

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr./bnr. 66/32, Fredrik Kolstøs veg 1, 7050 Trondheim

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS

Datert 27.02.2026 (Rev.B)

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Roy Bakken/Marit Heggvoll
	E-post	Roy.bakken@mgarkitekter.no / marit.heggvoll@mgarkitekter.no
	Telefon	46 41 35 94 / 920 89 683

Forslagsstiller	Firma	TVS Bygg AS
	Kontaktperson	Sander Aune
	E-post	sander@tvsgruppen.no
	Telefon	73 20 91 92

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Mestergruppen arkitekter er engasjert av TVS Bygg AS for regulering av Fredrik Kolstøs veg 1, gbnr. 66/32. Eiendommen søkes fortettet med 5 eneboliger ved fjerning av eksisterende. Området søkes tilrettelagt rundt et felles gatetun og felles anlegg for lek, renovasjon og parkering. Videre søkes arealer for VA-anlegg og vegformål regulert på nabogrunn.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Fredrik Kolstøs veg 1 ligger i bydelen Moholt i Trondheim, med postnummer 7050. Gaten er en del av et boligområde og har fem adresser: Fredrik Kolstøs veg 1 til 5. Området er preget av lavblokker og rekkehus, og det er nært til både NTNU Dragvoll og Moholt studentby, noe som gjør det populært blant studenter.

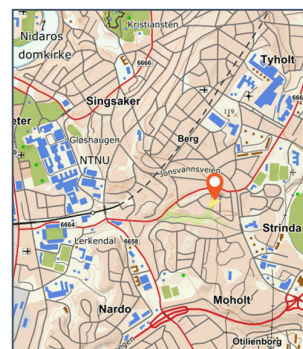


Fig. 1: Oversiktskart

Beskrivelse av planområdet



Fig. 2: Flyfoto med lokalisering av gbnr.66/32 (kartutsnitt map.isy.no)

Dagens arealbruk

Planområdet er i hovedsak eneboligtomt 66/32

Eneboligen er på 249 m² BRA og har bi-leilighet.

Boligen ble tatt i bruk 2.5 1947. Uthuset er 20 m² og fra 5.5.1967



Fig. 3: Foto fra befaring 15.4.25 (MGA v/siv.ark. Marit Heggvoll)



Fig. 4: Avkjørselens tilknytning til Fredrik Kolstøys veg (Google MAPs)

Planområdet foreslås og å dekke areal til frisiktsoner for avkjørselen til Fredrik Kolstøys veg 1 i planområdet.

Frisiktsoner iht. normale krav på 4x20m vil berøre.

- Astri Aasens veg 25, gbnr. 66/78 (rødt bygg på fig 4)
- Fredrik Kolstøys veg 3, gbnr. 66/443 (grått bygg fig.4.)

Videre meldes ny planoppstart pga. utvidelse av planområde for VA-tilknytning over naboeiendom. Herunder utvides av planområdet over Frydenbergvegen 8, gbnr. 66/461 til motsatt side av Frydenbergveien hvor 66/545 eier motsatt vegside til vegmidt.



Fig. 5: Planområdet utvides på nr.8 øst for avkjørsel nr.6

VA-tilknytning over naboeiendom

Eksisterende kommunal AF-ledning fra 1961 betjener i dag Fredrik Kolstøys veg 1, 2, 3 og 5. Ifølge kommunen er ledningen i så dårlig forfatning at det ikke tillates nye tilknytninger, selv om kapasitetsberegninger viser at en tilknytning ikke vil medføre økt belastning på anlegget. Dagens trase for eksisterende AF ledningen følger grensen mellom Fredrik kolstøys veg 1 og Frydenbergvegen 6 og 8.

Utbygger har vært i dialog med grunneier av Frydenbergvegen 8 (gnr./bnr. 66/461) med sikte på å oppgradere eksisterende AF-ledning i henhold til Trondheim kommunes VA-norm. Det har så langt ikke vært mulig å inngå avtale om nødvendig gjennomføring og rettighetserverv.

For å sikre lovlig og varig rett til avløp foreslås det derfor å utvide planområdet slik at det kan etableres ny VA-trase frem til kommunal ledning. Traseen vil i hovedsak følge eksisterende ledningsføringer. En slik løsning vil samtidig kunne sikre ledningseier nødvendige rettigheter for fremtidig drift og vedlikehold, noe som i dag ikke er tilfredsstillende ivaretatt for eksisterende kommunal AF-ledning.

Det legges her til rette for at samtlige eiendommer som i dag er tilknyttet eksisterende AF-ledning kan kobles til nytt anlegg. Ny løsning etableres som separatsystem (overvann og spillvann), og vil dermed utgjøre et fremtidsrettet og forskriftsmessig VA-anlegg.

Eiendomsforhold

Eierskap innen planområdet:

66/32: Fredrik Kolstøys veg 1 -	Øvre Stokkan gård AS (utvikles av TVS Bygg AS)
66/78: Astri Aasens veg 25 -	Eli Lang-Ree og Odd Åsmul
66/397: Astri Aasens veg 27 -	Lotte T B Strandjord og Øyvind Lillerødvann
66/402: Fredrik Kolstøys veg 2 -	Ingeborg Reitan
66/443: Fredrik Kolstøys veg 3 -	Ingeborg Lund og Einar Aassved Hansen
66/461: Frydenbergvegen 8 -	Nora Juul Helliksen
66/545: Frydenbergvegen 9, tillegg 1 -	Kjell Sirnes (eier til ca. vegmidt Frydenbergvegen)

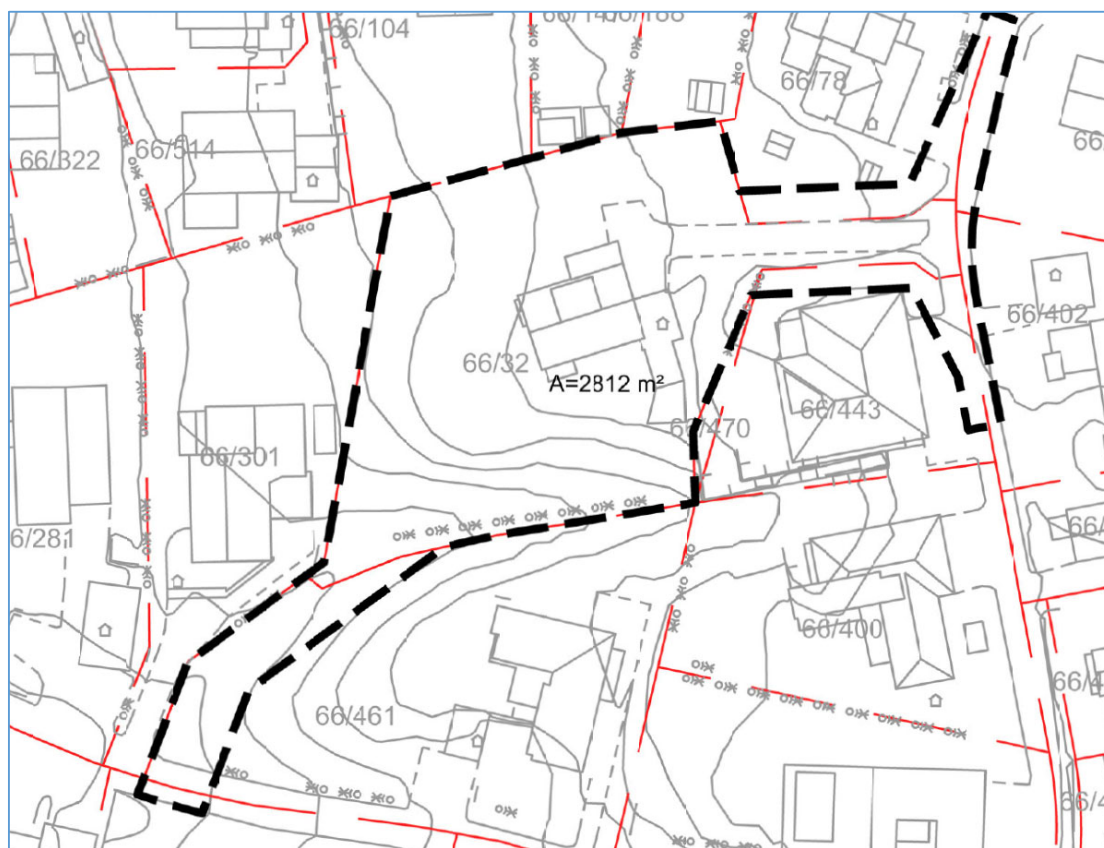


Fig. 6: Utkast til utvidet planområde 27.2.2026

Tilstøtende arealbruk

Bolig- og vegformål. Planområdet ligger omkranset av småhusbebyggelse i alle retninger.

Stedets karakter



Fig. 7: Tomten i landskapet. Muligheter for utsikt.

- Eneboliger og tomannsboliger,
- Etablerte hager med voksne trær.
- Blanding av trehus med stående kledning, liggende kledning og murhus med / uten puss.
- Husene er malt, ingen fremtredende fargeretning, god blanding.
- Mest saltak, innslag av valmtak, flatt tak og pulttak.
- Takflatene er rød, sorte og grå, mest takstein.

Se vedlagt mulighetsstudie med enkel stedsanalyse.

Landskap

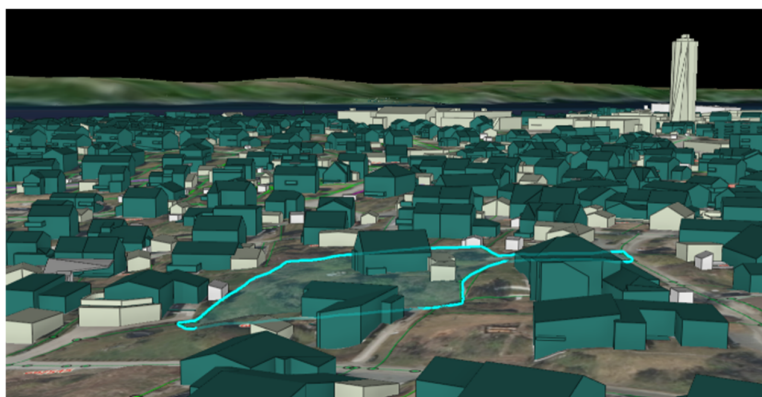


Fig. 8: 3D kart med tomt avmerket sett mot nord og Tyholt tårnet.

Terrang faller mest mot sør, samt noe mot vest. Fra høyeste til laveste punkt på tomten er det ca. 7 meter høydeforskjell.

Nærområde/omgivelser

Fredrik Kolstøs veg 1 har en attraktiv beliggenhet med nærhet til utdanningsinstitusjoner kollektivtransport, dagligvarebutikker og fritidstilbud.

Kollektivtransport: 200 meter til nærmeste bussholdeplass med hyppige avganger og enkel tilgang til Trondheim sentrum, NTNU Gløshaugen (ca. 11 min buss, 1,9 km-26 min gange) og NTNU Dragvoll (ca. 13 min buss eller 3 km -15 min med sykkel).

Dagligvarebutikker: Bunnpris Moholt studentby (400m, 5min gangavstand) og Bunnpris Gourmet Moholt (600m, 9 min gangavstand)

Skoler og barnehager:

- Berg (Barneskole med SFO)
 - Eberg (Barneskole med SFO) 900m, 13 min gange.
 - Blussevoll (Ungdomsskole 8.-10.trinn): 700 m, 10 min gange.
 - Strinda (Videregående skole): 1km, 14min gange.
- Det er to barnehager innen 350 m (5min gange) og tre til 600m unna (9 min gange)

Høyere utdanning

1,4 km/18 min gange til NTNU Gløshaugen, 550m/8 min gange til Institutt for Marin Teknikk.

Fritidstilbud:

Planen er 400 m fra Eberg kunstgress, rett ved anleggene ved Eberg skole. Trondheim kommune tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for barn og unge, inkludert kulturtilbud, fritidsklubber og tilrettelagte aktiviteter.

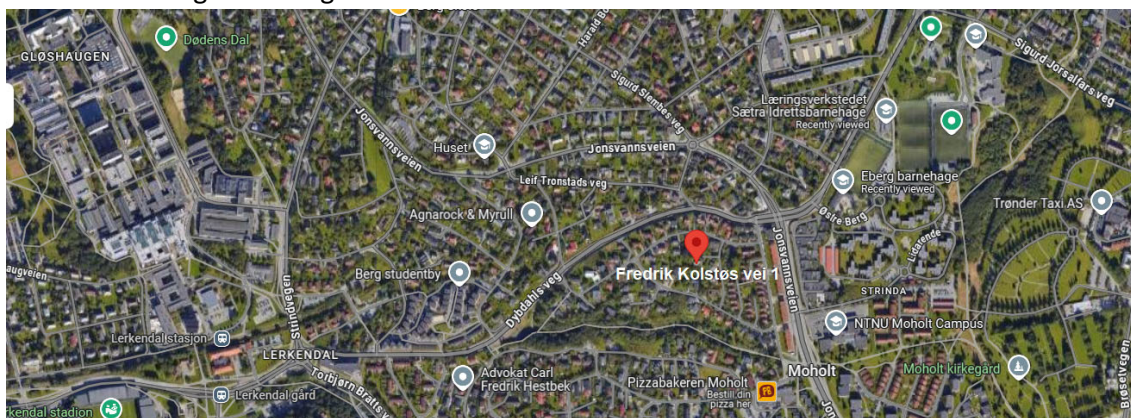


Fig. 9: Oversiktskart

Oppsummering

Fredrik Kolstøys veg 1 er ideelt plassert for studenter, familier og pendlere, med kort vei til utdanningsinstitusjoner, kollektivtransport, dagligvarebutikker og et variert fritidstilbud. Området tilbyr en balansert kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til byens fasiliteter.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Overordna planer og føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025

- *Areal og fortetting: Trondheim er del av en region med «storbypress» (kategori 1 i vedlegget) og det er spesielle krav til effektiv arealbruk. Retningslinjene krever fortetting og transformasjon fremfor nye utbyggingsområder. Denne planen er i et etablert boligstrøk med god infrastruktur og godt kollektivtilbud samt korte avstander til skoler og aktiviteter. Herunder er planforslaget et eksempel på stedstilpasset fortetting og i tråd med retningslinjens § 4.5 Fortetting og transformasjon.*

Konklusjon: Utbyggingen gir god arealutnyttelse i etablert boligområde.

- Transport og mobilitet: Planen gjenbruker eksisterende infrastruktur og det er kort avstand til bussholdeplasser innen 5 min gange, fortauer langs overordnede veger og gater. **Prosjektet møter kravene om miljøvennlig mobilitet og lavt transportbehov.**
- Jordvern og natur: Prosjektet påvirker ikke dyrket mark. Fortettingen bidrar til å motvirke utbyggingspress mot dyrket mark. **Jordvern er ivaretatt.**
- Kvalitet, lokalmiljø og universell utforming



Fig. 10: Holdeplasser i nærheten. Overordnede veger har tilrettelagt fortau.

Planforslaget søker å tilrettelegge uterom, lysforhold og estetikk samt prinsippene om universell utforming. Ideen utvikles rundt et felles indre tun med kvaliteter heller enn adkomstveg. Tunet sammen med lekemuligheter tilrettelegger for godt bomiljø i denne indre tomten som er omringet av boligbebyggelse. Planen legger vekt på kvalitet i uteområde, bomiljø og universell utforming.

Krav til kvalitet i uteområder og universell utforming ivaretas med god planløsning.

- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging**

- Trygghet og tilgjengelighet: Prosjektet er på en skjermet tomt mellom andre tomter med avkjørsel til lite trafikkerte Fredrik Kolstøs veg. Overordnet vegnett utenfor Fredrik Kolstøs veg har fortau og god tilrettelegging for grønn mobilitet.
- Lek og uteområder: Disse planlegges i tilknytning til det indre tunet. Boliger får små private hager.
- Medvirkning: Dette avhenger av planprosessen. I utgangspunktet synes ikke stort behov for medvirkning her på privat boligeiendom, som er utilgjengelig for allmennheten.

- **Regional strategi**

Regional strategi er forankret i [Trøndelagsplanen mot 2030](#), og [regional planstrategi \(2024–2027\)](#)

- *Klima, natur og areal: Fortetting i eksisterende boligområder reduserer press på urørt mark og bidrar til effektiv arealbruk. Fem boliger i eksisterende infrastruktur vil støtte opp om denne satsingen, forutsatt miljøhensyn i utforming og materialvalg.*
- *Trygt, helsefremmende og inkluderende samfunn: Ett av satsingsmålene i strategien er å skape trygghet og inkludering gjennom gode møteplasser, infrastruktur og mobilitet. Denne planen søker å skape godt bomiljø i et tilbaketrukket tun med tilrettelegging av fellesløsninger. I strøket er det korte avstander til aktivitet i idrettsanlegg og det er etablert infrastruktur med fortau.*
- *Arbeidskraft og kompetanse: Planstrategien setter søkelys på tilgjengelige boliger for å møte demografiske endringer og behov for arbeidskraft. Nye boliger bidrar til å sikre boligtilbud for innbyggertilgang til arbeidsmarkeder og næringsliv, i tråd med strategien om å styrke regionens attraktivitet.*

- **Regional plan for arealbruk 2022-2030**

RPA vektlegger effektiv arealforvaltning, økologisk, sosial og økonomisk bærekraft – med bygging innen eksisterende bosettingsstruktur og bedre utnyttelse av regions- og lokalsentra.

Vurdering: Utbyggingen stemmer godt med Regional plan for arealbruk i Trøndelag ut fra følgende punkter:

- Ingen innvirkning på dyrka jord. Minsker pres mot dyrka jord.
- Tilrettelegger for fortetting i eksisterende boligområde.
- Sikrer høy bokvalitet gjennom felles tun, grøntareal og gode uteområder.
- Området er i tråd med kommunens nye arealdel.
- Har god beliggenhet med hensyn til klima, miljø, grønn mobilitet og tilgjengelighet i tråd med RPA. Utnytter eksisterende infrastruktur fra et tilbaketrukket område.

- **Byutviklingsstrategi for Trondheim**

- Fortetting innen eksisterende bystruktur: Strategien prioriterer å «bygge byen bedre, ikke større» – med fortetting i etablerte boligområder og nær transportsystemer.

Fem nye boliger på Fredrik Kolstøs vei 1 representerer akkurat dette: økt boligtilbud uten å utvide byens grenser.

- Mobilitet og klimavennlig transport: By strategien legger vekt på reduksjon av personbiltrafikk («nullvekstmål») og prioritering av kollektiv, sykkel og gange.

Prosjektet knyttes til Fredrik Kolstøs veg som har lite trafikk mens øvrig overordnet vegnet utenfor denne har fortau. Det er korte avstander til kollektivtransport, butikker og aktivitetsområder. Prosjektet er i tråd med strategien.

- Bokvalitet, grønt-preg og byform:
Byutviklingsstrategien krever kvalitet i uteområder, lokal identitet og respekt for eksisterende skala og struktur.

Prosjektet utvikles for boliger i samme målestokk (2 etg) som nabobebyggelsen og med luft mellom bygninger. Innslag av trær blir fortrinnsvis på leke og oppholdsarealer og må på tomter få mindre skala og veies opp mot ambisjon om effektiv arealutnyttelse og en boligtypologi avstemt med nabolaget. Nabolaget har hovedvekt på saltak, men det er og valmtak og flate tak som tilsier at det her er en viss tåleevne for ulike takformer, dvs. også flate tak. Boligene tenkes her utformet i god arkitektonisk sammenheng rundt et felles tun.

Det skal ellers lages en mer fullstendig stedsanalyse enn den som er gjort til mulighetsstudien dette planinitiativet bygger på. Denne vil oversendes i god tid før oppstartsmøte.

- Skala, lokalkarakter og arkitektur:
Trondheim skal utvikles med respekt for bydelers særpreg og historisk kontekst.

Vi mener prosjektets vektlegging av effektiv arealutnyttelse innenfor en boligtypologi med målestokk tilpasset nabolaget, er det riktige for dette området. Det er et veldig godt tilbud i bydelen når det gjelder tilgang på grøntanlegg og parker og flest mulig bør få mulighet til å bo her.

Fredrik Kolstøs veg har postnummer 7050, ligger på Berg som hører til bydelen Lerkendal. Bydelen har et tydelig særpreg historisk, kulturelt og funksjonelt.

Bydelen inkluderer Berg, Moholt, Nardo, Tempe, Sluppen, Gløshaugen og deler av Tyholt. Funksjonelt er den sammensatt av boligområder, campusområder, industri og næring samt store grøntområder. Områdene her var opprinnelig gårdsbruk og jordbruksland. Etter 2. verdenskrig ble bydelen utviklet for boligformål, særlig for å møte behovet for student- og familieboliger. Fra 50-tallet og utover ble Lerkendal preget av store statlige satsinger ss. NTNU Gløshaugen, SiT Moholt studentby og Lerkendal Stadion. Lerkendal er i dag nasjonalt tyngdepunkt for forskning og høyere utdanning med NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. Sintef har mange av sine teknologimiljøer her. Innovasjon og næringsliv knyttet til teknologi og energi finner en bl.a. på Sluppen og Teknostallen.

Bydelen har en blanding av boligformer. Det er mye eneboliger på Berg og Nardo mens en finner blokkbebyggelse på Moholt og Tempe. Beboerne er gjerne studenter og unge voksne, men en finner og familier og eldre. Bydelen er under fortetting, særlig rundt kollektivknutepunkter og nær NTNU.

Bydelen har god tilgang til grøntområder og rekreasjon. Lerkendal grenser mot Estenstadmarka, et stort skogsområde med lysløyper og turstier. Idrettsanlegg og parker er spredt rundt i bydelen. Nidelva går gjennom bydelen med turstier langs elva. Elva er dog et stykke fra Berg.

Fredrik Kolstøs veg er oppkalt etter maleren Fredrik Kolstø (1860-1945) som bodde og virket i Trondheim på slutten av livet. Kolstø var kjent for impresjonistiske landskaps og portretter. Veinavnet gir adressen en subtil kobling til byens kunstneriske arv.

Rosenborg ballklubb (RBK) er ellers en viktig del av bydelens og byens identitet. Nærmere Berg er det flere breddeklubber med egne anlegg. For eksempel finner en Midtnorsk badmintonkrets Sør på Berg. NTNUI med over 10000 medlemmer og 50 idretter har anlegg på Gløshaugen og Moholt kun 5-10 min til fots eller på sykkel fra Berg. Leangen Ishall ligger på Leangen kun 3 km fra Berg. Det er også mange andre tilbud innen fotball, håndball, klatresenter, orientering/skiklubb samt utendørs treningspark på Moholt. Mengden og kvaliteten på tilbudene avspeiler det store studentmiljøet.

○ Samfunnsfunksjoner og bærekraft:

Strategien fremhever at fortetting må kombineres med gode møteplasser, lokal service og varierte bomiljø

Som nevnt har bydelen er det et rikholdig tilbud på anlegg og møteplasser i nærområdet.. Prosjektet omhandler en tilbaketrasket tomt mellom andre boligtomter. Bærekraft ved utvikling av tomten omhandler primært valg av energieffektive løsninger, lademuligheter og bærekraftig materialbruk. Tilrettelegging for sykkel og gange omhandler plass til sykler. Ellers er omgivelsene tilrettelagt med fortau i de mer trafikkerte veier enn Fredrik Kolstøs veg.

Forholdet til kommuneplan

I KPA 2012-2024 var eiendommen avsatt til boligformål.

I KPA 2022-2034 inngår tomten i Byggesone 3 – øvrige byggeområder.



Fig. 11: Utsnitt av KPA 2022-2034 med eiendommen markert i byggesone 3.

Bestemmelsene til byggesone 3, § 23.5, pkt.23.5.1

Utnyttelsesgrad lyder:

Grad av utnytting skal alltid tilpasses området strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som ellers er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomte mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

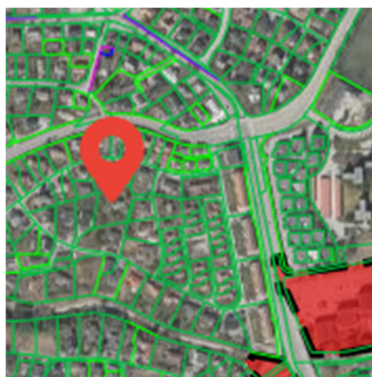
Eiendommen inngår i eldre reguleringsplan «Frydenberg, Lilleberg Berg nedre PlanID r0106 dat. 24.2.1955.



Fig. 12: Utsnitt (kilde: Kommunes digitale planarkiv)

I bestemmelsene er det kun tillatt med et våningshus per tomt. Utnyttingen er her noe lavere enn det legges opp til framover i ny KPA pkt.23.5.1, hvor det vektlegges effektiv arealbruk, tilpasset strøkets karakter.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid



Det er ikke registrert pågående detaljplanarbeid i nærheten av utbyggings-området.

Fig. 13: Planområde merket og forslag til nye reguleringsplaner vist

4 Kort presentasjon av prosjektet/plan idéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Prosjektet utvikles for frittliggende eneboliger med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og adkomst.

Bebyggelsen planlegges langs en sentral boligveg. Bebyggelsen er tilpasset strøket med 2 etasjer og luft mellom bygningene. Det er tenkt godt isolerte og bærekraftige familieboliger som utnytter arealet effektivt slik det vektlegges i § 23.5.1 til KPA.



Fig. 14: Mulighetsstudie per 13.2.2026. Studien er ikke helt ferdig så det kan bli ytterligere justeringer.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas sikte på byggehøyder tilpasset nabolaget, dvs. 2 etasjer og sokkel. Nabolaget har saltak, pulttak, valmtak og flate tak på tilbygg. I utgangspunktet er ikke ønskelig å binde planen til en type tak, men heller kreve utforming innbyrdes med god arkitektonisk sammenheng. Dette kan være aktuelt med flate tak eller andre takformer.

Ved plassering og orientering av bebyggelsen er vektlagt gode solforhold på uteoppholdsarealene. Private solplasser er planlagt for alle. I mulighetsstudien er det illustrert uteoppholdsarealer, både private hageareal og grønne fellesområder. Det er også illustrert plassering for nærlekeplasser i tråd med bestemmelser i KPA.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det søkes og beholdt litt utsikt for naboene forbi og mellom rekkene.

Hver bolig har en parkeringsplass i garasje i huskroppen, samt en ekstra besøkparkering i felles plass. Hver boenhet får sportsbod i tråd med krav i teknisk forskrift.

Adkomsten må bli etter dagens avkjørsel. Det er ikke frisiktsoner i gjeldende planer så planområdet foreslås da utvidet noe for å ta med sikktrekanter 4x20 m til Fredrik Kolstøs veg. Dette tillegget berører da nabotomter. Fig.4 viser avkjørselen slik den er i dag.

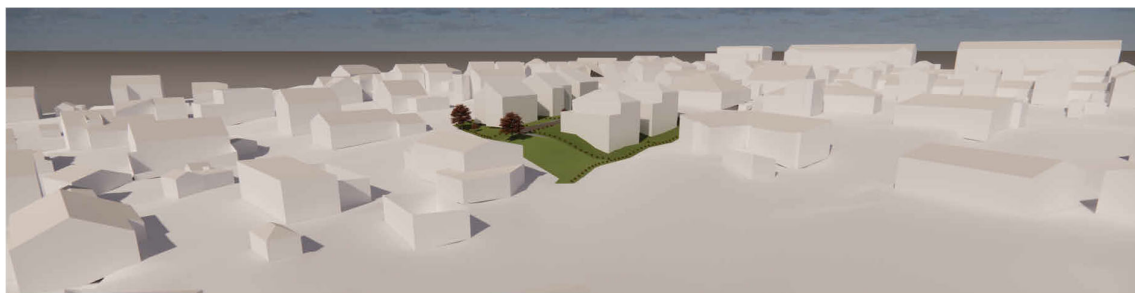


Fig. 17: Mulighetsstudie sett fra SV

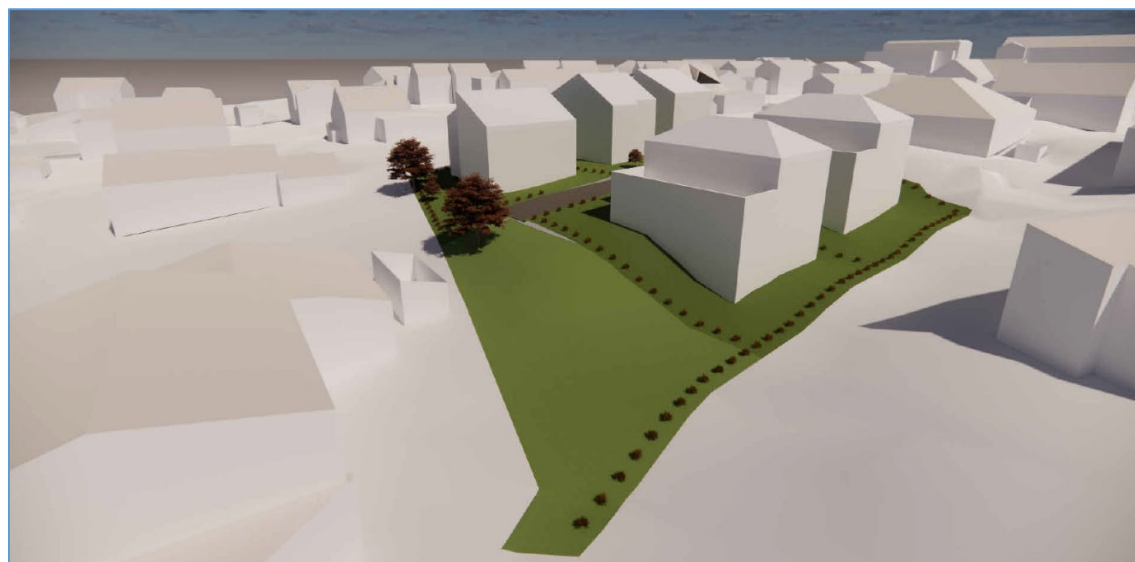


Fig. 16: Mulighetsstudie sett fra SV



Fig. 15: Sett fra SSØ



Fig. 18: Volum sett fra ankjørsel i øst

Terrengsnitt

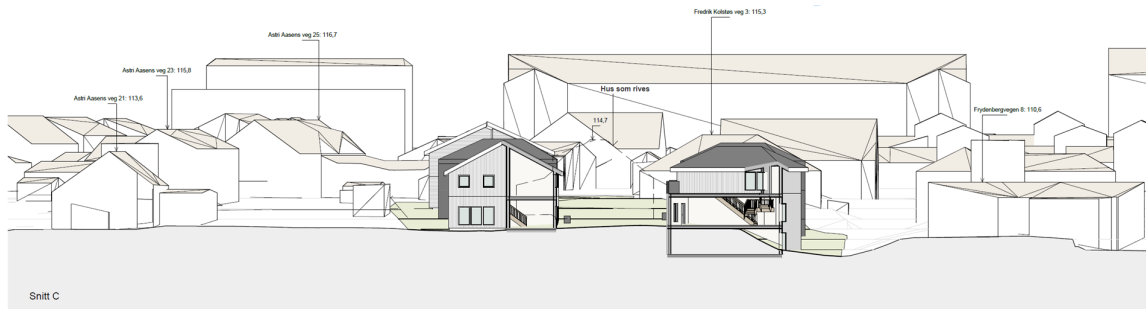
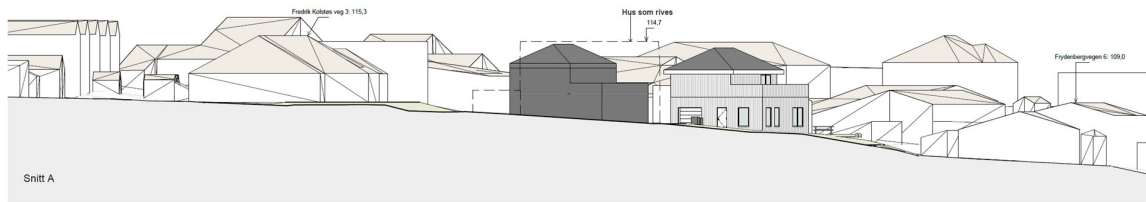


Fig. 19: Terrengsnitt jf. illustrasjoner

Virksomheter på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?

Boligbebyggelse som foreslås er frittliggende og i skala med tilgrensende eneboliger. Forslaget kan slik anses å gjenspeile omkringliggende boligområder, ved at den tillater grønne uteoppholdsareal og har luft mellom boligene. Samtidig ivaretar tettheten kravene til effektiv arealutnyttelse.

Når det gjelder formgivning kan denne løses på flere måter side det er en god blanding i nabolaget. Imidlertid vil fortettingen kunne tilsi en samordnet utforming som står godt i lag og gir eiendommen et helhetlig uttrykk totalt sett. I denne forbindelse ønskes og mulighet for å benytte flate tak. Slike kan samlet sett kan gi bebyggelsen et mer dempet og moderne uttrykk.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

For de nærmeste naboer så vil utsikt til og over eiendommen påvirkes når den blir mer utnyttet med mer bebyggelse. Mer bebyggelse vil kunne hindre noe utsikt over eiendommen, spesielt for eiendommene ovenfor nr. 3 og nr.25. Disse ligger på et høyere nivå i skråningen vestover. Men den vil ikke fjerne mulighetene til utsikt helt og noe utsikt forbi og mellom den nye bebyggelsen vil beholdes. Ellers vil de nye byggene representere en oppgradering estetisk fra dagens eldre bolig og uthus.

De verneverdige kjede/atriumboligene i Frydenberg-området har svært begrenset innsyn mot tomten på grunn av boligene som ligger imellom. Herunder vurderes utbyggingen å kunne få lite betydning for opplevelsen av den verneverdige bebyggelsen.

Trafikken i Fredrik Kolstø's veg vil øke noe. De ekstra boenheter kan tilsi kanskje +(12-16 ÅDT). Om for eksempel 5 nye barnefamilier skulle etablere seg her så påvirkes etterspørsel etter skole og barnehageplasser. Med fortetting i eksisterende boligområde fornyes ellers alderssammensetningen i området og man unngår press mot dyrket mark.

Utvidelsen for å sikre avløp for spillvann og overvann vil måtte gå over naboeiendom i Frydenbergveien 8. Her vil nytt anlegg måtte gjøre inngrep med graving i privat hage som settes i stand etter ledninger er lagt.

5 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Løsmasser/grunnvann:

Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Ikke egnet for infiltrasjon og ikke grunnvannspotensiale.

Ras og flom

Området er ikke registrert innen *fareområder* for ras eller flom.

Kvikkleire

Området ligger innenfor *aktsomhetsområde* for Kvikkleire hvor det kan være fare for kvikkleireskred basert på marine avsetninger av leire samt terrengkriterier (høydeforskjell og helning).

For tiltak innenfor aktsomhetsområdet, må en gå videre i prosedyren i NVE-veileder 1/2019 og ofte innhente geoteknisk kompetanse. Lokale undersøkelser (f.eks. berg i dagen eller grundigere dybde data) kan vise at det likevel ikke er fare i området.

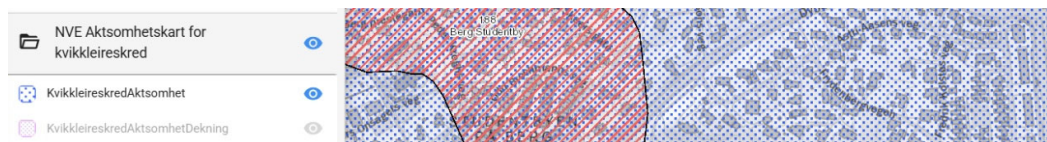


Fig. 20: Utsnitt av Kvikkleire - Aktsomhet fra NVE (Placepoint.no)

Radon

Det er moderat til lav aktsomhet for radon, aktsomhetsgrad 1.

Forurensning

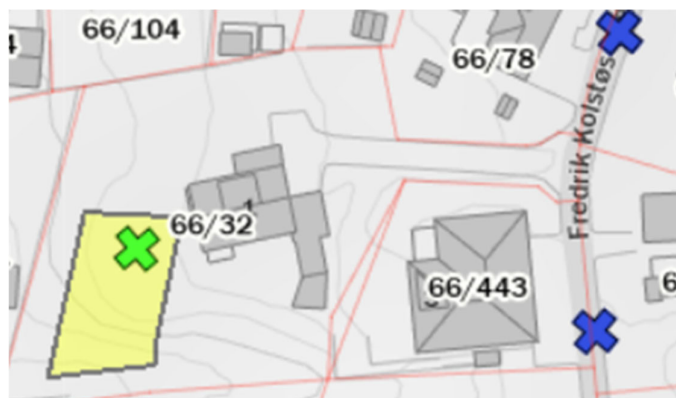


Fig. 21: Utklipp fra Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

[Frydenberg veien \(21514\)](#)

Lokalitetstype: *Forurenset grunn* med påvirkningsgrad *Akseptabel forurensning med dagens arealbruk*. Undersøkelse gjennomført. Status godkjent, tilstandsklasse God, vedtak: Godkjent Bygge Grave /20231010

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Ingen slik virksomhet i nærheten.

Trafikksikkerhet

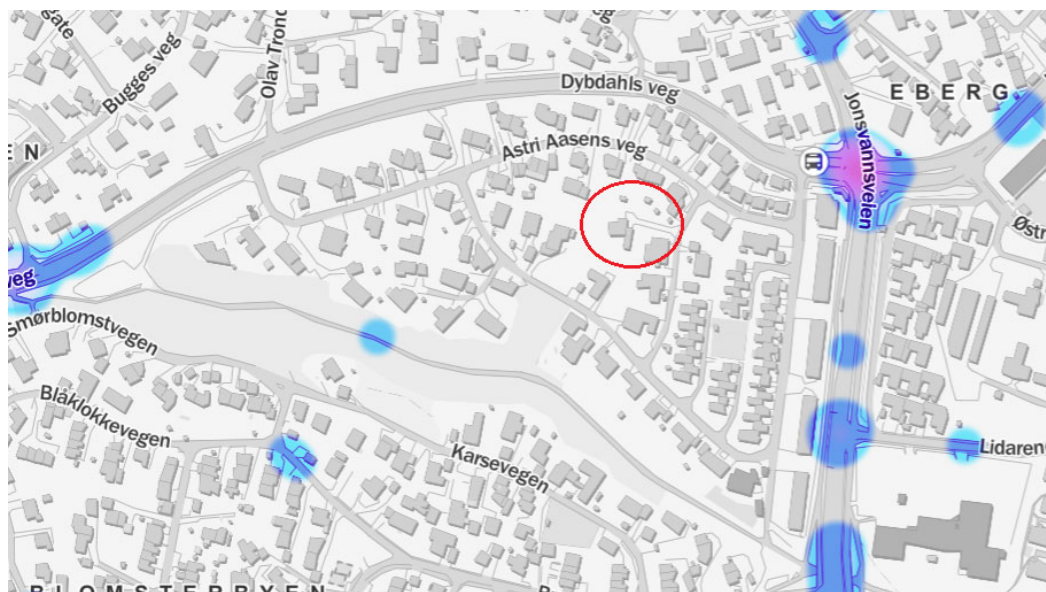


Fig. 22: Trafikkulykker - varmekart

Varmekart trafikkulykke viser ikke ulykker i boligveier ved planområdet. Det er dog en del ulykker på overordnede veier ss. Dybdahls veg og Jonsvannsveien.

Forurensning (støy og luft)

Støy:

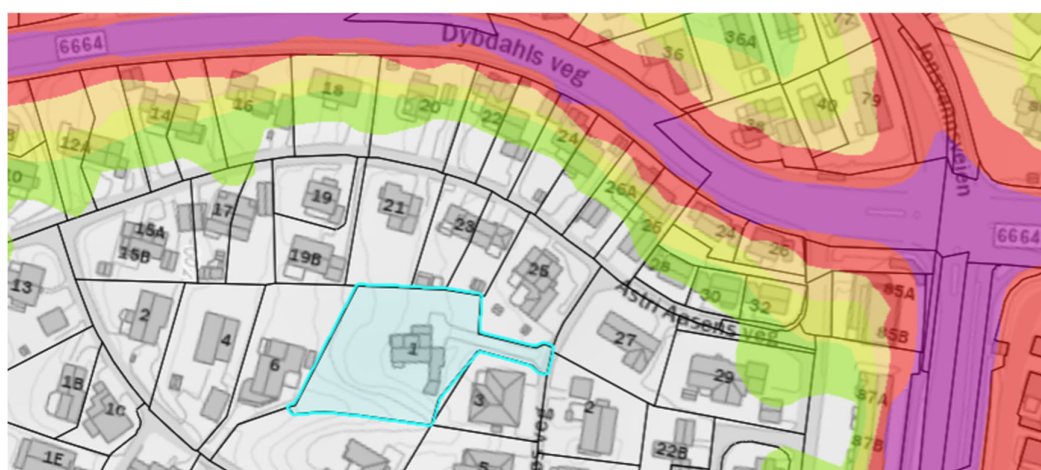


Fig. 23: Støykart fra miljødirektoratet viser at planområdet ikke er utsatt for vegtrafikkstøy som tilsier rød eller gul støysone.

Luft



Fig. 24: Luftforurensning per 26.2.26 kl. 17 viser forurensningsklasse "Lite" jf. kart for Luftkvalitet fra miljødirektoratet. Dette er likt med andre steder i området og byen.

Kulturminner

Ingen kulturminner er registrert i Askeladden i planområdet.

Nærmeste enkeltminner er Frydenberg-området.



Fig. 25: Nærmeste 5 boliger i Frydenberg-området har hageside mot Fredrik Kolstøys veg. (Google MAPs.)

Dette er en samling av kjede-/atriumhus øst for Fredrik Kolstøys veg. Vernestatus er som kommunalt listeført, gitt verneklasse c og er merket med hensynssone i KPA. 5 av disse boligene har hage mot Fredrik Kolstøys veg.

10.7 Kjedehusene på Frydenberg



Hensynssonen omfatter et tyvetalls ensartede kjedehus, tegnet av arkitekt Jarle Øyasæter og bygd ut fra 1962. Situasjonsplanen er av høy kvalitet, der utendørs fellesfunksjoner er tillagt avgjørende betydning, gitt god plass og en helhetlig utforming. Karakteristisk er den ensartete mørk brune fargesettingen og de gjennomført knappe detaljene i eksteriør, herunder takutstikket. Dette er et svært godt bevart eksempel på boligbygging i Trondheim de første tiårene etter krigen. Bygningene i det grønne utgjør strøkskarakteren.



Fig. 26: Utklipp fra "Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse" dat. 27.3.25



Fig. 27: Frydenberg-området vist i forhold til Fredrik Kolstøes veg 1, med enkeltminne ikoner for bygning (Placepoint.no)



Fig. 28: Nordligste atrium-boliger med hageside mot Fredrik Kolstøs veg til høyre.

Vår vurdering er at utbyggingen av Fredrik Kolstøs veg ikke vil påvirke Frydenberg-området eller ha betydning for kulturminnet. Det er her allerede begrenset med innsyn mot tomten pga. mellomliggende boliger langs Fredrik Kolstøs veg. Videre ligger de vernede byggene med hage mot Fredrik Kolstøs veg, noe lenger sør enn planområdet med hensyn til disses utsiktretning vestover. Fredrik Kolstøs veg ligger i tillegg tilbaketrukket fra veien og er egentlig ikke en del av gatebildet langs veien.

Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

De foreslåtte tiltakene er i tråd med overordnede planer og kommer ikke inn under tiltak i vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredning.

Tiltakene vil ikke få vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

Med bakgrunn i dette er det vurdert at tiltakene ikke vil kreve konsekvensutredning eller planprogram etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

6 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Tiltakene som foreslås er i tråd med kommuneplanen og eldre reguleringsplan når det gjelder formål til bolig. Ny kommuneplan setter søkelys på effektiv arealutnyttelse som forsvarer fortetting, samtidig som valgt boligtypologi vil være i tråd med etablert boligstruktur når det gjelder åpenhet mellom bebyggelsen samt bygningsvolum. Det vurderes å ikke være vesentlige interesser som berøres av de foreslåtte tiltakene.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Første planoppstart ble varslet som angitt fra kommunen.

For 2.gangs oppstartsvarsel, som denne revisjonen av Planinitiativet legger opp til, er det etter avtale med kommunen tilstrekkelig å varsle naboene samt fylkeskommune og Statsforvalter.

Merk: Oppstart planlegging skal varsles på nytt pga. utvidelse for trase for VA anlegg og kommunen har til dette uttalt at det er tilstrekkelig med begrenset varsling.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Dette er et mindre planområde i hovedsak i form av en boligtomt. Arealet har vært i privat eie og ikke vært til andres nytte. Planområdet er ikke omfattet av særlige interesser ut over avklaringer rundt usikkerhet rundt for eksempel grunnforhold.

Tomten ligger omringet av andre boligtomter og har litt avstand til mindre boligveg. Herunder synes den ikke være omfattet av særlig av interesse for andre enn de nærmeste naboer. Disse vil kunne være opptatt av utsikt og hvordan prosjektet vil oppleves fra egen eiendom. Et godt illustrasjonsgrunnlag synes derfor viktig å lage under planprosessen for å vise og skape forståelse for det som blir foreslått slik at naboer kan ivareta sine interesser.

Det ble avholdt naboskapsmøte etter første oppstartsvarsel.

Det anses ikke behov for ytterligere naboskapsmøte, men naboer kan ta kontakt på telefon eller e-post om de har spørsmål.

Vedlegg

1. Mulighetsstudie med enkel stedsanalyse
2. Planomriss på pdf
3. Planomriss på SOSI format
4. Kontrollrapport SOSI fil.