

Saksframlegg

BRØSETVEGEN 164 M.FL.

DISPENSASJONER FRA REGULERINGSPLAN (ØKT HØYDE, M.M.)

Arkivsaksnr.: 07/14050

Saksbehandler: Geir Hanssen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker har fått seg forelagt en søknad om dispensasjon fra flere forhold i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen R1207 *Brøsetvegen 164 og 168 og Kirkvollen 1* (stf 28.08.2003). Eiendommen er regulert til *forretning/kontor og bolig/forretning/kontor*.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra forholdet til regulerte høyder, krav til maksimal utnyttelse i forbindelse med utvidelse av parkeringskjeller og krav om opparbeidelse av støyskjerm mot Omkjøringsvegen.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser, dog ikke for alle forhold som omsøkt. Det settes også vilkår til gjennomføring av avbøtende tiltak.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker godkjenner en dispensasjon fra høydebestemmelser i reguleringsplanen for heving av bygget med 0,9 meter (til cote 135,40 m) i den delen av bygget som har 5 etg ("B" og "C" i reguleringskartet) og med 0,8 meter (til cote 132,30 m for den delen av bygget som har 4 etg ("D" i reguleringskartet). Dette for å få økt etasjehøyde i tråd med de krav som stilles til lokalene. Vilkåret for dette er at bygningens lengde reduseres mot nord som beskrevet for å avbøte høydevirkning ovenfor naboer.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelse for en utvidelse av parkeringskjeller som omsøkt. Bakgrunnen er en bedre tilpasning til de behov virksomheten stiller. Det stilles om vilkår 18 utendørs parkeringsplasser som nevnt i saksfremmlegget fjernes og at dette fører til et større grøntområde mot Brøsetvegen. Det vises til sakfremlegget.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker godkjenner en dispensasjon fra krav i reguleringsplanen om opparbeidelse av støyskjerm. Bakgrunnen er i første rekke at regulerte boliger ikke omfattes av prosjektet, og at støykrav til utendørsarealer da blir mindre strenge. Dersom boliger blir aktuelt i fremtiden vil kravet om støyskjerm komme til aktualitet igjen.

Saksutredning:

Bakgrunn

Det er gitt rammetillatelse (datert 20.06.2007) i delegasjonssak nr. FBR RAM 1491/07 for oppføring av næringsbygg på 11 414 m² BRA (inkl. parkeringskjeller) med forretning i 1. etg (2 utleiedeler på hhv 720 m² og 900 m²) og resterende arealer som kontor på eiendommen Brøsetvegen 164 (gnr 53/bnr 148). Omsøkte bygg har prosjektnavn *Lyngården* og fasadetegninger til rammenivå finnes i orienteringsvedlegg 1.

Det er nå søkt endring av tillatelsen. Endringsøknaden er mottatt 11.04.2008, med revidert endringssøknad mottatt 12.11.2008. De omsøkte endringer utløser flere dispensasjonsforhold da de ikke er i tråd med reguleringsplan (stf. 28.08.2003). De omsøkte dispensasjoner er:

- Økt høyde (både bygget i seg selv og terrenget).
- Økt utnyttelse i form av større parkeringskjeller.
- Fritak for opparbeidelse av innregulert støyskjerm mot Omkjøringsvegen (jfr reguleringsbestemmelse §8 om Støy)

Som det etterfølgende vil beskrive har ønsket om økt høyde bakgrunn i flere ønsker fra tiltakshaver. Ansvarlig søker har redegjort for hvilken prioritering de enkelte ønsker har.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 11.04.2008 og 12.11.2008 ligger til grunn for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er også avholdt informasjonsmøte for naboer (03.03.2008). Det er i forbindelse med nabovarsling av endringssøknaden/dispensasjonen innkommet merknader fra følgende naboer:

Aage Dahl, Kirkvollen 3 (gnr 53/bnr 12)
Jostein Hafsmo, Åsvangvegen 4 (gnr 53/bnr 111)
Boligstiftelsen for trygdeboliger, Kirkvollen 9 (gnr 54/bnr 9)
Magnar Skaret, Kirkvollen 8 og 8b (gnr 53/bnr 131 og 19)

En oversikt over nabomerknadene m/kommentar fra ansvarlig søker finnes i tabellform i saksvedlegg 1 og omtales i eget avsnitt i det etterfølgende. Den reviderte dispensasjonssøknad mottatt 12.11.2008 er ikke nabovarslet særskilt da den i all hovedsak kun er en utdyping av saksopplysninger fra den opprinnelige endringssøknaden, samt at den inneholder et alternativ som er et avbøtende tiltak i forhold til innvirkning på nabobebyggelse.

Fakta

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som *virksomhetsområde*. Plasseringen i kommuneplanen er vist i orienteringsvedlegg 2.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1207 Brøsetvegen 164 og 168 og Kirkvollen 1 (28.08.2003). Eiendommen er regulert til *forretning/kontor* og *bolig/forretning/kontor*. Regulerings-kart og –bestemmelser finnes i orienteringsvedlegg 3.

Vurdering

Dispensasjon

Omsøkte endringssøknad krever altså dispensasjon fra flere forhold i reguleringsplanen. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

De enkelte dispensasjonsforhold vil behandles punktvis i det etterfølgende:

A - Dispensasjon – høyde

I reguleringsbestemmelsene §4 finner man høydebestemmelser:

Etasjetall og høyder

Ny bebyggelse kan oppføres i det antall etasjer som vist på plankart. Maksimal kotehøyde tak skal være:

-for bygg B: c+134,5

-for bygg C: c+134,5

-for bygg D: c+131,5

(Anm: I selve reguleringskartet er det oppført feil maksimal høyde for Bygg D, den nordligste delen av bygningskroppen. Saksfremlegget til reguleringssaken bekrefter at det er de ovenstående høyder fra reguleringsbestemmelsene som er de korrekte.)

Ansvarlig søker har oppgitt følgende begrunnelse for at det foreligger *særlige grunner*:

1.Økt høyde i forretningslokaler – plan 1 (0,5m)

Areal for forretning søkes økt fra netto 3,18 m gitt i rammesøknad til 3,68 m for å tilfredstille funksjonskrav fra forretningsdrivere/leietakere forretning. Plan 1 har en egnet beliggenhet for forretningsvirksomhet, med åpne tydelige lokaler mot Brøsetvegen og arealer som varemottak og liknende i bakkant mot Omkjøringsvegen. Lokalene er mindre egnet til kontorvirksomhet som trenger dagslys og utsyn, og det nedsenkede gårdsrommet med varemottak og parkering vil gi ugunstig henvendelse for kontorarbeidsplasser.

Generell funksjonalitet for forretningvirksomheter krever en nettohøyde opp mot 4 meter. Bakgrunn for ønsket om 4 meter er at større gulvflater krever høyde for å få lokaler som oppfattes som brukbare og attraktive. For lave takhøyder ser klemt ut, gir dårlig orientering i større arealer, begrenser synlighet i vareutstilling, gjør skilting utydelig, mv.

For å få tilstrekkelig brukbarhet må gulvflate stå i forhold til takhøyde. Den type forretninger som

Trondheim kommune

det er lagt til rette for gjennom reguleringsplanen (ikke detaljhandel, men forretninger eller andre servicebedrifter som krever større utstillingslokaler – og har få kunder) trenger store gulvflater. I Brøsetvegen 166 er det lagt til rette for 2 større utleiedeler på plan 1 henholdsvis 720 m² og 900 m².

Dette er ikke mulig å oppnå innenfor reguleringsplanens begrensninger. For å unngå store avvik søkes det derfor om en mindre økning av nettohøyde på 500 mm. I tillegg tilpasses tekniske føringer aktuelle leietaker på en slik måte at det kompenseres for lav høyde og bidrar til å øke funksjonaliteten.

2. Økt høyde i kantine/fellesarealer – plan 5 (0,1 m)

I rammesøknad er nettohøyde for 5. etasje 2,8 m. Denne høyden ønskes økt til 2,9 m for å gi et tilfredstillende høyde i kantine/fellesarealer. Felles kantine/møterom for bygningen er ca 400 m² stort og rommer ca 150 personer samtidig. Ønske om høydeøkning kommer som følge av behovet for romlighet og volum for denne funksjonen.

3. Økt høyde i kontoretasjer – plan 2, 3 og 4 (0,1 m pr etg).

Plan 2, 3 og 4 kontoretasjer – økes med 0,1 meter pr etasje for å få fri høyde 2,7 meter i alle arbeidssoner, også i midtsone.

Plan- og bygningsloven definerer i §10-31 at netto romhøyde i arbeidsrom bør være minimum 2700 mm. For å oppnå en nettohøyde 2700 mm med 80 mm byggehøyde himling, føringsone for tekniske anlegg 500 mm og en dekketykkelse 320 mm, vil dette kreve en brutto etasjehøyde på 3600 mm. Nærmere dokumentasjon for minimum høyde føringsone følger som vedlegg: ”Nødvendig høyde på føringsveger over himling, utarbeidet av VVS-rådgiver COWI, 10.01.2008 (saksvedlegg 2).

Godkjent reguleringsplan tillater en bygning med maks høyde 17,5 meter (c+134,5 - c+117 =17,5 m). Fordelt på 5 etasjer, hensyntatt utvendig isolasjon på tak, gir det en bruttohøyde mindre enn 3,5 meter pr etg. I dispensasjonssøknad søkes det derfor å øke bruttohøyden for de generelle kontoretasjene fra 3,5 til 3,6 meter. Totalt vil denne endringen øke byggets høyde med 300mm.

Rådmannen mener det foreligger særlige grunner i det ovenstående. Selv om vi ser det er uheldig å dispensere fra en relativt ny plan, og har forståelse for at reguleringsbestemmelser om tiltakets ytre rammer for nabolaget vil fremstå som de viktigste avgrensninger i en reguleringsplan, mener vi det i dette tilfellet vil være forsvarlig å dispensere. Den høydeoverskridelse som omsøkes er relativt liten (mot nord økes bygningshøyden fra 14,5 til 15,3 – en økning 0,8 meter som utgjør 5,5%) og vi har en viss forståelse for at man på reguleringsnivå ikke har den fulle oversikten av hvordan detaljprosjekteringen vil slå ut.

Et viktig poeng for Rådmannen er at sol/skygge-studier viser svært liten effekt av den økte høyde for nabobebyggelse, og at det foretas avbøtende tiltak i form av en kortere bygningskropp – noe som gir en større avstand til den nærmeste, berørte nabo. Mer om dette i etterfølgende avsnitt om nabomerkander.

4. Heving av terreng/bakkenivå

Reguleringskartet stiller krav til at plan 1 i bygningen skal være på cote +117 meter.

Trondheim kommune

Regulert høyde for plan 1 bygning i Brøsetvegen 166 er lagt til c+117 meter. Det er forutsatt i reguleringsplanen at eksisterende tomt senkes 2 meter fra gjennomsnittlig høyde c+119 på eksisterende tomt ned til regulert høyde plan 1 c+117 m.

Høyde plan 1 i Brøsetvegen 166 er regulert 1,6 meter lavere enn høyde plan 1 i det eksisterende kontorbygget i Brøsetvegen 168 som også omfattes av den samme reguleringsplanen. For bygningene er det regulert felles adkomstveg. Regulert avstand mellom byggene er 14 meter. I tillegg utløser fastsatt høyde i plan 1 en 3-3,5 meter høy skjæring inn mot Omkjøringsvegen. Gårdsrommet mellom bygning Brøsetvegen 166 får cotehøyde 116,8 og Omkjøringsvegen ligger på høyde c+120-120,5.

Plan 1 og bakkeplan søkes justert opp til c+117,5 for å redusere høyden på terrengskjæring mot omkjøringsvegen samt å få mindre høydeforskjeller mellom nabobebyggelsen i Brøsetvegen 168.

Dispensasjonsforholdet vedrørende heving av terrengnivået gjennomgår altså en egen dispensasjonsvurdering da terrengnivået er vist særskilt i reguleringskartet. Rådmannen mener ikke det foreligger særlige grunner for dette punkt. De forhold som påberopes kan i anleggsperioden løses teknisk med fornuftig terrengbearbeiding, og økningen på 0,5 m vurderes å være vesentlig i forhold til de krav som stilles i reguleringsplanen. Planen sier altså at terrenget skal senkes med gjennomsnittlig 2 meter og en 0,5 meter vil i denne sammenheng være et stort bidrag.

B. Dispensasjon – økt utnyttelse

Grad av utnytting

Den samlede tomteutnyttelse skal ikke overstige T-BRA lik 18 500 m². Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i bruksarealet med 15 m² pr plass.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet (Brøsetvegen 168) har areal BRA 5 465 m², og godkjent T-BRA i rammetillatelsen er 12 811 m² (inkl parkering på bakkeplan). Det er nå omsøkt en dispensasjon fra ovenstående reguleringsbestemmelse for å etablere en større parkeringskjeller med utvidelse mot vest (som vist i saksvedlegg 3) for å få plass til ytterligere ca 76 parkeringsplasser. Ny T-BRA innenfor reguleringsområdet blir da 20 401 m² (inkl godkjente parkeringsplasser på bakkeplan), som altså er en overskridelse av maks-grense i reguleringsbestemmelse med 1901 m². Den utvidede parkeringskjelleren medfører også et dispensasjonsforhold i den avgrensing av ny bebyggelse som finnes i reguleringskartet (jfr reguleringsbestemmelse §4 om byggegrense/byggelinje).

Ansvarlig søker har oppgitt følgende særlige grunner (ansvarlig søkers understreking og kommentar hvis ikke annet oppgitt) :

1. Rett virksomhet på rett sted

Det vises til rådmannens vurdering gitt i saksfremlegget "Brøsetvegen 164 og 168 og Kirkvollen 1. Forslagt til endret reguleringsplan": (Arkivnummer 99/23865):

Tiltakshaver uttaler at de ønsker å etablere prosjektet som et "servicebygg". Med dette mener de å skape et tilbud for virksomheter med utadrettet servicevirksomhet og et spesielt bilbehov, f.eks.

Trondheim kommune

servicebiler. Dette kan være vaktelskap, tekniske entreprenører etc. Beliggenheten ved Omkjøringsvegen gjør prosjektet attraktivt for denne type virksomhet, da god biltilgjengelighet gir betydelige transportbesparelser. Samtidig gir dette samfunnsmessige positive effekter fordi trafikkbelastningen totalt blir mindre enn ved mindre tilgjengelig lokalisering av denne typen virksomhet.

(s.6 under avsnittet "Forhold til overordnede planer og strategier").

Rådmannen skriver videre i sakfremlegget: "Andel kontorvirksomhet gjør at planen rommer mange arbeidsplasser. Kollektivdekningen i området betegnes som middels..."

(s.6 under avsnittet "Forhold til overordnede planer og strategier").

Bygningen vil være arbeidsplassintensiv og kunne romme 400-500 arbeidstakere. Det er derfor generelt viktig å kunne ha tilstrekkelig parkeringsdekning. Kravet til parkeringsdekning i reguleringsbestemmelsene (1,5 plass pr 100 m² kontor, dvs det samme som kravet for ytre sone i kommuneplanens arealdel) er et minimumskrav. Det er ikke satt noen øvre grense. En økning med 0,9 plasser pr 100 m² er ikke dramatisk, men tilpasset virksomheten som planlegges på eiendommen.

2. Mulig bortfall av parkeringsplasser ved utvidelse av omkjøringsvegen.

Hovedtyngden av parkeringsplasser på bakken er planlagt langs Omkjøringsvegen, for å frigjøre areal mot Brøsetvegen til grøntområde/park. Utvidet parkeringskjeller gir tiltakshaver en sikkerhet for at et minimumsbehov for parkering fortsatt kan dekkes ved en eventuell vegutvidelse. Kjellerutvidelsen med ca 76 plasser vil delvis kunne kompensere for tilsammen 114 plasser som kan forsvinne langs Omkjøringsvegen (72 plasser for Brøsetvegen 166 + 42 plasser for Brøsetvegen 168).

3. Ingen synlige konsekvenser over bakken

I utomhusplanen slik den foreligger til rammesøknad er det vektlagt å ivareta kommunedelplanens intensjoner om å begrense bakkeparkering til fordel for grønne arealer. Denne løsningen endres ikke. Kjellerutvidelsen vil få tilstrekkelig overhøyde for isolering og terrengoverflater uten at planlagt cotehøyde på terrenget endres. Innkjøringsforhold/atkomst er uendret fra løsning i rammesøknad. Kjellerutvidelsen nåes via p-kjeller under kontorbygget.

Rådmannen mener det finnes særlige grunner i det ovenstående. Beliggenheten til eiendommen gjør den godt egnet for den type virksomhet som her er tiltenkt og dispensasjonen vil i seg selv ikke føre til synlige konsekvenser. Rådmannen støtter også de grep som er gjort for å frigjøre areal mot Brøsetvegen til grøntområde/park, og mener man nå har mulighet til å styrke dette grep ytterligere.

Rådmannen stiller som vilkår for dispensasjon fra byggegrense/tomteutnyttelse at man fjerner de 18 parkeringsplassene som grenser inn mot grøntareal i vest vist i utendørsplan til rammetillatelse (se orienteringsvedlegg 4), og innlemmer dette arealet i grøntarealet for å ytterligere øke kvalitetene ved dette.

C. Dispensasjon – støyskjerm

Trondheim kommune

Ansvarlig søker har oppgitt følgende begrunnelse:

Boligdel er bortfalt: For tiltaket, ihht rammesøknad, er den innregulerte muligheten for boligdel bortfalt, og det er dermed ikke krav til skjerming av tiltakets uteoppholdsarealer.

Ulemper ved etablering av støyskjerm: Selv om skjermen etableres med stor grad av transparent materiale vil den ved plassering i Omkjøringsvegen stenge for innsyn til Lyngården. Sekvensen vil preges av støyskjermen som over tid vil støves ned av trafikken. For forbipasserende langs Omkjøringsvegen vil omsøkt løsning redusere den monotone virkningen av støyskjermene som generelt er etablert på begge sider av Omkjøringsvegen.

Brøsetvegen 166 er planlagt som et rent næringsbygg, og potensialet for lokaliseringen langs Omkjøringsvegen er knyttet til atkomst og synlighet. Støyskjermen vil redusere dette potensialet kraftig.

Reguleringsplanens forutsetning om at plan 1 i bygningen skal legges til høyde c+ 117, gir en høy skjæring mellom bygningen og Omkjøringsvegen. Gårdsplass mellom bygning og skjæring ligger på cote 116,8 og Omkjøringsvegen på cote 120 til 120,5. Høyde på skjæring 3-3,5 meter, med støyskjerm høyde 2,5 meter i tillegg vil gi en vegg på 5,5-6 meter i ca 130 meters lengde. Dette gir en ugunstig løsning for uterommet med unødvendig mye skyggevirkning på dagtid.

Rådmannen mener det foreligger særlige grunner i det ovenstående. Som vedlagte notat viser kan all skjerming av trafikkstøy tas i fasaden, og man har uansett vært nødt til å gjøre dette. Støyskjermen ville hatt størst effekt på utendørsarealet mellom den nye bygningen og Omkjøringsvegen. Dette arealet er i utendørsplan hovedsaklig benyttet som parkeringsplasser og støyskjerming av disse områdene er unødvendige. Rådmannen legger vekt på at man opparbeider attraktive utendørsarealer mot Brøsetvegen og viser i denne sammenheng til vilkår nevnt i dispensasjonsvurdering for økt utnyttelse/større parkeringskjeller.

Statens Vegvesen er varslet og har ingen merknader til dette dispensasjonsforholdet.

Nabomerknader

Nabomerknadene finnes altså summert opp i saksvedlegg 1 og det vises til dette vedlegg i sin helhet. I oppsummeringen finnes også kartutsnitt som viser merknadstillers eiendom i forhold til tiltaket.

I all hovedsak omhandler nabomerknadene bekymring for økte ulemper i forhold til tiltakets skyggevirkning. Dette har også vært tema i reguleringssaken og deler av nabomerknadene er gjentakelser av uttalelser i reguleringsprosessen. For å illustrere er to av nabomerknadene gjengitt under:

Det foreligger nabomerknad fra Aage Dahl (Kirkvollen 3):

Vi i Kirkvollen er sterkt imot at det bygget som allerede er veldig høyt skal bli enda høyere.

Vi som bor i Kirkvollen 3 er spesielt berørt av dette bygget som ligger utrolig nært vårt hjem og vår eiendom. For det første vil solforholdene bli sterkt redusert på vår eiendom, og ikke minst vil vår eiendom få en kraftig verdiredusering.

Trondheim kommune

Vi vil også med dette bygget få en kraftig økning i trafikk ved vårt hjem, spesielt rundt deres eiendom da det vil bli mulig å kjøre rundt bygget...Av den grunn ber vi KLP Eiendom sette opp en støyskjerm langs eiendomsgrensen til Kirkevollen 3 slik at vi ikke bli berørt av denne økningen av trafikk og støyen som vil etterfølge. Vi er fra før sterkt berørt av trafikken fra omkjøringsveien og fra gjennomkjøringen til Kirkevollen.

Med hensyn til vårt privatliv mener vi det også bør bygges et høyt og tett gjerde rundt vår eiendom som vil skjerme oss fra denne store og høye industribygningen som kommer rett ved vårt hjem og vil skape mer trafikk og støy rundt oss.

Det er også kommet inn merknad fra Margaretha og Jostein Hafsmo, Åsvangvegen 4, som gjentar merknader innsendt i forbindelse med reguleringsplanarbeid (merknadene er datert 25.11.2002 og 03.05.2001):

Naboene på andre siden av omkjøringsvegen påpeker at tiltaket vil føre til økt innsyn og etterspør ytterligere solanalyser for sommermånedene.

Ansvarlig søker har utarbeidet egne sol/skygge-diagrammer, både til rammesøknaden (saksvedlegg 5) og til dispensasjonssøknad/endringssøknad. Det er også utarbeidet eget diagram for tilfellet hvor det dispenseres for høyder som nevnt i tidligere avsnitt (altså alle dispensasjoner relatert til høyde, med unntak av heving av terreng), med avbøtende tiltak foreslått av tiltakshaver/søker: reduksjon (2,0 m) av bygningens lengde mot nord (Soldiagram for dette tilfellet finnes i saksvedlegg 6, mens det avbøtende tiltak er vist i sakvedlegg 7). Videre har tiltakshaver sagt det skal bygges støyskjerm som etterspurt av beboere i Kirkvollen 3.

Rådmannen vurderer det slik at nabomerknadene er tilstrekkelig ivaretatt. Sol-/skygge-diagram viser at innvirkningen på naboeiendommer ikke endres i nevneverdig grad ved delvis innvilgelse av dispensasjonssøknaden. De grep som er gjort i utgangspunktet, ved å smale inn bygingskroppen mot nord, og den økte avstand tiltaket nå får til nærmeste nabo (Kirkvollen 3, avstanden mellom byggene økes nå fra 10,4 til 12,3 meter) fører til at innvirkningene på nabolaget blir innenfor det man kan forvente med utgangspunkt i den vedtatte reguleringsplan.

Konklusjon

Rådmannen har fått seg forelagt en søknad om dispensasjon fra flere forhold i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen heter R1207 *Brøsetvegen 164 og 168 og Kirkvollen 1* (stf 28.08.2003) og Eiendommen er regulert til *forretning/kontor og bolig/forretning/kontor*.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra forholdet til regulerte høyder, krav til maksimal utnyttelse i forbindelse med utvidelse av parkeringskjeller og krav om opparbeidelse av støyskjerm mot Omkjøringsvegen.

Rådmannen finner at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser, dog ikke for alle forhold som omsøkt. Det settes også vilkår til gjennomføring av avbøtende tiltak som beskrevet i det etterfølgende.

Trondheim kommune

Rådmannen godkjenner en dispensasjon fra høydebestemmelser i reguleringsplanen for heving av bygget med 0,9 meter (til cote 135,40 m) i den delen av bygget som har 5 etg ("B" og "C" i reguleringskartet) og med 0,8 meter (til cote 132,30 m for den delen av bygget som har 4 etg ("D" i reguleringskartet). Dette for å få økt etasjehøyde i tråd med de krav som stilles til lokalene. Vilåret for dette er at bygninges lengde reduseres mot nord som beskrevet for å avbøte høydevirkning ovenfor naboer.

Rådmannen godkjenner en dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelse for en utvidelse av parkeringskjeller som omsøkt. Bakgrunnen er en bedre tilpasning til de behov virksomheten stiller. Det stilles som vilkår at 18 utendørs parkeringsplasser som nevnt i saksfremmlegget fjernes, og at dette fører til et større grøntområde mot Brøsetvegen. Det vises til sakfremlegget.

Rådmannen godkjenner en dispensasjon fra krav i reguleringsplanen om opparbeidelse av støyskjerm. Bakgrunnen er i første rekke at regulerte boliger ikke omfattes av prosjektet, og at støykrav til utendørsarealer da blir mindre strenge. Dersom boliger blir aktuelt i fremtiden vil kravet om støyskjerm komme til aktualitet igjen.

Rådmannen i Trondheim, 20.01.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Kommenterte nabomerknader m/kartutsnitt

Saksvedlegg 2: Notat, Cowi AS vedr. føringsveger, himling

Saksvedlegg 3: Utvidelse, parkeringskjeller

Saksvedlegg 4: Notat, Cowi AS vedr. lydmessig vurdering, støyskjerm.

Saksvedlegg 5: Sol/skygge-studie for godkjent tiltak, rammetillatelse

Saksvedlegg 6: Sol/skygge-studie for situasjon med avbøtende tiltak og dispensasjon som innstilt

Trondheim kommune

Saksvedlegg 7: Avbøtende tiltak mot Kirkvollen 3 (reduisert bygningslengde)

Orienteringsvedlegg 1: Illustrasjon, fasade innsendt rammesøknad

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt, kommuneplan med tiltakets plassering markert

Orienteringsvedlegg 3: Reguleringskart og -bestemmelser

Orienteringsvedlegg 4: Utendørsplan til rammesøknad