



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjielte

HUS ARKITEKTER AS  
Nordre gate 10  
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Maria Håbjørg

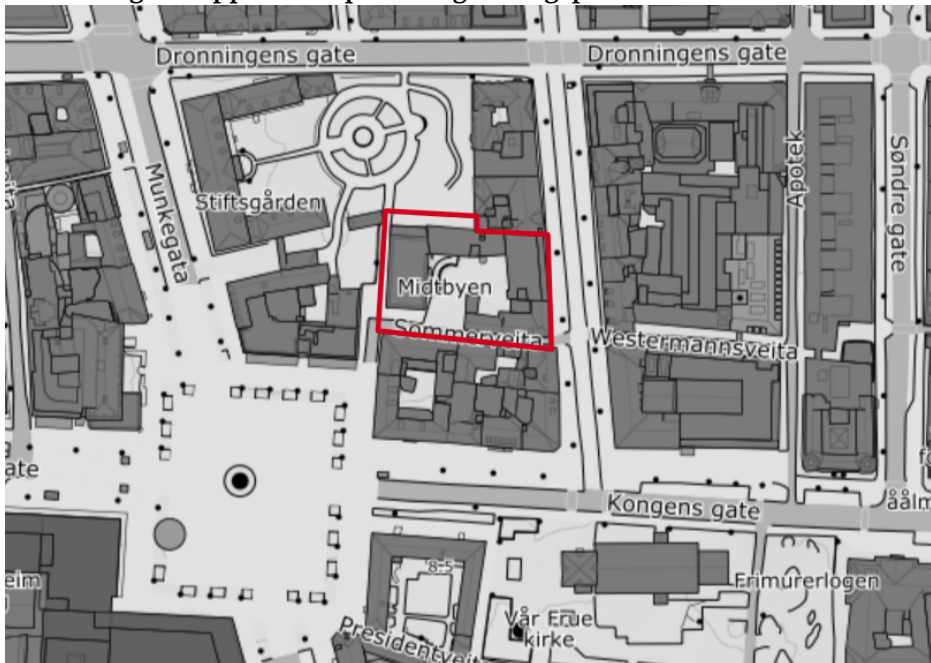
Vår ref.  
2026/8799  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
11.05.2026

## Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan, tilbakemelding etter oppstartsmøte

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Kartutsnitt som viser planområdet. Nede til venstre ligger torvet.

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

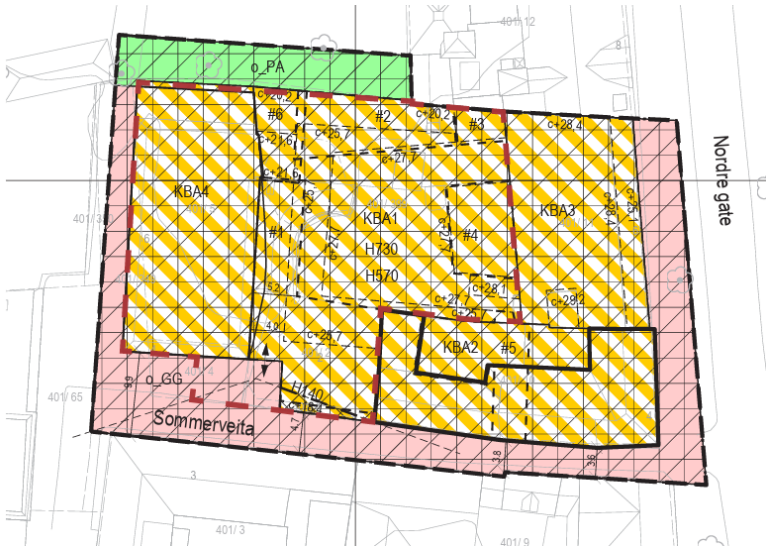
E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

<b>Adresse</b>	<i>Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6</i>	401/2, 401/4, 401/5 401/6, 401/10, 401/11, 401/61, 401/386, 401/349, 401/399
<b>Planens navn/planident</b>	Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, endring av reguleringsplan	r20230020
<b>Mottatt planinitiativ</b>	<i>31.03.2026</i>	
<b>Oppstartsmøte</b>	<i>24.04.2026</i>	

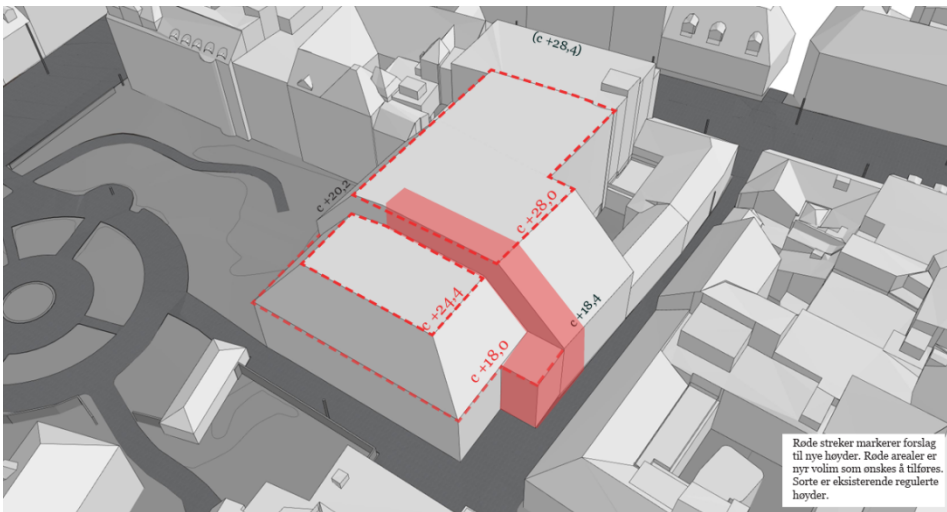
<b>Rolle</b>	<b>Navn</b>	<b>Org./firma</b>	<b>Kontaktinfo</b>
<b>Forslagsstiller</b>	Eirik Aune	E. C. Dahls Eiendom	eirik.aune@ecde.no
<b>Plankonsulent</b>	Mari Fasting	HUS arkitekter	m.fasting@husark.no
<b>Saksbehandler</b>	Maria Håbjørg	Byplankontoret	maria.habjorg@trondheim.kommune.no
<b>Partner</b>	Sunniva Almås Rønning	Byplankontoret	sunniva.almas.ronning@trondheim.kommune.no

#### **Forslagsstillers planinitiativ**

Forslagsstiller foreslår å endre på gjeldende reguleringsplan, for å inkludere Misjonshuset (Sommerveita 4) i en helhetlig utvikling av kvartalet. Hensikten er å legge til rette for mer sammenhengende kontorlokaler. Nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren foreslås gjenbygd, og bygningsmassens fotavtrykk utvides mot Sommerveita med et nytt tilbygg som skal fungere som felles inngangsparti for kvartalet. Videre foreslås det å øke byggehøyden på Misjonshuset med ca. 4 meter, samt å endre takform på både Misjonshuset og bakgårdsbebyggelsen i Nordre gate 6 til formet tak.



Illustrasjonen viser plankart for vedtatt reguleringsplan. Delen av reguleringsplanen som forslagsstiller ønsker å endre på, er markert med rød stiplet linje.



Illustrasjonen viser forslag til endring av reguleringsplan, der rød farge viser forslag til nytt fotavtrykk, mens rød stiplet linje viser forslag til nye byggehøyder. Reguleringskonvolutten viser et formet tak.

### Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdet er i KPA (kommuneplanens arealdel 2022-2034) avsatt til byggesone 1, S1, med hensynssone bevaring kulturmiljø (4 Midtbyen). Planområdet ligger også innenfor NB!-området i Midtbyen. NB!-registeret er Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer i by og tettsted med nasjonal interesse.



*Utklipp av KPA, med flyfoto under, som viser bygningsstrukturen. Planområdet ligger innenfor byggesone 1 og omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø. Nord for planområdet ligger Stiftsgårdsparken.*

### Gjeldende regulering

Gjeldende regulering for området er reguleringsplan for Nordre gate 4 og 6, og Sommerveita 2, 4 og 6, vedtatt i 2025. Det er denne reguleringsplanen som nå foreslås endret.

### Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det skal ikke være fastsatt planprogram. Dette er fordi planforslaget ikke faller inn under *forskrift om konsekvensutrednings* vedlegg I (jamfør §6 b). Planforslaget vurderes heller ikke å kunne få vesentlig virkning for miljø eller samfunn (jamfør §8 a).

### Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Fjerning av parkeringsrampe
- Videreføring av formål

#### Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Det er ingen store uenigheter rundt det innsendte planinitiativet. Byplankontoret anbefaler imidlertid å justere byggehøydene og taklandskap i tråd med tilbakemelding fra fylkesantikvaren.

#### Råd for videre planarbeid

##### De viktigste endringene som må gjøres:

- Planinitiativet viser et godt utgangspunkt for videre planarbeid. Byplankontoret anbefaler at planforslaget sikrer byggehøyder i tråd med tilbakemeldinger fra dialogmøte med antikvarisk myndighet i Trøndelag fylkeskommune. Forslagsstiller opplyste i oppstartsmøte at de ønsker å følge fylkesantikvarens tilrådning om å ikke overstige maks kotehøyde på 27.7 meter.

##### Øvrige råd

- Byplankontoret er usikker på om illustrert **utforming av tak** er riktig for stedet. Et formet tak rydder opp i situasjonen, og tilpasser seg takformen til omliggende eldre bygninger. Samtidig skapes store takflater, som kan virke ruvende sett fra bakkeplan. Planområdet ligger nært nasjonalt viktige kulturmiljø, som for eksempel Stiftsgården, og tilpasning til kulturmiljøet bør derfor prioriteres i utformingen av taket. Det anbefales videre dialog med fylkesantikvaren og byantikvaren.
- **Nytt inngangsparti i Sommerveita** blir en viktig formingsoppgave. Den nye bygningsdelen må tilføre noe positivt til veita, og få høy kvalitet i utforming og materialbruk. Dette bør sikres i bestemmelsene.
- For å **underbygge veiteløpet** i Sommerveita, anbefales det å følge eksisterende byggelinje. Historisk eiendomsstruktur kan gjøres lesbar ved å variere fasademateriale og/eller fargebruk.
- **Vurder inntrukne inngangspartier**, eller annen utforming som skaper en «forplass» før man kommer ut i veiteløpet. Dette er viktig for å skape god sikt mellom innganger og trafikk i veita.
- Plankonsulent har foreslått å vise til **Arkitekturstrategien** istedenfor å videreføre de detaljerte bestemmelsene om utforming fra gjeldende plan. Arkitekturstrategien er en overordnet strategi, som må konkretiseres i hvert prosjekt. Vi anbefaler istedenfor å utarbeide noen enkle bestemmelser som sikrer prinsipper i utformingen av bebyggelsen. Videre kan man forby materialbruk som vurderes som uønsket, fremfor å fastsette detaljert materialbruk på planstadiet.
- Det er viktig å vise **solforhold** i parken, både for trær og med tanke på lek og opphold. Det må vurderes om det tas med flere tidspunkt for å kunne vurdere virkningen på trær.
- Utredning etter **naturmangfoldloven** §8-12 må revideres i henhold til ny situasjon.
- Ny løsning for **varelevering og renovasjon** må beskrives. Kjøretøyenes kjøremønster må illustreres med sporingskurver.

- **Misjonshuset** er ikke registrert med antikvarisk verdi. Bygget er likevel et bidrag til byens arkitekturhistorie, men det vil få et helt annet uttrykk ved realisering av planendringen. Byggets arkitektoniske kvaliteter, og virkningen av å endre byggets utforming, må derfor beskrives i planbeskrivelsen.
- Planbeskrivelsen må inneholde en **oversikt og redegjørelse av de ønskede endringene** og konsekvensene av disse.

#### Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema. Flere av kommunens enheter er positive til at den eksponerte parkeringsrampen foreslås gjenbygget.

#### Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

#### Varsel om oppstart

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til [kart.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no).

#### Medvirkning

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

#### Avtale om foreløpig framdrift

- Arbeidsmøter (Fylkesantikvar, Byantikvar)
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte (*uke 23*)
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag (*uke 25*)
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag (*uke 25*)
- Komplette planforslag sendes inn. (*uke 27*)
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker). (*uke 42*)
- Høring 6 uker (minimum) (*uke 48*)

Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende

- Merknadsmøte (*uke 50*)

- Andregangsbehandling (vår/sommer 2027)

OBS: Det kan være aktuelt at endringene innarbeides i områdeplan for nordøstre kvadrant, alternativt at planforslaget adopterer hensynssoner og andre aktuelle bestemmelser fra områdeplanen. Dette vil vi snakkes nærmere om etter førstegangsbehandling.

Commented [MS1]: Lagt til.

### **Krav til komplett planmateriale**

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og med vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at ROS-analyse fra gjeldende plan skal revideres. Analysen skal suppleres med tema *hetebølge*, i tillegg til å omfatte følgende tema:

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

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

### **Behandlingsfrist**

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde. Dersom komplett planforslag leveres slik at fristen løper i fellesferien, vil det bli nødvendig å avtale egen frist.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens

gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Maria Håbjørg  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Krav til komplett materiale, Nordre gate 4 og 6 endring av reguleringsplan
- 2 adresseliste-for-plansaker, Nordre gate 4 og 6 Planendring
- 3 Nordre gate 4 og 6, Sommerveita 2, 4 og 6\_oppstart planendring\_internt samråd 2026.04.20\_innspill fra Kommunalteknikk VA
- 4 Matrise - internt samråd, Planendring Nordre gate 4 og 6
- 5 Nordre gate 4 og 6, planendring, Planavgrensning, A3 M500
- 6 Nordre gate 4 og 6, planendring, Planinitiativ

Kopi til:

E C DAHLS EIENDOM AS

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE