

Sak 1.4 - 2025 Detaljregulering:

Ladehammerveien 4 - 6 og Kaptein Kaalds vei 10

Status: Komplette planforslag

Planforslaget tar utgangspunkt i vinnerforslaget fra arkitektkonkurransen. Konseptet er nå bearbeidet videre til et komplett planforslag.

Planforslaget er presentert av Maria Håbjørg og Pall Tomasson fra Byplankontoret.



Fem hovedutfordringer som trekkes fram i presentasjonen er:

1. Foreslått nybygg (G) går ut i grønnstrukturen og i bratt terreng, det 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 uterom 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 utsikten fra eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei.
5. Virkninger på landskap, Ladehammeren og grønnstruktur

Rådets uttalelse

Rådet anser at planforslaget jevnt over viser god forståelse for situasjonen og nødvendig respekt for det historiske anlegget. Formingsveilederen er grundig, med treffende analyser som vektlegger samspillet mellom det horisontale og vertikale, samt opplevelsen av det lineære landskapsplatået mot den buede kollen. Selve planforslaget etterlever imidlertid disse prinsippene i varierende grad. Et godt hovedgrep er akse som går fra sør mot nord gjennom anlegget. Dette bidrar til å gi anlegget en offentlig og imøtekomende karakter.

Virkninger på landskapet

Bygg G og F beveger seg utenfor landskapsplatået og bryter dermed med prinsippet fra formingsveilederen (s. 15- 17). Rådet er kritisk til dette. Bygg F har også en massivitet som ikke kjennetegnes som hverken horisontal eller vertikal. Byggets størrelse og form virker dominerende og harmonerer ikke med anleggets helhetlige komposisjon og balanse. Rådet etterlyser også en illustrasjon som viser hvordan bygget vil fremstå fra Ladestien i nord. Rådet anbefaler at bygg F reduseres i omfang og trekkes lenger inn på platået, tilsvarende eksisterende bebyggelse. Dette var bedre løst i konkurranseforslaget.

Inngrep i grønnsstruktur og terreng

Bygg G er plassert ut i grøntstrukturen i et svært bratt område. Terrenginngrepene som kreves for å få til dette kan ha store visuelle konsekvenser som er vanskelig å forutse. Rådet mener dessuten det er dumt å bryte med en helt fersk KPA og vi anbefaler at bygg G sløyfes. Med dette oppnår man også vesentlig bedre utearealer og solforhold. Rådet stiller seg for øvrig kritisk til foreslått makeskifte grønt ettersom de nye arealene primært består av parkmessig gressplen, som er en annen naturtype enn det som går tapt.

Solforhold

Forutsatt at bygg G tas ut av prosjektet anser rådet at solforholdene virker akseptable. Å bygge på én etasje på eksisterende struktur bør kunne tåles med tanke på dagslys, og er en mer farbar vei enn å anlegge flere nybygg.

Komposisjon/høyder

Bygg C, D og E har i dag en sterk horisontalitet som spiller opp mot de vertikale innslagene. Påbygg på én etasje ivaretar fortsatt det horisontale inntrykket, men når det kommer påbygg tilsvarende 2,5 etasjer i bakkant er det mer problematisk for anleggets helhetlige uttrykk, og opplevelsen av Ladehamneren som landskapsform i bakgrunnen. Anlegget burde fortsatt tydelig underordne seg denne karakteristiske høyden, mens det i forslaget kommer i konflikt med den tydelige konturen.

Parkering

Rådet er noe spørrende til parkeringskonseptet. I snitt-tegninger er kjeller markert som "mulig parkering". Det må klargjøres om dette skal inngå i BRA. Det har stor betydning for regnestykket. Rådet poengterer også at planforslaget er illustrert med store trær mellom bygg C og D, men det blir neppe slik med en stor P-kjeller under. Dette påvirker også overvannshåndtering med mer. Rådet savner en tydeliggjøring av om planlagte P-kjellere er eksisterende, eller om det er snakk om ny utgraving. Konsekvenser ved utgraving av ny kjeller er i så fall lite problematisert.

Næring

I og med at anlegget opprinnelig har hatt en allmenn funksjon, og nå i stor grad blir privatisert, er rådet opptatt av tilgjengelig uteareal/gjennomgang og at det sikres mangfold i næringsarealet. Bestemmelsene må sikre at det f.eks ikke blir en dagligvarebutikk som fyller hele arealet.

Rådet for byarkitektur