

# Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



|  |
|--|
| Til (nabo/gjenboer)  |
| Frostavn1 Borettslag v/ Kjeldsberg Økonomis<br>Boks 4284 Torgården<br>7436 Trondheim |

|   |
|---|
| <b>Som eier/fester av:</b>                    |
| Gnr. 411   Bnr. 70   Festenr.   Seksjonsnr. 1 |
| Eiendommens adresse Frostaveien 1             |

|                                   |                    |          |             |
|-----------------------------------|--------------------|----------|-------------|
| <b>Tiltak på eiendommen:</b>      |                    |          |             |
| Gnr. 411                          | Bnr. 249           | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Eiendommens adresse Frostaveien 3 |                    |          |             |
| Postnr. 7068                      | Poststed Trondheim |          |             |
| Kommune Trondheim Kommune         |                    |          |             |
| Eier/fester Fredensborg Bolig AS  |                    |          |             |

|   |  |   |  |                   |
|---|--|---|--|-------------------|
| <b>Det varsles herved om</b>  |  |   |  |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg                              | <input type="checkbox"/> Anlegg              | <input type="checkbox"/> Endring av fasade  | <input checked="" type="checkbox"/> Riving |                   |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg                                 | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame       | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg   | <input type="checkbox"/> Bruksendring      |                   |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem       | <input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Annet             |                   |
| <b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>            |  |   |  |                   |
| <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter         | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter | <input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner   | <input type="checkbox"/> Vegloven          | Vedlegg nr. B - 1 |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Arealdisponering</b>  |   |  |
| Sett kryss for gjeldende plan  |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan                              | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |
| Navn på plan<br>Veiledere til Trondheims kommuneplan 2012 - 2024 og reguleringsplan R335 |   |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>   |  |
| - Riving av eksisterende hus<br>- Bygging av nye boliger som kvartalsbebyggelse i hht gjeldende regulering |  |
| Vedlegg nr. Q - 1  |  |

|   |                         |  |                             |
|---|-------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>        |                         |  |                             |
| Foretak/tiltakshaver Fredensborg Bolig AS               |                         |  |                             |
| Kontaktperson, navn                                     | Petter Knut Nedregotten | E-post<br>petter.nedregotten@fredensborgbolig.no | Telefon<br>Mobil 926 31 378 |
| Søknaden kan ses på hjemmeside:<br>(ikke obligatorisk): |                         |  |                             |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Merknader sendes til</b>   |                           |
| Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.<br>Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer. |                           |
| Navn  | Myrseth AS Arkitektkontor |
| Postadresse   | Stadsing. Dahls gate 24 A |
| Postnr. 7015  | Poststed Trondheim        |
| E-post  | sm@myrseth-as.no          |

| Beskrivelse av vedlegg     | Gruppe     | Nr. fra - til | Ikke relevant            |
|----------------------------|------------|---------------|--------------------------|
| Dispensasjonssøknad/vedtak | B          | 1 - 1         | <input type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan             | D          | 1 - 1         | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger snitt, fasade    | E          | 1 - 8         | <input type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg              | Følgeskriv | 1 - 1         | <input type="checkbox"/> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Underskrift</b>                             |                 |
| Sted Trondheim                                 | Dato 24.11.2020 |
| Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver |                 |
| Gjentas med blokkbokstaver SNORRE MYRSETH      |                 |

# MYRSETH AS • ARKITEKTKONTOR

Stadsing. Dahls gt.24 A, 7015 Trondheim  
tlf. / mob. 90 53 90 87

org.nr. 958 584 938 MVA  
e-post [sm@myrseth-as.no](mailto:sm@myrseth-as.no)

Trondheim 24.11.2020

## Frostaveien 3; følgeskriv til nabovarsel

For Fredensborg Bolig AS nabovarsles det herved om utbygging av eiendommen Frostaveien 3 i Trondheim i henhold til gjeldende reguleringsplan R335.

Det søkes om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsbestemmelser bl.a. for endring av takform fra saltak med loftsetasje til flatt tak med tilbaketrukket 5.etasje – se vedlagte dispensasjonssøknad.

Utbyggingen planlegges som helt kvartal i henhold til gjeldende regulering. Eksisterende bygning på eiendommen søkes revet. Byggestart planlegges andre halvår 2021.

Det planlegges tilsammen 174 leiligheter fordelt med ca 10% 4-roms, 42% 3-roms og 48% 2-roms leiligheter. Uteoppholdsarealer vil være i henhold til kravene i Trondheim kommunes uteromsveileder og parkeringsdekning i henhold til kravene i kommunens parkeringsveileder.

Samlet ny bebyggelse får 6 innganger – en fra vest i Gamle Kongevei, en i øst i Aslak Bolts gate, tre i nord i Frostaveien og hovedinngang der dagens hovedinngang ligger vest i Frostaveien. Det planlegges 1 innkjøring til parkering i kjeller vest i Frostaveien. Innganger og innkjørsel er angitt på vedlagte fasadetegninger.



Med vennlig hilsen  
siv.ark. Snorre Myrseth  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Stadsing. Dahls gate 24A  
7015 Trondheim  
tlf. 90 53 90 87  
[sm@myrseth-as.no](mailto:sm@myrseth-as.no)

### Vedlegg:

B1: Dispensasjonssøknad  
D1: Situasjonsplan  
E1: Snitt A  
E2: Snitt B  
E3: Snitt C  
E4: Fasade øst  
E5: Fasade nord  
E6: Fasade vest  
E7: Fasade syd  
E8: Endret grunnflate

# MYRSETH AS • ARKITEKTKONTOR

Stadsing. Dahls gt.24 A, 7015 Trondheim  
tlf. / mob. 90 53 90 87

org.nr. 958 584 938 MVA  
e-post [sm@myrseth-as.no](mailto:sm@myrseth-as.no)

Til naboer som varsles

Trondheim 24.11.2020

## Frostaveien 3 nabovarsling – dispensasjonssøknad

Det søkes herved om 4 stk dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan r335 for Frostaveien 3 gnr.411 bnr.249 m.fl.

Vilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen eller i lovens formålsbestemmelser det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering, jfr. pbl §19-2.

### 1) Endret takform fra saltaksløsning til flatt tak og tilbaketrukket loftsetasje/ 5.etasje samt mindre oppstikk for 3 stk heis-/ trappehus mot nord og 1 stk heishus mot øst.

Det søkes om dispensasjon fra §2.4.2 som regulerer saltaksløsning over 4.etasje til flatt tak med tilbaketrukket loftsetasje/ 5.etasje. Mindre oppstikk for 3 stk heis-/ trappehus mot Frostaveien og 1 stk heishus mot Aslak Bolts gate medtas også selv om disse formalt kan beskrives som arker eller karnapper mot gate som tillates i §2.4.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Hensynet bak bestemmelsen er en gesimshøyde på maksimalt 14 meter over tilstøtende fortau-/ gatenivå med tillatte arker/ karnapper i saltaksflaten. Mønehøyden ved regulert maks saltakvinkel vil imidlertid kunne bli opp mot 20 – 21 meter over tilstøtende fortau-/ gatenivå.

Vi kan ikke se at hensynet med bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å endre takform og etablere en inntrukket loftsetasje/ 5.etasje. Fordelen med dette er at øvre nye takflate blir 6 - 7 meter lavere enn maks mønehøyde på et saltak og at det bare etableres et begrenset antall ark- / karnapp-oppstikk i form av de beskrevne heis-/ trappehus mot nord og øst. Samlet gir dette bedre sol-/ skyggeforhold mot naboer, bedre dagslysforhold i planlagt ny bebyggelse, mulighet for felles takterrasse mm.

Regulert gesimshøyde mot gate opprettholdes på maks 14,0 m målt over tilstøtende fortau/ gater, og reguleringsbestemmelsene tillater boligareal i 5.etasje. Tilbaketrukket 5.etasje vil være bak regulert maks takvinkel på 45° mot tilstøtende gater, men i forhold til dagens beregningsregler i teknisk forskrift skal takflaten på tak over 5.etasje også regnes som gesims. Dette er nytt regelverk i forhold til gjeldende regelverk når gjeldende regulerings-bestemmelser ble godkjent på 1980-tallet, og det søkes formelt om dispensasjon for gesims på tak over 5.etasje og at denne ikke regnes inn i regulert maks gesims over tilstøtende gater.

Samlet sett ansees det at fordelene er klart høyere enn ulempene ved å dispensere fra disse bestemmelsene vedrørende takform, mens reguleringsbestemmelsene åpner for inntrukket boligetasje over 4.etasje samt oppstikk over gesims i form av arker/ karnapper.

### 2) Mindre avvik fra regulert bebyggelsesplan

Det søkes om dispensasjon fra regulert bebyggelsesplan i gjeldende reguleringskart fra rundt 1980 for et avvik på ca 100 m<sup>2</sup> i grunnflate for nå planlagte nye bebyggelse (areal-avviket er dokumenteret på vedlagt tegning). Utstikkende balkonger er tillatt i hht reguleringsbestemmelsene og derfor ikke medregnet i grunnflaten.

Hensynet bak plankravet er å regulere omfanget av ny bebyggelse og utearealet i bakgård.

Nye bygningsbredder på alle fløyene i karréen er tilnærmet like eller litt smalere, og avviket er primært knyttet til inntrukne hjørner i regulert bebyggelsesplan. Gårdsrommets størrelse er i praksis tilnærmet helt likt mellom regulert og nå planlagt bebyggelsesplan.

Dette avviket er i sin helhet inn mot gårdsrom og ansees mindre vesentlig og ikke av praktisk betydning/ påvirkning for noen tilstøtende naboer, og det ansees derfor samlet sett at fordelene for den nye planløsningen er klart høyere enn ulempene ved å dispensere fra regulert fotavtrykk som juridisk kan forstås som innvendige byggegrenser i kvartalet.

### **3) Regulert næringsformål og barnehage i 1.etasje endres til boligformål, §2.4.1**

Det søkes om dispensasjon fra regulert næringsformål og barnehage i 1.etasje da det idag ikke er grunnlag for hverken næringsarealer eller barnehage i dette planområdet.

Hensynet bak bestemmelsen var i sin tid å etablere barnehage i området grunnet da lav barnehagedekning, men dette er nå løst andre steder i byen. Krav til uterom for boliger og for barnehager er også endret siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.

Det vil også bli interessekonflikt mot boligene bl.a. med barnehagebruk av uteoppholdsarealene inne i kvartalet, som i sin helhet bør forbeholdes boligene. Boligfunksjon også i 1.etasje vil gi øket boligtetthet i et meget sentrumsnært byområde med umiddelbar nærhet til kollektivtilbud/ metrobuss og kommende miljøgate i Innherredsveien. Bofunksjon fremfor næring i 1.etasje vil også gi mindre trafikkbelastning i dette eksisterende boligområdet.

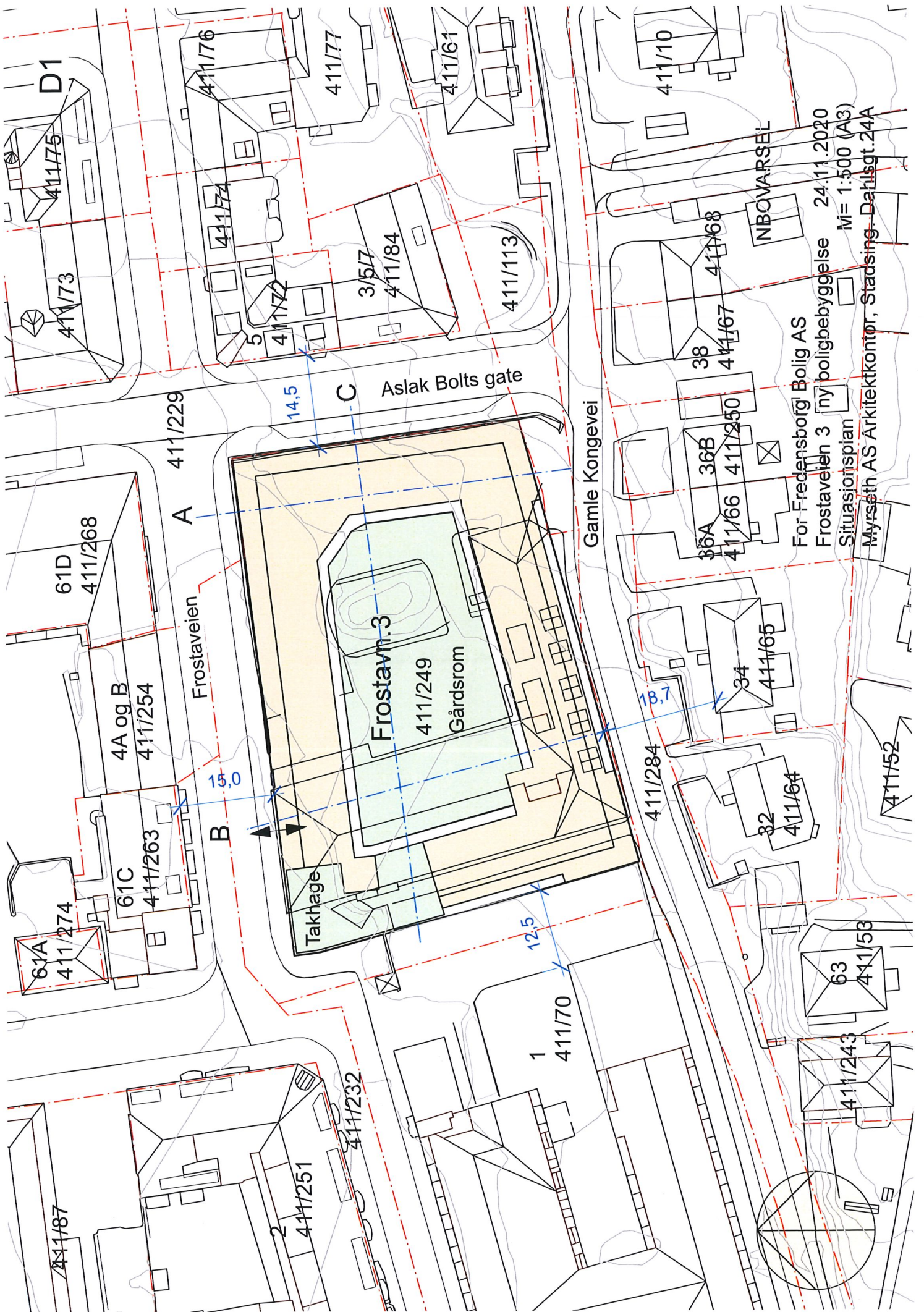
Samlet sett ansees det at fordelene er vesentlig høyere enn ulempene ved å dispensere fra denne reguleringsbestemmelsen.

### **4) Gjeldende regulering viser ikke innkjøringspunkter til parkeringskjellere**

Det planlegges 1 stk inn-/ utkjørsel til parkeringskjeller som vist på situasjonsplan men som ikke er vist med dagens normert inn-/utkjøringspil på gjeldende reguleringskart. Dette ansees som en oppdatering av gjeldende reguleringskart til dagens standard, og trafikkplanlegger vil gjøre en analyse/ kvalitetssikring av det planlagte inn-/ utkjøringspunktet som vist på vedlagte situasjonsplan. Hvis dette juridisk ansees som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan så søkes dette herved som del av denne søknaden om dispensasjon.



Med vennlig hilsen  
siv.ark. Snorre Myrseth  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Stadsing. Dahls gate 24A  
7015 Trondheim  
tlf. 90 53 90 87  
[sm@myrseth-as.no](mailto:sm@myrseth-as.no)



D1

411/73

61D  
411/268

4A og B  
411/254

61A  
411/274

61C  
411/263

411/76

411/74

411/77

411/61

411/10

5  
411/72

3/5/7  
411/84

411/113

411/68

NBOVARSEL

C Aslak Bolts gate

A 411/229

14,5

Frostaveien

Frostavn 3  
411/249

Gårdsrom

Gamle Kongevei

36A  
411/66

36B  
411/250

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 ny boligbebyggelse 24.11.2020  
Situasjonsplan M= 1:500 (A3)  
Myrseth AS Arkitektkontor, Stadsing. Datilsgt. 24A

34  
411/65

32  
411/64

411/284

18,7

B 15,0

Takhage

12,5

1  
411/170

63  
411/53

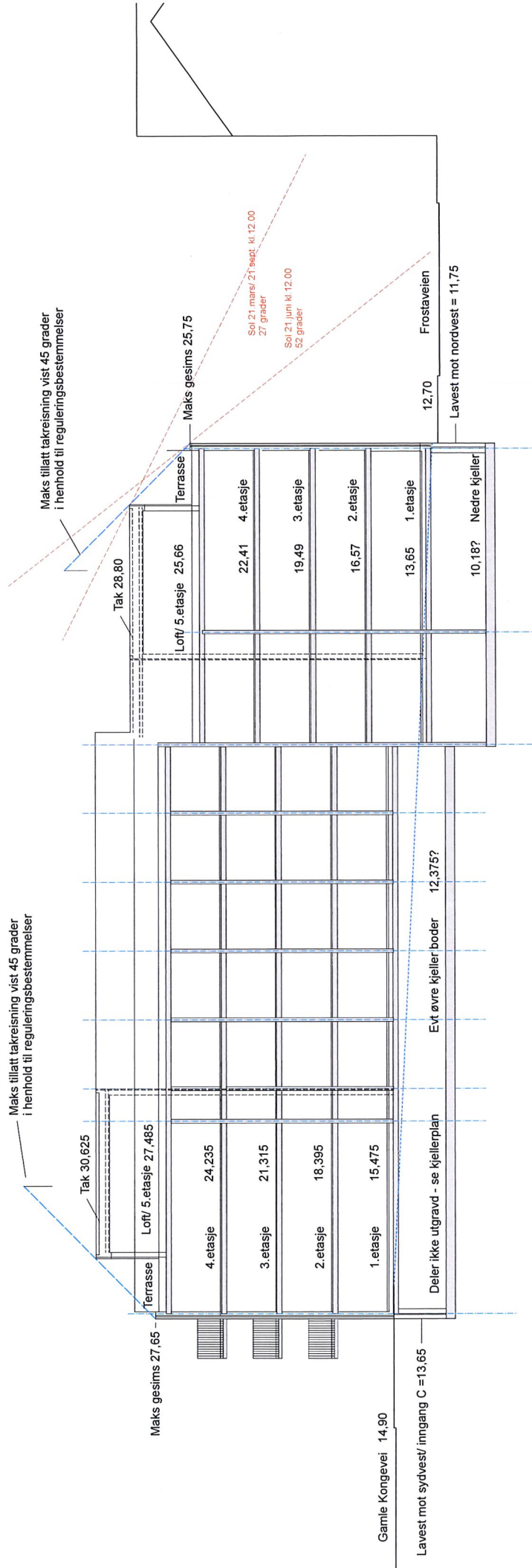
411/243

411/87

2  
411/251

411/232

411/52



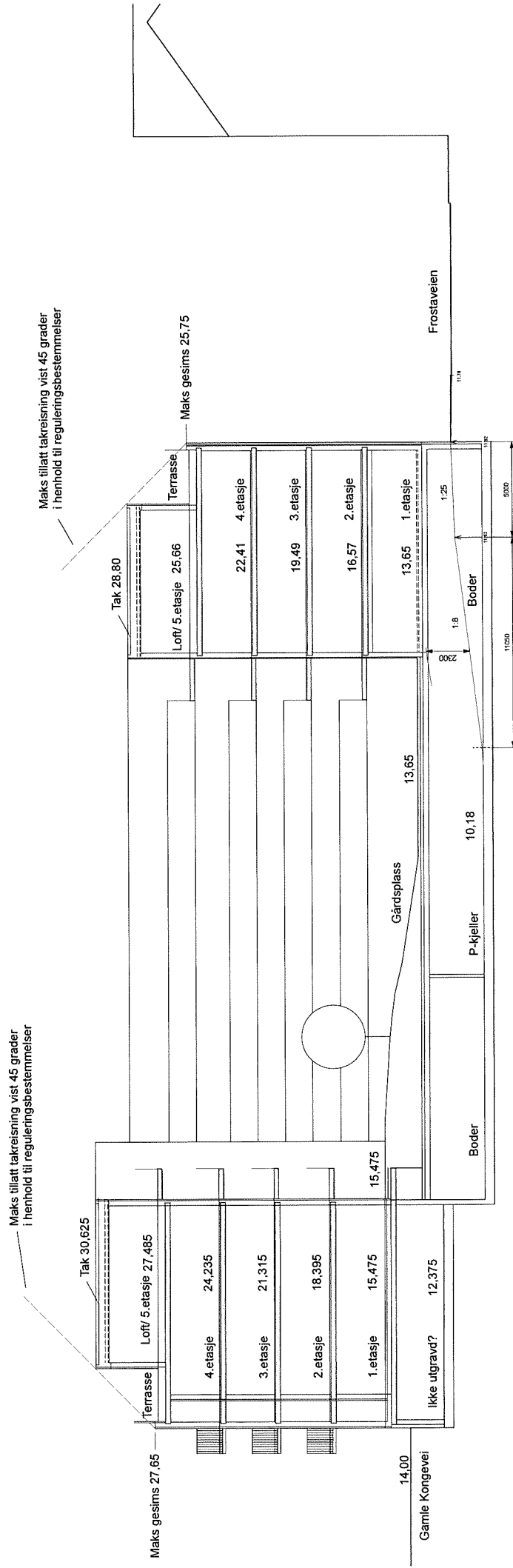
NABOVARSEL

Dato: 24.11.2020

M=1:200 (A3)

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 nybygg boliger

Snitt AA  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Statsing, Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim



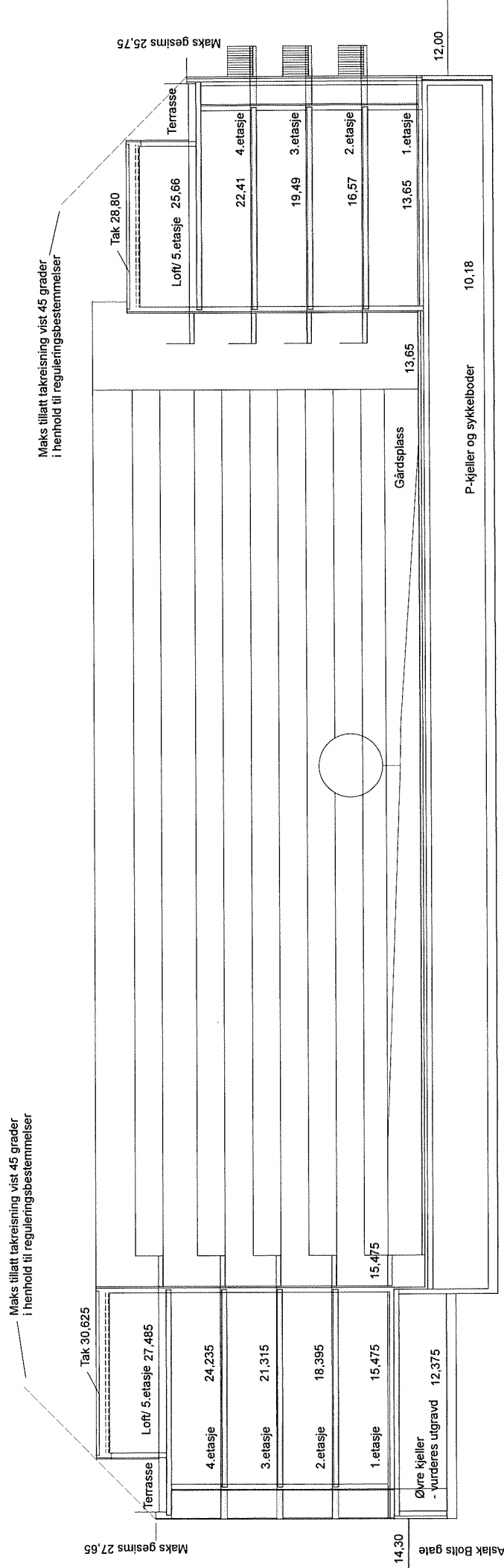
NABOVARSEL

Dato: 24.11.2020

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 nybygg boliger  
Snitt BB

M=1:200 (A3)

Myrseth AS Arkitektkontor  
Statsing. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim



NABOVARSEL

Dato: 24.11.2020

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 nybygg boliger  
Snitt CC

M=1:200 (A3)

Myrseth AS Arkitektkontor  
Statsing. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim





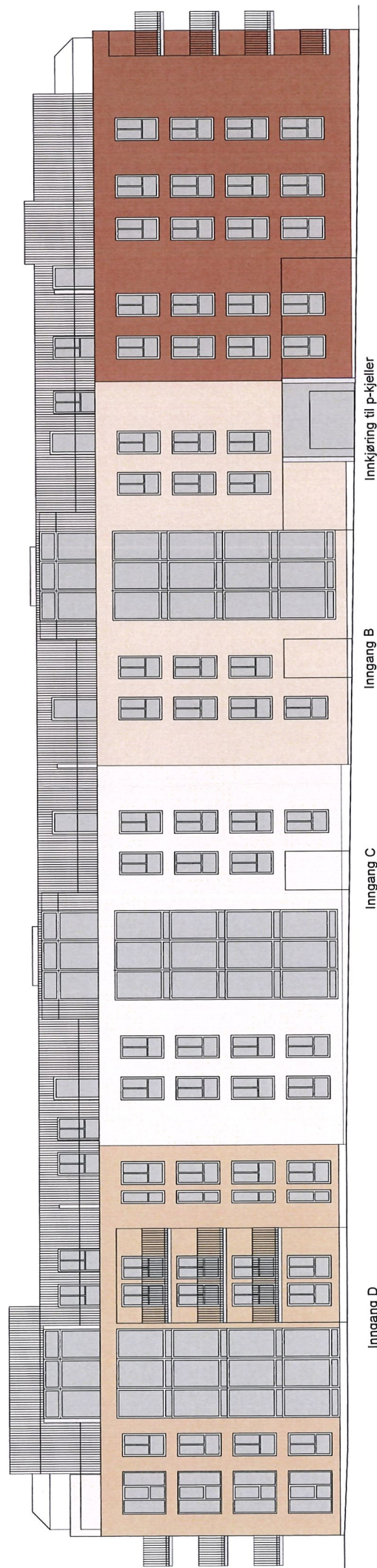
Gamle Kongevei

Frostaveien

NABOVARSEL

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 nybygg boliger  
Fasade øst (mot Aslak Bolts gate) M=1:200 (A3)  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Statsing. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim

Viste fargesetting er illustrativ og kan bli endret i søknadsprosessen.



NABOVARSEL

Dato: 24.11.2020

For Fredensborg Bolig AS

Frostaveien 3 nybygg boliger

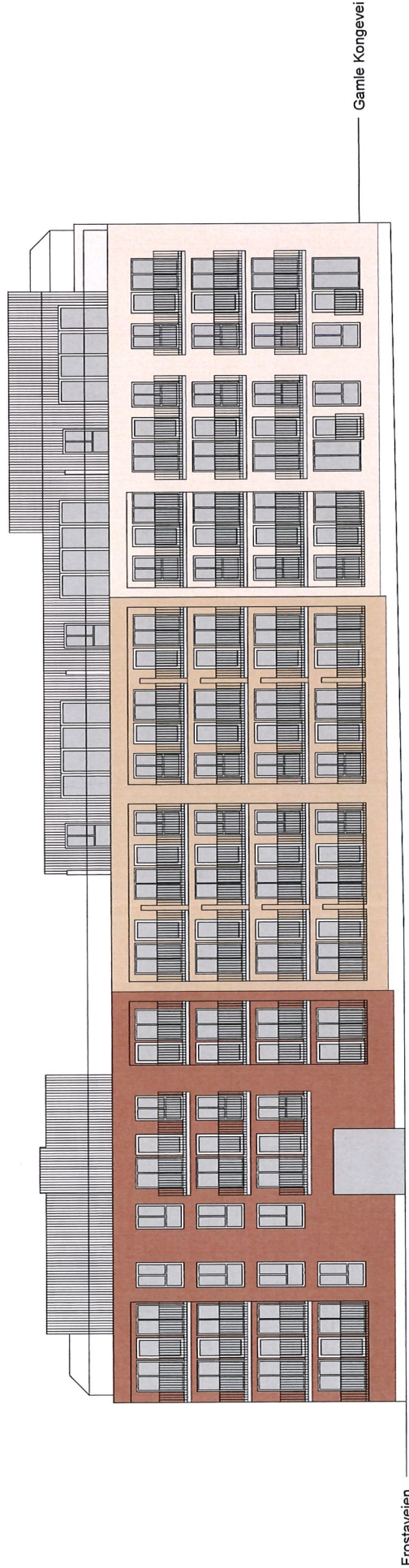
M=1:200 (A3)

Fasade nord (mot Frostaveien)

Myrseth AS Arkitektkontor

Statsing. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim

Viste fargesetting er illustrativ og kan bli endret i søknadsprosessen.



Frostaveien

Hovedinngang A - med sykkelparkering

Gamle Kongevei

NABOVARSEL

Dato: 24.11.2020

For Fredensborg Bolig AS

Frostaveien 3 nybygg boliger

Fasade vest (mot Frostaveien 1)

Myrseth AS Arkitektkontor

Stasjons. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim

Viste fargesetting er illustrativ og kan bli endret i søknadsprosessen.



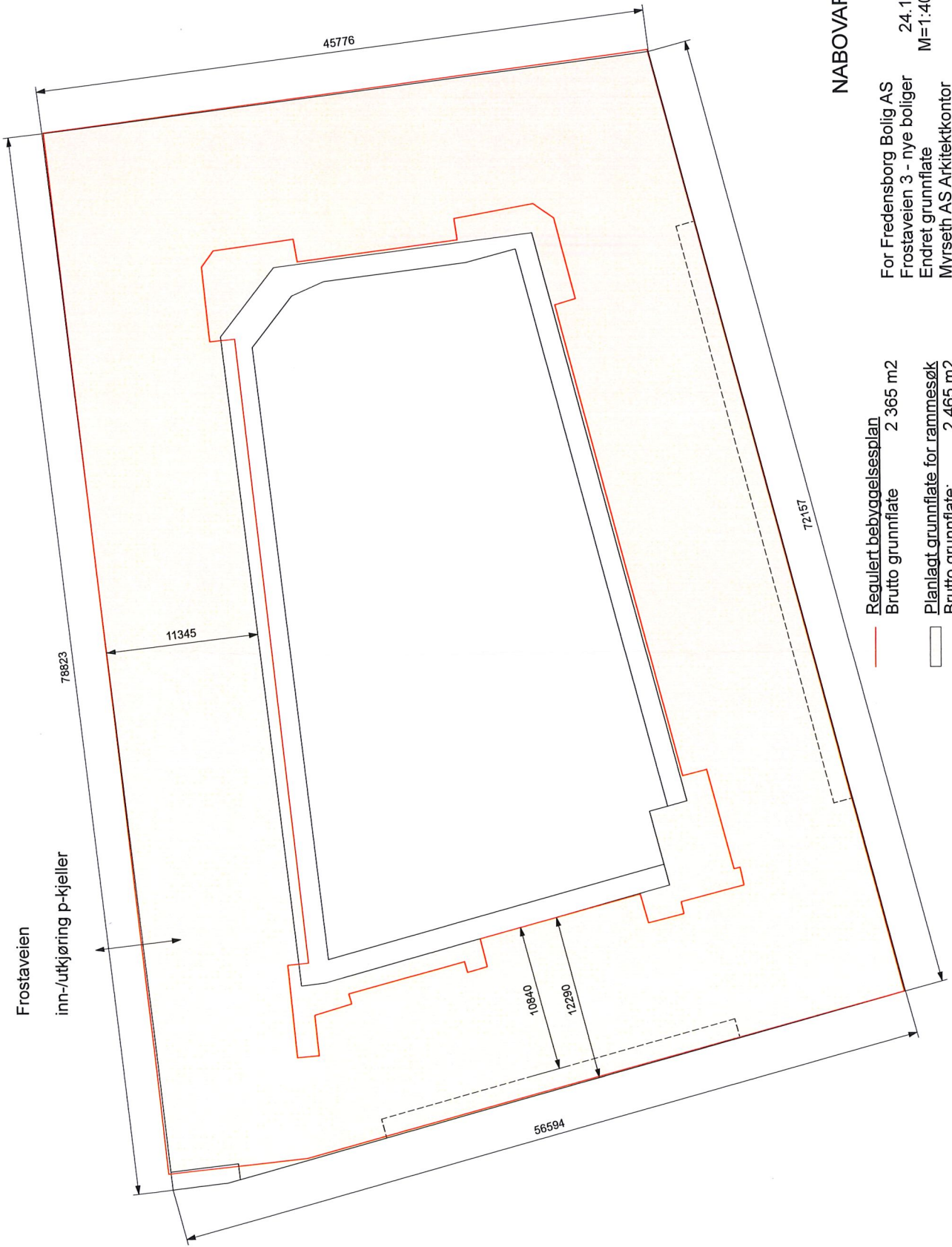
Inngang F Gamle Kongevei - sykkelparkering

NABOVARSEL

For Fredensborg Bolig AS      Dato: 24.11.2020  
Frostaveien 3 nybygg boliger  
Fasade syd (mot Gamle Kongevei)      M=1:200 (A3)  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Statsing. Dahls gate 24 A, 7015 Trondheim

Viste fargesetting er illustrativ og kan bli endret i søknadsprosessen.

E8



Frostaveien  
inn-/utkjøring p-kjeller

### NABOVARSEL

For Fredensborg Bolig AS  
Frostaveien 3 - nye boliger  
Endret grunnflate  
Myrseth AS Arkitektkontor  
Stadsing, Dahls gate 24A, 7015 Trondheim

24.11.2020  
M=1:400 (A4)

Regulert bebyggelsesplan  
Brutto grunnflate 2 365 m<sup>2</sup>

Planlagt grunnflate for rammesøk  
Brutto grunnflate: 2 465 m<sup>2</sup>

100 m<sup>2</sup> øket grunnflate