



SAKSBEHANDLER
Anette Morvik Robberstad

VÅR DATO
19.06.2025

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
21/04675-21

DERES REF.

DERES DATO

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Att:

Forslag til detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30, Trondheim kommune. Riksantikvarens reise ikke innsigelse

Riksantikvaren viser til Trøndelag fylkeskommunes brev av 15.1.2025 med underretning om vedtak i fylkesutvalget av 14.1.2025 der fylkeskommunens råd om innsigelse ikke ble fulgt.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Trøndelag fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven, jf. også rundskriv T-4/92 Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven.

Vi viser også til møte og befarings med Trøndelag fylkeskommune, Trondheim kommune, tiltakshaver og tiltakshavers arkitekt den 13.2.2025.

Riksantikvaren reiser ikke innsigelse til forslag til detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30, Trondheim kommune. Justeringer av forslaget volumoppbygging, endringer i bestemmelser og plankart er i tråd med Riksantikvarens dialog med tiltakshaver og Trondheim kommune. Riksantikvaren vurderer at planforslaget med justeringer ivaretar kulturmiljøinteresser i planområdet.

Planforslaget

Planforslaget er *detaljregulering for Olav Tryggvassons gate 30*. Forslagsstiller er Nidelven Eiendomsselskab AS, og plankonsulent er Bergersen Arkitekter AS. Detaljreguleringen legger til rette for fortetting med påbygg på eksisterende bebyggelse (Schreinergården) i Olav Tryggvassons gate 30 i Midtbyen i Trondheim kommune. Planforslaget legger til rette for tolv nye boenheter, samt noe utvidelse av næringsareal.

Schreinergården er en hjørnegård som ligger i krysset mellom Olav Tryggvassons gate i sør og Jomfrugata i øst. Nytt planforslag øker byggehøyden fra fire etasjer til syv etasjer mot Olav Tryggvassons gate. Mot Jomfrugata foreslås det påbygg på den eksisterende bygningen i fire etasjer med en hel 5.etasje, samt en tilbaketrukket 6.etasje.

Kulturmiljøinteressene i området

Planområdet ligger innenfor kulturmiljø "K283 Midtbyen-Cicignon" i Riksantikvarens oversikt over Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, samt 90288-1 "Trondheim Middelalderby", automatisk fredet bygrunn. Nasjonale interesser innenfor "K283 Midtbyen-Cicignon" er knyttet til Midtbyens betydning som den eldste delen av Trondheim som by, og som maktsentrum i regionen gjennom tidene. De nasjonale interessene er også knyttet til sammenveven av middelalderbyen Trondheim og Cicignon-planens betydning for videre utvikling av byen. Kulturmiljøet har stor tidsdybde, fra middelalderstrukturer til kulturminner fra vår egen tid. Området som handelssentrum er også en del av denne historien.

Planområdet er omfattet av Hensynssone kulturmiljø "11.1 Midtbyhalvøya" i kommuneplanens arealdel (KPA - Kommuneplanens arealdel 2022-2034), som trådte i kraft 27.3.2025. I henhold til KPA er Midtbyen "Trondheims fremste og mest verdifulle kulturmiljø, med meget høy verdi også i nasjonal sammenheng".

Tilgrensende bebyggelse er kommunalt listeført, vurdert og registrert med verneverdi av byantikvaren i kommunens egen kartløsning for kulturmiljø i forbindelse med nylig vedtatt KPA. Tregården nord for planområdet er klassifisert til klasse A, svært høy antikvarisk verdi. Flere av bygningene i kvartalet (bl.a. tilstøtende nabobygninger vest for planområdet) er klassifisert til klasse B, høy antikvarisk verdi.

Fylkeskommunens faglige råd

Fylkeskommunens kulturmiljøfaglige vurdering var at planforslaget ikke ivaretar hensynet til kulturmiljøinteressene i området på en tilstrekkelig måte. Fylkeskommunen mener at det er en målkonflikt i planen mellom fortetting og det å ta vare på et viktig kulturmiljø av nasjonal interesse.

Fylkeskommunen påpeker at planen utfordrer nasjonale kulturmiljøinteresser med en dårlig tilpasning av ny bebyggelse mot nabobebyggelse i nord i Jomfrugata, og at den eldre trehusbebyggelsen langs Jomfrugata og Taraldsgårdsveita ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Fylkeskommunens faglige råd var å reise innsigelse til den delen av planforslaget som innebærer påbygning over 4. etasje av nordre bygningsfløy med en 5. etasje og en inntrukken 6. etasje.

Fylkeskommunen påpeker også at vilkår om arkeologisk granskning av automatisk fredete kulturminner «Middelalderbyen Trondheim» må tas inn i planforslaget. Fylkeskommunen gir også faglige råd til materialbruk for tilbygget.

Med henvisning til høyde, utnyttelse og tilpasning til nabobebyggelse mot vest i Olav Tryggvasons gate, mente fylkeskommunen at dette var godt ivaretatt i forslaget til ny bebyggelse.

Riksantikvarens vurdering

Schreinergården ble tegnet av arkitekt Knut Bergersen, og ble oppført i 1975 med et tidstypisk arkitektonisk uttrykk fra sin tid. Det er i dag Bergersen Arkitekter som selv fremmer planforslaget for utviklingen av Olav Tryggvasons gate 30, i tråd med ønsket om fortetting i midtbyen i Trondheim.

Riksantikvaren har hatt dialog med Trondheim kommune, forslagsstiller og forslagsstillers arkitekt etter at planforslaget ble sendt over til oss for vurdering på eget grunnlag. Den 13.02.2025 ble det avholdt møte og befaring i Trondheim, hvor Riksantikvaren, forslagsstiller, prosjekterende arkitekt, kommunen og fylkeskommunen deltok. Riksantikvaren oppfattet møtet som positivt, og at alle involverte parter ønsket å finne en utforming for Olav Tryggvasons gate 30 som både kulturmiljømyndigheten, kommunen og tiltakshaver kunne akseptere. I etterkant av møtet og befaringen i Trondheim har det vært videre dialogmøte og kommunikasjon mellom Riksantikvaren og forslagsstiller, arkitekt og kommunen digitalt.

Som et resultat av dialogmøtene har tiltakshaver justert planforslaget slik at bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate 30 trappes ned mot eksisterende trehusmiljø i Jomfrugata. Justeringen av planforslaget er utformet slik at den delen av bebyggelsen fylkeskommunen reiste innsigelse til i hovedsak opprettholder sin eksisterende gesimshøyde (den endres fra 19,8 m til 20,5 m som et resultat av justeringer for ny takutforming). Riksantikvaren har akseptert at nordre fløy av Olav Tryggvasons gate 30 blir påbygget med valmet tak, kobbhus og takterrasse. Sol- og skyggediagrammer over eksisterende bebyggelse og justert planforslag viser ikke en drastisk endring i sol- og skyggeforhold for trehusbebyggelsen nord for planområdet, og Riksantikvaren mener endringen er akseptabel med tanke på nasjonale kulturmiljøinteresser i området.

Riksantikvaren er enig i fylkeskommunens vurdering i at påbygg mot Olav Tryggvasons gate tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen i gateløpet på en god måte. Områdekarakteren rundt Olav Tryggvasons gate 30 oppfattes som variert, og med arkitektonisk uttrykk fra en rekke perioder. Felles for mange av bygningene i området er gesims over 3. eller 4. etasje, med valmet tak som avslutter bygningsformen. Planforslaget legger opp til at gesimshøyder og takutforming som man finner i tilstøtende nabobebyggelse i kvartalet, er videreført, noe Riksantikvaren mener er et godt grep for både tilpasning av ny bebyggelse og fortetting i dette området.

Forslagsstiller ønsker også å videreføre store deler av bygningens eksisterende materialitet, farger og formspråk, og dette er sikret i justerte bestemmelser under § 3.4 UTFORMING AV BEBYGGELSEN. Riksantikvaren mener dette er sympatisk overfor den eksisterende bygningen og bygningsmiljøet den står i. De nye tilførelsene (som kobbhusene) skal gjennomføres med materialer av kvalitet, ifølge det justerte planforslaget. Riksantikvaren slutter seg til fylkeskommunens faglige råd om at rekkverk bør utføres i metall, og ikke glass. Rekkverk og øvrige metallarbeid skal utføres med lakkerte stålspiler, som også er i tråd med både Riksantikvarens og fylkeskommunens anbefalinger.

Riksantikvaren vil opplyse om at bestemmelsesområde #2 under § 6.2 Bestemmelsesområde #2 Passasje ikke har bestemmelser knyttet til seg, men at dette ikke påvirker Riksantikvarens konklusjon i saken.

Alle Riksantikvarens innspill til innarbeidelse av en dispensasjonsbestemmelse i planbestemmelsene, jf. vår uttalelse datert 17.12.2024, er lagt til de justerte planbestemmelsene. Vilkår om arkeologisk gransking før tiltak vist i reguleringsplanen kan gjennomføres er på denne måten sikret. Det er også innlemmet i bestemmelsene at tiltakshaver skal sørge for at tilpassede avbøtende tiltak sikrer kulturminner i planområdet og tilstøtende områder, og at tiltakshaver skal ta kontakt med Riksantikvaren i god tid før gjennomføring, slik at omfang og kostnader av arkeologisk gransking kan fastsettes. Vi ber imidlertid om at Norsk institutt for kulturminneforskning tas ut av bestemmelsen under § 5.1 og at den omformuleres til følgende: *"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"*. Dette av hensyn til eventuelle endringer i ansvarsfordelingen i kulturmiljøforvaltningen som for tiden er til diskusjon.

Konklusjon

Riksantikvaren **reiser ikke innsigelse** til detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30. Justeringer av forslaget volumoppbygging, og endringer i bestemmelser og

plankart er i tråd med Riksantikvarens dialog med tiltakshaver og Trondheim kommune. Riksantikvaren vurderer at planforslaget med justeringer datert 13.6.2025 ivaretar kulturmiljøinteressene i planområdet.

Hilsen

Kristine Johansen
Fungerende seksjonssjef

Anette Morvik Robberstad

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER