Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, detaljregulering r20230020, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.02.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 19.06.2025

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Nordre gate 6 AS og Barga AS.

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 23.10.2024.

Hensikten med planen er å utvikle Nordre gate 6, Schrødergården, med et nytt tilbygg i bakgården. Tilbygget mot vest vil øke brukbarheten for dagens funksjoner, og øke arealet for hver etasje slik at behov for større leieforhold og flere arbeidsplasser i Midtbyen imøtekommes. Planforslaget gir mulighet for et stort, sammenhengende forretningsareal i første etasje som strekker seg fra Nordre gate og ut i Sommerveita.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Planområdet ligger mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Planområdet er vist med stiplet rød linje.

Planstatus

Overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til sentrumsformål og hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med KPA. Planforslaget er i samsvar med nylig vedtatte, men per dags dato ikke rettskraftige, KPA for 2022-2034. I ny KPA er området avsatt til sentrumsformål, byggesone 1, S1, og hensynssone kulturmiljø eksisterende Midtbyhalvøya. Området ligger også i båndleggingssone for middelalderby, arkeologi.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes i dag av r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor, offentlig bygninger, parker, turveier og anlegg for leik og sport. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjers byggehøyde med mulighet for inntrukket femte etasje. Planforslaget legger opp til seks etasjers byggehøyde, og er derfor ikke i tråd med Midtbyplanen.

Krav om konsekvensutredning/planprogram

Planforslaget utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planer under arbeid

Planområdet vil omfattes av r20180001 områdeplan for nordøstre kvadrant når denne er stadfestet. Planforslaget er i tråd med formålet i områdeplanen.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/10, 401/11, deler av 401/386 og deler av 401/61.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet
Planområdet ligger i Midtbyen, nordøst for Torvet, byens mest sentrale byrom. Planområdet er på cirka 2740 kvadratmeter.

Planområdet er vist med svart, stiplet linje.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk
Planområdet er i dag regulert til bolig, forretning og kontor gjennom Midtbyplanen, og benyttes til forretning, restaurant og kontor, samt parkering i bakgård. Eiendommene som skal bebygges er eiendommer gnr./bnr. 401/2 og 401/11. Eksisterende bebyggelse på disse eiendommene ligger mot Nordre gate i øst og Stiftsgårdsparken i nord. I tillegg står store deler av dette arealet ubebygd og fungerer som bakgård som opptas av areal for parkering. Tilstøtende eiendommer benyttes til park (Stiftsgårdsparken), Kongehus (Stiftsgården), forretning, kontor og restaurant. Det er i dag en avkjøring til eiendommene som skal bebygges: fra eiendommen gnr./bnr. 401/2 sitt sørvestlige hjørne mot Sommerveita.

Eksisterende situasjon sett fra vest mot øst i Sommerveita.

<u>Stedets karakter</u>
Kvartalet består av både høyere moderne bygg på tre til seks etasjer med flate tak, og lavere verneverdig trehusbebyggelse med saltak. Den kulturhistoriske stedsanalysen for nordøstre del av Midtbyen, DIVE-analysen, utgitt i 2020, verdisetter og systematiserer Midtbyens fysiske bystruktur. Planområdet ligger innenfor område 11G Torvet-Sommerveita og 3C Trehusmiljøet i Nordre gate sør i DIVE-analysen.

Utklipp fra kart T4-2 Handlingsrom, i DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen.

Kapittel 4 i DIVE-analysen definerer handlingsrom og gir anbefalinger for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter i analyseområdet. Bebyggelsen i planområdet som ligger innenfor delområde 11G (Torvet-Sommerveita) er klassifisert som nyere bygningsstrukturer

med store bygningsvolum. Dette delområdet er vurdert til å ha liten til middels verdi, og middels til stor endringskapasitet. De er imidlertid omgitt av store kulturhistoriske verdier som må hensyntas ved endringer innenfor området. Videre sier DIVE-analysen at handlingsrommet vil være relativt stort, der eksisterende bygg kan rives og ledige arealer bebygges. Eksisterende volumer på dagens bebyggelse bør i utgangspunktet vurderes som maksimale rammer for eventuell ny bebyggelse der ikke annet er angitt.

Den småskala trehusbebyggelsen i område 3C - Trehusmiljøet i Nordre gate sør, er sårbar for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen. Ytterligere

fortetting eller øking av utnyttingsgrad kan bidra til å redusere lesbarhet og endre områdekarakteren. Både opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig.

Landskap

Terrenget i planområdet er i stor grad flatt, og landskapet utgjøres av det bygde miljøet. Bylandskapet preges av bygninger fra ulike tidsepoker, store bytrær i Stiftsgårdsparken og Nordre gate, og viktige siktlinjer til historiske landemerker.

Sola er borte fra bakkenivå innenfor planområdet gjennom deler av vinterhalvåret, men deler av de øverste etasjene i eksisterende bebyggelse har sol hele året. Vedlagte solstudier dokumenterer solforhold for eksisterende og foreslått situasjon. Planområdet ligger på cirka kote +8,2 meter og ligger utenfor bestemmelsesområde for havnivåstigning.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er vesentlige verneinteresser innenfor og rundt planområdet. Grunnen i denne delen av Midtbyen er middelalderbygrunn, og er fredet.

Schrøderkvartalet var tidligere en sammensetning av mange små bygårder i tre, bakgårder og gårdsrom. Ved fornyelse av kvartalet på 1960-tallet ble denne strukturen revet, og høyere bygninger rundt et større gårdsrom ble etablert. Mot Stiftsgårdsparken ble det bygget lavere av hensyn til parken og bebyggelsens lysforhold.

Trehusbebyggelsen i Nordre gate 4 er antikvarisk verdifull bebyggelse med verneklasse C. Trehusmiljøet i og rundt planområdet representerer eldre eiendomsstrukturer med både stor arkitektonisk verdi og kunnskapsverdi. Trehusbebyggelsen i to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom er i stor grad intakt og preger området. Den småskala strukturen er svært sårbar for brann, og for alle nye tiltak og volum som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen. Området blir betegnet til 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
Det er utført en arkeologisk undersøkelse med graving av to hull i grunnen. Undersøkelsen viste intakte ikke-automatisk fredete kulturlag i begge hullene, samt kulturlag og treverk like over den naturlige undergrunnen, som er datert til middelalder. Den avklarende undersøkelsen har påvist tilstedeværelse av både etterreformatoriske og middelalderske kulturlag.

I bunn av hull 2 ble det påvist middelaldersk kulturlag. I hull 1 var det påvisning av både senmiddelalderske og etterreformatoriske kulturlag. Kulturlagsprofilene i hullene viser at man kan forvente å treffe på relativt uberørte etterreformatoriske og middelalderske kulturlag i bakgården, cirka 2 meter sør for den underjordiske parkeringskjelleren i nord og fram til Sommerveita i sør. Kulturlagenes utstrekning øst-vest er usikker da området kun er belyst fra to sider. Det er ingen spor av en dypere kjeller i dette området, og man bør gå ut ifra at kulturlagene fortsetter vestover fram til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Samtlige intakte kulturlag var meget dårlig bevart og nedbrytning av botanisk materiale, som tre, var nesten fullstendig. Ingen av kulturlagene hadde lukt eller fargeskift.

Tilstand for intakte kulturlag fra nyere tid ble vurdert til A1-A2, kulturlaget fra eldre middelalder til A1. Kulturlagsprofilen viser bevaring og fortsettelse av lag i sørlig og sørvestlig retning fra hullene og fram til Sommerveita. Den jordkjemiske analysen viser at bevaringsforholdene både for organisk og uorganisk materiale er relativt dårlig.

Naturverdier

Planområdet omfatter i hovedsak asfalterte og bebygde arealer uten naturverdier, men grenser til og tar med seg en del av Stiftsgårdsparken. Denne er karakterisert som er en viktig naturtype – parklandskap (verdi B). Stiftsgårdsparken er 300 år, og en av Norges eldste parker. Stiftsgårdsparken er også registrert som et svært viktig friluftsområde. Innenfor planområdet er det registrert trær av typen ask og alm. Begge disse artene står på rødliste for norske arter, og er begge sterkt truet. Disse to trærne står svært nær plangrensen. Trekronen går inn i planområdet over eksisterende bygg, og man kan forvente at røttene ligger inntil grunnmur/kjeller langs eksisterende bygninger.

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.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder

Planområdet grenser til Stiftsgårdsparken som har rekreasjonsverdi for byens befolkning.
I nærheten av planområdet finner man alt byen har å by på av urbane byrom, handel, restauranter, kafeer, kunst, kultur, parker og grøntområder.

Trafikkforhold

Planområdet har kun adkomst via gågater. Renovasjonsbil kjører fra nordre del av Munkegata, over Torvet og inn i Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, før den rygger inn i eksisterende bakgård i planområdet. Personbiler som skal til planområdet benytter samme adkomst, og parkerer i bakgården eller benytter rampe ned til parkeringskjeller. Varelevering kjører fra Kongens gate eller Dronningens gate og benytter Nordre gate for å levere varer til eksisterende bygg Nordre gate 6.

Trafikksikkerheten oppleves som relativt god i dag, da det er få personbiler som kjører inn til planområdet. Renovasjonsbilens ryggemanøvre medfører størst trafikkrisiko i området.

Planområdet ligger under 300 meter fra kollektivtilbud i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate. Det er cirka 700 meter å gå til 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.

Barns interesser

Planområdet er i stor grad privat eiendom og benyttes i liten grad av barn i dag. Det er sannsynlig at Sommerveita benyttes som gangforbindelse av barn, men det er ikke gjort noen barnetråkk-registreringer. Byromsundersøkelsene Folk i byen viser at barn leker i Stiftsgårdsparken.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt. Området generelt har god tilgjengelighet, og det er adkomst til planområdet fra Stiftsgårdsparken, Nordre gate og Sommerveita. Nordre gate er belagt med belegningsstein og flat brostein, og utformet slik at man kan benytte rullestol som fremkomstmiddel. Sommerveita er delvis belagt med flat brostein. Det er også lagt ned ledelinjer i form av renner og stein med annen struktur i gatene. Adkomst gjennom Stiftsgårdsparken er belagt med grus og belegningsstein, og har akseptabel fremkommelighet for rullestol. Dette er et godt utgangspunkt for tilrettelegging for universell utforming innenfor planområdet.

Tilgjengelighet for beredskap

Sommerveita og Nordre gate er beredskapsadkomst inn til planområdet. Utrykningskjøretøy følger samme kjøremønster som renovasjonsbil og vareleveringsbil. Utrykningskjøretøy må ta spesielle hensyn når utrykning skjer gjennom gågatemiljø. Hovedangrepsvei i dag er fra Nordre gate, hvor det er mest plass og oversikt, og tilstrekkelig oppstillingsplass for kjøretøy med støttelapper.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som skisserer løsninger for vann- og avløpsledninger for detaljreguleringen av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2,4 og 6 i Trondheim kommune. Den beskriver også eksisterende forhold.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Eksisterende energiforsyning til bygget som omfattes av planforslaget er elektrisitet.

Grunnforhold

På Trondheim kommunes kartløsning er planområdet registrert med byjord som regnes som forurenset grunn.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) Forretning/kontor/bevertning Sentrumsformål (1130)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gågate, gangveg, gangareal (2016)

Grønnstruktur - Park (3050)

Planlagt bebyggelse

Det foreslås et nytt tilbygg i eksisterende bakgård, som bygges sammen med eksisterende bebyggelse i Nordre gate 6, Schrødergården. Nytt bygg forholder seg til Schrødergårdens byggehøyde og etasjehøyder. I første etasje åpnes fasaden i Schrødergården, slik at det etableres et stort, sammenhengende areal i ny og eksisterende bebyggelse. I øvrige etasjer er Schrødergården og nytt bygg adskilt. Schrødergårdens fasade mot Nordre gate vil videreføres med et oppgradert uttrykk.

Det er gjennomført flere samråd med byplankontoret og Riksantikvaren, og forslaget er revidert etter de innspill som er kommet. Dette gjelder høyder og utforming av 6. og 7.etasje, samt utforming av fasade mot Stiftsgårdsparken og Torget. Høydene er vist noe lavere. Hensikten bak revisjonen er at forslaget vil oppleves mer ryddig og roligere i eksisterende bygningsmiljø, og hensyntar kulturhistoriske verdier på en bedre måte.

Eksisterende og foreslått ny bebyggelse sett fra sørøst, fra gateperspektiv (venstre) og fugleperspektiv (høyre). Ny bebyggelse føyes sammen med den eksisterende Schrødergården.

Mot Sommerveita foreslås det nye bygget oppført i tre etasjer, med formet tak som slutter i et flatt tak over femte etasje. Takvinkel på nytt bygg er den samme som vinkelen på trehusbebyggelsens saltak. Den sjette etasjen i nytt bygg trekkes noe tilbake fra gesims. Dette er gjort for å tilpasse seg eksisterende antikvarisk bebyggelse i Nordre gate 4 og Sommerveita 2.

Ny bebyggelse sett fra vest i Sommerveita mot Nordre gate i øst. Skråtak med kobbhus fra tredje etasje.

Eksisterende bygg i tre etasjer mot Stiftsgårdsparken foreslås revet og bygget opp på nytt, på grunn av lav bæreevne i eksisterende bygg. Ny fasade vil få samme volummessige utforming som eksisterende bygg, men bygget økes med to inntrukne etasjer.

Illustrasjonene i planforslaget viser at fasaden heller vekk fra Stiftsgårdsparken, med begrensning på vindusareal. Dette for å hensynta Stiftsgårdsparken som nabo i forhold til innsynsproblematikk. Vinkel på tak/gesims er ikke sikret juridisk i planforslaget, slik at eksakt detaljering av fasaden vil avgjøres ved videre prosjektering i byggesak.

Ny bebyggelse sett fra Stiftsgårdsparken. Bygg i tre etasjer, med to tilbaketrukne etasjer. Ny bebyggelses sjette etasje vises i bakkant.

Oppgradert fasade mot Stiftsgårdsparken foreslås med dempet vindusgeometri og overflate. Videre foreslås det en tilbaketrekning av bygningsvolumet fra og med fjerde etasje og oppover mot sjette etasje. Fjerde og femte etasje utformes som en skrå veggflate som vender lenger vekk fra Stiftsgårdparken jo høyere opp man kommer. Intensjonen er at bygget får en bakside, eller en rygg, som vender seg vekk fra Stiftsgårdsparken. Dette er gjort av hensyn til innsyn mot parken fra ny bebyggelse. Det inkluderer også et sikkerhetsaspekt, hvor terrasser på ny bebyggelse ikke har full tilgjengelighet og oversyn til Stiftsgården. Bestemmelsene sikrer maksimalt areal av vindusflater for å hensynta dette. Den skrå veggflaten vil også begrense innsynet ytterligere der hvor det er vindusflater, og opp mot femte og sjette etasje vil den fungere som en «sperre» for unødvendig innsyn fra innsiden og takterrassen.

Tilbyggets sjette og øverste etasje planlegges som restaurant med tilhørende terrasse over femte etasje.

Fugleperspektiv av taklandskap, sett fra sørvest. Gesims over ny bebyggelses sjette etasje møter eksisterende bebyggelse sin gesims i lavere høyde, med et gårdsrom mellom eksisterende og nytt bygg. Takterrasse over femte etasje, med adkomst via 6.etasje.

Inne i nytt bygg etableres et glassoverbygget gårdsrom (bestemmelsesområde #4) fra og med andre etasje og oppover. Gårdsrommet er utformet og plassert slik at det forholder seg til eksisterende gårdsrom i trehusbebyggelsen Nordre gate 4, og gir lys og luft rundt eksisterende fasade for Nordre gate 6, som beholdes som en innvendig fasade ut mot gårdsrommet. Eksisterende gårdsrom tilknyttet den antikvariske bebyggelsen i planområdet bevares. Det etableres også et mindre gårdsrom (bestemmelsesområde #3) fra og med fjerde etasje mot Jugendgården i Nordre gate 8.

Heis og trappeløp er plassert slik at de betjener både ny og gammel del. For kontoretasjene frigjør dette planløsningen, slik at kontorarealene har et mest mulig sammenhengende areal, og høy grad av generalitet og fleksibilitet for fremtidig bruk av bebyggelsen. Adkomst til kontorarealer i ny bebyggelse kan skje fra både Sommerveita og eksisterende innganger i Nordre gate 6.

Illustrasjoner viser materialitet som i stor grad er sikret i planbestemmelsene.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

- Ny bebyggelse foreslås i maksimalt seks etasjers høyde, med nedtrapping og skråtak mot Sommerveita og Stiftsgårdsparken.
- Mot Sommerveita vil ny bebyggelses gesims ligge i tredje etasje, med skråtak opp mot femte etasje. Høyden fra gaterommet i Sommerveita vil derfor oppleves som tre etasjer.
- Mot Stiftsgårdsparken foreslås bebyggelse i fem etasjer, hvorav de to øverste etasjene trekkes tilbake fra dagens fasadelinje.
- Den sjette etasjen av ny bebyggelse avsluttes i lavere høyde som den eksisterende bygningen, Schrødergården, og trekkes ellers tilbake fra femte etasje sin gesims.
- Ny bebyggelse overstiger ikke eksisterende bebyggelse sin høyde.

Grad av utnytting

Planområdets BYA er cirka 2100 kvm og gjenspeiles i byggelinjer vist i plankartet. Volumoppbygging og høyder er sikret med linjer for regulerte kotehøyder i plankartet.

Antall arbeidsplasser og størrelse på næringsareal

I første og til dels andre etasje planlegges arealer for forretning og servering. I sjette etasje planlegges det restaurant. I øvrige etasjer planlegges kontorarbeidsplasser som kan deles i større eller mindre leieforhold.

	Forretning	**Kontor**	**Restaurant**
Eksisterende bebyggelse		1884 kvm BRA (2016 kvm BTA) 76 arbeidsplasser	
Ny bebyggelse		1804 kvm BRA (1920 kvm BTA) 116 arbeidsplasser	286 kvm BRA (313 kvm BTA) 10 arbeidsplasser
Ny og eksisterende bebyggelse (første etasje)	1530 kvm BRA (1619 kvm BTA) 10-20 arbeidsplasser		

Parkering

Det tillates ikke bilparkering innenfor planområdet. Innenfor bestemmelsesområde #1 i plankartet videreføres dagens løsning med nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, men med utforming med port ut mot Sommerveita. De 34 eksisterende parkeringsplassene innenfor planområdet fjernes.

Det tilrettelegges for sykkeloppstillingsplasser, inkludert parkering av transportsykler, i henhold til kommuneplanens arealdel. Adkomst til eiendom er vist med pil i plankartet.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som skisserer løsninger for vann- og avløpsledninger for detaljreguleringen av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2,4 og 6 i Trondheim kommune.

Det er planlagt en splitting/separering av overvann og spillvann i henhold til krav fra Trondheim kommune. Derfor er det planlagt at eksisterende felles avløpsstikk kun etter utbygging skal føre spillvann. Eksisterende stikkledning må påregnes renovert i form av strømpe eller inntrukket rør. RIV har beregnet spillvannsmengde foreløpig til 4,2 l/s og at det dermed er nødvendig med dimensjon lik Ø125 PVC-rør.

Da det er påkrevd å separere spillvann og overvann, og at overvann må fordrøyes/forsinkes, er det planlagt et nytt utlegg for overvann. Siden det er planlagt en god del gravearbeider mot Sommerveita, er uttrekket foreslått hit. Siden eksisterende avløpsledning i Sommerveita er en felles avløpsledning, må fordrøyning dimensjoneres i forhold til dette.

Med klimapåslag lik 1,4 for varighet mindre enn 1 time og returperiode mindre enn 50 år, har Structor beregnet følgende nødvendig volum ut fra retningslinjer i VA-normen. Nødvendig volum er avrundet til 17 m3, ut fra en utløpsmengde lik 5,3 l/s. Utløp føres til kum 382648. Her er det kun et sideløp, slik at denne kummen må skiftes ut til et kråkefotløp. Det er sikret i bestemmelser til planen at det skal tilrettelegges for fordrøyning av 17 m3 vann. Dette ivaretar oppgitt påslippskrav på 5,3 l/s.

Beregnet nødvendig mengde til forbruksvann er av RIV foreløpig beregnet til 2,29 l/s. Dette vil si at eksisterende vanninnlegg er tilstrekkelig for dette uttaket og eksisterende vanninnlegg er planlagt beholdt for forbruksvann. Da det også skal etableres sprinkleranlegg ved ny utbygging, må det i tillegg etableres et eget sprinklerinnlegg. Av samme grunn som for overvannsutlegg, foreslås dette ut mot Sommerveita da det her likevel skal skje en god del gravearbeider.

Dimensjonerende slokkevannsmengde for planlagt bebyggelse er lik 50 l/s fordelt på minst to

uttak. Structor har mottatt nettsimuleringer fra Trondheim kommune som dokumenterer at eksisterende vannkummer i nærheten har tilstrekkelig kapasitet for dette. Som vist på vedlagte VA-plan, er også plassering av eksisterende slokkevannsuttak tilstrekkelig slik at bygningens fasader samt hovedangrepsveg er dekket opp.

Trafostasjon

Det er avsatt plass for ny trafostasjon for Tensio i byggets første etasje med fasade ut mot nedkjøringsrampe mot Sommerveita. Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i planområdet har etter tilkobling til fjernvarme tilstrekkelig kapasitet med hensyn til strøm. Etter dialogmøte med Tensio er partene i planarbeidet omforent med at planforslaget skal inkludere Tensio sitt ønske, og prosjektet stiller til rådighet tilstrekkelig plass for ny trafostasjon. Tensio skal koordinere kabelgrøft/kabeltrasé fra Dronningens gate, langs parkens østside for fjernvarme og føring for trafo. Nødvendige spesifikasjonskrav, størrelse og plassering er avklart med Tensio.

Fjernvarme

Bebyggelse innenfor område A og B som omfattes av planforslaget vil tilknyttes fjernvarme. Ny trase for fjernvarme legges gjennom Stiftsgårdsparken, langs parkens østlige side. Etablering av grøftetrase skal samkjøres med ny kabeltrase for Tensio.

Renovasjon

Det er planlagt å videreføre eksisterende renovasjonsløsning i parkeringskjeller i område B i plankartet. Avfall hentes ved at renovasjonsbilen rygger ned rampen til parkeringskjeller og tømmer avfallsbeholdere derfra. Bebyggelse utformes slik at krav til sikt fra avkjørselen og ut i Sommerveita ivaretas. Det er også sikret i bestemmelser til planen at renovasjon bare tillates til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for renovasjon i Midtbyen.

<u>Trafikkløsninger</u>

Adkomst for myke trafikanter

Adkomst for gående og syklende kan skje direkte fra Nordre gate, eller fra Sommerveita via Torvet, Nordre gate eller Stiftsgårdsparken. Nordre gate, Sommerveita og Torvet er forbeholdt gående, og det er derfor hovedsakelig nyttetransport i området. Dette gir god fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Eksisterende stigningsforhold på gågate beholdes, men det vil være nødvendig med lokale tilpasninger av gågaten i Sommerveita for å sikre universell utforming og god tilpasning rundt ny bebyggelse. Sommerveita skal reetableres med skåret og brent brostein.

Illustrasjon som viser sykkelparkering og adkomster for gående, bil og sykkel.

Adkomst for motoriserte kjøretøy

Kjøreadkomst til planområdet skjer som i dag, ved kjøring opp Munkegata, over Torvet og ned Sommerveita. Adkomst for personbil er kun tillatt ved særskilt tillatelse. Varelevering og renovasjon benytter samme kjøreadkomst til Sommerveita, men må kjøre ned mot Stiftsgårdsparken for så å rygge inn Sommerveita og ned rampen til parkeringskjeller. Utkjøring skjer på samme måte, med kjøring langs Torvet og ut via Munkegata. Rygging i gågate utgjør trafikkfare for myke trafikanter. Varelevering kan også skje fra Nordre gate, med trilling av paller via Sommerveita.

Illustrasjonen viser foreslått adkomstvei for varelevering og renovasjonsbil, med rygging i Sommerveita mot nedkjøringsrampen.

Dagens løsning for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller beholdes, men utformes med en port mot Sommerveita. Bebyggelse utformes slik at krav til sikt fra avkjørselen og ut i Sommerveita ivaretas. Eksisterende vegbredder og stigningsforhold beholdes. Ved adkomst til planlagt bebyggelse er Sommerveita cirka fem meter bred.

Brann og redning

Sommerveita og Nordre gate er beredskapsadkomst inn til planområdet, og utrykningskjøretøy følger samme kjøremønster som renovasjonsbil og vareleveringkjøretøy. Planforslaget legger ikke opp til beredskapsadkomst gjennom Stiftsgårdsparken. Innmeldt behov fra redningstjenesten er å bevare den samme tilgjengeligheten til området slik det er i dag. Dette hensyntas i planforslaget.

Hovedangrepsvei i dag er fra Nordre gate, som har tilstrekkelig oppstillingsplass for kjøretøy med støttelapper. Samme krav til oppstillingsplass videreføres på plassen i Sommerveita, framfor Sommerveita 4 og 6. I tillegg legges det opp til oppstillingsplass for brannbil i enden av Sommerveita inn mot Stiftsgårdsplarken.

Planlagte offentlige anlegg

Gateareal innenfor planområdet foreslås regulert til offentlig gangveg, gangareal, gågate (2016). Et hjørne av planområdet mot Sommerveita inne på privat eiendom foreslås også regulert til dette formålet.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det planlagte byggeprosjektet skal tilknyttes fjernvarme, via ny fjernvarmetrasé langs østsiden av Stiftsgårdsparken. Overordnet VA-plan beskriver hvordan tiltaket skal oppfylle krav til fordrøyning på egen eiendom slik at overvann fra eiendommen ikke sprenger kapasitet på offentlige avløpsledninger.

Prosjektet har ambisjoner om å oppnå BREEAM-sertifisering med klassifisering mellom "very good" og "outstanding". Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Planområdet er å regne som flatt, og det planlagte byggeprosjektet ligger godt til rette for universell utforming. Sommerveita skal reetableres med trillevennlig brostein. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av innganger mot Sommerveita og Nordre gate. Det vil være heisadkomst til samtlige etasjer i det planlagte byggeprosjektet.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivholdeplasser i Kongens gate og Prinsens gate og Olav Tryggvasons gate.

Kulturminner

Det foreslåtte byggetiltaket planlegges plassert helt inntil verneverdig småhusbebyggelse i Nordre gate 4.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at det ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Med hensyn til Stiftsgårdsparken og videre dialog med Byantikvaren, er det sikret i bestemmelsene at bestemmelsesområde #2 skal utformes i samråd med Byantikvaren i forkant av søknad om igangsettingstillatelse.

Planområdet er regulert til hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3 og som ikke er tillatt etter denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse etter kulturminneloven. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan

Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en overvåket utgraving. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget inneholder en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen har med seg temaer i henhold til Byplankontorets tilbakemelding etter oppstartsmøte:

- Ekstremvær, naturfenomen
- Flom
- Byggegrunn
- Kulturminner og kulturverdier
- Teknisk infrastruktur
- Sosial infrastruktur
- Bylogistikk
- Trafikksikkerhet
- Forurensninger og utslipp
- Gjennomføring av anleggsperioden
- Ekstraordinære hendelser

Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp er eksisterende ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.

Virkninger av planforslaget

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 på fire til seks etasjer være synlig fra nærliggende gater og byrom som Torvet, Dronningens gate, Stiftsgårdsparken og Nordre gate. Gesims over ny sjette etasje overstiger ikke andre regulerte gesimshøyder i Midtbyen og vil ikke bryte med øvrige høydevirkninger i Midtbyen. Planforslaget foreslår bebyggelse som tilpasser seg til eksisterende høyder i området, og virkningene av prosjektet i landskapsrommet er vurdert som akseptabel.

Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer

Foreslått ny bebyggelse forholder seg til eksisterende byform. Ny bebyggelse vil fylle et tomrom i gatefasaden, og slik komplettere veiteløpet i Sommerveita. Det planlagte byggetiltaket tilpasser seg den urbane situasjonen i Sommerveita ved å trappe seg ned mot skalaen i gaterommet ved hjelp av skrå takutforming. Dette vil ha positive virkninger for veitestrukturen, og gjøre veita mer attraktiv og interessant som gangforbindelse og gaterom. Ny bebyggelse forholder seg til stedskarakteren ved å benytte formet tak mot Sommerveita, som en tilpasning til den antikvariske bebyggelsen.

Oppgradering av fasaden på eksisterende Schrødergården vurderes til å ha liten virkning for stedskarakteren. Planforslaget bryter ingen viktige siktlinjer i området.

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 og etablering av fordrøyningstank. 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 gatedekke, skal dette reetableres.

Tiltakets virkninger for nabobebyggelse

Det planlagte byggeprosjektet vil ta dagslys fra gaterommet og snevre inn synsfeltet slik at himmelutsikten fra veita blir mindre. Nabobygget vil påvirkes av innsyn og redusert dagslys som følge av den planlagte bebyggelsen. Det er Sommerveita 4-6 som i størst grad påvirkes av endrede dagslysforhold internt i bygget, siden ny bebyggelse kommer tett inn på Sommerveita 4-6 sin fasade mot øst. Sommerveita 4-6 har i dag lysinnslipp i bygget fra alle himmelretninger, noe som er uvanlig i Midtbyen. Planforslaget vil få konsekvenser for Sommerveita 4-6 i form av dårligere lysforhold fra øst. Etter plankonsulentens vurdering ligger forholdene til rette for å ivareta funksjonskrav til tilsvarende antall arbeidsplasser i bygget.

Nordre gate 4 har per i dag ingen tinglyst rettighet til tilkomst via naboeiendommen i Nordre gate 6. Ny bebyggelse har ingen praktisk betydning for Nordre gate 4, annet enn at eget portrom må benyttes.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vurderes ikke å gi negative virkninger for kulturminner eller kulturmiljø over bakken. Utvidelse av kjeller kan påvirke arkeologiske kulturminner i grunnen.

Grunnforhold

Det er sikret i bestemmelser til planen at det skal følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 med søknad om tiltak. Det er utarbeidet et geoteknisk notat som følger planforslaget. Geoteknisk prosjektering sikres i bestemmelsene.

Naturverdier, biologisk mangfold

Planområdet grenser mot og innlemmer en del av Stiftsgårdsparken i planområdet. Stiftsgårdsparken er 300 år, og en av Norges eldste parker. Den 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 uten videre tiltak.

Nytt bygg kan få negative konsekvenser for trær i Stiftsgårdsparken, fordi økt byggehøyde med to ekstra etasjer i sør vil gi dårligere lysforhold for trærne. Utarbeidet solstudie viser kun en 2D-visning av skyggeeffekt i parken. Skyggelinjen i vertikalplanet vil uansett bli høyere, slik at de nedre delene av trekronene, som i dag ligger rett over taket, vil få mindre lys til visse tidspunkter. Spesielt om våren (blomstring og løvsprett) vil kronene ikke få sollys før utpå ettermiddagen. Endringer i sollysforholdene har en negativ påvirkning på trærne og medfører stress til trær. I dette tilfellet vil fotosynteseproduksjonen (delvis) reduseres. Det kan forventes at trærne vil reagere ved å avstøte de grenene som ikke lenger får tilstrekkelig med lys. Det kan ta lang tid før eventuelle konsekvenser viser seg.

Trærne som står nærmest bygget vil bli mest berørt av endrede lysforhold. Effekten på asken blir antagelig større enn på almen, siden de to etasjene ligger sør for asken, og sør-øst for almen, og derfor overskygger en mindre del av Almen. Lysforholdene for trærne lenger nord i parken vil også endre seg, og kan gi konsekvenser for øvrige trær i parken.

Trærne har tilpasset seg plasseringen 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 til (plutselige) endringer i miljøet. Vurdering av konsekvensene av endrede lysforhold for trær er basert på uttalelse fra arborist i Trondheim kommune og arborist fra Trefolk.

Det er utarbeidet en rapport for bevaring av trær i anleggsperioden, datert 09.09.2024 utarbeidet av Trefolk;

«Identifisering, vurdering og tiltak for bevaring av dagens vegetasjon under byggeprosjekt i Nordre gate 6, Trondheim.»

Rapporten kartlegger, identifiserer og vurderer dagens vegetasjon og anbefaler sikringstiltak for bevaring av vegetasjon under anleggsperioden i denne delen av parken som blir berørt. Bevaring av trærne og beskyttelsestiltak i anleggsperioden er sikret i plankart og bestemmelser. Det er også lagt inn et rekkefølgekrav om parkarealet skal være reetablert og ferdigstilt før brukstillatelse.

Konsekvenser av planforslaget er vurdert opp mot *Naturmangfoldloven §§ 8-12.* Vurderingene er utført av Trefolk i Notat vedlegg D - datert 04.10.2024:

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

> *«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.»*

«Informasjonen om arten Fraxinus excelsior og Ulmus glabra som er brukt i rapporten, kommer fra kunnskapskilden Norges Artsdatabanken, vurdering i 2021. Begge artene er vurdert som sterkt truet i sitt naturlige utbredelsesområde, på grunn av ulike trusselkilder som beskrevet i rapporten.

Vurderingsområde og artens utbredelse: Vurderingen gjelder for Norge, dvs. Fastlands-Norge og nærliggende øyer, norsk territorialfarvann og norsk økonomisk sone, samt fiskevernesonen rundt Svalbard og fiskerisonen rundt Jan Mayen.»

§ 9.(føre-var-prinsippet)

> *«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

«Byggeprosesser i nærheten av trær kan ha store og irreversible påvirkninger. Spesielt skade på rotsonen som blant annet, men ikke begrenset til komprimering, graving, oppfylling av masse, forurensing, kan forårsake alvorlige skade på hele treet på sikt. Noe som fører til forkortet levetid. Det er også opplistet ulike konsekvenser byggeprosesser kan medføre når beskyttelsestiltak ikke følges.

Og avslutningsvis: «(...) I mange tilfeller vil ikke konsekvensen av skadene treet er påført vise

seg før etter flere år. Treets vekst stagnerer gradvis, og treet vil etter hvert dø. Man bør innføre graveforbud innenfor dryppsonen, og enkelttrær som skal bevares, bør være inngjerdet uten atkomst.»

Det vises til rapport datert 09.09.2024 utarbeidet av Trefolk:

> *«Identifisering, vurdering og tiltak for bevaring av dagens vegetasjon under byggeprosjekt i Nordre gate 6, Trondheim.»*

Bevaring og beskyttelsestiltak i anleggsperioden er sikret i plankart og bestemmelser.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

> *«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

«Konsekvensene av skade kan ha stor betydning, både når det gjelder trusselen mot arten og helt konkret faren for miljøet på dette stedet. Artsmangfoldet knyttet til Fraxinus excelsior og Ulmus glabra vil bli påvirket dersom trærne blir alvorlig skadet. Dersom trærne får et forkortet livsløp på grunn av byggeprosjektet, betyr dette at alle artene knyttet til disse trærne – det vil si hele økosystemet – også har et forkortet livsløp.

Skader på rotsonen, som inkluderer, men ikke er begrenset til komprimering, graving, fylling og blanding med masse, forurensning, kan på sikt gi alvorlige skader på hele treet, men har også stor og direkte innvirkning på artene som inngår av jordlivet.

Dersom jordorganismer (sopp, insekter, biller etc.) dør og dermed også mykorrhiza og andre former for symbiose, mister trærne blant annet hjelp med tilføring av næring og forsvarsmekanismer mot angrep fra parasittiske sopp»

Det vises til rapport datert 09.09.2024 utarbeidet av Trefolk:

> *«Identifisering, vurdering og tiltak for bevaring av dagens vegetasjon under byggeprosjekt i Nordre gate 6, Trondheim.»*

Bevaring og beskyttelsestiltak i anleggsperioden er sikret i plankart og bestemmelser.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

> *«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

«Bevaringstiltakene må utføres på treets premisser. Det er summen av skader trærne blir påført som avgjør livsløpet. Målet er å unngå skader av ethvert slag, eller å begrense skadene så langt

som mulig. Det er tiltakshaveren sin ansvar for å unngå skade på naturmangfoldet, siden det er tiltakshaveren som griper inn i dette området - trærnes økosystem.»

Det vises til rapport datert 09.09.2024 utarbeidet av Trefolk:

> *«Identifisering, vurdering og tiltak for bevaring av dagens vegetasjon under byggeprosjekt i Nordre gate 6, Trondheim.»*

Bevaring av trærne og beskyttelsestiltak i anleggsperioden utgjør en forpliktende del av byggeprosjektet, da det er sikret i plankart og bestemmelser.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

> *«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

«Bevaringstiltak inkluderer å unngå skade på alle deler av treet: røttene, stammen, trekronen, jordlivet og andre faktorer som i betydelig grad påvirker livsprosessene til treet (bl. a. grunnvannsnivå). Gode tiltak starter med god og oversiktlig planlegging. Organisering av byggeplassen er viktig også ut fra hensyn til vegetasjonen som skal bevares. Det må planlegges på forhånd hvor det skal lagres materialer, hvor det er transportarealer osv.(...)»

Det vises videre foreslåtte tiltak i rapporten datert 09.09.2024, utarbeidet av Trefolk:

> *«Identifisering, vurdering og tiltak for bevaring av dagens vegetasjon under byggeprosjekt i Nordre gate 6, Trondheim.»*

Bevaring av trærne og beskyttelsestiltak i anleggsperioden er sikret i plankart og bestemmelser.

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 sjette etasje på ny bebyggelse kan bli attraktivt som hekkeområde for ulike måkefugler.

<u>Trafikkøkning</u>

Planforslagets reduksjon i antall parkeringsplasser for bil i planområdet tilsier en reduksjon av privat biltrafikk til og fra eiendommen og over Torvet. Utvidet areal til kontor, restaurant og forretning vil gi økt trafikk i form av varelevering og renovasjon.

Beredskap og ulykkesrisiko

Offentlig areal i planområdet reguleres til gågate/gangareal/gangveg. Øvrig areal bebygges. I gågate er det ikke tillatt å kjøre fortere enn ganghastighet, og det er ikke tillatt å parkere utenfor anviste plasser. Det tillates kun kjøring innenfor planområdet for dem med spesiell tillatelse. Disse forholdene legger til rette for at sannsynligheten for ulykker som involverer biler og myke trafikanter er lav.

Innenfor planområdet er det renovasjon og varelevering som utgjør den største risikoen for ulykker. Lastebilene må rygge innenfor et begrenset areal, og dette medfører risiko for påkjørsler av myke trafikanter. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at renovasjon og varelevering skal skje innenfor angitte tider på døgnet. Det er også sikret i reguleringsbestemmelsene at utformingen av nybygget skal ivareta siktforholdet i forbindelse med avkjørsel til parkeringskjelleren i Sommerveita. Alternativ løsning med varelevering fra Nordre gate gir lavere risiko for ulykker.

Universell tilgjengelighet

Tiltaket vil ikke ha negative virkninger for universell tilgjengelighet. Etablering av nye universelt utformede innganger vil gi økt tilgjengelighet.

Tiltakets beliggenhet

Planområdets beliggenhet er svært sentral, med kort avstand til kollektivknutepunkt. Det er gode forutsetninger for å velge gange, sykkel eller kollektiv til og fra planområdet, noe som kan bidra til redusert bilbruk. Planforslaget legger opp til færre parkeringsplasser for privatbiler enn det er i dag. Tiltaket er i så måte positivt for å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Virkninger som følge av klimaendringer

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.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Å tilrettelegge for etablering av 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, i stedet for å bruke bil. Dette gir folk mer bevegelse i hverdagen.

Det er også positivt å styrke Midtbyen som handelssenter gjennom å tilrettelegge for store handelsarealer i Midtbyen, da dette gir et levende, attraktivt sentrum, som grunnlag for møteplasser, boliger og reiser til fots eller sykkel. Dette reduserer folks behov for å bruke bilen, og bidrar til økt hverdagsbevegelse.

Byvekstavtalen

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. Det er også sikret oppstillingsplasser for sykler og transportsykler i bestemmelsene til planen.

Det tillates ingen biloppstillingsplasser innenfor planområdet. De 34 eksisterende parkeringsplassene for bil fjernes. Planforslaget vil dermed bidra til reduksjon av personbiltransporten.

Anleggsperioden

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, per dags dato).

Innspill til planforslaget

Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen den 09.08.2021. Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste fra norkart, og liste over offentlige instanser som avtalt med Byplankontoret, ble varslet om igangsatt reguleringsplan i brev av 29.07.2021. Oppstart regulering ble også kunngjort på Bergersen Arkitekter sin hjemmeside.

I varsling til naboer ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt på Google Meet. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av forslagsstiller, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer/innspill/spørsmål. Det ble avholdt egne dialogmøter med Statsbygg, for å hensynta Stiftsgården og Kongehuset som berørt nabo. Varsling til offentlige instanser ble utført i henhold til mottatt liste for samrådsparter. Det kom inn fire innspill fra naboer, og syv innspill fra offentlige instanser.

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden fra 12.10.2023 til 27.11.2023. Det kom inn 11 merknader. Trøndelag fylkeskommune fikk utsatt høringsfrist til 13.12.2023, fordi saken skulle behandles i Fylkestinget. Fylkestinget gjorde vedtak i strid med fylkesdirektørens kulturminnefaglige tilrådning, og saken ble derfor sendt til Riksantikvaren. Riksantikvaren fikk utsatt frist til 01.03.2024, og deretter ny utsatt frist til 03.05.2024. Forslagsstiller og Byplankontoret var i denne perioden i dialog med Riksantikvaren angående justering av planforslaget, slik at Riksantikvaren ikke skulle reise innsigelse.

Det kom inn tre innsigelser til planforslaget. Innsigelsene gjaldt biologisk mangfold, støy og parkeringsdekning. Alle innsigelsene er løst.

Matrisen oppsummerer merknader fra høringen, med Byplankontorets kommentar:

Høringspart	Merknad	Byplankontorets kommentar
Austigard Arkitektur AS	Det er fint å se at det jobbes med videreutvikling av Midtbyen. Illustrasjonene viser imidlertid fasader som bryter med viktige funn i miljøpsykologien de siste 40 år. Vi ber om at fasader justeres slik at det er i overensstemmelse med forskning. Mer konkret ser vi at fasadene ikke oppfyller prinsippene om fraktaler i arkitektur. Vi ber om at viktige funn i forskningen på fraktaler i arkitektur legges til grunn for utforming av fasader. Vi understreker at dette innspillet ikke omhandler tilpasning, men bygningens utforming i seg selv, jfr. pbl. § 29-2.	Tas til orientering. Utforming av fasader er justert etter offentlig ettersyn. Detaljert og endelig utforming av fasader vil avgjøres i byggesaken.
Riksantikvaren	Riksantikvaren er etter en samlet vurdering kommet til at justert planforslag for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 i Trondheim kommune mottatt av Riksantikvaren 22.	Tas til orientering

	og 26. april 2024 kan godkjennes av kommunen. Vi understreker imidlertid at utbyggingen beveger seg på grensen av det som kan aksepteres av høyder på nybygg i denne delen av Trondheim sentrum uten at de nasjonale kulturmiljøinteressene reduseres i for stor grad. Planen medfører inngrep i automatisk fredet kulturlag fra middelalderen. Riksantikvaren er imidlertid av den oppfatning at de kulturhistoriske verdiene i det som er igjen av kulturlag her, kan sikres gjennom en arkeologisk granskning.	
Trøndelag Fylkeskommune	Saken har vært behandlet i fylkesutvalget. Høringsinnspill fra TRFK består av både vedtak fra fylkesutvalget, og fylkesdirektørens saksfremlegg. Fylkesutvalget fattet vedtak i strid med kulturminnefaglig tilrådning, og saken ble derfor sendt videre til Riksantikvaren. Se egen merknad. Fylkesutvalget er positive til en utvikling og fortetting av en så sentral bygård i Midtbyen. Fylkesutvalget støtter at man	Tas til orientering. Byplankontoret anbefaler at de 16 parkeringsplassene tas ut av planforslaget. Dette har bakgrunn i innsigelse fra Statsforvalteren. Tas til orientering. Heishus og takterassee over sjette etasje er tatt ut av planen i dialog med Riksantikvaren.

	opprettholder 16 parkeringsplasser i allerede eksisterende parkeringskjeller, med adkomst over Torvet. Fylkesdirektøren støtter kommunens vurdering og gir faglig råd om å redusere antall parkeringsplasser for bil for å oppnå overordnete målsetninger. Fylkesutvalget mener planforslaget kan utfordre kulturmiljøet ved manglende tilpasning av nytt bygningsvolum til eksisterende omgivelser og bykontekst. Fylkesutvalget fremmer med bakgrunn i dette faglig råd til planforslaget om maksimal byggehøyde på 5 etasjer og en kotehøyde på +24,7 meter. Fylkesdirektøren vurderer at til- og påbygget bygningsmasse ved Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 blir for høyt og krevende for den komplekse bysituasjonen som planen er plassert i. Etter fylkesdirektørens faglige vurdering, bør den totale bygningshøyden senkes fra 6 etasjer og muligheter for heishus med mer over sjette etasje til maksimal 5 etasjer og en kotehøyde på +24,7 for ny bebyggelse innenfor kvartalet. Fylkesdirektøren mener at det ikke bør tillates tekniske installasjoner synlig over takflaten.	Formål er endret delvis i tråd med innspill fra Fylkeskommunen, i dialog med Riksantikvaren. Bruk av hensynsssoner er rettet opp. Tas til orientering. Se for øvrig svar til LUKS.

	Fylkesdirektøren gir faglig råd om å justere og endre formuleringen av formål med planen samt justere bestemmelser i planen til å tydeliggjøre vern og ivaretakelse av kulturmiljøverdier ved planen. Det er brukt feil hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og middelalderbygrunn. Dette må rettes opp. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at kommunen som vegeier bør se på mulige avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter. Det kan være hensiktsmessig å vurdere tiltak som begrenser størrelsen på kjøretøy i gågatene, samt tidspunkt hvor det er tillatt med kjøring til/fra eiendommen.	
Riksantikvaren	Planens forslag om økt byggehøyde mot Stiftgårdsparken er negativt for kulturmiljøverdiene knyttet til Stiftsgården og Stiftsgårdsparken. Volumer som stikker opp over de eksisterende vil gi en mer urolig avgrensning og silhuett rundt parkrommet og begrense sikten fra Stiftsgården. Etablering av takterrasse/uteservering på taket i kvartalet vil ha samme negative virkning og Riksantikvaren anbefaler sterkt at dette unngås.	Tatt til orientering. Viser til dialogprosess med Riksantikvaren for justering av høyder og utforming. Planforslaget sikrer bevaring av nærstående trær bevares, og at de skal sikres i anleggsperioden. Planforslaget åpner ikke lenger for

	Planen må ha bestemmelser som sikrer at skader på eksisterende trær og større busker unngås. Åpninger mot Stiftsgårdsparken kan medføre uønskede og ikke akseptable tiltak på bakken i Stiftsgårdsparken. Riksantikvaren er svært kritisk til endring og tilpasninger av terreng, rampeløsninger i parken. Riksantikvaren gir tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturmiljø i forbindelse med reguleringsplanen. Riksantikvaren støtter NIKUs tilrådning om dispensasjon fra den automatiske fredningen for å tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende kjeller. Riksantikvaren stiller som vilkår for tillatelsen at det gjennomføres arkeologisk gransking og avbøtende tiltak, for sikring av kildeverdi og langsiktig bevaring av kulturlag i tilstøtende gater og parkareal.	innganger/åpninger mot Stiftgårdsparken. Se for øvrig svar til Statsbygg. Tas til orientering. Bestemmelse om arkeologisk granskning er sikret.
Riksantikvaren, endelig uttalelse	Riksantikvaren er etter en samlet vurdering kommet til at justert planforslag for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 i Trondheim kommune mottatt av Riksantikvaren 22. og 26. april 2024 kan godkjennes av kommunen. Vi understreker imidlertid at utbyggingen beveger seg på grensen av det som kan aksepteres av	Tas til orientering. Det tekniske anlegget i BAA1/KBA1 er heisoppbygg, regulert i plankartet til å en kotehøyde på 40 cm over øvrig tak. Planforlaget har i tillegg en bestemmelse som tillater at øvrige tekniske oppbygg kan etableres inntil

	høyder på nybygg i denne delen av Trondheim sentrum uten at de nasjonale kulturmiljøinteressene reduseres i for stor grad. Planen medfører inngrep i automatisk fredet kulturlag fra middelalderen. Riksantikvaren er imidlertid av den oppfatning at de kulturhistoriske verdiene i det som er igjen av kulturlag her, kan sikres gjennom en arkeologisk granskning. Det er gjort endringer både i formål og bestemmelser, og høyder og utforming er justert slik at de i større utstrekning imøtekommer kritikken fylkeskommunen hadde til det opprinnelige planforslaget. Riksantikvaren har kommet til at vi kan akseptere en 6. etasje med maksimal byggehøyde på kote 27,7 meter på deler av området. Vi gjør oppmerksom på at kotehøyden på det mindre tekniske rommet i BAA1 er 28,1 meter, noe som er høyere enn det bestemmelsene tillater. Dette bør rettes opp. Justering av opprinnelig planforslag med hensyn til utforming, blant annet skrå takvinkler, har også vært med på å bedre prosjektet med hensyn til å ta vare på kulturmiljøet i denne delen av Midtbyen i	30 cm over gesims. Bestemmelsen stiller også krav til hvor stor andel av takflaten som kan dekkes med tekniske oppbygg, og avstandskrav til fasade. Tekniske oppbygg som tillates gjennom bestemmelsen vil ikke være synlig fra gateplan. Tas til orientering. Bestemmelse som forbyr pergola og lignende på takterrassen er tatt inn i planen.

	Trondheim. Bestemmelsene om hensynssoner er nå riktige, og også bestemmelsen som sikrer de automatisk fredet kulturlagene fra middelalderen er korrigert slik at de er i overensstemmelse med vårt innspill til Trøndelag fylkeskommune av 27. november 2023. Planen åpner for takterrasse på deler av taket over 5. etasje. Etter vårt syn er det viktig at planen har bestemmelser som begrenser bygging eller oppsett av konstruksjoner som eksempelvis markiser, pergolaer og parasoller da dette vil forringe kulturmiljøet som takterrassen vil inngå i.	
Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)	I planen legges det til rette for varelevering og renovasjon med rygging i Sommerveita. Dette vil ikke ivareta sikkerheten for myke trafikanter og sjåførenes arbeidsmiljø. Planen må ivareta disse hensynene og derfor må det komme andre løsninger som ivaretar dette. Planen må følge de nødvendige kravene som ligger i regelverket. Bemerker også at vårt høringssvar av 30.07.2021. LUKS dok 5701 ikke er kommentert sammen med andre innsendte kommentarer.	Planforslaget består hovedsakelig av kontorareal, som vil forårsake lite varelevering. Forretningsareal i første og andre etasje vil imidlertid generere en del varelevering. Planforslaget er utformet slik at varelevering også kan skje fra Nordre gate, med trilling av paller gjennom Sommerveita. I denne løsningen er det ikke behov for rygging. Renovasjonsbilen må rygge frem til renovasjonspunktet som i dag. Dette medfører en

		risiko for myke trafikanter, men vurderes som akseptabel, da det er begrenset hyppighet.
Norges handicapforbund	Vi i Tilgjengelighetskomitèen til Norges handicapforbund Trondheim ønsker i forbindelse med saken å minne om at universell utforming er viktig på slike bygg, og at vi håper det blir fulgt opp også her. Vi er tilgjengelige for å delta på befaringer og til rådsspørring.	Tas til orientering. Prosjektet skal bygges i henhold til krav om universell utforming i byggeteknisk forskrift. Videre skal Sommerveita reetableres med trillevennlig brostein, i tråd med Trondheim kommunes brusteinsveileder.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.	Tas til orientering

Statens vegvesen	Statens vegvesen registrerer at våre innspill av 23.09.2021 synes å være ivaretatt. Vi har ingen ytterligere merknader.	Tas til orientering
Statsbygg	Bruk, samt forvaltning, drift og vedlikehold av Stiftsgården skal utføres som om de var fredet ved forskrift. Statsbygg forventer at forslagsstiller vil følge opp hensyn til Stiftsgården (bebyggelse og uteområder) som et fredet kulturminne i videre arbeid med fasadeuttrykk, materialbruk og takutforming ved byggesaken for planområdet. Statsbygg forventer at plangrensen flyttes inn til tomtegrensen, slik at planen ikke omfatter gnbr 401/61 hvor H.M. Kongen har disposisjonsrett. Statsbygg er kritisk til at planforslaget åpner for bygging av 2 ekstra etasjer mot Stiftgårdsparken, selv om disse er inntrukket fra fasadeliv mot parken. Statsbygg mener en økning av byggehøyde på eksisterende bebyggelse og nybygg vil forringe solforholdene i Stiftsgårdsparken. Statsbygg ber om at forslagsstiller dokumenterer at planlagte byggetiltak ikke vil påvirke vekstbetingelsene for vegetasjon og trær i parken negativt. Statsbygg kan ikke akseptere at det	Tas til orientering. Plangrensen er ikke flyttet, og del av Stiftgårdsparken er fortsatt med i planområdet. Grunnen til dette er behov for å stille juridiske bestemmelser for bevaring av trær som står svært nært byggegrense/tomtegrense. Området reguleres til park, slik som i gjeldende regulering i Midtbyplanen. Byplankontoret har prøvd å komme i dialog med Statsbygg angående dette, men har ikke fått svar. Solstudier viser at planforslaget har svært liten konsekvens for solforholdene i Stiftgårdsparken. Det er kun kl. 12 den 23.mars at planforslaget har betydelige konsekvenser for solforhold. (Se solstudier). Endrede solforhold kan gi konsekvenser for trær i Stiftgårdsparken, som for eksempel endrede vekstforhold.

	etableres dører eller som beskrevet i §7 #2 'åpningsbare fasader i glass' fra bebyggelsen og ut til parken. Statsbygg er også kritisk til etablering av en offentlig tilgjengelig takterrasse/uteservering på taket i kvartalet da dette utgjør en sikkerhetsutfordring i forhold til Stiftsgården. Av hensyn til sikkerhet i Stiftsgårdsparken kan ikke Statsbygg akseptere allmenn tilgjengelighet til takterrassen, som forventes å ha direkte innsyn til Stiftsgårdsparken. Statsbygg er kritisk til plassering av traforom inn mot parken. Statsbyggs erfaring er at strøm/nettleverandør stiller strenge krav til adkomst for levering/utskifting av selve trafo- elementene og at transport og adkomst vil være i konflikt med den fredete Stiftsgårdsparken.	Planforslaget til sluttbehandling vil ikke legge til rette for dører eller innganger mot Stiftgårdsparken. Nytt planforslag vil ikke føre til økt aktivitet i parken. Takterrassen over sjette etasje er tatt ut av planforslaget. Det vil fortsatt være en takterasse over femte etasje, men utforming sikrer at besøkende ikke kan gå helt mot kanten, og besøkende på takterassen vil derfor ha begrenset innsyn mot Stiftsgården. Byplankontoret har prøvd å komme i dialog med Statsbygg angående dette, men har ikke fått svar. Trafostasjonen er flyttet, og ligger ikke lenger i fasade mot Stiftgårdsparken.
Statsforvalteren i Trøndelag	Statsforvalteren støtter denne vurderingen. Det er positivt at 19 parkeringsplasser for bil på bakkeplan fjernes, men vi mener planforslaget bør gå lengre i å redusere tilretteleggingen for privatbilisme, og øke tilretteleggingen for myke trafikanter sett i lys av den	Byplankontoret anbefaler å ikke tillate bilparkering i dette planforslaget. Sykkelparkering er i henhold til gjeldende KPA. Byplankontoret har fått tilbakemelding om at

	svært sentrale beliggenheten. Vi vurderer at grepet med en ytterligere reduksjon av antall parkeringsplasser for bil vil være et virkemiddel for å minske klimagassutslipp og gjøre planforslaget mer i tråd med byvekstavtalen og nullvekstmålet. Det gir også positive virkninger for gående og syklende ved at unødvendig biltrafikk fjernes fra gågatenett og byens mest sentrale byrom Torvet, og gjennom dette bedrer tilretteleggingen for myke trafikanter. Vi mener også at antall sykkelparkeringsplasser bør økes, slik at kravet er i tråd med krav i forslag til ny kommuneplanens arealdel (min 2,5 plasser per 100 m2 BRA).	innsigelsen kan frafalles dersom det ikke tillates bilparkering i planforslaget. Dette må endelig bekreftes i Byrådsavdelingens behandling av saken.
	Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer innsigelse til at planleggingen ikke i stor nok grad bidrar til å styrke gange og sykkel som transportform, og heller ikke i tilstrekkelig grad bidrar til å redusere utslipp av klimagasser ved for lavt antall sykkeloppstillingsplasser og for høyt antall bilparkeringsplasser, og gjennom dette redusert tilrettelegging for myke trafikanter.	Planforslaget er supplert med en utredning av nærliggende trær, vurdering etter prinsippene i Naturmangfoldsloven §8-12, og bedre beskrivelse av eksisterende verdier og konsekvenser for naturmangfold i planbeskrivelsen. I tillegg er bevaring av trær sikret i planforslaget. Statsforvalteren har bekreftet at innsigelsen frafalles. Planbestemmelsene er endret slik at de sikrer støygrenser, prosess ved overskridelse og begrensning av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen. Innsigelsen har blitt trukket.
	Planområdet omfatter del av Stiftgårdsparken, som inneholder verdifull naturmangfold, blant annet trær av typen ask og alm. Stiftgårdsparken er i tillegg registrert som en viktig naturtype.	Se svar til LUKS. Planbestemmelsene er supplert med en bestemmelse som stiller krav om at komparativ analyse for brannsikkerhet skal følge

	Alle tiltak som berører natur- og miljø, skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. For Statsforvalteren fremstår det som uklart om natur- og miljøverdier blir berørt. Inntil dette er bedre belyst, og planen er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, fremmer statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til planforslaget. Statsforvalteren som støymyndighet fremmer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og T-1442/21 innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) og prosess ved overskridelse (kap. 6 T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende. Det bør således vurderes en tryggere løsning for varelevering og renovasjon før planforslaget vedtas. Statsforvalteren viser til notatet Innledende vurdering av branntekniske ytelser av Nordre gate 6 (06.07.2023), og vi forutsetter at planbestemmelsene	søknad om tiltak i byggesaken.

	oppdateres med hensyn til sikkerhet ved brann og at dette notatet hensyntas i det videre planarbeidet.	
Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: • kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer. • vannforsyning til brannslokking.	Tas til orientering

Planforslaget var på begrenset høring fra 12.01.2025 til 03.02.2025 til Statsforvalteren, Statsbygg og Riksantikvaren for at konsekvensene for trær i Stiftgårdsparken skulle være tilstrekkelig hørt. Under er oppsummering av merknader fra begrenset høring.

Høringspart	Merknad	Byplankontorets kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag	Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget blant annet på bakgrunn av manglende vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Vi mottok i etterkant et forslag til løsning på denne innsigelsen hvor kunnskapsgrunnlag var innhentet og forslag til avbøtende tiltak var sikret i bestemmelsene. I brev datert 12.11.2024 trakk vi innsigelsen. De foreslåtte endringene i bestemmelsene som nå er på høring, berører ikke våre interesser. Vi har derfor ingen merknad.	Tas til orientering
Statsbygg		Ingen merknad mottatt

Riksantikvaren		Ingen merknad mottatt

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.