Kommentarer til innspill etter varsel om oppstart av reguleringsendring – deler av plan (15.05.2026 – 07.06.2026/20.06.2026)

02.07.2026

Avsender	Merknad / Tema	Sammendrag	Foreløpig Kommentarer fra plankonsulent
STATENS VEGVESEN, 19.05.2026	**Uttalelse til oppstarts varsel**	Statens vegvesen støtter oppstartsvarselet og har ingen nye merknader utover tidligere innspill. De vurderer planendringen som en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av kvartalet, med blant annet forbedret parkeringsløsning og bedre sammenheng i næringsarealer.	Tatt til orientering.
	Tidligere innspill datert 23.10.2023	Statens vegvesen vurderer at deres tidligere innspill (23.09.2021) er ivaretatt i planforslaget.	Tatt til orientering.
	Tidligere innspill datert 23.09.2021	Statens vegvesen forutsetter at tiltaket ikke vesentlig påvirker gateplanet, og at det sikres gode løsninger for myke trafikanter, universell utforming og utrykningskjøretøy. Det understrekes også at tilgjengeligheten til Stiftsgårdsparken ikke må reduseres.	Tatt til orientering.
Trøndelag Fylkeskommune 21.05.2026	Anmodning om utsatt høringsfrist	Riksantikvaren ønsker å avgi uttalelse i saken, og fylkeskommunen vil samordne denne uttalelsen med sin egen og ber om utsatt høringsfrist til 20.06.26	Imøtekommer ønsket om utsatt høringsfrist, og ny frist settes til 20.06.26
Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS), 01.06.2026	**Areal og planlegging**	Varelevering, renovasjon og logistikk må avsettes tidlig og tydelig i planen.	Dette er et gjennomgående og relevant krav som ivaretas i reguleringsendringen.
	Organisering av varelevering	- Felles varemottak og færre leveranser anbefales. Bedre styring av bestillingsrutiner kan redusere trafikk.	Reguleringsendringen og ny bebyggelse er en del av pilotprosjekt "Living labs Bylogistikk" i regi av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune, hvor en ser på strategier for å utarbeide gode bylogistikkløsninger. Målet for "Living labs Bylogistikk": 1 Redusert CO2-utslipp ved Nye by logistikkløsninger som sikrer effektive og miljøvennlige løsninger og Mindre tungtransport i Trondheim sentrum og 2. Forbedre brukeropplevelsen i Trondheim sentrum.
	Dimensjonering og tekniske krav til adkomst	Krav til vegbredde (7 m), kjøretøy og lastebiler (12–19,5 m) og frihøyde (4,5 m). Varelevering	Alle kravene som LUKS sikter til er ikke mulig å oppnå i tett bystruktur. Reguleringsendringen legger til rette for vareleveringsbiler og renovasjonsbil som benyttes i Trondheim sentrum med lengde på 11 meter Reguleringsbestemmelsene sikret at Varelevering og Renovasjon tillates bare til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for varelevering og renovasjon i Midtbyen.
	Trafikksikkerhet	Unngå rygging og konflikter med gående og syklende.	Reguleringsendringen legger til rette for mindre rygging i Sommerveita enn gjeldene reguleringsplan. Se vedlagt trafikknotat.
	Arbeidsmiljø og ansvar	Ansvar for sjåførers arbeidsmiljø må ivaretas.	Dette vil ivaretas i byggesaken og i forbindelse med søknad til arbeidstilsynet.
	Drift og avstander	Krav til korte avstander, vinterdrift, støy og avfall.	Dette vil ivaretas i detaljprosjekteringen og i byggesaken.
	Standarder og normgrunnlag	- Bruk av BVL (Bransjestandard for varetransport) og HMS-standarder. - TEK17-krav må oppfylles.	En vil benytte seg av BVL og HMS-standarter for å tilfredsstille Arbeidstilsynet som norm, dette vil ivaretas i byggesaken. Dette vil ivaretas i byggesaken gjennom krav i TEK.

Confidential

Avsender	Merknad / Tema	Sammendrag	Kommentarer fra plankonsulent
Dale M. Llcata, 07.06.2026	**Misjonshuset og Schrødergården**	Det bør ikke bygges en ekstra etasje fordi: - Det vil skyggelegge Stiftsgårdsparken i større grad. - Det vil bryte med linjeføringen til Stiftsgårdens østfløy og oppfattes som for dominerende i bybildet.	Ny bebyggelse tar hensyn til omkringliggende kulturhistorisk bebyggelse. - I de mest sentrale delene av Midtbyen er det også viktig å utnytte arealene på en hensiktsmessig og effektiv måte. - Det har derfor vært en omfattende dialog med antikvarisk myndighet. - En moderat økning i høyden på Misjonshuset er vurdert som akseptabel innenfor rammen av kulturmiljøet. - Ved å videreføre skrå takflater og tilpasse volum og utforming til eksisterende bebyggelse, vurderes den økte høyden ikke å bryte vesentlig med områdets karakter eller opplevelsen av Stiftsgården og Stiftsgårdsparken.
	Vindusutforming **Forslag til utforming**	Planforslaget viser ikke hvordan vinduene skal utformes eller deles opp. Forslag om bedre tilpasning av vinduer: - Tilpasses historiske omgivelser. - Samspille bedre med nærliggende bygg (Stiftsgården, Nordre gt 8, Dronningens gate 9, Sommerveita 3). - Eksisterende vinduer er vurdert til å bryte med arkitektonisk stil. Overordnet hensyn - Estetikk og historisk tilpasning bør veie tyngre enn økonomi. - Målet er et helhetlig uttrykk i området rundt Stiftsgårdsparken.	- Ved varsel om oppstart var prosjektet ikke kommet langt nok til å konkretisere vindusutforming. I planforslaget til førstegangsbehandling er dette videreutviklet gjennom illustrasjoner, fasader og modell. - Det legges opp til at vinduer og fasadeutforming skal utformes med hensyn til proporsjoner, oppdeling og detaljering som harmonerer med omkringliggende historisk bebyggelse. Dette er bli konkretisert i reguleringsendringen som foreligger til førstegangsbehandling. - Omkringliggende bebyggelse har et variert, men samtidig samstemt historisk formspråk. Ny bebyggelse søker å videreføre og fortolke dette innenfor en helhetlig ramme. Se illustrasjonshefte for komplett illustrasjonsmateriale.
Statsforvalteren i Trøndelag, 15.06.2026	**Klima og miljø**	- Det må sikres gode boforhold for eksisterende bebyggelse. Støygrenser og avbøtende tiltak (T-1520 og T-1442) skal legges til grunn. Trafikkavvikling og gjennomføring bør konkretiseres. - Planen må vise hvordan hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. -Effekter av klimaendringer og sårbare områder må vurderes. - Naturbaserte løsninger skal vurderes og begrunnes hvis de ikke velges. VAO-plan anbefales lagt ved.	Planområdet er i liten grad utsatt for ekstern støy i dagens situasjon. Det er ikke krav om utredning støy for formålene som planforslaget legger til rett for, kontor- og næringsbebyggelse. Innspillet tas likevel til følge når det gjelder anleggsfasen, da bygge- og anleggsarbeid kan medføre midlertidige ulemper for omkringliggende bebyggelse. Tiltak i anleggsperioden er sikret i panforsalgets bestemmelser. - Klimagassberegningen viser at reguleringsendringen og Nordre gate 6 totalt sett vil ha en positiv effekt på det samlede klimafotavtrykket. Sammenlignet med referansenivået i Trondheim kommunes klimaveileder innebærer klimagassberegningene en reduksjon i totale klimagassutslipp på henholdsvis 60 % (senario 1, norsk energimiks) og 65 % (senario 2, europeisk energimiks) For mer informasjon se Rapport Klima. - Naturbaserte overvannsløsninger og blågrønne tak, er vurdert som hovedprinsipp. Trondheim kommunes tre-trinnsstrategi for håndtering av overvann vil følges. Overordnet VA-ledning følger planforslaget
	Forurensning	- Ved mulig grunnforurensning må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser, og tiltak må sikres i reguleringsbestemmelser.	- Planbestemmelsene sikrer at håndtering av forurenset grunn skal skje etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.
	Barn, unge og folkehelse	- Det må utarbeides sol-/skyggediagram, særlig med tanke på nærliggende park. Redusert soltilgang vil være uheldig. - Trafikkrapport må vise konsekvenser for myke trafikanter, og nødvendige tiltak må sikres.	- Med planforslaget følger sol- og skyggediagram for tidspunkt i tråd med Trondheim kommunes illustrasjonsveileder. - Konsekvenser for tilstøtende park og bevaringsverdige trær er vurdert særskilt. Sol- og skyggediagram viser at reguleringsendringen hensyntar trærne som ligger inntil Misjonshuset sin fasade, ved at gesims og takvinkel ikke vil skygge for større greineri midten av mai når trærne har sin løvsprett. Lekeområdet nordøst i Stiftsgårdsparken vil heller ikke berøres av reguleringsendringen.

Avsender	Merknad / Tema	Sammendrag	Kommentarer fra plankonsulent
			- Reguleringsendringen tillater kun ferdsel av vare- og renovasjonsbiler innenfor gitte tidsrom i tråd med Trondheim Kommune sin veielder. Trafikkrapport viser at reguleringsendring bedrer trafikksituasjonen for de myke trafikantene innenfor planområdet, og Sommerveita.
	Samfunnssikkerhet (ROS-analyse)	Det kreves en grundig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som: • vurderer både dagens situasjon og framtidige klimaendringer • bygger på relevante data og analyser (ikke kun sjekkliste) • identifiserer risiko og viser hvordan denne håndteres gjennom tiltak i planen Mangelfull ROS kan føre til innsigelse fra Statsforvalteren	- Det er utarbeidet en helhetlig ROS-analyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. - Analysen omfatter både dagens situasjon og fremtidige klimaforhold, og vurderer relevante uønskede hendelser (for eksempel flom, overvann, brann, trafikk og risiko i anleggsfasen) basert på tilgjengelige data og kommunale analyser. - Identifisert risiko følges opp gjennom, hensynssoner, arealformål og konkrete planbestemmelser. - Analysen er utformet som en faglig begrunnet vurdering. Se ROS-analyse som følger reguleringsforslaget til førstegangsbehandling.
Riksantikvaren, 19.06.2026	**Hovedbudskap**	- Planområdet ligger innenfor automatisk fredet middelaldergrunn (Trondheim) og nært Stiftsgården. - Riksantikvaren er tydelig på at planforslaget innebærer potensielle konflikter med nasjonale kulturminneinteresser.	- Tatt til orientering. - Potensielle konflikter med nasjonale kulturminneinteresser er svart ut i punktene under.
	Middelalderbyenes kulturlag	- Kulturlag fra middelalderen er automatisk fredet (før 1537) og blant de største sammenhengende kulturminnene i Norge - De er ikke-fornybare ressurser, og bør primært bevares der de ligger - Kulturlag varierer i kvalitet og sårbarhet, så vurderinger må gjøres lokalt. - I noen tilfeller kan utbygging tillates, men da med: • arkeologiske undersøkelser • dokumentasjon og avbøtende tiltak	Reguleringsendringen viderefører gjeldene plan sine bestemmelse som stiller krav om arkeologisk gransking og dokumentasjon og avbøtende tiltak. - Hele planområdet er regulert til hensynssone H730 – automatisk fredet kulturminne, slik RA anbefaler. - Bestemmelsene fra gjeldende plan, inkludert § 6.2 om krav til arkeologiske undersøkelser og meldeplikt, videreføres uendret. - Planbeskrivelsen dokumenterer funn av både etterreformatoriske og middelalderske lag, og presiserer: «Tiltak i grunnen krever særskilt tillatelse etter kulturminneloven.» - Det er ikke foreslått nye inngrep i områder som ikke allerede er berørt av tidligere utgravinger, med unntak av mindre fundamenteringstiltak som vil håndteres gjennom arkeologiske undersøkelser.
	Automatisk fredete kulturminner i planområdet	- Deler av området er tidligere påvirket (f.eks. utgravd bakgård i Nordre gate 6), men andre deler inneholder fortsatt intakte kulturlag, særlig i Sommerveita 2. - Nordre gate 4 antas å ha bevarte lag som ikke skal berøres - Området har dokumentert, middelalderbosetning og spor av tidligere jordbruksaktivitet. - Historisk veitestruktur kan ha røtter tilbake til middelalderen.	NIKU har gjennomført arkeologiske undersøkelser og analyser av kulturlagenes bevaringsforhold og tilstand. Selv om det er dokumentert middelalderbosetning og spor av tidligere jordbruksaktivitet er bevaringsforholdene er generelt svært dårlige, med nesten helt nedbrutt organisk materiale, og analyser viser dårlig bevaring både av organiske og uorganiske rester.
	Stiftsgårdanlegget	Stiftsgården er et nasjonalt svært viktig kulturminne og kongelig residens. Dette gir strenge rammer for utvikling i nærområdet. Viktige hensyn: • visuell og historisk sammenheng • Stiftsgårdsparken • omkringliggende bebyggelse og veitestruktur Nye tiltak må ikke forringe helheten i kulturmiljøet.	- Reguleringsendringen hensyntar Stiftsgården og Stiftsgårdsparken som et viktig nasjonsalt kulturminne, gjennom krav til utformingen av ny bebyggelser. - Bebyggelsen mot Stiftsgårdsparken beholder samme gesims som i gjeldende plan. - Misjonshusets påbygg er trukket bort fra parken og får redusert gesimshøyde mot nord for å ivareta både kulturmiljø og trær. - Skrå takflater videreføres for å tilpasse seg historisk bygningsmiljø. - Det er ikke foreslått tiltak som endrer parkens romlighet, siktlinjer eller historiske sammenheng.

Avsender	Merknad / Tema	Sammendrag	Kommentarer fra plankonsulent
			- Planforslaget vurderes ikke å gi negative virkninger for kulturmiljøer over bakken.»
	Riksantikvarens innspill til planarbeidet	- Planforslaget anses å kunne: • komme i konflikt med kulturminner • påvirke kulturmiljøet rundt Stiftsgården negativt - Alle inngrep i ikke-utgravde områder er potensielt problematiske - Hele planområdet bør reguleres som: • hensynssone for automatisk fredet kulturminne (H730) - Eksisterende bestemmelser, § 6.2 skal videreføres. - Endelig uttalelse fra Riksantikvaren kommer først ved offentlig høring.	Forslagstiller er enig i at risiko må håndteres, og planforslaget legger opp til følgene: - Ingen økning i byggehøyder utover gjeldende plan. - Ingen nye inngrep i middelaldergrunn uten arkeologisk oppfølging. - Videreføring av alle hensynssoner og bestemmelser. - Tett dialog med RA og fylkeskommunen i videre prosess. Hele planområdet er regulert til H730 i plankartet. - Bestemmelsene fra gjeldende plan § 6.2 videreføres uten endringer. - Det er ikke foreslått noen svekkelse av kulturminnebestemmelsene.
Trøndelag Fylkeskommune 22.06.2026	**Hovedbudskap**	Fylkeskommunen er i hovedsak positiv til planendringen, men stiller klare forutsetninger – særlig knyttet til kulturminnehensyn, byggehøyder og tilpasning til historisk miljø.	Tatt til orientering.
	Fylkesveg, trafikksikkerhet	- Planen vurderes som positivt fordi den reduserer privatbiltrafikk. - Fylkeskommunen ber kommunen være oppmerksom på kjøremønster for varelevering og renovasjon - Det vises til tidligere trafikkfarlige råd 12.12.2023. (FU sak 266/23, hvor fylkesutvalget var positiv til fortetting og utvikling av den aktuelle bygården i Midtbyen, og støtter løsningen med 16 parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller med adkomst over Torvet. Samtidig uttrykker de bekymring for at planforslaget kan gå utover kulturmiljøet, og gir derfor faglig råd om å begrense byggehøyden til maksimalt fem etasjer og en bestemt kotehøyde, samt understreker behovet for videre dialog og oppfølging i saken.)	- Nedkjøringsrampen fjernes og all personbiladkomst opphører. - Renovasjon og varelevering samles i og håndteres via Sommerveita ,i tråd med Trondheim kommune sine krav til bylogistikk i Midtbyen. Pilotprosjektet *Living Labs Bylogistikk*, som omfatter ny bebyggelse i planforslaget ser hvordan en kan redusere tungtransport og forbedre trafikksikkerheten til planområdet. - Planområdet ligger i et rent gågatemiljø, risikoen for ulykker vurderes som lav.
	Kulturminner og bymiljø	- Området har svært høye kulturminneverdier (klasse A–C) og ligger i hensynssone for bevaring - Grunnen er del av middelalderbyen (automatisk fredet). - Nærhet til Stiftsgården og Stiftsgårdsparken gjør området ekstra sensitivt. - Viktige krav: • Byggehøyde må ikke overstige gjeldende reguleringsplan (kote +27,7 m) ○ Overskridelse vil føre til innsigelse • Positivt at foreslått plan holder høydene uendret	Planforslaget viderefører alle hensynssoner og båndleggінger, og styrker flere av dem. Ny bebyggelse er utformet i tett dialog med Byantikvaren og fylkesantikvaren. - Automatisk fredet middelaldergrunn videreføres uendret. - Bestemmelsene for bevaring av kulturmiljø (H570) fra områdeplanen videreføres. - Tiltak i grunnen krever særskilt tillatelse etter kulturminneloven. - Bebyggelsens utforming og krav tilbyggehøyde er overholdt. Ny bebyggelse er sikret å ha maksimalt kotehøyde på + 27,7. Dette er sikret i reguleringsendringen sitt plankart.
	Utforming og arkitektur	- Ny bebyggelse i bakgård kan gi gode løsninger hvis den tilpasses omgivelsene godt og kever tydeligere vurdering av samspill med eksisterende bakgårder - Viktig å ha en bevisst og aktiv arkitektonisk tilpasning og sikre at nybygg gir merverdi til det historiske kvartalet	Planbeskrivelsen dokumenterer en rekke tilpasningsgrep: - Tre tydelig differensierte volumer med ulik fasade og takutforming, inspirert av historisk inndeling (1964-foto). -Skrå takflater mot Stiftsgårdsparken og Sommerveita for å speile eksisterende bygningsmiljø. - Takopplett og takarker for å bryte ned store takflater, i tråd med historiske referanser. - Flatt tak kun der volumet ligger skjermet og ikke synlig fra gate.
	Misjonsbygget (Sommerveita 4 og 6)	- Én ekstra etasje kan aksepteres, forutsatt: • At det ikke gir dårligere lysforhold for parken og trærne - Takutforming må: • Vurderes i lys av sol/skygge og kulturhistorisk kontekst	Utformingen av Misjonshuset, og en ekstra etasje på eksisterende bebyggelse, er gjort i tett dialog med rådgivende arbortist av hensyn dårligere lysforhold for de bevaringsverdige trærne og parken for øvring. - Gesimshøyden er redusert med 0,5 m for å unngå konflikt med trekronen.

Avsender	Merknad / Tema	Sammendrag	Kommentarer fra plankonsulent
			- Sol- og skyggestudier (15. mai kl. 14) viser ingen økt skyggekast på trærne i Stiftsgårdsparken. - Bestemmelsene styrker trevernet ved å inkludere krav om beskjæring etter faglig vurdering.
	Prosess og videre arbeid	- Fylkeskommunen er positiv til god dialog i oppstarten og åpen for videre samarbeid i planprosessen - Riksantikvaren er involvert og har levert egen uttalelse 19.06.2026.	- Den gode dialogen vil opprettholdes i den videre planprosessen.