

Saksframlegg

SØNDRE GATE 5-11, KRAMBUGATA 2 OG 4, PETER EGGES Plass M. FL.

FORESPØRSEL ANGÅENDE REGULERING

Arkivsaksnr.: 05/18484

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at det igangsettes regulering for et området som omfatter Søndre gate 5-11, Krambugata 2 og 4, Dronningens gate 1 og Peter Egges plass.

Reguleringsarbeidet bør ta utgangspunkt i følgende retningslinjer:

- Nåværende form og størrelse på Peter Egges plass bør i hovedsak opprettholdes.
- Høyden på den nye bygningsmassen bør vurderes nærmere for å ivareta tilpasning til nabobebyggelsen bedre. Eventuelt kan man tillate en opptrapping mot Dronningens gate 1.
- Første etasje i ny bebyggelse bør inneholde publikumsrettede funksjoner.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30, 1. ledd.

Trondheim kommune

Innledning

Saken gjelder en mulig utbygging i bakkant av Søndre gate 5-11, mot Krambugata og Peter Egges plass. Forespørselen er fremmet av Rambøll Norge AS, på vegne av Angel Næringsbygg AD og Ivar J. Koteng, og er mottatt 20.09.05.

Tiltakshaverne ønsker før videre arbeid med en reguleringsplan å få noen føringer for utbyggingen. I forespørselen pekes det på at det er særlig viktig å få bygningsrådets synspunkter på hvordan bebyggelsen bør avgrenses mot Peter Egges plass som et viktig offentlig byrom. Den skisserte utbyggingen vil kreve en ny reguleringsplan, og vil være av vesentlig betydning for Peter Egges Plass og de omkringliggende bygningene i kvartalet.

Langs Krambugata fram til Peter Egges plass foreslås det ny bebyggelse i 4 etasjer, utfyllt med 3 etasjer imellom. Tiltakshaver foreslår også en mindre utbygging på deler av Peter Egges plass i form av to mindre bygningsvolumer bak Søndre gate 5 og 7. Disse vil danne en ny fasade mot plassen og innføre en ny retning i avgrensningen av plassen mot vest. Ny bebyggelse er tenkt å inneholde både kontor, forretning og bolig (saksvedlegg 1).

Peter Egges plass ble opparbeidet i forbindelse med oppføringen av biblioteket og Norges bank, som en følge av disse prosjektene. Biblioteket danner et fondmotiv mot plassen, og plassen er opparbeidet som et offentlig plassrom helt inn mot bygningsfasadene. I forbindelse med den foreliggende plansaken er det viktig å gi Peter Egges plass en naturlig og varig avgrensning.

Fakta og øvrige opplysninger om området

Planområdet vil omfatte eiendommene Søndre gate 5-11, Dronningens gate 1, Krambugata 2 og 4, del av Peter Egges plass og Scholdagerveita 4 (gnr. 401, bnr. 290, 339, 327, 337, 336, 324, 325, 320, 321, 335), til sammen ca 3 670 m². Gjeldende reguleringsplan er R-118, "Midtbyplanen", vedtatt 28.08.1981, og det aktuelle planområdet er i dag i sin helhet regulert til byggeområde/offentlig formål, også plassen.

I området er det automatisk fredete kulturlag i grunnen, og bygningene mot Søndre gate er verneverdige. Bygningene inneholder i dag butikker, kontorer, undervisningsrom og bolig.

Riksantikvaren har tidligere kommet med en foreløpige vurdering av muligheten for utvikling av dette området i forbindelse med salg av arealene (brev av 06.11.2001, ref. 2001/1809). Her står det bl.a. at de automatisk fredete kulturlagene og de verneverdige bygningene skal være en premiss for videre utvikling av området. Dette betyr i praksis at det ikke kan gis dispensasjon for en utbygging som vil medføre en raskere nedbryting av kulturlagene enn den som allerede pågår, og en eventuell ny bebyggelse bak Søndre gate 7,9 og 11 må fundamenteres på såle. Også den verneverdige bebyggelsen mot Søndre gate skal bevares på stedet og stedsutformingen skal ta hensyn til disse og andre historisk signifikante trekk i området.

Riksantikvaren ser det som positivt at det utarbeides en ny reguleringsplan for området. Forholdet til de automatisk fredete kulturlagene og den historiske bebyggelsen vil på denne måten bli avklart. De mener imidlertid at en egnethetsanalyse bør gjennomføres som en del av grunnlaget for en reguleringsplan.

Vurdering av skissert utbygging

Rådmannen er positiv til en utbygging i dette området. Ny bebyggelse langs Krambugata vil være med å definere gateløpet fram mot plassen, og gi inntrykk av et mer ferdigstilt område. Peter Egges plass vil få en klarere avgrensning og kunne berikes med tilleggende funksjoner i tilknytning til den nye bygningsmassen. Bebyggelse mot plassen vil ha en unik beliggenhet for publikumsrettede funksjoner. Rådmannen mener imidlertid at planskissen ikke tar tilstrekkelig hensyn til en del momenter det bør tas hensyn til ved en slik

Trondheim kommune

utbygging.

Peter Egges plass

Historisk sett var dette et bakgårdsareal, og hovedfasadene til bygningene var vendt ut mot de større omkringliggende gatene. Oppføringen av folkebiblioteket, en sentral offentlig institusjon med hovedinngang mot plassen, har imidlertid endret noe på denne situasjonen. Peter Egges plass er i dag opparbeidet som et offentlig byrom foran bibliotekets frontfasade. Den er fondmotiv i kulturaksen som går langs Krambugata og fortsetter gjennom biblioteket.

Prosjektet foreslår en ny skråstilt avgrensning av plassen mot vest, ved å innføre ny bebyggelse mellom plassen Søndre gate 5 og 7. Rådmannen mener måten dette er gjort på er problematisk.

Biblioteket som en viktig offentlig bygning bør være et viktig strukturerende element, og gir sammen med Søndre gate en retning som det vil være naturlig at gjenspeiles i dannelsen av plassrommet. Rådmannen mener derfor at bebyggelse som tar opp samme skråstilling som motsatt side av plassen er gitt av Kjøpmannsgata ikke bør innføres på vestsiden av plassen.

Foreslåtte bygningsvolumer bak Søndre gate 5 vil medføre at adkomsten fra Søndre gate, via Scholdagerveita, inn til plassen oppfattes som enda trangere enn den allerede er i dag. På bakkeplan vil ikke plassavgrensningen endres stort, men fra andre etasje og opp vil det bli svært kort avstand mellom biblioteket og det planlagte bygningsvolumet bak Søndre gate 5. Plassen blir enda mindre synlig fra Søndre gate, og adkomsten inn til plassen vil oppfattes som svært lukket.

Det er også viktig at det på plassen blir gitt rom for rolige offentlige soner for publikum. Dette bør være soner som ligger utenom de mest fremtredende ganglinjene over plassen, og hvor det kan etableres sitteplasser. De nordvestlige delene av plassen er de beste med tanke på solforhold. Med viste prosjekt opptas deler av det nordvestre hjørnet av bebyggelse.

Rådmannen er enig i at det kan gjøres tiltak i forbindelse med den eksisterende bebyggelsen i Søndre gate 5 og 7 mot plassen, men at eventuelle tiltak bør være av mindre art, slik at form og størrelse på plassen ikke forandres i vesentlig grad. At bygninger danner gavlmotiver mot plassen er i seg selv ikke problematisk, men det er viktig at bebyggelsen langs Søndre gate får en klarere avgrensning mot plassen enn i dag.

Rådmannen foreslår derfor at det settes en byggelinje i en viss avstand fra dagens bebyggelse langs Søndre gate. Det vil være naturlig at denne legges parallelt med dagens plassavgrensning. Dette vil gi rom for mindre tiltak og volumer i forbindelse med eksisterende bebyggelse mot plassen. Det er viktig at den nye avgrensningen av plassen muliggjør tilfredsstillende løsninger for den historiske bebyggelsen.

Ny bebyggelse

Når det gjelder forholdet til bebyggelsen langs Søndre gate er målestokk en viktig faktor. Ny bebyggelse bør framstå med en målestokk som tar hensyn til volumoppbygning og rytme fra den eldre bebyggelsen. Rådmannen mener prosjektet tar hensyn til dette ved at ny bebyggelse deles opp i fire volumer med lavere, inntrukne mellombygg. Rådmannen ser derfor positivt på den oppdeling og rytme som er vist mot Krambugata.

Den eksisterende bebyggelsen rundt det aktuelle utbyggingsområdet er hovedsakelig i to etasjer. Dette gjelder både Norges Bank og den eldre trehusbebyggelsen mot Søndre gate. Ny bebyggelse foreslås i fire etasjer. Rådmannen mener høyden på den foreslåtte bygningsmassen bør diskuteres videre i

Trondheim kommune

reguleringsplanprosessen, og at det kan være aktuelt å redusere høyden til tre etasjer på deler av bebyggelsen. Dette for å ivareta tilpasning til nabobebyggelse og en balanse mellom bygningsvolumene på de to sider av Krambugata og dens munning ut mot plassen. Ny bebyggelse kan eventuelt trappe seg opp i mot nord, mot Dronningens gate 1 som er et ganske massivt murbygg med tre høye etasjer og loft.

Det er viktig at det legges inn publikumsrettede funksjoner på første plan som kan være med på å aktivisere plassen og gaterommet. Beliggenheten langs kulturaksen (Krambugata) og ved Trondheim folkebibliotek gir et unikt potensial for dette. Dersom man her skal innpasse boliger må disse plasseres i de øvrige etasjene.

Oppsummering, føringer

I forhold til ovenforstående vurdering bør det skisserte utbyggingsforslaget endres på følgende områder:

- Peter Egges plass bør i hovedsak opprettholdes i sin nåværende form og størrelse, men det kan gis rom for mindre tiltak tilpasset eksisterende bebyggelse. Det bør derfor defineres en ny byggelinje mot Søndre gate 5 og 7.
- Høyden på den nye bygningsmassen bør vurderes nærmere for å ivareta tilpasning til nabobebyggelsen bedre. Eventuelt kan man tillate en opptrapping mot Dronningens gate 1.
- Første etasje i ny bebyggelse bør inneholde publikumsrettede funksjoner.

Krav til planprosess og dokumentasjon

Den planlagte utbyggingen vil innebære en vesentlig reguleringsendring. Et utbyggingsprosjekt som skissert vil definere Peter Egges plass, og det er derfor naturlig at planen også inkluderer denne plassen. Da det er snakk om et offentlig byrom er det viktig at offentlighetens interesser blir godt ivaretatt i planprosessen. Det vil bli stilt særskilte krav til dokumentasjon i modell og beskrivelser/ argumentasjon for foreslåtte løsninger.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at det igangsettes en omregulering for å legge til rette for en utbygging langs Krambugata, bak Søndre gate 7-11, og definere avgrensningen av Peter Egges plass. Det framlagte skisseforslaget bør imidlertid endres i henhold til ovennevnte.

Rådmannen i Trondheim, 01.11.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Forespørsel fra Rambøll Norge AS, m/vedlegg
- Saksvedlegg 2: Oversiktsfoto fra dagens situasjon
- Saksvedlegg 3: Ortofoto, målestokk 1: 500, omriss av ev. planområde
- Saksvedlegg 4: Dagens avgrensning av plassen

