

PROSJEKT:

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

Planbeskrivelse ved planinitiativ

Deres ref: PlanID
r20230020

Vår ref: 25037

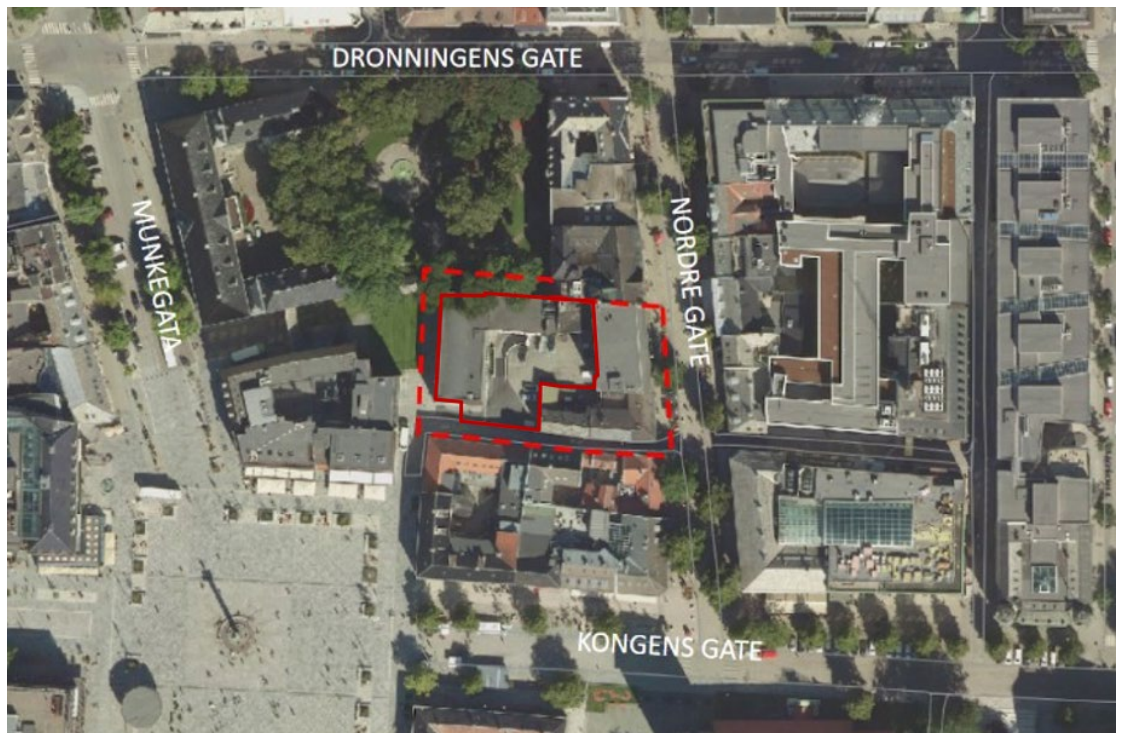
Dato: 15.05.2026

Sted: Trondheim

Filnavn: Planbeskrivelse ved
planinitiativ

INNHOOLD

1	Bakgrunn	1
2	Planstatus og rammebetingelser	2
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
4	Beskrivelse av forslag til reguleringsendring	11
5	Virkninger av forslag til reguleringsendring	17
6	Planlagt gjennomføring	19
7	Planprosess og innkomne innspill	19



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

1 BAKGRUNN

PLANKONSULENT OG FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent er HUS arkitekter AS, på vegne av Nordre gate 6 AS, som er forslagsstiller.

1.1 HENSikten MED PLANENDRINGEN

Hensikten med reguleringsendringen, for deler av gjeldene reguleringsplan, legger til rette for en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av kvartalet mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Det planlegges ny bebyggelse i bakgården som knytter sammen eksisterende bygg i Nordre gate 6/Schrødergården og Sommerveita 4/Misjonshuset, samt åpner for en ekstra etasje på Misjonshuset. Tiltaket vil øke funksjonaliteten, gi større og mer fleksible arealer, og bidra til å dekke behovet for større leieforhold og flere arbeidsplasser i Midtbyen.

1.2 VESENTLIGE UTFORDRINGER FOR PLANENDRINGEN

En sentral utfordring i planarbeidet er å sikre at ny bebyggelse tilpasses Stiftsgården som et nasjonalt viktig kulturmiljø, samtidig som naturverdiene i Stiftsgårdsparken ivaretas. Det har i forkant av oppstart av reguleringsendringen vært gjennomført dialogmøter med Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, Byantikvaren og byplankontoret.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Målet med retningslinjene er at «planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder.» ... «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»

2.2 OVERORDNEDE PLANER (KOMMUNEPLANER, FYLKESKOMMUNALE PLANER)

REGIONAL STRATEGI FOR AREALBRUK 2022-2030 (VEDTATT 2022)

Den skal være et felles arealpolitisk rammeverk for samfunnsutviklingen i Trøndelag frem mot 2030: Hovedmål og satsingsområder:

- Bærekraftig arealbruk
- Stedstilpasning og differensiert arealforvaltning
- Bevaring av jord- og naturressurser
- Attraktive byer og gode bo- og levekår
- Samfunnsutvikling og samordning
- Handlingsprogram og konkret oppfølging

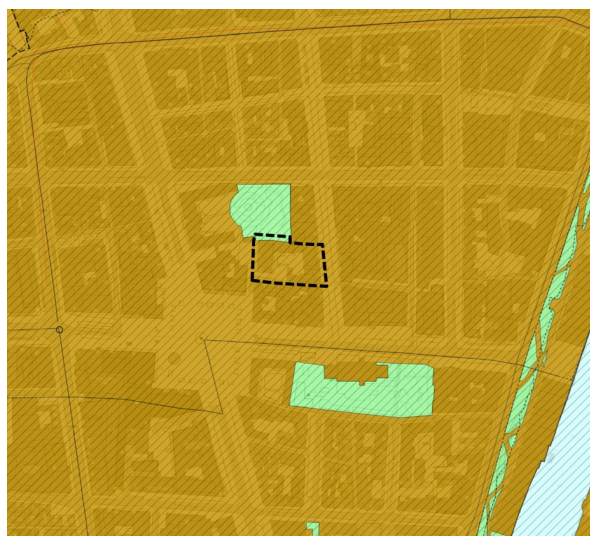
INTERKOMMUNAL AREALPLAN FOR TRONDHEIMSREGIONEN – IKAP-2 (VEDTATT 2015)

IKAP er en interkommunal arealplan utarbeidet av kommunene i Trondheimsregionen og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Retningslinjene er forpliktende for kommunene til å følge opp i sin kommuneplanens arealdel og ved behandling av reguleringsplaner, slik at alle bidrar til å oppnå målene for utvikling av regionen. Formålet med IKAP er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling gjennom en samordnet avklaring av arealbruken.

BYVEKSTAVTALE FOR TRONDHEIMSOMRÅDET 2023-2029 (VEDTATT 2023)

Avtale mellom kommunene Trondheim, Malvik, Melhus, Skaun, Orkland, Trøndelag fylkeskommune og Staten, med mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2034 (KPA)



Gjeldene KPA (2022-2034) viser planområdet som sentrumsformål. Planområdet ligger innenfor byggesone 1, S1. Planområdet omfattes av båndlegging Trondheim middelalderby arkeologi og hensynssone kulturmiljø eksisterende 4 Midtbyen.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 med planområdet innenfor svart stiplede linje.

2.3 KOMMUNALE OVERORDNEDE VEDTAK OG TEMAPLANER

[BYUTVIKLINGSSTRATEGI FOR TRONDHEIM - STRATEGI FOR AREAL- OG TRANSPORTUTVIKLING FRAM MOT 2050 \(VEDTATT 2020\)](#)

Byutviklingsstrategien gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling fram mot 2050 og representerer et retningsvalg som skal legges til grunn for rullering av kommuneplanens arealdel og være sentral i kommunens økonomiplanlegging i årene i etterkant. Byutviklingsstrategien inneholder blant annet Kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkter, Plan for sentrumsutvikling og en revisjon av Grønn strek.

Vedtatte overordnede mål for arbeidet:

- Byutviklingsstrategien skal vise hvordan kommunen vil følge opp arealforpliktelsene i bymiljøavtalen når det gjelder nullvekstmålet. Byutviklingsstrategien skal videre konkretisere hvordan vedtatte mål i kommunedelplan for energi og klima kan nås.
- Byutviklingsstrategien skal vise hvordan Trondheim kan videreutvikles til en klimavennlig og attraktiv by for næringsliv og innbyggere.

[LOKALE SENTRUM, KPA 2022-2034 \(VEDTATT 2025\)](#)

Sammen med sentrale byområder og hovedårer for kollektivtransport, er lokale sentrum pekt ut i byvekstavtalen som steder hvor hovedtyngden av arealutviklingen i Trondheim skal skje.

[ARKITEKTURSTRATEGI FOR TRONDHEIM \(VEDTATT 2025\)](#)

Arkitekturstrategi for Trondheim er et overordnet verktøy som skal styre kommunens arkitekturpolitikk for å skape en *vakrere, mer karakterfull, menneskevennlig og varig by*. Den er ment å gi en felles forståelse for arkitektonisk kvalitet, skape bedre dialog i plan- og byggesaker, og øke forutsigbarheten for fremtidig utvikling. Strategien fungerer som en veiledning for hvordan nye tiltak skal berike sine omgivelser.

[PLAN FOR FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMRÅDER \(VEDTATT 2021\)](#)



Temaplan med en visjon om at Trondheim skal være en grønn by med varierte, tilgjengelige og attraktive områder for rekreasjon og friluftsliv. Plan for friluftsliv og grønne områder er en plan for bevaring og videreutvikling av marka og de grønne områdene til aktivitet, rekreasjon og friluftsliv. Kommunens hovedoppgave er å sikre arealer for friluftsliv, fysisk aktivitet og rekreasjon.

Kommunens kart for plan for friluftsliv og grønne området viser at det Stiftsgården med tilhørende lekeplass ligger innenfor planområdet. Videre har planområdet nærhet til flere parker, lekeområder, og Nidelvkorridoren. Planområdet er vist innenfor svart stiplet linje.

[SYKKELSTRATEGI FOR TRONDHEIM 2014-2025 \(2014\)](#)

Følgende føringer legges til grunn:

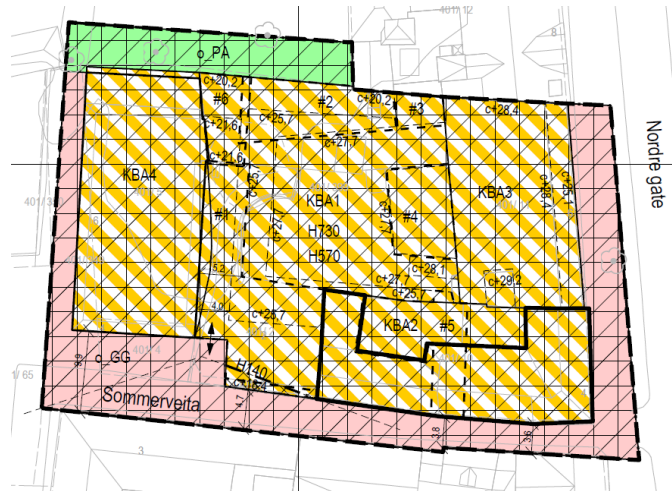
1. Trondheim skal være Norges beste sykkelby. Tre klare mål skal nås innen 2025:
 - a. Flere skal sykle, spesielt flere barn, ungdom og kvinner. Sykkelandelen skal øke fra 7,5% til 15%.
 - b. Folk skal oppleve større trygghet, og risikoen for ulykker skal reduseres. Trafikkareal må merkes og farges slik at trafikantgruppene tydelig ser hvem arealet er tenkt for.
 - c. Det skal bli enklere å benytte sykkel. Trondheim skal ha et sammenhengende hovednett for sykklister.

[GÅSTRATEGI FOR TRONDHEIM](#)

Miljøpakken sin gåstrategi for Trondheim skal legge til rette for at det blir enklere og mer attraktivt å gå i Trondheim. Gjennom en helhetlig plan skal Miljøpakken bidra til en bedre standard og mer sammenheng i gånettet.

2.4 GJELDENE REGULERINGSPLANER OG PLANER UNDER ARBEID

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.



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

Planområdet vil og omfattes av r20180001, «Områdeplan for nordøstre kvadrant» når denne er stadfestet. Områdeplanen var til førstegangsbehandling i 2023.

Forslaget til endring av plan er i tråd med formålet i gjeldene plan og i områdeplanen.

2.5 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Gjeldende plan er r20230020, «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6». Det er nå ønskelig å gjøre endringer for deler av denne planen. Nedenfor følger en redegjørelse for planprosessen knyttet til gjeldende plan.

Ved førstegangsbehandling i Bygningsrådet 05.10.2023 (sak 246/2023) ble følgende vedtakspunkter fastsatt:

- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vurderes integrert i bebyggelsen med port, eller løses som vare- og bilheis.
- Nytt taklandskap og fasader som vender mot Stiftsgårdsparken og Torvet skal tilpasses bedre til det eksisterende bygningsmiljøet.
- Sommerveita skal reetableres med skåret, brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder.
- Det skal vurderes å etablere en inngang med adkomstmulighet fra Stiftsgårdsparken i første etasje mot parken.
- Det skal vurderes å redusere antall ordinære private bilparkeringsplasser.

Planen ble sluttbehandlet i Bystyret 19.06.2025 (sak 152/25). Bystyret vedtok planforslaget som foreslått, men uten parkering for bil. Følgende endringer ble også gjennomført fram mot sluttbehandling:

- Nedkjøringsrampe til P-kjeller utformes med port
- Heishus over sjetten etasje er tatt ut av planen
- Takterrasse over sjetten etasje er tatt ut av planen
- Fasadeutforming mot Stiftsgårdsparken er strammet opp
- Rekkefølgekrav om reetablering av Sommerveita med skåret og brent brostein er tatt inn
- Bilparkering er tatt ut av planen
- Trafo er flyttet til fasade mot nedkjøringsrampe
- Trær innenfor formål park er regulert til bevaring, og sikret beskyttelse i anleggsfasen
- Flere mindre justeringer av bestemmelsene

2.6 PLANPROGRAM / KRAV OM KONSEKVENSVURDERING.

Det er vurdert at planendringen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Gjeldende plan medførte heller ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

2.7 KART SOM VISER TILGRENSENDE RELEVANTE PLANER



Kart som viser tilgrensede relevante planer.

Nr.	PlanID.	Plannavn	Status
1	r20230020	Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6	Vedtatt 19.06.2025
2	r20180001	Områdeplan for nordøstre kvadrant	1. gangs behandling 2023

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

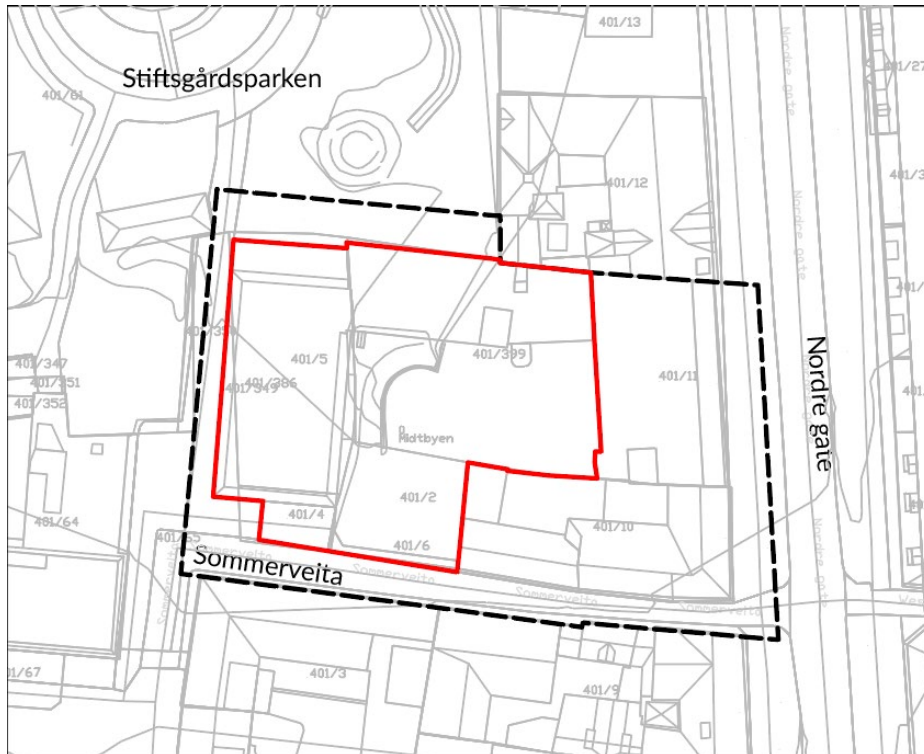
Gnr/bnr	Beskrivelse
401/2	Sommerveita 2
401/4	Sommerveita 4
401/5	Sommerveita 6
401/6	-
401/10	Nordre gate 4
401/11	Nordre gate 6
401/61	Stiftsgården - deler av eiendommen
401/386	Sommerveita og Nordre gate - deler av eiendommen
401/349	Sommerveita 6
401/399	Nordre gate 6 og bakgården

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Midtbyen, nordøst for Torvet, byens mest sentrale byrom. Planområdet er på cirka 3150 kvadratmeter.

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

—
Planbeskrivelse ved
planinitiativ



Foreslått planavgrensning følger gjeldene plan sin planavgrensning og er innenfor svart stiplet linje. Arealer som endres er innenfor rød heltrukket linje.

3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet er i dag regulert til forretning, kontor og bevertning gjennom «Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommergeita 2, 4 og 6». Området benyttes i dag til forretning, restaurant og kontorvirksomhet, samt parkering i bakgård. Eiendommene som omfattes av planendringen og foreslås bebygd, er gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/349 og 401/399.

Eksisterende bebyggelse ligger langs Nordre gate i øst og mot Stiftsgårdsparken i nord. Store deler av planområdet er ubebygd og fungerer i dag som bakgård med parkeringsareal. Tilstøtende arealer benyttes til park (Stiftsgårdsparken), kongehus (Stiftsgården), samt forretning, kontor og restaurant. Dagens avkjørsel via bakgården skal fjernes og bygges igjen i sin helhet.



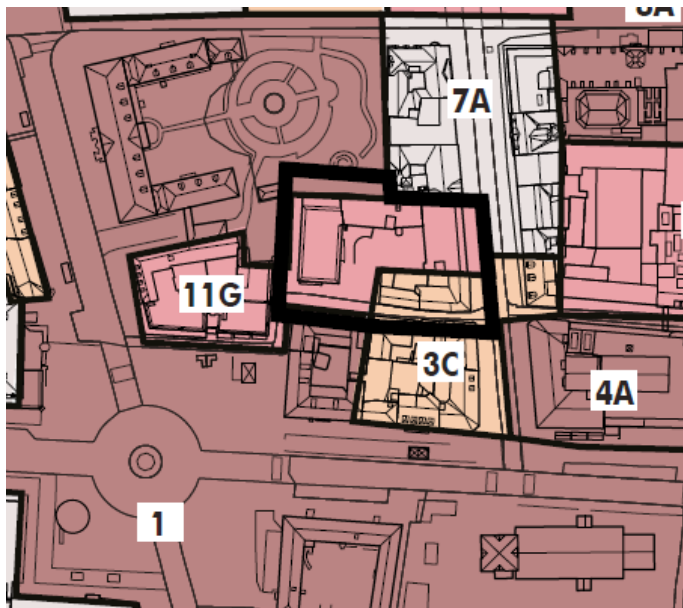
Eksisterende situasjon fra Sommergeita. Sett mot vest til venstre og sett mot øst til høyre.



Eksisterende situasjon sett fra Nordre gate- Schrødergården til vestre og sett fra Stiftsgårdsparkenen til høyre.

3.4 STEDETS KARAKTER; STRUKTUR, ESTETIKK/BYFORM, EKSISTERENDE BEBYGGELSE

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, 2020) verdsetter og systematiserer byens fysiske struktur. Planområdet ligger innenfor delområdene 11G Torvet–Sommerveita og 3C Trehusmiljøet i Nordre gate sør.



Utklipp fra kart T4-2 Handlingsrom, i DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen. Planområdet omfattes av område 11G – Torvet –Sommerveita; Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tiliggende områder vektlegges. 3C - Trehusmiljøet Nordre gate sør - Bevaring av trehusbyen. endringer i liten tilpasset skala. 1 – Munkegata – Kongens gate; Bevaring av verneverdier . Ingen/liten endring. Planområdet er innenfor tykk svart linje.

Kapittel 4 i DIVE-analysen definerer handlingsrom og gir anbefalinger for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. Bebyggelsen i delområde 11G, Torvet –Sommerveita, er klassifisert som nyere bygningsstruktur med store volum, vurdert til liten til middels verdi og middels til stor endringskapasitet. Samtidig er området omgitt av kulturhistorisk verdifulle omgivelser som må hensyntas.

Handlingsrommet vurderes som relativt stort, hvor eksisterende bygg kan rives og arealer bebygges, men dagens volum bør i utgangspunktet anses som øvre ramme for ny bebyggelse.

Trehusbebyggelsen i delområde 3C, Trehusmiljøet Nordre gate sør, er småskala og svært sårbar for tiltak som kan endre eller dominere strukturen. Økt utnyttelse eller fortetting kan svekke områdets karakter og lesbarhet, både mot gate og i gårdsrom.

Delområde 1, Munkegata – Kongens gate anbefales bevart med liten eller ingen endringer. Områdets store verdier i form av enkeltbygninger, gatestruktur og karakter bør hensyntas og verdier sikres med hensynssone og bestemmelser i områdeplanen Bevaring av verneverdier.

3.5 LANDSKAP (TOPOGRAFI, LANDSKAP, SOLFORHOLD, LOKALKLIMA)

Terrengnet er i hovedsak flatt, og landskapet preges av det bygde miljøet, store bytrær og viktige siktlinjer mot historiske landemerker. Solforholdene er begrenset på bakkenivå deler av vinterhalvåret, mens øvre etasjer har sol gjennom året. Planområdet ligger på ca. kote +8,2 og er ikke utsatt for havnivåstigning.

3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

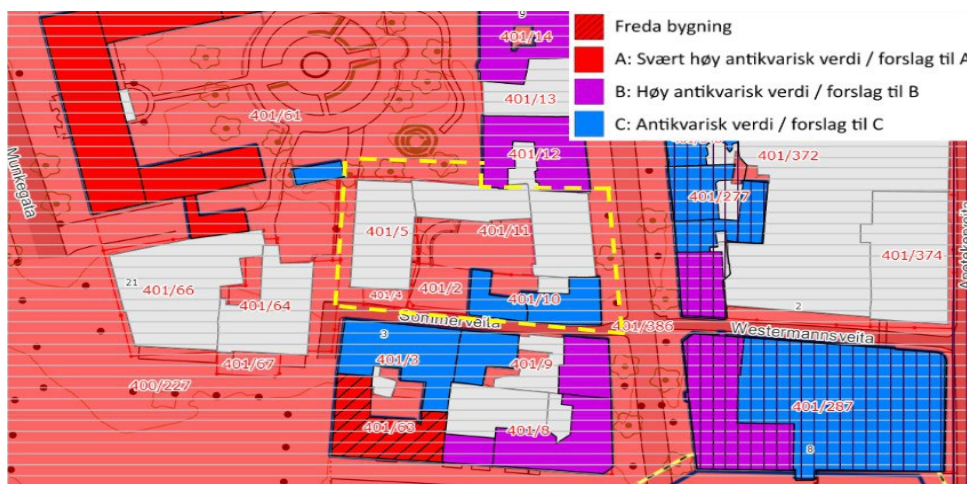
KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er betydelige verneinteresser både innenfor og rundt planområdet. Grunnen i denne delen av Midtbyen består av middelalderbyggrunn og er fredet.

Schrøderkvartalet bestod tidligere av en sammensatt struktur med små trebygninger, bakgårder og gårdsrom. Ved fornyelsen på 1960-tallet ble denne strukturen revet og erstattet med større bygningsvolumer organisert rundt et større gårdsrom. Mot Stiftsgårdsparken ble det oppført lavere bebyggelse av hensyn til parkens kvaliteter og lysforholdene. På tomte vest i kvartalet har det siden omkring 1880 stått et bedehus. I 1980 ble dette erstattet av et nytt misjonshus i fire etasjer, utformet som et kombinert kontor- og forsamlingsbygg. Bygget representerer en moderne og funksjonell type misjonshus.

Trehusbebyggelsen i Nordre gate 4 er antikvarisk verdifull og har verneklasse C. Trehusmiljøet i og rundt planområdet representerer eldre eiendomsstrukturer med både høy arkitektonisk verdi og kunnskapsverdi. Bebyggelsen, som i hovedsak består av to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom, er i stor grad bevart og gir området sitt særpreg. Den småskala strukturen er svært sårbar, både for brann og for tiltak som kan endre eller dominere bebyggelsen, og området vurderes derfor å ha liten endringskapasitet.

Mot nord grenser planområdet til en ungdomgård i mur fra tidlig 1900-tall, klassifisert med verneklasse B.



Kart som viser bygninger med ulike verneklasse i og rundt planområdet. Planområdet er markert med gul stiplet strek.

HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende plan ble det gjennomført en arkeologisk undersøkelse med graving av to sjakter. Undersøkelsen avdekket intakte, ikke-automatisk fredete kulturlag i begge sjakter, samt kulturlag og treverk like over den naturlige undergrunnen, datert til middelalder. Det ble påvist både etterreformatoriske og middelalderske kulturlag.

I sjakt 2 ble det registrert middelalderske kulturlag i bunnen, mens det i sjakt 1 ble påvist både senmiddelalderske og etterreformatoriske lag. Profilene viser at det kan forventes relativt godt bevarte kulturlag i bakgården, fra cirka 2 meter sør for parkeringskjelleren og frem til Sommerveita. Utstrekningen i øst-vest-retning er usikker, men det er ikke indikasjoner på dypere kjellerinngrep, og det antas at lagene fortsetter vestover mot nedkjøringsrampen.

De intakte kulturlagene var generelt dårlig bevart, med nær fullstendig nedbrytning av organisk materiale som tre. Lagene viste heller ingen tydelige lukt- eller fargeendringer. Bevaringsgraden er vurdert til A1–A2 for nyere lag og A1 for middelalderske lag. Jordkjemiske analyser bekrefter at bevaringsforholdene for både organisk og uorganisk materiale er relativt dårlige.

3.7 NATURVERDIER (INKL. KARBONRIKE AREALER OG VEGETASJON)

Planområdet består i hovedsak av asfalterte og bebygde arealer uten egne naturverdier, men grenser til og inkluderer deler av Stiftsgårdsparken. Parken er klassifisert som en viktig naturtype – parklandskap (verdi B) – og er med sine rundt 300 år en av Norges eldste parker. Den er også registrert som et svært viktig friluftsområde.

Innenfor planområdet er det registrert trær av artene ask og alm, som begge er rødlistet som sterkt truet. Trærne står svært nær eksisterende og planlagt bebyggelse. Tre kronene strekker seg inn over planområdet, og det må forventes at rotsystemene ligger tett inntil grunnmur og kjeller langs eksisterende bygg..



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.

3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet grenser til Stiftsgårdsparken, som har stor rekreasjonsverdi for byens befolkning. Området ligger sentralt med nærhet til et bredt tilbud av byrom, handel, servering, kultur og grøntområder.

3.9 LANDBRUK

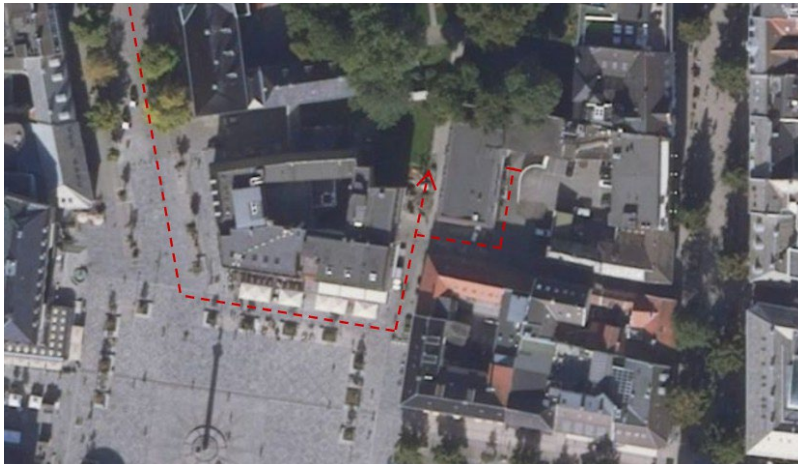
Ikke relevant.

3.10 TRAFIKKFORHOLD (KJØREADKOMST, VEGSYSTEM, TRAFIKKMENGDE, ULYKKESSITUASJON, TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER, KOLLEKTIVTILBUD)

Planområdet har i dag adkomst via gågater. Renovasjonsbil kjører fra nordre del av Munkegata, over Torvet og inn i Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, før den rygger inn i bakgården. Personbiler benytter samme adkomst og parkerer i bakgård eller i parkeringskjeller via rampe. Varelevering skjer via Kongens gate eller Dronningens gate, med adkomst fra Nordre gate.

Trafikksikkerheten vurderes som relativt god, da trafikkmengden er lav. Den største risikoen er knyttet til ryggemanøvrering med renovasjonskjøretøy.

Planområdet ligger under 300 meter fra kollektivtilbud i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate, og omtrent 700 meter fra 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.

3.11 BARNES INTERESSER (SKOLEVEI, LEKEPLASSER/FRITIDSTILBUD)

Planområdet er i hovedsak privat og benyttes i liten grad av barn i dag. Det er sannsynlig at Sommerveita brukes som gangforbindelse av barn, men det er ikke gjennomført barnetråkkregistreringer. Byromsundersøkelsen «Folk i byen» viser at barn i hovedsak oppholder seg og leker i Stiftsgårdsparken.

3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR (SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEDEKNING)

Ikke relevant.

3.13 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er tilnærmet flatt og har generelt god tilgjengelighet. Det er adkomst fra Stiftsgårdsparken, Nordre gate og Sommerveita. Nordre gate er belagt med belegningsstein og flat brostein, og er

tilrettelagt for rullestolbrukere. Sommerveita er delvis belagt med flat brostein. Det er også etablert ledelinjer i form av renner og stein med ulik struktur. Adkomsten gjennom Stiftsgårdsparken består av grus og belegningsstein, og har tilfredsstillende fremkommelighet for rullestol. Dette gir et godt utgangspunkt for videre tilrettelegging for universell utforming.

3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP, TRAFØ, ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME)

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan for gjeldende plan, som beskriver løsninger for vann- og avløpssystemer. Denne vil bli revidert i det videre planarbeidet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, mens eksisterende energiforsyning er basert på elektrisitet. Det skal etableres en ny trafostasjon innenfor planområdet, som er sikret i gjeldende plan. Det vurderes å endre plasseringen av denne i forbindelse med reguleringsendringen.

3.15 GRUNNFORHOLD (STABILITETSFORHOLD, LEDNINGER, RASFARE)

I Trondheim kommunes kartløsning er planområdet registrert som byjord, som regnes som forurenset grunn.

3.16 STØYFORHOLD

Planområdet er ikke utsatt for vesentlig støy.

3.17 LUFTFORURENSNING

Målinger fra nærmeste målestasjon (Fylkeshuset i Midtbyen) viser at området generelt har lave nivåer av svevestøv (PM2.5 og PM10). Forekomsten av NO₂ er også lav, men kan i perioder være moderat.

3.18 RISIKO- OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med gjeldende plan. Denne vil oppdateres i tråd med tilbakemelding brevet etter oppstartsmøte for reguleringsendringen.

3.19 NÆRING, FORRETNING, PRIVAT TJENESTEYTING

Schrødergården inneholder forretninger i første etasje og kontorvirksomhet i de øvrige etasjene, blant annet legekantor. Misjonshuset har kun forretningsareal i første etasje. Øvrig bebyggelse står ledig.

3.20 EKSISTERENDE UTREDNINGER

I arbeidet med gjeldende plan er det gjennomført omfattende vurderinger og utredninger knyttet til utforming av ny bebyggelse, tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø, samt hensyn til middelaldergrunnen. Det er også utført trafikkutredninger, geotekniske vurderinger, branntekniske notater, VA-notater og vurderinger av naturmangfold, inkludert de rødlistede trærne i Stiftsgårdsparken.

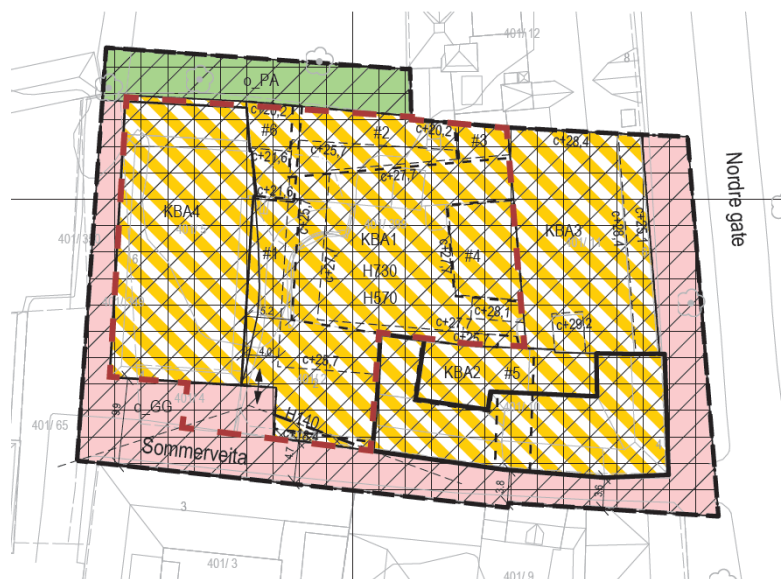
4 BESKRIVELSE AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

4.1 PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSMÅL

Reguleringsendringen legger opp til å videreføre alle formål som er fastsatt i gjeldende plan. Dette inkluderer kombinert bebyggelse og anlegg for forretning, kontor og bevertning, samt arealer til gangareal, gågate/gangvei og grønnstruktur, herunder park knyttet til Stiftsgården. Båndlegging etter kulturminneloven (730) og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (570) videreføres også for hele planområdet.

4.2 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAKS Plassering og utforming, HERUNDER TILPASNING TIL TERRENG

De arealene som det er ønskelig å endre i gjeldende plan omfatter eiendommene gnr./bnr.: 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/349 og 401/399.



Arealer og eiendommer innenfor rødt sippet område foreslås det å gjøre endringer på gjeldende plan. Arealer utenfor den røde stiplede linjen vil ikke berøres/endes.

Det ønskes å endre gjeldende reguleringsplan for å legge til rette for en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av hele kvartalet, inkludert Sommergeita 4/Misjonshuset. Som en del av dette foreslås det å bygge igjen 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 åpner for store, sammenhengende forretningsarealer i kjeller, første og andre etasje, samt større, sammenhengende kontorlokaler i øvrige deler av bebyggelsen. Det vil også vurderes å etablere restaurant eller kantine innenfor planområdet.

4.3 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Reguleringsendringen legger til rette for en forenkling av gjeldende plan, med et tydeligere og mer helhetlig bygningsvolum som forholder seg til den historiske inndelingen av bebyggelse i kvartalet. Det introduseres en reguleringskonvolutt som fastsetter de ytre rammene for bebyggelsen. Innenfor denne konvolutten skal det etableres minst ett atrium, samt at det skal utredes om det skal åpnes for takterrasser i den skrå takflaten mot sørlig del av Sommergeita.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av gjeldene plan.

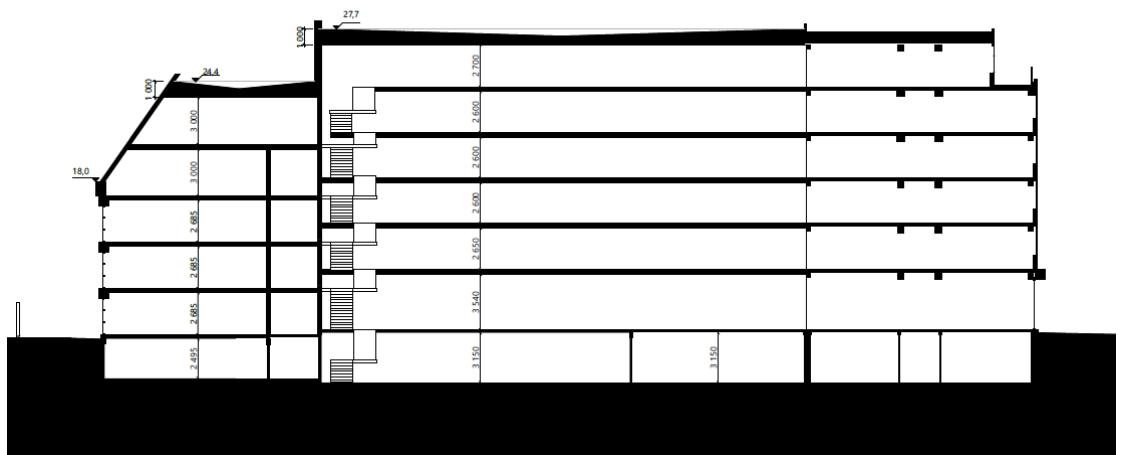


Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av forslag til reguleringsendring med ytre begrensinger og reguleringskonvolutten.

Svarte streker med høydeanvisning er eksisterende regulerte høyder. Røde stiplede streker med høydeanvisning markerer forslag til nye høyder. Røde arealer er nye volum som ønskes å tilføres.

Den nye bebyggelsen i bakgården vil knytte seg til eksisterende bebyggelse i Schrødergården. Gesimshøydene for nybygget som er sikret i gjeldende plan, på c+18,4, videreføres mot Sommerveita sør. Den nye bebyggelsen i bakgården forholder seg til etasjehøydene i Schrødergården. Maksimal gesimshøyde på c+27,7 for ny bebyggelse i bakgården videreføres slik den var fastsatt i gjeldende plan. Men for reguleringsendringen bebygges igjen arealet som omfatter tidligere nedkjøringsrampe. I det videre planarbeidet vil det utredes hvordan et felles inngangsparti for Misjonshuset og den nye bakgårdsbebyggelsen, som henvender seg mot Torvet, skal utformes. Premissene for byggeplaner mot Sommerveita sør, vil følge de historiske byggeplanene fra 1964.

Heis og trappeløp ønskes plassert i grensesnittet mellom Misjonshuset og ny bebyggelse i bakgården som vil være bindeleddet til eksisterende bebyggelse i Schrødergården. Dette er nødvendig for å håndtere nivåforskjellene mellom eksisterende bebyggelse i Misjonshuset og ny bebyggelse i bakgården. I planarbeidet vil det utredes om det er behov for et mindre takopplett for den nye heisen og hvor heisen bør plasseres.

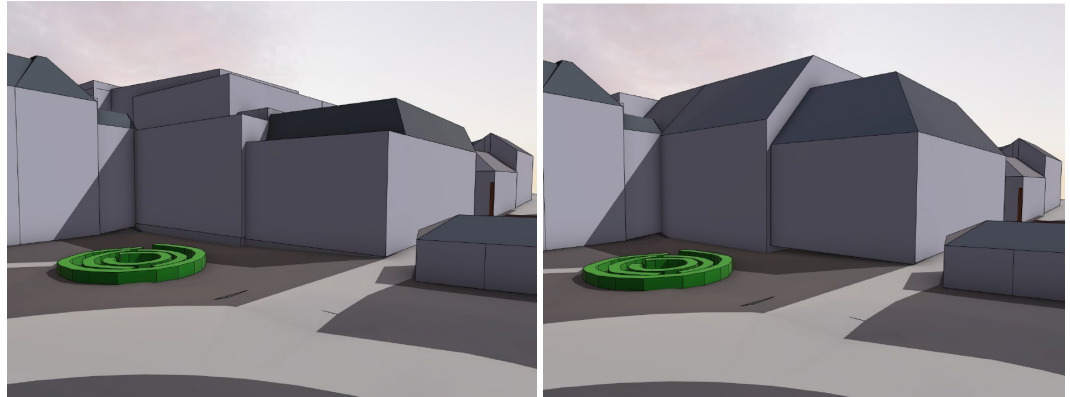


Ønsket maksimal høyde på ny bebyggelse i bakgården er på c+27,7. Tilsvarende høyde som gjeldene plan.

Det foreslås å bygge på én etasje på Misjonshuset. Gesimshøyden på bebyggelsen vil være lik dagens gesimshøyde mot Stiftsgården, c+18,0, mens mønehøyden økes til c+24,4.

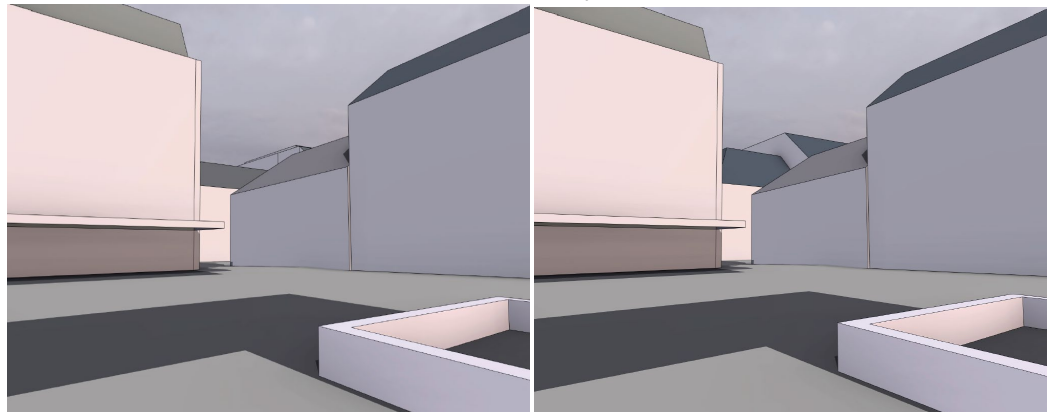
Det etableres også skrå takflater for den nye bebyggelsen på Misjonshuset, fra og med tredje etasje til og med femte etasje. Å legge til rette for skrå takflater er et bevisst grep for å tilpasse bebyggelsen til det omkringliggende bygningsmiljøet.

Mot Stiftsgårdsparken videreføres den eksisterende gesimshøyden i gjeldende plan. Det foreslås skrå takflater fra og med tredje til og med sjette etasje for ny bebyggelse i bakgården, og fra og med tredje til og med femte etasje for Misjonshuset. Dette gjøres for å tilpasse ny bebyggelses formspråk til den eksisterende omkringliggende bebyggelse.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av gjeldene plan til venstre og forslag til reguleringsendring til høyre, sett fra Stiftsgårdsparken.

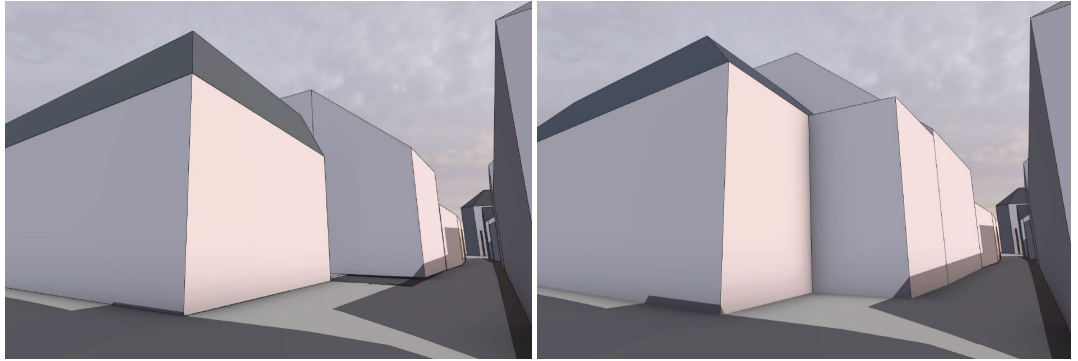
Forslaget til reguleringsendring vil være mer synlig fra Torvet, ettersom bebyggelsens høyde økes og dermed vil kunne oppleves på avstand fra Torvet sitt byrom.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av gjeldene plan til venstre og forslag til reguleringsendring til høyre, sett fra Torvet.

Bebyggelsens høydevirkning vil oppleves tilnærmet lik mellom gjeldende regulert volum og forslag til nytt bebygd volum sett fra Sommerveita. Når man står i Sommerveita og betrakter den nye bebyggelsen i øyehøyde, vil den fremstå med relativt lik høyde som i gjeldende reguleringsplan, ettersom de skrå takflatene demper inntrykket av høydeforskjeller. Forslaget om å tilføre et nytt bygningsvolum rett sør for Sommerveita 6 er i tråd med den historiske bebyggelsens plassering, og understøtter Sommerveita som en veit.

I arbeidet med reguleringsendringen vil en se nærmere på utformingen av taket og de nye bygningsvolumen. Dette vil gjøres i tett dialog med fylkesantikvaren og byantikvaren.



Illustrasjonen viser volumoppbyggingen av gjeldene plan til venstre og forslag til reguleringsendring til høyre, sett fra Sommerveita mot vest.

4.4 STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL/ ANTALL ARBEIDSPASSER

Reguleringsendringen foreslår en annen fordeling av arealbruken enn gjeldende plan. I kjeller, første og andre etasje planlegges arealer for forretning. Fra og med tredje etasje planlegges kontorarbeidsplasser som kan deles inn i større eller mindre leieforhold. I tredje etasje planlegges det også for restaurant eller kantine for byggets leietakere.

Gjeldende plan la til rette for et samlet kontorareal på ca. 8 400 m² BRA med 206 arbeidsplasser, et forretningsareal på ca. 3 550 m² BRA med 10–20 arbeidsplasser, samt restaurant-/kantineareal på ca. 500 m² BRA med om lag 10 arbeidsplasser.

Reguleringsendringen vil og omfatte et nytt areal på ca. 1450 m² BRA. Tilleggsarealet på 1450 m² er fordelt på tre grep i reguleringsendringen:

- En ekstra etasje på Misjonshuset på ca. 370 m²
- Nedkjøringsrampen som bygges igjen på om lag 680 m²
- Glassoverbygget gårdstom innenfor #4 er foreslått fjernet og vil utgjør 400 m²

Eksisterende areal i Misjonshuset på ca. 2 300 m² BRA var ikke regnet med som en del av gjeldene plan. Av dette arealet vil omtrent 450 m² BRA tilrettelegges som forretningsareal, mens resterende areal vil legges til rette som kontorformål.

4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Ikke relevant.

4.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Ikke relevant.

4.7 PARKERING (ANTALL P-PASSER FOR BIL OG SYKKEL (MIN/MAKS ANTALL P-PASSER SOM KAN OPPNÅS INNENFOR TILLATT UTNYTTELSE OG FORDELING AV FORMÅL I BESTEMMELSENE), BEGRUNNELSE FOR EV. AVVIK FRA NORM, UTFORMING OG LOKALISERING AV PARKERINGSANLEGG)

Reguleringsendringen innebærer at nedkjøringsrampen til Schrødergården fjernes, og de 34 eksisterende parkeringsplassene foreslås erstattet med forretningsareal og tilhørende sekundære arealer som lager, sykkelparkering, garderobes og tekniske rom.

Planendringen legger til rette for sykkeloppstillingsplasser, inkludert parkering for transportsykler, i henhold til kommuneplanens arealdel.

4.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP, RENOVASJON, EL, FJERNVARME MED MER)

VANN OG AVLØP

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som skisserer løsninger for vann- og avløpsledninger i gjeldende plan. Denne vil bli revidert i det videre planarbeidet, og nødvendige tiltak vil sikres gjennom reguleringsendringen.

TRAFOSTASJON

Det skal etableres en ny trafostasjon innenfor planområdet, som allerede er sikret i gjeldende plan. Det foreslås å endre plasseringen til første etasje i Misjonshuset, i byggets vestre fasade. Tensio er positiv til endringen. Nærmere avklaringer vil gjøres i samråd med Tensio i det videre planarbeidet.

FJERNVARME

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme. Traseen foreslås endret fra å gå gjennom Stiftsgårdsparken til å kobles på eksisterende fjernvarmenett i Torvet via Sommerveita. Grøftetrase for fjernvarme vil samordnes med ny kabeltrasé for Tensio.

RENOVASJON

Gjeldende plan legger opp til renovasjonsløsning i parkeringskjeller. I reguleringsendringen foreslås det at avfall håndteres i kjeller i Misjonshuset, med adkomst via vareheis mot Sommerveita. Gjeldende bestemmelser videreføres, slik at henting av avfall kun tillates til fastsatte tider i henhold til Trondheim kommunes bestemmelser for Midtbyen.

4.9 TRAFIKKLØSNINGER FOR GÅENDE, SYKLENDE OG KJØRENDE, ATKOMST, BREDDE (INKL. TILSTREKkelig SIDEAREAL OG STIGNINGSFORHOLD, AVVIK FRA VEGNORMALEN, KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDELSE, VARELEVERING, FELLES ADKOMSTVEIER, EIERFORHOLD)

Adkomst for gående vil være fra Nordre gate eller fra Sommerveita via Torvet eller Stiftsgårdsparken. Sykkeladkomst vil skje via Misjonshuset, enten fra Sommerveita vest eller sør, i tilknytning til varelevering og renovasjon. Nordre gate, Sommerveita og Torvet er forbeholdt gående, og fremtidig trafikk vil i hovedsak være begrenset til nyttetransport. Dette gir god fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Gjeldende plan sikrer at eksisterende stigningsforhold opprettholdes, og at Sommerveita reetableres med skåret og brent brostein.

Adkomst for personbil til planområdet og dagens bebyggelse fjernes i reguleringsendringen. Kjøreadkomst for renovasjon og varelevering vil samles og nå løses enten fra Sommerveita vest eller sør sammen med sykkeladkomst. Varelevering kan også skje fra Nordre gate, som i dagens situasjon.

4.10 TILPASNING TIL TILLIGGENDE GJELDENE REGULERINGSPLEANER (EKSISTERENDE TERRENG/SITUASJON. (LEGG VED KART SOM VISER PLANKARTET TIL FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING SAMMEN MED TILLIGGENDE REGULERINGSPLEANER OG PÅGÅENDE PLANER I NÆRHETEN.)

Dette vil supplere planmaterialet til førstegangsbehandling om det er vurdert som relevant.

4.11 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Ikke relevant.

4.12 MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

Nordre gate 4 berøres ikke av reguleringsendringen og er sikret bevaring i gjeldende plan. Bebyggelsen i Nordre gate 6 skal videreføres i sin helhet. Det er mål om å bevare konstruksjonen i eksisterende bebyggelse, både i Misjonshuset og i eldre bebyggelse i bakgården tilhørende Schrøderkvartalet.

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme. Overvann skal håndteres lokalt gjennom fordrøyning på egen eiendom, og det vurderes etablert et nytt fordrøyningsbasseng innenfor planområdet.

Bærekraft og energi vil utredes nærmere i det videre planarbeidet.

4.13 UNIVERSELL UTFORMING, KRAV TIL UU, HVORDAN LØSES UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er tilnærmet flatt og egnet for universell utforming. Sommerveita skal reetableres med trillevennlig brostein. Universell utforming legges til grunn for innganger mot Sommerveita og Nordre gate, og det etableres heisadkomst til alle etasjer.

4.14 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Gatearealer videreføres som offentlig gangareal/gågate/gangveg i tråd med gjeldende plan.

4.15 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Ikke relevant.

4.16 KOLLEKTIVTILBUD

Planområdet ligger under 300 meter fra Trondheim sitt primære kollektivknutepunkt i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate, og omtrent 700 meter fra Trondheim sentralstasjon

4.17 KULTURMINNER

Det foreslåtte byggetiltaket planlegges plassert helt inntil verneverdig småhusbebyggelse i Nordre gate 4. Bestemmelsene i gjeldende plan sikrer at restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal opprinnelige materialer så langt som mulig bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket, med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, skal opprettholdes. Bebyggelse mot Stiftsgårdsparken innenfor bestemmelsesområde #2 skal utformes i samråd med Byantikvaren, før det kan gis igangsettingstillatelse.

I gjeldende plan er planområdet også regulert til hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: middelalderbyen Trondheim. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan påvirke kulturminnet slik det er definert i kulturminneloven § 3, og som ikke er tillatt etter planen, er forbudt uten særskilt tillatelse etter kulturminneloven. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skade. Dersom slike tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke er tilstrekkelige, vil dette måtte håndteres særskilt. Båndleggingen og hensynssonen videreføres.

4.18 NATURVERDIER

RØDLISTA ARTER

Gjeldende plan berører to trær i Stiftsgårdsparken, av artene ask og alm, som begge er kritisk truet. Trærne skal beskyttes både i anleggsfasen og ved gjennomføring av planen. Det er utarbeidet en fagrapport som identifiserer nødvendige tiltak i anleggsfasen, og det skal utarbeides en egen tiltaksplan for beskyttelse av trærne i byggesaken.

Arborist fra Trondheim Bydrift har tidligere i forbindelse med arbeidet med gjeldende plan vurdert at økt byggehøyde kan påvirke lysforhold og vekstforhold for trærne i Stiftsgårdsparken. Spesielt om våren kan kronene bli liggende i skygge frem til ettermiddagen. Trærne nærmest bebyggelsen vil bli mest påvirket, men også trær lenger nord i parken vil kunne få endrede lysforhold. Det kan forventes at trærne vil reagere ved å miste grener som ikke lenger får tilstrekkelig lys. Eventuelle konsekvenser kan oppstå over tid, og effekten av endrede lysforhold er ikke ytterligere utredet i fagrapporten.

Forslaget til reguleringsendring vil i tillegg berøre et tredje tre av arten alm, som også er kritisk truet. Treet er plassert ved Misjonshusets nordvestre hjørne. Rådgiver Trefolk har nylig vurdert treet, og konkluderer med at det er et stort og gammelt individ i klimaksfase, med høy økologisk verdi og som et viktig element i Stiftsgårdsparken. Treets alder og størrelse tilsier behov for oppfølging, da eventuell svekkelse kan medføre økt risiko og behov for tiltak.

Trefolk har også vurdert at det planlagte byggeprosjektet vil kunne gi negativ påvirkning på de tre trærne, særlig gjennom konflikt med trekronene, reduserte lysforhold og økt risiko for skader under byggeperioden. Etersom trærne er rødlistede og har høy verdi, anbefales det sterk bevaring og strenge sikringstiltak gjennom hele anleggsperioden.

I det videre planarbeidet vil konsekvensene av de foreslåtte høydene bli utredet nærmere, gjennom blant annet ved å vise solforhold i parken på relevante tidspunkt gjennom året. Nødvendige tilpasninger og tiltak vil bli sikret gjennom reguleringsendringen.

BLÅGRØNN FAKTOR

Alle planforslag og byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og l skal dokumentere at Trondheim kommunes krav til blågrønn faktor oppfylles (KPA § 12-2). Kravet for kontor, forretning og tjenesteyting i Midtbyen er 0,5. Den blågrønne faktoren for reguleringsendringen og ev. foreslåtte tiltak, vil det redegjøres for ved førstegangsbehandling av reguleringsendringen.

4.19 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Ikke relevant.

4.20 RISIKO- OG SÅRBARHET (PLANLAGT SITUASJON)

Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger gjeldende plan. Det vurdert at det ikke er nødvendig å utarbeide en ny ROS-analyse, men revidere eksisterende ROS-analyse. ROS-tema som er utredet i gjeldene plan:

- Store nedbørsmengder
- Forurenset grunn

- Automatisk fredete/registrerte kulturminner
- Nyere tids kulturminner
- Bylogistikk og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Ulykke på veg til/fra/ved planområdet, inkludert på-/avkjørsler
- Ulykke med gående og syklende i planområdet
- Byggetiltak og anlegg
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Nye ROS-tema som vil vurderes ved endring av gjeldene plan:

- Ekstremvær, naturfenomen- heltebølge
- Urban flom/overvann
- Ekstraordinære hendelser

4.21 **PLAN FOR TILRETTELEGGING UTOMHUS FOR BRANN- OG REDNINGSTJENESTEN**
Gjeldende plan inkluderer et eget brannteknisk notat, med vurdering av brannsikring i et område med verneverdig trehusbebyggelse, og er tilrettelagt for rednings- og slukkeinnsats. Dersom reguleringsendringen medfører behov for nye tiltak, vil dette bli ivaretatt i planprosessen med endring av gjeldene plan.

4.22 **TILTAK I PLANEN SOM BIDRAR TIL Å REDUSERE KLIMAGASSUTSLIPP; (OMBRUK AV BYGG, INNENDØRS FELLESAREAL, TILRETTELEGGING FOR GÅENDE OG SYKLENDE, AVFALLSREDUKSJON, BEGRENSEDE TERRENGINNGREP, KLIMAVENNIG ANLEGGSFASE, ENERGIEFFEKTIVISERING, LOKAL FORNYBAR ENERGIPRODUKSJON, ETABLERING AV KARBONRIK VEGETASJON.)**

Tiltaket legger til rette for ombruk av bygg, etablering av innendørs fellesarealer, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon og etablering av karbonrik vegetasjon.

Eksisterende bygg i tre etasjer i bakgården mot Stiftsgårdsparken er i gjeldende plan foreslått revet og ny bebyggelse skal gjenoppføres. I reguleringsendringen er det mål om å bevare bygningskonstruksjonen i så stor grad som mulig.

Bærekraft og energiløsninger vil utredes nærmere i det videre planarbeidet.

4.23 **TILTAK I PLANEN SOM BIDRAR TIL Å BEDRE LEVEKÅR I BYDELEN (HVIS PLANOMRÅDET ER INNENFOR OMRÅDESATS); EKS. ØKT BOSTABILITET, VARIERT BOLIGSAMMENSETNING, NYE MØTEPlassER, TETTERE BYROMSNETTVERK.**

Planendringen legger til rette for større forretnings- og kontorlokaler enn gjeldene plan.

5 VIRKNINGER AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Virkingen av planen og avbøtende tiltak bli vurdert og utredet i det videre planarbeidet når forslag til reguleringsendringens utforming og premisser er bestemt.

5.1 **LANDSKAP (NÆR- OG FJERNVIRKNING)**

5.2 **BYFORM, STEDSKARAKTER OG VIKTIGE SIKTLINJER, (VEILEDER FOR BYFORM FOR TRONDHEIM)**

5.3 **TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, EKSISTERENDE TERRENG OG OMGIVELSER.**

5.4 **KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (AVSNITT 5.1 STRATEGISKE MÅL I KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER)**

5.5 **GRUNNFORHOLD (GEOTEKNIKK, GEOLOGI, FORURENSING I GRUNNEN)**

5.6 **NATURVERDIER, BIOLOGISK MANGFOLD, VERDIFULL VEGETASJON, VILT, ANDRE ØKOLOGISKE FUNKSJONER OG SAMMENHENGER (NATURMANGFOLDLOVEN)**

5.7 **FRILUFTSLIV (KOMMUNALE MÅL I PLAN FOR FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMRÅDER)**

- 5.8 TRAFIKKØKNING AV DE ULIKE TRAFIKANTGRUPPENE, PÅVIRKNING PÅ KAPASITET OG OPPFYLLELSE/AVVIK FRA UTFORMINGSKRAV/NORMER (håndbøker, kpa, kommunens/ miljøpakkens formingsveiledere osv.).
- 5.9 VIRKNINGER FOR BYVEKSTAVTALEN OG NULLVEKSTMÅLET (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, byvekstavtalen for trondheimsområdet 2023-2029).
- 5.10 ATTRAKTIV, UNIVERSELT UTFORMET OG TRYGG TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE TIL UTEOMRÅDER, OFFENTLIGE OG PRIVATE TJENESTER OG KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- 5.11 BEREDSKAP OG ULYKKESRISIKO, (KOMMUNALE MÅL I PLANPROGRAM FOR TRAFIKKSIKKERHETSPLANEN 2020 -2024)
- 5.12 BARNES INTERESSER (STATLIG PLANRETNINGSLINJE OM BARN OG PLANLEGGING)
- 5.13 KAPASITET PÅ SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLE, BARNEHAGE
- 5.14 FORURENSNING, UTSLIPP TIL LUFT, FORURENSNING AV VANN OG GRUNN, SAMT STØY, (statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)
- 5.15 JORDRESSURSER (JORDVERN) OG VIKTIGE MINERALRESSURSER
- 5.16 KAPASITET PÅ INFRASTRUKTUR FOR VANNFORSYNING, AVLØP OG NETTSTASJON/TRAFO
- 5.17 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER
- 5.18 VIRKNINGER SOM FØLGE AV KLIMAENDRINGER, HERUNDER RISIKO VED HAVNIVÅSTIGNING, STORMFLO, VIND, FLOM OG SKRED (statlige miljømål)
- 5.19 VANNMILJØ (statlige miljømål, Vannforskriften)
- 5.20 SAMLET VURDERING AV VIRKNINGER FOR FOLKEHELSE (luftforurensning, støy, boligkvalitet, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)
- 5.21 SAMLET VURDERING AV HVORDAN PLANEN BIDRAR TIL Å NÅ MÅLENE I OMRÅDESATSING (hvis planområdet ligger i et område med områdesatsing)
- 5.22 SAMLET VURDERING AV KLIMAFOTAVTRYKK (negative virkninger fra eks. Riving, parkeringskjeller, terrenngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. Supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)
- 5.23 ANLEGGSPERIODEN (TRAFIKK INKL. STØV OG STØY, BEHOV FOR RIGGOMRÅDE, TIDSASPEKT)

6 PLANLAGT GJENNOMFØRING

6.1 TIDSPLAN

Framdriftsplan:

Anmodning om oppstartsmøte:	april 2026
Varsel om oppstart av reguleringsendring:	mai 2026
Arbeidsmøter (Fylkesantikvar, Byantikvar, Rådgivere)	mai - juni 2026
Kart- og bestemmelsesmøte:	juni 2026 (uke 25)
Innlevering komplett planforslag til reguleringsendring:	juni/juli 2026 (uke 27)
Førstegangsbehandling – Byplankontoret TK, 12 uker:	aug. – okt. 2026 (uke 42)
Offentlig høring, 6 uker:	okt. – nov. 2026 (uke 48)
Merknadsmøte:	des. 2026 (uke 50)
Sluttbehandling av forslag til reguleringsendring:	vår/sommeren 2027

I arbeidet med reguleringsendringen vil det gjennomføres faste arbeidsmøter med byplankontoret for å sikre god fremdrift. I oppstartsmøtet ble overnevnt fremdriftsplan diskutert og forslagstillere og byplankontoret ble omforent om framdriften i planprosessen.

6.2 ØKONOMISKE KONSEKVENSER

6.3 GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN

7 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

7.1 PLANOPPSTART FOR REGULERINGSENDRING OG MEDVIRKNINGSPROSESS

7.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER (kan også være eget vedlegg dersom det er mange innspill)