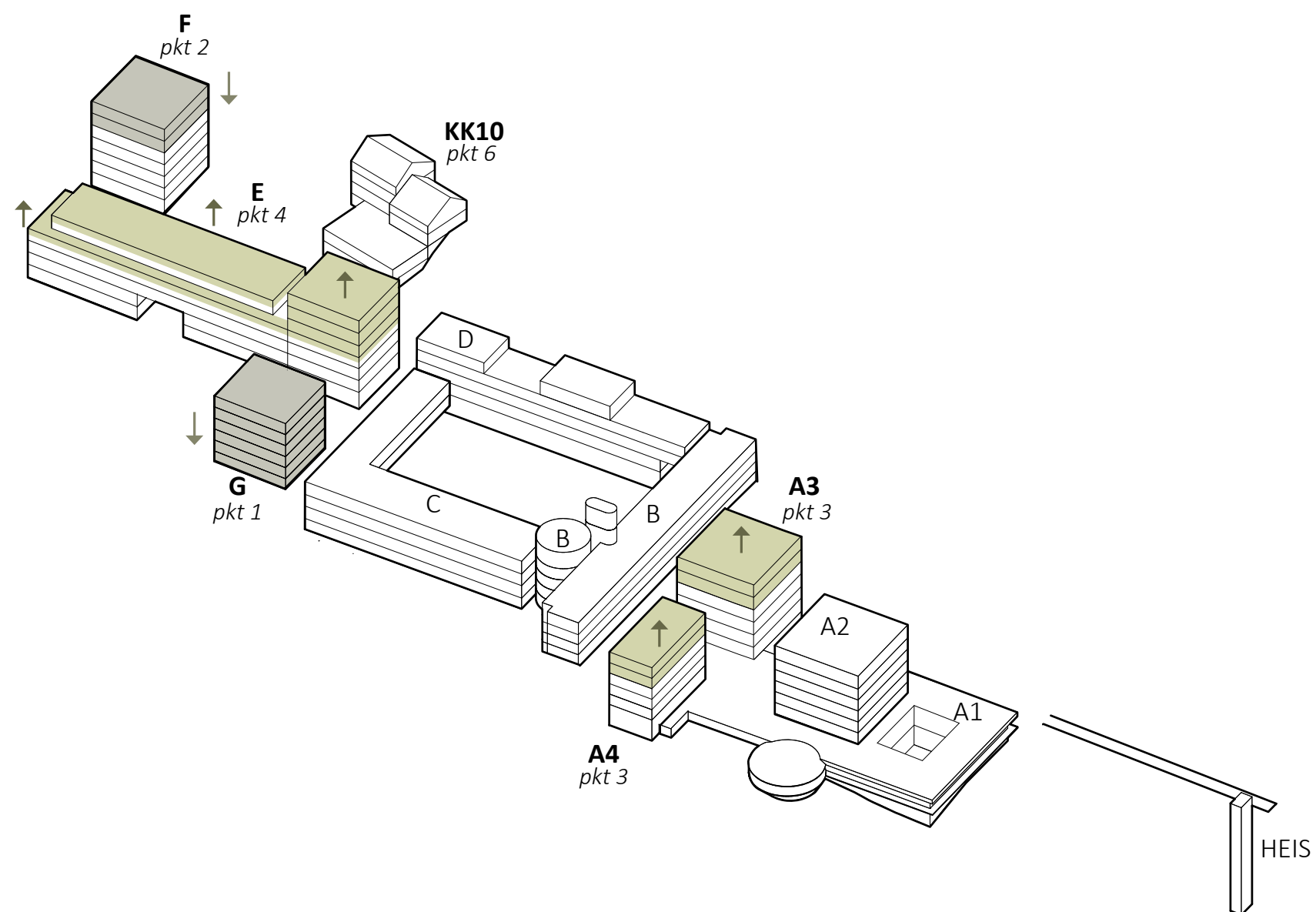




Dokumentasjon av Byutviklingsutvalgets vedtak 18.06.2025 Ladehammerveien 4-6 og Kaptein Kaalds vei 10

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

Innhold

1. Alternativer ihht vedtakspunkter	03
• Bakgrunn	03
• Vedtakspunkt 1 og 3 – Bygg G og vedtakspunkt 3 – Bygg E	04
• Vedtakspunkt 3 – Bygg A3 og A4	07
2. Oversikt bygg	09
3. Reguleringsplan	10
4. Situasjonsplan	11
5. Perspektiver	12
• Fjernvirkning	13
• Nærvirkning	20
6. Tegninger	21
• Fasader	22
• Snitt	25
7. Naboer Kaptein Kaalds vei	31
8. Sol- og skyggediagram	37

1. Bakgrunn

1.1 Vedtak i Byutviklingsutvalgets møte 18.06.2025

Byutviklingsutvalget vedtok den 18.06.2025 å legge planforslaget ut på høring, med følgende vedtakspunkter:

Før sluttbehandling av planforslaget skal følgende endringer gjøres:

1. Bygg G tas ut av planforslaget

2. Bygg F vurderes redusert med inntil to etasjer i høyden, for å ivareta silhuetten på Ladehammeren

3. Forslagsstiller bes vurdere om utnyttelsen på A3 og A4 bør økes med inntil 2 etasjer

4. Maksimal byggehøyde på Bygg E økes fra kote +50,5 til kote +52,0. For 20 m i sørenden av Bygg E tillates maksimal byggehøyde kote +61,5.

5. Utstrekning av bebyggelse under grunnen innskrenkes slik at det ikke blir høye, eksponerte sokler ut mot skråningen.

6. § 4.5 Felt B3, Kaptein Kaalds vei 10

Følgende tekst i bestemmelsen tas ut: «,eller volum med flatt tak som er trukket minst 3 meter fra byggegrense mot Kaptein Kaalds vei».

Illustrasjoner må visualisere muligheten for å utvide kjellere som ligger i plankart og bestemmelser, og konsekvensene utgraving av parkeringskjeller kan ha på trær og overvannshåndtering må beskrives.

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse iht reguleringsbestemmelser.

Vi vil med dette beskrive og dokumentere konsekvensene av vedtakspunktene, slik at de inngår i høringen, og kan danne grunnlag for de vurderingene som skal gjøres før sluttbehandling.

Dette dokumentet redegjør for følgende vedtakspunkt:

- Vedtakspunkt #1 hvis Bygg G tas ut av planforslaget
- Vedtakspunkt #3 hvis Bygg A3 og A4 økes med inntil 2 etg
- Vedtakspunkt #4 hvis Bygg E sin maksimale byggehøyde endres

Til vedtakspunkt #2 ang Bygg F: Høringen skal illustrere maks alternativene (jfr. vedtakstekst), det er ikke nødvendig å illustrere en lavere høyde eller utnyttelse.

Til vedtakspunkt #5, om eksponerte sokler: Vi foreslår at intensjonen i vedtaket ivaretas med et tillegg til bestemmelsene § 4.5 Kombinert bebyggelse og anlegg f_KBA om at bebyggelsen ikke skal ha høy, eksponert sokkel fra p-kjeller ut mot skrenten, med mindre det er en del av bebyggelsens arkitektur. Vi minner i den sammenheng om at bebyggelsens møte med bakken er en del av arkitekturens karakteristika, se formingsveilederen. Bestemmelsen kan da endres slik:

§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anlegg f_KBA

Innenfor felt f_KBA på plankart under grunnen tillates parkeringskjeller, helt eller delvis under terreng, for alle bruksformål innenfor planområdet. Det tillates i tillegg tekniske rom, samt boder og andre funksjoner for å betjene bebyggelsen. Bebyggelsen skal ikke ha høy, eksponert sokkel fra parkeringskjeller ut mot skråningen, med mindre det er en del av bebyggelsens arkitektur. Det vises til formingsveilederen.

Til vedtakspunkt #6, felt B3 Kaptein Kaalds vei 10: Bestemmelse § 4.3 kan endres i henhold til vedtaket. Bestemmelsen vil da stå slik:

§ 4.3 Felt B3, Kaptein Kaalds vei 10

Bebyggelsen skal oppføres med underdeling i 2 volum mot Kaptein Kaalds vei. Maksimal gesimshøyde mot Kaptein Kaalds vei er kote +57,2. Over denne høyden tillates det saltak med maksimal mønehøyde kote +61,2, eller et volum med flatt tak som er trukket minst 3 meter fra byggegrense mot Kaptein Kaalds vei. Mot vest tillates det maksimal gesimshøyde på kote +60,0 for begge takformer.

Det tillates utkragede elementer over byggegrensen mot vest, men ikke over formålsgrensen til gatetunet f_GT eller areal for renovasjon f_RA3.

Til vedtakspunkt om parkeringskjellere og trær og overvann:

Konsekvensene for overvannshåndteringen på eiendommen:

Det vises til planforslagets vedlegg 18 Blågrønne tiltak og Vedlegg 7.1 VA-notat som beskriver løsning for overvannshåndtering. Vi oppsummerer kort:

Ny situasjon med p-kjeller og prosjekterte tiltak for å opprettholde en god overvannshåndtering på tomten:

- Vi har lagt til grunn en jorddybde på 40-80 cm over p-kjeller. Denne dimensjoneringen av løsmasser skal ivareta infiltrasjon og kapasitet for vadier til trinn 1, samt regnbed utenfor kjeller for god håndtering av trinn 2. Utdrag fra notat «Blågrønne tiltak i planforslaget»: «A2.4 – Vekstmedium med dybde 40-80 cm: Tiltaket benyttes over dekke til parkeringskjeller i gårdsrommet mellom bygg B/ C/ D og mellom bygg E og G. Her planlegges frodige hager med stauder, busker og mindre trær, og dette krever jorddybder i dette intervallet. Her vil vi kunne sikre at vann holdes tilbake i forsenkninger og jordmasser, brukes av vegetasjonen, fordampes eller ledes til magasiner».
- For overvann på tak har vi også beskrevet mulighet for noe fordrøyningsareal i kjeller, ved behov (VA notat)
- Det er prosjektert løsninger for Trinn 2, som skal ivareta fordrøyningsvolum for dimensjonerende nedbør med gjentaksintervall 20 år med klimapåslag 1,4. (VA notat)

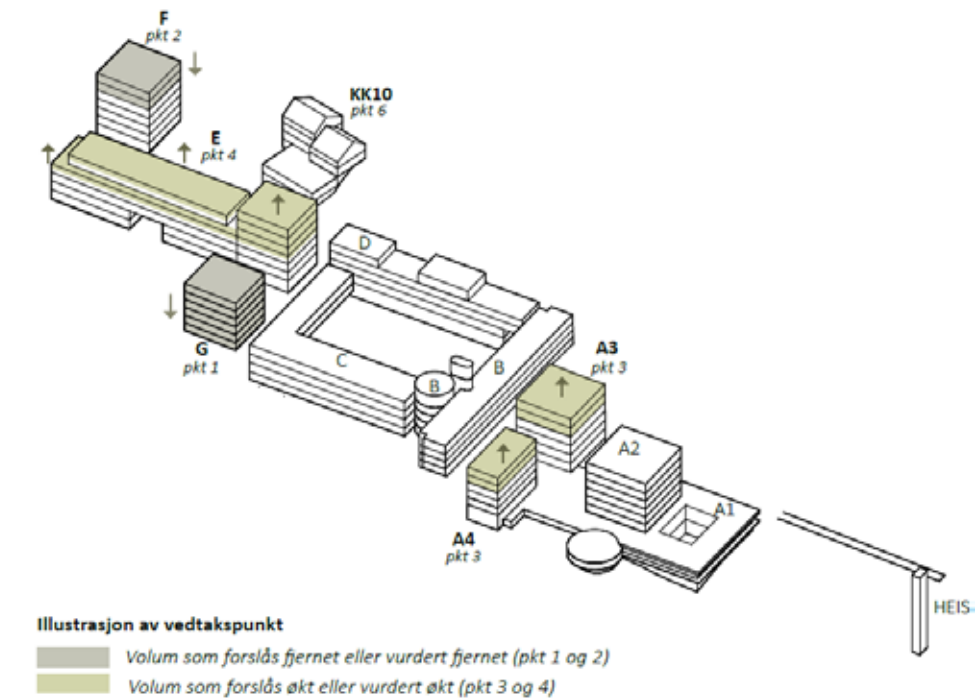
Konsekvensene av utgraving av p-kjeller for (eksisterende?) trær

- Utstrekning av P-kjeller ligger hovedsakelig i tilknytning til eksisterende bygg og asfalterte flater, utbygging av kjelleren påvirker derfor eksisterende trær/skog i liten grad.
- Kjelleren går noe ut mot vegetasjon i øverste del av skrenten i nordvest, men denne er i stor grad nylig skjøttet og ryddet.
- Det vil være viktigere med marksikring ved etablering av bygg F og bygg E og KK10, samt ved fjellskjæring ved gatetun i øst.

Til vedtakspunkt om maksimal utnyttelse: Illustrasjonene viser maksimal utnyttelse.

1.2 Avvik fra forslagsstillers planforslag

Endringene som berøres av vedtakspunkt #1, #2, #3 og #4 er illustrert med diagrammet nedenfor:



illustrasjon av planforslaget

2. Vedtakspunkt 1 – Bygg G og vedtakspunkt 3 – Bygg E

2.1 Beskrivelse av endring og endring på plankartet

Byutviklingsutvalgets vedtakspunkt #1 og #3 sier at før sluttbehandling skal Bygg G tas ut av planforslaget, og maksimal byggehøyde på Bygg E økes fra kote+50,5 til kote +52,0. For 20m i sørenden av Bygg E tillates maksimal byggehøyde kote +61,5.

Bygg G ligger delvis på den asfalterte parkeringsplassen vest for Bygg E, og delvis ned i skrenten mot vest, og berører ikke et område der det er kartlagt naturtype i nå-situasjonen. Det vises til planforslagets vedlegg 15.2 Naturmangfold. Dersom Bygg G tas ut av planen og høydene på Bygg E endres, vil plankartet endres som vist på utsnittet nedenfor, det vises også til vedlagte plankart alternativ 2.



Utsnitt av planforslaget, Bygg G er markert med rødt

Utsnitt av alternativt plankart, uten Bygg G og med endret Bygg E, markert med rødt

2.2 Konsekvenser for fjernvirkning

Bygg G med sin vertikalitet inngår som en viktig del av komposisjonen og vekslingen mellom horisontale og vertikale bygg, som er en del av anleggets arkitektur. Se formingsveilederen.

Fraværet av Bygg G vil være synlig sett fra sjøen, og Pir 1 og 2. Det økte volumet på Bygg E kompenserer for dette, slik at dynamikken i bebyggelsens komposisjon og veksling mellom vertikalt og horisontalt opprettholdes.

Endringen av Bygg Es maksimale byggehøyde, fra kote +50,5 til +52,0, vil ikke være mulig å oppfatte sett fra sjøen. Endringen medfører imidlertid at sokkeletasje mot vest kan bli gjennomgående etasje med gjennomlyste leiligheter. Helt i nord vil en kort sokkeletasje med boliger mot vest, gjenbruke dagens Bygg F sine fundamenter.



Planforslaget, sett fra Munkholmen



Alternativ uten Bygg G (vedtakspunkt #1) og endret Bygg E (vedtakspunkt #4), sett fra Munkholmen



Planforslaget, sett fra Pir 1, med Bygg G.



Alternativ uten Bygg G (vedtakspunkt #1) og med endret Bygg E (vedtakspunkt #4), sett fra Pir 1

Fraværet av Bygg G vil ikke ha betydning for fjernvirkningen sett fra Havet/Dora 1, da bygget ikke er synlig herfra. Sørensen av bygg E vil være synlig, men bygningsmassen i front vil ta oppmerksomheten visuelt.

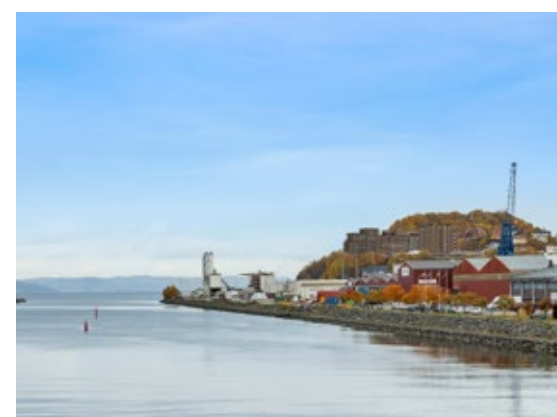
Fra Transittkaia og Pirbrua vil fraværet av Bygg G være synlig, men en stor del av bygningsmassen ligger foran og vil ta oppmerksomheten visuelt. Endret Bygg E vil ikke være synlig herfra.



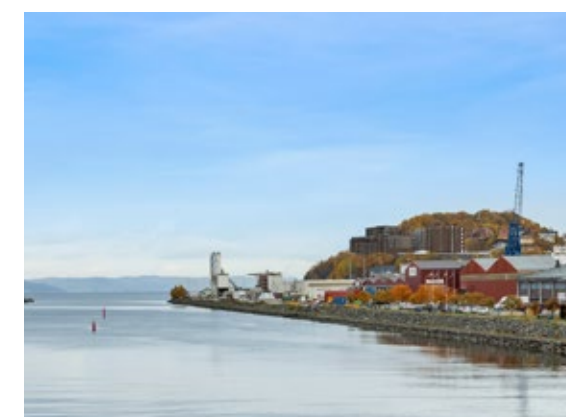
Fjernvirkning fra Transittkaia/Dora 2, planforslaget



Fjernvirkning fra Transittkaia/Dora 2, uten Bygg G, Bygg E er ikke synlig herfra. Fraværet av Bygg G vil ikke ha stor betydning, da den visuelle oppmerksomheten vil være på bygningsmassen foran.



Planforslaget, sett fra Pirbrua



Alternativ uten Bygg G (vedtakspunkt #1) og endret Bygg E (vedtakspunkt #4), sett fra Pirbrua

2.3 Konsekvenser for naboer

Fjerning av Bygg G og endret høyde på Bygg E vil primært ha konsekvenser for utsikten for naboene i Kaptein Kaalds vei 8A og Kaptein Kaalds vei 8B. Det vises for øvrig til planforslagets vedlegg Illustrasjonshefte.



Kaptein Kaalds vei 8A, Planforslaget



Kaptein Kaalds vei 8A, uten Bygg G og med endret Bygg E

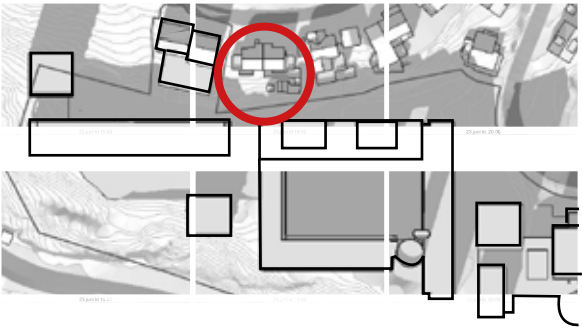


Kaptein Kaalds vei 8B, Planforslaget



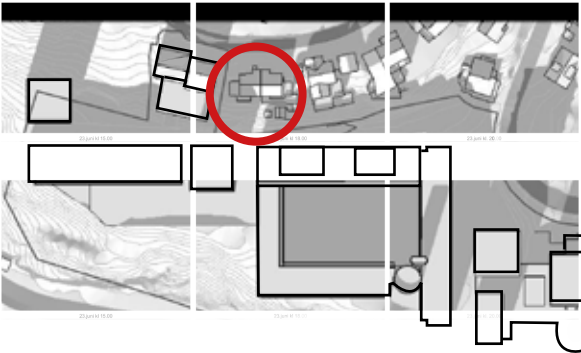
Kaptein Kaalds vei 8B, uten Bygg G og med endret Bygg E

Sol-/skyggeanalysene viser at ny byggehøyde på Bygg E ikke gir endrete solforhold på naboenes uteplasser på nøkkeltidspunktene i forhold til planforslaget. Dette unntatt 23. juni kl 20 for Kaptein Kaalds vei 8B. Det vises for øvrig til illustrasjonsheftets samlede analyser.



Regulering Ladehammervien + KK 8B (Juv. 10/10/2014)

23. juni kl 20, Kaptein Kaalds vei 8B, Planforslaget



Regulering Ladehammervien + KK 8B (Juv. 10/10/2014)

23. juni kl 20, Kaptein Kaalds vei 8B, med endret Bygg E

3. Vedtakspunkt 3 – Bygg A3 og A4

3.1 Beskrivelse av endring

Byutviklingsutvalgets vedtakspunkt #3 sier at før sluttbehandling bes forslagsstiller vurdere om utnyttelsen på A3 og A4 bør økes med inntil 2 etasjer.

En endring av økt utnyttelse i form av påbygg i inntil 2 etasjer, vil medføre endringer på plankartet i form av maksimal byggehøyde som vist på utsnittet nedenfor, det vises også til vedlagte plankart alternativ 2. Maksimal byggehøyde for felt B/F/N/T_A3 vil bli endret til kote +53,0, og for B/F/N/T_A4 til kote +46,5.



Utsnitt av planforslaget, Bygg A3 og A4 er markert med rødt



Utsnitt av alternativt plankart, Bygg A3 og A4 er markert med rødt

3.2 Konsekvenser for fjernvirkning

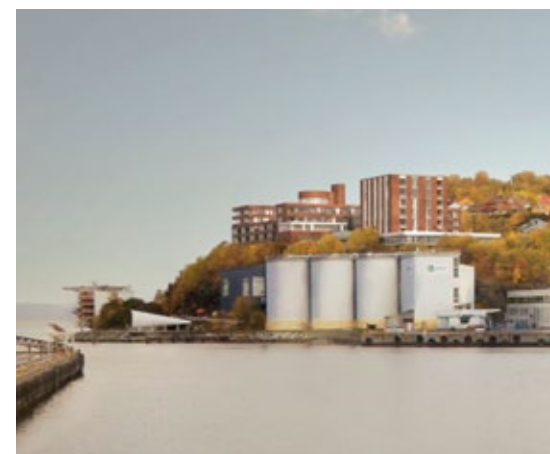
Endret byggehøyde på Bygg A3 og A4 vil påvirke både nær- og fjernvirkningen, men har ulikt influensområde etter hvor de er mest synlig. Endret byggehøyde på Bygg A4 vil være mest synlig sett fra sørvest og vest, fra sjøen, Pir 1 og 2, Pirbrua og Transittkaia, mens endret høyde på Bygg A3 vil tre i bakgrunnen og ha mindre betydning sett fra disse standpunktene. Fra øst og sørøst, fra Havet/Dora 1 og fra Ladehammerveien vil det være endret byggehøyde på A3 som er mest synlig, mens A4 er mindre synlig. Det vises til illustrasjonsheftet.



Fjernvirkning fra Munkholmen, planforslaget



Fjernvirkning fra Munkholmen, med endret byggehøyde på Bygg A3 og A4. Endringen på Bygg A4 er tydelig, mens Bygg A3 trer mer i bakgrunnen.



Fjernvirkning fra Transittkaia/Dora 2, planforslaget



Fjernvirkning fra Transittkaia/Dora 2, med endret byggehøyde på Bygg A3 og A4. Endringen på Bygg A4 er tydelig, mens Bygg A3 trer mer i bakgrunnen.



Fjernvirkning fra Havet/Dora 1, planforslaget



Fjernvirkning fra Havet/Dora 1, med endret byggehøyde på Bygg A3. Bygg A4 er ikke synlig fra dette ståstedet. Ny høyde på Bygg E (vedtakspunkt #4) i bakgrunnen.

3.3 Konsekvenser for naboer

Endret maksimal byggehøyde av byggene vil primært ha konsekvenser for utsikten for naboene i hhv Kaptein Kaalds vei 4 og Kaptein Kaalds vei 6. Det vises for øvrig til planforslagets vedlegg Illustrasjonshefte.



Kaptein Kaalds vei 4, Planforslaget



Kaptein Kaalds vei 4, med endret høyde på Bygg A3 og A4.



Kaptein Kaalds vei 6, Planforslaget

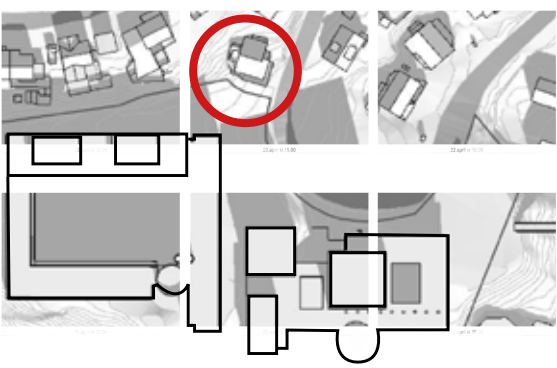


Kaptein Kaalds vei 6, med endret høyde på Bygg A3 og A4

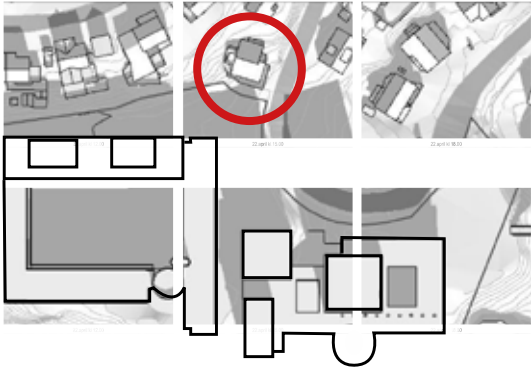
Sol-/skyggeanalysene viser at økt byggehøyde på Bygg A3 i forhold til planforslaget ikke påvirker solforholdene hos naboer i, med unntak av 2 av nøkkeltidspunktene. Ladehammerveien 8 vil kunne få noe skygge inn på eiendommen den 22. april kl 18, men ikke på uteplassen oppe på verandaen. Verandaen står helt i, og stedvis over eiendomsgrensen ifølge kartet.

Analysene viser videre at økt byggehøyde på Bygg A3 i forhold til planforslaget vil kunne gi endrete solforhold på Ladehammerveien 9B, den 23. juni kl 20. Også her er uteplass etablert godt utenfor eiendomsgrensa, ifølge kartet. Det meste av eiendommens uteoppholdsareal og etablerte uteplasser ligger i sør, og solforholdene her påvirkes ikke av byggehøyden på Bygg A3 på nøkkeltidspunktene.

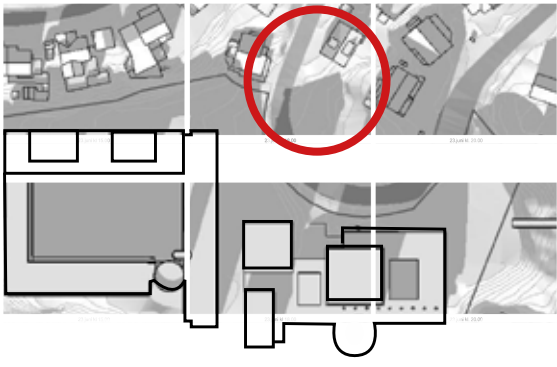
Økt byggehøyde på Bygg A4 i forhold til planforslaget gir ikke endrete solforhold for noen naboer. For komplette analyser vises til illustrasjonsheftet.



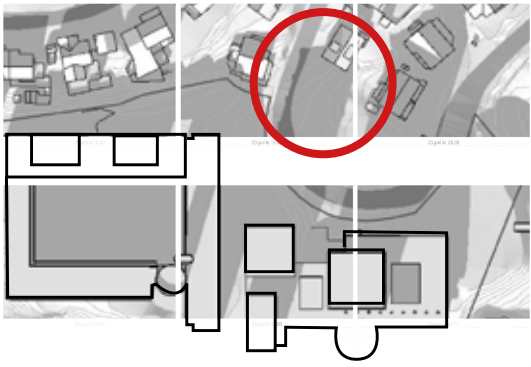
Ladehammerveien 8, 22. april kl 18
Planforslaget



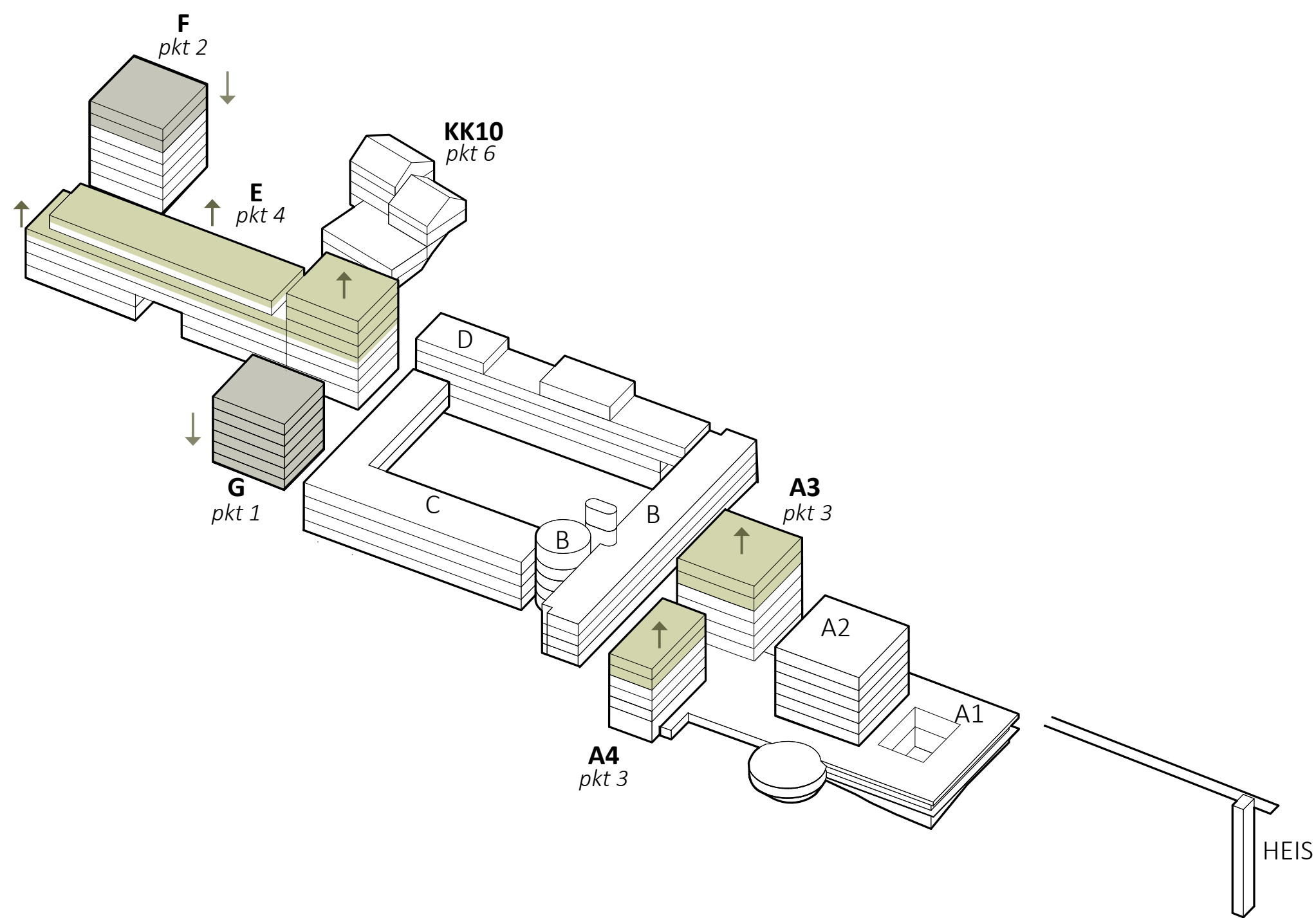
Ladehammerveien 8, 22. april kl 18
med endret høyde på Bygg A3



Ladehammerveien 9B, 23. juni kl 20
Planforslaget



Ladehammerveien 9B, 23. juni kl 20
med endret høyde på Bygg A3



Illustrasjon av vedtakspunkt

- Volum som forslås fjernet eller vurdert fjernet (pkt 1 og 2)
- Volum som forslås økt eller vurdert økt (pkt 3 og 4)

Reguleringskart

§12-6 - Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø (570)

§12-7 - Bestemmelseområder

#1 Heis (1)

#2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (2)

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Midlertidig bygge- og anleggsrense

Byggegrense (1211)

Frisiktlinje (1222)

Regulert støyskjerm (1227)

Regulert støttemur (1228)

Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (1110)

Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Bolig, forretning, næring, tjenesteyting (1900)

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

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

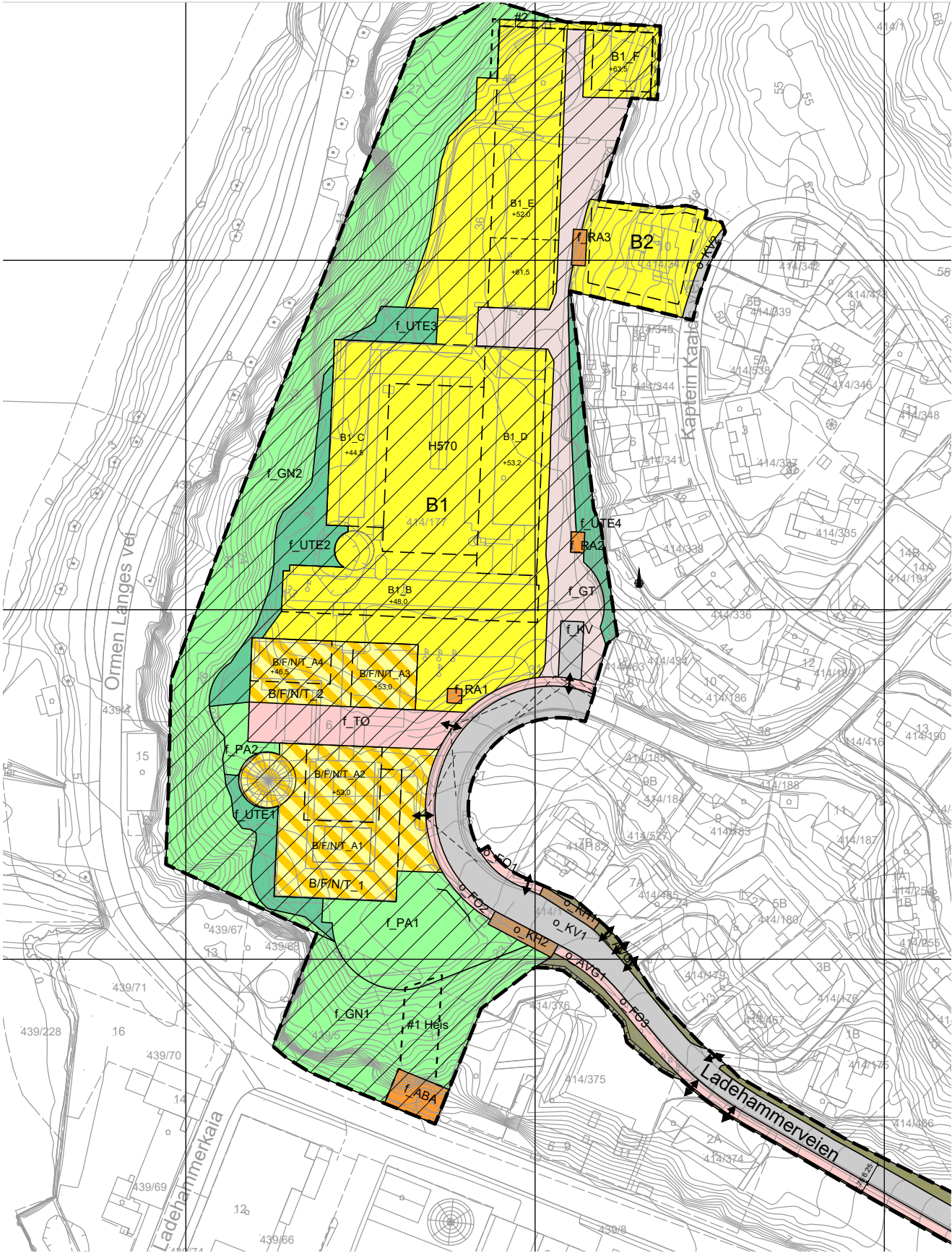
Annen veggrunn - grøntareal (2019)

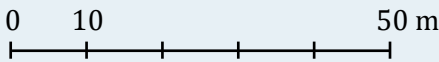
Kollektivholdeplass (2073)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (3020)

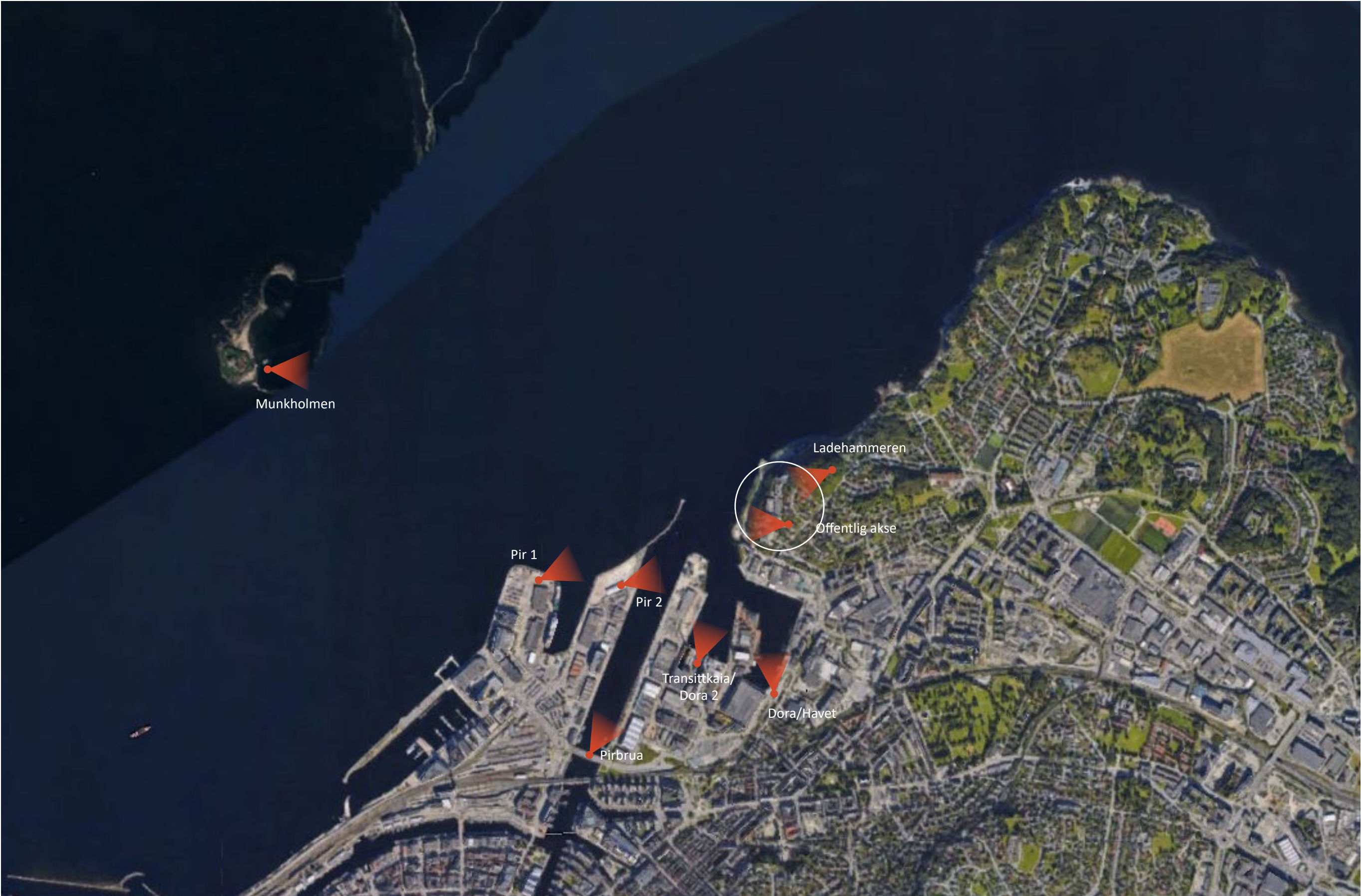
Park (3050)





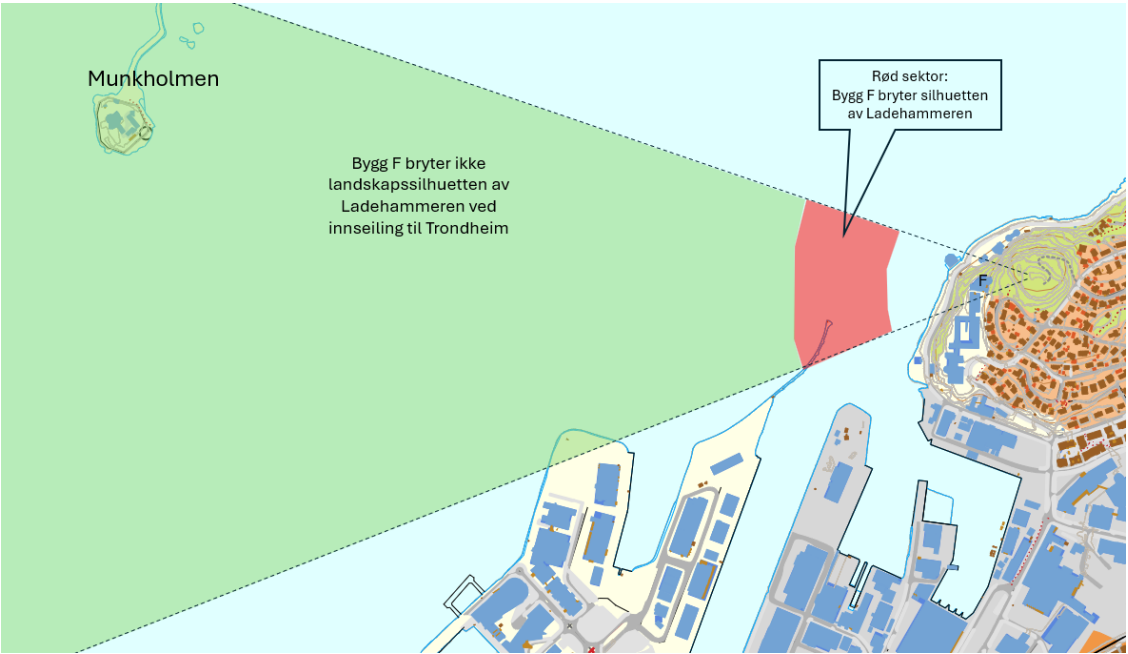
Skala 1:1000 (A3)



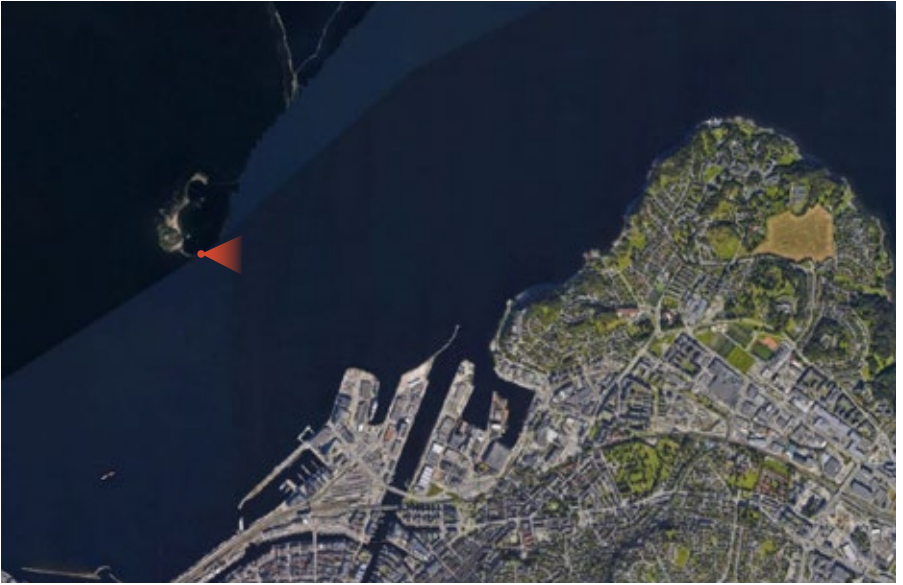


STANDPUNKT PERSPEKTIVER

Fjernvirkning - Munkholmen



ETTER:

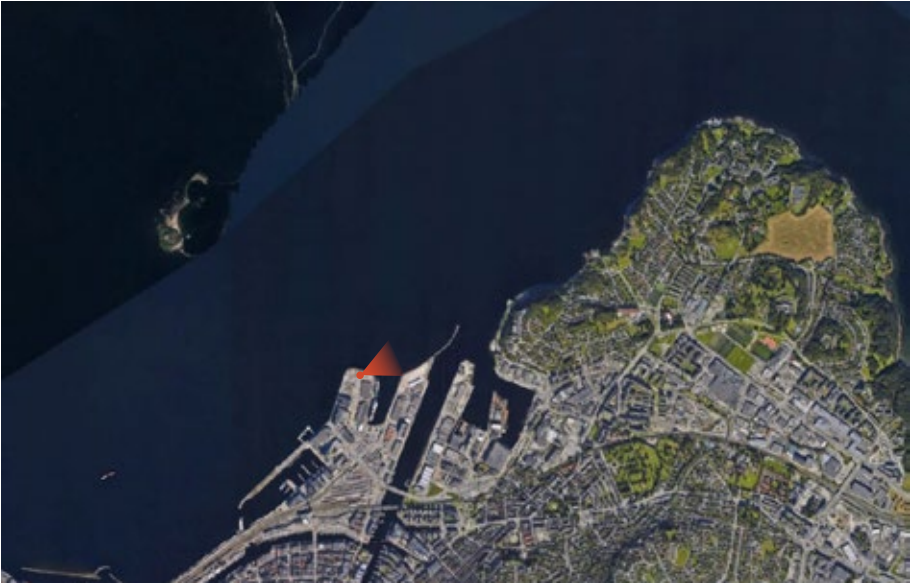


FØR:

Fjernvirkning - Pir 1



ETTER:

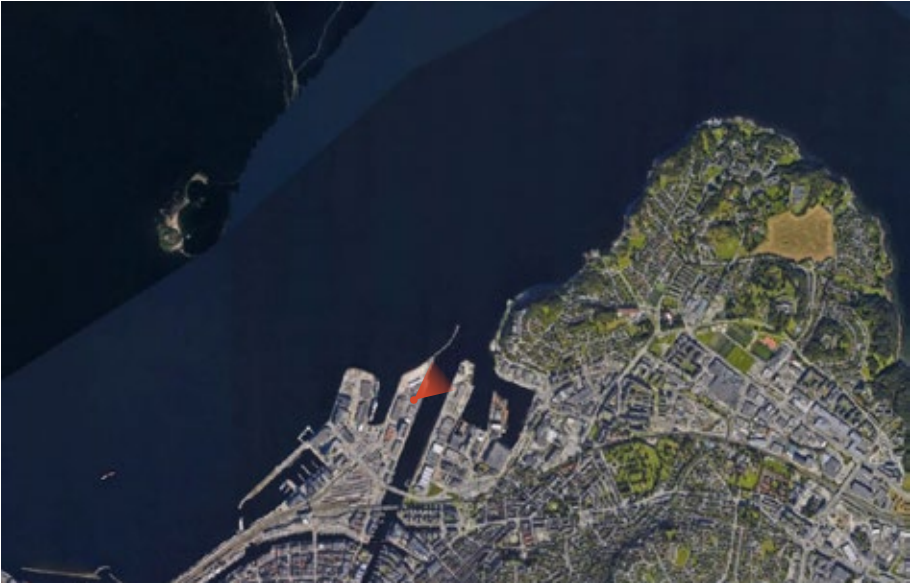


FØR:

Fjernvirkning - Pir 2



ETTER:

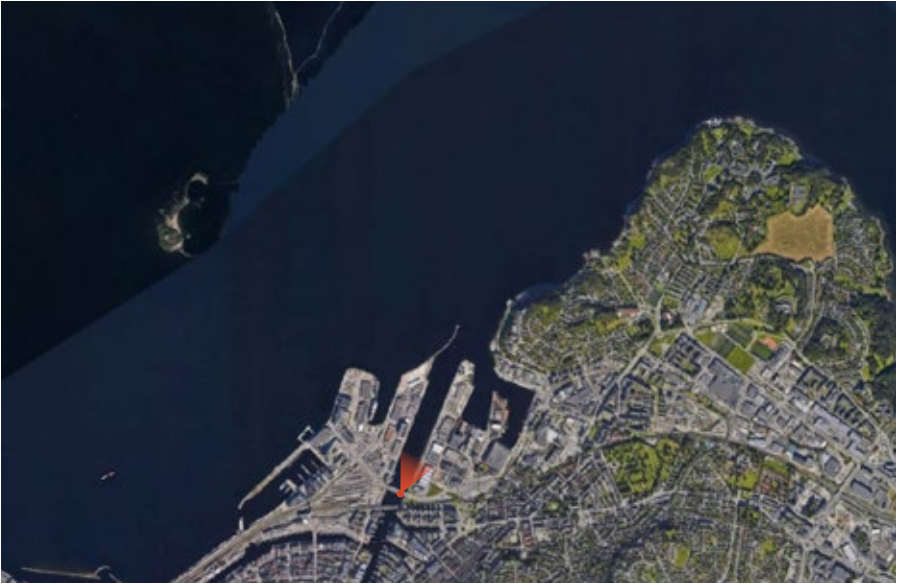


FØR:

Fjernvirkning - Pirbrua



ETTER:

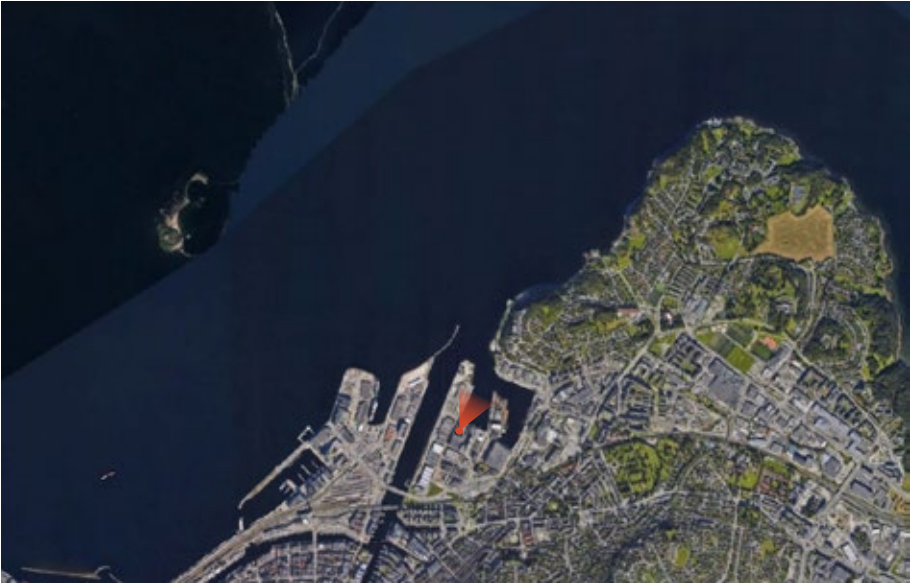


FØR:

Fjernvirkning - Transittkaia/Dora 2



ETTER:

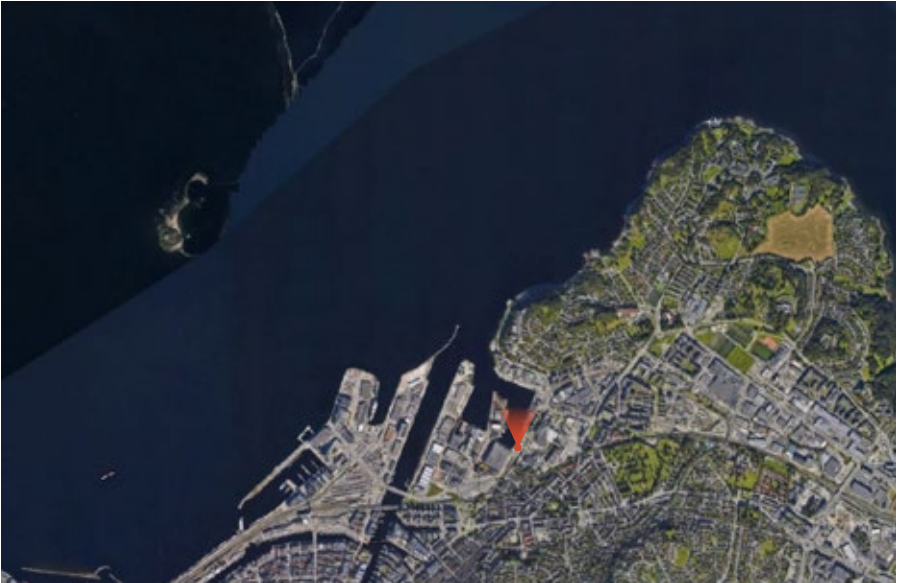


FØR:

Fjernvirkning - Havet/Dora



ETTER:
Illustert med ny bebyggelse på Ladehammerkaia

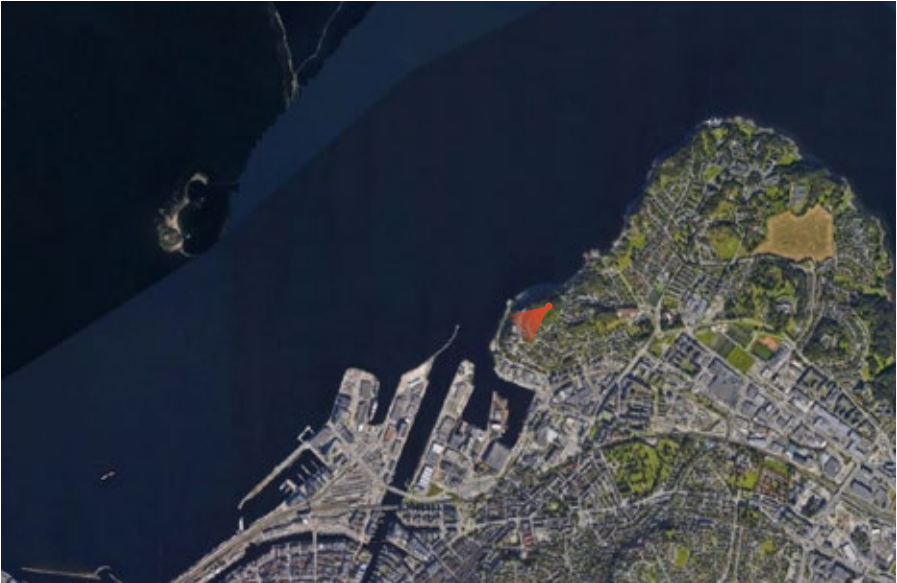


FØR:

Fjernvirkning - Toppen av Ladehammeren

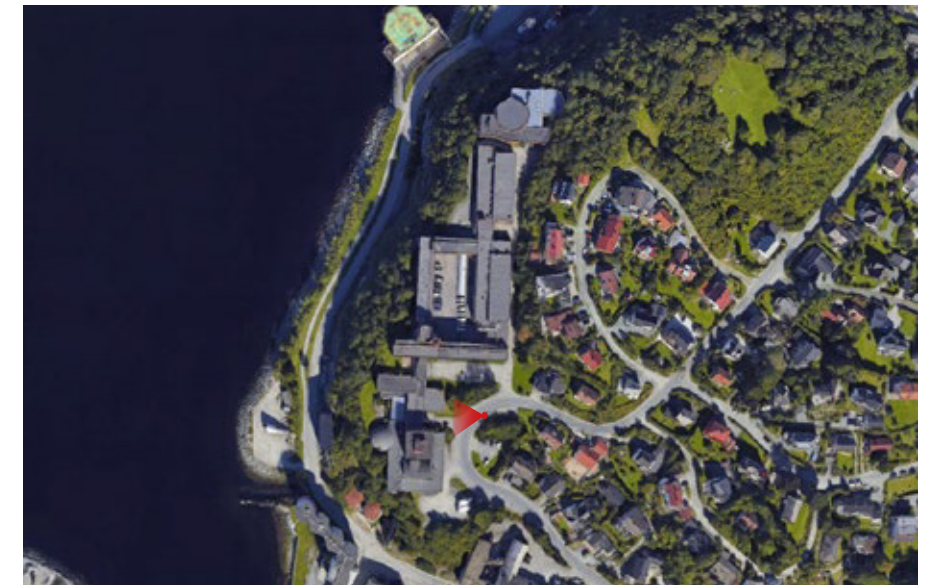


ETTER:



FØR:

Nærvirkning - Offentlig akse

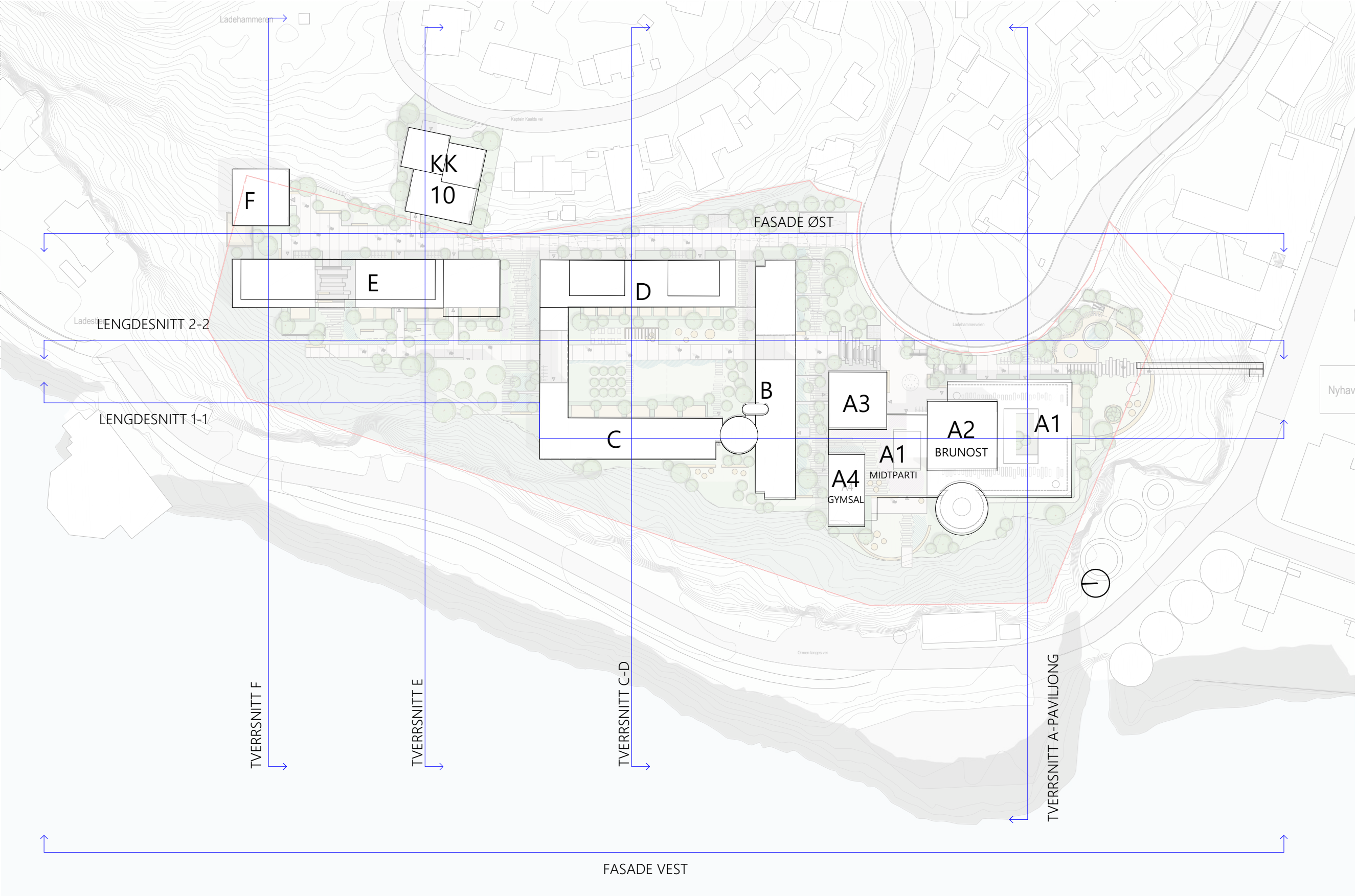


ETTER:
Adkomsttorg, lett paviljong. Servicetilbud som kommer hele byen til gode. Ny Brunost (A2).

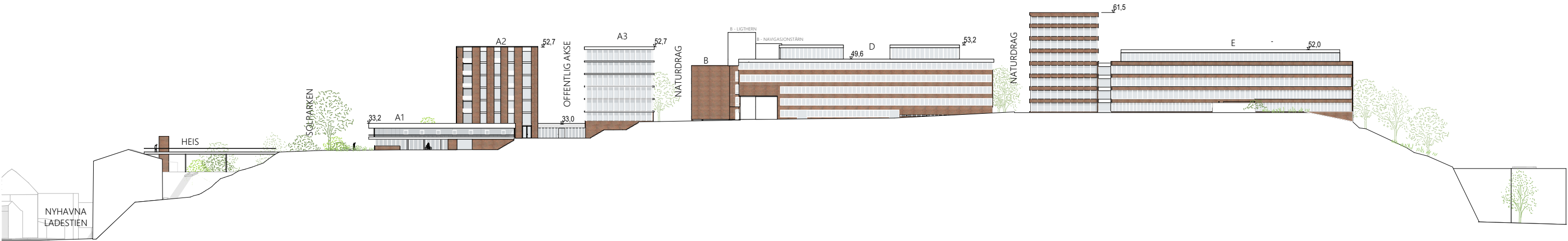
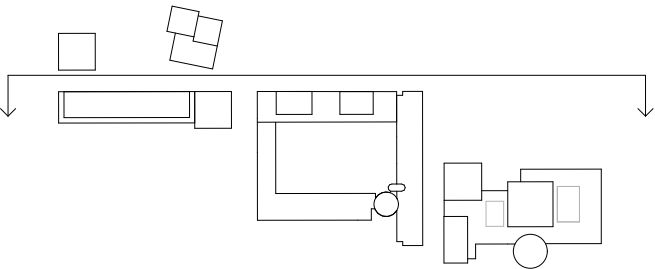
FØR:

6. Tegninger

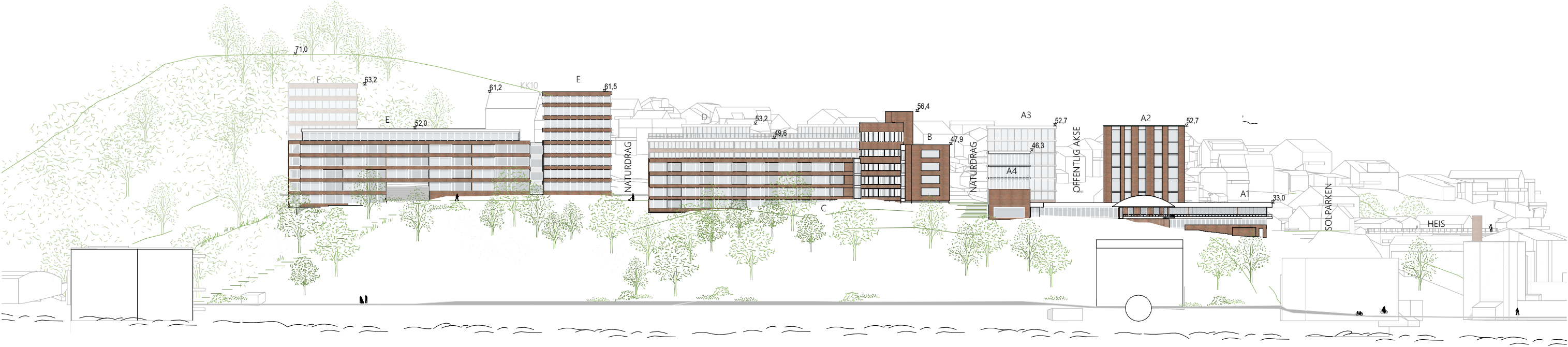
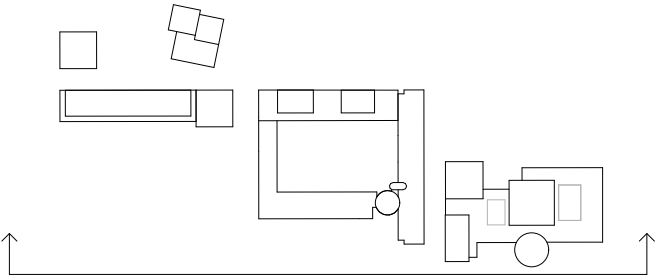
Fasader og snitt



FASADE ØST
M. 1-1000



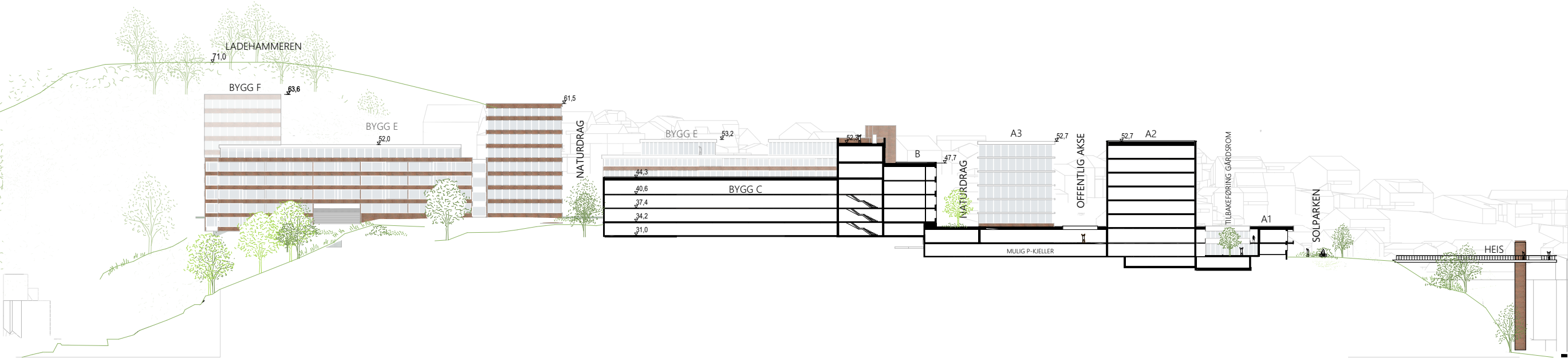
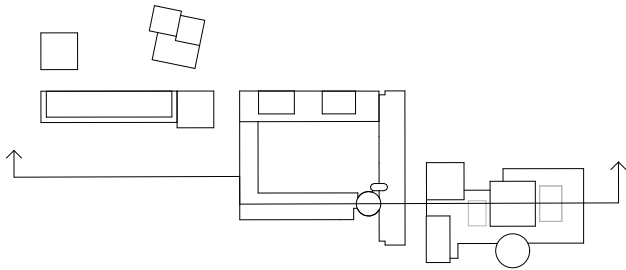
FASADE VEST
M. 1-1000



1:1000 Fasade vest

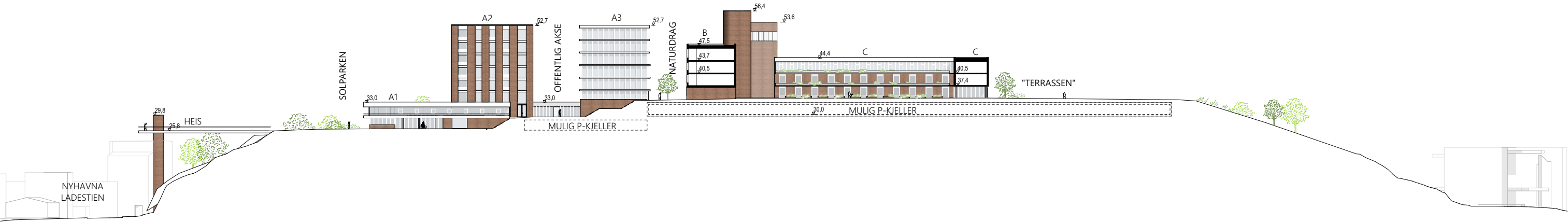
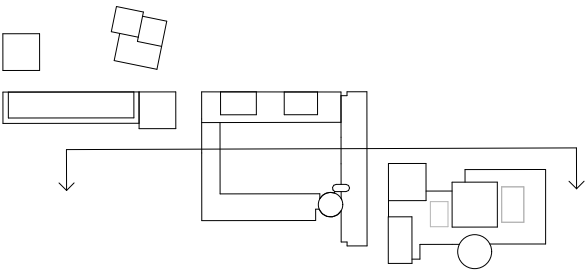
LENGDESNITT 1-1
M. 1-1000

0 10 50

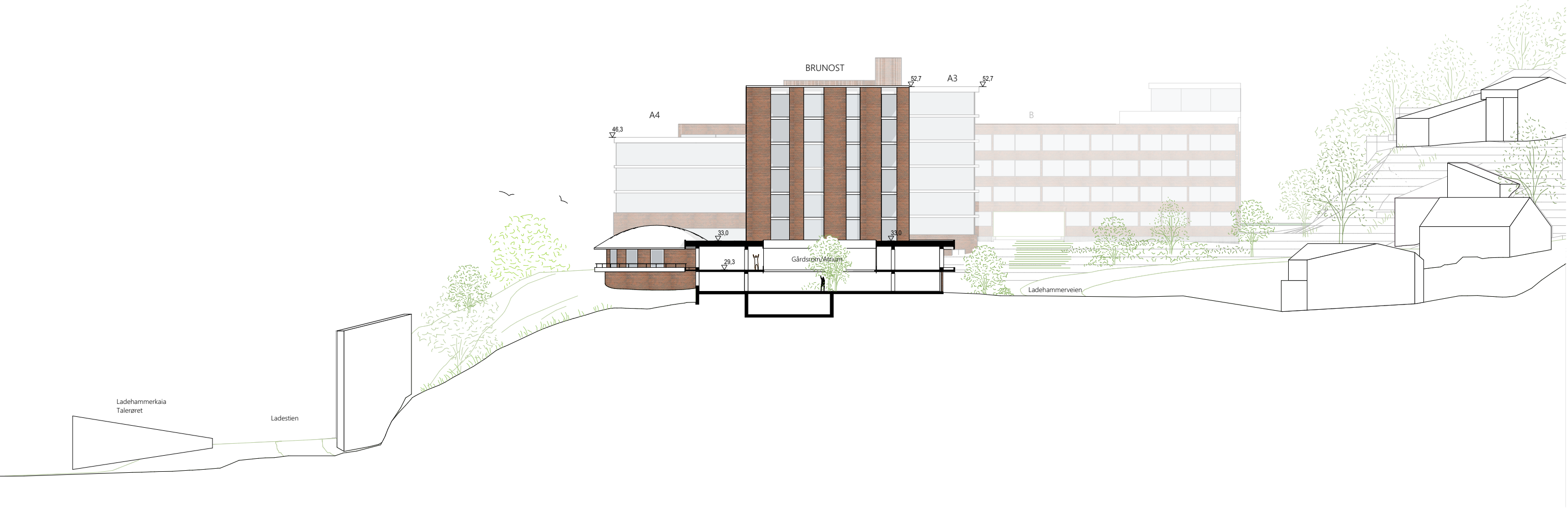
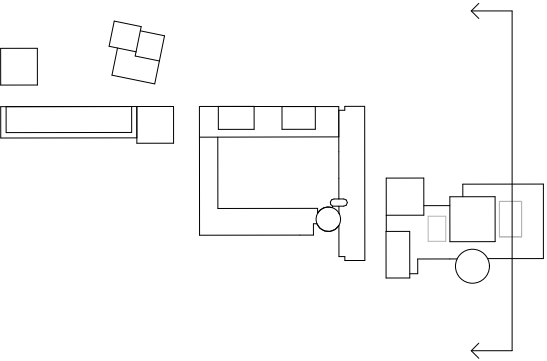


LENGDESNITT 2-2
M. 1-1000

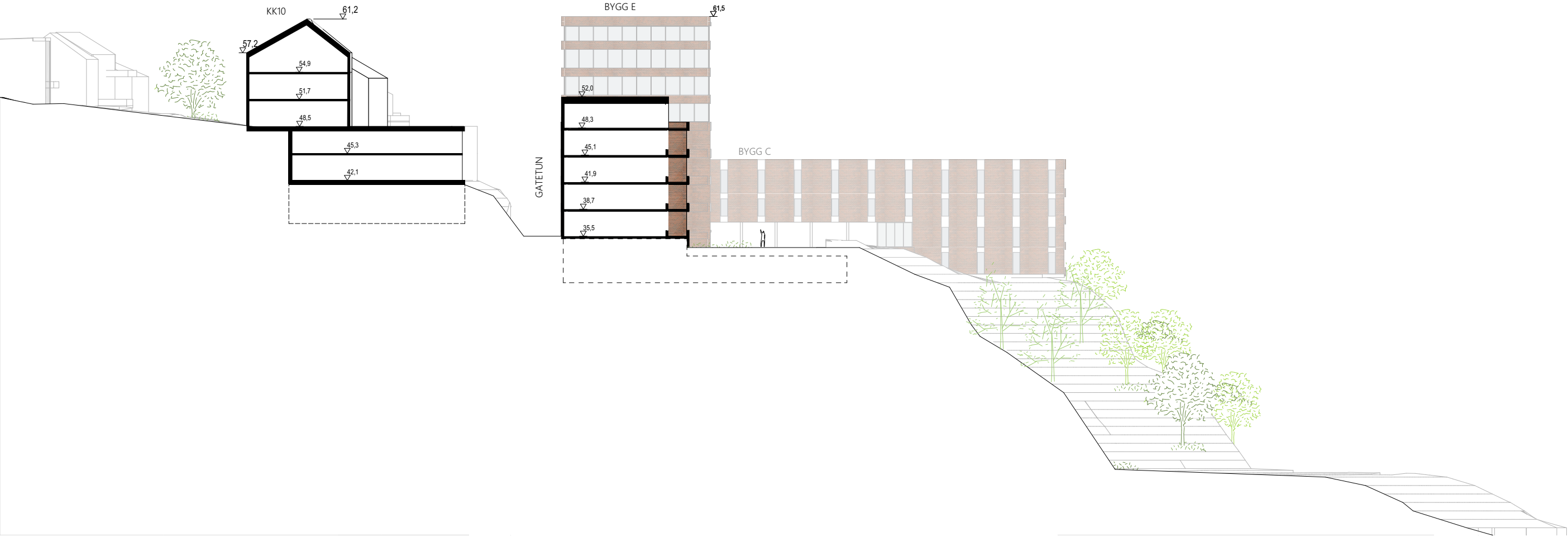
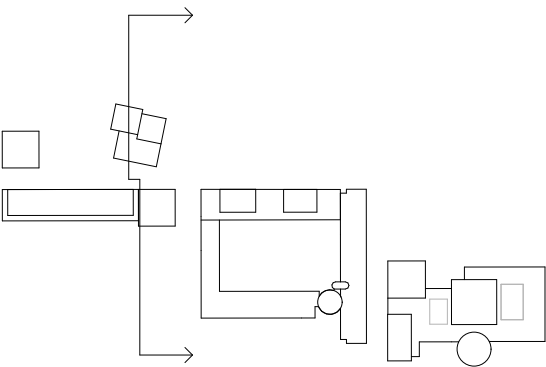
0 10 50



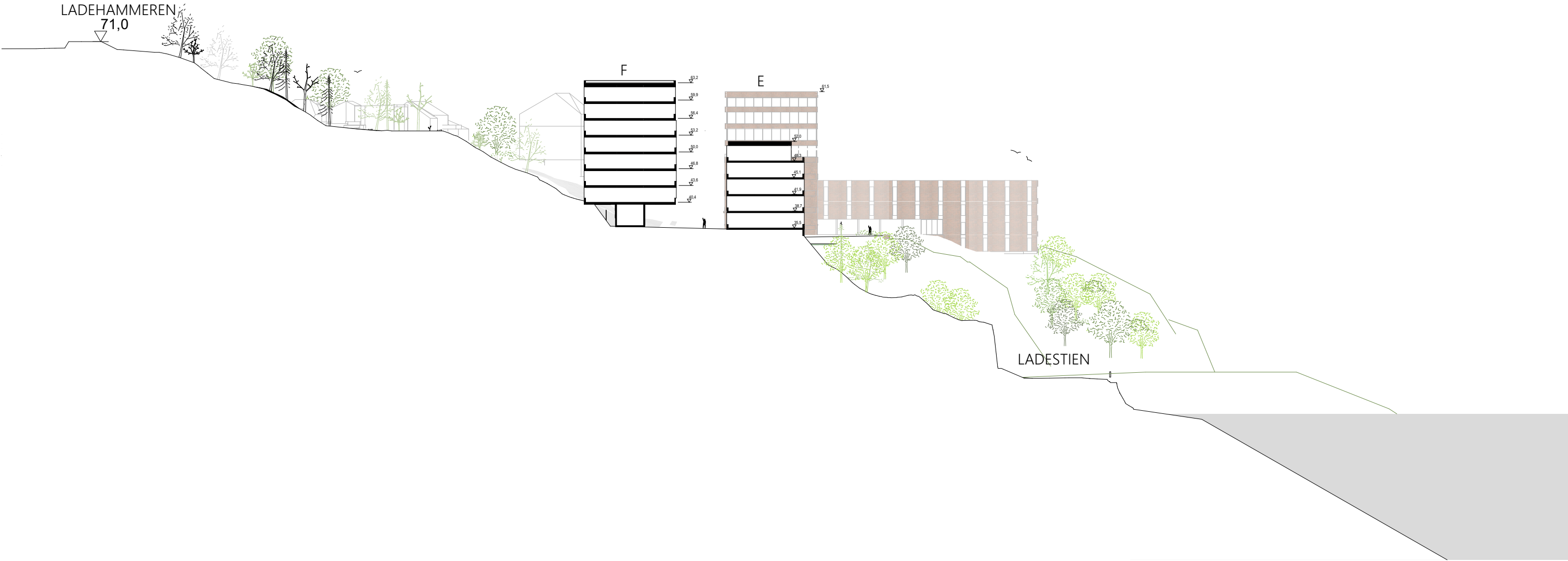
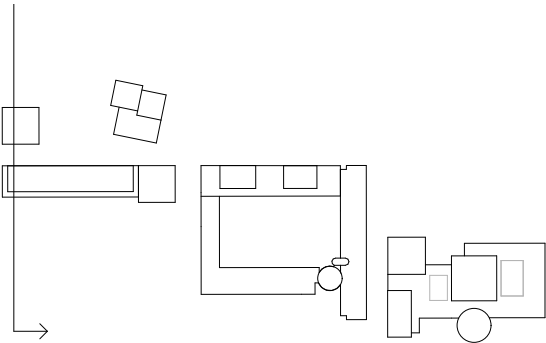
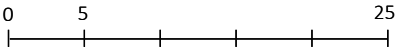
TVERRSNITT A
M. 1-500



TVERRSNITT E-G
M. 1-500



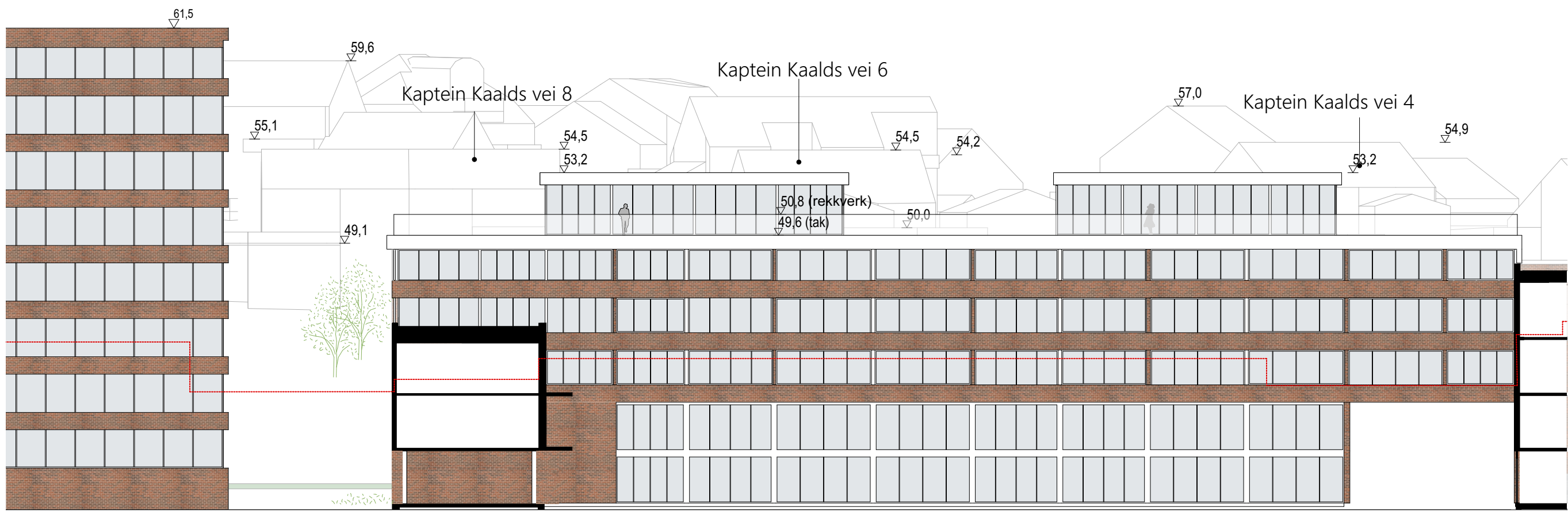
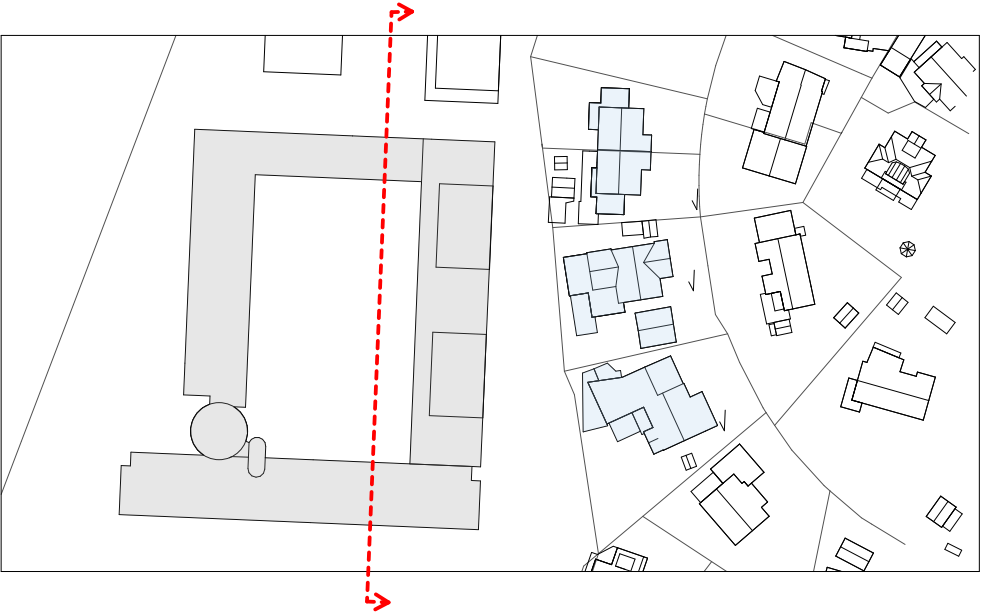
TVERRSNITT F
M. 1-500



7. Kaptein Kaalds vei

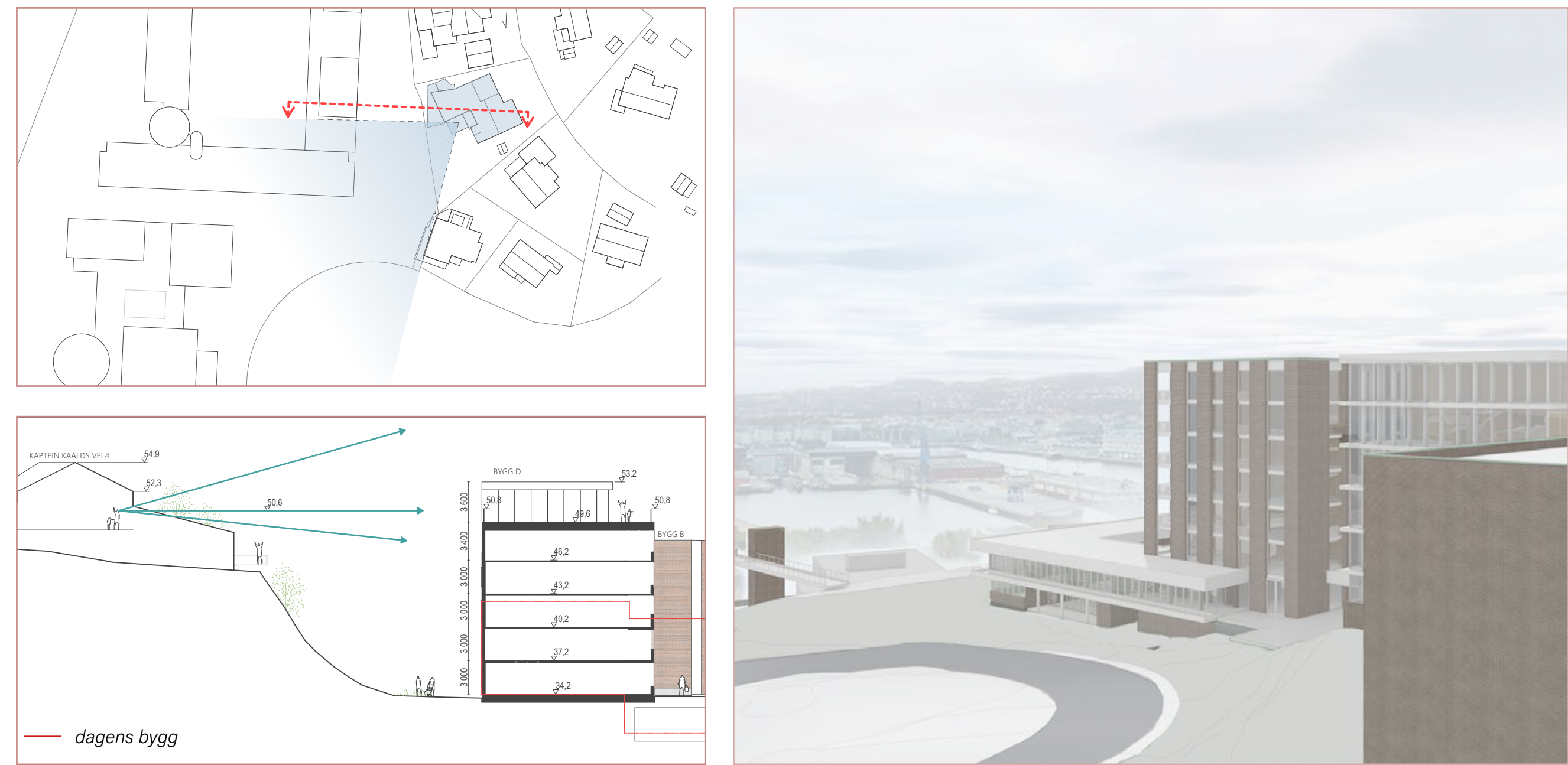
Høyder

Forhold til naboer Kaptein Kaalds vei

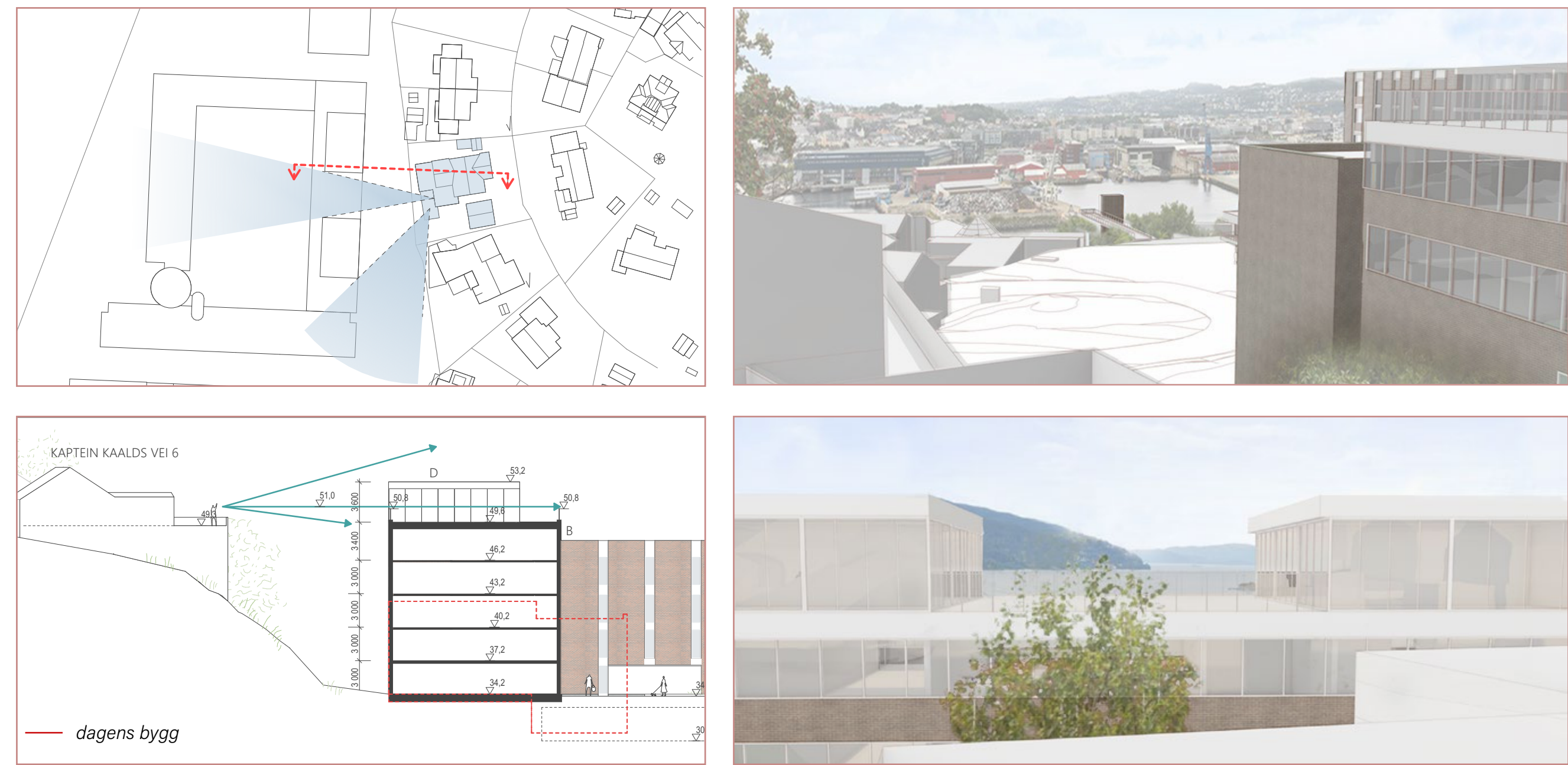


— dagens bygg

Forhold til Kaptein Kaalds vei 4



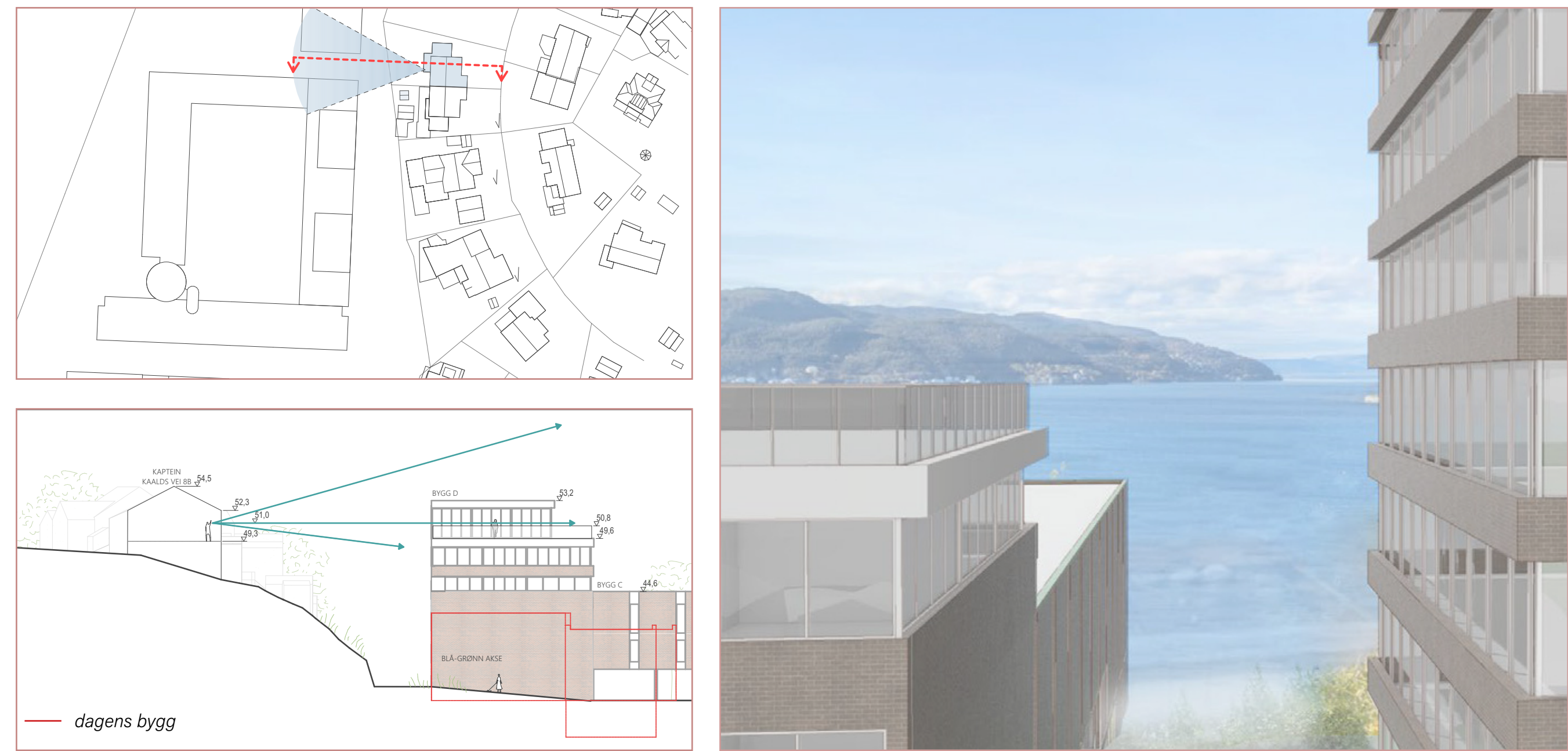
Forhold til Kaptein Kaalds vei 6



Forhold til Kaptein Kaalds vei 8A



Forhold til Kaptein Kaalds vei 8B

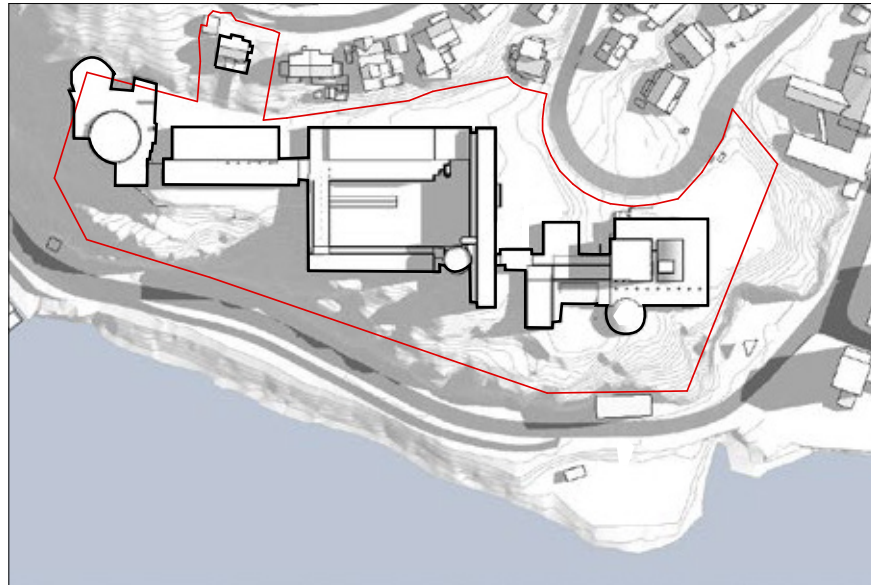


8. Sol- og skygge

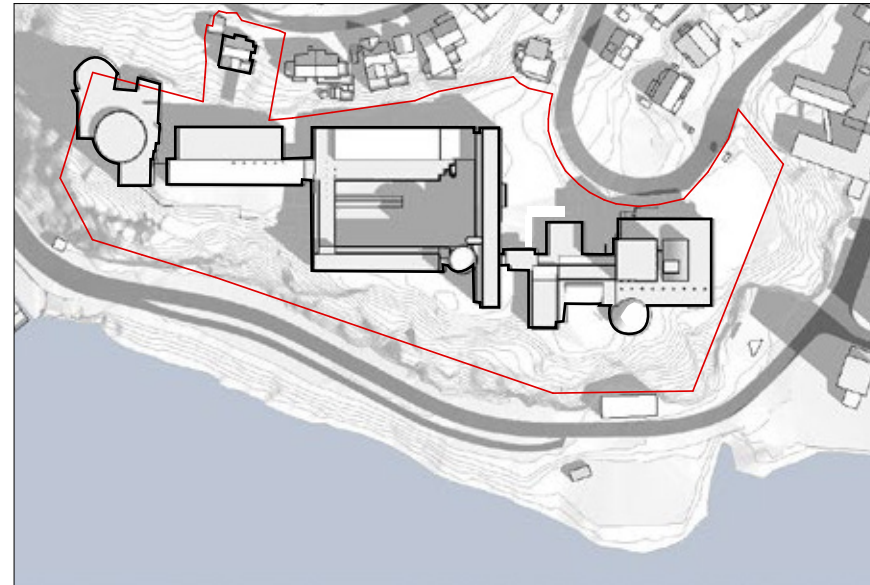
Diagrammer

Mars

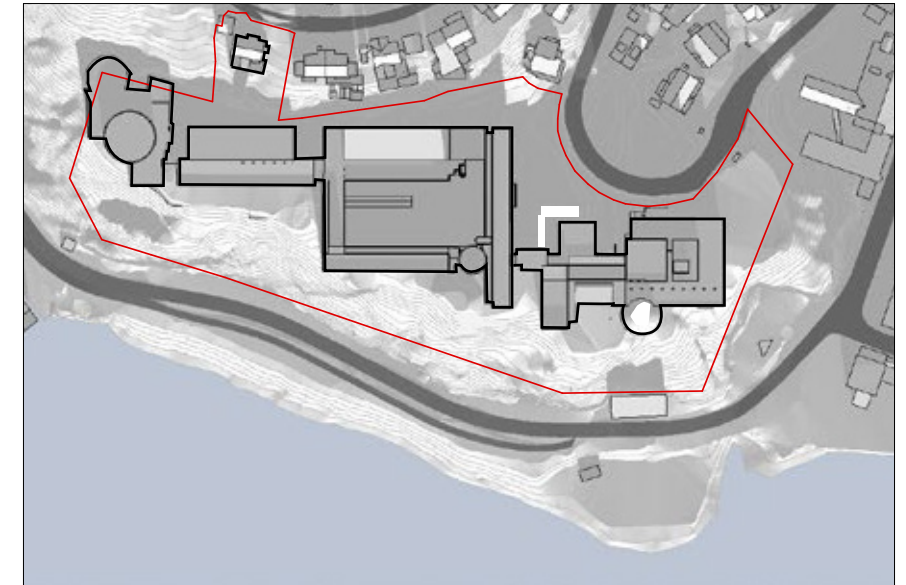
sol + skygge før og etter utbygging



Før: 21. mars kl. 12.00



Før: 21. mars kl. 15.00



Før: 21. mars kl. 18.00



Etter: 21. mars kl. 12.00



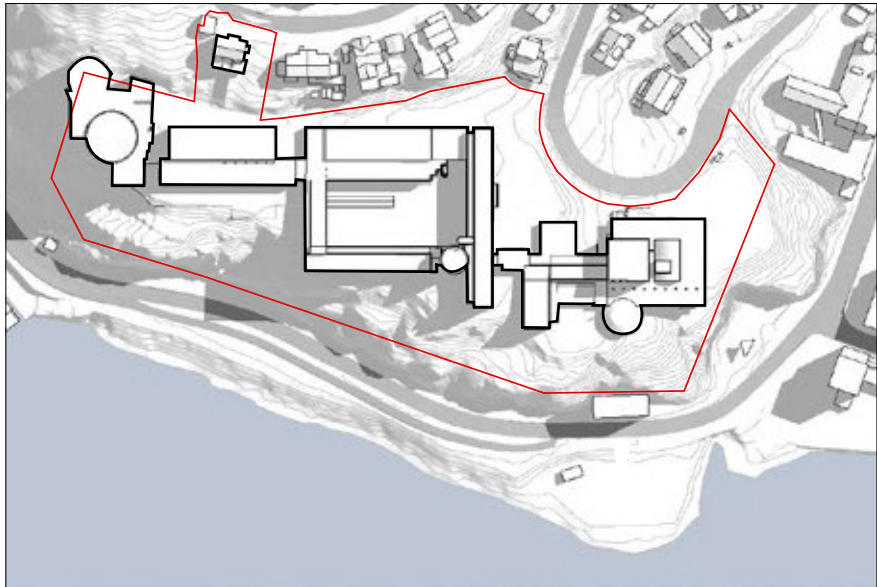
Etter: 21. mars kl. 15.00



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



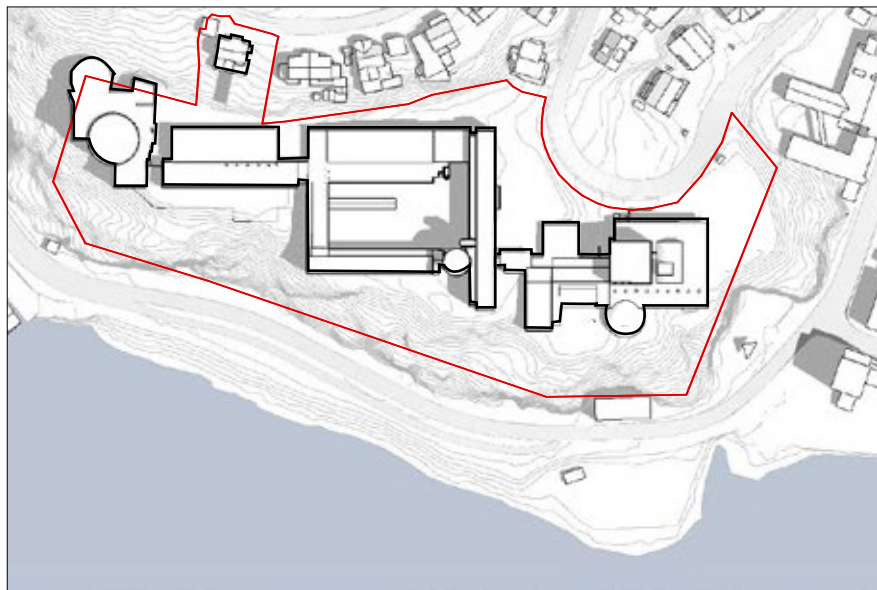
Etter: 22.april kl. 15.00



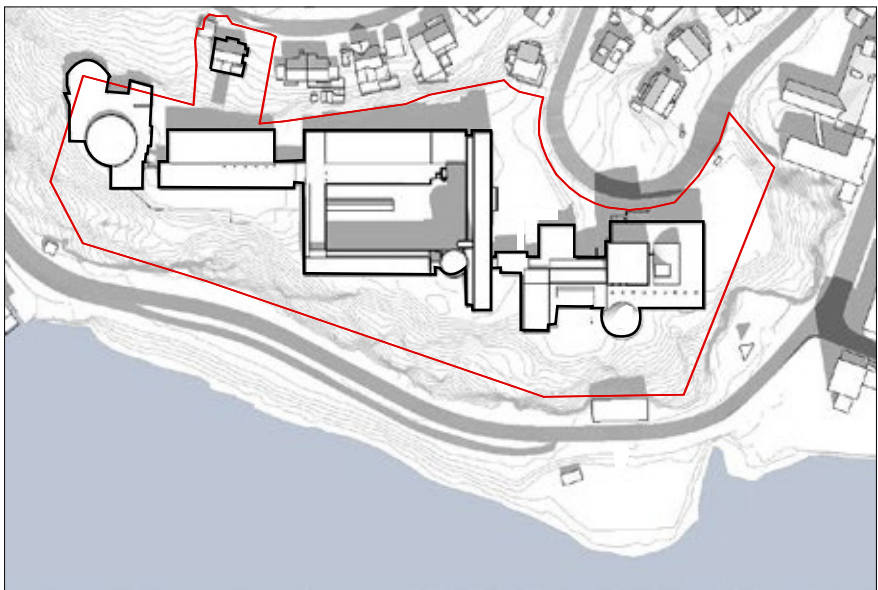
Etter: 22.april kl. 18.00

Juni

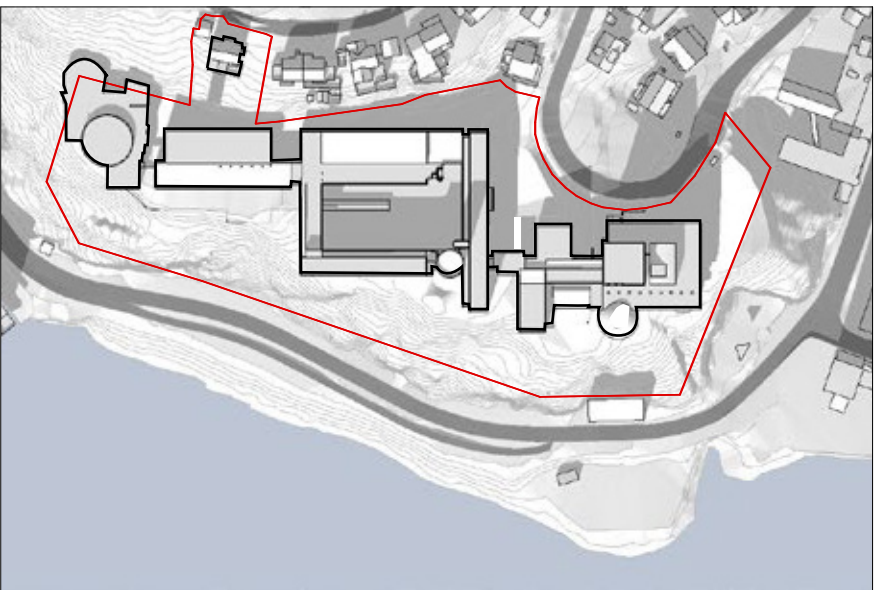
sol + skygge før og etter utbygging



Før: 23.juni kl 15.00



Før: 23.juni kl 18.00



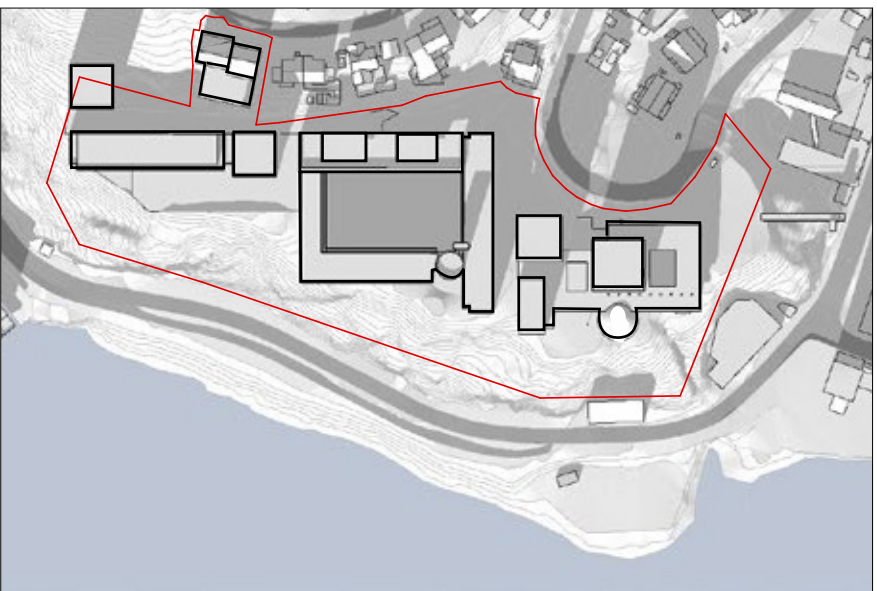
Før: 23.juni kl. 20.00



Etter: 23.juni kl 15.00



Etter: 23.juni kl 18.00



Etter: 23.juni kl. 20.00