

Nabovarsel Kulturarena i Østbyen - Frostaveien 2

På vegne av Trondheim kommune oversendes nabovarsel i forbindelse med søknad om tillatelse til ombygging av deler av Frostaveien 2, gnr/bnr 411/251. Nærmere bestemt 1. og 2. etasje.



Trondheim kommunes eiendom i Frostaveien 2, tidligere Buran helse- og velferdssenter, er avsatt til kulturformål. Lokalene i første og andre etasje skal bli en arena for profesjonelle kunst- og kulturaktører, fritidskulturlivet, bydelsbibliotek, nærmiljøarena for bydelen og andre kulturaktiviteter. Arenaen skal stimulere til samarbeid og skal være en møtearena for nærmiljøet i østbyen.

Om tiltaket

Dagens rominndeling i 1. og 2. etasje tilsvarer en typisk planløsning for et helse- og velferdssenter, og er preget av mange barrierer og små rom. Bygningens øvre etasjer består av ordinære leiligheter. Disse blir ikke berørt av ombyggingen. En større ombygging er nødvendig for å bli en god møtearena med muligheter for sambruk i deler av arealene.

Første etasje åpnes opp og skal benyttes i hovedsak til bydelsbibliotek. Deler av første etasje skal imidlertid også benyttes av Sjrappen kultur- og Kompetansesenter og Gregus Kunstnerverksted. Sjrappen Kultursenter tilbyr kunst- og kulturgrupper for mennesker med fysisk og psykisk funksjonshemming i alle aldre i tillegg til dagtilbud med tilrettelagte arbeidsplasser. Gregus Kunstnerverksted tilbyr atelier til profesjonelle kunstnere og kunsthåndverkere.

Gregus Kunstnerverksted vil disponere det største arealet i andre etasje med atelier, kjøkken, møterom og verksted for keramikk og tekstil. Bydelsbiblioteket vil også ha sin administrasjon i andre etasje i tillegg til møterom for utleie. Kulturskolen disponerer to rom i andre etasje med muligheten for sambruk i deler av tilstøtende arealer.

Utvendig skal fasadene friskes opp for å gjenspeile aktiviteten innvendig.



Forholdet til gjeldene plan

Frostaveien 2 er underlagt kravene i reguleringsplan for Innherredsveien 59C, gnr 411 bnr 251 og del av gnr 411 og bnr232. Plan-ID r0335b. Første og andre etasje er regulert til henholdsvis næringsformål og sykehjem. Planlagt bruk vil være offentlig tjenesteyting og ulike kulturformål. Endret bruk av arealene vil derfor betinge dispensasjon fra byggeformålet.

Søknad om dispensasjon

Som angitt ovenfor under forholdet til gjeldene plan, vil det være nødvendig med en dispensasjon fra regulert byggeformål i henhold til plan og bygningslovens § 19-1. I gjeldende plan er første etasje regulert til næringsformål, mens andre etasje er regulert til Sykehjem. Ombyggingen skal legge til rette for bydelsbibliotek og ulike kulturtilbud. Dette vil ikke være aktiviteter som ligger innenfor næringsformål eller sykehjem. Det må derfor søkes om dispensasjon fra gjeldende formål. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Første etasje er tidligere brukt som kontor, servicerom og café mens andre etasje ble brukt som sykehjem med beboerrom. Ettersom disse aktivitetene nå har opphørt, vil det være en fordel for både bygget og omgivelsene at lokalene får ny virksomhet. Fraflyttede lokaler tilfører ikke noe positivt til omgivelsene.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon fra formålene i gjeldene plan, vil være at bygget tilføres ny aktivitet. En aktivitet som til dels er utadrettet og gir noe positivt til bydelen. Et nytt møtested med bydelsbibliotek, kaffé-drift og andre servicetilbud vil gi et kjærkomment tilskudd til bydelen. Det vil være et sted både barn og voksne kan møtes. I tillegg til biblioteket vil også byens kulturskole kunne tilby nye lokaler i nærmiljøet. Gregus kunstverksted og Sjiraffen kultursenter vil få nye, tilrettelagte og moderne lokaler til sin disposisjon.

Ettersom driften av sykehjem har oppført, og disse funksjonene er overført til andre mer tilrettelagte lokasjoner, vil det være liten sjanse for at arealene på nytt skal benyttes til formålet da lokalene vil være begrensende for virksomheten. Det vil derfor ikke være noen ulempe med å innvilge dispensasjon fra formålet for andre etasje. Første etasje er regulert til næring. Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Kaffe-drift og Sjiraffen sin virksomhet kan til dels legges under formålet næring, men kunstverkstedet og bibliotek tilhører ikke den kategorien. Næringsvirksomhet kan omfatte kontor, hotell/overnatting, bevertning og lignende. Kontor, hotell og overnatting vil være mer innadrettet virksomhet, mens omsøkt virksomhet vil være utadrettet og tilføre positiv aktivitet og en møteplass i bydelen. Vi anser derfor at en dispensasjon vil være mer til fordel for bydelen enn en ulempe. I og med at Buran helse og velferdssenter er avviklet, vil ikke hensynet med bestemmelsene settes til side ved å innvilge en dispensasjon.

Dersom dere har merknader til nabovarselet, må disse sendes til ansvarlig søker innen to uker.

Eventuelle merknader kan sendes via svar på nabovarsel i Altinn, eller på e-post til Bjornar.Holtan@pir2.no

Ved spørsmål til nabovarselet, ta gjerne kontakt med undertegnede på e-post eller telefon 911 31 002.

Vennlig hilsen

PIR2 AS



Bjørnar Holtan

Partner – Plankonsulent, Byggesaksrådgiver