



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180043

Arkivsak:18/15376

Detaljregulering av Del av Peter Egges plass og Schjoldagerveita, planbeskrivelse, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 11.03.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): 02.04.2019

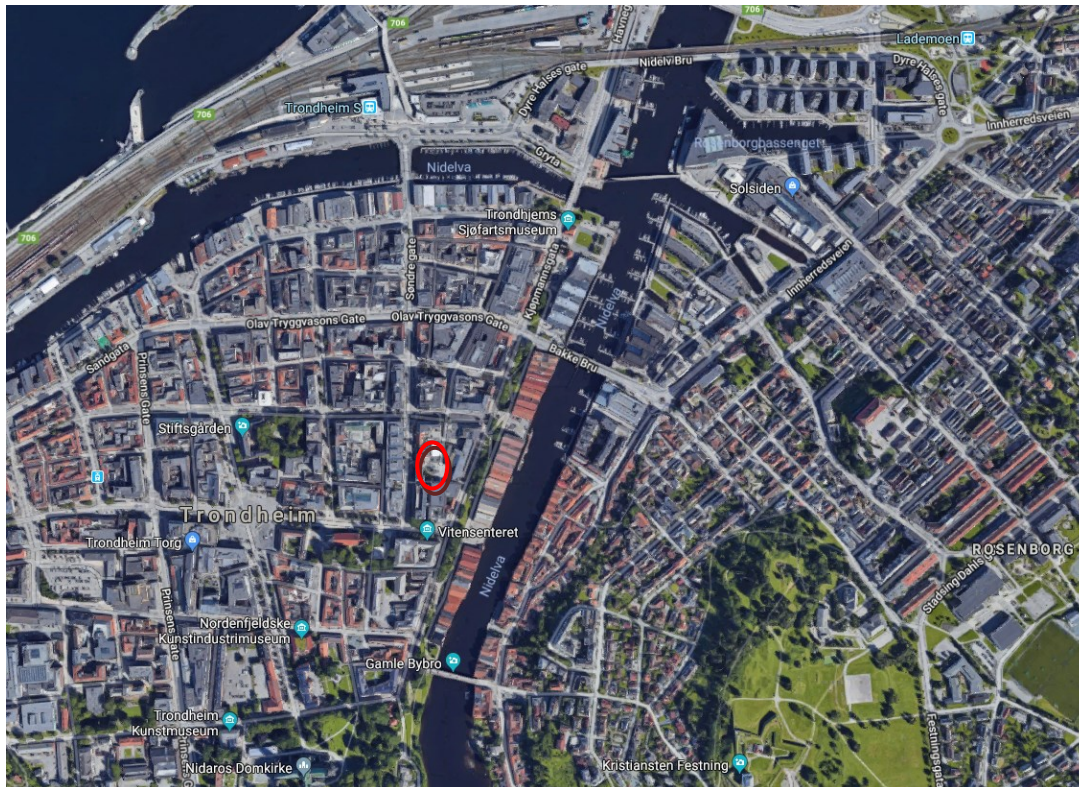
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rambøll som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Eierskapsenheten i Trondheim kommune.

Komplett planforslag forelå 21.12.18.

Hensikten med planen er å muliggjøre opparbeiding av Peter Egges plass som offentlig torg slik rekkefølgekrav for oppføring av nybygg i Krambugata krever. Planområdet omfatter også arealer i Schjoldagerveita og Søndre gate for å oppnå en sammenheng gjennom kvartalet.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Oversiktskart. Planområdet er markert med rød sirkel.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (2012-2024)

Arealet er i kommuneplanens arealdel (2012-2024) vist som nåværende sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. Planområdet inngår i det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim."



Kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet er markert med rød flate.

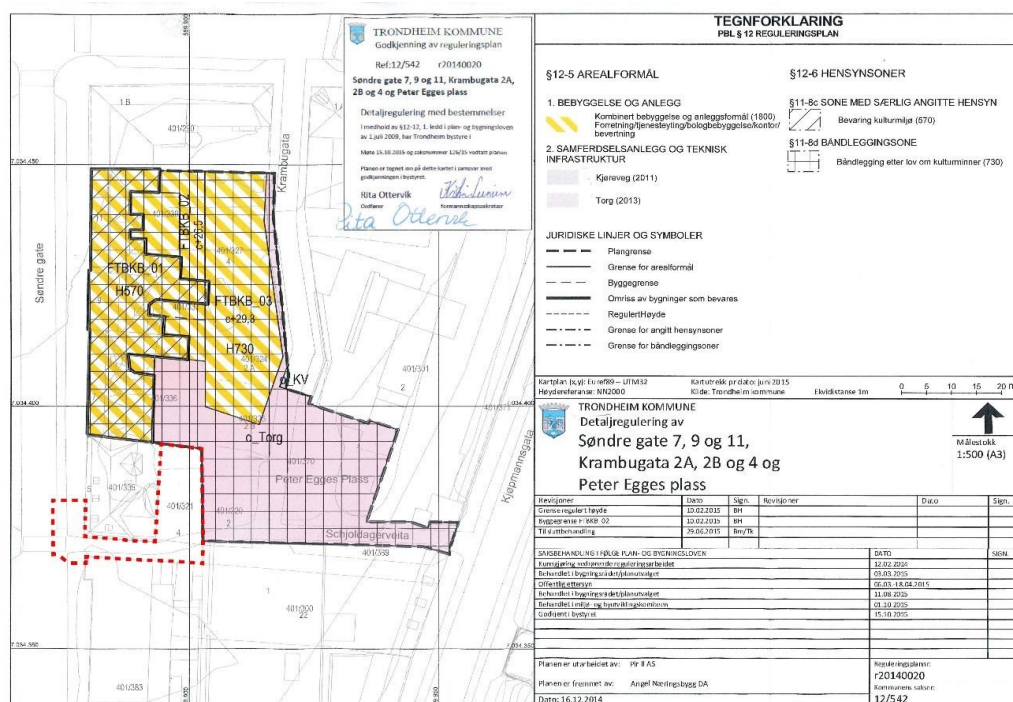
Andre kommunale føringer og planer:

- Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen (2013)
- Designprogram for Midtbyen (2008)
- Byromsstrategien Byrom i sentrum (2016)

Gjeldende reguleringsplaner

Arealet omfattes av r0118 Midtbyplanen, regulert til offentlig bygninger, og som gir føringer for en sammenheng mellom Schjoldagerveita og Krabugata, men som ikke regulerer byrom der Peter Egges plass i dag ligger.

I tillegg legger tilgrensende detaljreguleringsplan føringer for planarbeidet.



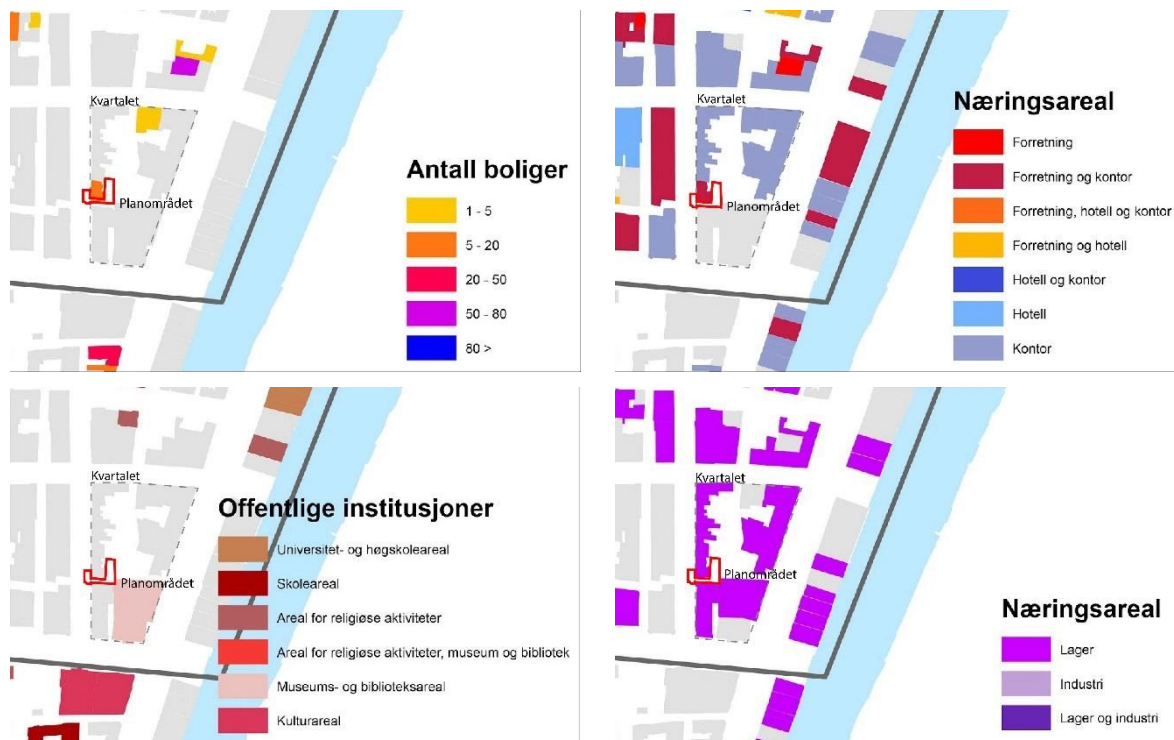
Detaljplan for Peter Egges plass og del av omkringliggende kvartal.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 401/321 og del av gnr/bnr 401/336.

Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygget. Tilstøtende arealer er Peter Egges plass, og det omkringliggende kvartalet som er definert av Søndre gate, Dronningens gate, Kjøpmannsgata og Kongens gate. Dette kvartalet består hovedsakelig av kontorer, noe bolig i Søndre Gate 5 (jf. Midtbyveilederen), og Trondheim folkebibliotek.



Kvartalets arealbruk. Illustrasjoner fra planprogram for områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen (2017).

Nytt bygg ved Peter Egges plass

Tilgrensende reguleringsplan r20140020 tilrettelegger for et nybygg på nordre del av kvartalet, som Peter Egges plass inngår i. Nybygget blir definerende for det nye byrommet.



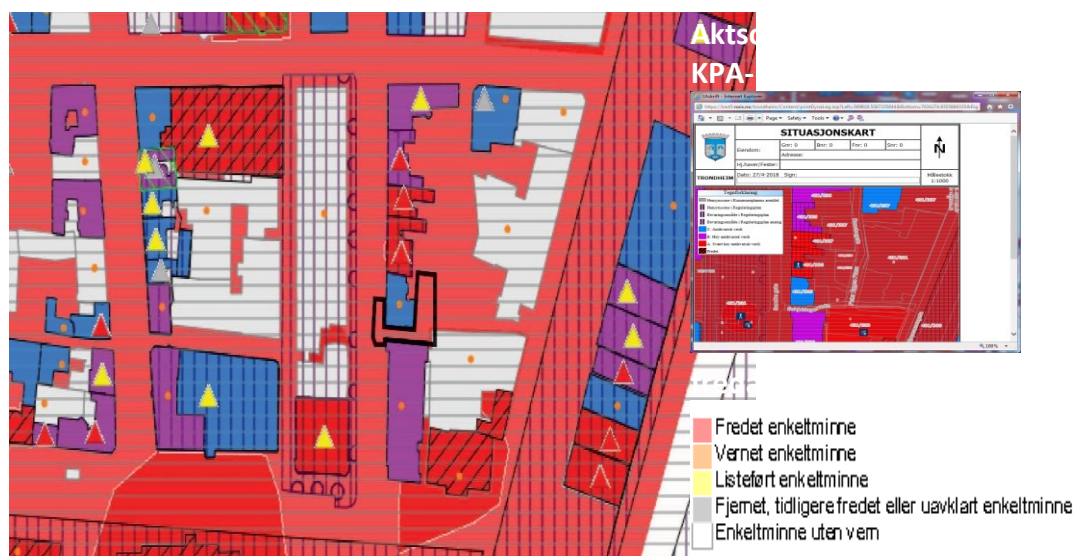
Illustrasjoner fra planbeskrivelsen for r20140020, der volum for tilbygg til Søndre gate 5 er tatt med.

Stedets karakter, bebyggelse og landskap

Planområdet er en del av et byrom i bibliotekskvartalet og fungerer som en skjermet, offentlig forplass for biblioteket. Kvartalsstrukturen stammer fra Cicignons byplan fra 1681 og er underoppdelt av middelaldergater. Krambugata slutter inne i kvartalet. Kvartalet har tydelig ytre avgrensning med hovedhus mot det omkringliggende vegnettet og en løsere bakgårdsstruktur med svært variert bebyggelse fra forskjellige epoker inne i kvartalet. Høydene på byggene varierer fra to til fem etasjer. Trehusrekka mot Søndre gate skiller seg ut da øvrig bebyggelse stort sett er i mur og tegl.

Kulturminner og kulturmiljø

Klemenskirken, som antas å være den første kirken oppført i Trondheim, er funnet i nordenden av Peter Egges plass. Planområdet omfattes av det automatisk fredede kulturminnet Midtbyen, markert i KPA med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Omkringliggende bygninger har antikvariske verdier mellom A og C, Søndre gate 7-11 er regulert bevart gjennom reguleringsplan, og bibliotekets hovedbygning er fredet.



Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner.

Trafikkforhold

Peter Egges plass har adkomst via Schjoldagerveita og Krambugata. Området er i hovedsak tilrettelagt for gående og syklende. Schjoldagerveita inngår i en snarveg av veiter mellom Kjøpmannsgata og Trondheim Torg. Kjøpmannsgata er del av hovednett for sykkel og har sykkelfelt. Biblioteket har sykkelparkering på Peter Egges plass. Det foregår også noe varelevering og nyttetransport over plassen, med adkomst via Krambugata.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Peter Egges plass har gode solforhold midt på dagen, da det også er mest aktivitet i omkringliggende bygninger. Plassen er godt skjermet for trafikk og støy. Nærheten til hovedbiblioteket, den nylig åpne kunsthallen og tilgjengeliggjorte ruiner, utgravd i forbindelse med nybygget i Krambugata, gir plassen et vidt spekter av ulike brukere. Plassen leies ut gjennom Midtbyen Management og er noe brukt til kulturelle arrangementer.

Det står i dag igjen to av opprinnelig lønnetrær på plassen. Trærne ble plantet inn i hull i steinskulpturer (sitteelement), men har vokst seg større enn diameteren i steinene og har delvis sprengt steinene. De er derfor fjernet fra stammene, og noen av trærne er tatt bort. Steinene skal gjenbrukes og flyttes til andre deler av torget, jamfør skisseprosjekt for helhetlig opparbeiding av Peter Egges plass som er rekkefølgekrav til byggesaken.

Barns interesser

Peter Egges plass brukes jevnlig av barn og unge, inkludert skoleklasser og barnehager, på grunn av nærheten til Trondheim folkebibliotek. Kvartalet ligger innenfor Kalvskinnet skolekrets for barneskoler og Rosenborg skolekrets for ungdomskoler. Skolevegen for noen av de omkringliggende eller framtidige boligene vil krysse eller tangere planområdet som del av et nettverk av gang- og sykkelstier med lite biltrafikk.

Offentlig og privat servicetilbud

Planområdet ligger ved hovedinngangen til Trondheim folkebibliotek, som er en ressurs og et målpunkt for Trondheims befolkning, skoler og barnehager.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og har godt utgangspunkt for universell tilgjengelighet. Eksisterende brosteinsunderlag er ujevnt, og planområdet er ikke opparbeidet med ledelinjer.

Teknisk infrastruktur

Det finnes hovedføringer i alle omkringliggende hovedgater. Det ligger føringer for fjernvarme i både Søndre gate og i Krambugata. I Krambugata finnes det en spillvannsledning. Innenfor selve planområdet er det få offentlige ledninger. Det ligger en spillvannsledning over det som reguleres som byggeområde fra Søndre gate 9, som kobler seg på hovedføringer i Krambugata.

Grunnforhold

Grunnen består av kulturlag, sand og siltavsetninger. Det ble i forbindelse med regulering av naboplan r20140020 utført geotefysisk undersøkelse av mulige kulturminner. I forbindelse med byggesaken for nybygg i Krambugata 2 er det utført geoteknisk prosjektering med tanke på bevaring av arkeologiske funn under bygget.

Forurensning (grunn, vann og luft)

Planområdet er markert som «byjord» i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Det er utført risikovurdering og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser for området.

Beskrivelse av planforslaget

Oversikt reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (m ²)
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
<i>Fortau, (2012)</i>	<i>o_SF</i>	61 m ²
<i>Torg, (2013)</i>	<i>o_ST</i>	271 m ²
PBL §12-6 Hensynssoner		
<i>Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)</i>	H730	332 m ²

Tiltakets plassering og utforming

Tiltaket er del av en helhetlig opparbeiding av Peter Egges plass i forbindelse med rekkefølgekrav til reguleringsplan for Krambugata 2. Teknisk godkjent utomhusplan er utarbeidet av Pir2 i forbindelse med søknad om igangsetting for Krambugata 2, datert 05.03.2018. Utomhusplanen gir derfor føringer for plansaken. Ved søknad om tiltak for arbeider med torget skal det leveres et detaljprosjekt.

Det helhetlige tiltaket består av opparbeiding av plassgulv med utjevning av underlaget samt opparbeiding med lekeapparat, benker og flytting av eksisterende kunstverk i stein. Noe vegetasjon er fjernet. Det er plass for et scenegulv i det nordøstre hjørnet og solvegger utnyttes med nye benker. Flere ulike sittemuligheter, plass for lek og ny belysning vil være naturlige elementer i et nytt plassrom.

Tiltak innenfor planområdet

Tiltak som beskrives gjennom illustrasjonsplan for plansaken omfatter lekeapparat, opparbeiding og utjevning av dekke på Peter Egges plass samt overgang til fotgjengerfelt ved Søndre gate 5. Det er også illustrert hvilke trær på plassen som allerede er fjernet, hvilke som planlegges fjernet, og plassering av nytt tre, jamfør teknisk godkjent utomhusplan.

Lekeapparat

Det skal etableres et lekeapparat innenfor planområdet. Gjennom teknisk godkjent utomhusplan er lekeapparatet planlagt som en lekehuske med tak og lys. I planbestemmelsene gis tiltaket den generelle betegnelsen *lekeapparat* og uten videre føringer for utforming.

Trafikk

Peter Egges plass har adkomst for varelevering og renovasjon som ikke kan håndteres via kjellere til Kjøpmannsgata. Schjoldagerveita representerer gang- og sykkeladkomster i øst-vest-retning. Disse er i dag også åpne for adkomst for utrykningsbiler og sikrer tilgjengelighet til Peter Egges plass fra mer enn en adkomstvei.

Universell utforming

Planen sikrer utbedring av forholdene for bevegelseshemmede ved at brosteinsbelegningen i Schjoldagerveita skjæres, slik at det etableres en adkomst til biblioteket som tilfredsstillende krav til universell utforming. Utenfor planområdet etableres en forskjell i belegning som en videreføring av Krambugata som leder inn til inngangen i hovedbiblioteket og fungerer som/suppleres med godkjent ledelinje. I Søndre gate etableres skråfelt ved fotgjengerovergang.

Kulturminner

Planområdet ligger i hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner, som omfatter kulturlag under bakkenivå. Tiltak i opparbeidelse av torg vil omfatte oppfylling av masser og forankring av lekeapparater.

Offentlige formål

Planområdet reguleres i sin helhet til offentlige formål. Torget overføres til Trondheim kommunes eie når det er ferdig opparbeidet.

Teknisk infrastruktur

Renovasjonskontainere for Søndre gate 5 som i dag er oppstilt i planområdet skal flyttes.

Rekkefølgebestemmelser

Opparbeidning av Peter Egges plass er krav i rekkefølgebestemmelser i vedtatt naboplan, r20140020.

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Planen avviker fra gjeldende midtbyplan, som regulerer området til offentlige bygg. Planforslaget forholder seg til gjeldende midtbyveileder, og skisseprosjekt for utforming av Peter Egges plass, godkjent av Trondheim kommune

Planforslaget vil videreføre båndleggingsområde for kulturminner.

KPA stiller krav til tilstandsklasse 2 i grunnen ved etablering av områder for lek. Planforslaget tar inn bestemmelse om forurenset grunn.

Stedets karakter og byform

Opparbeidelse av plassen og lekeapparat vil være positivt for områdets estetiske kvalitet og byrommets rolle i byens bruk.

Grunnforhold og grunnforurensning

Tiltak som medfører inngrep i grunnen eller på andre måter kan virke inn på kulturminner i grunnen skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

Tiltaket innebærer etablering av lekeapparat og utløser dermed krav om dokumentasjon av tilstanden for grunnforurensning og håndtering av forurensede masser.

Det er gjort en vurdering av grunnforhold i ROS-analysen med bakgrunn i utførte undersøkelser av grunnforurensning for tiltak i Søndre gate 7-11 (Krambugata 2).

Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi

Planområdet har i dag synlige setningsskader. Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade kulturminnene i grunnen. Planforslaget omfatter tiltak som kan påvirke forholdene for kulturlag i grunnen: Seks eksisterende trær fjernes og ett nytt tre skal plantes samme sted som et av de eksisterende trærne i dag er plassert.

Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til at varelevering og avfallshåndtering avvikles via Peter Egges plass, slik det legges opp til i reguleringsplan r20140020.

Kriminalitetsforebygging

Plassen skal være godt belyst og det skal unngås skyggelagte kroker.

Universell tilgjengelighet

Planforslagets bestemmelser sikrer opparbeiding av universelt utformet adkomst med ledelinjer til Trondheim folkebibliotek, til Krambugata og en sammenhengende gjennomgang til Kjøpmannsgata via Schjoldagerveita med overgang over Søndre gate.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget regulerer areal til offentlig torg. Opparbeidelsen er knyttet til rekkefølgebestemmelse for brukstillatelse i nybygg i Krambugata. Trondheim kommune overtar drift og vedlikehold i etterkant.

Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

Regulering av areal til torg medfører at arealet gnr/bnr 401/321 overføres vederlagsfritt til Kommunen, jf. Salgsavtale fra 2002.

Risiko og sårbarhet

Det er identifisert tre tema som er videre vurdert i ROS-analysen. Disse er:

- Kulturminner
- Forurensset grunn
- Sikkerhet

Interesse motsetninger

Eier av Søndre gate 5 har i nabovarsel opplyst om sine intensjoner for utvikling av naboeiendommen, der det er skissert tilbygg for serveringsareal med trapp ned til Peter Egges

Barn og unge: Positivt at det legges opp til uteområder tilpasset barn i byen.

Helse og omsorg: Det er beskrevet noe dårlige solforhold på plassen, men likevel positivt at det tilrettelegges for møteplass og bruk for barn og unge. Oversikt og mulighet for voksenkontroll bør være et sentralt tema i videre arbeid og detaljplanlegging av installasjoner. Det bør sikres trygge og oversiktlige adkomststruter.

Samfunnssikkerhet: Det forutsettes at en fullstendig ROS-analyse utføres for planarbeidet.

Kommentar:

- Klima og miljø: Det forutsettes at tiltak ikke omfatter graving i grunnmasser og kulturlag, men at det fylles på rene masser.
- Barn og unge/helse og omsorg: Mulighet for voksenkontroll beskrives i planbeskrivelsen.
- Samfunnssikkerhet: ROS-analyse utføres etter ny veileder fra DSB.

Trøndelag Fylkeskommune, med uttalelse fra Riksantikvaren, 20.09.2018

Fylkeskommunen finner det positivt å utvikle området til et byrom egnet for barn og unge, og forutsetter at dette gjøres med respekt for kulturminneverdiene i området. Det vises til Riksantikvarens uttalelse.

Riksantikvaren

Bakgrunn: Den eldste urbane bebyggelsen ble anlagt langs elvebredden på 900-tallet, og utover i middelalderen ble bebyggelsen utvidet vestover og fortettet. Innenfor planområdet finnes betydelige rester etter den aller eldste bebyggelsen i Trondheim, senest påvist ved undersøkelsene mellom Krambugata og Søndre gate 7-11. Kulturlagene her er dype og komplekse og representerer en over 1000-årig byhistorie. Krambugata har røtter tilbake til 900-tallet og følger fortsatt sitt opprinnelige løp fra planområdet nordover. Schjoldagerveita er sannsynligvis etablert i senmiddelalderen som forgjenger til gateløpene forbinder tre av byens middelalderske kirkesteder, to av disse er kirkeruiner tilrettelagt for publikum. Den nyoppdagede kirkeruinen ved Søndre gate 9 skal innlemmes i et permanent visningsrom.

Innspill:

Det er relativt få synlige spor etter middelalderbyen, kun enkelte topografiske trekk, veiter og eiendomsgrenser. Det er viktig å ivareta slike spor som kilder til kunnskap og opplevelse.

Mulighet for formidling av byens middelalderhistorie: Planområdet er et utmerket utgangspunkt for historieformidling i sammenheng med Krambugata/ Schjoldagerveita, kirkeruiner i SG7-11 og i Biblioteket.

Utomhusplanen utarbeidet for Søndre gate 7-11 bør omarbeides og ses i sammenheng med foreliggende plan for Peter egges plass, slik at en oppnår en helhetlig opparbeidelse av plassen med middelalderbyen som fokus. Det anses ikke å være et motsetningsforhold mellom historieformidling og tilrettelegging for aktiviteter for barn. Riksantikvaren har før øvrig ikke blitt gitt anledning til å komme med formelt innspill til utomhusplanen.

Det er til dels store setningsskader på nåværende dekke. Antakelig grunnet at kulturlag komprimeres som følge av naturlig nedbrytning av organisk innhold, trykkbelastning og eldre inngrep i grunnen som påvirker bevaringsforholdene for kulturlagene. Reparasjon av dekket må gjøres på en måte som ikke fører til ytterligere skade på kulturlag og som eventuelt kan bidra til å redusere nedbrytningen i framtiden.

Planbestemmelser: Hele planområdet må reguleres til hensynssone båndlagt etter kulturminneloven, med følgende bestemmelse: 'Middelalderbyen Trondheim er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.'

Riksantikvaren vil komme med nytt innspill når planen legges ut på høring, og samtidig ta stilling til eventuell dispensasjon, dersom det planlegges mindre tiltak som krever dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelse.

Kommentarer:

- *Det vil i planarbeidet legges til rette for historieformidling i det offentlige byrommet (jamfør medvirkningsprosess for historieformidling).*
- *Utomhusplanen vil følge planen når den sendes ut på høring. Riskantikvaren vil i videre reguleringsprosess få anledning til å komme med videre innspill (eventuelt tas med i flere møter før planen sendes til høring).*
- *Tiltak for å utjevne setninger beskrives i kap 7.5. Rene masser skal brukes.*
- *Foreslåtte planbestemmelser tas med i planen.*

Selberg arkitekter AS på vegne av grunneier av Søndre gate 5, 11.09.2018

Selberg Arkitekter representerer eier av Søndre gate 5 og ber om dialog slik at varslet reguleringsplan tar høyde for prosessen som pågår for Søndre gate 5. Oppdragsgiver er eier av gnr/bnr 401/335 (Søndregate 5) og 401/321 (del av Peter Egges plass som reguleres i planen). Det jobbes med utvidelse av plan 1 i Søndregate 5, dvs. mot bakgården/Peter Egges plass samt endringer i renovasjonsløsning og sykkelparkering. Det er viktig å se på disse planene samlet, slik at man finner fram til en god løsning.

Kommentar:

Renovasjonsløsning og sykkelparkering for Søndre gate 5 kan ikke tillates på areal som reguleres til offentlig torg.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.