Saksfremlegg

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

2026/33069

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

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

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

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

Sammendrag

Saken gjelder endring av reguleringsplan for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, vedtatt 19.06.2025.

Bakgrunnen er at forslagsstiller har ervervet Sommerveita 6 (Misjonshuset), og ønsker å innlemme denne eiendommen i en helhetlig utvikling av kvartalet. Endringene innebærer blant annet påbygg i en etasje på Misjonshuset, endret takform på nybygg i bakgården i Nordre gate 6 ("mellombygget") og gjenbygging av eksisterende nedkjøringsrampe til kjeller.

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

Byplankontoret er i hovedsak positiv til endringene, men anbefaler å senke gesimsen mot Stiftsgårdsparken for å ivareta hensynet til eksisterende trær. Byplankontoret anbefaler også å stryke del av § 3.5 om utforming av bebyggelsen, som tillater at gesimsen kan trekkes opp en etasje for 50% av fasadene mot Stiftgårdsparken og Sommerveita.

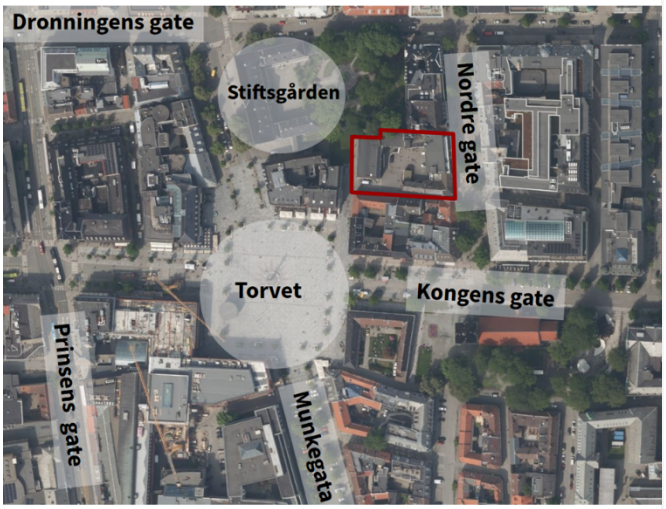
Byrådet viser til at gesimshøyden mot Stiftsgårdsparken er avklart i vedtatt reguleringsplan. Byrådet mener detaljer rundt opptrukket gesims på deler av fasaden mot Stiftsgårdsparken kan vurderes nærmere før sluttbehandling.

Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring slik det foreligger.

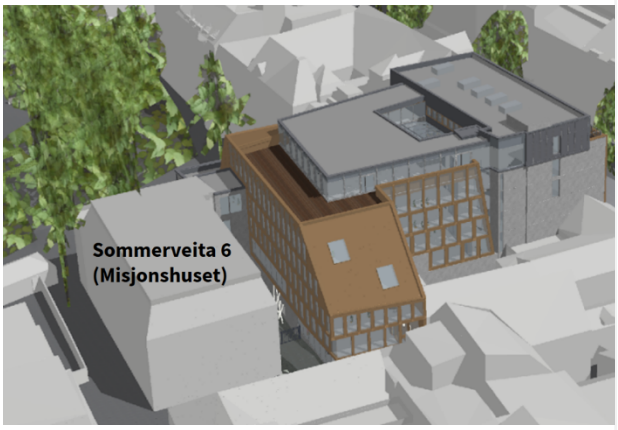
Bakgrunn

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

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



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



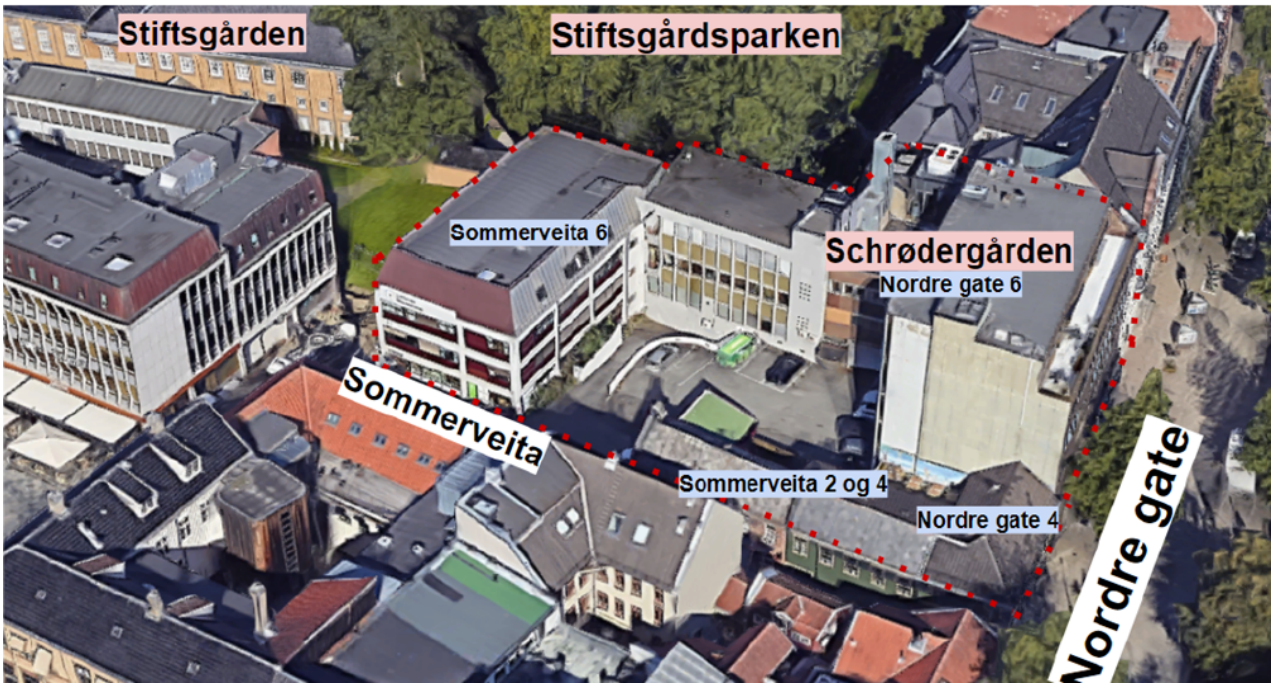
Illustrasjon i fugleperspektiv av gjeldende reguleringsplan, der Sommerveita 6 ikke ble endret i detaljreguleringen.

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

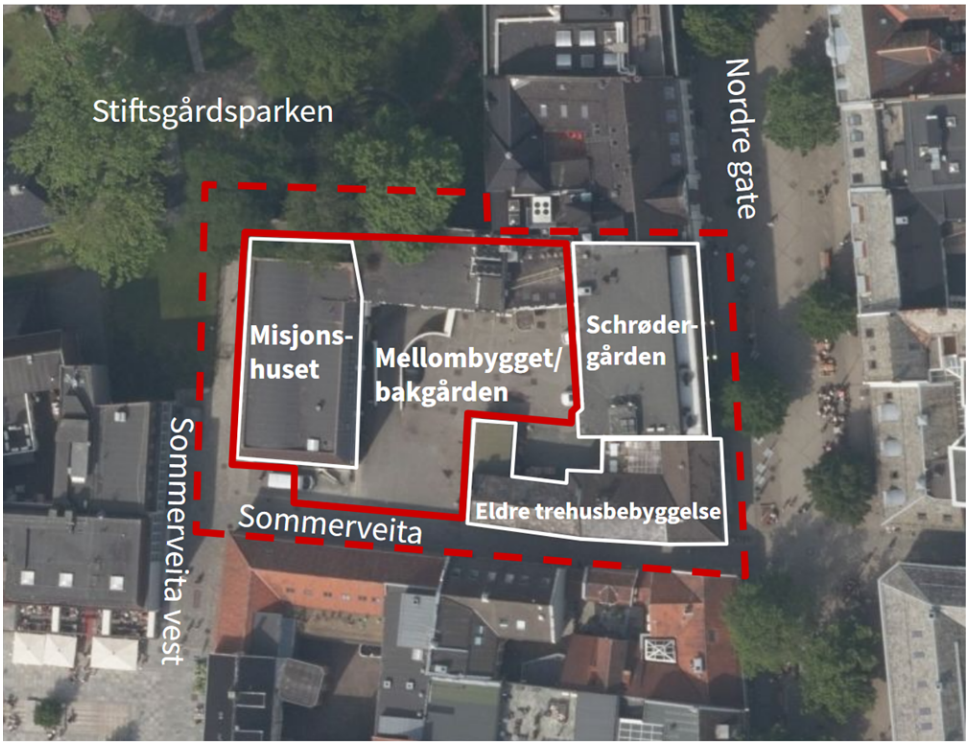
Byplankontoret er i stor grad positiv til foreslåtte endringer, og vurderer at endringene vil gi et kvartal som er bedre tilpasset kulturmiljøet og veitestrukturen. Endringene vil også gi økt areal til kontor og forretning i Midtbyen. Byplankontoret anbefaler imidlertid å senke gesimsen mot Stiftgårdsparken for å ivareta trær, og å fjerne mulighet til opptrukket gesims på deler av bebyggelsen. Det vises til vedlagte fagnotat.

Fakta

Kort beskrivelse av dagens og regulert situasjon



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



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

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

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

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

De endringene som foreslås nå, er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor byggesone 1 - S1 og under hensynssone kulturmiljø.

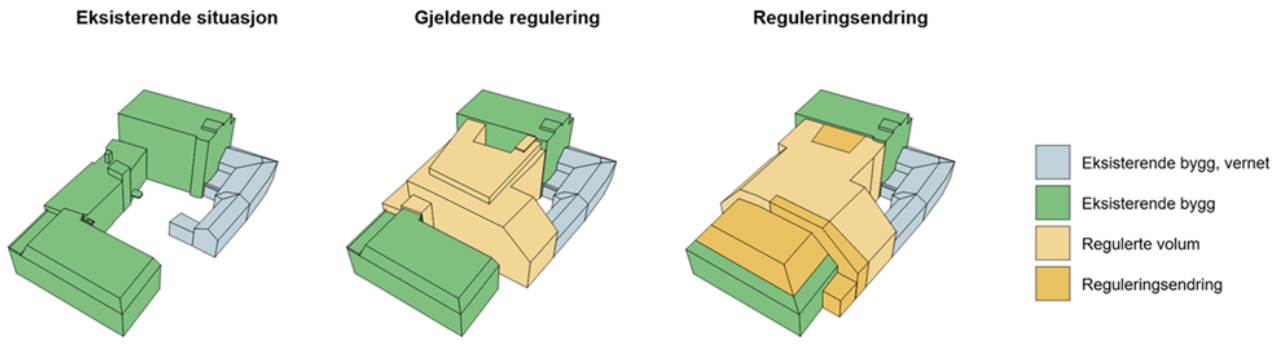
Beskrivelse av endringsforslaget

Oversikt over endringer
Endringene av planforslaget gjelder kun Misjonshuset og "mellombygget".

Formålet med planendringen er å fjerne parkeringsrampa og erstatte denne med bebyggelse og nytt inngangsparti, bygge på en etasje på Misjonshuset og endre takform for regulert bebyggelse i bakgården til Nordre gate 6, "mellombygget". Deler av eksisterende kjeller planlegges ombygget til forretningsareal. Planendringen omfatter i tillegg flere mindre justeringer av regulert bebyggelse, som flytting av heisoppbygg og atrium, og noen justeringer i reguleringsbestemmelsene.

Endringene vil gi en økning på totalt 1600 m² BRA og 65 ekstra arbeidsplasser sett opp mot gjeldende reguleringsplan.

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

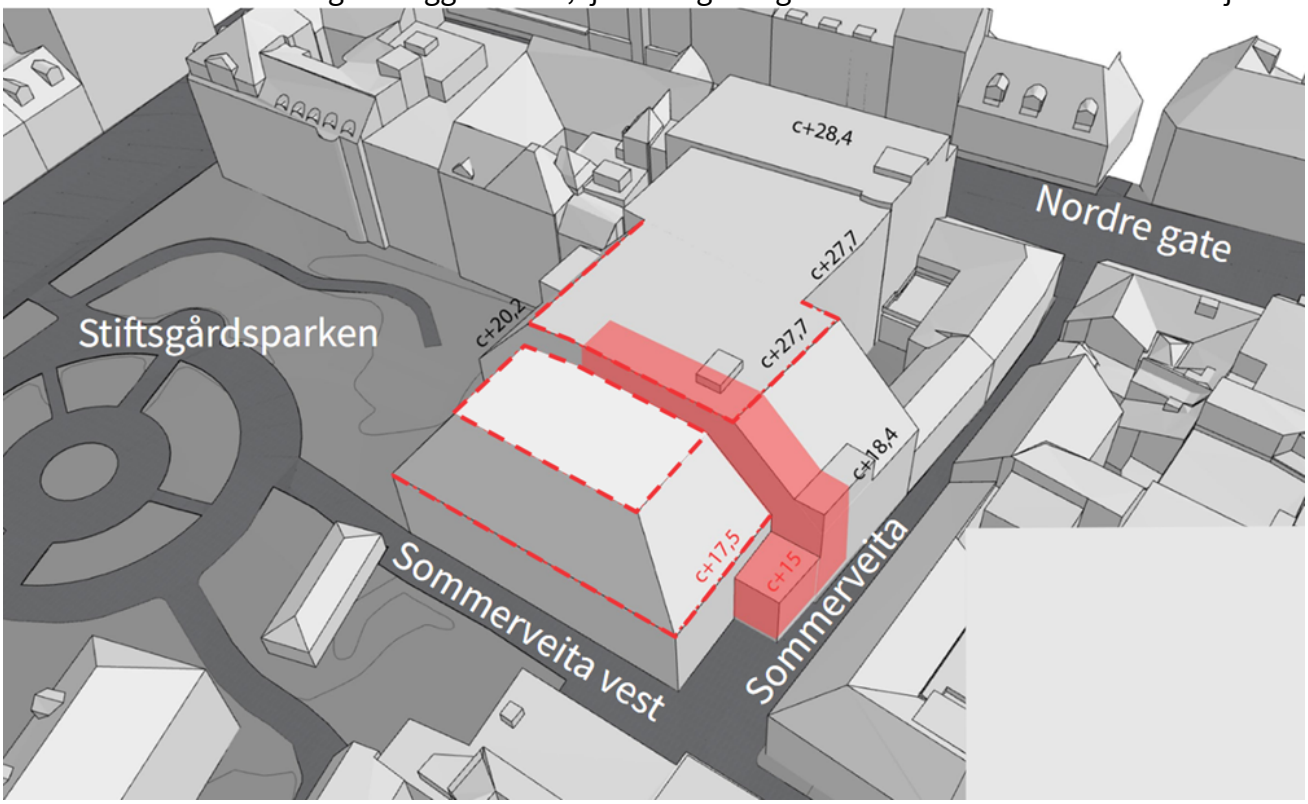


Illustrasjon som viser dagens bebyggelse (grønt og grått), regulert bebyggelse (gult) og ny bebyggelse i forslag om planendring (gul og mørk gul).

Bebyggelsen reguleres til forretning/kontor/bevertning som i gjeldende reguleringsplan.

Utforming av bebyggelsen

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



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

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

Kotehøyder på gesims og møne på "mellombygget" økes ikke sammenliknet med gjeldende plan. Planforslaget tillater gesims på kote 20,2 mot Stiftgårdsparken som i gjeldende reguleringsplan.





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

Vinduer og oppbygg på tak

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

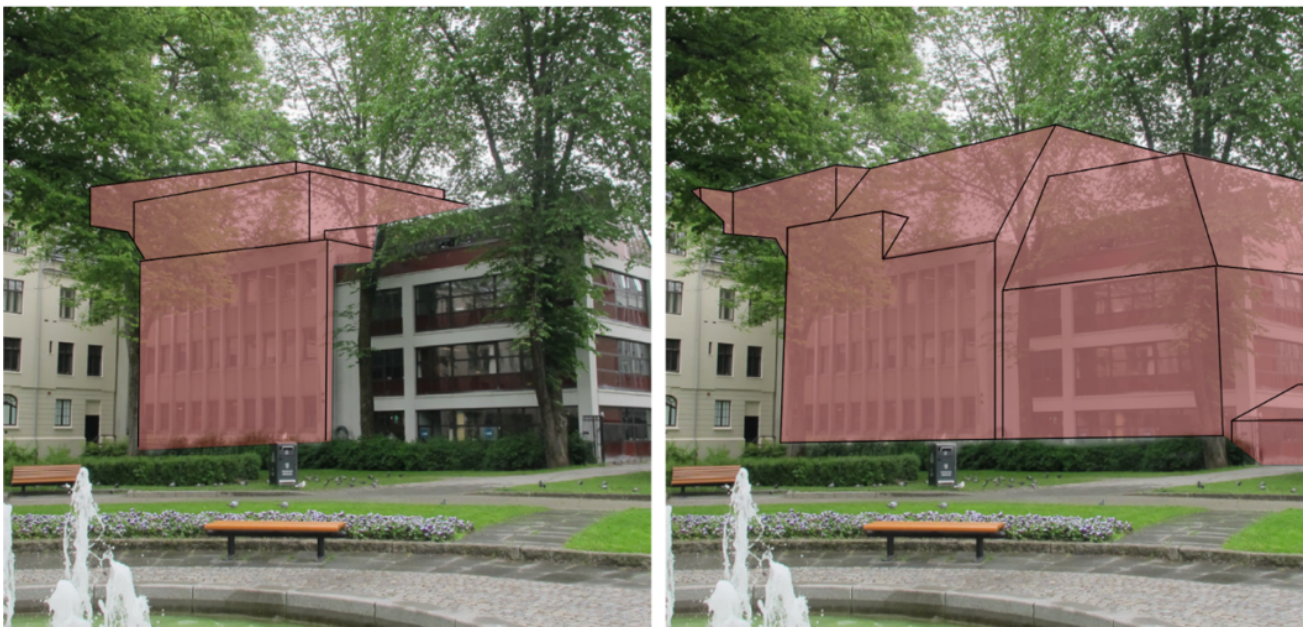


Rød sirkel viser hvilken bygningsdel som menes med "opptrukken gesims". Sommerveita over og Stiftsgårdsparken til høyre.



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

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



Illustrasjon som viser hovedform og volum i gjeldende reguleringsplan til venstre og forslag til planendring til høyre. Kobbhus er ikke vist i denne illustrasjonen.



Illustrasjon som viser kobbhus på Misjonshusets takflate mot vest i Sommerveita.



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



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



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

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



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

Bestemmelser om utforming

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

Trær i Stiftsgårdsparken

Planområdet grenser til Stiftsgårdsparken med nærliggende gamle trær av typen ask og alm i Stiftgårdsparken, som er rødlistede arter. Trærne er også en del av kulturmiljøet i Stiftgårdsparken, som skal behandles som et fredet kulturmiljø.

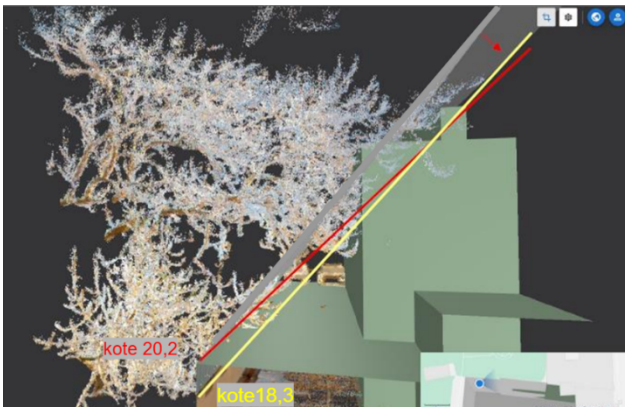
Konsekvenser for trær er grundig utredet av arborist, og flere tiltak for beskyttelse og bevaring av trærne er sikret i bestemmelsene.



Kart (norgeibilder.no) med nummer på trær.

Arboristen konkluderer med at det foreslåtte endrede takvolum på Misjonshuset har en begrenset påvirkning på trær nr. 2 og 3, både når det gjelder endring i lysforhold og fysisk avstand fra trekronene. For Nordre gate 6 ("mellombygget") har både det gjeldende regulerte takvolumet og det foreslåtte endrede takvolumet en negativ påvirkning på trær nr. 1 og 2, og i mindre grad på tre nr. 3. Taket er i fysisk konflikt med trærne, og økningen i høyde fra dagens situasjon fører til en negativ endring i lysforholdene.

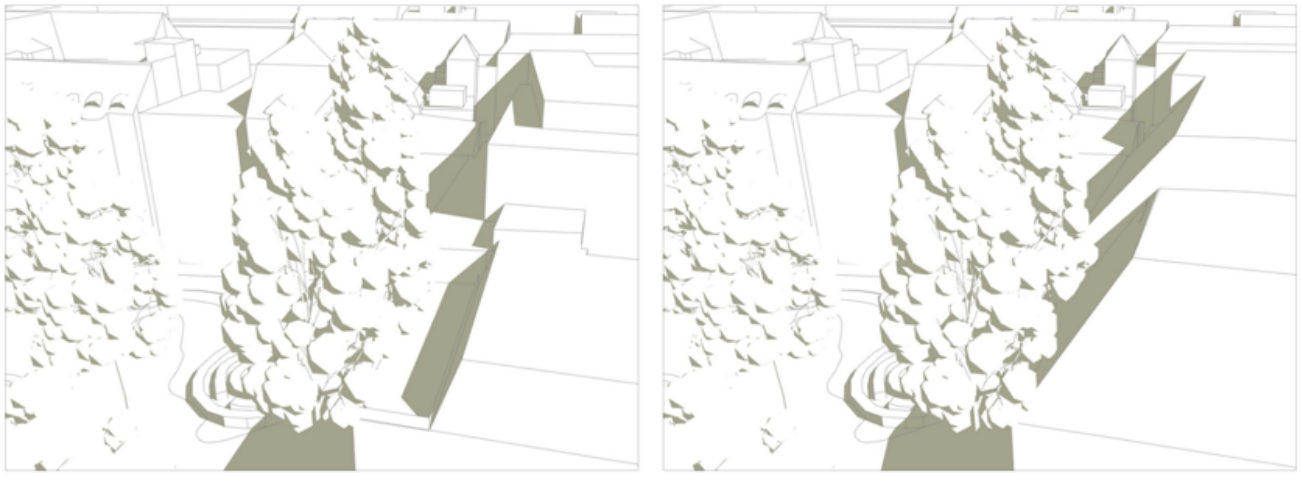
For å minimere konsekvensene for trærne anbefaler arboristen at gesimsen og/eller takvinkelen på mellombygget blir justert nedover, slik at færre grener (og mindre i størrelse) kommer i fysisk konflikt med taket. Denne endringen er ikke tatt inn i reguleringsplanen.



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

I utredningen av konsekvenser for trær er det ikke medregnet opptrukket gesims og kobbhus utover det regulerte skråtaket. Disse bygningsdelene kan gi økt skygge og økt behov for

beskjæring av grener. Trærne kan også få dårligere vilkår for vitalitet enn med den regulerte løsningen.



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

Løsning for varelevering og renovasjon

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

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

Sykkelparkering

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

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

Prosess og medvirkning

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

Innspill til varsel om planoppstart

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

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

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

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

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

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

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

Byrådets vurdering

Forslaget til reguleringsendring vil gi et økt tilskudd av attraktive forretnings- og kontorlokaler svært sentralt plassert i hjertet av Midtbyen. Sammenbyggingen med Misjonshuset muliggjør store sammenhengende forretningsarealer som det finnes lite av i det historiske bysentrum. Samlet vil reguleringsplanen gi omkring 4000 m^2 forretningsareal fordelt på kjeller, første og andre etasje, i tillegg til omkring 6000 m^2 kontor. Størrelsen på arealene gjør at prosjektet kan konkurrere med nyere næringsbygg utenfor sentrum. Nye kontorarbeidsplasser vil være lett å nå med kollektivtransport, sykkel og gange. Planforslaget vil med dette bidra til å nå nullvekstmålet og til å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum.

Endring av takform fra flate tak med inntrukne toppetasjer, til skrå takflater med muligheter til kobbhus og delvis opptrukket gesims gir, etter byrådets vurdering, også en utforming som er mer harmonisk og bedre tilpasset kulturmiljøet enn det vedtatt reguleringsplan legger til opp til.

Det er svært positivt at den eksisterende nedkjøringsrampen fjernes og erstattes av ny bebyggelse slik at det opprinnelige gateløpet i Sommerveita reetableres.

Arkitekturstrategien har som mål at Trondheim skal være en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by. Byrådet mener forslaget om planendring i stor grad støtter opp om disse målene. Bebyggelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse i Midtbyen i høyde, takform og

ved oppdeling av fasaden, noe som gir en helhetlig utforming av planområdet og området generelt.

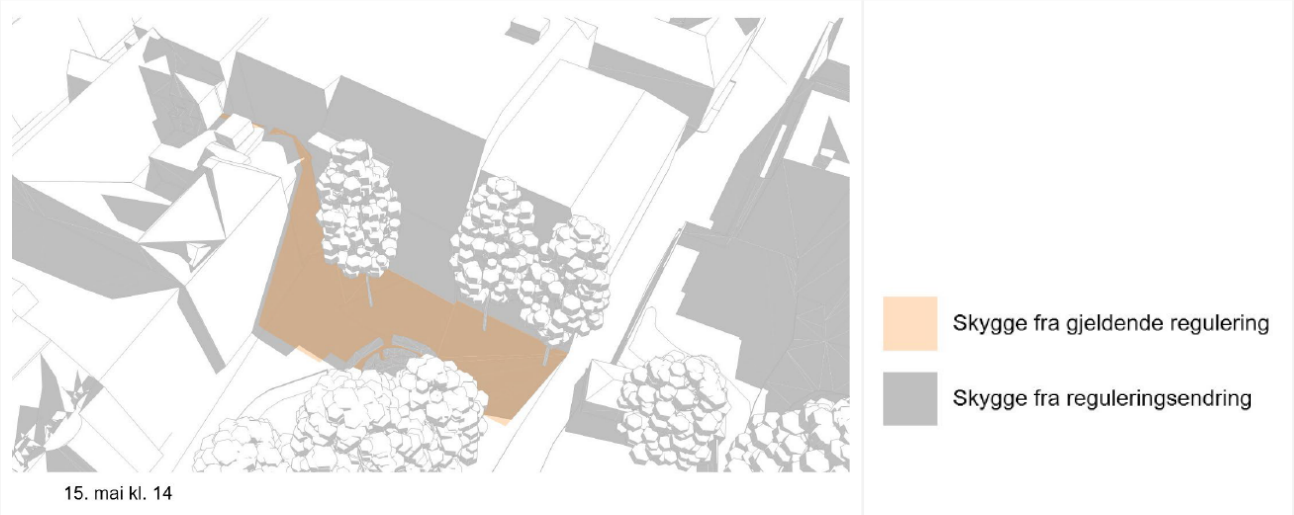
Byplankontoret mener også at planendringen i hovedsak er positiv, men har lagt vekt på nye vurderinger av virkninger for eksisterende trær i Stiftsgårdsparken. Det framgår av fagnotatet at Byplankontoret mener negative virkninger kan bli forsterket med den foreslåtte takformen med forhøyet gesims på deler av "mellombygget". Byplankontoret anbefaler at muligheten til opptrukket gesims tas ut, både mot Stiftsgårdsparken og mot Sommerveita. Byplankontoret viser i denne sammenhengen også til at Byantikvaren mener løsningen med opptrukket gesims blir for dominerende i disse kulturmiljøene.

Byplankontoret viser videre til at vedlagte tilstandsvurdering av trærne gir anbefalinger om en lavere gesims mot Stiftsgårdsparken enn det som er avklart i den vedtatte reguleringsplanen. Byplankontoret anbefaler på grunnlag av dette at gesimshøyden på "mellombygget" reduseres med ca. 2 meter i forhold til den gesimshøyden som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan.

Forslagsstiller har på bakgrunn av Byplankontorets anbefaling i fagnotatet, oversendt en egen redegjørelse om virkninger for trærne i Stiftsgårdsparken (merket HUS Arkitekter, datert 17.09.2026). Redegjørelsen vedlegges saken.

I notatet er det redegjort for at vedtatt reguleringsplan og forslag til planendring gir omtrent de samme virkningene for de aktuelle trærne. For de to trærne som ligger inntil Misjonshuset bedres situasjonen noe med planendringen ved at gesimsen senkes fra dagens gesims på kote 17,8 til 17,5. For det treet som ligger nærmest "mellombygget", har både vedtatt reguleringsplan og forslag til planendring, beskjæring som konsekvens. I henhold til rapport fra arborisk, er det mulig å beskjære trærne, men det er viktig at det gjøres på bakgrunn av riktig fagkunnskap. I forslag til planendring er bestemmelse § 6.3 *Hensynssone bevaring av naturmiljø* styrket for å sikre at beskjæring bare kan skje etter faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

I notatet fra HUS Arkitekter er det redegjort for sol- og skyggestudier som viser at det blir svært liten forskjell på solforhold for trærne i forslag til planendring sammenlignet med vedtatt reguleringsplan.



Illustrasjonen viser forskjell på skyggevirkning mellom gjeldende reguleringsplan og forslag til planendring, inkludert foreslått opptrukket gesims lengst øst på "mellombyggets" takflate.

Byplankontorets anbefaling	Forslagsstillers planforslag
 *Utforming mot Stiftsgårdsparken slik Byplankontoret anbefaler. Byplankontorets anbefaling om redusert gesims på "mellombygget" fra kote 20,2 til 18,3 er ikke vist på denne illustrasjonen.*	 *Forslagsstillers forslag til fasadeutforming av "mellombygget" og Misjonshuset mot Stiftsgårdsparken. Illustrasjonen viser maksimal tillatt utnytting.*
 *Utforming mot Sommerveita uten opptrukket gesims slik Byplankontoret anbefaler.*	 *Forslagsstillers forslag til fasadeutforming sett fra sør i Sommerveita. Illustrasjonen viser maksimal tillatt utnytting.*

Byrådet viser til at gesimshøyden mot Stiftsgårdsparken og hensynet til bevaring av trær ble grundig vurdert og avklart i vedtatt reguleringsplan for relativt kort tid siden, og at virkningene for trærne ikke er vesentlig endret. Foreslåtte byggehøyder ligger innenfor rammen av byggehøyder i vedtatt plan. Byrådet mener det derfor ikke er grunn til å stille spørsmål ved gesimshøyden som følge av denne planendringen.

Forslaget om opptrukket gesims på deler av takene, er først og fremst arkitektoniske elementer som bidrar til variasjon. Byrådet mener denne løsningen er positiv i fasaden mot Sommerveita. Variasjon i gesimslinjen bidrar til å dempe virkningen av det tre etasjer høye skråtaket og tydeliggjør en vertikal oppdeling av fasaden som gjenspeiler den historiske eiendomsstrukturen. Om en slik opphøyet gesims på deler av fasaden mot Stiftsgårdsparken er akseptabel, er et spørsmål som etter byrådets vurdering kan vurderes nærmere før sluttbehandling.

Byplankontoret har i fagnotatet pekt på noen mindre utfordringer som ikke er endelig avklart. Dette gjelder sporing for renovasjon i Sommerveita som er vist med lastebil (11 meter) og ikke buss, som er normen. Renovasjon via veita må derfor løses med en mindre renovasjonsbil, eller via Nordre gate. Byplankontoret har vurdert det som akseptabelt at man må finne tilpassede løsninger i den tette og komplekse bysituasjonen i Midtbyen.

Det bør også nevnes at planforslaget åpner for takvinduer og kobbhus mot vest og mot Stiftgårdsparken. I tillegg tillates det takterrasser i kobbhus mot vest. Dette kan gi innsynsproblematikk mot Stiftsgården, som er kongefamiliens bolig i Trondheim. Planendringen

vurderes ikke å gi økt innsyn sett opp mot gjeldende plan, men gir en endret situasjon. Virkningene av dette kan vurderes nærmere gjennom høringen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12, vises det til vurdering utført av Trefolk i vedlegg til saken. Denne vurderes som tilstrekkelig.

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

Prosjektet har klimaambisjoner som ikke er sikret juridisk i planforslaget:

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

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

Det er utfordrende å oppnå kravet til blågrønn faktor for denne planendringen, da utforming av planen er sterkt begrenset av eksisterende situasjon og vernehensyn. Grep for å hensynta kulturmiljø, blant annet bruk av formet tak, begrenser muligheten for å benytte grønne tak. Byplankontoret har vurdert at hensynet til kulturmiljø må prioriteres i denne saken, og aksepterer derfor avvik fra kravet til blågrønn faktor.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planendringen er klart positiv for næringsutvikling i Midtbyen, da det tilrettelegges for mer areal til forretning og servering og flere kontorarbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Byrådets konklusjon

Forslag til planendring legger til rette for økt areal og mer effektiv arealutnyttelse innenfor rammene av Midtbyens egenart og særpregede kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med målene om å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum.

Byrådet mener planforslaget generelt har en god utforming. Byrådet mener detaljer rundt opptrukket gesims på deler av fasaden mot Stiftsgårdsparken kan vurderes nærmere før sluttbehandling.

Byrådet anbefaler at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn og høring slik det foreligger.

Byrådet i Trondheim, 21.09.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Fagnotat - Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn
2 r20230023 Plankart Nordre gate 4 og 6, og sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn
3 Reguleringsbestemmelser Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn
4 Planbeskrivelse, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn
5 Merknadsbehandling, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn
6 Illustrasjonsmateriale, Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, offentlig ettersyn
7 Tilstandsvurdering vegetasjon, Nordre gate 4 og 6
8 Vedlegg tilstandsvurdering NML §§ 8-12, Nordre gate 4 og 6
9 Innspillsmatrise Nordre gate 4 og 6 Planendring, kommentert.docx (1)
10 Redegjørelse for trær i Stiftgårdsparken, HUS Arkitekter 170926