



Foto: Lykt Foto & Film

Ola Frosts veg 5

Med sine 17 etasjer rager boligblokka som et signalbygg på Tempe i Trondheim. Hver etasje ble ferdigstøpt på stedet i løpet av en uke. Det røde bygget med 116 utleieleiligheter står ferdig et halvt år før tiden.

Ola Hegvold
redaksjonen@bygg.no

Den nye boligblokka til Frost Eiendom er ikke bare Trondheims høyeste boligblokk, men og-

så en av landets aller høyeste. Innflyttingen startet 23. august. To av de 116 boligene er gjesteleiligheter, som kan leies av besøkende for en kortere periode.

Bak prosjektet står Frost

Eiendom, etablert i 1943. Firmaet er en av Trondheims største innen boligutleie og eiendomsutvikling og besitter og forvalter om lag 850 boliger og 23.000 kvadratmeter kontor- og næringsareal.

Utleid på to uker
Prosjektchef Audun Husdal Pedersen i Frost Eiendom forteller at i løpet av to uker var alle leilighetene i Ola Frosts veg 5 utleid. Flere av beboerne er over 60 år.

Arkitekt

arc arkitekter as

vestre kanalkaj 20 • 7010 trondheim t 73 99 12 20 f 73 52 38 56
e arc@arcarkitekter.no www.arcarkitekter.no

a r c
h i t
e c t
u r e

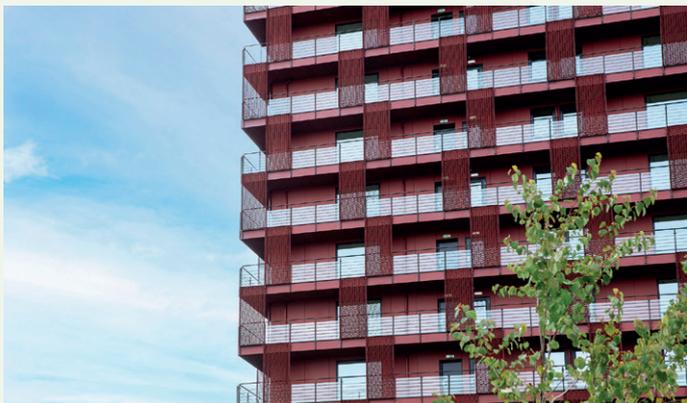
VI HAR UTFØRT RIB PROSJEKTERING
OG LEVERING AV SPENARMERING



CCL Engineering
Norway

T: 70 17 52 82

W: www.cclnorway.no



Den 17 etasjer høye boligblokka er blitt et signalbygg i bydelen Tempe. En ny park erstatter utendørs parkering. Foto: Lykt Foto & Film



Leilighetene er malt i grånyanser, men også beige og lyse bruntoner. Foto: Lykt Foto & Film

Snittalderen ligger på rundt 40 år. En god del har flyttet internt, det vil si at de kommer fra naboblokker, eid av Frost Eiendom.

Beboerne er stort sett par og enslige uten barn. I de største leilighetene med fire soverom bor flere studenter sammen. Femromsene ligger i de øverste etasjene og har panoramautsikt. Enda bedre utsikt får man fra takterrassen, nærmere 60 meter over bakken.

Fra før eier og leier Frost Eiendom ut 501 boliger i Ola Frosts veg 1 - 4.

Park fremfor biler

Hovedentreprenør er Spennarmering AS. Prosjektleder Jim Rune Krogstad forteller at det lå en parkeringsplass på området fra før. Parkeringskjelleren er nå blitt utvidet med 135 plasser nye p-plasser, sykkelparkering og sykkelverksted. Målet har vært å erstatte p-plassene på bakkenivå med parkanlegg, sittegrupper, grillplasser og ballbinge.

Arbeidene med å utvide p-kjelleren startet i desember 2022. Byggestart for Ola Frosts veg 5 var mars 2023.

– Vi har hatt effektiv drift og kan overlevere nybygget godt og vel et halvt år før tiden, sier Krogstad.

Han legger til at Spennarmering er stolt over å ha blitt valgt til å bygge Trondheims høyeste boligblokk, sammen med tilhørende parkeringsanlegg og park. Ifølge Krogstad har prosjektet gått på skinner, takket være god planlegging, og ikke minst gode underentreprenører.

Grunnen består av fast og fin leire. Det er bygget to kjelleretasjer for å kompensere for vekten. Det er anlagt en 80 centimeter tykk betongplate som fundamentering, og den er lagt som en krage utenfor bygningskroppen. Men først måtte man spunte og grave et ti meter dypt hull.

Ta hensyn til naboene

– Byggearbeidene har vært krevende, vi har måttet ta hensyn til støy og fremkommelighet. Men det har kommet få klager, naboene sier de er overrasket over at det har gått så fort å få reist blokken, sier prosjektsjef Husdal Pedersen.

Alt er plassbygd, med betong og stål som bæresystem. Spennarmering klarte å støpe en etasje i uken. Til det har firmaet anskaffet større dekkebord.

Også badene er plassbygd. Kun trappeløp er prefabrikkert. Krogstad forteller at ved å satse på prefabrikerte bad ville byggearbeidene gått mye saktere.

En så høy boligblokk krever spesielle løsninger, med særlige krav til brannsikring og konstruksjon.

Vannbåren gulvvarme

Bygget har to raske heiser. Bygget er tilknyttet fjernvarme og har fått energiklasse B og C. Det er benyttet vannbåren gulvvarme, og man slipper plasskrevende radiatorer. Bygget er miljøsertifisert som Breeam Very good.

Internett er inkludert i alle leilighetene. Beboerne betaler for strøm, oppvarming og varmtvann etter forbruk.

Innvendig er det satsset på robuste materialvalg, som også skal se pent ut. Kjøkken, bad og garderobe er levert av HTH.

På kjøkkenet er hvitevarene integrerte. I alle leilighetene står det kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det montert en lys benkeplate i steinkompositt. Flislagte bad er med på å gi et moderne og rent uttrykk. Femroms studentkollektivene har vaskemaskin.

Slipper inn mye dagslys

Leilighetene er malt i grånyanser, men også beige og lyse bruntoner. Husdal Pedersen sier de er opptatt av at farger og materialer skal stå godt til hverandre. Alt av

interiør skal passe sammen med gulv og vegger.

– Vi har lagt oss på en designstil vi tror de fleste vil like, legger han til.

Store vinduer gir godt dagslys og god utsikt. Vinduene på stua går fra gulvet og 2,4 meter opp. Det er også god høyde i leilighetene, med nesten 2,7 meter til taket.

ARC Arkitekter viser til sine hjemmesider der det går frem at firmaet høsten 2016 deltok i et parallelloppdrag om nytt boligbygg på Tempe. Bebyggelsesstrukturen besto av frittliggende bygningsvo-

lumer i et åpent og udefinert rom, som var dominert av parkering på bakkeplan. ARC foreslo å flytte parkeringen under bakken og opparbeide mellomrommene til et attraktivt parkareal.

Inviterer til fellesskap

Dimensjonene og plasseringen av nybygget bidrar til å gi romlig definisjon til både parken og tilstøtende gater. Nybygget har utadrettede funksjoner på bakkeplan, som inviterer til fellesskap og tilfører urbane kvaliteter til området. Den nye bydelsparken skal

Fakta

Sted: Tempe i Trondheim

Prosjekttype: Bolig og næring

Bruttoareal: Utvidelse av p-kjeller med 135 plasser, sykkelparkering og sykkelverksted: 3307 m2 brutto. Areal høyblokk under bakkeplan (boder, fellesareal og tekniske rom): 1098 m2 brutto. Nytt areal høyblokk over bakkeplan: 1. – 18. etg. (takterasse): 7441 m2 bruttoareal.

Byggherre: Frost Eiendom

Totalentreprenør: Spennarmering

Kontraktsum: 340 millioner kroner inkludert mva.

Arkitekt: ARC arkitekter

Landskapsarkitekt: Agraff Arkitektur

Rådgivere: RIG: Era Geo | RIB: CCL Norway | RIBfy: Rambøll | RIA: Brekke og Strand | RIB: Cowi

Underentreprenører og leverandører: Elektriker: Elteknikk

| Rørlegger: Totalteknisk | Ventilasjon: Kubikk Ventilasjon |

Grunnarbeid: Ekren Maskin | Tømrerarbeid: Trønder-Bygg

| Kjøling: Bartnes | Parkanlegg: Park- og anleggstjenester |

Grunnundersøkelser, blåseisolasjon: Isoteks Miljø | Spunting:

Geo fundamentering & Bergboring | Konstruksjonsstål: Skanke

stål og sveis | Metallarbeider: DSL Stål | Systemflis: Fagcenteret

| Systemhimling: Modulvegger | Tegl: SKS mur og flis | Maler

og gulvlegging: Sandå | Gulvsystem: Acrylicon | Blikkenslager:

Mesterblikk | Brannisolator/branntetting: Thermax | Kjøkken:

HTH | Låssystem: Lås og montørservice | Jordskruer: TomJor

Drift | Taktekker: TFS Tak og Membran | Alufasade: H-fasader |

Heis: Reber Schindler Heis | Slipt betonggulv: Koloss | Boder:

Rosing Industrier | Byggrenhold: NRS Norge | Byggeplassheis:

Ramirent | Stillas: Aktiv Stillas | Byggevarer: XL-bygg | Dører og

vinduer: Tore Ligaard | Betong: Trønderbetong | Betongtrapper:

Prefabtrappan Sverige

OLA FROSTS VEG 5



I bakgrunnen skimtes NTNU på Gløshaugen, Tyholtårnet til høyre og Lerkendal stadion i midten med Scandic Lerkendal Hotel.

bidra til økt trivsel og livskvalitet for beboerne i området.

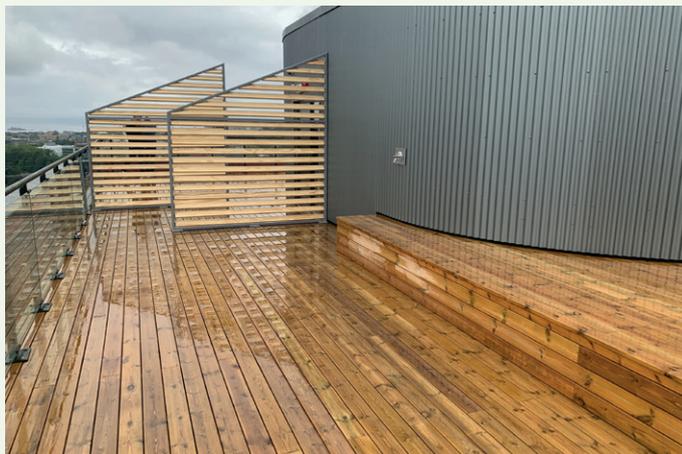
I utgangspunktet var det aktuelt å bygge tolv etasjer, i tråd med områdeplanens makshøyde. ARC argumenterte for at et boligbygg på denne tomte med fordel kunne være høyere. Arkitekten foreslo at nybygget burde spille hovedrollen og på den måten bidra til et områdeløft. Høyden ble økt til 17 etasjer.

I 2016 fikk ARC i oppdrag å utarbeide detaljregulering for Ola Frosts veg på grunnlag av de-

res bidrag i paralleloppdraget. Sentrale tema i planprosessen var parkeringsløsning, støy- og dagslyshforhold. Av ulike årsaker trakk reguleringsprosessen ut i tid, og planforslaget ble endelig vedtatt først våren 2020.

Lobby og kafé i første

I den nye blokka rommer de to underetasjene boder, tekniske rom, garderober, felles vaskerom med mer. Plan én rommer fellesfunksjoner for alle beboerne. Videre overdekket inngangsparti, lobby



Takterrassen kan benyttes av alle beboerne i blokka.

og sittegruppe, kafe/restaurant, konferanserom og kundesenter.

Plan to til 17 inneholder de 116 boligene av varierende størrelser. De øverste etasjene har færre og større leiligheter. Alle boligene har direkte adkomst til utvendige balkonger, som strekker seg rundt hele bygningskroppen. På taket er det etablert en felles terrasse for beboerne.

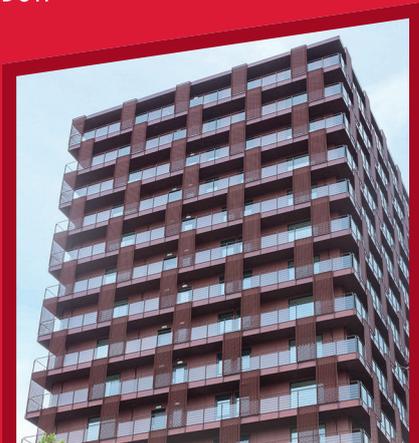
Nye p-kjellere erstatter parkering på bakkeplan og frigjør verdifullt uteareal til parkområde for beboerne.

Når det gjelder fasaden påpeker arkitekten at de sammenhengende balkongene i boligetasjene danner et ytre og indre fasadesjikt. Det ytre balkongsjiktet er prosjektets arkitektoniske hovedelement. Plan én har kledning av tegl. Boligetasjer har kledning av gjennomfargede sementplater, mens takoppbygg i 18. etasje har kledning av lakkerte sinusplater i aluminium.

Pizzakafeen Tempenhagen

I første etasje kommer kafeen/

FROST
EIENDOM



Eiendommer for folk og by

Frost Eiendom er en anerkjent eiendomsutvikler og Trondheims største private boligutleier.

www.frost.no

Bra for deg. Bra for byen.

Tømrerarbeider er utført av



**TB TRØNDER
BYGG**

Prestmovegen 77, 7514 Stjørdal

Tlf 902 32 220 – morten@tronder-bygg.no

www.tronder-bygg.no



De sammenhengende balkongene i boligetasjene danner et ytre og indre fasadesjikt.



Fra en femroms leilighet i en av de øverste etasjene.

restauranten Tempehagen, med et italiensk konsept, og som skal drives av Prima. Da blir det naturlig nok pizza på menyen. Kaféen skal være åpen for alle, ikke bare for beboerne i blokka.

I de øvre etasjene kan de som bor nordvendt se helt til fjorden, mens de som er vestvendt vil ha utsikt til Nidelva og Byåsen.

Blokka inneholder 16 1-roms boliger på 21,5 kvadratmeter, som i tillegg har balkong på fem kvadratmeter. De 52 2-roms boligene er på 37 – 45 kvadratmeter i

fire ulike planløsninger. Balkongen her er opptil elleve kvadratmeter.

Egnet for studenter

Blokka har 44 treroms boliger på 49 – 50 kvadratmeter i to forskjellige planløsninger. Her har man balkong på to sider av bygget, opptil 21 kvadratmeter.

Bygget inneholder ikke fireroms leiligheter, men fire femroms på 95 kvadratmeter og to bad. Boligene ligger i hver sin etasje i byggets fire øverste etasjer (14. – 17. etasje). Balkong på to si-

der av bygget på 32 kvadratmeter. Leilighetene egner seg for studenter, og de første er på vei inn.

Alle leilighetene har privat bod i kjelleren.

Bydelen Tempe/Sorgenfri er en av Trondheim kommunes områdestaster frem mot 2032.

– Frost Eiendom er opptatt av at utviklingen av Ola Frosts veg skal være et sterkt bidrag i områdesatsninger. Ved å bygge i høyden får vi utnyttet uteoppholdsarealet maks og laget bydelssrom til glede for både beboere og

andre som tar turen til Tempe, sier prosjektsjefen i Frost Eiendom.

Han understreker at man hadde trengt fire ganger så mye areal om de skulle ha bygget samme antall boliger i et bygg på fire etasjer.

Utleie av elsykler og biler

Det etableres en utleieordning for elsykler og et sykkelverksted. Det er også en målsetting om å få på plass en bildelingstjeneste. Ved å dele på fellesrom og tjenester, blir klimaavtrykket mindre.

VENTILASJONSARBEIDENE ER UTFØRT AV

KUBIKK
VENTILASJON

Jupitervegen 3, 7652 Verdal
Tlf 417 00 561 – stigarild@kubikkas.no




TEGLMURING er utført av

SKS Mur & Flisservice

Tlf 974 122 50 • www.sks-murogflis.no

Elektroinstallasjoner er prosjektert og utført av

Medlem av

elkonor

Tlf 72 90 04 20 | john.jensen@elteknikk.com | elteknikk.com

Elteknikk
Trondheim