

under arbeid // sist revidert 06.01.2026

Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.03.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan)

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS datert 21.11.2023 senest endret 03.04.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Olav Tryggvasons gate 30 for økt brukbarhet og høyere utnyttelse for kontor- og boligformål. Nye etasjer vil gi flere antall boliger med høy bokvalitet i Midtbyen, og økt brukbarhet for kontor i 2.etasje.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Fortau (2012)

Hensynssone:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder:

- # 1-~~2~~ Gårdsrom
- # 2 Passasje
- # 3-4 Uteopphold
- # ~~5~~ Utforming
- # 5 Renovasjon
- # 6 Frisikt

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 AREALBRUK

Bebyggelse innenfor planområdet reguleres til kombinert formål: bolig/ forretning/ kontor og bevertning(KBA) ut fra følgende fordeling på etasjer:

- Første etasje reguleres til kombinert formål forretning/ bevertning
- Andre etasje reguleres til kontor
- Tredje til ~~syvende~~ sjette etasje reguleres til formål bolig

Alt gateareal innenfor planområdet reguleres til offentlig fortau (FO)

§ 3.2 PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

§ 3.3 HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige ~~syv~~ seks etasjer etter de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ 3.4 UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fellesbestemmelser for KBA:

- Alle nye bygningsmessige tiltak innenfor planområdet skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet og en helhetlig utforming.
- Ved valg av nye materialer skal det tas utgangspunkt i byggets opprinnelige materialuttrykk og materialkvaliteter.
- Hovedmateriale på fasader mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata skal forblendes som en steinfasade, med utgangspunkt i byggets opprinnelige materialuttrykk. Fasadematerialer skal ha skjult innfesting.
- Alle fasadebeslag og fasadekledning for kobbhus skal være i zink, kobber eller messing.
- ~~Bebyggelsen skal oppføres med saltaksform mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.~~
- Bebyggelsen skal oppføres med saltaksform som vist i plankart

- ~~Det tillates maksimalt 7 takvinduer på takflaten mot Olav Tryggvasons gate og maksimalt 2 takvinduer i takflaten mot Jomfrugata. Takvinduer skal plasseres minimum 1,0 meter inn på takflaten fra nabogrensen til Olav Tryggvasons gate 34 og 1,0 meter inn på takflaten på hjørnet hvor Olav Tryggvasons gate møter Jomfrugata.~~
- Det tillates takvinduer på alle takflater. Takvinduer skal ha lik størrelse for hver takflate, og plasseres harmonisk i forhold til kobbhus og takhjørner.
- ~~Det tillates maksimalt 5 takvinduer på takflaten mot sør (Olav Tryggvasons gate) og maksimalt 2 takvinduer i takflaten mot øst (Jomfrugata). Takvinduer skal plasseres minimum 1,0 meter inn på takflaten fra nabogrensen til Olav Tryggvasons gate 34 og 1,0 meter inn på takflaten på hjørnet hvor Olav Tryggvasons gate møter Jomfrugata.~~
- Det skal etableres 4 kobbhus mot Olav Tryggvasons gate, 2 kobbhus på øvre takflate mot Jomfrugata, 2 kobbhus på nedre takflate mot Jomfrugata, 5 kobbhus på øvre takflate mot gårdsrom og uterom, og 1 kobbhus på nedre takflate mot Taraldgårdsveita.
- Kobbhusene skal oppføres med flate tak og skal ha en utforming som harmonerer med oppdeling i fasaden. Kobbhusene skal ha minimum bredde på 2,0 meter og en maksimum bredde på 3,0 meter og høyde til maks kote +26,7. Kobbhusene skal plasseres minimum 0,4 meter fra gesims.
- Kobbhus for utgang uterom og sjakt skal oppføres med like detaljer og glass som øvrige kobbhus.
- Det tillates svalganger i 4. etasje, 5. etasje og 6. etasje mot bakgården.
- Det skal oppføres 4 balkonger per svalgang i 4. og 5. etasje, og en balkong i 6. etasje fra uterom mot gårdsrom. Balkongene skal etableres med en innbyrdes forskyvning mellom etasjene, slik at de ikke ligger rett ovenfor hverandre i fasaden.
- Rekkverk skal monteres nedenfor dekkeforkanter eller på innside av parappterer. Rekkverk og øvrige metallarbeider skal utføres med lakkerte stålspiler i en farge som harmonerer med fasadene.
- ~~Inngangspartier i nordvendt fasade mot passasje vist på plankartet, skal utformes som nisjer som skal være åpne oppover hele fasaden. Nisjene skal ha en minimumsdybde på 1,5 meter.~~
- Vindusflater i første etasje skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.
- Eksisterende baldakin mot gate skal rives.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Utvendig materialbruk og fargesetting skal redegjøres for til søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.5 BOLIGSAMMENSETNING

Boligsammensetning for nye boliger fra 5. etasje og oppover:

- Maksimum 10% av leilighetene kan være mindre enn 40 kvm
- Minimum 40% av leilighetene skal være større enn 90 kvm

§ 3.6 KRAV OM TILGJENGELIGHET

- Leiligheter over 50m² skal oppfylle gjeldende krav til tilgjengelighet.
- Minimum 50% av leiligheter inntil 50m², skal oppfylle gjeldende krav til tilgjengelighet.

§ 3.7 RENOVASJON OG VARELEVERING

Det skal etableres løsning for avfallssug for boligene i planområdet. Lagringstanker til mobilt avfallssug skal plasseres i eksisterende kjeller mot Jomfrugata. **Hentepunkt for mobilt avfallssug skal plasseres innenfor #5.**

Håndtering av næringsavfall skal løses med beholdere på hjul i et lukket separat avfallsrom i tilknytning til gårdsrom innenfor #1.

Varelevering skal foregå via portrommet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsformål må være teknisk godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.1 EIEFORHOLD AV SAMFERDSELSANLEGG

Areal merket Fortau o FO (fortau) på plankartet skal være offentlig.

§ 4.1 ADKOMST

Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.

Gårdsrom og portrom skal fungere som rømningsvei, og sikres fri rømningsbredde på minimum 1,2 meter til Jomfrugata.

Det skal etableres tiltak som kan forbedre sikt og sikring for avkjørsel fra portrommet som beskrevet i trafikknotat (datert 31.08.2023). Tiltak skal redegjøres for til søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4.2 PARKERING

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Minimum 50 prosent av disse skal etableres innendørs, i bod eller under tak.

Minimum 5 sykkelparkeringsplasser utendørs skal være dimensjonert for transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

Sykkelpleiestasjon skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1.

Det tillates ikke etablert bakkeparkering for bil i gårdsrommet innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 HENSYNSSONE BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

Innenfor område vist med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner (H730), skal alle søknads eller meldepliktige tiltak forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før godkjennelse.

Hele 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.

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det gjennomføres arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene

Tiltakshaver skal sørge for at tilpassede avbøtende tiltak sikrer kulturminner i planområdet og tilstøtende områder som skal bevares i et langtidsperspektiv. Tiltakshaver skal ta kontakt med

Riksantikvaren i god tid før tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde # 1-2 Gårdsrom

Bestemmelsesområde #1 gjelder gårdsrom fra og med bakkeplan og oppover.

Gårdsrom skal opparbeides med permeable dekker.

Det skal etableres regnbed med vegetasjon i gårdsrom i tråd med plan for overvannshåndtering

~~Bestemmelsesområde #2 gjelder gårdsrom fra og med femte etasje og oppover.~~

~~Innenfor # 2 tillates det oppført rekkverk. Rekkverket skal utføres i gjennomsiktig glass, og utformes slik at det arkitektonisk inngår i fasadens geometri.~~

~~Innenfor # 2 tillates det oppført delevegg med maksimal høyde på 2,0 meter.~~

§ 6.2 Bestemmelsesområde # 2 Passasje

Bestemmelsesområde 2 gjelder passasje fra og med sjetten etasje og oppover.

Gesimslinjer mot passasje skal være uten sprang.

Det skal utformes nisjer for inngangspartier inntrukket fra gesims.

Langvegger mot passasje skal ha skrå vegger med minimum 10 grader helling. Nisjer skal ha rette vegger.

Rømningsvei fra bestemmelsesområde #2 kan være åpent opp.

§ 6.3 Bestemmelsesområde # 3-4 Uteopphold

Felles uteoppholdsareal innenfor bestemmelsesområde # 3-4 uteopphold, skal være universelt utformet.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med høy kvalitet og være felles for boligene innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal ikke overbygges.

Uteoppholdsarealene innenfor #3-4 skal opparbeides med minimum 30% innslag av grønne dekker som må dimensjoneres for å kunne etablere et fullverdig uteareal med minimum 30 cm jordoverdekning over drensag, slik at området kan beplantes med variert vegetasjon.

Det tillates etablert sekundær rømningstrapp.

~~Utearealet innenfor bestemmelsesområde #4 skal skjermes mot vind, og det skal etableres rekkverk i gjennomsiktig glass mot øst og sør. Rekkverkene skal ha en høyde på minimum 1,7 meter mot nord og vest, og minimum 1,2 meter mot sør og øst.~~

§ 6.3 Bestemmelsesområde # 5 Utforming

~~Bestemmelsesområde #5 Utforming gjelder fra 6. etasje og oppover. Innenfor området tillates det etablert bygning med maksimalt 3 boenheter. Innganger til boenhetene skal etableres fra passasje vist på plankartet.~~

~~Fasade mot passasje skal deles inn i sprang og nisjer som skal være åpne oppover hele fasaden. Nisjene skal ha en bredde på minimum 0,9 meter og en minimumsdybde på 0,5 meter.~~

~~Det skal oppføres 1 karnapp pr. leilighet og maksimalt 3 karnapper i øverste etasje til kote +28,0 på fasade mot nord. Karnappene skal ha maksimal bredde på 2,5 meter.~~

~~Bygget innenfor bestemmelsesområde #5 skal utføres med flatt tak. Taket skal opparbeides som permeabelt dekke med grønt.~~

§ 6.4 Bestemmelsesområde # 5 Renovasjon

~~Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det plasseres hentepunkt for renovasjon. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.~~

§ 6.5 Bestemmelsesområde # 6 Frisikt

Innenfor bestemmelsesområde # 6 Frisikt tillates ikke sikthindringer i byggets første etasje.

§ 7 DOKUMENTASJON

§ 7.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagte uteoppholdsarealer og gårdsrom innenfor planområdet, adkomst til innganger fra Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata, skilt, benker, ramper, forstøtningsmurer, naturlige ledelinjer, avfallshåndtering, sykkelparkering, beplantning, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt. Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal dokumenteres i utomhusplan.

§ 7.2 ANLEGGSPERIODEN

Før anleggsperioden starter må det utarbeides en brannsikkerhetsplan som gjelder for anleggsperioden. Denne må ta for seg punkter som gjelder blant annet strøm, signal, vanntilførsel, rømningsveier som er sårbare i en slik periode.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, massedeposering, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, skal tilfredsstilles.

Det skal sikres god fremkommelighet for kollektivtransport i anleggsperioden.

Plan for beskyttelse av omgivelsene for støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for plassering av riggområder, lagerplasser, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold og avbøtende tiltak for å redusere klimagassutslipp i anleggsfasen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kap.6.3 og T-1442/2021 kap.6.3, tilfredsstilles. Dersom det forventes overskridelser av grenseverdiene, skal det gjøres prognoser og iverksettes avbøtende tiltak for naboer. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave-, og byggetiltak. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse eller automatisk fredete kulturminner.

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner som skal bevares i planområdet eller tilstøtende områder.

Det skal sikres at belastning og rystelser i forbindelse med montering, drift og transport av tårnkran i anleggsperioden ikke påvirker eksisterende vann og avløpsledninger.

Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom arkeologisk gransking. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø. Det skal utarbeides en rapport som skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

§ 7.3 GEOTEKNIKK

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Geoteknisk prosjekteringsrapport skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

§ 7.4 FORURENSET GRUNN

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, vises frem for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndighetene.

§ 7.5 FORURENSNING

Støy

Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

Det tillates oppføring av nye boliger i rød og gul støysone gitt følgende kriterier:

~~—Alle leiligheter skal ha en stille side med lydnivå. Halvparten av rom til varig opphold i hver boenhet, herav minst ett soverom, skal vende mot stille side.~~

- Det tillates ikke boliger med lydnivå på fasade over Lden 70 dB.

- Det tillates boliger med fasade i rød støysone. Disse boligene skal ha minst halvparten av støyfølsomme rom og minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

- Det tillates boliger med fasade i øvre del av gul støysone. Disse boligene skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

- Det tillates boliger med fasade mot nedre del av gul sone. Disse boligene skal ha stille side der soverom kan plasseres.

- Det tillates unntak på antall rom mot stille side i én hjørneleilighet i 5. etasje. Soverom i denne leiligheten kan benytte dempet fasade som erstatning for stille side

~~– Det tillates unntak på antall rom mot stille side i hjørneleiligheter. Disse leilighetene må ha minimum ett rom til støyfølsomt bruk vendt mot stille side. Soverom i disse leilighetene kan benytte dempet fasade som erstatning for stille side.~~

- Ved fradeling eller sammenslåing av eksisterende boliger skal ~~må~~ disse bestemmelsene ~~også oppfylles for de nye fradelte eller sammenslåtte enhetene~~ gjelde.

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Luft

Retningslinje T-1520 skal legges til grunn ved etablering av nye boenheter.

Det tillates bebyggelse i rød og gul sone gitt følgende kriterium:

- Luftinntak skal plasseres bort fra Olav Tryggvasons gate

§ 7.6 VANN OG AVLØP

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. 3-trinnstrategien i Trondheim Kommunes VA-norm skal legges til grunn.

Overvannshåndtering skal planlegges og utføres i henhold til Trondheim kommune sin VA-norm.

Det skal etableres naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dette skal beskrives i VA-plan, og skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Ved søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver

tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonsteknisk norm”.

§ 7.7 AVFALLSHÅNTERING

Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 SKOLEKAPASITET

Rammetillatelse for nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.2 GODKJENT UTOMHUSPLAN

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.3 FERDIGSTILLELSE AV FORTAU

Areal regulert til fortau skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i henhold til utomhusplanen før ny bebyggelse tas i bruk.

§ 8.4 EKSISTERENDE BALDAKIN

Eksisterende baldakin mot gate skal rives.

§ 8.5 AVFALLSLØSNING

Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelsen kan gis.

§ 8.6 OVERVANNSHÅNTERING

Arealer for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

§ 8.7 AVLØPSLØSNING

Det skal være sikret en tilfredsstillende avløpsløsning før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 8.8 SAMFERDSELSFORMÅL

Samferdselsformål må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

§ 8.9 PARKERINGSPLASS

Parkeringsplass lengst nord i Jomfrugata må være sikret fjernet mot aktuelle myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse.