

**INNKALLING - MØTE Nr.1 / 2025**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	1 - 2025
Møtetidspunkt	28.01.2025, 12:30 - 15:30
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba (5.etasje)
Deltakere: Håndverkerforeningen NTNU, AB-fakultetet Næringsforeningen NLA TAF	Møteleder: Nadja Sahbegovic (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning, Olav Sneve (vara), Steffen Wellinger, Fredrik Shetelig (vara), Line Snøfugl Storvik Trond Heggem, Astrid Kjølen (vara) Ragnhild Snustad, Charles-Edmond Francois (vara) Gjester: Maria Håbjørg, Pall Tomasson og Diamanta Zogaj Rrustemi (Byplankontoret)
Meld forfall til:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none">1. Presentasjon, Ladehammerveien 4-62. Illustrasjonsvedlegg, Ladehammerveien 4-63. Formingsveileder, Ladehammerveien 4-64. Presentasjon, Søbstadvegen 3 - 5
Habilitet:	

Hvis du er inhabil, har saker til eventuelt, eller må melde forfall, gi beskjed til rådets sekretær:
einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670

1.1 Godkjenning av agenda

1.2 Presentasjonsrunde

Møtet ledes av byarkitekt Nadja Sahbegovic som tiltrådte stillingen 1. desember. Vi tar en runde hvor alle i rådet presenterer seg kort.

1.3 Nytt fra Byarkitekten

Statusoppdatering fra Byarkitekten.

1.4 Detaljregulering Ladehammerveien 4 - 6 og Kaptein Kaalds vei 10

Status: Komplette planforslag

Planforslaget tar utgangspunkt i en arkitektkonkurranse mellom fem prekvalifiserte team hvor vinnerbidraget kom fra et lag bestående av PKA arkitekter, Brendeland & Kristoffersen Arkitekter, Erik Langdalen Arkitektkontor og Bjørbekk & Lindheim.

Konseptet er nå bearbeidet videre til et komplett planforslag, med noen endringer.

Det maritime skolesenteret (senere Ladejarlen VGS) ble bygget i årene fra 1957 til 1964, med enkelte tilføyelser i senere tid. Anlegget ble i sin helhet plassert i verneklasse B i forbindelse med nylig revisjon av KPA. Planforslaget som nå foreligger omfatter både riving, rehabilitering, gjenoppbygging, påbygg og nybygg. Bebyggelsen skal primært romme boliger, men også noe næring.

Sentrale spørsmål er hvordan bebyggelsens endrede komposisjon harmonerer med anlegget som kulturmiljø og som landemerke med en eksponert beliggenhet. Gir foreslått bebyggelse ideelle boligkvaliteter? Beriker planforslaget sine omgivelser og gir noe tilbake til byen?

Planforslaget presenteres av Maria Håbjørg og Pall Tomasson fra Byplankontoret.

Pause (ca. 13:55 - 14:05)

1.5 Detaljregulering Søbstavegen 3 - 5

Status: Planforslaget er lagt ut på høring, med frist for innspill 24.02.2025

Formålet med møtet er at rådet kommer med et høringsinnspill.

[Lenke til høringsdokumentene](#)

Planforslaget ble behandlet i Byutviklingsutvalget 04.12.2024.

I sitt [fagnotat](#) anbefalte Byplankontoret at planforslaget avvises i sin nåværende form.

Det er uenighet mellom Byplankontoret og forslagsstiller når det gjelder:

Stedstilpasning: *Byplankontoret mener at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til Heimdal sentrums karakter og kulturhistoriske verdier. Forslaget fremstår som for massivt og tett, med en sammenhengende sokkeletasje som strekker seg over to av dagens kvartaler. Denne utformingen står i kontrast til den tradisjonelle strukturen med mindre, oppdelte bygningsvolumer. Det er nødvendig at planforslaget bearbeides for å sikre en bedre tilpasning til dagens struktur i sentrum, noe forslagsstiller ikke støtter.*

Forholdet til nullvekstmålet: *Byplankontoret påpeker at planforslaget overskrider nullvekstmålet ved å inkludere for mange parkeringsplasser uten at det er sikret at disse blir offentlige, eller at de skal erstatte parkeringsplasser på gateplan på Heimdal.*

Byutviklingsrådet vedtok å sende planforslaget ut på høring med følgende endringer:

1. Bebyggelsens høyder må reduseres til mellom 4-7 etasjer og det må sikres varierte høyder i plankart og bestemmelser. Oppdaterte illustrasjoner må følge planen på høring.
2. Parkeringsbestemmelsene må endres slik at de er i tråd med nylig vedtatt KPA.
3. Trapp mellom torg og uterom må sikres bedre i bestemmelsene med krav til bredde og plassering. Kobling mellom bakkeplan og uterom må styrkes.
4. Tillatte overbygg på tak (heishis, tekniske anlegg etc.) på inntil 4,5 meter på inntil 10% av takflaten, samt pergola, drivhus, rekkverk (takterrasser) må illustreres for at saken skal være best mulig opplyst.
5. Leilighetsfordelingen må endres slik at det tillates en mindre andel småleiligheter enn det som ligger i planforslaget (60% 1- og 2-roms).

I tråd med vedtaket har forslagsstiller utarbeidet noen [nye illustrasjoner](#) i tillegg til de [gamle illustrasjonene](#). Her ser man blant annet hvordan høydene i nord er redusert.

Planforslaget presenteres av Diamanta Zogaj Rrustemi fra Byplankontoret.

Se vedlagt presentasjon.

Noen tema som saksbehandler vil trekke fram:

Stedstilpasning/ uheldig sokkelløsning

- Bryter med gatestrukturen og steds karakteren til Heimdal
- Massiv kloss plassert over et stort område
- Gårdsrom/uterom bør ligge på samme nivå som Søbstadvegen
- Lukkede fasader langs Søbstadvegen - dagligvare og parkeringsetasje - By i øyehøyde?
- Høyder Obs! ikke telle antall etasjer - men faktisk høyde i meter.
(parkering- og nærings etasje = høyere enn vanlig. Varelevering er tenkt løst "innendørs")

Hva er god stedstilpasning?

- Hva betyr å trappe ned mot eksisterende bebyggelse?
Holder det med én inntrukket etasje?
- Oppdeling av kvartalet?
- Generell utfordring; utforming av dagligvarebutikk
Kan det løses annerledes? Delvis under bakken?

Mobilitetshus?

- I hovedsak parkering for næring og beboende. Hvor mange plasser til offentlig/butikk?
- Hva med bildeling? hvor mange plasser?
- Andre fellesfunksjoner for området?

Kvalitet på uterom/ torg?

1.6 Plan for semesteret/året

Det er mange viktige saker som kommer utover denne våren. Vi anser derfor at det er behov for et nytt rådsmøte ganske snart og foreslår 25.02 som mulig dato. Det avklares i møtet.

Det har også kommet et initiativ oversendt fra Ragnhild Snustad med forslag om å fokusere på urban mobilitet som en satsing i tida som kommer. Dette viser seg som et svært aktuelt tema, spesielt med tanke på Nyhavna, men også i mange andre saker. Det er også et forslag å avholde et mer tematisk møte to ganger i året, med vararepresentantene til stede.

1.7 Neste møte

Møteplan for våren blir avklart i møtet.
Neste møte foreslås til 25.februar.

1.8 Eventuelt



Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10

NØKKELINFO REGULERINGSPLAN

Forslagsstiller: Ladehammeren AS v/Liv Svare

Plankonsulent: PKA Arkitekter AS

Saksbehandler: Páll Tómasson

Saksnummer: 2024/15149

Planident: r20240020

Skolekrets: Lade

Formål i planforslaget: Bolig/forretning/tjenesteyting

Antall boliger/næring: Bortimot 300 boliger

Inntil 2000 m² næring

Planforslaget forholder seg til ny KPA

SAMMENDRAG

Hva vil utbygger?

- Skal bruke en stor del av eksisterende bebyggelse. og øke BRA 17.400m² til 25.200m².
- Planlegger etter ny KPA byggesone 2 og definere området som sentrumsformål.
- Bygge i hensynssone naturmiljø, med kompenserende tiltak.

Hva sier kommunen?

- Er skeptisk til fjernvirkning og at skala og balanse i bebyggelsen endres i stor grad.
- Er skeptiske til bygging i grønnstrukturen (bygg G og F), mener det må reduseres/omformes.
- Er skeptiske til bygningshøyder som kutter utsikt for eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei.
- Ser ut til å være mye skygge på uterommene.



Planområdet ligger like øst for xxx



Planområdet



Illustrasjonen av prosjektet

Varsel om planoppstart

10.9.2024

Vedtak offentlig ettersyn

xx.xx.2023

Høringsfrist

xx.xx.2023

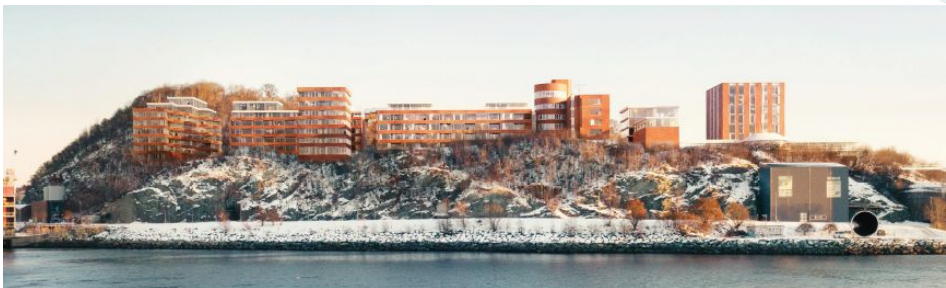
Sluttbehandling

xx.xx.2023

Situasjonsplan for planlagt tiltak



Brunosten



Fjernvirkning

Saksbehandlers vurdering

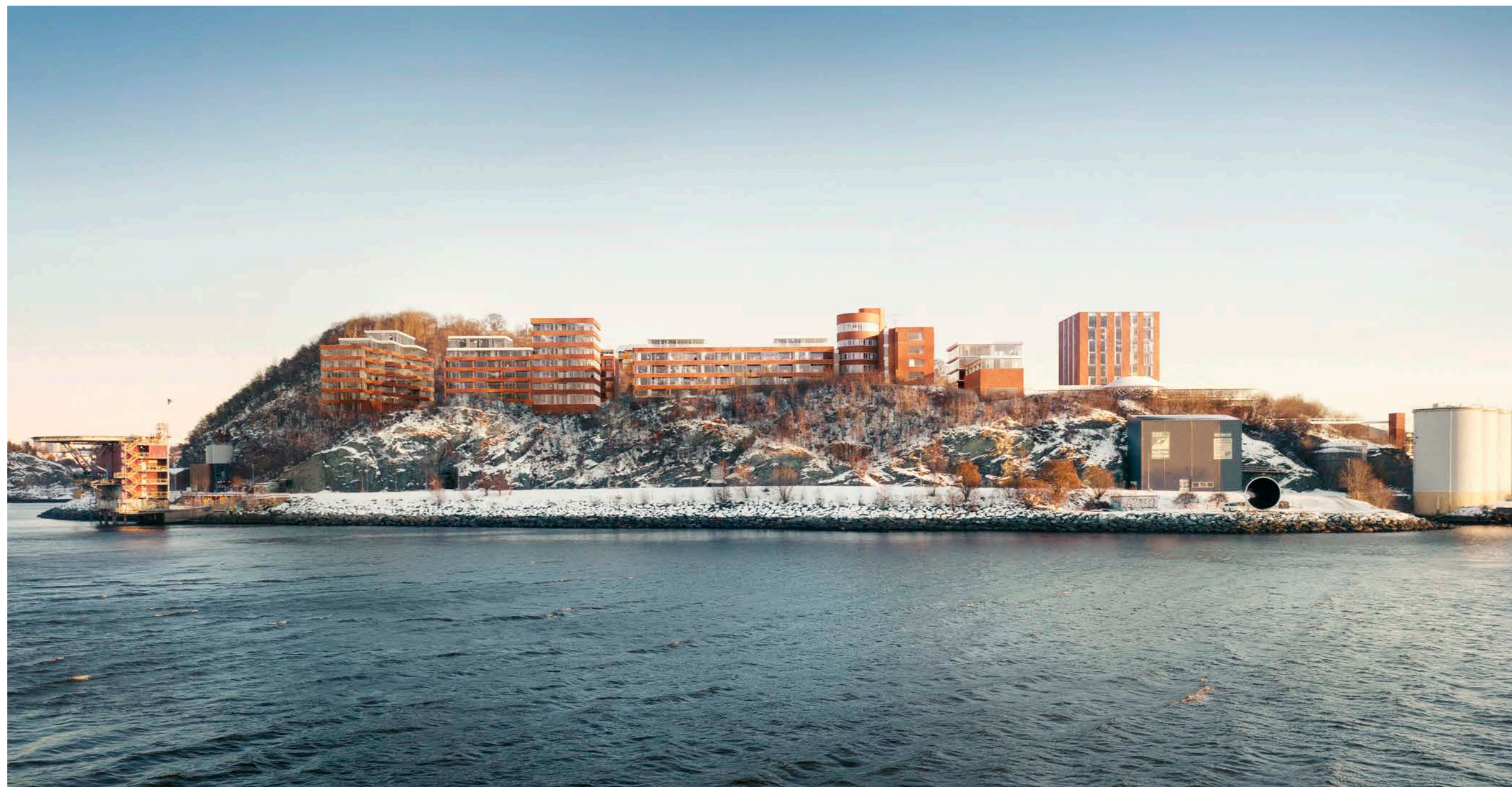
Planforslaget bygger på eksisterende bebyggelsesstruktur fra det opprinnelige anlegget.

Hovedutfordringen i planforslaget kan sammenfattes i 5 hovedpunkter:

1. Foreslått nybygg (G) ut i grønnstrukturen og bratt terreng, er uheldig.
2. Uterom på bakken har for mye skygge i mars og juni. Skygge fra bygg G gjør at en del leiligheter i bygg E ikke får sol. Økt skygge fra bygg C er uheldig for uterommet i øst
3. Deler av bygg F går for langt ut i skrenten og medfører en eksponert høy sokkel.
4. Påbygg på bygg D, reduserer i stor grad utsikten fra eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei.
5. Virkninger på landskap og grønnstruktur

Ønsker særskilt tilbakemelding på disse punktene. I tillegg til en grundig vurdering av konsekvensene for bevaring, kulturmiljø og antikvarisk verdi.

<https://drive.google.com/drive/folders/1amFddulUip0asT7NzriVdKzImI TA084B>

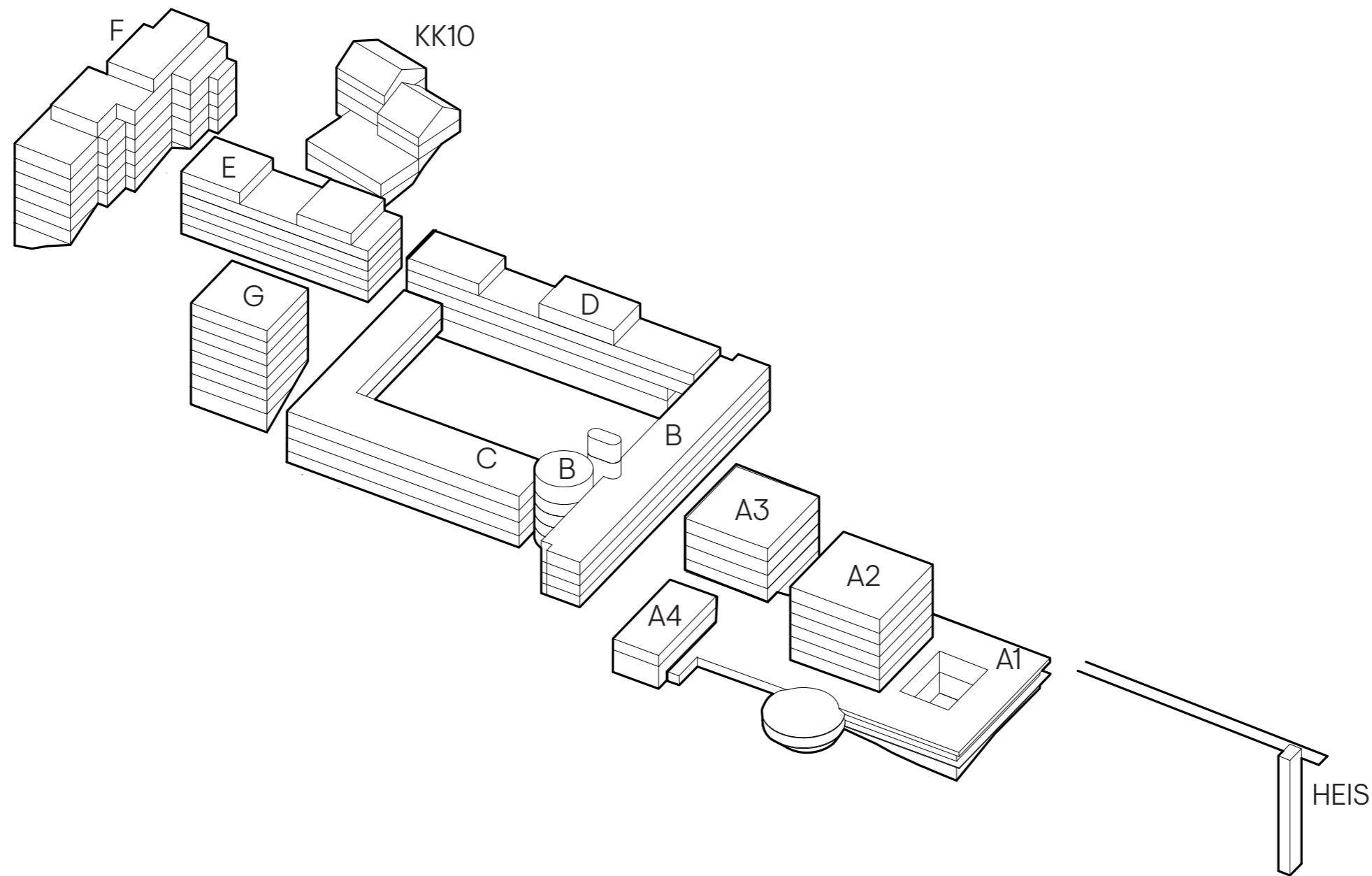


Illustrasjonsvedlegg Ladehammerveien 4-6 og Kaptein Kaalds vei 10

Forslagsstiller: Ladehammeren AS
Arkitekt: PKA arkitekter, Brendeland & Kristoffersen, Erik Langdalen, Bjørbekk og Lindheim


Innhold

Oversikt bygg.....	03
Reguleringsplan på ortofoto	04
1. Hovedgrep	05
· Illustrasjonsplan.....	06
· Aksonometri.....	07
· Plangrep.....	08
· Transformasjonsstrategi.....	11
· Høyder/ regulerte volum.....	12
2. Perspektiver	14
· Fjernvirkning.....	15
· Nærvirkning.....	24
3. Tegninger	28
· Fasader.....	30
· Snitt.....	32
4. Landskap	38
· Beskrivelse av uteområdene.....	39
· Diagrammer.....	41
5. Forhold til Kaptein Kaalds vei	46
· Forhold til naboer.....	47
· Kaptein Kaalds vei 10.....	52
6. Arealer	53
· BRA oversikt pr bygg.....	54
· BRA eksisterende, rives, nytt	55
7. Sol- og skyggediagram	56
8. Utearealer	61
9. Parkering	65




Reguleringskart








§12-6 - Hensynssoner

 Bevaring kulturmiljø (570)


§12-7 - Bestemmelseområder

 Utforming (1)

Linjesymbol




-  Plangrense
-  Formålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Grense for angitt hensynssone
-  Byggegrense (1211)
-  Frisiktlinje (1222)
-  Regulert støttemur (1228)

Punktsymboler

-  Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Reguleringsplan PBL 2008



§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

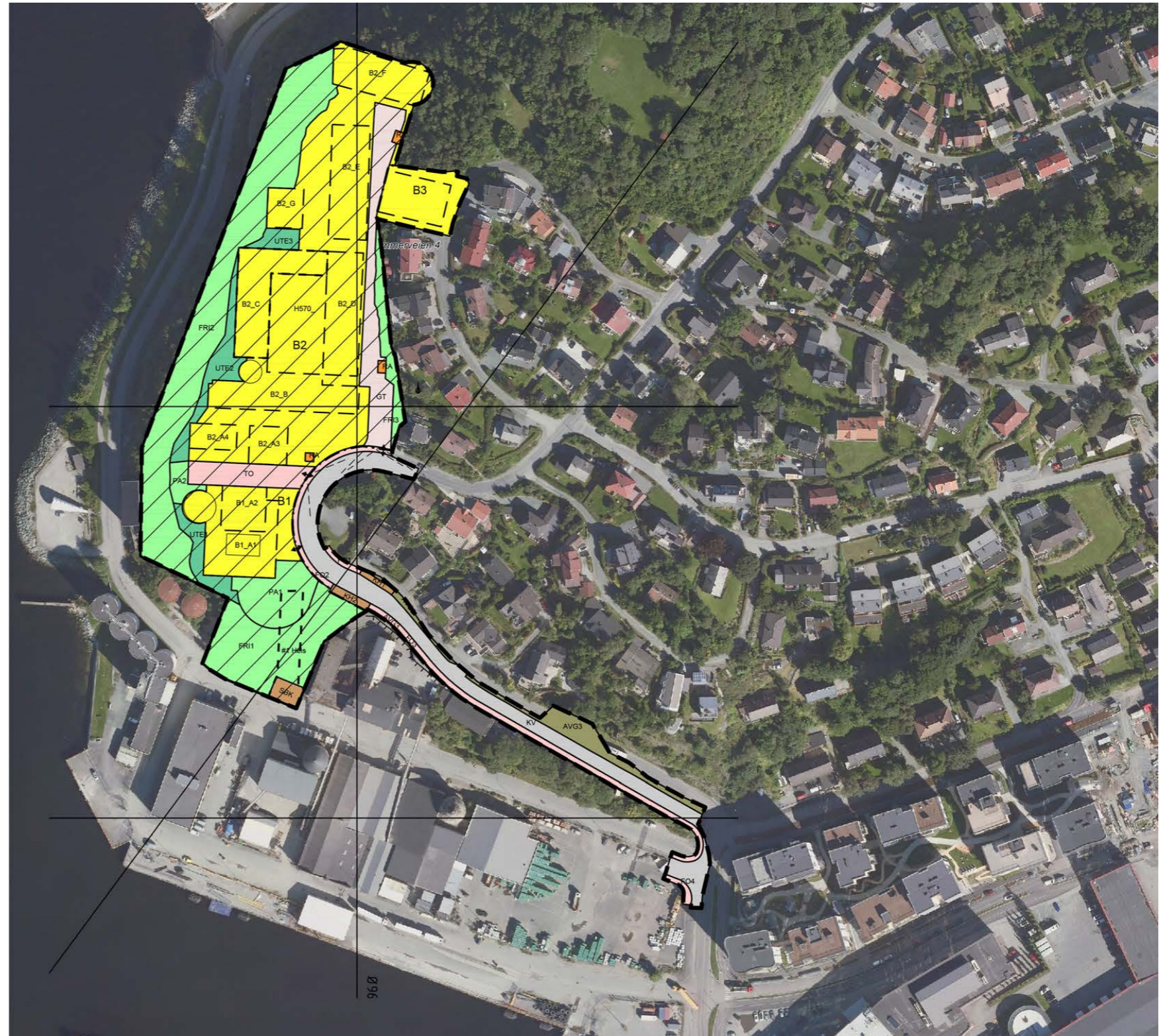
-  Boligbebyggelse (1110)
-  Renovasjonsanlegg (1550)
-  Uteoppholdsareal (1600)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Kjøreveg (2011)
-  Fortau (2012)
-  Torg (2013)
-  Gatetun (2014)
-  Annen veggrunn - grøntareal (2019)
-  Tekniske bygg/konstruksjoner (2027)
-  Kollektivholdeplass (2073)

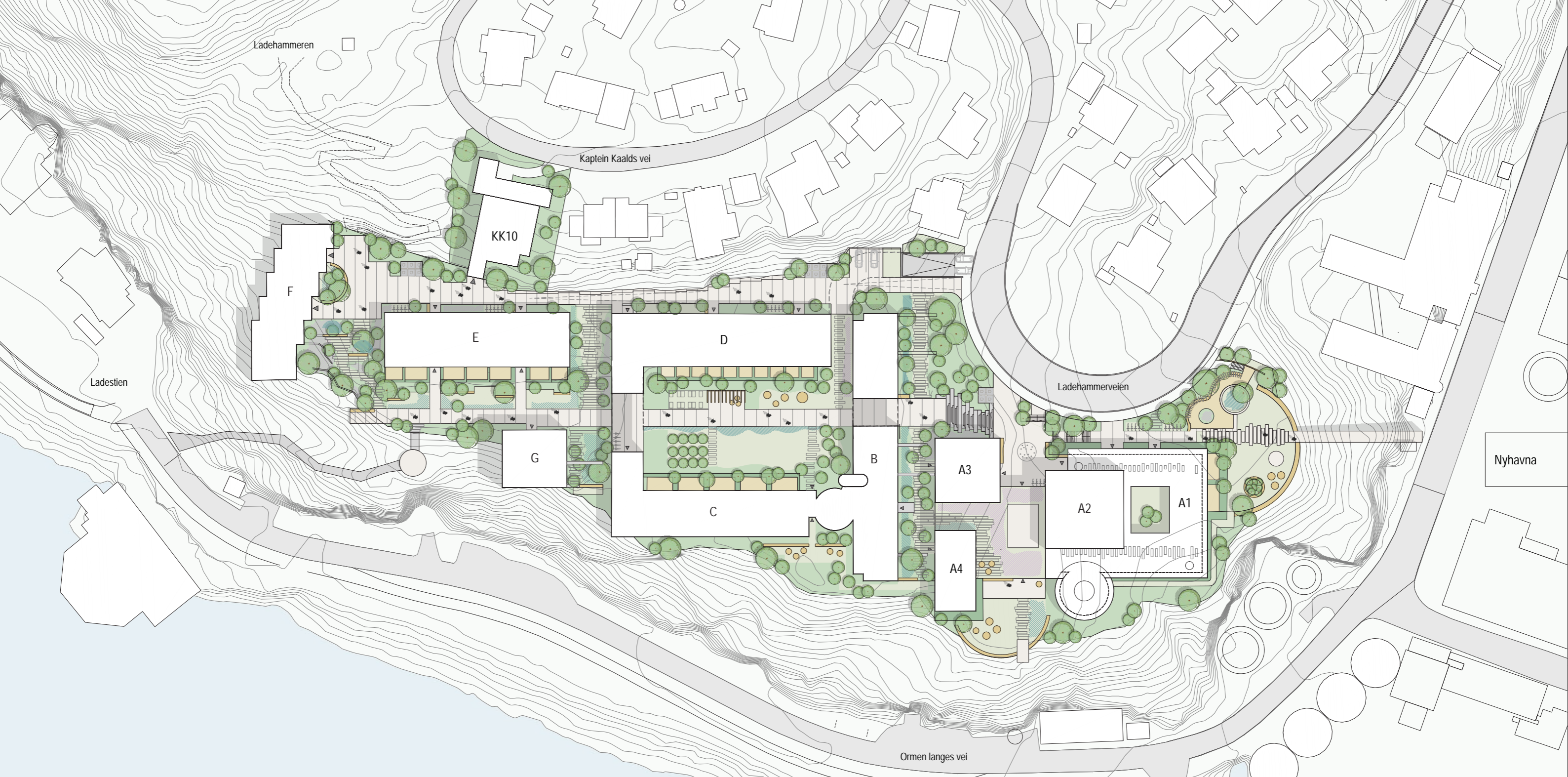
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

-  Blå/grønnstruktur (3002)
-  Park (3050)



1. Hovedgrep

Nær- og fjernvirkning



ILLUSTRASJONSPLAN

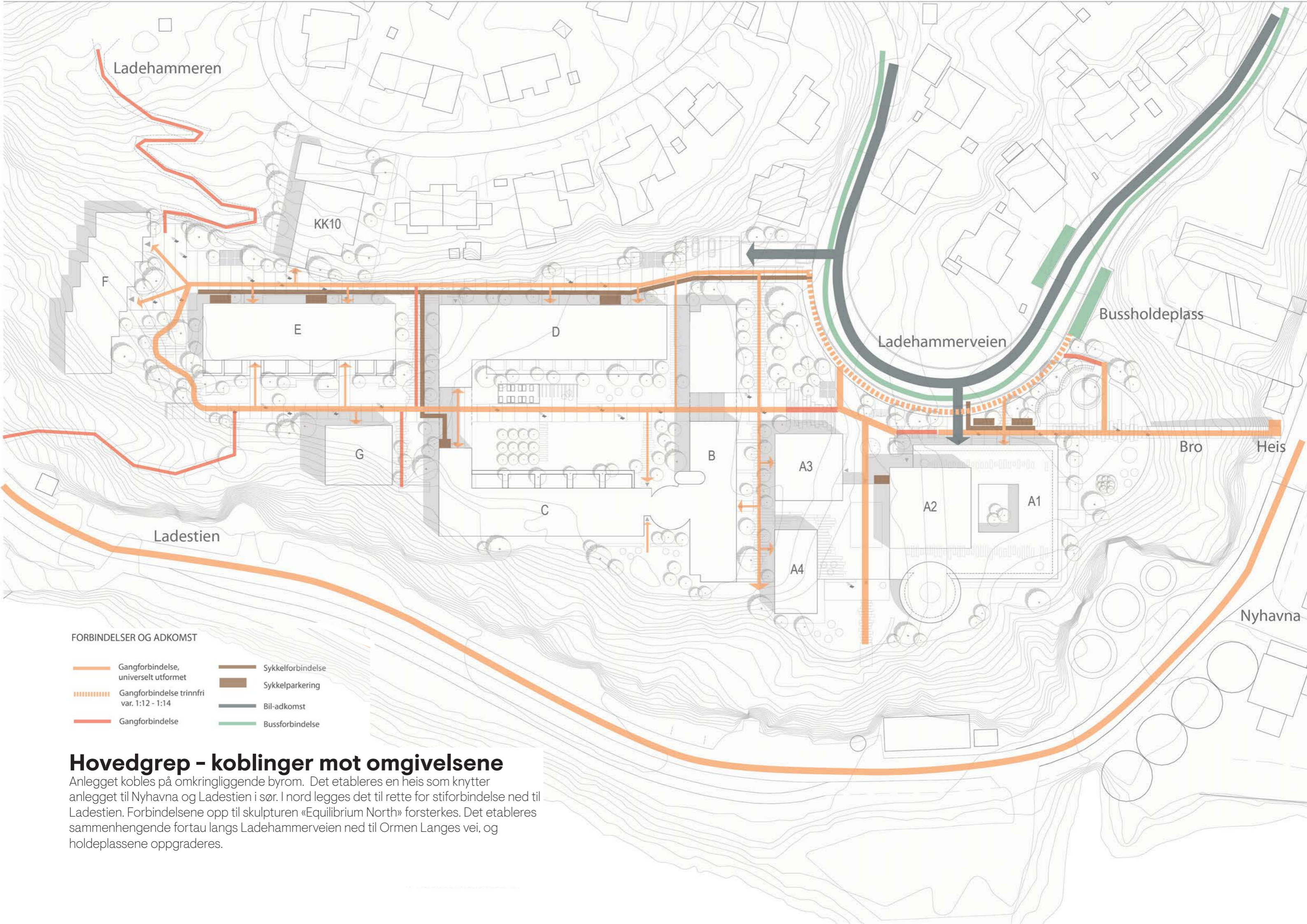
Planforslaget ønsker gjennom bevaring og utvikling av anlegget samt tomtas unike karakter å skape et attraktivt boligområde. Eksisterende bebyggelsesstruktur videreføres og nye inngrep bygger videre på ideene i det opprinnelige anlegget. Det planlegges ca 250 boliger med unike kvaliteter. Området tilgjengeliggjøres ved å etablere flere gjennomganger og gangforbindelser. En heis i sør styrker koblingen til Nyhavna og Ladestien. Fra Ladehammerveien i øst og til den attraktive fjordsiden mot vest etableres en offentlig akse med servicetilbud i tilknytning. Asfalterte flater transformeres til grønne oaser.

0 10 50 m

Skala 1:1000 (A3)







Ladehammeren

KK10

F

E

D

Ladehammerveien

Bussholdeplass

G

B

A3

A2

A1

Bro







Heis

Ladestien

A4

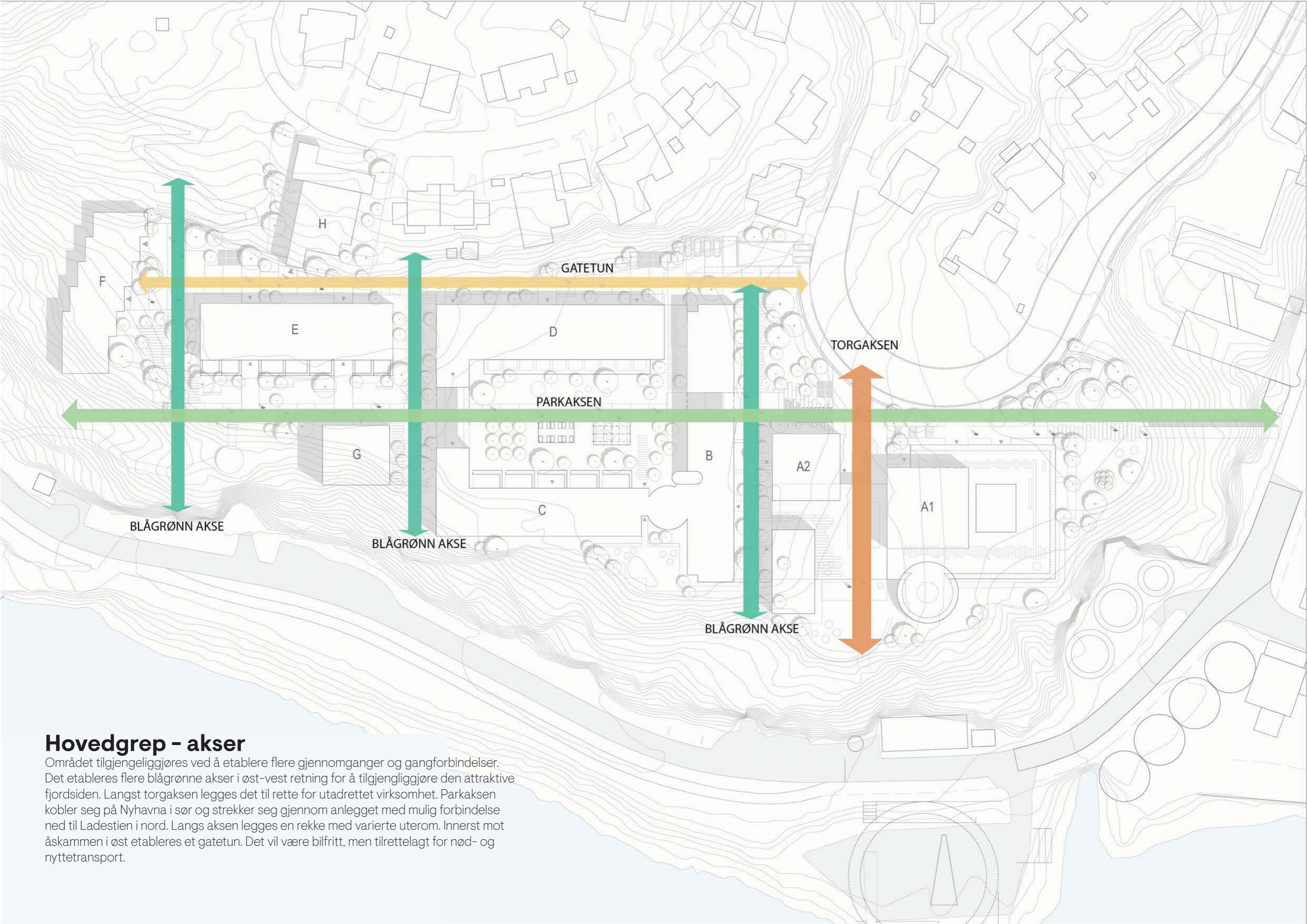
Nyhavna

FORBINDELSER OG ADKOMST

-  Gangforbindelse, universelt utformet
-  Gangforbindelse trinnfri var. 1:12 - 1:14
-  Gangforbindelse
-  Sykkelforbindelse
-  Sykkelparkering
-  Bil-adkomst
-  Bussforbindelse

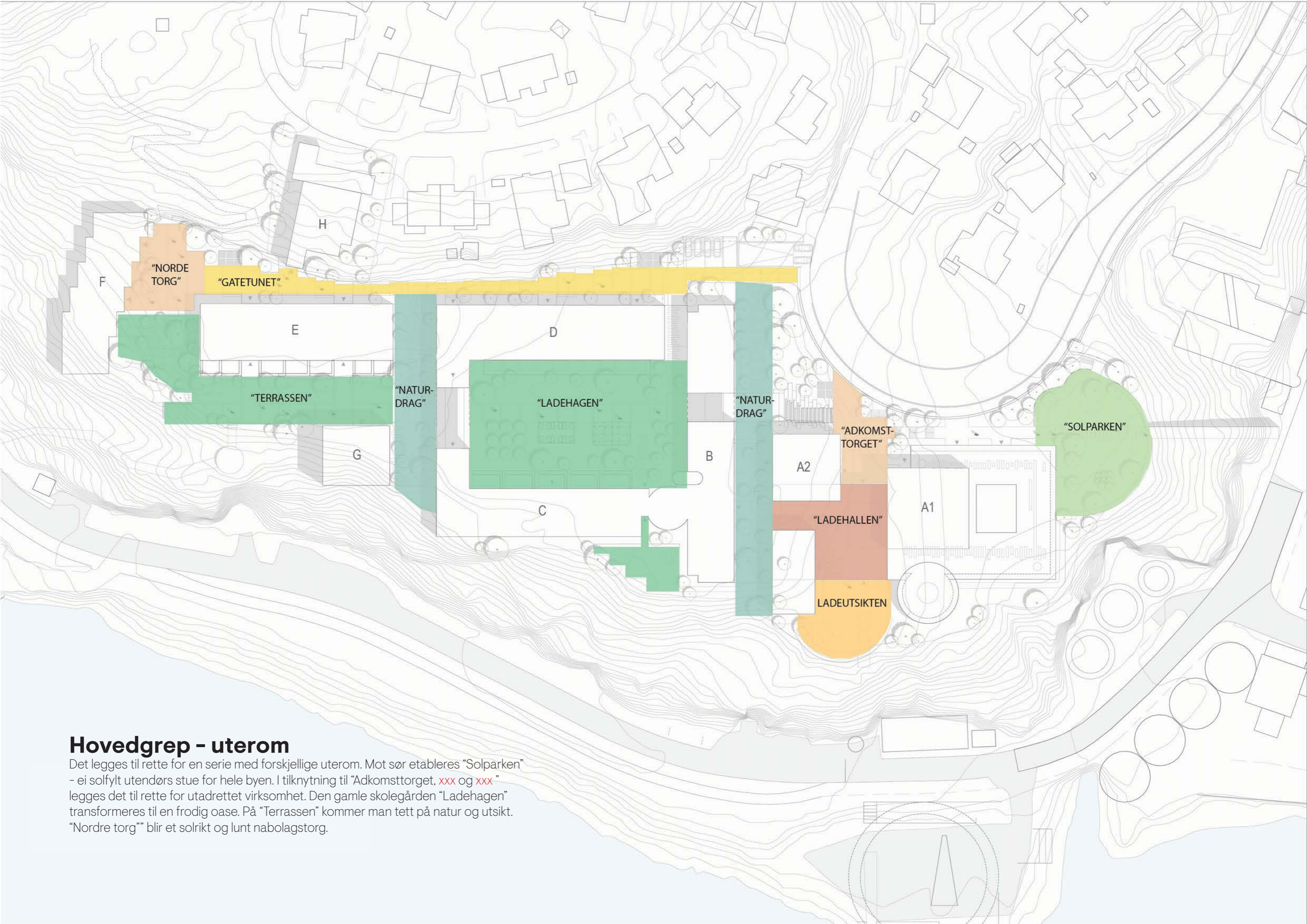
Hovedgrep - koblinger mot omgivelsene

Anlegget kobles på omkringliggende byrom. Det etableres en heis som knytter anlegget til Nyhavna og Ladestien i sør. I nord legges det til rette for stiforbindelse ned til Ladestien. Forbindelsene opp til skulpturen «Equilibrium North» forsterkes. Det etableres sammenhengende fortau langs Ladehammerveien ned til Ormen Langes vei, og holdeplassene oppgraderes.



Hovedgrep - akser

Området tilgjengeliggjøres ved å etablere flere gjennomganger og gangforbindelser. Det etableres flere blågrønne akser i øst-vest retning for å tilgjengeliggjøre den attraktive fjordsiden. Langst torgaksen legges det til rette for utadrettet virksomhet. Parkaksen kobler seg på Nyhavna i sør og strekker seg gjennom anlegget med mulig forbindelse ned til Ladestien i nord. Langs aksen legges en rekke med varierte uterom. Innerst mot åskammen i øst etableres et gatetun. Det vil være bilfritt, men tilrettelagt for nød- og nyttetransport.



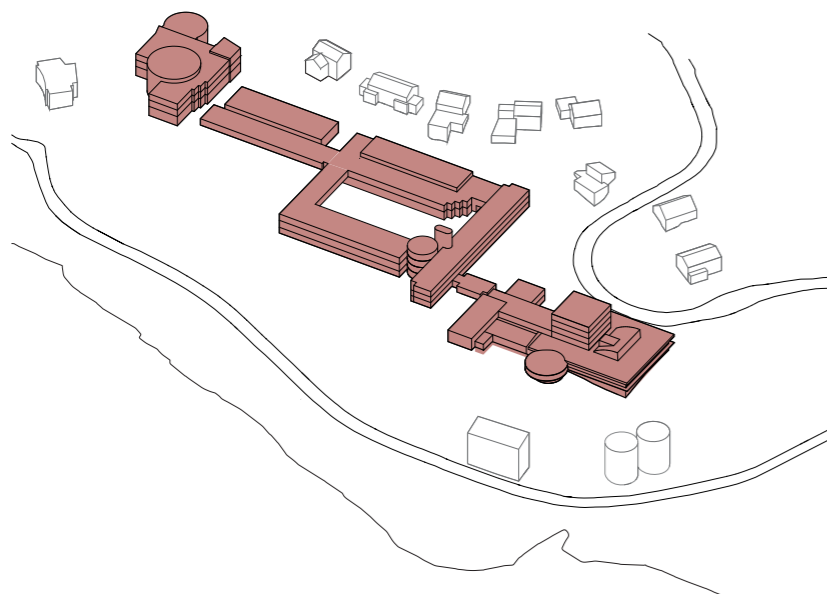
Hovedgrep - uterom

Det legges til rette for en serie med forskjellige uterom. Mot sør etableres "Solparken" - ei solfylt utendørs stue for hele byen. I tilknytning til "Adkomsttorget, xxx og xxx" legges det til rette for utadrettet virksomhet. Den gamle skolegården "Ladehagen" transformeres til en frodig oase. På "Terrassen" kommer man tett på natur og utsikt. "Nordre torg" blir et solrikt og lunt nabolagstorg.

Transformasjonsstrategi

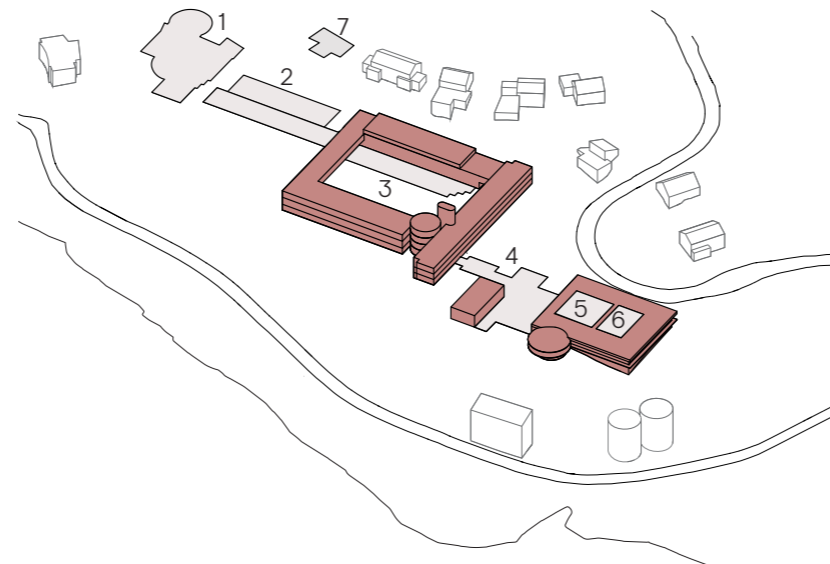
Dagens bygningsmasse har en historisk, antikvarisk og bruksmessig verdi. Prosjektet ønsker å videreføre og videreutvikle dagens struktur - ett anlegg med klare geometriske former, veksling mellom det horisontale og vertikale og helhetlig materialbruk.

- Nytt
- Eksisterende
- Fjernes



Eksisterende

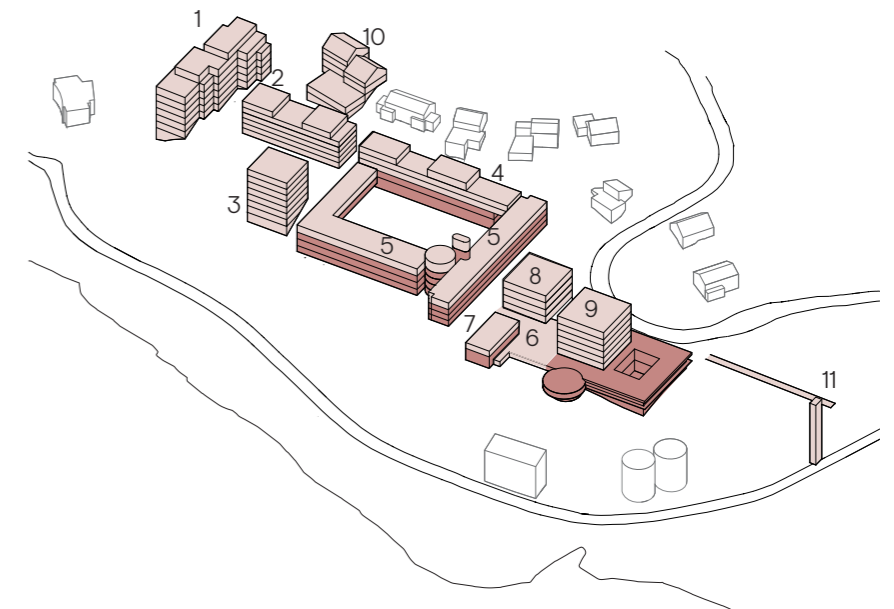
Anlegget ble bygget på 60-tallet for å huse de maritime skolene i Trondheim. Det ligger på ei hylle i terrenget og kjennetegnes av en enhetlig materialbruk, tydelige geometriske former og vekslinger mellom horisontale og vertikale elementer. Anlegget har de siste årene stått tomt og preges av stort forfall.



Videreføres

Det er ønskelig å bevare dagens struktur, men deler av bebyggelsen fjernes pga teknisk tilstand/areal lite egnet til bolig.

1. Bygg F: vanskelig å transformere til bolig. Ikke antikvarisk verdi.
2. Bygg E: Ikke egnet til transformasjon til bolig. Oppføres på nytt.
3. Klasseromsfløy D: Fjernes for å få en bygningsdybde tilpasset bolig.
4. Midtparti A1: Fjernes for å tilgjengeliggjøre den attraktive fjordsiden.
5. A2 (Brunost): Ikke egnet til transformasjon til bolig. Oppføres på nytt.
6. Ventilasjonsrom A1: Fjernes for å tilbakeføre gårdsrom
7. Kaptein Kaalds vei 10: ikke antikvarisk verdi

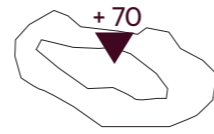


Nytt

Nye tilføyelser i form av påbygg og nye bygg som spiller videre på eksisterende anlegg.

1. Nybygg F: trapper seg etter terreng, 6. etasjer
2. Nybygg E: 4/5 etasjer + sokkel
3. Nybygg G: 6 etasjer + 2 sokkeletasjer
4. Påbygg D: 2/3 etasjer ekstra
5. Påbygg B+C: 1 etasje ekstra
6. Midtparti A1: lett paviljongbygg
7. Påbygg A4: 1 etasje ekstra
8. Nybygg A3: 4 etasjer + sokkel
9. Ny Brunost A2: 6 etasjer fra tak paviljong
10. Nybygg Kaptein Kaalds vei 10
11. Heis som kobler anlegget til Nyhavna/

LADEHAMMEREN



Høyder

I tråd med anleggets opprinnelige karakter legges det opp til en variasjon av høyder. Veksling mellom det horisontale og vertikale opprettholdes.

Eksisterende paviljong A:

Dagens høyde beholdes. En viktig del av bysilhuetten og anleggets horisontalitet.

Nytt midtparti A:

Legges på samme høyde som resten av A. En videreføring av anleggets horisontalitet.

A2:

Underdanner seg Brunosten. 4 bolige-tasjer + sokkel med næring.

A gymsal:

Bygges på med en etasje.

Påbygg B og C:

Både fløy B og C bygges på med en etasje

Navigasjonstårn + lighter B:

Bygges på med en etasje for å beholde anleggets proposjoner. Vertikalt element.

Bygg D

Påbygg 2 etasjer + mindre bokser.

Bygg E

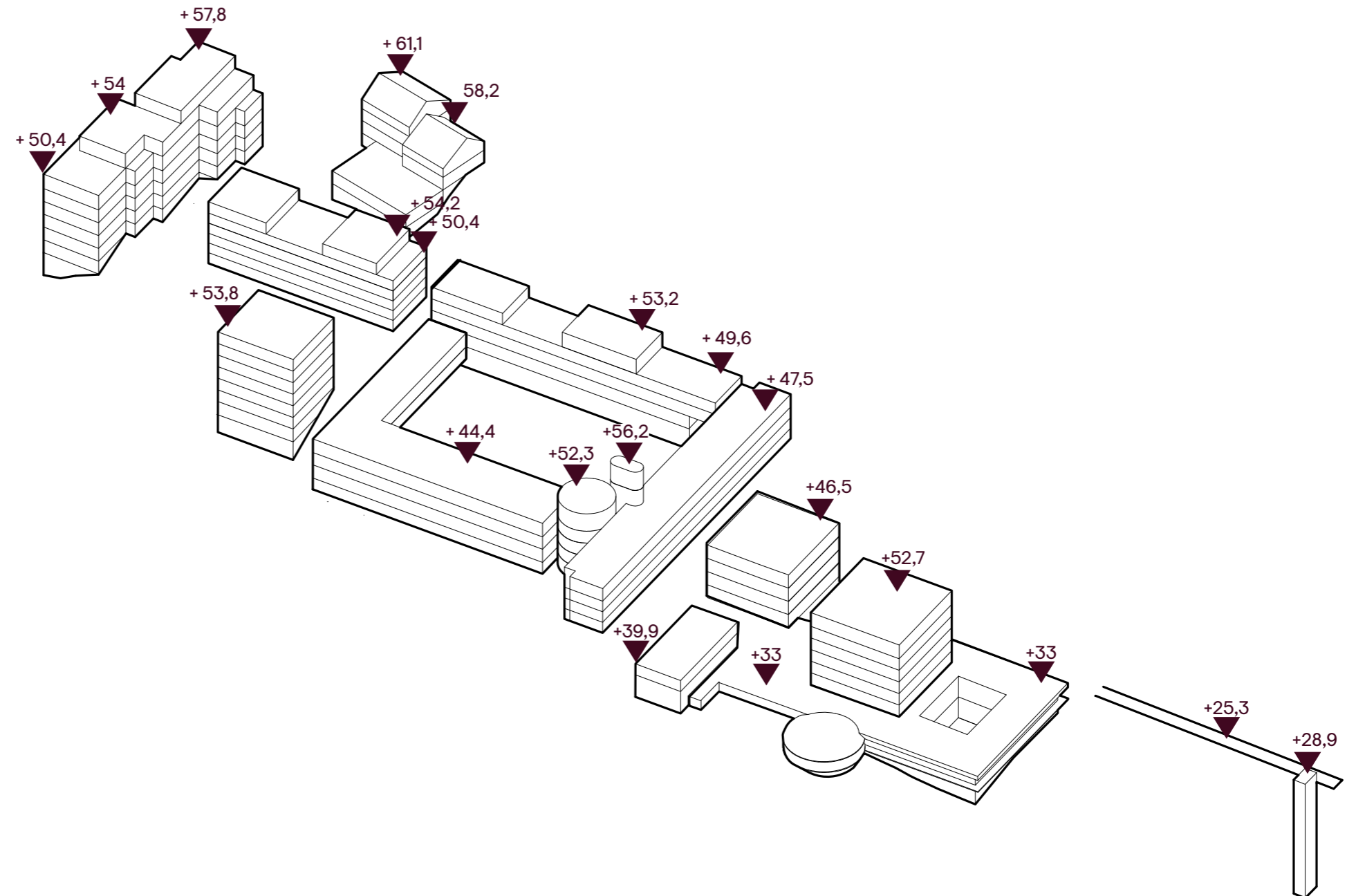
4 etasjer + sokkel. Mindre bokser.

Bygg F

Trapper seg etter terrenget. 6 etasjer.

KK10

2/3 etasjer fra Kaptein Kaalds vei

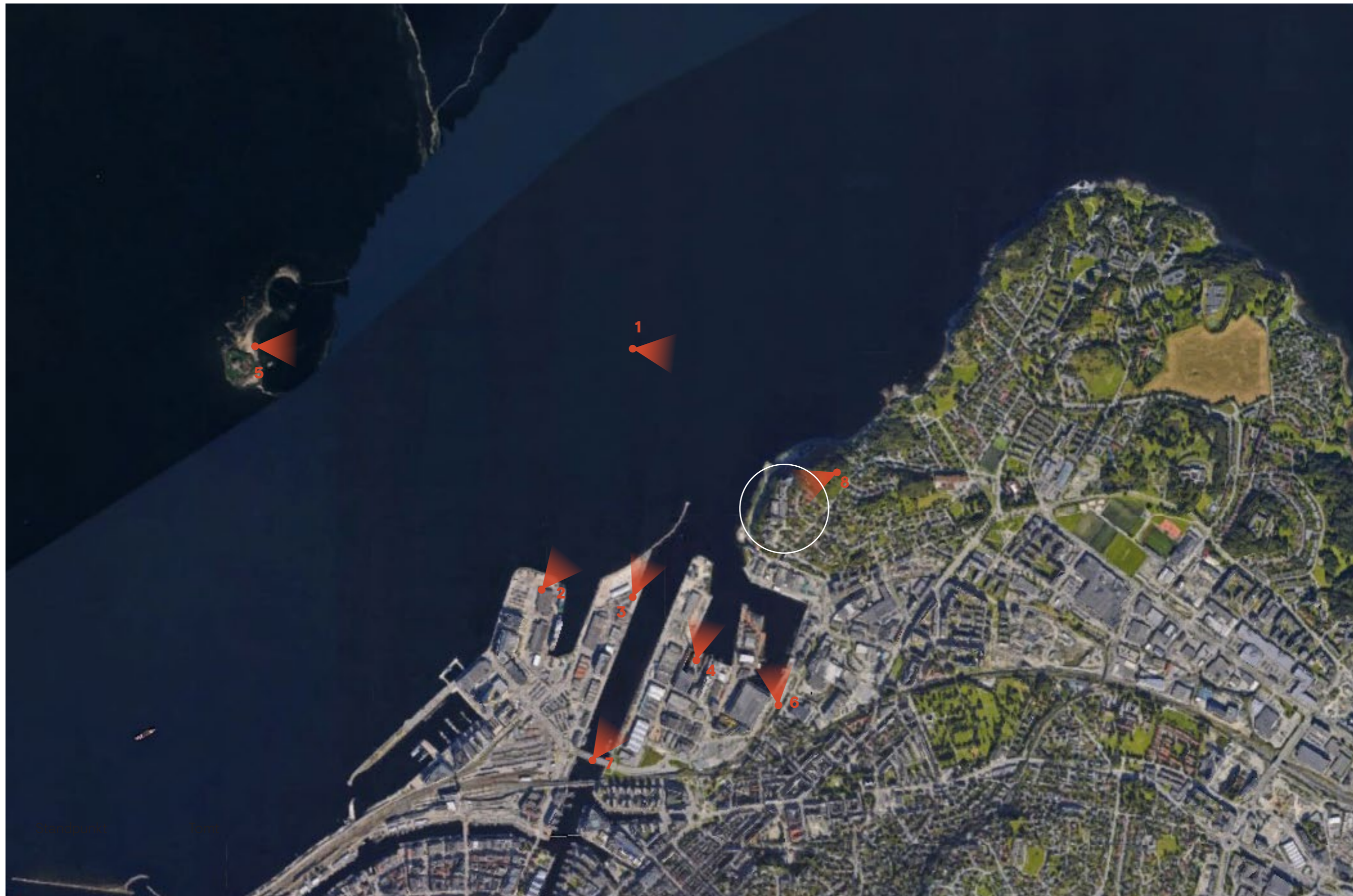




Byens nye storstue? Akvarell Geir Brendeland

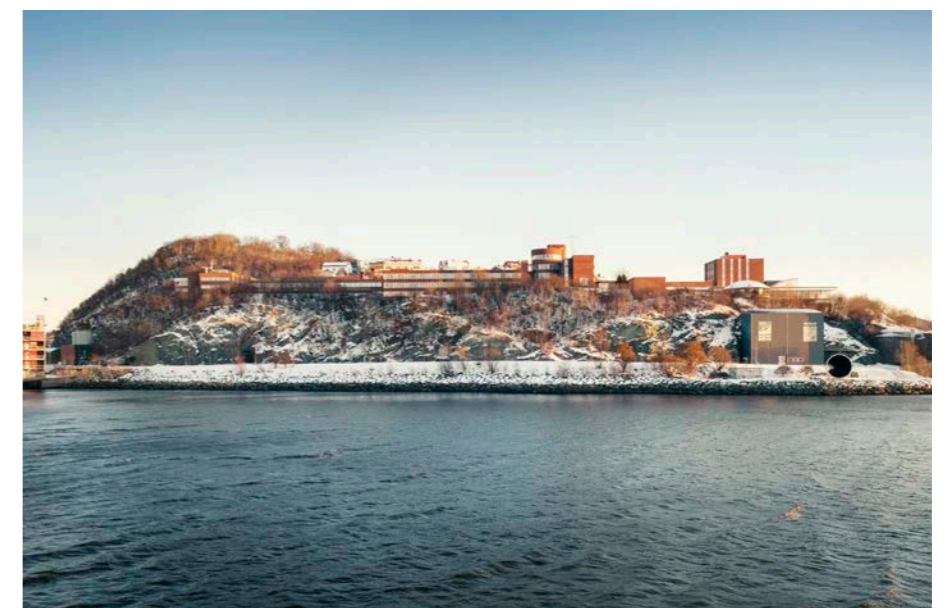
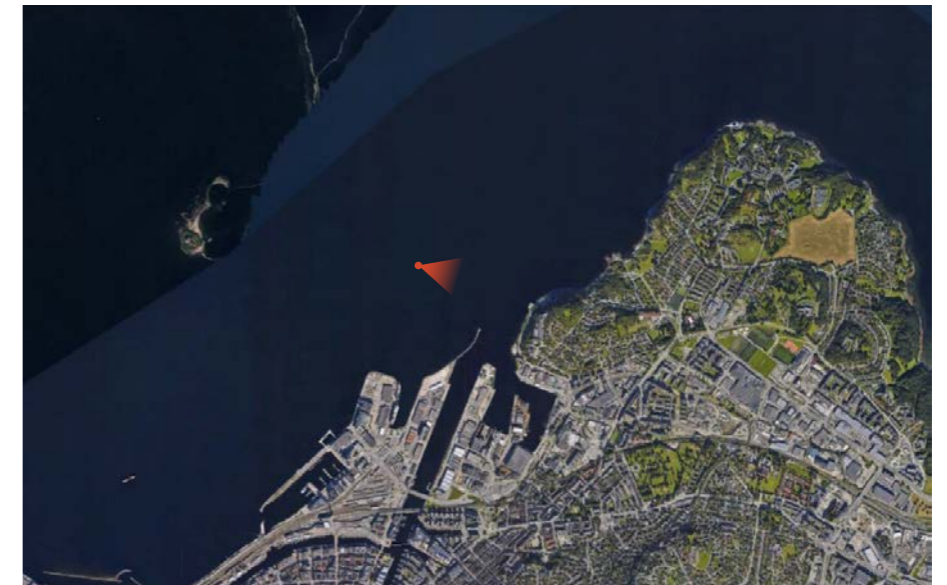
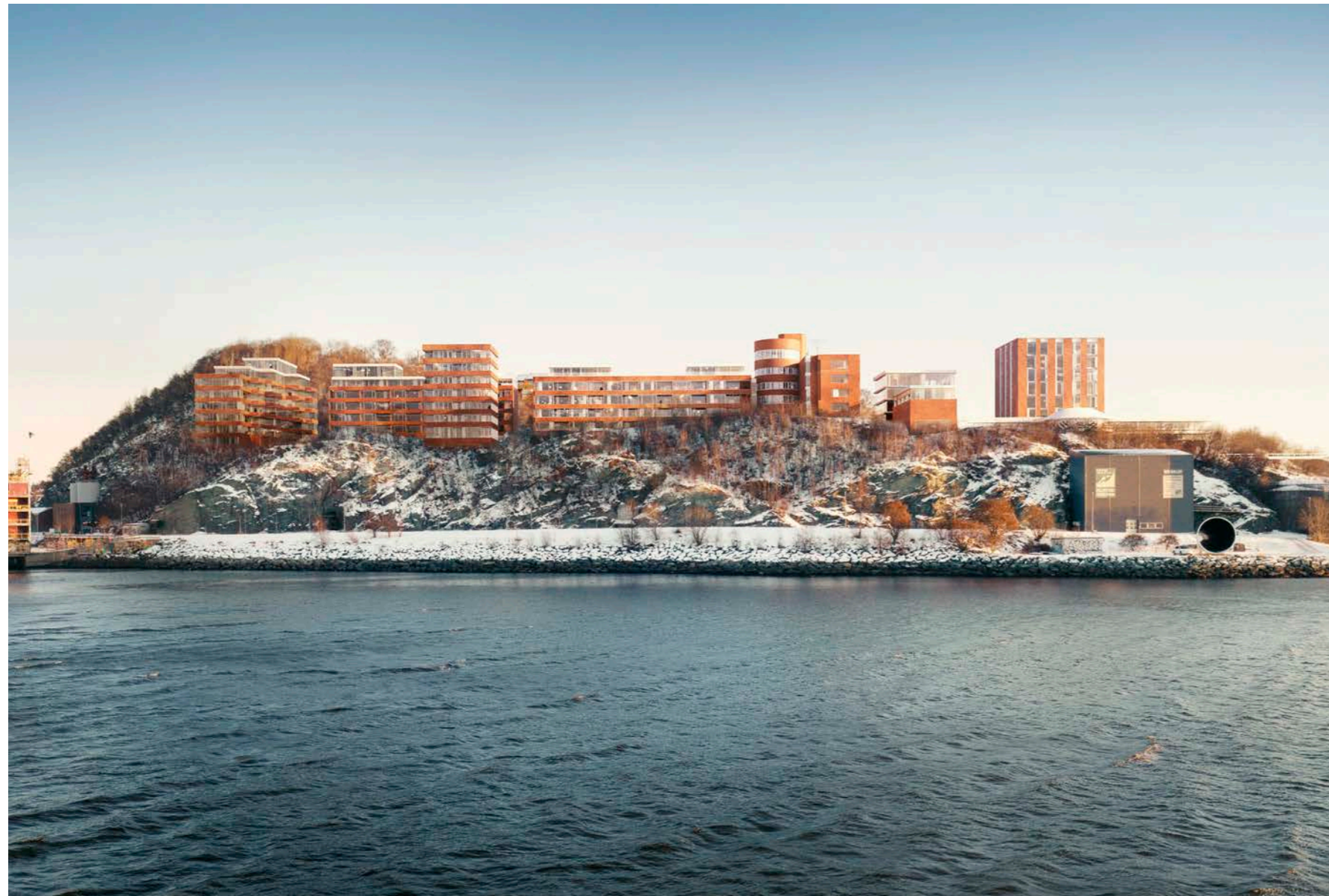
2. Perspektiver

Nær- og fjernvirkning



STANDPUNKT FJERNVIRKNINGER

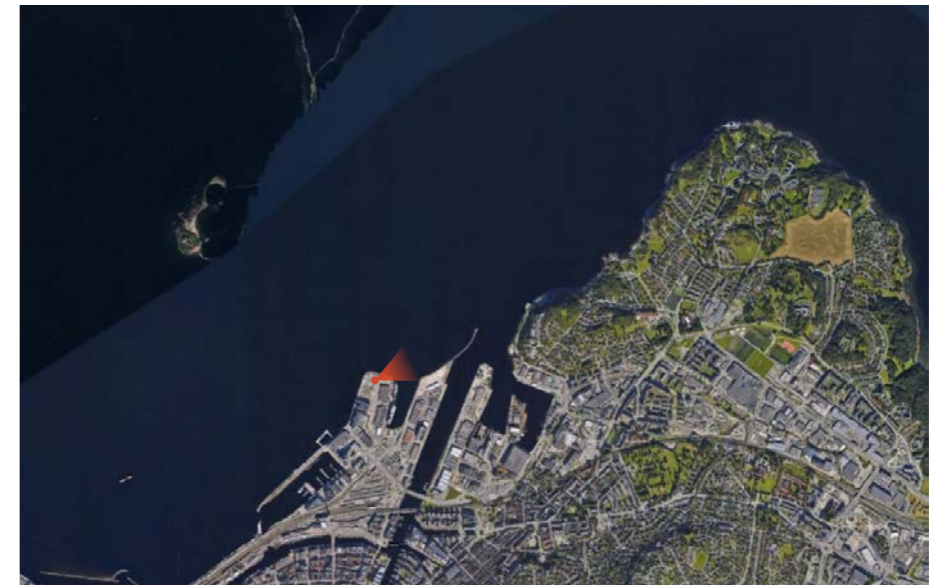
Fjernvirkning 1 - fra sjøen



ETTER:
Nye tilføysler spiller videre på det opprinnelige anleggets karakter. Vekslingen mellom horisontale og vertikale elementer er oppretthold.

FØR:

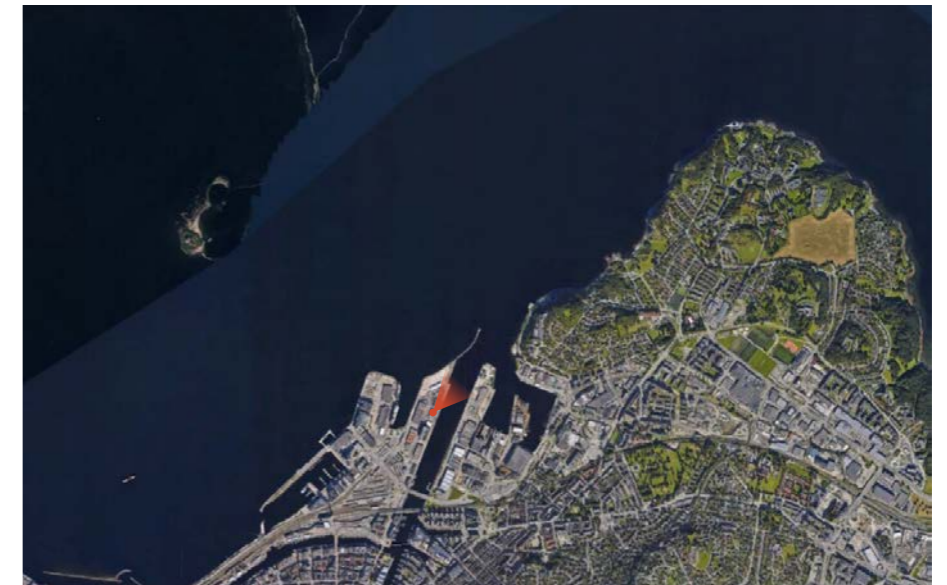
Fjernvirkning 2 - fra pir 1



ETTER:

FØR:

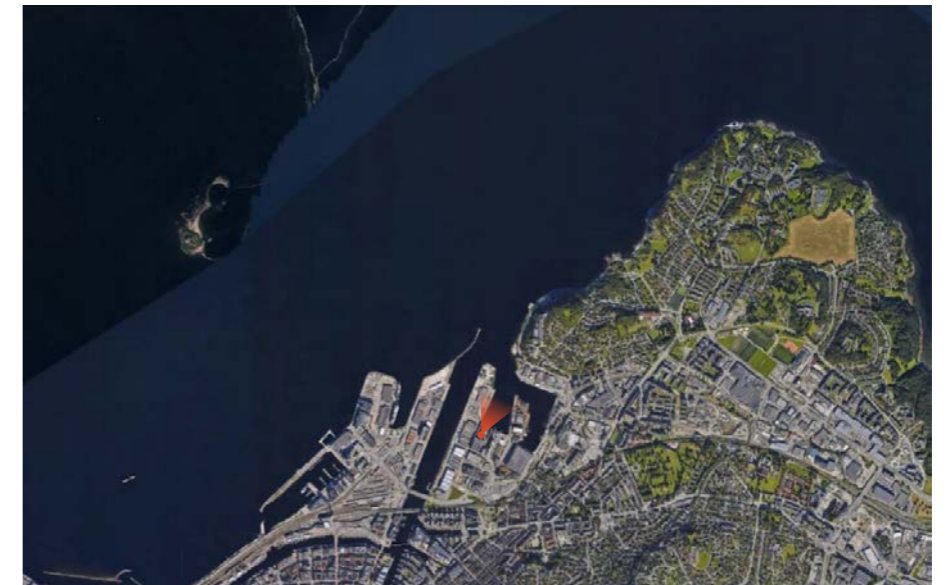
Fjernvirkning 3 - fra molo



ETTER:

FØR:

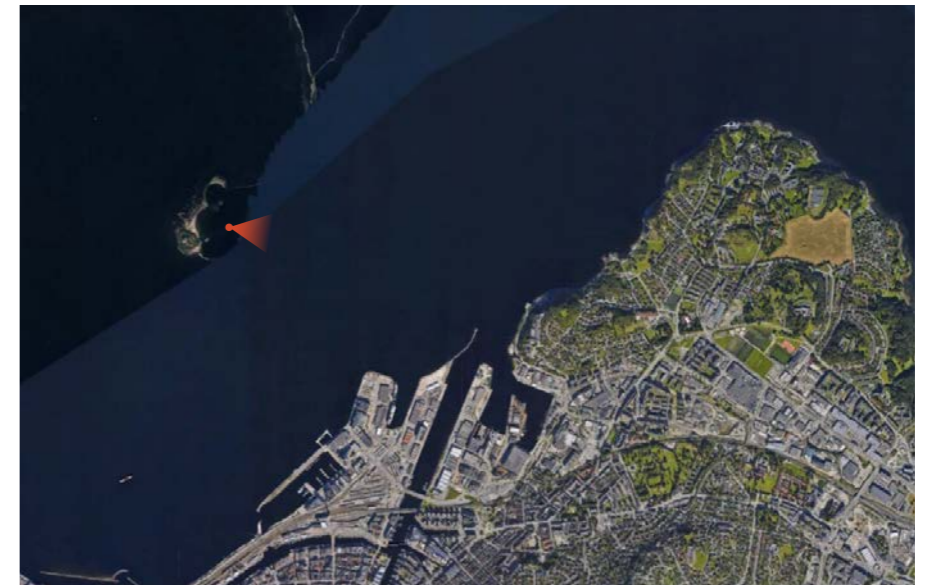
Fjernvirkning 4 - fra transittkaia/dora 2



ETTER:

FØR:

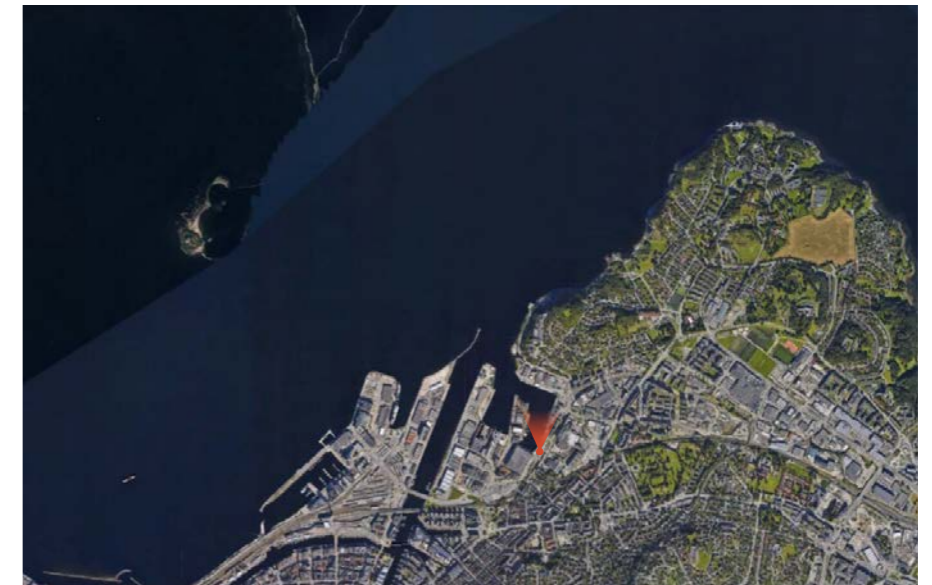
Fjernvirkning 5 - fra Munkholmen



ETTER:

FØR:

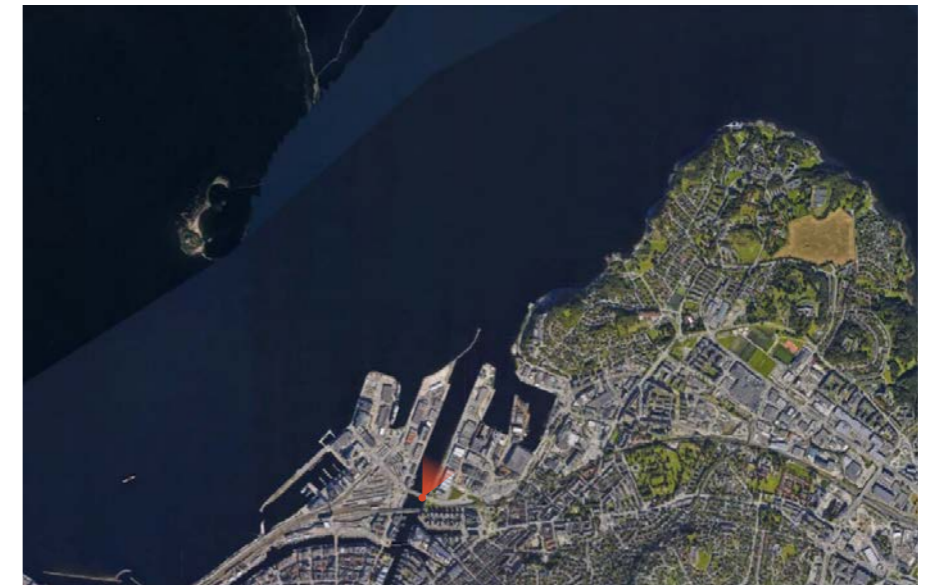
Fjernvirkning 6 - fra Havet/Dora



ETTER:
Illustert med ny bebyggelse på Ladehammerkaia

FØR:

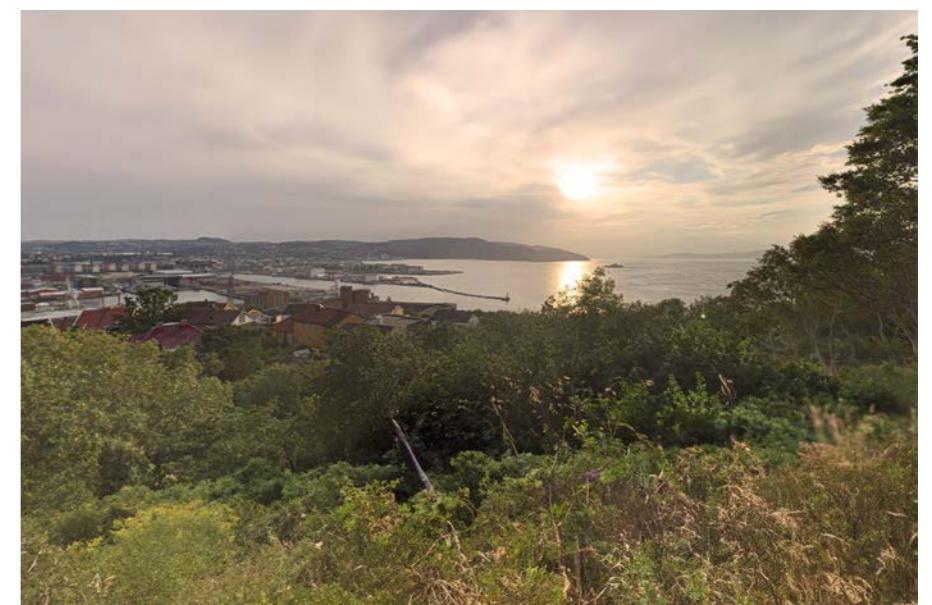
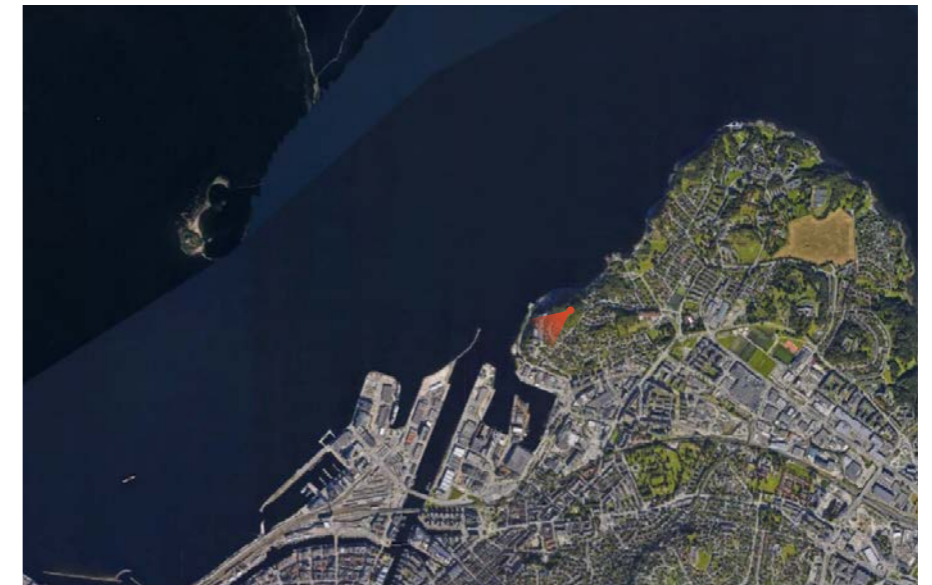
Fjernvirkning 7 - fra Pirbrua



ETTER:
Illustrert med planlagt bebyggelse på Transittkaia. Store deler av Ladehammaren vil fra denne vinkelen ikke vises.

FØR:

Fjernvirkning 8 - fra toppen av Ladehammeren



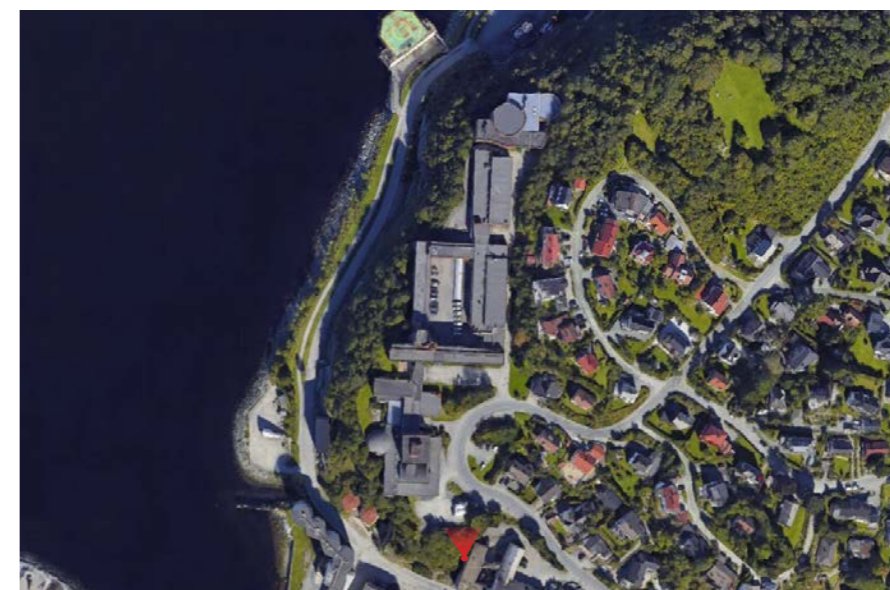
ETTER:

FØR:



STANDPUNKT NÆRVIRKNING

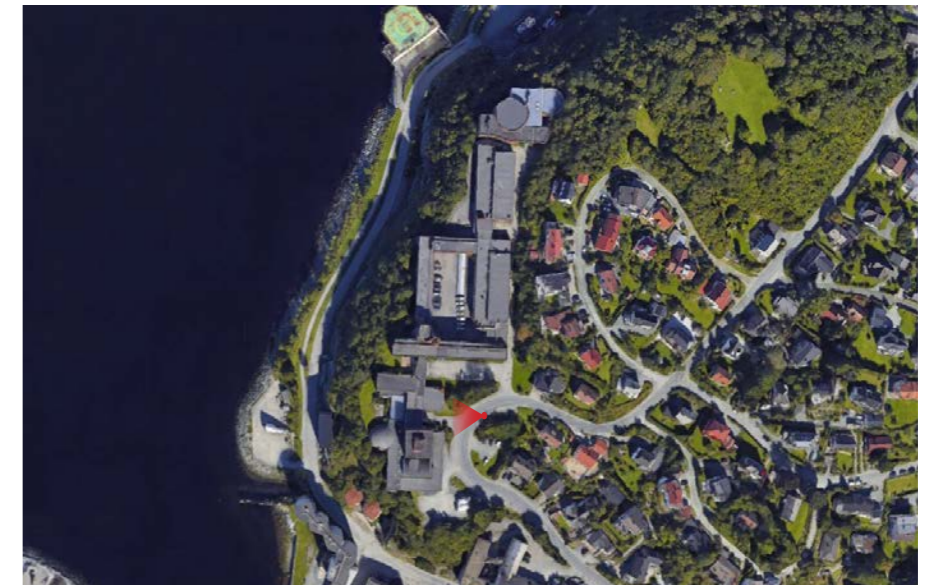
Nærvirkning 1 - fra sør



ETTER:
Heis som knytter anlegget til Ladestien, sørvendt parkområde "Solparken", nye forbindelser gjennom anlegget

FØR:

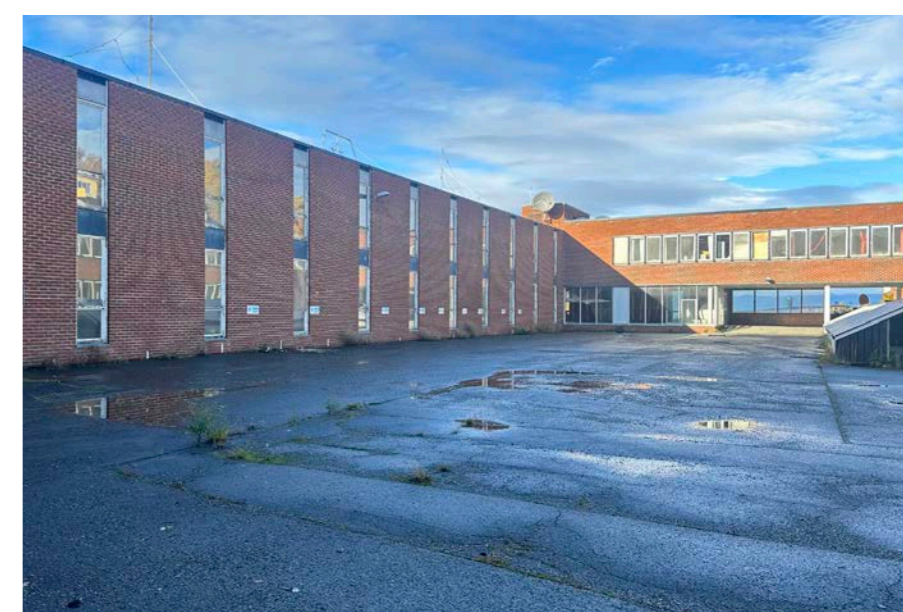
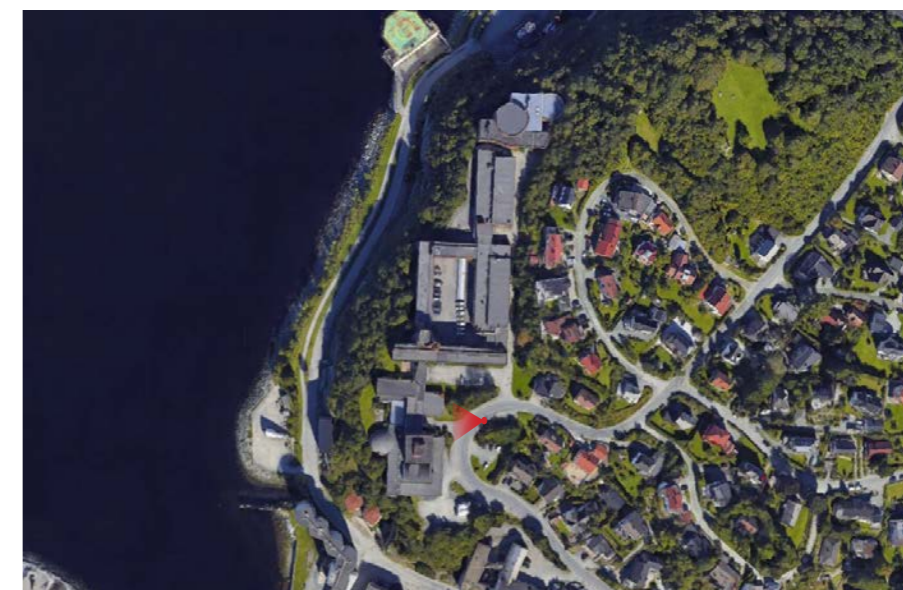
Nærvirkning 2 - offentlig akse



ETTER:
Adkomsttorg, lett paviljong. Servicetilbud som kommer hele byen til gode. Ny Brunost (A2).

FØR:

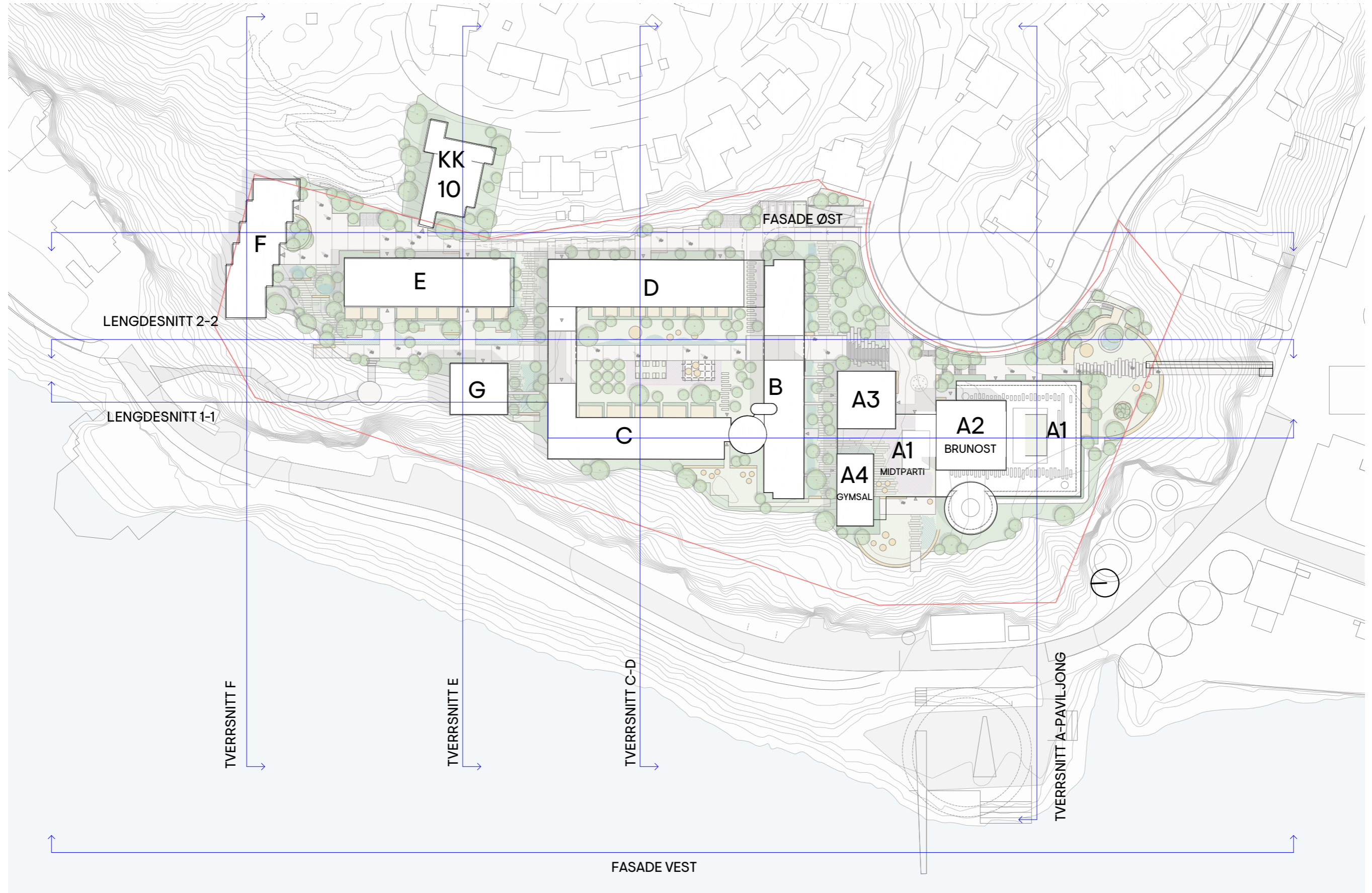
Nærvirkning 3 - gårdsrom



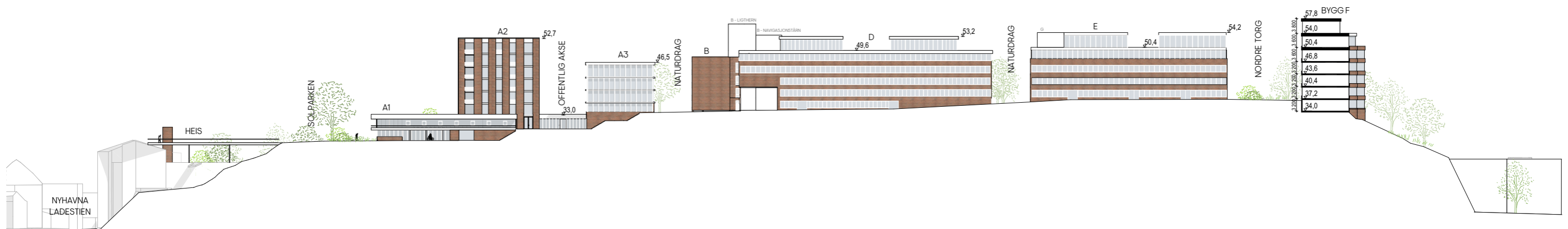
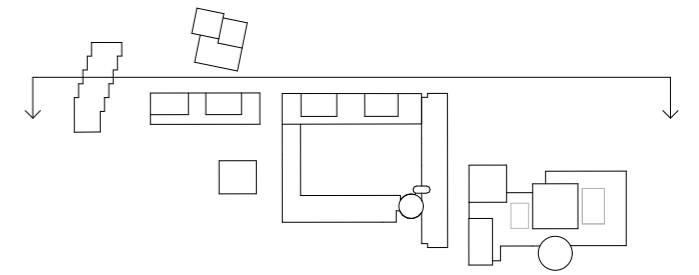
ETTER:
Fra asfaltert til grønt og frodig. Et lunt uteområde med store fellesarealer og private forhager.

FØR:

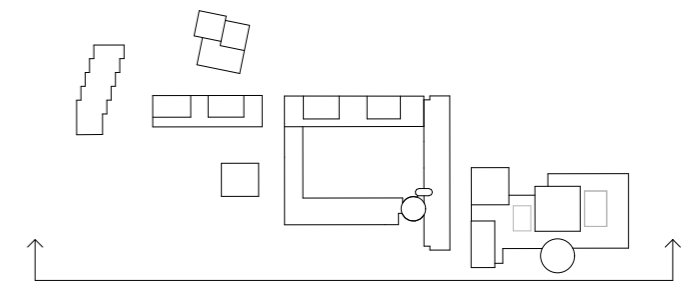
3. Tegninger Fasader og snitt



FASADE ØST
M. 1-1000

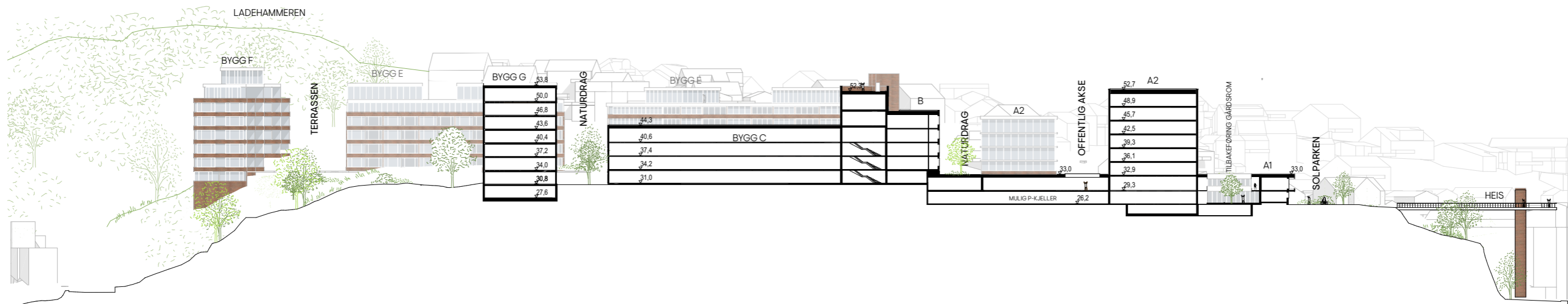
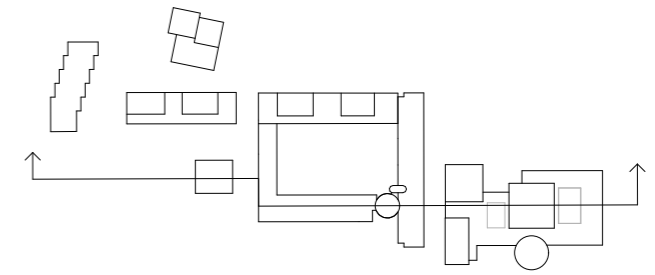


FASADE VEST
M. 1:1000



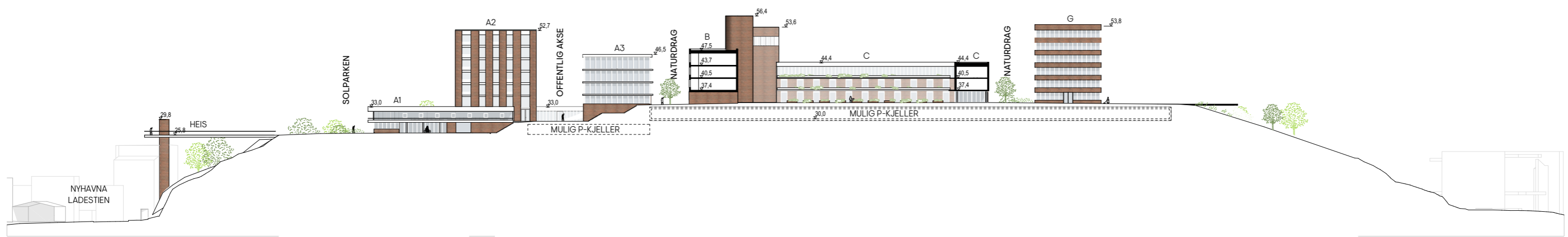
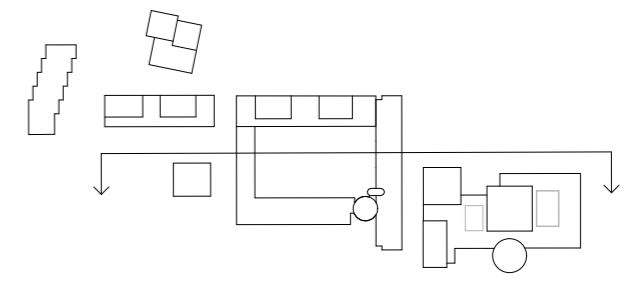
LENGDESNITT 1-1

M. 1:1000



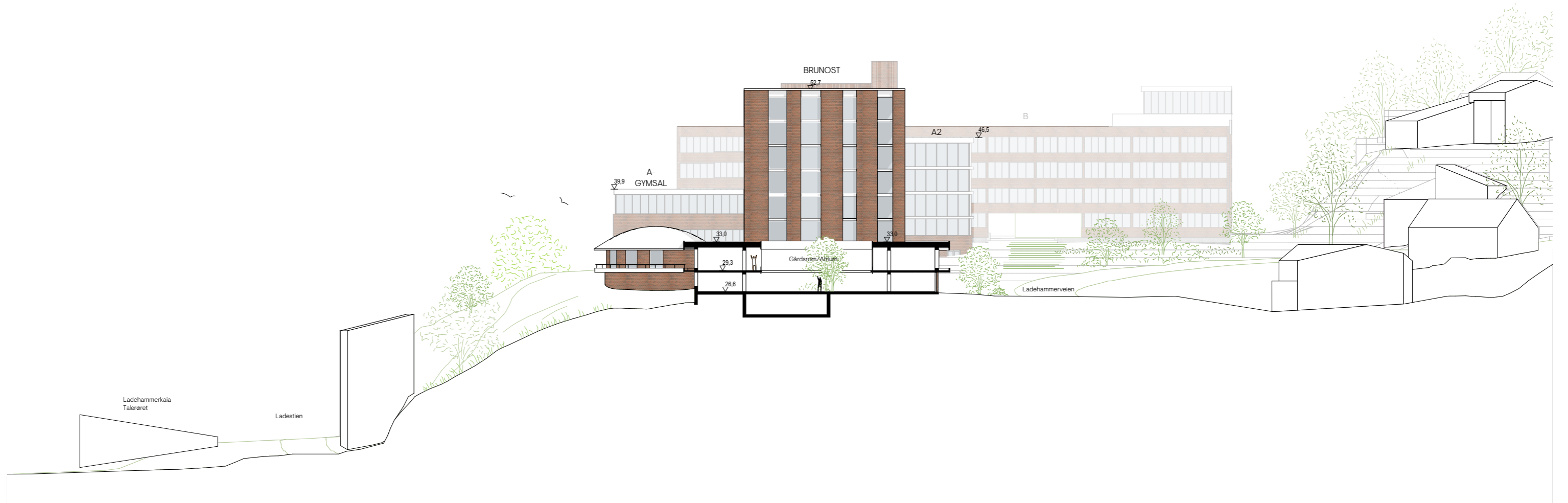
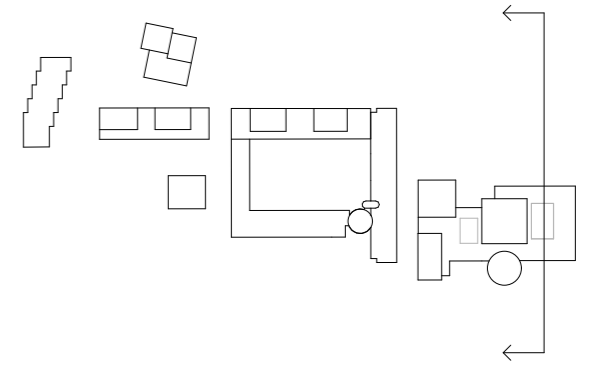
LENGDESNITT 2-2

M. 1:1000



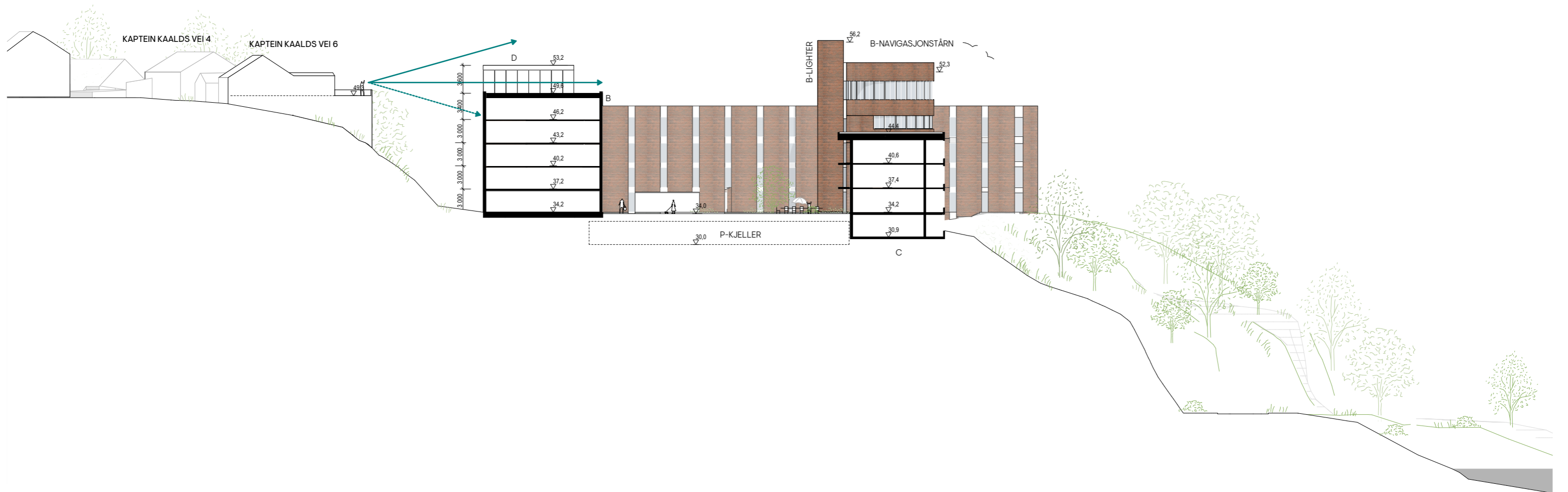
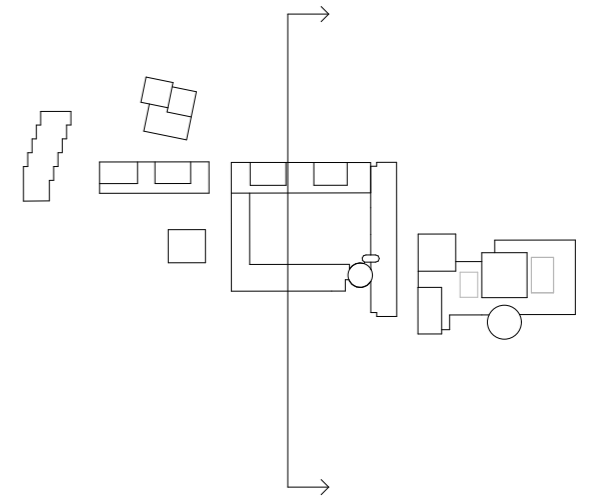
TVERRSNITT A

M. 1-500



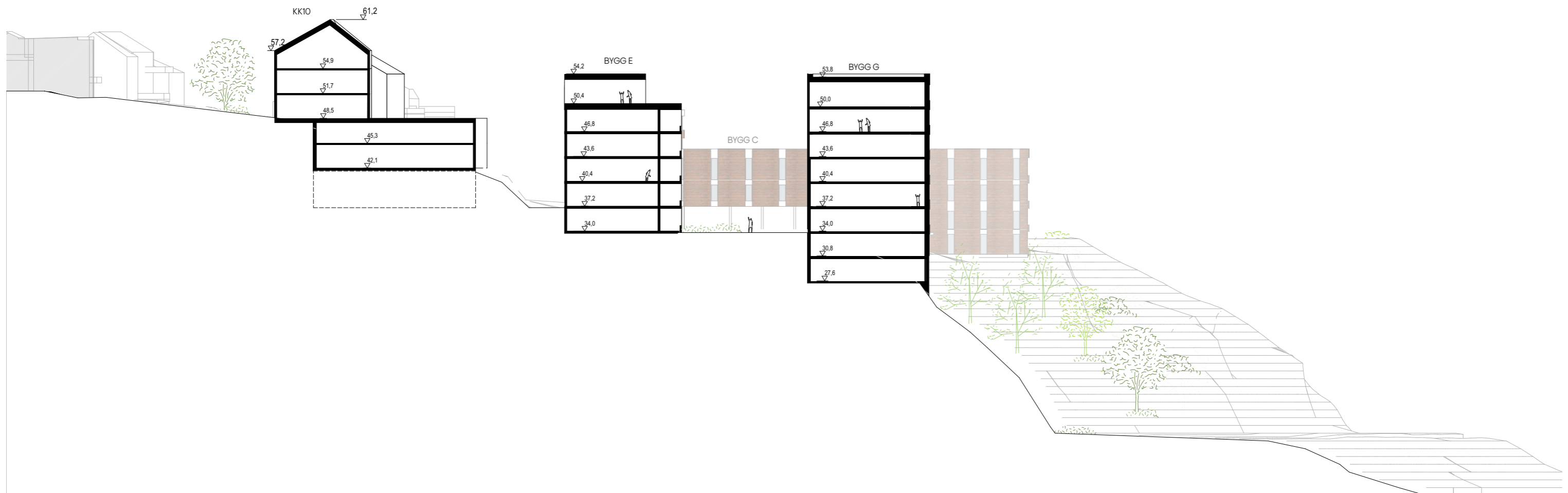
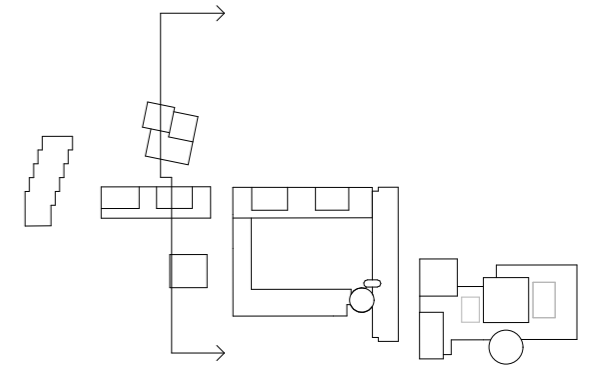
TVERRSNITT CD

M. 1-500

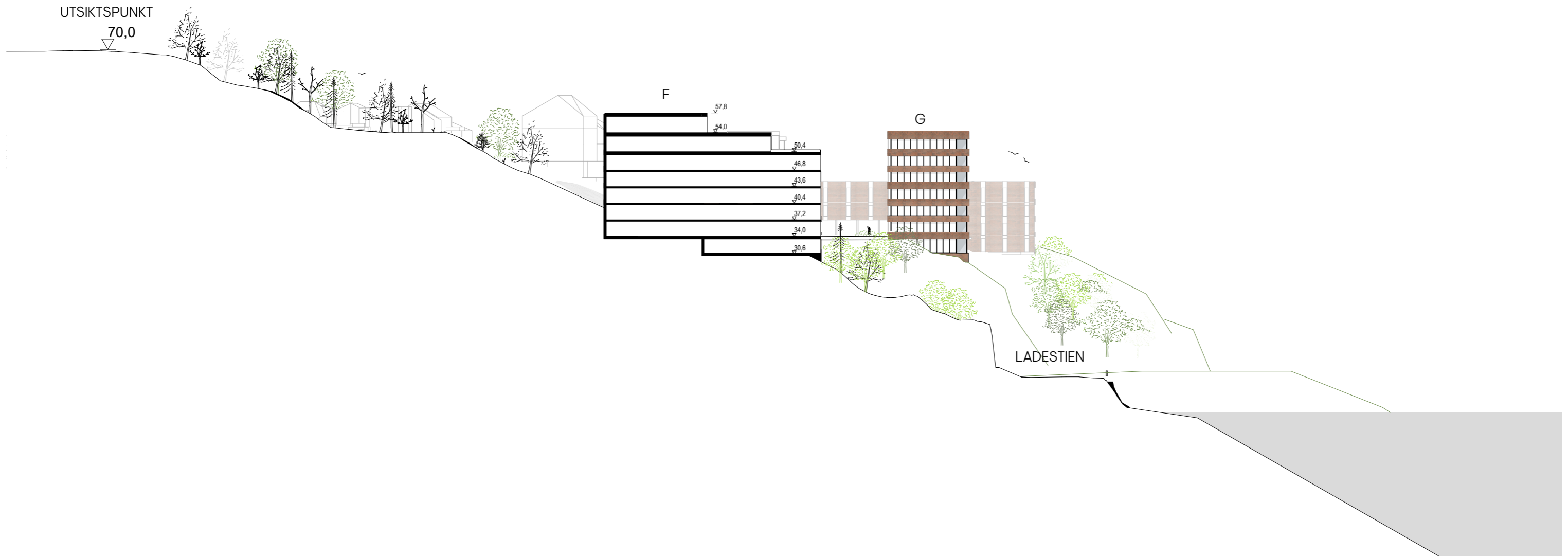
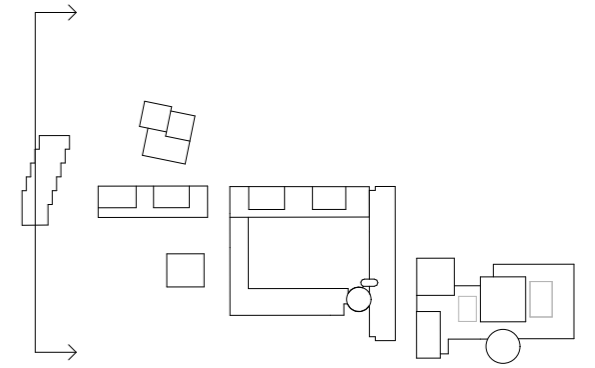
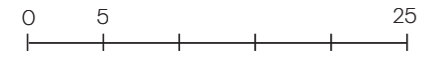


TVERRSNITT E-G

M. 1-500

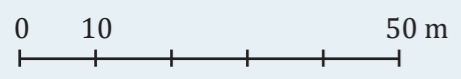


TVERRSNITT F
M. 1:500



4. Landskap

Illustrasjonsplan, diagrammer



Skala 1:1000 (A3)



Byens beste uterom

Ladehammerens unike potensiale revitaliseres gjennom ny bruk som forløser kvalitetene i eksisterende bebyggelse og landskap. Prosjektet skaper synergier mellom historiske verdier og nye muligheter for å bygge Trondheims mest attraktive og inkluderende nabolag. Utsikten over fjorden, nærhet til både byen og marka, og de solrike og attraktive uterommene gir prosjektet høy bokvalitet. I forslaget åpnes eiendommen opp for allmennheten med nye forbindelser opp til Ladejarlens grønne parker og levende møteplasser. Denne invitasjon til byens befolkning er en del av prosjektet sosiale bærekraft. Ladehammeren blir et sted der det er godt og bo, og der alle andre får komme på besøk og nyte offentlige uterom med utsikt og særpregete kulturhistorie.



Hovedgrep for landskap og byrom

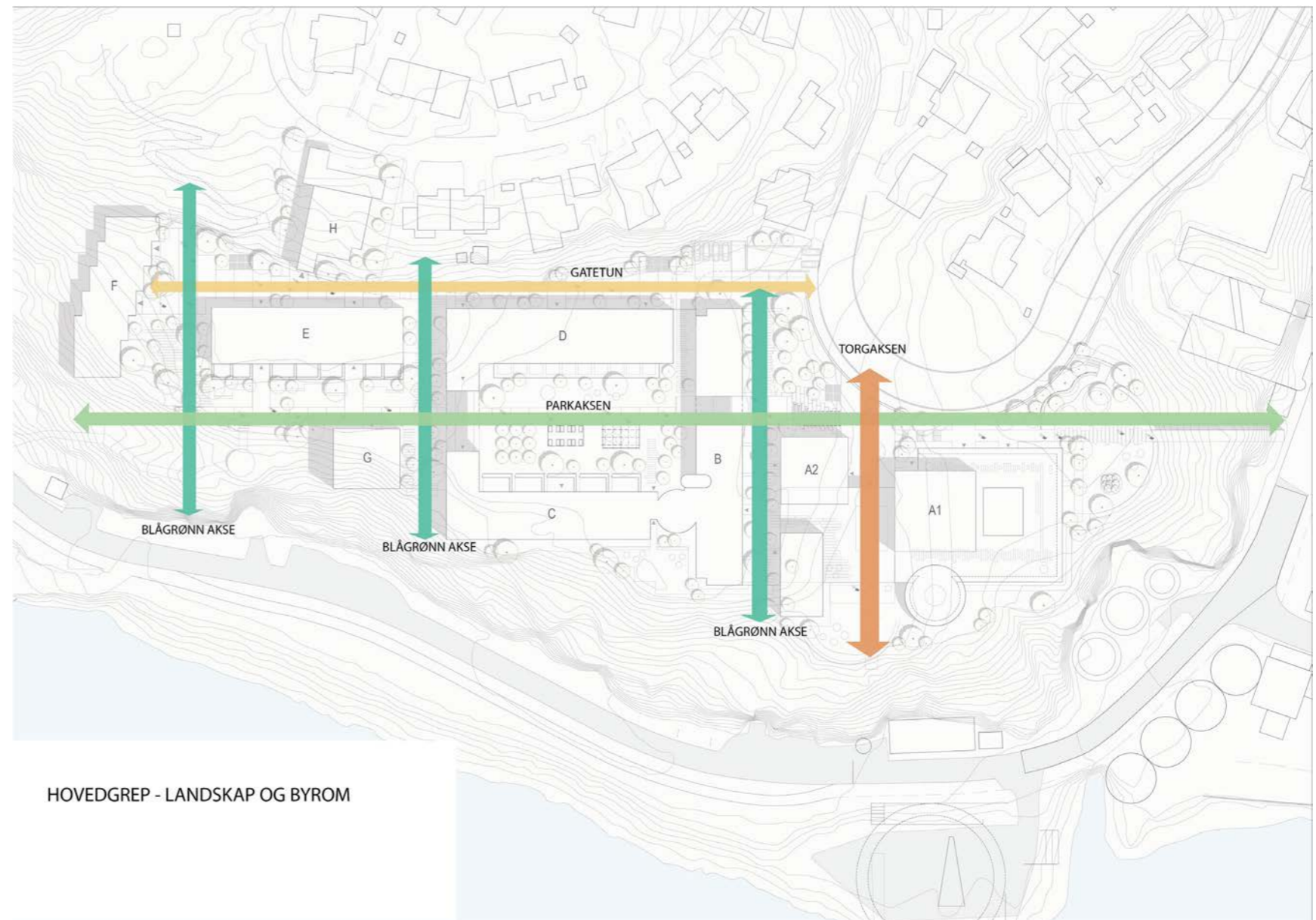
Uterommene ligger som perler på en snor langs den nye «Ladeaksen» - som strekker seg fra byen i sør, opp på plataet, og mot et utsiktspunkt til fjorden i nord. Aksen understreker det eksisterende anleggets konsekvente og langstrakte geometri som et markant grep for å knytte uterommene sammen langs en felles struktur som utgjør ryggraden i landskapet. Uterommene langs aksen tilbyr varierte opplevelser for beboere og besøkende. Hvert rom har sin egen identitet og sine unike kvaliteter definert av stedets omgivelser og funksjoner.

Innerst mot åskammen i øst ligger en viktig kommunikasjonsakse for boligområdets interne logistikk. Vi har utformet denne slik at blir et attraktivt uteoppholdsareal og bilfritt gatetun, der det kun tillates nødvendig ferdsel for nød- og nyttetransport. I det daglige blir gatetunet en levende møteplass for nabolaget, der alle kommer og går, og der det er tilrettelagt for lek, aktivitet og opphold.

En rekke tverrgående akser gir utsikt og kontakt mellom fjorden i vest og den grønne åskammen i øst. «Torgaksen» lengst sør blir en urban akse med sekvenser av varierte funksjoner med offentlig preg og noe utadrettet virksomhet.

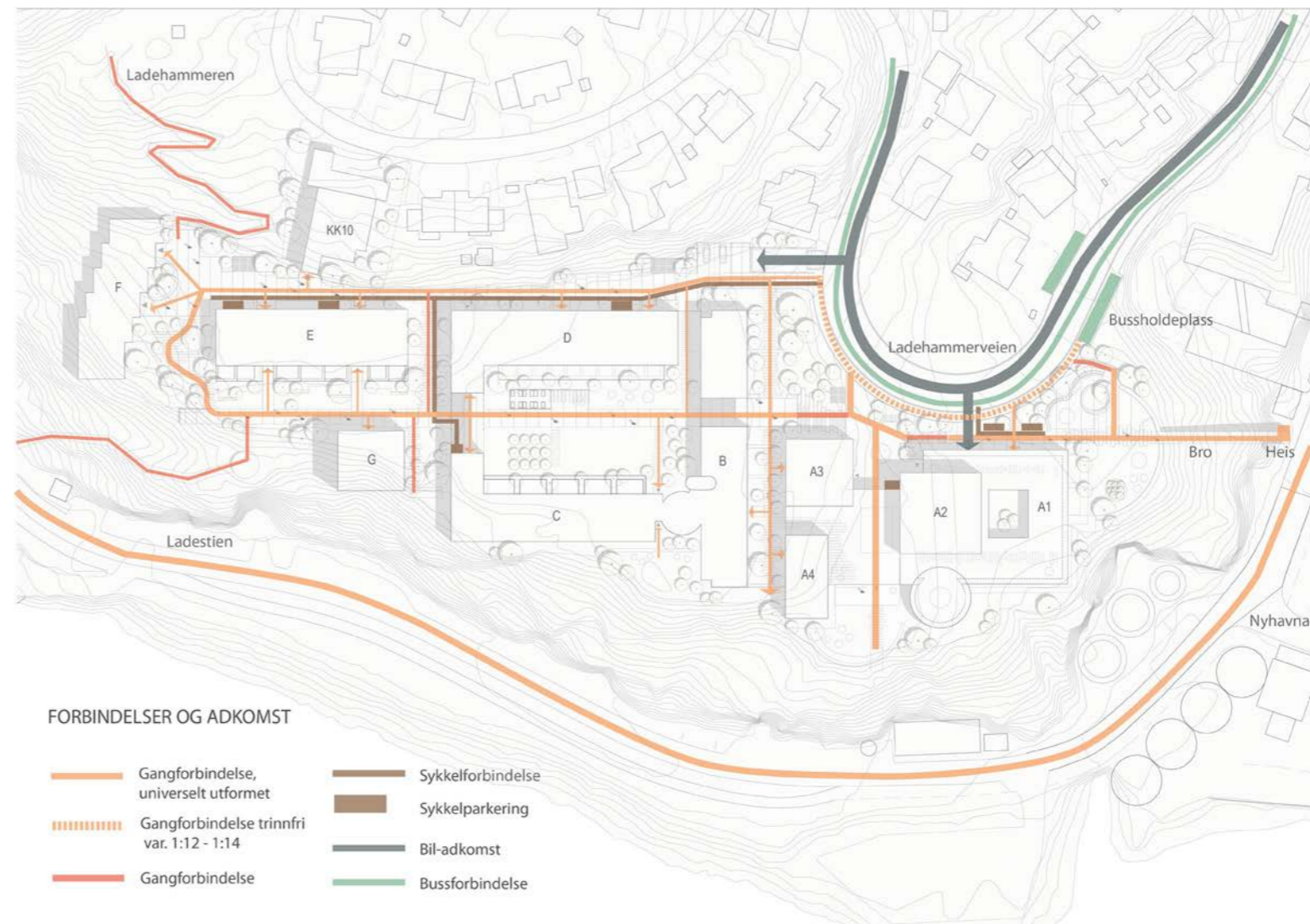
De tre grønne aksene som strekker seg på tvers i boligområdene, er viktige siktakser og sentrale forbindelseslinjer for gangtrafikk og uteopphold. Disse har også stor betydning for de blågrønne løsningene (se eget avsnitt om blågrønne strukturer).

Uteområdets hovedgrep er robust og fleksibelt med tanke på ulike scenarier for program og utnyttelse ettersom prosjektet utvikler seg og optimaliseres.



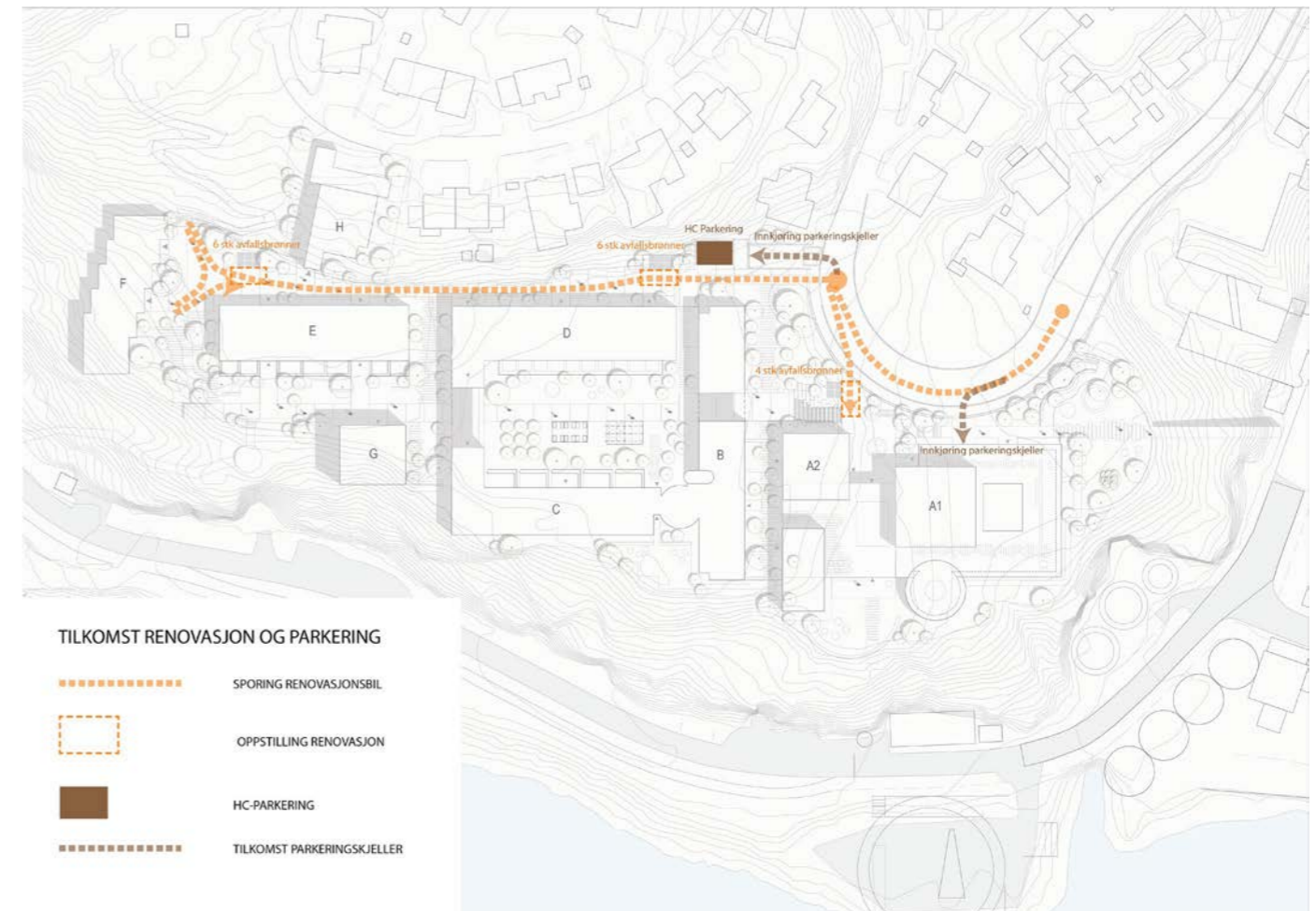
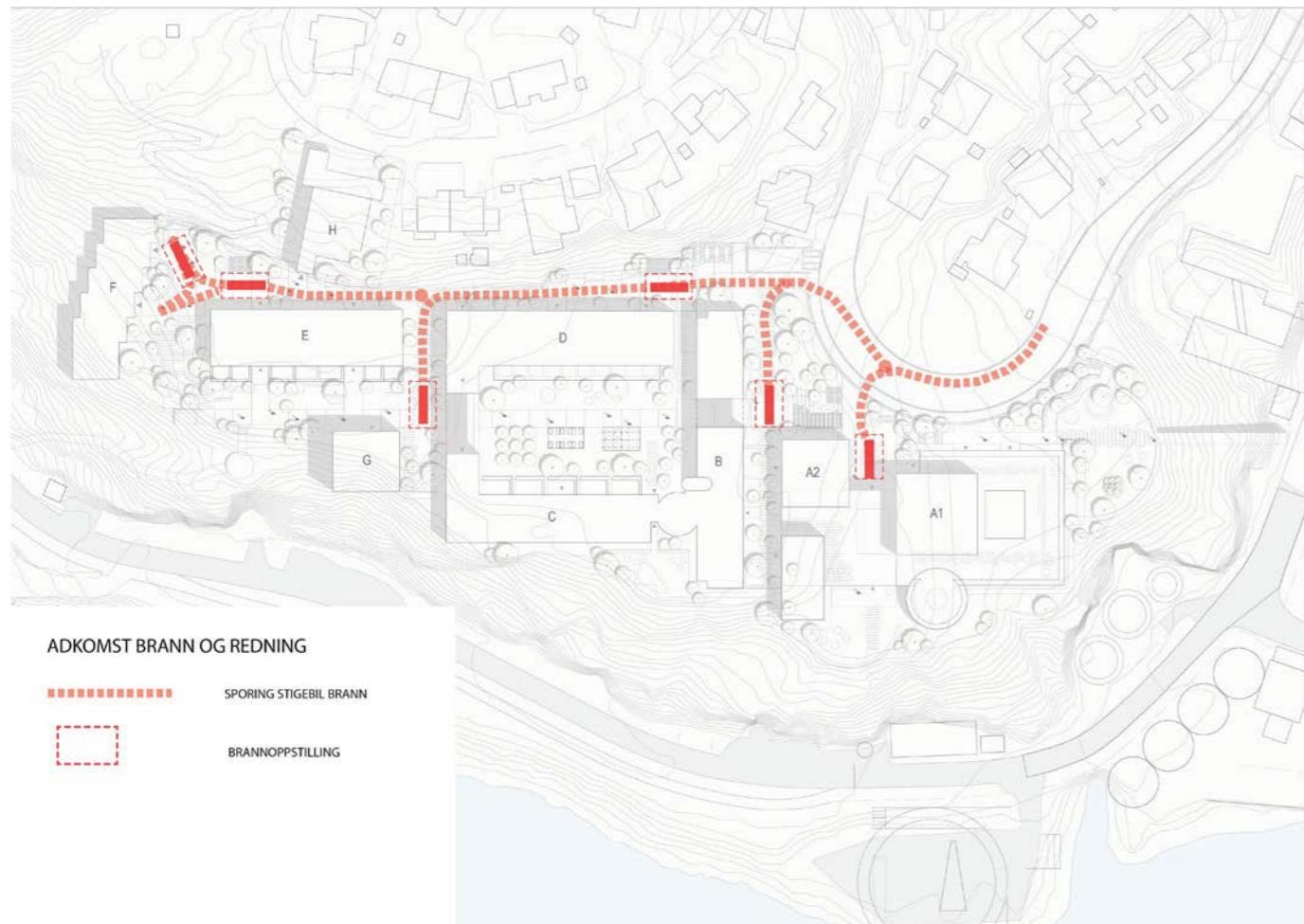
Koblinger mot omgivelsene

Kontakten mot sentrum styrkes gjennom nye forbindelser mot Nyhavna for gående og syklende, og mot rekreasjonsområdene langs Ladestien og naturen på Ladehammeren. Prosjektet etablerer en utvendig heis og gangbro ved den nyetablerte parken i sør og en stiforbindelse ved utsiktspunktet i nord. Det etableres sammenhengende fortau langs Ladehammerveien ned til Ormen Langes vei og eksisterende bussholdeplasser oppgraderes, slik at de som bosetter seg på Ladehammeren får trygge gang- og sykkelforbindelser som gjør hverdagsreisene enkle og miljøvennlige. Byens befolkning inviteres opp på platået for å besøke de nye attraksjonene, og mange vil nok ta de nye forbindelsene i bruk for å gå turer ut fra sentrum.



Bilfritt nabolag

Hele utearealet er bilfritt, og det tillates kun innkjøring via gatetunet i øst når det handler om «nød og nytte». Det tillates også etablert HC-parkering og evt noen få gjesteplasser her. Adkomsttorget er også et bilfritt byrom der det kun tillates transport i forbindelse med varelevering og renovasjon. De grønne tverraksene er dimensjonert for brannbil med oppstillingsplasser, men er for øvrig kun for gangtrafikk, aktivitet og opphold. Gevinsten er trygge uterom, store frodige hager og mange varierte møteplasser. Rause uteområder skaper også de beste forutsetninger for en god sonedeling mellom privat og offentlige rom, med mål om balanse mellom skjerming av boligene og kontakt med fellesskapet.



Levende møteplasser

Langs den sentrale Ladeaksen ligger en serie varierte uterom som er offentlig tilgjengelig, men med økende grad av privat karakter ettersom man beveger seg innover i boligområdene.

Ute på kanten av platået lengst mot sør ligger «Solparken». På byens tak, – det aller finest stedet i hele Trondheim, etableres en utendørs storstue. Her blir det en park som gir muligheter for varierte arrangement og sosialt fellesskap, med fantastisk utsikt og solforhold.

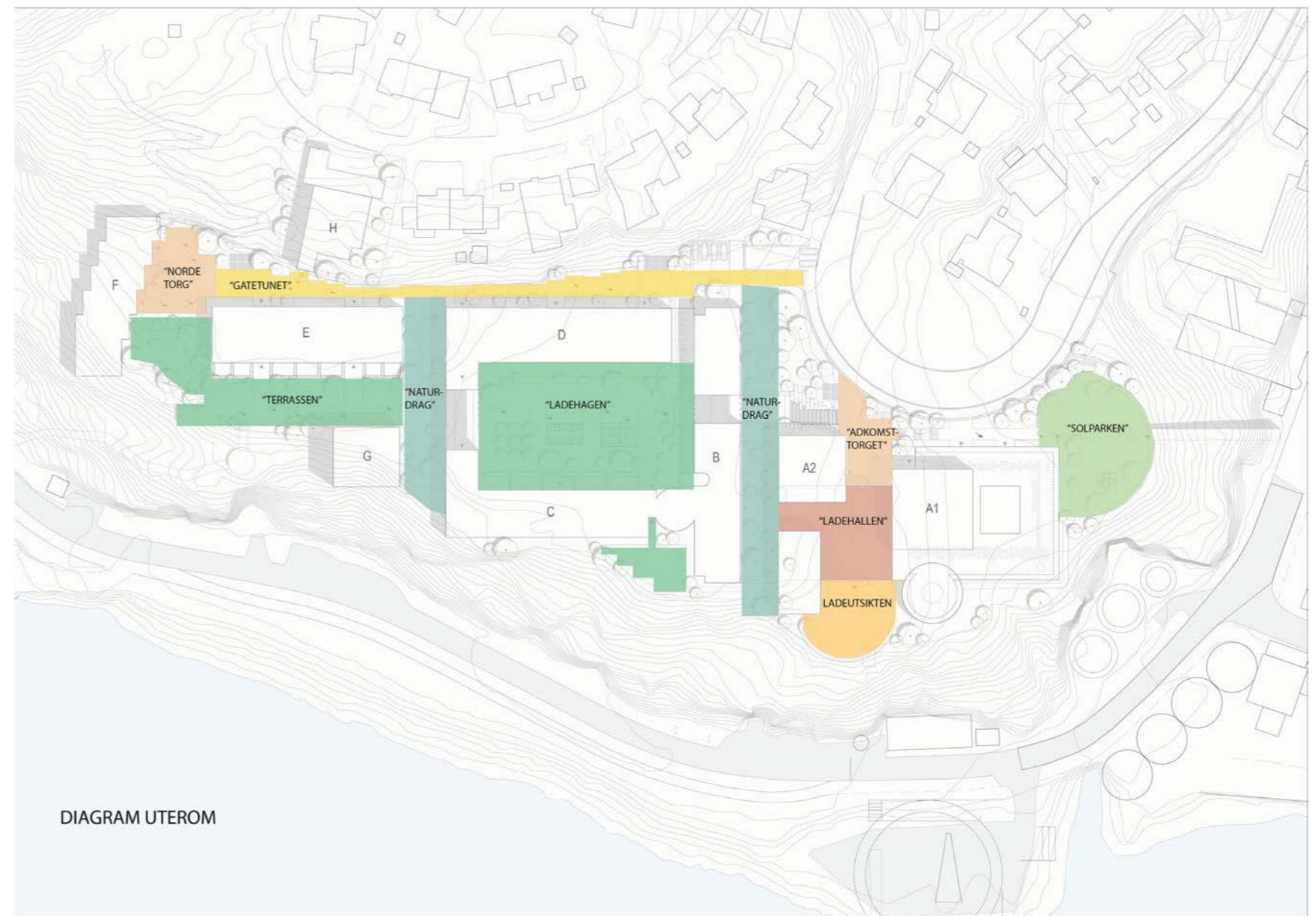
«Adkomsttorget» blir en svært viktig møteplass, et attraktivt og fleksibelt byrom som fungerer både som et hverdagstorg og som en offentlig arena. Dette punktet er også sentralt i forhold til mobilitet og logistikk, men er primært en aktiv møteplass for beboere og besøkende der vi tilrettelegger for opphold og byliv.

Adkomsttorget leder ut til «Utsikten» i vest der kontakten med fjorden er på sitt beste. De to byrommene i hver sin ende av Torgaksen vil ha ulike kvaliteter og tilfører nabolaget og byen et stort mangfold av oppholdsarealer. Uterommene er koblet sammen av et lavt paviljongbygg som skaper romlige avgrensninger og godt lokalklima under ulike værforhold og ulike tider på døgnet.

Gårdsrommet mellom bygg B, C og D har en skjermet situasjon som gir muligheter for å skape et godt lokalklima, og her ønsker vi å skape en frodig oase med vakre blomstrende og duftende pryd- og nyttevekster. «Ladehagen» har private forhager inn mot boligene, og semi-private soner for fellesskapet i nabolaget – både som en buffer og en kontaktsoner mot gangaksen som krysser hagerommet. Hagen er romslig og godt egnet for en liten lekeplass, et felles drivhus til dyrking og en grunn vannrenne som et estetisk element som også håndterer overvann.

Videre nordover i anlegget er uterommet mindre urbane og mer preg av naturlig vegetasjon som knytter marka og fjorden tett sammen på tvers av anlegget. «Terrassen» mellom bygg E og G vil ha sitt særpreg som gir karakter til denne sekvensen av Ladeaksen. Kontakt mellom bygg og landskap skal være sømløs, og opplevelsen av å bo i naturen rendyrkes. Utsiktspunktet som strekker seg på søyler i skråningen ut fra platået, blir et målpunkt for mange.

«Nordre Torg», sør for bygg F, vil bli et veldig solrikt og lunt nabolagstorg. Her er det rom for lek, aktivitet og opphold i fleksible uterom med grønne og frodige kantsoner. Fra torget trapper landskapet seg ned mot Ladeaksen, og det blir gode oppholdssoner med utsikt og sol på de grønne terrassene.



Blågrønne løsninger

For å bidra til å nå Trondheim kommunes mål om å gjøre byen robust i møte med framtidens klimaendringer, vil landskapet ha store grøntområder med naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Vi legger tre-trinnsstrategien for overflatebasert håndtering av overvann til grunn i prosjektet. Det betyr at vi samler og infiltrerer, forsinker og fordrøyer vannet, og i siste ledd ledes vannet mot fjorden i trygge flomveier. Uterommene som i dag består av store asfalt- og grusflater, transformeres til grønne og frodige omgivelser. Dette gir høy bokvalitet og har en helsefremmende effekt, og samtidig bidrar forsterket grønnstruktur til bedre klima- og miljø.

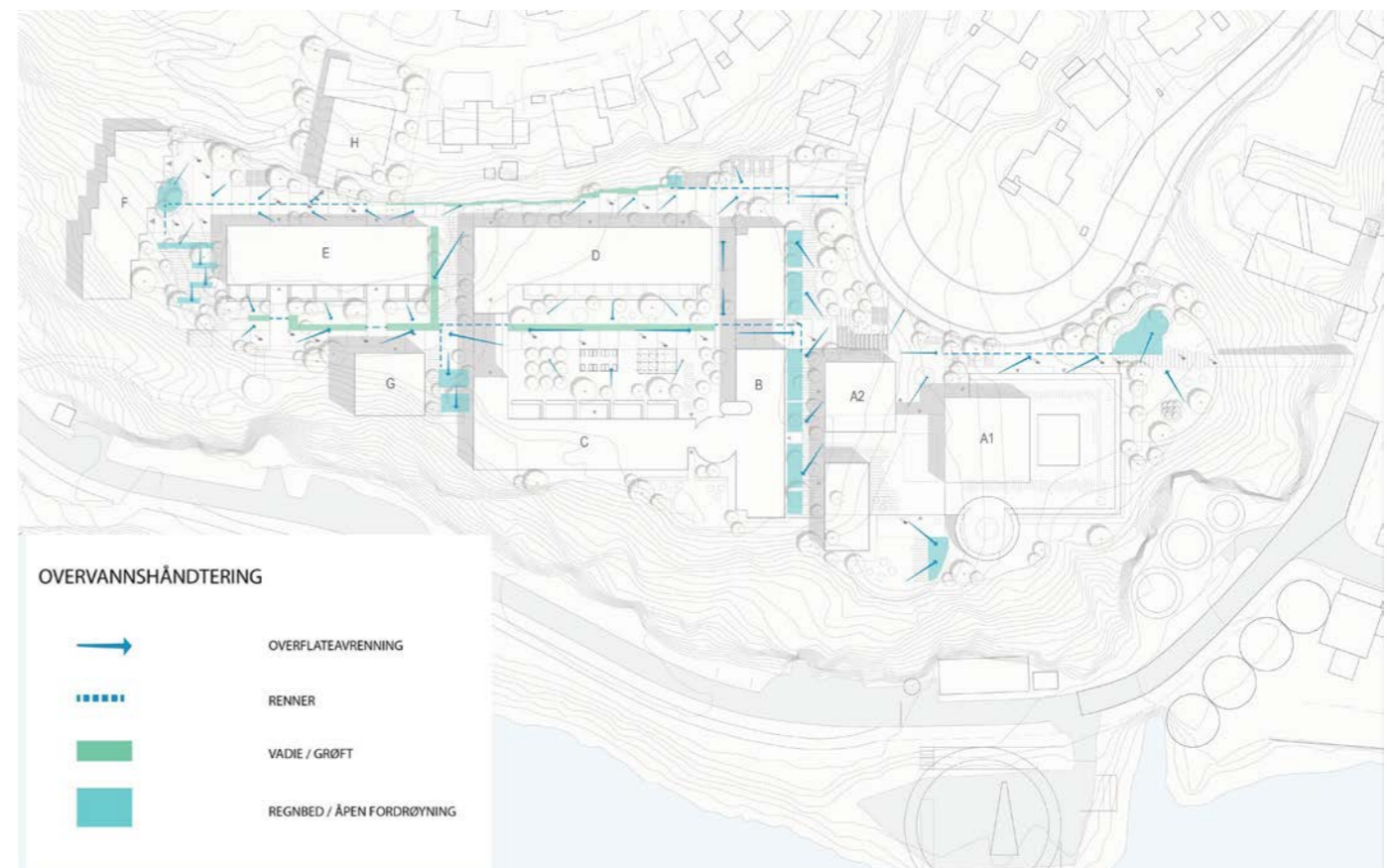
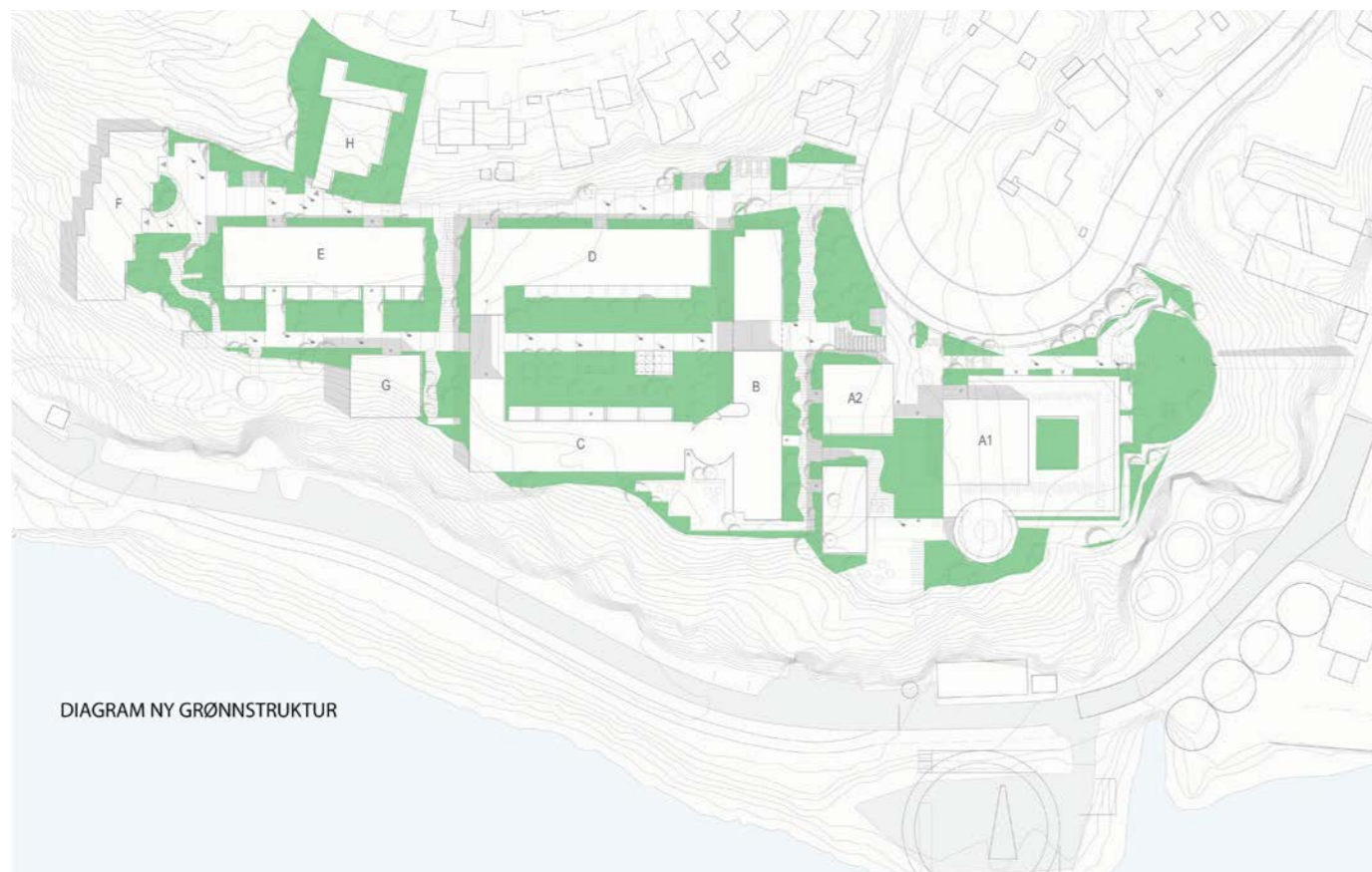
Overvannet utnyttes som en stor ressurs i prosjektet, både som et estetisk element, men også for å styrke de grønne kvalitetene med en naturlig vanning som muliggjør frodige og artsrike plantesamfunn med store økologiske verdier. Etter naturens egne prinsipper vil symbiosen mellom det blå og det grønne i landskapet berike nabolagene og de offentlige møteplassene.

Kommunens krav om blågrønn faktor krever en aktiv innsats for å sikre integrerte løsninger for bygg og landskap fra tidlige planlegging til ferdig bygde anlegg. Prosjektet får store grønne arealer på terreng og på dekker.

Det er også ønskelig å gjøre takflatene grønne, der dette ikke er svært utfordrende med tanke på antikvariske interesser (A1). Vi sikrer gode dybder for riktig vekstmedium for de plantene vi etablerer, og sørger for å bygge nye konstruksjoner med tanke på effekt for blågrønn faktor. Bevisst oppbygning av faste dekker kan også bidra til infiltrasjon ved å velge permeable materialer der vannet slippes ned i grunnen og ikke renner på overflatene.

Overvannet vil føres som åpne grønne vannveier og kanaler, og det kan etableres permanente, grunne vannspeil og renner som samler overflatevann og lager små smykker i landskapet. På bakkeplan vil overvannet infiltreres og overskytende vannvolum føres inn i det åpne blågrønne systemet og samles i regnbed.

Eksisterende vegetasjon innenfor prosjektområdet bevares i størst mulig grad, og det plantes inn ny vegetasjon i flere sjikt. Anlegget vil framstå svært frodig og vakkert med blågrønne strukturer som løser overvannshåndteringen, skaper verdifulle økosystemer og knytter anlegget sammen med naturen og landskapet omkring. De grønne skrentene mot sjøen i vest og opp fra gatetunet i øst skal i størst mulig grad sikres mot

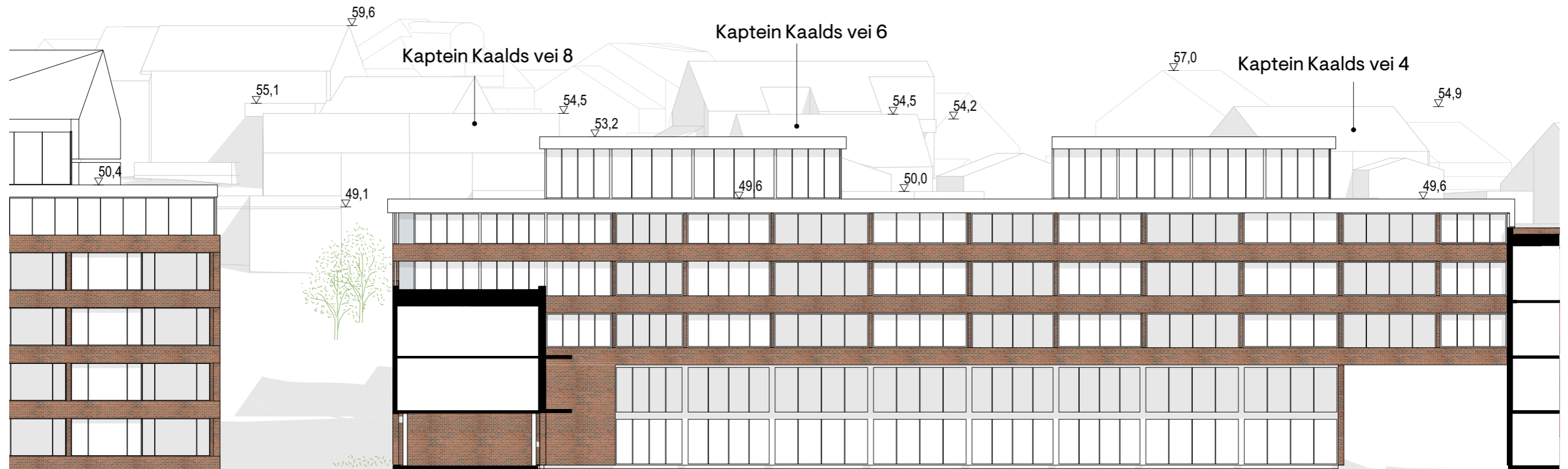
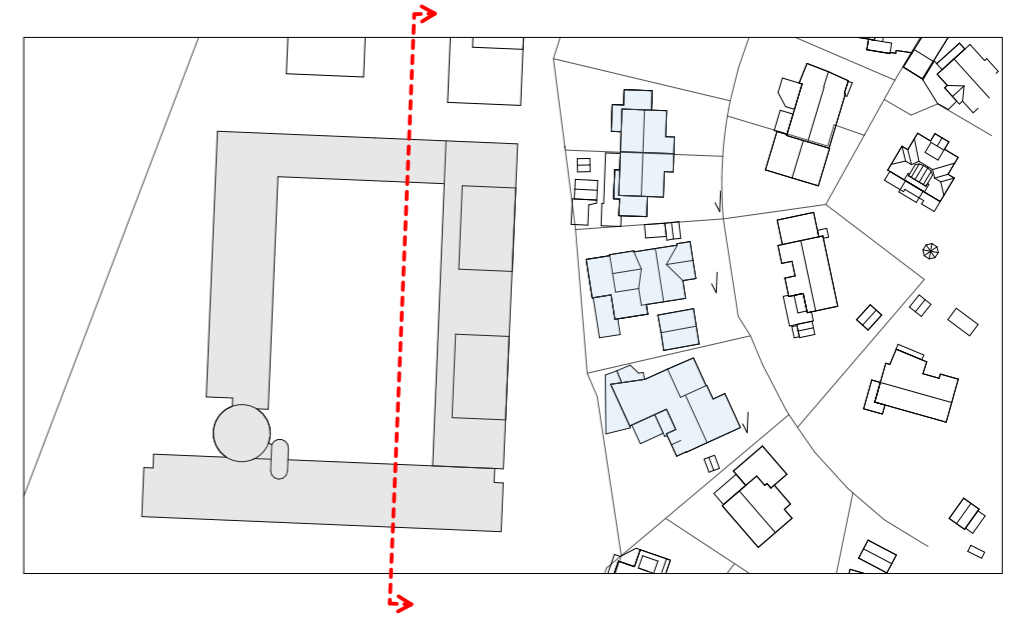


5. Forhold til Kaptein Kaalds vei

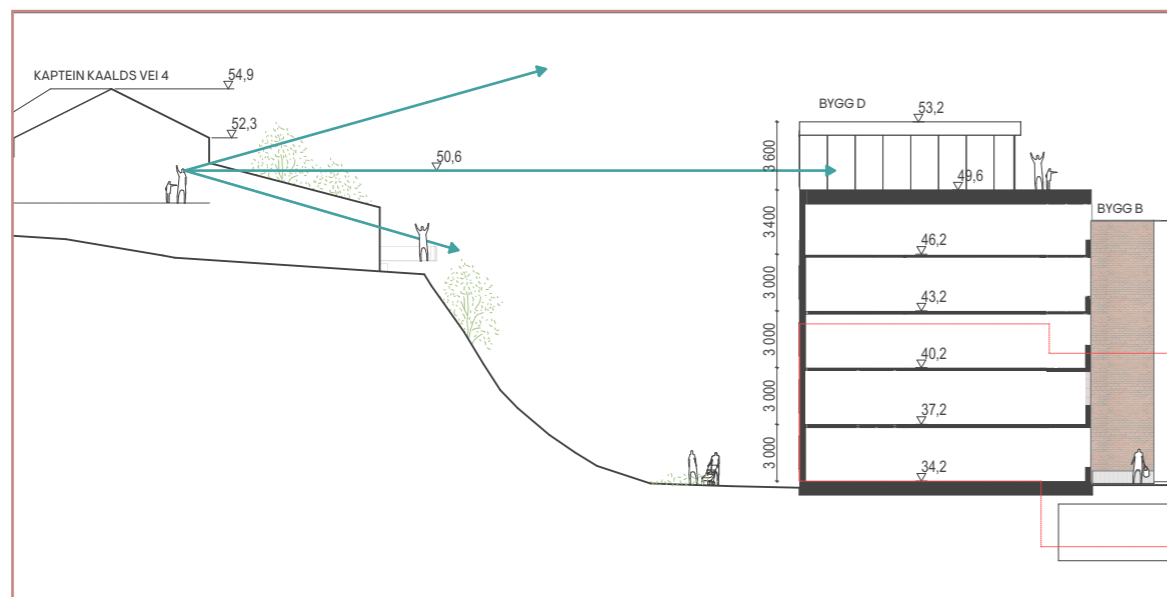
Høyder

Forhold til naboer Kaptein Kaalds vei

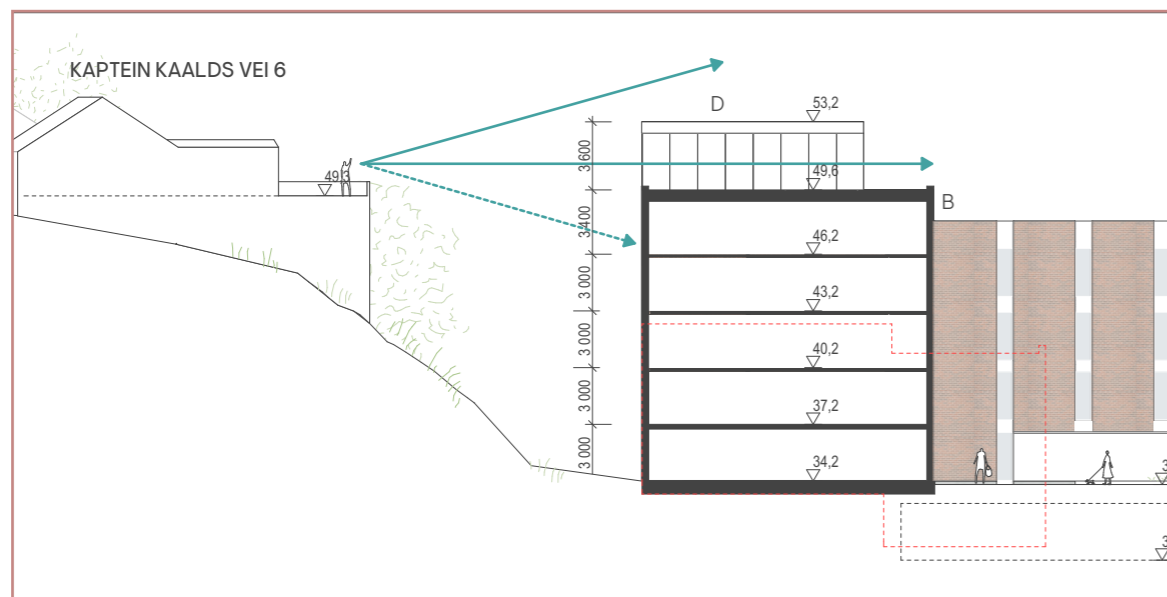
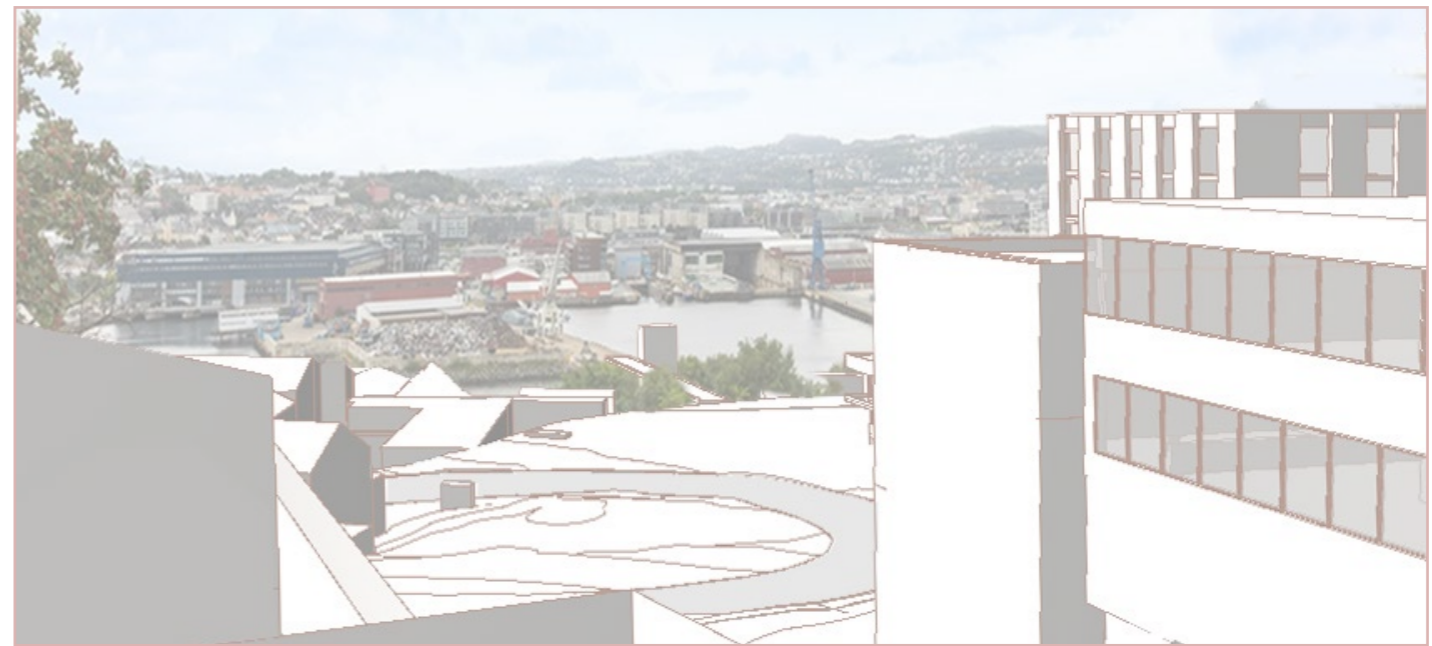
Mot Kaptein Kaalds vei i øst vil det bygges på to fulle etasjer + en oppstykket etasje. De to fulle etasjene har maksimal byggehøyde på kote 49,6. Den øverste etasjen har maksimal byggehøyde på kote 53,2. Plassering av de øverste volumene er ikke endelig definert.



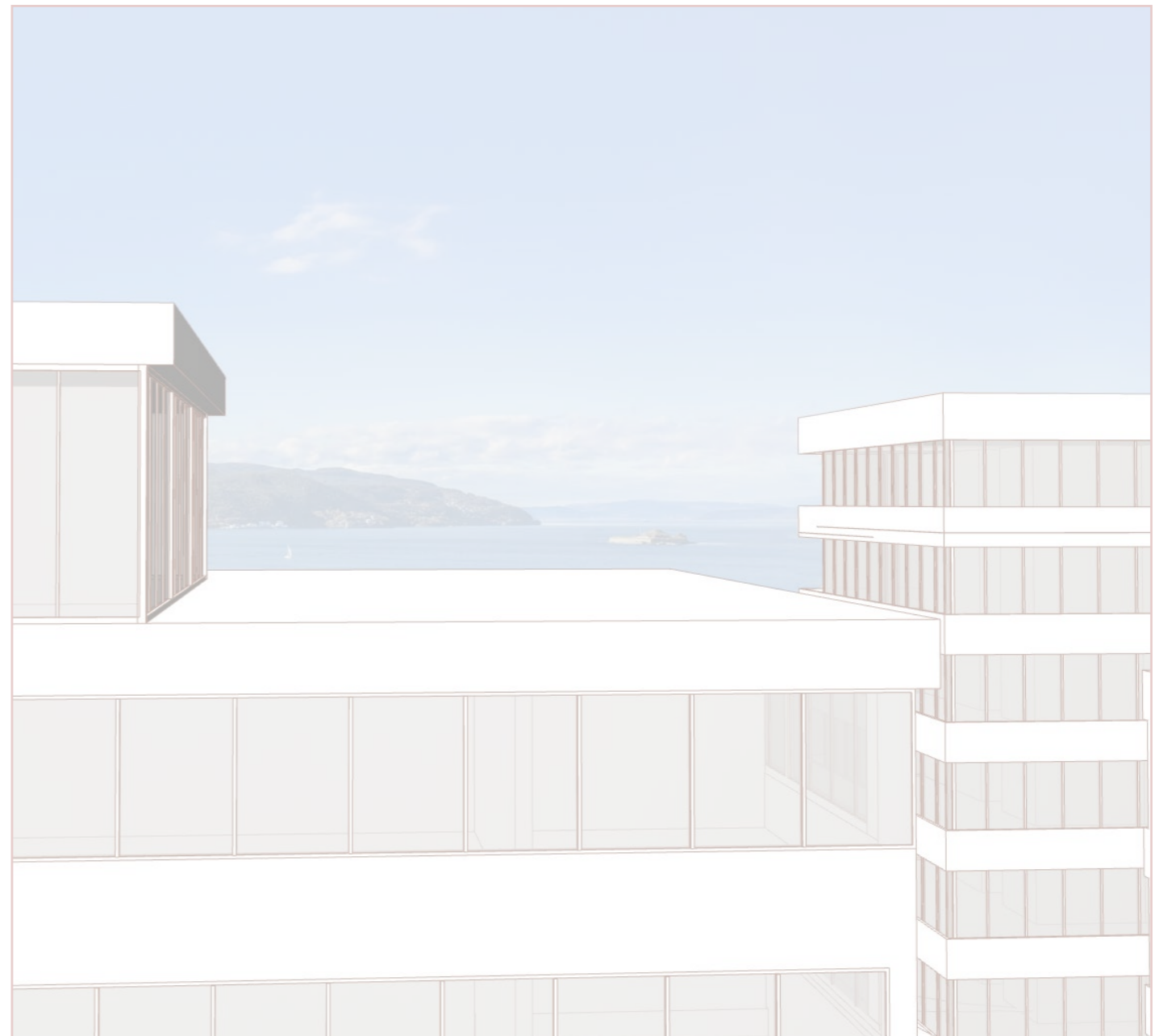
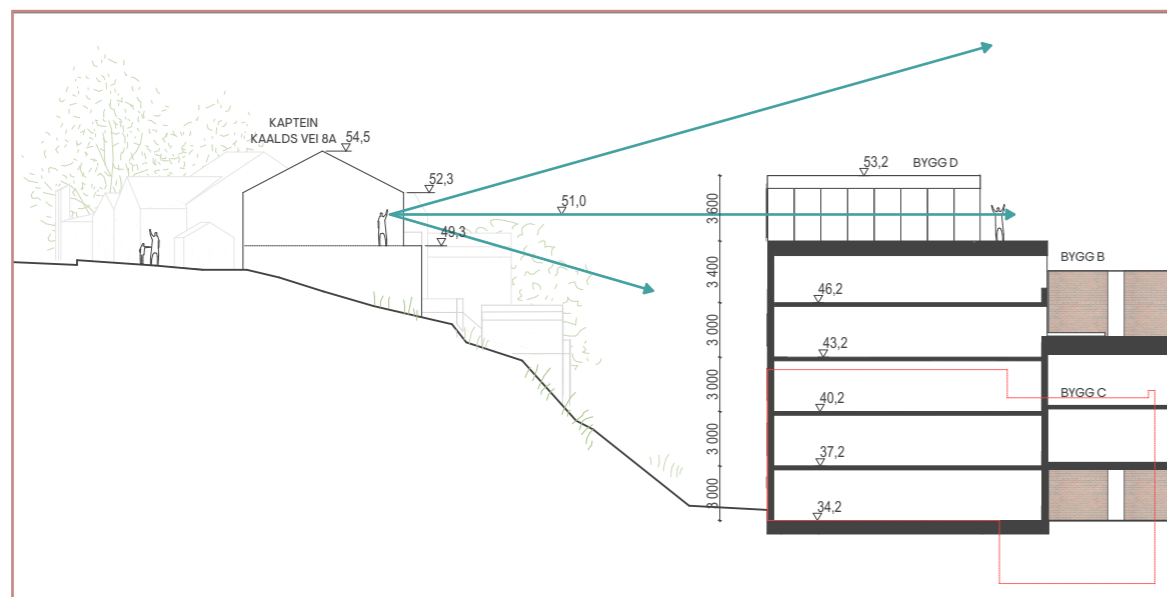
Forhold til Kaptein Kaalds vei 4



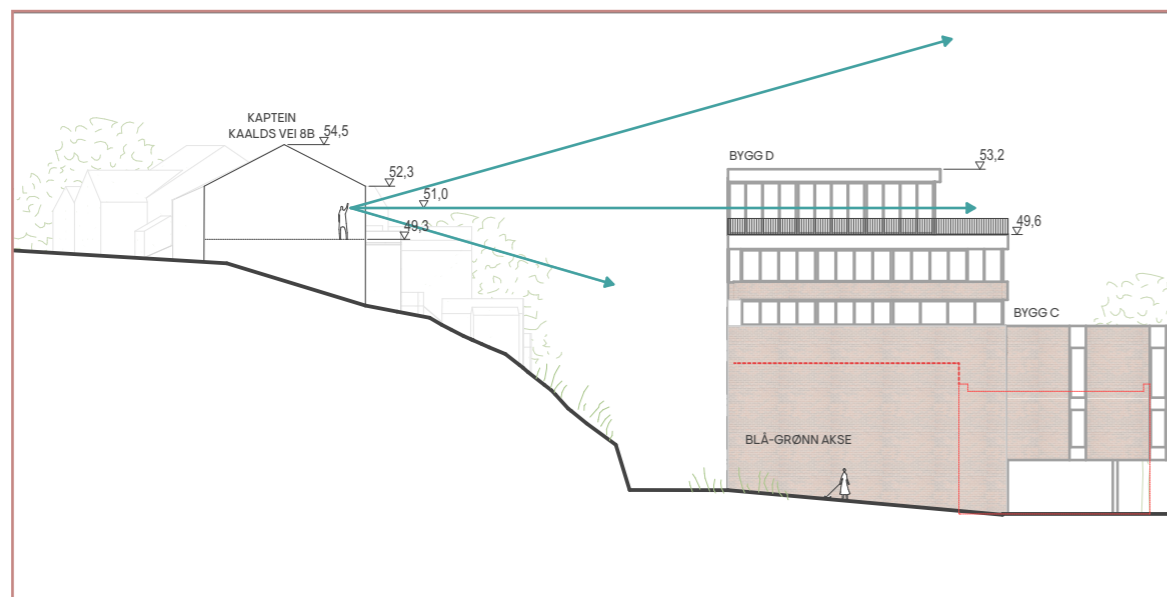
Forhold til Kaptein Kaalds vei 6



Forhold til Kaptein Kaalds vei 8A

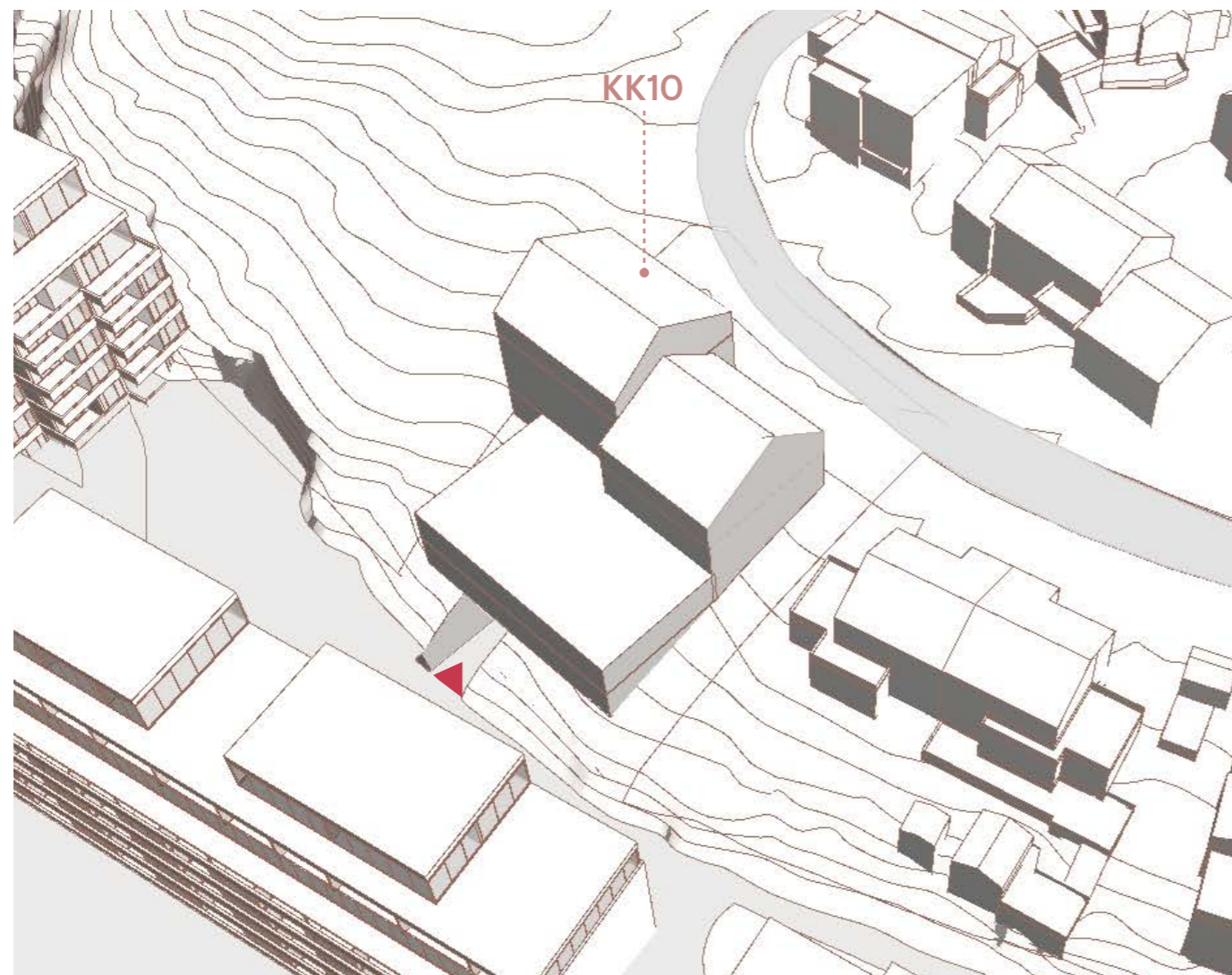


Forhold til Kaptein Kaalds vei 8B



Nybygg Kaptein Kaalds vei 10

Eksisterende enebolig i Kaptein Kaalds vei erstattes av ny bebyggelse. For å minimere trafikkbelastningen på Kaptein Kaalds vei vil bebyggelsen få adkomst fra undersiden. Kaptein Kaalds vei 10 tilpasses omkringliggende småhusbebyggelse i form og uttrykk.



Oversiktsbilde Kaptein Kaalds vei 10: 2-3 etasjer mot Kaptein Kaalds vei. Adkomst fra undersiden. Volum trappes og tilpasses småhusbebyggelsen rundt.



Perspektiv fra Kaptein Kaalds vei, sør



Perspektiv fra nord-øst

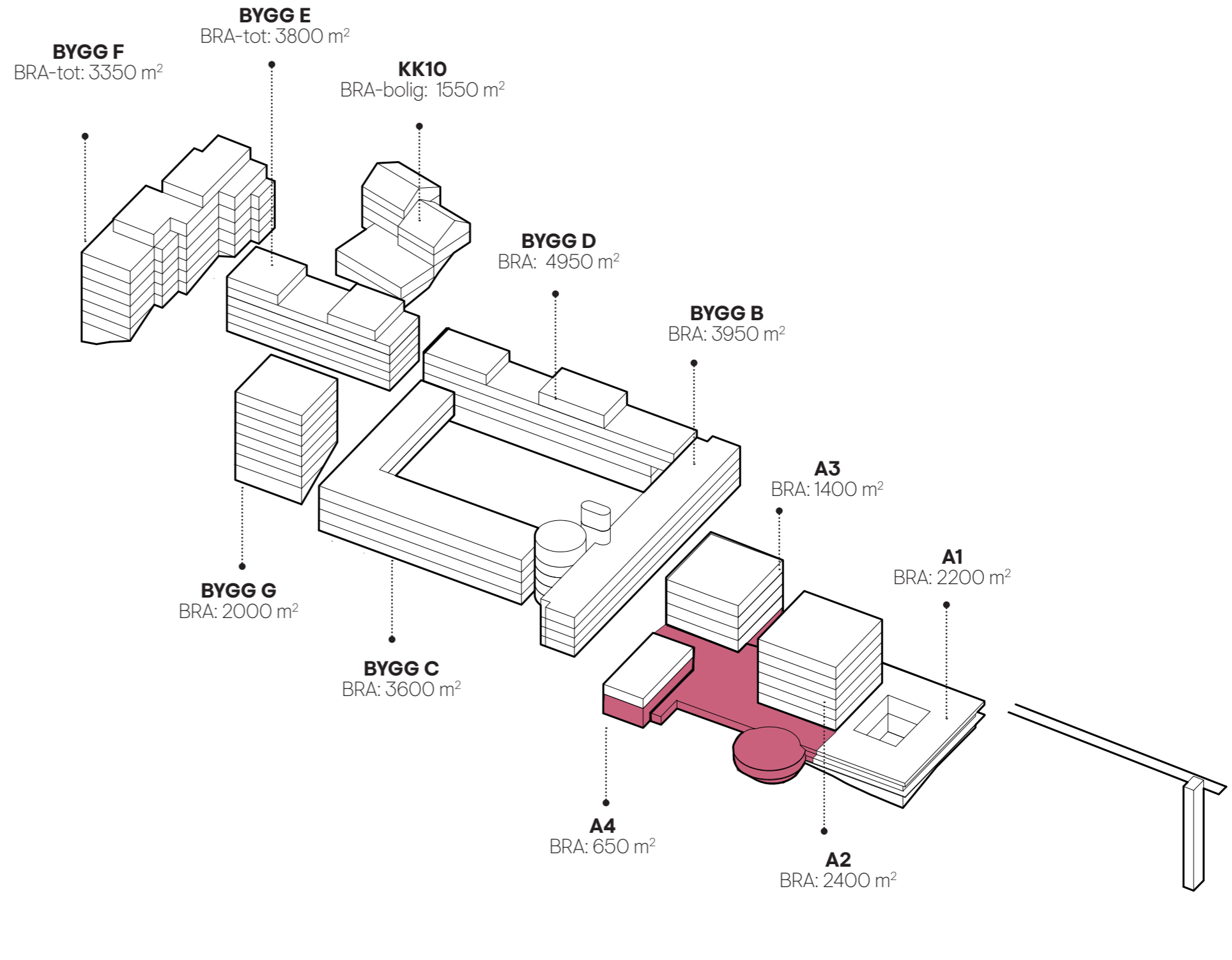


Perspektiv fra Kaptein Kaalds vei, sør

6. Arealregnskap

BRA

BRA-OVERSIKT

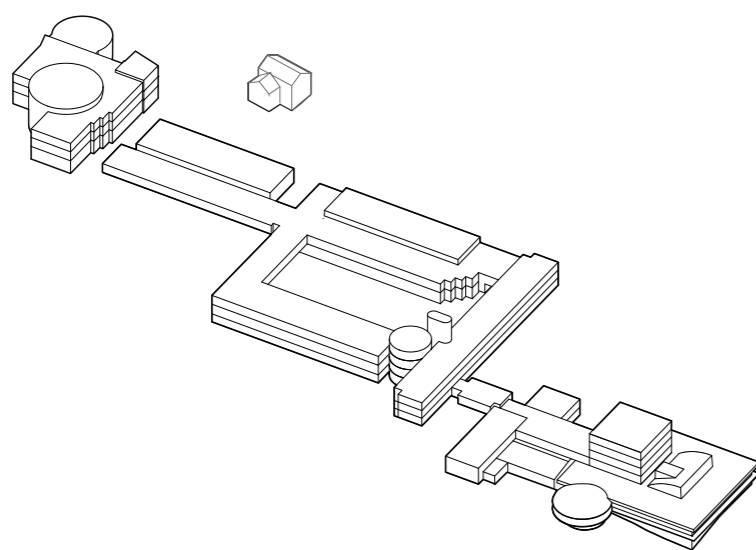


BRA TOTALT OVER BAKKEN: ca 29 850 m²
BRA BOLIG (boenheter + sirkulasjon): ca 24 600 m²
BRA FELLESAREAL BOLIG: ca 600 m²
BRA NÆRING : ca 1550 m²
BRA OVERBYGD AREAL: ca 3100 m²

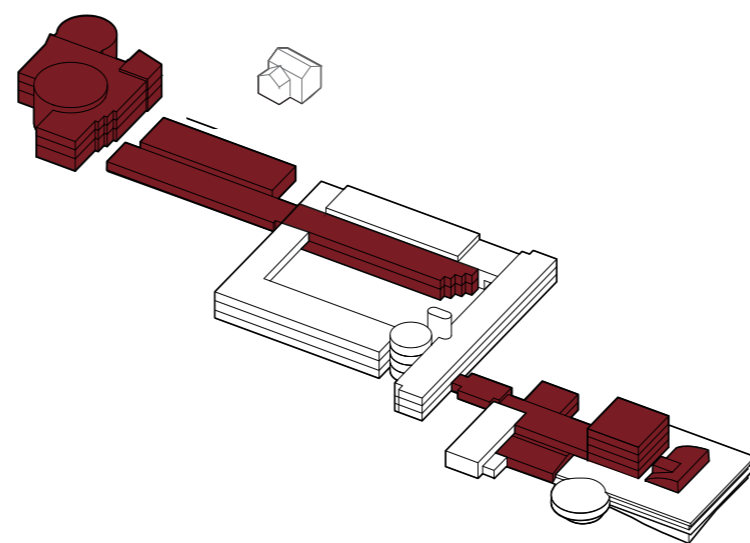
**illustrasjon angir maks BRA pr delfelt (BRA er eks. areal under bakken)*

BRA - oversikt

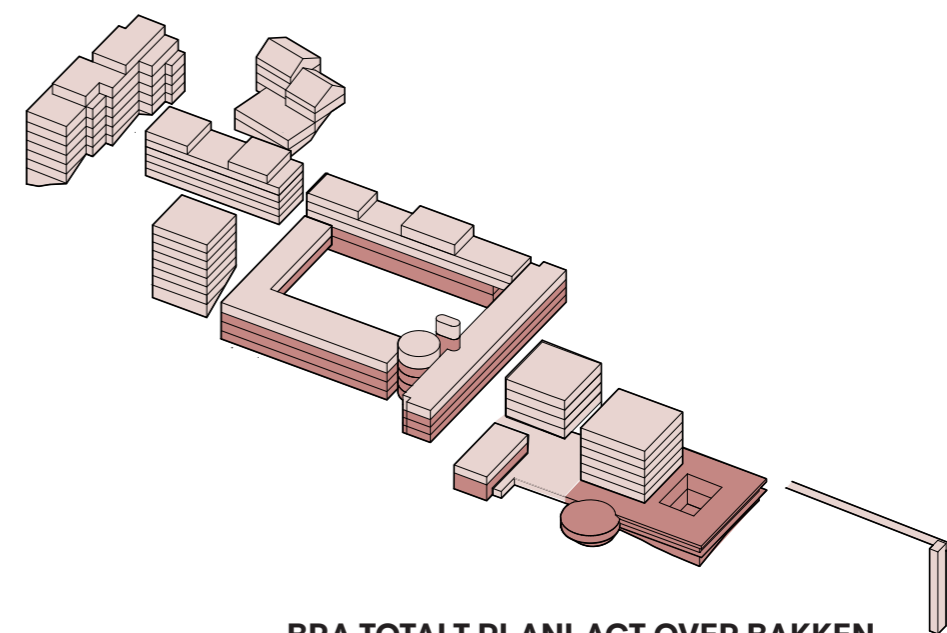
Eksisterende, riving, nytt



EKSISTERENDE
ca 17 400 m²



BRA RIVING
ca 8400 m²



BRA TOTALT PLANLAGT OVER BAKKEN
ca 29 850 m²

7. Sol- og skygge

Diagrammer

Mars

sol + skygge før og etter utbygging



Før: 21. mars kl. 12.00



Før: 21. mars kl. 15.00



Før: 21. mars kl. 18.00



Etter: 21. mars kl. 12.00



Etter: 21. mars kl. 15.00



Etter: 21. mars kl. 18.00

April

sol + skygge før og etter utbygging



Før: 22.april kl. 12.00



Før: 22.april kl. 15.00



Før: 22.april kl. 18.00



Etter: 22.april kl. 12.00



Etter: 22.april kl. 15.00



Etter: 22.april kl. 18.00

Juni

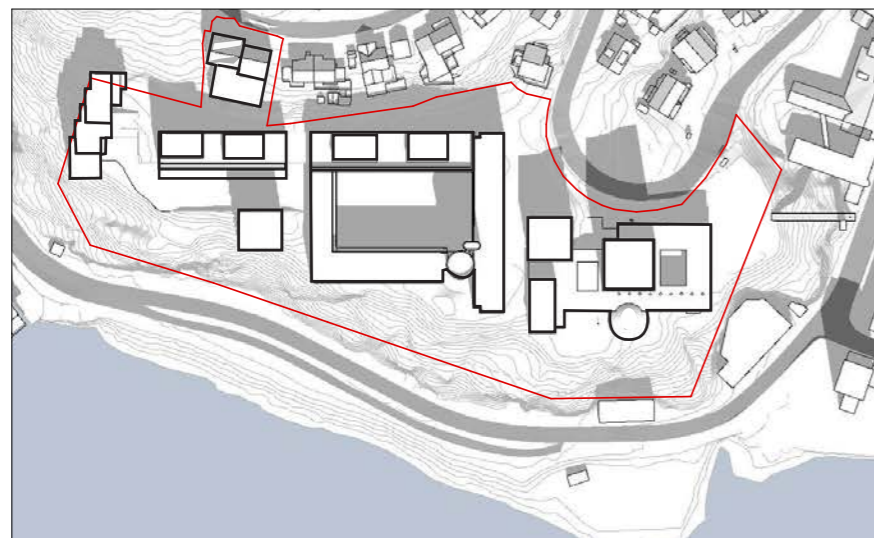
sol + skygge før og etter utbygging



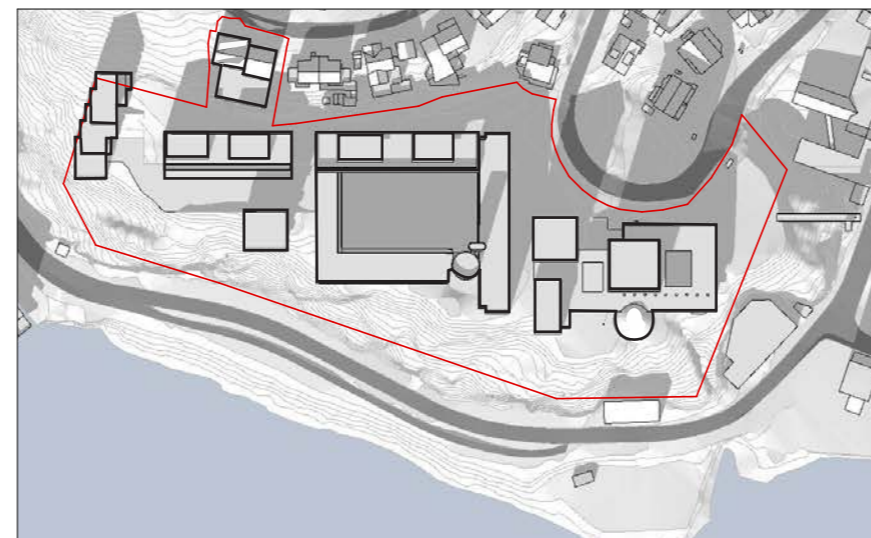
Før: 23.juni kl 18.00



Før: 23.juni kl. 20.00

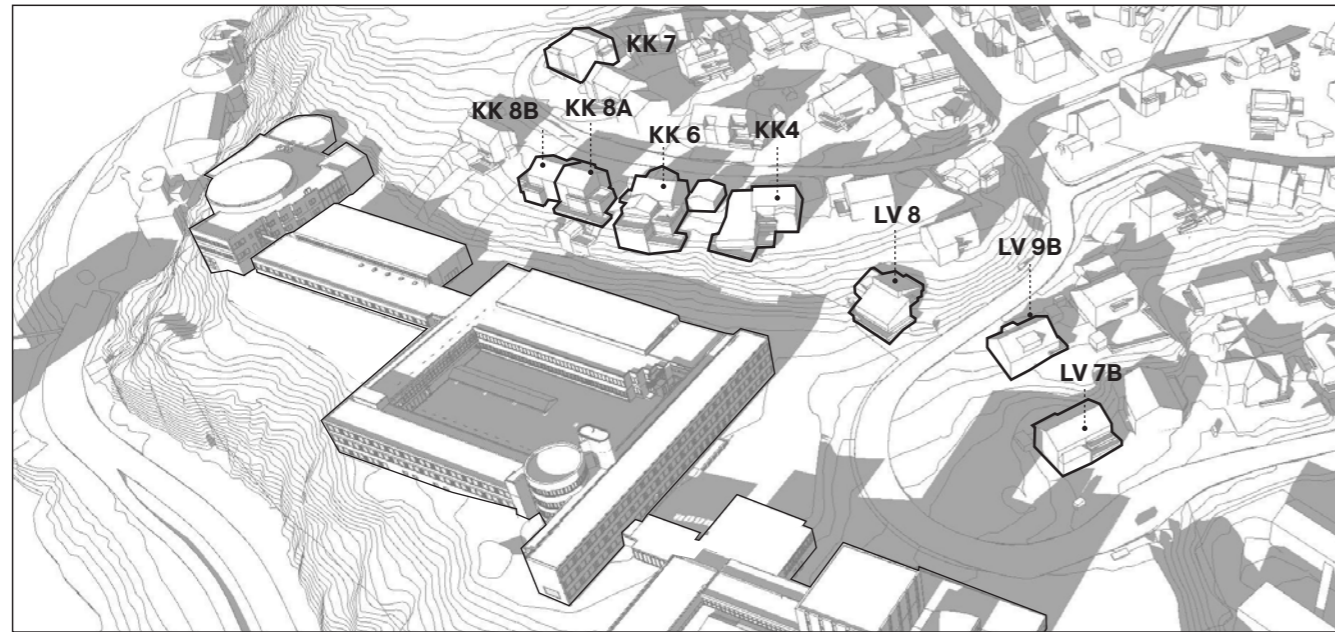


Etter: 23.juni kl 18.00

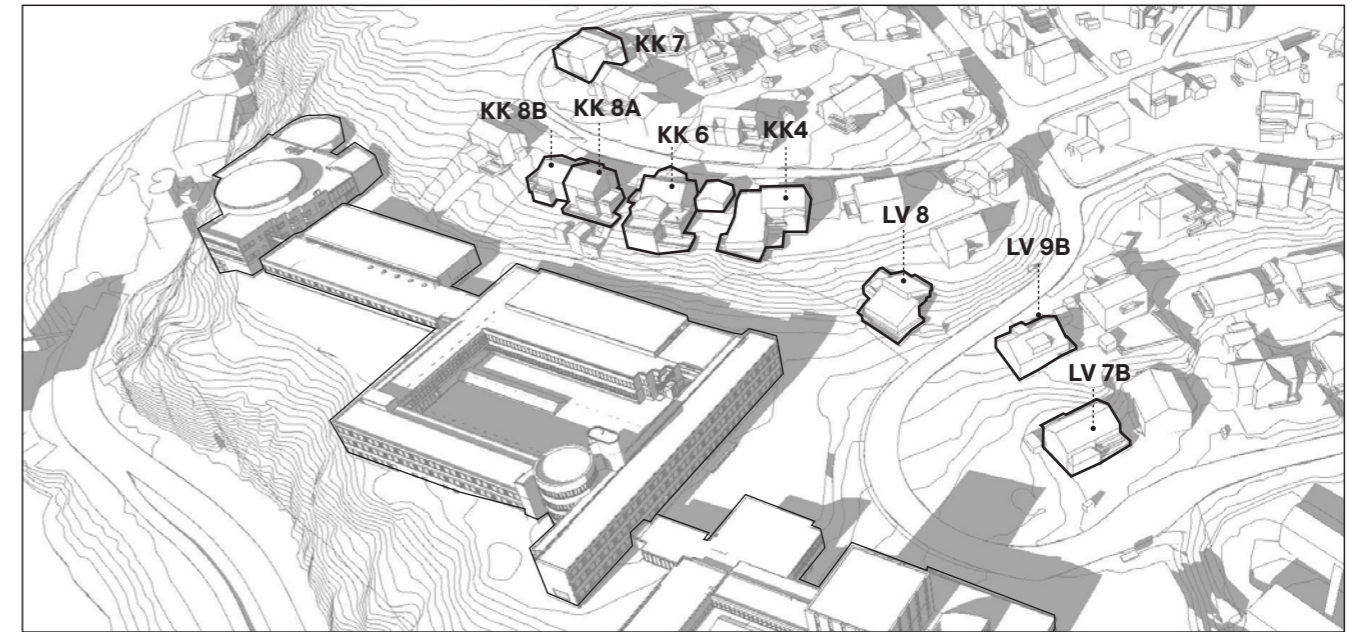


Etter: 23.juni kl. 20.00

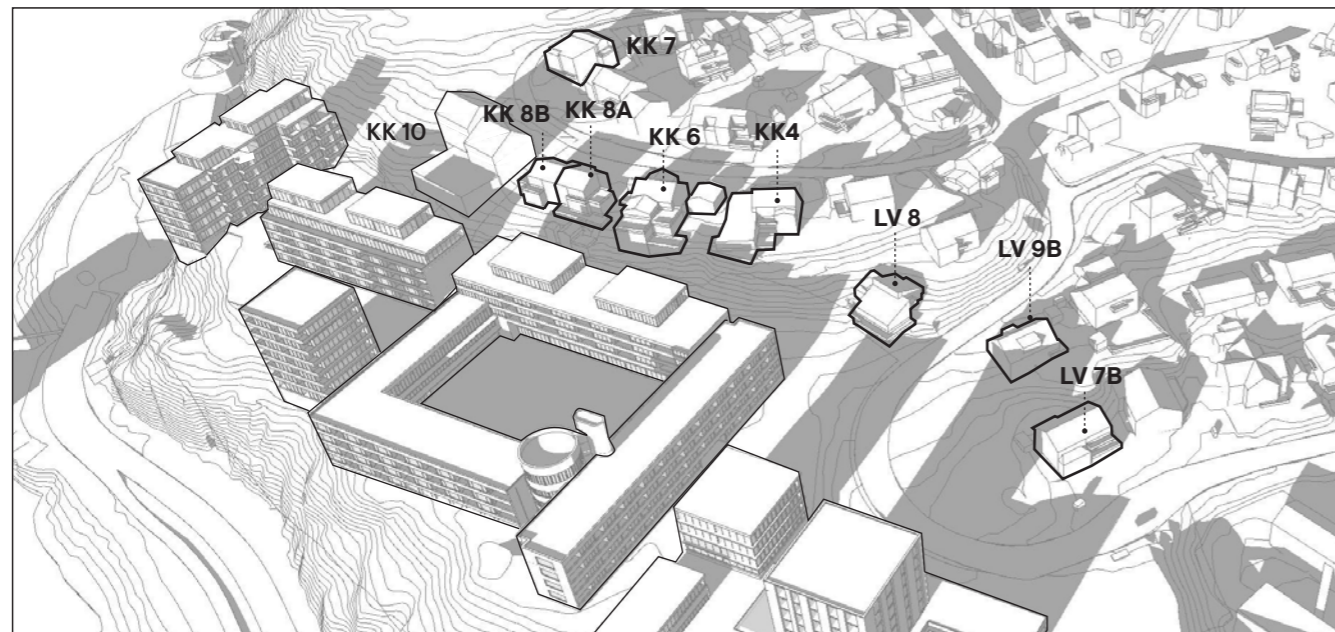
Sol-skygge Kaptein Kaalds vei



Før april kl. 18.00

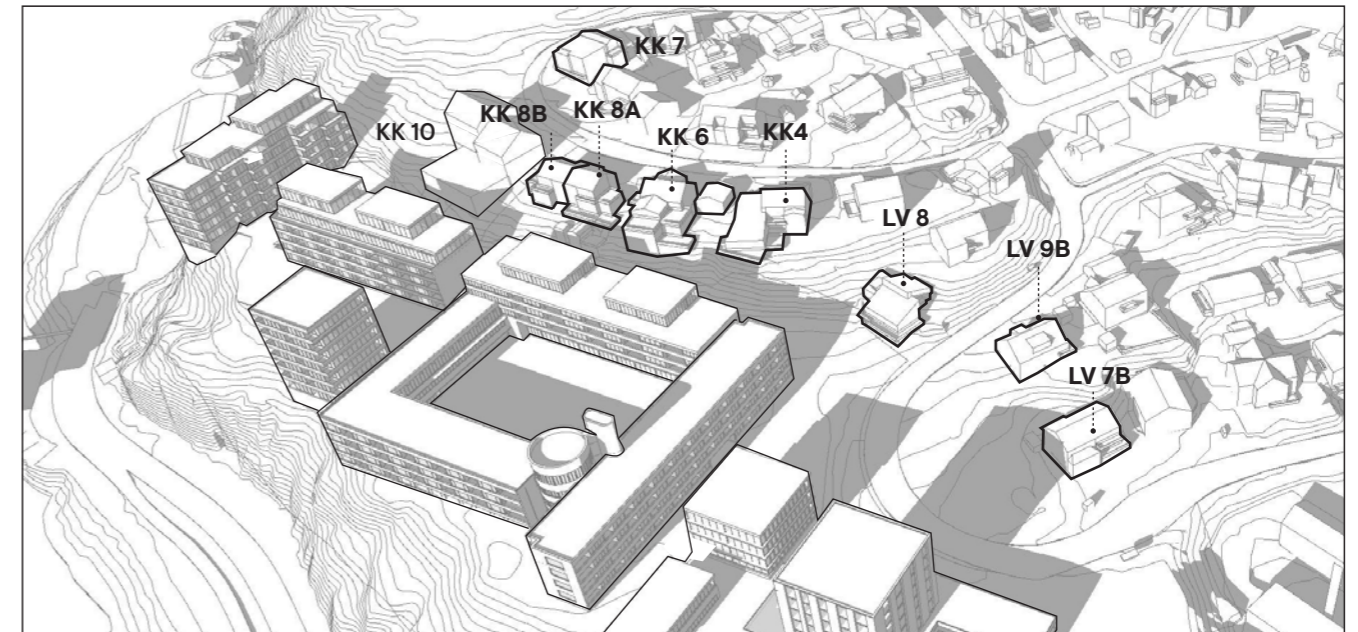


Før juni kl. 18.00



Etter: april kl. 18.00

KK 8B: del av tomt vil få mer skygge, samme solforhold på bebyggelse
 KK 8A: nederste delen av bebyggelsen vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 KK 7: liten del av nedre etasje vil få mer skygge
 KK 6: nederste etasje vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 KK 4: del av nederste etasje vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 LV 8: del av nederste etasje vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 LV 9B: Skygge fra A2 (Brunost)
 7B: samme solforhold



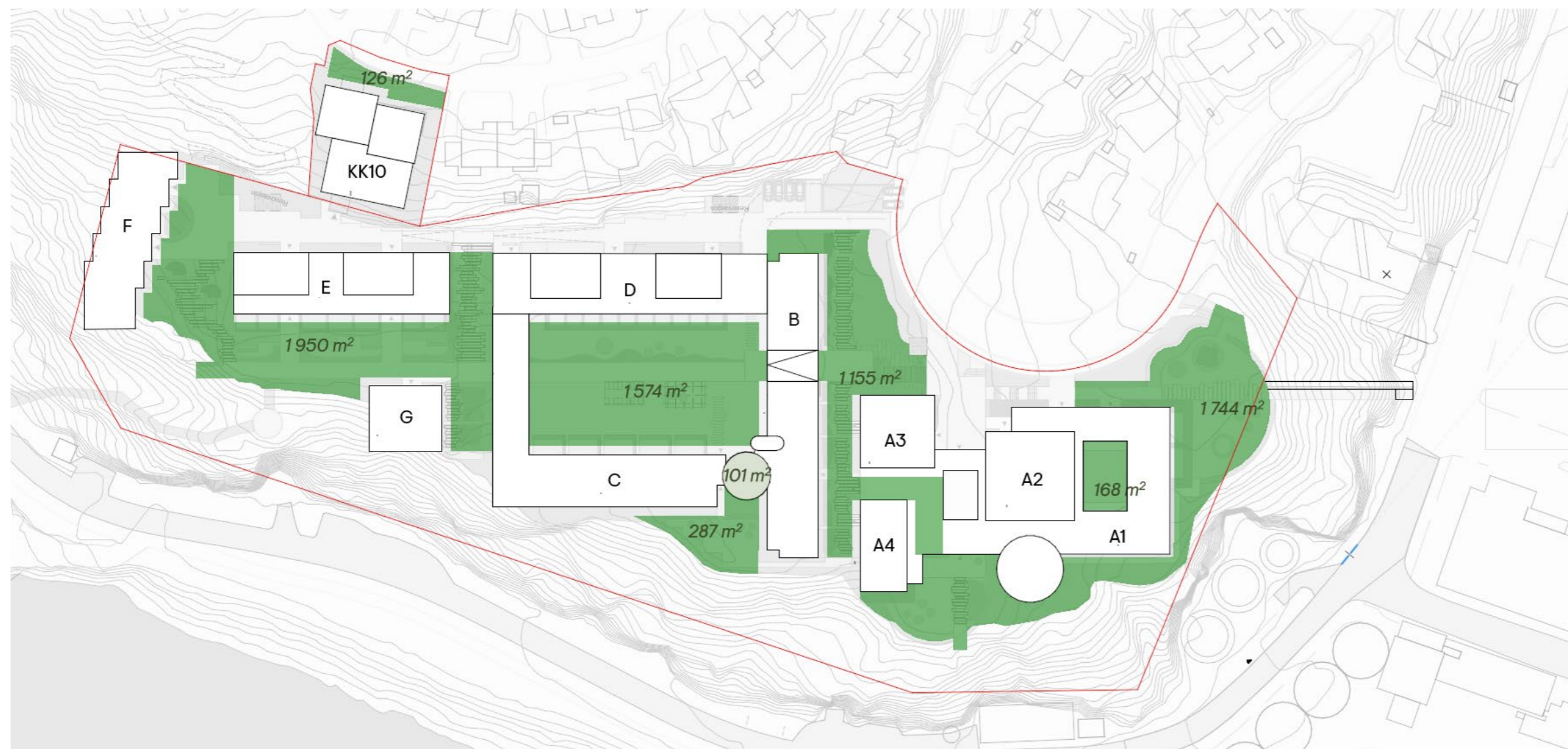
Etter: juni kl. 18.00

KK 8B: samme solforhold
 KK 8A: del av nederste bebyggelse vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 KK 7: samme solforhold
 KK 6: liten del av nederste etasje vil få mer skygge. Hovedetasjen vil ha samme solforhold som i dag.
 KK 4: Liten del av tomt vil få mer skygge. Bebyggelsen ikke påvirket.
 LV 8: samme solforhold
 LV 9B: samme solforhold
 LV 7B: gavil vil få skygge

8. Utearealer

Arealoppsett, solfylt uteareal, makeskifte grønt

Utomhusregnskap



	I prosjekt	Krav	Avvik
Tilgjengelig totalt uteareal	10101	9840	261
Tilgjengelig totalt felles uteareal	7101	4920	2181
Felles uteareal på bakkeplan	7000	2460	4540
Felles uteareal på tak	101		
Privat uteareal	3000		

* beregninger tar utgangspunkt i 40 m² pr 100 m² BRA bolig (24 600 m² - boenheter + sirkulasjon).

Solfylt uteareal



21. mars kl 12.00: 4050 m² felles + privat uteareal



21. mars kl 13.00: felles 4150 m² + privat uteareal




21. mars kl 14.00: 3450 m² felles + privat uteareal



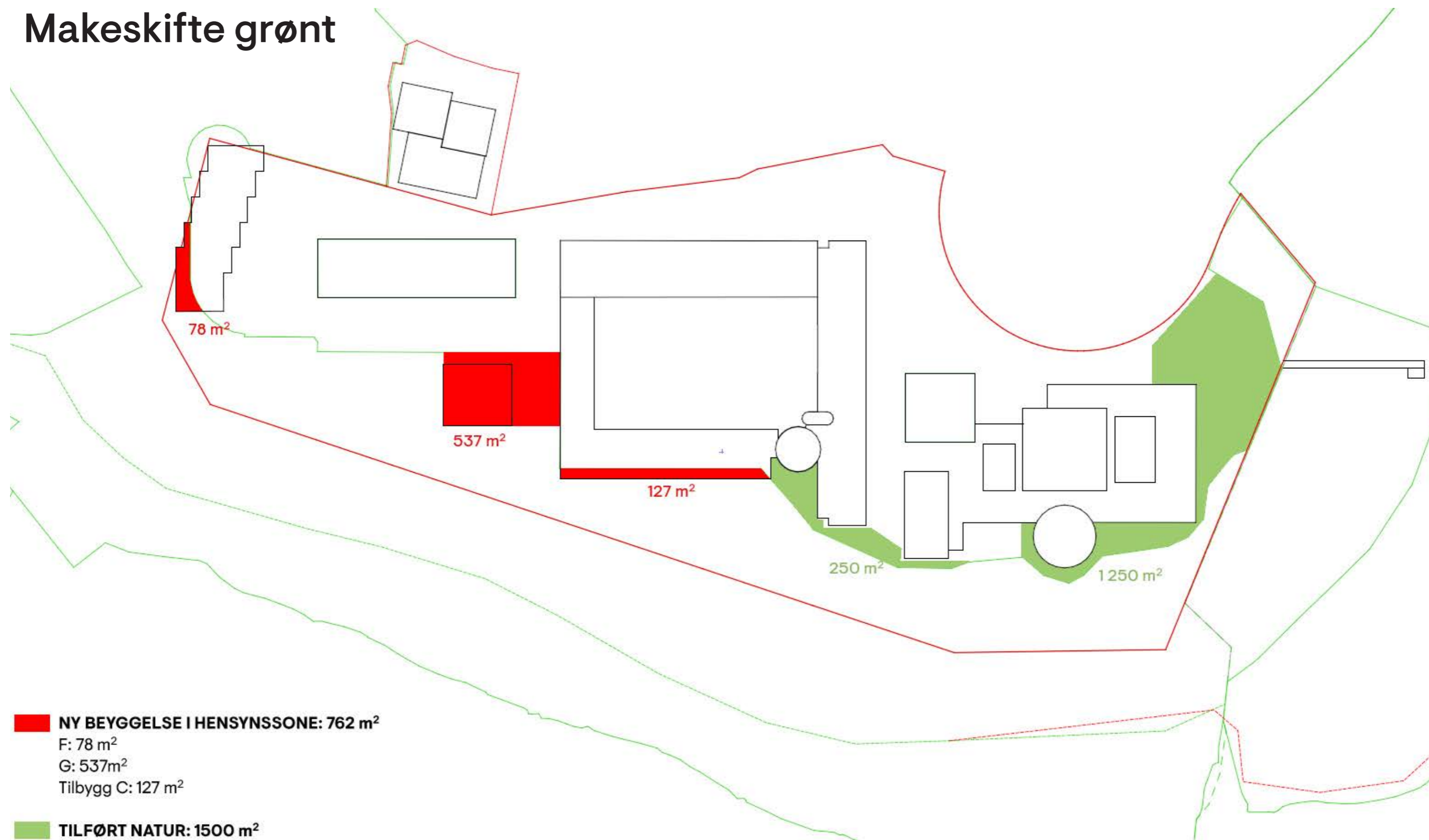
23. juni kl 18.00: 4600 m² felles + privat uteareal

Krav:
Krav felles solfylt uteareal:
1230 m² (50% av felles uteareal)

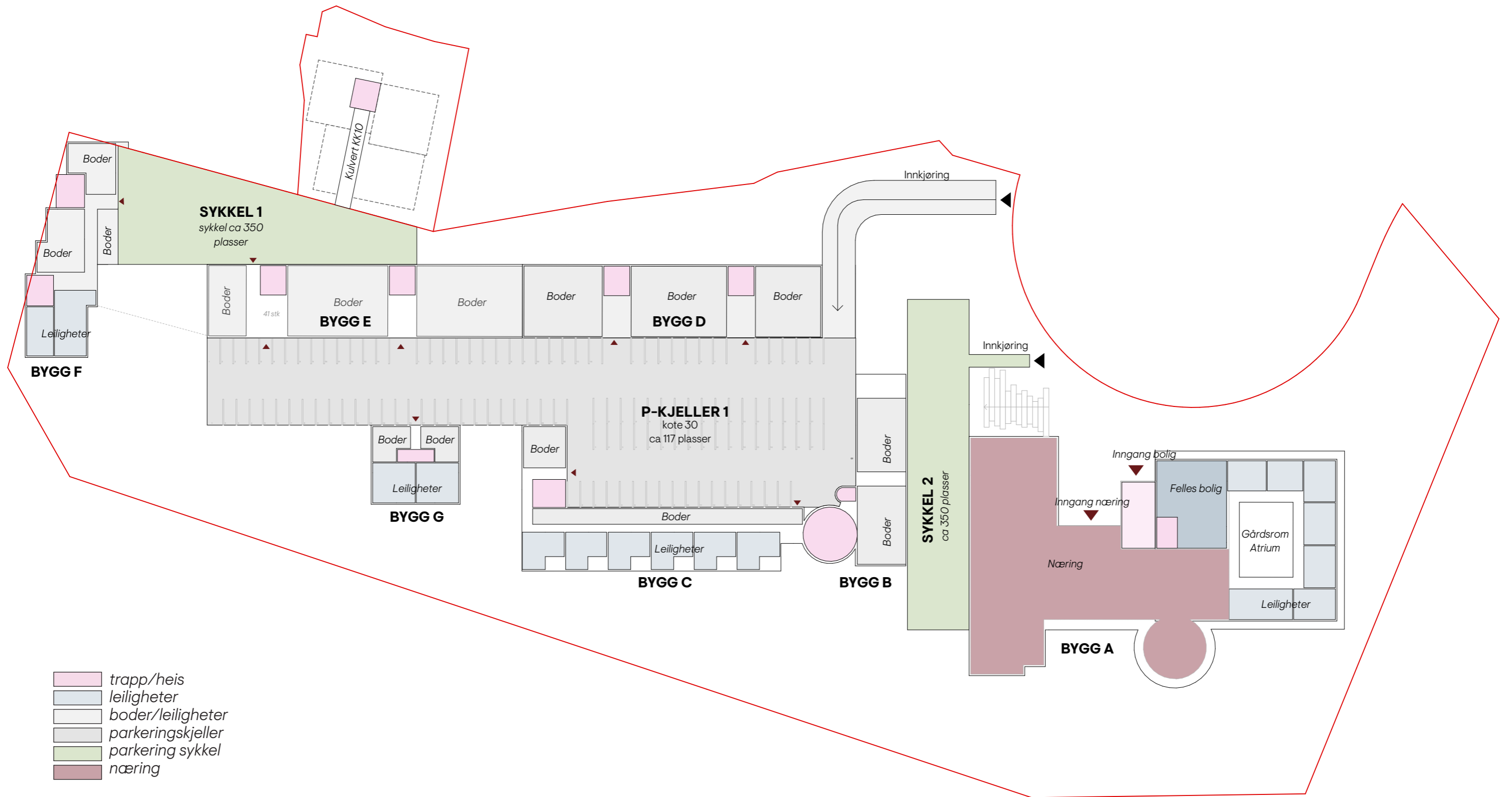
Prosjekt:
Minst halvparten av felles
uteareal har sol på gitte
tidspunkt.

 Felles solfylt uteareal

Makeskifte grønt



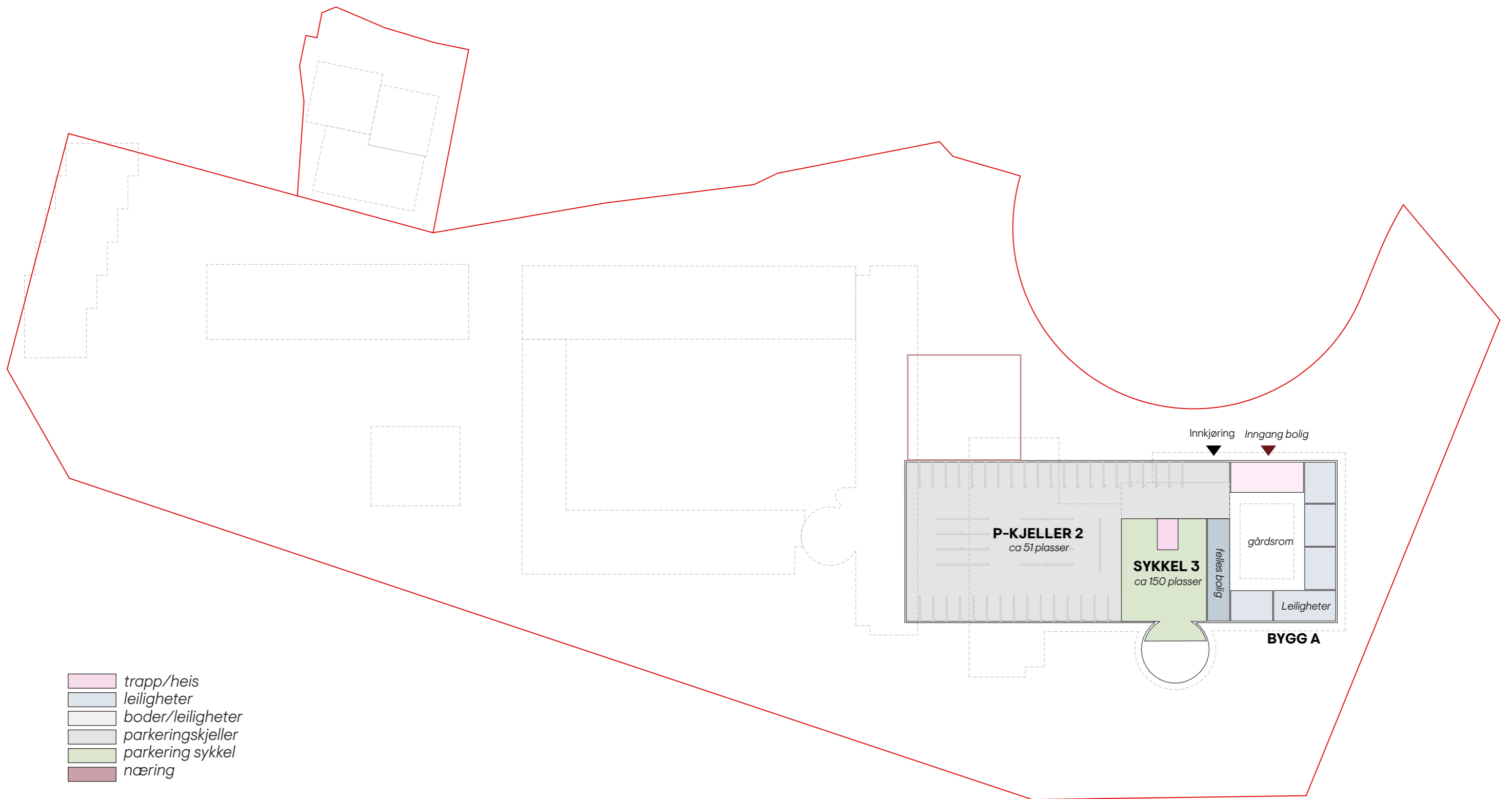
9. Parkering



- trapp/heis
- leiligheter
- boder/leiligheter
- parkeringskjeller
- parkering sykkel
- næring

⊖
ILLUSTRASJONSPLAN PARKERING CA KOTE 30
 M. 1-750





ILLUSTRASJONSPLAN PARKERING CA KOTE 26
M. 1-750

Ladehammeren AS
FORMINGSVEILEDER LADEHAMMEREN



Ladehammerveien 4 og 6 | 414/177

Oppdragsgiver	Ladehammeren AS
Rapportnavn	Formingsveileder Ladehammeren
Dato	2024-12-18
Rev.	
Utgave	1
Oppdragsleder	Liv Svare
Tema	Kulturminner
Leveranse	Rapport / formingsveileder
Utarbeidet av	Erik Langdalen arkitektkontor, ved Erik Langdalen og Brit K. Heltne

PKA / Per Knudsen Arkitektkontor	www.pka.no
Brendeland Kristoffersen	www.bkark.no
Erik Langdalen arkitektkontor	www.eriklangdalen.no
Bjørbekk & Lindheim	www.blark.no

INNHold

Innledning

Om formingsveilederen



Ladehammerens kulturhistoriske spor og underlag for utforming





Historikk

Kulturminneverdier



Veileder - prinsipper for utforming, med bestemmelser

generelle føringer for anlegget

-  Overordnet analyse - anlegget i landskapet
-  Anleggets helhet
-  Dialekt 1 *massiv*
-  Dialekt 2 *transparent*

spesielle føringer for enkeltbygg

Bygg A 1, 2, 4 og 5

Bygg A 3 *nybygg*

Bygg B 1 og 2

Bygg C 1 og 2

Bygg D

Bygg E

Bygg F

Bygg G *nybygg*



Kilder

INNLEDNING

Erik Langdalen arkitektkontor har fått i oppdrag av Ladehammeren AS å utforme en formingsveileder for Ladehammeren i forbindelse med detaljregulering av området. Veilederen er basert på en formingsveiledermal utarbeidet av Bergen kommune, men er tilpasset til det spesifikke prosjektet. Veilederen er basert på analyser og verdivurdering av eksisterende anlegg, og er utviklet parallelt med planarbeidet og utarbeidelse av konsekvensutredning for kulturmiljø. Prosjektet tar utgangspunkt i konkurranseforslaget til teamet PKA, Brendeland Kristoffersen, Bjørbekk & Lindheim, Degree of Freedom og Erik Langdalen arkitektkontor fra 2023, og i den viderebearbeidelsen som har skjedd siden den gang.



Erik Langdalen
Fagansvarlig



Brit K. Heltne
Utførende

Oslo, 18.12.2024

OM FORMINGSVEILEDEREN

Formingsveilederen er utarbeidet for å skape forutsigbare rammer for videre utvikling av Ladehammeren. Veilederen har som hovedmål å ivareta de spesielle og unike kvalitetene som finnes i dagens anlegg, samtidig som det gis føringer for endringer og tilpasninger til ny bruk. Føringene i veilederen skal sikre en utvikling som ivaretar vernehensyn og bygger videre på bebyggelsesstrukturens kvaliteter og arkitektonisk språk.

Veilederen kan være et verktøy for prosjekterende og i kommunal saksbehandling, og i tillegg kan den fungere som veiledende informasjon til befolkningen om hvilke kulturhistoriske verdier som finnes på stedet. Denne informasjonen kan også ha en pedagogisk funksjon, og bidra til en større og felles forståelse for verdiene og identiteten anlegget på Ladehammeren besitter.

Formingsveilederen er et vedlegg til detaljreguleringen for Ladehammeren og viser til planbestemmelser der det er aktuelt.

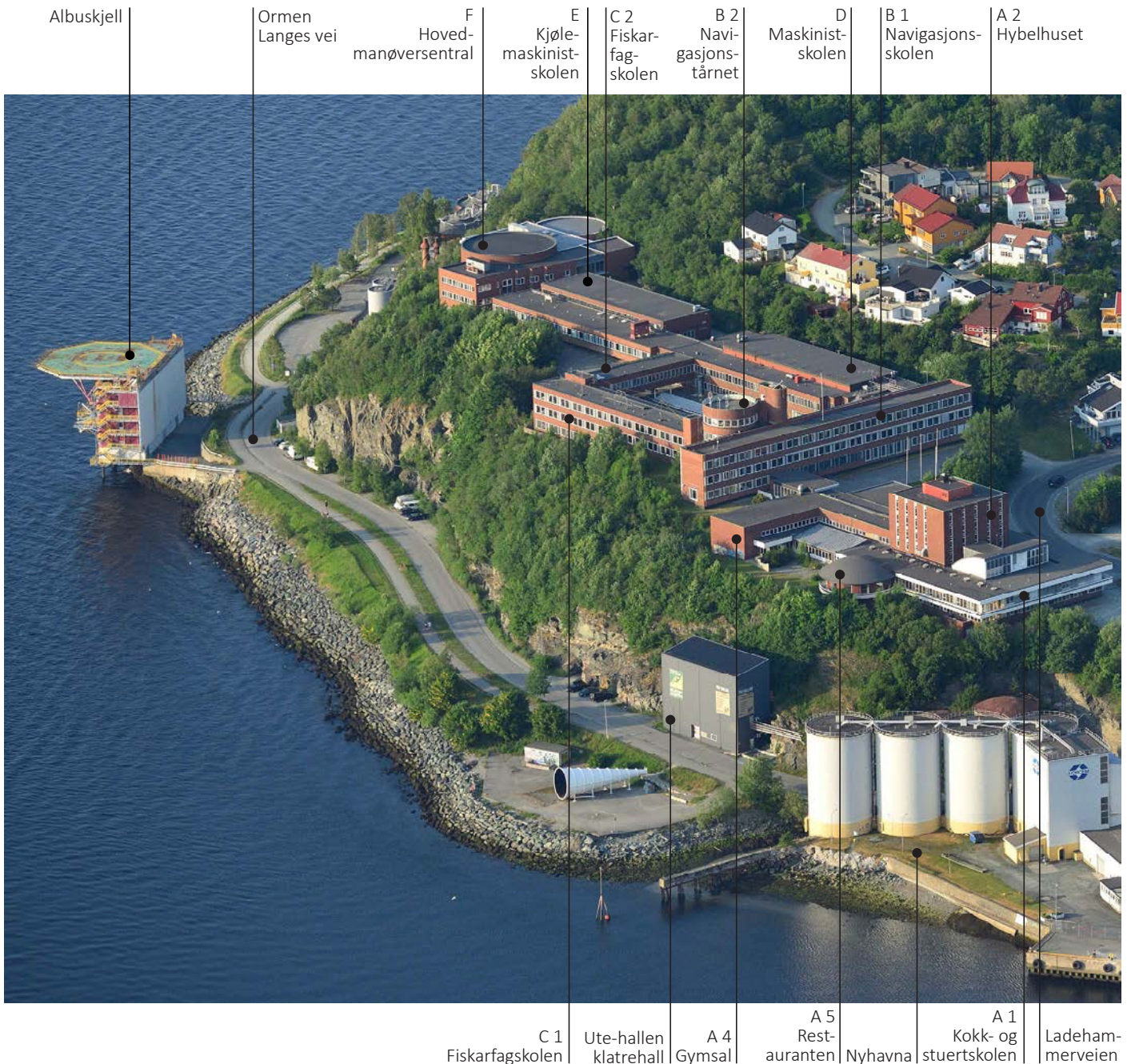
Følgende dokumenter ligger til grunn for arbeidet med formingsveilederen:

- Trondheim kommunens tilbakemeldingsbrev "Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10", detaljregulering. Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid" datert 31.08.24.
- Byantikvarens uttalelse 31.08.24. som den del av Trondheim kommune tilbakemeldingsbrev
- Byantikvarens notat av 23.03.2022 ifm. salg av eiendommen.
- *Kulturminnedokumentasjon Det Maritime skolesenteret i Trondheim*, av Norconsult, datert 25.05.2020
- *Ladejarlen vgs - en mulighetsrapport*, av Vill Plan og Hus arkitekter, datert 19.01.2021.
- *Ladehammeren hovedrapport tilstandskartlegging*, av Rambøll, datert 06.03.2023.

LADEHAMMERENS HISTORISKE SPOR
OG UNDERLAG FOR UTFORMING

Utdrag fra Norconsult: "Kulturminnedokumentasjon. Det maritime Skolesenteret i Trondheim". 2020

Ladehammeren ligger på Ladehalvøya i Trondheim kommune nordøst for Trondheim sentrum i det området som heter Lade og som grenser mot Nyhavna. Området er godt synlig fra Trondheimsfjorden. Ladehammeren har en lang historie: deler av Ladehalvøya har tilhørt Lade gård og antas å ha fungert som utmarksbeite. Fra vikingtiden er Lade kjent som bostedet til Ladejarlene. Ladehammeren har en sentral beliggenhet i byen, med nærhet til sentrum og havna og utgjør et viktig landskapselement og identitetsmarkør for byen. Med sin synlige silhuett sett fra fjorden, fra sentrum nede på elveslynga, fra Byåssida og Festningen, er den med på å ramme inn byen. Nyhavna som grenser til Ladehalvøya har fått sin form etter oppfylling av landområdet som i dag preges av de store ubåtbunkerne (DORA-området), men også av ulik næringsvirksomhet. Området preges i dag av store friluftsområder (Lade), industri og næringsvirksomhet (Nyhavna). Boligmiljøet på Ladehammeren består hovedsakelig av boligbebyggelse i form av eneboliger. Like øst for skolen ligger Lade Kirke og Lade gård. I nord-østre retning finner vi Ringve botaniske hage og Østmarka. Nedenfor tomta, langs sjølinjen ligger Ladestien som går fra Nyhavna til Korsvika via Ringvebukta og videre nord-østover.



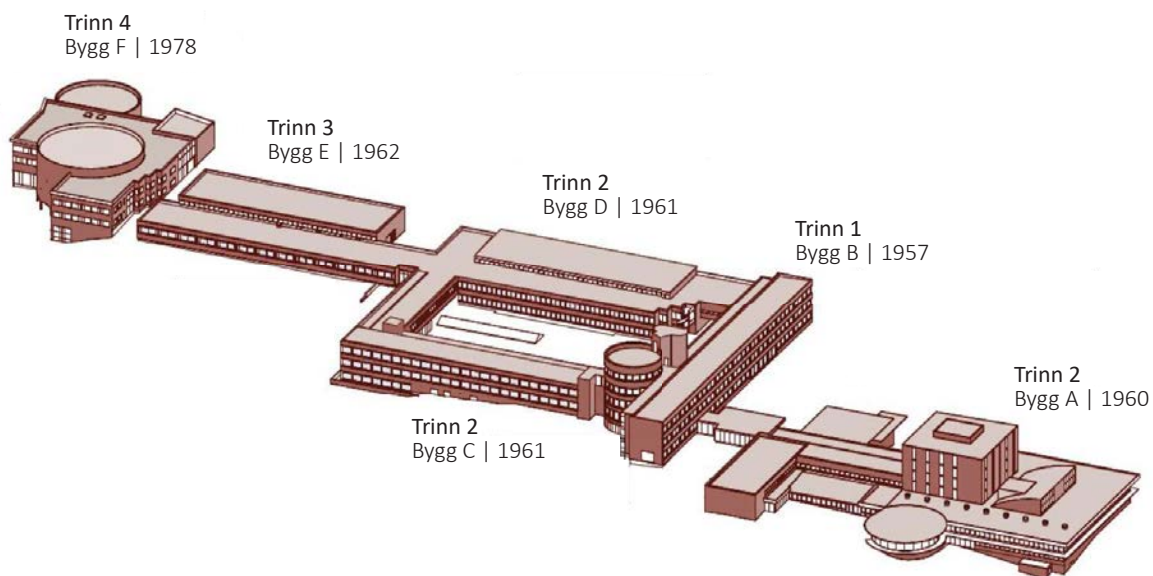
Utdrag fra Norconsult: "Kulturminnedokumentasjon. Det maritime Skolesenteret i Trondheim". 2020

Maritim skolehistorie

Maritim utdanning har lange tradisjoner i Norge. Den har endret seg i takt med at ulike endringer i samfunnet har påvirket sjøfarten. Trondheim har en lang historie som skole- og utdanningsentrum samtidig som Trondheim er en gammel sjøfartsby. Her har det vært undervist i navigasjon og sjømannskap i lange tider. Maritime skoler vokste frem i ulike deler av byen. Et ønske om samlokalisering av alle maritime skolefag i Trondheim dannet bakgrunnen for arkitektkonkurransen som ble utlyst i 1953. Konkurransen for Laderjarlen maritime skolesenter ble vunnet av arkitekt Asbjørn Stein (1920-2013) med forslaget «mermaid». Skoleanlegget ble offisielt innviet og tatt i bruk i 1964. Skolesenteret bestod av flere kommunale og statlige fagskoler, som Trondheim navigasjonsskole (Sjømannsskolen), Trondheim maskinistskole (senere Trondheim tekniske fagskole), Statens kjølemaskinistskole, Statens fiskarfagskule og Trondheim kokk- og stuertskole. Skolen har senere endret navn til Ladehammen videregående skole i 1989 og siden til Ladejarlen videregående skole i 2001.

Utomhus

Området som skolen ble etablert på var opprinnelig beiteareal og utmark for gårder i området før boligbyggingen i større omfang ble etablert etter krigen. Dette medvirket til at skolebygget fremsto markant og godt synlig, både fra fjorden, men også mot Nyhavna og byen. De senere årene er skrenten tett gjengrodd med løvtrær som hindrer synet av skolen noe. Arealene som omslutter hele anlegget, er inndelt i gang- og kjøreadkomster. Utearealene sør og øst ved selve skolebyggene er i stor grad preget av asfalterte flater som delvis brukes til parkering. Det er noen få soner for opphold og da særlig ved anleggets vestside, som kan nås fra kantinen i bygg A. Uteoppholdsarealet fremstår noe enkelt opparbeidet med belegg av bruddheller og plan-tebed. Området fremstår å være delvis i samsvar med arkitektens tegninger. Tross skrånende terreng mot vest var det opprinnelig mulig med ferdsel rundt hele skoleanlegget via en utkraget betongkonstruksjon på Bygg C, denne er i dag avsperrert med gjerder. Arkitektens aksonometri-tegning fra 1960 antydte et ønske om en ensidig trerekke langs datidens hovedinngang. Det er derimot uvisst om trerekken ble etablert slik arkitekten beskrev i sin tegning. Utearealet ansees å ha liten verdi da det i dag fremstår som et nedprioritert areal uten særlige kvaliteter. Anlegget er godt tilpasset terrenget. Det vil si at det er utført lite sprengningsarbeider på tomten for å plassere byggene. Bygningsvolumene ligger slik at sokkelen på hvert enkelt volum følger terrenget. Terrengtilpasningen fører til at de ulike byggene ligger på forskjellige nivå i forhold til hverandre og har innganger på ulike plan tilpasset terrengforholdene.



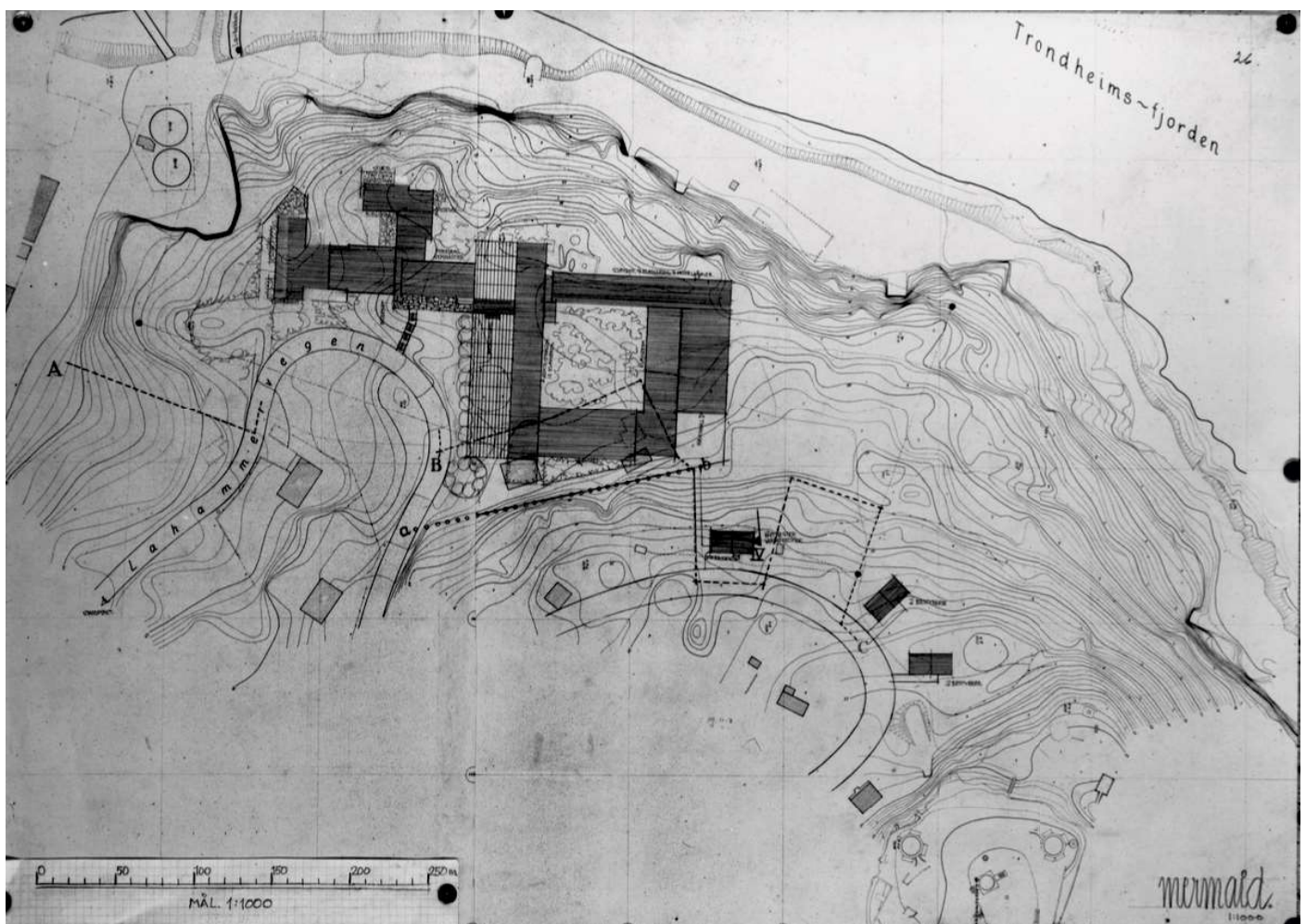
Utdrag fra Norconsult: "Kulturminnedokumentasjon. Det maritime Skolesenteret i Trondheim". 2020

Endringer

Anlegget gjennomgikk en større om- og påbygging i perioden 1985-2000 som er utført av arkitektkontorer basert i Trondheim. Ombyggingene som er utført består hovedsakelig av til- og ombygginger herunder garderobeanlegg til gymsalen, en egen administrasjonsfløy og utvidelse av kantinearealet samt overbygging av atriet på Kokk- og stuertskolen ved Bygg A. Det er også foretatt diverse innvendige ombygginger på alle byggene for å tilpasse disse til endrede undervisningskrav, krav knyttet til brann, universell utforming og andre tekniske krav. Nyere til- og ombygginger tilpasser seg det opprinnelige formspråket slik at skolekomplekset i stor grad fortsatt fremstår som en sammenhengende enhet.

Eksteriør

Anlegget er godt komponert og har et tidstypisk formspråk med elementer fra funksjonalismen som bruk av enkle geometriske bygningsvolum forblendet med tegl, flate tak og en variasjon mellom horisontale og vertikale vindusbånd. Skoleanlegget kjennetegnes ved bruk av robuste materialer som tegl og kobberbeslag. Alle yttervegger på det opprinnelige anlegget fra 1957-1978 er konstruert av murt forblending med standard rød tegl i løpeforband med skift på en halv sten. Teglsteinsfasaden hviler på en sortmalt betongsokkel. Sokkelen følger terrenget og varierer i høyde rundt anlegget. Et gjentakende fasadeuttrykk ved anlegget er vertikale og horisontale vindusbånd. De vertikale vindusbåndene bestod opprinnelig av hvitmalt rammer i tre og hadde tette felt av mørke fasadeplater i etasjeskillene samt over vinduene mot gesimskant. På avstand gir de mørke feltene en illusjon av glass. Mange av de vertikale vindusbåndene på anlegget i dag har opprinnelige materialkvaliteter, mens enkelte steder er fasadeplatene og vinduene skiftet ut. De opprinnelige horisontale vindusbåndene bestod av trevinduer med hvitmalt omramming og sortbeisete trelister mellom hvert vindu. Hele vindusbåndet er beslått med kobber i over- og underkant. De fleste horisontale vindusbåndene på anlegget har bevart sine opprinnelige materialkvaliteter, med unntak av noen steder hvor vinduer er skiftet ut.



Utdrag fra Norconsult: "Kulturminnedokumentasjon. Det maritime Skolesenteret i Trondheim". 2020

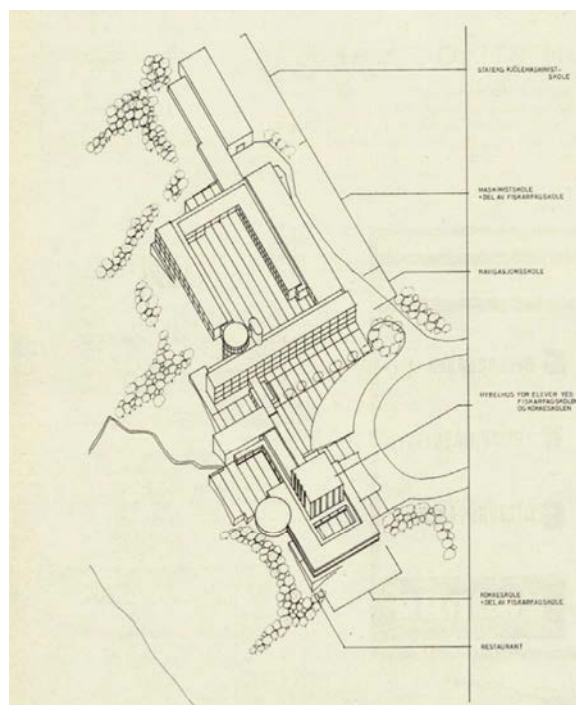
Anlegget har flere mellombygg og inngangssoner med glassfelt fra gulv til tak, som opprinnelig var bygget med sprosper av hvitmalt furu. Hovedinngangsdører er hovedsakelig plassert i glassfelt og var opprinnelig utformet som doble glassdører med ramme i rustfritt stål. Samtlige av de opprinnelige dørene ser ut til å være erstattet med pulverlakkerte aluminiumsdører med glass, mens selve glassfeltene med tresprosper er hovedsakelig opprinnelige. Gesimsen er trukket opp forbi takflaten og er beslått med kobberbeslag. Detaljeringen mellom tegl og kobberbeslaget er enkel og knapp. Anlegget har tidstypiske flate tak med innvendige taknedløp og er tekket med papp. Ett unntak er det sirkulære Restaurantbygget som har et kuppelformet tak, her er avrenning tatt via kobberstusser i teglfasaden.

Planløsning

Hovedtrekkene i planløsningen til anlegget er i stor grad bevart til tross for å ha gjennomgått ombygginger som resultat av et løpende moderniseringsbehov. Planløsning knyttet til undervisningsarealene, med tidstypiske korridorer og klasserom (bygg B og C), er godt bevart, Maskinisthallene (bygg D og E) fremstår også opprinnelige i planløsning og det samme gjelder for navigasjonstårnet (bygg B).

Overflater

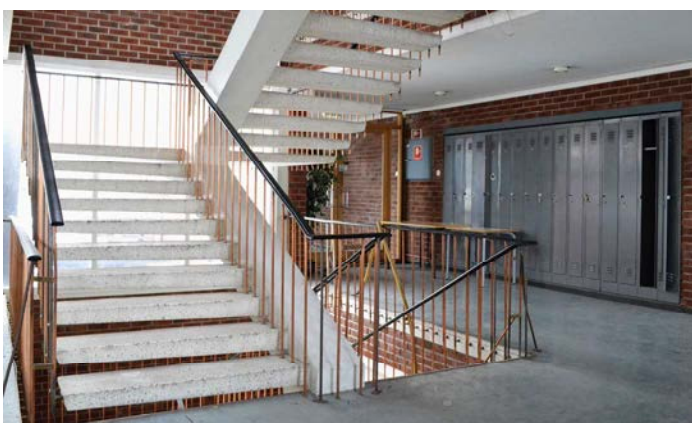
Interiøret består av innvendige teglvegger som enkelte steder er overmalt i senere tid. Gulvflatene i undervisningsarealene bestod opprinnelig av linoleumsfliser og banebelegg av linoleum. I enkelte gangsoner ble det benyttet lysere felt som korresponderer med vindusfelt og lysarmatur i himling. I dag er noen av disse gulvarealene belagt med banebelegg av linoleum. I produksjonsrom og verkstedhaller består gulvoverflatene hovedsakelig av malt/ støvbundet betong, noen av disse overflatene antas å være opprinnelige. Gulvflater og trinn i trapperom består av lys terrazzo, disse er originale og er godt bevart. Ved hoved-gang/aksen mellom byggene (Bygg A og B) er gulvet lagt med skiferheller. Skifergulvet er originalt og har tålt den mangeårige bruken godt. Øvrige gulvflater i anlegget består blant annet av parkett av nyere dato og gulvfliser fra forskjellige tidsperioder. Parkett er særlig benyttet i nyere tid i deler av bygg A og E, mens gulvfliser er benyttet i de mere generelle arealene med mye ferdsel og mulig slitasje, samt behov for særskilt renhold.



Utdrag fra Norconsult: "Kulturminnedokumentasjon. Det maritime Skolesenteret i Trondheim". 2020

Opprinnelige innerdører varierer mellom limbafinerte kompaktdører (limba er en tropisk tresort) med trådglass, tette limbafinerte dører og eikefinerte dører, enkelte steder er det brukt dører med trådglass og rustfritt stål. Innvendige etasjeskillere er utført i plastøst betong med valmet form. Dette har gitt et særpreg til undervisningsrommene. I flere av rommene er himlingen i dag nedsenket og kledd med systemhimling med grid 60x60cm. Tiltaket har ført til en lavere himlingshøyde, men de opprinnelige betongbuehvelvene ligger skjult bak himlingen. I gangarealene var himlingene glatte sponplatehimlinger med integrerte lysarmaturer. Lysarmaturene var plassert sentrisk i forhold til gangens vinduer. Mye av det opprinnelige interiøret i undervisningsrommene hadde spesialtegnede skap og oppbevaringsløsninger som var plassbygget. Deler av dette er bevart, sammen med noen originale lamper, drikkefontener, produksjonsutstyr, styrepanelet i navigasjonsrommet etc. Garderobeskapene som var plassert i de murte nisjene i skolens korridorer er delvis beholdt. Garderobeskapene gikk i flukt med korridorens veggflate, samt at man benyttet sprangene ved klasserommets interiør til innredning og dørsmug.

Samtlige trapperom fremstår som originale og er tidstypiske med tanke på både form og materialbruk. De er utført i støpt betong med til dels utkragede konstruksjoner. Trinnene består av lys terrazzo, rekkverksspiler i kobber med innfestingsdetaljer i messing og gummierte håndlister. Løsningen er gjennomført i hele anlegget (bygg A-E) og skaper en sammenheng i anleggets interiør.



VEILEDER - PRINSIPPER FOR UTFORMING

med bestemmelser



generelle føringer for anlegget

Overordnet analyse - anlegget i landskapet

Anleggets helhet

Dialekt 1 *massiv*

Dialekt 2 *transparent*



spesielle føringer for enkeltbygg

Bygg A 1, 2, 4 og 5

Bygg A 3 *nybygg*

Bygg B 1 og 2

Bygg C 1 og 2

Bygg D

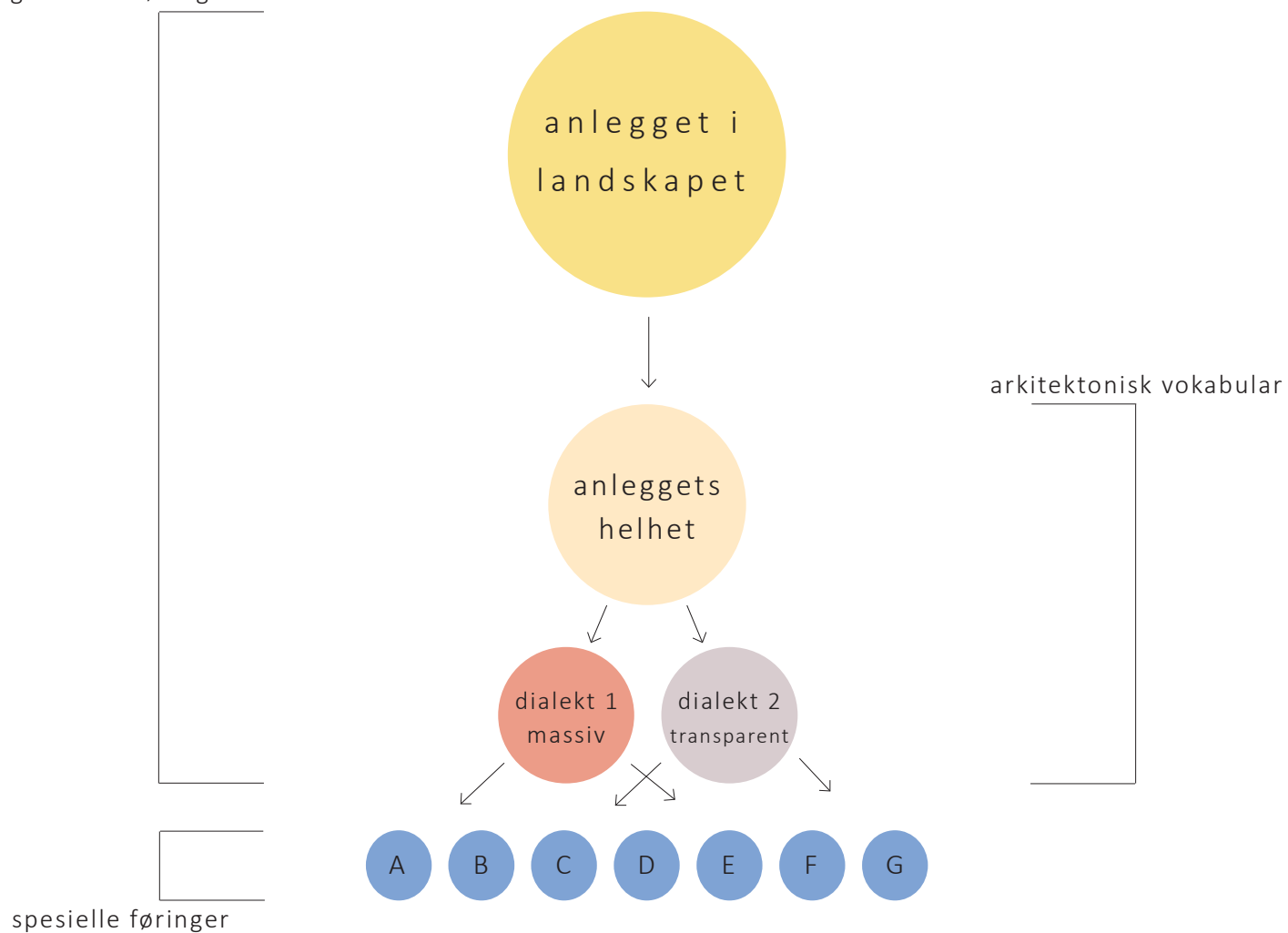
Bygg E

Bygg F

Bygg G *nybygg*

GENERELLE FØRINGER FOR ANLEGGET

generelle føringer



ANLEGGET I LANDSKAPET

Den gamle maritime skolen ligger nennsomt plassert på et landskapsplatå ved Ladehammeren, med utsyn til fjorden, havnen, til sentrum av Trondheim og åssidene rundt byen. Både bebyggelsen på Ladehammeren og åsen bak anlegget er et markant landemerke i Trondheim. De nye tiltakene skal hensynta viktige naturverdier og kulturminner knyttet til Ladehammeren.

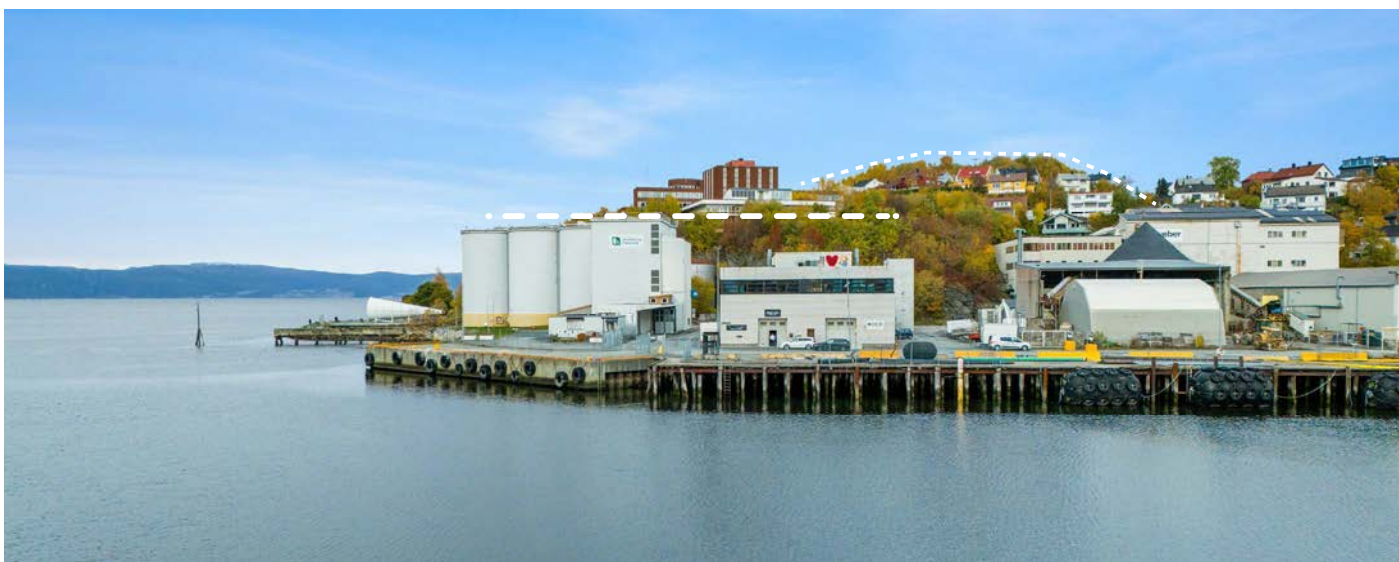


Intensjon

Intensjonen er å bevare Ladehammerens karakteristisk profil i bybildet og bebyggelsens markering av platået i landskapet

Vesentlige forhold

Opplevelsen av landskapesplatået og kollen videreføres



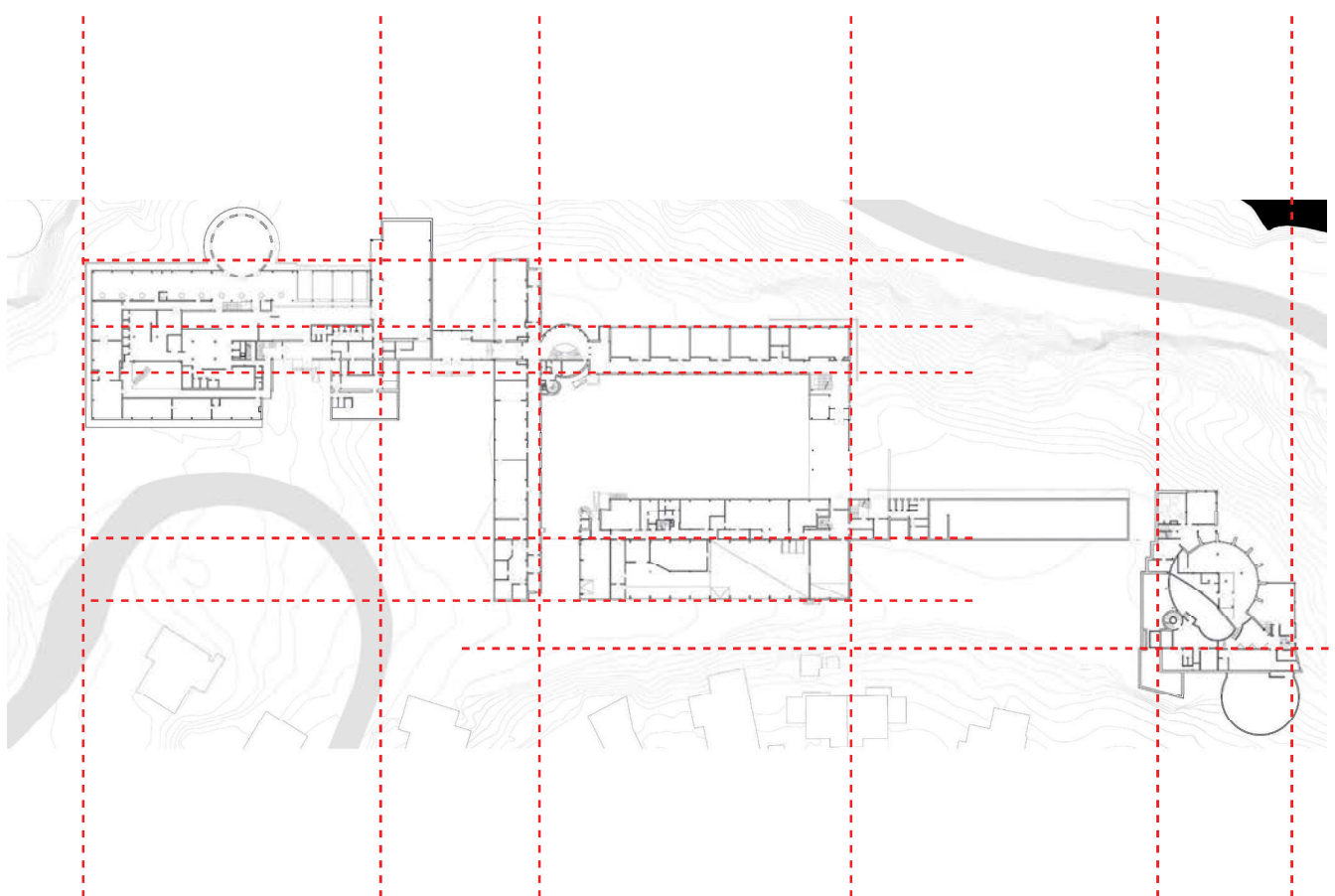


Intensjon

Intensjonen er å opprettholde anleggets opprinnelige geometriske prinsipp, med volumer lagt rettviklet på hverandre tilpasset stedets opprinnelige topografi

Vesentlige forhold

Det opprinnelige anlegget fulgte et rettvinklede prinsipp som gjennomføres konsekvent, med unntak av anleggets sirkelformede bygningselementer. Tilbygg og nybygg følger det opprinnelige rettvinklede prinsippet som ligger til grunn for det opprinnelige anlegget.



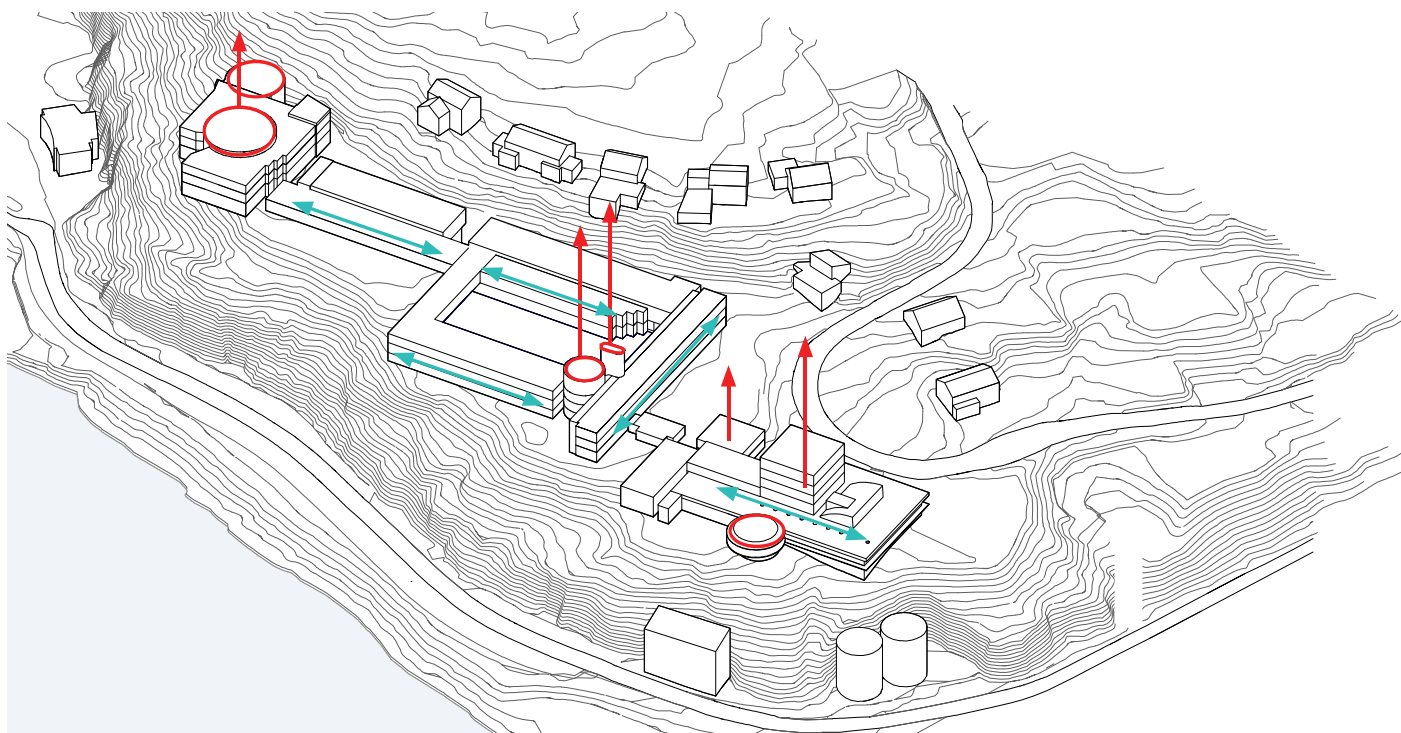


Intensjon

Intensjonen er å videreføre anleggets kompositoriske prinsipp med en kombinasjonen av horisontale og vertikale volumer

Vesentlige forhold

Dagens volumoppbygging og retninger videreføres for restaurerte og rekonstruerte bygg. Nye bygg, bygg A 3, F og G, følger en vertikal volumoppbygging, mens bygget som erstatter bygg E bør følge en horisontal volumoppbygging.



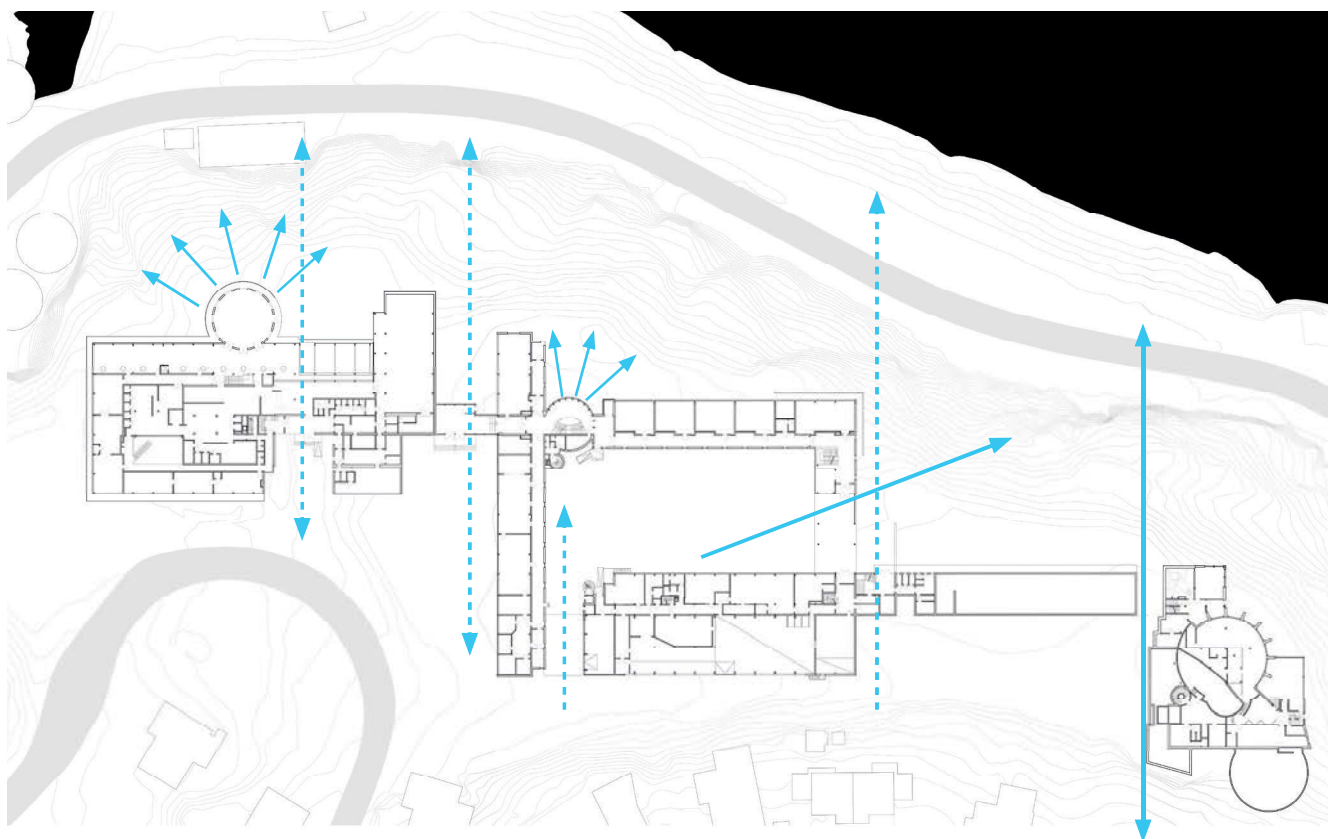


Intensjon

Intensjonen er å videreføre anleggets prinsipp for utsikt og utsyn, fra og mellom de ulike bygningsvolumene

Vesentlige forhold

Prinsippet med å skille bygningsvolumene, enten i form av en spalte eller med et transparent mellombygg, videreføres. Utsikten mot nord fra gårdsrommet mellom bygg B, C og D skal sikres i ny plan. Utsikten fra restauranten og navigasjonstårnet skal sikres i ny plan.



ANLEGGETS HELHET

Ladehammeren danner et helhetlig og sofistikert arkitektonisk uttrykk som videreføres i videre utvikling.

For å kunne foreta en forsvarlig restaurering, rekonstruksjon og transformasjon av den eksisterende bebyggelsen, og for å utforme nybygg som tilpasser seg denne, har vi analysert det arkitektoniske språk arkitektene benyttet seg av, og samlet dette i form av et arkitektonisk *vokabular*. Anleggets ulike bygninger har mange likhetstrekk, men de har allikvel varianter. Vi har identifisert to ulike "dialekter" - *massiv* og *transparent*, i tillegg til helheten, som kan danne utgangspunkt for transformasjon og nybygg.

Overordnet for hele anlegget

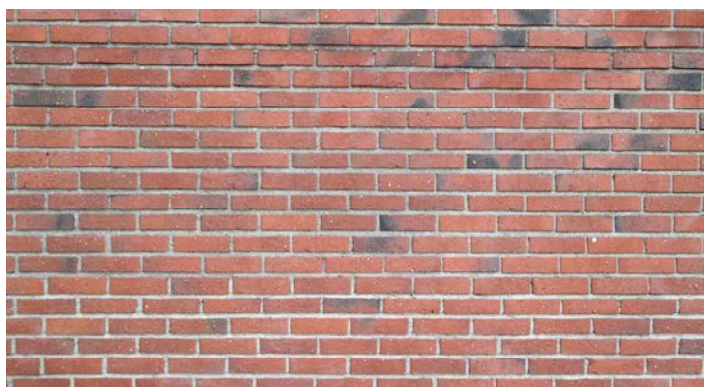
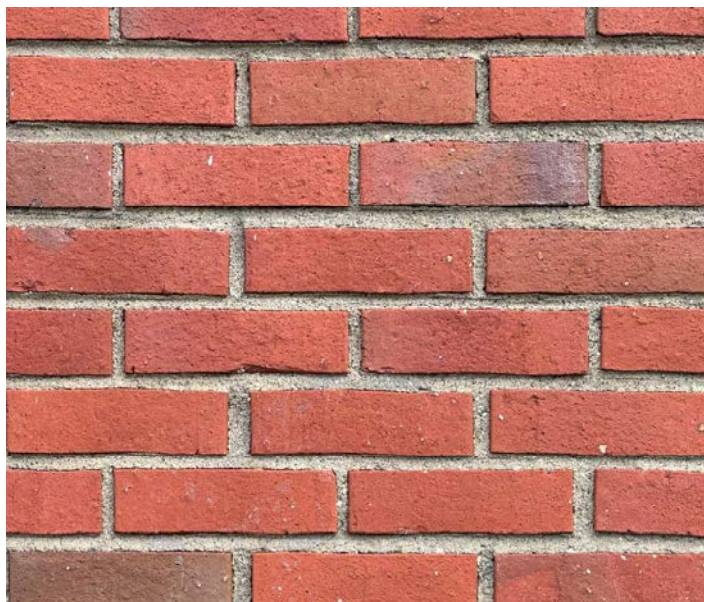
Det er noen fellestrekk som preger hele anlegget: måten bygningene møter bakken, detaljering av vinduer og gesims og materialbruk. I følgende delkapittel blir disse fellestrekkene presenterte med forklaringer og refererer til hvilke føringer som skal være gjeldende på et overordnet plan.

Intensjon

Intensjonen er å gjenbruke så mye tegl som mulig, men siden mye av teglfasaden sannsynligvis må rives pga. dårlig tilstand, er målet å benytte en type tegl som gir det samme arkitektoniske uttrykket som den opprinnelige.

Vesentlige forhold

Alle yttervegger på det opprinnelige anlegget fra 1957-1978 er konstruert av murt forblending med standard rød tegl i løpeforband med skift på en halv sten. Eksisterende tegl har samme dimensjon og fugebredde, men fugen varierer noe i dybde. Det er benyttet sementmørtel. Teglen er relativt jevn i overflate, men har ujenvnheter i kantene. Det er en viss variasjon i fargen, fra en terracottafarget grunntone til blå-sorte varianter.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2



Intensjon

Intensjonen er at restaurert, rekonstruert, transformert og ny bebyggelse skal møte terrenget på samme måte som eksisterende bebyggelse.

Vesentlige forhold

Det opprinnelige anlegget var godt tilpasset terrenget uten omfattende sprengningsarbeider og skjærende skjæringer og fyllinger, bortsett fra deler av tomten i nord-vest som er fylt opp med masser, muligens fra bygging av bygg E og F, og platået i sør som i følge gamle kart er fylt opp inntil 2m. Betongfundamentene følger terrenget og er delvis eksponert, delvis malt og delvis påført en sort membran. I noen tilfeller ligger ringmuren tilnærmet i flukt med teglforblendingen, og i andre trukket inn til byggenes bærelinje (bygg B og E). Teglen trappes i forhold til terrenget.



eksponert ringmur av betong i flukt med tegl som avtrappes med terreng på vestsiden av bygg C



ringmur av betong i flukt med tegl og påført en sort membran (nordsiden av bygg C)



ringmur av betongtrukket bak teglforblendingen og malt sort (bygg B)



ringmur av eksponert betong i flukt med teglen, men knapt synlig (bygg D)



Kopperbeslag med stående fals i underkant av teglforblendingen med samme høyde som tegl med mørtel (bygg E)



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

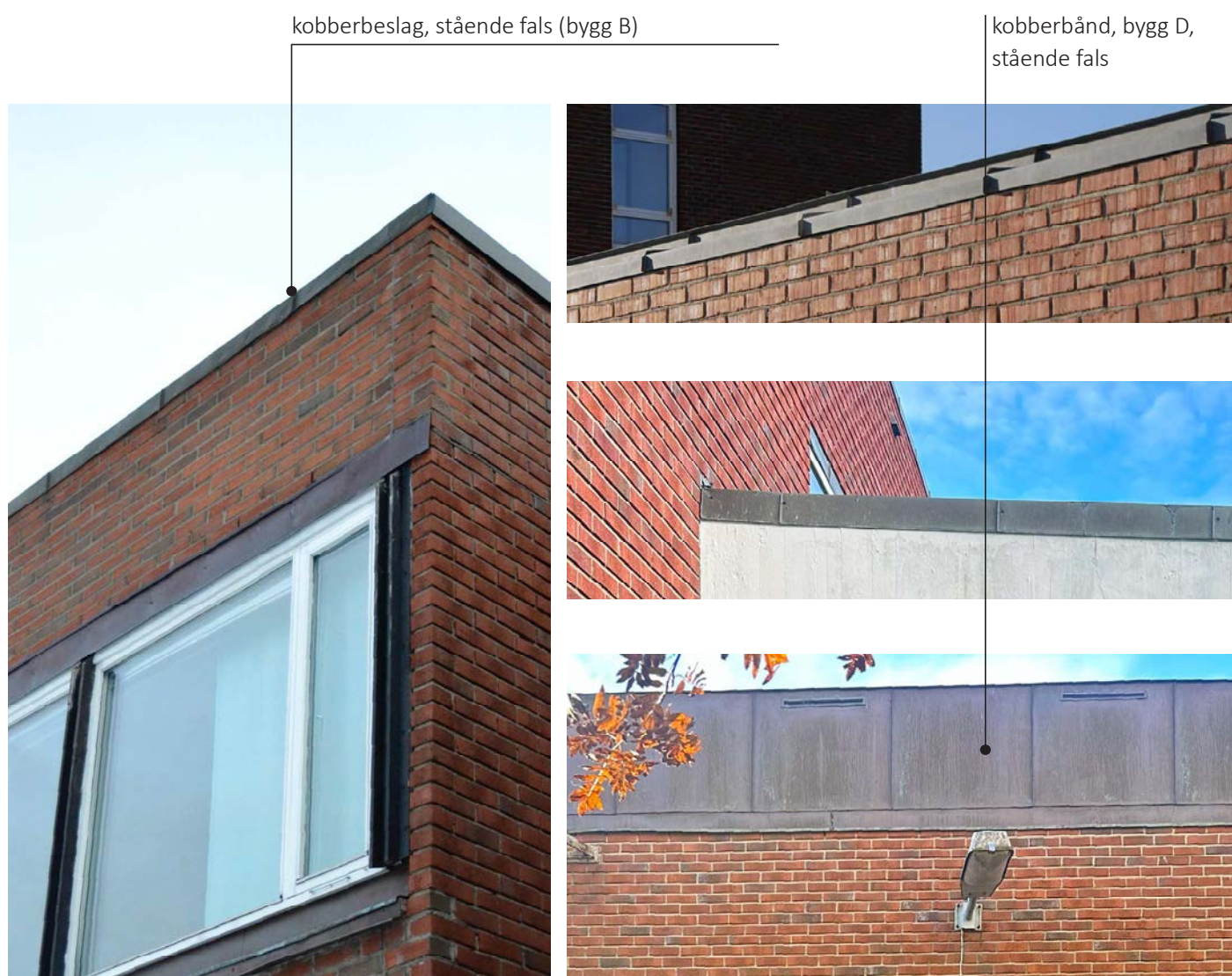
Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å videreføre gesims- og takutforming til opprinnelige bygninger.

Vesentlige forhold

Alle tak på det opprinnelige anlegget hadde knappe gesimsdetaljer, med et kobberbeslag med stående fals som ligger med en liten spalte mot teglmuren. Høyde på beslaget varierer, men intensjonen er at nye beslag følger prinsippet på bygg B (se under).



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

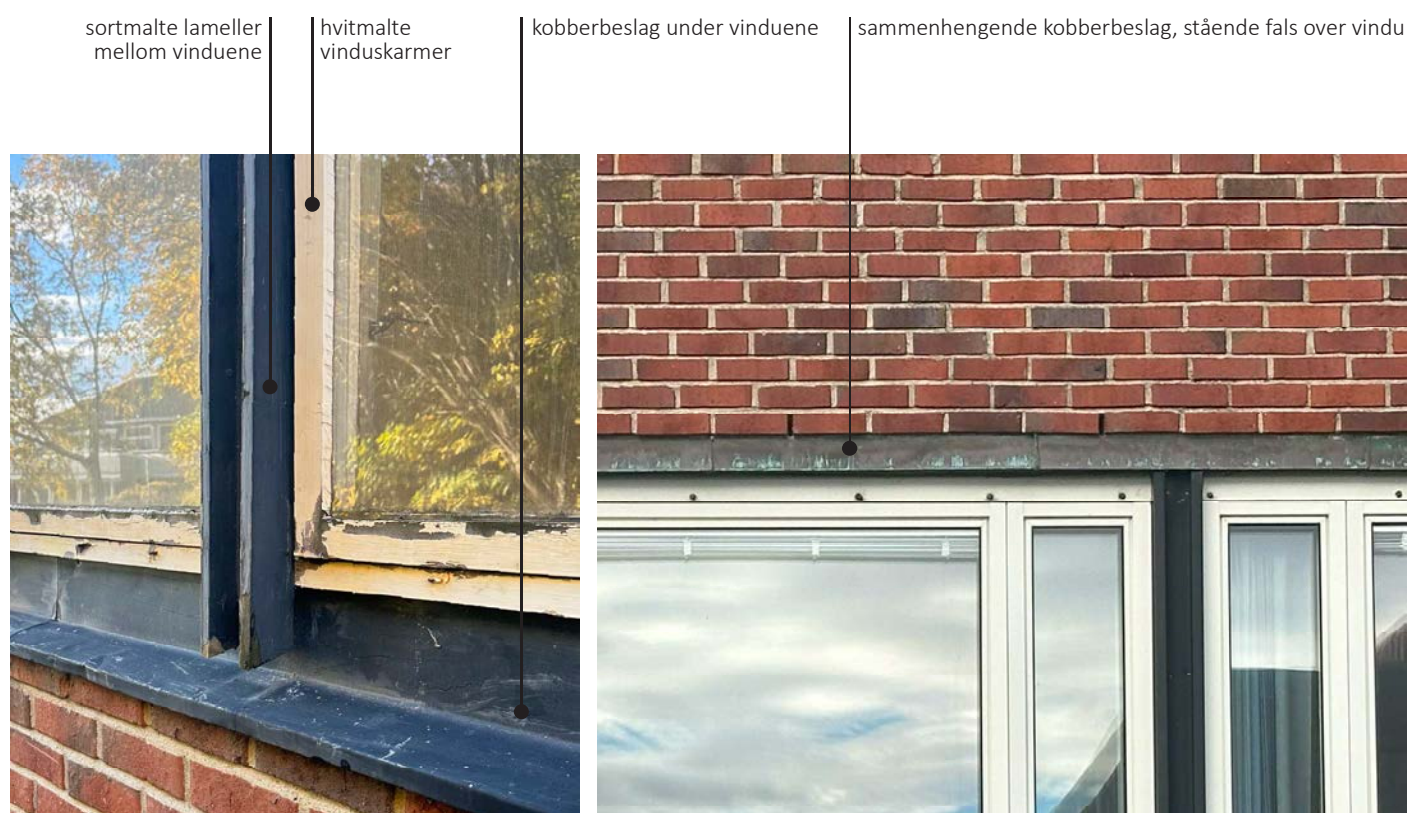
Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å viderføre vindusdetaljer fra de eksisterende bygningene.

Vesentlige forhold

Alle vinduer i det opprinnelige anlegget har stort sett samme detaljering: rammene er malt hvite, de er delt med vertikale, utenpåliggende lameller, og de har kobberbeslag både i nedkant og overkant.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å beholde karakteren i de opprinnelige fellesarealene.

Vesentlige forhold

Den opprinnelige materialpaletten i bygningens fellesarealer besto av terrasso i trappeløpene, skifer i gangarealene, og tegl- og pussvegger. Intensjonen er å videreføre denne paletten i fellesarealene i bygninger som restaureres, transformeres og rekonstrueres.



1: Terrasso i anleggets trappeløp. 2: Balustre i kobber. 3: Trappeløp i bygg A 2 med skifer og terrasso på gulv og sparklet og pusset flate under trapp. 4: Paviljongen, den gamle restauranten, pusset og grønmalt himling. 5. Skifergulv i anleggets gangarealer

Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

DIALEKT 1 : MASSIV

Karakteristisk for teglfasadene er de markante vindusbåndene og måten bygningene møter bakken. Vindusbåndene er enten vertikale eller horisontale, og de opptrer stort sett ikke på samme fasade. Teglbygningene fremstår som massive objekter i landskapet, utstyrt med en betongsokkel som følger topografien og med teglstein som avtrappes parallellt med terrenget.

Vi har delt vokabularet inn i fem kategorier:

- 1: horisontale vindusbånd
- 2: vertikale vindusbånd
- 3: varierte dør- og vindusåpninger
- 4: artikulerte overganger
- 5: åpent-lukket



Intensjon

Intensjonen er å bevare preget bygningene har ved å videreføre vindusdetaljer og vindustyper fra eksisterende bygninger.

Vesentlige forhold

Store deler av anlegget har horisontale vindusbånd med lik materialitet og detaljering, men med ulike dimensjoner og rytme. Ønsket er å videreføre materialitet og detaljering, men stå noe friere i dimensjoner og rytme. Vinduene ligger langt ute i fasaden, noe som skal videreføres i nye vinduer. Man står friere inn mot gårdsrommet.

Eksisterende fasader:



like høyder og jevn rytme (bygg D)



ulike dimensjoner (bygg B)



ulike dimensjoner (bygg C2)



ulike dimensjoner (bygg D)



horisontale vindusbånd adskilt av teglforblending som markerer etasjenivåer



eksempel på plater mellom vinduer i vertikale vinduer



Rytmen kan varieres, og høyden er ikke lik i hver etasje



høyden kan justeres noe for å tilpasse seg brystningshøyder innendørs

Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

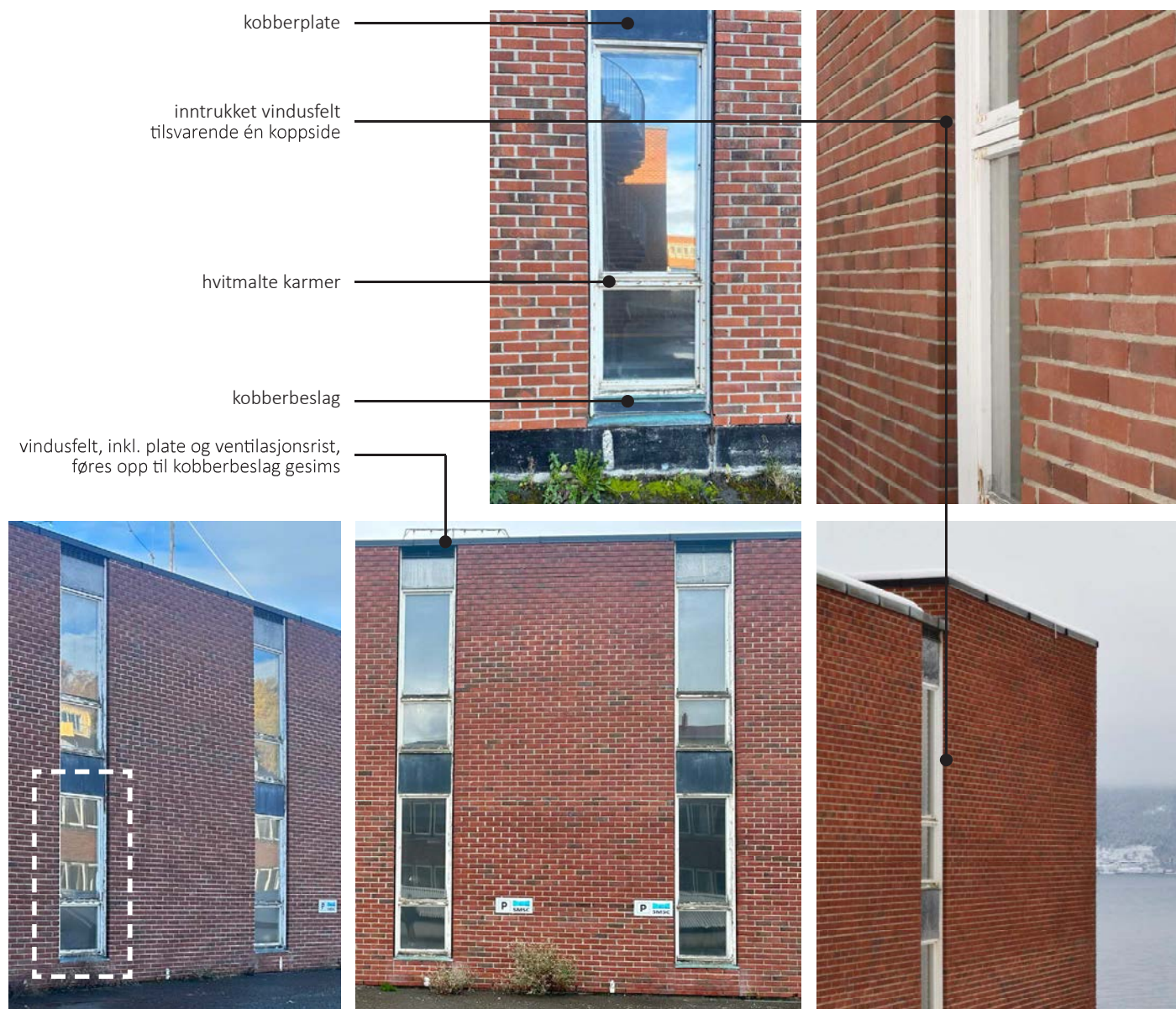
Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å bevare preget bygningene har ved å videreføre vindusdetaljer og vindustyper fra eksisterende bygninger.

Vesentlige forhold

Store deler av anlegget har vertikale vindusbånd i lik materialitet og detaljering, men med ulike dimensjoner og rytme. Vinduene ligger trukket inn fra fasadelivet med én koppside. Ønsket er å videreføre materialitet og detaljering, men stå noe friere i dimensjoner og rytme.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å videreføre anleggets arkitektoniske formingsprinsipper fra eksisterende bygninger.

Vesentlige forhold

Anlegget består av en rekke klart definerte bygningsvolum som gir identitet til anlegget som helhet og til de ulike delene. Overgangene mellom volumene er på samme måte artikulerede og tydelige. Intensjonen er å videreføre dette tydelige formspråket.



Anleggets arkitektoniske formingsprinsipper tenkes videreført med klart definerte overganger mellom bygninger og bygnings-elementer.

DIALEKT 2 : TRANSPARENT

Betongfasadene fremstår som lettere konstruksjoner med horisontale, hvitmalte bånd som særtrekk; vindusbånd, dekkeforkant og håndløpere. Denne dialekten ligger til grunn for nye, lettere konstruksjoner.

Betongfasadenes horisontale, hvitmalte bånd, utkragende elementer og runde søyler medvirker til at bygningene fremstår som lette og transparente. Brorparten av fasadene består av vindusflater, men enkelte deler har tette felter av tegl. Bygningenes sokkel er utformet som resten av anlegget, med en betong- og teglsokkel som følger tomtens topografi.

Vi har delt vokabularet inn i fem kategorier:

- 1: materialitet og teknikker
- 2: vindusbånd med glass
- 3: vindusbånd med glass og tegl
- 4: artikulerte overganger
- 5: utkragende elementer

Intensjon

Intensjonen er å videreføre preget som gis av samspillet mellom de hvite horisontale elementene og vindusbåndene i de eksisterende bygningene.

Vesentlige forhold

Vindusbånd bør i hovedsak følge føringer gitt i opprinnelig løsning.

De lange, horisontale vindusbåndene følger hele fasadelivet, men det bør tillates fri intervall av vindusinndeling

Den tette balkongbrystningen gir noe skjerming for de store glassfeltene

Vertikale lameller strekker seg fra underkant himling ned mot guly, med glippe nederst mot dekke tilsvarende dagens situasjon

Vindusbåndene mellom de horisontale betongbåndene strekker seg fra overkant dekke til underkant himling/utkraging



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å videreføre preget som gis av anleggets utkragende elementer i restaurerte, rekonstruerte, transformerte og nye bygninger

Vesentlige forhold

De hvite, utkragede bygningsdelene av betong er karakteristiske og viktige identitetsmarkører for anlegget på Ladehammeren.

Utkragede betongbånd mellom to etasjer



Takutstikk over glassfasade, og gesims følger generelle føringer for detaljering



Utkraging balkong følger dybde på takutstikk



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følger av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å videreføre preget som gis av de eksisterende horisontale hvite fasadene.

Vesentlige forhold

De hvitmalte horisontale bygningsdelene er overflater av ulik karakter og behandling, og er alle malt hvite. Dette tenkes videreført for eventuelle rekonstruerte elementer, og vurderes for transformerte og nye bygg som er utført i henhold til dialekt 2.

Rekkverk og balustre
i metall, males hvit

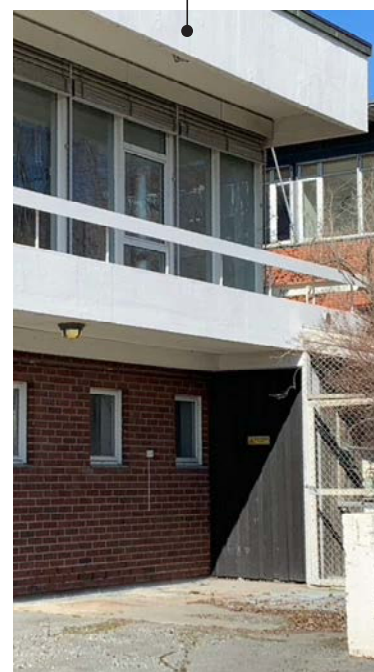


Betongbrystning
hvitmalt



hvitmalte utkragen-
de verandaer

pussede hvitmalte
gesimser



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følge av ny funksjon.

Intensjon

Intensjonen er å videreføre preget som gis av samspillet mellom de hvite horisontale elementene, vindusbåndene og teglpartiene i den opprinnelige restauranten

Vesentlige forhold

Nåværende restaurantfasade er inndelt i glass- og teglpartier med et forholdstall 50/50. Detaljering av vinduene følger generelle føringer for vertikale vindusbånd. Teglfelt har tilsvarende høyde som vindusbånd.

Detaljering for vertikale vindusbånd



Teglparti skal gå i linje med nedre del av vindu og opp til underkant himling, tilsvarende høyde som vindusbånd. Prinsippene for teglfeltene er at de behandles som vindusfelt med tegl som materiale.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for felt B1 og B2

Bebyggelsens uttrykk skal videreføres, men det tillates endringer, for eksempel i vindusrytme og vindusareal, som følger av ny funksjon.

SPESIELLE FØRINGER FOR ENKELTBYGG

Her følger en beskrivelse av rammene som ligger til grunn for restaurering, rekonstruksjon og transformasjon av eksisterende bebyggelse og for oppføring av nybygg. Beskrivelsen følger prinsippene som er spesifisert tidligere, men gir en mer detaljert redegjørelse for de enkelt byggs særtrekk og tålegrense.

Bygg A 1, 2, 3, 4, 5

Bygg B 1 og 2

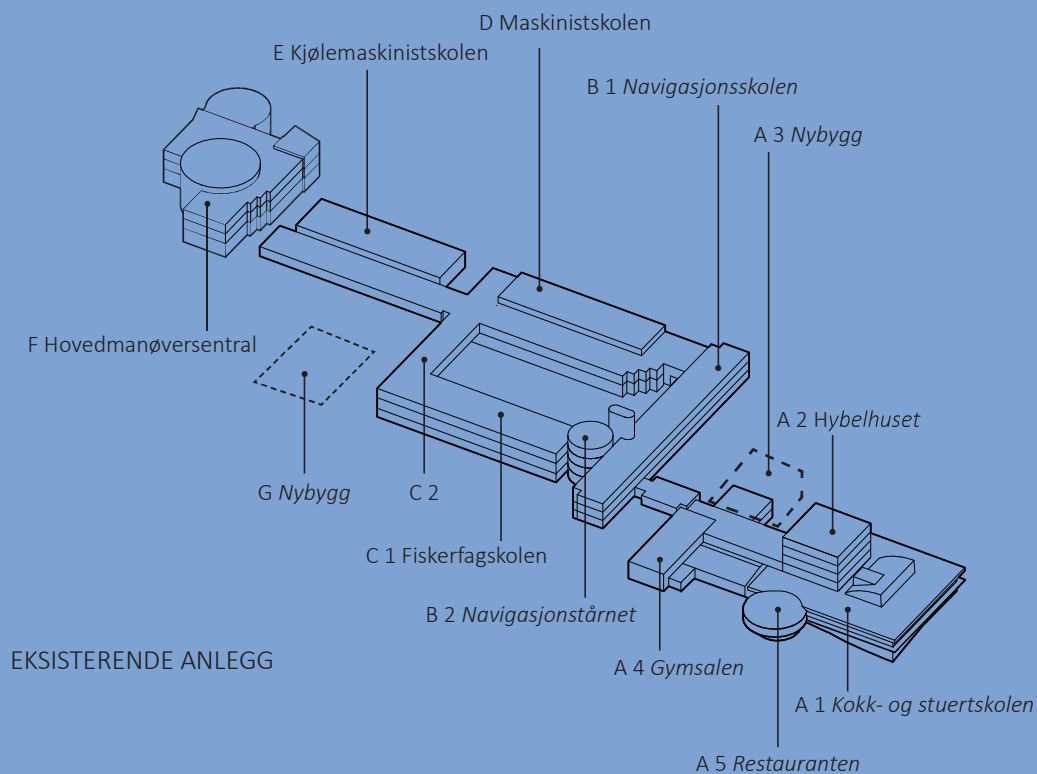
Bygg C 1 og 2

Bygg D

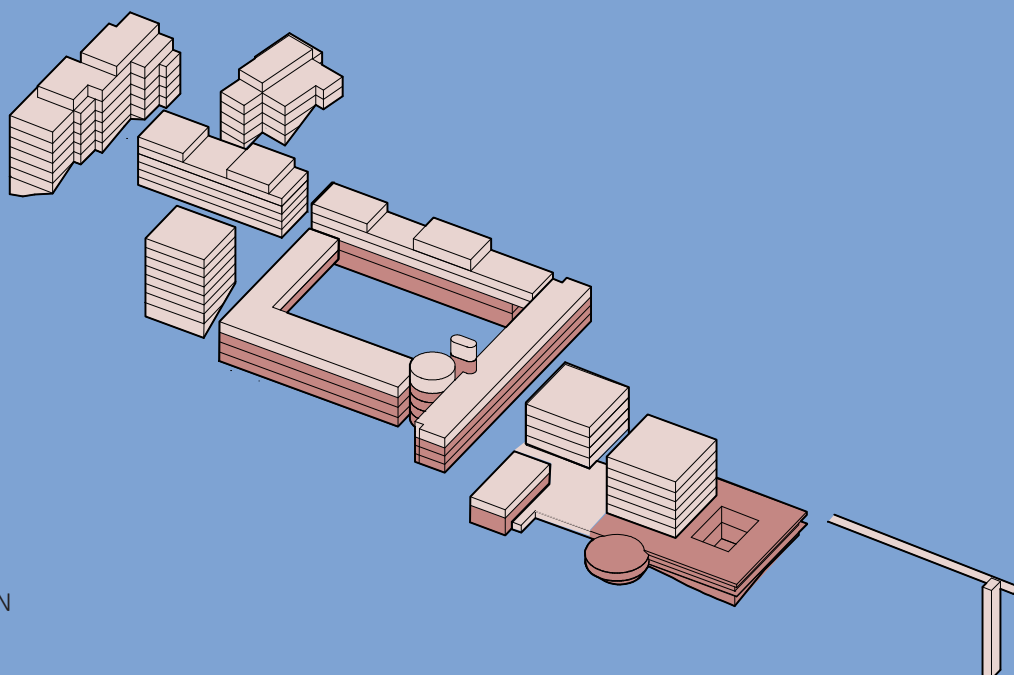
Bygg E

Bygg F

Bygg G



EKSISTERENDE ANLEGG



NY SITUASJON

NYTT
TRANSFORMERT

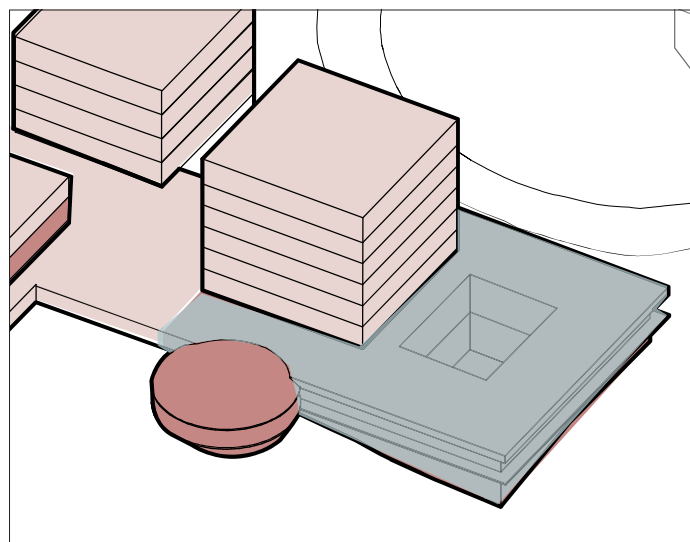


Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige fasadeuttrykket til Kokk- og stuertskolen ved en ev restaurering eller rekonstruksjon.

Vesentlige forhold

Detaljering av balkonger videreføres med tilpasses krav i TEK



gesimsdetaljer skal videreføres

vindusbåndene kan få en annen rytme enn i dag

utkragende elementer og vinduer males hvite

Teglsokkel skal være lik dagens situasjon, men kan ha åpninger

Atrium åpnes opp



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.2 Felt B1_A1 Paviljongen

Felt B1_A1 skal videreføre samme form, høyde og areal som eksisterende bebyggelse. Opprinnelig fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting og detaljering skal videreføres. Viktige elementer er den sammenhengende, hvite utkragede balkongen, takutstikket, horisontale vindusbånd, og fasadepartier i tegl. I sokkelen tillates det vinduer som følge av ny funksjon.



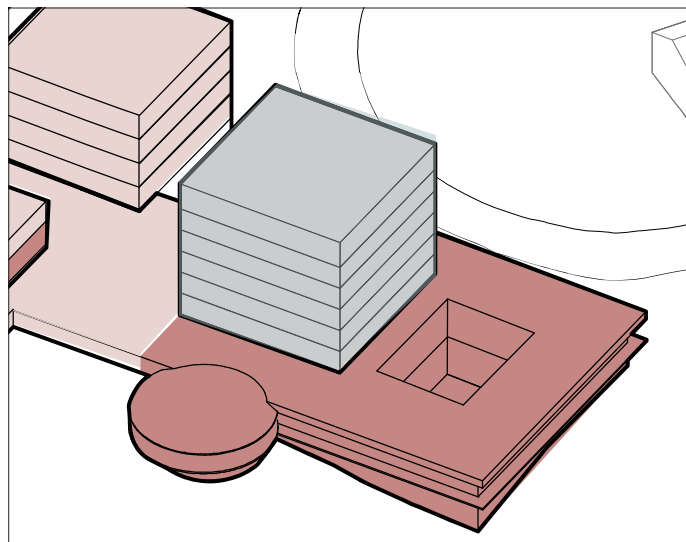
Intensjon

Intensjonen er å gi bygningen som erstatter hybelhuset en utforming som viderefører dagens uttrykk tilpasset ny funksjon

Vesentlige forhold



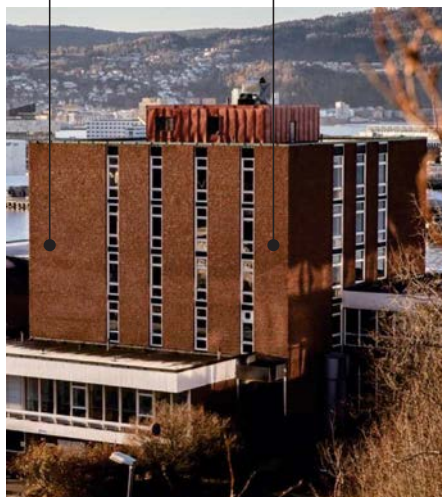
Det tillates at vindusbredden økes



Materialpalett for fellesarealer videreføres i nytt bygg, med terrasso i trappeløp og skifer på gulv



Tette hjørner i tegl videreføres i nytt bygg



Vinduer trekkes inn i henhold til føringer for vertikale vindusbånd. Se generell detaljering



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.3 Felt B1_A2 Brunosten

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med vertikale vindusfelt skal videreføres. Bebyggelsens ytre hjørner skal være i tegl.

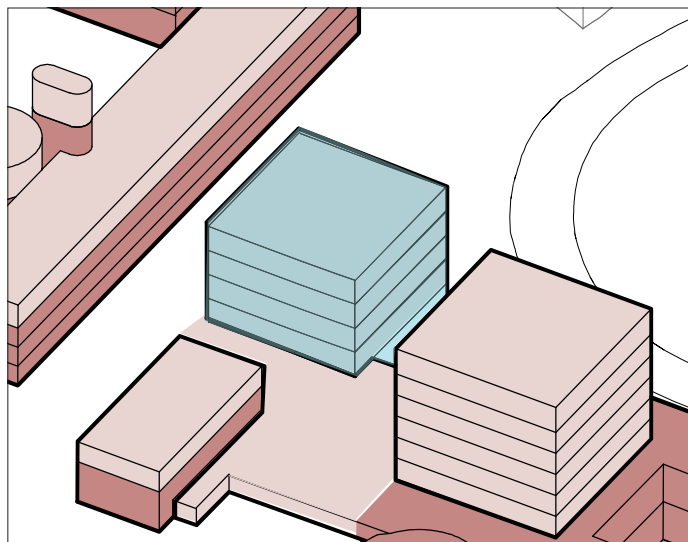
TEMA : BYGG A 3 "Eggenbygget"

Intensjon

Intensjonen er å gi bygningen som erstatter "Eggenbygget" en utforming som tilpasser seg eksisterende bebyggelse

Vesentlige forhold

Bygningen som erstatter "Eggenbygget" følger føringene for resten av anlegget. Spørsmålet om man skal velge "massiv" eller "transparent" løsning må sees i sammenheng med helheten og avklares i videre prosjektering.



Det eksisterende bygget i forgrunnen

Referanse til bestemmelser

§ 4.2.4 Felt B2_A3 Nytt bygg

Elementer i fasaden skal danne horisontale linjer.

Det tillates utkragede balkonger som overskrider byggegrensen med inntil 2m.

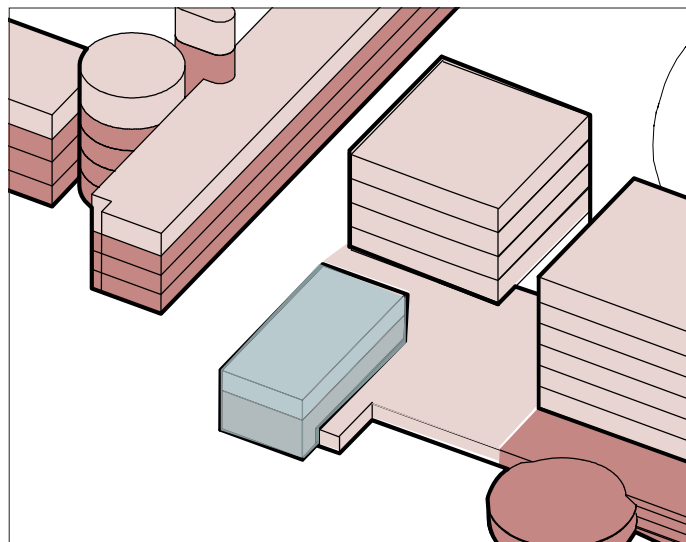
Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige fasadeuttrykket til gymsalen og gi føringer for et påbygg som respekterer dette

Vesentlige forhold

Gymsalen har en karakteristisk arkitektur som skiller seg noe fra anlegget forøvrig, med en rektangulær form og lukkede fasader. En videreutvikling av dette bygget bør beholde volumet lesbart, og beholde større teglpartier intakt. Et ev større vindu i eksisterende vestfasade kan tillates, men bør settes inn i fasadens nedre halvdel. Alternativt kan andre vinduer vurderes, men de bør ikke fylle mer enn 50% av flaten.

Bygningen skal følge prinsipper beskrevet i dialekt 1, mens et tilbygg bør være i henhold til dialekt 2. Inntrukne balkonger kan aksepteres.



originalt bygningsvolum videreføres

horisontale vinduer videreføres i øvre etasjer

glassfasade i hele førsteetasje videreføres

Fjernvirkning:
For å ivareta massiviteten i tegl for anlegget bør et eventuelt stort vindu i vest legges i nedre del av fasaden.

**Referanse til bestemmelser**

§ 4.2.5 Felt B2_A4 Gymsalen

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl videreføres i opprinnelig volum. Bebyggelsens ytre hjørner skal være i tegl. Det tillates etablert inntrukne balkonger. Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.



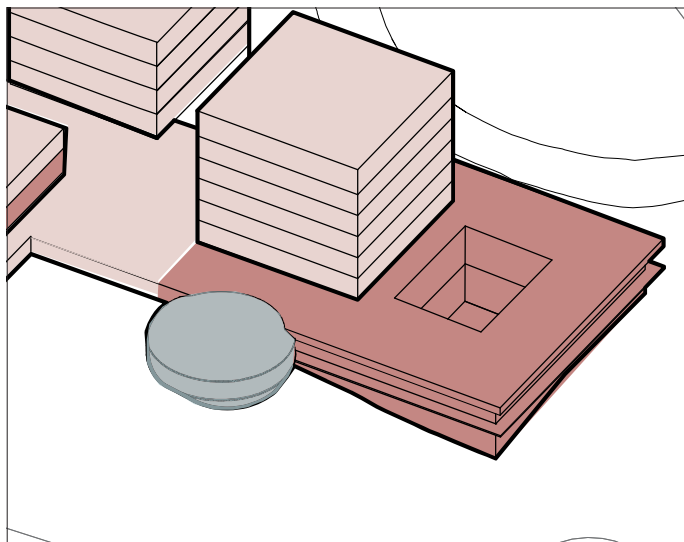
Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige uttrykk til restauranten ved en ev restaurering eller rekonstruksjon av bygningen.

Vesentlige forhold

Restauranten er en svært viktig identitetsmarkør for Ladehammeren og skal videreføres.

Ved en ev rekonstruksjon av restauranten kan forholdstallet mellom tegl og glass videreføres.



Sokkelen skal videreføres, men det tillates enkelt-åpninger.

Forholdet mellom tegl og vindusåpninger skal videreføres

Brytning og rekkverk videreføres i henhold til dialekt 2

Tak på paviljong tilbakeføres til opprinnelig farge, lik farge betongbånd for kantinen



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.2 Felt B1_A1 Paviljongen

Felt B1_A1 skal videreføre samme form, høyde og areal som eksisterende bebyggelse. Opprinnelig fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting og detaljering skal videreføres. Viktige elementer er den sammenhengende, hvite utkragede balkongen, takutstikket, horisontale vindusbånd, og fasadepartier i tegl. I sokkelen tillates det vinduer som følge av ny funksjon.



Intensjon

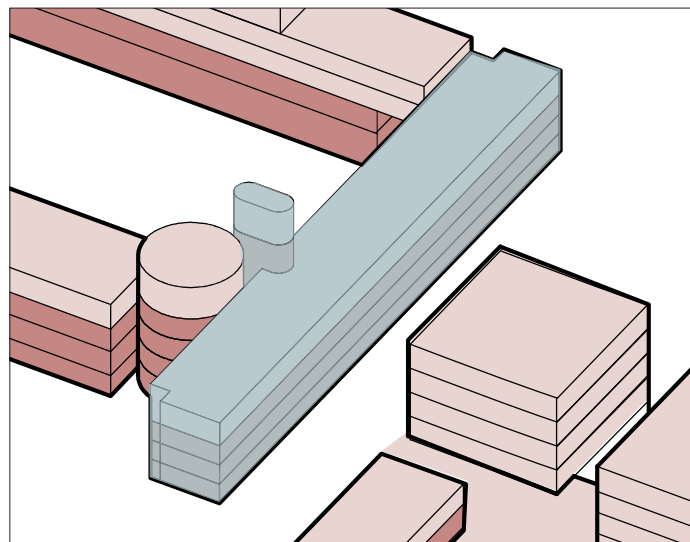
Intensjonen er å videreføre det opprinnelige uttrykket til navigasjonsskolen.

Vesentlige forhold

Navigasjonsskolen er fremtredene i byen med den karakteristiske horisontale sørfasaden. Et påbygg og tilbygg av fasaden skal videreføre dette uttrykket i henhold til føringer i dialekt 1. Nye innebygde balkonger skal ha tilsvarende uttrykk som nåværende fasade.



Tilbygg og påbygg følger føringer for dialekt 1



Det tillates tilbygg mot sør og én etasjes påbygg.

Siden nordfasaden vender inn mot gårdsrommet står man friere i utformingen

Nye balkonger mot sør skal være inntrukne og gi tilsvarende uttrykk som eksisterende fasade



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.6 Felt B2_B Bygg B

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot sør i påbygg og tilbygg. Balkonger mot sør skal løses innenfor tilbygget mot sør. Det tillates utkragete balkonger mot nord. Trappen i navigasjonstårnet skal bevares eller rekonstrueres. Det tillates etablert en åpen gjennomgang/portrom mot sør.

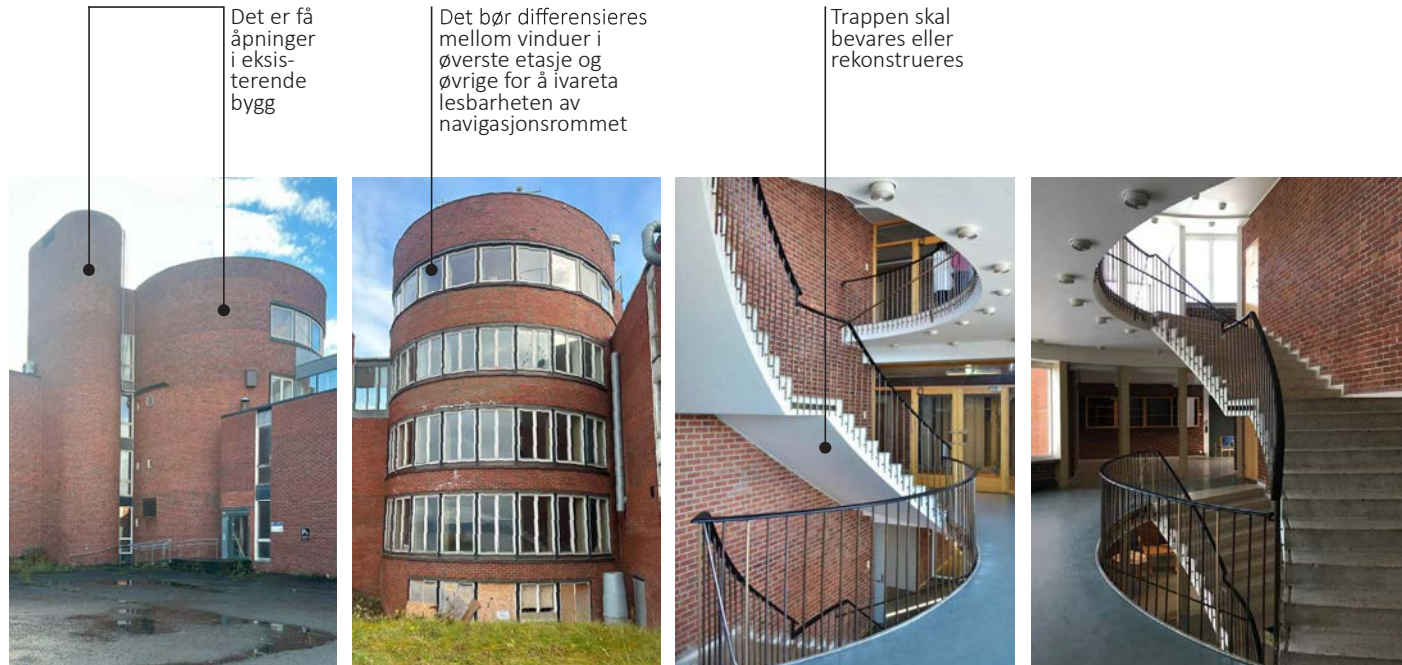
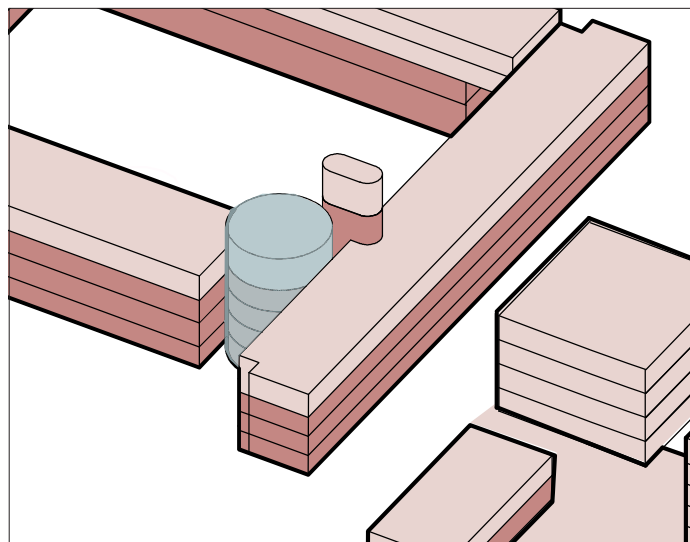


Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige uttrykket til navigasjonsskolen ved en restaurering/rekonstruksjon og påbygg av bygningen.

Vesentlige forhold

Navigasjonstårnet og tilstøtende trappetårn i øst er to fremtredene geometriske volum i byen. Det tillates påbygg på én etasje på begge, i henhold til dialekt 1. Forholdet dem imellom dem og mot bygg B og C opprettholdes med påbyggene.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.6 Felt B2_B Bygg B

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot sør i påbygg og tilbygg. Balkonger mot sør skal løses innenfor tilbygget mot sør. Det tillates utkragete balkonger mot nord. Trappen i navigasjonstårnet skal bevares eller rekonstrueres. Det tillates etablert en åpen gjennomgang/portrom mot sør.

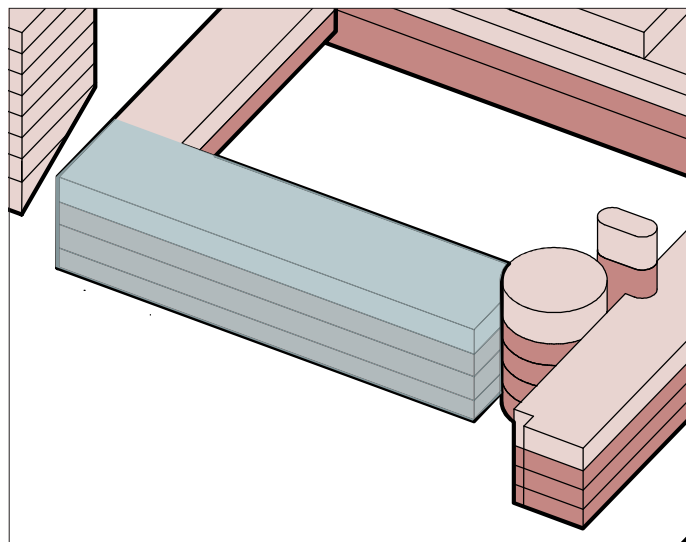


Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige uttrykket til fiskarfagskolen

Vesentlige forhold

Fiskarfagskolen er fremtrede sett fra sjøen med den karakteristiske horisontale vestfasaden. Et tilbygg av bygningen mot vest skal videreføre dette uttrykket i henhold til føringer i dialekt 1. Nye innebygde balkonger skal ha tilsvarende uttrykk som nåværende fasade. Et nytt påbygg skal følge føringer i dialekt 1 for vestfasaden.



Hjørnepartiet på nordfasaden bør beholde et massivt preg.

Dagens horisontale vindusbånd skal videreføres for tilbygg

Sokkelen skal videreføres, men det tillates enkelt-åpninger innenfor samme formspråk som vestfasaden forøvrig

Siden østfasaden vender inn mot gårdsrommet står man friere i utformingen



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.7 Felt B2_C Bygg C

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot vest i påbygg og tilbygg. Balkonger mot vest skal løses innenfor tilbygget mot vest, men det tillates en utkraging av balkongen på 1,0m ut over byggegrensen.

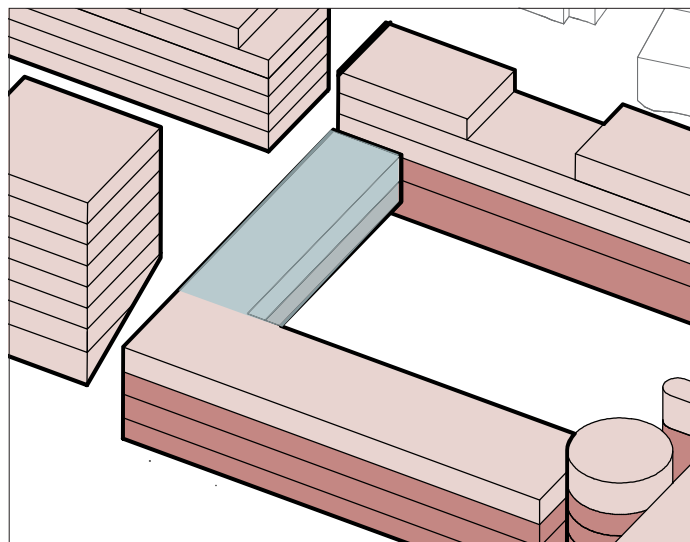


Intensjon

Intensjonen er å videreføre det opprinnelige uttrykket ved en transformasjon eller rekonstruksjon av bygningen.

Vesentlige forhold

Det tillates et påbygg på én etasje i henhold til formspråk som følger føringene for resten av anlegget. Spørsmålet om man skal velge "massiv" eller "transparent" løsning må sees i sammenheng med helheten og avklares i videre prosjektering. Den svevende trappen lengst vest skal bevares eventuelt rekonstrueres om det ikke er teknisk forsvarlig med bevaring.



Trappen skal bevares eller rekonstrueres

Horisontale bånd skal ivaretas ved transformasjon eller rekonstruksjon



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.7 Felt B2_C Bygg C

Opprinnelig fasadeuttrykk i tegl med horisontale vindusbånd skal videreføres i fasaden mot vest i påbygg og tilbygg. Balkonger mot vest skal løses innenfor tilbygget mot vest, men det tillates en utkraging av balkongen på 1,0m ut over byggegrensen.



Intensjon

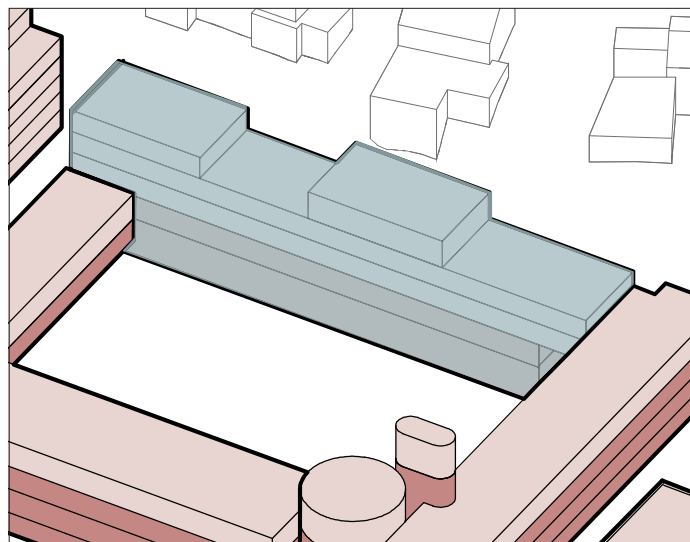
Intensjonen er å videreføre anleggets arkitektur ved en transformasjon eller rekonstruksjon av bygningen.

Vesentlige forhold

Maskinistskolen med sine verkstedshaller henvender seg til småhusbebyggelsen i øst og innkjøringsveien til bygg E og F. Det tillates riving av klasseromsfløyen i vest, og oppføring av påbygg på to etasjer i henhold til dialekt 2. Dagens fasadeuttrykk med dialekt 1 kan videreføres for eksisterende bygningsvolum. Det bør tillates variasjon i fasaden, som i eksisterende situasjon. Horisontale linjer bør videreføres.



Tilbygg på bygg D kan følge føringer for dialekt 2



Eksisterende fasaderekke mot gårds-plass rives. Ny fasade skal bygges opp i henhold til dialekt 1. Påbygg kan utføres i henhold til formspråk i dialekt 2



Horisontale vindusbånd mot øst skal videreføres. Det tillates variasjon av størrelser, som eksisterende situasjon



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.8 Felt B2_D Bygg D: Hovedvolum skal oppføres med hovedmateriale i tegl, og elementer i fasaden mot øst skal danne horisontale linjer. Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong. Maksimal byggehøyde er kote +53,2, men dette tillates kun for 50% av fasadelengden, det øvrige skal være 1 etasje lavere.

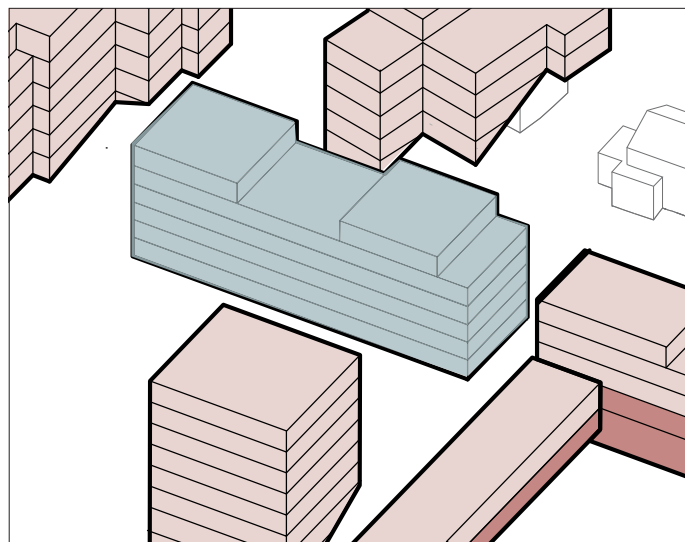


Intensjon

Intensjonen er å gi bygningen som erstatter kjølemaskinistskolen en utforming som viderefører anleggets arkitektur

Vesentlige forhold

Dagens bygning tillates revet. Nytt bygg skal oppføres med tilsvarende byggelinjer mot øst og vest som eksisterende verkstedshall, men med noe endret utstrekning. Spørsmålet om man skal velge "massiv" eller "transparent" løsning må sees i sammenheng med helheten og avklares i videre prosjektering.



Nåværende meglar mellom bygg D og E fjernes

Horisontale vindusbånd mot øst kan videreføres i eksisterende bygg, og eventuelt i nybygg.



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.9 Felt B2_E Bygg E: Hovedvolum skal oppføres med hovedmateriale i tegl, og elementer i fasaden mot øst skal danne horisontale linjer. Påbygg over opprinnelig volum tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong. Maksimal byggehøyde er kote +54,5, men dette tillates kun for 50% av fasadelengden, det øvrige skal være 1 etasje lavere.



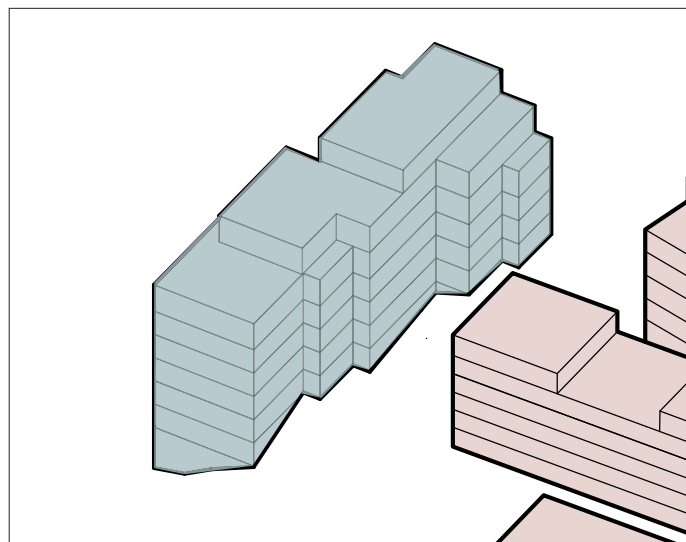
Intensjon

Intensjonen er å gi bygningen som erstatter hovedmanøversentralen en utforming som viderefører anleggets arkitektur

Vesentlige forhold

Bygg F har en eksponert plassering sett fra fjorden.

Eksisterende bygning tillates revet.



Fundament i møte med
terreng i henhold til generelle
føringer for anlegget



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.10 Felt B2_F Bygg F

Bebyggelsen tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong.

Maksimal byggehøyde er kote +58,0, men dette tillates kun for inntil 50% av takflaten. Bebyggelsen skal avtrappes mot vest, slik at minst 25% av takflaten er 1 etasje lavere, og minst 25% av takflaten er 2 etasjer lavere.

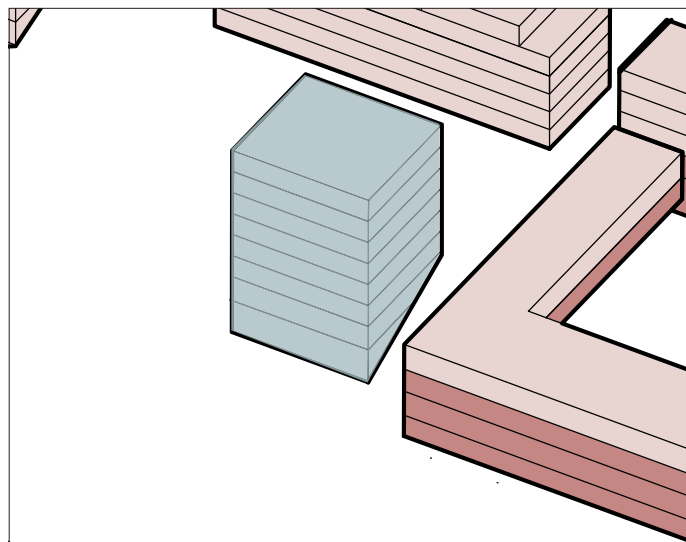
Intensjon

Intensjonen er at ny bygning tilpasses eksisterende bebyggelse og struktur

Vesentlige forhold

Bygg G har en eksponert plassering sett fra fjorden, og vil også være synlig fra boligbebyggelsen øst for anlegget. Nytt bygg skal oppføres i henhold til enten dialekt 1 eller 2 og tilpasses eksisterende bebyggelse på Ladehammeren.

Generelle føringer for fundament i møte med terreng skal ligge til grunn for ny bygning.



Fundament i møte med terreng i henhold til generelle føringer for anlegget



Referanse til bestemmelser

§ 4.2.11 Felt B2_G Bygg G

Bebyggelsen tillates oppført med hovedmateriale i enten tegl eller med et uttrykk som hvit pusset flate eller betong. Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter over byggegrense, men innen formålsgrensen.

KILDER

KILDER

Norconsult (2020) *Kulturminnedokumentasjon Det maritime skolesenteret i Trondheim*

Rambøll (2019) *Tilstandskontroll Gamle Ladejarlen skole*

Rambøll (2023) *Ladehammeren - Hovedrapport tilstandskartlegging*

Trondheim kommune (2024 30. september) <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/byantikvar/aktsomhetskart-kulturminner/>

Vill Plan (2020) *Antikvarisk klassifisering og verneverdi Ladejarlen vgs.*

Vill Plan, Hus (2021) *Ladejarlen vgs - En mulighetsrapport*

FOTOGRAFIER OG ILLUSTRASJONER

Framsida, side 11, 38: foto: Amund Nedland, 2020

side 13: Tegning Stein (1953)

side 14: T.v. ukjent fotograf, ukjent årstall. T.h. Tegning Stein (1964) *Byggemesteren 38/1*

side 15: svart/hvitt-fotografier: ukjent fotograf, ukjent årstall.

side 47, 50, 51: foto: Fjellanger, ukjent årstall

side 48: Tredje t.v., nede: foto: ukjent fotograf, ukjent årstall (hentet fra Adresseavisen)

Alle foto/illustrasjoner der ikke annet er oppgitt: PKA arkitekter, Erik Langdalen arkitektkontor og Bjørbekk & Lindheim

Søbstadvegen 3 og 5

Rådet for arkitektur, 28.10.2025

Planforslagets saksdokumenter ligger [her](#).
Frist for innspill: 24.02.2025

Viktige temaer i saken

- Stedstilpasning
- Kulturmiljø
- Byggehøyder
- Siktlinjer og akser
- Sokkel-arkitektur - utforming av dagligvarebutikk
- Uterom over sokkel
- Kvartalstruktur og oppdeling av fasadelengde
- Utadreddende funksjoner og åpne fasader i første etasjer
- Møteplasser
- Søbstadvegen - hvilken funksjon og utforming av denne historiske gata
- Andre prosjekt i Heimdal sentrum
- Parkering og trafikk

Oversiktskart





Søbstadvegen 3 og 5

NØKKELINFO REGULERINGSPLAN

Forslagsstiller: Søbstadvegen Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Saksbehandler: Diamanta Zogaj Rustemi

Saksnummer: 2023/8382

Planident: r20230044

Skolekrets: Stabbursmoen barneskole og Åsheim ungdomsskole

Formål i planforslaget: Bolig,forretning,renovasjon, samferdselsformål

Antall boliger/næring: tomta er ca. 6,3 daa. ca. 107 boliger
Dagligvareforretning 2000 m² BRA
Annen forretning/næring 600 m² BRA

SAMMENDRAG

Hva vil utbygger?

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sentrumskvartal på Heimdal. Planområdet planlegges med boliger, dagligvare, forretning- og næringsareal, mobilitetshus og torg samt oppgradering av Søbstadvegen som bygate.

Hva sier kommunen?

Kommunen er positiv til transformasjon av tomten.

... men ivaretar ikke hensynet til eksisterende strøkskarakter og stedsidentitet på Heimdal i tilstrekkelig grad.

Kommunen mener “sokkelløsningen” er uheldig og skaper store barrierer i gatestrukturen på Heimdal.



Planområdet ligger i Heimdal sentrum



Planområdet sett fra sør



Illustrasjonen av prosjektet torg

Varsel om planoppstart

Vedtak offentlig ettersyn

04.12.2024

Høringsfrist

24.02.2024

Sluttbehandling

xx.xx.2023



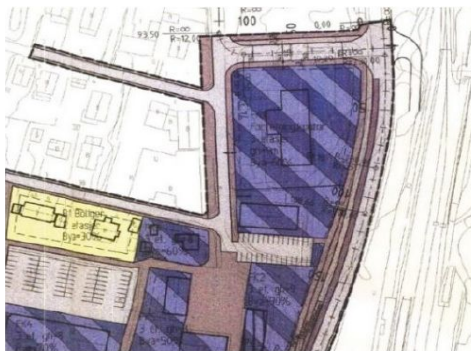
I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er eiendommene avsatt til byggesone 1 sentrumsformål, felt S2.

Øst for tomta er det vist hovedveinett for sykkel.

Sør for tomta ligger en hensynssone for kulturmiljø.

Nord for tomta er Søbstadvegen vist som kollektivtrasé.

Gjeldende regulering



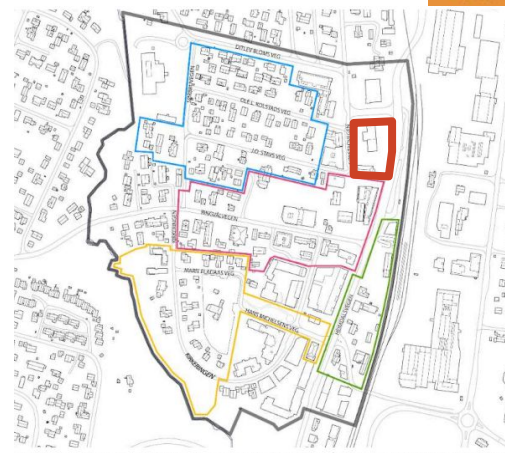
Figur 4 Plan for Heimdal sentrum.

Området er regulert til forretning/ kontor med en utnyttelsesgrad på 60% BYA og maks tre etasjer (vedtatt 2.5.2001). I reguleringsplanen er det vist avkjøring til området fra nord, vest og sør. Alle fra Søbstadvegen.



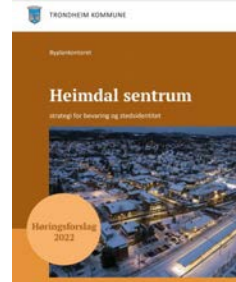
Figur 3 Utsnitt av plankart, Heimdal omstigningspunkt.

Øst for tomten er Bjørndalen regulert i Reguleringsplan Heimdal omstigningspunkt, vedtatt 21.06.2018. Reguleringsplanen inkluderer holdeplass for metrobuss og sykkelveg. Anlegget er ferdig bygget.



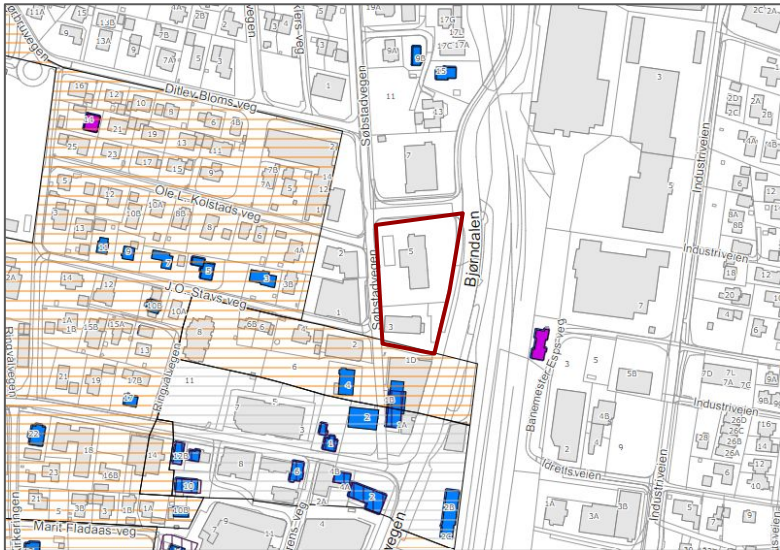
Fire historiske bymiljø i Heimdal sentrum. Heimdalsvegen, Ringdølvegen, Hagebyen og kirkeanlegget med omliggende veier. Oversikt over veinavnene i Heimdal sentrum.

Strategi for bevaring og stedsidentitet gir føringer for bevaring og utvikling av de historiske delmiljøene i sentrum, og foreslår tiltak for å styrke stedsidentiteten



Kulturminner, kulturmiljø og stedets karakter

I dag



- Heimdal sentrum - kulturhistoriske verdier - historisk bebyggelse og landlige bystrukturen som omslutter gater og plasser.
- 3 etasjer mot Søbstadvegen og sammenhengende L-bebyggelse langs Bjørndalen
- **Ny KPA hensynssone kulturmiljø som berører søndre del av planområdet**

Planlagt



- Bebyggelse langs Søbstadvegen 3 etasjer + tak - ok stedstilpassing
- bebyggelse trappet ned fra ca. 8 etasjer ned mot ca. 4
- Ellers høy tett og lang bebyggelse som ikke tar vare på viktige siktlinjer fra blant annet Ole L. Kolstad veg
- bryter med eksisterende skala i Heimdal sentrum
- eksisterende gatestruktur videreføres ikke

Planforslaget



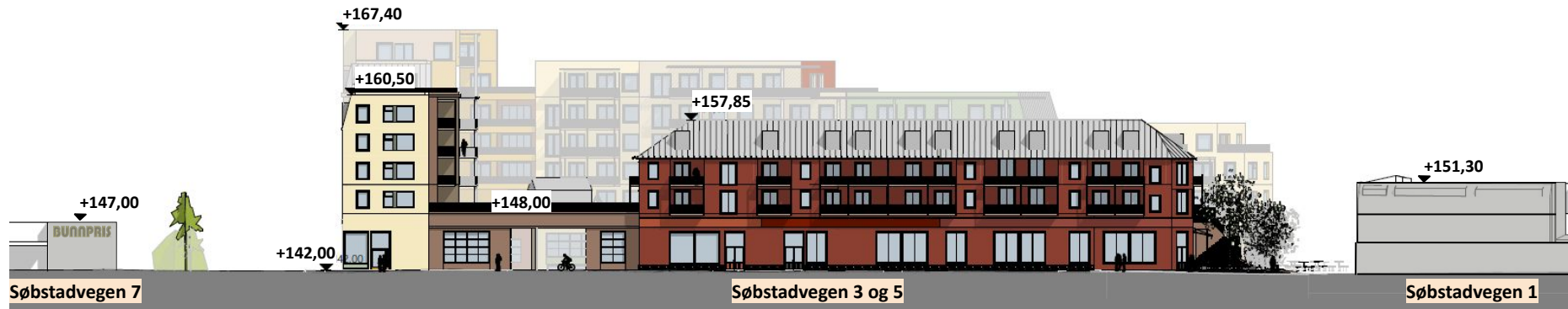




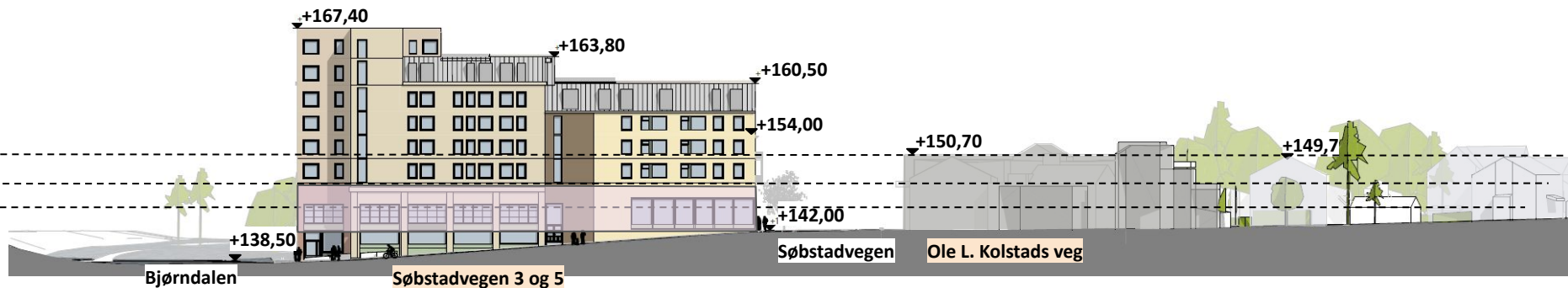




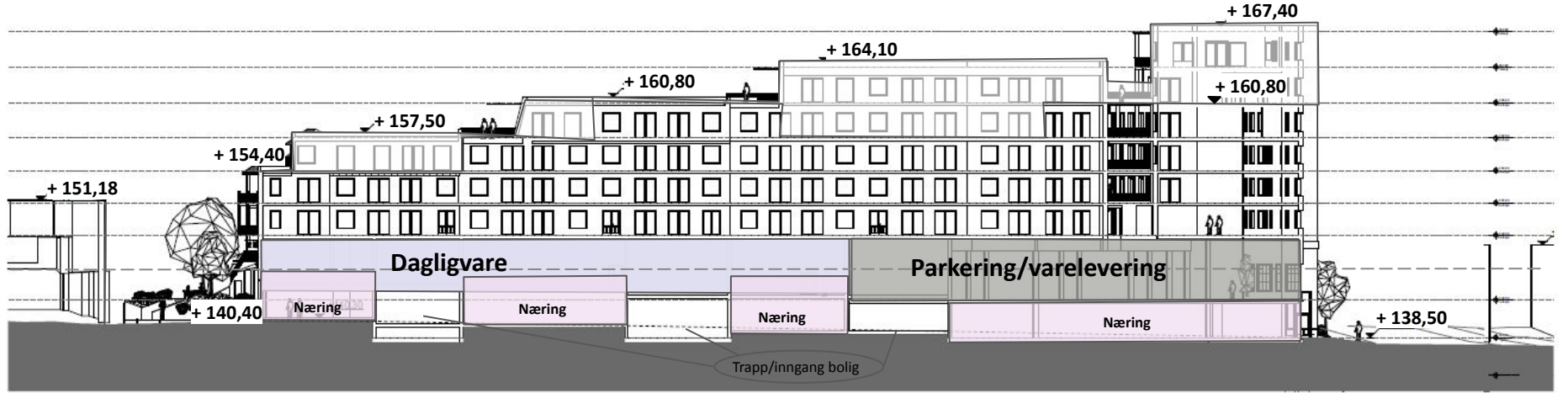
Snitt langs Søbstadvegen



Snitt langs Søbstadvegen i nord



Snitt langs Bjørndalen

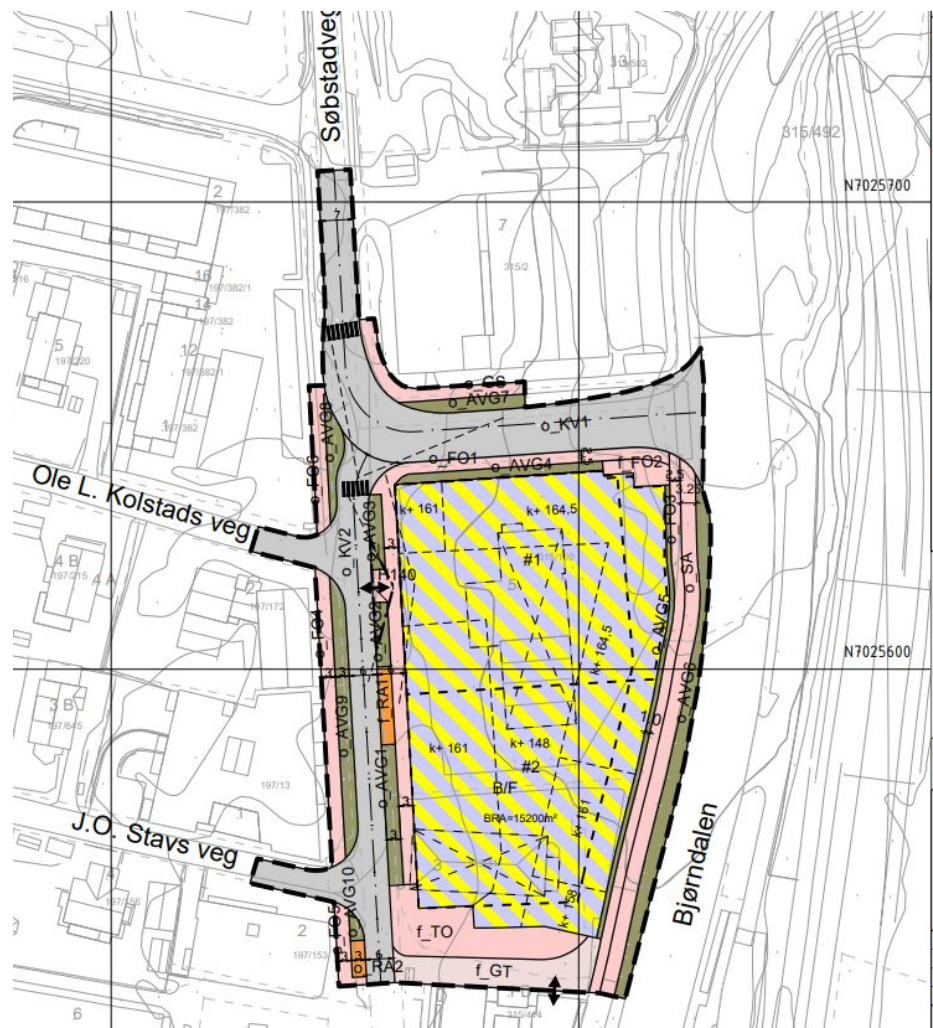


Utforming av sokkeletasjen og løsning for parkeirng



104 Sykkelplasser
 23 plasser for lastesykkel
 1. Plan - BRA 4584m²
 Ca 2100m² areal for dagligvare og ca 575m²
 høringssareal
 BRA bolig ca 10155m²
 Tomt 6250m² gir tomteutnyttelse på ca
 12830m² / 6250 = % BRA 210
 Næring, kjeller og mobilitetshus ikke medregnet





Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- RA Renovasjonsanlegg (1550)
- BF Bolig/forretning (1801)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjøreveg (2011)
- FO Fortau (2012)
- TO Torg (2013)
- GT Gatetun (2014)
- GS Gang-/sykkelveg (2015)
- SA Sykkelanlegg (2017)
- AVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-6 - Hensynssoner

- FR Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- M Mobilitetshus plan 1
- U Mobilitetshus plan U

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense

- Bestemmelsegrense
 - Grense for sikringszone
 - Regulert høyde
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktlinje
 - Måle og avstandslinje
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N Kartuttrekk pr. dato: 11.06.2024

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Asplan Viak Ekv 1m



TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Søbstadvegen 3-5



Målestokk:
1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
01	09.10.24	IBS XXX		
02	02.12.24	IBS XXX		
03	20.12.24	IBS XXX		

Byplankontorets anbefaling - avvise planforslaget i sin nåværende form.

Fagnotat

Vår ref.
2023/8382

Vår dato
28.10.2024

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Søbstadvegen 3 og 5, detaljregulering - Fagnotat

1. Hva notatet gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for foretting på Søbstadvegen 3 og 5, som skal omfatte dagligvare, forretning/næring og boliger, samt parkeringsplasser og andre funksjoner i et mobilitetshus. I den sørlige delen av planområdet planlegges en liten møteplass. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet planlegges revet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i forslagsstillers vedlagte planbeskrivelse. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Søbstadvegen Eiendom AS. Forslag til komplett planforslag forelå 11.06.2024. Et komplett forslag ble mottatt etter korrigeringer den 25.09.2024.

Det er uenighet mellom Byplankontoret og forslagsstiller på følgende punkter:

- **Stedstilpasning.** Byplankontoret mener at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til Heimdal sentrums karakter og kulturhistoriske verdier. Forslaget fremstår som for massivt og tett, med en sammenhengende sokkeletasje som strekker seg over to av dagens kvartaler. Denne utformingen står i kontrast til den tradisjonelle strukturen med mindre, oppdelte bygningsvolumer. Det er nødvendig at planforslaget bearbeides for å sikre en bedre tilpasning til dagens struktur i sentrum, noe forslagsstiller ikke støtter.
- **Forholdet til nullvekstmålet.** Byplankontoret påpeker at planforslaget overskrider nullvekstmålet ved å inkludere for mange parkeringsplasser uten at det er sikret at disse blir offentlige, eller at de skal erstatte parkeringsplasser på gateplan på Heimdal.

Fagnotatet drøfter det innsendte planforslaget. Etter en samlet vurdering anbefaler Byplankontoret at planforslaget avvises i sin nåværende form, slik at det kan bearbeides videre i tråd med vedtatte bestemmelser om stedstilpasning i KPA (både ny og gammel), *Bevaringsstrategi for Heimdal sentrum, Byutviklingsstrategien og nullvekstmålet.*

Fagnotatet kan leses [her](#).

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 04.12.2024:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Søbstadvegen 3 og 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring med følgende endringer:

1. Bebyggelsens høyder må reduseres til mellom 4-7 etasjer og det må sikres varierte høyder i plankart og bestemmelser. Oppdaterte illustrasjoner må følge planen ut på høring. 2. Parkeringsbestemmelsene må endres slik at de er i tråd med nylig vedtatt KPA.
3. Trapp mellom torg og uterom må sikres bedre i bestemmelsene med krav til bredde og plassering. Kobling mellom bakkeplan og uterom må styrkes.
4. Tillatte overbygg på tak (heishus, tekniske anlegg etc) på inntil 4,5 meter på inntil 10 % av takflaten, samt pergola, drivhus, rekkverk (takterrasser) må illustreres for at saken skal være best mulig opplyst.
5. Leilighetsfordelingen må endres slik at det tillates en mindre andel småleiligheter enn det som ligger i planforslaget (60% 1- og 2-roms).

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 11.06.2024, og beskrevet i forslagsstillers bestemmelser og planbeskrivelse, begge datert 10.06.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Før vedtak



Fasadeoppriss Bjerndalen
1:500



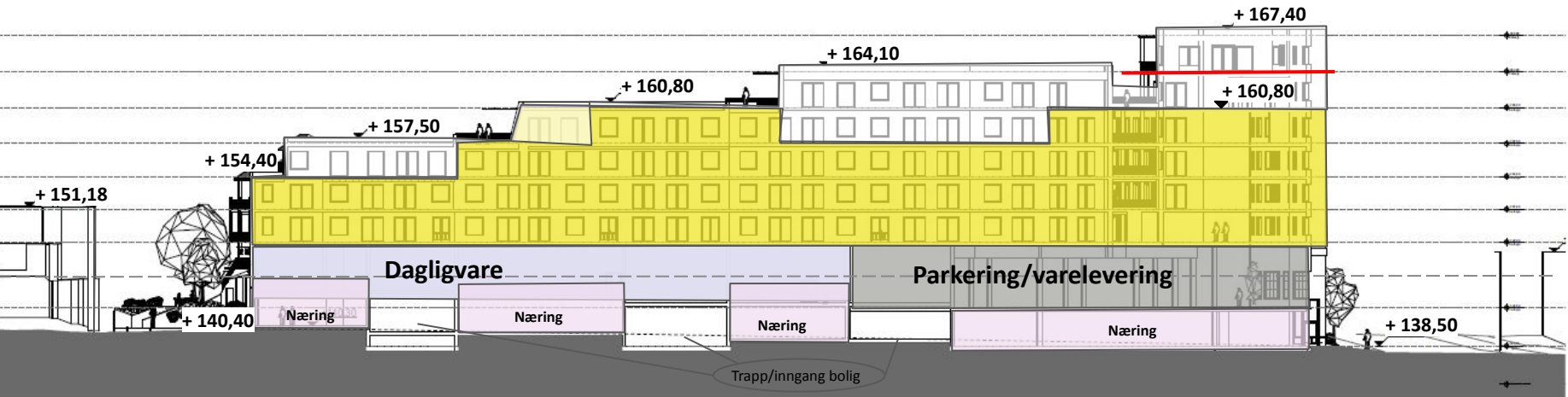
Etter vedtak



Fasadeoppriss Bjerndalen
1:500



Nedtrapping på denne måten (markert i gult)?
variasjon i høyder? Hva er ok for Heimdal
sentrum?





Saksbehandlers vurdering

- Stedstilpasning/ uheldig sokkelløsning
 - Bryter med gatestrukturen og steds karakteren til Heimdal
 - Massiv kloss plassert over et stort område
 - Gårdsrom/uterom bør ligge på samme nivå som Søbstadvegen
 - Lukkede fasader langs Søbstadvegen - dagligvare og parkeringsetasje - By i øyehøyde?
 - Høyder Obs! ikke telle antall etasjer - men faktisk høyde i meter
 - parkering- og nærings etasje = høyere enn vanlig. Varelevering er tenkt løst “innendørs”
- Hva er god stedstilpasning - hva betyr å trappe ned mot eksisterende bebyggelse? Holder det med én inntrukket etasje?
- Oppdeling av kvartalet?
- generell utfordring - utforming av dagligvarebutikk - Kan dagligvarebutikk løses annerledes? delvis under bakken?
- Mobilitetshus?
 - I hovedsak parkering for næring og beboende - hvor mange til offentlig parkeringsplasser?
 - publikum p-plasser til butikken?
 - bildeling? hvor mange plasser?
 - andre fellesfunksjoner for området?
- Kvalitet på uterom/ torg?