

PS 171/2025 Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, detaljregulering til offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 18.06.2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS datert 23.9.2024, sist endret 9.4.2025, i bestemmelser sist endret 9.4.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2025.

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.

Konsekvensutredning for naturmiljø og kulturminner skal vedlegges planmateriale på høring.

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

Behandling:

Jørn Arve Flått (AP) fremmet følgende alternative forslag på vegne av AP, FrP:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS datert 23.9.2024, sist endret 9.4.2025, i bestemmelser sist endret 9.4.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2025.

Før sluttbehandling skal følgende forhold vurderes:

1. I høringsprosessen må det synliggjøres at plassering av bygg G ivareta naturmangfoldet etter bestemmelsene vedtatt i KPA, og det skal vurderes om bygget skal skyves tilbake i terrenget.
2. Hvordan sikre at silhuetten mot Ladehammereken ivaretas.
3. Utstrekning av bebyggelse under grunnen innskrenkes slik at det ikke blir høye, eksponerte sokler ut mot skråningen.

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

Berit Tiller (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, MDG, V:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS datert 23.9.2024, sist endret 9.4.2025, i bestemmelser sist endret 9.4.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2025.

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 Ladehammereken
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».*

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

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS datert 23.9.2024, sist endret 9.4.2025, i bestemmelser sist endret 9.4.2025 og beskrevet i

planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2025.

Før offentlig ettersyn og høring skal følgende endres:

1. en tydeligere bevaringsbestemmelse må supplere § 4 og de delene av anlegget som faktisk skal bevares, får en tykk strek på plankartet.
2. Bygg G tas ut av planforslaget
3. A2 reduseres i volum (høyde og fotavtrykk)
4. Blokk F tas ned to etasjer og trekkes lenger inn på plataået.
5. Blokk D tas ned én etasje
6. Blokk E tas ned én etasje, og reduseres i sin utstrekning mot nord.
7. Kaptein Kaalds vei 10 reduseres med en etasje og muligheten for en tredje etasje med flatt tak tas ut av bestemmelse § 4.3.

Bakgrunnen for flere av disse endringene (punkt 2-6) er å sikre at den historisk viktige silhuetten mot Ladehammeren ivaretas.

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

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

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.

Konsekvensutredning for naturmiljø og kulturminner skal vedlegges planmateriale på høring.

Kristian Lian (AP) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av AP, SV:

Høringsperioden utvides til 12 uker.

Votering:

Innstillingen falt enstemmig.

Bergsengs forslag falt med 2 (2SV) mot 13 (5H, 4AP, MDG, FrP, U, V) stemmer.

Flåtts forslag falt med 6 (4AP, FrP, U) mot 9 (5H, 2SV, MDG, V) stemmer.

Tillers forslag uten punkt 1, 2, 4 og 6 ble vedtatt med 13 (5H, 4AP, MDG, FrP, U, V) mot 2 (2SV) stemmer.

Tillers forslag punkt 1 ble vedtatt med 13 (5H, 4AP, 1SV, MDG, U, V) mot 2 (1SV, FrP) stemmer.

Tillers forslag punkt 2 ble vedtatt med 13 (5H, 4AP, 1SV, MDG, U, V) mot 2 (1SV, FrP) stemmer.

Tillers forslag punkt 4 ble vedtatt med 8 (5H, MDG, FrP, V) mot 7 (4AP, 2SV, U) stemmer.

Tillers forslag punkt 6 ble vedtatt med 14 (5H, 4AP, 1SV, MDG, FrP, U, V) mot 1 (1SV) stemme.

Salomonsens forslag ble enstemmig vedtatt.

Lians forslag falt med 7 (4AP, 2SV, U) mot 8 (5H, MDG, FrP, V) stemmer.