

Til berørte offentlige myndigheter og organer, registrerte grunneiere, ev. festere og andre rettighetshavere i planområdet, berørte naboer, og andre interesserte.

PROSJEKT:

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

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan - deler av plan

HUS

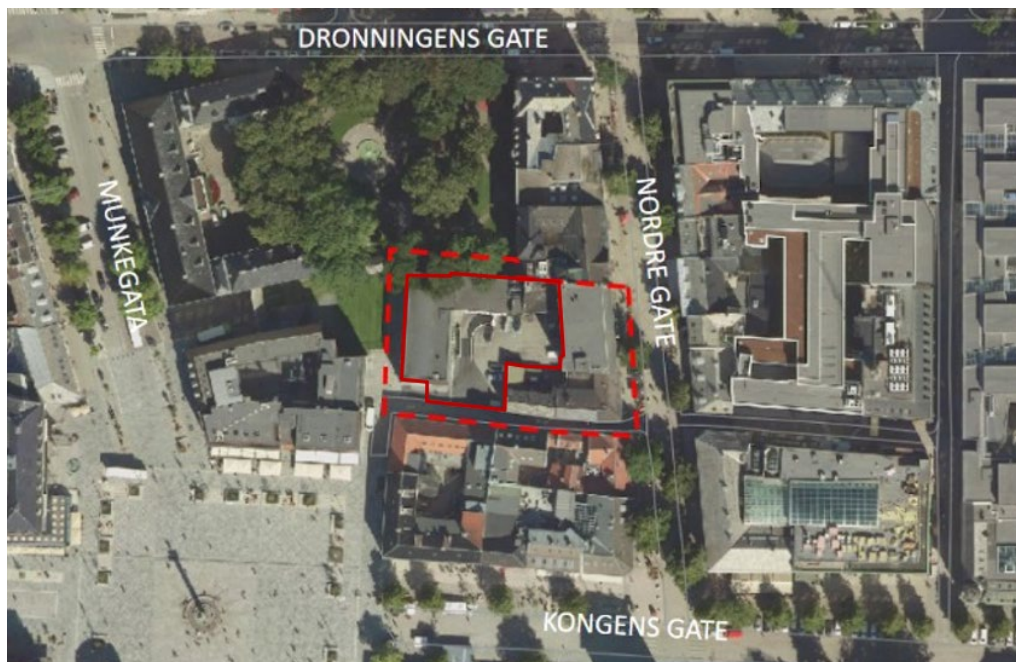
Deres ref:

Vår ref: MF

Dato: 15.05.2026

Sted: Trondheim

Filnavn: 25037 Nordre
gate 6 og
Sommerveita 2,4 og 6
- Varslingsbrev



Forslag til planavgrensning ligger mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Planavgrensningen er vist med stiplede rød linje og arealer som endres er innenfor rød heltrukket linje.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 varsles det om endring av gjeldene reguleringsplan r20230020 – «Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6» i Trondheim sentrum. Gjeldene plan omfatter eiendommene gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/10, 401/11, 401/349, 401/399 og deler av 401/61 og 401/386. Reguleringsendringen omfatter eiendommene gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/349 og 401/399.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Midtbyen, nordøst for Torvet, og er på cirka 3,15 dekar. Planområdet består av bebyggelse fra to til seks etasjer, som omfatter forretninger, restaurant og kontor, samt parkering i bakgården. Tilstøtende eiendommer benyttes til park (Stiftsgårdsparken), Kongehus (Stiftsgården), samt forretnings-, kontor- og restaurantareal.

Området består også av samferdselsarealer hvor det i dag ferdes biler og større kjøretøy, men arealet er regulert til gågater.

HENSIKTEN MED REGULERINGSENDRINGEN

Reguleringsendringen ønsker å videreføre alle formål, forretning, kontor og bevertning, som er fastsatt i gjeldende plan.

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av hele kvartalet, inkludert Sommerveita 4/Misjonshuset. Som en del av dette foreslås det å fjerne nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren ved Nordre gate 6/Schrødergården, samt å endre plasseringen av trafoen, for å oppnå bedre sammenhenger og mer hensiktsmessig intern sirkulasjon i kvartalet.

Reguleringsendringen omfatter et nytt areal på ca. 1450 m² BRA. Eksisterende arealer for forretning, kontor og bevertning utvides med om lag 680 m² gjennom fjerning av nedkjøringsrampen, igjenbygging av gårdsrommet innenfor bestemmelsesområde #4 på ca. 400 m², samt etablering av en ekstra etasje på Misjonshuset på ca. 370 m².

Forslaget til reguleringsendring vil øke funksjonaliteten og åpner opp for store, sammenhengende forretningsarealer i kjeller og første, samt større, sammenhengende kontorlokaler i øvrige deler av bebyggelsen. Det vil også vurderes å etablere restaurant eller kantine innenfor planområdet. Endringsforslaget vil bidra til å dekke behovet for større leieforhold og flere arbeidsplasser i Midtbyen.

PLANSTATUS

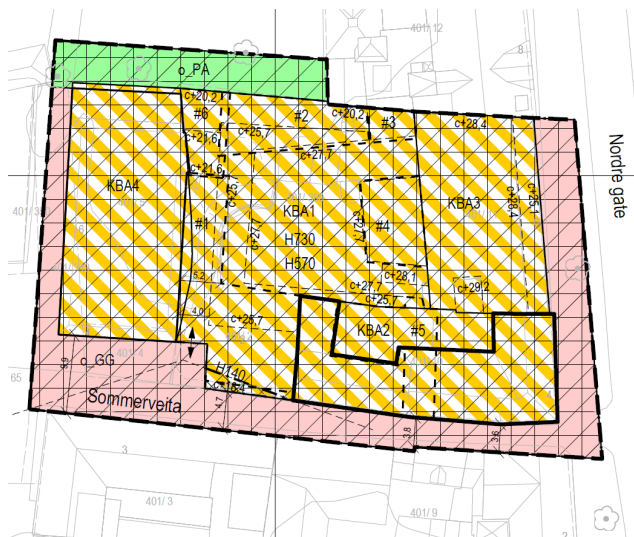
KOMMUNEPLANENENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, vedtatt 26.09.2025, rettskraftig 27.03.2025.

Gjeldene KPA viser planområdet som sentrumsformål. Planområdet ligger innenfor byggesone 1, S1. Planområdet omfattes av båndlegging Trondheim middelalderby arkeologi og hensynssone kulturmiljø eksisterende 4 Midtbyen.

REGULERINGSPLAN

Planområdet omfattes av r20230020, «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6», vedtatt 19.06.2025. Området er regulert til forretning, kontor og bevertning, samt tilstøtende gangareal og parkområde. Planforslaget ble sluttbehandlet i bystyret 19.06.2025, i sak 152/2025.



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

Planområdet vil også omfattes av r20180001, «Områdeplan for nordøstre kvadrant» når denne er stadfestet. Områdeplanen har vært til førstegangsbehandling.

Forslaget til endring av plan er i tråd med formålet i KPA, gjeldene plan og områdeplanen som har vært til førstegangsbehandling.



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

Varsel om oppstart av
endring av
reguleringsplan

BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET TIL REGULERINGSENDRING

Endringen av deler av gjeldene reguleringsplan muliggjør en helhetlig utvikling av hele kvartalet der en inkluderer Sommerveita 4/Misjonshuset. Det er ønskelig å fjerne nedkjøringsrampen til kjelleretasjen i bakgården og barrieren mellom Misjonshuset og Schrødergården, samtidig som en utvider byggegrensen til Sommerveita 2, så den følger de historiske byggelinjene i kvartalet.

Som en del av endringen ønsker en å se på mulighetene for å koble Misjonshuset og Schrødergården sin nye bebyggelse tettere sammen ved å tillate en ekstra etasje på Misjonshuset sin bebyggelse.

Det er ikke ventet at planforslaget vil få vesentlige virkninger utenfor området.

Vedlagt høringsbrevet følger reguleringsendringen sin planbeskrivelse, planavgrensningen -som tilsvarende gjeldene planområde og illustrasjonsmateriale. Eksisterende plandokumenter og utredninger som følger gjeldene plan skal revideres som følge av forslag til endring av detaljreguleringen.

Det vurderes at det ikke er nødvendig å utarbeide en ny ROS-analyse, men revidere ROS-analysen for gjeldene plan. Som følge av reguleringsendringen vil følgende nye ROS-tema utredes; ekstremvær, naturfenomen- heltebølge og urban flom/overvann og ekstraordinære hendelser.

FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Nordre gate 6 AS ved Eirik Aune.

Plankonsulent er HUS arkitekter AS ved Mari Fasting og Kjell Bertelsen.

INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Innspill til reguleringsendringen sendes til: HUS arkitekter AS, Nordre gate 10, 7011 Trondheim, eller til m.fasting@husark.no innen **07.06.2026**.

Etter førstegangsbehandling vil forslag til reguleringsendring legges ut til offentlig ettersyn og berørte parter får varsel om dette og kan komme med merknader innen en frist. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider.

For ytterligere opplysninger om planarbeidet vises til HUS arkitekter og vår nettside www.husark.no/kunngjoringer/ og Trondheim kommune sine nettsider. Kommunens saksnr.: 2026/8799. PlanID.: r20230020.

Med vennlig hilsen

Mari Fasting
Arkitekt
HUS arkitekter AS

Vedlegg:

- 1_Planbeskrivelse ved planinitiativ
- 2_Planavgrensning, PDF og SOSI
- 3_Illustrasjonsmateriale
- 4_Adresseliste for plansaker
- 5_Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte
- 5_Krav til komplett materiale
- 5_Matrise Internt samråd
- 5_Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi: Byplankontoret, Trondheim kommune
EC Dahls Eiendom AS, ved Eirik Aune