

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

Reguleringsendring

Illustrasjonsmateriale til
varsel om endring av reguleringsplan

13.05.2026

Innhold

Planområdet

- 3 Flyfoto
- 4 Gjeldene reguleringsplan
- 5 Reguleringsendring
- 6 Situasjonsplan reguleringsområdet

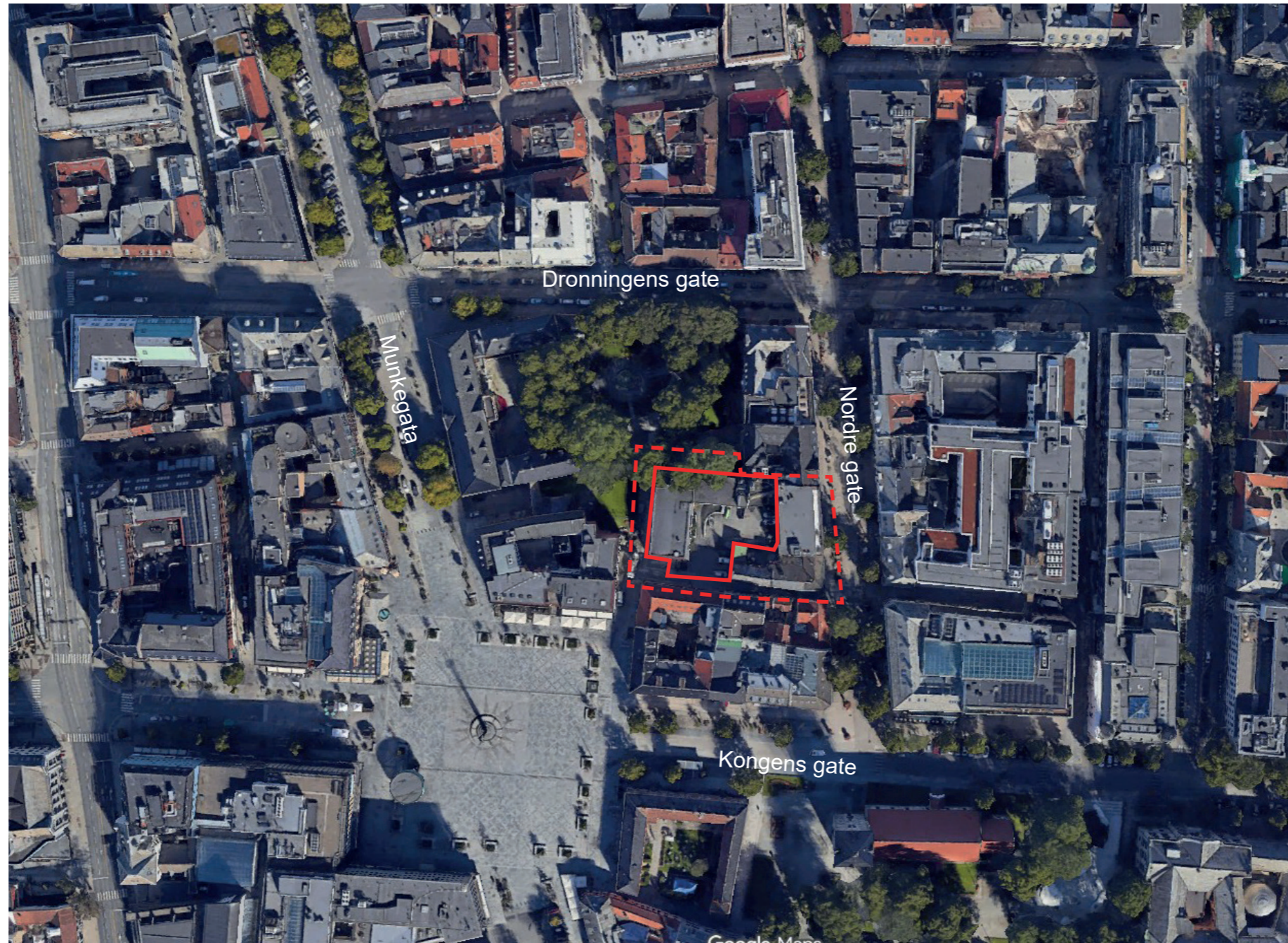
Stedsanalyse

- 7 Bygninger innenfor planområdet
- 8 Tilstøtende bygninger
- 9 Byrom og veier
- 10 Samlet vurdering - føringer for planendringen
- 11 Anbefalingskart - veien videre

Reguleringsendringen

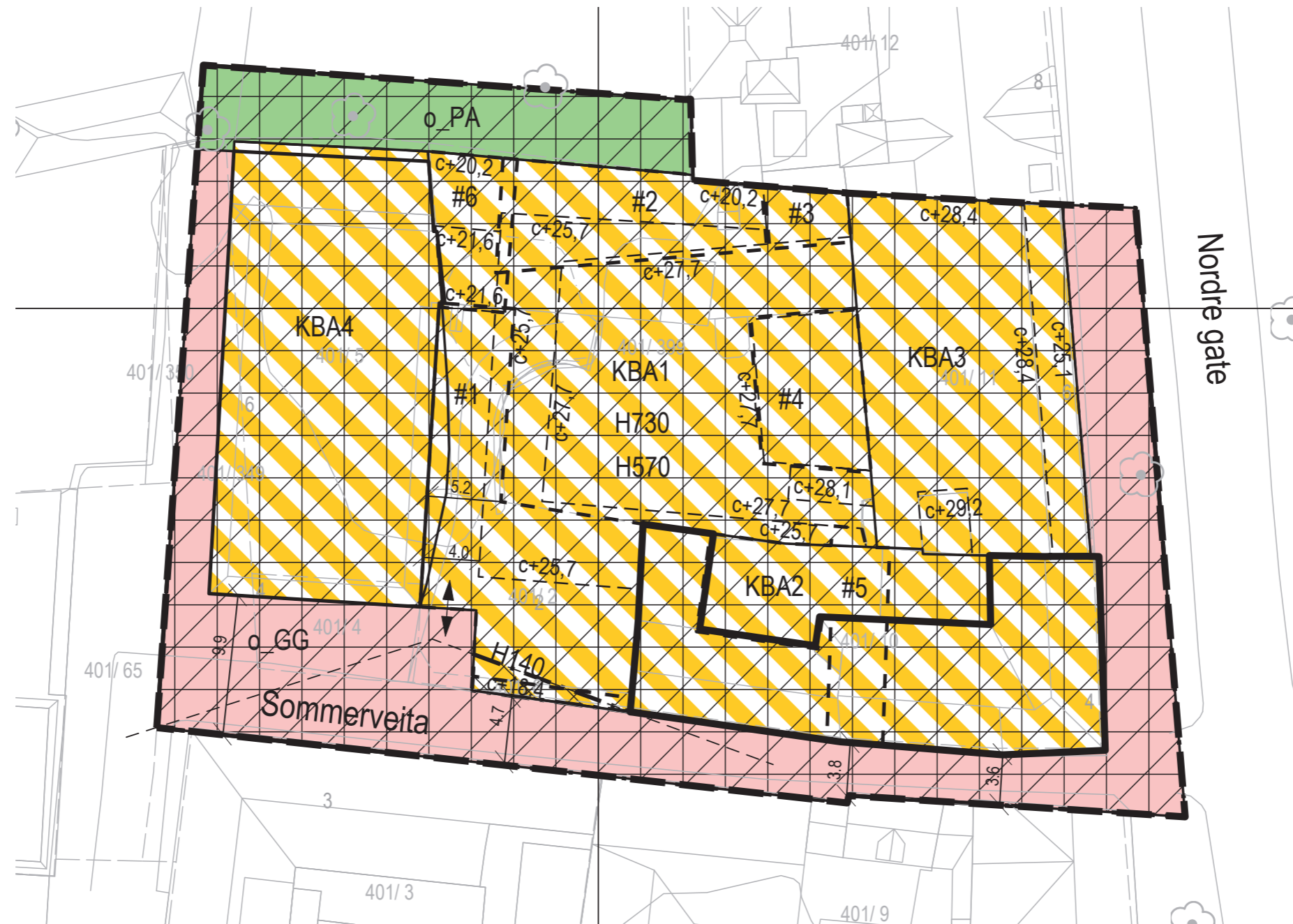
- 12 Volum av bebyggelsen - Gjeldene regulering
- 13 Volum av bebyggelsen - Reguleringsendringen
- 14 Overordnet situasjonsplan
- 15 Langsnitt mot øst I
- 16 Langsnitt mot øst II
- 17 Langsnitt mot sør
- 18 Snitt
- 19 Plan, kjeller,
- 20 1. etasje
- 21 kontoretasje
- 22-33 Perspektiver av Gjeldene regulering og Reguleringsendringen

Flyfoto - dagens situasjon

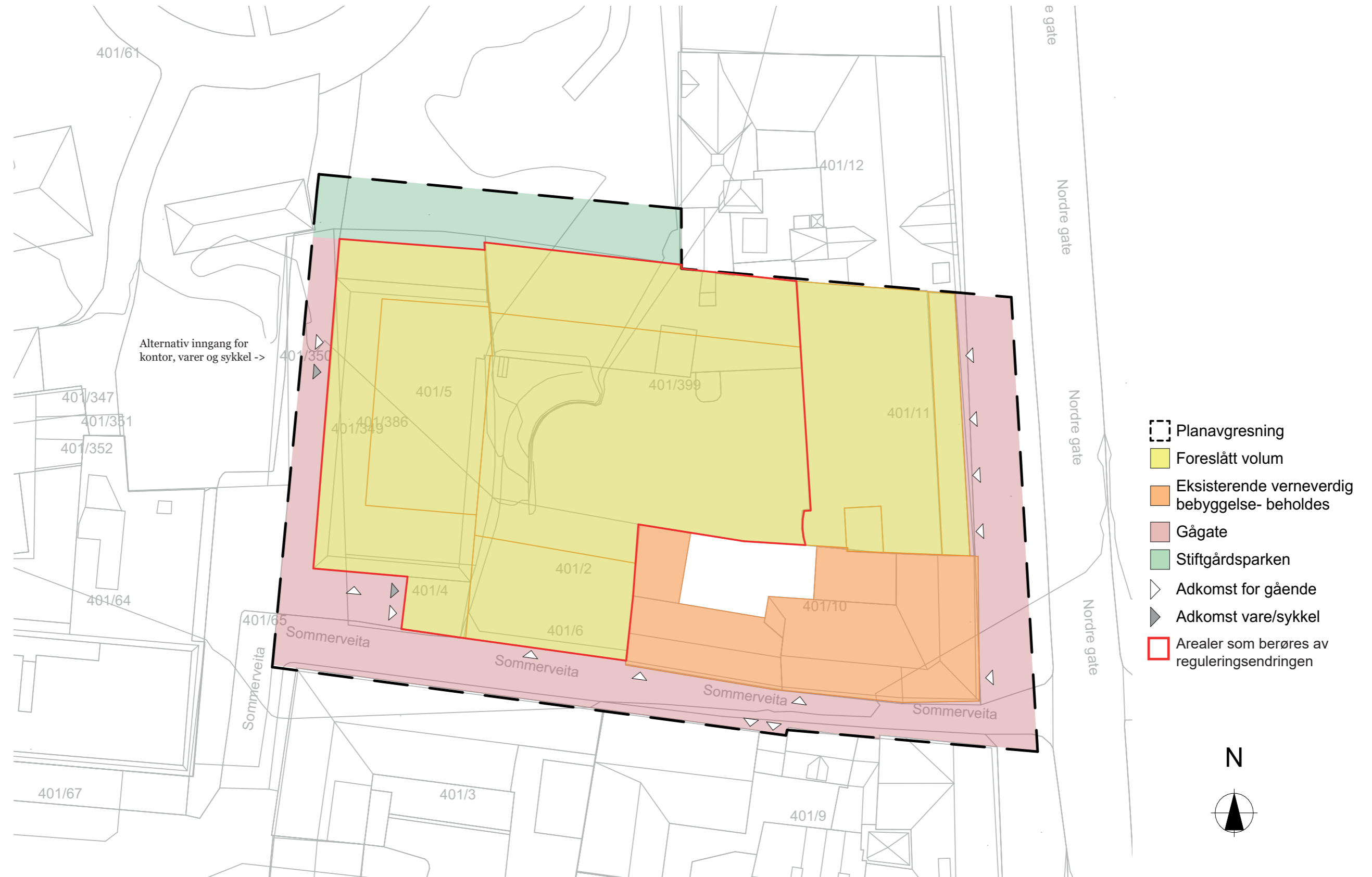


Flyfoto. Planavgrensningen er vist med stiplet rød linje og arealer som endres er innenfor rød heltrukket linje.

Gjeldende reguleringsplan - r20180001



Situasjonsplan reguleringsområdet



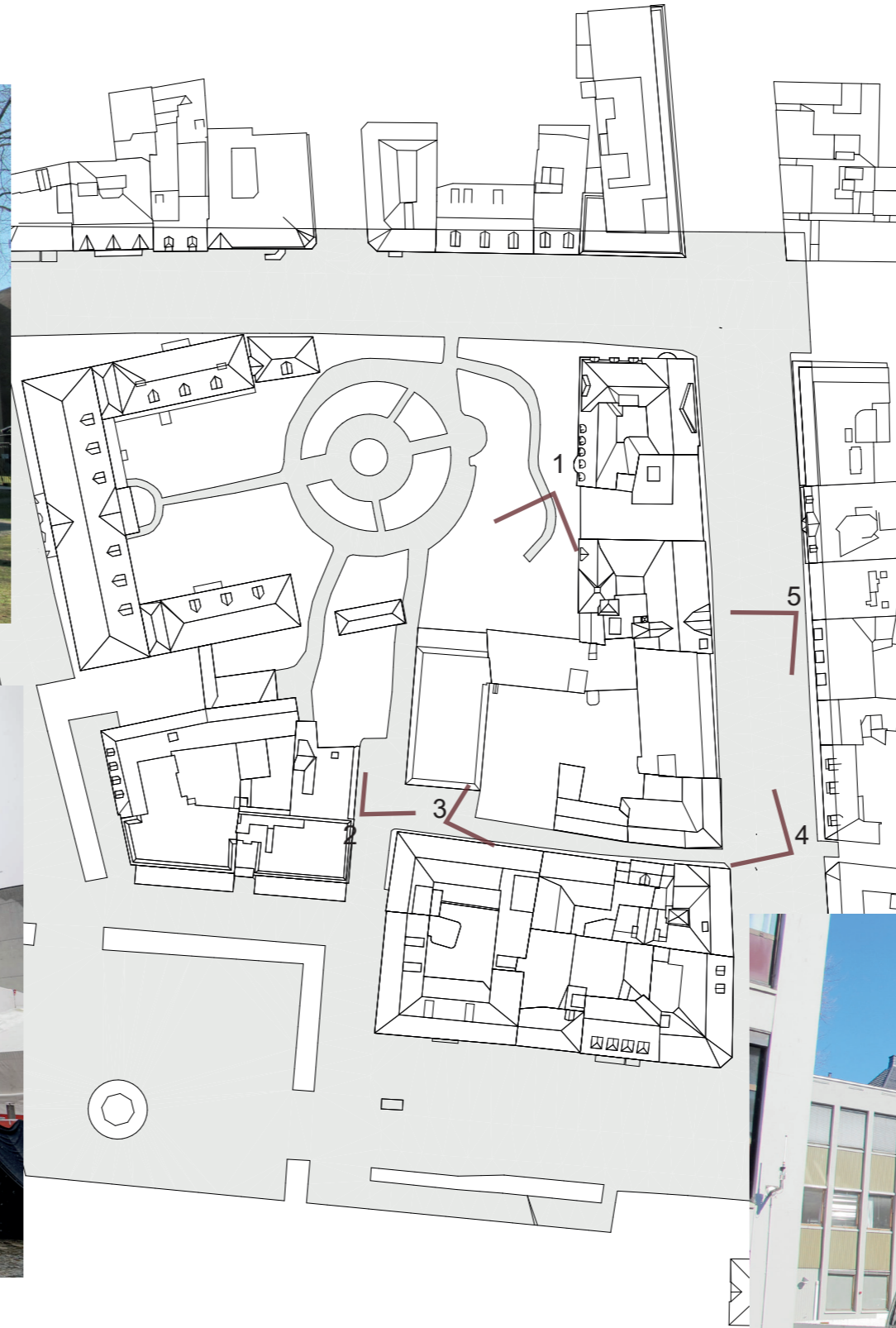
Bygninger innenfor planområdet



1. Nordre gate 6 mot Stiftsgårdsparken og Sommerveita 4/Misjonshuset



2. Sommerveita 4/Misjonshuset



5. Nordre gate 6



4. Nordre gate 4



3. Bak gårdsbebyggelsen til Nordre gate 6

Tilstøtende bygninger



6. Dronningens gate 9, Nordre gate 10, Nordre gate 8



7. Stiftsgården



8. Kongens gate 16 og Kongens gate 18



10. Nordre gate 2 og Sommerveita 3



9. Sommergården

Byrom og veiter



11. Stiftsgården/ Sommerveita vest



12. Torvet (sett mot planområdet)

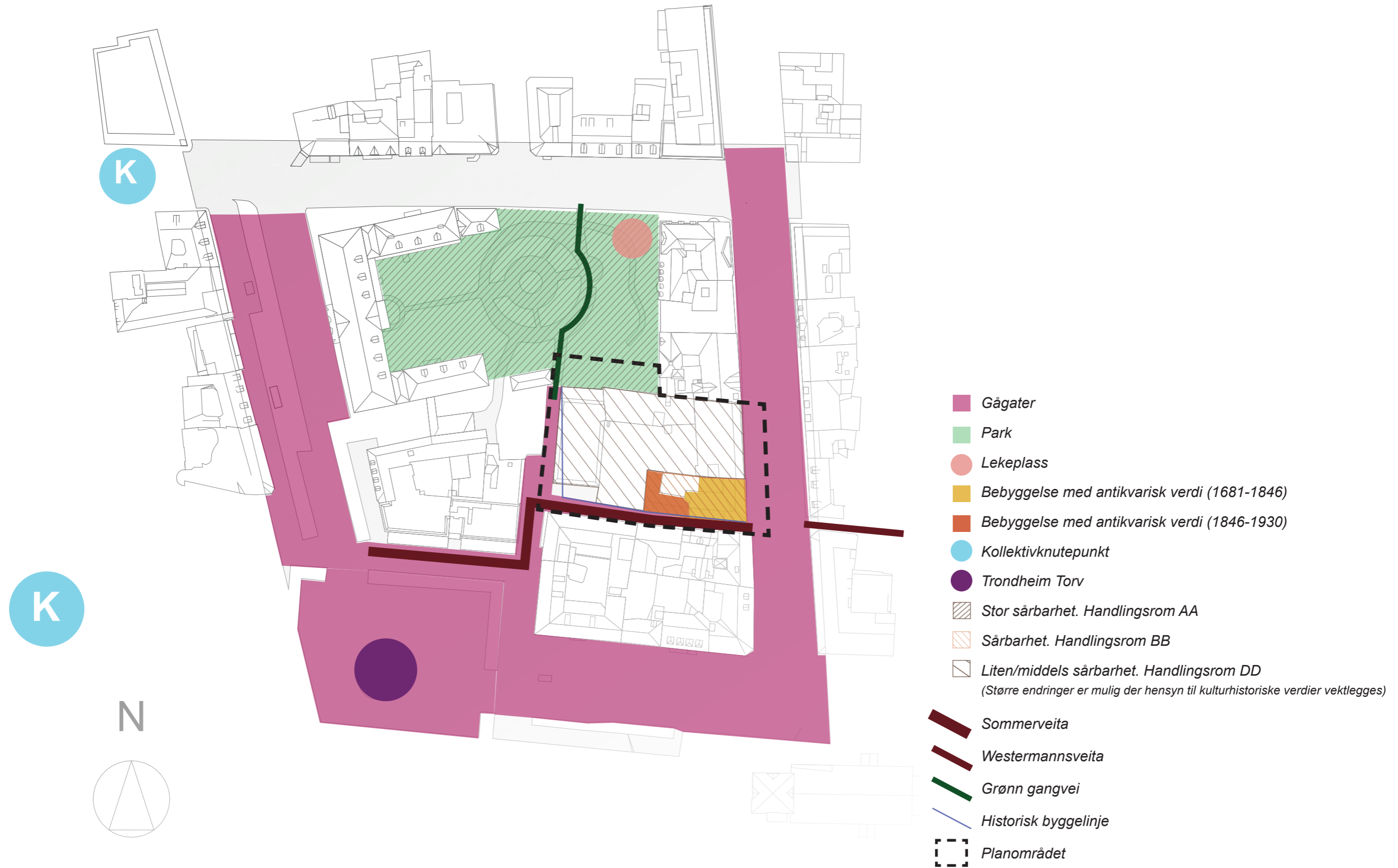


14. Sommerveita sør (sett mot øst)

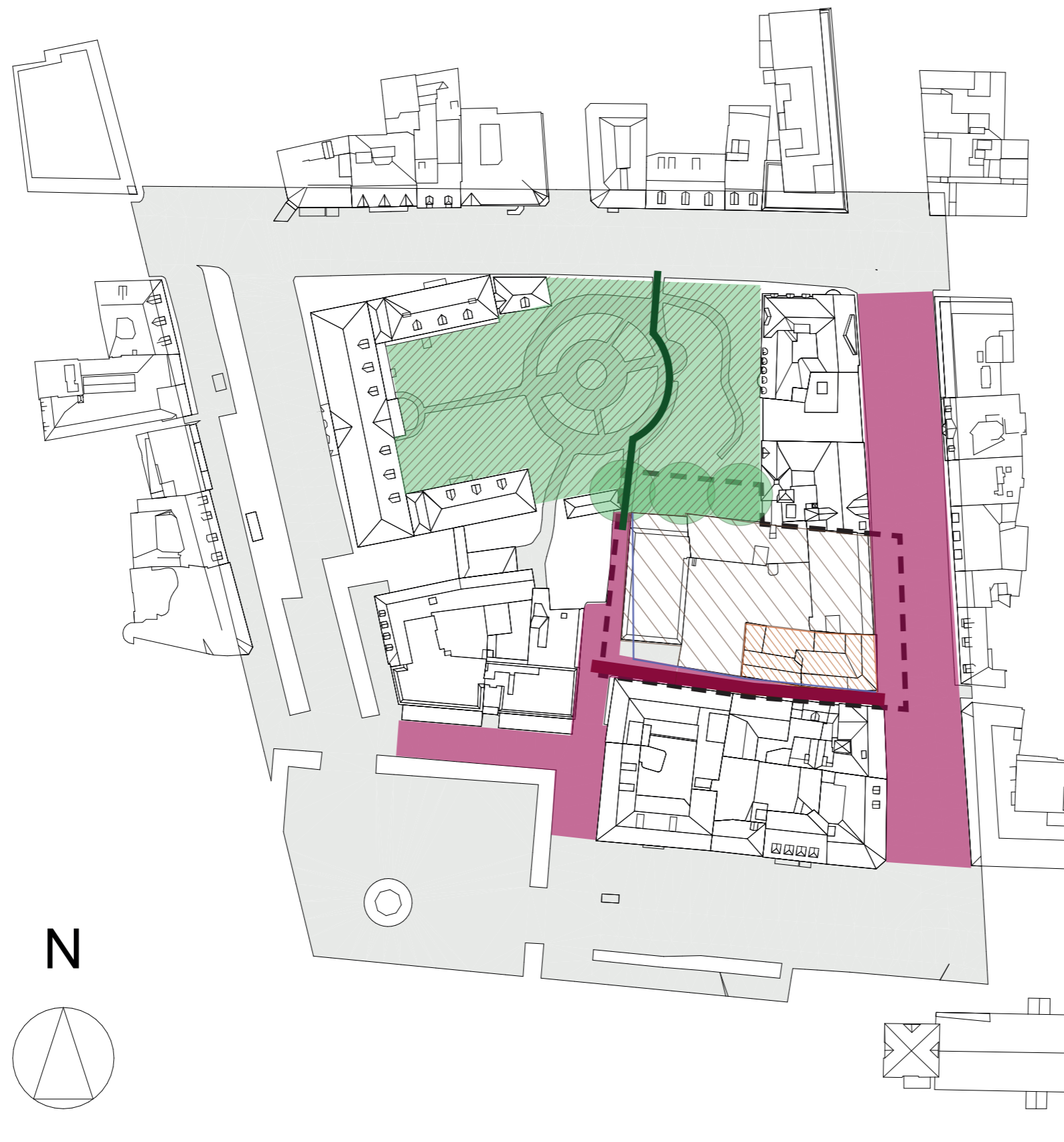


13. Sommerveita sør/Nordre gate (sett mot vest)

Samlet kartlegging - føringer for planendringen



Anbefalingskart og veien videre



Veien videre

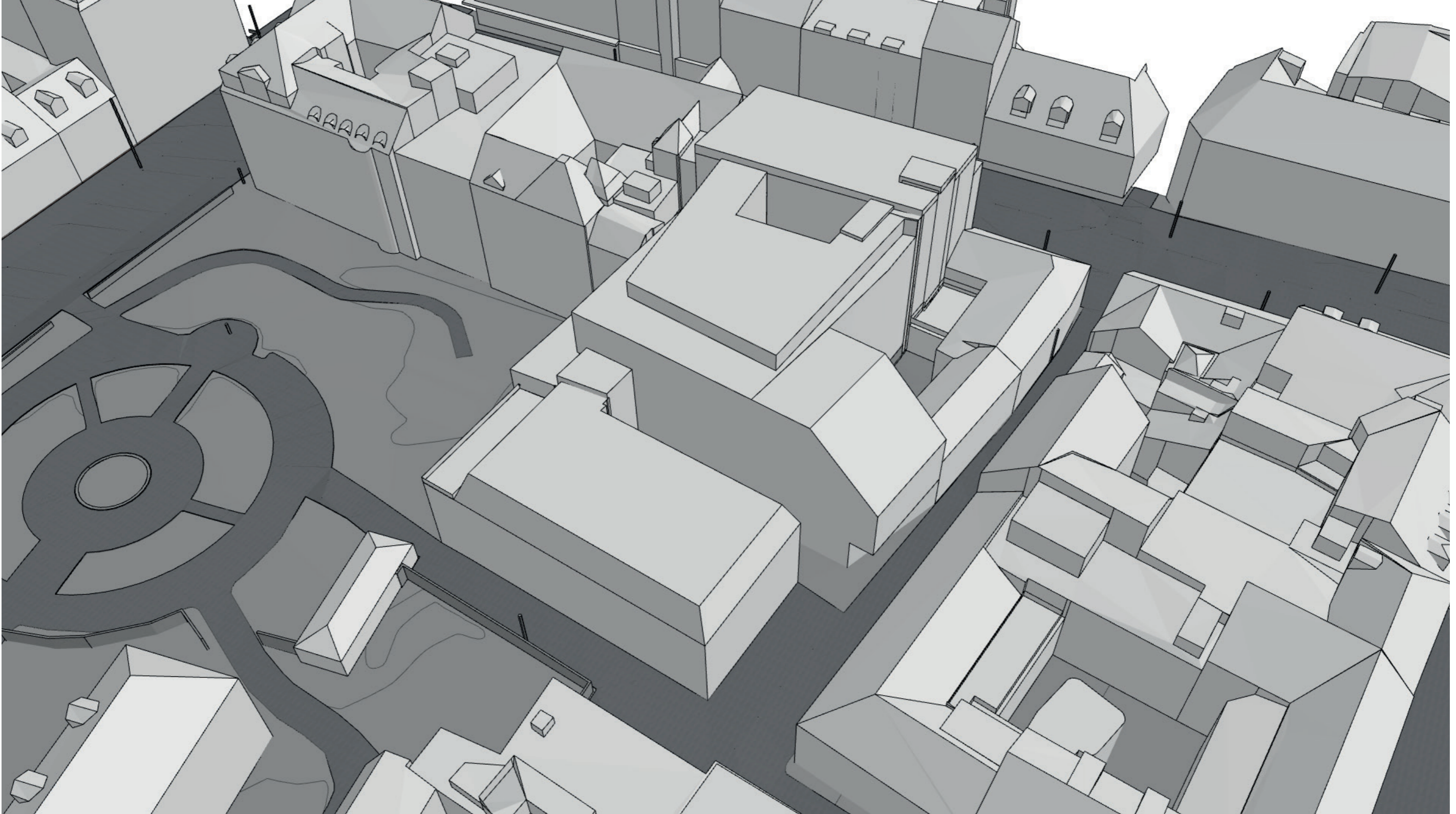
I det videre arbeidet vil en se på eksisterende kultur- miljø som en ressurs og la kulturmiljøet spille en aktiv rolle i beslutningene som tas. Ny arkitektur som tilføres skal foredle eksisterende kvaliteter som finnes i området, samtidig som det tilfører nye kvaliteter når området fortettes.

Stiftsgårdsparken er et fredet kulturminne og tilhørende grønne kvaliteter med stor sårbarhet må hensyntas. Eksisterende trehusbebyggelse og bebyggelse i tegl innenfor planområdet har antikvarisk verdi og er sårbar for videre utvikling.

Sommerveita har kulturhistoriske kvalitetene som en veit. Disse kvalitetene er det ønskelig å videreføre. De de historiske byggelinjene fra 1964, innenfor planområdet, vil en bygge videre på. På denne måten kan en fullføre de historiske byggelinje og implementere de i den nye bebyggelsen.

- Gågater
- Park og trær
- Stor sårbarhet. Handlingsrom AA
- Sårbarhet. Handlingsrom BB
- Liten/middels sårbarhet. Handlingsrom DD
- Sommerveita
- Grønn gangvei
- Historisk byggelinje
- Planområdet

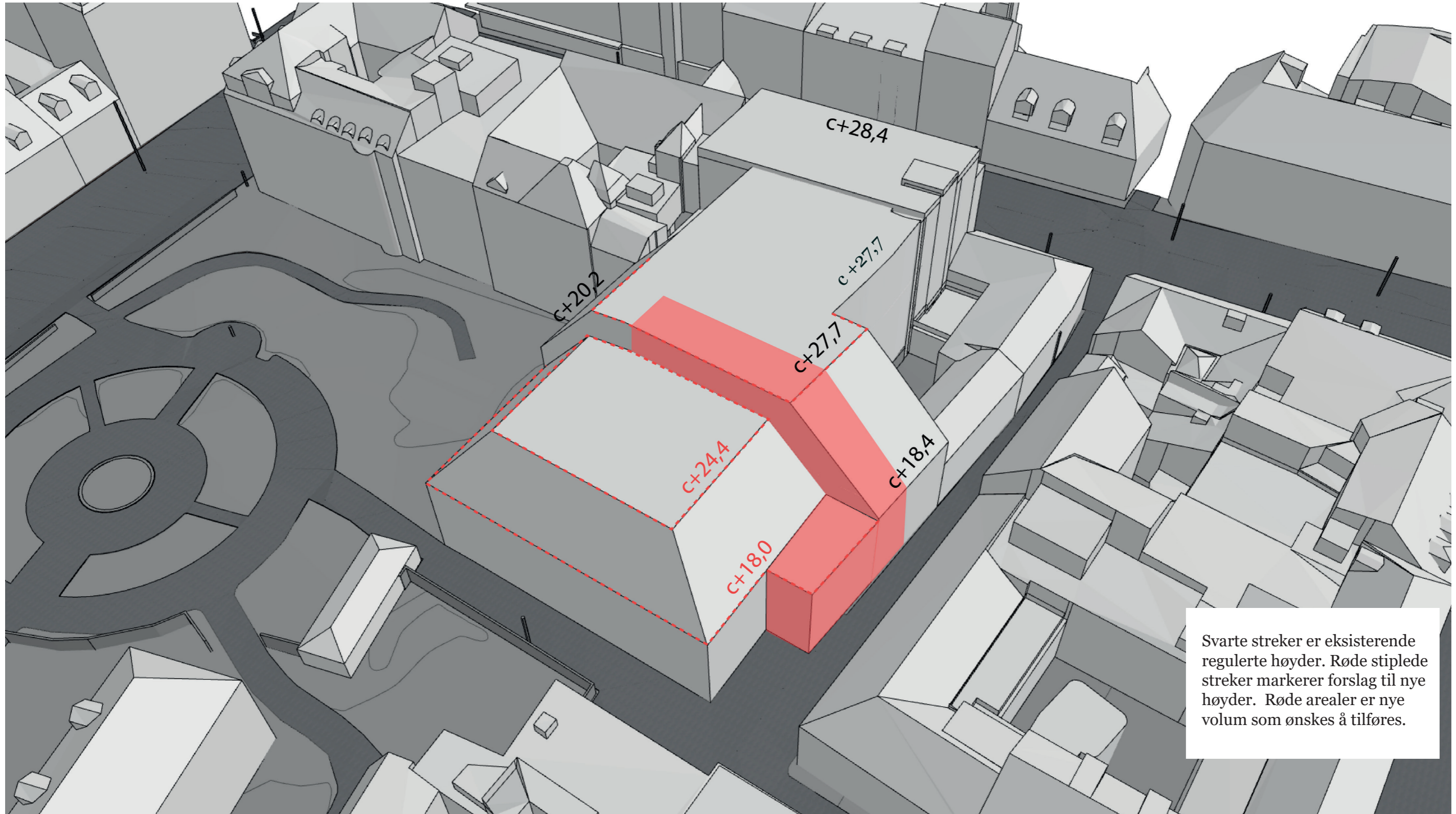
Volum av bebyggelsen - gjeldende regulering



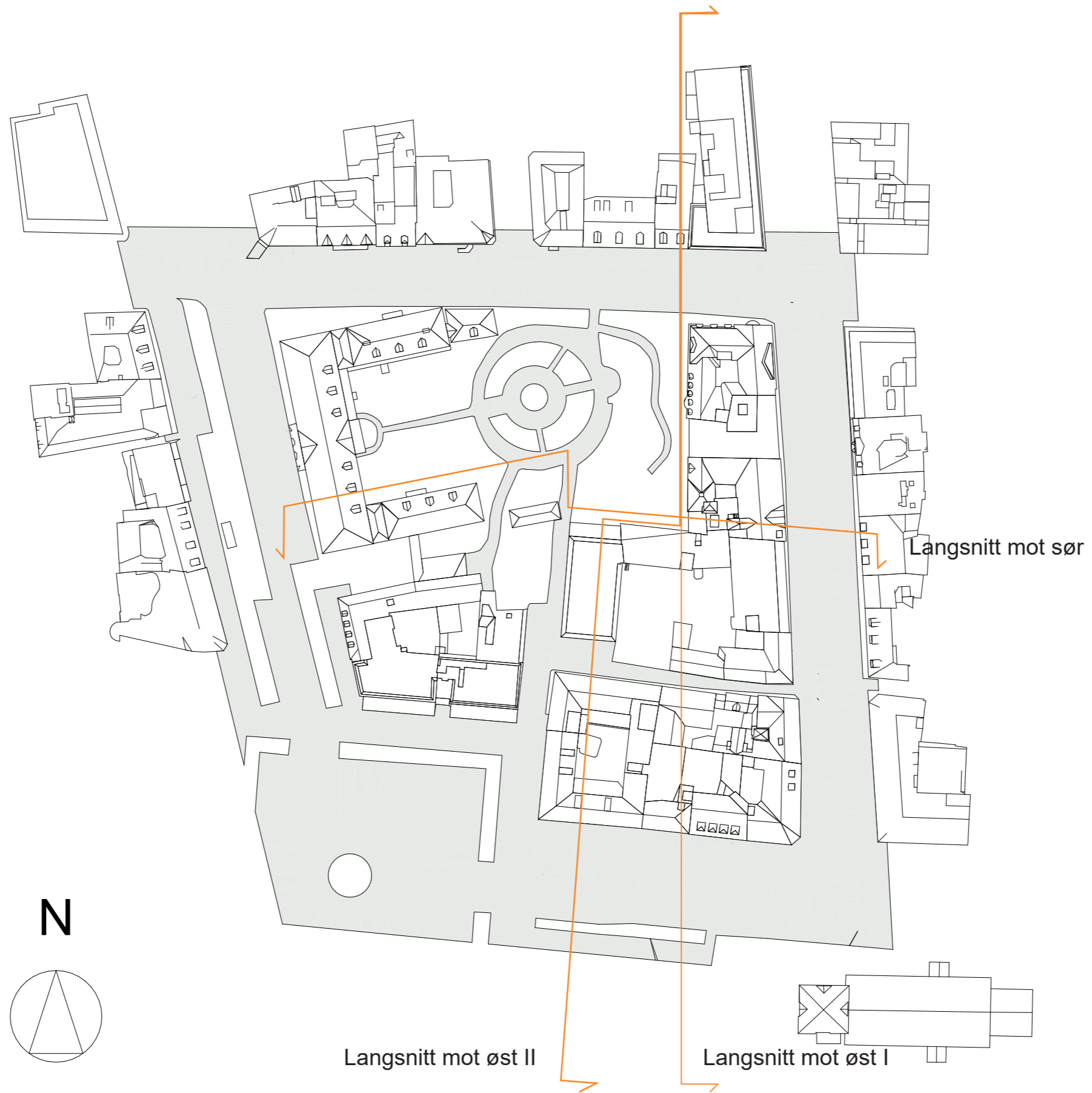
Volum av bebyggelsen - Reguleringsendring

Det er ønskelig å forenkle reguleringsplanen, ved å legge til rette for en reguleringskonvolutt der de ytre rammene avklarer tillatte høyder og maks volum.

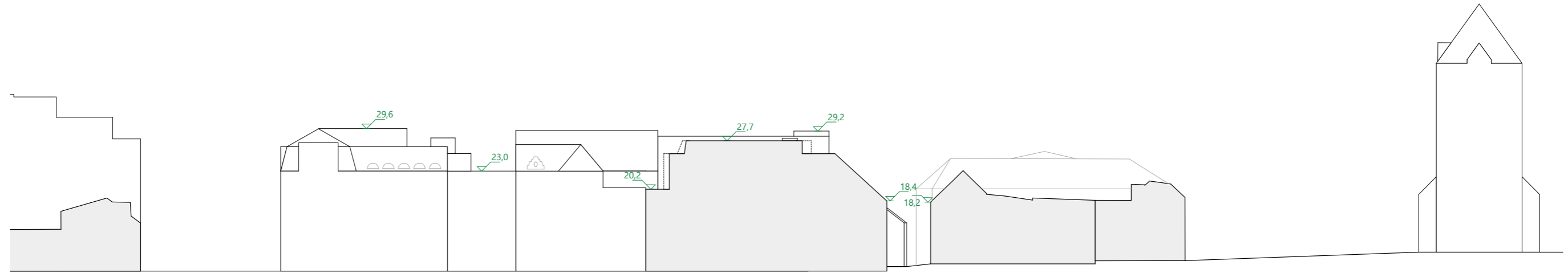
I den videre prosjekteringen vil en vurdere hvor det er best å etablere gårdsrom/atrium og ev takterasser, mot Søndre deler av Sommerveita i de skrå takfaltene, innenfor de ytre volumene.



Overordnet situasjonsplan



Langsnitt mot øst I

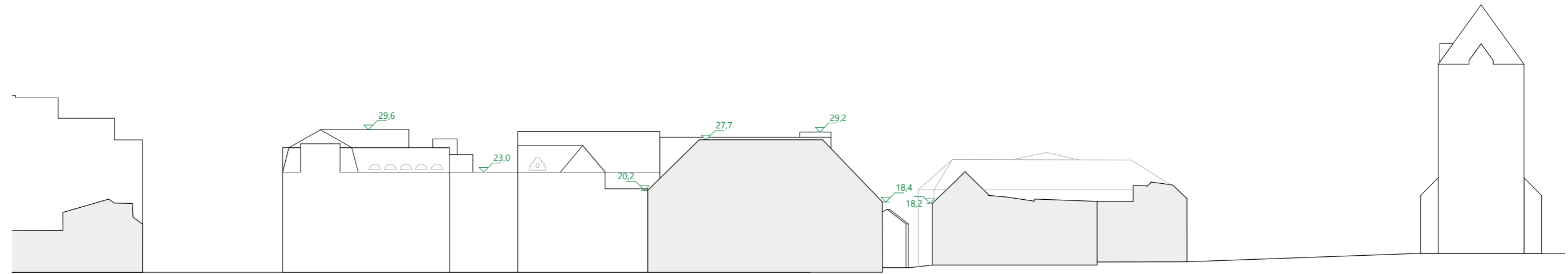


Gjeldene regulering

SOMMERVEITA

KONGENS GATE

VÅR FRUES KIRKE



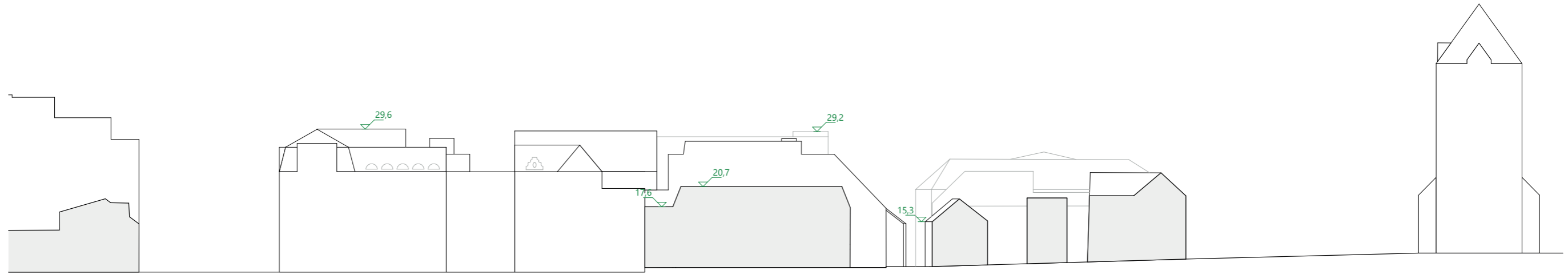
Reguleringskonvolutten

SOMMERVEITA

KONGENS GATE

VÅR FRUES KIRKE

Langsnitt mot øst II

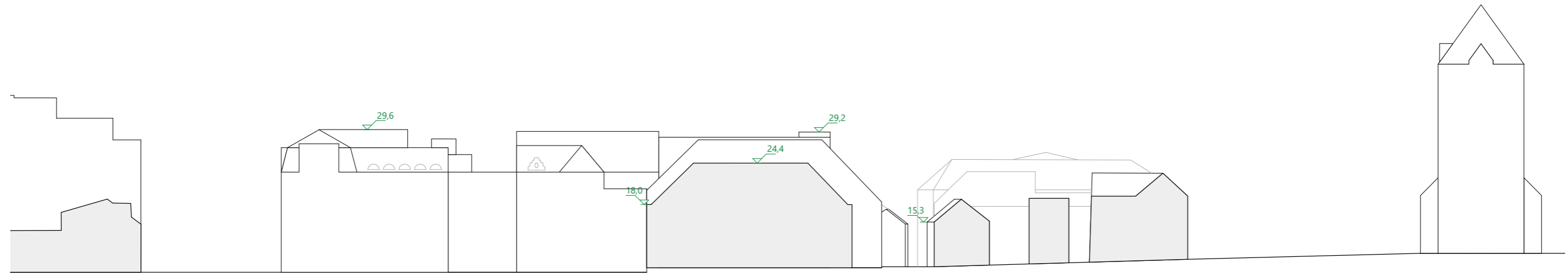


Gjeldene regulering

SOMMERVEITA

KONGENS GATE

VÅR FRUES KIRKE



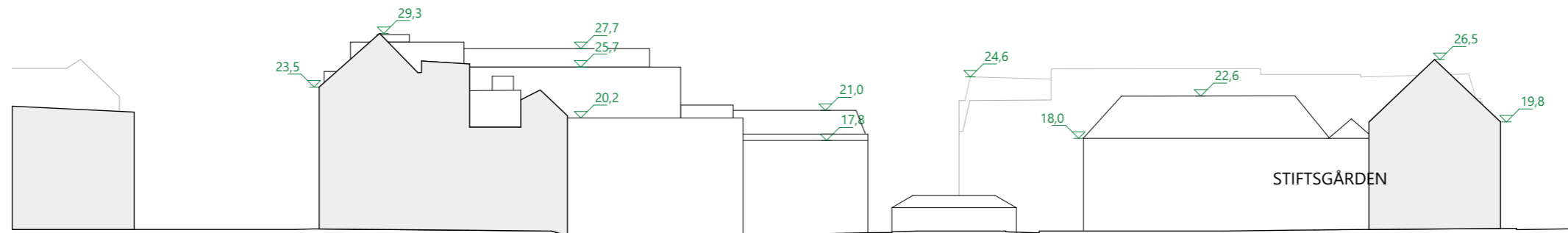
Reguleringskonvolutten

SOMMERVEITA

KONGENS GATE

VÅR FRUES KIRKE

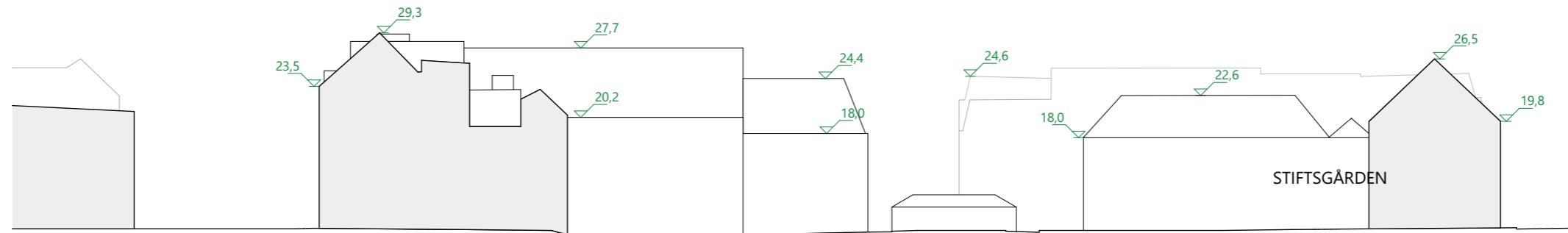
Langsnitt mot sør



Gjeldene regulering

NORDRE GATE

MUNKEGATA

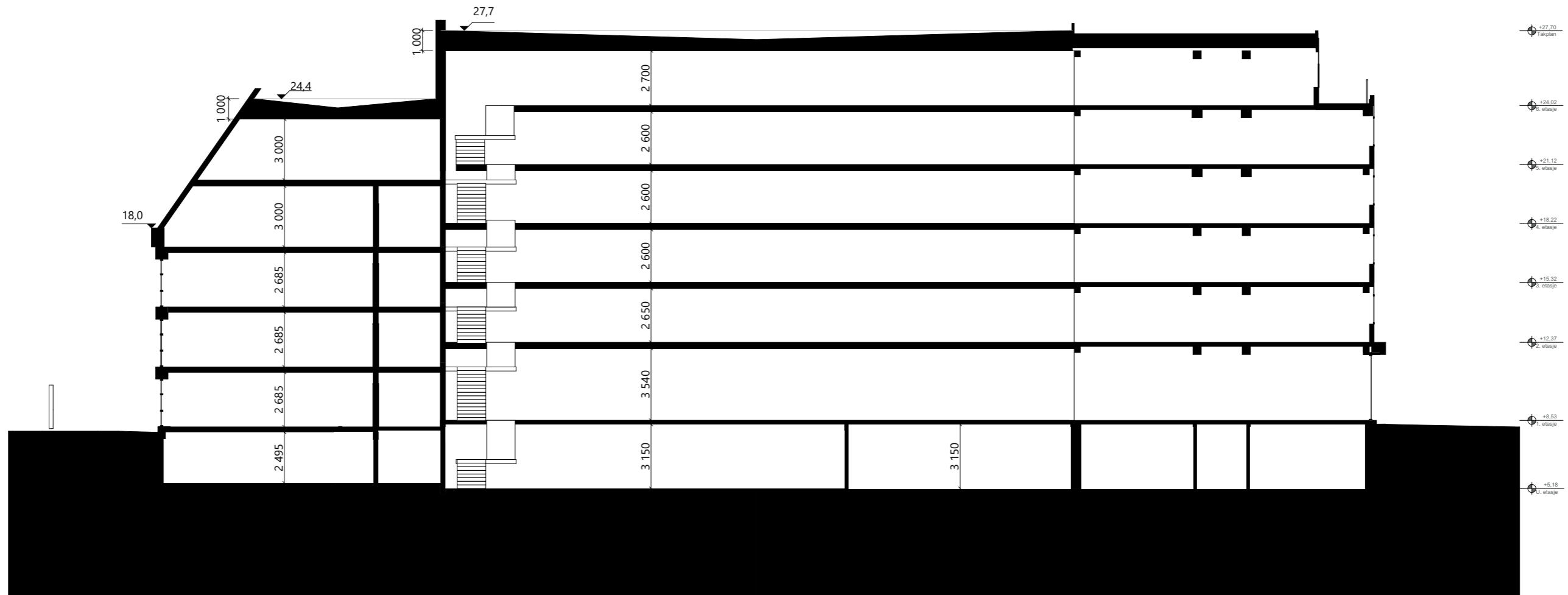


Reguleringskonvolutten

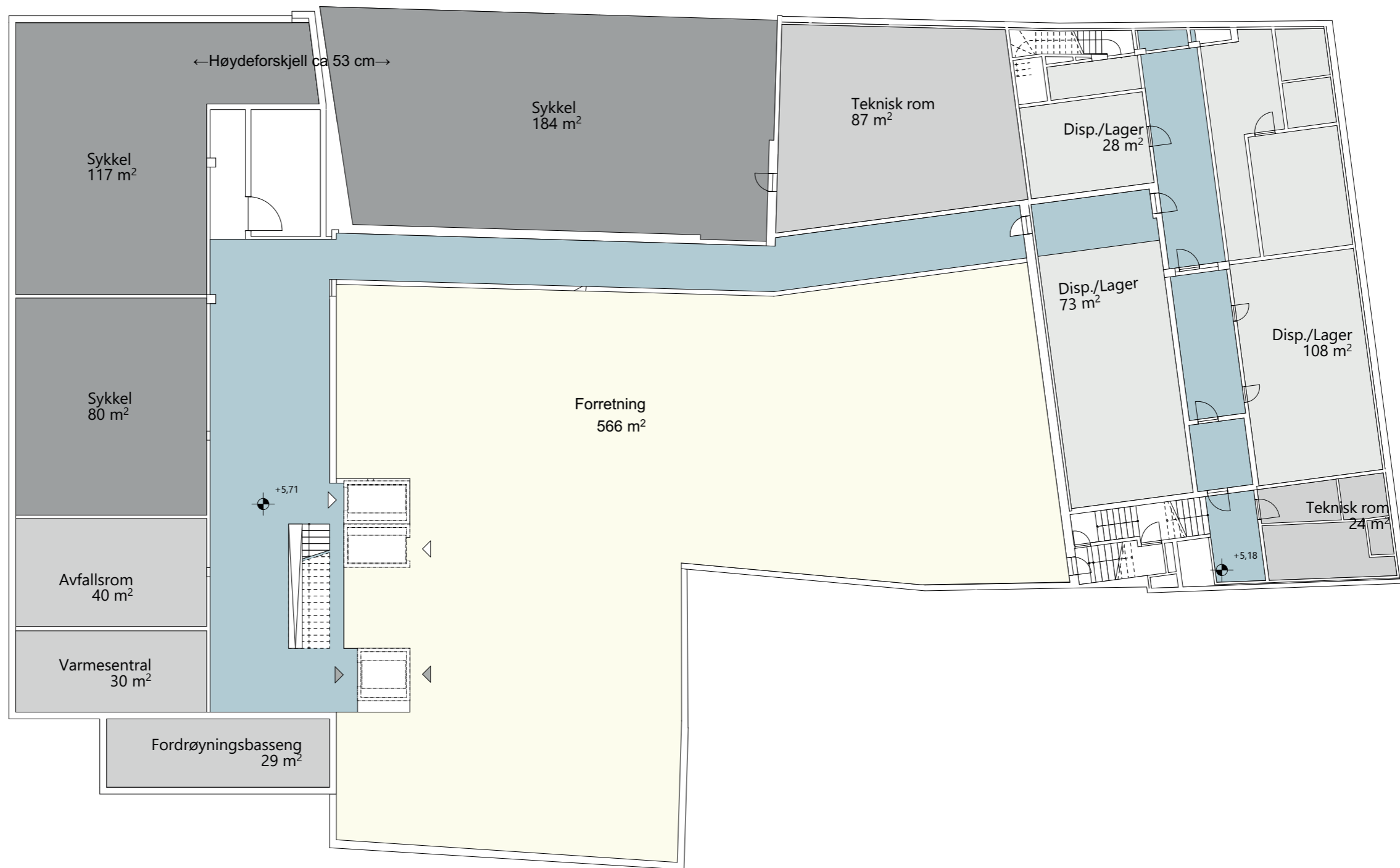
NORDRE GATE

MUNKEGATA

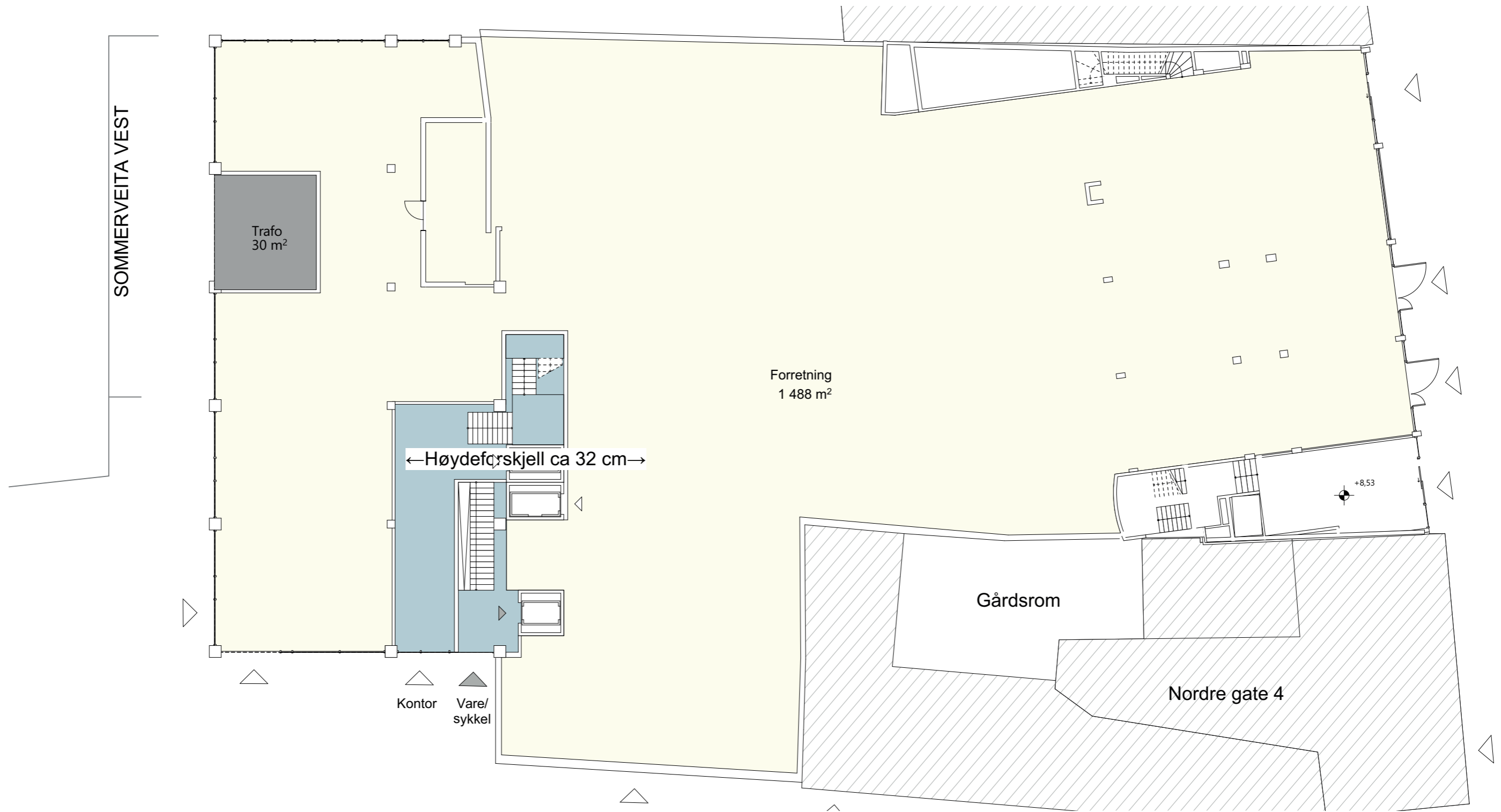
Snitt



Plan, kjeller



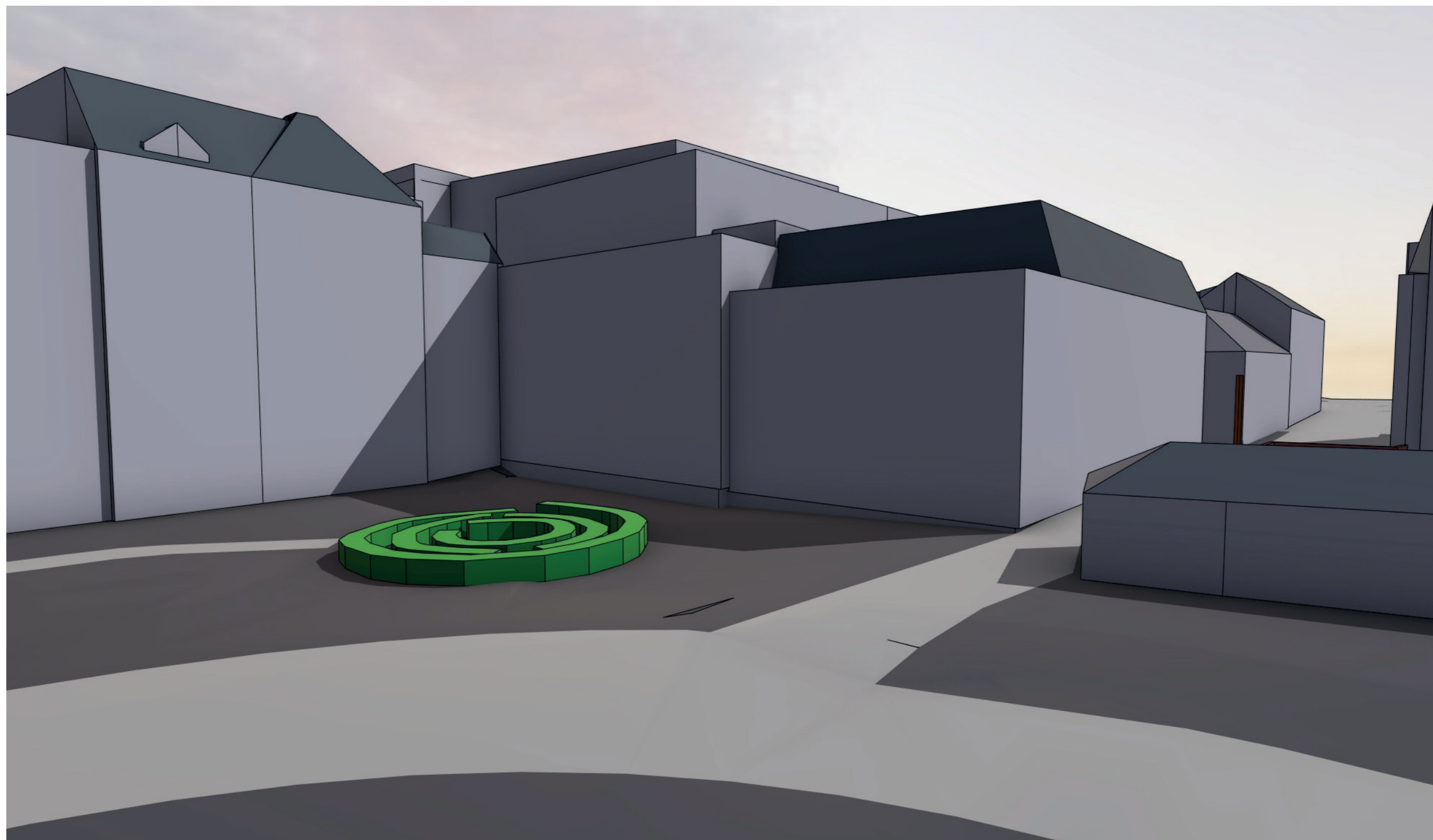
Plan, 1. etasje



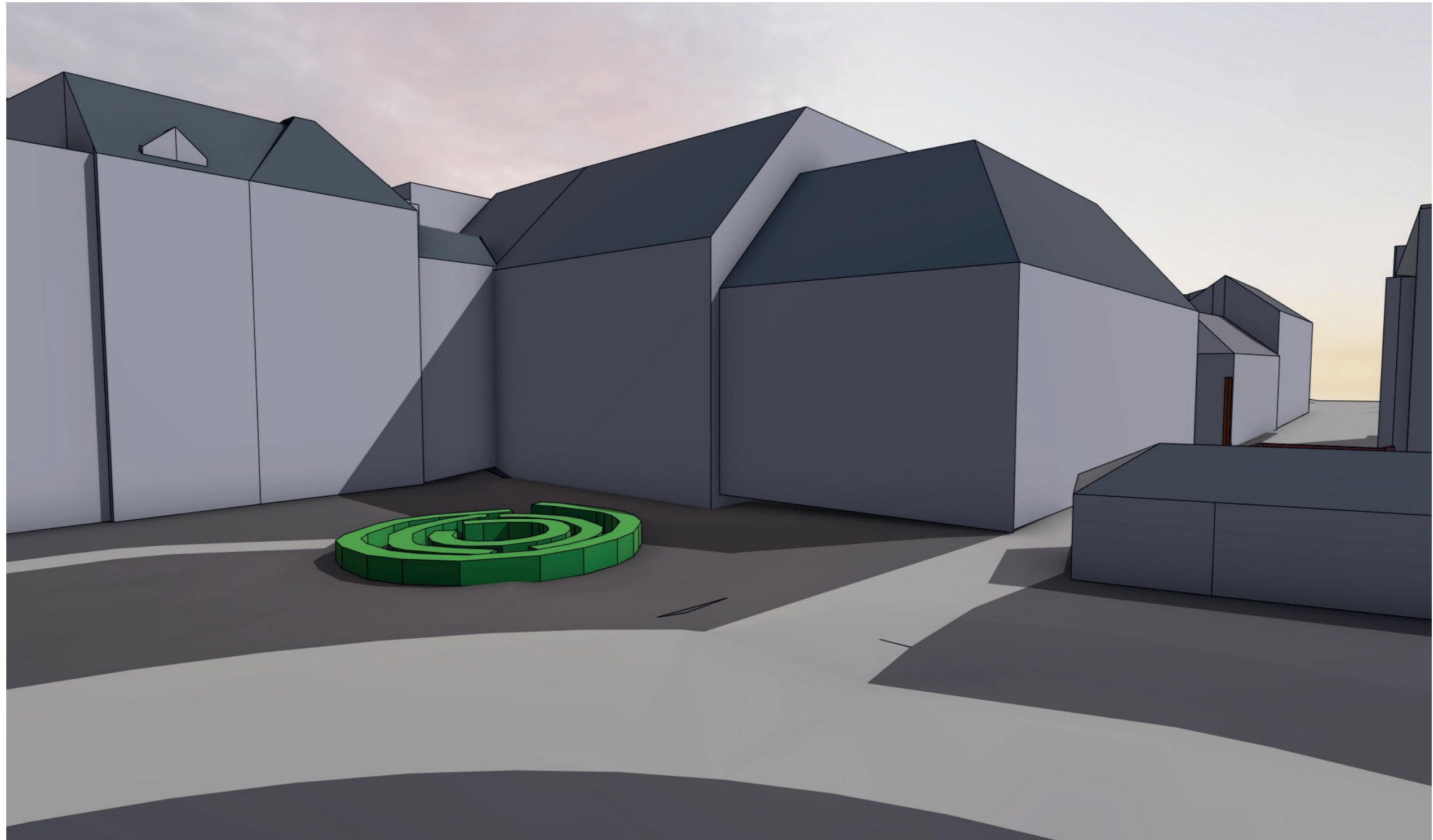
Plan, kontoretasje



Perspektiv fra Stiftsgårdsparken - Gjeldende regulering



Perspektiv fra Stiftsgårdsparken - Reguleringskonvolutt



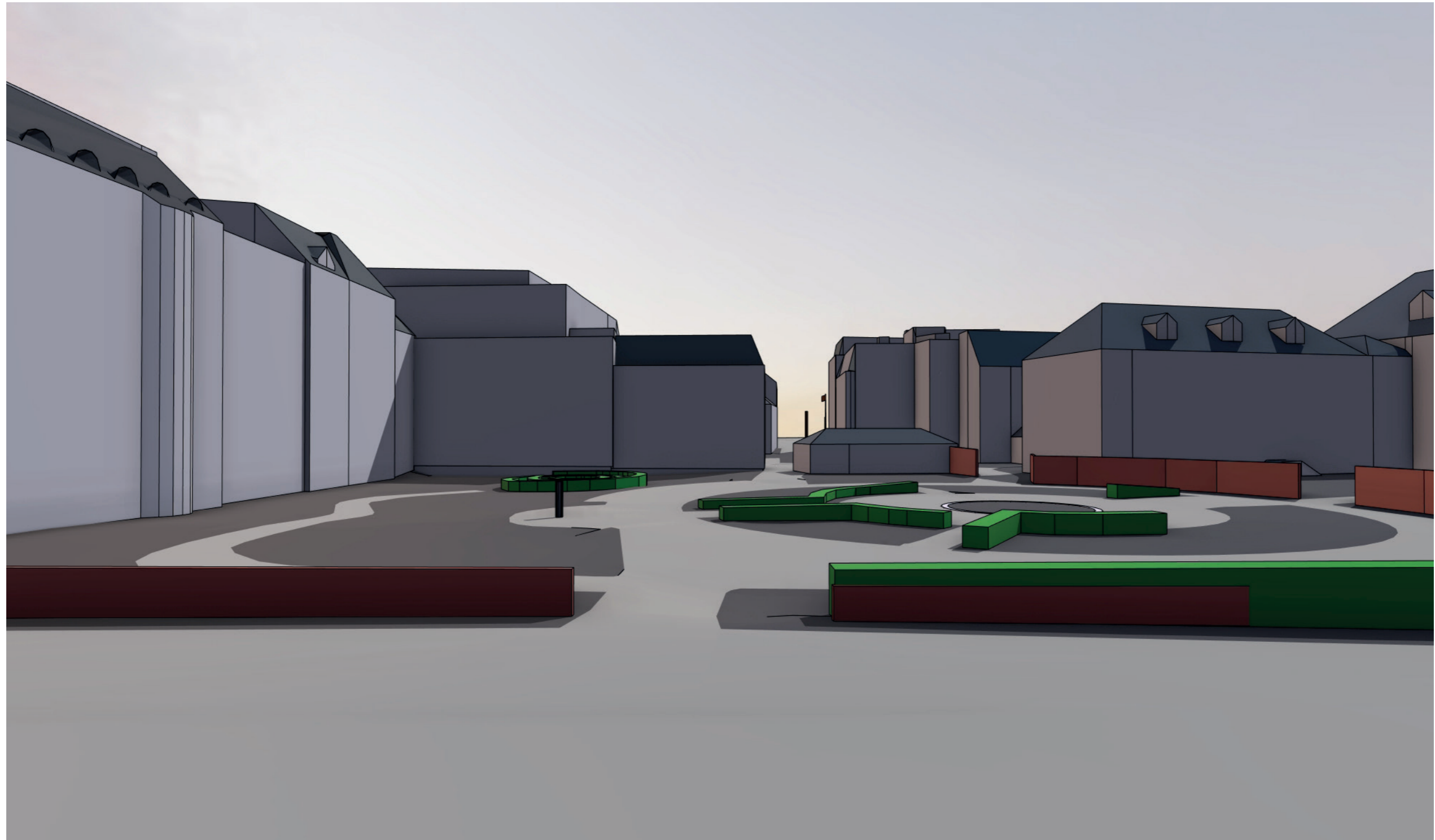
Perspektiv fra Stiftsgårdsparken - Gjeldende regulering med trær



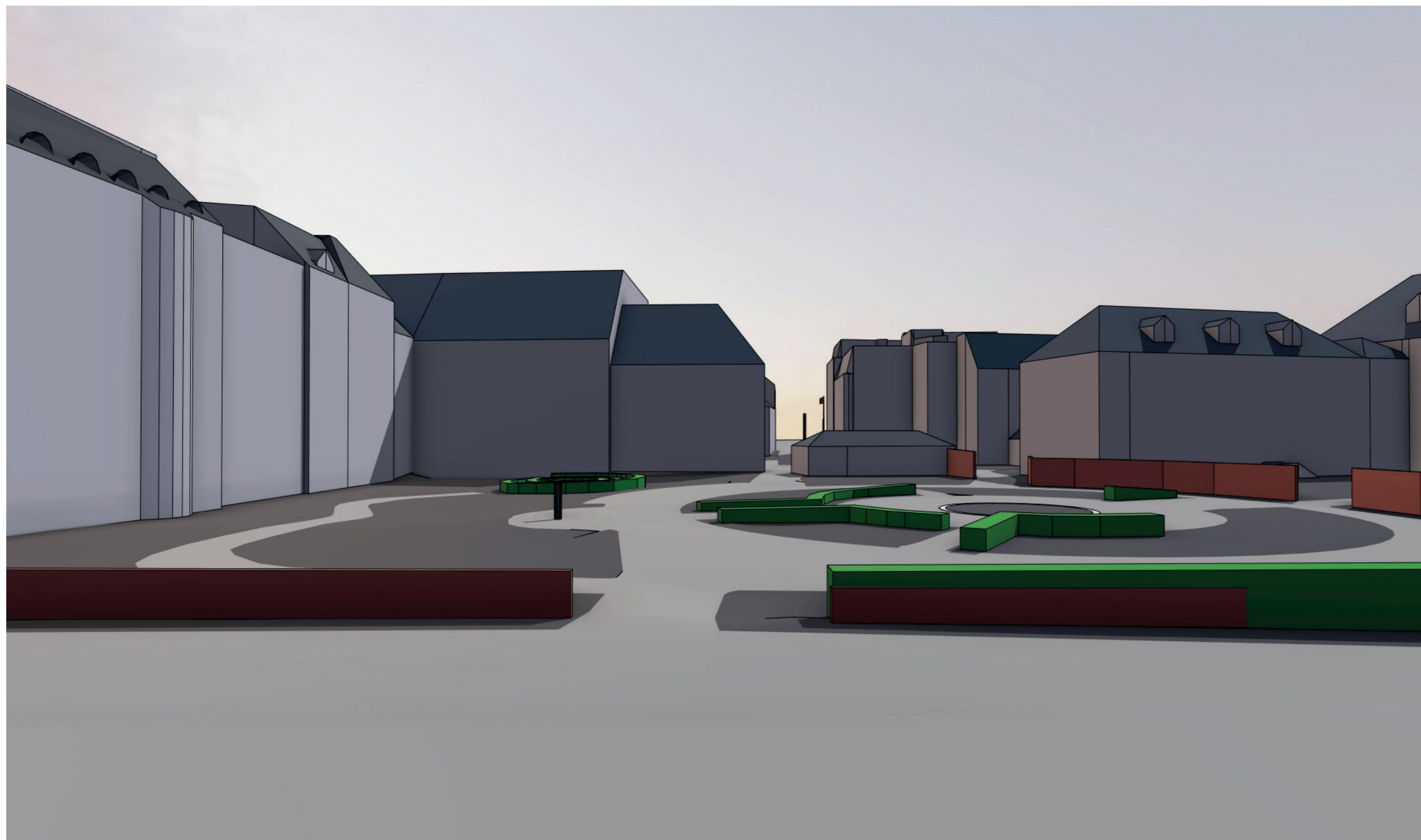
Perspektiv fra Stiftsgårdsparken - Reguleringskonvoluttet med trær



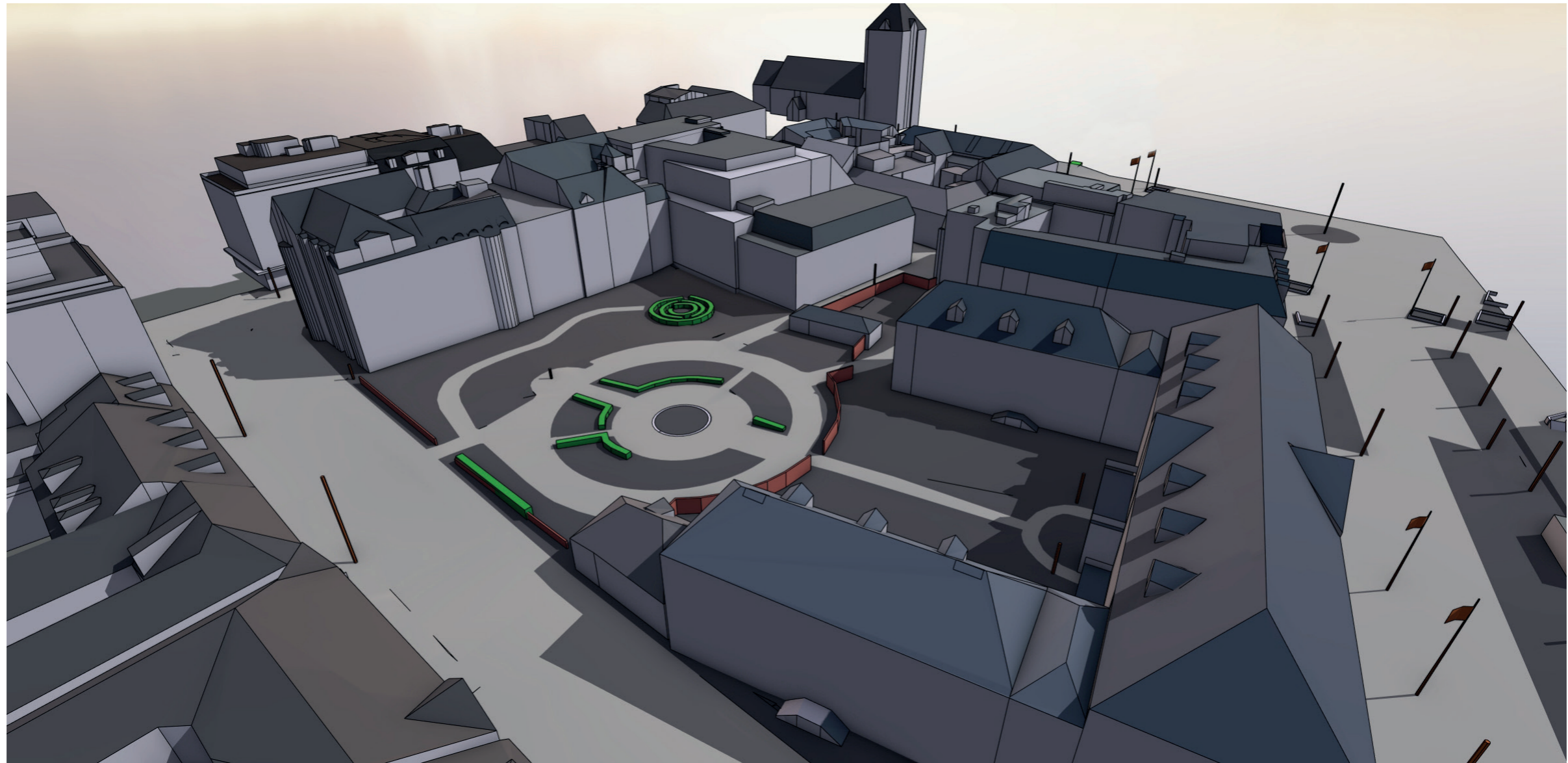
Perspektiv fra Dronningens gate - Gjeldende regulering



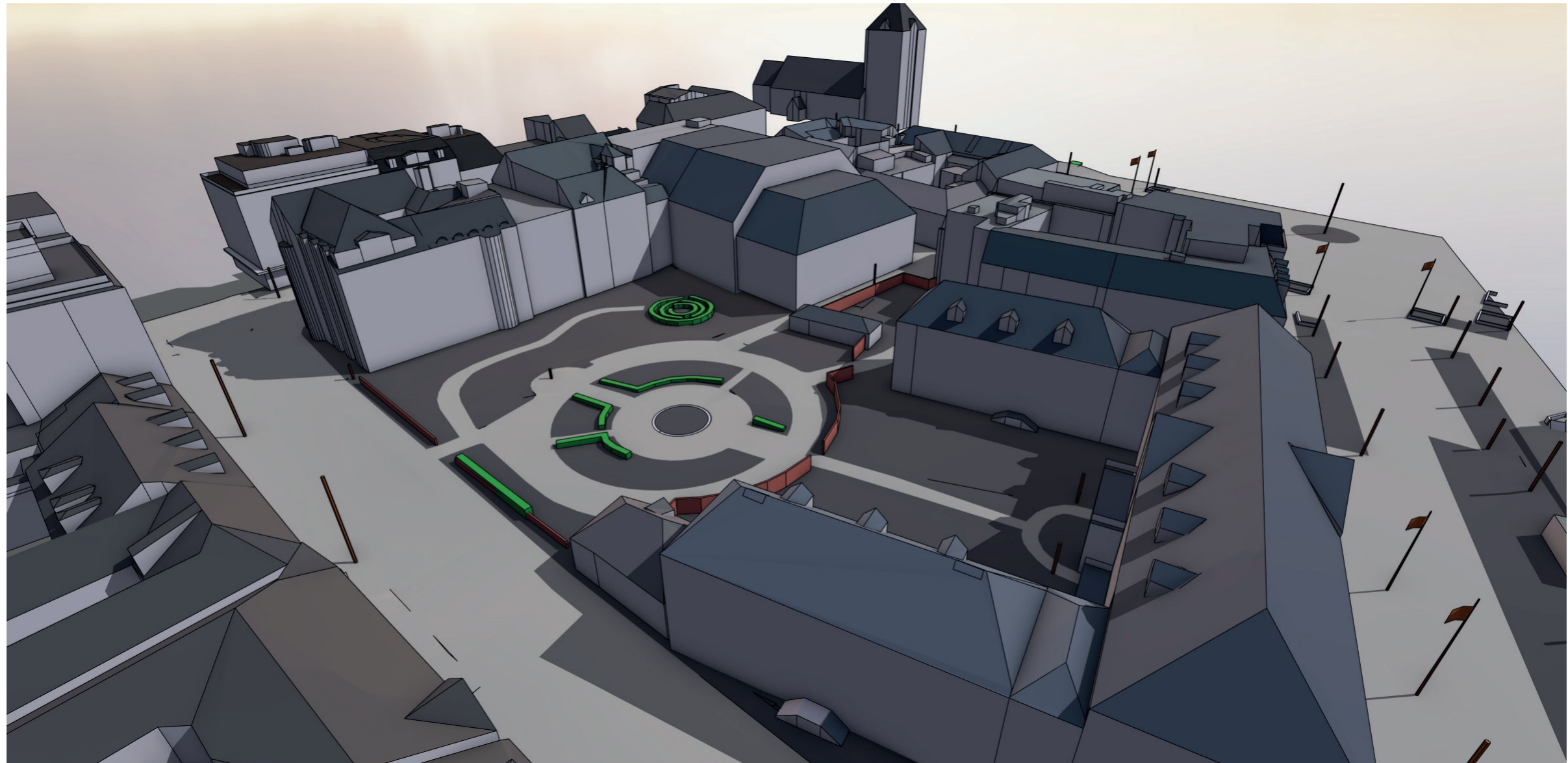
Perspektiv fra Dronningens gate - Reguleringskonvolutt



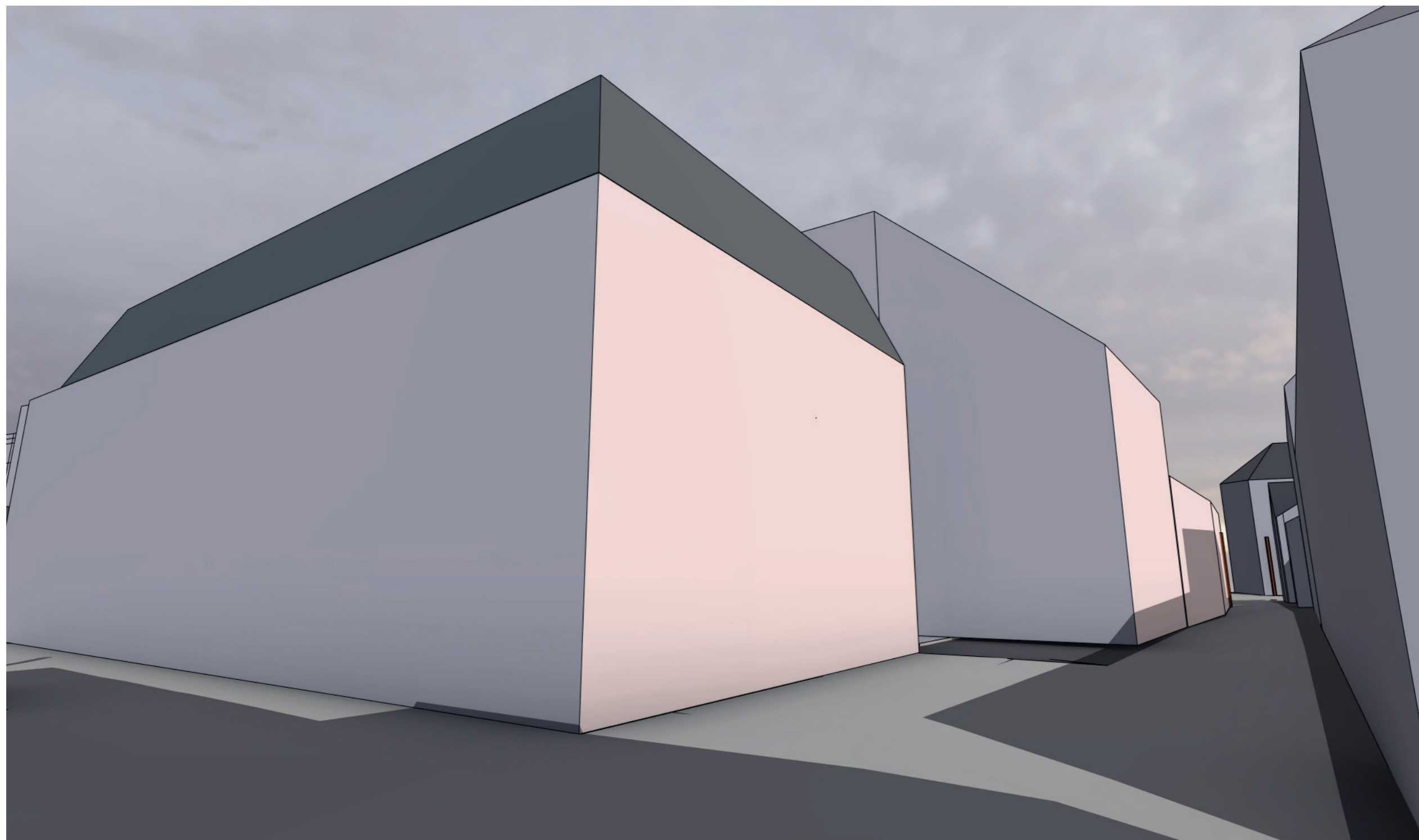
Fugleperspektiv fra nordvest - Gjeldende regulering



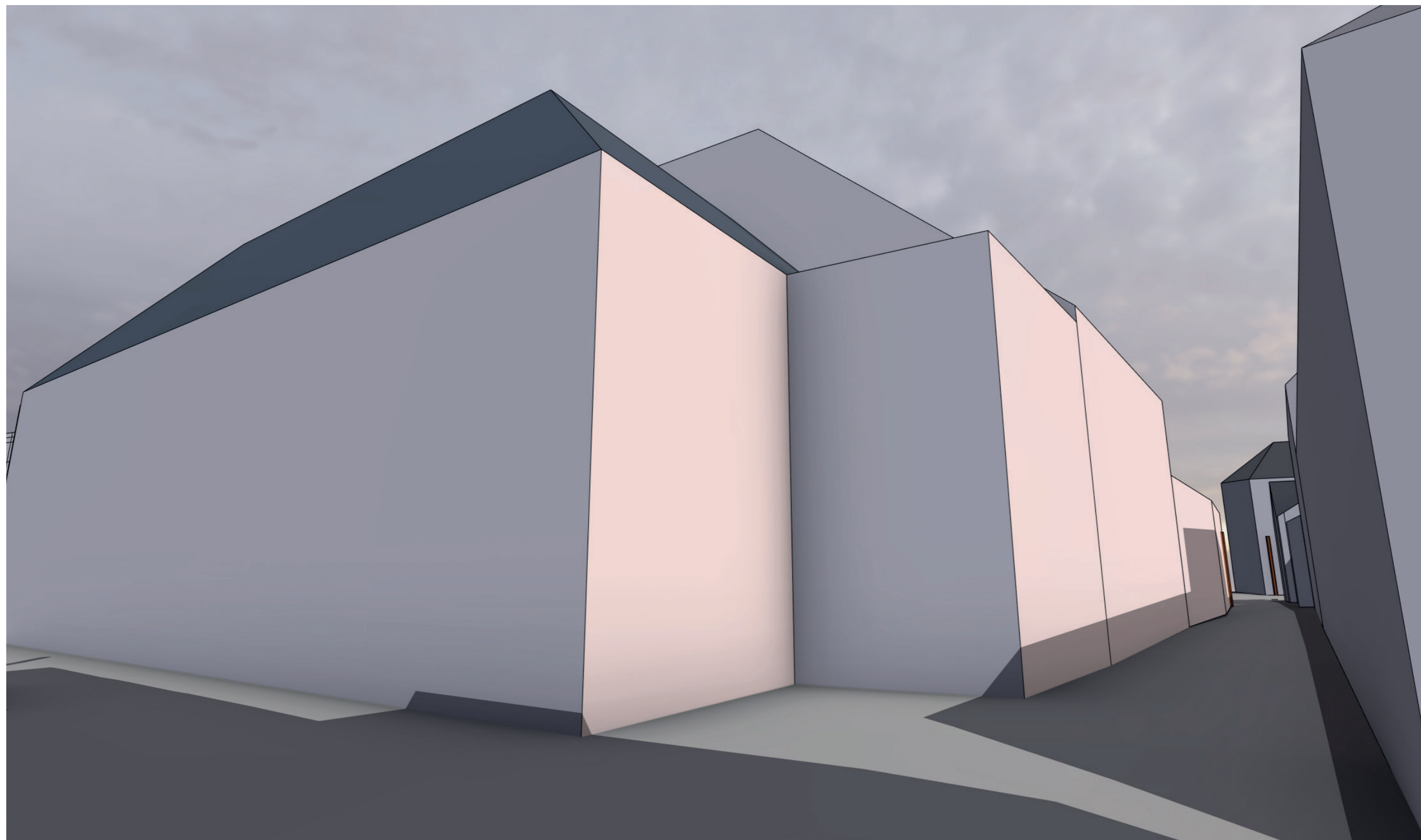
Fugleperspektiv fra nordvest - Reguleringskonvoluttten



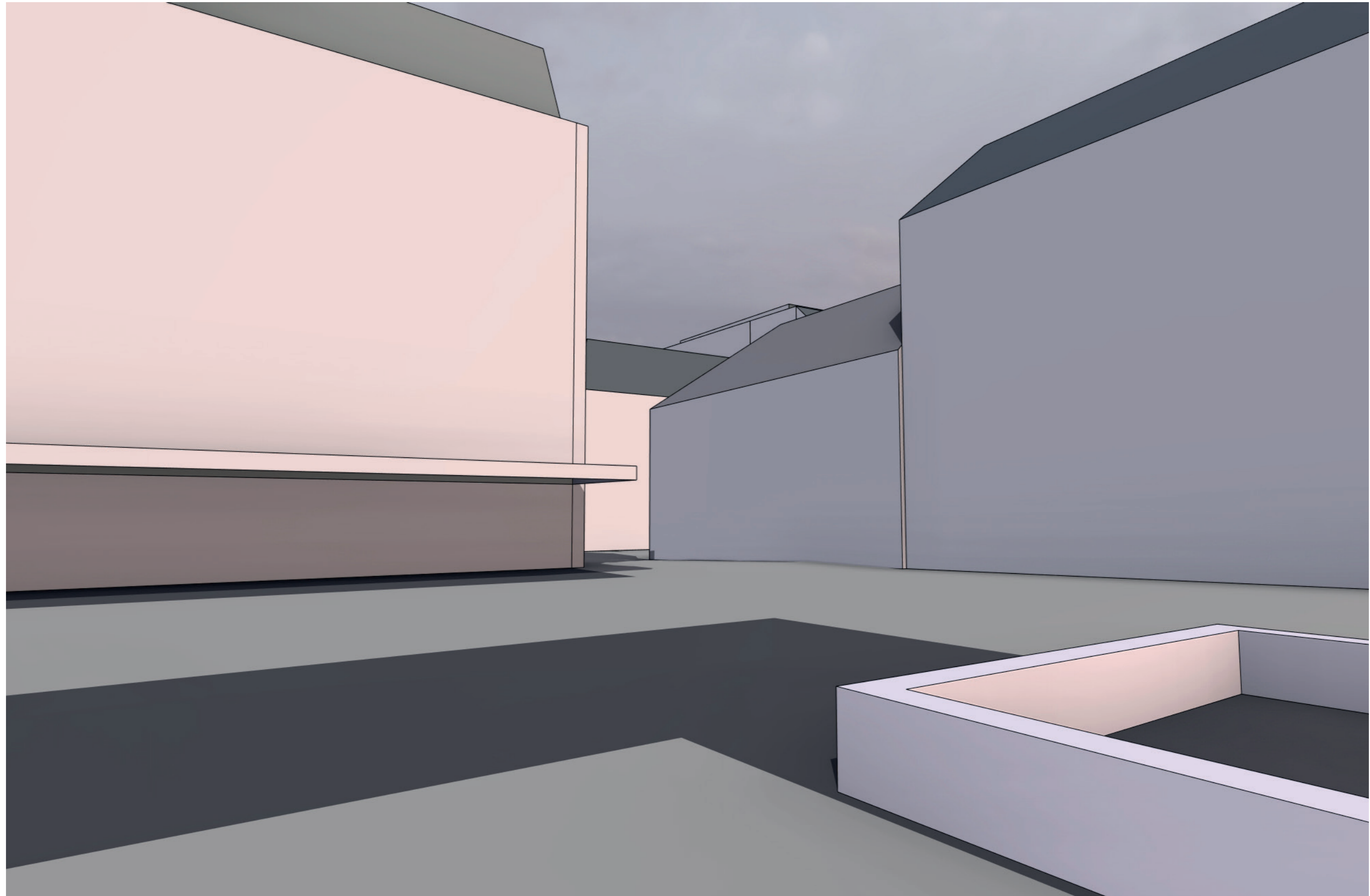
Perspektiv fra Sommerveita - Gjeldende regulering



Perspektiv fra Sommerveita - Reguleringskonvolutt



Perspektiv fra Torvet - Gjeldende regulering



Perspektiv fra Torvet - Reguleringskonvolutt

