TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

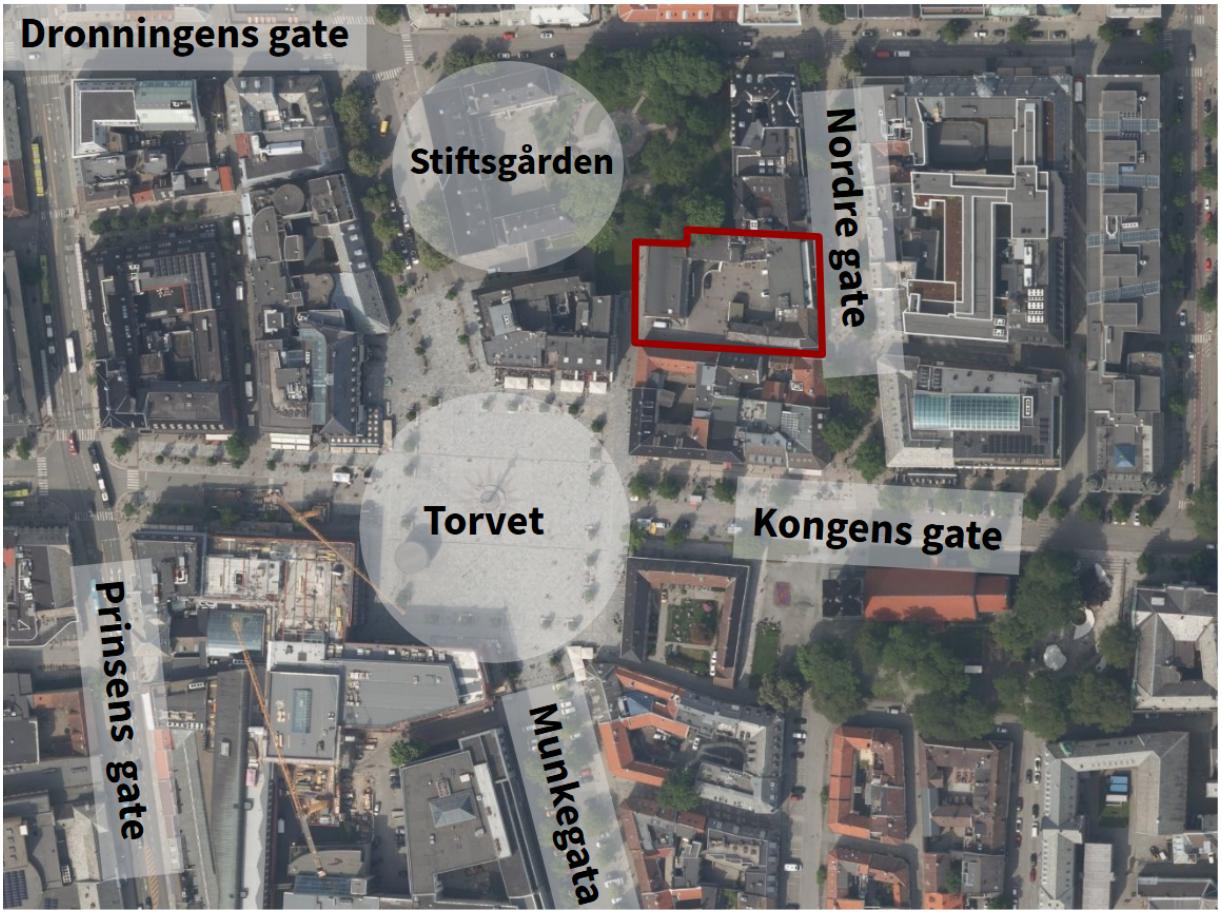
Vår ref.	Vår dato
2026/8799	09.09.2026

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Hensikten med planarbeidet er å gjøre endringer på vedtatt reguleringsplan for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 (vedtatt i 2025). Planendringene gjøres gjennom en ordinær planprosess.

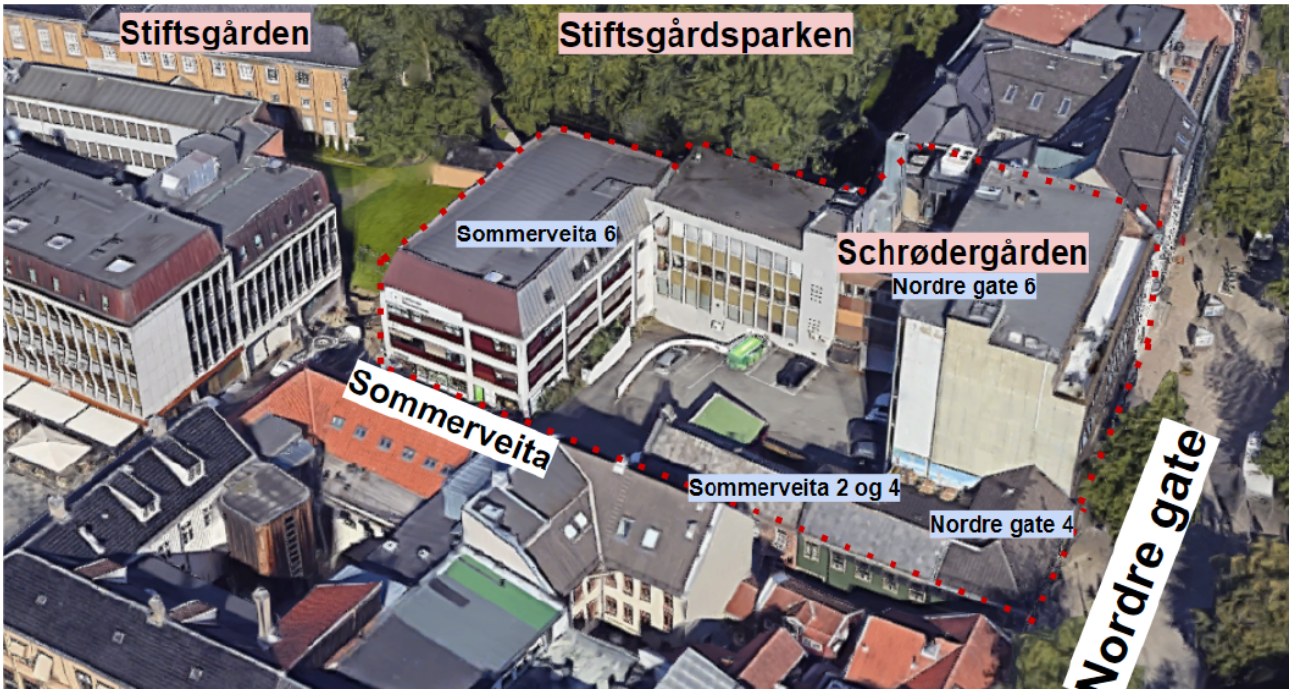


Illustrasjonen viser at planområdet, markert med rød strek, ligger mellom Munkegata og Nordre gate. Deler grenser mot Stiftsgårdsparken.

Endringene som foreslås er:

- Øke totalutnyttelsen med 1600 kvm BRA
- Øke høyden på Sommerveita 6 (Misjonshuset) med en etasje
- Endre takform på nybygg i bakgården til Nordre gate 6
- Endre reguleringsbestemmelsene om utforming og materialbruk på fasader
- Bygge igjen eksisterende nedkjøringsrampe til kjeller
- Etablere forretningsareal i kjeller
- Utvide byggegrensen mot Sommerveita med et felles inngangsparti mellom Sommerveita 6 (Misjonshuset) og nybygg i bakgården ("Mellombygget")
- Flere mindre justeringer av regulert bebyggelse, som flytting av heisoppbygg og atrium
- Flere mindre justeringer av reguleringsbestemmelsene

Byplankontoret er i stor grad positiv til foreslåtte endringer. Vi vurderer at endringene vil gi et kvartal som er bedre tilpasset kulturmiljøet og veitestrukturen. Endringene vil også gi økt areal til kontor og forretning i Midtbyen. Byplankontoret anbefaler imidlertid å senke gesimsen mot Stiftgårdsparken for å ivareta trær.

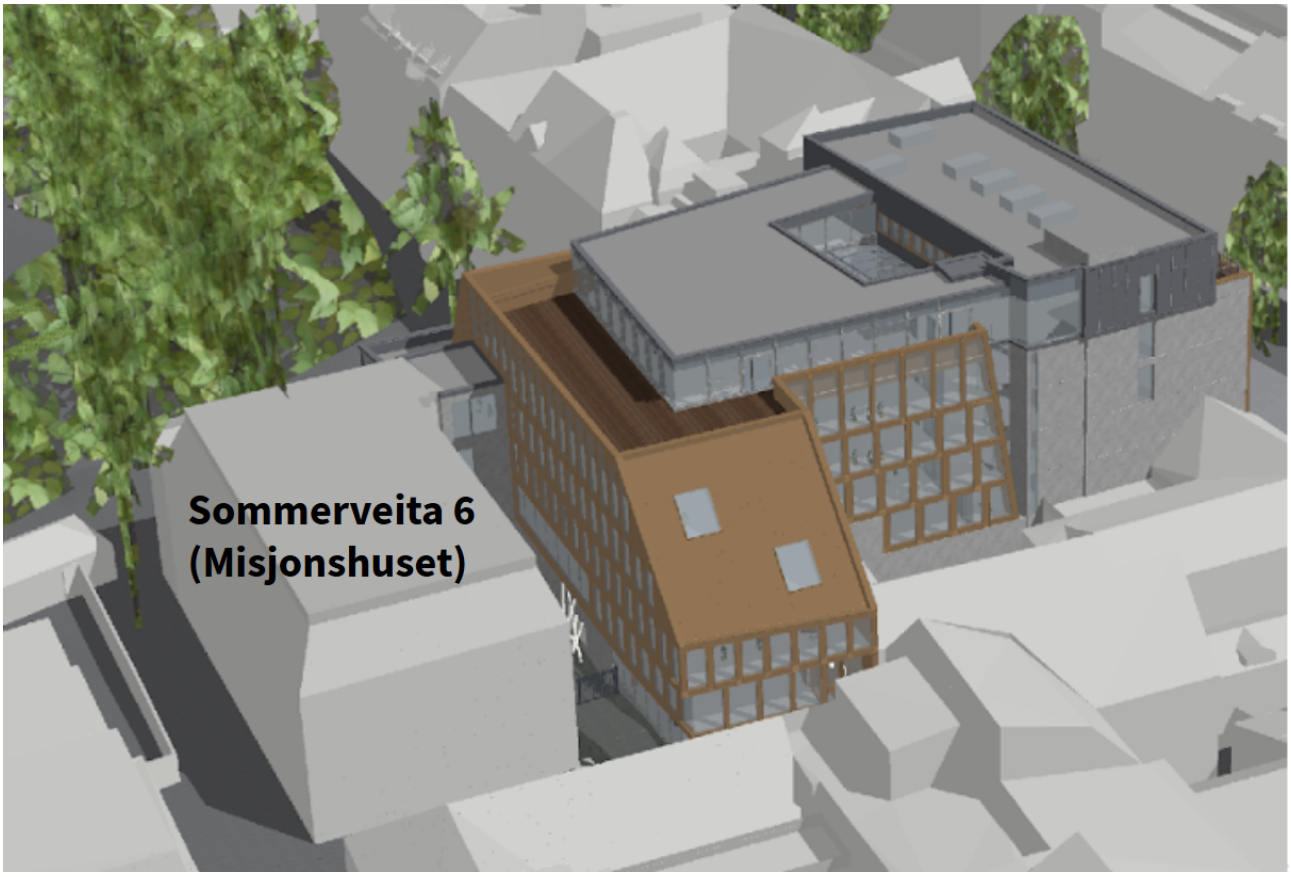


Oversikt over planområdet fra vedtatt plan (rød stiplet strek) og området rundt. Bildet er hentet fra Google Maps.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av HUS arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nordre gate 6 AS. Komplett planforslag forelå 03.07.26.

Bakgrunn for ønske om planendring:
Reguleringsplanen for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 ble vedtatt av Bystyret i sak PS 152/2025 den 19.06.2025. Forslagsstiller ønsker å gjøre endringer på denne planen.

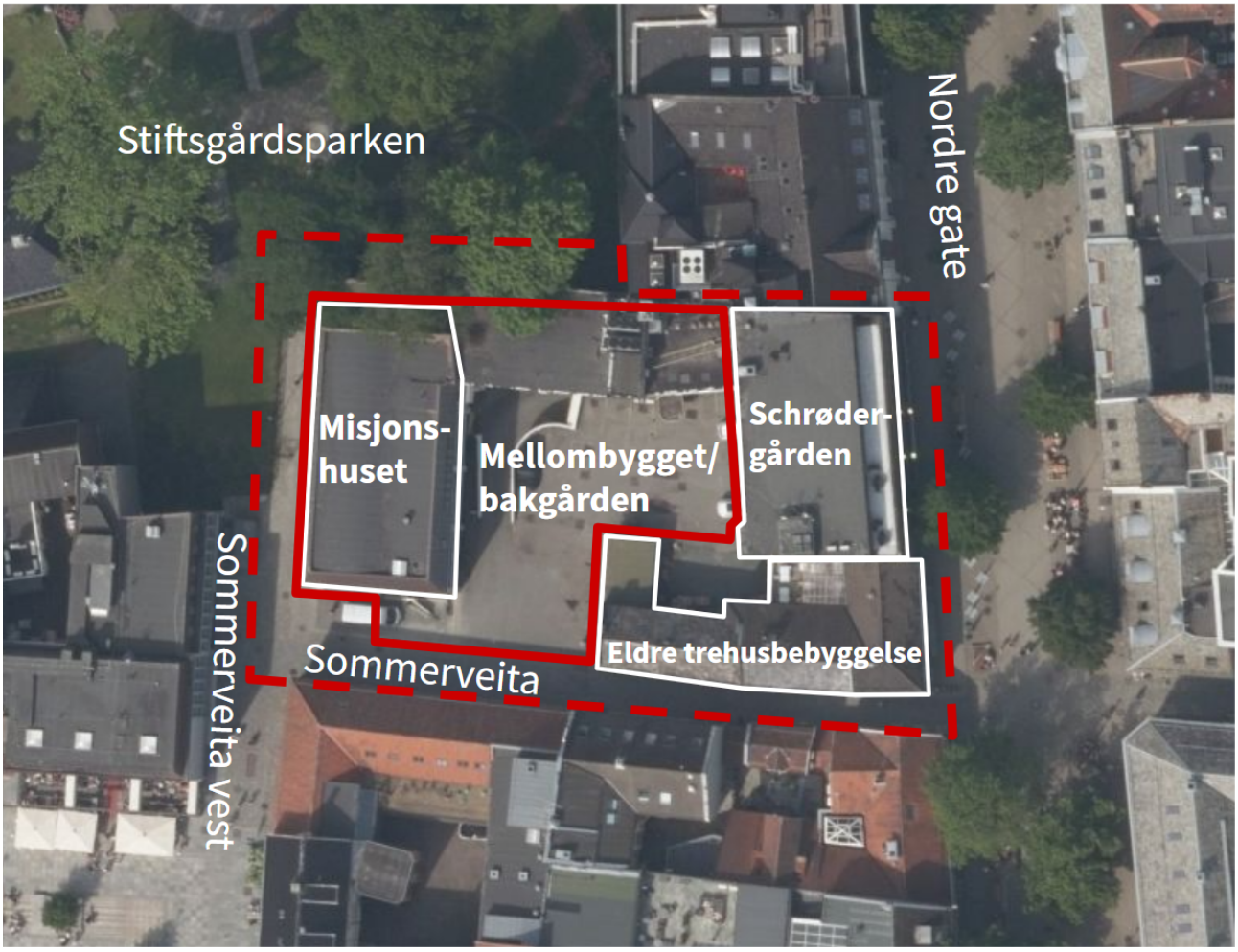
Bakgrunnen for dette er at forslagsstiller har ervervet Sommerveita 6 (Misjonshuset), og derfor ønsker å inkludere Misjonshuset i reguleringsplanen, for å få en helhetlig utvikling av kvartalet og legge til rette for kontor/forretning på tvers av flere bygg.



Illustrasjonen viser illustrasjon i fugleperspektiv av gjeldende reguleringsplan, der Sommerveita 6 ikke ble endret i detaljreguleringen.

Eksisterende nedkjøringsrampe til kjeller er videreført i gjeldende regulering, men parkeringsplassene i kjelleren ble regulert vekk ved vedtak av reguleringsplanen, for å løse en innsigelse fra Statsforvalteren. Forslagsstiller vurderer derfor at kjørerampen ikke lenger er nødvendig, og ønsker å erstatte den med bebyggelse.

Utfordringer i planarbeidet er tilpasning til kulturmiljø, hensyn til kongefamiliens bolig i Stiftsgården og hensyn til trær i Stiftgårdsparken.



Bildet viser planområdet til vedtatt plan i stiplet strek, og del av planen som foreslås endret er vist med heltrukken strek.

2. Fakta om planforslaget

Kort beskrivelse av dagens/regulert situasjon

Vedtatt reguleringsplan regulerer et nybygg i bakgården til Nordre gate 6 (mellombygget i illustrasjonen over). Nybygget ble regulert med 6 etasjer, hvorav femte og sjette etasje er tilbaketrukket fra gesims. Nybygget er regulert med flatt tak, og en takterrasse på deler av taket over femte etasje. Dette gir et bygg som trapper seg ned mot Stiftgårdsparken og Misjonshuset.

Vedtatt reguleringsplan viderefører eksisterende nedkjøringsrampe til kjeller, mellom Misjonshuset og planlagt nybygg i bakgården. Rampa var planlagt som adkomst for sykkel, renovasjon og varelevering.

Misjonshuset inngikk i reguleringsplanen, men det ble ikke regulert noen endring av bebyggelsens høyde, fotavtrykk eller fasadeutforming. Dagens bebyggelse er oppført med fire etasjer, hvorav den øverste etasjen er et formet tak med bratt takvinkel.

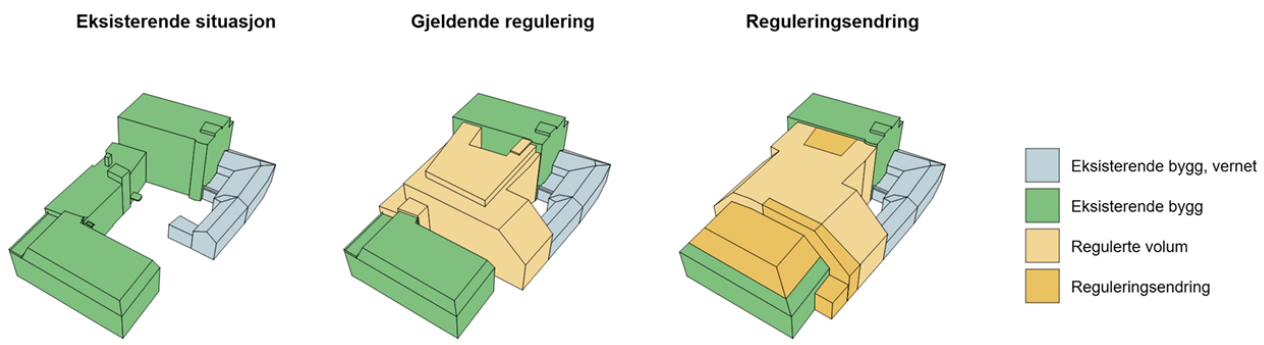
De foreslåtte endringene er i tråd med KPA. Planområdet ligger innenfor byggesone 1 - S1 og under hensynssone kulturmiljø.

Kort beskrivelse av endringsforslaget

Endringene av planforslaget gjelder kun Misjonshuset og "Mellombygget". Formålet med planendringen er å fjerne parkeringsrampen og erstatte denne med bebyggelse, bygge på en etasje på Misjonshuset og endre takform for regulert bebyggelse i bakgården til Nordre gate 6. Deler av eksisterende kjeller planlegges ombygget til forretningsareal.

Endringene vil gi en økning på totalt 1600 kvm BRA og 65 ekstra arbeidsplasser sett opp mot gjeldende reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av gjeldende plan hadde Byplankontoret tett dialog med Riksantikvaren angående byggehøyder for å unngå innsigelse. Riksantikvaren aksepterte i den forbindelse en maksimal kotehøyde på 27,7 for nybygget. Forslagsstiller har holdt seg innenfor denne rammen.

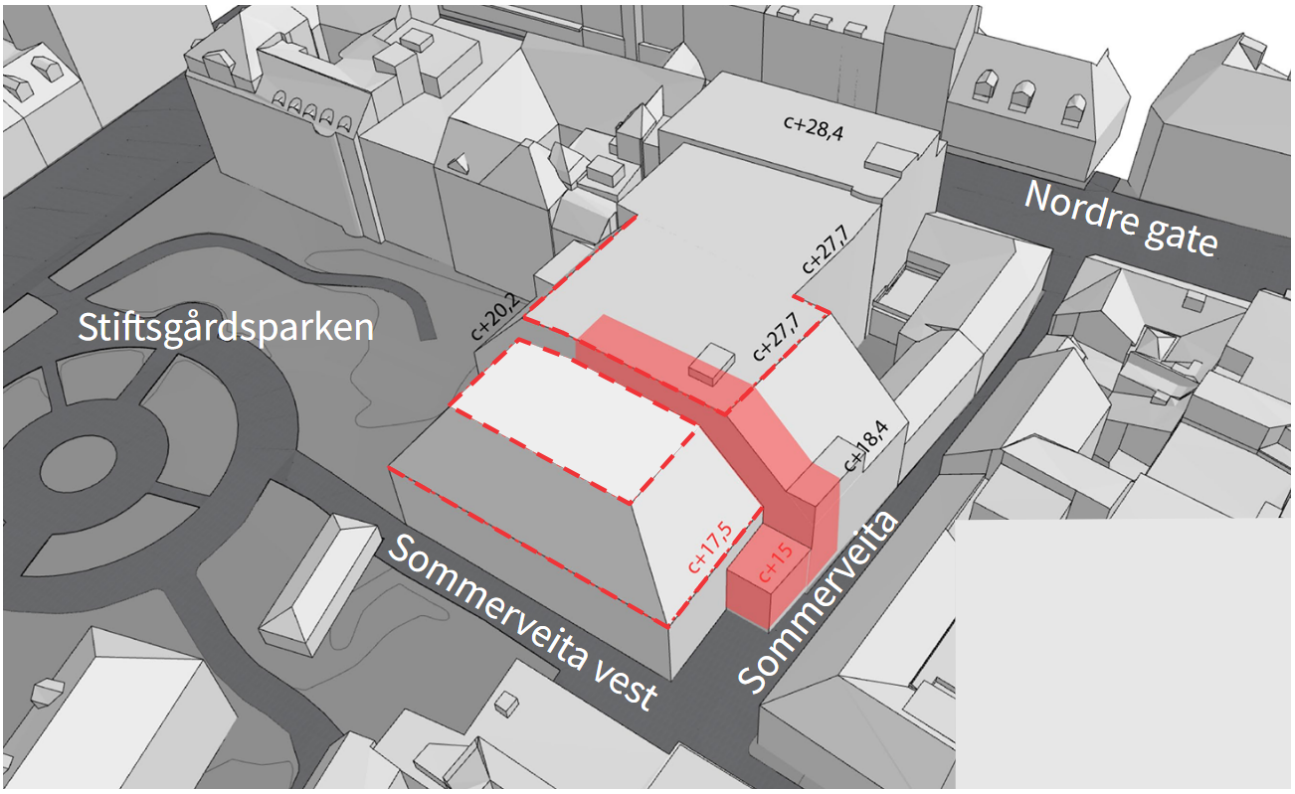


Illustrasjon som viser dagens bebyggelse (grønt og grått), regulert bebyggelse (gult) og ny bebyggelse i forslag om planendring (gul og mørk gul).

Utforming av bebyggelsen

Endringer i bygningsvolum på "mellombygget"

Endringen av planforslaget innebærer flere endringer i volum for "mellombygget", som er bebyggelsen i bakgården til Nordre gate 6. Mellombyggets sjette etasje trekkes vestover og frem til Misjonshusets fasade mot Sommerveita, slik at eksisterende nedkjøringsrampe fjernes og arealet inngår i bebyggelsen. Taket foreslås endret til et formet tak mot Stiftsgårdsparken. Dette skrå taket går over ca. 3 etasjer, fra tredje til sjette etasje. Videre fjernes regulert plassering av atrium. I prosjekteringsfasen står arkitektene fritt til å plassere nødvendige atrium/lyssjakter der det er hensiktsmessig. I tillegg til dette fjernes også regulert takterrasse over femte etasje.



Illustrasjonen viser volum som er lagt til i planforslaget med rød farge og gesims som endres med rød stiplet linje.

Endringer i høyder på bebyggelsen
Misjonshusets byggehøyde foreslås økt fra fire til fem etasjer. Det skrå taket til Misjonshuset vil gå over to etasjer, fra tredje til femte etasje. Dagens gesims økes ikke, men Misjonshuset får en ny takkonstruksjon da mønehøyden økes med 6,5 meter.

Kotehøyder på gesims og møne på "mellombygget" økes ikke sammenliknet med gjeldende plan. Forslagsstiller har i illustrasjonsvedlegget og planbeskrivelsen vist enkelte illustrasjoner med "ønsket utforming", der gesimsen mot Stiftgårdsparken er på kote 18,3, altså ca. 2 meter lavere enn tillatt høyde i plankartet. Planforslaget tillater gesims på kote 20,2 mot Stiftgårdsparken.

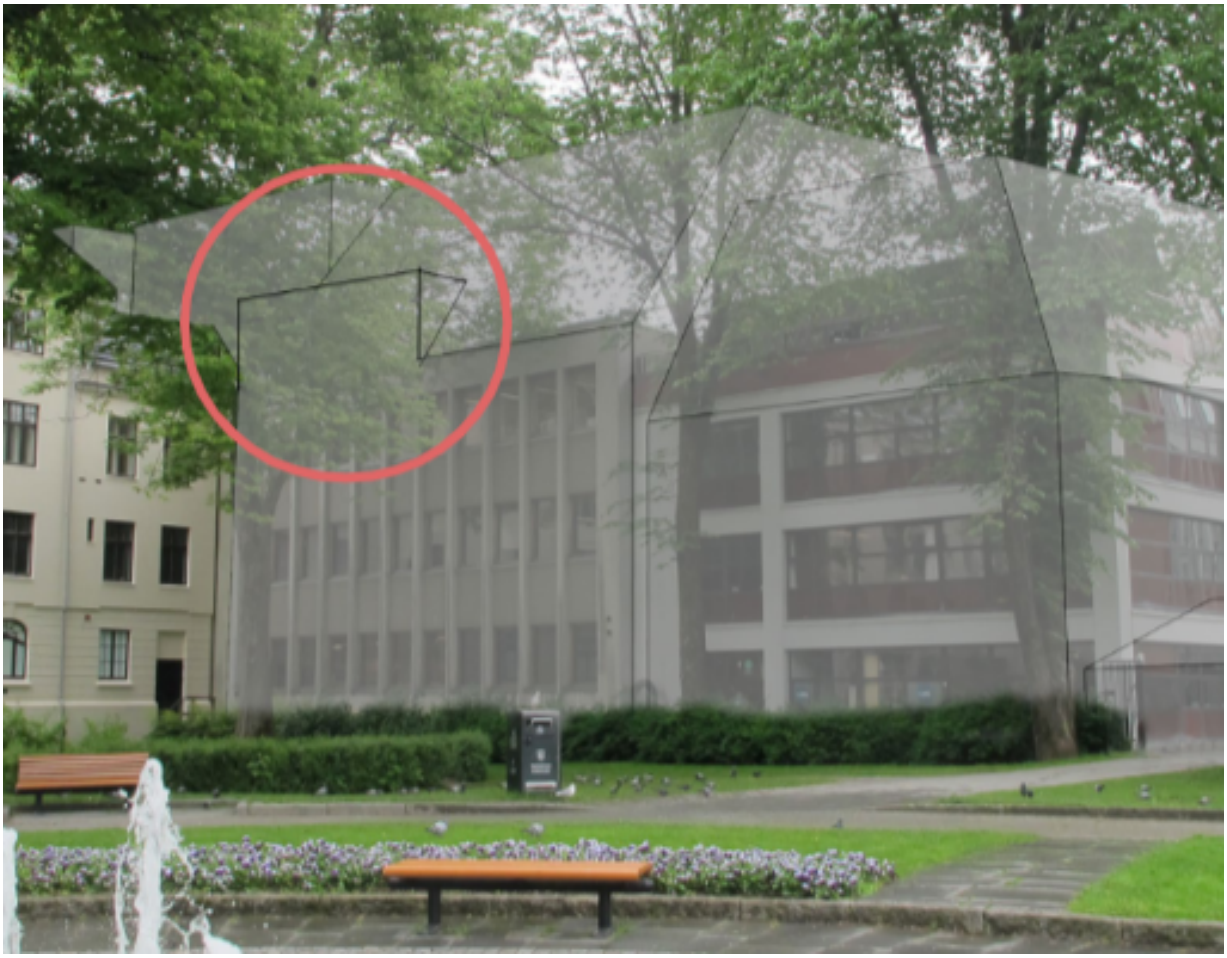


3D-modell sett fra Torvet - Gjeldende regulering til venstre, og forslag til planendring til høyre. Kobbhus mot Sommerveita er ikke vist i denne illustrasjonen.

Vinduer og oppbygg på tak

I alle skrå takflater tillates det takvindu, uten at en øvre grense for mengde vinduer er satt. I de skrå takflatene mot Stiftsgården og Sommerveita tillates det opptrukket gesims på inntil 50% av gesimsen. Forslagsstillers arkitekt vurderer at dette er et viktig grep for å bryte opp det store skråtaket.





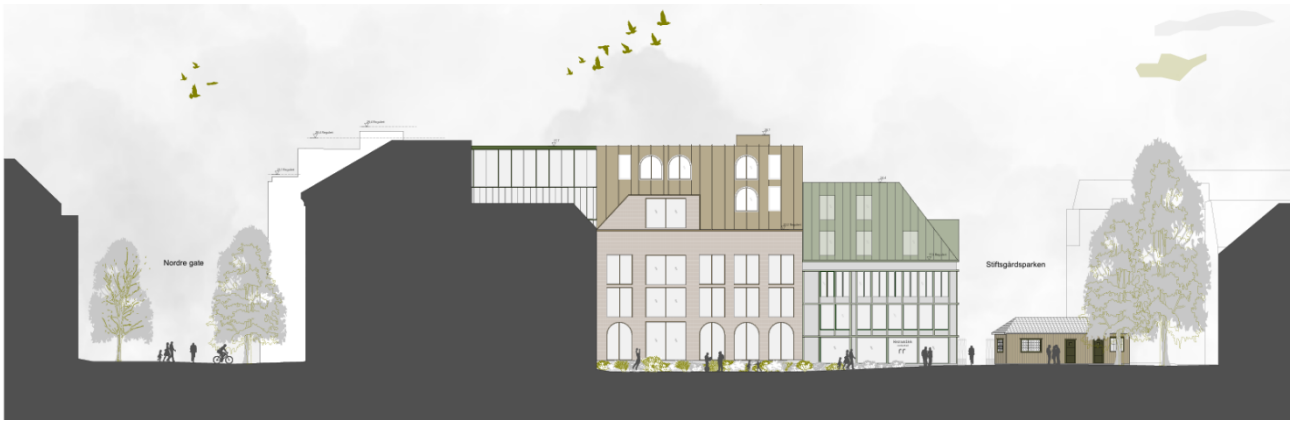
Rød sirkel viser hvilken bygningsdel som menes med "opptrukken gesims".

For både Misjonshuset og Mellombygget tillates det kobbhus på inntil 30% av de skrå takflatene mot Sommerveita og Stiftgårdsparken, med unntak av Misjonshusets taflate mot Stiftgårdsparken. I de skrå takflatene i Misjonshuset og "Mellombygget" mot Sommerveita tillates det takterrasser i skråtaket. Det tillates ikke takterrasser mot Stiftgårdsparken eller på øverste tak innenfor planområdet.

Det tillates et heisoppbygg på en meter over høyeste gesims. Heishusets plassering er ikke fastsatt, annet enn at det må plasseres minimum 2 meter fra den øverste gesimsen.



Fasadeoppriss av planforslaget sett fra sør/Sommerveita. Illustrasjonen viser maks tillatt utbygging.



Fasadeoppriss av Mellombygget og Misjonshuset sett fra nord/Stiftgårdsparken. Illustrasjonen viser maks tillatt utbygging.

Nytt inngangsparti i Sommerveita

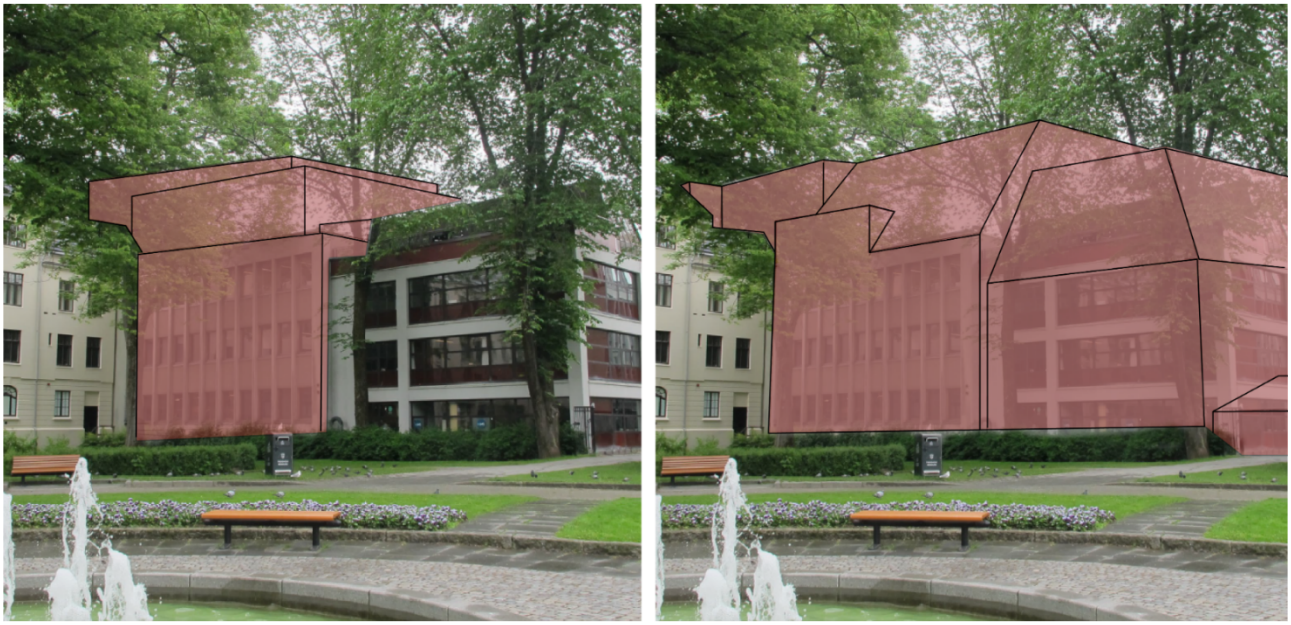
Det foreslås et nytt inngangsparti i Sommerveita, regulert med to etasjers byggehøyde. Fotavtrykket og byggegrensen mot veita blir med dette utvidet, og veiteløpet strammes opp. Historisk flyfoto viser at det tidligere har stått et bygg her, uten at utformingen er kjent.



Fasadeoppriss av Misjonshuset sett fra vest, som viser maks tillatt utbygging. Bebyggelsen til høyre i bildet inngår ikke i planforslaget.



Illustrasjon av volum 3D-modell sett fra Stiftgårdsparken. Eksisterende situasjon til venstre, og forslag til planendring til høyre. Kobbhus er ikke vist i denne illustrasjonen.



Illustrasjon av volum sett fra Stiftgårdsparken. Gjeldende regulering til venstre, og forslag til planendring til høyre. Kobbhus er ikke vist i denne illustrasjonen.



Illustrasjon som viser kobbhus på Misjonshusets takflate mot vest i Sommerveita



Illustrasjon sett fra vest, som viser mulig utforming av nytt inngangsparti, og hvordan man kan løse takterrasser i de skrå takflatene i Misjonshuset.

Bestemmelser om utforming

Reguleringsbestemmelsene om arkitektonisk utforming er forenklet for å gi fleksibilitet i detaljprosjektering av bygget. Det er foreslått andre bestemmelser som skal sikre arkitektonisk kvalitet i prosjektet, uten å låse materialbruk og eksakt utforming på planstadiet.

Trær i Stiftsgårdsparken

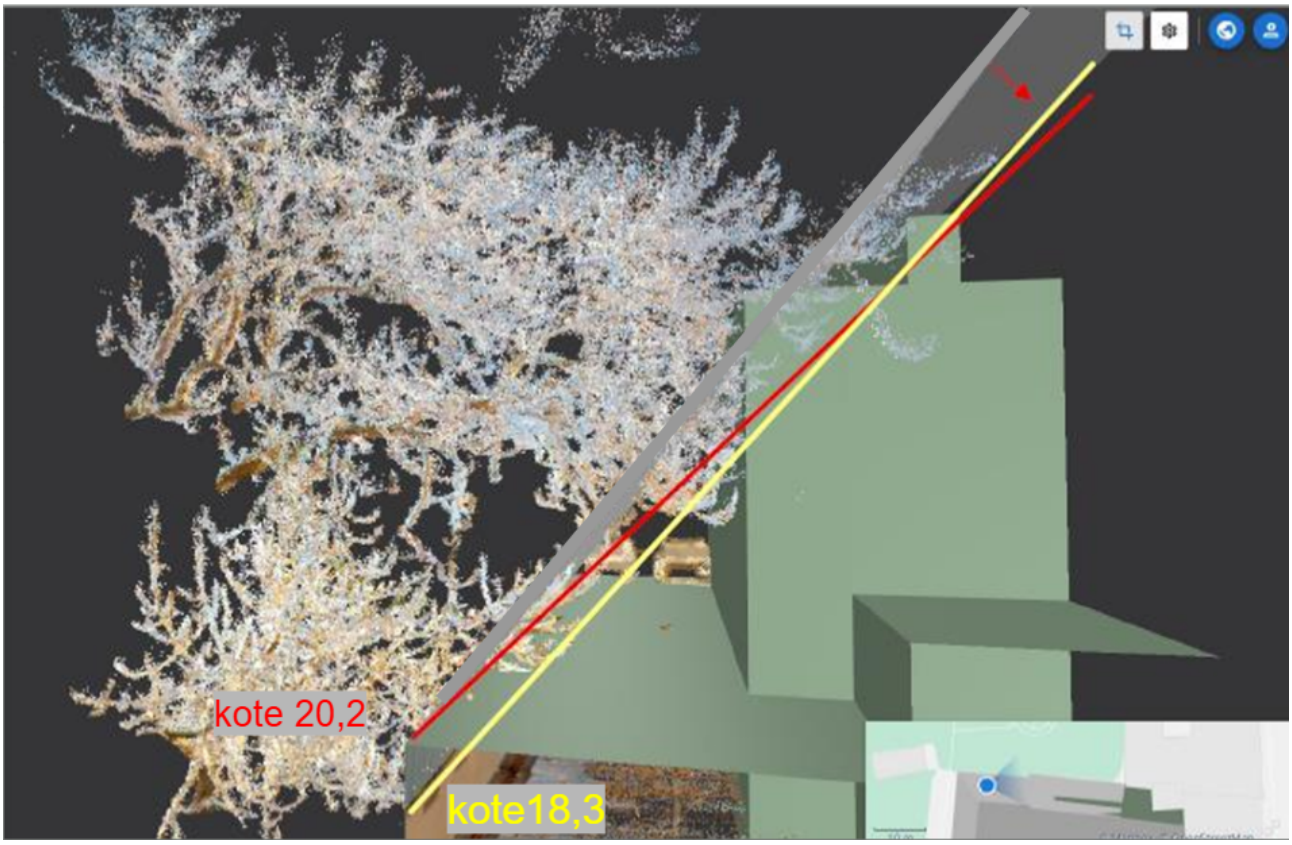
Planendringen berører gamle trær av typen ask og alm i Stiftgårdsparken, som er rødlistede arter. Trærne er også en del av kulturmiljøet i Stiftgårdsparken, som skal behandles som et fredet kulturmiljø.

Konsekvenser for trær er grundig utredet av arborist, og flere tiltak for beskyttelse og bevaring av trærne er sikret i bestemmelsene.

Arboristen konkluderer med at det foreslåtte endrede takvolum på Misjonshuset har en begrenset påvirkning på trær nr. 2 og 3, både når det gjelder endring i lysforhold og fysisk avstand fra trekronene. For Nordre gate 6 (mellombygget) har både det gjeldende regulerte takvolumet

og det foreslåtte endrede takvolumet en negativ påvirkning på trær nr. 1 og 2, og i mindre grad på tre nr. 3. Taket er i fysisk konflikt med trærne, og økningen i høyde fra dagens situasjon fører til en betydelig negativ endring i lysforholdene.

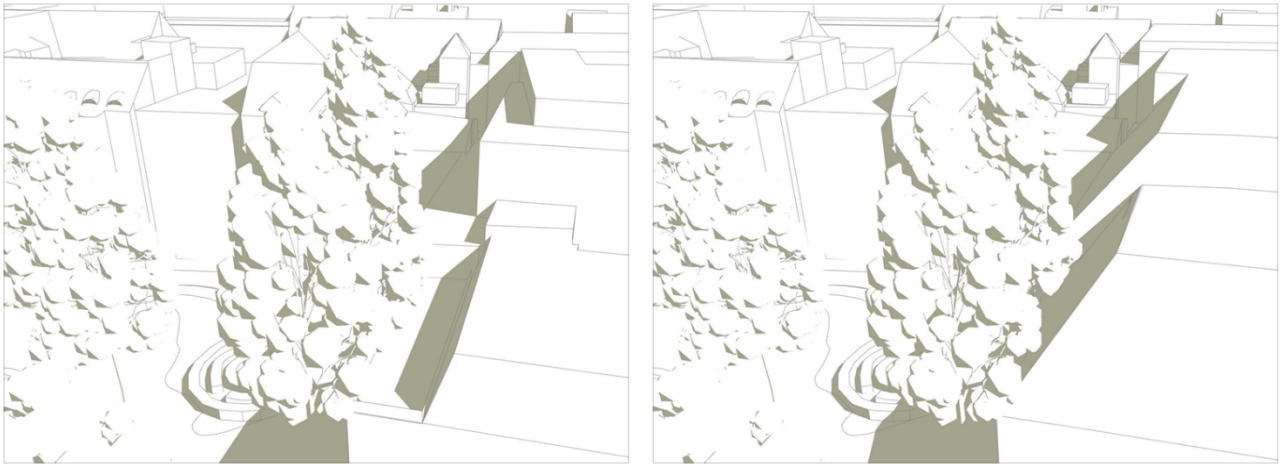
For å minimere konsekvensene for trærne anbefaler arboristen at gesimsen og/eller takvinkelen på mellombygget blir justert nedover, slik at færre grener (og mindre i størrelse) kommer i fysisk konflikt med taket. Denne endringen er ikke tatt inn i reguleringsplanen, men er vist som en såkalt "ønsket løsning" i enkelte illustrasjoner.



Illustrasjon som viser vedtatt bebyggelse i grønt, og forslag til nytt skråtak i grått. Illustrasjonen gir et inntrykk av hvor mye av kronen som må beskjæres ved realisering av planforslagene. Gul og rød strek viser anbefalt justering av gesims eller takvinkel, for å hensynta trær. Anbefalingen er ikke sikret i planforslaget.

I utredningen av konsekvenser for trær er det ikke medregnet opptrukket gesims og kobbhus utover det regulerte skråtaket. Disse bygningsdelene kan gi økt skygge og økt behov for beskjæring av grener. Trærne kan også få dårligere vilkår for vitalitet enn med den regulerte løsningen.

I sum vil planendringen gi større negativ konsekvens for de truede trærne i Stiftgårdsparken enn vedtatt plan.



Illustrasjon som viser sol- og skyggevirkning på trekroner nærmest Misjonshuset. Regulert situasjon til venstre, foreslått planendring til høyre. Noen grener må beskjæres, men lysforholdene blir ikke vesentlig dårligere ved løvsprett (midten av mai).

Løsning for varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon foreslås løst via Misjonshusets fasade mot Sommerveita vest eller sør, med vareheis ned til kjeller. Adkomst for sykkel løses i tilknytning til samme inngang. Kjøremønster for varelevering og renovasjon vil være lik som i vedtatt reguleringsplan, med vending i Sommerveita. Alternativt kan varelevering skje via Nordre gate.

Som en konsekvens av planendringen må renovasjonsbilen stå i veita ved henting av avfall, versus å stå i nedkjøringsrampa som i vedtatt plan.

Sykkelparkering

Adkomst til parkering i kjeller vil med planendringen skje via dør i Misjonshusets fasade.

Regulert sykkelparkering på bakkeplan sør for Misjonshuset fjernes som en konsekvens av etablering av nytt inngangsparti. Det er ikke nok areal for å etablere sykkelparkering i Sommerveita vest (mot Stiftgårdsparken), og det vurderes ikke som hensiktsmessig å etablere besøksparkering for forretning i kjeller. Sykkelparkering for besøkende kan løses via eksisterende parkeringsplasser i Nordre gate og Trondheim Torv. Sykkelparkering for kontor og ansattparkering for forretning og bevertning etableres i kjeller.

3. Byplankontorets vurdering

Positivt ved planforslaget:

- Økt areal til kontor/forretning
- Roligere takform og bedre tilpasning til kulturmiljø
- Gjenbygging av parkeringsrampe styrker veiteløpet og fyller et "hull" i fasaden

Utfordringer ved planforslaget:

- Økt konsekvens for verdifulle trær i Stiftgårdsparken
- Opptrukken gesims gir økt høydevirkning mot Stiftgårdsparken og Sommerveita, og er ikke medregnet ved beregning av konsekvenser for trær

Utdypende begrunnelse for punkt om konsekvens for trær
Planmaterialet viser at planendringen vil ha økt negativ konsekvens for trærne i Stiftgårdsparken. Regulerte høyder i vedtatt plan gir allerede negativ virkning for trærne. Planendringens forslag til økt høyde på Misjonshuset og tilføring av nye volum på tak, som kobbhus og opptrukken gesims, antas å forverre situasjonen ytterligere. Disse trærne er svært verdifulle, både for kulturmiljø og naturmangfold, og Byplankontoret vurderer at de må hensyntas bedre.

Vi anbefaler derfor at Mellombyggets gesims mot Stiftgårdsparken reduseres i tråd med arboristens anbefaling, fra kote 20,2 til kote 18,3.

Opptrukken gesims og kobbhus er heller ikke medregnet i konsekvens for de rødlistede trærne i Stiftgårdsparken når det gjelder skygge og beskjæring. Byplankontoret anbefaler å ikke tillate opptrukket gesims.

Utdypende begrunnelse for punkt om utforming
Byplankontoret vurderer at planendringen stort sett vil gi en utbygging som er bedre tilpasset kulturmiljøet og veitestrukturen enn gjeldende plan. Dette ved blant annet bruk av formet tak, utfylling av fasaden mot veita og oppdeling av fasaden etter historiske eiendomsgrenser.

Byantikvaren vurderer at den opptrukne gesimsen mot Stiftgårdsparken og den østlige delen av Sommerveita blir for dominerende i disse kulturmiljøene. Byplankontoret støtter denne vurderingen. Planområdets plassering mellom en smal middelalderveit, Stiftgårdsparken og Stiftsgården tilsier at prosjektet må få en mer dempet takutforming.



Utforming mot stiftgårdsparken uten opptrukken gesims, slik Byplankontoret anbefaler. Dette vurderes å gi en roligere takutforming mot kulturmiljøet i Stiftgårdsparken. I tillegg bør gesimsen på mellombygget senkes fra kote 20,2 til 18,3, for å gi mindre konsekvens for trær.



Utforming mot Sommerveita uten opptrukken gesims, slik Byplankontoret anbefaler.

Mindre utfordringer som ikke er løst
Sporing for renovasjon i Sommerveita er vist med lastebil (11 meter) og ikke buss, som er normen. Renovasjon via veita må derfor løses med en mindre renovasjonsbil, eller via Nordre gate. Det vurderes som akseptabelt at man må finne tilpassede løsninger i den tette og komplekse bysituasjonen i Midtbyen.

Planforslaget åpner for takvinduer og kobbhus mot vest og mot Stiftgårdsparken. I tillegg tillates det takterrasser i kobbhus mot vest. Dette kan gi innsynsproblematikk mot Stiftsgården, som er kongefamiliens bolig i Trondheim. Planendringen vurderes ikke å gi økt innsyn sett opp mot gjeldende plan, men gir en endret situasjon. Byplankontoret ønsker innspill på om dette er akseptabelt i høringen.

Byplans vurdering av avvik fra overordnet plan
Det er utfordrende å oppnå kravet til blågrønn faktor for denne planendringen, da utforming av planen er sterkt betinget av eksisterende situasjon og vernehensyn. Grep for å hensynta kulturmiljø, blant annet bruk av formet tak, begrenser muligheten for å benytte grønne tak. Byplankontoret mener hensynet til kulturmiljø må prioriteres i denne saken, og aksepterer derfor avvik fra kravet til blågrønn faktor. Tiltaket bør samtidig ta mer hensyn til eksisterende grønt i lys av dette.

Arkitekturstrategien
Arkitekturstrategien har som mål at Trondheim skal være en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by. Forslag om planendring støtter delvis opp om disse målene.

Bebyggelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse i Midtbyen i høyde, takform og ved oppdeling av fasaden, noe som gir en helhetlig utforming av planområdet og området generelt. Bebyggelsen bidrar delvis til å ivareta og styrke stedets egenart og verdifulle kulturmiljø, ved at den tilpasser seg kulturmiljøet, men samtidig tilfører noe nytt uten å ta for mye oppmerksomhet. En viktig del av områdets egenart er det grønne preget i Stiftgårdsparken, noe planforslaget har potensiale til å ivareta på en bedre måte.

Planforslaget bidrar til et aktivt og attraktivt byliv ved å tilrettelegge for gode forretningsarealer i første etasje, med flere innganger og vinduer som ikke tillates foliert. I tillegg er bebyggelsen i kvartalet oppdelt etter historisk eiendomsstruktur. Dette bidrar til en by i øyehøyde.

Bebyggelsen kan ikke sies å ivareta samspillet mellom bebyggelse og landskap, da den nye bebyggelsen delvis går på bekostning av trær, som er et viktig landskapselement i Stiftgårdsparken. Samtidig er planforslaget positivt med tanke på å ivareta byens taklandskap og jevne silhuett. Planforslaget revitaliserer og bygger på eksisterende bebyggelse i Misjonshuset, og kan i så måte sies å bidra til målet om varig arkitektur.

Byplankontoret mener at planforslaget vil bli et godt tilskudd til Midtbyen, men at planforslaget bør ivareta egenart og samspillet mellom ny bebyggelse og parklandskapet på en bedre måte.

Vurdering av rekkefølgekrav

Planendringen viderefører de samme rekkefølgekravene som ble vedtatt i reguleringsplanen fra 2025.

4. Prosess og medvirkning

Planoppstart ble varslet 15.05.2026, med frist for innspill satt til 07.06.2026. Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren fikk utsatt høringsfrist til 20.06.2026.

Det er mottatt seks innspill fra offentlige myndigheter, fagmiljø og private aktører. Innspillene er gjennomgående positive og støtter hovedgrepene i reguleringsendringen, men det peker på flere tema som må ivaretas:

- Behov for gode løsninger for logistikk, varelevering og trafikksikkerhet
- Tydelig fokus på å ivareta myke trafikanter
- Sterk vekt på hensyn til kulturminner og historisk miljø (særlig Stiftsgården og middelalder bygrunn)
- Krav om å ivareta klima, miljø, støy og samfunnssikkerhet
- Innspill om byggehøyde, arkitektur og lysforhold, som er vurdert som akseptable.

Det er avholdt egne samrådsmøter med Byantikvaren og Fylkesantikvaren for å sikre hensyn til kulturmiljø.

5. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Byantikvaren er negativ til opptrukken gesims mot Sommerveita og Stiftgårdsparken. Byantikvaren anbefaler i stedet at det tillates kobbhus med samme form og rytme som det som ellers er foreslått. Dette for at bebyggelsen skal oppleves mindre dominerende, og at takflaten får et ryddigere og mer enhetlig uttrykk. Byarkitekten støtter denne vurderingen.

Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning og Kommunalteknikk - Byrom og grønnstruktur er tydelig på at trærne i Stiftgårdsparken er svært verdifulle, og at planforslaget ikke må forverre situasjonen for trærne.

Flere enheter har gitt innspill til saken. Se innspillsmatrise fra internt samråd.

6. Konsekvenser for næring

Planendringen er positiv for næringen i midtbyen, da det tilrettelegges for mer areal for forretning og kontor, og skapes flere arbeidsplasser.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planendringen er positiv i et folkehelseperspektiv, da den tilrettelegger for arbeidsplasser som kan nås via sykkel og gange.

Byplankontoret viser til vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12, utført av Trefolk i vedlegg 9. Denne vurderes som tilstrekkelig.

Prosjektet har en ambisjon for klima, som delvis er sikret i planforslaget. Planforslagets plassering sikrer utbygging i sentrum og styrking av tilbudet for gående og syklende. Planforslaget sikrer etablering av vegetasjon som fanger karbon ved at det legges til rette for blågrønne tak på ca. 35% av nye takflater. Planforslaget sikrer at 80% av eksisterende terreng med karbonrik vegetasjon bevares, ved at eksisterende park med trær fortsatt reguleres til park med hensynssone bevaring naturmiljø for trær.

Prosjektet har klimaambisjoner som ikke er sikret juridisk i planforslaget:

- Å oppnå kravet om avfallsbegrensning til maksimalt 25 kg/m² BTA.
- Redusere klimagassutslipp forbundet med materialbruk med 40% i forhold til referansenivå.
- Legge til rette for å redusere utslipp i anleggsfasen i størst mulig grad, for eksempel ved at fjernvarme vil tilknyttes byggeprosjektet før byggtørk.
- Legge til rette for å redusere utslipp i anleggsfasen i størst mulig grad, for eksempel ved bruk av fossilfri byggeplass.
- Vurdere minimum EU taksonomi standard i byggesaksfasen.
- Etablere energifleksible energiløsninger, som for eksempel fjernvarme.
- Effekttiltak skal redusere effektbehovet i makstime med minst 30% i forhold til valgt energistandard, for eksempel ved tilknytting til fjernvarme

Planendringen er i henhold til byvekstavtalen av 06.09.2023 (nullvekstmålet), da den tilrettelegger for arbeidsplasser og forretningsareal i Midtbyen, der det er lett å velge miljøvennlige transportformer.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er ingen store/kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen, er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, men at det må gjøres noen endringer før planforslaget sendes på høring. Dette for å ivareta det svært verdifulle natur- og kulturmiljøet i Stiftsgårdsparken og Sommerveita.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før høring anbefaler Byplankontoret at følgende endringer gjøres:

- Kotehøyde på gesims for KBA1 mot Stiftgårdsparken reduseres til kote 18,3.
- Stryke del av § 3.5 om utforming av bebyggelsen, som tillater at gesimsen kan trekkes opp en etasje for 50% av fasadene mot Stiftgårdsparken og Sommerveita.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket HUS arkitekter, datert 05.07.2023, sist endret 27.08.2026, i bestemmelser sist endret 02.09.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 02.09.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

1 r20230023 Plankart Nordre gate 4 og 6, og sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

2 Reguleringsbestemmelser Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn

3 Planbeskrivelse, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

4 Merknadsbehandling, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

5 Illustrasjonsmateriale, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

6 9 Tilstandsvurdering vegetasjon, Nordre gate 4 og 6

7 9 Vedlegg tilstandsvurdering NML §§ 8-12, Nordre gate 4 og 6

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

8 4 ROS-analyse, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

9 4 ROS-analyse med spor endringer, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

10 6 Stedsanalyse Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

11 7 Blågrønn faktor regneark, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

12 8 Klimarapport og klimagassberegning, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

13 10 Trafikknotat, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

14 11 VA-notat og VA-plan, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

15 12 Geoteknisk vurdering, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

16 13 Brann-notat, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

17 Fasader som ikke går over regulert gesims, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn

18 Bestemmelser med spor endring, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn