

## FORELØPIG PLANBESKRIVELSE/PLANINIATIV

Detaljert reguleringsplan for Fridheimkvartalet, Fridheimvegen 1-3 med gnr./bnr. 415/167, 415/170, 415/60 m. fl.

### 1 Bakgrunn

#### 1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Forslagsstiller: Fridheimveien 1-3 AS v/ Petter Nedregotten  
E-mail: [petter.nedregotten@fredensborgbolig.no](mailto:petter.nedregotten@fredensborgbolig.no)

Plankonsulent: PKA Arkitekter v/ Marit Endresen  
E-mail: [marit.endresen@pka.no](mailto:marit.endresen@pka.no)  
Brattørgt. 5, 7010 Trondheim

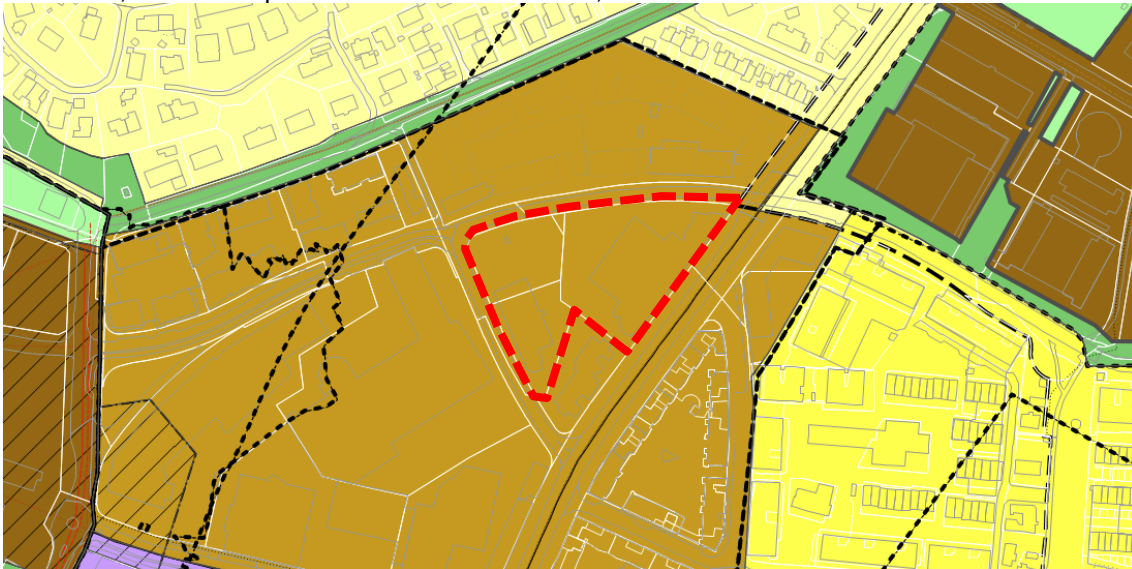
#### 1.2 Hensikten med planen (jfr. § 1 andre ledd bokstav l)

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for bolig, næringsformål og parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3, i tråd med overordnede føringer.

### 2 Planstatus og rammebetingelser

#### 2.1 Kommuneplanens arealdel (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g)

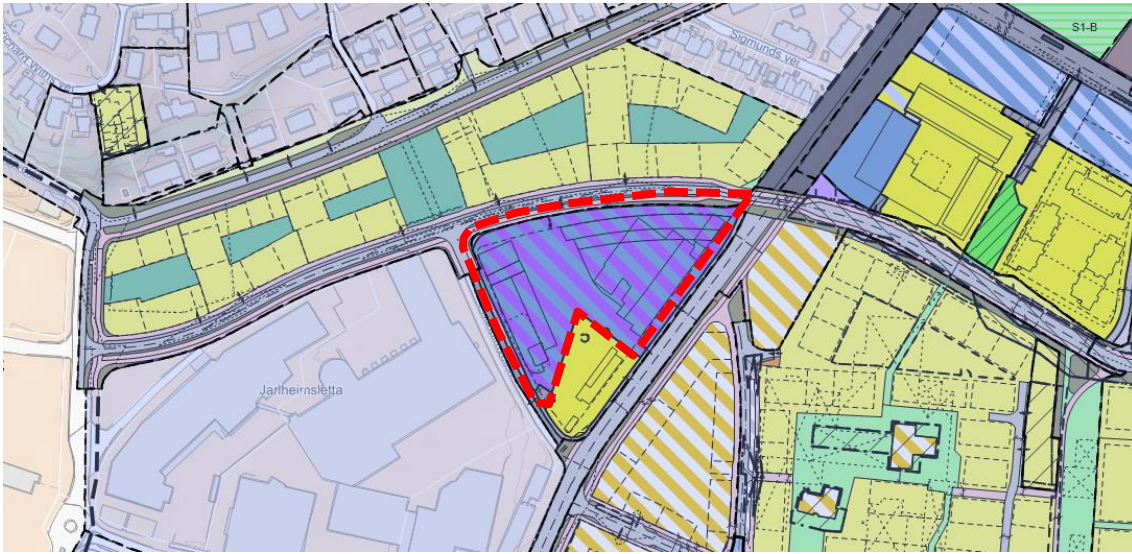
Arealet er, i kommuneplanens arealdel 2012-2024, avsatt til eksisterende sentrumsformål.



Figur 1 Utsnitt, Kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2024

#### 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering er industri, kontor og blokkbebyggelse. Kommuneplanens hovedformål vurderes å gjelde fremfor gjeldende regulering fra 2004 iht retningslinjer for Kommuneplanens arealdel §2.



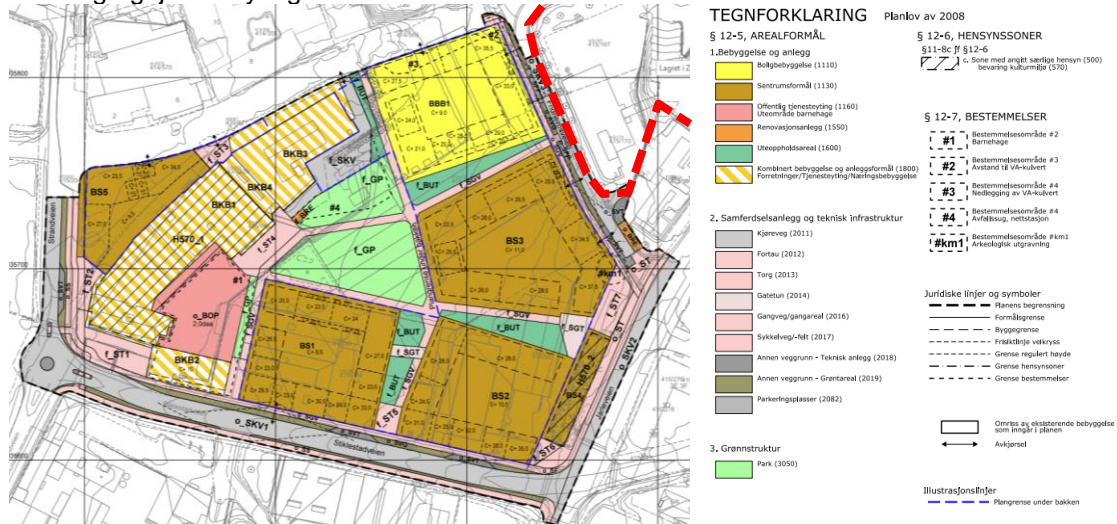
Figur 2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, r0550j fra 2004

### 2.3 Vurdering av krav om konsekvensvurdering (Jfr. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

I henhold til forskrift om konsekvensutredning §6 b skal reguleringsplaner for tiltak etter vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram. Det planlegges for mer enn 15 000 m<sup>2</sup> til næringsbygg og boligformål, og forslaget faller derfor inn under punkt 24 i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Planforslaget vurderes i tråd med overordnet plan, og faller derfor utenfor kriteriene for konsekvensutredning.

### 2.4 Tilgrensende planer

Planforslag r20180046 – Jarlheimsletta, har vært på offentlig ettersyn fra den 08.02.2022 til den 28.03.2022. Hensikten med ny plan er at Jarlheimsletta skal bli et bymessig og attraktivt bolig- og sentrumsområde. Det planlegges ny kvartalsbebyggelse med boliger samt innslag av forretning og tjenesteyting.



Figur 3 Tilgrensende plan r20180046 - Jarlheimsletta

### 2.5 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer.

### **3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold (Jfr. § 1 andre ledd bokstav b, h og i)**

#### 3.1 Berørte eiendommer

Forslag til tiltak berører eiendommer med gnr./bnr.: 415/181, 415/173, 412/289, 415/180, 415/81, 415/168, 415/167, 415/170, 415/60

#### 3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca 13,9 daa og rammer eiendommene med gnr 415 og bnr 60,167,168 og 170 som er ca på 11,2 daa. ligger mot Lade, nordøst for Trondheim sentrum. Området avgrenses av Fridheimveien i vest, Ladebekken i nord og Jarleveien i øst.

#### 3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Store deler av planområdet benyttes til industriformål og tjenesteyting.

#### 3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i et område i transformasjon fra industri/lager/store næringsbygg til sentrumsformål med boliger. Det er nylig vedtatte planer nord for planområdet, og et boligområde under regulering vest for planområdet.

Planområdet har en svak skråning mot sørvest og støttemur mot Ladebekken. Planområdet er i hovedsak parkeringspreget med lave estetiske verdier og uten vegetasjon.

#### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert eksisterende kulturminner på planområdet..

#### 3.6 Naturverdier

Planområdet har i dag ingen spesielle naturverdier.

#### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert at tomten i dag brukes til rekreasjon eller som uteoppholdsareal.

#### 3.8 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Kjøreadkomst til planområdet er via Ladebekken og Fridheimveien.

#### 3.9 Barns interesser

Det er ikke registrert spesielle interesser for barn på planområdet.

#### 3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Området tilhører Lilleby skolekrets. Lilleby skolekrets er i Trondheim kommunes kartløsning markert med begrenset kapasitet.

#### 3.11 Universell utforming

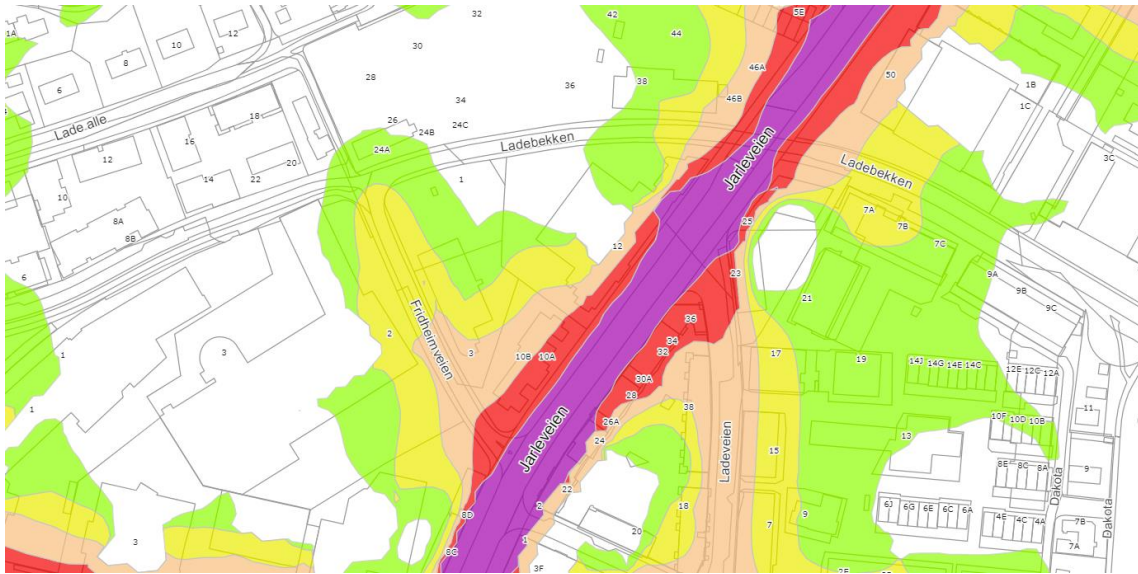
Planområdet er universelt tilgjengelig.

#### 3.12 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Fjernvarme: planområdet ligger innenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

#### 3.13 Støyforhold

Støykart fra Trondheim kommunes karttjeneste viser at tomten er utsatt for støy fra Jarleveien. Foreslått bebyggelse vil benyttes som skjerming.



Figur 4 Støy fra veg, Trondheim kommunes karttjeneste – støysoner 2017

### 3.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke registrert eksisterende forhold ved tomten som krever tiltak utenom mulig forurenset grunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes.

## 4 Foreløpig beskrivelse av planforslaget (Jfr. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

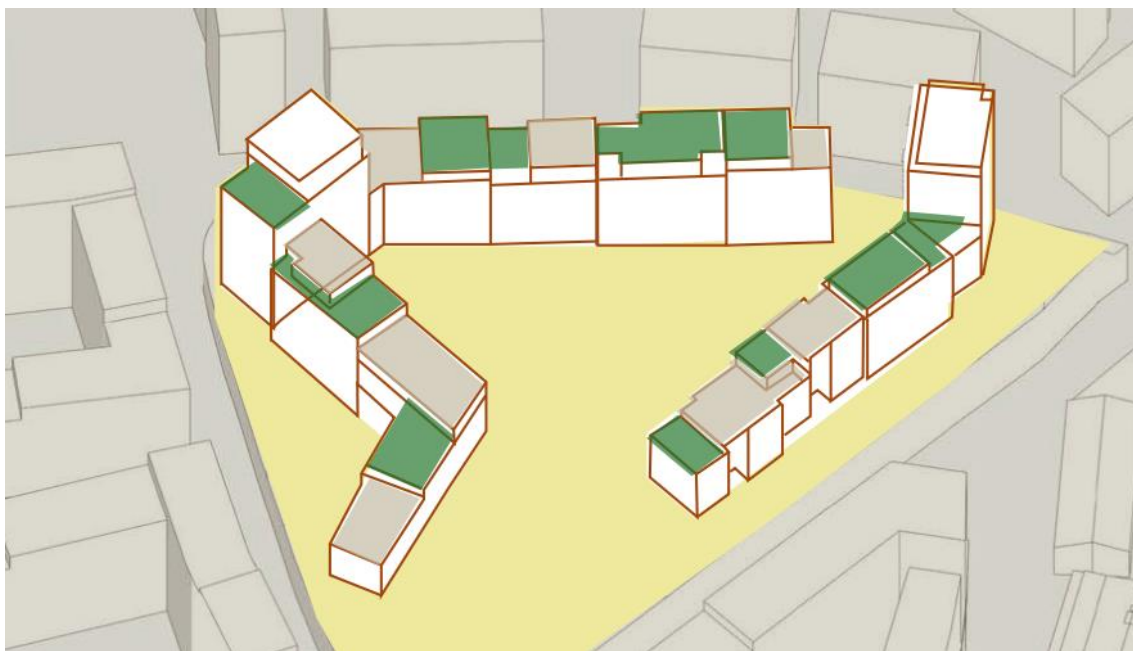
Det foreslås å regulere området til sentrumsformål for å legge til rette for næring i deler av første etasje, boliger med tilhørende uteareal, torg og grøntområdet.



Figur 5 situasjonsplan

### 4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått bygningsvolum tar utgangspunkt i føringer fra tilgrensende planer og nødvendig volum for å skjerme mot støy fra Jarleveien.



Figur 6 Prinsipp for volumoppbygging mai 2022

#### 4.3 Grad av utnyttning

Foreløpig planlegges det for ca.: 24000 m<sup>2</sup> BTA bolig med ca 370stk leiligheter og ca. 1000 m<sup>2</sup> BTA næring. Det vil tilsvare ca. 150%-BRA for planområdet og 190%-BRA eiendommene med gnr 415 og bnr 60,167,168 og 170.

#### 4.4 Bomiljø/bokvalitet

Foreslått fotavtrykk skjermer mot støy fra trafikk og åpner for stille og romslige utearealer med gode solforhold, med passasjer gjennom kvartalet som binder kvartalet sammen med Ladebekken, Fridheimveien og Jarleveien.

Det foreslås en god fordeling av leilighetstyper, og planområdets beboere vil ha umiddelbar nærhet til servicetilbud, arbeidsplasser og torg- og rekreasjonsområder.

#### 4.5 Parkering

Det foreslås parkering i sokkelen og under deler av bebyggelsen.

#### 4.6 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Planområdet ligger innenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

#### 4.7 Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier og eierforhold (offentlig/privat)

Kjøreadkomst til parkeringsareal foreslås via Ladebekken. Det skal tilrettelegges for gående og syklende gjennom planområdet på tvers av planområdet.

#### 4.8 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Bebyggelsen foreslås i en delvis åpent kvartalsstruktur organisert rundt skjermede uterom og felles grøntareal. Plangrepet tilbaketrekkes fra veier for å danne offentlig tilgjengelig torgareal. Det er foreslått tre offentlige byrom mot nordvest, vest og øst som knyttes sammen med en forbindelse på tvers av planområdet.

#### 4.9 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Virksomheter av planforslaget vil vurderes i en ROS-analyse, med vekt på trafikale utredninger, støy og potensielt forurenset grunn.

## **5 Virkninger av planforslaget (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)**

### **5.1 Landskap (nær- og fjernvirkning)**

Planområdet har en sentral beliggenhet ved Lilleby, og vil være synlig i bybildet, spesielt fra Jarleveien.

Offentlig tilgjengelige torg skal opparbeides på samme nivå som tiliggende veier og nytt landskap skal etableres for å sikre gode overganger på tvers av planområdet.

### **5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer**

Foreslåtte bebyggelse vil opprettholde siktlinje til Lade gård/Lade kirke og trappes ned mot sør og sikre høy fortetting mot krysninger i vest og øst, på denne måte tilpasses bebyggelsen gateløp, og skaper en definert bygate i Ladebekken og Fridheimveien.

Bebyggelsesstrukturen vil være i tråd med planlagte akser og gatestruktur i den nye bydelen, med utgangspunkt i nylige vedtatte planer og foreløpige reguleringsplaner.

### **5.3 Trafikkøkning, vegforhold**

Kjøreadkomst foreslås via Ladebekken, trafikk skal utredes for å sikre at Ladebekken ikke overbelastes.

### **5.4 Barns interesser**

Planforslaget vil transformere et område som i dag består av trafikkarealer til et område med ulike funksjoner og program og et spekter av ulike uterom, fra skjermede gårdsrom til offentlige torg.

### **5.5 Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage**

Tomten ligger i Lilleby skolekrets der det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet i grunnskoleløpet. Tilbakemelding fra kommune forventes i løpet av planprosessen.

### **5.6 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett**

Uterom og gang- og sykkelveinett skal utformes med prinsipper for universell utforming. Det legges vekt på å sikre tilgjengelige adkomstveier, som samtidig tilpasses terrenget, fra nivå ved torg og gater til fellesareal med passasjer.

### **5.7 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass (Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13)**

Ladebekken tilrettelegges for gående og syklende, med fortau med sykkelfelt langs planområdet.

### **5.8 Tiltakets beliggenhet**

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med sentral fortetting ved kollektivpunkt og nærhet til servicetilbud.

Planforslaget skal sikre kvalitetsmessig boligbygging rundt kvalitetsmessige uteområder, nært friområder. Dette støtter opp om viktige målepunkt rundt sosial bærekraft.

### **5.9 Forholdet til byvekstavtalen (nullvekstmålet i personbiltrafikken)**

Planområdet ligger sentralt til med gode sykkelveier mot sentrum.

Planområdet ligger langs planlagt metrobussholdeplass. I arbeidet videre skal dette sees i sammenheng med næringsseksponering.

## **6 Planprosess og innkomne innspill (Jf. § 1 andre ledd bokstav j og k)**

### **6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram**

Vi foreslår en medvirkningsplan i tråd med de kravene som stilles i PBL. Der er for oss viktig at interessegrupper er orientert om hva som er behandlebare merknader.