

For Frostaveien Utvikling AS - Frostaveien 3 nye boliger

I dette notatet behandles ulike forhold som er viktige å ta i betraktning når dispensasjoner fra reguleringsplanen r335 skal behandles på nytt. Temaer som berøres er:

A1-A2: Buranområdet i et historisk perspektiv

B1-B2: Spesifikt om parkeringsløsning innenfor planområdet

C1-C2: Spesifikt om takform og KPA §9.6

D1: Byantikvaren ønsker en saltaksutforming

E1: Forståelse av karnapp og ark i et reguleringsperspektiv

F1-F5: Spesifikt om arealformål i 1. etg

G1: Skolekapasitet

H1: Avsluttende kommentar

En nøye analyse av byutvikling av Buran generelt, og planområdet r335 spesielt, viser at r335 sammen med KPA gir de nødvendige overordnede føringer for at rammetillatelse til omsøkt tiltak kan gis. Samfunnsutviklingen generelt, og særlig tillatte endringer på naboeiendommene etter 1990, viser at det ikke lenger er viktig med felles parkeringsløsninger, førsteetasjer med strøktjenlig virksomhet, eller med barnehage i Frostaveien 3. Regulert takform skyldes datidens tradisjonelle løsninger og 1980-tallets arkitektur-trend postmodernisme, og ikke bevaringshensyn i seg selv eller som strøkstilpasning. Dette vises også gjennom de tillatelser som er gitt til andre takformer enn saltak både innenfor planområdet og i nærområdet. Selv om alt i sakens historikk tyder på at regulert takform med saltak/brutt saltak ikke er et absolutt krav, har tiltakshaver valgt å innrette seg etter Byantikvarens krav om saltak.

A1 Buranområdet i en bygningshistorisk kontekst

I Trondheim er det en lineær byutvikling som har fått løpe relativt fritt fra syd mot nord på østsiden av Nidelva. Den strengt Cicignon-regulerte Midtbyen lå historisk på vestsiden av elveløpet under et relativt eneveldig dansk-tysk aristokrati i Købmannsgaden etablert ved gjenoppbyggingen etter den store bybrannen i 1681. Utbyggingen av Bakklandet på østsiden ble et av stedene hvor lokale trondhjemmere relativt fritt kunne etablere seg med næring og bolig i det som i dag er Øvre og Nedre Bakklandet.

Med etablering av Øren Mek og Trondheim Mek på motsatt side av Brattøra kom utbyggingen av Møllenberg som et tidlig spekulasjonsbyggeri i en form for seriebyggeri av arbeiderboliger i 2-3-etasjes trehus i en streng kvartalsstruktur. Denne byutbyggingen skjedde nordover fra Bakklandet i ulike stilepoker før murtvang ble innført og den videre utbyggingen av Møllenberg mot Innherredsveien ble mer tradisjonelle murhus i 3 og 4 etasjer.

Denne arkitektonisk relativt frie byutviklingen fortsatte nordover på begge sider av Innherredsveien, også gjennom Buranområdet, og med nye stilepoker som bl.a. funksjonalismen i Voldsminde-komplekset på nordvestre side av Innherredsveien og moderne boligblokker med flate tak i nordøstre del av Frostaveien. Hele denne lineære utbyggingen fra Bakklandet og opp til Rosendal har av bygningsmyndighetene i Trondheim blitt tillatt utført i en blanding av tidstypiske stilarter.

Buranområdet inneholder således i dag i syd murhus fra tidlig 1900-tall med enkelte innfill av nyere boligbygg med flate tak, i midten en miks av arkitektonisk forseggjorte industribygg fra tidlig industriutbygging i Buranområdet sammen med en blanding av tidlige murhus, og i nord mot Rosendal mer moderne boligblokker.

Delkommentar:

Buranområdet er i dag et byområde som i arkitekturhistorisk kontekst er blandet og hvor tidstypiske arkitekturuttrykk har fått lov til å bli bygget sammen med eldre bygninger som også er arkitektonisk typiske for sin tid.

A2 Bakgrunnen for områdereguleringen r335

Tidlig på 1980-tallet, når Kåre Willock som statsminister deregulert bankene, fikk brått lokale entreprenører og tidlige eiendomsutviklere en helt ny tilgang til lånekapital i bankene. Samtidig utflytting av industribedrifter, som hadde holdt til i de gamle industribygningene bl.a. på Buran, gav oppkjøp av de gamle bygningene i dette området og press på kommunen med nye utbyggingsplaner for disse. For å sikre bevaring av de gamle industribygningene ble det derfor fra kommunen startet arbeid med områdereguleringsplanen r335 på Buran midt på 1980-tallet.

Type funksjoner i byggenes første etg, parkeringsløsning, takform med mer innenfor de ulike kvartalene omfattet av områdereguleringsplanen r335 er i stor grad tilfeldig og knyttet til konkrete prosjektarbeider som var på gang innenfor respektive kvartaler når områdereguleringen ble gjennomført. Det viktigste for kommunen var å få denne reguleringsplanen godkjent slik at man fikk offentlig regulert bevaring av de mest verneverdige industribyggene relatert til de konkrete utbyggingsplanene for disse eiendommene som forelå midt på 1980-tallet.

Delkommentar:

Hovedhensikten med reguleringsplanen r355 er å bevare noen av de mest verneverdige industribyggene. Reguleringsbestemmelsene til r335 er således et konkret speilbilde av de private utbyggingsplanene som forelå på reguleringstidspunktet.

B1 Parkering i parkeringshus kontra p-kjellere i planhistorisk sammenheng

Kravet til parkeringsdekning for sentrumsområdene i Trondheim var frem til 1980-tallet vesentlig større enn i dag. Da reguleringsplan r335 var under utarbeidelse var man på slutten av en planperiode i byen hvor det hadde vært vanlig å bygge felles parkeringshus over bakken i sentrale utbyggingsområder for å dekke et høyt kommunalt p-krav, som 4-5 etasjes nye boligprosjekter uansett ikke ville klare å tilfredsstille hver for seg i egne kjelleretasjer under bebyggelsen.

Fra rundt 1990 og frem til i dag har p-kravene i sentrale Trondheim blitt stadig redusert og er i dag omlag det halve av p-kravet midt på 1980-tallet. Av denne grunn bygges det ikke lengre separate parkeringshus over bakken, men p-kjellere under nyere større boligutbygginger i og nært sentrum. Denne utviklingen var allerede stadfestet rundt årtusenskiftet, og medførte at behovet for et p-hus på del av Innherredsveien 59 søndre del (nå Frostaveien 2) ble uaktuelt bare få år etter at reguleringsplanen var godkjent. Frostaveien 2 ble da også godkjent og utbygget med bare egen parkeringsdekning i egen p-kjeller.

B2 Generelt om forarbeidet med parkeringsløsning for planområdet r335

I starten av reguleringsarbeidet for planområdet ble det gjort flere forsøk med å legge parkeringen under bakken. Det følger av pkt.4 «Trafikkløsning – adkomst» i saksfremlegget at det til 1. gangs behandling ble prosjektert med et felles parkeringsanlegg under bakken for flere av de planlagte nybygg-prosjektene innenfor r335 og med en felles innkjørsel fra Gamle Kongevei og kulvert under Frostaveien. Denne løsningen ble aldri realisert pga protester fra naboer i Gamle Konge vei, og pga. de overordnede planene om at Gamle Konge vei skulle inngå i hovedvegnettet for gang-/sykkel-trafikk. Da planen ble 2. gangs behandlet fremkommer det under pkt.2 «Innherredsveien 59» at man også hadde vurdert en løsning med nedkjørsel til felles kjellerparkering mellom Frostaveien 1 og 3. Heller ikke denne løsningen ble gjennomført pga. økonomi.

Reguleringsplan r335 ble utarbeidet i samsvar med datidens krav og fokusområder. På denne tiden var det bl.a. ønskelig med betydelig mer tilrettelegging for biltrafikk og parkering. Konsekvensen av dette var tillatelse til bygging av større parkeringshus på eiendommer som i dag ønskes benyttet til andre formål som bolig, kontor og forretning.

I saksfremlegget opplyses at Cementstøperiet AS hadde tidligere planlagt å etablere et parkeringshus på Innherredsveien 59 søndre del (nå Frostaveien 2). Til 2. gangs behandlingen hadde K.O.Bjørnstad AS inngått avtale med Cementstøperiet AS om kjøp av Innherredsveien 59 søndre del, og de gamle planene om etablering av et parkeringshus på eiendommen ble tatt frem og innlemmet i reguleringen. Nå som K.O.Bjørnstad AS var eier av både Innherredsveien 59 søndre del og Frostaveien 3 jobbet man for tilfredsstillelse av parkeringskravet både for Innherredsveien 59 søndre del og for Frostaveien 3 i et p-hus. P-huset angis å kunne bestå av 4 etasjer og med plass til 390 biler. Med andre ord et p-hus som kunne dekke et større parkeringsbehov i nærområdet enn bare for Innherredsveien 59 søndre del og Frostaveien 3. Kommunens administrasjon erkjente imidlertid i saksfremlegget at det var stor usikkerhet om det var økonomisk og funksjonelt riktig å bygge et så stort parkeringshus akkurat her.

Det endelige planvedtaket inneholdt derfor flere usikkerhetsmomenter knyttet til parkeringsbehov- og løsninger. Illustrerende i så henseende er at det ble regulert et «parkeringshus med boliger i øvre del» for Innherredsveien 59 søndre del uten at plankartet eller reguleringsbestemmelsene konkretiserte hvor stort p-huset skulle være og hvor mange etasjer tillatt til boligformål.

Delkommentar:

Dispensasjon fra r335 for å kunne bygge parkeringskjeller på eiendommen Frostaveien 3 vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak parkeringsløsningene i r335. Ideen om felles parkering i parkeringshus ble forlatt for mange år siden og er akseptert av kommunen.

C1 Bakgrunn for regulert takform på Frostaveien 3

Statsforvalteren har underkjent kommunens vedtak knyttet til flatt tak basert på tolkning av planbestemmelser og befaring via streetview på Google. Statsforvalter har lagt til grunn at det er få flate tak og hovedsakelig saltak på eksisterende bygninger innenfor planområdet og i nærområdet. Det trekkes også en slutning om at takform kan ha sammenheng med bevaringsinteresser, og kommunen bes begrunne vedtaket bedre på dette punkt.

Vi mener kravet om saltak for Frostaveien 3 i reguleringsøyeblikket ikke var områdeantikvarisk betinget, men relatert til et konkrete forprosjektet. Dette ut fra hva vi vet om det konkrete planarbeidet i kommunen midt på 1980-tallet. Og vi begrunner det også med at det faktisk er gitt dispensasjoner og tillatelser til og bygget med flate tak både innenfor planområdet r335 og i tilstøtende kvartaler til planområdet:

- Frostaveien 1, begge sidefløyene i øst mot Frostaveien 3
- Innherredsveien 61C, hjørnet i vest mot Frostaveien 3 (nybygg 2002 innenfor r335)
- Frostaveien 2G, som er nybygg 2012 innenfor r335
- Frostaveien 9B
- Frostaveien 11A
- Frostaveien 13A, 13B, 13C
- Frostaveien 2E, som er nybygg 2003 innenfor r335
- Gamle Kirkevei 16
- Voldsmindekomplekset



C2 Særskilt om valgt takform i r355 og forholdet til KPA §9.6

Statsforvalteren vurderer hvilke hensyn som ligger bak reguleringsplanens bestemmelse om utforming av tak. I denne sammenheng legges det til grunn at krav om volumkontroll for område C er for å ta hensyn til bebyggelsen som skal bevares. Det kan Statsforvalteren ha rett i da all bebyggelsen i byggeområde C mot Innherredsveien er regulert bevart, og det vil være naturlig at man har en volumkontroll når man tillater å bygge helt inntil bebyggelse som bevares. I denne sammenheng er det verdt å merke seg at reguleringen kun innen område C tillater å bygge inn til bevaringsverdig bebyggelse, og at det kun er spesifikke reguleringsbestemmelser knyttet til volumkontroll innenfor nettopp dette byggeområdet.

Byggeområde D som Frostaveien 3 inngår i, er et helt frittstående kvartal. Ikke noe tyder på at bestemmelsen om saltak har med bevarings- eller harmoneringshensyn, men er mer et resultat av hva som var planlagt på tomten på det aktuelle tidspunktet og datidens byggeskikk. Det som kan ha noe med bevarings- eller

harmoniseringshensyn er regulert gesimshøyde på 14 m mot gate/fortau. I denne sammenheng er det verdt å merke seg at det omsøkte prosjektet forholder seg til gesimshøyden på 14 m.

Statsforvalteren fremholder videre at kravene til bygningens utforming ikke synes å være satt av hensyn til naboene og sol-/lysforhold, men for å få en utbygging som harmonerer med omkringliggende kvartal, hvor det er bebyggelse som ikke tillates revet. Naboene må dermed akseptere et forutsigbart soltap gitt av reguleringsplanens rammer for utbyggingen. Mye tyder på at Statsforvalteren har rett at formen ikke er satt ut fra hensyn til naboer. Imidlertid tyder ikke noe på at formen er satt ut fra hensyn til harmonisering med omkringliggende kvartaler. Dette er en påstand som det ikke finnes spor av i reguleringsarbeidet, og som i Statsforvalterens svar er tillagt for stor og avgjørende vekt. Vi fastholder at takform er tilfeldig ut fra hva man ønsket å bygge på reguleringstidspunktet. Fra saksfremlegget kan det bl.a. leses at det på reguleringstidspunktet forelå et konkret prosjekt som var ført til ferdig byggemelding.

Statsforvalteren viser videre til KPAs § 9.6:

«Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.»

Det vises også til tilhørende retningslinje for § 9.6:

«Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate eller plassrommet.»

Når Statsforvalteren vurderer hensynet bak bestemmelsene i reguleringen sammenholdes dette med KPAs § 9.6, og slutning trekkes i retning at § 9.6 forsterker hensynet som ivaretas i bestemmelsene til reguleringsplanen til helhetlige og harmonisk utbygde kvartal, gjennom sitt krav om at arkitektonisk utforming skal være i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Ut fra et arkitektonisk faglig perspektiv, og innenfor de rammer reguleringen legger, forholder det omprosjekterte nybygget seg til KPAs § 9.6 som stiller krav om samspill med omgivelsenes karakter og form. Samspillet med omgivelsenes karakter og form ivaretas ved at reguleringen legger opp til karrebebyggelse som er karakteristisk for Buran området. Ny bebyggelse med sin helhetlige form- og volumoppbygging vil forsterke gaterommet/plassrommet slik KPAs § 9.6 legger opp til. Samspillet med omgivelsenes karakter og form er også ivaretatt ved at man har engasjert en anerkjent fargekonsulent for kartlegging av områdetypiske materialer og fasadefarger. Denne konsulenten har videre bistått med rådgiving og til slutt felles valg av fasadeinndelinger med stedstypiske material- og fargevariasjoner. Disse fargene/fasadematerialene er videre anvendt på en slik måte at de «bryter» opp fasadene på en slik måte at den samlede kvartalsutbyggingen samspiller best mulig med omgivelsene i karakter og form.

KPAs § 9.6 fokus på å forsterke gate og plassrommet impliserer at takform er sekundært. Hvordan bebyggelsen oppleves fra luften eller fra andre områder enn gateplan kan ikke tillegges stor og avgjørende betydning all den tid området består av et stort spekter av taktyper hva gjelder både takform og materialbruk.

Ut fra dette er det mye som tyder på at bygget med flatt tak som først var omsøkt og gitt rammetillatelse på, forholdt seg til føringene i KPAs § 9.6 og reguleringens intensjoner. Om så ikke er tilfelle, er ikke denne problemstillingen lenger relevant siden tiltakshaver har imøtekommet byantikvarens ønsker og omprosjektert bygget i tett dialog med byantikvar. Byantikvar har bekreftet at bygget med brutt saltak som det nå søkes rammetillatelse på har en god tilpasning til bygde omgivelser og er i tråd med reguleringsplanens intensjoner, se pkt D1. Med dette anses Statsforvalterens bekymring å være svart opp.

Delkommentar:

Det er både eldre og nyere bygninger med flate tak langs Frostaveien og i nærområdet til Frostaveien 3. Byggesakskontoret henviste i 2002 ved gitt dispensasjon og rammegodkjennelse for flate tak på fremtredende deler av nybygget Innherredsveien 61C til at flere nyere prosjekt i Buran-Lademoen-området var tillatt bygget med flate tak. Denne begrunnelsen var også i samforståelse med daværende Byantikvar.

D1 Byantikvarens ønske om saltak med mer

Rammesøknad II som ble sendt mars 2022, ble omsøkt med flatt tak. I forbindelse med byggesaksbehandlingen har byantikvar og Trøndelag fylkeskommune, seksjon Kulturminne, gitt sterke føringer om å ikke akseptere dispensasjon fra bestemmelse om takform. Med utgangspunkt i dette har tiltakshaver endret takform og gjort en rekke andre tilpasninger/endringer i samråd med byantikvar.

Tiltakshaver søker om en takutforming med brutt saltak som er i tråd med reguleringsbestemmelsene og i tråd med Byantikvarens anbefaling. På felles takterrasse mot nordvest søkes det om en visualisert «åpen saltakskonstruksjon» som også er i tråd med byantikvarens anbefalinger.

Delkommentar:

Tiltakshaver anser prosjektet å være i tråd med reguleringsplanens intensjoner og at en full dispensasjonssøknad fra kravet om saltaksløsning ikke lengre skal være nødvendig, se uttalelse fra Byantikvar datert 12.10.22

E1 Planforståelse av karnapp i vegg og ark på tak

Statsforvalteren har henvist til den nyere definisjonsdokumentet «Grad av utnytting» fra Kommunaldepartementet for forståelse av begrepene karnapp i veggflate og ark i takflate.

Delkommentar:

Vi er enig med Statsforvalteren at ifølge Grad av utnytting er karnapp på fasade og arker i en saltaksflate, ikke det samme som trapp-/heishus. Vi mener imidlertid at Statsforvalteren ikke hensyntar at reguleringsbestemmelsene inneholder en riktignok enkel, men helt tydelig FORMINGSRETTLEDER (illustrasjoner som angir hvordan karnapp og ark kan utføres). Når Statsforvalteren uten tilsynelatende nærmere begrunnelse enn henvisning til «Grad av utnytting» sier at heis- og trappehus ikke er å forstå som ark blandes FUNKSJON og FORM – her er det FORM som er regulert. Vi mener derfor at om en funksjon, som er noe annet enn boligfunksjon, stikker opp i en

ark/ et kobbhus/takopplett så er dette likevel i tråd med reguleringsbestemmelsene da formuttrykket mot gate er i henhold til bestemmelsene i r335.

Dersom Statsforvalteren fastholder sitt standpunkt og anser det nødvendig at det må søkes dispensasjon for planlagte takoppbygg er det viktig at det vektlegges blant annet at dette er en «liten dispensasjon».

F1 Bakgrunn for «barnehage og næringsareal» i r335 i 1.etg. i Frostaveien 3

Fra saksfremlegg pkt. 2 fremkommer det at ved 1. gangs behandling forutsatte reguleringsplanen for Frostaveien 3 boligbebyggelse i 4 etasjer + loft og parkering i kjelleretasjen. Kravet om barnehage og næring i 1. etg kom inn til 2. gangs behandlingen, og da som er resultat av at man hadde et konkret prosjekt på Frostaveien 3 som var ført til ferdig byggemelding.

I saksfremlegget pkt.3 «Frostaveien 3» står det at «første etasje er disponert til to-avdelings barnehage, aktivitetssenter for eldre, legesenter og flere disponible smålokaler (kafé, forretning o.a.)». I de sluttgodkjente bestemmelsene til r335 ble dette forkortet til «Allmennyttig formål, forretning/ kontor i 1.etasje» hvor «allmennyttige formål» var barnehage, aktivitetssenter for eldre samt legekantor og «forretning/kontor» var planlagte smålokaler som kafé, forretning o.a.

Bruken av 1.etasje knyttet seg altså til tidsaktuelle lokale behov og konkrete planfunksjoner i prosjektet på Frostaveien 3 mens dette var under utarbeidelse hos Nørstrud Arkitektkontor AS. K.O. Bjørnstad AS var på dette tidspunktet i ferd med å ta over Innherredsveien 59 søndre del (senere gitt adresse Frostaveien 2) fra Cementstøperiet AS. Disse tidsaktuelle lokale behovene endret seg forholdsvis kort tid etterpå, og dette redegjøres det for nedenfor.

F2 Utbygging av Frostaveien 2 (Innherredsveien 59 søndre del) – bortfall av næringsbehov

Midt på 1990-tallet ønsket Trondheim kommune å etablere et større senter for hjemmehjelp, et aktivitetssenter for eldre, samt et sykehjem på Buran, og kontaktet K.O. Bjørnstad AS om mulig tilbud på dette. Deler av disse funksjonene var tidligere tenkt etablert i et nybygg på Frostaveien 3, men funksjonsønskene fra kommunen var nå vesentlig øket og ikke mulig å tilfredsstille i en karrébebyggelse på Frostaveien 3.

På dette tidspunktet hadde K.O. Bjørnstad AS også planer om rehabilitering av eksisterende næringsbygg på Frostaveien 3 til et større offentlig leiet flyktningmottak og la utbyggingsplanene for hele kvartalet Frostaveien 3 foreløpig på is.

På Frostaveien 2 (tidligere Innherredsveien 59 søndre del) var behovet for en p-husdel grunnet reduserte kommunale parkeringskrav avklart å ikke lengre være til stede, og Trondheim kommune sammen med K.O. Bjørnstad AS planla følgende utbygging som står der nå i dag:

- 1.etasje: Privat næringsareal/kontor. Kommunalt senter for hjemmehjelp samt kommunalt aktivitetssenter for eldre
- 2.etasje: Kommunalt sykehjem
3. og 4.etasje: Livsløpsleiligheter bl.a. for pårørende av sykehjemsbeboere
5. etasje med loft i 6.etasje: Større leiligheter i det åpne markedet

Godkjenningen av denne utbyggingen av Byggesakskontoret i Trondheim kommune skrinla helt den regulerte parkeringshus-delen på Frostaveien 2 da reduserte kommunale p-krav rundt 1998-99 ikke lengre gav behov for dette. Kravet til parkering for denne utbyggingen i seg selv ble løst med egen p-kjeller og innkjøring fra vest.

Delkommentar:

Denne utbyggingen av Frostaveien 2 erstattet de tidligere planene for aktivitetssenter for eldre, samt legesenter i 1.etasje i Frostaveien 3. Ønsket arealbruk til bolig i 1. etasje vil derfor ikke (vesentlig) tilsidesette hensynene bak regulert arealbruk: behovet har bortfalt.

Samtidig betød skrinleggingen av p-hus-del på Frostaveien 2 hvor p-krav til en utbygging på Frostaveien 3 skulle dekkes, sammenholdt med vesentlig redusert kommunalt p-krav, at en samlet utbygging som regulert på Frostaveien 3 måtte tilfredsstillte kommunalt p-krav i egen p-kjeller.

F3 Tidlig utbygging av sykehjemdel og senere bruksendring av denne til barnehage i Frostaveien 1 – bortfall av barnehagebehov

Rehabilitering av Frostaveien 1 tidlig på 1990-tallet av investor Arne Stokke ble godkjent som et rent boligbygg også i 1.etasje bortsett fra at det ble bygget et 2-avdelings sykehjem for Trondheim kommune i 1.etasje i den sydvestre bygningsfløyen.

I 2006 godkjente Trondheim kommune bruksendring av dette sykehjemmet til 3-avdeling barnehage. Da var sykehjemsfunksjonen flyttet til nybygget i Frostaveien 2.

Delkommentar:

Denne barnehagen erstattet da de tidligere planene for barnehage i 1.etasje i Frostaveien 3. På dette tidspunktet var det ikke lengre noen private eller offentlig uttrykte behov for næringsarealer i 1.etasje i Frostaveien 3. Ønsket arealbruk til bolig i 1. etasje vil derfor ikke (vesentlig) tilsidesette hensynene bak regulert arealbruk: behovet har bortfalt.

F4 Tidligere byggesak for karré på Frostaveien 3

Da K.O. Bjørnstad AS rundt 2005-06 etter avsluttet bruk av eksisterende bygning som flyktningsmottak ønsket å gjenoppta utbyggingsplanene for hele kvartalet, ble det i dialog med Byggesakskontoret avklart at de konkrete funksjonene som for 15-20 år siden var tiltenkt i 1.etasje på nye Frostaveien 3, enten var tilfredsstillt i 1. og 2.etasje i nye Frostaveien 2, i del av 1.etasje i Frostaveien 1 (barnehagen), eller ikke var til stede. Lokalt behov for ytterligere næringsarealer ble avklart å ikke foreligge.

På daværende tidspunkt (2007-2008) var Trondheim kommune positiv til en karré-utbygging uten næringsfunksjoner i 1.etasje. Samtidig foregikk planleggingen av Strindheimtunellen hvor Statens Vegvesen hadde behov for flytting og midlertidig lagring av 7 stk Møllenberghus før disse husene skulle tilbake på nye fundamenter etter 3-4 år. Rammetillatelsen for Frostaveien 3 ville da akkurat ha utløpt og måtte omsøkes på nytt – av den grunn trakk K.O. Bjørnstad AS denne rammesøknaden for å søke på nytt senere.

Delkommentar:

Trondheim kommune godkjente at det på dette tidspunkt ikke lengre var grunnlag for næringsarealer i 1.etasje på Frostaveien 3 og at disse arealene kunne planlegges med

boliger. Dette har ikke endret seg i dag, tvert imot har fokuset på boligtetthet økt spesielt i sentrale strøk som Frostaveien. Dette både på grunn av økt boligbehov, men også på grunn av økt fokus på klima og miljø. I denne sammenheng vises det til Trondheim kommunes Nullvekstmål, Byutviklingsstrategien mot 2050 og Sentrumsstrategien mot 2050. At det lenger ikke er grunnlag for næringsarealer i 1. etasje, og at disse arealene planlegges med boliger, bekreftes av Trondheim kommune i siste rammetillatelse hvor det på nytt er godkjent boliger i 1. etasje.

F5 Boliger i 1.etasje innenfor reguleringsområdet r335 - i samsvar med etablert praksis

Arealbruken i første etasjene både innenfor r335 og i nærområdet har gradvis blitt endret til boligformål.

Byggeområde A (Frostaveien 2): Dette er regulert til «parkeringshus med boliger i øvre etasjer»; er i dag bygget ut med allmenntilgjengelige formål i 1. og 2. etasje og boliger i øvrige etasjer.

Byggeområde B: Eksisterende bygg er regulert som blandet formål forretning/ kontor og offentlig virksomhet-postkontor og har vært i bruk som østbyens posthus inntil posten i senere tid har lagt ned og flyttet til post i butikk annet sted i østbyen. Det er innenfor område B gitt dispensasjon fra fullt næringsformål og gitt rammetillatelse til å bygge 2 mindre boligblokker, Frostaveien 2E i 2003 og Frostaveien 2G i 2012, i 5 fulle etasjer og tilbaketrukket 6 etasje og med leiligheter også i 1. etasje på hver side slik at kvartalet i dag er sluttet.

Byggeområde C (Innherredsveien 61): Dette er regulert til «kontorer, mindre forretningsvirksomheter og produksjonsbedrifter med tilhørende lokaler og garasjeanlegg». Innherredsveien 61C, som er bygget nytt mot Frostaveien, er et 100% boligbygg helt uten næringsarealer også i 1. etasje. Her har Byggesakskontoret ved rammetillatelse i 2002 forholdt seg til reguleringsbestemmelsenes § 2.3.2 som sier at «Bygningsrådet kan kreve at det innpasses leiligheter i deler av bebyggelsen» og sett helt bort fra det generelle kravet til rent næringsformål i §2.3.1 og tillatt etablert leiligheter i hele bebyggelsen, også i 1. etasje.

Byggeområde E (Frostaveien 1): Dette er regulert til «kontor og lager/ industribebyggelse». Eksisterende industrilokaler ble rehabilitert tidlig på 1990-tallet, og hele bygningskomplekset er i dag godkjent og utbygget til boligformål også i 1. etasje.

Delkommentar:

Oppsummering arealbruk 1. etasje:

Det er nå bare Frostaveien 3 som ikke er utbygget innenfor planområdet r335. De aller fleste andre regulert næringsformål er dispensert til boligformål, også i 1. etasje. Frostaveien er i dag en intern, stille boliggate med lite biltrafikk og lite gang- og sykkeltrafikk. Gamle Kongevei er gjennomgående offentlig gang- og sykkelveg til sentrum, men etter at Innherredsveien ble omgjort til miljøgate med svært godt tilrettelagt gang- og sykkelveg til/ fra Midtbyen er Gamle Kongevei reelt bare en stille boliggate.

Dagligvarebutikker og andre servicefunksjoner ligger i dag på vestsiden av Innherredsveien, som er i kort gangavstand fra Frostaveien 3. Buranområdet er i dag

et stille, rolig og tilnærmet rent boligområde, og det er ingen næringsfunksjoner som det verken er behov for eller som ville blitt akseptert av beboerne for ekstra trafikkbelastning og støy i nærområdet.

G1 Skolekapasitet

Skolekapasitetskartet revideres oktober hvert år. Ved siste revisjon av skolekapasitetskartet i oktober 2021 forelå godkjent rammetillatelse for Frostaveien 3. Frostaveien 3 prosjektet gjorde at skolekapasiteten i tilhørende skolekrets ble endret fra «har kapasitet» til «har ikke kapasitet». Den 20. desember 2021 ble rammetillatelsen opphevet av Statsforvalteren, og vi søker nå formelt på nytt om rammetillatelse uten at skolekapasitetskartet er justert tilbake til «har kapasitet». Med andre ord viser skolekapasitetskartet at det ikke er kapasitet fordi det ble satt av skolekapasitet for Frostaveien 3 når kartet ble revidert i oktober 2021.

Dagens skolekapasitetskart som viser Frostaveien 3 i rød sone ser ut til å gjelde bare barneskolekretsen hvor Frostaveien 3 sokner til Lademoen/ Lilleby skoler. Buran ligger som en liten rød lomme på motsatt side av Innherredsveien hvor det bare er Frostaveien 1 som skiller fra Buranbanen som ligger i blå sone/ Bispehaugen skole.

Delkommentar:

Om det formelt nå må søkes om dispensasjon for manglende barneskolekapasitet i gjeldende skolekapasitetskart, så er det defacto en dispensasjonssøknad om å få ført Frostaveien 3 ut av gjeldende skolekapasitetskart slik at kartet på nytt blir «har kapasitet» slik det var før siste revisjon i oktober 2021. Så kan kartet endres til «har ikke kapasitet» etter ny rammetillatelse.

En ytterligere dispensasjonsbegrunnelse vil også være at hele Buranområdet har Innherredsveien som en trafikkfarlig barriere og mer naturlig i barneskolekretsen bør sokne til Bispehaugen barneskole hvor det også vil være trygg skoleveg i akseptabel lengde for alle barna.

H1 Avsluttende kommentar

Planlagt leilighetsbygg bestående av kjeller og 4 etasjer + loft rundt et felles gårdsrom forholder seg til hovedhensynene/føringene i r335 utarbeidet av Trondheim kommune. Byggetillatelser som tidligere er gitt med ulike dispensasjoner innenfor reguleringsplanens ulike byggeområder må gi en lavere terskel for å gi dispensasjon også for delområde D/ Frostaveien 3. I sum mener vi at dette må tillegges stor og avgjørende vekt ved ny dispensasjonsbehandling.

Delkommentar:

I denne konteksten har vi tiltro til at Byggesakskontoret og Statsforvalteren vil saksbehandle denne rammesøknaden byplanmessig riktig slik at rammetillatelse kan gis.

Trondheim 11.10.2022

Med vennlig hilsen
siv.ark.mnal Snorre Myrseth

Myrseth AS Arkitektkontor
Lademoens Kirkeallé 10
7067 Trondheim
Tlf 90 53 90 87
sm@myrseth-as.no