



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180043

Arkivsak:20/114

Detaljregulering av Del av Peter Egges plass og Schjoldagerveita, detaljregulering , sluttbehandling

Planbeskrivelse

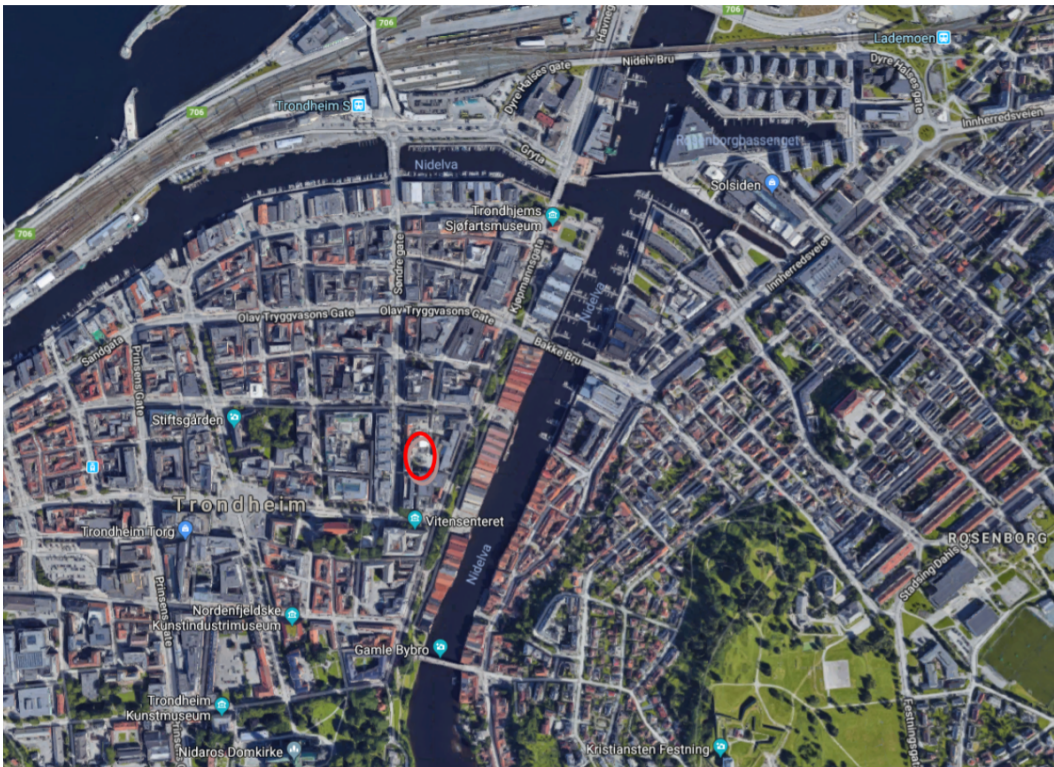
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.10.2019

Dato for godkjenning av Bystyret : 06.02.2020

Innledning

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

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



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."



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

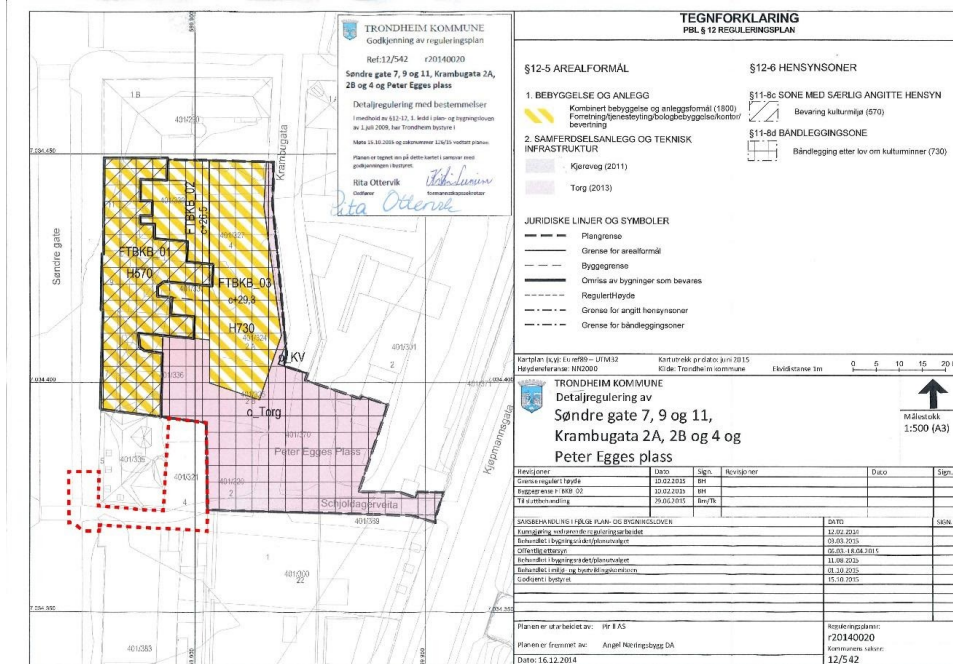
Andre kommunale føringer og planer:

- 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 Krabbugata, men som ikke regulerer byrom der Peter Egges plass i dag ligger.

I tillegg legger tilgrensende detaljreguleringsplan, Søndre gate, 7, 9 og 11, Krabbugata 2A, 2B, og 4 og Peter Egges plass, føringer for planarbeidet.



Tilgrensende reguleringsplan. Planområdet markert med rødt.

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 ubebygd. 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, 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 reguleringsplan 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. Krabugata 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 kommuneplanens arealdel 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 Krabugata. 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 Krabugata.

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 og den nylig åpne kunsthallen og tilgjengeliggjorte ruiner, utgravd i forbindelse med nybygget i Krabugata, gir plassen et vidt spekter av ulike brukere. Plassen leies ut av Trondheim kommune gjennom sentrumsorganisasjonen Midtbyen Management og er noe brukt til kulturelle arrangementer.

Det står i dag igjen to av de opprinnelige lønnetrærne på plassen. Trærne ble i utgangspunktet 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 ungdomsskoler. 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.

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 naboplanen, r20140020, utført geofysisk 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 på 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 skal utnyttes med nye benker. Flere ulike sittemuligheter, plass for lek og ny belysning vil være naturlige elementer i et nytt plassrom.

Barnas torg og formidling av Trondheims historie i offentlige byrom

Det er lagt inn en fellesbestemmelse om intensjoner for utforming av plassen: Peter Egges plass skal være *Barnas Torg*, og *det skal legges til rette for formidling av Trondheims historie gjennom utformingen av Peter Egges plass*. Dette er forankret i bystyrevedtak om byromsstrategien Byrom i sentrum, 08.12.2016, og sikres gjennom bestemmelsene.

Lekeapparat

Det skal etableres et lekeapparat innenfor planområdet, dersom fundamenteringen er gjennomførbar.

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 tilfredsstiller krav til universell utforming. Utenfor planområdet skal det etableres en forskjell i belegningen, slik at videreføringen av Krambugata som leder inn til inngangen i hovedbiblioteket er synlig og samtidig kan fungere som en 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.

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Planen avviker fra gjeldende midtbyplan, som regulerer området til offentlige bygg. Planforslaget forholder seg til gjeldende Veileder for plan og byggesaker i Midtbyen (midtbyveilederen), og

skisseprosjekt for utforming av Peter Egges plass, godkjent av Trondheim kommune
Planforslaget vil videreføre båndleggingsområde for kulturminner.

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 egen vurdering av grunnforhold i risiko- og sårbarhetsanalysen (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.

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 utforming

Planforslagets bestemmelser sikrer opparbeiding av universelt utformet adkomst med ledelinjer over plassen 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, jamfør Salgsavtale fra 2002.

Risiko og sårbarhet

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

- Kulturminner
- Forurensset grunn
- Sikkerhet.

Innspill til planforslaget

Oppstart ble varslet til berørte og høringsinstanser samt annonsert i Adresseavisen 28.8.2018.

Planen har vært på høring og til offentlig ettersyn i perioden fra 11.04.2019 til 01.06.2019.

Trøndelag fylkeskommune hadde vilkår til egengodkjenning. Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS hadde merknader til planen.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 03.06.2019

1. Ber om at tekst om automatisk fredete kulturminner knyttes til bestemmelsenes § 4, samferdselsanlegg og infrastruktur. Dersom foreslåtte tekst ikke tas inn i bestemmelsene, vil Trøndelag fylkeskommune fremme innsigelse til planen.
2. Utformingen av byrommet bør tydelig ta hensyn til at det bygger på en historisk forankring. Den konkrete utformingen bør samordnes med byantikvarens veiteprosjekt.

Kommentar

1. Bestemmelsene er endret i tråd med uttalelsen.
2. Hensikten med planen er blant annet å formidle Trondheims historie, og dette er forankret i bestemmelsene § 2. Utformingen av denne delen av Peter Egges plass skal utformes i tråd med allerede godkjente utomhusplan for hele plassen.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 21.05.2019

Fylkesmannen mener at ROS-analysen fremstår av det enkle slaget, og savner at kommunens helhetlige ROS og kommuneplanens helhetlige ROS ble brukt som analysegrunnlag og kilde i analysen.

Kommentar

Kommunen har vurdert det slik at ROS-analysen er tilfredstillende nok sett i sammenheng med omfanget av planen. Kommunens ROS-analyser burde vært lagt til grunn, men vi kan ikke se at det er vesentlige tema som mangler på bakgrunn av dem.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 28.05.2019

1. Tilgjengeligheten for innsatsmannskapene må alltid være tilfredsstillende, både under og etter etableringen av Barnas torg.
2. Det er behov for ytterligere oppstillingsplasser for høyderedskap inne på Peter Egges plass ved en brann eller annen uønsket hendelse.
3. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannforsyning fungerer som forutsatt.

Kommentar

1-3 Utomhusplanen er blitt revidert for å sikre hensynet til brann og redning. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS bekrefter dette i brev datert 28.10.2019

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.