

## MERKNADSBEHANDLING

**Detaljregulering av Fridheimkvartalet, Fridheimveien 1-3 med gnr./bnr. 415/167, 415/168, 415/170, 415/60 m. fl.**

### **1 Innkommende temaer som er påpekt i merknader**

- 1.1 [Statsforvalteren i Trøndelag, den 05.10.2022](#)
- 1.2 [NVE, den 27.08.2022](#)
- 1.3 [Statens vegvesen, den 20.09.2022](#)
- 1.4 [Fylkeskommune, den 07.10.2022](#)
- 1.5 [AtB, den 10.10.2022](#)
- 1.6 [Hilmo, den 04.10.2022](#)
- 1.7 [Rolseth Eiendom AS, den 14.09.2022](#)
- 1.8 [Mahendran, den 14.09.2022](#)
- 1.9 [Næss, den 14.09.2022](#)
- 1.10 [Myspot Living AS, den 15.09.2022](#)
- 1.11 [Moa, den 15.09.2022](#)
- 1.12 [Lindvåg, den 15.09.2022](#)
- 1.13 [Klomstad, den 21.09.2022](#)
- 1.14 [Pedersen, den 21.09.2022](#)
- 1.15 [Sæteraas, den 22.09.2022](#)
- 1.16 [Kribanathan, den 22.09.2022](#)
- 1.17 [Nerdal, den 07.10.2022](#)
- 1.18 [Kaufman, den 07.10.2022](#)

### **2 Sammendrag fra uttalelse med forslag til svar fra forslagsstiller**

#### **2.1 [Statsforvalteren i Trøndelag](#)**

Det forutsettes en effektiv arealbruk i tråd med KP, og statsforvalter støtter kommunens vurdering knyttet til høy tetthet som utfordrer det sårbare lystgårdslandskapet på Lade. Statsforvalteren viser for øvrig til føringer knyttet til mulig forurenset grunn, mobilitet- og trafikkanalyse, støyvurdering, klima og overvannshåndtering, samt krav og oppfølging av disse. Tilstrekkelig skolekapasitet må sikres i bestemmelse. For øvrig beskriver statsforvalter hvordan ROS må utføres.

Svar fra forslagsstiller:

Det er redegjort for hvilke kvaliteter som følger av høy utnyttelse for bokvalitet og hvordan det best ivaretar kommunens føringer i planbeskrivelse og vedlegg fra fagrådgivere. For øvrig tas uttalelsen til følge.

#### **2.2 [NVE](#)**

Uttalelsen viser til dagens veileder.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

### 2.3 Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til føringer knyttet til trafikksikkerhet, og til mobilitetsplanen som Trondheim Kommune jobber med, oppfølging av den skal være avgjørende for å unngå innsigelse.

Svar fra forslagsstiller:

Forholdene rundt mobilitetsplanen er tatt opp på arbeidsmøter med kommunen. Trafikkanalyse er laget for trafikksikkerhet og framkommelighet etter utbygging. Området vil ikke bli direkte berørt av trase for metrobuss.

Uttalelsen tas til følge.

### 2.4 Fylkeskommune

Fylkeskommune viser til føringer knyttet til trafikksikkerhet, og til mobilitetsplanen som Trondheim Kommune jobber med, oppfølging av den skal være avgjørende for å unngå innsigelse. For øvrig viser fylkeskommune til generelle føringer ang. støy, støv, gjennomføringsavtale, barn og unges interesser samt kulturminner.

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til svar ang. trafikk og mobilitetsplan i punkt 2.3.

Uttalelsen tas til følge.

### 2.5 AtB

AtB gir føringer til trafikkanalyse og fremtidig utforming av krysset Stiklestadveien x Strandvegen, atkomst til holdeplass og anleggsfase.

Svar fra forslagsstiller:

Vi følger opp kommunens arbeid med mobilitetsplanen og tar AtBs føringer videre til trafikkanalyse i forbindelse med planforslaget med unntak av krysset Stiklestadveien x Strandvegen som er under behandling i naboplanen Jarlheimsletta.

Uttalelsen tas delvis til følge.

### 2.6 Hilmo

Bekymring ang. høyde mot fjord og virkning for lokalklima/solforhold, og skolekapasitet.

Anbefaler fokus på grøntareal/gatetrær.

Positiv til fremtidig stenging av trafikk i Fridheimveien og åpne portrom samt nedtrapping mot eksisterende bebyggelse i Jarleveien 10.

Svar fra forslagsstiller:

Virkninger av planen for naboene er behandlet i kapittel 5 i planbeskrivelsen. Illustrasjonsplan og kantsonedigrammer viser grensesnitt mot omkringliggende planer. Krav til skolekapasitet er svart opp i punkt 2.7 i planbeskrivelsen. Her blir det et avvik fra gjeldende KPA.

Uttalelsen tas til orientering.

### 2.7 Rolseth Eiendom AS

Anbefaler nok p-plasser, gode planløsninger og større verandaer.

Svar fra forslagsstiller: Parkeringsplasser planlegges i henhold til krav i KPA. Det er stilt krav i bestemmelsene §4.1 som skal ivareta gode boligkvaliteter. Leiligheter er ikke planløst i detalj i denne fasen.

Uttalelsen tas til orientering.

### 2.8 Mahendran

Naboen krever erstatning for sperret utsikt.

Anbefaler sykkelvei og to kjørefelt i Ladebekken.

Svar fra forslagsstiller:

Krav om erstatning for tap ved reguleringsplan kan først vurderes ved planvedtak, planforslaget forholder seg til overordnet plan. Gjeldende kommuneplan viser område til sentrumsformål med bebyggelse som skal ha en viss høyde for å skjerme mot støy sammen med et høyt fortetningskrav. Vi oppfordrer naboen til å løfte spørsmål om erstatningskravet opp mot kommunen med utgangspunkt i kommuneplanen, selv om frist for erstatningskrav har gått ut i 2016.

Det vil bli lagt inn sykkelveg i Ladebekken.  
For øvrig tas uttalelsen til orientering.

#### 2.9 Næss

Anbefaler 7. etasjer maks høyde som nærliggende bygg

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til svar ang. høyde i punkt 2.1.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.10 Myspot Living AS

Støtter utbyggers forslag.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.11 Moa

Naboen er bekymret for støy i anleggsfase, vind- og skyggevirkning for området samt manglene liv på bakkeplan på dagtid.

Fraråder leiligheter mot Jarleveien pga støy og avfallsug som blir ofte ute av drift.

Anbefaler fleksibelt formål til førsteetasje over hele området.

Svar fra forslagsstiller:

Det er gjennomført analyser av vindforhold i for området, og laget sol-og skyggekart for naboeene. Rapporter er oppsummert i planbeskrivelsen under kapittel 5.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.12 Lindvåg

Naboen er bekymret for trafikksituasjon i Ladebekken og for parkeringskapasiteten i området.

Stiller seg positiv til prosjektet for øvrig.

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til svar angående trafikksikkerhet i punkt 2.3. Parkering for området skal dekkes i parkeringskjeller, med unntak av 6 plasser for næringsvirksomhet.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.13 Klomstad

Ingen merknad.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.14 Pedersen

Ingen merknad.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.15 Sæteraas

Bekymring ang. høyde og negativ virkning for foreståtte fortetting, og støysituasjon som vil gi lite bokkvalitet og skal gi forverring av dagens bybilde og blir en stor utfordring for kommunen.

Svar fra forslagsstiller:

Konsekvenser av utbyggingen i forhold til bokkvalitet for naboer svart opp i kapittel 5 i beskrivelsen.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.16 Kribananthan

Ingen merknad.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.17 Nerdal

Bekymring ang. høyde mot fjord og fraråder byggehøyder over 4 etasjer.

Svar fra forslagsstiller:

Planen ligger i et sentralt område av byen hvor det er stilt krav om høy tetthet. Det er i kapittel 5 vist til hvordan dette kan gjøres uten at det gir negative konsekvenser for naboer og byen for øvrig.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2.18 Kaufman

Støtter forslaget til byarkitekten om å begrense høyden på nybyggene i dette kvartalet til maksimalt 4-6 etasjer for å hensynta lys og utsikt.

Svar fra forslagsstiller:

Planen ligger i et sentralt område av byen hvor det er stilt krav om høy tetthet. Det er i kapittel 5 vist til hvordan dette kan gjøres uten at det gir negative konsekvenser for naboer og byen for øvrig.

Uttalelsen tas til orientering.

### **3 Oppfølging av merknadsbehandling i planprosessen videre**

#### 3.1 Redegjørelse for kvaliteter som følger av foreslått høyde

Det er utført analyser av sol, støy, vindforhold og trafikk løsninger som følge av utbyggingen og anbefalingene fra disse analysene er tatt inn i bestemmelser og beskrivelse. Den foreslåtte høyden gir en utnytting som gir rom for store og gode utearealer som kan komme hele området til gode, og nytt bydelstorg med fellesfunksjoner til allmenn nytte. Kantsonene mellom kvartalet og bebyggelsen vil bli oppgradert og tilføre området vegetasjon og kvaliteter.

Dette er dokumentert også i illustrasjonsvedlegg, landskapsplan og stedsanalyse.

#### 3.2 Mobilitetsplan og fremtidig trafikkavvikling/gatesnitt

Vi har dokumentert konsekvenser av planforslaget for trafikkavviklingen, og vil følge opp og hensynta kommunens arbeid med mobilitetsplanen når denne foreligger.

Det er laget kantsonediagram og gatesnitt i illustrasjonsvedlegg.