PROSJEKT:

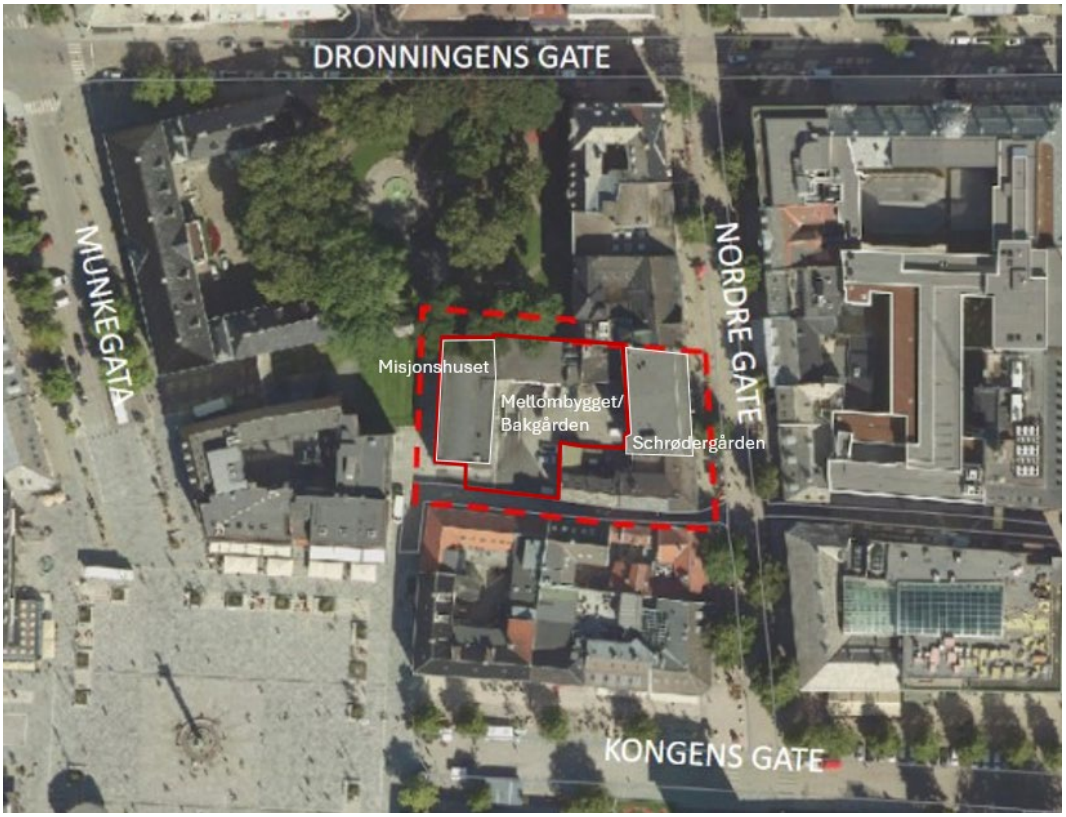
Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6,
Reguleringsendring - deler av plan

Planbeskrivelse ved førstegangsbehandling

Deres ref: 2023/8730
Vår ref: 25037
Dato: 02.09.2026
Sted: Trondheim
Filnavn: Planbeskrivelse ved førstegangsbehandling

INNHOLD

1 Bakgrunn 1
2 Planstatus og rammebetingelser 2
3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 5
4 Beskrivelse av reguleringsendringen 10
5 Virkninger av reguleringsendringen 23
6 Planlagt gjennomføring 29
7 Planprosess og innkomne innspill 29



Planavgrensning til planforslaget er mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Planavgrensningen er vist med stiplet rød linje og arealer som endres er innenfor rød heltrukken linje.

1 BAKGRUNN

PLANKONSULENT OG FORSLAGSSTILLER
Plankonsulent er HUS arkitekter AS, på vegne av Nordregt. 6 AS, som er forslagsstiller.

1.1 HENSIKTEN MED PLANENDRINGEN

Hensikten med reguleringsendringen, for deler av gjeldende plan, er å legge til rette for en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av kvartalet mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Planen skal bidra til økt brukbarhet og videreutvikling av eksisterende funksjoner, samtidig som eksisterende bebyggelse i størst mulig grad bevares og transformeres med lavest mulig klimabelastning. Planen sikrer et planområde fritt for personbiltrafikk og prioriterer fremkommelighet, gode og attraktive byrom for gående og syklende. I tillegg legges det til rette for bevaring av eksisterende verneverdig og verdifull bebyggelse og kulturmiljø, samt tilhørende bevaringsregulerte trær som en del Stiftsgårdsparken.

Den nye bebyggelsen i kvartalet skal gi økte arealer for kontor, forretning og bevertning, og bidra til flere arbeidsplasser i Midtbyen.

Reguleringsendring omfatter en forenkling av gjeldende plan og tilhørende bestemmelser. Følgende tiltak sikres i reguleringsendringen:

- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller fjernes i sin helhet.
- Areal som tidligere omfattet nedkjøringsrampe bygges igjen og ny fasade utvides til eiendomsgrensa i Sommerveita, for mellombygget (KBA1)
- Det reguleres skrå takflater på ny bebyggelse mot offentlige gater og rom, deler av mellombygget (KBA1) og hele Misjonshuset (KBA4). Dette for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningsmiljø.
- Misjonshuset (KBA4) sin høyde økes med en etasje, ved å forlenge de skrå takflatene.
- Nytt inngangsparti (del av KBA1) etableres innenfor Sommerveita 4.
- Ny trafostasjon får endret plassering i Misjonshuset (KBA4) mot Sommerveita vest.
- Regulerte byggelinjer og bestemmelser knyttet til atrium i bebyggelsen fjernes.
- Regulerte byggelinjer knyttet til heisoppbygg fjernes.

1.2 VESENTLIGE UTFORDRINGER FOR PLANENDRINGEN

En sentral utfordring i planarbeidet er å sikre at ny bebyggelse tilpasses Stiftsgårdsparken som et nasjonalt viktig kulturmiljø, og at naturverdiene ivaretas. Det er videre viktig å ta hensyn til den eksisterende antikvariske bebyggelsen, og at ny arkitektur som tilføres foredler eksisterende kvaliteter som finnes i området, samtidig som det tilføres nye kvaliteter når området fortettes.

I utarbeidelsen av endringsforslaget har det vært tett dialog blant annet med Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, Byantikvaren, byplankontoret og rådgivende arborist.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Målet med retningslinjene er at «planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder.» … «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»

2.2 OVERORDNEDE PLANER (KOMMUNEPLANER, FYLKESKOMMUNALE PLANER)

REGIONAL STRATEGI FOR AREALBRUK 2022-2030 (VEDTATT 2022)

Den skal være et felles arealpolitisk rammeverk for samfunnsutviklingen i Trøndelag frem mot 2030:
Hovedmål og satsingsområder:

- Bærekraftig arealbruk
- Stedstilpasning og differensiert arealforvaltning
- Bevaring av jord- og naturressurser
- Attraktive byer og gode bo- og levekår
- Samfunnsutvikling og samordning
- Handlingsprogram og konkret oppfølging

INTERKOMMUNAL AREALPLAN FOR TRONDHEIMSREGIONEN – IKAP-2 (VEDTATT 2015)

IKAP er en interkommunal arealplan utarbeidet av kommunene i Trondheimsregionen og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Retningslinjene er forpliktende for kommunene til å følge opp i sin kommuneplanens arealdel og ved behandling av reguleringsplaner, slik at alle bidrar til å oppnå målene for utvikling av regionen. Formålet med IKAP er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling gjennom en samordnet avklaring av arealbruken.

BYVEKSTAVTALE FOR TRONDHEIMSOMRÅDET 2023-2029 (VEDTATT 2023)

Avtale mellom kommunene Trondheim, Malvik, Melhus, Skaun, Orkland, Trøndelag fylkeskommune og Staten, med mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2034 (KPA)

Gjeldende KPA (2022-2034) viser planområdet som sentrumsformål. Planområdet ligger innenfor byggesone 1, S1. Planområdet omfattes av båndlegging Trondheim middelalderby arkeologi og hensynssone kulturmiljø eksisterende 4 Midtbyen.



Kommuneplanens arealdel 2022-2034 med planområdet innenfor svart stiplet linje.

2.3 KOMMUNALE OVERORDNEDE VEDTAK OG TEMAPLANER

BYUTVIKLINGSSTRATEGI FOR TRONDHEIM - STRATEGI FOR AREAL- OG TRANSPORTUTVIKLING FRAM MOT 2050 (VEDTATT 2020)

Byutviklingsstrategien gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling fram mot 2050 og representerer et retningsvalg som skal legges til grunn for rullering av kommuneplanens arealdel og være sentral i kommunens økonomiplanlegging i årene i etterkant. Byutviklingsstrategien inneholder blant annet Kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkter, Plan for sentrumsutvikling og en revisjon av Grønn strek.

Vedtatte overordnete mål for arbeidet:

- Byutviklingsstrategien skal vise hvordan kommunen vil følge opp arealforpliktelsene i bymiljøavtalen når det gjelder nullvekstmålet. Byutviklingsstrategien skal videre konkretisere hvordan vedtatte mål i kommunedelplan for energi og klima kan nås.
- Byutviklingsstrategien skal vise hvordan Trondheim kan videreutvikles til en klimavennlig og attraktiv by for næringsliv og innbyggere.

LOKALE SENTRUM, KPA 2022-2034 (VEDTATT 2025)

Sammen med sentrale byområder og hovedårer for kollektivtransport, er lokale sentrum pekt ut i byvekstavtalen som steder hvor hovedtyngden av arealutviklingen i Trondheim skal skje.

ARKITEKTURSTRATEGI FOR TRONDHEIM (VEDTATT 2025)

Arkitekturstrategi for Trondheim er et overordnet verktøy som skal styre kommunens arkitekturpolitikk for å skape en *vakrere, mer karakterfull, menneskevennlig og varig by.* Den er ment å gi en felles forståelse for arkitektonisk kvalitet, skape bedre dialog i plan- og byggesaker, og øke forutsigbarheten for fremtidig utvikling. Strategien fungerer som en veiledning for hvordan nye tiltak skal berike sine omgivelser.

PLAN FOR FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMRÅDER (VEDTATT 2021)

Temaplan med en visjon om at Trondheim skal være en grønn by med varierte, tilgjengelige og attraktive områder for rekreasjon og friluftsliv. Plan for friluftsliv og grønne områder er en plan for bevaring og videreutvikling av marka og de grønne områdene til aktivitet, rekreasjon og friluftsliv. Kommunens hovedoppgave er å sikre arealer for friluftsliv, fysisk aktivitet og rekreasjon.



Kommunens kart for plan for friluftsliv og grønne området viser at det Stiftsgården med tilhørende lekeplass ligger innenfor planområdet. Videre har planområdet nærhet til flere parker, lekeområder, og Nidelvkorridoren. Planområdet er vist innenfor svart stiplet linje.

SYKKELSTRATEGI FOR TRONDHEIM 2014-2025 (2014)

Følgende føringer legges til grunn:

1. Trondheim skal være Norges beste sykkelby, med tre klare mål:

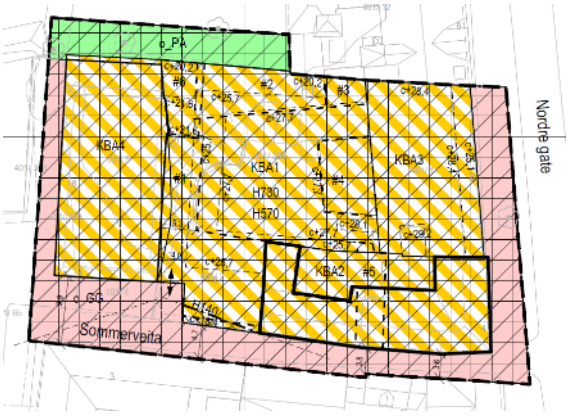
a. Flere skal sykle, spesielt flere barn, ungdom og kvinner. Sykkelandelen skal øke fra 7,5% til 15%.
b. Folk skal oppleve større trygghet, og risikoen for ulykker skal reduseres. Trafikkareal må merkes og farges slik at trafikantgruppene tydelig ser hvem arealet er tenkt for.
c. Det skal bli enklere å benytte sykkel. Trondheim skal ha et sammenhengende hovednett for syklister.

GÅSTRATEGI FOR TRONDHEIM

Miljøpakken sin gåstrategi for Trondheim skal legge til rette for at det blir enklere og mer attraktivt å gå i Trondheim. Gjennom en helhetlig plan skal Miljøpakken bidra til en bedre standard og mer sammenheng i gånettet.

2.4 GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG PLANER UNDER ARBEID

Planområdet omfattes av r20230020, «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6», vedtatt 19.06.2025. Området er regulert til forretning, kontor og bevertning, samt tilstøtende gangareal og parkområde.



Gjeldende arealplan r20230020, «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6»

Planområdet vil og omfattes av r20180001, «Områdeplan for nordøstre kvadrant» når denne er stadfestet. Områdeplanen var til førstegangsbehandling i 2023.

Forslaget til endring av plan er i tråd med formålet i gjeldende plan og i områdeplanen.

2.5 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Gjeldende plan er r20230020, «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6». Det er nå ønskelig å gjøre endringer for deler av denne planen. Nedenfor følger en redegjørelse for planprosessen knyttet til gjeldende plan.

Ved førstegangsbehandling i Bygningsrådet 05.10.2023 (sak 246/2023) ble følgende vedtakspunkter fastsatt:

- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vurderes integrert i bebyggelsen med port, eller løses som vare- og bilheis.
- Nytt taklandskap og fasader som vender mot Stiftsgårdsparken og Torvet skal tilpasses bedre til det eksisterende bygningsmiljøet.
- Sommerveita skal reetableres med skåret, brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder.
- Det skal vurderes å etablere en inngang med adkomstmulighet fra Stiftsgårdsparken i første etasje mot parken.
- Det skal vurderes å redusere antall ordinære private bilparkeringsplasser.

Planen ble sluttbehandlet i Bystyret 19.06.2025 (sak 152/25). Bystyret vedtok planforslaget som foreslått, men uten parkering for bil. Følgende endringer ble også gjennomført fram mot sluttbehandling:

- Nedkjøringsrampe til P-kjeller utformes med port
- Heishus over sjette etasje er tatt ut av planen
- Takterrasse over sjette etasje er tatt ut av planen
- Fasadeutforming mot Stiftsgårdsparken er strammet opp
- Rekkefølgekrav om reetablering av Sommerveita med skåret og brent brostein er tatt inn
- Bilparkering er tatt ut av planen
- Trafo er flyttet til fasade mot nedkjøringsrampe
- Trær innenfor formål park er regulert til bevaring, og sikret beskyttelse i anleggsfasen
- Flere mindre justeringer av bestemmelsene

2.6 PLANPROGRAM / KRAV OM KONSEKVENSVURDERING.

Det er vurdert at planendringen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Gjeldende plan medførte heller ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

2.7 KART SOM VISER TILGRENSENDE RELEVANTE PLANER



Kart som viser tilgrensede relevante planer.

Nr.	PlanID.	Plannavn	Status
1	r20230020	Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6	Vedtatt 19.06.2025
2	r20180001	Områdeplan for nordøstre kvadrant	1. gangs behandling 2023

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

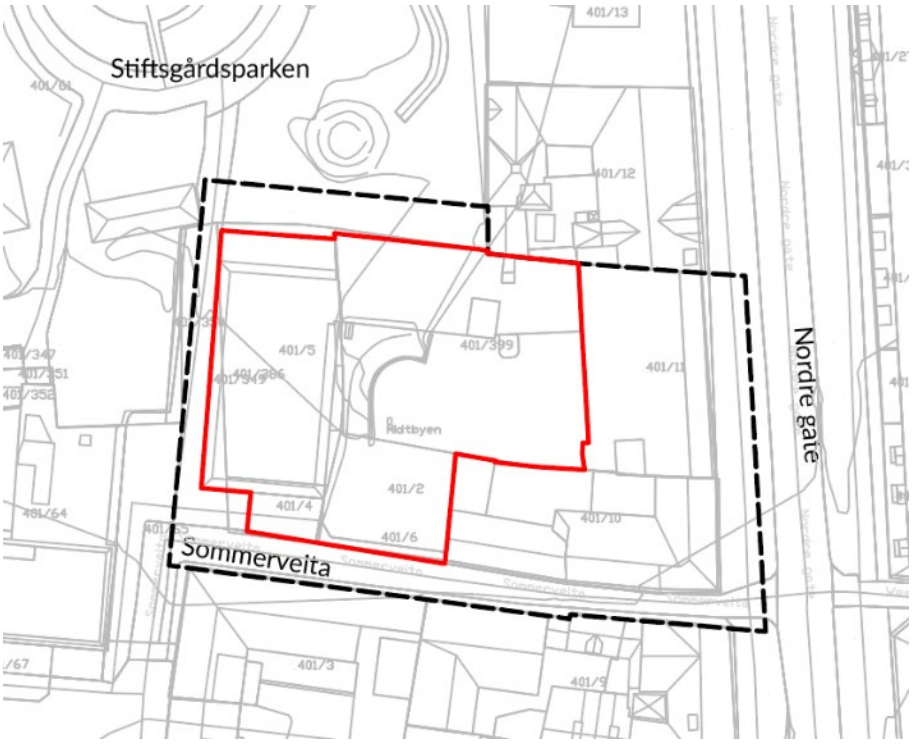
3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Adresse	Beskrivelse
401/2	Sommerveita 2	Mellombygget/bakgården
401/4	(ingen adresse)	Misjonshuset
401/5	Sommerveita 6	Misjonshuset
401/6	Sommerveita 2	Mellombygget/bakgården
401/10	Nordre gate 4	Vernet bebyggelse
401/11	Nordre gate 6	Schrødergården
401/61	Munkegata 23 (deler av eiendommen)	Stiftsgårdsparken
401/386	Sommerveita og Nordre gate (deler av eiendommen)	veg
401/349	Sommerveita 4	Misjonshuset
401/399	Nordre gate 6	Mellombygget/bakgården

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Midtbyen, nordøst for Torvet, byens mest sentrale byrom. Planområdet er på cirka 3150 kvadratmeter. Arealene som omfatter reguleringsendringen er eiendommene gnr./bnr.: 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/349 og 401/399.



Foreslått planavgrensning følger gjeldende plan sin planavgrensning og er innenfor svart stiplet linje. Arealer som endres er innenfor rød heltrukken linje.

3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet er i dag regulert til forretning, kontor og bevertning gjennom «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6». Området benyttes i dag til forretning, restaurant og kontorvirksomhet, samt parkering i bakgård. Eiendommene som omfattes av planendringen og foreslås bebygd, er gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/349 og 401/399.

Eksisterende bebyggelse ligger langs Nordre gate i øst og mot Stiftsgårdsparken i nord. Store deler av planområdet er kun bebygd med kjeller og fungerer i dag som bakgård med parkeringsareal. Tilstøtende arealer benyttes til park (Stiftsgårdsparken), kongehus (Stiftsgården), samt forretning, kontor og restaurant. Dagens avkjørsel via bakgården skal fjernes og bygges igjen i sin helhet.



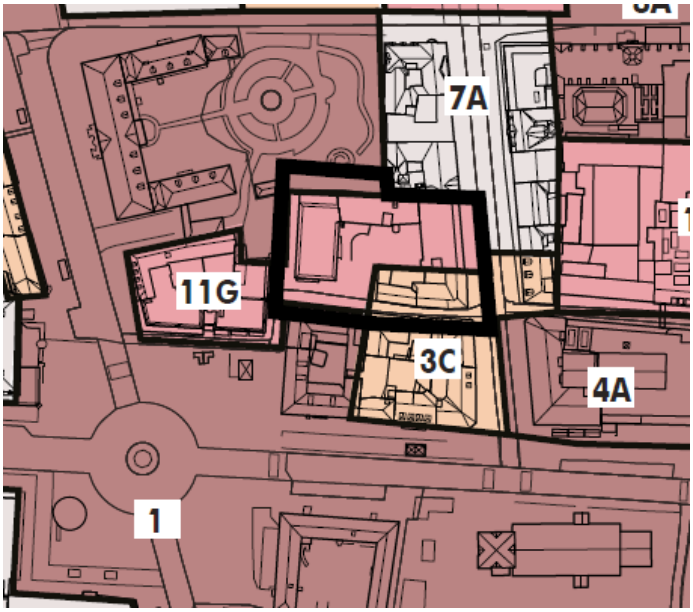
Eksisterende situasjon fra Sommerveita. Sett mot vest til venstre og sett mot øst til høyre.



Eksisterende situasjon sett fra Nordre gate- Schrødergården til vestre og sett fra Stiftsgårdsparken til høyre.

3.4 STEDETS KARAKTER; STRUKTUR, ESTETIKK/BYFORM, EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Kvartalet består av både høyere, moderne bygg på tre til seks etasjer med flate tak og saltak, og lavere, verneverdig trehusbebyggelse med saltak. Den kulturhistoriske stedsanalysen for nordøstre del av Midtbyen (DIVE-analysen, 2020) verdisetter og systematiserer byens fysiske struktur. Planområdet ligger innenfor delområdene 11G Torvet–Sommerveita og 3C Trehusmiljøet i Nordre gate sør.



Utklipp fra kart T4-2 Handlingsrom, i DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen. Planområdet omfattes av område 11G – Torvet –Sommerveita; Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tilliggende områder vektlegges. 3C - Trehusmiljøet Nordre gate sør - Bevaring av trehusbyen. endringer i liten tilpasset skala. 1 – Munkegata – Kongens gate; Bevaring av verneverdier . Ingen/liten endring. Planområdet er innenfor tykk svart linje.

Kapittel 4 i DIVE-analysen definerer handlingsrom og gir anbefalinger for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. Bebyggelsen i delområde 11G, Torvet –Sommerveita, er klassifisert som nyere bygningsstruktur med store volum, vurdert til liten til middels verdi og middels til stor endringskapasitet. Samtidig er området omgitt av kulturhistorisk verdifulle omgivelser som må hensyntas. Handlingsrommet vurderes som relativt stort, hvor eksisterende bygg kan rives og arealer bebygges, men dagens volum bør i utgangspunktet anses som øvre ramme for ny bebyggelse.

Trehusbebyggelsen i delområde 3C, Trehusmiljøet Nordre gate sør, er småskala og svært sårbar for tiltak som kan endre eller dominere strukturen. Økt utnyttelse eller fortetting kan svekke områdets karakter og lesbarhet, både mot gate og i gårdsrom.

Delområde 1, Munkegata – Kongens gate anbefales bevart med liten eller ingen endringer. Områdets store verdier i form av enkeltbygninger, gatestruktur og karakter bør hensyntas og verdier sikres med hensynssone og bestemmelser i områdeplanen «Bevaring av verneverdier».

3.5 LANDSKAP (TOPOGRAFI, LANDSKAP, SOLFORHOLD, LOKALKLIMA)

Terrenget er i hovedsak flatt, og landskapet preges av det bygde miljøet, store bytrær og viktige siktlinjer mot historiske landemerker. Solforholdene er begrenset på bakkenivå deler av vinterhalvåret, mens øvre etasjer har sol gjennom året. Planområdet ligger på ca. kote +8,2 og er ikke utsatt for havnivåstigning.

3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er betydelige verneinteresser både innenfor og rundt planområdet. Grunnen i denne delen av Midtbyen består av middelalderbygrunn og er fredet.

Schrøderkvartalet bestod tidligere av en sammensatt struktur med små trebygninger, bakgårder og gårdsrom. Ved fornyelsen på 1960-tallet ble denne strukturen revet og erstattet med større bygningsvolumer organisert rundt et større gårdsrom. Mot Stiftsgårdsparken ble det oppført lavere bebyggelse av hensyn til parkens kvaliteter og lysforholdene. På tomta vest i kvartalet har det siden omkring 1880 stått et bedehus. I1980 ble dette erstattet av et nytt misjonshus i fire etasjer, utformet som et kombinert kontor- og forsamlingsbygg. Bygget representerer en moderne og funksjonell type misjonshus.

Trehusbebyggelsen i Nordre gate 4 er antikvarisk verdifull og har verneklasse C. Trehusmiljøet i og rundt planområdet representerer eldre eiendomsstrukturer med både høy arkitektonisk verdi og kunnskapsverdi. Bebyggelsen, som i hovedsak består av to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom, er i stor grad bevart og gir området sitt særpreg. Den småskala strukturen er svært

sårbar, både for brann og for tiltak som kan endre eller dominere bebyggelsen, og området vurderes derfor å ha liten endringskapasitet.

Mot nord grenser planområdet til en jugendgård i mur fra tidlig 1900-tall, klassifisert med verneklasse B.



Kart som viser bygninger med ulik verneklasse i og rundt planområdet. Planområdet er markert med gul stiplet strek.

HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende plan ble det gjennomført en arkeologisk undersøkelse med graving av to sjakter. Undersøkelsen avdekket intakte, ikke-automatisk fredete kulturlag i begge sjakter, samt kulturlag og treverk like over den naturlige undergrunnen, datert til middelalder. Det ble påvist både etterreformatoriske og middelalderske kulturlag.

I sjakt 2 ble det registrert middelalderske kulturlag i bunnen, mens det i sjakt 1 ble påvist både senmiddelalderske og etterreformatoriske lag. Utstrekningen i øst–vest-retning er usikker, men det er ikke indikasjoner på dypere kjellerinngrep, og det antas at lagene fortsetter vestover mot nedkjøringsrampen.

De intakte kulturlagene var generelt dårlig bevart, med nær fullstendig nedbrytning av organisk materiale som tre. Lagene viste heller ingen tydelige lukt- eller fargeendringer. Bevaringsgraden er vurdert til A1–A2 for nyere lag og A1 for middelalderske lag. Jordkjemiske analyser bekrefter at bevaringsforholdene for både organisk og uorganisk materiale er relativt dårlige.

3.7 NATURVERDIER (INKL. KARBONRIKE AREALER OG VEGETASJON)

Planområdet består i hovedsak av asfalterte og bebygde arealer uten egne naturverdier, men grenser til og inkluderer deler av Stiftsgårdsparken. Parken er klassifisert som en viktig naturtype – parklandskap (verdi B) – og er med sine rundt 300 år en av Norges eldste parker. Den er også registrert som et svært viktig friluftsområde.

Innenfor planområdet er det registrert trær av artene ask og alm, som begge er rødlistet som sterkt truet. Trærne står svært nær eksisterende og planlagt bebyggelse. Trekronene strekker seg inn over planområdet, og det må forventes at rotsystemene ligger tett inntil grunnmur og kjeller langs eksisterende bygg.



Kart fra artsdatabanken viser at det er observert to arter som er sterkt truet (ask og alm - rød prikk) og en art som er sårbar (fiskemåke - oransje prikk) i umiddelbar nærhet av planområdet (stiplet strek). Den grønne prikken representerer en moseart som er listet som livskraftig.

3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

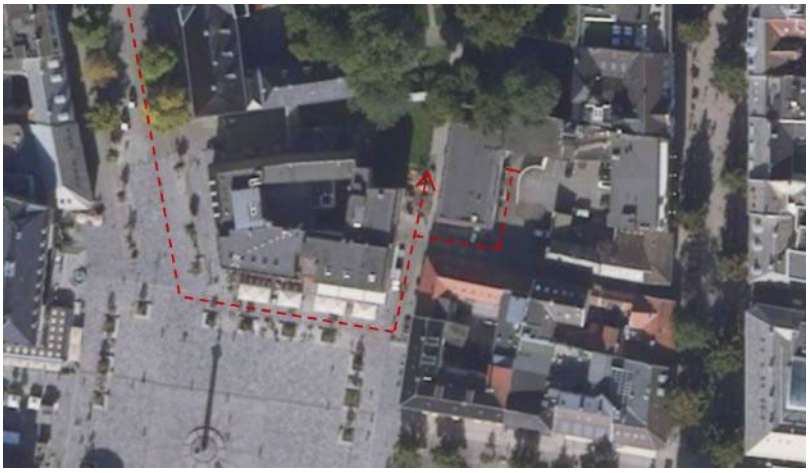
Planområdet grenser til Stiftsgårdsparken, som har stor rekreasjonsverdi for byens befolkning. Området ligger sentralt med nærhet til et bredt tilbud av byrom, handel, servering, kultur og grøntområder.

3.9 LANDBRUK
Ikke relevant.

3.10 TRAFIKKFORHOLD (KJØREADKOMST, VEGSYSTEM, TRAFIKKMENGDE, ULYKKESSITUASJON, TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER, KOLLEKTIVTILBUD)
Planområdet har i dag adkomst via gågater. Renovasjonsbil kjører fra nordre del av Munkegata, over Torvet og inn i Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, før den rygger inn i bakgården. Personbiler benytter samme adkomst og parkerer i bakgård eller i parkeringskjeller via rampe. Varelevering skjer via Kongens gate eller Dronningens gate, med adkomst fra Nordre gate. Varelevering til Misjonshuset skjer via Sommerveita

Trafikksikkerheten vurderes som relativt god, da trafikkmengden er lav. Den største risikoen er knyttet til ryggemanøvrering med renovasjonskjøretøy.

Planområdet ligger under 300 meter fra kollektivtilbud i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate, og omtrent 700 meter fra Trondheim sentralstasjon.



Rød stiplet linje viser ankomst for kjøretøy. Større kjøretøy for renovasjon og varelevering må rygge i Sommerveita for å ankomme rampen til parkeringskjeller. Disse må også rygge ned rampen.

3.11 BARNS INTERESSER (SKOLEVEI, LEKEPLASSER/FRITIDSTILBUD)
Planområdet er i hovedsak privat og benyttes i liten grad av barn i dag. Det er sannsynlig at Sommerveita brukes som gangforbindelse av barn, men det er ikke gjennomført barnetråkkregistreringer. Byromsundersøkelsen «Folk i byen» viser at barn i hovedsak oppholder seg og leker i Stiftsgårdsparken.

3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEDEKNING)
Ikke relevant.

3.13 UNIVERSELL UTFORMING
Planområdet er tilnærmet flatt og har generelt god tilgjengelighet. Det er adkomst fra Stiftsgårdsparken, Nordre gate og Sommerveita. Nordre gate er belagt med belegningsstein og flat brostein, og er tilrettelagt for rullestolbrukere. Sommerveita er delvis belagt med flat brostein. Det er også etablert ledelinjer i form av renner og stein med ulik struktur. Adkomsten gjennom Stiftsgårdsparken består av grus og belegningsstein, og har tilfredsstillende fremkommelighet for rullestol. Dette gir et godt utgangspunkt for videre tilrettelegging for universell utforming.

3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP, TRAFO, ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME)
Det er utarbeidet en overordnet VA-plan for gjeldende plan, som beskriver løsninger for vann- og avløpssystemer som skal følge gjeldende plan. VA-planen revideres som følge av reguleringsendringen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, mens eksisterende energiforsyning er basert på elektrisitet. Det skal reetableres en ny trafostasjon innenfor planområdet, som er sikret i gjeldende plan.

3.15 GRUNNFORHOLD (STABILITETSFORHOLD, LEDNINGER, RASFARE)
I Trondheim kommunes kartløsning er planområdet registrert som byjord, som regnes som forurenset grunn.

3.16 STØYFORHOLD
Planområdet er ikke utsatt for vesentlig støy.

3.17 LUFTFORURENSNING

Målinger fra nærmeste målestasjon (Fylkeshuset i Midtbyen) viser at området generelt har lave nivåer av svevestøv (PM2.5 og PM10). Forekomsten av NO_2 er også lav, men kan i perioder være moderat.

3.18 RISIKO- OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med gjeldende plan. Denne er oppdatert i tråd med tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøte for reguleringsendringen.

3.19 NÆRING, FORRETNING, PRIVAT TJENESTEYTING

Schrødergården inneholder forretninger i første etasje og kontorvirksomhet i de øvrige etasjene, blant annet legekontor. Misjonshuset har kun forretningsareal i første etasje. Øvrig bebyggelse står ledig.

3.20 EKSISTERENDE UTREDNINGER

I arbeidet med gjeldende plan er det gjennomført omfattende vurderinger og utredninger knyttet til utforming av ny bebyggelse, tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø, samt hensyn til middelaldergrunnen. Trafikkutredninger, geotekniske vurderinger, branntekniske notater, VA-notater og vurderinger av naturmangfold, inkludert de rødlistede trærne i Stiftsgårdsparken er oppdatert og følger reguleringsendringen.

4 BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRINGEN

4.1 PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsendringen viderefører alle formål som er fastsatt i gjeldende plan. Dette inkluderer kombinert bebyggelse og anlegg for forretning, kontor og bevertning, samt arealer til gangareal, gågate/gangvei og grønnstruktur, herunder park knyttet til Stiftsgården. Båndlegging etter kulturminneloven og hensynssone for bevaring av kulturmiljø videreføres også for hele planområdet.

REGULERINGSENDRINGENS PLANKART



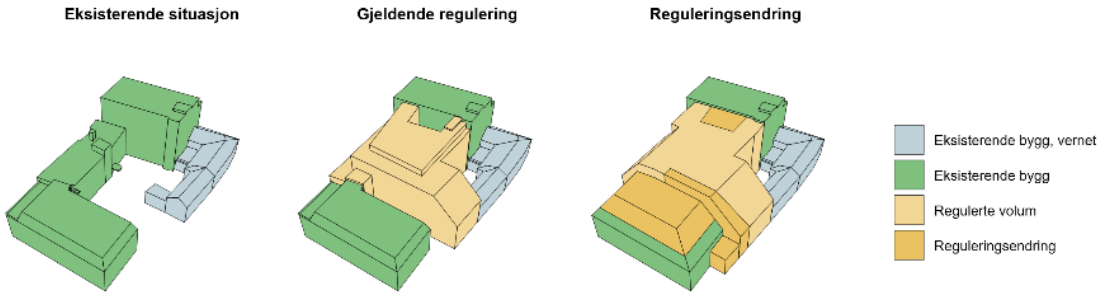
OMRÅDET REGULERES TIL FORMÅLENE:		Areal
Bebyggelse og anlegg:	Forretning/Kontor/Bevertning (KBA) (1800)	2319 m^2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Gangveg/gangareal/gågate (GG) (2016)	662 m^2
Grønnstruktur:	Park (PA) (3050)	180 m^2
Hensynssoner:	Hensynssone bevaring naturmiljø (H560) Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) Båndlegging etter lov om kulturminner, Middelalderbygrunn (H730)	
Bestemmelsesområder:	#1 Utvidelse av kjeller #2 Gårdsrom #3 Inngangsparti	
SUM		3161 m2

4.2 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAKS PLASSERING OG UTFORMING, HERUNDER TILPASNING TIL TERRENG

De arealene som det er ønskelig å endre i gjeldende plan omfatter eiendommene gnr./bnr.: 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/349 og 401/399.

Det ønskes å endre gjeldende reguleringsplan for å legge til rette for en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av hele kvartalet, inkludert Sommerveita 4-6/Misjonshuset.

Reguleringsendringen gir en økning i totalt volum for kvartalet. I gjeldende plan er det oppgitt et areal på ca. 5 500 m², men dette omfatter kun Nordre gate 6. Den reelle økningen i areal som følger av reguleringsendringen er om lag 1 600 m².



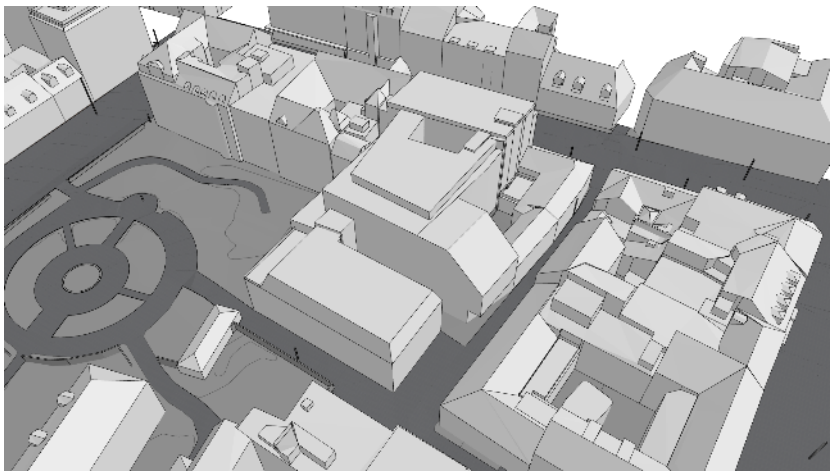
Økning av areal i reguleringsendringen er fordelt på tre grep:

- Bygge igjen nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren ved Nordre gate 6/Schrødergården og bygge et tilbygg til Sommerveita som inkluderer nytt inngangsparti.
- Legge til rette for en ekstra etasje på Misjonshuset.
- Glassoverbygget gårdsrom innenfor gjeldene #4 foreslås fjernet, samt endring av takform

Forslaget til reguleringsendring åpner for store, sammenhengende forretningsarealer i kjeller, første og andre etasje, samt større, sammenhengende kontorlokaler i øvrige deler av bebyggelsen. Det vil også vurderes å etablere restaurant eller kantine innenfor planområdet.

4.3 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Reguleringsendringen legger til rette for en forenkling av gjeldende plan, med et tydeligere og mer helhetlig bygningsvolum som forholder seg til den historiske inndelingen av bebyggelse i kvartalet. Det introduseres en reguleringskonvolutt som fastsetter de ytre rammene for bebyggelsen.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av gjeldende plan.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av forslag til reguleringsendring/ reguleringskonvolutten med ytre begrensinger.

Svarte streker med høydeanvisning er eksisterende regulerte høyder. Røde stiplede streker med høydeanvising markerer forslag til nye høyder. Røde arealer er nye volum som ønskes å tilføres.

Den nye bebyggelsen i bakgården og mellombygget, KBA1, vil knytte seg til eksisterende bebyggelse i Schrødergården. Gesimshøydene for nybygget som er sikret i gjeldende plan, på c+18,4, videreføres mot Sommerveita sør. Den nye bebyggelsen i bakgården forholder seg til etasjehøydene i Schrødergården. Maksimal gesimshøyde på c+27,7 for ny bebyggelse i bakgården videreføres slik den var fastsatt i gjeldende plan. Men for reguleringsendringen bebygges arealet som omfatter tidligere nedkjøringsrampe igjen. Premissene for byggelinjer mot Sommerveita sør, følger de historiske byggelinjene fra 1964. Dette omfatter både byggegrensa for mellombygget som vil fullføres innenfor Sommerveita 2, og forslag om nytt inngangsparti som vil knytte seg til bebyggelsen i Misjonshuset sitt sørøstre hjørne.

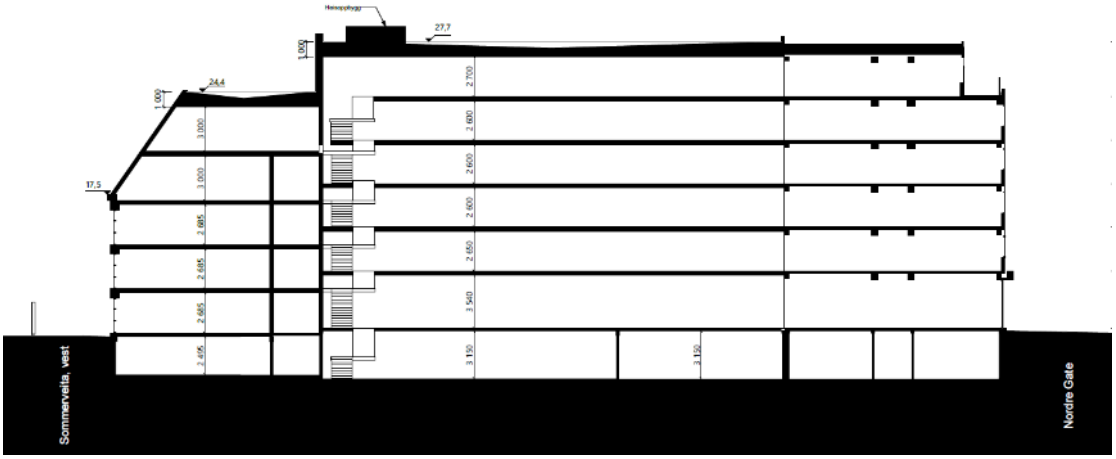
Det foreslås å bygge på én etasje på Misjonshuset, ved å forlenge de skrå takflatene. Gesimshøyden på bebyggelsen vil være lik dagens gjennomsnittlige gesimshøyde på c+17,5, mens mønehøyden økes til c+24,5. Det etableres skrå takflater for den nye bebyggelsen på Misjonshuset, fra og med tredje etasje til og med femte etasje.



Fasade mot vest og Sommerveita vest.

Mot Stiftsgårdsparken videreføres den eksisterende gesimshøyden i gjeldende plan på c +20,2 for mellombygget. Det foreslås å skrå takflater fra og med tredje til og med sjette etasje for ny bebyggelse mot Sommerveita sør og for ny bebyggelse mot Stiftsgårdsparken. Å legge til rette for skrå takflater er et bevisst grep for å tilpasse ny bebyggelsen til den eksisterende omkringliggende bevaringsregulerte bebyggelsen.

Heis og trappeløp ønskes plassert i grensesnittet mellom Misjonshuset og ny bebyggelse i bakgården, som vil være bindeleddet til eksisterende bebyggelse i Schrødergården. Dette er nødvendig for å håndtere nivåforskjellene mellom eksisterende bebyggelse på to sider av nytt volum i bakgården. I planarbeidet har det vist seg behov for å etablere et takopplett der den nye heisen plassers. Planforslaget tillater derfor et heisoppbygg som går 1,0 meter over maksimal gesimshøyde på c +27,7. Heisoppbygget vil ikke være synlig fra omkringliggende offentlige gater eller byrom, da den skal plasseres minimum 2,0 meter tilbaketrukket fra gavl og/eller bebyggelsens høyeste gesims.



Maksimal høyde på ny bebyggelse i bakgården er på c+27,7. Tilsvarende høyde som gjeldende plan.

I planarbeidet er det sett nærmere på hvordan en kan bryte ned de store skrå takflatene. Det eksisterende bygningsmiljøet har også store takflater, og disse oppleves som interessante på grunn av arker, takvinduer og partier av fasaden som har varierte gesimslinjer som er en vesentlig del av fasadekomposisjonen. Dette kommer tydelig fram i fasadekomposisjonen for Nordre gate 8, Dronningens gate 9 og Stiftsgårdsparken.



Skråfoto av Nordregate.

Fasademotivet til Nordregate 8 og Dronningens gate 9 viser en varierende gesims, der den horisontale fasaden føres delvis over byggets gjennomgående gesims.

Reguleringsendringen tillater derfor mindre takopplett/takarker på de skrå takflatene for å gjenspeile variasjonen som et viktig tiltak for å tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende bygningsmiljøet. Det tillates og at deler av fasaden til mellombygget, KBA1, går over regulert gesims for inntil 50% av fasaden både mot Sommerveita og mot Stiftsgårdsparken.



Fasade mot sør og Sommerveita sør.

Det åpnes opp for mindre takterrasser tilknyttet takopplettene/takarkene i de skrå takflatene mot Sommerveita.



Prinsipp for takopplett og takterrasser for de skrå takflatene.



Perspektiv med snitt gjennom Misjonshuset. Illustrerer hvordan man kan løse takterrasser i de skrå takflatene.

Et annet viktig grep for å sørge for tilpasning med god variasjon er å rendyrke de nye volumene med variert arkitektonisk uttrykk. Volumene i reguleringsendringen behandles som tre bygg, med ulik fasade og takutforming. En tilnærmet lik inndeling vises også i det historiske flyfoto fra 1964.
For ny bebyggelse lengst øst i bakgården, er det vurdert at beste løsning er å etablere rette fasader og flatt tak. Fordi volumet ligger tilbaketrukket fra gata, vil en lavere gesims ikke gi noen reell visuell merverdi. Grepet er også med på å begrense store, skrå takflater i den nye bebyggelsen.



Fasade mot nord og Stiftsgårdsparken- ønsket utforming. Illustrert gesimshøyde for mellombygget samsvarer ikke med reguleringskonvolutten og er vist på c+18,4.

Reguleringskonvolutten viderefører gesimshøyde for mellombygget, KBA1, mot Sommerveita på c+ 18,4 og c+ 20,2 mot Stiftsgårdsparken. Mot Stiftsgårdsparken har det vist seg mindre hensiktsmessig å føre bebyggelsens fasade en halv etasje over OK dekke i 4. etasje. Derfor er det i illustrasjonsmaterialet vist at *Fasaden mot nord og Stiftsgårdsparken -ønsket utforming*,går opp til og med 3. etasje, slik at foreslått gesimshøyde blir ca. c+18,4 på deler av fasaden, men at en tillater at fasaden går over regulert gesims for inntil 50% av fasaden. Dette grepet er inspirert av fasademotiv i kvartalet, Nordre gate 8 og Dronningens gate 9, og bidrar til å bryte opp de store skrå takflatene til mellombygget. Ved å variere gesimslinjen og la fasadematerialet enkelte steder bryte den regulerte høyden, oppnås en mer nyansert og harmonisk volumoppbygging. Grepet gjør fasadene visuelt interessante med økt variasjon, samtidig

som de nye byggene forholder seg til rytmen og kompleksiteten i den historiske bebyggelsen uten å direkte kopiere.

Forslaget til reguleringsendring vil være mer synlig fra Torvet, ettersom bebyggelsens høyde økes og dermed vil kunne oppleves på avstand fra Torvet sitt byrom.



Fotomontasje viser volumoppbyggingen av gjeldende regulering til venstre og forslag til reguleringsendring/ reguleringskonvolutten til høyre. Sett fra adkomst til planområdet fra Torvet.



Illustrasjon av ny bebyggelse ved adkomst til planområdet fra Torvet.

Bebyggelsens høydevirkning vil oppleves tilnærmet lik for gjeldende regulert volum og forslag til nytt bebygd volum sett fra Sommerveita. Når man står i Sommerveita og betrakter den nye bebyggelsen i øyehøyde, vil den fremstå med relativt lik høyde som i gjeldende reguleringsplan, ettersom de skrå takflatene demper inntrykket av høydeforskjeller.

I planarbeidet har en sett hvordan en kan etablere et felles inngangsparti i Sommerveita, som henvender seg mot Torvet. Dette er i tråd med den historiske plassering av bebyggelse fra 1964, og understøtter Sommerveita som en veit.



Fotomontasje viser volumoppbyggingen av gjeldende regulering til venstre og forslag til reguleringsendring/ reguleringskonvolutten til høyre. Sett fra Sommerveita, fra vest mot øst.

Det er og ønskelig å etablere en forplass utenfor Misjonshuset hvor det legges til rette for attraktive og naturlige møteplasser og mulighet for uteservering. Inngangspartiet foreslås som et enkelt volum som knytter seg til Misjonshuset sitt sørøstre hjørne. Reguleringskonvolutten sikrer at inngangspartiet sin høyde ikke overstiger to etasjer, men en ønsker ikke å sikre eksakt foreslått utstrekning, ettersom inngangspartiet sin form kan endre seg.



Illustrasjon som viser Sommerveita med foreslått inngangsparti for ny bebyggelse og tilhørende forplass. Sett fra Sommerveita fra vest mot øst.

Utformingen av ny bebyggelse er gjort i dialog med fylkesantikvaren og byantikvaren.

4.4 STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL/ ANTALL ARBEIDSPLASSER

Reguleringsendringen foreslår en annen fordeling av arealbruken enn gjeldende plan. I kjeller, første og andre etasje planlegges arealer for forretning. Fra og med tredje etasje planlegges kontorarbeidsplasser som kan deles inn i større eller mindre leieforhold. I tredje etasje legges det og til rette for kantine for byggets leietakere.

Gjeldende plan la til rette for et samlet kontorareal, forretning og restaurant på ca. 5 500 m² BTA, med ca. 230 arbeidsplasser.

Reguleringsendringen gir et totalt areal på ca. 9 400 m² BTA for hele kvartalet, med unntak av Nordre gate 4. I gjeldende plan er det oppgitt et areal på ca. 5 500 m², men dette omfatter kun Nordre gate 6, og inkluderer ikke Misjonshusets eksisterende arealer. Den reelle økningen av areal som følger av reguleringsendringen er om lag 1 600 m². Det nye arealet vil utgjøre om lag 65 ekstra arbeidsplasser.

4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Ikke relevant.

4.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Ikke relevant

4.7 PARKERING (ANTALL P-PLASSER FOR BIL OG SYKKEL (MIN/MAKS ANTALL P-PLASSER SOM KAN OPPNÅS INNENFOR TILLATT UTNYTTELSE OG FORDELING AV FORMÅL I BESTEMMELSENE), BEGRUNNELSE FOR EV. AVVIK FRA NORM, UTFORMING OG LOKALISERING AV PARKERINGSANLEGG)

Reguleringsendringen innebærer at nedkjøringsrampen til Schrødergården fjernes, og de 34 eksisterende parkeringsplassene erstattes med forretningsareal og tilhørende sekundære arealer som lager, sykkelparkering, garderober og tekniske rom.

Sykkelparkering for reguleringsendringen er godt ivaretatt og tilfredsstiller kravet i reguleringsbestemmelsene om minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Det legges til rette for om lag 200 sykkelparkeringsplasser. Med 305 arbeidsplasser innebærer dette at rundt to tredjedeler av de ansatte vil kunne benytte sykkelparkering i kjelleren.

Sykkelparkeringen forventes å få overkapasitet sammenlignet med det faktiske behovet. Reisevaneundersøkelsen for Trondheimsregionen 2024 viser for de som reiser til Midtbyen:

- 31,3 % går
- 12,6 % sykler
- 29,3 % reiser kollektivt
- 22,5 % kjører bil
- 4,4 % benytter andre transportformer

Selv om både dagens syklister og samtlige bilister i fremtiden skulle velge sykkel som transportmiddel til jobb – tilsvarende 157 arbeidstakere – vil sykkelparkeringen fortsatt ha ledig kapasitet.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

VANN OG AVLØP

Tilstand og kapasitet på eksisterende VA-system i Sommerveita er ikke kjent, men eksisterende vannledninger er tilstrekkelig for reguleringsendringen. Det er utarbeidet en helhetlig plan for vann- og avløpshåndtering i forbindelse med utbyggingen, med vekt på separering, fordrøyning og tilpasning til kommunale krav. Ny bebyggelse kommer nærmere VA-ledningene enn avstandskravet på 4 meter. Ved teknisk godkjenning må det søkes om at avstandskravet til de kommunale VA-ledningene reduseres. Minstekravet på 2 meter mellom bebyggelse og VA-ledninger vil innfris. Det er mulig å flytte ledningene ved behov, slik at det opprettholdes 2 meter avstand både til ny bebyggelse (Sommerveita 4/6) og eksisterende bebyggelse (Sommerveita 3).

Overvann håndteres lokalt gjennom blågrønne tak og fordrøyning på egen eiendom etter tretrinnsstrategien, Trondheim kommune sin VA-norm.

For mer informasjon se vedlagt VA-notat 260819 og VA-plan.

TRAFOSTASJON

Det skal etableres en ny trafostasjon innenfor planområdet. Reguleringsendringen foreslår å flytte ny trafostasjon fra mellombygget sin første etasje med fasade mot Stiftsgårdsparken til Misjonshuset sin første etasje som henvender seg mot Sommerveita vest. Tensio er positiv til endringen som gjør tilkomsten til ny trafo mer tilgjengelig. Den nye trafoen utformes i henhold til Tensio sine kravspesifikasjoner.

For mer informasjon se Tensio sin uttalelse som er vedlagt.

FJERNVARME

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme. Traseen foreslås endret fra å gå gjennom Stiftsgårdsparken til å kobles på eksisterende fjernvarmenett i Torvet via Sommerveita. Grøftetrasé for fjernvarme vil samordnes med ny kabeltrasé for Tensio.

RENOVASJON

Gjeldende plan legger opp til renovasjonsløsning i parkeringskjeller. I reguleringsendringen foreslås det at avfall håndteres i kjeller i Misjonshuset, med adkomst via vareheis mot Sommerveita. Renovasjonsbil vil ha oppstillingsplass i Sommerveita vest.

Reguleringsendringens næringslokaler inngår i pilotprosjekt "Living labs Bylogistikk", som gjennomføres i regi av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune. Pilotprosjektet ser på strategier for å utarbeide felles gode bylogistikkløsninger på tvers av virksomheter, med mål om;

1. Redusert CO2-utslipp, ved nye by logistikkløsninger som sikrer effektivitet og miljøvennlige løsninger, samt mindre tungtransport i Trondheim sentrum

2. Forbedre brukeropplevelsen i Trondheim sentrum.

4.8 TRAFIKKLØSNINGER FOR GÅENDE, SYKLENDE OG KJØRENDE, ATKOMST, BREDDE

(INKL. TILSTREKKELIG SIDEAREALOG STIGNINGSFORHOLD, AVVIK FRA VEGNORMALEN, KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDELSE, VARELEVERING, FELLES ADKOMSTVEIER, EIERFORHOLD)

Adkomst for gående vil være fra Nordre gate eller fra Sommerveita via Torvet eller Stiftsgårdsparken. Sykkeladkomst vil skje via Misjonshuset, enten fra Sommerveita vest eller sør, i tilknytning til varelevering og renovasjon. Nordre gate, Sommerveita og Torvet er forbeholdt gående, og fremtidig trafikk vil i hovedsak være begrenset til nyttetransport. Dette gir god fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Gjeldende plan sikrer at eksisterende stigningsforhold opprettholdes, og at Sommerveita reetableres med skåret og flammet brostein.

Adkomst for personbil til planområdet og dagens bebyggelse fjernes i reguleringsendringen. Kjøreadkomst for renovasjon og varelevering vil samles og løses enten fra Sommerveita vest eller Sommerveita sør sammen med sykkeladkomst. Varelevering kan også skje fra Nordre gate, som i dagens situasjon.

Kjøremønsteret til renovasjonsbilen er basert på sporingskurve for lastebil (11 meter). I behandlingen av gjeldende reguleringsplan ble denne sporingskurven lagt til grunn for best mulig samsvar med renovasjonsbilen som betjener Midtbyen.

For mer informasjon se *Trafikknotat.*

En mer optimal samordning av all bylogistikk, varelevering og renovasjon, vil undersøkes i pilotprosjekt "Living labs Bylogistikk" som det refereres til over.

4.9 TILPASNING TIL TILLIGGENDE GJELDENDE REGULERINGSPLANER (EKSISTERENDE TERRENG/SITUASJON. (LEGG VED KART SOM VISER PLANKARTET TIL FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING SAMMEN MED TILLIGGENDE REGULERINGSPLANER OG PÅGÅENDE PLANER I NÆRHETEN.)

Det er ikke vurdert som relevant å vise eksisterende situasjon som viser reguleringsendringen sammenstilit med andre gjeldende reguleringsplaner ut over kartet som viser tilgrensende relevante planer under kapittel 2.7.

4.10 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Ikke relevant.

4.11 MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

BÆREKRAFT

Nordre gate 4 berøres ikke av reguleringsendringen og er sikret bevaring i gjeldende plan. Bebyggelsen i Nordre gate 6, som ikke berøres av reguleringsendringen, skal videreføres i sin helhet. Det er mål om å bevare konstruktive elementer i eksisterende bebyggelse, både i Misjonshuset og i eldre bebyggelse i bakgården tilhørende Schrøderkvartalet.

Klimagassberegningen viser at reguleringsendringen og Nordre gate 6 sitt samlede utslipp over en 50-årsperiode utgjør 14 430 tonn CO_2e ved scenario 1(norsk energimiks) for energibruk i drift, og 62 308 tonn CO_2e ved scenario 2(europeisk energimiks). Sammenlignet med referansenivået i Trondheim kommunes klimaveileder innebærer dette en reduksjon i totale klimagassutslipp på henholdsvis 60 % og 65 %.

Utslipp fra transport i driftsfasen er i tråd med forventningene for et sentralt plassert næringsbygg med betydelig antall tilreisende. Prosjektets lokalisering i Midtbyen bidrar samtidig til lavere transportutslipp sammenlignet med en alternativ plassering utenfor bykjernen. Videre viser materialbruk og byggeplassdrift reduserte utslipp sammenlignet med referansenivået, med ytterligere reduksjonspotensial gjennom optimalisering av materialvalg i neste fase.

Samlet sett gir reguleringsendringen et solid grunnlag for videre utslippsreduksjon, og analysen synliggjør de mest sentrale forbedringsområdene i den videre utviklingen.

I tabellen under som viser Klimaveileder for plan – og byggesaker. Så er det verdt å merke seg at kriteriet 1.1 felles mobilitetsløsninger og 2.1 innendørs fellesskapsløsninger ikke er relevant for planendringen. Videre har reguleringsendringen ambisjoner som fastslår at målene for 3.1, avfallsreduksjon, og 3.2, lavutslipps og ombruksmaterialer, oppnår kravene i klimaveilederen. Men det er ikke ønskelig å supplere planendringen med ytterligere detaljerte bestemmelser knyttet til dette, derfor er kravene markert som ikke oppfylt.



Grad av påvirkning på Klimagassutslipp. Klimaveileder for plan - og byggesaker i Trondheim kommune. Røde omringninger angir hvilke kriterier anses som oppfylt for NG6.

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme. Overvann håndteres lokalt gjennom fordrøyning på egen eiendom etter tretrinnsstrategien og Trondheim kommunes VA-norm.

For mer informasjon se Klimarapport og klimagassberegning.

GRUNNFORHOLD/ GEOGTEKNISK VURDERING

Planforslaget vurderes som gjennomførbart med hensyn til byggbarhet og skredsikkerhet i samsvar med gjeldende regelverk. Lokal stabilitet skal ivaretas i detaljprosjekteringen.

Grunnforholdene tilsier at ny bebyggelse i hovedsak kan fundamenteres direkte på bakken. Ved utvidelse av kjeller kan det bli behov for støttetiltak og/eller tilbakefundamentering.

Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering, med særskilt fokus på forholdet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Videre prosjektering skal skje i tett samarbeid med geotekniker.

For mer informasjon se Geoteknisk notat.

4.12 UNIVERSELL UTFORMING, KRAV TIL UU, HVORDAN LØSES UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er tilnærmet flatt og egnet for universell utforming. Sommerveita skal reetableres med trillevennlig brostein. Universell utforming legges til grunn for innganger mot Sommerveita og Nordre gate, og det etableres heisadkomst til alle etasjer.

4.13 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Gatearealer videreføres som offentlig gangareal/gågate/gangveg og Stiftgårdsparken videreføres som offentlig friområde i tråd med gjeldende plan.

4.14 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Ikke relevant.

4.15 KOLLEKTIVTILBUD

Planområdet ligger under 300 meter fra Trondheim sitt primære kollektivknutepunkt i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate, og omtrent 700 meter fra Trondheim sentralstasjon.

4.16 KULTURMINNER

Det foreslåtte byggetiltaket planlegges plassert helt inntil verneverdig småhusbebyggelse, Nordre gate 4. Bestemmelsene i gjeldende plan sikrer at restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal opprinnelige materialer så langt som mulig bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket, med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, skal opprettholdes. Bebyggelse mot Stiftsgårdsparken innenfor bestemmelsesområde #2 skal utformes i samråd med Byantikvaren, før det kan gis igangsettingstillatelse.

I gjeldende plan er planområdet også regulert til hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan påvirke kulturminnet slik det er definert i kulturminneloven § 3, og som ikke er tillatt etter planen, er forbudt uten særskilt tillatelse etter kulturminneloven. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skade. Dersom slike tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke er tilstrekkelige, vil dette måtte håndteres særskilt. Båndleggingen og hensynssonen videreføres.

Forslag til bestemmelser for hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) fra «Områdeplan for nordøstre kvadrant» er også foreslått videreført i reguleringsendringen. Det er viktig å sikre samsvar mellom de to planene.



Illustrasjons som viser eksisterende bevart bebyggelse, Nordre gate 4, i samspill med foreslått ny bebyggelse. Sett fra Sommerveita, fra øst mot vest.

4.17 NATURVERDIER

RØDLISTA ARTER

Gjeldende plan berører to trær i Stiftsgårdsparken, av artene ask og alm, som begge er kritisk truet. Gjeldende plan sikrer at det skal utarbeides en fagrapport som identifiserer nødvendige tiltak i anleggsfasen, og det skal utarbeides en egen tiltaksplan for beskyttelse av trærne i byggesaken.

Forslaget til reguleringsendring vil og berøre et tredje tre av arten alm, som også er kritisk truet. Treet er plassert ved Misjonshusets nordvestre hjørne. Konsekvensene av reguleringsendringen er vurdert av ETW-sertifisert arborist fra Trefolk.

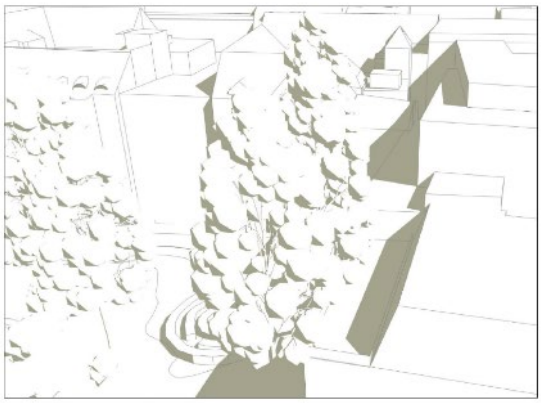
Rådgivende arborist har vurdert almetreet, og konkluderer med at det er et stort og gammelt individ i klimaksfase, med høy økologisk verdi og som et viktig element i Stiftsgårdsparken. Treets alder og størrelse tilsier behov for oppfølging, da eventuell svekkelse kan medføre økt risiko og behov for tiltak.

Rådgivende arborist har også vurdert at det planlagte byggeprosjektet vil kunne gi negativ påvirkning på de tre trærne, siden kunnskapsgrunnlaget for reguleringsendringen er mer detaljert enn ved gjeldende regulering. Dette angår konflikt med trekronene, reduserte lysforhold og økt risiko for skader under byggeperioden. Ettersom trærne er rødlistede og har høy verdi, anbefales det sterk bevaring og strenge sikringstiltak gjennom hele anleggsperioden.

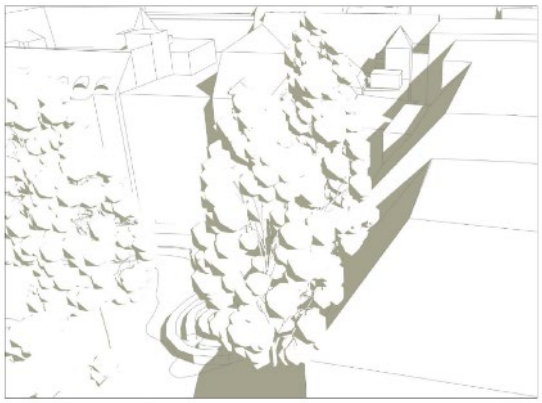
Planarbeidet har utredet konsekvensene av reguleringsendringen og foreslåtte endringen av takform og økt høyde på Misjonshuset. Det har vært ønskelig å øke høyden på Misjonshuset, KBA4, med en etasje, og beholde eksisterende gesimshøyde mot Stiftsgårdsparken på ca. c+18,0. Etter nærmere vurdering og dialog med rådgivende arborist er gesimshøyden redusert til c+17,5. Ved å senke gesimshøyden med 0,5 meter vil takets volum ikke ha betydelig negativ påvirkning til almen sin trekrone og større greiner.

Mellombygget, KBA1, forholder seg til Stiftsgårdsparken mot nord hvor nedre gjeldene gesims på c+20,2 er videreført. Økt byggehøyde gir dårligere lysforhold for trærne. Derfor foreslår reguleringsendringen en variasjon av gesims for fasaden mot Stiftsgårdsparken. Som vist i illustrasjon av fasaden for ønsket utforming der gesimsen er bearbeidet. Gesimsen er senket for deler av fasaden, så den ligger nesten to meter under regulert gesims og økt, med ca. en meter, i de deler av fasaden der det er tilrådelig av hensyn til trærne. Dette er i tråd med anbefalingene fra rådgivende arborist, av hensyn til den store almen lengst mot øst som har en betydelig stor grein som det er viktig å ta hensyn til.

Det et utarbeidet solstudier i tidsrommet 15. mai som er det tidspunktet på året hvor det er løvsprett for disse trærne. Kl. 14:00 er valgt som analysetidspunkt, da dette gir størst skyggepåvirkning på trærne som er regulert til bevaring. Studiene viser at reguleringsendringen ikke medfører økt skyggekast i Stiftsgårdsparken nord for planområdet, til tross for endringer i bebyggelsens utforming.



Gjeldende regulering



Reguleringsendring

Sol- og skyggestudier viser heller ikke at ny bebyggelse gir dårligere lysforhold for de øvrige trærne som ligger lenger nord i parken. Endringen innebærer at nye bygningsvolum vil komme tettere på trekronene enn dagens situasjon.

Trærne har tilpasset seg omkringliggende bebyggelse over tid, dette er synlig ved at det ikke er grener og bladmasse fra bakken til byggehøyde. Kronene har utviklet seg høyere enn bygningene fordi de trenger lys og bladmasse for produksjon av fotosyntese. Trær tilpasser seg etter forholdene, men eldre trær kan tilpasse seg tregere enn unge trær.

For mer informasjon se Tilstandsvurdering vegetasjon med vedlegg.

BLÅGRØNN FAKTOR

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes krav til blågrønn faktor oppfylles. Kravet for kontor, forretning og tjenesteyting er 0,5, og kravet for bylivsgate, gågate og gatetun er 0,3 i Midtbyen. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i KPA, og krav til blågrønn faktor gjelder bare så langt det passer ift. Kulturminnehensynene.

Den blågrønne faktoren for reguleringsendringen og den nye bebyggelsen blir på 0,33 (regneark 1a), ved teknisk korrekt utregning, og oppnår ikke kravet til blågrønn faktor. Resterende areal innenfor planområdet består av gangveg/ gangareal /gågate og oppnår kravet til blågrønn faktor på 0,3 (regneark 1b). Tilstøtende offentlig grønnstruktur innenfor planområdet, Stiftsgårdsparken, som omfatter grønne flater på terreng og deler av tre store trær, er tatt ut av utregningen. Om en tar med den offentlige grønnstrukturen innenfor planområdet ville en oppnådd en blågrønn faktor på 0,52. Forslagstiller mener det er korrekt å ta med den offentlige grønnstrukturen som er innenfor planområdet, da gjeldende plan og reguleringsendringen sikrer konkrete tiltak for å bevare den offentlige grønnstrukturen.

Planforslaget er utarbeidet i tett samarbeid med antikvarisk myndighet, og hensynet til tilpasning til det eksisterende antikvariske bygningsmiljøet har veid tyngst i vurderingene. Det er derfor ikke ønskelig å etablere grønne tak på nye, skrå takflater innenfor planområdet. På de resterende, flate takflatene er det imidlertid lagt opp til en så stor andel blågrønne tak som mulig.

For mer informasjon og utregninger av blågrønn faktor se vedlegg *NG SV, Blågrønn faktor regneark 1a og 1b.*

4.18 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Ikke relevant.

4.19 RISIKO- OG SÅRBARHET (PLANLAGT SITUASJON)

Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger gjeldende plan. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å utarbeide en ny ROS-analyse, men revidere eksisterende.
Følgende ROS-tema er videreført fra gjeldende plan og vurderes som uendret:

- 3c) Forurenset grunn
- 4a) Automatisk fredete/registrerte kulturminner
- 4b) Nyere tids kulturminner
- 5b) Vannforsyning /slukkevann
- 5c) Vann- og avløpsnett

6a) Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
7a) Ulykke på veg til/fra/ved planområdet, inkludert på-/avkjørsler
7b) Ulykke med gående og syklende i planområdet
8a) Støv og partikler, røyk og lukt
8b) Støy
9a) Byggetiltak og anlegg
9c) Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Følgende ROS-tema er nye tema eller oppdatering av tema, og vurderes som en del av endringen til planforslaget:

1b) Store nedbørsmengder
1c) Ekstremvær, naturfenomen– hetebølger
2b) Urban flom/overvann
5a) Kraft- og teleforsyning
10a) Sabotasje, terrorisme
10b) Brann, eksplosjon

Det er sikret tiltak for ROS-tema som faller inn under rød og gul risikoklasse og som ikke vurderes som akseptable. For gul risikoklasse er tiltak vurdert ut fra kost/nytte.

Under er en oversikt over alle ROS-tema og hvilken risikoklasse de omfatter:

Konsekvenstype Sannsynlighet	1 Små konsekvenser	2 Middels konsekvenser	3 Store konsekvenser
A Høy sannsynlighet	3c), 4b)	4a), 1b)	1c)
B Middels sannsynlighet	5c), 6b), 6c)	2b)	6a), 9a), 9c),
C Lav sannsynlighet	5a), 9b),	3a), 3b), 3d)	5b), 7a), 7b), 11a), 10b)

For mer informasjon se vedlagt *ROS-analyse*.

4.20 PLAN FOR TILRETTELEGGING UTOMHUS FOR BRANN- OG REDNINGSTJENESTEN

Gjeldende plan inkluderer et eget brannteknisk notat, med vurdering av brannsikring i et område med verneverdig trehusbebyggelse, og er tilrettelagt for rednings- og slokkeinnsats i tråd med teknisk forskrift.

Det er i utgangspunktet krav om brannseksjonering eiendommer. Nordre gate 6 og Sommerveita 4/6 er teknisk sett to separate eiendommer. I planarbeidet er det likevel lagt til grunn en sammenhengende bygning med gjennomgående etasjer. Brannsikkerheten vurderes som tilfredsstillende ved sprinkling av bygget, selv uten brannseksjonering mellom eiendommene. For mer informasjon se Brann-notat

4.21 TILTAK I PLANEN SOM BIDRAR TIL Å REDUSERE KLIMAGASSUTSLIPP; (OMBRUK AV BYGG, INNENDØRS FELLESAREAL, TILRETTELEGGING FOR GÅENDE OG SYKLENDE, AVFALLSREDUKSJON, BEGRENSEDE TERRENGINNGREP, KLIMAVENNLIG ANLEGGSFASE, ENERGIEFFEKTIVISERING, LOKAL FORNYBAR ENERGIPRODUKSJON, ETABLERING AV KARBONRIK VEGETASJON.)

Reguleringsforslaget legger til rette for ombruk av hele Misjonshuset, bortsett fra øverste etasje og takkonstruksjonen. Eksisterende bygg i tre etasjer i bakgården mot Stiftsgårdsparken er i gjeldende plan foreslått revet og ny bebyggelse skal gjenoppføres. I reguleringsendringen er det mål om å bevare eksisterende bygningskonstruksjonen i så stor grad som mulig.

Planforslaget legger til rette for gågate i hele Sommerveita som prioriterer de gående og syklende, avfallsreduksjon, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon og etablering av blågrønne tak. Det er avgjørende at nye næringslokaler etableres i Midtbyen, som medfører et betydelig lavere transportutslipp sammenlignet med en plassering utenfor bykjernen.

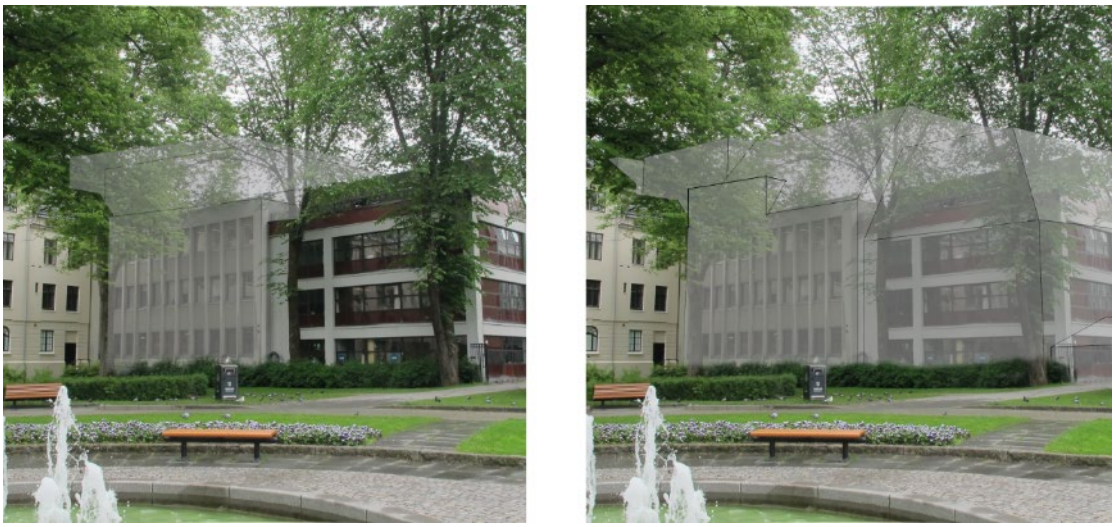
4.22 TILTAK I PLANEN SOM BIDRAR TIL Å BEDRE LEVEKÅR I BYDELEN (HVIS PLANOMRÅDET ER INNENFOR OMRÅDESATS); EKS. ØKT BOSTABILITET, VARIERT BOLIGSAMMENSETNING, NYE MØTEPLASSER, TETTERE BYROMSNETTVERK.

Planendringen legger til rette for ca. 1 600 m^2 større forretnings- og kontorlokaler enn gjeldende plan. Dette vil bidra til flere attraktive offentlige møteplasser og arbeidsplasser i Midtbyen.

5 VIRKNINGER AV REGULERINGSENDRINGEN

5.1 LANDSKAP (NÆR- OG FJERNVIRKNING)

Planområdet ligger sentralt i Midtbyens gågatemiljø, og omkranses av bygninger på tre til seks etasjer. I nærområdet vil foreslått ny bebyggelse fra tre til seks etasjer være synlig fra nærliggende gater og byrom som Torvet, Dronningens gate, Stiftsgårdsparken og Nordre gate. Planendringen gjør at gesimshøyden til den eksisterende bebyggelsen videreføres for ny bebyggelse, Misjonshuset sin gjennomsnittlige gesimshøyde beholdes og ny bebyggelse i bakgården får en gesimshøyde mot Stiftsgårdsparken som tilsvarer Nordre gate 8 sin gesimshøyde. Ny bebyggelse mot Sommerveita forholder seg til gesimshøyder i Sommerveita. Maksimal mønehøyde for mellombygget i bakgården er lik som gjeldende regulering, mens Misjonshuset sin øverste gesims økes med en etasje.



Fotomontasje viser volumoppbyggingen av gjeldende regulering til venstre og forslag til reguleringsendring/reguleringskonvolutten til høyre. Sett fra Stiftsgårdsparken, fra nord mot sør.



Illustrasjon av ny bebyggelse med ønsket utforming mot Stiftsgårdsparken, som trapper seg ned fra øst mot vest. Byggehøyder til ny bebyggelse skiller seg fra reguleringskonvolutten ved at mellombygget har en gesims på c+18,4, og deler av fasaden går en etasje over gesimsen, og er på ca. c+21,5. Sett fra Stiftsgårdsparken, fra nord mot sør.

Planforslaget foreslår bebyggelse som tilpasser seg eksisterende høyder i området og Midtbyen for øvrig. Virkningene av prosjektet i landskapsrommet er vurdert å tilpasse seg den omkringliggende bevaringsregulerte bebyggelsen.

Fjernvirkningene viser at den nye bebyggelsen vil framstå som en naturlig del av bybildet i Midtbyen. Sett fra sentrale byrom som Torvet og Dronningens gate/Jomfrugata vil de skrå takflatene bidra til å bryte ned volumene og knytte den nye bebyggelsen til Midtbyens tradisjonelle taklandskap. Løsningen viderefører kjennetegn fra den historiske bebyggelsen i området og styrker lesbarheten av den historiske bystrukturen.



Fotomontasje viser volumoppbyggingen av gjeldende regulering til venstre og forslag til reguleringsendring/ reguleringskonvolutten til høyre. Sett fra Torvet.

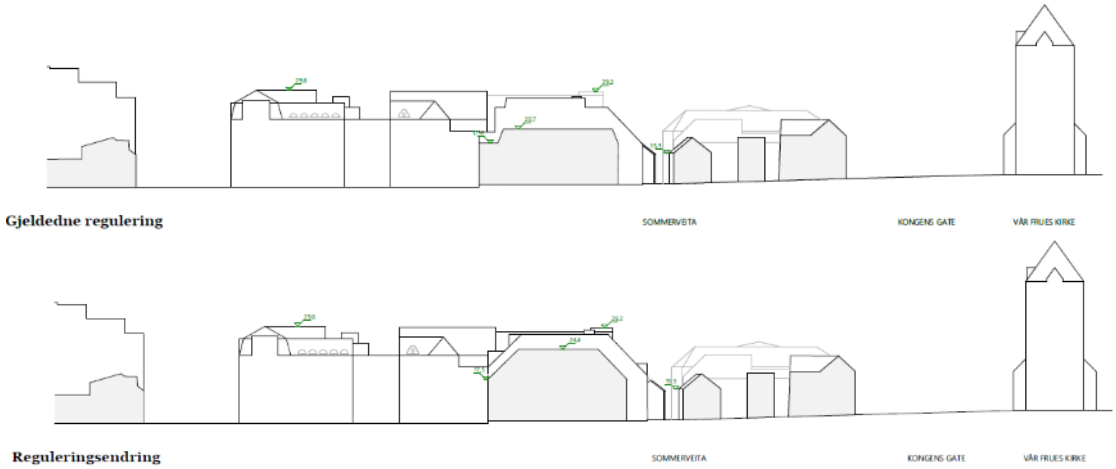


Fotomontasje viser volumoppbyggingen av gjeldende regulering til venstre og forslag til reguleringsendring/reguleringskonvolutten til høyre. Sett fra Jomfrugata.

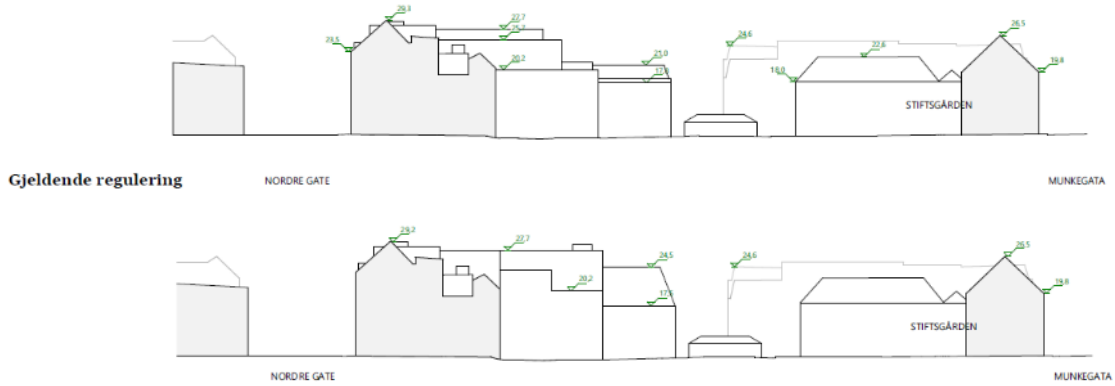
For flere nær og fjernvirkninger se Illustrasjonshefte.

5.2 BYFORM, STEDSKARAKTER OG VIKTIGE SIKTLINJER, (VEILEDER FOR BYFORM FOR TRONDHEIM)

Foreslått ny bebyggelse forholder seg til eksisterende byform. Ny bebyggelse vil fylle et tomrom i gatefasaden, og komplettere veiteløpet i Sommerveita. Planendringen sine bygningsvolum forholder seg til den historiske inndelingen av bebyggelse i kvartalet. Samtidig som bebyggelsen tilpasser seg den omkringliggende historiske bebyggelsen og de ulike tidsepokene sitt særpreg ved å implementere kvaliteter fra de ulike tidsepokene inn ny bebyggelse. Ny bebyggelse tilpasser seg stedskarakteren ved å benytte formet tak mot Sommerveita sør, Sommerveita vest og Stiftsgårdsparken. De skrå takflatene er brutt ned med mindre takopplett som enkelte steder går over gesims og takarker som bryter opp de store takflatene.



Langsnitt mot øst-II som viser reguleringskonvolutten, gjennom Dronningensgate til vestre, Stiftsgårdsparken, Sommerveita og Kongensgate til høyre



Langsnitt mot sør som viser reguleringskonvolutten, gjennom Nordre gate til venstre, Stiftsgårdsparken og Stiftsgården til høyre.

Utformingen av den nye bebyggelsen vil ha positive virkninger for veitestrukturen, og gjør veita mer attraktiv og interessant som gangforbindelse og gaterom, samtidig som ny bebyggelse tilpasser seg det freda anlegget i Stiftsgården.

Planforslaget bryter ingen viktige siktlinjer i området.

5.3 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, EKSISTERENDE TERRENG OG OMGIVELSER.

Tiltaket medfører ikke endring av eksisterende terreng, men det må graves i forbindelse med anleggsarbeider for oppgradering og utvidelse av kjellerplan. Størsteparten av masser som graves opp i forbindelse med utvidelse av kjelleren er det ikke mulig å gjenbruke på eiendommen. Det vil bli gjort lokale justeringer for å tilpasse offentlig gangareal til adkomstssituasjoner rundt planlagt bebyggelse. Dersom det blir nødvendig med inngrep i eksisterende gatedekket er det sikret at det brosteinsdekte gatedekket reetableres.

5.4 TILTAKETS VIRKNING FOR NABOBEYGGELSE

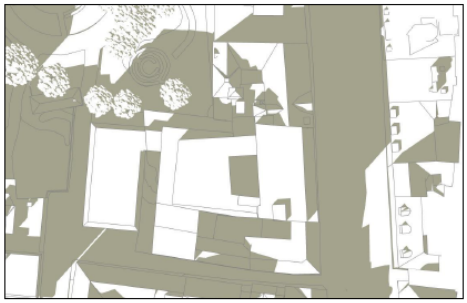
Det planlagte byggeprosjektet vil ta dagslys fra gaterommet og snevre inn synsfeltet slik at himmelutsikten fra Sommerveita blir mindre. Nabobyggene vil påvirkes av innsyn og redusert dagslys som følge av den planlagte bebyggelsen. Det er Nordre gate 4 som i størst grad påvirkes av endrede dagslysforhold internt i kvartalet, siden ny bebyggelse kommer vil grense til nabobebyggelsen sin fasade mot vest. Deler av Nordre gate 4 har i dag lysinnslipp i bygget fra alle himmelretninger, noe som er uvanlig i Midtbyen. Det er vurdert at forholdene er lagt til rette så alle funksjonskrav og tilsvarende antall arbeidsplasser er ivaretatt i bygget.

Nordre gate 4 har i dag ingen tinglyst rettighet til tilkomst via naboeiendommen i Nordre gate 6, eller Sommerveita 2. Ny bebyggelse berører ikke Nordre gate 4 direkte, annet enn at eget portrom må benyttes. Dette er sikret i planforslaget innenfor #2.

Sol- og skyggestudier viser at reguleringsendringen medfører liten endring av solforholdene fra gjeldende regulert situasjon. Dette henger sammen med at maksimal kotehøyde er lik som gjeldende regulering og de nye takflatene som tilføres prosjektet hovedsakelig er skrå. En kan imidlertid se at ved

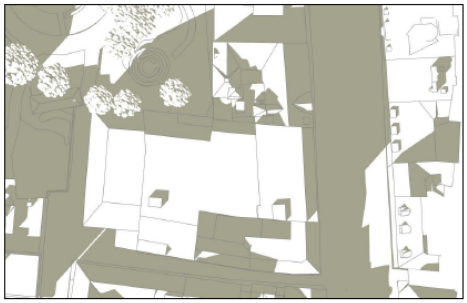
31. mars kl. 15 vil reguleringsendringen gi litt mer skygge på nabobebyggelsen mot nord-øst og bebyggelsen i Nordre gate 8 og 10. Sommerstid vil solforholdene være undret siden solen står høyt på himmelen.

Gjeldende regulering:

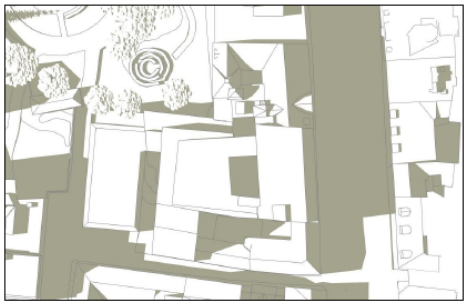


21.03 kl 15

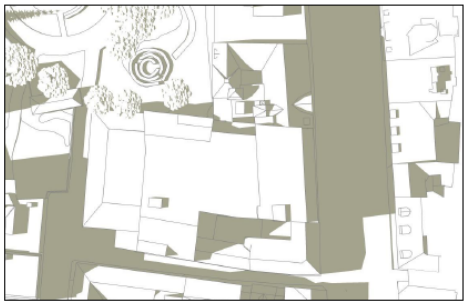
Reguleringsendring:



21.03 kl 15



23.06 kl 18



23.06 kl 18

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (AVSNITT 5.1 STRATEGISKE MÅL I KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER)

Planforslaget legger til rette for bevaring av eksisterende verneverdig og verdifull bebyggelse og kulturmiljø, samt tilhørende bevaringsregulerte trær i Stiftsgårdsparken som en del av nasjonalt kulturmiljø. Planforslaget vurderes ikke å gi negative virkninger for kulturmiljøer over bakken. Utvidelse av kjelleretasjen kan påvirke arkeologiske kulturminner i grunnen.

5.6 GRUNNFORHOLD (GEOTEKNIKK, GEOLOGI, FORURENSING I GRUNNEN)

Planforslaget er gjennomførbart med hensyn til byggbarhet og sikkerhet mot skred. Geoteknisk detaljprosjektering sikres i bestemmelsene ved at den skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis, og at det skal fremgå om det er geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider.

Planbestemmelsene sikrer og at det skal følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2, ved søknad om tiltak.

5.7 NATURVERDIER, BIOLOGISK MANGFOLD, VERDIFULL VEGETASJON, VILT, ANDRE ØKOLOGISKE FUNKSJONER OG SAMMENHENGER (NATURMANGFOLDLOVEN)

Planområdet grenser mot og innlemmer en del av Stiftsgårdsparken i planområdet. Stiftsgårdsparken er 300 år, og en av Norges eldste parker og er karakterisert som en viktig naturtype – parklandskap (verdi B). Innenfor planområdet er det registrert store trær av treslagene ask og alm, som begge har status som sterkt truet. Ved at trærne bevares, vurderes det at eksisterende miljø for øvrige arter opprettholdes.

Arborist fra Trondheim Bydrift har ved utarbeidelsen av gjeldende plan vurdert at økt byggehøyde kan påvirke lysforhold og vekstforhold for trærne i Stiftsgårdsparken. Fagrapport utarbeidet av Trefolk (vedlegg D) gir en vurdering av trærne og analyse av reguleringsendringen. Spesielt om våren kan kronene bli liggende i skygge frem til ettermiddagen. Trærne nærmest bebyggelsen vil bli mest påvirket, men også trær lenger nord i parken vil kunne få endrede lysforhold. Det kan forventes at trærne vil reagere ved å miste grener som ikke lenger får tilstrekkelig lys. Eventuelle konsekvenser kan oppstå over tid, og effekten av endrede lysforhold er ikke ytterligere utredet i fagrapporten.

Rådgivende arborist har konkludert med at reguleringsendringen ikke medfører noen flere negative konsekvenser enn gjeldende reguleringsplan, når foreslåtte tiltak gjennomføres. Vernet av de bevarte trærne er styrket gjennom reguleringsendringen. Bestemmelsene knyttet til fjæring av trær, etter faglig vurdering og i samråd med kommunen, omfatter nå også beskjæring av trær.

Rådgivende aborist har identifisert og vurdert dagens vegetasjon og anbefalte sikringstiltak. Konsekvenser av reguleringsendringene er vurdert opp mot Naturmangfoldloven §§ 8-12 og baserer

seg på de samme vurderingen som er gjort for gjeldene plan. Vurderingene gir anbefalinger for hvordan trærne kan bevares under byggearbeidet. Trærne er viktige og sårbare, og tiltak som beskyttelse av rotsoner og begrensning av inngrep er nødvendig. Gjennomføringen av planen krever kunnskapsbaserte beslutninger og føre-var-prinsipp for å unngå skade. Byggearbeid kan gi alvorlige og ofte forsinkede skader på trærne, særlig gjennom inngrep i røttene.

Bevaring av trærne og beskyttelsestiltak i anleggsperioden er videreført i plankart og bestemmelser fra gjeldene plan. Bestemmelsene sikrer at det lages en tiltaksplan for trær som er regulert til bevaring så de beskyttes under anleggsperioden. Tiltaksplanen skal godkjennes før oppstart av byggearbeid og kontroll av gjennomførte tiltak ved ferdigstillelse. Det er også lagt inn et rekkefølgekrav om parkarealet skal være reetablert og ferdigstilt før brukstillatelse.

Det er observert rødlistede fuglearter i Stiftsgårdsparken, som blant annet stær, fiskemåke og gråmåke. Tiltaket vurderes ikke å gi konsekvenser for fuglelivet. Flatt tak over femte etasje på Misjonshuset og flatt tak over sjette etasje over mellombygget bli attraktivt som hekkeområde for ulike rødlista fuglearter.

5.8 FRILUFTSLIV (KOMMUNALE MÅL I PLAN FOR FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMRÅDER)

Stiftsgårdsparken opprettholder sin viktige funksjon som offentlig friluftsområde. Planendringen medfører ingen tiltak som vil påvirke bruken av eller opplevelsen av friluftslivet eller det grønne området.

Planforslaget legger til rette for ny, attraktiv næringsbebyggelse med økt aktivitet og tilstedeværelse i området. Dette vurderes å bidra til økt opplevd trygghet gjennom styrket sosial kontroll, samt en mer levende og aktiv bruk av Stiftsgårdsparken som offentlig grøntområde.

5.9 TRAFIKKØKNING AV DE ULIKE TRAFIKANTGRUPPENE, PÅVIRKNING PÅ KAPASITET OG OPPFYLLELSE/AVVIK FRA UTFORMINGSKRAV/NORMER (håndbøker, KPA, kommunens/ miljøpakkens formingsveiledere osv.).

Planendringen medfører bortfall av parkeringsplasser for bil i planområdet, som tilsier en reduksjon av privat biltrafikk til og fra eiendommen og over Torvet. Planendringen sikrer og at det ikke vil bli ferdsel av biltrafikk ut over renovasjon og varelevering i Sommerveita. Det legges til rette for en sykkelparkering med forventet overkapasitet. Dette gi rom for en fremtidig økning i sykkelandelen. Utvidet areal til kontor, forretning, bevertning vil kunne gi økt trafikk i form av varelevering og renovasjon. Det er mål om å redusere trafikk fra nyttekjøretøy tilknyttet eiendommene med pilotprosjektet «Living labs Bylogistikk».

5.10 VIRKNINGER FOR BYVEKSTAVTALEN OG NULLVEKSTMÅLET (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, byvekstavtalen for trondheimsområdet 2023-2029).

Planområdets plassering sikrer et godt utgangspunkt for at brukerne av det planlagte bygget skal kunne gå, sykle eller benytte seg av kollektivtrafikk når de skal reise til og fra jobb eller handel i Midtbyen. Planområdet ligger midt i et område som er regulert for myke trafikanter, og legger derfor til rette for miljøvennlige reiser.

Reguleringsendringen fjerner nedkjøringsrampen og sikrer at det ikke tillates bilkjøring i Sommerveita innenfor planområdet. Planforslaget vil dermed bidra til reduksjon av personbiltransporten.

5.11 ATTRAKTIV, UNIVERSELT UTFORMET OG TRYGG TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE TIL UTEOMRÅDER, OFFENTLIGE OG PRIVATE TJENESTER OG KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Tiltaket vil ha positive virkninger for universell tilgjengelighet. Etablering av nye universelt utformede og tydelig innganger vil gi økt tilgjengelighet og orienterbarhet.

5.12 BEREDSKAP OG ULYKKESRISIKO, (KOMMUNALE MÅL I PLANPROGRAM FOR TRAFIKKSIKKERHETSPLANEN 2020 -2024)

Offentlig areal i planområdet reguleres til gågate/gangareal/gangveg. Øvrig areal bebygges. Planendringen sikrer at det ikke vil kjøres i Sommerveita sør og at det ikke tillattes å parkere utenfor anviste plasser for beredskap. Dette gjør at ulykkesrisikoen som kan involvere kjøretøy og myke trafikanter vil reduseres.

Innenfor planområdet er det renovasjon og varelevering som utgjør den største risikoen for ulykker. Lastebilene må rygge innenfor et begrenset areal i Sommerveita vest, som medfører risiko for påkjørsler av myke trafikanter. Trondheim kommune har krav om at renovasjon og varelevering i Midtbyen kun tillates innenfor gitte tider av døgnet. Alternativ løsning med varelevering fra Nordre gate gir lavere risiko for ulykker.

5.13 BARNS INTERESSER (STATLIG PLANRETNINGSLINJE OM BARN OG PLANLEGGING)

Stiftsgårdsparken sin funksjon som et av Midtbyens lekeplasser for barn og ungdom opprettholdes. Planendringen vil ikke medføre noen endringer som vil få innvirkning for dagens lekeplass.

5.14 KAPASITET PÅ SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLE, BARNEHAGE
Ikke relevant.

5.15 FORURENSNING, UTSLIPP TIL LUFT OG STØY, (statlige miljømål om forurensing og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)
Området ligger i et urbant miljø, men er lite utsatt for støy fra omgivelser (gatenett/trafikk). Det er ikke krav om utredning støy i forbindelse med kontor- og næringsbebyggelse. Det er sikret tiltak i forbindelse med gjennomføringen av anleggsfasen. Se 5.24 Anleggsperioden, under.

5.16 JORDRESSURSER (JORDVERN) OG VIKTIGE MINERALRESSURSER
Ikke relevant.

5.17 KAPASITET PÅ INFRASTRUKTUR FOR VANNFORSYNING, AVLØP OG NETTSTASJON/TRAFO
Overordnet VA-notat og VA-plan bekrefter at eksisterende vannledninger er tilstrekkelig for utbygging. Nye tiltak er beskrevet og planbestemmelsene sikrer at teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes før tillatelse til ny bebyggelse kan gis. Det skal og sendes inn sluttdokumentasjon for løsninger for vann og avløp inklusive overvannstiltak og renovasjon i henhold til Trondheim kommune sine krav.

Planendringen foreslår å flytte ny trafo fra plassering mot Stiftsgårdsparken til Misjonshuset sin første etasje som henvender seg mot Sommerveita vest. Denne løsningen er foretrukket av Tensio. Sikkerhet i forhold til plasseringen av trafoen er vurdert av brannrådgiver som akseptabel. Bestemmelsene sikrer at ny trafo utformes i henhold til krav og prosjekteres i samråd med Tensio, fagkyndig bygningsingeniør og brannrådgiver.

5.18 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER
Reguleringsendringen omfatter et supplerende næringsareal på ca.1 600 m² BTA, som vil si ca. 65 nye arbeidsplasser som tilføres området. Det er positivt å øke antall sentrale arbeidsplasser ved Torvet. Tilrettelegging for store og attraktive forretningslokaler som styrker Midtbyen som handelssenter, gir et levende, attraktivt sentrum, som grunnlag for gode møteplasser, boliger og økt byliv.

5.19 VIRKNINGER SOM FØLGE AV KLIMAENDRINGER, HERUNDER RISIKO VED HAVNIVÅSTIGNING, STORMFLO, VIND, FLOM OG SKRED (statlige miljømål)
Planområdet befinner seg ikke i en aktsomhetssone for flom og havstigning. Det er ikke registrert noen flomveier eller forsenkninger i terrenget i planområdet. Flomvei fra planområdet vil være ut mot tilliggende veganlegg. Krav til overvannshåndtering er beskrevet i overordnet VA-plan og sikret i bestemmelser til planen.

5.20 VANNMILJØ (statlige miljømål, Vannforskriften)
Tiltak som følge av planendringen er med på å legge til rette for håndtering av overvann med et betydelig større areal lagt til rette for blågrønne tak.

Av hensyn til trærne i Stiftsgårdsparken er det viktig å beholde grunnvannstanden. Planforslaget har som mål opprettholde den gode økologiske og kjemiske tilstanden som er innenfor Stiftsgårdsparken i dag.

5.21 SAMLET VURDERING AV VIRKNINGER FOR FOLKEHELSE (luftforurensning, støy, boligkvalitet, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønnstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)
Å tilrettelegge for nye arbeidsplasser i Midtbyen er positivt for folkehelsa, da det gir folk mulighet til å benytte seg av kollektivtrafikk, sykkel og gange for reiser til og fra jobb. Det gir folk mer bevegelse i hverdagen med reiser til fots eller sykkel, i stedet for å bruke bil.

5.22 SAMLET VURDERING AV HVORDAN PLANEN BIDRAR TIL Å NÅ MÅLENE I OMRÅDESATSING (hvis planområdet ligger i et område med områdesatsing)
Ikke relevant.

5.23 SAMLET VURDERING AV KLIMAFOTAVTRYKK (negative virkninger fra eks. Riving, parkeringskjeller, terrenginngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. Supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)
Ved planendringen og de nye tiltakene som foreslås er det lagt vekt på klimavennlige løsninger. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal bevares i størst mulig grad, dette gjelder spesielt Misjonshuset, men også til en viss grad mellombygget i bakgården. Planforslaget sikrer utvidelse av de

blågrønne takene på ny bebyggelse.
Reduksjon av biltrafikk og parkeringsplasser vil ha positiv innvirkning på klimagassutslipp.

Totalt sett vil reguleringsendringen ha en positiv effekt på det samlede klimafotavtrykket sammenlignet med referansenivået i Trondheim kommunes klimaveileder. Se klimagassberegninger kapittel 4.12.

5.24 ANLEGGSPERIODEN (TRAFIKK INKL. STØV OG STØY, BEHOV FOR RIGGOMRÅDE, TIDSASPEKT)

Det settes krav i bestemmelsene om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt. Det skal også ivaretas at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Trær som er regulert til bevaring skal gis særskilt beskyttelse i anleggsperioden. Det skal utarbeides en tiltaksplan i samsvar med Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær» som skal redegjøre for hvordan eksisterende trær innenfor planområdet skal beskyttes og behandles før, under og etter byggeperioden. Tiltaksplanen skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak for eksisterende trær skal være etablert før bygge- og anleggstiltak kan igangsettes. Tiltaksplan skal være godkjent av grøntforvaltningen i Trondheim kommune (Kommunaltekikk - byrom og grønt).

6 PLANLAGT GJENNOMFØRING

6.1 TIDSPLAN

Framdriftsplan:

Anmodning om oppstartsmøte:	april 2026
Varsel om oppstart av reguleringsendring:	mai 2026
Arbeidsmøter (Fylkesantikvar, Byantikvar, Rådgivere)	mai - juni 2026
Kart- og bestemmelsesmøte:	juni 2026 (uke 26)
Innlevering komplett planforslag til reguleringsendring:	juni/juli 2026 (uke 27)
Førstegangsbehandling – Byplankontoret TK, 12 uker:	aug. – okt. 2026 (uke 42)
Offentlig høring, 6 uker:	okt. – nov. 2026 (uke 48)
Merknadsmøte:	des. 2026 (uke 50)
Sluttbehandling av forslag til reguleringsendring:	vår/sommeren 2027

I arbeidet med reguleringsendringen, fram til førstegangsbehandling, har det vært gjennomført tre arbeidsmøter med antikvariske myndigheter og byplankontoret 25.02.2026, 13.04.2026 og 22.05.2026 for å sikre god fremdrift og aktiv dialog rundt bevaringshensyn og hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende antikvarisk kulturmiljø. I oppstartsmøtet ble overnevnt fremdriftsplan diskutert, hvor forslagstiller og byplankontoret ble omforent om framdriften i planprosessen.

6.2 ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Trondheim kommune vil ikke få økte utgifter som følge av gjennomføring av planen. Men utgifter til drift og vedlikehold av offentlig gangveg/gangareal/gågate vil opprettholdes som dagens situasjon.

6.3 GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN

Nordregt. 6 AS er etablert som et selskap for utvikling av planområdet. Reguleringsendringen er robust, med muligheter for en trinnvis utbygging. En kan legge til rette for utbyggingen av Misjonshuset først og så den øvrige bebyggelsen i kvartalet, ev i mottatt rekkefølge.

7 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

7.1 PLANOPPSTART FOR REGULERINGSENDRING OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Planoppstart ble varslet 15.05.2026, med frist for innspill satt til 07.06.2026. Statsforvalteren i Trøndelag kom med sitt høringsinnspill etter at høringsfristen gikk ut 15.06.2026. Trøndelag fylkeskommune ønsket å samordne sitt høringsinnspill med Riksantikvaren, fikk utsatt høringsfrist til 20.06.2026, og vi mottok innspillene 22.06.2026.

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.

7.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Vedlagt ligger er et sammendrag av alle merknader med kommentarer.

Se vedlegg; *Behandling av høringsinnspill*.

VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN

Tekniske fagrapporter og illustrasjoner som underlag for detaljregulering (vedlagt planbeskrivelsen):

- ROS-analyse
- Illustrasjonsmateriale
- Stedsanalyse
- Blågrønn faktor
- Klimarapport og klimagassberegning
- Tilstandsvurdering vegetasjon, med vedlegg A,B,C,D,E
- Trafikk vurdering
- VA-notat og VA-plan
- Geoteknisk notat
- Brann-notat
- Tensio uttalelse
- Behandling av høringsinnspill