019
-  Plan-ID: 64040000, områderegulering, vedtatt 21.06.2017
-  Plan-ID: 17190000, eldre reguleringsplan, vedtatt 12.12.2005
-  Plan-ID: 20000, eldre reguleringsplan, vedtatt 03.07.1923
-  Pågående prosjekter



- Kartet viser en oversikt over vedtatte og pågående planer. Alle planene innenfor analyseområdet er listet opp med planID og vedtaksdato i tegnforklaringen. (Planer utenfor analyseområdet er ikke listet opp i tegnforklaringen, ettersom det er svært mange planer i et såpass stort og sentralt område).
- Analyseområdet angir det området som hvert av kartene konsentrerer seg rundt, og der det er kartlagt med større detaljeringsgrad i flere av kartene.
- Grenser for byfortettingssoner og sentrumskerne vises. Planområdet ligger rett utenfor sentrumskjernen for Kronstad (og kun med små vegarealer innenfor kjernen). Området ligger hovedsakelig innenfor byfortettingssonen. Unntakene er Solheimsvannet (friluftsområde), Solheim i vest (grav- og urnelund og ytre fortettingssone) og området ved Nymarksbanene (idrettsanlegg og grønnstruktur).
- Plan a står med @@@@ fordi den ikke har en PlanID ennå.

2. Landskap og historie

- Området har lite høydevariasjoner lokalt. I et større perspektiv ligger området i en dalbunn (Bergensdalen) med Solheimsvannet som det laveste punktet og med Løvestakken i vest og Ulriken i øst. Til tross for lite høydevariasjoner er det enkelte plasser registrert sterkt fallende terreng/skrent eller utsiktspunkt.

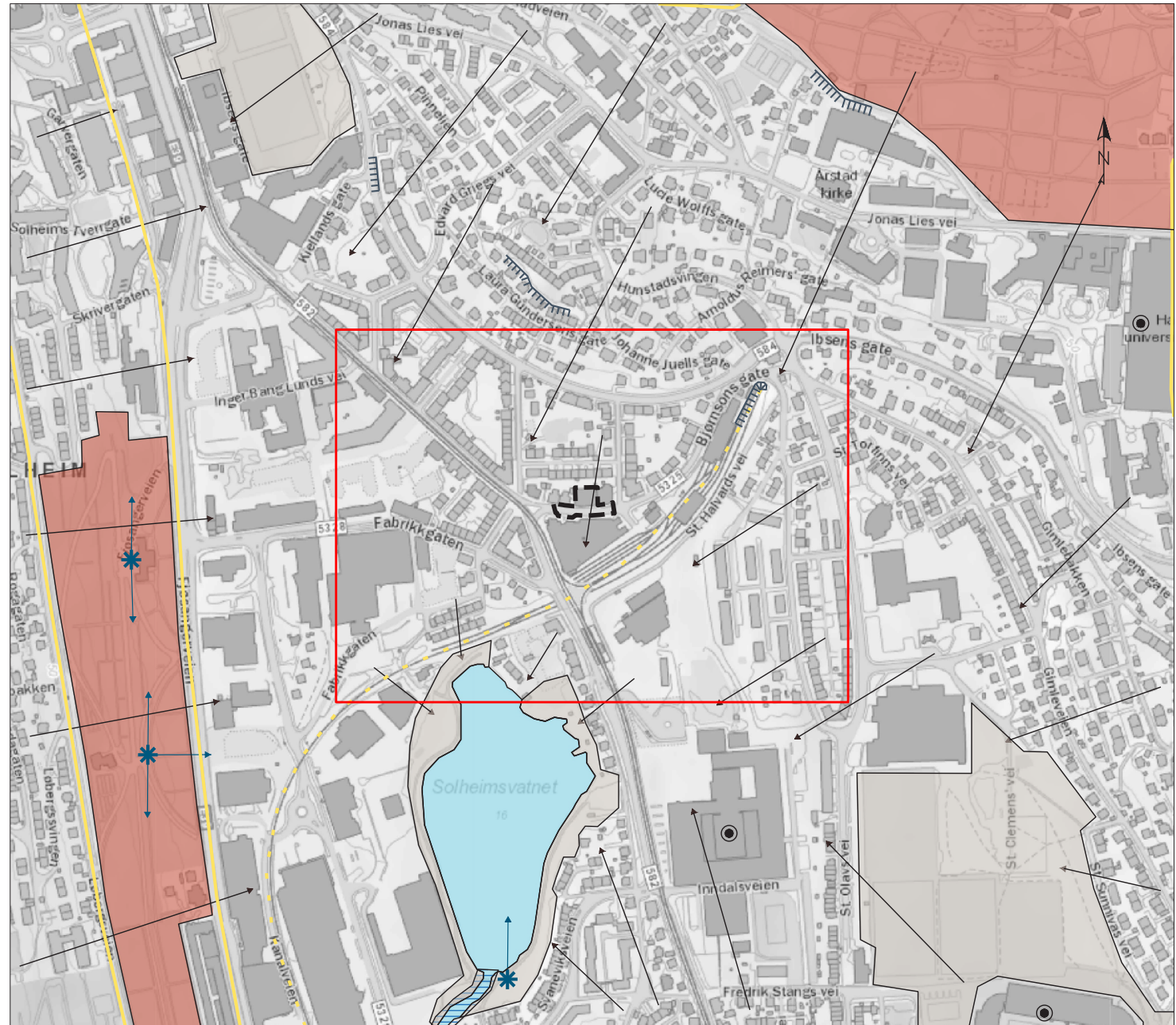
- Høgskulen på Vestlandet, Haukeland Universitetssykehus og Brann stadion er markert som viktige orienteringspunkt/landemerker. Alle er store arbeidsplasser i Bergen, med bygninger som er lett synlig i landskapet og identitetsbærende for bydelen.

- Et viktig lokalt landskapsrom er registrert ved Solheimsvannet. Dette er et parkområde der det er etablert tursti rundt vannet. Det er også registrert viktige landskapsrom ved Nymarksbanene og ved Krohnsminde idrettsplass.

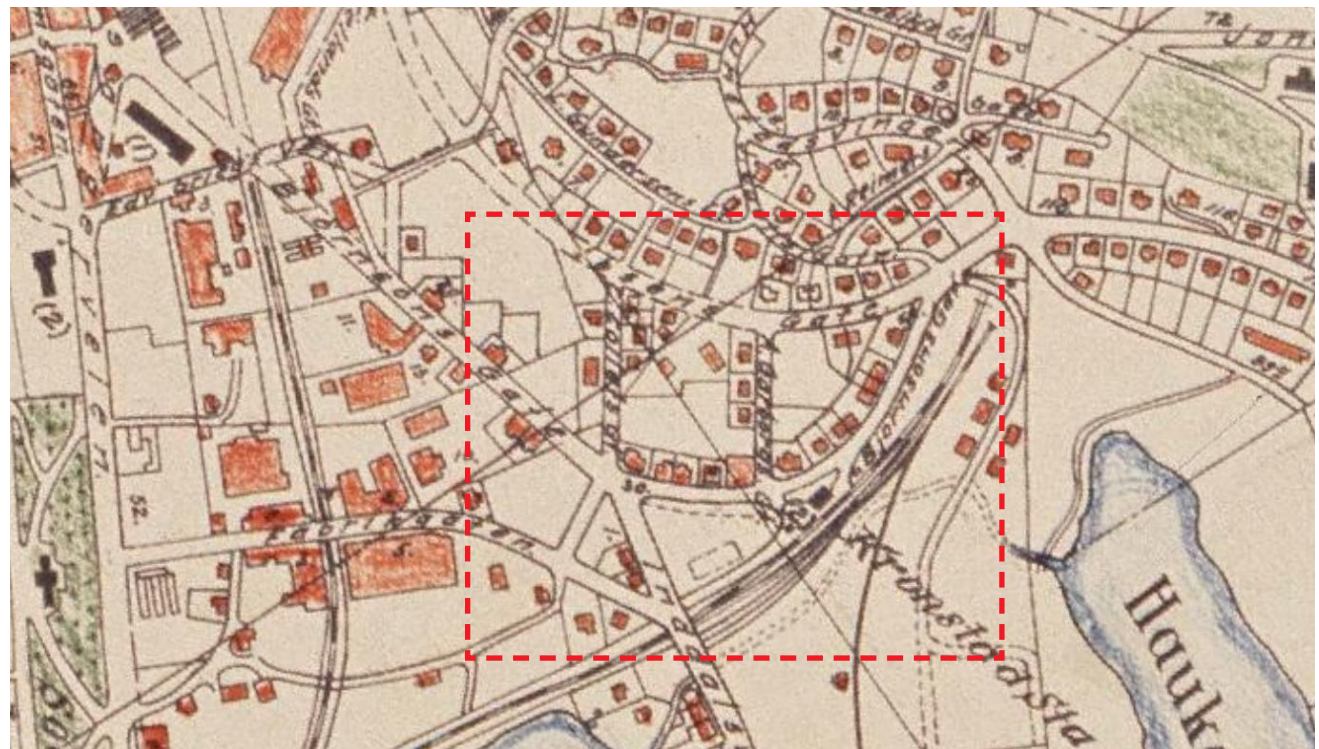
- Fjøsangervegen og Løbergsveien er historiske veifar. Jernbaneskinnene er registrert som en historisk jernbanetrasé. Bybanen til Fyllingsdalen skal imidlertid etableres langs jernbaneskinnene.

- Elveutløpet til Solheimsvannet er registrert med fare for flom.

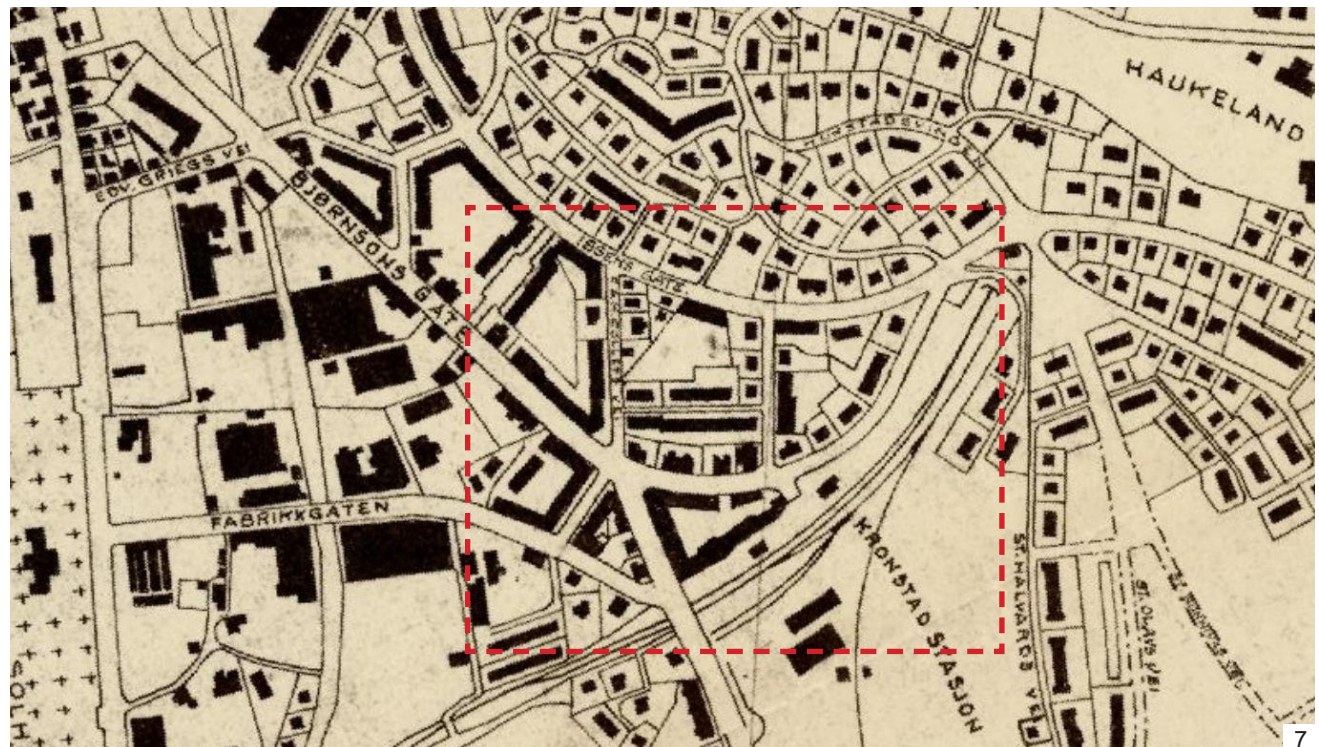
-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Kotelinjer +35 Kotehøyde
-  Fallretning
-  Viktig lokalt landskapsrom
-  Sterk fallende terreng eller skrent
-  Landmerke eller orienteringspunkt
-  Utsiktspunkt
-  Viktig siktlinje
-  Vassdrag, elv, kanal, innsjø
-  Fare for flom
-  Solheim og Møllendal gravplass
-  Historisk veifar og jernbanetraseer



Nabolags historisk utvikling

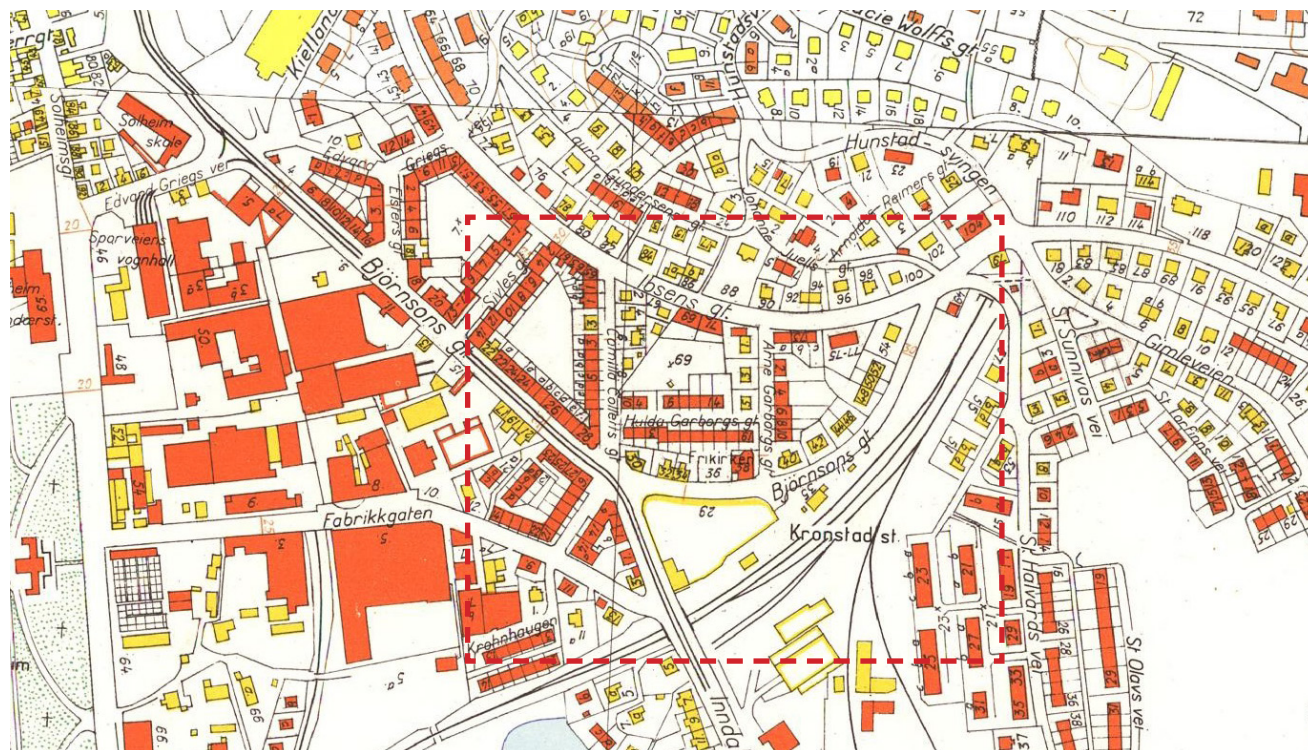


Kart fra 1921

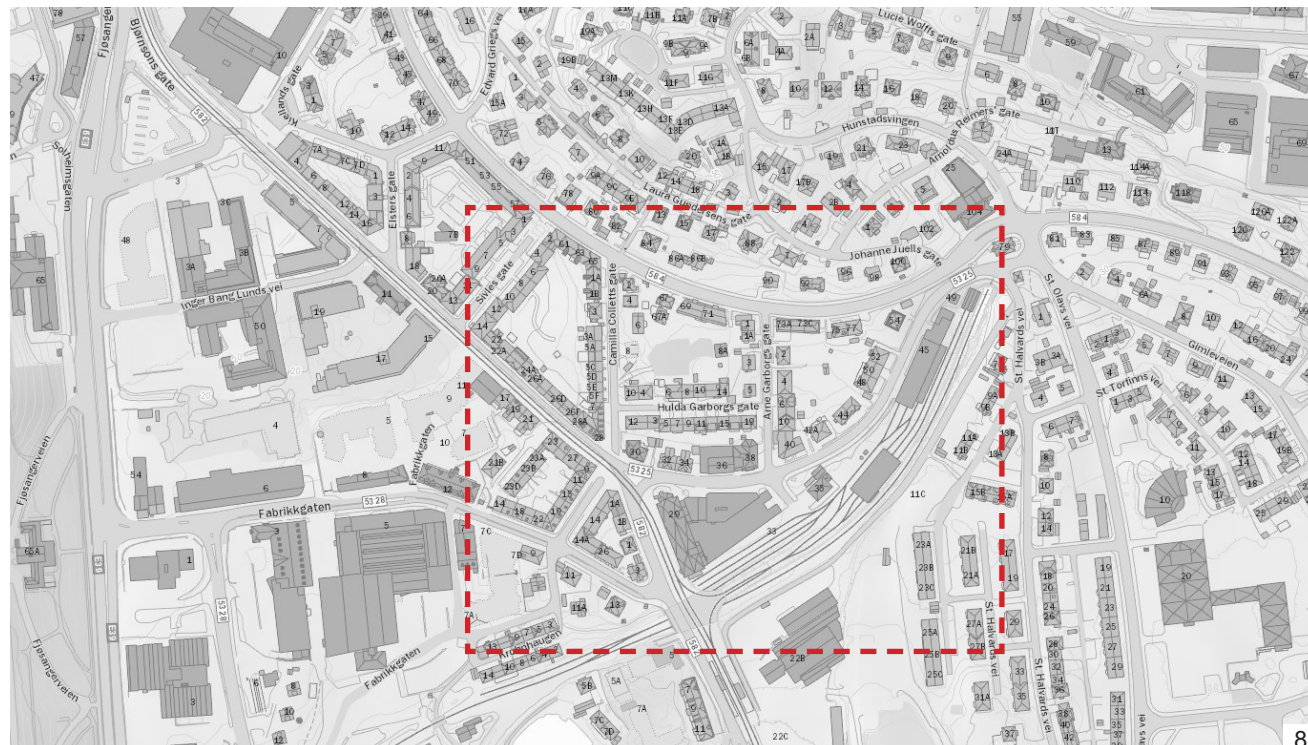


Kart fra 1934

Nabolags historisk utvikling



Kart fra 1957



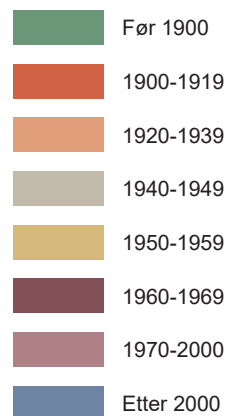
Kart fra 2020

Nabolags historisk utvikling

Kartet viser i hvilke tidsperioder bygningene i området er oppført.

Deler av området er preget av større utbygging i perioden 1920 - 1939. Dette bidrar til en helhetlig karakter for denne bebyggelsen.

Langs Bjørnsonsgate vises mer variasjon og utstrekning over tid i forhold til bebyggelsens opprinnelse.



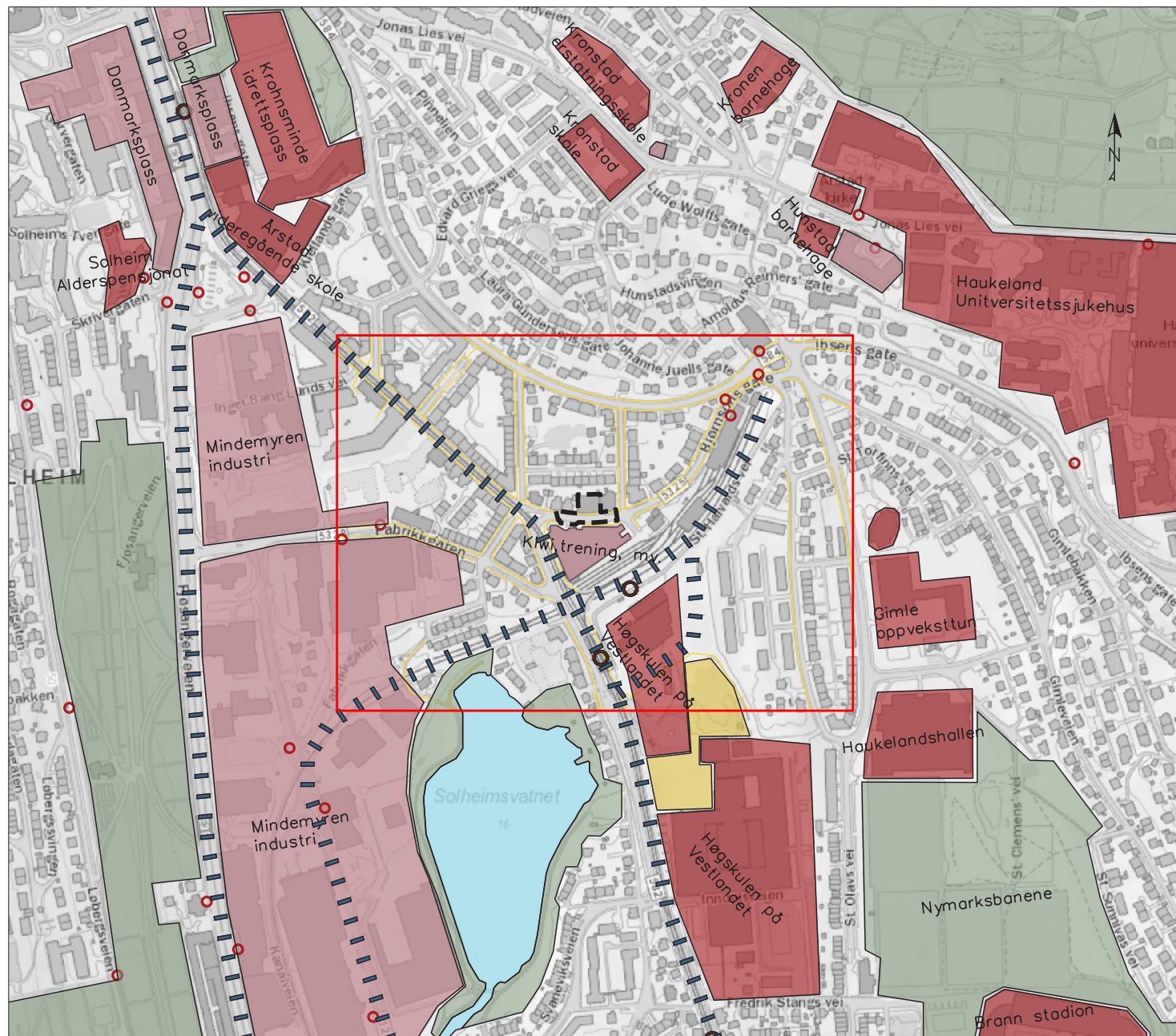
3. Kommunikasjon og målpunkt

- Bybanetraséen til Nesttun, den nye bybanetraséen til Fyllingsdalen og Fjøsangerveien er lagt inn i dette kartet som fysiske barrierer for ferdsel. I Fjøsangerveien er det høy fartsgrense og svært høy trafikk. Bybanestrekningen har mindre trafikk, men alle trafikanter har vikeplikt for den samt at den har høy hastighet på deler av strekningen.

- Det er god kollektivdekning i området, og mange holdeplasser. Gangforbindelser er kun registrert innenfor analyseområdet da dette er mest relevant i forbindelse med planområdet. Det er en stor andel tosidig fortau her.

- Planområdet ligger i nærheten av en rekke målpunkt. Like over veien er det f.eks dagligvarebutikk, treningssenter m.m. Andre sentrale målpunkt er HVL, Haukeland universitetssykehus og en rekke ulike næringer og forretninger på Mindemyren. Mindemyren gjennomgår en omfattende transformasjon som følge av at bybanen til Fyllingsdalen skal gå gjennom området. Mindemyren skal transformeres fra et arealkrevende næringsområde til et bydelssentrum med boliger, kontorer, forretninger, parker m.m. I fremtiden vil det da komme en rekke sentrale byrom der.

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Gangforbindelser
-  Viktige byrom
-  Bybaneholdplass
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass
-  Viktige parker og blågrønne byrom
-  Fysisk barriere for ferdsel (sterkt trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)



Bjørnsons gate 36 ligger ca 200 m fra bybanestoppet på Kronstad. Når utbygging av Bybanens trinn 4 står ferdig, blir stoppet på Kronstad også et viktig knutepunkt mellom banens to linjer.

Bybanenlinje i dag



Framtidens bybanenlinjer



4. Bebyggelse

- Området er i hovedsak bebygd med småhusbebyggelse/villaer/rekkehus. I nyere tid er det bygd og planlagt flere leilighetsblokker, herunder Kronstadparken. Det er også registrert noen bygårder med eldre leilighetsblokker, blant annet langs bybanetraséen i Bjørnsøns gate.

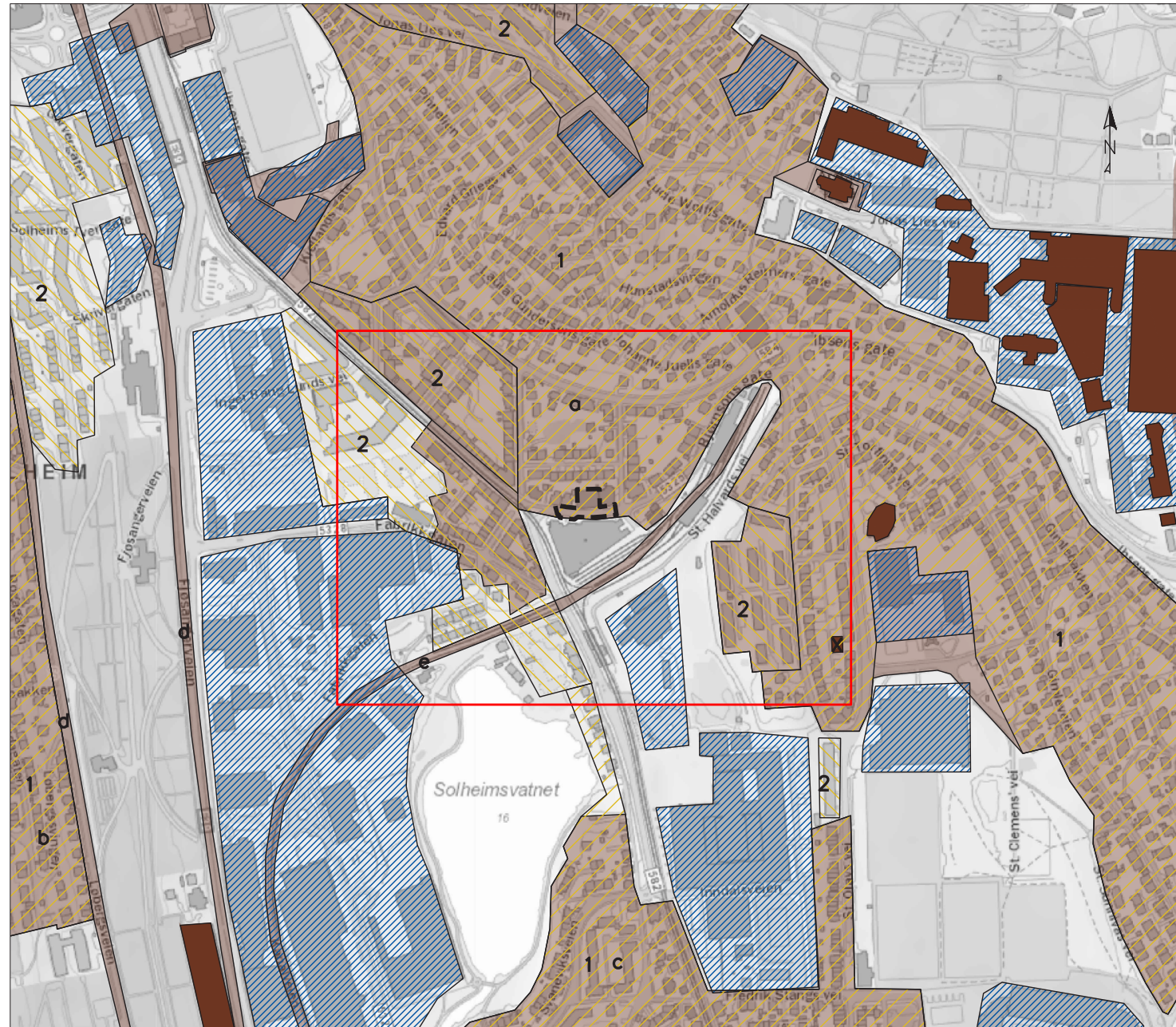
- Innenfor analyseområdet, i St. Olav vei, er det registrert et arkeologisk minne. Minnet gjelder et funn av flintavsalg med mulig retusj og bruksretusj. Det ble funnet i massene fra grøft som er gravd på den aktuelle eiendommen. Det ble også funnet del av krittpipe. Det er usikkert om flinten kommer fra påførte masser eller om de er del av et boplassamfunn/aktivitetsområde¹.

- Haukeland sykehus med tilhørende bygninger er et kulturminne registrert som humanitær institusjon. Området omfatter i dag ca. 200 mål med sykehusbygninger. De første bygningene ble tatt i bruk i 1912².

¹ <https://askeladden.ra.no/AskeladdenRedigering/#/kulturminneskjema/219077-1>

² <https://askeladden.ra.no/AskeladdenRedigering/#/lokalitetsdetalls/148695>

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren
- 1 Småhusbebyggelse/Villaer/rekkehus
- 2 Leilighetsblokker
- Næring
- Verneverdige og fredete kulturminner
- St. Olavs vei-funnsted, Annen arekologisk lokalitet
- Kulturmiljø
- a Hensynsone H570_3 i KPA18: Danmarks plass-Kronstad
- b Hensynsone H570_3 i KPA18: Solheim
- c Hensynsone H570_3 i KPA18: Minde-Nymark
- d Hensynsone H570_4 i KPA18: Historisk veifar
- e Hensynsone H570_4 i KPA18: Historisk jernbanetraseer



Nabolag hovedtrekk

Kvartalet er preget av tradisjonelle 2-3 etasjers bygninger med skråtak.



Taktyper

Takene er overveiende saltak i rekkene og valmtak på endehus og på frittstående bygninger. Takene har enkle takvinduer og noen har også takoppbygg som typiske «Bergens-kvister».

Nabobyggene til nr 36 i Bjørnsons gate preges av knekte takformer, valmet og halvvalmet, oppbrutt med slike «kvister»/arker ut mot gaterommet og variert utforming av bygningsvolumene mot gårdsrommet.



Takhøyder

Bebyggelsen i området har varierende byggehøyder.

Illustrasjonen viser påført mønehøyder for de enkelte bygningene. Dette viser variasjon mellom 10 – 18 meter. Gjennomsnittlig mønehøyde i kvartalet synes å være 12 meter.

Kronstad X, syd for Bjørnsonsgate, er regulert til byggehøyder på opp til 24 meter.



Byggehøyder i analyseområdet



Byggehøyder i nærområdet

Bygningstyper og bygningsstruktur i nærområdet

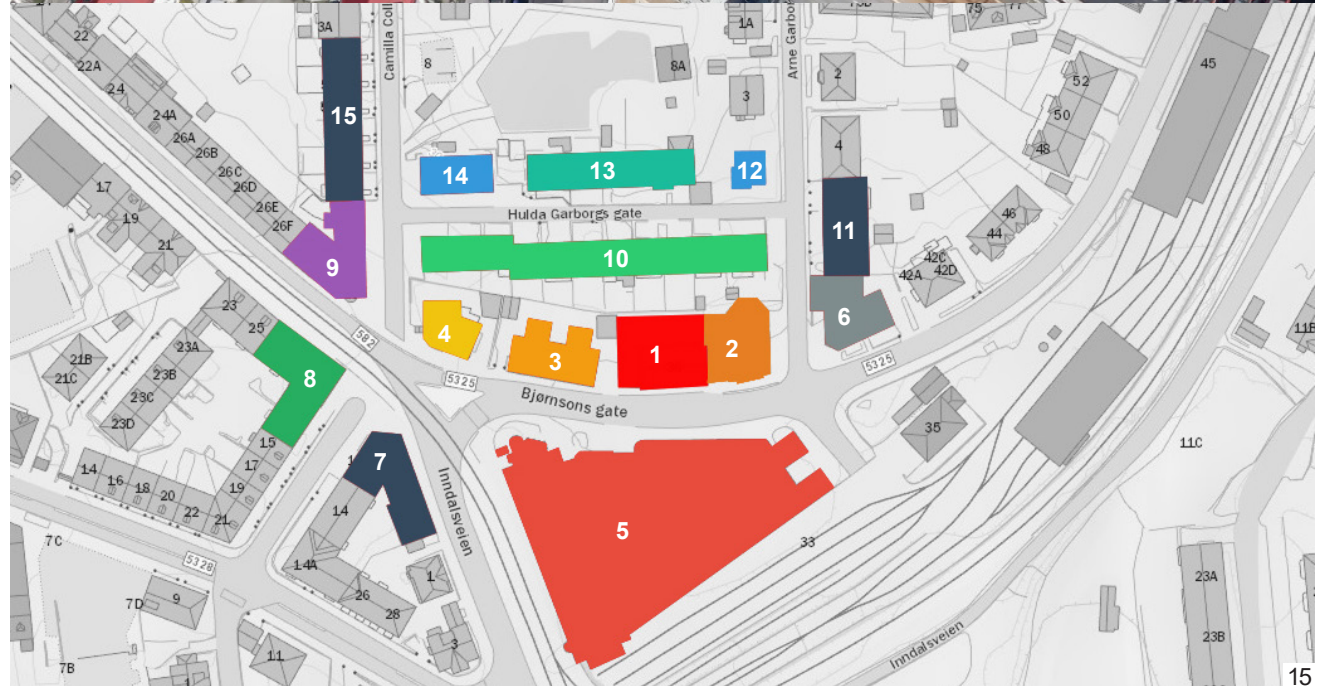
Nabokvartalene vest for Bjørnsonsgate har en tydelig carré-struktur der bygningene ligger omkring et indre gårdsrom i kvartalet. Bygningene former sammenbygde rekker mot gatene og omslutter gårdsrommene. Eksempler på dette vises i kvartalene ved byggene markert som nr 9 og 15 og i kvartalet ved bygg markert som nr 8 og delvis ved nr 7.

I kvartalet ved Bjørnsons gate har bebyggelsen langs Hulda Gablers gate en tydelig sammenbygget rekkestruktur (markert som nr 10, og 13). Bebyggelsen for øvrig i dette kvartalet har en mer oppløst, mindre stram struktur. Slik er det også langs Bjørnsonsgate.

Bygningene i rekke fremstår som ensartet, men for øvrig er det stor variasjon og sammensetning av ulike bygningstyper i området. Her er spennet fra småhus (f.eks huset markert som nr 12) til stort nærings- og boligkompleks (Kronstad X – markert som nr 5).

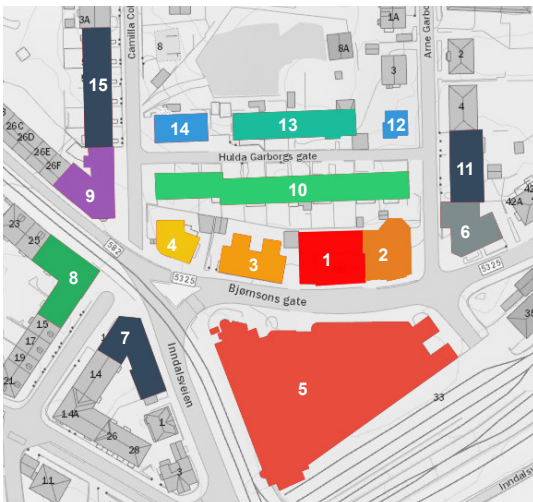
Det er likevel de sammenbygde husene i rekke som dominerer den historiske, bymessige karakteren i området.

Areal view of the surrounding area



Map of the buildings in the close proximity

Bygningstyper i nærområdet



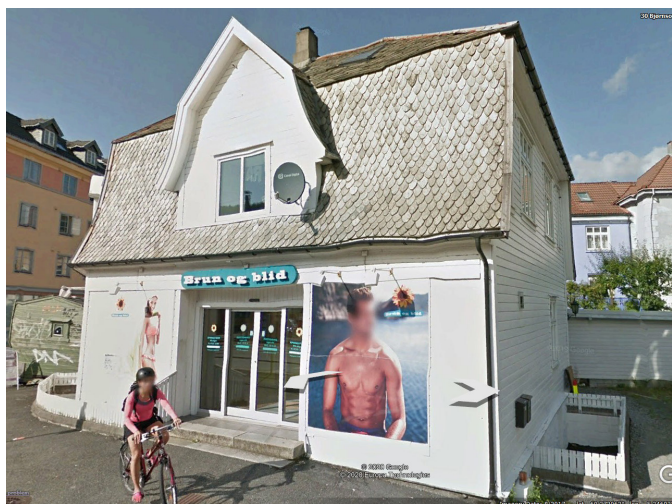
1



2



3

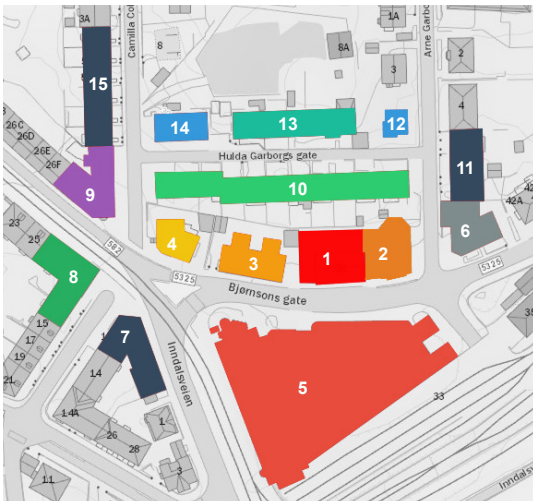


4



5

Bygningstyper i nærområdet



6



7



8

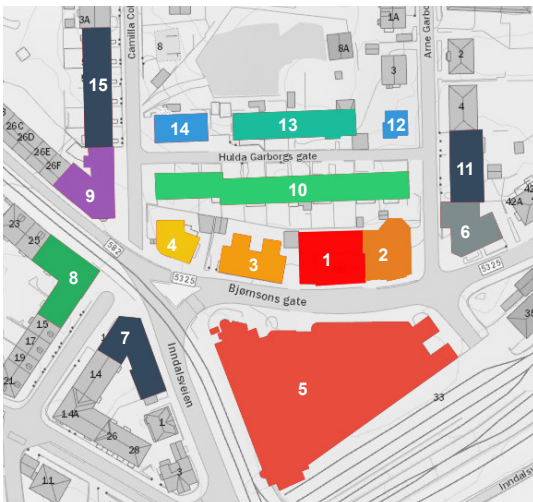


9



10

Bygningstyper i nærområdet



11



12



13



14



15

Tomten

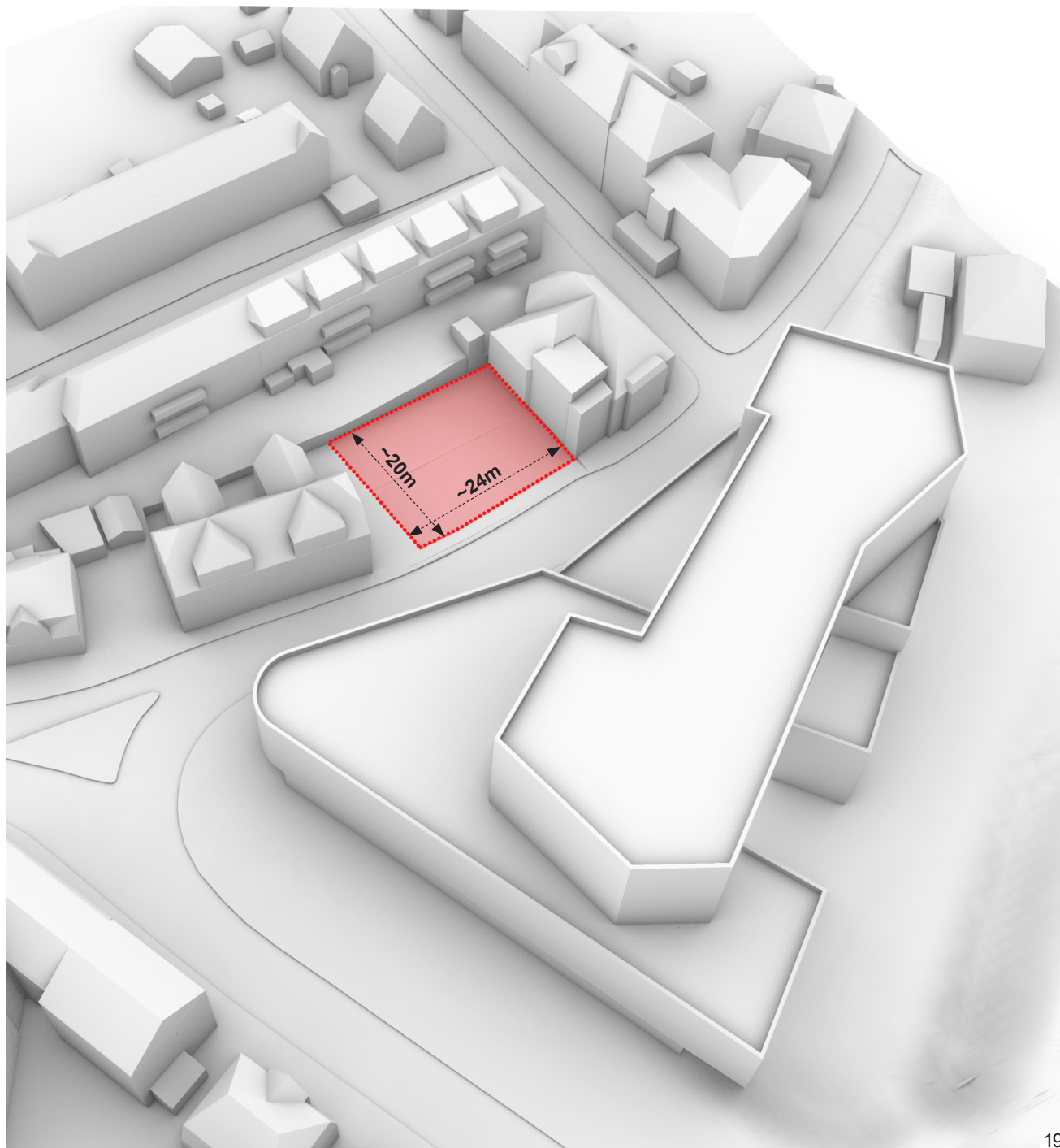
Gnr. **162** bnr. **555**

adresse = Bjørnsonsgate 36

tomtareal = **469,50 m²**

arealbruk = forretning-, bolig- og lagerbygg

eksisterende utnyttelse = 146%



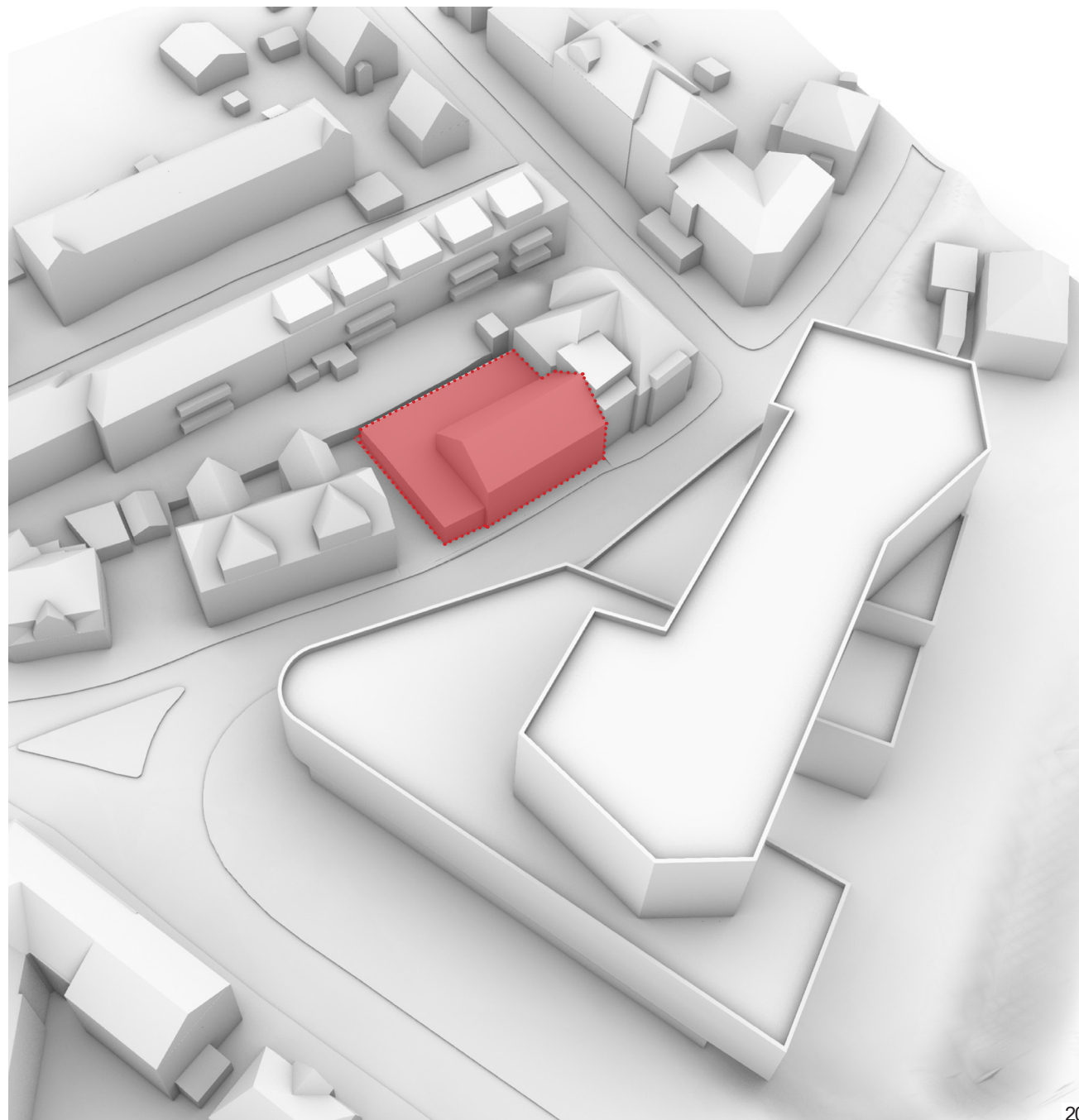
Eksisterende bygning

Bygningene på eiendommen Bjørnsons gate 36 består av et toetasjes bygg med loft og saltak mot gaten og lavere enetasjes bygg på side mot nr 34 og bak hovedbygget. Hovedbygget ble oppført i 1960. De øvrige, lave bakeri- og lagerbyggene er av nyere dato.

Bygningene fremstår som sammenbygget med nabobygget Evangeliekirken og med avstand til nr 34.

BYA (bebygd areal) = 427 m² (91%)

BRA = 687 m²
(lhht. matrikkelen)



lagringsplass (loft)

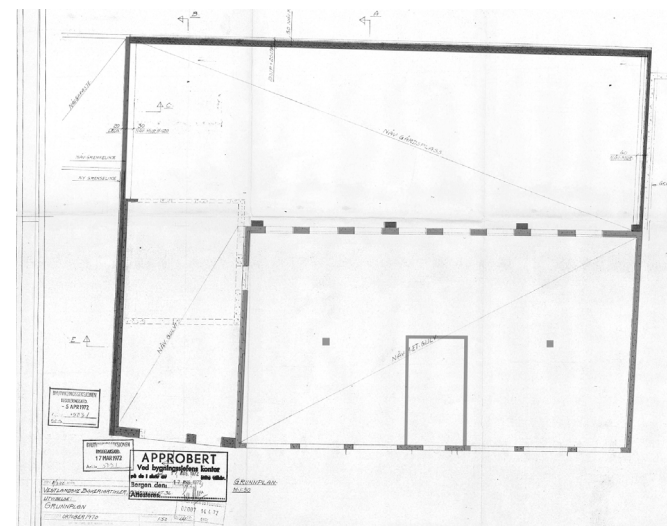
bolig (2.etasje)



forretning (1.etasje)

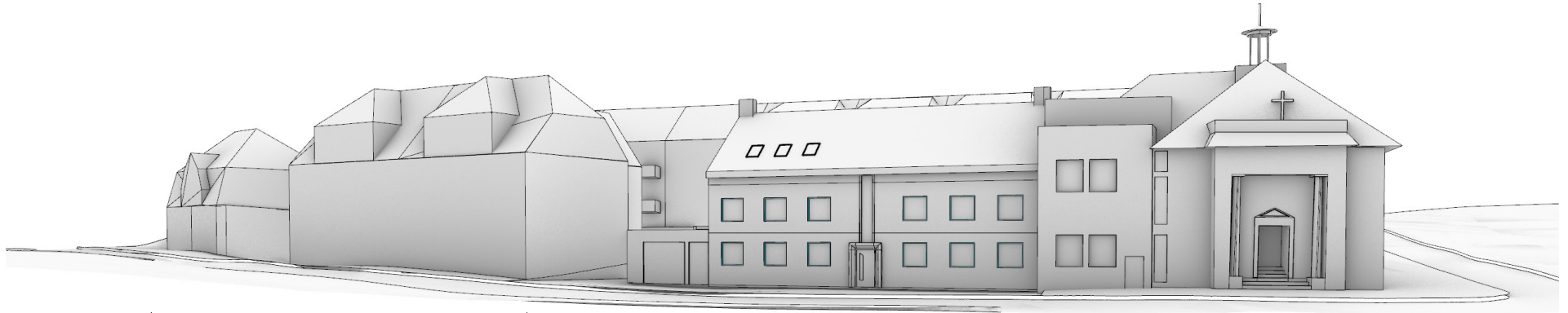
bil garasje
+ lagringsplass
på baksiden

snitt

[illegible][illegible]

Nåværende fasader mot Bjørnsons gate

Bygningene på nr 30 – 38 har svært variert og ulik utforming og funksjon. De er ulike i forhold til volumer, arkitektur, takformer, høyder og materialbruk.



Bjørnsonsgate 30



Bjørnsonsgate 32-34



Bjørnsonsgate 36

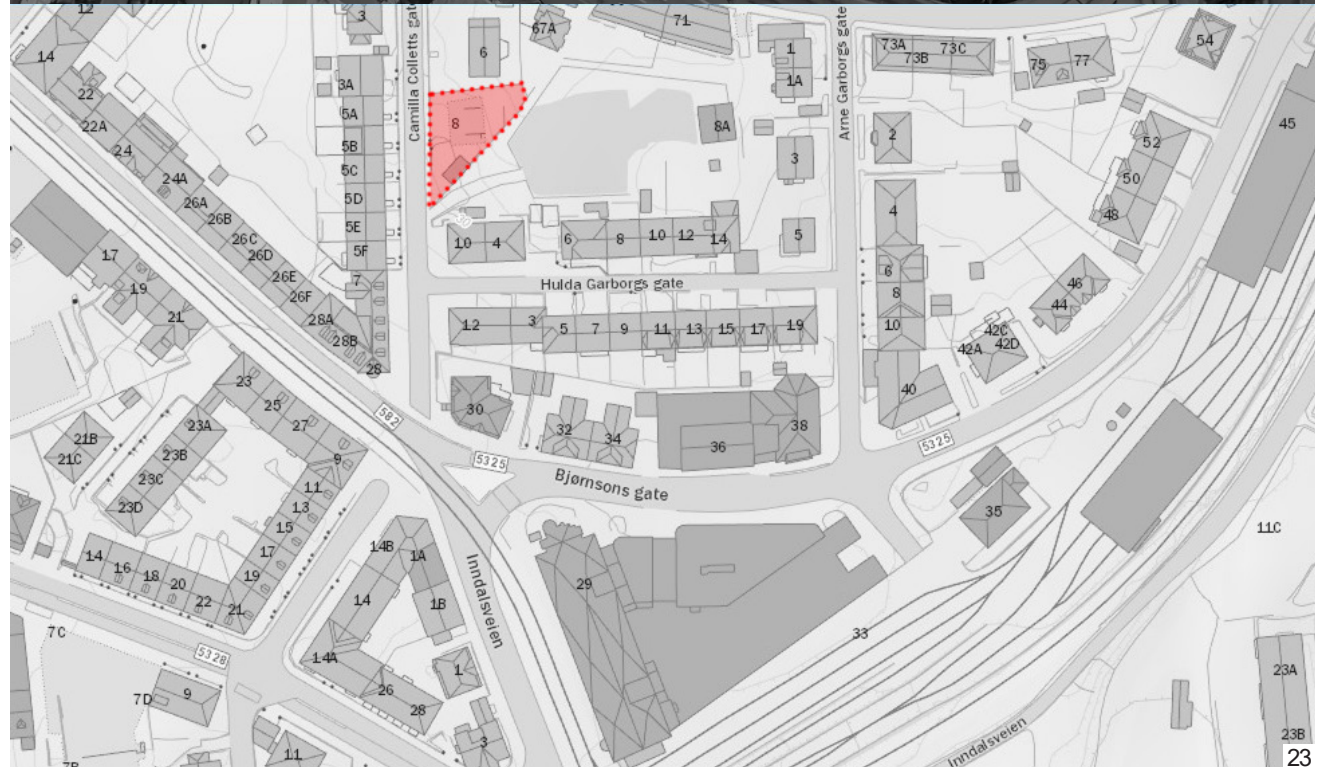


Bjørnsonsgate 38 - Evangeliekirken



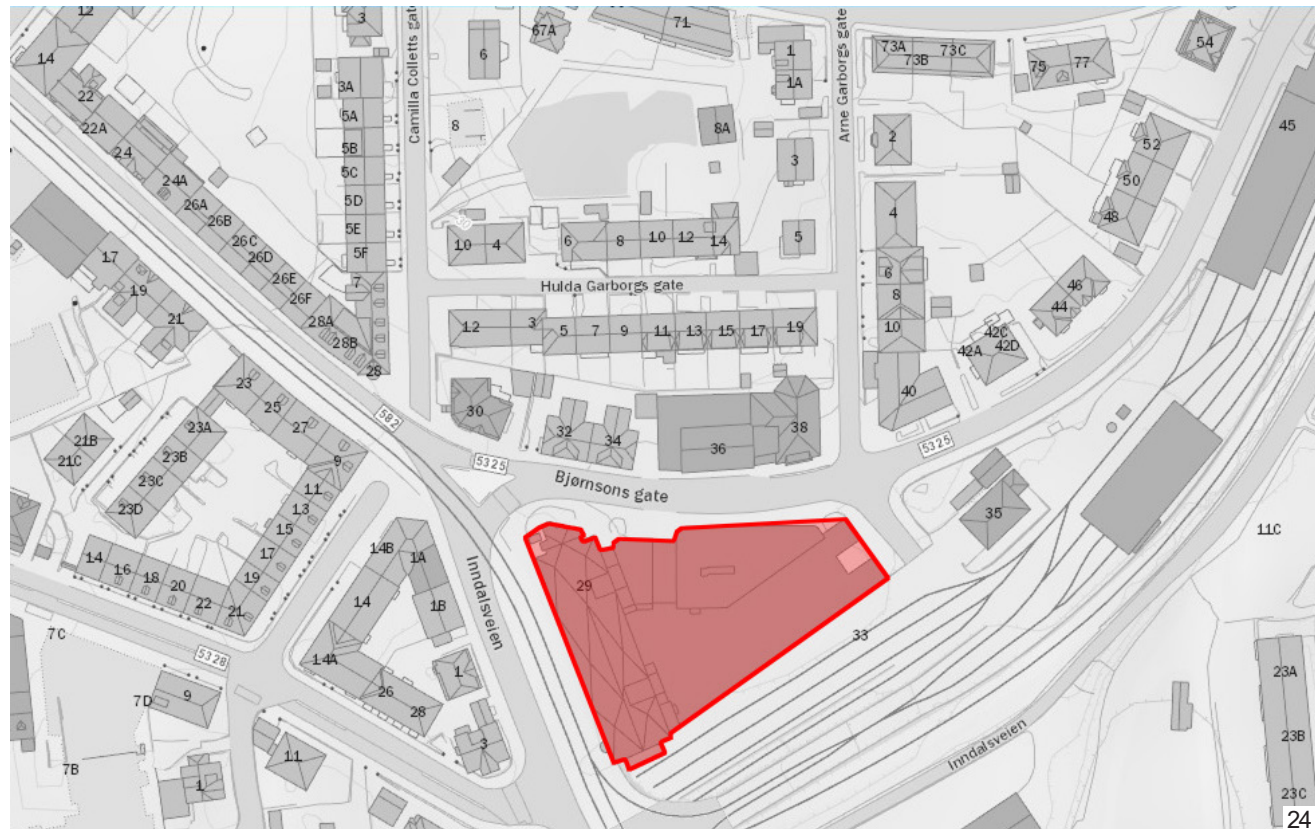
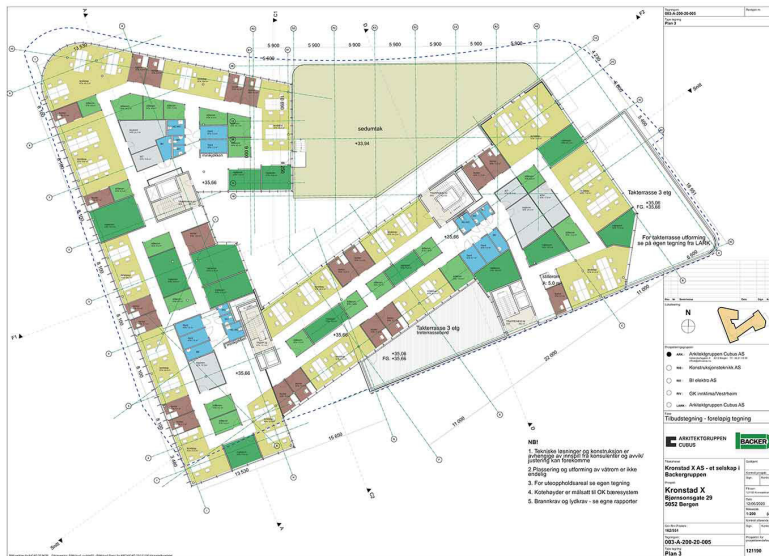
Nybygg i nærområdet

Det er få nybygg i området. I Camilla Colletts gate 8 er det et nytt boligbygg i 3-4 etasjer. Dette skiller seg fra omkringliggende bygninger med arkitektonisk utforming, asymmetrisk saltak og balkonger. Nybygget er oppført uten plankrav.



Planlagt bygg i nærområdet

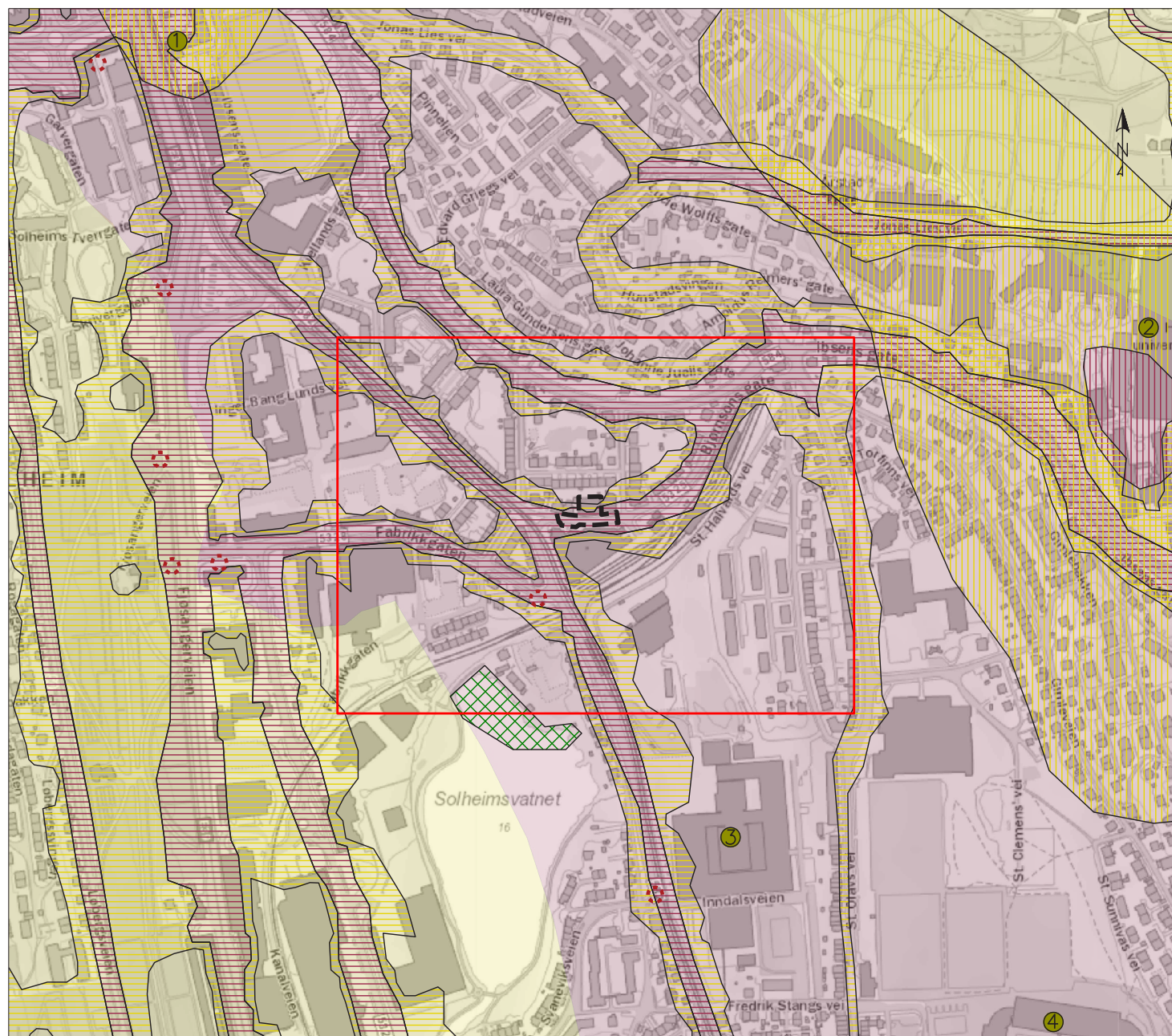
Bjørnsonsgate 29 (Kronstad X)



5. Bo- og bymiljøutfordringer

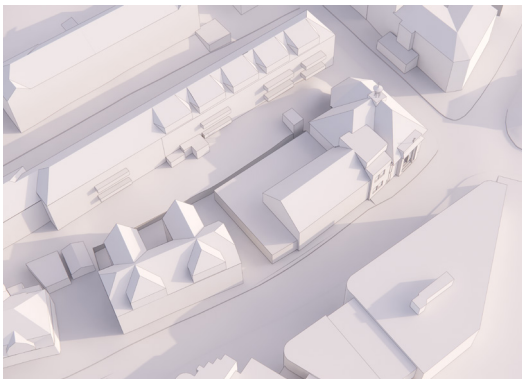
- Store deler av bydelen ligger innenfor enten rød eller gul luftforurensingssone. Planområdet ligger innenfor rød luftforurensingssone.
- Planområdet ligger også innenfor både rød og gul støysone.
- Trafikale utfordringer for gående/syklister er markert med røde sirkler i kartet. Disse angir blant annet områder der sykkelfelt plutselig tar slutt eller mindre trygge kryssninger.

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Støysituasjon, rød og gul sone
- Luftkvalitet, rød og gul sone
- Hensynsone H560_47 i KPA18:
Naturmiljø – naturtyper
- Trafikal utfordring for gående/syklister
- Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø
- 1 Danmarks plass
 - 2 Haukeland universitetssjukehus
 - 3 Høgskulen på Vestlandet
 - 4 Brann stadion

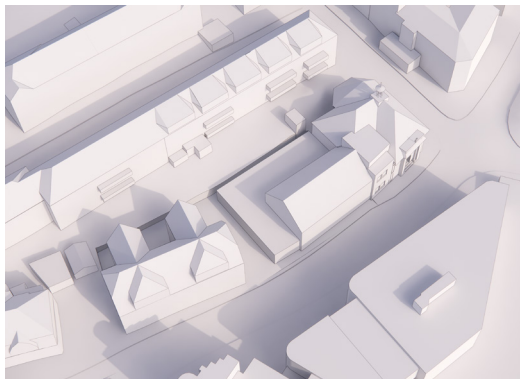


Solstudie - eksisterende bygg

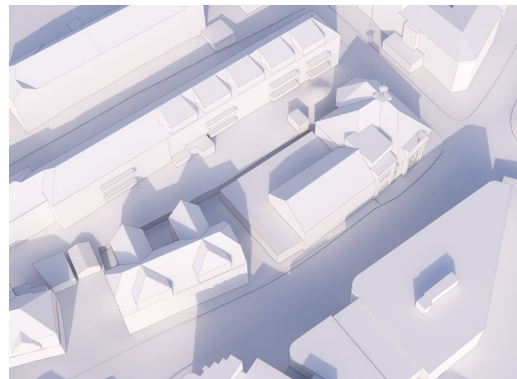
Vårjevndøgn



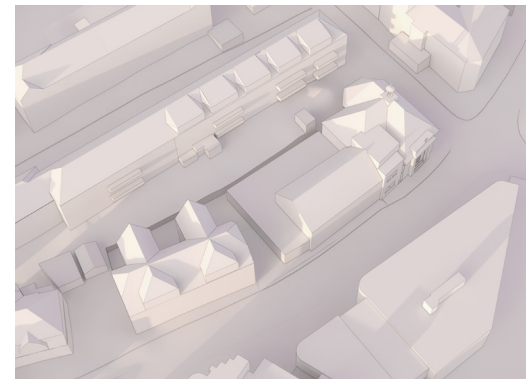
21.3.2020
9.00



21.3.2020
12.00

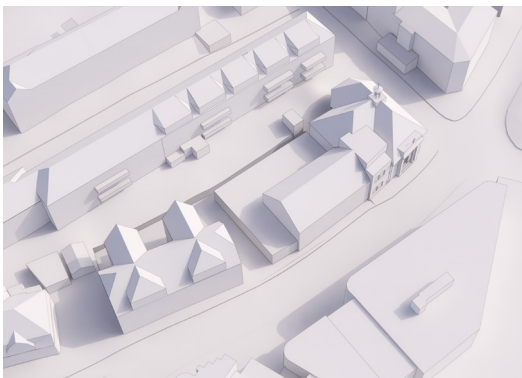


21.3.2020
15.00

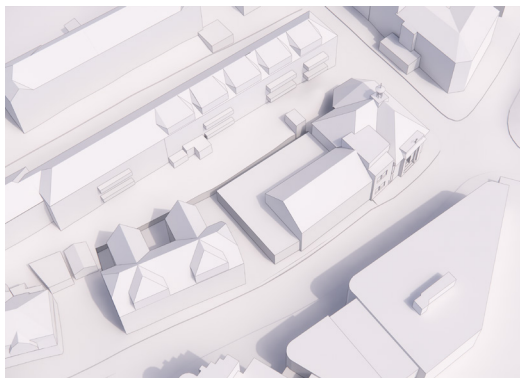


21.3.2020
18.00

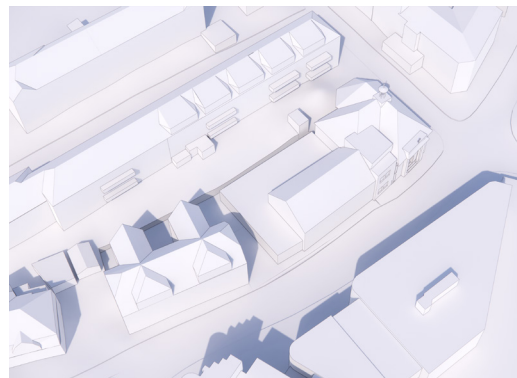
Midtsommer



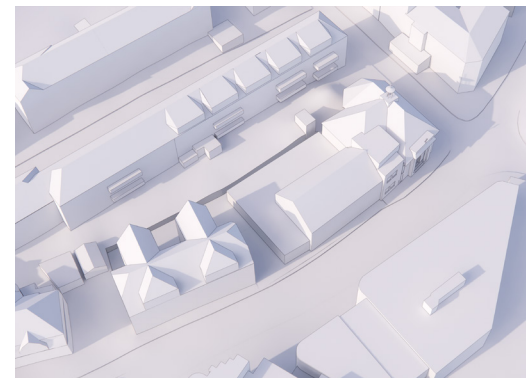
21.6.2020
9.00



21.6.2020
12.00



21.6.2020
15.00



21.6.2020
18.00

6. Anbefaling

I KPA ligger eiendommen Bjørnsons gate 36 innenfor hensynssone Kulturmiljøområdet Danmarks plass-Kronstad.

Området omkring er sammensatt av bebyggelse med stram struktur der bygningene er bygget sammen i rekker og carréer og av mer frittstående bygninger.

Den sammenbygde rekkebebyggelsen, som i stor grad er oppført mellom 1920 og 1939, setter et historisk, bymessig preg på området.

I forhold til dette danner de frittstående bygningene en mer variert struktur og arkitektur.

Slik er det i bygningsrekken Bjørnsons gate 30 – 38. Bygningene er oppført i ulike tidsperioder og er ikke særlig ensartet.

Rivning av eksisterende bygninger

Bjørnsonsgate 36, oppført i 1960, innehar ikke spesielt høye arkitektoniske kvaliteter. Det kan sies å være typisk for sin tid, men vil også kunne erstattes med et bygg fra vår tid uten at helheten i det arkitektoniske mangfoldet i området forringes. – Snarere vil et nybygg der arkitektonisk og bærekraftig utforming vektlegges, være et positivt tilskudd til området.

Bygningen har blandet bruk med næring og bolig der næringsarealet utgjør mer enn 75% av arealet. Boligene i 2. etasje har ikke uteoppholdsareal og tilfredsstiller ikke dagens krav til nye boliger.

Næringsarealene har lav etasjehøyde som ikke er forenlig med krav til tekniske installasjoner.

Eksisterende bygninger på eiendommen anbefales å kunne rives.

Byggehøyde og grad av utnytting:

Stedsanalysen viser at stedets særpreg i forhold til byggehøyder ligger i variasjonen mellom ulike bygg og bygningssstrukturer med høyder som varierer mellom 10 og 17 meter.

Bjørnsonsgate er byrommet mellom bygningsrekken på nordsiden av gaten og Kronstad X på sydsiden. Kronstad X har en byggehøyde på ca 18 meter mot gaten og får større høyde for boligdelen som blir trukket tilbake fra gesims mot gaten.

I forhold til gaterommet er det viktig at gesimslinjen for bygningene på nordsiden av gaten oppleves som i flukt med lik høyde. Del av gesims mot gaten kan likevel heves, slik som på takarkene i nr 32 og 34 og som vist som «ark» i forslag til nybygg på nr 36, uten at det påvirker opplevd gesimslinje. «Arken» på nr 36 danner en formmessig forbindelse til nybygget Kronstad X slik det er vist i illustrasjon på side 50.

Naboskap til Evangeliekirken i Bjørnsons gate 38 er vurdert i forhold til avstand og byggehøyde.

Foto vist på side 39 viser at det i Bjørnsons gate nr 36 tidligere stod et 4 etasjers bygg med høyde ca 15 meter.

Dagens bygg har høyde på ca 10 meter og er bygget sammen med kirken.

Forslaget til nybygg viser at endegavl som bygges høyere enn kirken ligger med 2,5 meters avstand til denne.

Byggehøyde på 15 meter (4 etasjer) for Bjørnsonsgate nr 36 vil ikke endre noe for viktige sikt-linjer i byrommet eller landskapet. Det vil heller ikke ha vesentlig betydning i forhold til de viktigste linjene for utsikt fra bakenfor liggende bebyggelse i kvartalet eller for sol og skygge på bakenfor liggende fasader.

Husrekken Bjørnsons gate nr 30-38 er bygget med avstand mellom nr 30 og 32 og mellom nr 34 og 36. I forslaget til nybygg på nr 36 vises det også avstand mellom de øvre etasjene i nr 36 og 38.

Det er derfor lite trolig byggehøyden på nr 36 vil endre noe for lokalklimatiske forhold.

Med mangfoldet i bygningsstruktur, bygningstyper og byggehøyder som er i området vil høyde på 15 meter for Bjørnsons gate nr 36 ha svært liten betydning for fjernvirkning av bygget. Sett fra avstand vil det ikke skille seg særlig ut fra øvrig bebyggelse.

Det anbefales tillatt byggehøyde på 15 meter og grad av utnytting på 250% for Bjørnsons gate nr 36.

Utnytting og byggehøyde i henhold til kommuneplanen

Anbefaling for Bjørnsøns gate 6 er blant annet gitt i forhold til bestemmelsene i KPA.

Utnytting og byggehøyde ihht kommuneplanen:

§26.3 Sone 2 Byfortettingssone

26.3.1 Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.

26.3.2 Det skal utarbeides forenklet stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.

26.3.3 Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter funksjonell avstand meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg for det aktuelle byggetiltak.

26.3.4 Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger.

26.3.5 For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særligvekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.

26.3.6 For byfortettingssoner uten sentrumsjerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen.

26.3.7 Byggehøyde:

a. Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige sikt-linjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning.

b. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

c. For byggesaker som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer eller 15 meter.

26.3.8 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsanbefaling, byggehøyde og uteareal. 100-250%

26.3.9 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

3.3. Tiltak som unntas fra plankravet

3.3.1 Tiltak etter pbl. § 20-1, (herunder tomannsbolig og småhus/ rekkehus inntil 4 enheter) i sentrumsjerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m². Den nye bebyggelsen må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Ved bebyggelse skal det dokumenteres at tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

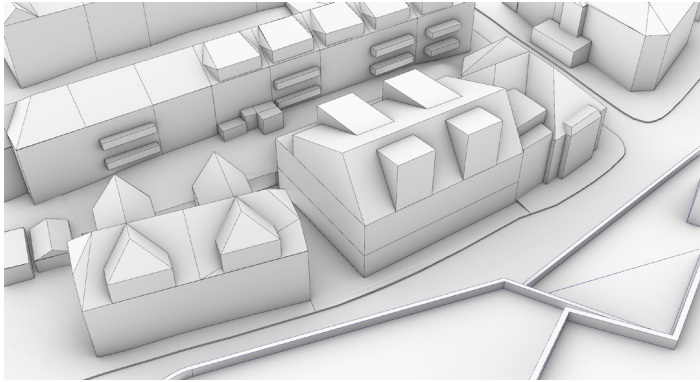
3.3.2 Tiltak i øvre byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig.

3.3.3 Unntak fra plankravet etter 3.3.1 og 3.3.2 gjelder ikke innenfor byggeforbudsgrense langs sjø.

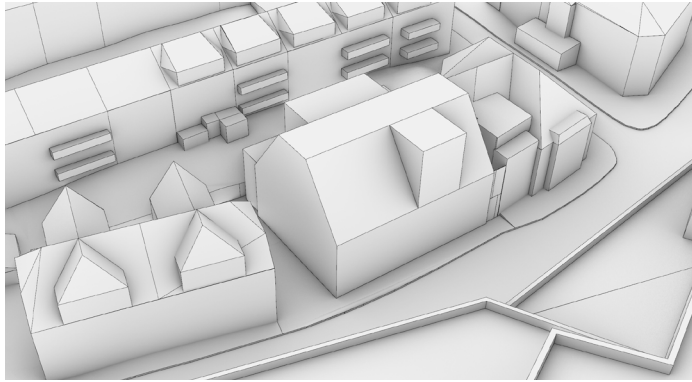
Oppsummering:

- maksimalutnytting - **250%**
- totalt BRA tillatt = **1173 m²**
(nåværende BRA = **687 m²**)
som gjør **486 m² BRA** tillatt i tillegg til det eksisterende byggets BRA.
- reguleringsplan er nødvendig

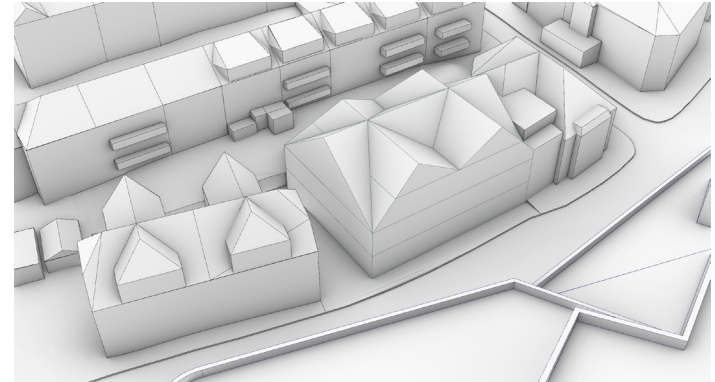
Alternative volumstudier



alt A



alt B

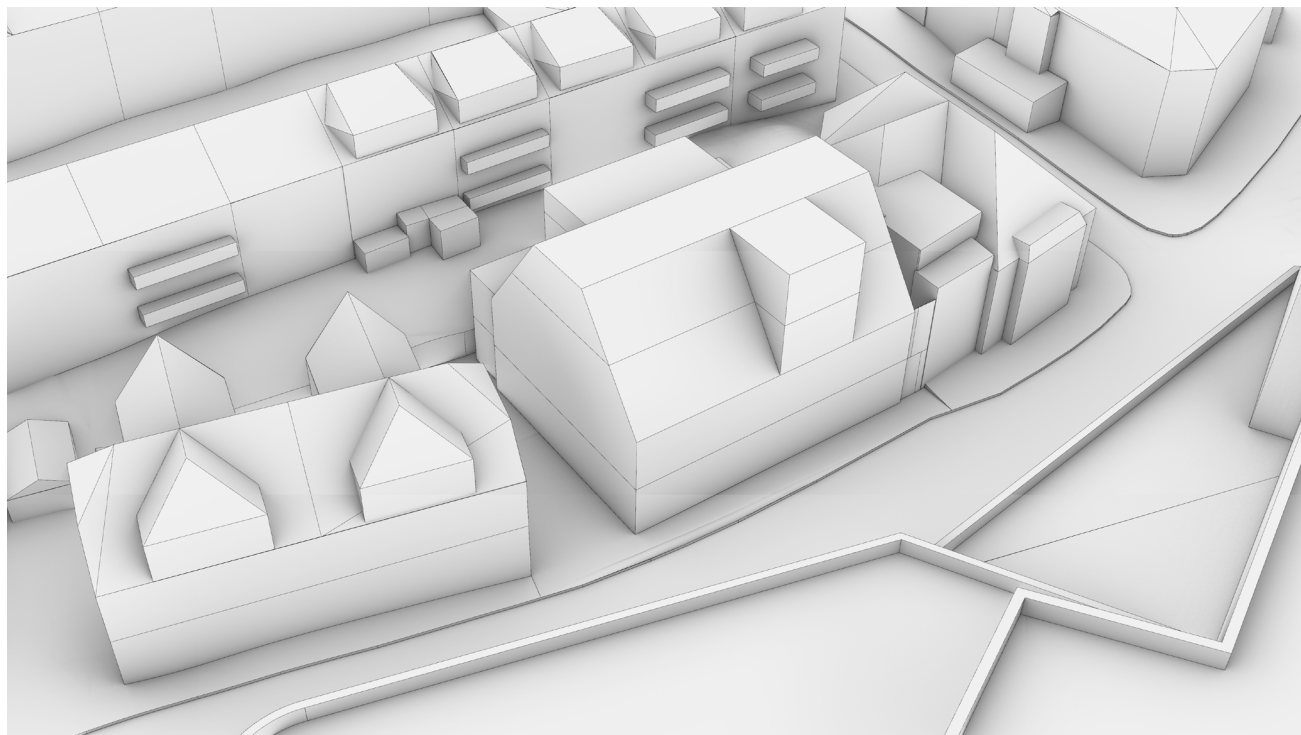


alt C

Det er vurdert ulike alternativer for mulig nybygg på Bjørnsons gate 36. Forslagene viser utnyttelse på opp til 250%.

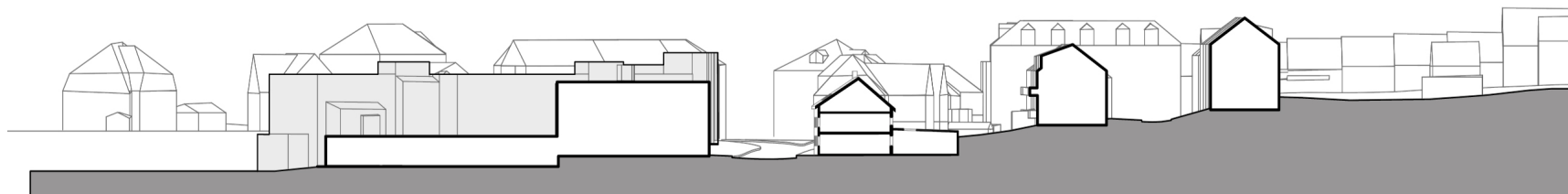


Tolkning av arkelementet er en relasjon til kulturmiljø og lokal arkitektur.

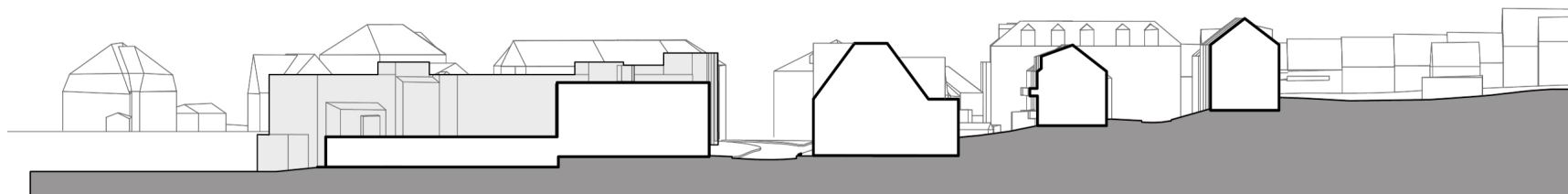


Fugleperspektiv som viser hvordan bygning kunne passe inn i omgivelsene

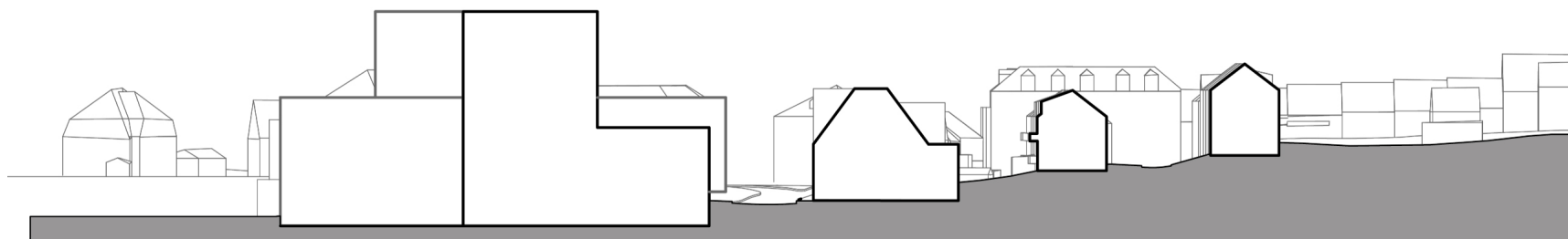
Mulig utforming - alt B utviklet



Terregnsnitt - i dag

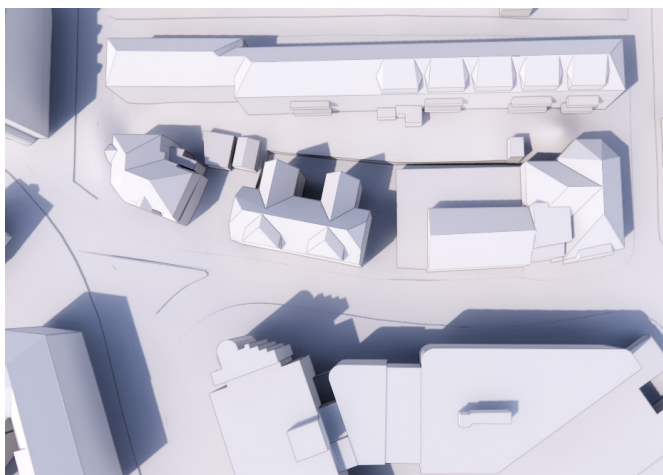


Terregnsnitt - etter

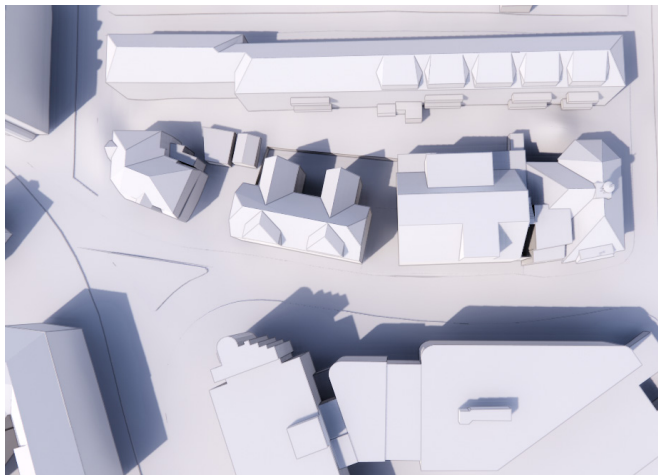


Terregnsnitt - etter at Bjørnsonsgate 29 bygges opp

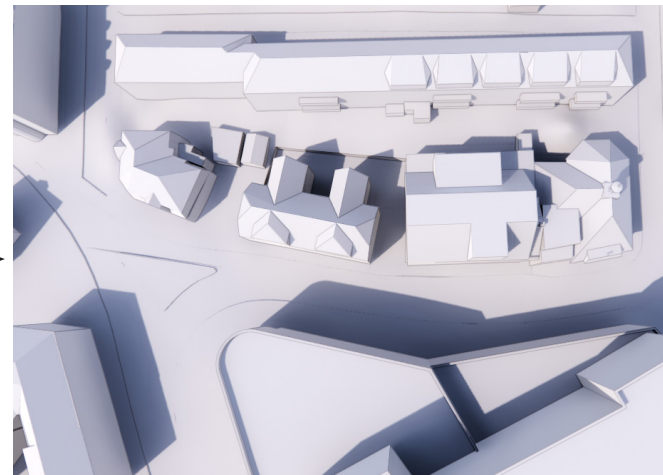
100m 50m 25m 10m 0m



Eksisterende



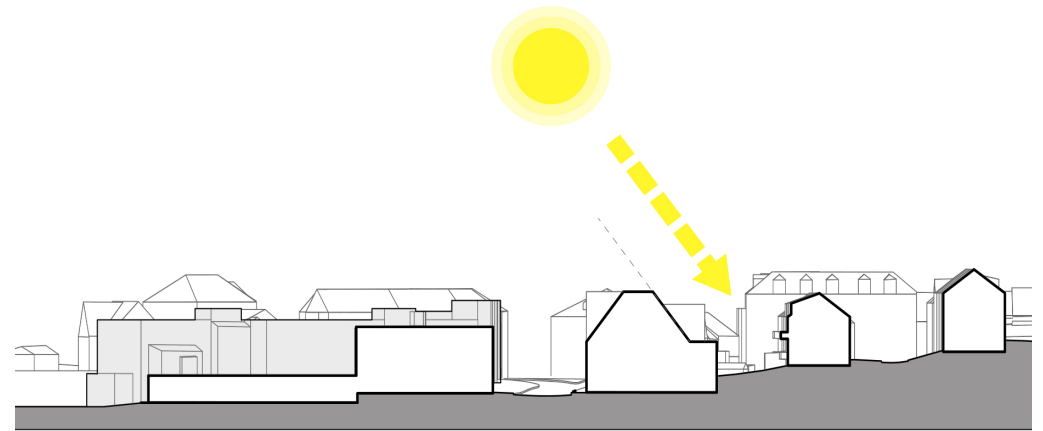
Nybygg



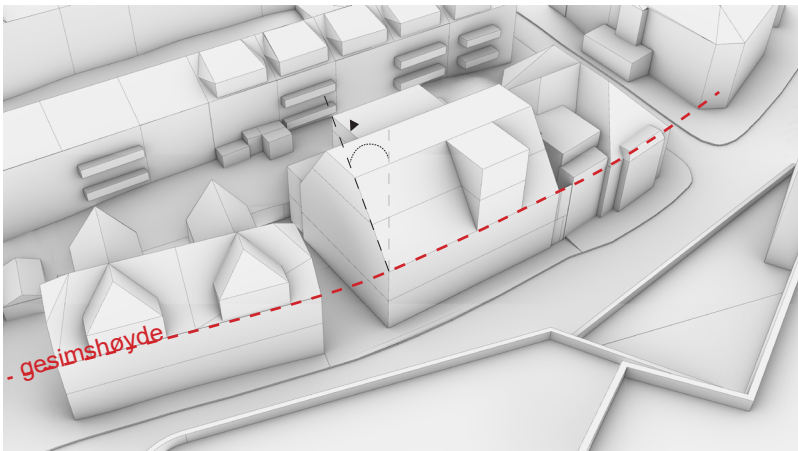
Nybygg+Kronstad X

Prinsipper utforming

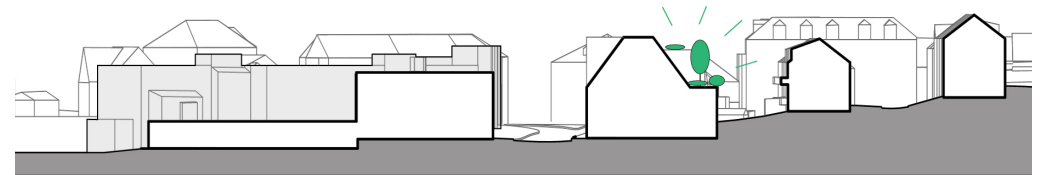
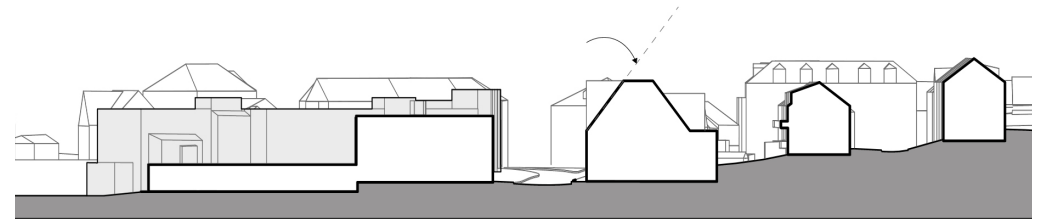
Sloped roof toward the neighbor to allow for more daylight in the coartyards

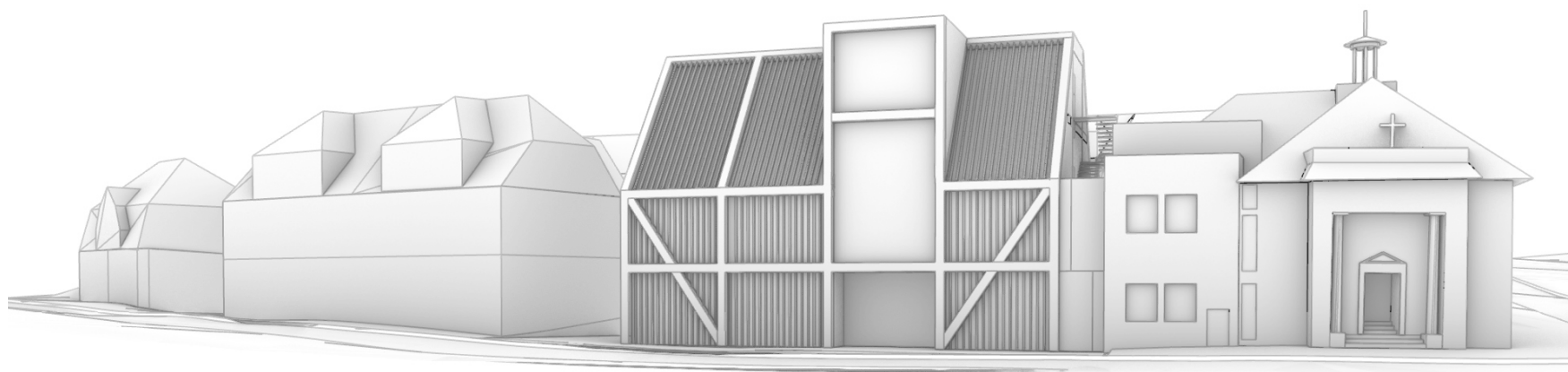


Sloped roof away from the street front (matching gesimshøyder).....

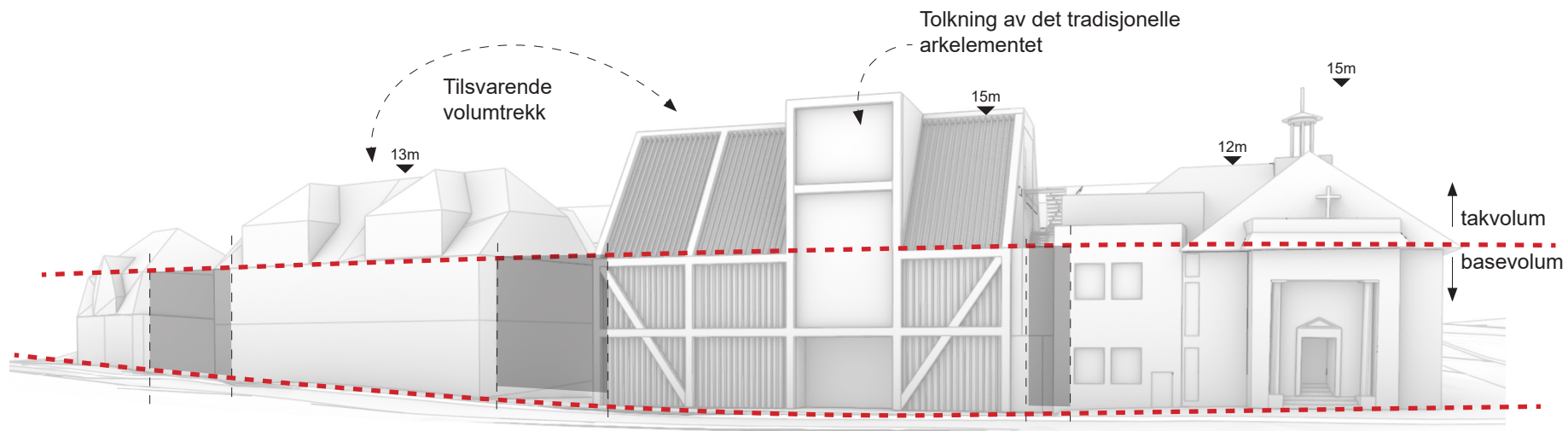


Green terraces towards the neighbours

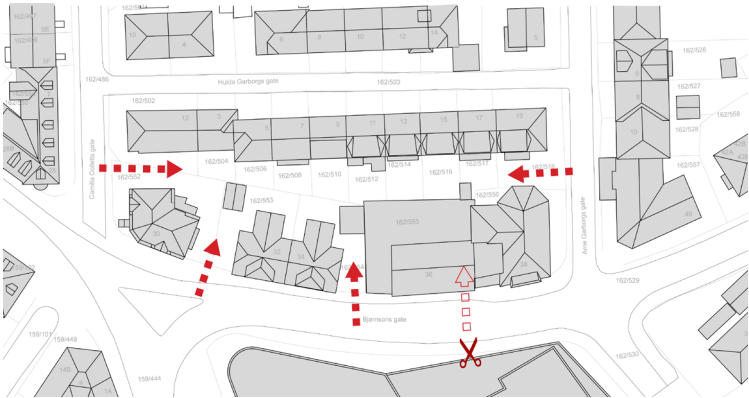
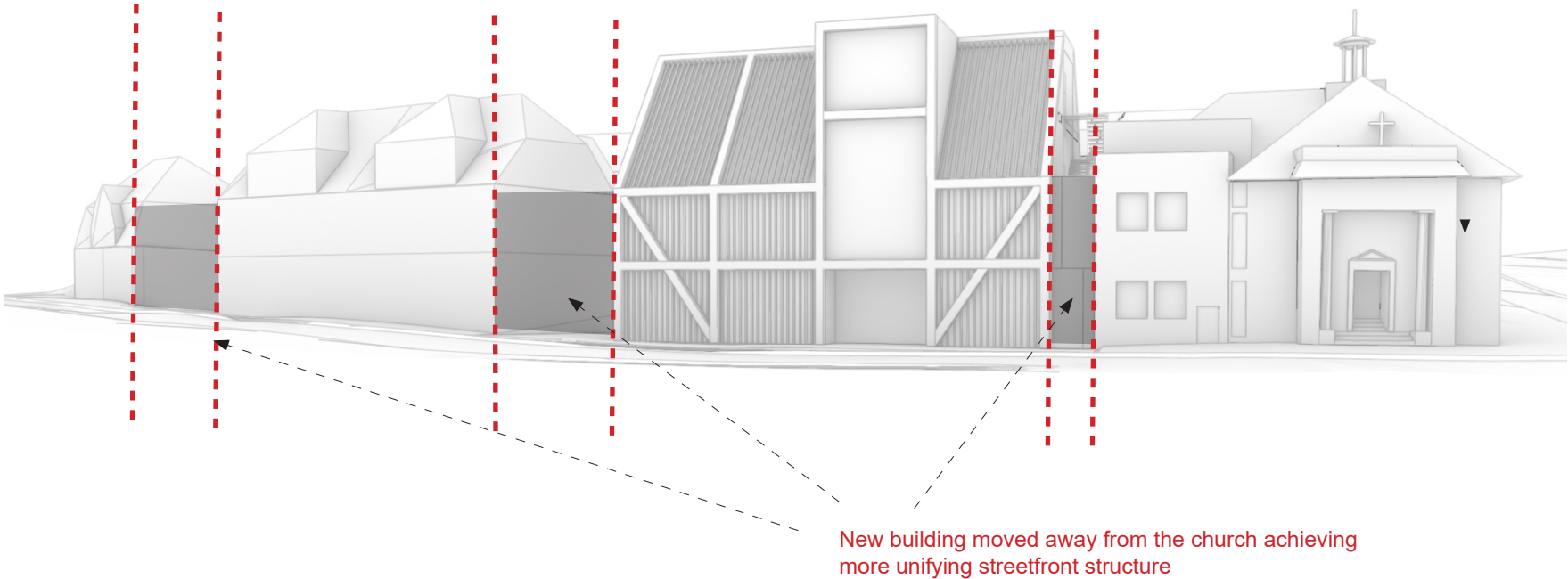




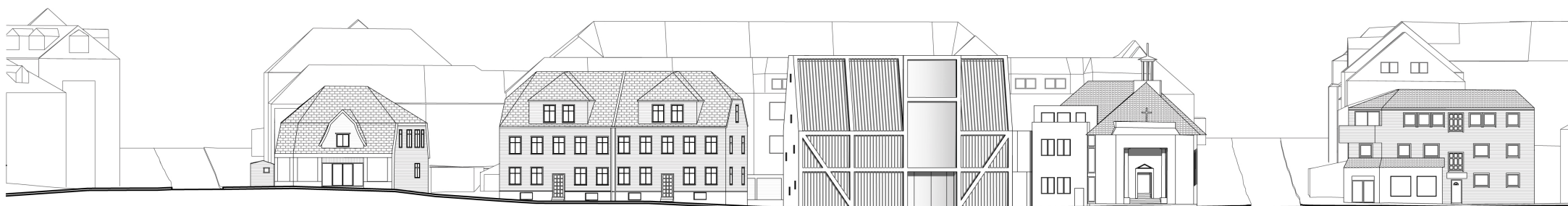
Street-front

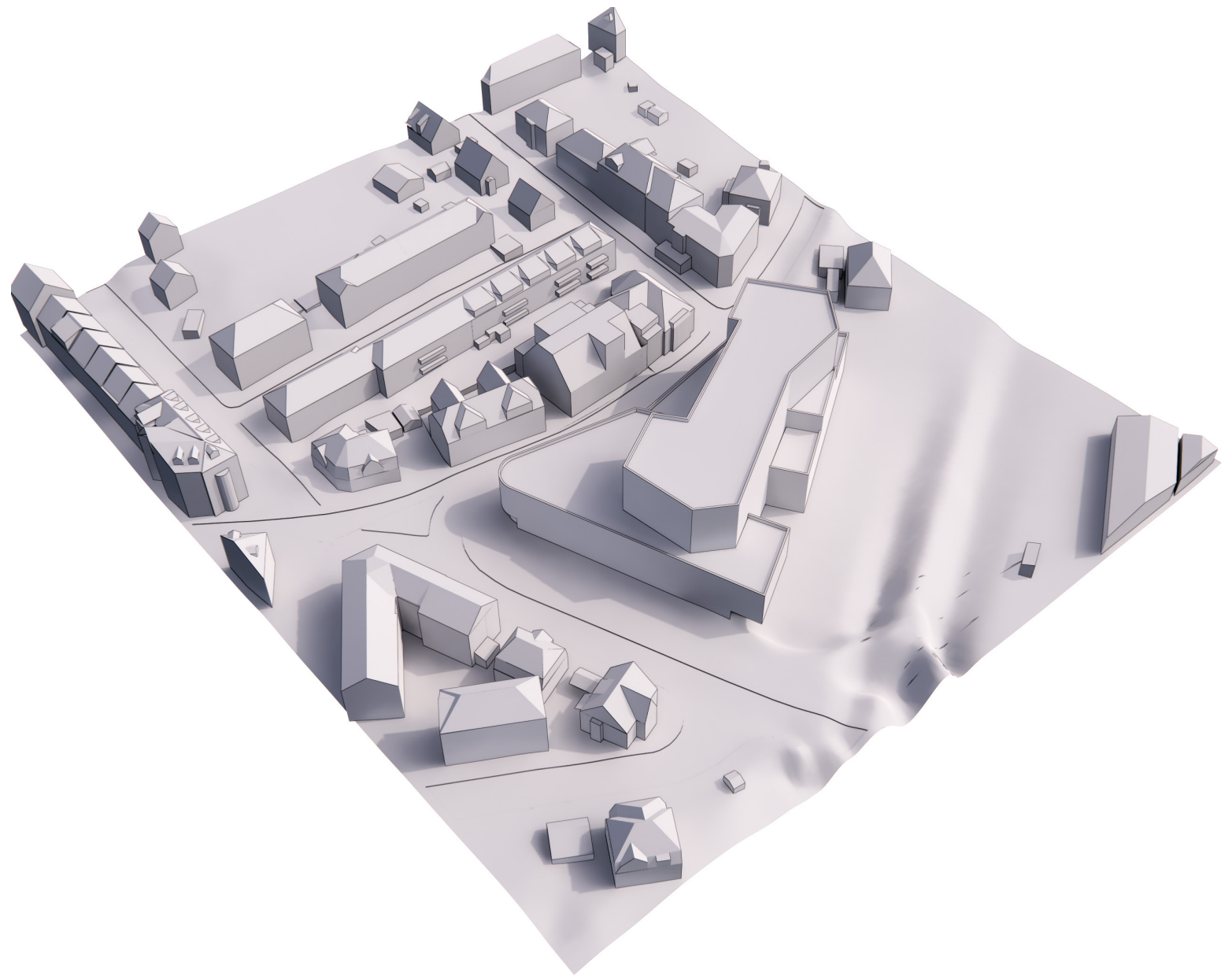


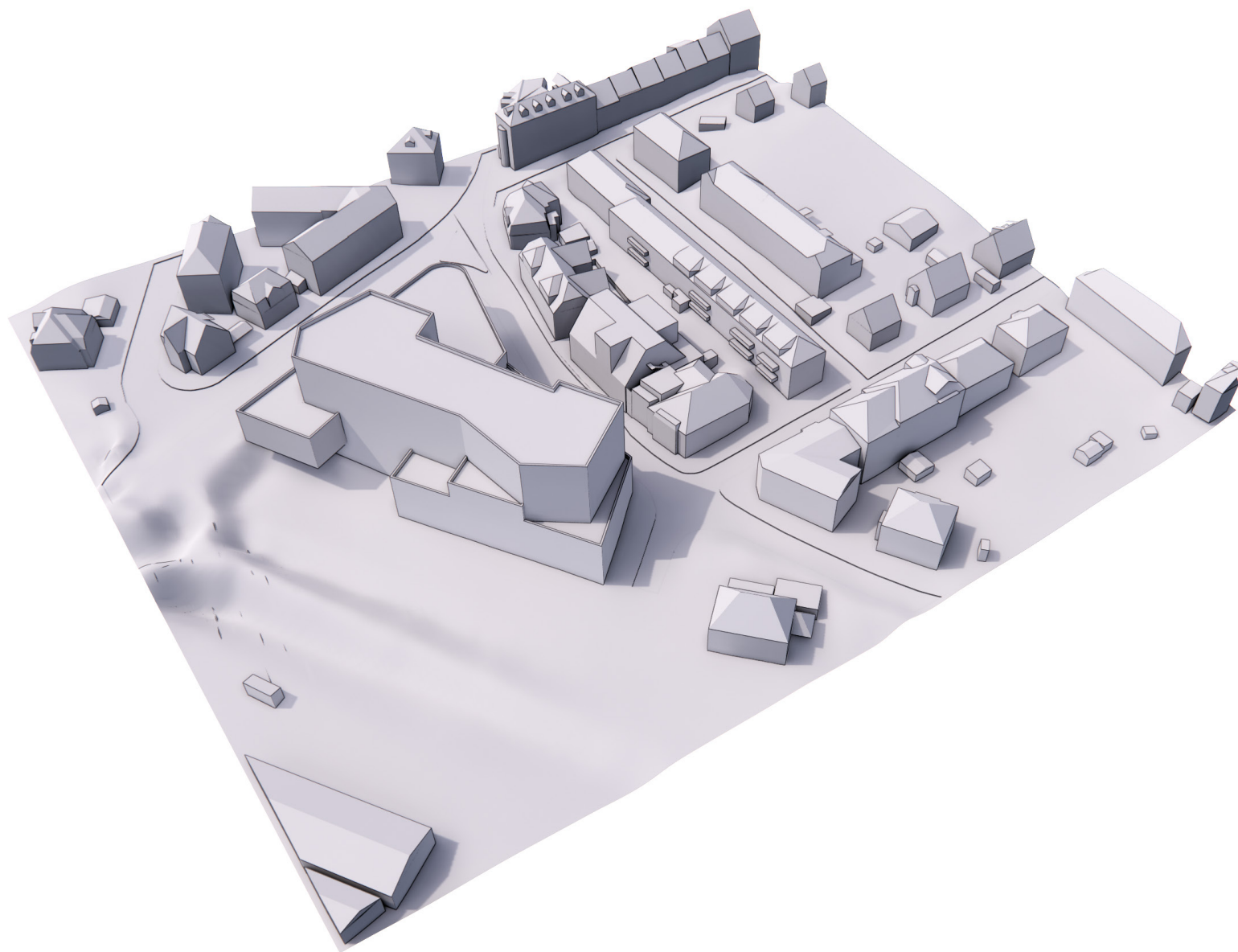
Prinsipper utforming



Mulig utforming - alt B utviklet







Mulig utforming i forhold til historisk bygning som var på tomten før 1959.



Historisk foto (fra før 1959) viser tidligere bygning i Bjørnsons gate 36 med 4 etasjer.

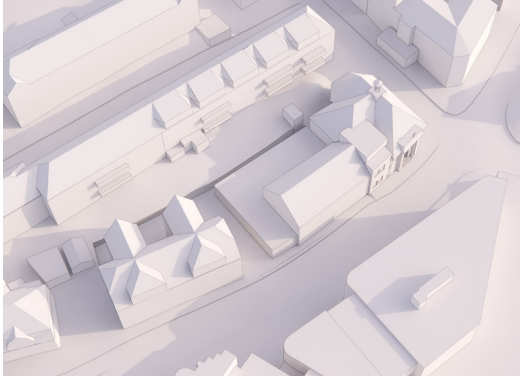


Ny bygning foreslås også med 4 etasjer og maksimal høyde på 15 meter.

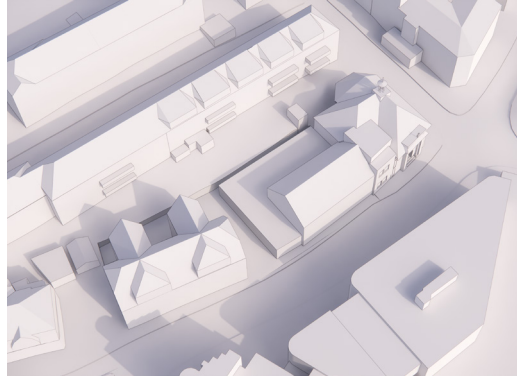
Solstudie - nybygg

Vårjevndøgn

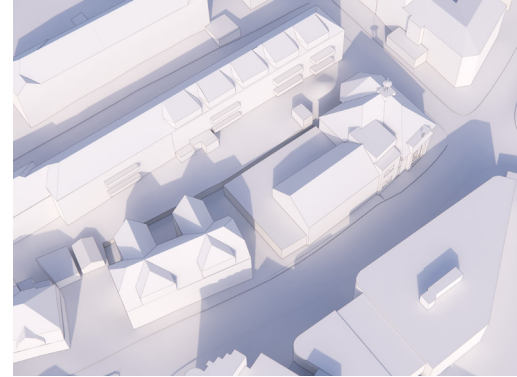
Eksisterende



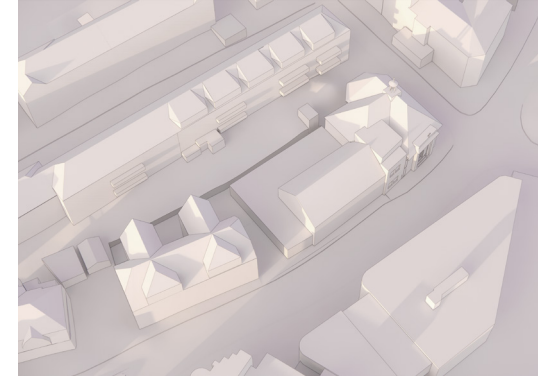
21.3.2020
9.00



21.3.2020
12.00



21.3.2020
15.00

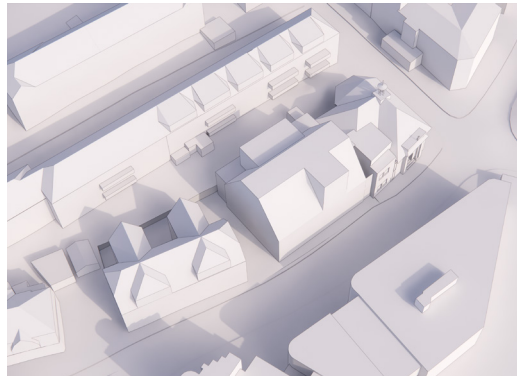


21.3.2020
18.00

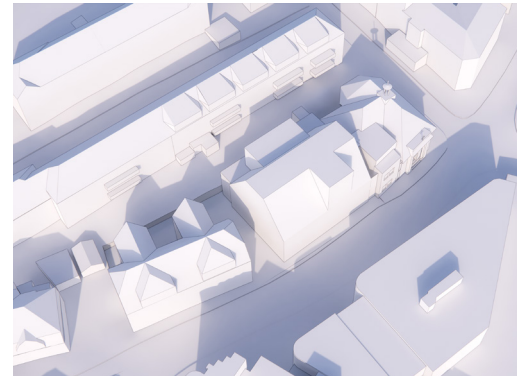
Nybygg



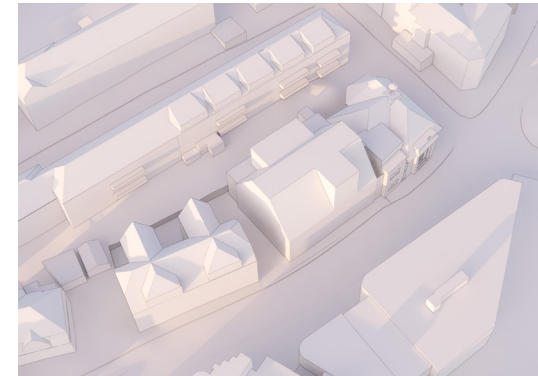
21.3.2020
9.00



21.3.2020
12.00



21.3.2020
15.00

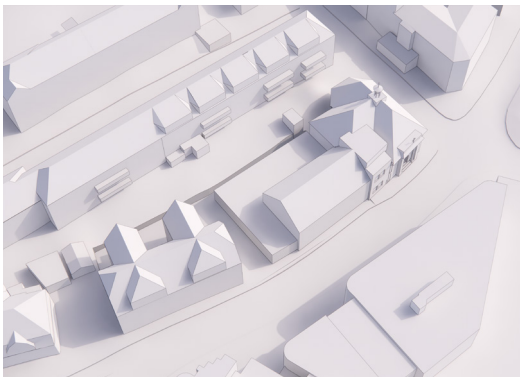


21.3.2020
18.00

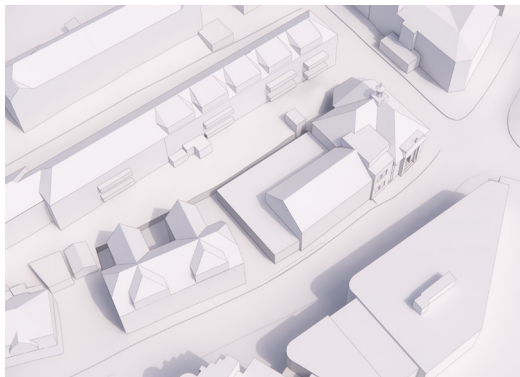
Solstudie - nybygg

Midtsommer

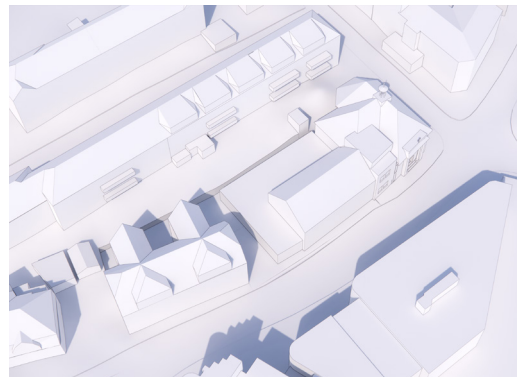
Eksisterende



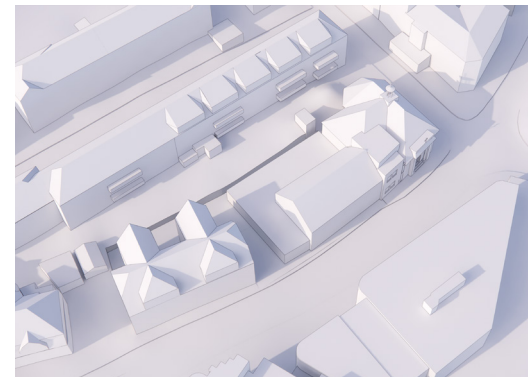
21.6.2020
9.00



21.6.2020
12.00

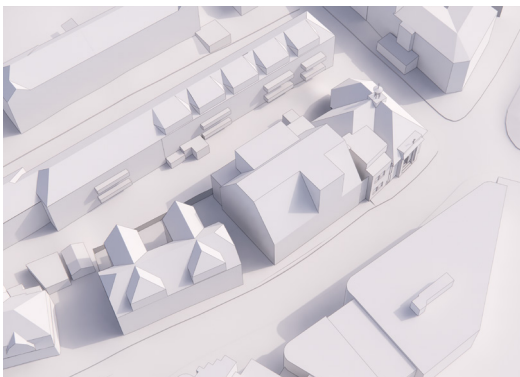


21.6.2020
15.00

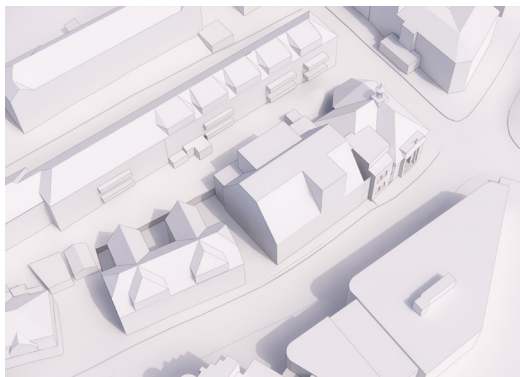


21.6.2020
18.00

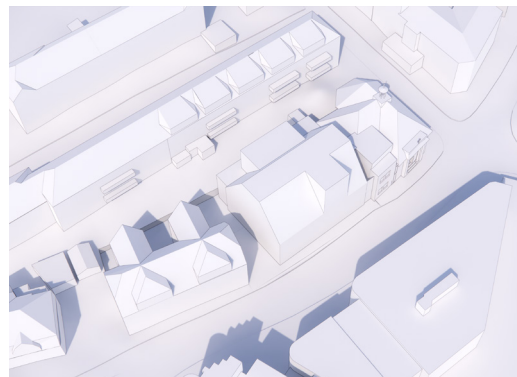
Nybygg



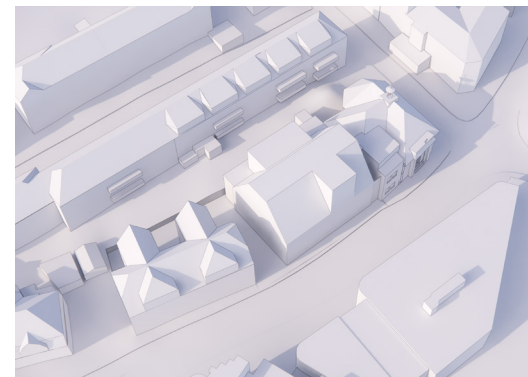
21.6.2020
9.00



21.6.2020
12.00



21.6.2020
15.00

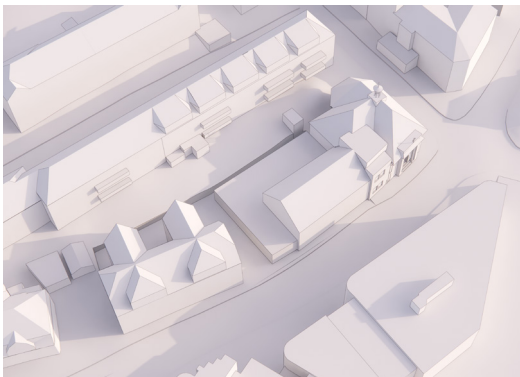


21.6.2020
18.00

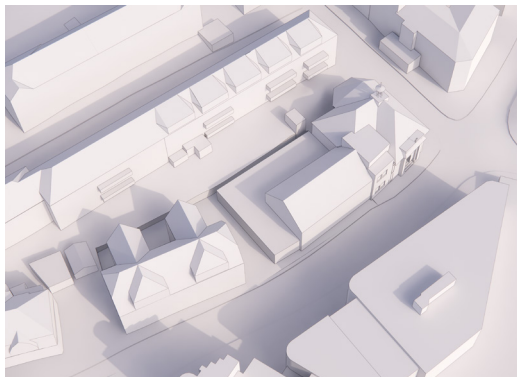
Solstudie - nybygg + Kronstad X

Vårjevndøgn

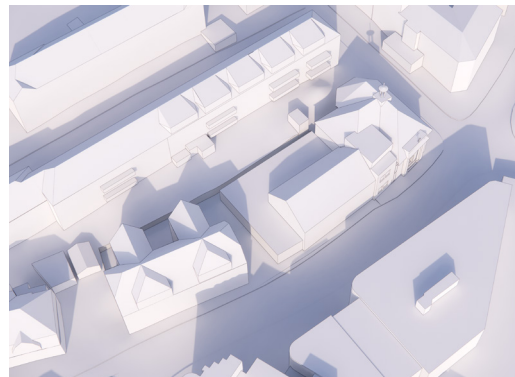
Eksisterende



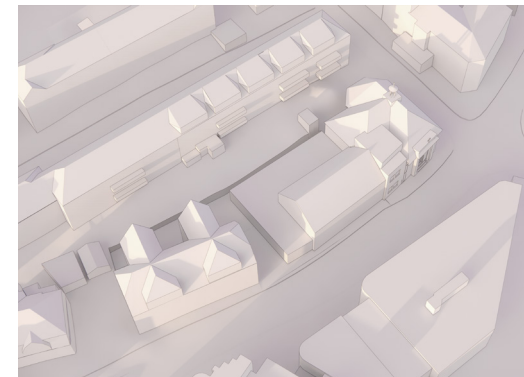
21.3.2020
9.00



21.3.2020
12.00

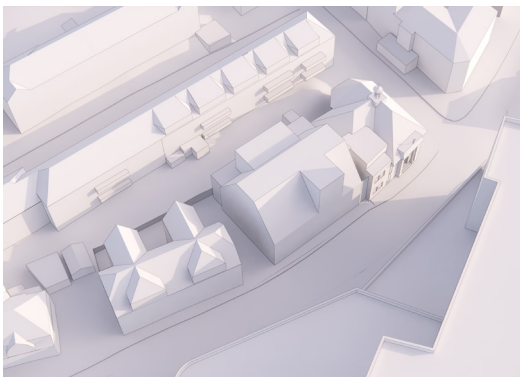


21.3.2020
15.00

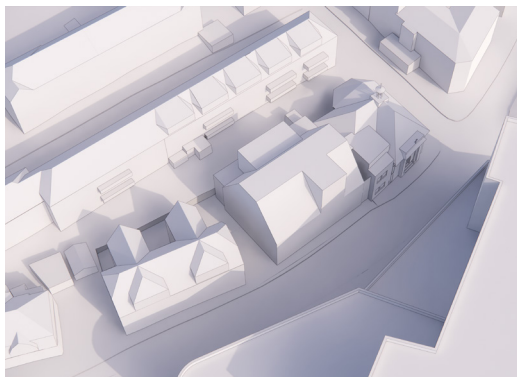


21.3.2020
18.00

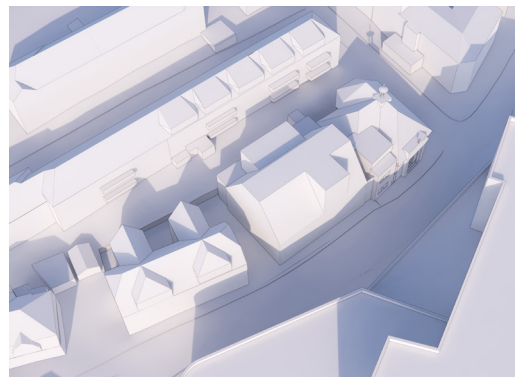
Nybygg + Kronstad X



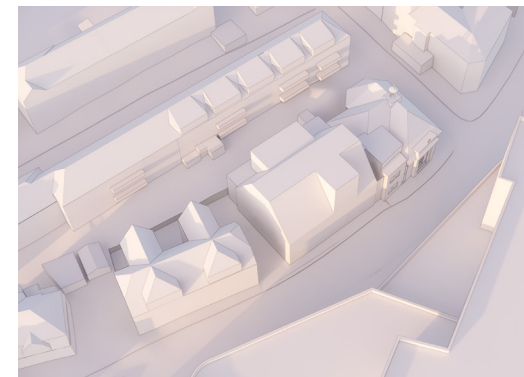
21.3.2020
9.00



21.3.2020
12.00



21.3.2020
15.00

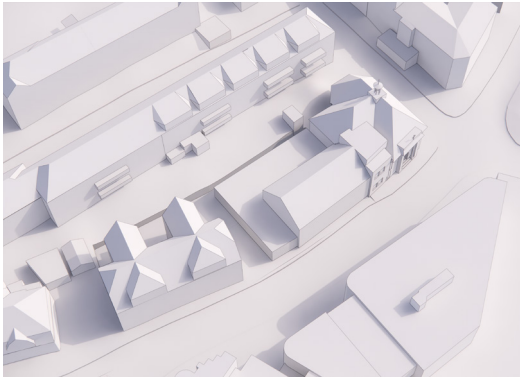


21.3.2020
18.00

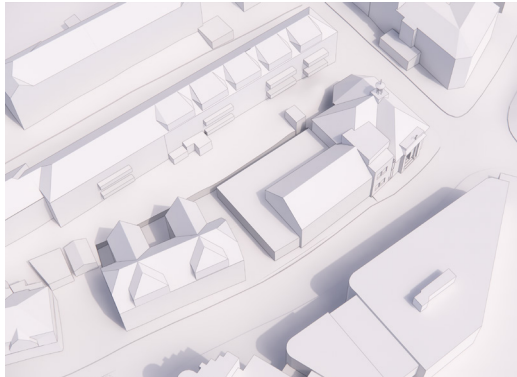
Solstudie - nybygg + Kronstad X

Midtsommer

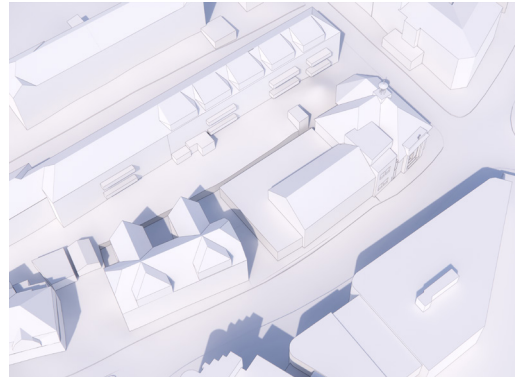
Eksisterende



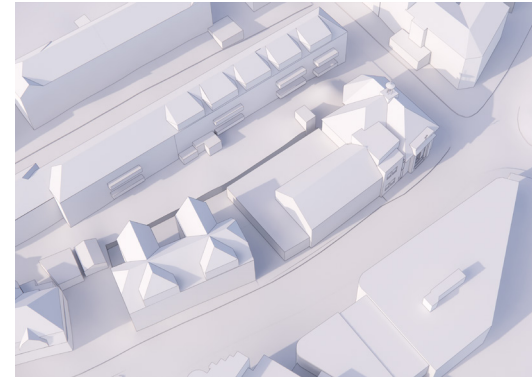
21.6.2020
9.00



21.6.2020
12.00

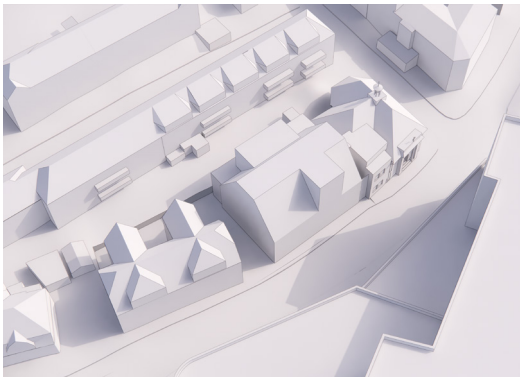


21.6.2020
15.00

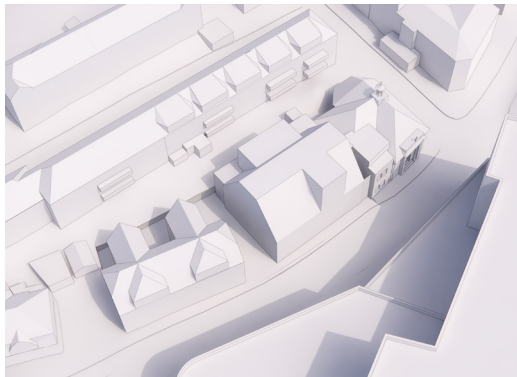


21.6.2020
18.00

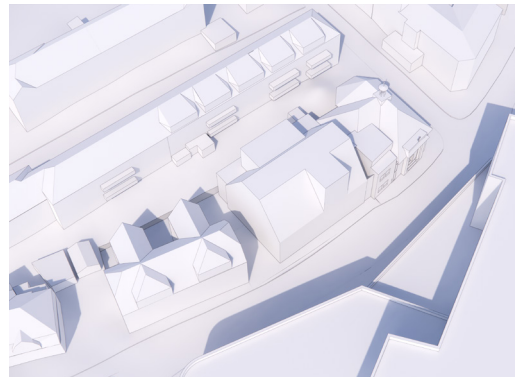
Nybygg + Kronstad X



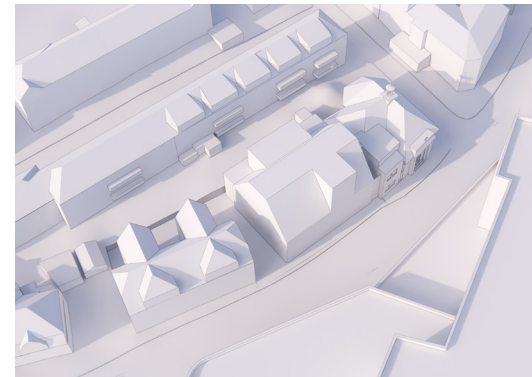
21.6.2020
9.00



21.6.2020
12.00

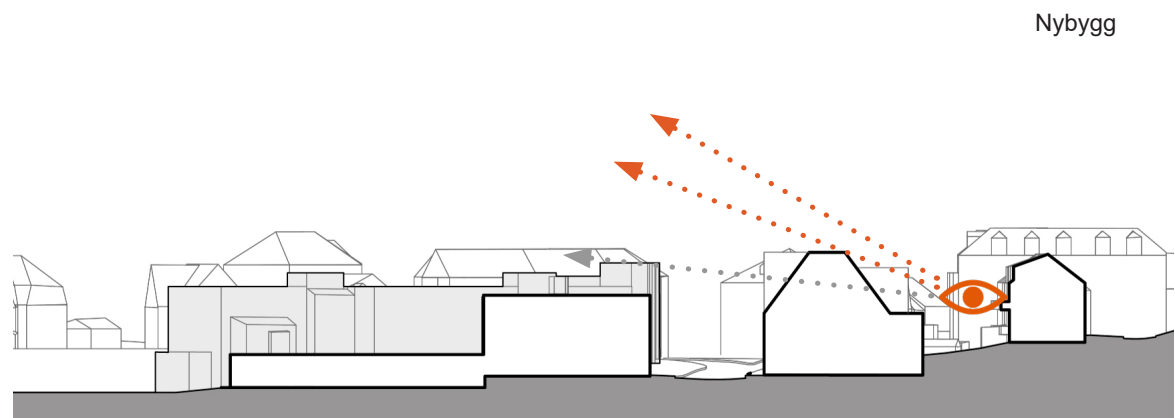
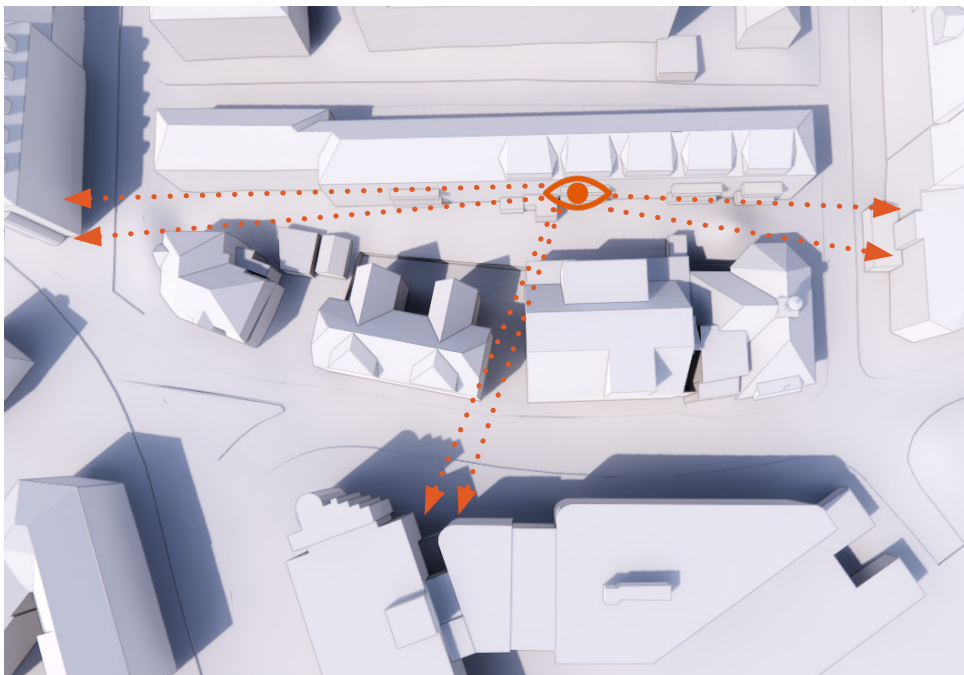
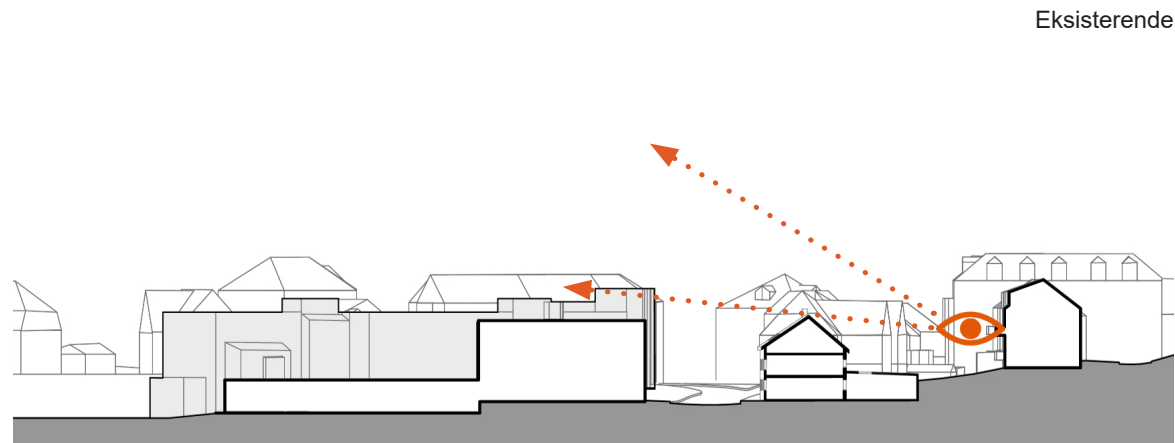
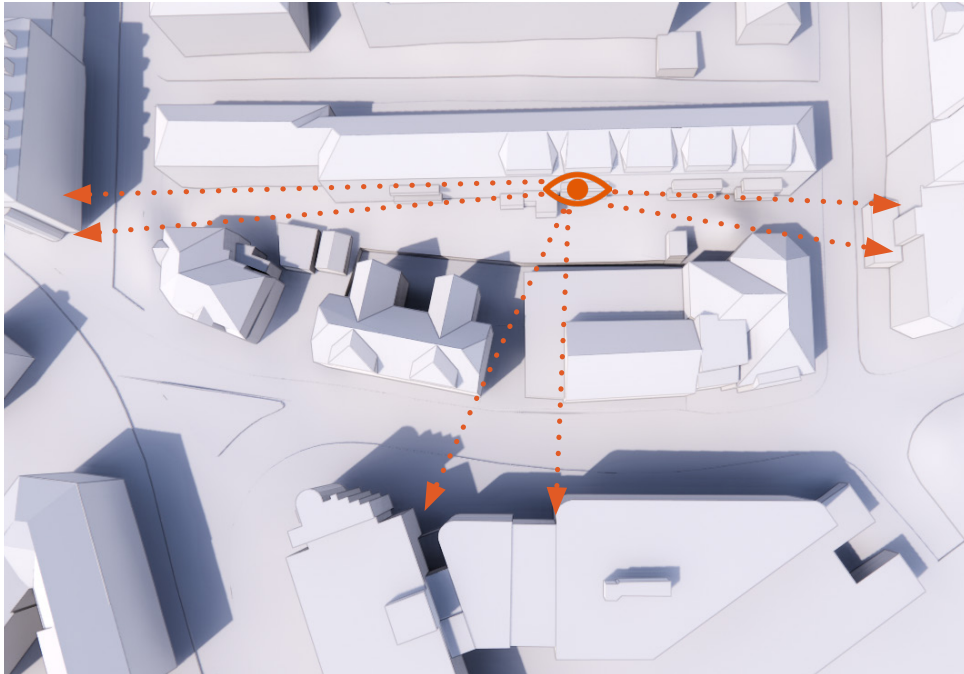


21.6.2020
15.00

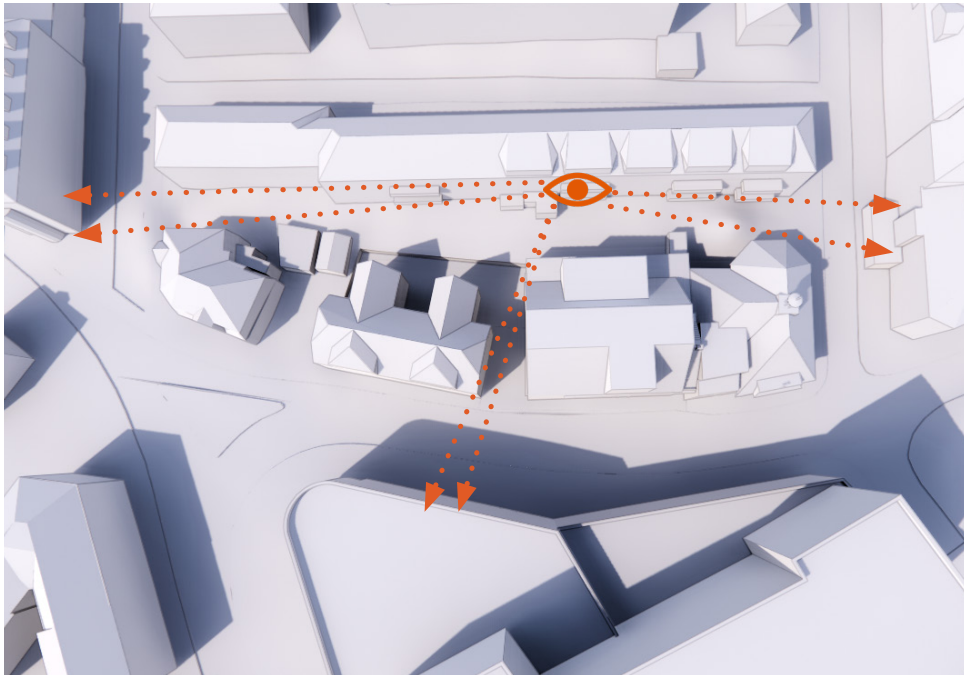


21.6.2020
18.00

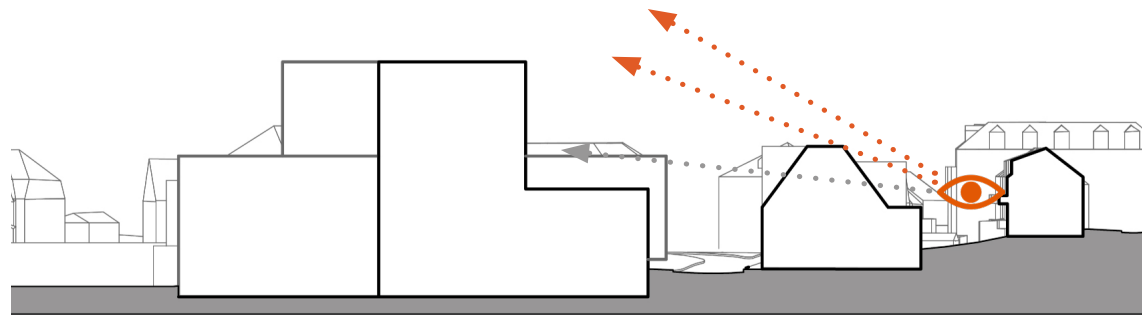
Views from the backside neighbours



Views from the backside neighbours med Kronstad X

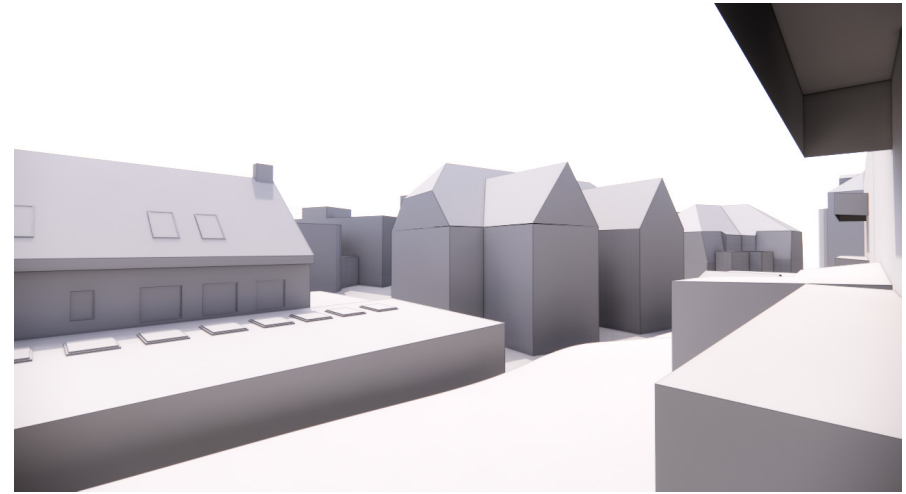


Nybygg med Kronstad X

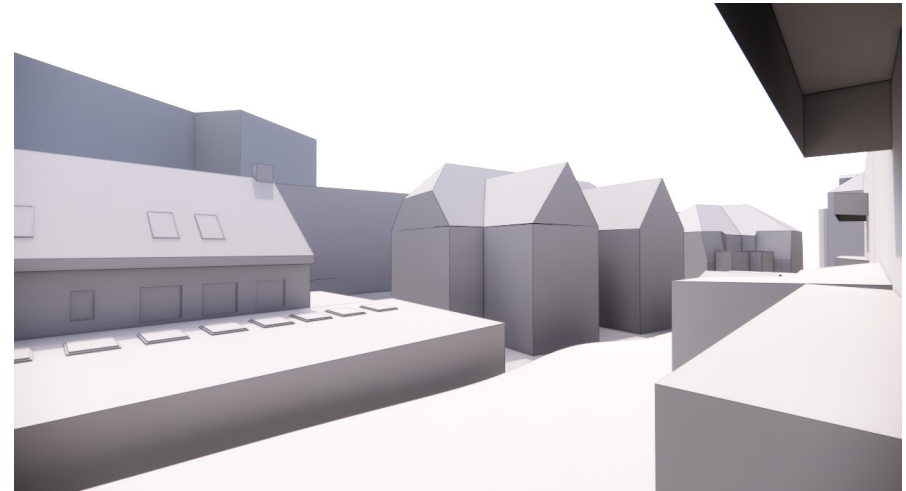


Backyard Views

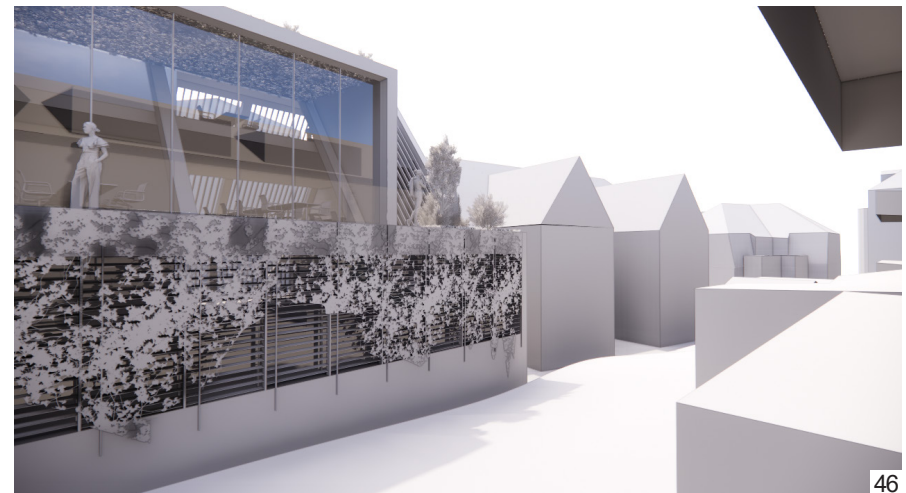
View from the backyard today



View from the backyard with Kronstad X built



View from the backyard

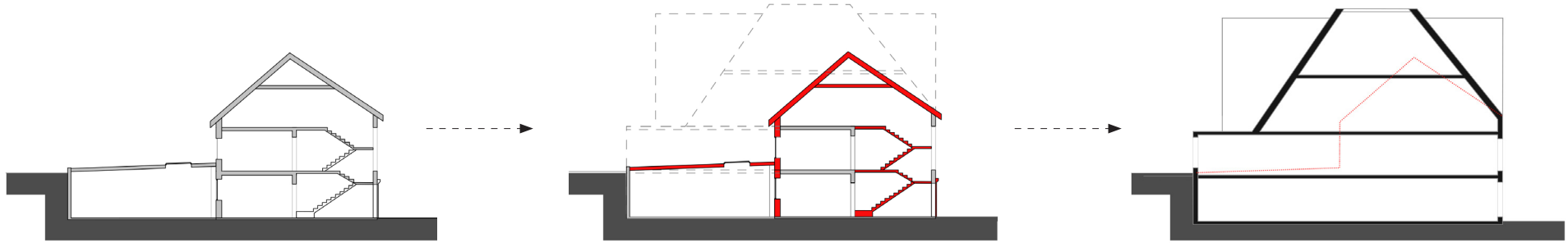


Backyard Views



Ombygging

Ombygging til dagens kontorstandard vil medføre at svært mye av eksisterende bygningsstruktur må rives og erstattes med nye konstruksjoner, trapper osv.



Eksisterende bygning

riving

ny struktur



Riving i plan

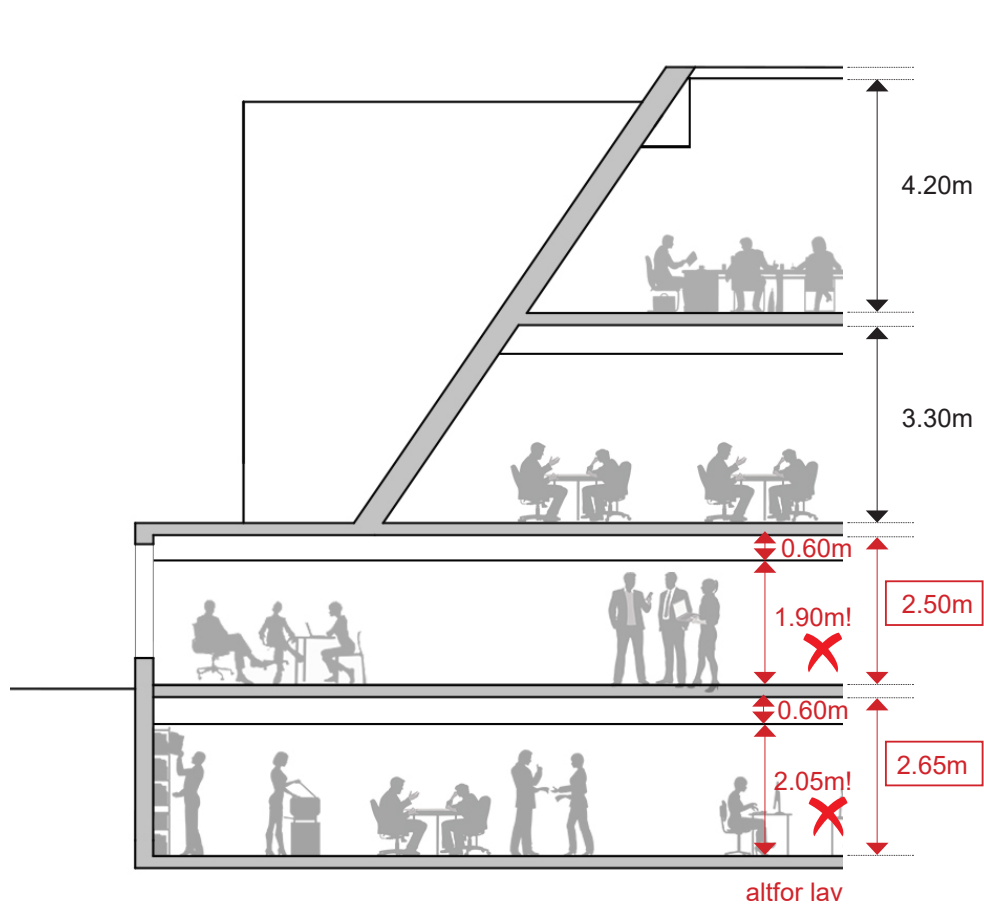


Mulig organisasjon

Ombygging

Eksisterende etasjehøyder er ikke tilstrekkelig for nødvendige tekniske installasjoner i moderne kontorbygg.

Ombygging



Nybygg

