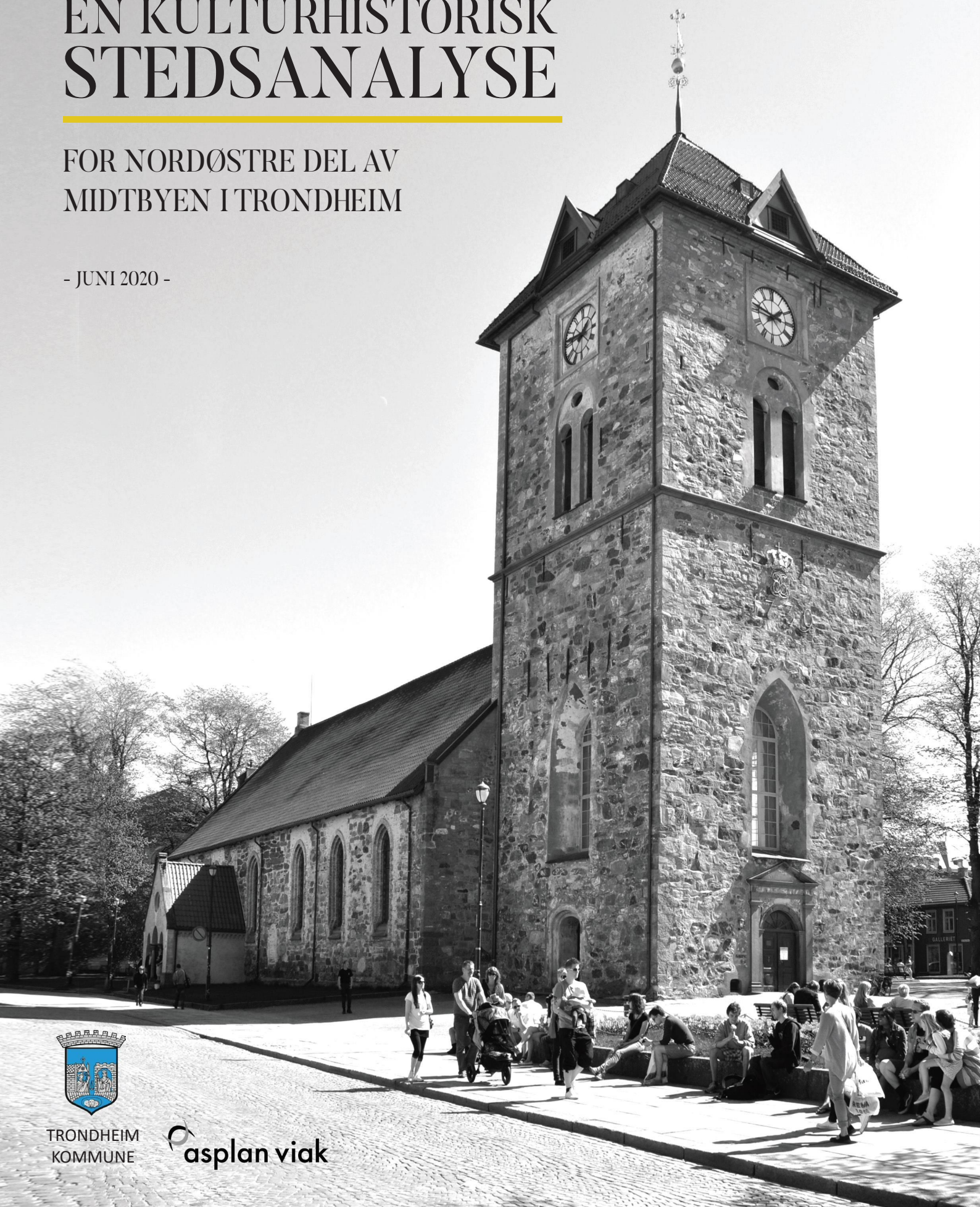


DIVE

EN KULTURHISTORISK STEDSANALYSE

FOR NORDØSTRE DEL AV
MIDTBYEN I TRONDHEIM

- JUNI 2020 -



TRONDHEIM
KOMMUNE

asplan viak

FORORD

Midtbyen er Trondheims kulturelle og administrative sentrum, byens handelssentrum, og det historiske sentrum. Her finnes spor fra byens tusenårige historie med tykke kulturlag under bakken, og bygninger fra middelalderen og frem til i dag. Byveven med gater og veiter, plasser og parker, hus og gårdsrom, er kompakt og kompleks og har stor tidsdybde. Denne kompleksiteten kan gjøre det utfordrende å avgjøre hva som tåles av endringer, når en levende by skal tilpasses skiftende brukerkrav.

Midtbyen har siden 1981 vært forvaltet etter Midtbyplanen, en områdeplan med generelle bestemmelser for bevaring og utvikling for hele Midtbyen. Midtbyplanen satte bevaring på dagsorden, og beskriver spesielt trehusbebyggelsen i Midtbyen som særegen og viktig. I de 40 årene Midtbyplanen har vært gjeldende, er tapet av verneverdige bygninger ved brann og riving halvert sammenlignet med de 40 årene forut for planen. Slik sett har Midtbyplanen vært avgjørende for at vi fortsatt har en historisk by å vise frem. Samtidig har Midtbyen gjennomgått mange endringer og det har det vært en løpende debatt om byggehøyder og fortetting som vitner om en dragkamp om verdifulle arealer.

Midtbyen utgjør i dag 2.3 % av Trondheims bebygde areal. Samtidig er dette den delen av byen som er tettest utbygd, og som har størst konsentrasjon av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Aller tettest bebygd er Nordøstre del, som også har høyest aktivitet, størst press på arealene og den største tidsdybden - det var her byen etablerte seg.

Bystyret vedtok 8. desember 2016 kommunal planstrategi 2016-2019, som blant annet inkluderte Plan for sentrumsutvikling. Dette ble fulgt opp med et planprogram for ny områdeplan for nordøstre del av Midtbyen, fastsatt i Bygningsrådet 24. april 2018. DIVE-analysen som nå foreligger verdisetter og systematiserer Midtbyens fysiske bystruktur, og gir dermed viktige innspill til arbeidet med områdeplanen, og til hvordan vi best kan bevare og utvikle, forvalte og foredle den historiske byen vår i tiårene fremover.

Takk til Asplan Viak for en godt gjennomført analyse. Og en særlig takk til alle som har delt sine erfaringer og gitt av sin tid på de to heldags medvirkningsmøtene underveis i prosessen.

Mette Bye
Byantikvaren,
Trondheim kommune

Oppdragsgiver:	Byplankontoret, Trondheim kommune
Rapportnavn:	Kulturhistorisk stedsanalyse for nordøstre kvadrant (DIVE)
Utgave/dato:	1/ 2020-05-25
Oppdrag:	620461-02 DIVE- analyse nordøstre kvadrant Midtbyen
Oppdragsleder:	Astrid Storøy
Utarbeidet av:	Astrid Storøy og Lene Nagelhus
Layout:	Ida Haukeland Janbu
Forsidebilde:	Vår Frues kirke. Foto av Paweł Szubert. Kilde: Wikipedia
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

Bilder uten kildehenvisning er tatt av Asplan Viak.



INNLEDNING.....	s. 4	2 Gjeldende planer og føringer for vern.....	s. 74
TRINN 1 BESKRIVELSE.....	s. 8	3 Ønsker og behov i gjeldende og pågående planer...	s. 77
TRINN 2 FORTOLKNING.....	s. 30	4 Handlingsrom.....	s. 80
TRINN 3 VERDISETTING.....	s. 50	4.1 Føringer for forvaltning av middelalderbyen....	s. 80
1 Begrunnelsen for vern.....	s. 51	4.2 Generelle anbefalinger til fredete og verneverdige enkeltbygninger og hvelvkjellere.....	s. 81
2 Vurdering av verneverdi og tålegrense.....	s. 52	4.3 Generelle anbefalinger til bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter.....	s. 82
2.1 Middelalderbygrunnen.....	s. 53	4.4 Anbefalte handlingsrom i tabeller, fordelt på	
2.2 Gater, byrom og bygningsstrukturer.....	s. 56	- Hele analyseområdet (tabell 4-1).....	s. 86
3 Verdi- og sårbarhetstabell - samlet.....	s. 63	- Delområdene (tabell 4-2).....	s. 88
TRINN 4 AKTIVERING.....	s. 72	5 Virkemidler.....	s. 95
1 Analyseområdet i dag.....	s. 73	KILDER.....	s. 100



INNLEDNING

INNLEDNING

Analyseområdet utgjør nordøstre del av den flate Midtbyhalvøya, som er avgrenset av Nidelva og kanalen og omkranset av åsene rundt. Nordøstre del kan ikke forstås eller fungere som byområde isolert fra omgivelsene, men står i en kulturhistorisk sammenheng med resten av Midtbyen. Dette vises tydelig i både den bevarte gatestrukturen og i bygningsstrukturene.

Gjeldende reguleringsplan for området er Midtbyplanen (1981), som omfatter hele Midtbyhalvøya. Gjennom denne, og Kalvskinnetplanen fra 2009, er fire delområder av Midtbyen gitt egne hensynssoner for vern av områdekarakter. Disse er Bryggerekkene i Kjøpmannsgata og Fjordgata, Sanden/Løkkan, området bak Vår Frue Kirke og Kalvskinnet. Den delen av Midtbyen som ligger nord for Kongens gate og øst for Prinsens gate har ikke en slik hensynssone per i dag. Dette har utviklet seg til å være den tettest bebygde delen av Midtbyen, med stort spenn i arkitektoniske uttrykk. Dette er også den delen av sentrum som har størst tidsdybde - her har det vært aktivitet i hele byens levetid.

I 2016 bestilte bystyret i Trondheim kommune en plan for sentrumsutvikling, der målet er å skape et attraktivt og levende bysentrum. I 2017 ble det igangsatt et arbeid med en områdereguleringsplan for nordøstre del av Midtbyen. Hensikten med planen er å revurdere noen av de juridiske rammene som ligger til grunn for sentrumsutviklingen, for eksempel arealbruk, høyder og vern. Som ett av flere grunnlag

for planprosessen er det i løpet av senhøsten 2019 og våren 2020 utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for dette området.

DIVE-analysen er Asplan Viaks faglige anbefalinger til Trondheim kommunes arbeid med områdeplanen. Analysen er metodisk oppbygd etter Riksantikvarens metode for DIVE-analyser (revidert utgave fra 2018).

Trondheim kommune ved Byantikvaren har vært oppdragsgiver med gjennomføringsansvar for oppdraget ved prosjektleder Margrethe Aas. Byantikvaren har også utarbeidet teksten til Trinn 1. Avsnittene om middelalderbygrunnen i alle trinn er utarbeidet av Riksantikvaren ved Sissel Ramstad Skoglund. Middelalderkartene i Trinn 2 og delvis trinn 3 er produsert av NIKU.

Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitektene Astrid Storøy (oppdragsleder), Lene K. Nagelhus og Ida Haukeland Janbu.

DIVE-rapporten er ikke et juridisk styringsverktøy, men faglige anbefalinger som kan benyttes som grunnlag for pågående arbeid med ny områdeplan for nordøstre kvadrant og andre planprosesser.

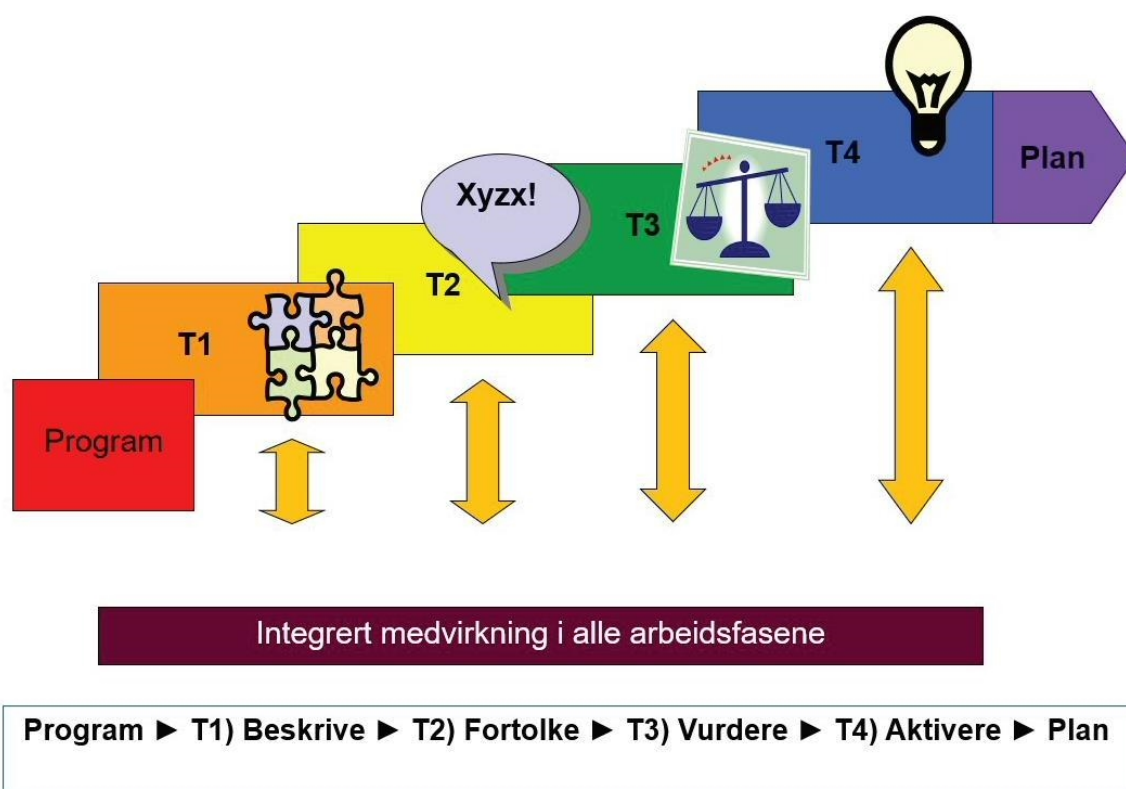
MÅLET FOR DIVE-ANALYSEN

DIVE-analysen er tenkt å være et kunnskapsgrunnlag for dokumentasjon og felles forståelse av byens historiske utvikling, og en mulig framtidig styrking av stedlige og historiske kvaliteter. Et viktig mål i det har vært å undersøke hvilke kulturhistoriske verdier som finnes på områdenivå innenfor nordøstre del av Midtbyen. Hvilke hendelser er området et resultat av? Hva er områdets egenverdier i dag? Hvilke verneinteresser finnes i gate- og bygningsstrukturer? Og hva er handlingsrommet for fremtidige endringer?

Analysen supplerer kjent kunnskap om middelaldergrunnen og om enkeltbygninger. Resultatet vil ligge til grunn i det videre arbeidet med en juridisk områdeplan.



INNLEDNING



OM DIVE-METODEN

DIVE er en kulturhistorisk stedsanalyse for landskap, byer og steder. I analysen samles, systematiseres, tilrettelegges og formidles kunnskap om kulturarven, som grunnlag for utvikling av gode og bærekraftige lokalsamfunn. DIVE-metoden er utarbeidet for å ha en metodisk åpen, tverrfaglig og medvirkningsorientert tilnærming, tilpasset vår tids utfordringer og arbeid med kulturarven som ressurs i by- og stedsutviklingsprosesser. En DIVE-analyse kan bidra til å skille viktige kulturhistoriske verdier og kvaliteter fra mindre viktige, og foreslå forutsigbare rammer for vern og utvikling av de kulturhistoriske ressursene i analyseområdet.

Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses områdets kulturhistoriske: 1) karakter, 2) betydning, 3) sårbarhet og 4) handlingsrom, gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd. Riksantikvaren fremhever at DIVE-metodikken er tenkt som en veiviser, og at de ulike ressurspersonenes fagbakgrunn og erfaring er kvaliteter som beriker metodikken.

MEDVIRKNINGSPROSESSEN

Som del av metodikken er det gjennomført en åpen og medvirkningsrettet prosess, med medvirkning fra en ekstern referansegruppe (medvirkningsgruppe). Det har vært gjennomført to større

medvirkningsverksteder. Det første verkstedet fokuserte på analysens trinn 1 og trinn 2, det andre trinn 3 og trinn 4. Mye god kunnskap har vært løftet frem i diskusjonene.

Medvirkningsgruppen har bestått av følgende deltakere:

- Sissel Ramstad Skoglund, Riksantikvaren
- Marcus Schwai, NTNU, plan
- Anna Petersén, NIKU/ beboer
- Marie Louise Anker, Nidaros restaureringsarbeid
- Trond Åm, Litteraturhuset
- Daniel Johansen, byhistorie/ engasjement
- Arnfinn Stendahl Rokne, Vitensenteret
- Ola Tobias Brun, Bilhuset Ola Brun
- Inge Ryan, Parkgården

INNLEDNING

- Kirsten Schultz, Midtbyen Management
- Jon Morten Breidablik, Eggen arkitekter
- Kjell Harry Lyngås, Café Le Frère / Lyngaas Tmc AS
- Ingrid Sætherø, Koteng
- Monika Danielsen, Rydning Holding
- Arne Opsal, EC Dahls Eiendom
- Børge Beisvåg, Næringsforeningen
- Ørjan Nyheim, TAF
- Eva Marie Hassel Iversen, beboer
- Vegard Hagerup, Trøndelag fylkeskommune
- Heike Schmidtke, Trøndelag fylkeskommune
- Eigil Kosi Jaren, Trøndelag fylkeskommune
- Svein Rasmussen, Fortidsminneforeningen, Trondheim lokallag
- Ingrid Marie Sylte Isachsen, Trondheim kommune politiker
- Vidar Vollan, Trondheim kommune Byplankontoret
- Mia Anette Prøsch Stilson, Trondheim kommune Byplankontoret
- Ann Margrit Harkjerr, Trondheim kommune Eierskapsenheten
- Bente Egeland, Trondheim kommune Trondheim eiendom
- Grete K. Hennissen, Trondheim kommune Byplankontoret
- Hege Læg Reid Gangstø, Trondheim kommune Byggesakskontoret
- Christina Wærøy-Lund, student/Byantikvaren
- Stefan Kaliski, student/Byantikvaren
- Roy Åge Håpnes, Trondheim kommune Byantikvaren
- Margrethe Aas, Trondheim kommune Byantikvaren
- Lene Nagelhus, konsulent Asplan Viak
- Ida Haukeland Janbu, konsulent Asplan Viak
- Astrid Storøy, konsulent Asplan Viak (ansvarlig faglig opplegg)

Ikke alle deltakere har deltatt i begge verkstedene. Medvirkningsgruppen har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet. De ulike deltakerne i gruppen representerer ulike bakgrunn og interesser, og har hatt ulike syn på hva som er en ønskelig framtid for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Innspillene har i etterkant vært gjennomgått og vurdert ut fra Asplan Viaks faglige tilnærming. De faglige konklusjonene har vært drøftet løpende med Byantikvaren. Begge verkstedene er referatført som et arbeidsverktøy i prosessen.

Det er etablert en nettside for DIVE-analysen:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/framtidstrondheim/plan-for-sentrumsutvikling/områdeplan-for-nordøstre-kvadrant-i-midtbyen/dive-analyse-nordøstre-kvadrant>



Medvirkningsverksted. Foto: Trondheim kommune.



Kartkladd med innspill fra medvirkningsverksted.

1

TRINN 1 BESKRIVE

Hvilke hendelser har hatt betydning for den fysiske utformingen av byen, slik vi kjenner den i dag?

OM METODE OG BEGREPSBRUK

I analysens første trinn etableres kunnskapsgrunnlaget som viser hvordan naturgitte og kulturelt betingede forhold har formet analyseområdet.

Teksten er utformet som en Tid-Rom matrise. Matrisen brukes til å systematisere og formidle historisk dokumentasjon, og gir oversikt over stedets historiske utvikling, innhold, sammenhenger og tidsdybde. Utviklingshistorien er inndelt kronologisk ut fra de viktigste historiske hendelsene der en følger utviklingssporene i tid, lag for lag. Kun de mest sentrale historiske hendelsene er beskrevet, historien er ikke utfyllende. Teksten er delt inn i tre tidsepoker der historien fortelles ut fra tre geografiske nivåer «flyhøyder». Tekst og kart utfyller hverandre. (Kilde: Riksantikvaren).

NORGE

Mot slutten av 900-tallet skjer det en rekke samfunnsendringer som i løpet av det neste århundret fører fram til rikssamling og innføring av en ny religion. Befolkningen vokser og en rekke byer dannes. Åtte av disse eksisterer fortsatt i dag.

1000-tallet er preget av intern ro og vekst. Kirken styrker sin posisjon og det etableres faste bispeseter, bl.a. i Nidaros. Kongedømmet mangler et system for arverekkefølge, dette fører til stridigheter. Årene 1130-1240 er borgerkrigenes århundre. Det siste opprøret mot kongemakten slås ned i Trondheim i 1240 med Hertug Skules drap på Elgeseter. Håkon Håkonsson blir da enekonge i Norge. Tiden fram til 1350 betegnes som Norges storhetstid, med politisk stabilitet, utvidelse av riket og utvikling av rettssystemet.

I 1274 kommer Magnus Lagabøters landslov, som en befestning av ønsket om et lovregulert samfunn. Trondheims gamle bylov, Bjarkøyretten fra 1100-tallet, blir etter hvert erstattet av Lagabøtes bylov fra 1276.

I 1349 kommer Svartedauden til Norge med kraftig befolkningsreduksjon og nedgang i jordbruk/ ødegårdsdannelse. Samtidig inntreffer en kuldeperiode (den lille istid). Landet rammes av hungersnød og statsapparatet svekkes.

På 1300-tallet inngår Norge kongefelleskap og etterhvert union med Sverige og Danmark.

I 1527 går Norges selvstendighet tapt og den danske kongen reformerte kirken.

TRONDHEIMSREGIONEN

Kalvskinn og Domkirkeplatået er de første områdene av dagens by som blir tørrt land som følge av landheving, ved inngangen til eldre jernalder (fra ca. 500 f.Kr). Rundt år 0 blir søndre del av halvøya dekket av rasmasser fra et stort leirras.

I tiårene frem mot år 1000 vokste kaupangen frem på vestsiden av Nidelvas utløp i Trondheimsfjorden, under navnet Nidaros.

Fjorden, elva og åsene danner et tydelig landskapsrom for Nidarneset. Byen etableres her, rundt elvemunningen og daværende bukter, på vestsiden av Nidelvas utløp i

Trondheimsfjorden. Tradisjonelt har byens grunnleggelse blitt tilskrevet Olav Tryggvason, men nyere arkeologiske undersøkelser viser at bydannelsen er eldre.

I 1030 faller kong Olav Haraldsson (Olav den hellige) i slaget på Stiklestad. Olavs påfølgende helgenerklæring blir vesentlig for kristningen av landet og for Trøndelags posisjon som maktsentrum. Olavs legeme ble først plassert i et skrin i Klemenskirken. Skrinet ble senere flyttet, først til Olavskirken og deretter til Mariakirken (den eldre). Til slutt ble det flyttet til Kristkirken, som var bygget over Olav Haraldssons første hvilested.

På slutten av 1100-tallet blir det bygget steinkirker i alle trøndelagsfylkene (fylkeskirker). De fleste av disse er fortsatt bevart.



Illustrasjon: Modell av Midtbyen på 1300-tallet. Kilde: Riksantikvaren.

I 1152/53 blir erkebispesetet i byen opprettet som den katolske kirkes nordligste.

Byggingen av Erkebispesgården settes i gang fra slutten av 1100-tallet, omtrent samtidig med Vår Frue kirke. Før opprettelsen av Erkebispesetet, starter byggingen av Nidarosdomen vest for Harald Hardrådes kongsgård. Domkirka står i all hovedsak ferdig først rundt 1320. Den utsettes for en rekke branner i århundrene som følger, men blir gjenoppbygd og istandsatt hver gang.

I hundreårene etter Svartedauden forblir fjellbygdene lenge avfolket, mens det gradvis vokser frem sterke og rike bygder i lavlandet, ikke minst rundt Trondheimsfjorden.

NORDØSTRE DEL AV MIDTBYEN

Den første bymessige bebyggelsen anlegges omkring en grunn vik i elva, i området der Kongens gate møter Kjøpmannsgata i dag. I løpet av 900-tallet finnes en form for bystruktur her, med bosetting, produksjon og vareutveksling. Bygningene er organisert rundt den nord-sørgående Kaupmannastretet, som sammenfaller med søndre del av dagens Krambugata.

Tidlig på 1000-tallet bygger Olav Haraldsson sin Klemenskirke innerst i vika. Deler av den etablerte bebyggelsen rives for å gjøre plass til kirken. (Olavs kongsgård kan ha ligget i samme område, men denne er ikke påvist.)

De nordlige delene av halvøya er ennå dekket av vann ved flo sjø, men utover 1000-tallet endrer strandlinja seg som følge av landheving. Delvis som følge av landheving, delvis på grunn av bevisst utfylling, blir den tidligere vika også tørt land.

I perioden 1000-1200 bygges et stort antall kirker, kanskje så mange som 17. Av disse er 11 kirkesteder påvist arkeologisk, i tillegg til Nidarosdomen og Vår Frue kirke. I tillegg etableres det på denne tiden flere klostre i og inntil byen, bl.a. på Munkholmen, Bakke og Elgeseter.

Den første broen over elva blir trolig anlagt en gang på 1100-tallet, ved Elgeseter. Denne broen er arkeologisk påvist. Byen får også sine første hospital på 11- og 1200-tallet. Hospitalet på lilevollen har vært i kontinuerlig drift fram til i dag.

Den generelle bebyggelsen er preget av en selvgrodd struktur, med mange og krokete veier. Det finnes likevel en funksjonell inndeling. De store kirkelige institusjonene holder til sør på Nidarneset, mens den mer tettbebygde delen av byen ligger mot øst i området mellom Erling Skakkes gate og Olav Tryggvasons gate. Nord for denne, ned mot fjorden, ligger industri og brannfarlig virksomhet, som smier og verksteder. Rundt perioden 1150-1350 foregår en velorganisert metallproduksjon av industriell karakter her. Vest for Munkegata/Nordre gate er det åker, eng og beiteområder samt spredt bebyggelse.

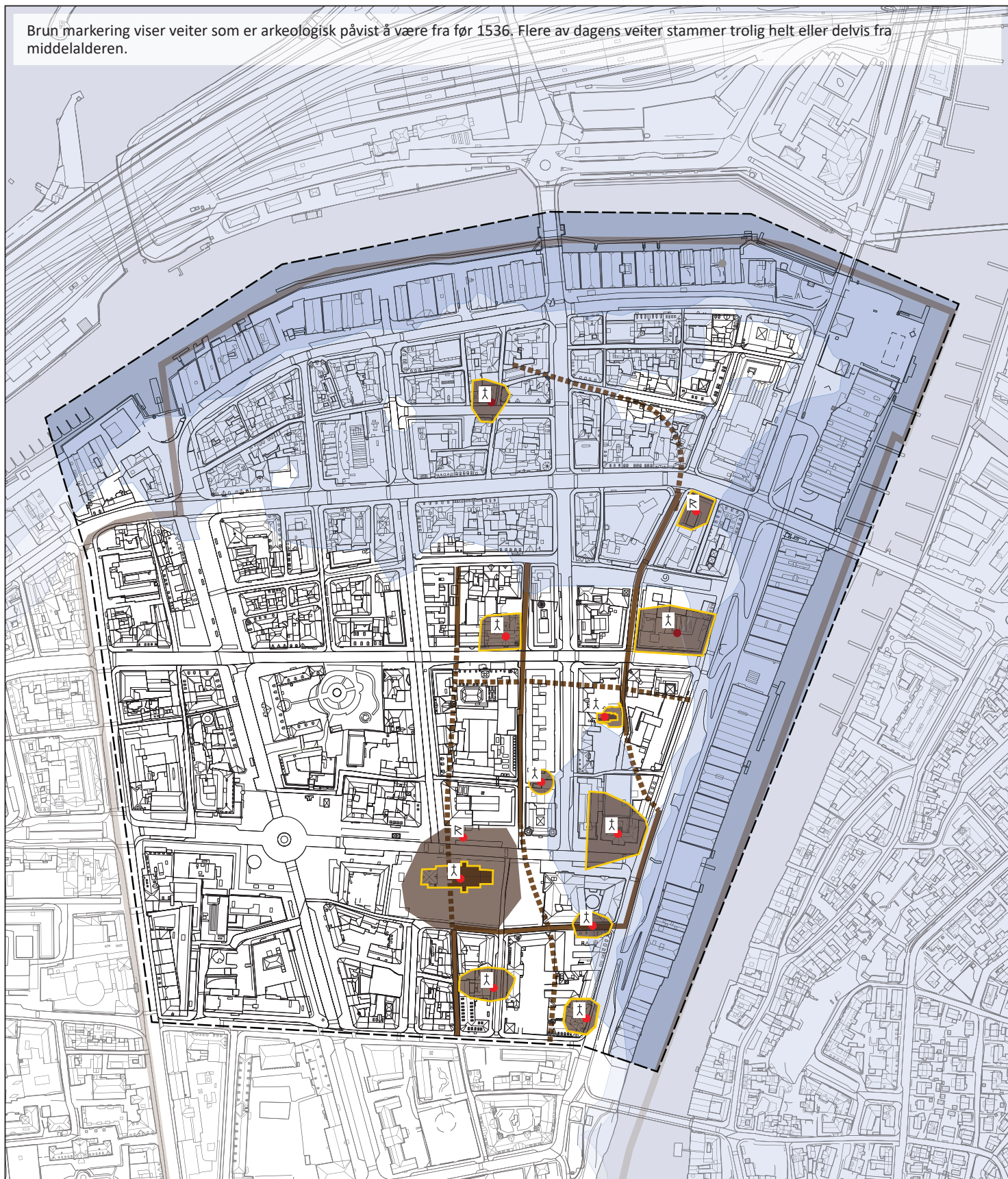
Byen blir utsatt for en rekke branner i løpet av middelalderen, men blir gjenoppbygd hver gang.

Middelalderbyen har tre nord-sørgående gater. Disse følger delvis løpene til dagens Krambugata, Apotekerveita og St. Jørgensveita.

Enkelteiendommene er bygd for å dekke alle daglige behov, inkludert husdyrhold. Bygningene er lave, og omkranser private gårdsrom. Hvelvkjellere er en del av middelalderens byggeskikk, trolig knyttet til både større og mindre bygningsanlegg. Byens omland spiller en viktig rolle som dyrkamark, beiteområde til borgernes husdyr og ressursområde for bl.a. bygningstømmer.

Byveksten når sitt høydepunkt på begynnelsen av 1300-tallet, med en befolkning på rundt 3000. Med Svartedauden midt på 1300-tallet stagnerer byveksten. En storbrann i 1531 resulterer i at store deler av byen ligger i ruiner ved reformasjonen.

Brun markering viser veiter som er arkeologisk påvist å være fra før 1536. Flere av dagens veiter stammer trolig helt eller delvis fra middelalderen.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

- Strandlinje (flo) ca. 1300
- Strandlinje (flo) ca. år 950

- + Kirkested
- + Arkeologisk minne
- Vedtaksfredet
- Automatisk fredet
- Avgrensning Trondheim middelalderby
- Lokaltet - kirkesteder og arkeologiske minner
- Enkeltninner
- Gatetrasé, ikke bevart

DIVE

T1-1 Før 1536

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Juni 2020



1536-1681 REFORMASJON, BYBRANNER, STAGNASJON

TRINN
BESKRIVE

1

NORGE

Den katolske kirkes endelige fall i Norge kan knyttes til 1. april 1537, da erkebiskop Olav Engelbrektssons skip forlater Trondheim. Konsekvensene for landet er dramatiske. Riksrådet må gi opp makten, og den danske hær kan innta landet. Dette innebærer at reformasjonen blir innført, og den danske adelen overtar landets sentrale roller og posisjoner.

På begynnelsen av 1600-tallet kommer nye næringer i gang, som bergverksdriften. Tømmereksperten til Europa er viktig som følge av tømmermangel og stor etterspørsel, og jordbruket fortsetter å være en svært viktig næring, sammen med fiske og jakt.

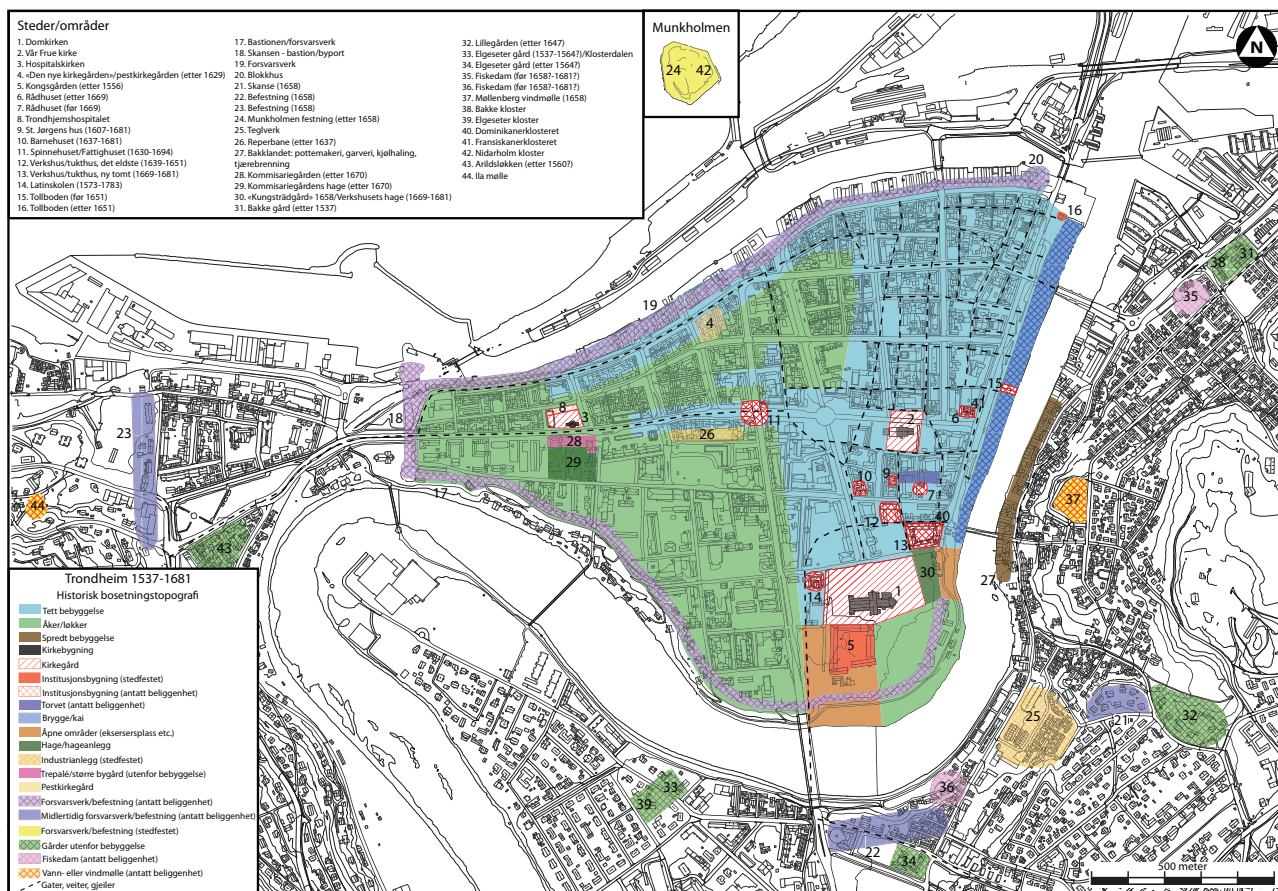
TRONDHEIM/REGIONEN

Reformasjon og maktendring endrer Trondheim vesentlig. Både Erkebispesetet og de fleste kirkene legges ned, og byen mister mye av sitt økonomiske, kulturelle og sosiale liv. Bare Nidarosdomen, Vår Frue kirke og Korskirken overlever reformasjonen.

På 1600-tallet gjør den danske adelen sitt inntog for fullt, i Norge og Tyskland, bl.a. ved å bekle de høyeste offentlige stillingene. Fra midten av 1600-tallet opplever Trondheim en innvandring av handelsfamilier, fra nordlige deler av dagens Tyskland og de sørlige byene i Danmark. Dette preger byens kulturelle og næringsmessige utvikling de neste par hundre år.

Ved freden i Brömsebro i 1645 går Jämtland og Härjedalen tapt for Danmark-Norge, dette får konsekvenser for Trondheim som festningsby.

Bergverksindustrien begynner å prege regionen, som på Kvikne, Røros, Løkken og Ytterøya. Sammen med andre naturressurser som malm, trelast og fisk, legger dette grunnlaget for det som skal bli et svært rikt handelsborgerskap i Trondheim.



Trondheim 1537-1681. Historisk bosetningstopografi. Kilde: Riksantikvaren.

PLANOMRÅDET/MIDTBYEN

Omkring år 1500 har Trondheim omlag 1200 innbyggere, en halvering av antatt innbyggertall under høymiddelalderen. Etter en stille periode ser byveksten til å ta seg opp fra slutten av 1500-tallet, og det bygges nordover og vestover.

Bybranner og gjenoppbygging preger både 15- og 1600-tallet. Gatenett, eiendomsstruktur og byggeskikk forandrer seg likevel lite gjennom senmiddelalderen. Enkelteiendommene inneholder gjerne fullt utviklede gårdsanlegg med stue, stabbur, størrhus, stall, fehus, brønn og eventuelt brygge til elva.

Industriområdet i nord blir omgjort til boligformål. Et nytt verkstedsområde for metallhåndverk etableres vest for tettbebyggelsen, i området for dagens Torvet, på 14-1500-tallet.

Etter reformasjonen er det i stor grad kjøpmenn og håndverkere som tar over byens liv. Økonomien tar seg opp, godt hjulpet av et handelsprivilegie i 1547 og oppfinnelsen av oppgangssaga. Framgangen fortsetter utover 1600-tallet, med kobber, trelast og fisk som hovedgrunnlag.

Etter bybrannen i mai 1598 får Trondheim sitt første tilløp til byregulering i moderne forstand. Byens hovedgate blir utvidet i bredden til åtte favner (tilsvarer ca 15 m), og endrer navn fra Langstrete til Bredegate. De to tverrgående gatene Øvre og Nedre almenning blir etablert med en bredde på 14 favner (ca 26 m), i hovedsak for brannsikring. Øvre almenning følger løpet



Nidaros domkirke sett fra nord-øst. Bilde tatt under oppsetting av korets ståltakverk. Hovedtårnet innebygget. Foto: NDR. Kilde: Digitalt Museum.

til dagens Schjoldagerveita/Westermannsveita/Sommerveita, og blir delvis lagt over en tidligere kirketomt. På omtrent samme tid får bryggerekka i Kjøpmannsgata den regulerte fronten vi kjenner fra dagens bybilde.

Ved en av de andre kirketomtene anlegges et torg, som handel etter hvert blir regulert til å skulle foregå på. Dette ligger sør for Vår Frue kirke, øst for dagens St. Jørgensveita.

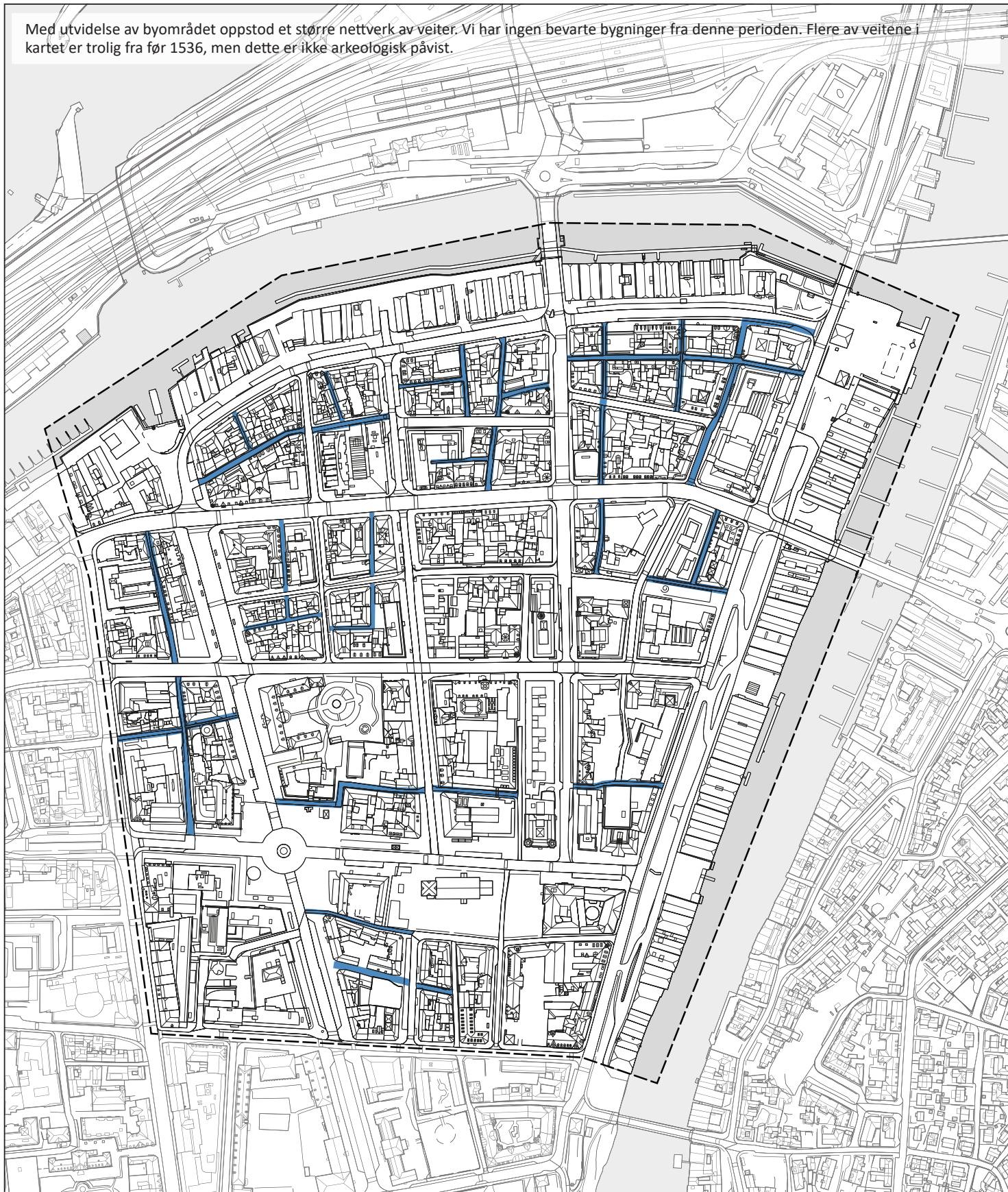
Fra midten av 1600-tallet vokser byen vestover, langs de middelalderske geilene (inngjerdede krøtterstier). Omtrent samtidig begynte bebyggelsen på Bakklandet å reise seg, som byens første forstad.

Bybrannen i 1651 er kanskje den mest omfattende Trondheim har opplevd, det antas at bortimot

90 % av bybebyggelsen gikk tapt. Byen gjenreises etter omtrent samme plan som før. Det er dermed en nybygd og neppe fullført by som blir okkupert i 1658, for å ligge under svensk styre i nærmere ett år.

I 1681 brenner byen på nytt, nesten like omfattende. Denne gangen skal bystrukturen endres radikalt, med Cicignons byplan.

Med utvidelse av byområdet oppstod et større nettverk av veier. Vi har ingen bevarte bygninger fra denne perioden. Flere av veitene i kartet er trolig fra før 1536, men dette er ikke arkeologisk påvist.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T1-2 1536-1681

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



1681-1845 CICIGNONS BYPLAN, FORSTEDENE, TREBYEN

TRINN
BESKRIVE

1

NORGE/VERDEN

Med eneveldets innføring i 1660 endrer det offentlige samfunnet seg. Posisjonen som Kongemakten fikk etter reformasjonen, forsterkes kraftig. Adelen taper innflytelse, mens det blir rom for borgerlige embedsmenn. Det adelspregede lensvesenet blir på 1660-tallet erstattet av amtsstyremodellen, med Stiftamtet som den øverste administrative enhet.

Fiske, skogbruk og bergverksdrift stod som de dominerende næringene i landet. Foredlingen av bergverksproduktene førte gradvis til en industrivirksomhet i mer moderne forstand, først og fremst i form av jernverkene.

TRONDHEIM/REGIONEN

Trondheims Stiftamt omfatter i denne perioden det som i dag er Trøndelag, Nordmøre og Romsdal.

Brannen i 1681 legger byen i ruiner, og byens magistrat ber kongen om hjelp. På tre måneder blir det tegnet en ny byplan, signert inspektøren for de norske

festningsverker, den luxemburgske Johan Caspar von Cicignon, og ingeniøroffiseren Anthony Coucheron. Den viste brede allmenninger og gater, som sikring mot fremtidige brannkatastrofer. Planen blir i hovedsak gjennomført, samtidig som Kristiansten festning etableres og Trondheims militære rolle styrkes.

Byen har stor fremgang i handelen i denne perioden. Bryggene gjenreises i varierende tempo etter branner, men handelsflåten dobler seg fra 1681 til 1710. Bryggeeierne er gjerne også redere og grossister, og blir utover 1700-tallet i tillegg eiere av kobberverk i regionen. Det investeres aktivt i eiendommer, og det foregår et utsvevende selskapsliv i byen.

Et organisert brannvesen kommer på plass. Det bygges også brygger på Bakklandet, som resultat av nye reguleringer rundt brannfarlig virksomhet i Kjøpmannsgatabryggene.

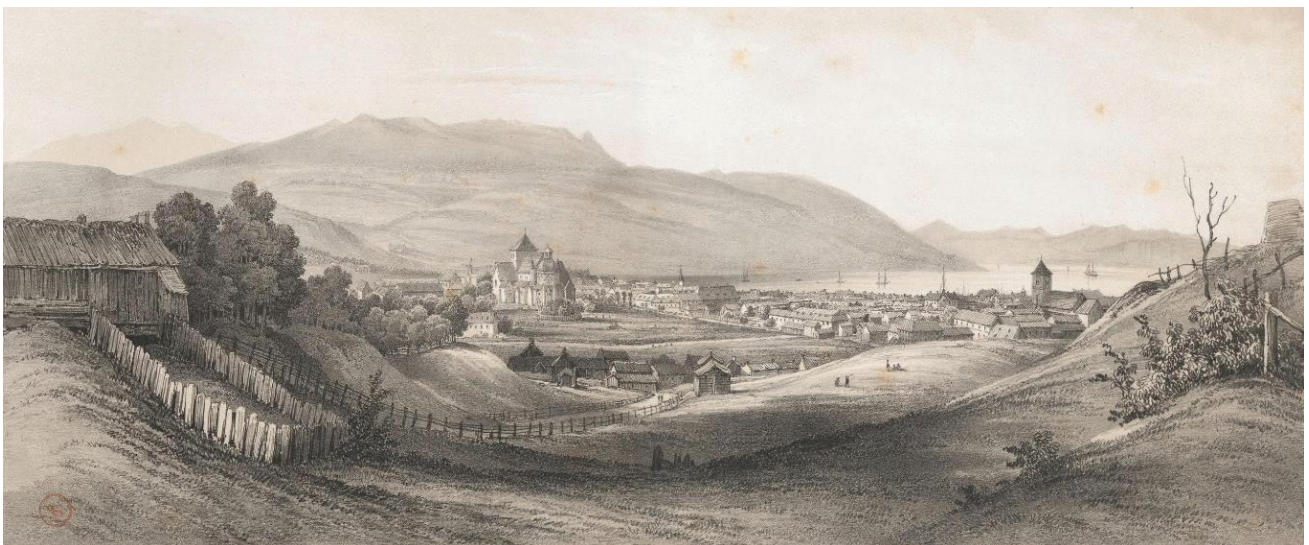
Skipene blir større, og fra slutten av 1700-tallet skal Nidelva ha vært svært grunn. Dette gir dårlige odds for byens havnemuligheter. Et leirras på Tiller i 1816 forverrer situasjonen ytterligere.

Byen vokser vestover. Ila etablerer seg som byens andre forstad utover 1700-tallet. Vest for Skansen utnyttes havnemulighetene og Ilabekken for aktiviteter knyttet til fiske, skipsfart og tidlig industri.

Stiftelsene vokser frem, mange som resultat av Thomas Angells testament. Offentlige institusjoner etableres, særlig på Kalvskinnet.

Fra 1715 blir det dårligere tider for kobberhandelen, men byens innvandrere fra Flensburg har gode kontakter og får låne penger i hjemlandet. Slik fortsetter byggeaktiviteten.

Perioden 1750-1850 står fram som en periode med god økonomi. Et rikt og svært så ekstravagant selskapsliv, gjør Trondheim til en by som ikke står tilbake for langt større byer nede på kontinentet.



Mayer 1838. Illustrasjonen viser hvordan Nidarosdomen ligger, iscenesatt av landskapsformene og lyset. Den viser også til kirkene, som med sine tårn og spir stikker opp over taklandskapet. Kilde: Trondheim kommune.

1681-1845 CICIGNONS BYPLAN, FORSTEDENE, TREBYEN

TRINN
BESKRIVE

1

Storslåtte paleer i Midtbyen og lystgårder i byens omland vitner fremdeles om denne gullalderen i byens historie.

PLANOMRÅDET/MIDTBYEN

Cicignons byplan innfører store kvartaler, brede paradegater og klare plassdannelser - et preg av storslåthet med datidens barokke idealer. Lange siktlinjer med iscenesettelse av landskap og verdier etableres, med Munkegatas som det klareste eksempelet. Torvet etableres, som det største barokke torget i Norge. En voll blir etablert i Kjøpmannsgata, noe som redder bryggene her ved en ny stor bybrann i 1708.

Veitene er tenkt fjernet med implementering av Cicignons plan. De nye kvartalene blir imidlertid for store og upraktiske for byens hverdagsliv, og det gamle gatenettet blir med videre.

Håndverkstradisjoner videreføres etter bybrannene. Den generelle bebyggelsen er dermed stadig dominert av laftede gårder i to etasjer.

Den sterke økonomiske veksten utover 1700-tallet viser seg snart i bybildet, som større og mer forseggjorte bygninger for de førende klasser. Torvet blir sentralt for plassering av nye praktbygg. I Kjøpmannsgata bygges storgårdene på rekke og rad, alle med høye kjellermurer.

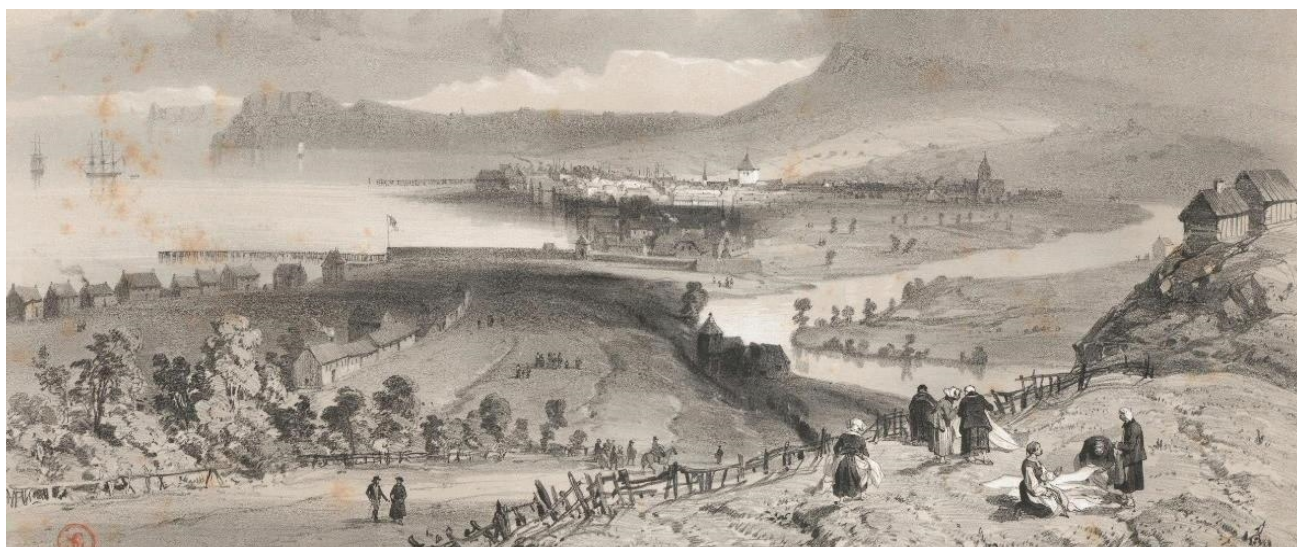
1750-1820 regnes som trearkitekturens gullalder. Paleene blir reist godt synlige mot hovedgatene, hvor de skiller seg tydelig ut i bybildet. Eksempler er Stiftsgården, Hornemannsgården og Sommergården, som alle ligger inntil eller nær Torvet, samt Thaulowgården ved Ravnkloa.

Tømmer og tre er fortsatt et mye brukt materiale, men den tradisjonelle bruken utfordres for å skape mer prangende byggverk. Både i fasade og planløsning blir det lagt vekt på symmetri,

og midtpartiet framheves med portaler og midtarker mot gaten. Takformene fornyes, for eksempel med bratte valmtak som på Stiftsgården. Konstruksjonene blir mer kompliserte, med takryttere, kobbhus og arker.

Den rike utsmykningen på portaler, vinduer og gavler, gir byen en smakebit fra den europeiske arkitekturmoten. Husene blir også dypere, noe som gir større rom for diverse interiør.

Selv om trehus stadig utgjør hovedandelen av byggevirkksomheten frem til 1845, reises det også enkelte murbygg, fortrinnsvis til offentlige funksjoner. Byens tredje Rådhus, dagens Hovedbibliotek, blir plassert på hjørnet Kongens gate/Kjøpmannsgata i 1702 på ruinene av en kirke. Det går delvis tapt i brannen i 1708, men gjenreises snart. På motsatt side av gata kommer Norges Banks hovedkontor i 1830, på grunnmurene til Thomas Angells bolig.



Mayer 1838. Midtbyen sett fra vest. Illustrasjonen viser den tidligste bebyggelsen utenfor bymurene i Ila og mot Ilsvika.
Kilde: Trondheim kommune.

1681-1845 CICIGNONS BYPLAN, FORSTEDENE, TREBYEN

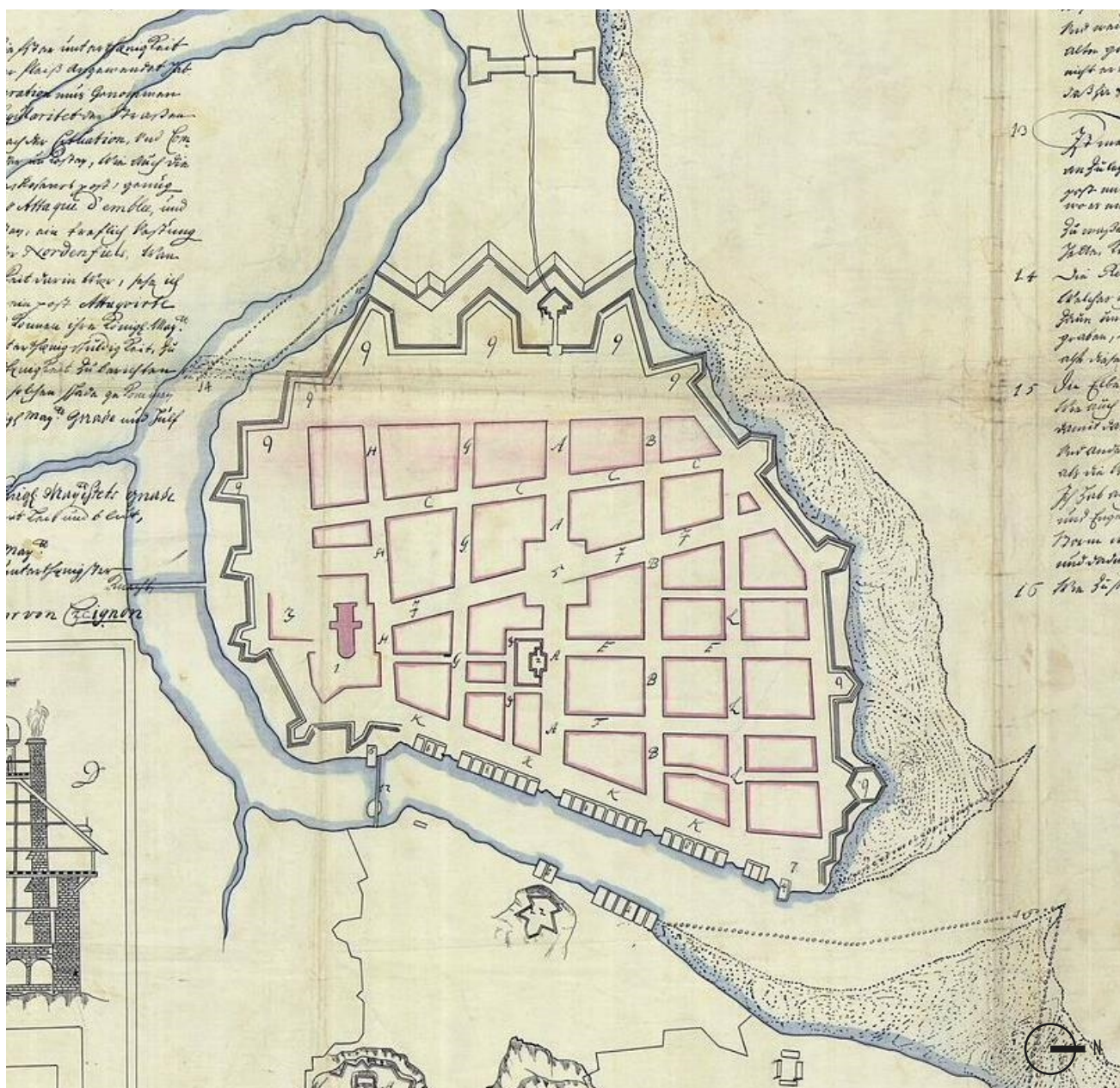
TRINN
BESKRIVE

1

To store branner i 1841 og 1842 rammer over halvparten av byens bebyggelse. Først området mellom Prinsens gate, Dronningens gate og Fjordgata, året etter byens vestlige deler, til Hospitalsløkkan. Ved oppbygging etableres branngatene Thomas Angells gate, Carl Johans gate og Tordenskjolds gate. Bygningene blir ellers snart gjenreist, i samme stil som før.

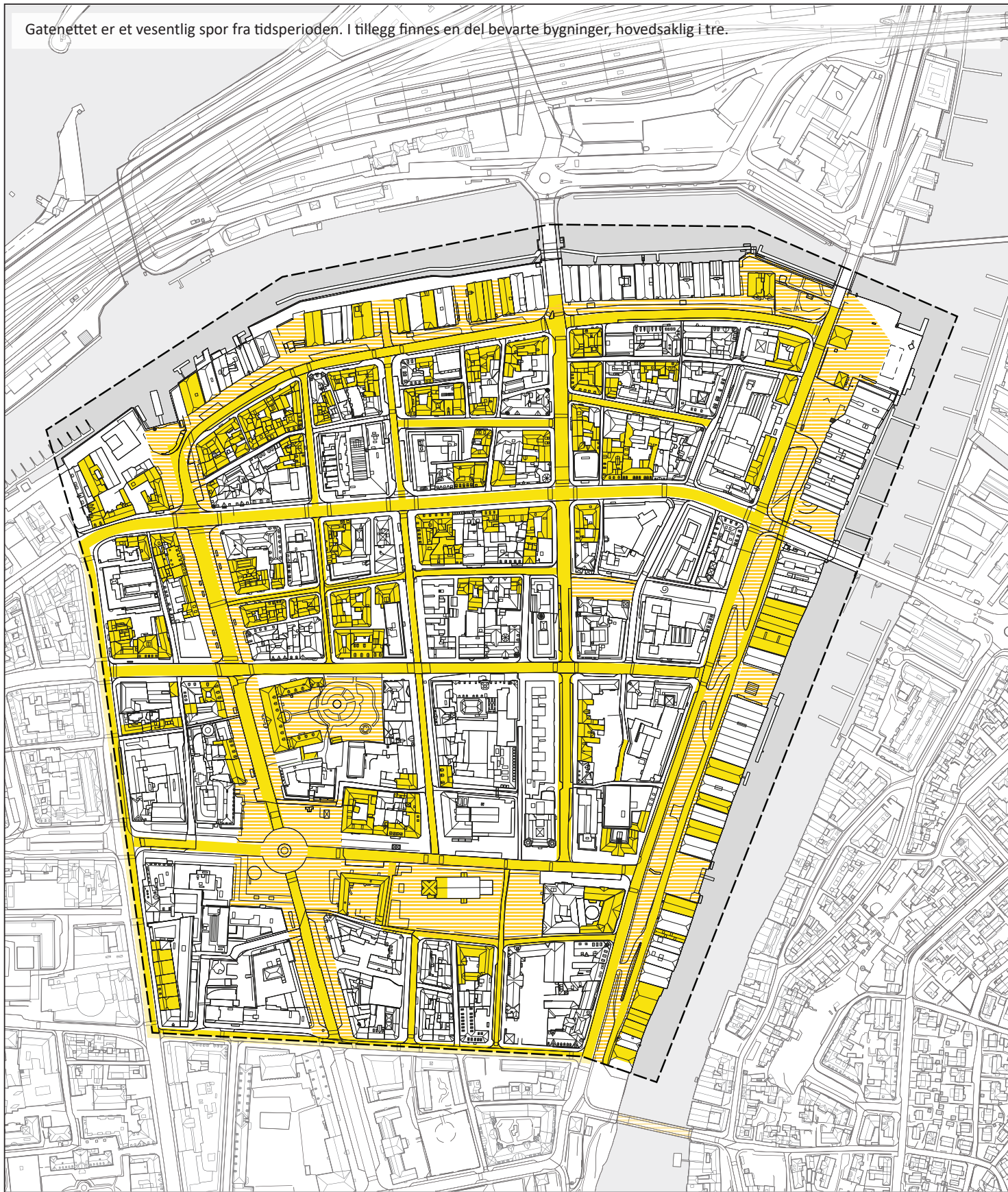
En ny mindre brann i 1844 er utslagsgivende for at murtvang innføres for Midtbyen og Bakklandet i 1845.

Før byen fikk et utbygd vannsystem og et regulert brannvesen, var murte kjellere helt vesentlig for sikring av verdier i forbindelse med brann. De eldste kjente hvelvkjellerne stammer trolig fra årene like før og etter 1681-brannen.



Cicignons byplan fra 1681 legger grunnlaget for dagens bystruktur i Trondheim. Kilde: Trondheim kommune.

Gatenettet er et vesentlig spor fra tidsperioden. I tillegg finnes en del bevarte bygninger, hovedsaklig i tre.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T1-3 1681-1846

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



1845-1930 MURTVANG, BYEN VOKSER

TRINN
BESKRIVE **1**

NORGE/VERDEN

Nasjonsbyggingen gjennom siste halvdel av 1800-tallet får flere former. Veier, skipsruter, fyr og havner, jernbane og telegraf blir bygd ut. Bankvesenet, skolevesenet og andre nasjonale etater binder landet sammen. Det søkes etter kulturelle elementer som er spesifikt norske, i språk, historie, musikk, sosialt liv og landskap. En nasjonalromantisk bevegelse dyrker bondekulturen.

Byene i Norge vokser mye gjennom hele 1800-tallet. Andelen nordmenn som bor i byer og tettsteder tredobles nesten, mellom 1830 og 1870. Landsbyer finnes ikke.

Nasjonsbyggingen legger grunnlag for industrialisering fra 1840-årene. I perioden 1840-1914 etablerer Norge seg gradvis som et industriland. Økonomien vokser, særlig skipsfarten står sterkt. Betong som byggemateriale gjør sitt inntog. I 1914 er Norge blant de rikeste landene i Europa.

Den nye lønnsarbeiderklassen danner en ny livsform for svært mange. Fra andre halvdel av 1800-tallet skjer en omfattende

foreningsdannelse i landet, både knyttet til arbeidsliv og religion. Dissenterloven åpnet i 1845 for at andre trossamfunn enn statskirken kunne etablere seg.

TRONDHEIM/REGIONEN

Behovet for en bedre havn blir stadig mer prekært. I årene 1850-54 kommer den såkalte Olsenmoloen, som går fra Ravnkloa og østover til Gryta og gjør bryggene i Fjordgata mer tilgjengelige. Visjonen for et stort havneområde nord for byen skapes, og etableres gjennom Brattøra i 1882.

En god økonomi tillater nye fellesløsninger og bedre infrastruktur. Stadsingeniør Carl Adolf Dahl får bygd kloakkanlegg og nytt vannverk fra 1860-tallet. Jernbanen forbinder byen til Støren i 1864 og til Kristiania over Røros i 1877. Et økende antall elektrisitetsverk legger vilkårene til rette for ytterligere utbygging av industri og infrastruktur. I perioden 1895-1920 ekspanderer industrien, handelsvirksomheten øker og byen opplever stor vekst.

I 1887 står den første Bakke Bro ferdig, og styrker Midtbyens forbindelse over elva mot øst.

Rundt 1890 etableres Trondhjems Mekaniske Verksted (TMV) nord for denne, som et moderne skipsverft. Befolkningen vokser, og behovet for nye boliger løses blant annet gjennom arbeiderboligene i de nye bydelene Rosenborg og Møllenberg.

Internasjonale forbindelser og bygningsteknologiske nyvinninger setter sitt preg på arkitekturen i andre halvdel av 1800-tallet, idet håndverk blir erstattet av industri. Murtvang skaper behov for en ny type kompetanse, og både håndverkere og arkitekter importeres.

Restaureringen av Nidarosdomen starter i 1869, med høye krav til bygningsmessig og arkitektfaglig kompetanse. Dette legger grunnlaget for byens første ingeniørhøyskole, "Trondhjems tekniske læreanstalt", som etableres i 1870. Rundt 1900 blir Norges Tekniske Høyskole (NTH) lagt til Trondheim. Etableringen av Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum i 1893, kan ses som en konsekvens av byens tilgang til en ny kompetanse innen arkitektur og håndverk. Museet blir en markør for modernismen i Trondheim.

Murtvangen gjelder hele byen etter en brann på Møllenberg i 1899. Denne, kombinert med stor byvekst, gir jugendstilen godt feste i byen fra omkring 1900. Etter 1. verdenskrig kommer nyklassisismen, som en tilbakevending til det historiske. Dette setter spor i skoler, institusjoner og boligbygging.



Bakklandet og Midtbyen i 1854. Hans Krum/NTNU UB.

1845-1930 MURTVANG, BYEN VOKSER

TRINN
BESKRIVE **1**

Ideen om en permanent bolig utenfor byen befester seg rundt 1900, og de velstående oppfører sine villaer på blant annet Singsaker. Kommunen får en stadig mer aktiv rolle i boligbyggingen omkring 1. verdenskrig. Sverre Pedersen involveres i å tegne en plan for å modernisere store områder sør og øst for Midtbyen. *Reguleringsplanen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte* var klar i 1913, og gjenspeilte et byideal med atskilte bolig- og industriområder. Etableringen av villastrøkene førte til at det for første gang etter byens grunnleggelse blir slik at byens ledende aktører flytter ut fra Midtbyen.

Fra ca 1920 går det dårligere med byens økonomi, før situasjonen igjen bedret seg under første verdenskrig.

PLANOMRÅDET/MIDTBYEN

En økonomisk krise som treffer dagens Nord-Tyskland i 1857, får store konsekvenser i Midtbyen. Mye av byens kreditt ligger fremdeles hos handelshusene. Flere kriser i de kommende tiårene svekker "Søgade-grossererne" i Kjøpmannsgata og næringslivet endrer seg.

Byveksten bremses ikke, siden nye handels- og forretningsmenn overtar. Det skjer imidlertid en geografisk maktforskyvning mot nordvest. Det økonomiske tyngdepunktet, som i nær 1000 år har vært knyttet til Kjøpmannsgata og elva, flytter seg til området omkring Olav Tryggvasons gate og ned mot Fjordgata og Brattøra. I dette området, nærmere bestemt Søndre gate, etablerer byens tre første private banker sine forretningsbygg i årene 1859-1883.

I 1851 får Midtbyen sitt første frikirkelige bygg, med Brødremenighetens sal i Erling Skakkes gate 2. Flere frikirker etableres i både gamle og nye bygninger.

Knekte hjørner blir etter hvert påbudt, for å få bedre fremkommelighet med brannslanger og hindre brannsmitte mellom kvartalene. Etter murtvängen av 1845, reises det mange og store bygninger i mur og stein, for første gang siden høymiddelalderen.

De første murhusene ligner trehusene. Etter en brann i 1846, kommer det første helhetlige murkvartalet, sør for Vår Frue kirke, øst for Munkegata. Kvartalet oppføres med enhetlig empirestil, men med trehusbebyggelsens størrelse og formspråk. Eiendomsgrenser og



Trehusbyen Trondheim 1868. Kilde: Trondheim kommune.



Et typisk eksempel på knekt hjørne ved torvet.

1845-1930 MURTVANG, BYEN VOKSER

TRINN
BESKRIVE **1**

organisering er også den samme, med hovedhus mot gate og bakgårdsbebyggelse mot private gårdsrom. I fasaden finnes det pussede detaljer som etterligner trehusenes listverk og vanneser.

De nye byggemetodene gir snart endringer i bystruktur, volum og høyder. Fra 1870-årene blir tre etasjer vanlig byggehøyde, som i det nygotiske kvartalet i Dronningens gate 26-32. Fra omkring århundreskiftet blir fire etasjer også vanlig, representert ved jugendkvartalet i Krabugata, på hjørnet mot Olav Tryggvassons gate. Gårdsrom er fortsatt vanlig, men dypere og høyere bygninger endrer lysforhold og bruksverdier - noen ganger også på naboeiendommen.

Vanskeligere tider for bryggenes virksomhet baner vei for en ny type detaljvarehandel. Rundt 1850 kommer utstillingsvinduet, med eksponering av vareutvalg mot gata. Stadig flere små butikker etablerer seg nå i Midtbyens førsteetasjer.

Bolig er fortsatt dominerende bruk i 2. etasje. Industri og verkstedsvirksomhet foregår gjerne mot veitene, som Brattørveita. Gjørtlere, skomakere og annen produksjon er lagt til gårdsrom og kjellere. Omkring 1900 får noen kjellere forbedret lysforhold, med innsetting av store vinduer med lysgraver mot tilliggende gater.

Det bygges et stort antall murleiegårder i denne perioden, med næring i 1. og bolig i øvrige etasjer. Nå kommer også handelshusene, som Mathesongården i Olav

Tryggvassons gate 14, byens første kjøpesenter. Gården stod ferdig i 1898 i nybarokk stil.

Posthuset, flere bankbygninger i Søndre gate og Bondeheimen i Søndre gate 22B er eksempel på større næringsbygg bygget i perioden, i utpreget jugendstil.

Innenfor planområdet er Metodistkirken blant de fremste eksemplene på den såkalte "tyvetallsklassisismen", som et svært tidlig eksempel på armert betong.



Gårdsrom i Willmannsveita 1934. Eksempel på trehusbebyggelsens gårdsrom, som gav rom for praktiske funksjoner som lufting og tørking av tepper og klær. Fra gårdsrommet fantes gjerne også atkomst til kjelleren, som gav en brannsikker oppbevaringsmulighet for særlige verdier. Kilde: John Platou/NTNU UB.



Palmehaven, Britannia hotell mellom 1920-1930. Kilde: Wikipedia.

Bygninger fra perioden ligger spredt over hele analyseområdet. Bevarte bygningsmiljø er Empirekvartalet i sør (1840), Det nygotiske kvartal (1870-80) ved Munkegata/Dronningens gate og Jugendkvartalet (1900) ved Olav Tryggvasons gate/Krambugata.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T1-4 1846-1930

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



1930-1981 MODERNISME, GENERALPLAN, RIVING, VERN

TRINN
BESKRIVE

1

NORGE/VERDEN

Depresjonene i mellomkrigstida fører til periodevis stor arbeidsledighet. Norge dras inn i andre verdenskrig med angrepet 9. april 1940. Tyskerne okkuperer norske byer og maktposisjoner. Nasjonal økonomi og stedsutvikling blir satt til side til fordel for krigføringens interesser.

Etter krigen er det stor boligmangel, og både Boligdirektoratet og Den norske stats husbank opprettes i 1946. Det tas store grep for gjenreising av landet og industrien, og det skjer en massiv boligbygging. Idealet er grønne og rene boligområder. Mange flytter til byene, i søken etter et liv med arbeid, økonomisk vekst og mer fritid. Bilen etablerer seg som vanlig transportmulighet for folk flest. Antallet biler i Norge stiger særlig etter at bilsalget blir fritt i 1960.

Bygningsloven av 1965 krever at alle byer skal ha en generalplan. Byplanene som tegnes ut gjennom 1950- og 60-tallet viser stor optimisme rundt industrien og samfunnsutviklingen, med brede bilveier og høye betongblokker. Visjonene forutsetter gjerne riving av store områder med tradisjonelle trehusmiljø. Dette tilspisser seg frem mot 1970-tallet, mens et stigende folkeopprør insisterer på betydningen av opparbeidet historie.

Rasjonalisering og effektivisering preger industrien utover 1970-årene, og skaper mindre behov for folk. Andre næringer vokser frem, innenfor informasjon, kunnskap og omsorg, sterkt knyttet til fremveksten av velferdsstaten.

TRONDHEIM/REGIONEN

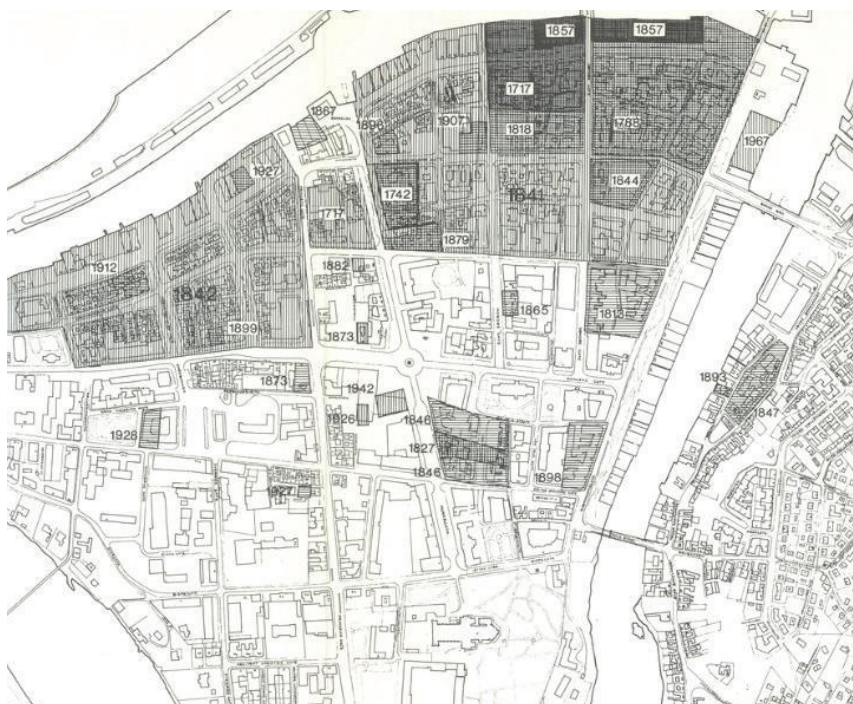
Gjennom arkitektutdanningen er byen vertskap for mange av landets fremste funksjonalistiske arkitekter. Trondheim har derfor mange gode eksempler på byggverk fra perioden både rett før og etter 2. verdenskrig.

Tyskerne tar over en rekke hoteller, offentlige bygninger med mer i Trondheim. Trondheim og Bergen blir hovedbaser for den tyske marinen i Norge, og det bygges nødvendige fasiliteter som ubåtbunkerne på Nyhavna. Ellers påvirkes bystrukturen i liten grad av krigen.

Ulike boligbyggelag, som Trondheim og omegn boligbyggelag (TOBB) blir viktige virkemidler for boligbyggingen etter krigen. Det reises et stort antall boligblokker og høyhus utenfor de gamle bygrensene, som på Havstad, Valentinlyst, Nardo og Brundalen.

Byvekst og -spredning skaper et stort trafikkpress på det tette bysentrumet. Med Generalplanen for Trondheim i 1967, var ønsket å fordele dette. Flere sentrum skulle etableres, blant annet "Heimdalsbyen". I tillegg ville man utvide de allerede brede gatene i Midtbyen, og bygge en flerfelts veg over Bakklandet med ny bro over elva (Bakklandstangenten). Planen forutsetter omfattende riving av eldre bebyggelse både i Midtbyen og på Bakklandet.

Generalplanen vedtas i 1971 og blir retningsgivende for fremveksten av de nye bydelene. "Heimdalsbyen" etableres og inkluderer i dag blant annet Tillerbyen. Store industriområder etableres i sør, som på Heggstadmoen, Fossegrenda og Sluppen. Nye veiprosjekter tilrettelegger for den økte biltrafikken.



1930-1981 MODERNISME, GENERALPLAN, RIVING, VERN

TRINN
BESKRIVE

1

Boligbygging og idealet om byfornyelse i tiårene etter krigen fører til at mye eldre bebyggelse rives for nybygg. Fra slutten av 1960-tallet blir verneinteressene i Trondheim imidlertid stadig sterkere. Planene om Bakklandstangenten blir stanset, det samme gjelder en planlagt riving av Ilsvikøra.

PLANOMRÅDET/MIDTBYEN

Bystrukturen endrer seg en del, men innenfor kvartalene. Bygningene blir høyere og strekker seg utover de gamle eiendomsgrensene.

Idealet er formmessig rendyrkede kvartaler, selv om dette innebærer riving. Lysholmgården og Müllers Hotell (1933, i dag Byhaven) er et eksempel på et samlet bygningsanlegg med funksjonalistisk preg fra denne perioden. I 1937 stod Forsikringsgården i Søndre gate ferdig. Med sine syv etasjer ble den i pressen omtalt som "byens skyskraper". Folkets hus, dagens Nova kino, fullføres kort etter krigen med kontor og kino.

Idungården bygges i 1957 i Olav Tryggvasons gate 24. Den representerer på mange måter et høydepunkt i de første etterkrigsårenes forretningsarkitektur i Trondheim, med en rekke tidstypiske spor i materialkvalitet, formspråk og detaljering.

I 1960 etableres Bilhuset i Kjøpmannsgata, som byens første parkeringshus. Bygningen er et tidlig eksempel på en holdningsendring, hvor ny arkitektur skulle stå i en

formmessig dialog med omgivelsene. I størrelse, funksjon og fasade bryter den med tidligere byggeskikk og eiendomsstruktur. Valgt høyde og takform gir likevel en referanse til tidligere og omkringliggende situasjon.

Den vedtatte generalplanen fra 1971 legger opp til at paleene ved Torvet skal rives. Nå har imidlertid

både innbyggere og fagfolk fått nok av modernismens kompromissløse behandling av det eksisterende. I 1975 begynte arbeidet med en ny byplan for Midtbyen. I 1981 ble Midtbyplanen vedtatt, med mål om å bevare Midtbyens historiske og arkitektoniske identitet.



Branntomt til parkering 1954. Kilde: Klaus Forbregts NTNU UB.



Idungården. Kilde: Byarkivet.

Det finnes bevarte bygninger fra perioden spredd innenfor hele analyseområdet.



Alder

- For 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T1-5 1930-1981

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



1981- I DAG MIDTBYPPLAN, FORTETTINGSSTRATEGIER

TRINN
BESKRIVE **1**

NORGE/VERDEN

1980-tallet er preget av sterk økonomisk vekst. Denne kulminerer med børskrakket i 1987, men tar seg opp igjen fra midten av 90-tallet.

Bilkulturen kommer til å prege handlevanene, og utover 1980-tallet etableres en rekke kjøpesenter utenfor bykjernene i norske byer. Dette skaper etter hvert utfordringer for de gamle bysentra, som ikke har samme kapasitet for trafikkflyt og parkering.

Samtidig har offentlige institusjoner, museum og konsentrasjoner av arbeidsplasser i kontor og serviceyrker fortsatt sterk tilhørighet til byenes sentrum.

TRONDHEIM/REGIONEN

Trondheim fortsetter å spre seg utover 1980-tallet, med lokalsentrum som svarer ut hverdagsbehov i bydelene.

Vedtatte planer rundt byutvikling legger vekt på at fremtidig boligbehov i stor grad skal løses gjennom fortetting, og det er satt mål om nullvekst i personbiltrafikken.

Ved inngangen til 2019 hadde byen 200 000 innbyggere.

PLANOMRÅDET/MIDTBYEN

En overordnet målsetting i Midtbyplanen er balansen mellom vern og fornyelse. Nye bygninger fra etter 1981 viser ulike tolkninger av planens bestemmelser.

I 1982 blir Royal Garden Hotell bygd på branntomtene fra 1967. Prosjektet gjør et nummer ut av å bevare bryggerekkens formspråk i volum, men tillater en synlig moderne inndeling og materialitet i fasadene - ikke ulikt Bilhuset. Da Kjøpmannsgata 63-67 gjenreises etter en brann i 1983, blir det til sammenligning lagt vekt på tilpasning både i volum og fasader. Her skulle nybygget ved første øyekast gli rett inn i bryggerekkens opprinnelige aldersverdi, selv om materialer og inndelinger i konstruksjonene bak fasadene gjenspeilet en helt annen byggeskikk.

I 1995 åpnes det for at det kan bygges boliger i Fjordgata-bryggene. Bygningene her blir dermed i stor grad transformert for å tilfredsstille aktuelle tekniske krav og moderne løsninger for bokvalitet.



Nye boliger i Presidentveita.



Vitalisering av veitene. Brattørveita.
Kilde: Instagram, #vitaliseringavveiteroggårdsrom.

1981- I DAG MIDTBYPPLAN, FORTETTINGSSTRATEGIER

TRINN
BESKRIVE **1**

Kvartalsutviklingen fortsetter, og topper seg med kjøpesenteret Trondheim Torg. Nesten hele kvartalet rives, til fordel for en arkitektur med andre idealer når det gjelder både volum, organisering og materialer. En eldre trehusrekke langs Prinsens gate bevares i sin helhet, og integreres som et miljøskapende element i det nye senteret.

Fortetting blir et sentralt stikkord for byutviklingen. Ledige tomter, tak og gårdsrom blir utfordret som potensialer for mer areal. Leiligheter på tak er etablert flere steder, som på Byhaven, i form av påbygg på 1-2 etasjer. I gårdsrommene vises ulike forsøk på arealutnyttelse, fra fullstendig igjenbygging med dypere etasjer i en eller flere nivåer, til etablering av glasstak over et ellers bevart eksteriør.

Gårdsrommene fortsetter å være viktige, som uterom og for å få dagslys inn i bebyggelsen. Særlig bokvalitet i lavere etasjer avhenger av dem. Nye bygninger etter 1981 viser eksempler på reetablering av åpne gårdsrom for bruk til serveringsareal (som Borkeplassen i Nordre gate) eller uterom for boliger (som det nye boligprosjektet mellom Presidentveita og Munkhaugveita).

Nye krav til tekniske installasjoner blir synlig i bybildet, i form av heistårn, ventilasjonsrør og varmepumper i fasader og på tak. Med mer arealkrevende løsninger for renovasjon og varelevering får kvartalene "baksidepreg" der slike funksjoner samles.

Midtbyen fortsetter å være byens viktigste tilholdssted for kulturinstitusjoner, næringsvirksomhet og offentlige institusjoner som har hele byen og regionen som målgruppe. Det er også her større arrangementer og torghandel finner sted. I tillegg har bydelen fremdeles mye detaljhandel, konsentrert innenfor analyseområdet med vekt på området rundt Torvet.



Oversikt over bygninger som har gått tapt i Midtbyen før og etter Midtbyplanen.



Nova kino i 1983. Kilde: Trondheim byarkiv.

Bygninger fra perioden kan ses over hele området, med vekt på østre og vestre utkant.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T1-6 1981-2020

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



Kartet viser hvordan de ulike tidssporene ligger relativt jevnt fordelt over hele planområdet.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

- Kirkested
- Arkeologisk minne
- Vedtaksfredet
- Automatisk fredet
- Enkeltminner

DIVE

T1-7 Oppsummering historisk lesbarhet

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



2

TRINN 2 FORTOLKE

Hvilke fysiske elementer og karaktertrekk i dagens bybilde forteller om områdets kulturhistorie? Og hvilken tilstand er disse i?

OM METODE OG BEGREPSBRUK

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger. Hensikten med trinn 2 er å fortolke og drøfte analyseområdets historiske utviklingstrekk og betydning. Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i bylandskapet, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige.

I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autenticitet (grad av ekthet) som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren). *Bygninger som ikke prioriteres skal ikke nødvendigvis rives eller nedbygges.*

TRONDHEIMS TIDLIGSTE HISTORIE

TRINN FORTOLKE 2

På et overordnet plan har vi god kjennskap til hovedtrekkene ved byens historie og utvikling. Arkeologiske undersøkelser gjennom de siste 150 årene har gitt kunnskap om bebyggelsens hovedstruktur og utstrekning, samt opprinnelig topografi og gradvise endringer i de naturlige omgivelsene. Vi vet etter hvert også mer om hvilke aktiviteter som har foregått i ulike områder til ulike tider. Kartet viser hovedtrekkene i bebyggelses- og aktivitetsutviklingen i byen slik vi kjenner dem fra arkeologiske undersøkelser, og strandlinje/havnivå beregnet på grunnlag av landhevingskurver og høydemål på naturlig undergrunn. Vi har valgt å vise dette i tre faser, ca. 950-1000, ca. 1300 og 1600.

År 950-1000

Landheving etter siste istid og menneskelig påvirkning har ført til at landskap og strandlinje har endret seg vesentlig siden den første bymessige bebyggelsen ble etablert på 900-tallet. Kartet viser at topografien langs Nidelva på 900-tallet var mer uregelmessig enn dagens. Den eldste bebyggelsen ble anlagt omkring en grunn vik i elva. Eiendommene hadde brygger som lå ned mot elva eller mot vika.

Vika ble tørrlagt som følge av landheving i samspill med bevisst utfylling for å vinne byggegrunn i løpet av 1000-tallet. I vollen i Kjøpmannsgata kan strandlinjens utvikling følges ved at stadig yngre brygge/kaistrukturer kan finnes jo lenger ned vollen en kommer.

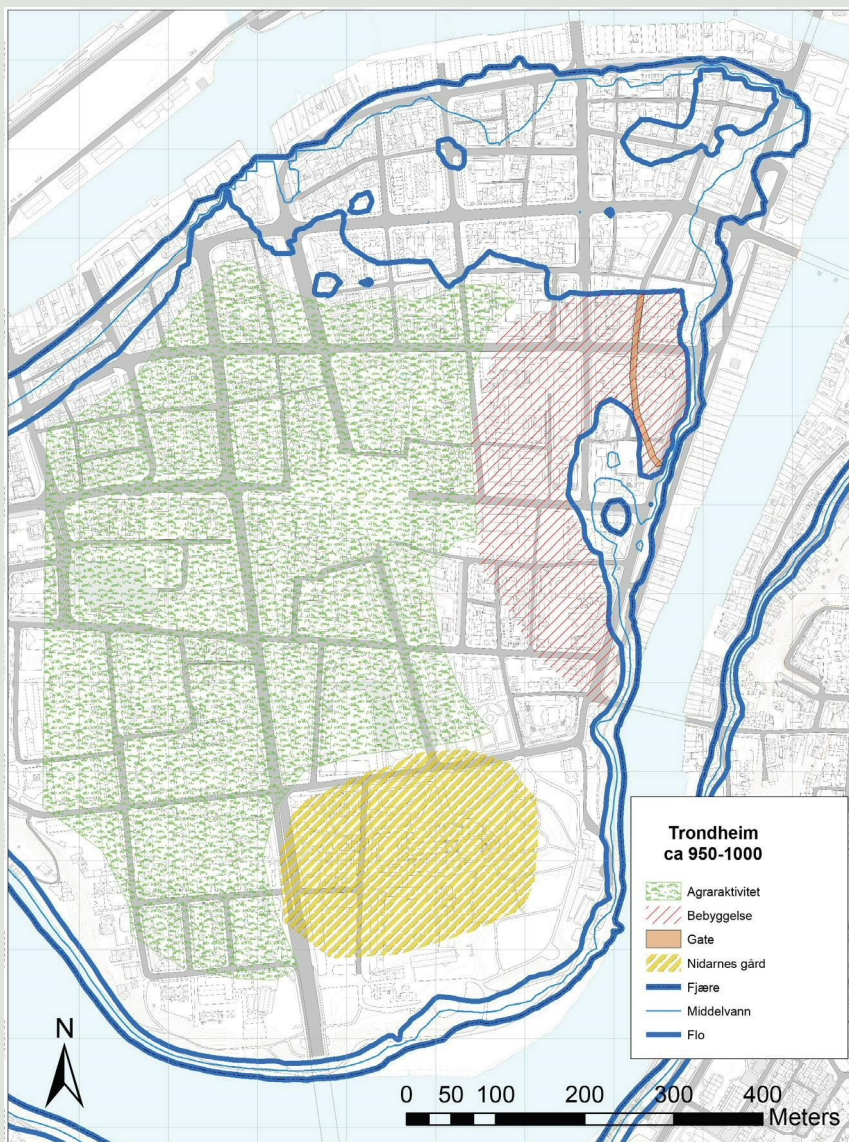
Det er primært de store arkeologiske undersøkelsene ved Folkebiblioteket og Klemenskirken som har gitt oss kunnskap om byens eldste fase. Fra disse undersøkelsene har vi bygningsrester og andre bosetningsspor med sikre dateringer tilbake til 900-tallet. Funn viser at husene hadde ulike funksjoner knyttet til boligformål, produksjon og vareutveksling.

Flere undersøkelser i området omkring vika har avdekket

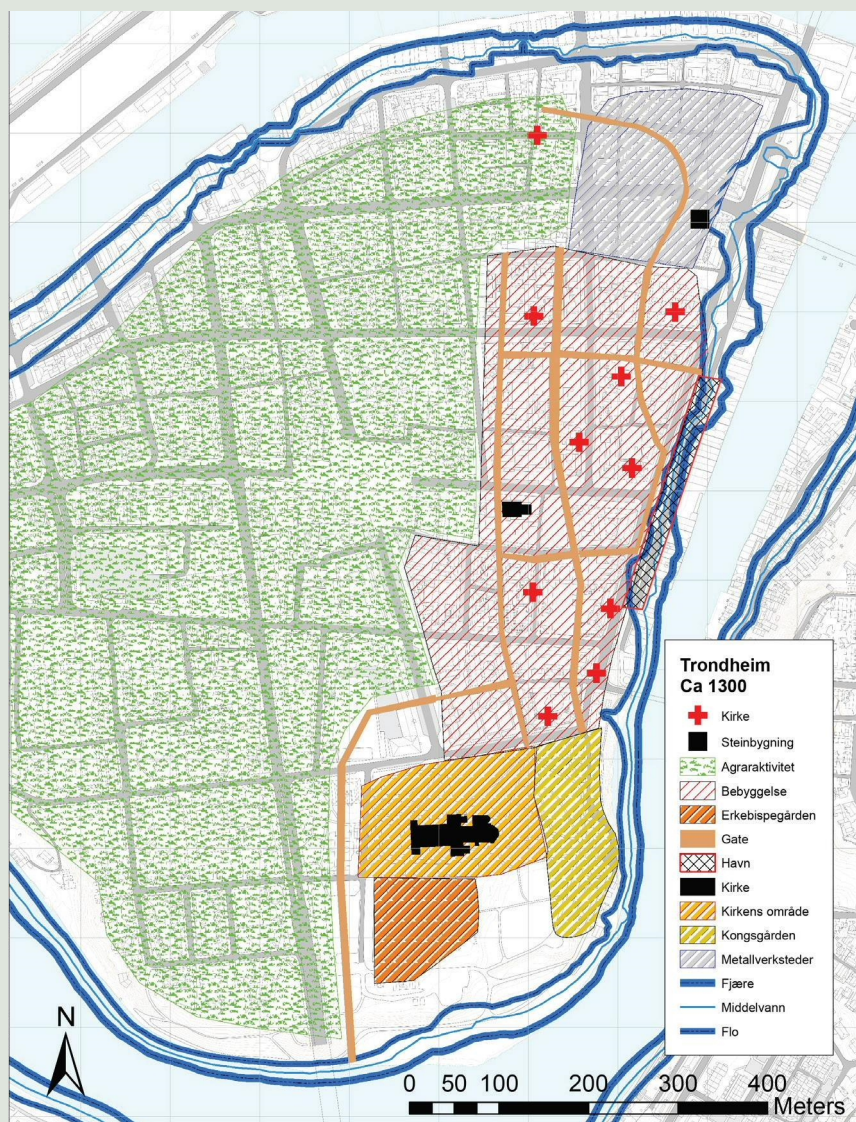
bebyggelse av samme karakter, som vi antar kan føres tilbake til samme periode.

Innerst i vika ble det tidlig på 1000-tallet bygd en kirke, identifisert som Olav Haraldssons Klemenskirke, kjent fra skriftlige kilder. I dette området kan også kongsgården ha ligget.

Søndre del av Krambugata kan føres tilbake til denne perioden. Dagens gateløp sammenfaller til dels med det middelalderske stretet, Kaupmannastretet.



T2-1A (NIKU) Strandlinjer, bebyggelses- og aktivitetsutvikling i Trondheim ca år 1600.



T2-1B (NIKU) Strandlinjer, bebyggelses- og aktivitetsutvikling i Trondheim ca år 1300.

Store deler av dagens byområde var på denne tiden dyrket mark, beiteområder og åpne områder med spredt vegetasjon. Dyrkingsaktiviteten intensiveres ved overgangen til yngre jernalder, enten som følge av økt befolkningstetthet, eller ved endringer i jordbruket.

Før byen ble anlagt har det eksistert minst én større gård på Nidarneset. Denne må ha eksistert sammen med byen i en lengre periode. Selve gården har

ligget på det høyeste området sør på Nidarnes (Domkirkeplataet).

CA ÅR 1300

Innen 1300-tallet hadde bebyggelsen nådd den største utstrekningen den skulle få i løpet av middelalderen. Byens befolkningstall anslås å ha vært ca. 3000.

I løpet av 1000-1200-tallet ble det reist et stort antall kirker, kanskje så mange som 17. Det er funnet sikre arkeologiske

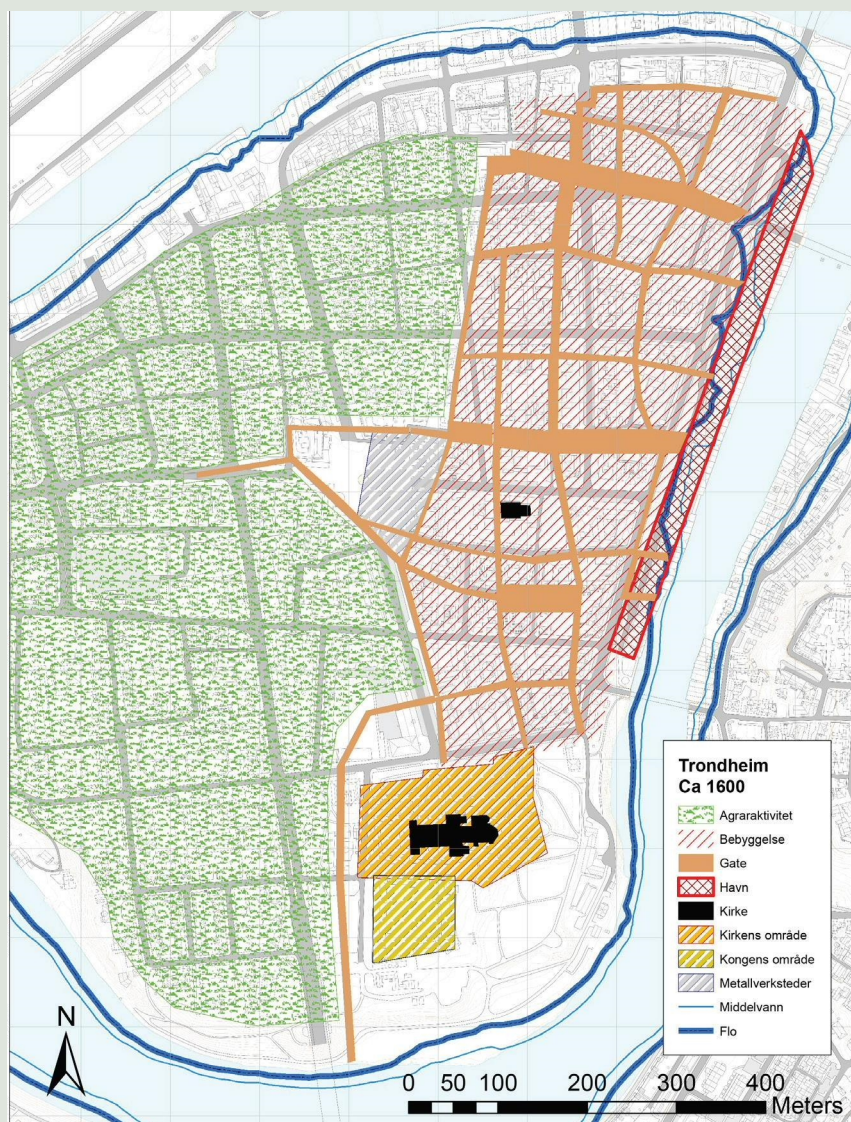
spor etter kirke, kirkelig anlegg eller kirkegård på 11 lokaliteter, i tillegg til Vår Frue kirke og Nidarosdomen. 10 av disse antas å ha stått samtidig på 1300-tallet, og er vist på kartet. Noen av kirkene var antakelig allerede forsvunnet innen 1300.

På 1300-tallet var havna delvis rettet ut som følge av landheving og utfylling. Den tidligere vika i elva var fullt utnyttet som byggegrunn. Under dagens brygger finnes det til dels svært mektige avsetninger som er et resultat av utfylling/deponering av avfall i elva i middelalderen.

På 1300-tallet eksisterte det tre streter som gikk fra nord til sør i byen. I tillegg fantes flere allmenninger som gikk fra elva og vestover. Den middelalderske gatestrukturen kan delvis gjenkjennes i dagens bybilde i form av f.eks. Apotekerveita, St. Jørgensveita, Krabugata, Borkegata og Vår Frue strete.

Harald Hardråde flyttet kongsgården ved midten av 1000-tallet sørover til området øst for Nidarosdomen. I dette området var det kongsgård gjennom hele middelalderen. Det er hittil kun påvist mindre rester av hus og murverk i området som kan stamme fra kongsgården.

De arkeologiske undersøkelsene som fant sted forut for byggingen av Olavskvartalet, og flere mindre undersøkelser senere, har avdekket et større område med metallverksteder nord for byens tettbebyggelse. Her har det foregått en velorganisert metallproduksjon av industriell karakter fra ca. 1150 til ca. 1350.



T2-1C (NIKU) Strandlinjer, bebyggelses- og aktivitetsutvikling ca år 1600.

Kartet viser at enkelte områder av dagens by fortsatt lå under vann ved flo omkring AD 1300. Fjordgata, Krigsseilerplassen og Royal Garden-området er eksempler på slike områder.

CA ÅR 1600

Det er interessant å merke seg at store deler av dagens byområde fortsatt var åker og eng på 1600-tallet. Byutviklingen stagnerte etter svartedauden, og ser ut til å ha begynt å ta seg opp igjen først mot slutten av 1500-tallet. Bebyggelsen

ekspanderte på den tiden noe nordover og vestover. Det tidligere verkstedsområdet i nord bukket sannsynligvis under etter svartedauden. Innen 1600 ser dette området ut til å være benyttet til boligformål.

Et nytt verkstedsområde for metallhåndverk ble etablert vest for tettbebyggelsen på 14-1500-tallet. Dette er påvist gjennom de senere årenes undersøkelser i forbindelse med kommunens oppgradering av Torget.

Etter den store bybrannen i 1598 ble to store allmenninger anlagt tvers gjennom bebyggelsen. Bredden skulle hindre brannspredning ved framtidige branner. Nedre allmenning kan i dag gjenkjennes i Scholdagerveita/Westermannsveita/Sommerveita. Den ble delvis lagt over en tidligere kirketomt. Ved en av de andre kirketomtene ble det anlagt et torg.

Bryggerekka i Kjøpmannsgata har innen 1600 fått den regulerede fronten vi kjenner fra dagens bybilde.

Arkeologiske kulturminner fra tiden etter reformasjonen har ikke et lovfestet vern. Det står likevel klart at arkeologiske utgravninger av kulturlag fra 15-, 16- og 1700-tallet vil kunne gi betydelig ny viten om byens utvikling etter middelalderen og om endringene vi ser i bystrukturen fra middelalderen og frem til dagens by. Etterreformatorisk arkeologi er et av flere prioriterte områder i Riksantikvarens fredningsstrategi. Det er et mål å sammenstille det nødvendige kunnskapsgrunnlaget, utvikle metoder for kartlegging og verdivurdering og utvikle forvaltningens virkemidler.

(Tekst: Riksantikvaren)

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Landhevingen etter siste istid og menneskelig påvirkning har ført til at landskap og strandlinje har endret seg vesentlig siden den første bymessige bebyggelsen ble etablert på 900-tallet. I middelalderens tidligste fase lå den nordligste delen av Midtbyen under vann ved flo sjø. Vika med den eldste bebyggelsen ble tørrlagt i løpet av 1000-tallet som følge av landheving i samspill med bevisst utfylling for å vinne byggegrunn. Innen 1250 hadde havnivået endret seg slik at elvekanten ble omtrent lik dagens. Innen 1300-tallet var middelalderbyen ferdig utbygd med tre nord-syd gående streter, i tillegg til flere allmenninger som gikk fra elva og vestover.

Med kristendommen ble det ble det reist et stort antall kirker i løpet av 1000-1200-tallet. I skriftlige kilder er det nevnt 17 kirker. På 1000-tallet ble Olav Haraldssons Klemenskirke bygd i Vika. Det er ikke kjent når Vår Frue kirke sto ferdig.

LESBARHET OG TILSTAND

Middelalderens veiter er intakte og i bruk, selv om antallet veiter, traseene og overflatene i noen grad har endret seg. Den middelalderske gatestrukturen kan delvis gjenkjennes i dagens bybilde, i dag kjent som Apotekerveita, St. Jørgensveita, Krambugata, Borkegata og Vår Frue strete. Søndre del av Krambugata kan føres tilbake til denne perioden. Dagens gateløp sammenfaller til dels med det middelalderske stretet - Kaupmannastretet. Navnet Ørene eller Brattøra, mellom ca. Thomas Angells gate og Fjordgata, kommer av at området var en langfjære under middelalderen.

I vollen i Kjøpmannsgata kan strandlinjens utvikling følges ved at stadig yngre brygger og kai-strukturer kan finnes jo lenger ned i vollen en kommer. Under dagens brygger finnes det til dels svært store avsetninger som er et resultat av utfylling/deponering av avfall i elva i middelalderen.

Middelalderens tomte- og

bebyggelsesstruktur lignet den eldste bebyggelsen som finnes i dag med hovedhus mot gate og bakgårdsbebyggelse. Denne type struktur er i stor grad bevart i deler av nordøstre kvadrant. Bygningene dekket alle daglige behov, inkludert husdyrhold.

Middelalderkirker

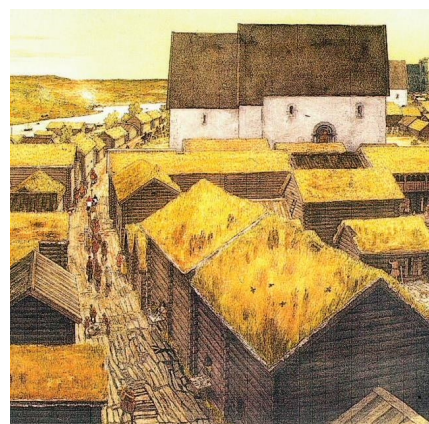
Det er funnet sikre arkeologiske spor etter kirke, kirkelig anlegg eller kirkegård på 11 lokaliteter, i tillegg til Vår Frue kirke og Nidarosdomen. Vår Frues kirke er bevart og i bruk, som det eneste stående middelalderbygget i analyseområdet. Ruinene av tre kirker er gjort tilgjengelige for publikum inne i nyere bygninger. Disse er Klemenskirken, kirken i banken og kirken i Biblioteket.

Noen av de murte hvelvkjellerne kan også være fra middelalderen, selv om ingen hittil er blitt påvist å være bygget før bybrannen i 1651.

Det finnes i dag et ukjent, ikke dokumentert materiale fra middelalderen under bakken.



Middelalderbyen Trondheim med Skipakrok. Illustrasjon: Karl Fredrik Keller.
Kilde: Riksantikvaren.



Middelalderbyen Trondheim. Illustrasjon: Karl Fredrik Keller. Kilde: Trondheim kommune.

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Reformasjonen i 1537 endret Trondheims økonomiske, kulturelle og sosiale liv. Endringene skapte et nytt marked for nye aktører, som kjøpmenn og håndverkere.

Etter svartedauden stagnerte utviklingen, som først tok seg opp igjen mot slutten av 1500-tallet. Bebyggelsen ekspanderte da noe nordover og vestover.

Flere bybranner med påfølgende gjenoppbygginger preget både 1500- og 1600-tallet. Brannen i 1651 forårsaket at ca 90 % av bybebyggelsen gikk tapt. Etter den store bybrannen i 1598 ble to store allmenninger anlagt tvers gjennom bebyggelsen. Bredden skulle hindre brannspredning ved framtidige branner. Nedre allmenning kan i dag gjenkjennes i Scholdagerveita/ Westermannsveita/ Sommerveita.

Bryggerekka i Kjøpmannsgata hadde fått den regulerte fronten som kjennetegner dagens bybilde før 1600.

Et handelsprivilegie i 1547, kombinert med oppfinnelsen av oppgangssaga, gjorde at økonomien i byen tok seg opp. Framgangen fortsatte utover 1600-tallet, med kobber, trelast og fisk som hovedgrunnlag.

LESBARHET OG TILSTAND

Til tross for mange branner, endret bystrukturen og byggeskikken seg lite gjennom senmiddelalderen.

Middelalderens gater endret seg lite gjennom perioden. Av :

- Bredegata tilsvarer dagens Apotekerveita.
- Øvre allmenning kan i dag gjenkjennes i Scholdagerveita/ Westermannsveita/ Sommerveita.
- Nedre allmenning tilsvarer i dag østre del av Olav Tryggvasons gate, øst for «knekk».
- Begrepet “almenning” brukes i dag i større grad om byens åpne, offentlige plassrom ved elva/kanalen.

Begrepet “almenning” brukes i dag i større grad om byens åpne, offentlige plassrom ved elva/kanalen. Gateløpene og veitene er godt bevart, og viser en kontinuitet i byens utvikling.

Et verkstedsområde for metallhåndverk vest for tettbebyggelsen på 14-1500-tallet, er påvist gjennom arkeologiske utgravinger på Torvet.

Bygninger

Det er ingenting igjen av den bebygde bystrukturen fra denne perioden innenfor nordøstre kvadrant. Årsaken er trolig branner, eller at bygninger revet til fordel for nye bygg.

Den småskala bystrukturen er bevart gjennom at trehusbebyggelsen er videreført i formspråk og størrelse. Formen på dagens bryggerekke i Kjøpmannsgata stammer fra rundt 1600-tallet.



Bryggene lengst sør i Kjøpmannsgata, sett fra Bakklandet. Foto: Geir Hageskal, Trondheim kommune.

1681 -1845 CICIGNONS BYPLAN, FORSTEDENE, TREBYEN

TRINN
FORTOLKE **2**

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Etter den store bybrannen i 1681, etableres Cicignons byplan. Planen følger barokkens byideal og viser en landskapelig tilpasset symmetri, brede akser og gater med storslagne siktlinjer, store bykvartaler, festningsverk og vollarlegg. Planen ble i all hovedsak gjennomført, men veitene fra middelalderens bystruktur ble videreført som en underoppdeling av de store kvartalene. Den småskala trehusbebyggelsen ble i hovedsak videreført, med noen unntak.

De danske og nordtyske handelsfamiliene som kom til byen påvirket byens kulturelle og næringsmessige utvikling i flere hundre år. Byen opplevde stor fremgang i handelen i denne perioden. Perioden 1750-1880 står særlig fram som en periode med god økonomi, og betegnes som Trondheims gullalder.

To store branner i 1841 og 1842 rammet over halvparten av byens bebyggelse. Reguleringen av de brannrammede områdene skapte tre nye branngater; Thomas Angells gate, Carl Johans gate og Tordenskjolds gate. De to første ligger innenfor planområdet.

LESBARHET OG TILSTAND

Cicignons byplan 1681

Det aller meste av Cicignons hovedgatenett er intakt og tydelig lesbart i dagens bybilde. I dette ligger blant annet aksene og siktrommene Munkegata, Kongens gate og Kjøpmannsgata, sistnevnte med voll. Plassrommene Torvet og Cicignons plass, samt

allmenningene mot elva og kanalen, er også bevart som offentlige rom.

Branngatene Thomas Angells gate og Carl Johans gate følger samme løp og inngår som en del av dagens hovedgatenett. Kontrasten mellom de brede gatene fra byplanen og de smale veiter fra middelalderen er fremdeles et særmerke for byen.

Trehusbebyggelsen

Trehusbyens struktur er godt bevart og lesbar i dagens bybilde. Denne består av laftede gårder i to etasjer, organisert med en hovedbygning med inngang mot gate eller veit, og sidebygninger/bakgårder mot et privat, firkantet gårdsrom. Hovedbygningen har saltak, og enkle og doble vindusakser. Sidebygninger og bakgårdsbebyggelse har pulttak med fall mot gårdsrommet. Gårdsrommet er gjerne koblet til gaten via et portrom, begge med fast dekke. Det typiske gårdsrommet er ganske lite, men har likevel gode lys- og solforhold siden bygningene rundt er lave.

Enkeltbygningene oppleves å være i relativt god tilstand, og de fleste er i bruk i dag. Noen få er så og si autentiske, en større andel er endret delvis eller mye. En del bakgårdsbebyggelse står tom, med varierende teknisk tilstand.

Eksempler fra perioden:

- Parkkafeen bak Vår Frues kirke er et godt eksempel på et større enkeltanlegg fra perioden.
- I området mellom Dronningens gate og Olav Tryggvasons gate er det bevart en rekke trebygg fra 1840-tallet.
- I «Nerbyen» er store deler av trehusbebyggelsen godt lesbar og bevart.
- Flere steder finnes enkeltbygg som er bevart fra perioden.
- En god del opprinnelige gårdsrom er bevart med ulik bruk. De varierer i størrelse. Mange av gårdsrommene er gjenbygd helt eller delvis, eller er overdekket med glasstak, og er dermed mindre lesbare.



Det gamle rådhuset. Det gamle rådhuset i Trondheim i Kongens gate, oppført 1706. Brannstasjonen helt til venstre. 1906-13. Foto: Georg Kjellerød. Kilde: Digitalt museum.

1681 -1845 CICIGNONS BYPLAN, FORSTEDENE, TREBYEN

TRINN
FORTOLKE 2

Gårdsrom

Sammen med veitene utgjør gårdsrommene en finmasket struktur av Trondheims eldste byrom, inne i Cicignons kvartaler. Disse er i dag i bruk som uterom for boliger, lager, avfallshåndtering og parkering. De har varierende tilstand, og trolig langt mindre aktivitet enn tidligere. Flere har fått dårligere solforhold, gjennom at omkringliggende bebyggelse har blitt høyere og dermed hindrer at solen når ned. Dette har gitt redusert bruksverdi som uterom.

Hvelvkjellere

Hvelvkjellerne var trehusbebyggelsens brannsikre rom. De eldste kjente hvelvkjellerne stammer trolig fra årene like før og etter 1681-brannen og representerer dermed de eldste stående byggverkene i Midtbyen. I Olav Tryggvasons gate ses et eksempel på at Cicignons byplan måtte tilpasse seg en eksisterende hvelvkjeller, da gata ble gjennomført med en krumning som ikke samsvarer med byplanen.

Tidlig murbebyggelse

Flere monumentale bygg fra denne perioden er ført opp i mur:

- Norges Bank fra 1819 var landets første bank da den ble etablert i 1816.
- Brattørvakta ble opprinnelig oppført som vakt- og fengselsbygning. Nåværende bygning er oppført i 1784.
- Det gamle rådhuset (Rådstuen) ble oppført i 1706 med midtark og tårn (dagens), og senere utvidet rundt 1870. Dette er den eldste bevarte murbygningen byen har fra etter reformasjonen.

De monumentale murgårdene fra denne perioden er godt bevart. Bygningene er i god stand og i aktiv bruk med nye funksjoner.

Trepalléene

De storslåtte paleene er spor etter Trondheims gullalder, tydelig påvirket av den europeiske arkitekturmoten på denne tiden. Bevarte paleer i dag er Stiftsgården, Hornemannsgården og Sommergården. Disse er relativt uendret fra byggeår, i god stand og fremstår som viktige praktbygg i dagens bybilde.

Bryggene

De eldste bryggene vi har stammer fra gjenoppføring etter bybrannen i 1681. Disse står i dag sammen med nyere brygger fra ulike tidsperioder. De fleste av bryggene fra perioden er bevart, og i god stand. Noen få er påvirket av manglende vedlikehold, andre er under utbedring. Grad av autenticitet i fasader varierer.

Det er funnet fundamenter for eldre brygger, tilbake til rundt 1650. Bryggerekkene som bygningsmiljø utgjør en viktig del av Cicignons byplan, og spesielt Bryggerekka i Kjøpmannsgata er en av Trondheims viktigste kulturhistoriske «signaturer».



Illustrasjon av vannpost og bebyggelse i Munkegata fra boka *Voyages de la Commission scientifique du Nord* utgitt i 1852. Stiftsgården til venstre i tegningen, Nidarosdomen i bakgrunnen. Foto: Nasjonalbiblioteket

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Murtvangen av 1845 førte til at nye bygninger i nordøstre del av Midtbyen ble oppført i mur og stein, senere ble de første helhetlige murkvartalene oppført bak Vår Frues kirke mot Munkegata. Ny byggeskikk og utenlandske håndverkere og arkitekter påvirket arkitekturen. Fra 1870-årene ble tre etasjer vanlig byggehøyde i Trondheim. Fra omkring århundreskiftet ble fire etasjer vanlig. Byvekst og byggeaktivitet gir jugendstilen godt fotfeste, i for eksempel forretningsbygg, banker og institusjonsbygg. Etter 1. verdenskrig viker jugendstilen plass for nyklassisismen. Større bygningshøyder og -volum fortettet bystrukturen inne i kvartalene, og gårdsrommenes bruksverdier endret seg.

I årene 1859-1883 etablerte de første bankene seg i Søndre gate. Handelshusene

i Kjøpmannsgatabryggene mistet sin posisjon og byens maktsentrum forskyves.

Fra rundt 1880 var detaljvarehandelen etablert rundt om i byens førsteetasjer, med utstillingsvinduer mot gata og bolig i 2. etasje. Etter hvert kom egne handelshus inne i bystrukturen.

Det ble i løpet av denne perioden etablert mye industri- og verkstedsvirksomhet i Midtbyen, særlig inn mot veitene, der produksjonen foregikk i gårdsrom og kjellere. Fra rundt 1880 ble det vanlig med små butikker i trehusenes 1. etasje, mens det fremdeles var bolig i 2. etasje. Det medførte at butikkene fikk større utstillingsvinduer mot gata. Større byggehøyder endret lysforholdene inne i kvartalene, og gårdsrommene endret funksjon fra å romme et hverdagsliv til å bli baksider for lokalisering av praktiske funksjoner.

I 1887 stod den første Bakke Bro ferdig, og gav Midtbyen en bedre forbindelse over elva mot øst.

LESBARHET OG TILSTAND

Murtvang

Perioden er definert av flere ulike stilarter innen murbebyggelse, der nye byggemetoder endret over tid bystruktur, volum og høyder. Dette er godt synlig både i hele kvartaler og i viktige enkeltbygninger/praktbygg. Murbebyggelsen er gjennomgående godt bevart med stor grad av autenticitet i fasader. Den fremstår å være i god teknisk stand og er i bruk.

Tidlig fase: Empirekvartalet fra 1847 sør for Hornemannsgården og bebyggelsen ved Olavshallen er et eksempel på den tidligste lave murbebyggelsen gjenoppbygd etter at murtvangen ble innført. Det finnes også noen spredte lave enkeltbygninger i mur inni mellom trehusstrukturen.



Britannia hotell. Kilde: Wikipedia.

Senere faser: Fra slutten av 1800-tallet økte byggehøydene. Jugendkvartalet i Krambugata, kvartalet Hornemannsveita og Kjøpmannsgata, Kjøpmannsgata 12-18, Olav Tryggvasons gate 30 og 40 og det nygotiske kvartalet i Dronningens gate viser alle større bygningsstrukturer. Kvartalene er fortsatt intakte og lite endret fra byggeår. Eksempler på praktbygg i større skala:

- Mathesongården var byens første kjøpesenter, og er fortsatt en markant forretningsgård.
- Britannia hotell fra 1870 med Palmehaven fra 1918 er et av Trondheims mest kjente landemerker.
- Gerhard Schønning skole og Frimurerlosjen.
- Posthuset, flere bankbygninger i Søndre gate og Bondeheimen er eksempel på større næringsbygg i

sentrum oppført i Jugendstil. Stilen kjennetegnes blant annet ved asymmetri i fasadene, karnapper, synlige konstruksjoner og dekorative, organiske elementer.

- Telegrafbygningen, Kongens gate 8, ble reist av Trondhjem Børs 1859-1863 som en kombinert Børs-, Telegraf- og Postbygningen i mur.
- Metodistkirken, oppført i nyklassisisme, er et svært tidlig eksempel på bruk av armert betong. Bygget er fortsatt i bruk som kirkelokale.

Bryggene

Mange av dagens brygger er oppført i denne perioden. Bryggerekkene utgjør fremdeles en egen helhet og sammenheng i bybildet.

Trehusene

Utstillingsvinduer er fremdeles dominerende i gatebildet. Det har blitt færre boliger, men noen finnes fortsatt, i hovedsak i bruk som utleieboliger. En del av bygningene er oppgradert og endret, men skalaen er den samme. Det er lite/ingenting igjen av industri- og verkstedsvirksomhet. Enkelte steder står tomme lokaler og rester av teknisks utstyr og vitner om tidligere aktivitet.

Infrastruktur

Den første Bakke Bro ble revet, og dagens bru ble oppført i 1929 som en stålbru med to bruklapper, utstyrt med to karakteristiske bruvakthus. Brua ble plassert sør for det gamle brustedet. Brua er fortsatt i bruk som hovedadkomst til Midtbyen fra øst. Brua kan ikke lenger åpnes, men er godt bevart.



Mathesongården 1912. Foto: Olaf T. Ranum. Kilde: Flickr.

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Ideen om riving til fordel for et formmessig rendyrket kvartal satte spor i Midtbyen gjennom flere kontorbygg og forretningsgårder. I mellomkrigstiden ble det i tiårene før andre verdenskrig oppført flere nye bygninger med større volum og høyder enn tidligere. Den nye bebyggelsen førte til at en god del av den eldre, småskala bebyggelsen ble revet. Eiendommer slås sammen og bygningsrytmen mot gata endrer seg med lengre fasader.

De store planene for Midtbyen og Baklandet før og etter andre verdenskrig, som ville medført omfattende rivning av eldre bebyggelse og endringer av bystrukturen, ble aldri gjennomført.

Etter krigen flyttet mange inn til Trondheim, og en massiv boligutbygging førte til at byen

spredte seg. Etter 1967 ble veksten fordelt på flere sentre rundt om i byen (Generalplanen 1967). Byveksten ga et stort trafikkpress i sentrum etter at bilen ble vanlig fra 1960.

En økende utbygging i tiårene etter krigen førte til at mer av den eldre bebyggelse i Midtbyen måtte vike for ny bebyggelse, og bystrukturen endret i enda større grad preget fra småskala til en mer blandet skala. Flere eiendommer ble slått sammen for å gi plass for nye, funksjonelle og rasjonelle bygg.

Fra slutten av 1960-tallet ble verneinteressene i Trondheim stadig sterkere, og bevaring kom inn som et begrep som motstykke til sanering - også i planverktøyene.

LESBARHET OG TILSTAND

Mellomkrigstid og modernisme

Flere av de nye bygningene representerer gode eksempler på byggverk fra perioden både like før og etter 2. verdenskrig, tegnet av funksjonalistiske arkitekter med tilknytning til NTH. Bygningene ligger spredt utover hele nordøstre kvadrant. De viktigste bygningene fra perioden er:

- Lysholmgården og Müllers Hotell (Astoria hotel i Nordre gate 24) fra 1933, oppført som et samlet bygningsanlegg. Bygningene er i dag i bruk som kjøpesenteret Byhaven.
- Spareskillingsbanken fra 1934 og Tinghuset reist i årene 1937-1951. Begge i funkisstil.
- Handelstandens hus ble bygd i 1934.
- Melandsøgården i Fjordgata 25 kom i 1932.
- Forsikringsgården i Søndre gate i 1937, som med sine syv



EPA i 1970 - Olav Tryggvasons gate 28. Foto: Søstrene Piene. Kilde: Trondheim byarkiv.

etasjer ble i pressen omtalt som "byens skyskraper".

- Folkets hus ble tatt i bruk i 1941 på tomten til Grand hotell fra 1903.
- Sentrum kino ble åpnet i 1944.

Bygningene er i stor grad autentiske, typiske og gode eksempler for sin tid. Relativt mange er lite endret fra byggeår, de er i god stand og i bruk. Kinobygningen ble utvidet mot Lilletorget i 1964.

Fellesskapsbygging og byutvikling i etterkrigstid.

Eksempler på viktige bygninger fra perioden som forteller om framtidsoptimisme, etablering av fellesfunksjoner, moderne kommunikasjon og moderne handelsaktivitet etter krigen i den nye tiden:

- Den nye telegrafgården i Kongens gate 6 ble oppført som en treetasjes teglsteinsbygning i funkisstil. Bygget stod ferdig i 1940.
- Idungården, Olav Tryggvasons gate 25, ble oppført 1956-57 for forsikringsselskapet Idun. Den representerer på mange måter et høydepunkt i de første etterkrigsårenes forretnings-arkitektur i Trondheim, med en rekke tidstypiske spor i materialkvalitet, formspråk og detaljering. Varehuset EPA ble åpnet i Olav Tryggvasons gate 28 i 1968. Nybygget inneholdt syv butikker, damefrisør, barbersalong og bakeri. Begge er i dag del av kjøpesenter Byhaven. Har fått ny bruk, men er godt bevart med stor grad av autenticitet i fasader.

- I Søndre gate ble Trondheim brannstasjons 1. byggetrinn etablert i 1943. Andre byggetrinn sto ferdig i 1952.
- På sørsiden av Torvet er det en samling av bygninger fra perioden. Ut over 1970-tallet ble mange trehus revet til fordel for et helt nytt kvartal. Av bygningene som ble oppført var:
 - Sundtgården (Kongens gate 9) er en del endret etter ombygging på 2000-tallet.
 - Feitsildbygget (Kongens gate 11)
 - Forenedegården (Munkegata 22) er mest autentisk.
 - Smedgården (Tinghusplassen 1)
 - Trøndergården (Kongens gate 15) oppført i perioden 1956-61, og senere ombygd i 1968.Bygningene er alle i bruk, de fleste innlemmet i kjøpesenteret Trondheim Torg.
- Bilhuset Ola Brun ble etablert som del av bryggerekka i

Kjøpmannsgata i 1960, som byens første parkeringshus.

- I tillegg oppleves Krabugata 1, Dronningens gate 2 og Thomas Angels gate 22 som autentiske og historisk lesbare.

Bygningene er tidstypiske og gode eksempler for sin tid. De er godt bevarte, autentiske og historisk lesbare. Eksteriøret er lite endret fra byggeår. Bygningene i god stand og i bruk.

Infrastruktur/privatbilisme

Dagens bru over Østre Kanalhavn erstattet Meråkerbrua fra 1881. Brua ble åpnet i 1950, og ble bygd som er ei klaffebru med to bruklaffer og vokterhus som kan åpnes for båttrafikk etter behov. Brattørbrua sto ferdig i 1880, men ble nesten helt fornyet i 1939, og nok en gang ombygd av tyskerne under andre verdenskrig. Begge bruene er godt bevart, begge er i bruk. Brattørbrua er en sjelden brutype i Norge.



Fremtidsvisjon for krysset Kjøpmannsgata/ Olav Tryggvasons gate av Sverre Pedersen. Kilde: Trondheim kommune.

VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Midtbyplanen fra 1981 hadde som mål å bevare Midtbyens historiske og arkitektoniske identitet. Nye bygninger etter 1981 viser ulike tolkninger av planens bestemmelser.

I 1991 ble Olavshallen innviet som kulturhus og kjøpesenter. Anlegget ble, på samme måte som Trondheim Torg, bygd som et innadvendt kvartal som henvender seg til et indre rom etter en kjøpesentermode, i stedet for aktiv henvendelse ut mot gatene rundt. Begge har en eldre trehusrekke integrert som miljøskapende element ut mot gate.

Som svar på de nye kjøpesentrene utenfor sentrum ble Trondheim Torg etablert i 1990-92. Nesten et helt kvartal ble revet til fordel for nye bygninger med

ny organisering med bruk av omkringliggende bygninger, nye materialer og høyere høyder.

Å bygge byen innover har vært sentralt for byutviklingen de siste tiårene, og preger kvartalene. Høyder og grunnflater på nybygg har generelt økt. Taklandskap er endret i form og høyder, med leiligheter på tak noen steder. Gårdsrom har blitt gjenbygd som et uterom med glasstak, eller innredet som interiør i større bygningskompleks. Tekniske installasjoner har blitt en del av bybildet, på tak og mot veier/gårdsrom.

Midtbyen er i dag et sentralt tilholdssted for kulturinstitusjoner, detaljhandel og kafeer, restauranter og offentlige institusjoner. Nordøstre del av Midtbyen utgjør fremdeles et tyngdepunkt i dagens bysentrum.

LESBARHET OG TILSTAND

Midtbyplan og fortetting, Midtbyen som Trondheims sentrum

Eksempler på bygninger fra perioden:

- Hotel Royal Garden er autentisk fra byggeår, og godt lesbar i bystrukturen. Anlegget rommer fortsatt hotell og konferansesenter.
- Munkegata 21 er Bolig- og Næringsbankens administrasjonsbygg, tegnet av Lien & Risan arkitekter i 1981, og oppført samme år som Midtbyplanen ble vedtatt.
- Ny bebyggelse i delvis massiv tre erstattet to bygårder i Nordre gate 11 og 14 som brant ned i 2007. Anlegget var ett de første massivtrebyggene i Trondheim. Også Olav Tryggvasons gate



Royal Garden i 1983. Foto: Søstrene Piene. Kilde: Trondheim byarkiv.

12 er et nybygg oppført etter en brann i 2003. Begge disse bygningene er eksempel på nyere arkitektur med tilpasninger til omkringliggende historisk bebyggelse, og samtidig ta vare på samtidsarkitekturen.

- Presidentveita og Munkhaugveita er det oppført ny innfilbebyggelse i form av tre leilighetsbygg som utfyller kvartalsstrukturen.
- I 2009 ble en eldre murgård bak Hotell Fønix revet (Munkegata 26), og det ble oppført et nytt næringsbygg i 5 etasjer tilpasset omkringliggende bebyggelse
- Da Væktern Bistro brant i 2002 ble det oppført en kopi av det opprinnelige 1700-talls bygget. I bakgården ble det oppført to leilighetsbygg i organisk form.
- I tillegg er det oppført flere nye bygg på brann- og rivingstomter eller andre ledige tomter rundt omkring i bydelen i denne perioden.

Eksemplene over anses for å være typiske for sin tid. Alle fremstår som ivaretatt og i god stand.

Større arrangementer og torghandel er i hovedsak konsentrert på området rundt Torvet, som er nesten ferdig oppgradert funksjonelt og teknisk. Også andre byrom er arenaer for ulik aktivitet, noe som viser at byrommene er fleksible for ulik bruk.

Kjøpesenterstopp og satsning på handel og bolig i Midtbyen

Både Trondheim Torg og Olavshallen er tilnærmet uendret fra byggeår, og utgjør fortsatt viktige knutepunkt i bystrukturen. Inn til Trondheim torg er de opprinnelige portrommene fra gaten bevart som innganger,

men butikkene orienterer seg i hovedsak innover mot et indre rom. I 1998 ble varehuset EPA bygd om til kjøpesenteret Byhaven. Fjerde etasje på EPA-bygget ble fjernet for å kunne bygge nye leiligheter på taket. Bygningsmassen fremstår som ivaretatt og i god stand.



Innvendig på Trondheim Torg. De gamle trehusene er integrert i kjøpesenteret. Kilde: ARC Arkitekter.



Borkeplassen. Kilde: NAL.

Byens lange historie og kirkens storhetstid i middelalderen er i dag synlig gjennom Vår Frues kirke og ruinene av kirker og klostre. Fra de tidligste periodene finnes bevarte gateløp og veiter.

Byen er i dag svært sammensatt med en stor andel bygninger og strukturer fra hver av periodene etter 1681. Sammensetningen viser mangfold og kompleksitet, der hver tidsepoke inneholder flere hovedgrep som fortsatt er lesbare, og som utgjør viktige kvalitetstrekk i dagens bystruktur.

Det aller meste av Cicignons plangrep, veitene og branngatene er uendret og fungerer fortsatt godt som strukturerende elementer for bebyggelsen og som byens ferdelsårer. Bryggeområdene forteller om elvas rolle i byens utvikling.

Det store omfanget av småskala trehusbebyggelse gjenspeiler tidlige eiendomsgrenser og viser den tidlige byggeskikken med gårdsrom og bakgårdsbebyggelse. Denne utgjør et viktig kulturhistorisk spor med kvaliteter som er særegne for Trondheim. Både de storslåtte paleene og flere monumentale bygninger i mur fra Trondheims gullalder er bevart, og utgjør viktige prakt- og signaturbygg i bylandskapet. Fra rundt 1880 ble det vanlig med små butikker i trehusenes 1. etasje, mens det fremdeles var bolig i 2. etasje.

Murtvangen av 1845 har satt sitt preg på bygningsstrukturen gjennom at nye



Brattørveita i Trondheim. Kilde: Instagram, #vitaliseringavveiteroggårdsrom.



Gjelvangveita. Kilde: Instagram, #vitaliseringavveiteroggårdsrom.

bygningsteknologiske løsninger ga nye byggemåter og stilarter. Utforming og størrelse varierte ut over perioden. De første murbyggene utformet i stor grad som de tradisjonelle trehusene med to etasjer og knekte hjørner. Fra 1870-årene ble tre etasjer vanlig, og fra århundreskiftet fire etasjer. Byveksten ga grunnlag for at jugendstilen fikk et sterkt fotfeste.

En økende utbygging etter andre verdenskrig førte til at mye av den eldre trehusbebyggelsen ble revet. I denne perioden endret bygningsstrukturen i Midtbyen seg fra å være småskala til å bli betydelig mer sammensatt. Strukturkartet viser imidlertid at den småskala strukturen preger bydelen.

Gjennom Midtbyplanen ble det innført en ønsket balanse mellom vern og fornyelse, men bygningene som ble oppført viser ulike tolkninger av planens bestemmelser.

Olavshallen og Trondheim Torg ble oppført som innadvendte kvartaler.

Fortetting har vært et sentralt stikkord for byutviklingen de siste tiårene. I tillegg til å utnytte ledige tomter, har tak og gårdsrom blitt utfordret som potensial for mer areal. Fortetting med nye bygninger har blitt prøvd gjennom å endre kvartalsstrukturer, taklandskap og gårdsrom.

Oppsummeringen av Trinn 2 er vist i flere ulike kart som må ses i sammenheng med teksten:

1. Oppsummering viktige utviklingstrekk viser:

- T2-1A Trondheim 950-1000 (NIKU)
- T2-1B Trondheim 1300 (NIKU)
- T2-1C Trondheim 1600 (NIKU)
- T2-2 Viktige utviklingstrekk – Bygninger
- T2-3 Viktige utviklingstrekk – Gatestruktur
- T2-4 Viktige utviklingstrekk – Bygningsstrukturer

2. T2-5 Områdekart er en videreføring av både viktige utviklingstrekk og strukturer, og viser en inndeling i delområder basert på de ulike strukturene. Områdeinndelingen danner utgangspunkt for verdi- og sårbarhetsvurderingen i Trinn 3. I inndelingen av delområdene har hovedpreg, helhetlige sammenhenger og omfanget av enhetlige strukturer vært styrende.



Café le Frère, tilbakeført til eldre fasadeuttrykk. Kilde: Snekkeriet.



Byhaven, tidligere Lysholmgården og EPA. Ombygget med boliger på tak. Kilde: Skibnes Arkitekter.

Kartet viser bygninger med verneverdier fra ulike perioder. Bygninger som allerede ligger inne på Trondheim kommunes aktsomhetskart er markert med sterkere fargekoder. Øvrige er Asplan Viaks forslag til bygninger som bør vurderes inn på aktsomhetskartet.



Alder (inngår i aktsomhetskartet)

- For 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

Alder (viktige utviklingstrekk)

- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T2-2 Viktige utviklingstrekk - Bygninger

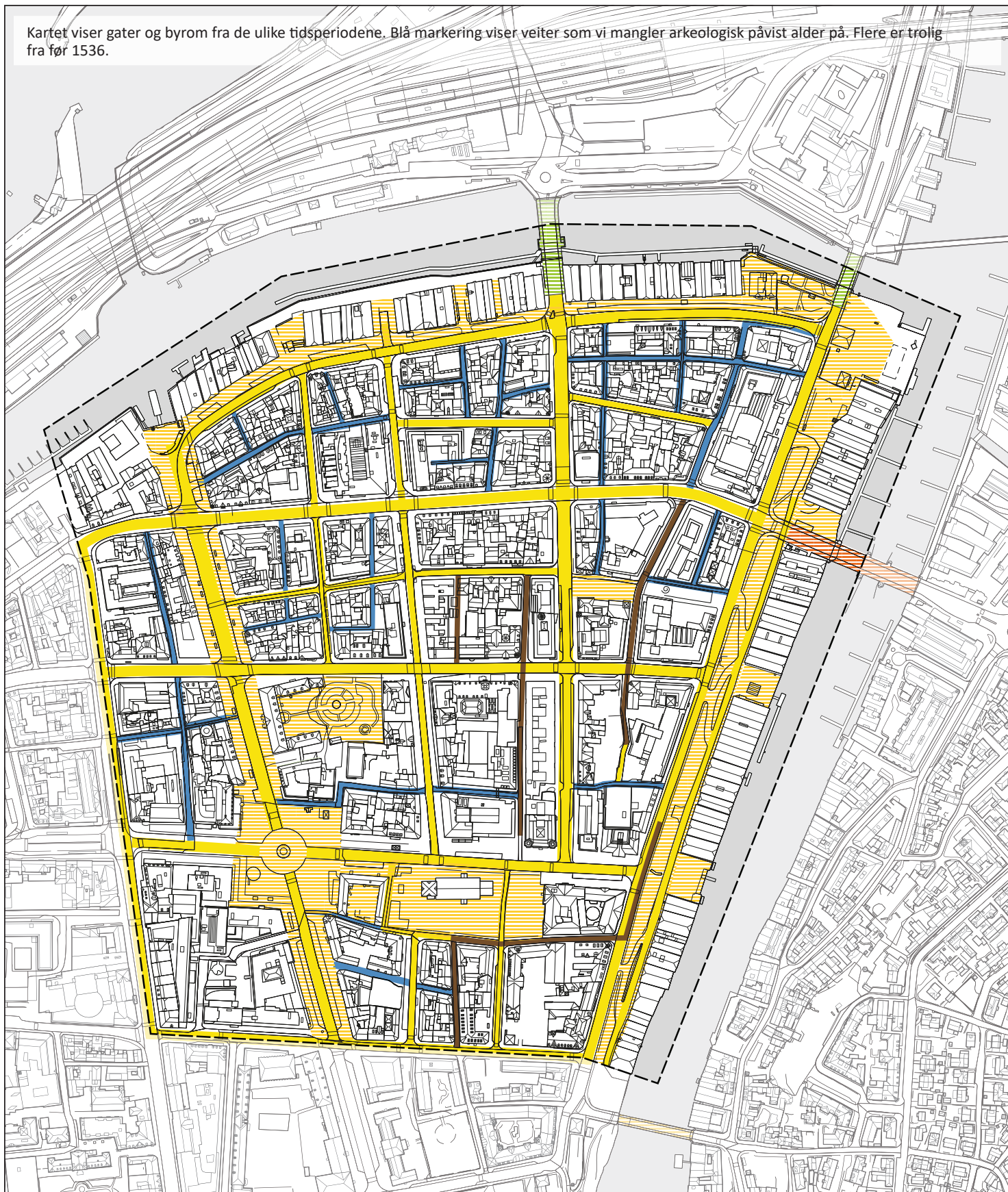
DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



Kartet viser gater og byrom fra de ulike tidsperiodene. Blå markering viser veiter som vi mangler arkeologisk påvist alder på. Flere er trolig fra før 1536.



Alder

- Før 1536 Byvekst
- 1536 - 1681 Reformasjon, bybranner, stagnasjon
- 1681 - 1846 Cicignons byplan, forstadene, trebyen
- 1846 - 1930 Murtvang og befolkningsvekst
- 1930 - 1981 Modernisme, generalplan, riving og vern
- 1981 - 2020 Midtbyplanen, fremtidens fortettningsstrategi

DIVE

T2-3 Viktige utviklingstrekk - Gatestruktur

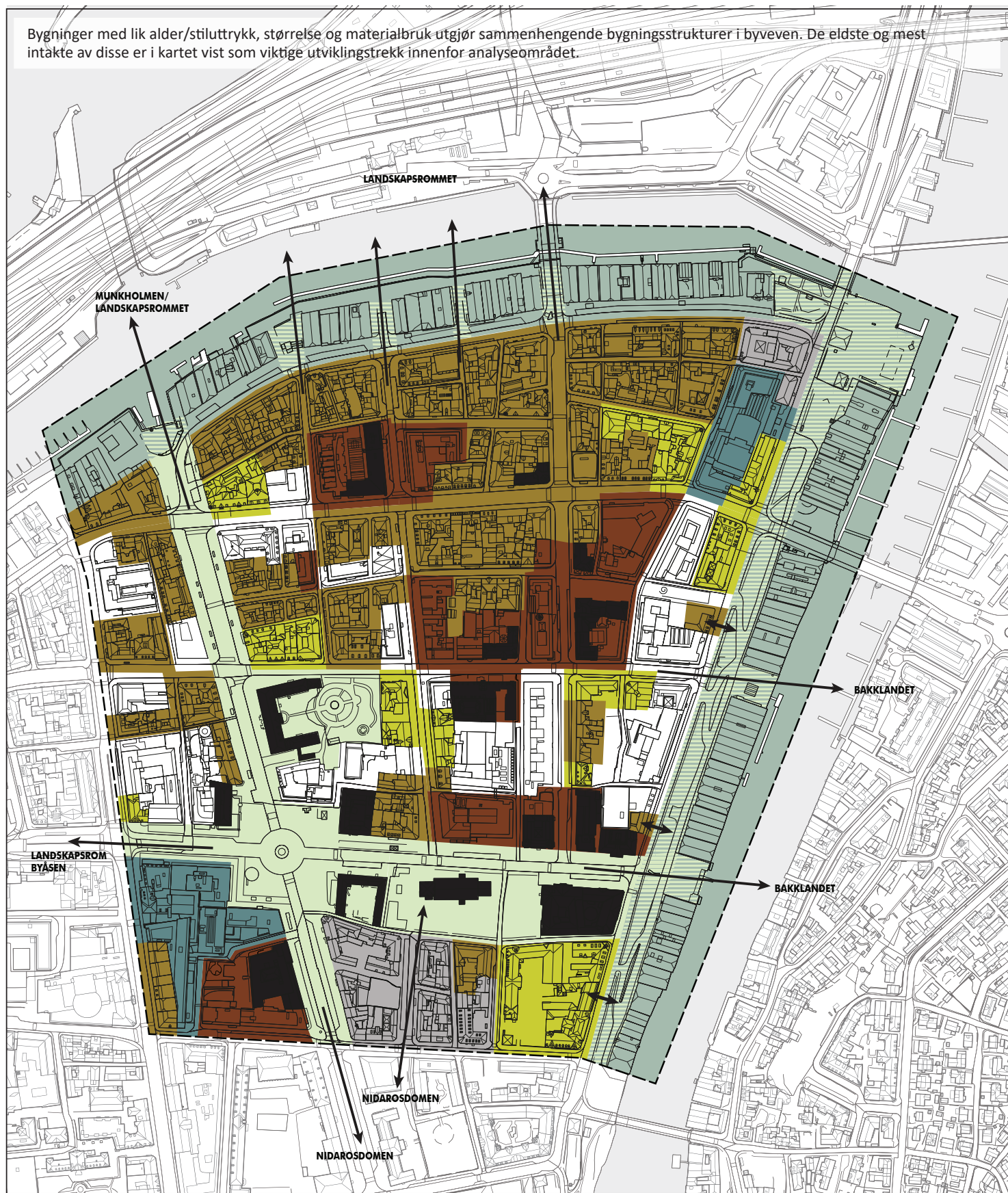
DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



Bygninger med lik alder/stiluttrykk, størrelse og materialbruk utgjør sammenhengende bygningsstrukturer i byveven. De eldste og mest intakte av disse er i kartet vist som viktige utviklingstrekk innenfor analyseområdet.



Struktur

- Viktige plasser og byrom med praktbygg
- Bryggemiljø
- Blandingsbebyggelse - storskala bygg og anlegg
- Murbebyggelse, småskala
- Murbebyggelse, storskala
- Småskala trehusmiljø
- Store innadvente (vrengrte) bygg



Siktlinjer



Relasjon brygge og kjøpmannsgård



Praktbygg - ulike perioder

DIVE

T2-4 Viktige utviklingstrekk - Bygningsstrukturer

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mars 2020



Basert på bygningsstrukturene i forrige kart kan bydelen deles inn i delområder. Disse er nummerert fra 1-11, med underoppdeling A-G der strukturene ligner hverandre. Delområdene brukes i analysens trinn 3 og 4, når verdier og handlingsrom vurderes.



1 Munkegata – Kongens gate
 2A Bryggene i Kjøpmannsgata
 2B Bryggene i Fjordgata – Brattorparken
 2C Krigsseilerplassen – Royal Garden
 3A Trehusmiljøet Midtbyen nord
 3B Trehusmiljøet Midtbyen vest
 3C Trehusmiljøet Nordre gate sør
 4A Telegrafan – Biblioteket
 4B Norges bank/Frimurerlosjen
 5A Empirekvartalet
 5B Kjøpmannsgata – Fjordgata
 6A Gerhard Schoning – Kjøpmannsgata
 6B Hornemannsveita
 6C Krambugata – Brattorgata
 6D Olav Tryggvasons gt – Taraldgårdsveita
 6E Dronningens gate – Øvre Enkeltskillingsveita

7A Nordre gate 5 til 9
 7B Klemenskirken – Søndre gate
 8A Britannia hotell
 8B Folkets hus – Søndre gate
 9 Byhaven og Idungården
 10A Kvartalet Trondheim Torg
 10B Kvartalene hotel Augustin og Fonix
 10C Krambuveita – Krambugata – Dronningens gate
 11A CI Pedersen
 11B Gamle Svømmehallen
 11C Remabygget
 11D Borkeplassen – Nordre gate
 11E Husbanken
 11F Nybygget til Sparebank1
 11G Torvet-Sommerveita
 11H Olavshallen

DIVE

T2-5 Delområder

DIVE Trondheim nordøstre del	
	Mai 2020

3

TRINN 3 VURDERING

Hvilke bygnings- og gatestrukturer har spesielt verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?

OM METODE OG BEGREPSBRUK

I Trinn 3 er oppgaven å vurdere kulturarvens verdi, herunder kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger. Begrepene verdi, sårbarhet, utviklingspotensial, endringskapasitet og tålegrense begrunner og angir grensen for hva som tåles av nye inngrep før kulturminneverdier og særpreg går tapt.

Sårbarhet angir grensene for hva en bygning eller et område tåler av nye inngrep. Utviklingspotensial beskriver muligheter og begrensninger. Endringskapasitet angir graden av sårbarhet, mens tålegrense angir områdets robusthet (kilde: Riksantikvaren).

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er:

«Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.»

Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning; kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for framtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

PRIORITERTE VERNEHENSYN I OMRÅDET I DAG

Området har store verneverdier på et overordnet nivå, noe som gjenspeiles både i statlig, regionalt og kommunalt utarbeidede verneplaner/-registre.

Trondheim er en av åtte middelalderbyer i Norge. Midtbyen og bryggerekkene er gjennom Riksantikvarens NB! Register definert som viktige kulturmiljø på nasjonalt nivå. Begrunnelsen for å verne Midtbyen er arkeologisk bygrunn, bestående sammenhengende anlegg, viktige plangrep og konkrete historiske hendelser.

I Trondheim kommunes kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2013-2025) er det et mål å bevare det historiske bybildet og bygningsmiljøet i Midtbyen. Gjennom statlige, regionale og kommunale virkemidler som fredning, vern gjennom plan- og bygningsloven og statlige og regionale planer og føringer er store deler av analyseområdet (kulturmiljø og lokaliteter) gitt en nasjonal, regional eller lokal verneverdi. De prioriterte hensynene for vern nevnt over har vært førende for verdisetningen i DIVE-analysens Trinn 3.

UTFORDRINGER KNYTTET TIL VERN I MIDTBYEN

Trondheim er en by i vekst med et attraktivt og levende sentrum. Midtbyen er en identitetsbærer for hele byen og regionens befolkning, og framstå som både historisk og nyskapende. Nordøstre del er langt på vei «ferdig» utbygd, og det er få gjenværende ledige tomter. Nye ønsker om utbygging kan dermed innebære et press om riving eller store ombygginger. Dagens arealbehov, tekniske krav og ønsket om tilgjengelighet for alle er gjerne en utfordring i møte med den eldre bebyggelsen. Både riving og ombygging kan medføre vesentlige tap av kulturhistoriske verdier, gjennom å forringe opplevelsen av et helhetlig område. Tap av ett enkeltbygg kan synes akseptabelt i en gitt situasjon, men i et sårbart kulturmiljø kan et enkeltbygg ha stor verdi som del av en helhet, selv om enkeltobjektets verdi er lav i seg selv.

Den automatisk fredete middelalderbygrunnen inngår i hele analyseområdet, med unntak av Ravnkloa. Bygrunnen er automatisk fredet og ethvert tiltak som kan virke inn på kulturminnet er søknadspliktig.

Generelt sett har kulturmiljøet i analyseområdet gjennomgående høy verdi, med noen mindre unntak. Selv om ikke alle enkeltbygg eller strukturer er like verdifulle, vil fremtidige utfordringer i stor grad være å ta vare på en historisk helhet og sammenheng i bybildet. Det er en utfordring at så få enkeltbygninger er formelt sikret gjennom juridisk vern (fredning/ reguleringsplan).

Innimellom lanseres forslag om innglassing av gateløp eller glassbroer som forbinder bygningsarealer på tvers av gateløp. Dette viser at umistelige kulturhistoriske verdier, som blant annet Cicignons byplan representerer, er under press.

2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3

GENERELT

DIVE-analysen fokuserer på sammenhenger og helhet i bystrukturen innenfor analyseområdet. Verneverdier og tålegrense vurderes på to nivå:

- 2.1 Middelalderbygrunnen
- 2.2 Gater, byrom og bygningsstrukturer.

DIVE-analysen fokuserer ikke på enkeltobjekter, som allerede er klassifisert i Byantikvarens aktsomhetskart. Det anses som viktig at verdifulle, autentiske enkelthus forvaltes etter føringer/ bestemmelse knyttet til verdien av enkeltobjektet, uavhengig av hvilken verdi delområdet de ligger i har.

Medvirkning trinn 3

Det andre medvirkningsmøtet handlet om trinn 3 og 4. Medvirkningsgruppene var forholdsvis samstemte i vurderingen av verneverdi innenfor de ulike delområdene. Mange av gruppens vurderinger utfylte hverandre. Sprik har omfattet verdivurderingene i seg selv eller gruppens ønske om en mer nyansert verdivurdering i større, sammenhengende områder. Gruppene gjorde også ulike vurderinger av hvor grensen går for når et kulturmiljø har internasjonal verdi. Flere av gruppene påpekte verdien i siktlinjene og hvor disse peker mot. Det ble også påpekt at det finnes bygninger og gatestruktur med høyere verdi enn delområdets klassifisering innenfor flere av delområdene. Dette gjelder spesielt Cicignons

gatestruktur med veitene og eiendomsstrukturen. Dette er innspill som er ivaretatt.

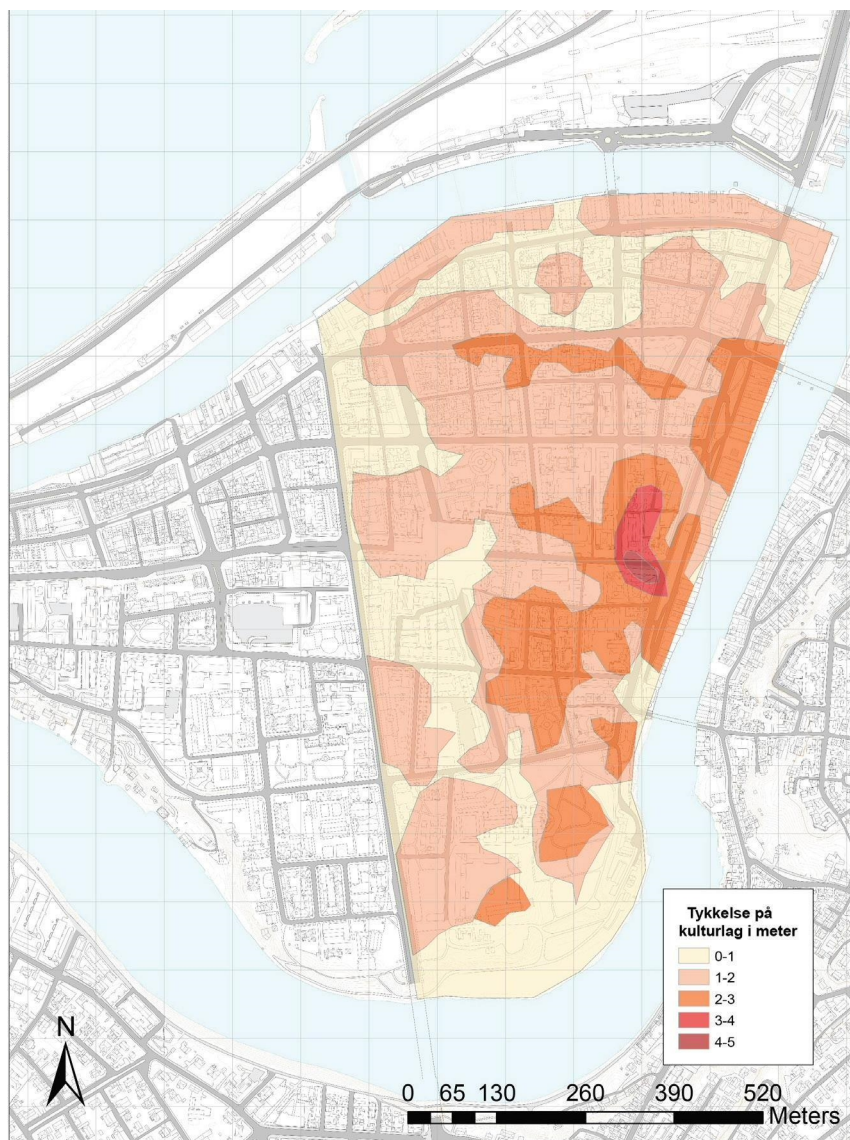
Der det har vært sprik har Asplan Viak, fra et kulturminnefaglig ståsted, konkludert ut fra en helhetsvurdering. Vi har lagt vekt på å tydeliggjøre det vi mener er de viktigste verdiene, som vi anbefaler blir ivaretatt i områdeplanen for analyseområdet. Dette gjelder spesielt områder med svært høy, stor og middels til stor verdi.

2.1 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE - MIDDELALDERBYGRUNNEN

Vurdering av verneverdi

Riksantikvaren har i samarbeid med NIKU utarbeidet et arkeologisk grunnlagsmateriale for Trinn 3 som inneholder tre kart som viser henholdsvis:

- Kulturlagsdybder (kart T3-1A),
- Fjernede kulturlag og utsjaktede områder (kart T3-1B) og
- Forhistoriske funn (T4-1C)



Kart T3-1A Kulturlagsdybder (NIKU).

2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3 VURDERING

Kartene viser hvor kulturlagene er dypest, hvor de er fjernet og hvor det er potensial for forhistoriske funn.

Kart T3-1A Kulturlagsdybder (NIKU)

Gjennom Trondheims over tusenårige historie med fast bosetting er det blitt avsatt avfall gjennom alle århundrer. Dette har medført at det finnes kulturlag med varierende tykkelse i hele den gamle bykjernen. Det er i området omkring Peter Egges Plass, Kongens gate/Kjøpmannsgata og sør for Vår Frue kirke at kulturlagstykkelsen er aller størst. Her finnes kulturlag i opp mot fem meters tykkelse. Dette er et resultat blant annet av at avfallet i perioder ble brukt til å skape fundament for bebyggelsens ekspansjon ut i elva eller andre fuktige eller lavtliggende områder. Hovedinnholdet i kulturlagene er organisk materiale (menneske- og dyremøkk, husholdningsavfall, bygningsrester, avfall fra håndverk med mer), og der det ikke har kommet til oksygen er dette materialet svært godt bevart. I tillegg finnes kulturlag med mindre innhold av organisk materiale, for eksempel lag som representerer jordbruksaktivitet. I noen områder innenfor middelalderbyen har det foregått åkerbruk/beite gjennom mange århundrer. I slike områder er kulturlagene tynnere, mer homogene og mindre organiske.

Kartet viser en modellering av dybden på alle avsetninger, målt fra dagens overflate ned til den naturlige undergrunnen. Tykkelsen på nyere tiders avsetninger som ikke er fredet etter kulturminneloven, og dermed dybden ned til toppen

av de automatisk fredete kulturlagene, varierer. Noen steder ligger fredete kulturlag like under markoverflaten, mens det andre steder kan være mektige avsetninger fra nyere tid øverst.

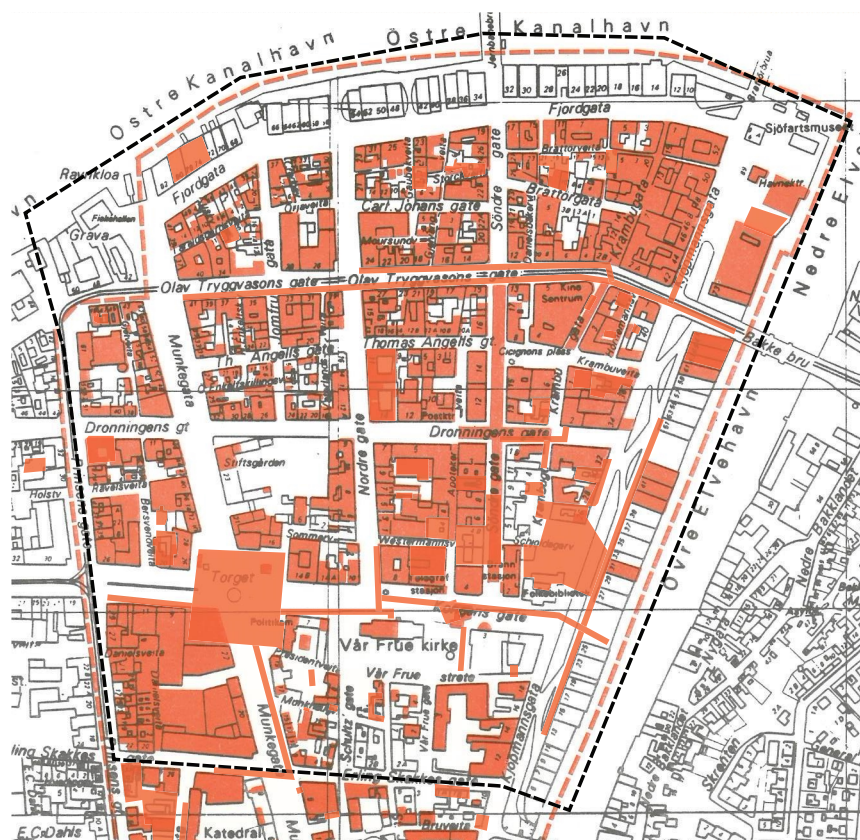
Kart T3-1B Fjernede kulturlag og utsjaktede områder (Riksantikvaren)

Kartet viser områder som er berørt av inngrep og allerede ødelagt enten gjennom arkeologiske undersøkelser (vist i farge) eller kjellere og andre utsjaktinger som er gjennomført uten arkeologisk undersøkelse eller med bare enkel arkeologisk observasjon. Av de arkeologiske undersøkelsene er det bare de største som er med her. Det er i tillegg gjennomført svært mange mindre undersøkelser (antatt 20-30 i året), hovedsakelig i

forbindelse med reparasjon og utskifting av teknisk infrastruktur. Torvet er gravd ut i sin helhet i forbindelse med oppgraderingen som nå snart er ferdig. Kartet viser hvilke områder som ikke er berørt av inngrep, og der kulturlagene i stor grad bør være intakt.

Kart T3-1C Forhistoriske funn (NIKU)

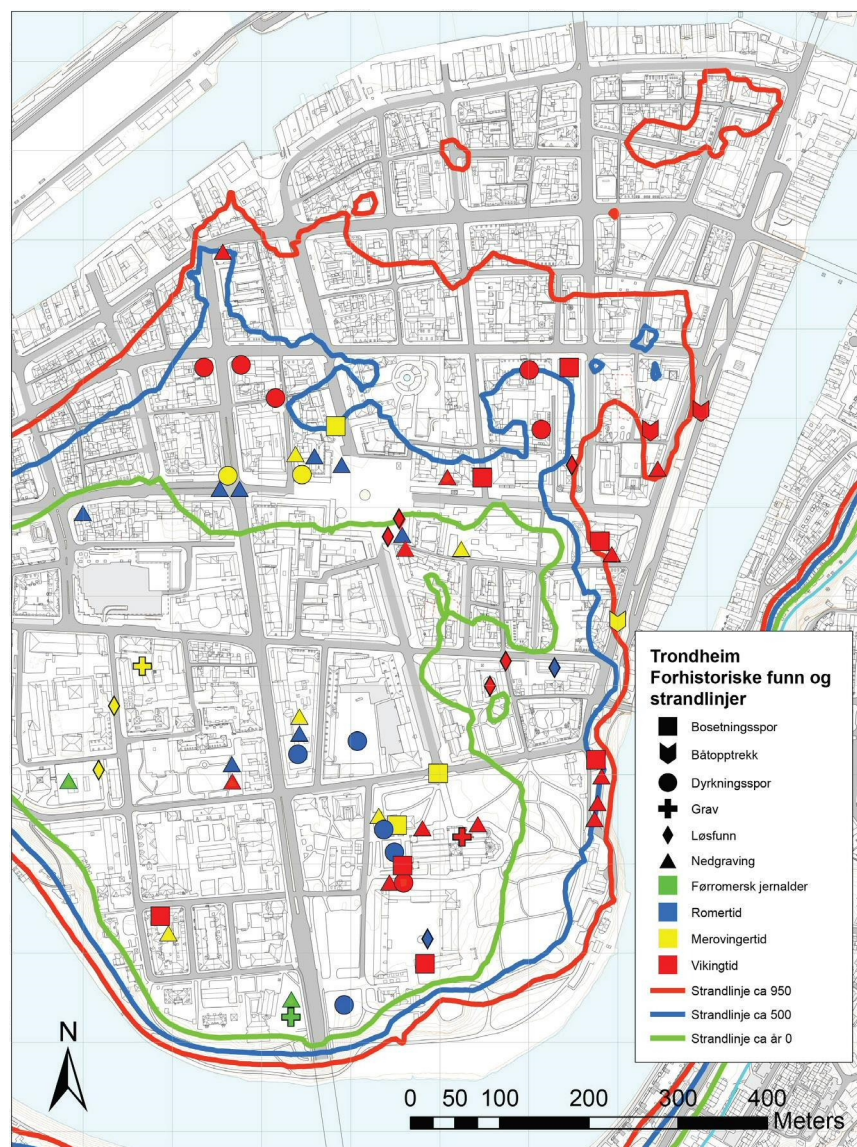
Kartet viser hvor det er påvist bosettingsspor, dyrkingsspor eller gjenstandsfunn som entydig stammer fra tiden før middelalderen. Kartet skisserer også strandlinjer fra ca. år 0, år 500 og 950. Nidarneset har vært bosatt lenge før byen ble etablert. Det har eksistert minst én stor gård her i jernalderen, med mulige røtter tilbake til bronsealderen. Den eldste sikre dateringen vi har går tilbake til ca. 500 f.Kr.



Kart T3-1B Fjernede kulturlag og utsjaktede områder til og med 2019 (Riksantikvaren).

2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3 VURDERING



Kart T3-1C Forhistoriske funn (NIKU).

Ettersom byens nordre områder (nord for Thomas Angells gate) lå under vann helt opp på 1000-tallet, er det ikke potensial for bosetningsspor fra forhistorisk tid her. Det kan imidlertid finnes skipsfunn eller funn relatert til fiske og annen aktivitet i fjæresonen.

Vurdering av tålegrenser

Det er en stor utfordring at kulturlagene i noen områder står i fare for å bli ødelagt på grunn av uttørking. Årsaken til uttørkingen

er dype, moderne kjellere samt graving av installasjoner i grunnen der det er blitt benyttet drenerende masser. Vi har også mange eksempler på den negative effekten av trær, som utøver mekanisk skade på kulturlagene samtidig som fuktigheten suges ut slik at kulturlagene tørker ut.

Endring i grunnvannsnivået kan øke sårbarheten til kulturlagene, og også for eldre stående bygninger som har fundamentering som

er etablert oppå kulturlag. Disse kan få setningsskader som følge av at kulturlagene under brytes ned. Det er gjort spesifikke sårbarhetsvurderinger i forbindelse med en rekke utbyggingsprosjekter. Det er også etablert målestasjoner for å overvåke kulturlagenes bevaringsforhold over tid på flere lokaliteter.

Riksantikvaren planlegger undersøkelse av bevaringsforhold/bevaringstilstand på flere lokaliteter i tiden framover for å skaffe en bedre oversikt over kulturlagenes tålegrense i middelalderbyen.

Viktige hensyn for å bevare verdier:

- Der det kan påvises at kulturlagene står i fare for å få redusert eller tapt kildeverdi pga. dårlige bevaringsforhold bør det iverksettes vernetiltak. I slike områder må det også vurderes om utbygging eller andre tiltak kan bidra til ytterligere reduksjon av kildeverdi.
- I områder med stort utbyggingspress blir det spesielt viktig å gjøre helhetsvurderinger, slik at kulturlag i hele bydeler ikke gradvis går tapt. Det er ønskelig å bevare kulturlag fra alle deler av middelalderbyen til framtidige generasjoner.
- Større sammenhengende områder med intakte kulturlag kan ha større utsagnskraft enn fragmenterte områder. Kulturminnemyndighetene har derfor sett det som viktig å vurdere bevaring av kulturlag i gateløp og enkelte større bakgårder der det ikke er gjort

2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3 VURDERING

inngrep tidligere.

- Områder med kulturlag som representerer siste rest av en type aktivitetsspor eller kulturlag fra visse perioder er sårbare for nye tiltak. Det samme gjelder områder der viktige sammenhenger i bystrukturen kan påvises eller der synlige strukturer med røtter i middelalderen finnes, som eiendomsgrenser eller gateløp.
- Kulturlag som representerer aktiviteter eller perioder Riksantikvaren ikke har tilstrekkelig kunnskap om, eller som er prioritert i forskningssammenheng, vurderes som sårbare. Kildeverdien kan i noen tilfeller sikres gjennom arkeologisk undersøkelse og dokumentasjon, men i andre tilfeller er «in situ»-vern den beste løsningen.

Riksantikvaren vil i noen områder ha en mer restriktiv forvaltning i forhold til hvilke typer nye tiltak som kan tillates og eventuelt vilkårene som settes for gjennomføring av tiltakene.

Prioriteringer

Kulturminneforvaltningen gjør prioriteringer om «in situ»-vern eller arkeologiske undersøkelser basert på blant annet bevaringsforhold og kunnskapsbehov. For å kunne velge ut områder som skal sikres et langsiktig vern, er det avgjørende å først skaffe kunnskap om kulturlagenes bevaringsforhold og -tilstand:

Området nord for Dronningens gate har vært utsatt for stor grad av utsjaking i forbindelse med etablering av kjellere i moderne tid. Gjenværende kulturlag i denne delen av byen er derfor av stor verdi fordi de representerer siste mulighet til å hente ut kunnskap om middelalderbyens nordligste områder. Her finnes det noen bakgårder som i liten grad er berørt av moderne inngrep. Noen av disse vil derfor kunne prioriteres til vern. Gateløpene representerer også større sammenhengende områder med intakte kulturlag.

Sør for Dronningens gate, mellom elva og Nordre gate, finner vi de dypeste kulturlagene. De eldste sporene etter byen er funnet innenfor dette området, på begge sider av Krabugata.

Sør for Vår Frue kirke og øst for Munkegata er det tilsvarende områder med dype kulturlag. Innenfor begge disse områdene har kulturlagene delvis svært høyt organisk innhold og er godt bevart. Gjenværende områder med sammenhengende kulturlag i disse områdene vil kunne bli prioritert til vern, etter konkrete vurderinger av bevaringsforhold. I de senere årene er det likevel gitt tillatelse til flere nybygg her, men med krav til fundamentering som tillater videre bevaring av kulturlagene på stedet.

Vest for Nordre gate/Munkegata er kulturlagene tynnere, mer minerogene og homogene. Byens vestre deler ble benyttet til jordbruk og beite gjennom det meste av middelalderen. Gjennom flere undersøkelser de siste årene har vi fått mye ny kunnskap om middelalderbyens innmark, men problemstillinger om hvordan jordbruk, hagebruk og husdyrhold var organisert og drevet er fortsatt delvis ubesvart.



Arkeologisk utgraving i Kjøpmannsgata. 1978. Kilde: Trondheim byarkiv.

2.2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE – GATER, BYROM OG BYGNINGSSTRUKTURER

Vurdering av verneverdi

Analyseområdet innehar mange kvaliteter og verdier gjennom bylandskapet det inngår i, gate- og byrom det er strukturert etter og de komplekse kvartalene med flere viktige enkeltbygninger.

Mange enkeltvise bygninger er allerede klassifisert i Byantikvarens aktsomhetskart (per mars 2020), og noen få er fredet gjennom kulturminneloven. I denne analysen er det lagt vekt på å gjennomføre verdivurderingene på områdenivå, for å skaffe kunnskap om mer overordnede kvaliteter.

Vurdering av verneverdier er basert på konklusjonene fra trinn 2 og er gjort på to nivåer:

- Helhetlige verdivurderinger for analyseområdet
- Verdivurderinger av delområder ut fra enhetlige bygningsstrukturer.

Verdier hele området

Middelalderens bygrunn og enkeltlokaliteter er automatisk fredet, og har med det stor nasjonal verdi. Verneverdien for middelalderbygrunnen har derfor ikke vært tema for diskusjon som del av analysen, kun sårbarhet.

Analyseområdet har gjennomgående stor verdi som byområde. Selv om ikke alle enkeltbygg eller bygningsstrukturer er like verdifulle, utgjør helheten i bylandskapet, gatestrukturen og byromskvalitetene viktige

sammenhengende og identitetsskapende kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljø er vurdert ut fra lokal, regional, nasjonal verdi etter Riksantikvarens verdikriterier liten, middels og stor. Det er i tillegg innført et fjerde verditrinn, særlig høy verdi, som beskriver delområder med nasjonal opp mot internasjonal verdi.

Verdier delområder

Basert på konklusjonene fra trinn 2 er det i Trinn 4 definert syv ulike strukturtyper innenfor analyseområdet, se kart T4-1 Strukturkart. Disse er:

- Viktige plasser og byrom med praktbygg
- Bryggemiljø
- Blandingsbebyggelse – storskala bygg og anlegg
- Murbebyggelse, småskala
- Murbebyggelse, storskala
- Småskala trehusmiljø
- Nyere bygningsstrukturer, stor skala

Fargen i kolonne 1 viser til strukturinndelingen.

Verdien for delområdene er satt for bygningsmiljøet som helhet. Der det ligger til rette for det behandles delområder med like strukturer samlet i tabellen.

Vurdering av tålegrenser

DIVE-analysen konkluderer med en tålegrense per delområde. Denne er basert både på verdien av området i seg selv, og på verdien av tiliggende områder (konteksten området står i). Ut fra disse hensynene har vi vurdert en maksimal tålegrense for hvert av delområdene.

I vurderingene av delområdenes verdi er det i hovedsak bygningsstrukturene som har vært avgjørende, men tilhørende byrom har også hatt betydning. Konklusjonene for delområdenes verdier er vist på kart T3-a, mens tabell 3-1A og B beskriver nærmere verdier, sårbarhet og utviklingspotensial, og konkluderer på endringskapasitet og tålegrense. Tålegrensen ligger til grunn for vurdering av handlingsrom i trinn 4.

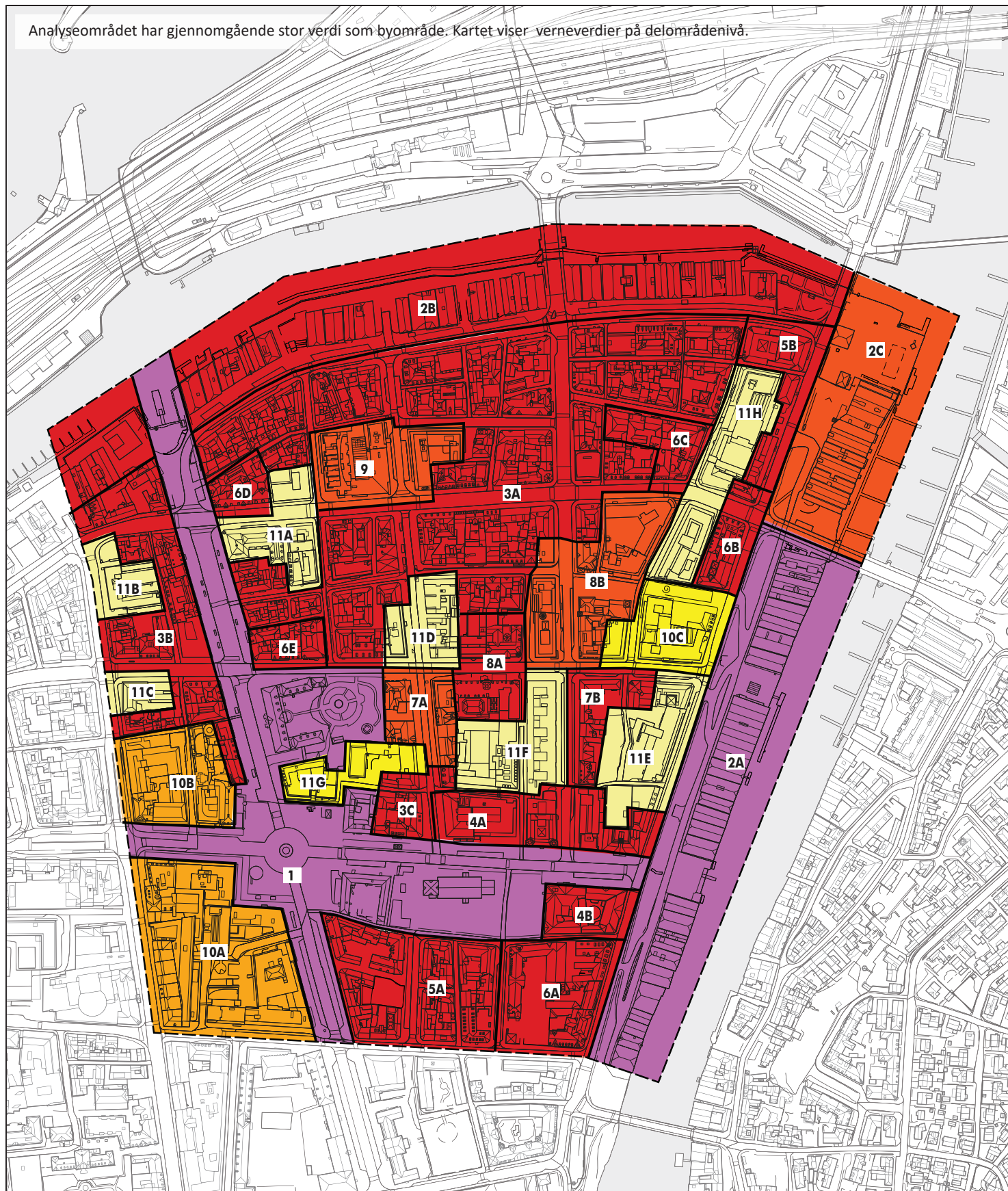
Kategorier for tålegrenser

Metoden benytter fire kategorier av tålegrense: A, B, C og D. Noen områder har også blitt vurdert til å ligge mellom disse, som A/B eller B/C. Hver kategori er gitt egne anbefalinger, som er beskrevet under. I tillegg er det noen kriterier som gjelder alle fire. Tålegrensene som er gitt kommer frem av Tabell 3-1A og 3-1B.

Felles

- Alle nye tiltak må avklares med rette vernemyndighet (Riksantikvaren, Trøndelag fylkeskommune eller Trondheim kommune ved byantikvaren).
- Ved søknad om tiltak bør konsekvenser for nærliggende kulturhistoriske verdier dokumenteres godt.
- Tiltak i bygningsstrukturen bør ikke bryte med gatestrukturen.
- Både bebyggelses- og eiendomsstrukturer bør opprettholdes som i dag.
- Nye prosjekt bør bidra til å styrke eksisterende kulturhistoriske verdier.
- Veitene, branngatene og Cicignons byrom og gateløp må hensyntas og sikres i all planlegging.

Analyseområdet har gjennomgående stor verdi som byområde. Kartet viser verneverdier på delområdenivå.



Verdi

- Særlig høy verdi
- Stor verdi
- Middels til stor verdi
- Middels verdi
- Liten til middels verdi
- Liten verdi

DIVE

T3-1 Verdi bygningsstruktur

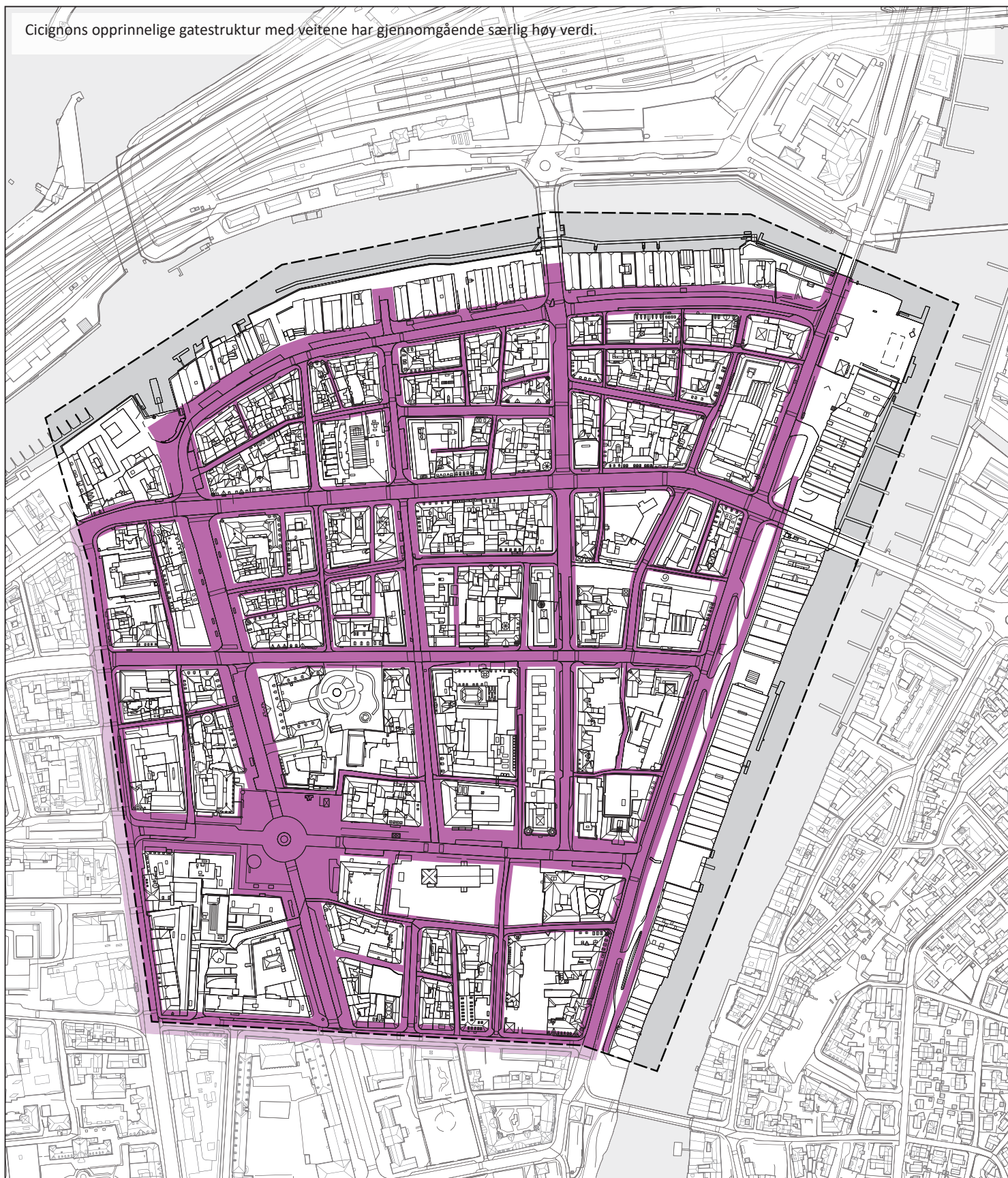
DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mai 2020



Cicignons opprinnelige gatestruktur med veitene har gjennomgående særlig høy verdi.



Verdi

- Særlig høy verdi
- Stor verdi
- Middels til stor verdi
- Middels verdi
- Liten til middels verdi
- Liten verdi

DIVE

T3-2 Verdi gatestruktur

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Juni 2020



2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3 VURDERING

- Tiltak som planlegges i/nær kulturhistoriske omgivelser med verdi bør alltid illustreres med både nær- og fjernvirkning.
- Delområdets helhetlige karakter bør hensyntas og verdier sikres i all planlegging.
- Alle bygninger bør ha henvendelse mot tilliggende gater/offentlige rom.

Tålegrense A: Enkeltbygninger, bygningsstrukturer og byrom med særlig stor verdi og høy grad av opprinnelighet (autentisitet), som er helt eller delvis omfattet av fredning etter kulturminneloven (kml) eller har verdier som kommer nært opp mot fredningsklasse.

Verneverdien omfatter bygningers eksteriør, interiør og sammenhengende strukturer av bygninger/gater/eiendommer der gater, veiter, plasser, torg, parker, siktlinjer, grønne sammenhenger, elementer inngår. Muligheter for endringer er svært begrenset.

Rammer innenfor kategori A:

- Både enkeltbygg og områdekarakter (byggningsstruktur) må hensyntas og verdier sikres i all planlegging.
- Det er mulighet for tilpasset bruk, med mindre endringer og noen tekniske oppgraderinger, som ikke er i konflikt med gjeldende vernestatus.
- På definerte enkeltbygninger må autentiske elementer, materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).
- Alle tiltak som går ut over normalt vedlikehold må avklares med rette vernemyndighet.
- Eventuelle nye prosjekt må styrke eksisterende verdier.

Tålegrense B: Bygningsstrukturer som er tilnærmet uendret og opprinnelige (autentiske).

Verneverdien omfatter delområdenes gate- og bebyggelsesstruktur med skala, høyder og enkeltbygningers eksteriør. Muligheter for større endringer er begrenset.

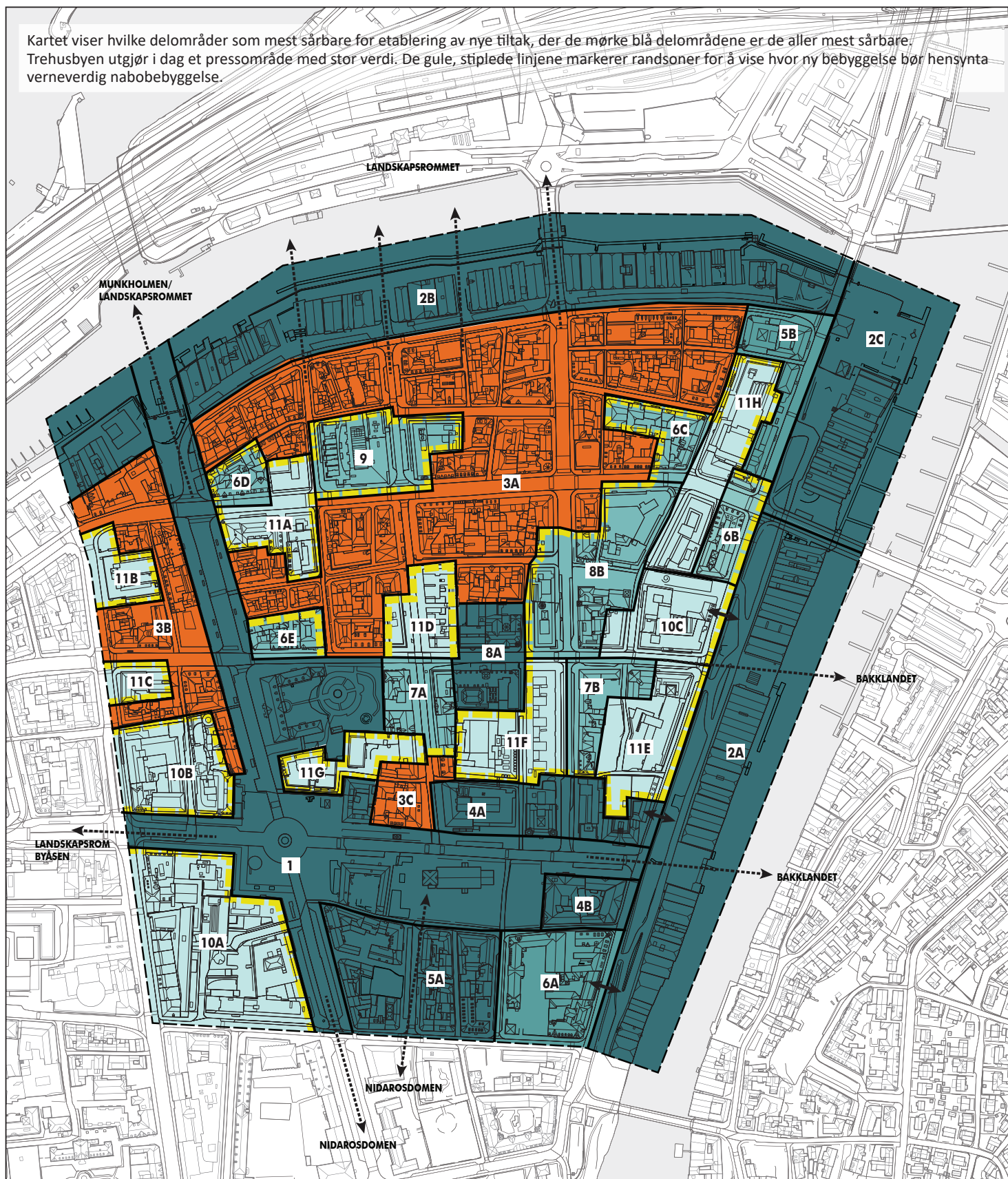
Rammer innenfor kategori B:

- Dagens preg i struktur, takform, volum, skala og fasader mot gateløp og byrom bør sikres. Bygningsmessige tiltak bør ikke bryte med gatestrukturen.
- Det bør ikke tillates fortetting på større (sammenslåtte) tomter eller med bygningsvolumer som er større enn det områdets eksisterende bebyggelse og eiendomsstruktur har. Nybygg (infill)/ nye erstatninger bør tilpasses områdets hovedkarakter mht. gjeldende eiendomsstruktur, plassering av bygning på tomt, bakgårder, gatestruktur, volum og retning, takform, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes, men om mulig styrke eksisterende verdier.
- Nye prosjekt bør styrke eksisterende verdier.
- På definerte enkeltbygninger bør gjenværende autentiske elementer, materiale og bygningsdeler bevares.



Bygning innenfor tålegrense A, Hornemannsgården. Kilde: Wikipedia.

Kartet viser hvilke delområder som mest sårbare for etablering av nye tiltak, der de mørke blå delområdene er de aller mest sårbare. Trehusbyen utgjør i dag et pressområde med stor verdi. De gule, stiplede linjene markerer randsoner for å vise hvor ny bebyggelse bør hensynta verneverdig nabobebyggelse.



Sårbarhet

- Pressområder med verdi
- Randsoner som påvirker store omkringliggende verdier
- Stor sårbarhet
- Middels til stor sårbarhet
- Middels sårbarhet (robuste strukturer)
- Områder med liten/ middels sårbarhet, men som påvirker store verdier

-----> Viktige siktlinjer

↔ Viktige forbindelser

DIVE

T3-3 Sårbarhet byggningsstruktur

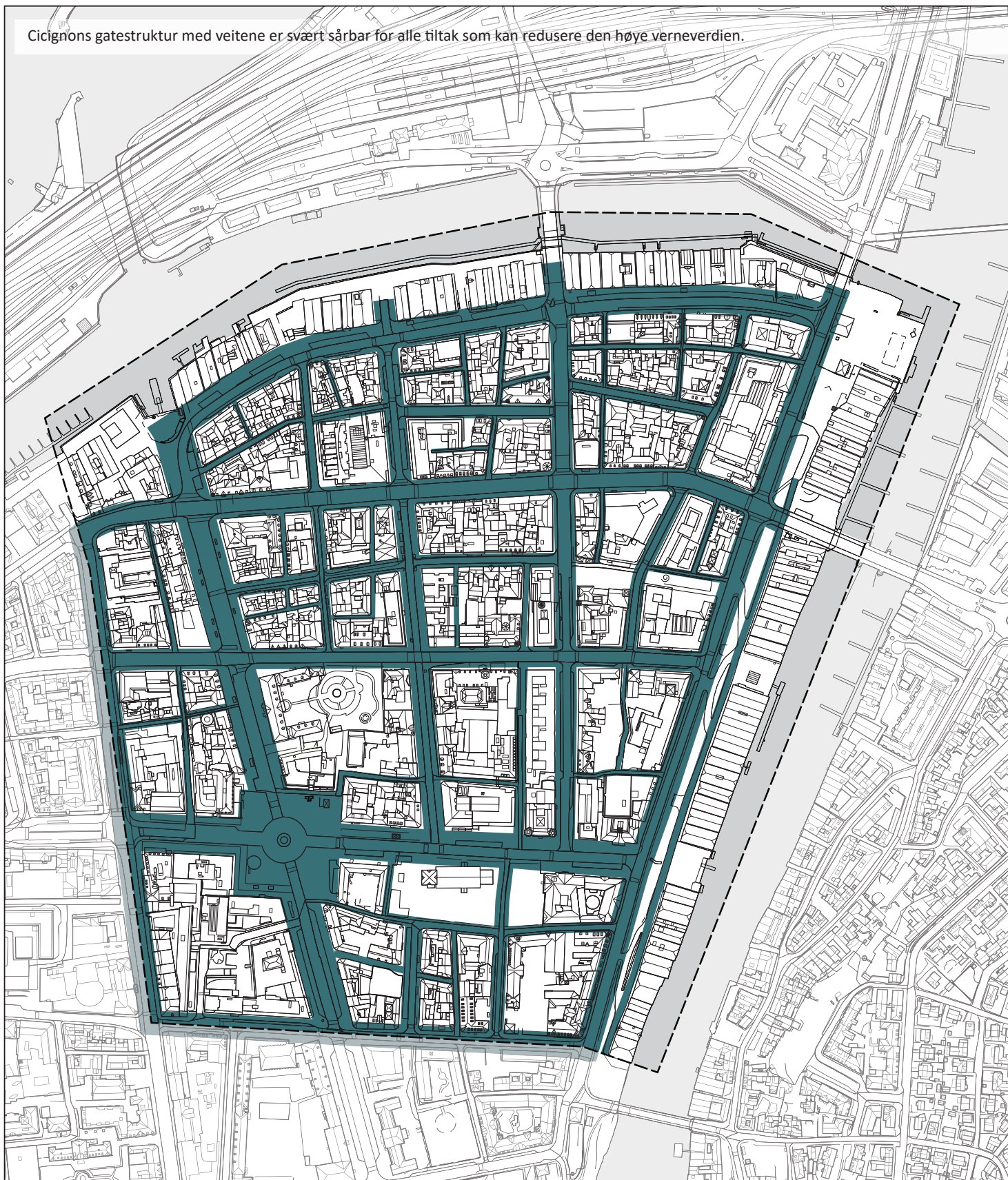
DIVE Trondheim nordostre del

asplan viak

Juni 2020



Cicignons gatestruktur med veitene er svært sårbar for alle tiltak som kan redusere den høye verneverdien.



Sårbarhet

- Pressområder med verdi
- Randsoner som påvirker store omkringliggende verdier
- Stor sårbarhet
- Middels til stor sårbarhet
- Middels sårbarhet (robuste strukturer)
- Områder med liten/ middels sårbarhet, men som påvirker store verdier

DIVE

T3-4 Sårbarhet gatestruktur

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Juni 2020



2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN 3 VURDERING

Tålegrense C: Bygningsstrukturer med en sammensatt bygningsmasse av verneverdige bygg og nyere bygg med få vesentlige avvik. Det er rom for endringer der dette balanseres godt mot vernehensyn. Rammer innenfor kategori C:

- Ombygging/endringer/riving som er i direkte konflikt med verneverdige bygninger bør ikke tillates, dette for å unngå ytterligere forringelse av områder.
- Ny bebyggelse bør tilpasses spesielt i forhold til opprinnelig gatestruktur, høyder, volum, skala og plassering på tomt.
- På gjenværende verneverdige enkeltbygninger bør autentisk materiale og bygningsdeler bevares så langt dette er mulig.

Tålegrense D: Delområder der verdiene er fraværende eller borte, men som ligger inntil områder med stor verneverdi. Omfatter mulige utviklingsområder er der det kan være aktuelt å rive eller flytte bygninger. Rammer innenfor kategori D:

- Ved nærhet til kulturhistorisk viktige områder bør ny bebyggelse tilpasses og ta hensyn slik at den ikke dominerer over og forringer tilliggende områders verdier eller opplevelse av sammenhenger.

3 VERDI- OG SÅRBARHETSTABELL

Ut fra faglige vurderinger og innspill fra medvirkningsverksted 2 er det utarbeidet en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i to deler; Tabell 3-1A Helhetlige verdi- og sårbarhetsvurderinger og 3-1B

Verdi- og sårbarhetsvurderinger for delområder. Tabellen skal leses i sammenheng med kart som viser verneverdi (kart T3-1 Verdi) og sårbarhet (kart T3-2 Sårbarhet).

Leserveiledning til tabell 3-1:

Tabellen viser en sammenstilling og samlet vurdering der:

- Verdi beskriver den samlede verneverdien i et delområde.
- Utviklingspotensial beskriver muligheter for utvikling.
- Endringskapasitet angir kulturmiljøets evne til endring.
- Sårbarhet betegner kulturmiljøets evne til å motstå uønsket påvirkning som kan redusere verdiene.
- Tålegrense angir grensen for når verdien forringes som følge av påvirkning basert på verdien både til det aktuelle delområde og tilliggende områder (konteksten området står i).
- Fargekoden i tabellen viser til områdestrukturen i kartet.



Bebyggelse rundt torvet innenfor tålegrense C/D.

TABELL 3-1A: HELHETLIGE VERDI- OG SÅRBARHETSVURDERINGER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

Bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	*Tålegrense
Middelalderbyen Trondheim	Er en av åtte middelalderbyer i Norge. Middelalderbygrunnen er automatisk fredet, og er i utstrekning og omfang ett av Norges største automatisk fredete kulturminne. Den er viktig både som utgangspunkt for opplevelse, og som primærkilde til kunnskap om livet i middelalderen. Samlet særlig høy verdi.	Hele nordøstre del av Midtbyen er sårbar for endringer av grunnvann og uttørking som kan skade eller ødelegge kulturlagene. Nye tiltak vil kreve tilpassede løsninger for å minimere inngrepene (se kap 2.1). Områder som allerede ikke er ut-sjaktet representerer siste mulighet til å hente ut kunnskap om middelalderbyens nordligste områder, og vil derfor være svært sårbare for endringer. Traseene etter middelalderens veiter fra både før og etter 1537 vil være svært sårbare for alle endringer, jf. kartene under trinn 2: T2-1A, T2-1B og T2-1C samt Byantikvarens veitekart, lenke: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/byantikvar/byantikvaren/veiter-og-gardsrom/ Illustrasjon veitekart.	Ingen/liten	A
Bylandskapet	Byen oppleves i hovedsak fra gatenivå, men opplevelsen avhenger av omkringliggende eiendoms- og bygningsstrukturer. Disse skaper sammenhenger i bylandskapet på tvers av gateløpene. Siktlinjene som ligger i byplanen er i all hovedsak intakte. Midtbyen er også midtpunkt fra en rekke av byens utsiktspunkt. Bygningshøydene er holdt på et relativt lavt nivå, det er få høye bygninger som bryter med silhuetter og siktlinjer. Taklandskapet er preget av historisk bebyggelse med saltak. Kirkespirene oppleves fremdeles som planlagte brudd i silhuett og taklandskap. Samlet stor verdi.	Bylandskapet som helhet er sårbart for nye tiltak som bryter med høyder, siktlinjer, gatestruktur og bygningsstrukturer.	Liten	A
Gater og byrom	Cicignons barokke byplan med veitene, branngatene og plassrommene utgjør byens blodårer. Gatestrukturen har aldersverdi og er lite endret. Gatebildet handler om fasader/rytmer og opplevelsen av sammenheng på tvers av gateløp. Gater og byrom står i en sammenheng med oppfattelsen av bylandskapet. Samlet særlig høy verdi.	Gatestrukturen er sårbar for store endringer i bebyggelsen i og langs gateløpene, som eksempelvis tiltak på tvers av gateløpene, brudd i byggelinjer, brudd i fasadeliv og installasjoner i siktlinjene. Høyder har stor betydning for lys, sol, vind og temperatur i gater og byrom.	Ingen	A

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	*Sårbarhet middelalder struktur	Tålegrense
1	Munkegata – Kongens gate	Gateløpet med aksene og det barokke torvet, Vår Frue kirke og de tre trepaleene er unike kulturhistoriske spor som gir byen identitet. Gatestrukturen og bygningene har aldersverdi, er autentiske og utgjør svært viktige praktbygg for byen. Sammenhengen mellom bygninger og byrom i skala og tidsuttrykk er karakteristisk. Delområdet har særlig høy kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi. Samlet særlig høy verdi.	Området tåler svært få endringer i enkeltbygg, bebyggelsens forholdet til gate-løp og tiltak i gate og plassrom før særpreget og umistelige kulturhistoriske verdier går tapt. Områdets karakter med brede gater, store åpne plassrom og praktbygg med fasader mot disse bør hensyntas og verdier sikres. Eventuell ny bebyggelse bør kun unntaksvis tillates, tilpasset og underordnet eksisterende verdier.	Ingen	Middelalderbygrunnen. Lokalteter Vår Frue kirke og kirkegård.	A
2A	Bryggene i Kjøpmannsgata	Bryggene i Kjøpmannsgata med vollen er en av Trondheims viktigste kulturmiljø med særlig høy verdi. Bryggemiljøet strekker seg fra Gamle Bybro og helt ned til kanalen. Området inngikk i Cicignons byplan, og to bygg samt brua over kanalen er fredet. Samlet særlig høy verdi.	Bryggerekken er svært sårbar for endringer. Se DIVE-analysen for bryggerekken i Kjøpmannsgata (Gamle Bybro-Bakke bru)	Ingen/liten	Middelalderbygrunnen.	A/B
2B	Bryggene i Fjordgata med Brattørparken	Bryggerekka er i hovedsak oppført fra siste del av 1600-t og frem til 1900-t. Allmenningene er bevart. Bryggene er i stor grad representative og autentiske fra byggeår, selv om en del er påbygd i høyden. Flere nye infillbrygger supplerer de eldste bryggene. Deler av disse har annen funksjon og formtrekk. I vest ligger Ravnkloa med ny fiskehall i tillegg til bryggebebyggelse av ulik alder. Bryggene og bryggemiljøet er i stor grad bevart, men er en del endret og påvirket av nyere tids endringer. Brattørparken var opprinnelig en hage som det senere ble lagt klausul på, dvs at	Miljøet er svært sårbart for avvikende strukturer og bygningsvolum som kan endre særpreget. Bryggene er sårbare for påbygging i høyden og ombygginger, samt endringer av fasadeliv og -uttrykk. Ved brann kan nye bygg oppføres i samme skala og eiendomsstruktur.	Liten	Middelalderbygrunnen.	A/B

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

		det ikke kunne bygges her. Batteriet ved Wensells hage lå i sjøkanten mot Kanalen. Samlet stor verdi.	Allmenningene er svært sårbare for nye bygningsmessige tiltak som kan redusere åpen karakter og visuell kontakt med vann. Formål bør tilpasses hver enkelt brygge ut fra dennes tålegrense.			
2C	Krigsseilerplassen Royal Garden	Krigsseilerplassen har hatt mange funksjoner som rettersted og fergested med fergemannsbolig fram til 1870. Er i nyere tid oppkalt etter krigsseilerne. Plassen har stor verdi som sentralt grøntområde i krysset mellom kanalen og elva. Tollboden og Brattørvakta er fredet og har stor verdi som enkeltbygg. Samlet har Krigsseilerplassen stor verdi. Hotel Royal Garden ble oppført i 1984 på tomte etter en bryggebrann i 1967. Bygningens utforming er et godt eksempel på datidens tilpasningsarkitektur der man gjennom nyskapende formgivning og materialbruk tolker det opprinnelige bryggemiljøet. Bygget har arkitektonisk og historiefortellende verdi. I seg selv har bygningsanlegget middels verneverdi. Samlet sett er kulturmiljøet unikt for Trondheim med nasjonal opp mot internasjonal verdi. Verdien for delområdet er satt for bygningsmiljøet som helhet. Samlet middels til stor verdi.	Delområdet henger tett sammen med bryggemiljøet i Kjøpmannsgata. Generelt bør nye tiltak fra Bakke bro og ned til Krigsseilerplassen ses i sammenheng med bryggene og den kulturhistoriske konteksten videre ned mot Gamle Bybro. Krigsseilerplassen som plassrom med fredete bygninger og monument er sårbart for tiltak som bygger i høyden, og som kan endre plassrommets åpenhet, særpreg og verdi.	Liten/ middels	Middelalderbygrunnen.	B
3A 3B 3C	Trehusmiljøet Midtbyen nord Trehusmiljøet Midtbyen vest for Prinsensgate Trehusmiljøet Nordre gate sør	Trehusmiljøet representerer eldre eiendomsstrukturer med stor tidsdybde. Trehusbebyggelsen i to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom er i stor grad intakt og preger disse delområdene, selv om det er oppført en del større bebyggelse etter 1900. Trehusmiljøets verdi knytter seg til den helhetlige områdekarakteren innenfor analyseområdet og bygningsmiljøets klare helhetlige sammenheng med trehusbebyggelsen på Sanden, Hospitalsløkkan og Bakklandet. I	Den småskala strukturen er svært sårbare for brann og for alle nye tiltak og ev. volum som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen. Ytterligere fortetting eller øking av utnyttingsgrad vil bidra til å redusere lesbarhet og endre områdekarakteren. Både opplevelsen mot gate og inne i	Liten	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Carl Johans gt 4. Bakgårder med stort potensial om middelalderbyens nordligste område. Middelalderveier før 1536; Apotekerveita	B

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

		tillegg kommer verdi av enkeltbygg. Bebyggelsen er representativ og har arkitektonisk verdi, som gir stor kunnskapsverdi. Trehusmiljøet er ett av Norges største, og en vesentlig del av byens identitet. Store deler av bebyggelsen er i god teknisk stand. Innenfor delområdet finnes det enkeltbygninger med mindre kulturhistorisk verdi. Det helhetlige og sammenhengende trehusmiljøet har vært førende for verdisettingen. Samlet stor verdi.	kvartalene er vesentlig.			
4A	Telegrafen – Biblioteket	Dette er to delområder på hver side av Kongens gate som består av store praktbygg fra 1800- og 1900-tall. Rådstuen fra 1706/1870 er den eldste bevarte murbygningen byen har fra etter reformasjonen. Bebyggelsen er oppført i jugendstil, nyklassisisme og funkisstil. Dette er store, relativt autentiske og representative bygninger med stor arkitektonisk verdi som har regional/nasjonal verdi. De har også identitetsverdi i form av sine opprinnelige funksjoner. Bygningene viser stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi. Samlet stor verdi.	Bygningene og delområdene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket, samt fjerning av autentisk materiale. Delområdene er generelt sårbare for nye bygningsmessige tiltak.	Liten	Middelalderbygrunnen. Lokaliteter Kongens gt 2 og Søndre gt 4. Middelalderveier før 1536; Westermanns veita og Apotekerveita	A/B
4B	Norges Bank/ Frimurerlosjen					
5A	Empirekvartalet	Småskala murbebyggelse i 2-3 etasjer oppført etter tidlige bybranner. Enhetlige kvartal/struktur som gir stor opplevelsverdi ut mot gateløp og i gårdsrom. Bebyggelsen er tilnærmet autentisk i eksteriøret, og i god teknisk stand. Bebyggelsen er representativ og har arkitektonisk verdi. Den har stor kunnskapsverdi fra da byen endret seg med murtvangens første fase. Samlet stor verdi.	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket. Fjerning av autentisk materiale vil redusere verdien. Delområdene er sårbare for nye bygningsmessige tiltak som bryter med strukturen og områdekarakteren.	Liten	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Vår Frue gt 2, 3 og 4. Middelalderveier før 1536; St. Jørgensveita	B
5B	Kjøpmannsgt. - Fjordgata	Større trehus med pusset fasade i 2-3 etasjer oppført etter tidlige bybranner. Mot Olavskvartalet har bakgårdene forsvunnet, og eiendommene utgjør en del av Olavshallens fasade. Kjøpmanns-	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan	Liten	Middelalderbygrunnen.	B

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

		gata 52 har tre fløyer rundt et indre gårdsrom, og tre fasader mot gate/veit. Enhetlige bebyggelse gir stor opplevelsesverdi. Bebyggelsen er tilnærmet autentisk i eksteriøret, og i god teknisk stand. Bebyggelsen er representativ og har arkitektonisk verdi. Samlet stor verdi.	endre uttrykket. Fjerning av autentisk materiale vil redusere verdien.			
6A	Gerhard Schønning – Kjøpmannsgt.	Sammenhengende kvartaler/ bebyggelse oppført i fire etasjer i murtvangens sene fase etter 1900, noe som gir stor kunnskapsverdi. Deler av bebyggelsen er oppført i jugendstil og nyklassisme. Bygningene er representative for sin tid og har arkitektonisk verdi. Eksteriøret er lite endret, de er godt bevart fra byggeår. Samlet stor verdi.	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket. Delområdene er sårbare for nye bygningsmessige tiltak som bryter med områdekarakteren.	Liten/ middels	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Vår Frue gt 2, 3 og 4 og Kjøpmannsgata 12. Middelalderveier før 1536; Vår Frue Strede	B/C
6B	Hornemanns veita					
6C	Krambugata – Brattørgata					
6D	Olav Tryggvasons gt. – Taraldgårds- Veita					
6E	Dronningens gate – Øvre Enkeltskillings veita					
7A	Nordre gate 5 til 9	Områder med blandet bebyggelse bestående av murbebyggelse i fire etasjer og nyere bygg. Bygningene er i stor grad autentiske, eksteriøret er lite endret. Stilart er lesbar, og bygningene har arkitektonisk verdi. Jugendbygningene i Nordre gate har stor kunnskapsverdi. Delområdet gir samlet stor kunnskapsverdi om murtvangens krav og ny kunnskap om byggeteknikk og materialer. Innslaget av nyere bygninger med liten kulturhistorisk verdi trekker noe ned. Samlet middels til stor verdi.	Riving eller tiltak som medfører store endringer av Jugendbygningene vil svekke områdets karakter. Byggene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk/ på- og ombygginger som kan endre uttrykket, og sårbare for evt. fjerning av autentisk materiale og bygningsdeler som vil redusere verdi. De øvrige byggene er ikke like sårbare for endring dersom tiltakene ikke bryter vesentlig med områdets karakter.	Liten/ middels	Middelalderbygrunnen.	B/C
7B	Klemenskirken – Søndre gate	Områder med blandet bebyggelse, i hovedsak bestående av småskala trehusbebyggelse og murbebyggelse i fire etasjer.	Riving eller tiltak som medfører store endringer av disse bygningene vil svekke områdets karakter.	Liten	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Klemenskirken.	B/C

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

		Bygningene er i stor grad autentiske, eksteriøret er lite endret. Stilart er lesbar, og bygningene har arkitektonisk verdi. Delområdene gir kunnskapsverdi om murtvangens krav og ny kunnskap om byggeteknikk og materialer. Aldersverdi og stor grad av autenticitet gir stor kunnskapsverdi og opplevelsesverdi. Samlet stor verdi.	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket, sårbar for evt. fjerning av autentisk materiale og bygningsdeler, vil evt redusere verdi.		Middelalder-veiter før 1536; Krambungata.	
8A	Britannia hotell	Området omfatter Britannia Hotel, Posthuset og Handelstandens hus, alle tre er unike enkeltbygg for Trondheim med stor arkitektonisk verdi. Bygningene er også markante signalbygg hver for seg, med stor kunnskaps- og opplevelsesverdi. Samlet stor verdi.	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre det helhetlige uttrykket. Delområdet er sårbare for nye bygningsmessige tiltak.	Liten	Middelalder-bygrunnen. Lokalitet Dronningens gate 10.	A/B
8B	Folkets Hus – Søndre gate	Delområdet omfatter seks bank- og forsikringsbygninger fra ulike tidsperioder. På østsiden av søndre gate er de oppført i jugendstil, på vestsiden i modernistisk stil. Flere av byggene er store, relativt autentiske og representative praktbygg med stor arkitektonisk verdi og som har regional/nasjonal verdi. De har også identitetsverdi i form av sine opprinnelige funksjoner. Samlet middels til stor verdi.	Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket eller redusere autenticitet. Delområdet er sårbare for nye bygningsmessige tiltak.	Liten	Middelalder-bygrunnen. Middelalder-veiter før 1536; Apotekerveita og Krambuveita	B
9	Byhaven og Idungården	Idungården (1956-57) har en rekke tidstypiske spor i material-kvalitet, formspråk og detaljering. Lysholmgården og Müllers Hotell (Astoria hotel) fra 1933 ble oppført som et samlet bygningsanlegg. Varehuset EPA åpnet i 1968. Alle utgjør i dag del av kjøpesenter Byhaven og viser kontinuerlig bruk og utvikling over tid, tilpasset byutviklingen. Anlegget er godt bevart med stor grad av autenticitet i fasader. Boligetasjen på toppen er av nyere dato. Bygningene representerer hver for seg byutviklingen fra 1930-tallet og fremover da moderne bebyggelse erstattet store deler av trehusbebyggelsen. Bygningene er relativt autentisk,	Bebyggelsen har en robust karakter. Delområdet tåler mindre tiltak, men hovedkomposisjon og de tidstypiske fasadene er sårbare for alle typer endringer og for fjerning av autentisk materiale.	Liten/middels	Middelalder-bygrunnen.	B/C

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

		og har stor kunnskapsverdi. Endringer gjør at kulturhistorisk lesbarhet og opplevelsesverdien er noe svekket. Samlet middels til stor verdi.				
10A	Kvartalet Trondheim Torg	Delområdene består av blandet struktur med og uten verneverdi. Her ligger enkeltbygg med stor verneverdi i seg selv i sammenheng med nyere strukturer med middels og liten verdi.	Blandet område som kan tåle en del endringer dersom nye tiltak hensyntar verneverdig bebyggelse, forbindelser og plassdannelser innenfor samme kvartal. Sårbarhet er spesielt knyttet til enkeltbygg med stor verdi og hensyn til omkringliggende områdekarakter.	Middels/stor	Middelalderbygrunnen.	C/D
10B	Kvartalene hotel Augustin og Fønix	Trondheim Torg er bygget sammen av flere bygninger fra etterkrigstiden. Tinghuset har stor verdi i seg selv gjennom å være autentisk fra byggeår, med stor arkitektonisk verdi. En verneverdig og eldre trehusrekke har svært høy aldersverdi med flere bygninger fra siste halvdel av 1700-tallet, som er lite endret fasademessig mot hovedgate. Nord for Kongens gate ligger Området viser utvikling over tid, fra da det meste av trehusstrukturen ble revet til fordel for etterkrigsbebyggelse. Samlet middels verdi.				
10C	Krambuveita Krambugata Dronningens gate	Delområdet består av et kvartal med representativ og karakteristisk etterkrigsbebyggelse og et nyere forretningsbygg ved siden av. Etterkrigsbebyggelsen har kunnskapsverdi ut fra at de er lite endret, og fremstår som typiske eksempler fra sin tid. Byggene er i bruk. Samlet liten til middels verdi.	Blandet område som tåler videre utvikling, men som må hensynta verneverdig bebyggelse innenfor samme kvartal.	Middels/stor	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Kjøpmannsgaten 34. Middelalderveier før 1536; i dag Krambugata	C/D
11A	CI Pedersen	Omfatter flere mindre delområder med store og robuste bygningsstrukturer bestående av nyere eller endret bebyggelse uten verneverdi. Samlet liten verdi.	Området er lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbar verneverdig nabo-bebyggelse og gatestruktur.	Middels/stor	Middelalderbygrunnen. Lokalitet Olav Tryggvasons gt 3. Middelalderveier før 1536; Borkeplassen, Westermanns veita, Apotekerveita Krambugata	D
11B	Gamle svømme-hallbygget					
11C	Remabygget					
11D	Borkeplassen – Nordre gate					
11E	Husbanken					
11F	Nybygget til Sparebank1					
11G	Torvet – Sommerveita					

TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses under kapittel 2.2 over.

TRINN
VURDERING **3**

11H	Olavshallen	Olavskvartalet er oppført som et «innadvendt» kvartal der aktivitet i bygget henvender seg innover, mot et indre rom. Verneverdig bebyggelse utgjør deler av fasadeuttrykket mot hovedgater. Området består i stor grad av nyere bebyggelse uten verneverdier. Samlet liten verdi.	Området er lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbar, verneverdig nabobebyggelse	Middels/stor	Middelalderbygrunnen.	D
-----	-------------	--	---	--------------	-----------------------	---



Munkegata mot Munkholmen, 2004. Kilde: Wikipedia



Foto fra 1945 av Bakke bru, mot Folkets hus. Kilde: Trondheim byarkiv.

4

TRINN 4 AKTIVERE

Hvordan kan stedets prioriterte historiske kvaliteter og ressurser forvaltes og utvikles?

OM METODE OG BEGREPSBRUK

I trinn 4 beskrives handlingsrommet for kulturarven i analyseområdet, der status for gjeldende planer vektles mot konklusjonene i de tre første trinnene. Handlingsrommet kan ses som målet for DIVE-analysen. Analysen skal resultere i råd og anbefalinger tilpasset nivået for planen den er tilknyttet. Handlingsrommet i tabellene skal følges opp med råd om virkemidler som kan sikre en helhetlig forvaltning av kulturarven.

Begrepet aktivering brukes for å beskrive hvordan kulturmiljøet kan operasjonaliseres (klargjøres for bruk) i planlegging. Handlingsrommet skal beskrive mulighetene og rammene for forvaltning, bruk og utvikling (kilde: Riksantikvaren).

1 ANALYSEOMRÅDET I DAG

TRINN
AKTIVERE **4**

Analyseområdet utgjør nordøstre del av den flate Midtbyhalvøya, avgrenset av Nidelva og kanalen og omkranset av åsene rundt. analyseområdet kan ikke forstås eller fungere som byområde isolert fra omgivelsene, men står i en kulturhistorisk sammenheng med resten av Midtbyen. Dette vises blant annet i bygningsstrukturer og gatenett. DIVE-analysen har hovedfokus på analyseområdet, fordi hovedmålet er innspill til ny reguleringsplan for dette området.

Analyseområdet består i dag av en sammensatt og kompakt bybebyggelse fra ulike tidsepoker med ulike karakter og kvaliteter, preget av småskala trehusbebyggelse,

storslåtte trepaleer, lav og høy murbebyggelse fra ulike tidsepoker, bygg fra modernismen og etterkrigsarkitekturen. Vår Frue kirke er den eneste stående kirken og middelalderbygningen innenfor analyseområdet.

Gatenett og kvartalsstruktur fra Cicignons byplan er svært lite endret. Bygningsstrukturen preges fremdeles av en relativt lav, småskala bebyggelse som minner om byggeskikken på Cicignons tid. Gjennom 1900- og 2000-tallet har det kommet til flere nye, større og høyere bygninger. Nidarosdomen troner fortsatt i bybildet, noe som også var et sentralt element i Cicignons plangrep.

DIVE-rapporten er utarbeidet som et grunnlag for videre juridiske planprosesser og andre prosesser i området. Det vil være opp til Trondheim kommune i hvilken grad og på hvilken måte de ønsker å overføre kunnskapen fra rapporten til konkrete planer i senere faser.



Nidarosdomen troner fortsatt i bybildet, et sentralt element i Cicignons plangrep. Aktivitet i Ravnkloa. Kilde: Trondheim kommune.

2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

TRINN
AKTIVERE **4**

Analyseområdet har verneinteresser på kommunalt, regionalt og nasjonalt nivå. Her følger en oversikt over gjeldende planer og føringer for området, samt prosjekter som på ulike måter berører verneverdier innenfor analyseområdet.

MIDDELALDERBYEN I TRONDHEIM

Analyseområdet er en del av det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen i Trondheim". Alle tiltak i grunnen må avklares med Riksantikvaren, som kan gi dispensasjon til tiltaket etter søknad.

RIKSANTIKVARENS NBI-REGISTER

Analyseområdet har to markeringer på Riksantikvarer NBI-register, som viser nasjonale verneverdier. Disse er:

- K283 Midtbyen-Cicignon
- K285 Bryggene

Områdene representerer nasjonal byhistorie gjennom hendelser som har skjedd her, arkeologi i grunnen, plangrepet og det unike by- og bygningsmiljøet med bestående sammenhengende anlegg. Registeret gir ingen føringer i seg selv, men er en kunnskapsbase for kulturminneforvaltningen. Der interesser i de definerte områdene er truet kan forvaltningen gripe inn for at kulturhistoriske verdier skal ivaretas. Det vil være et visst handlingsrom for endring og utvikling, forutsatt at kvalitetene blir ivaretatt. Se lenke: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index>

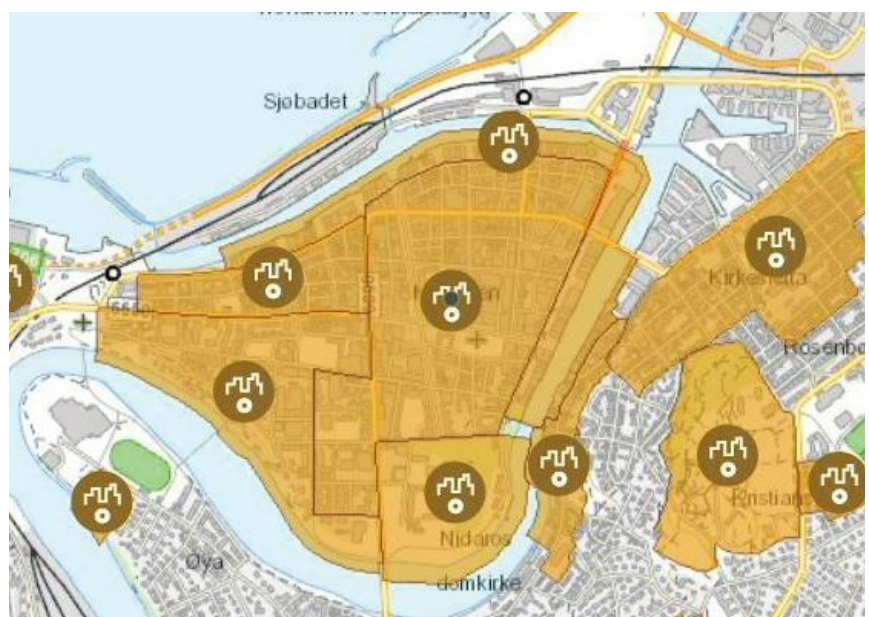
RIKSANTIKVARENS BYSTRATEGI 2017-2020

Bystrategien inneholder Riksantikvarens strategier og anbefalinger for forvaltning av kulturarv i byer. Strategien skal ikke forstås som statlige retningslinjer, men anbefalinger hvor Riksantikvaren tidlig og tydelig signaliserer hva de mener er gode grep for å sikre kulturminneinteresser i byene. I strategien legges det vekt på områder som er av nasjonal interesse, herunder Riksantikvarens NBI-register. Anbefalingene som gis, er et signal til kommunal- og regional kulturminneforvaltning om tålegrensen for tiltak i de viktigste historiske bymiljøene. Se lenke: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-bystrategi/>

KOMMUNEPLANENS AREALDEL - TRONDHEIM KOMMUNE (2012-2024)

I kommuneplanens arealdel er hele Midtbyen avsatt med en hensynssone (H570) ut fra en målsetting om at «Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.» I tillegg viser bestemmelsene de viktigste, overordnede hensynene som skal ivaretas. Dette er silhuetten, Cicignons byplan og gatestrukturen, trehusbebyggelsen, det karakteristiske gatebildet og den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen.

Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen er et vedlegg til kommuneplanens arealdel. Denne inneholder retningslinjer for saksbehandling, planlegging og utvikling av Midtbyen, og supplerer og utdyper bestemmelsene i hensynssonen og i Midtbyplanen. Det legges blant annet til grunn at Nidarosdomen fortsatt skal dominere landskap



Utsnitt fra NBI-registeret. Hele Midtbyen er vist med Nasjonale interesser i By.

2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

TRINN
AKTIVERE **4**

og bybilde, at Cicignons byplan fra 1681 skal opprettholdes, at det skal legges stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifulle bygningsmiljøer og byrom, at det skal tas spesielt hensyn til den historiske trehusbebyggelsen samt at gatebildets rytme gitt av den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen, skal videreføres.

MIDTBYPANEN (1981)

Midtbyplanen har vært avgjørende for styringen av Midtbyen, fra den ble vedtatt i 1981 og til i dag, og prinsippene i planen følges fortsatt. Planen er en verneplan som først og fremst regulerer de historiske bygningsmiljøene, som bryggerekkene og området sør for Vår Frue kirke. Planen setter også rammer for arealbruk og utforming av ny bebyggelse.

TRONDHEIM KOMMUNES PLAN FOR SENTRUMSUTVIKLING

Kommunen gjennomfører tre prosjekter som del av en plan for sentrumsutvikling. Målet er et attraktivt og levende bysentrum.

Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi ble gjennomført i 2019. Fire tverrfaglige eksterne team deltok i et parallelloppdrag, samtidig som det ble gjennomført et forskningsprosjekt om medvirkning. Målet har vært å belyse mulige strategiske veivalg for Trondheim sentrum. Resultatet er et viktig kunnskaps- og diskusjonsgrunnlag i det videre arbeidet.

Gatebruksplan for Midtbyen skal legge rammer for opphold

og framkommelighet i gater og byrom, for de ulike trafikantergruppene i sentrum. Gatebruksplanen er under arbeid.

Områdeplan for nordøstre del av Midtbyen (2017-2020)

Det er igangsatt et arbeid med en ny områdeplan for nordøstre del av Midtbyen. Gjennom arbeidet vurderes de juridiske rammene som ligger til grunn for vern, ny utbygging og arealbruk. Denne DIVE-analysen utgjør et viktig kunnskaps- og diskusjonsgrunnlag for arbeidet med ny områdeplan.

Se kommunens nettside:
<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/arkiv-planer-kunngjort/Nordostre-kvadrant-Midtbyen/> og prosjektnettstedet framtidstrondheim.no



Fremtidsbilder Trondheim 2050. Strategi for å utvikle en god og levende by. Illustrasjon: Asplan Viak.

2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

TRINN
AKTIVERE **4**

KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER, TRONDHEIM (2013-2025)

I Trondheim kommunes kulturminneplan er det et mål å bevare det historiske bybildet og bygningsmiljøet i Midtbyen. I vedtaket inngår antikvariske klassifikasjoner i *Aktsomhetskart kulturminner*, datert 25.2.2013. Av aktuelle oppgaver som er prioritert i kulturminneplanen er Midtbyen, bryggerekkene, veitene, gårdsrommene og bakgårdsbebyggelsen, hvelvkjellerne og Cicignons byplan. Både kulturminneplanen og kommunens aktsomhetskart er juridisk bindende.

Se lenke:

<https://www.trondheim.kommune.no/kulturminneplan/>

Byantikvarens aktsomhetskart

Innenfor analyseområdet er kun noen få bygninger samt Brattørbrua fredet etter kulturminneloven. I tillegg er en rekke bygninger prioritert og vernet innenfor tre verneklasser i trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner:

- A: Svært høy antikvarisk verdi,
- B: Høy verdi og
- C: Antikvarisk verdi.

Hvilke bygninger dette gjelder kan ses i Trondheim kommunes kartdatabase, under "temadata".

Kommunale prosjekter

Veitene

Det pågår et prosjekt om vitalisering av veiter og gårdsrom i regi av Byantikvaren i Trondheim kommune. Prosjektets mål er å synliggjøre og styrke kvalitetene

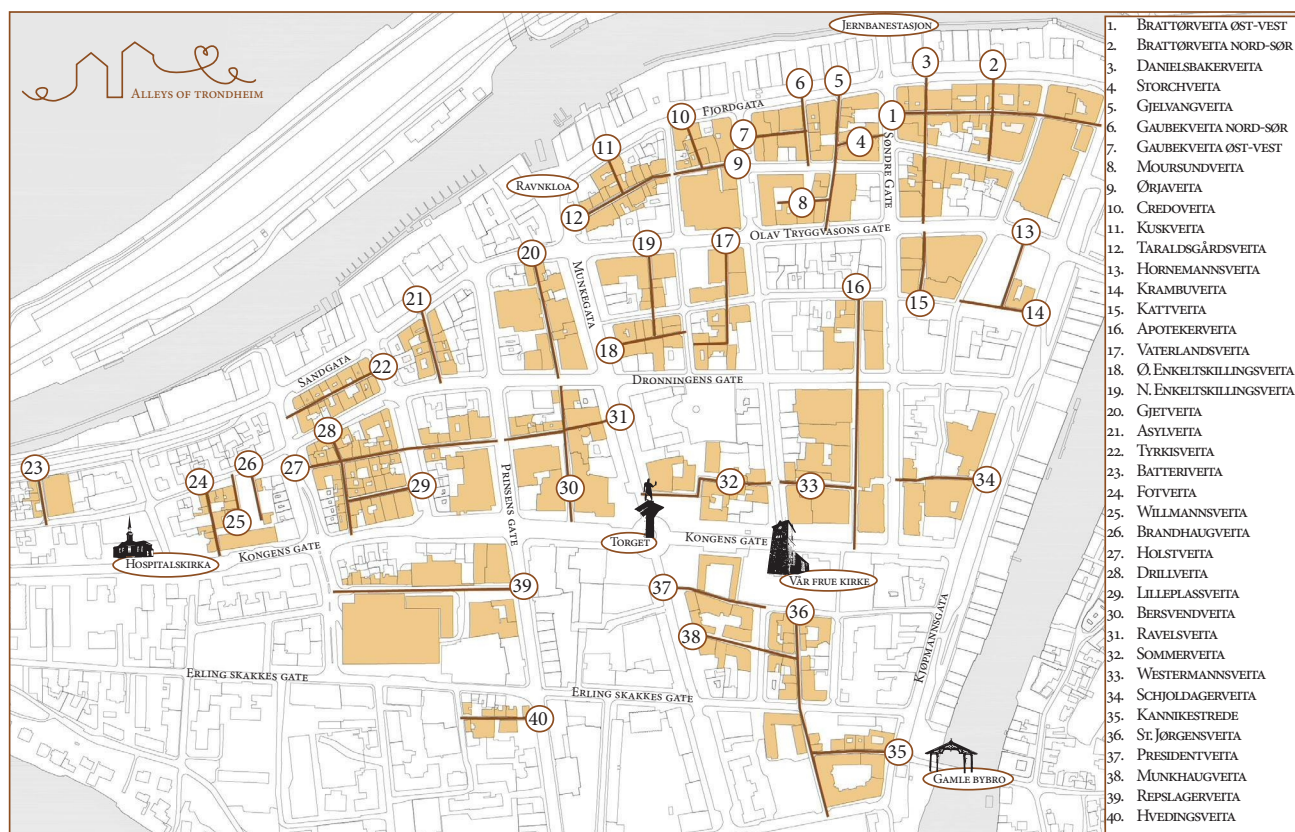
i veitene og gårdsrommene i Nerbyen, samt formidle områdets historie. Informasjon om prosjektet kan leses her: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/byggkart-og-eiendom/byantikvar/byantikvaren/veiter-og-gardsrom/>

Bakgårder og gårdsrom

Det er i forbindelse med DIVE-analysen gjennomført en kartlegging av alle åpne gårdsrom ned til bakkeplan innenfor analyseområdet.

Byromsstrategi

Trondheim kommune vedtok en byromsstrategi med handlingsplan i 2016. Strategien løfter frem 13 sentrale byrom, hvorav seks ligger innenfor planområdet: Torvet, Ravnkloa, Peter Egges plass, Munkegata, Kongens gate og Kjøpmannsgata.



Veitekartet. Kilde: Trondheim kommune.

2 GJELDENDE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

TRINN
AKTIVERE **4**



Kartet viser gårdsrom som ikke er overdekket, og som dermed har kulturhistorisk verdi som struktur. Flere gårdsrom vil i tillegg ha verdi i form og eksteriør. Det finnes pr. i dag ikke noen samlet registrering av verdier i gårdsrom i analyseområdet. Kartet er utarbeidet av Asplan Viak.

3 ØNSKER OG BEHOV I GJELDENE OG PÅGÅENDE PLANER

TRINN
AKTIVERE **4**

Siden Midtbyplanen ble vedtatt har det blitt skissert og gjennomført mange byggeprosjekter, som viser ulike prinsipper for endringer innenfor analyseområdet. Nye prosjekter er delvis resultat av branner, delvis av riving og/eller ønsker om fortetting. Noen prosjekter har vært stoppet av innsigelser knyttet til vern eller andre forhold, noen er ennå ikke avklart.

Grad av tilpasning i høyder har variert - noen ganger med vekt på gaten (bevaring av lave fasader mot gate, høyere bygninger inne i kvartalet), andre ganger med vekt på kvartalet (bevaring av eksisterende gårdsstruktur med jevn høyde), eller det har vært en avveining av begge hensyn. Grad av arkitektonisk tilpasning varierer fra stilmessige etterligninger til klare formmessige kontraster både ut mot gate og inne i kvartalene. Mellom disse finnes ulike eksempler på videreføring av enkeltelementer som fasadelengder, vindusrytme, materialvalg, fargevalg med mer. Noen steder har nybygg bidratt til å reetablere gamle gateløp og gårdsrom, eller gitt bedre adkomst til fredete bygninger.

Flere steder har større grunnflater for kontor- og næringsarealer vært et mål. For å oppnå det er eiendommer slått sammen og bygningsvolum har blitt større. Gårdsrom er noen steder overglasset, andre steder gjenbygd som del av bygningens første etasje, eller de er gjenbygd for å oppnå større grunnflate/takhøyder i flere av kvartalets etasjer.

Takformene på ny bebyggelse varierer, men er typisk preget av tilbaketrukne toppetasjer og tekniske installasjoner. Noen steder er det bygd nye etasjer på



Presidentveita. Kilde: Trondheim kommune.

flate tak, som boliger på toppen av eksisterende næringsbebyggelse. Bryggerekkene viser også ulike former for ombygging og bygging på ledige tomter (infill) over tid.



DIGS; nybygg på Peter Egges plass. Kilde: Pir2.



Midtbykvartalet med forslag til boligutbygging i bakgården. Illustrasjon: Jarmund/Vignæs Arkitekter AS.



Kongens gate 20, infill i større bygningsmessig skala.

Handlingsrommet omfatter kun analyseområdet. Det skilles mellom kulturhistoriske verdier under og over bakken. Trinn 4 Handlingsrom er delt inn på følgende måte:

- 4.1** Føringer for forvaltning av middelalderbyen (under bakken)
- 4.2** Generelle anbefalinger til fredete og verneverdige enkeltbygninger og hvelvkjellere
- 4.3** Generelle anbefalinger til bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter
- 4.4** Anbefalte handlingsrom i tabeller, fordelt på:
 - Hele analyseområdet (tabell 4-1)
 - Delområdene (tabell 4-2)

Vurderinger av handlingsrommet for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter må ses ut fra ønsker og behov knyttet til

pågående og fremtidig utvikling av analyseområdet. Ut fra metoden skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av bærekraftig byutvikling. Anbefalingene i Trinn 4 er vurdert ut fra to hovedfaktorer:

- Ivaretagelse av viktige kulturhistoriske spor (verdier) som har påvirket utviklingen (T1, 2 og 3).
- Planfaglige styringsdokumenter (styring av utvikling og forvaltning av verneinteresser i planer).

Medvirkning trinn 4 Aktivering (handlingsrom)

Også i trinn 4 fremkom gode innspill gjennom medvirkningen. Gruppene var enige om at det ikke er mange ledige tomter igjen. Spesielt trehusbyen med den historiske eiendomsstrukturen har lite

fortettingspotensial og tåler ikke store endringer. Arealressurser som finnes i kjellere bør brukes. Nabolagstankegangen kan gi gode felles løsninger for renovasjon, varelevering, installasjoner og tilgjengelighet som er mer robuste enn individuelle løsninger for hver eiendom. Flytting som et alternativ til utvidelser ble nevnt. En andel bevarte gårdsrom i hvert kvartal bør ivaretas. Det er en kvalitet at byen har den skalaen den har i dag. Det bør jobbes mer med arkitektur i samspill med eksisterende bebyggelse, og mindre med volum.

Også her har Asplan Viak lagt vekt på å tydeliggjøre det vi mener er de viktigste innspillene. Der det har vært store sprik, har vi konkludert ut fra en helhetsvurdering.



Det nye torvet i Trondheim. Kilde: Trondheim kommune.

4.1 FØRINGER FOR FORVALTNING AV MIDDELALDERBYEN

Hele analyseområdet, med unntak av Ravnkloa, er fredet gjennom kulturminnelovens § 4. Ved planlegging av tiltak eller utarbeidelse av ny reguleringsplan i middelalderbyen må kulturminnemyndighetene ved Riksantikvaren alltid kontaktes, helst så tidlig som mulig i plan- eller byggeprosess. Det er mulig å søke om dispensasjon fra forbudet mot inngrep i automatisk fredete kulturminner.

Søknader om gjennomføring av tiltak som berører automatisk fredet middelaldergrunn i Trondheim behandles for tiden av Riksantikvaren, se www.ra.no.

Det er et nasjonalt mål å bevare de «underjordiske arkivene» og samtidig legge til rette for bruk av arealene og utvikling av livskraftige bysentre. Tradisjonelle byggemåter kan innebære store inngrep i grunnen og dermed utløse krav om omfattende arkeologiske undersøkelser eller medføre avslag på søknad

grunnet kulturminneverdiene. Riksantikvaren har derfor utredet mulighetene for å bygge på måter som ikke innebærer samme grad av konflikt med kulturminner i grunnen. Det ble for noen år siden åpnet for å bygge oppå kulturlag ved å benytte slanke, borede peler til fundamentering. Slik bygging forutsetter at bevaringsforholdene er så gode at kulturlagene vil tåle det. Det stilles vilkår om prøvetaking og miljøovervåking i forbindelse med slike prosjekter.

På visse steder vil kulturminnemyndigheten likevel ikke kunne gi tillatelse til peling eller utbygging. Det er blant annet vurdert som uheldig på faglig og etisk grunnlag å pelefundamentere i områder med intakt kirkegård.

Selv om pelefundamentering tilrettelegger for videre «in situ»-bevaring av kulturlag vil bygging på kulturlag medføre at kulturlagene blir tildekket og utilgjengelige for forskning på ubestemt tid. Det gjøres individuelle vurderinger for hvert enkelt prosjekt som fremmes.

Aktuelle dokumenter:

- Byggforskseriens blad 721.305: «Bygging på kulturlag i middelalderbyene»
- Norsk Standard «Krav til miljøovervåking og -undersøkelse av kulturlag» (NS 9451:2009).
- Riksantikvarens Faglig program for middelalderarkeologi.

Se også: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/forvaltning-av-middelalderbyene>



Trebrolegging fra 13-1400-tallet i Kjøpmannsgata 36-38. Kilde: NIKU.

4.2 GENERELLE ANBEFALINGER TIL FREDETE OG VERNEVERDIGE ENKELTBYGNINGER OG HVELVKJELLERE

Bygninger som er vernet gjennom kulturminneloven, plan- og bygningsloven eller er prioritert i kommunens aktsomhetskart behandles enkeltvis, ut fra det enkelte byggs vernestatus. Slike bygg og anlegg finnes innenfor de fleste delområder innenfor analyseområdet.

Fredete bygninger

Tiltak i fredete bygninger (eksteriør og eventuelt interiør) skal gjennomføres etter Riksantikvarens føringer om fortrinnsvis reparasjoner og reversible løsninger. Det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn ordinært vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible

tiltak. Trøndelag Fylkeskommune er rette myndighet.

Se lenke: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/dispensasjonsveileder/>

Verneverdige bygninger og hvelvkjellere

På et generelt grunnlag anbefales det at alle enkeltbygninger innenfor analyseområdet gjennomgås og vurderes for en oppdatering av Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. I tillegg bør enkeltbygninger med stor eller særlig høy verneverdi gjennomgås og vurderes for fredning etter kulturminneloven.

Tiltak i verneverdige bygninger

skal som prinsipp ivareta byggets hovedform, høyde, materialbruk og særpreg. Tiltak skal gjøres på en måte som ikke svekker verneverdier. Det er et mål at opplevelsen av

opprinnelighet, arkitektonisk stiluttrykk, aldersverdier i eksteriøret skal bevares. Juridiske overordnede planer, temaplanen for kulturminner og kulturmiljø samt Aktsomhetskartet gir føringer, retningslinjer og grunnlag for forvaltning og nye tiltak.

Hvelvkjellerne er unike ut fra alder og byggemåte. De ligger igjen under nyere bygninger, som rester etter eldre bebyggelse. Få har et formelt vern. Omfanget av hvelvkjellere har blitt kartlagt over tid, men det mangler en fullstendig registrering. Det er et overordnet mål om å ta vare på kjellerne. Det anbefales at det stilles krav til hvordan disse kan bevares i områdeplanen for nordøstre del av Midtbyen. Trondheim kommune (Byantikvaren) er rette kontaktinstans.



Kartet viser en foreløpig oversikt over hvelvkjellere i Midtbyens nordøstre del i dag, hovedsaklig fra 1807 eller tidligere. Røde prikker viser hvelvkjellere som er bekreftet, mens rosa prikker viser hvelvkjellere som muligens fortsatt står. Illustrasjon: Trondheim kommune.

4.3 GENERELLE ANBEFALINGER TIL BYLANDSKAP, GATESTRUKTUR OG BYROMSKVALITETER

Noen forhold gjelder for hele analyseområdet for å sikre kulturhistoriske kvaliteter og verdier i videre utvikling:

Bylandskapet

Omfatter Midtbyen som bebygd bylandskap og utsikt fra tiliggende bydeler der bygningshøyder, silhuettvirkninger, parker og grønne sammenhenger gir byen identitet og stedsforståelse. Nidarosdomen dominerer fortsatt i det helhetlige bybildet. Innenfor analyseområdet er Vår Frue kirke synlig. Store endringer i bylandskapet vil påvirke opplevelsen av byen, og det anbefales at nye bygninger hensyntar dette gjennom en bevisst holdning til

byens kvaliteter og helhetlige kulturhistoriske sammenhenger.

De aller viktigste føringene for det helhetlige bylandskapet er at Nidarosdomen skal fortsette å dominere landskap og bybilde, det skal legges stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifulle bygningsmiljøer og byrom, det skal tas spesielt hensyn til den historiske trehusbebyggelsen og gatebildets rytme gitt av den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen. Dette er føringene som ligger inne i gjeldende plandokumenter, og gjelder for alle pågående og kommende plan- og byggesaker.

Gatestruktur og byromskvaliteter

I Trondheim har Cicignons plangrep og gatenett svært stor betydning for byidentiteten. For fotgjengeren oppleves byen hovedsakelig fra gatenivå.

Opplevelsen påvirkes av omkringliggende eiendoms- og bygningsstruktur. Definerte gateløp, hvor skifter i fasade skjer jevnlig og skaper sekvenser av rom, gir variasjon og nye inntrykk langs gateløpet. Siktlinjer og visuelle sammenhenger gjør at man kjenner seg igjen. Forholdet mellom gatebredde og bygningshøyder er viktig for opplevelsen av byrommet gjennom dagslys og farger. Opplevelsen av gaterommet i smale gater med lav byggehøyde vil være noe annet enn opplevelsen av smale gater med høye bygg. Helhetlige områder er med på å gjøre byen lesbar og styrker områdeidentiteter.

Enhver utbygging i sentrum utgjør vegger i det offentlige rom, der folk beveger seg. Bygninger berører ikke bare husene, men også rommene mellom dem. Utbygging av hele kvartaler med ensartet fasadeuttrykk og etasjehøyde bryter med den opprinnelige eiendoms- og bygningsstrukturen, og bør unngås i denne bydelen. Det er ønskelig med en utbygging med variasjon og byromskvaliteter, innenfor rammene til de opprinnelige byproporsjonene, som ivaretar byen som helhet. Nye bygninger bør ikke markere seg på bekostning av eksisterende områdekvaliteter.

Tiltakets effekt for bylandskap, kulturminner, kulturmiljø, silhuettvirkning, siktakser samt eventuell barrierevirkning mot sjøen bør alltid dokumenteres som del av alle plan- og byggesaker i Midtbyen. Dokumentasjon bør vise både nær- og fjernvirkning.



Kartet viser dagens eiendomsstruktur innenfor analyseområdet.

Aktivitet

For å skape et levende bysentrum er det nødvendig med tilgjengelige publikumsarealer i første (og eventuelt andre) etasje, og gode byrom som tilrettelegger for ulike bruk. Med tilgjengelighet menes innhold og formål, og ikke nødvendigvis bygningsmessige endringer knyttet til åpenhet. Potensial for åpne utadrettede fasader i første etasje må alltid avveies mot kulturhistoriske verdier i hvert enkelt bygg.

«Rett virksomhet på rett sted»

Når lokalene blir for små for en virksomhet, anbefales det å vurdere andre lokaler med egnet størrelse, før det søkes om vesentlige endringer i verneverdig bygningsmasse.

Klima i tette bystrukturer

Klima kan gi utfordringer også i Midtbyen, deriblant havstigning, forurenset luft og inversjon (temperaturen stiger med høyden på bygg, og kald luft blir liggende på bakkenivå). Inversjon slår særlig inn ved bygging av høye hus. Det bør tilstrebes hensyn til lokalklima ved utforming av både bygninger og uteoppholdssoner.

Renovasjonsløsninger

Dagens renovasjonsløsning i Trondheim påvirker opplevelsen av sentrum på mange måter, og er på ingen måte velfungerende i verneverdige eldre byområder med småskala bygningsstruktur, verken estetisk eller ut fra brannhensyn. Stavanger kommune har i de siste årene utviklet forslag til ny renovasjonsløsning for offentlig byrom i sentrum der målet blant annet er å fjerne avfallsløsninger visuelt

fra det offentlige rom og begrense kjøring med ordinære renovasjonskjøretøy. En slik løsning kan medføre bedre forhold for kulturminner og kulturmiljø i tette bymiljø. Det antas at det vil være mulig å etablere en tilsvarende renovasjonsløsning i Midtbyen. Se lenke:

https://www.trondheim.kommune.no/contentassets/abc6061cb1aa46c1bf3094cfcc227771/seminar-2020/11_tor-martin-larsen.pdf

4.4 HANDLINGSROM FOR BYGNINGSSTRUKTURER

Analyseområdet er mer sammensatt og kompleks enn de fleste andre bysentrum. Branner, riving, endringer og nye tilføyelser har gjort at strukturene går over i hverandre. Den opprinnelig trehusstrukturen har over tid fått nye uttrykk blandet inn.

Analyseområdet er delt inn i delområder ut fra dagens bebyggelsesstruktur, vist i kart i trinn 2. Mange av delområdene har ulike kvaliteter og rammer, og det er viktig at hvert delområde

behandles deretter. I inndelingen av delområdene har **hovedpreg, helhetlige sammenhenger og omfanget av enhetlige strukturer** vært styrende.

Handlingsrommet er fordelt i to tabeller,

- Tabell 4-1: Anbefalt handlingsrom for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. Gjelder hele analyseområdet.
- Tabell 4-2: Anbefalt handlingsrom for bygningsstrukturer i hvert delområde. Delområder som har felles verdigrunnlag og utfordringer beskrives samlet.

Kategorier for handlingsrom i delområdene

For at det i en fremtidig situasjon skal bli enklere å forvalte de ulike områdene, foreslår vi fire kategorier som grunnlag for å beskrive mulige handlingsrom. Angivelsen av kategoriene er en videreføring av verneverdi og sårbarhet i Trinn 3. **Kategoriene for handlingsrom er inndelt ut fra samme prinsipp som de**



Frimurerlosjen, bygd i 1899, foreslås omfattet av kategori AA. Kilde: Wikipedia.

fire kategorier av tålegrense i Trinn 3: A, B, C og D, derav nummereringen. Kartet T4-2 Handlingsrom viser fordelingen av kategoriene for handlingsrom i analyseområdet.

Kategoriene er definert og beskrevet slik:

- **AA:** Bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring (tålegrense A og A/B).
- **BB:** Bevaring av trehusbyen. Endringer i liten, tilpasset skala (tålegrense B).
- **CC:** Bevaring og endringer i storskala sentrumsstruktur. Endringer med hensyn til verneverdige bygninger i delområde og omgivelser (tålegrense B/C, C og C/D).
- **DD:** Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tiliggende områder vektlegges (tålegrense D).

I tillegg kommer viktige hensyn som bør ivaretas på et overordnet nivå:

-----> Siktlinjer

Kategori AA: Bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring. Kategorien er gitt de mest sårbare områdene innenfor analyseområdet. Disse områdene inkluderer følgende strukturtyper: I Viktige plasser og byrom med praktbygg, II Bryggemiljø og III Blandingsbebyggelse – storskala bygg og anlegg (se T4-1 Strukturkart). Felles for områdene som har fått kategori AA, er at de er vurdert til særlig høy og stor verdi, med tålegrense A eller A/B i DIVE-analysens trinn 3 (Kartet T3-1 Verdi bygningsstruktur og Tabell 3-1B).



Trehusmiljø i Midtbyen nord, omfattet av kategori BB.
Kilde: Instagram, Trondheim kommune.

Handlingsrommet vil i hovedsak omfatte vedlikehold og mindre tiltak i tråd med delområdenes preg og sterke identitet.

Kategori AA omfatter delområdene 1 Munkegata-Kongens gate, 2A Bryggene i Kjøpmannsgata med Krigsseilerplassen og Royal Garden, 2B Bryggene i Fjordgata med Brattørparken, 4A Telegrafan – Biblioteket, 4B Norges Bank/Frimurerlosjen og 8A Britannia hotell.

Kategori BB: Bevaring av trehusbyen. Endringer i liten, tilpasset skala.

Kategorien er gitt de tre delområdene med trehusbebyggelse. Disse områdene inkluderer strukturtypen VI Småskala trehusmiljø, og er alle gitt tålegrense B i Tabell 3-1B (trinn 3). Her vil handlingsrommet være noe større enn i områder gitt kategori AA.

I disse delområdene bør trehusskalaen bevares og være

førende for eventuelle nye tiltak. Det vil være rom for noe fortetting på ledige tomter med nye bygg tilpasset dagens struktur i volum og gesimshøyde. Det er imidlertid få ledige tomter innenfor områdene. Det vil være lite rom for riving av bygninger eller sammenslåing av eiendommer uten at områdenes karakter påvirkes i vesentlig grad. Dagens eiendomsstruktur bør bevares. Ved eventuelt nybygging er tilpasning til den småskala bebyggelsen viktig.

Kategori BB omfatter delområdene 3A Trehusmiljøet Midtbyen nord, 3B Trehusmiljøet Midtbyen vest, 3C Trehusmiljøet Nordre gate sør.

Kategori CC: Bevaring og endringer i storskala sentrumsstruktur. Endringer med hensyn til verneverdige bygninger i delområde og omgivelser

Kategorien er gitt strukturer (delområder) med stor skala som innehar en stor andel verneverdige bygninger. Dette gjelder følgende strukturtyper: III

Blandingsbebyggelse – storskala bygg og anlegg, IV Murbebyggelse, småskala, V Murbebyggelse storskala og VII Store innadvendte (vrenge) bygg. Disse delområdene er i trinn 3 vurdert til middels, middels til stor og stor verdi, med tålegrense B, B/C, C og C/D. Disse delområdene er mindre sårbare for nye tiltak ut fra bygningenes størrelse og robusthet.

Strukturen i delområdene skal i hovedsak bevares. Ledige tomter bør bebygges med bygg som tilpasser seg vernehensynet innenfor delområdet og i tilgrensende delområder, i volum, takform og skala. Særlig hensynet til omkringliggende trehusmiljø bør ivaretas. Sammenslåing av tomter eller riving av bygninger anbefales ikke.

Kategori CC omfatter delområdene 5A Empirekvartalet, 5B Kjøpmannsgata – Fjordgata, 6A Gerhard Schønning – Kjøpmannsgt., 6B Hornemannsveita, 6C Krabugata – Brattørgata, 6D Olav Tryggvasons gt. – Taraldgårdsveita, 6E Dronningens gate – Øvre Enkeltskillingsveita, 7A Nordre gate 5 til 9, 7B Klemenskirken – Søndre gate, 9 Byhaven og Idungården, 10A Kvartalet Trondheim Torg, 10B Kvartalene hotel Augustin og Fønix og 10 C Krambuveita.

Kategori DD: Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tilliggende områder vektlegges
Kategori DD er gitt for nyere bygningsstrukturer med store bygningsvolum. Dette gjelder følgende strukturtyper: VIII Nyere bygningsstrukturer, stor skala. Disse delområdene er vurdert til å



Olavshallen, foreslås omfattet av kategori DD. Kilde: Wikipedia.

ha liten eller liten til middels verdi og tålegrense C/D og D i trinn 3. De er imidlertid omgitt av store kulturhistoriske verdier som må hensyntas ved endringer innenfor området.

Handlingsrommet vil være relativt stort, der eksisterende bygg kan rives og ledige arealer bebygges. Mulige byggehøyder vil variere innenfor delområdet, ut fra hensynet til kulturhistoriske verdier i omkringliggende områder og til bygninger med stor verdi innenfor området.

Kategori DD omfatter delområdene Krabugata og Dronningens gate, 11A CI Pedersen, 11B Gamle Svømmehallbygget, 11C Remabygget, 11D Borgeplassen – Nordre gate, 11E Trondheim folkebibliotek, 11F Nybygget til Sparebank1, 11G Torvet – Sommerveita og 11H Olavshallen.

Leserveiledning til tabellene 4-1 og 4-2:

Tabellene 4-1 og 4-2 oppsummerer delområdene s verdi, endringskapasitet og tålegrense, og utdypes delområdets handlingsrom.

Eksempelvis har delområde 8B *Folkets Hus – Søndre gate* middels til stor verdi og liten endringskapasitet, noe som tilsier at området ikke tåler særlige endringer før verdien forringes. Tålegrense B tilsier at området oppleves å ha stor grad av autentiske bygningsstrukturer. Muligheter for ytterligere utvikling, som ikke er i konflikt med områdets verdier, er svært begrenset. Vern omfatter områdenes gate- og bebyggelsesstruktur inkludert skala, volum, takform, høyder samt enkeltbygningers eksteriør.

Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se tabell, tekst og kart). Kun kortversjoner er tatt inn i tabellene.

ANBEFALINGER FOR BYLANDSKAP, GATESTRUKTUR OG BYROMSKVALITETER I ANALYSEOMRÅDET

Tabell 4-1: Handlingsrom for analyseområdet.

TRINN
AKTIVERE **4**

Bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
Middelalderbygrunnen	Særlig høy	Liten	A	AA	Omfatter middelalderbygrunnen i sin helhet, veiter, registrerte lokaliteter (Vår Frue kirke og kirkegård, Carl Johans gt 4, Kongens gt 2 og Søndre gt 4, Vår Frue gt 2, 3 og 4 og Kjøpmannsgata 12, Klemenskirken, Dronningens gate 10, Kjøpmannsgata 34, Olav Tryggvasons gt 3). Det vises til utdypende informasjon i Trinn 3, kap. 2.1 og Trinn 4, kap. 5.1. <u>Alle tiltak skal behandles av Riksantikvaren etter egne føringer og dispensasjoner.</u>
Bylandskapet med grønne kvaliteter Siktlinjer	Særlig høy	Liten	A	AA	<u>Bylandskapet</u> kan ivaretas ved at bygninger og uteareal gis en helhetlig utforming som hensyntar kulturminneinteressene i analyseområdet. Vår Frue kirke bør fortsatt dominere i bylandskapet. Ved søknad om tiltak bør det stilles høye krav til estetisk kvalitet, samt god og varig materialbruk for alle bygninger og anlegg innenfor planområdet. Alle nye bygninger bør utformes med spesiell vekt på hensynet til det helhetlige bylandskapet og til omkringliggende fredet bebyggelse, anlegg og områder. Nybygg bør tilpasses i formspråk, farger og materialbruk, i bygningsstrukturer og taklandskap. <u>Viktige siktlinjer</u> som er markert på kart T3-3 bør uten unntak bevares. Nye bygg bør ikke oppføres i siktlinjene slik at disse forringes eller stoppes.
Gater og byrom	Særlig høy	Ingen	A	AA	Cicignons byplan fra 1681 med opprinnelige <u>gateløp og plassrom, branngatene og veitene</u> bør opprettholdes og ikke endres. Fasade/byggelinje mot gateløp bør videreføres og ikke endres. Overbygging med glasstak i gaterom eller sammenbygging av bygninger på tvers av gateløpene eller veitene anbefales ikke. Det bør ikke tillates utkragede balkonger eller bygningsvolum i fasadelivet ut mot gatene, men det kan vurderes mot bakgårder. Originale balkonger i verneverdig murbebyggelse utgjør unntak. Autentiske baldakiner bør bevares, eller reetableres som del av dokumentert tilbakeføring. Det anbefales at areal for <u>uteservering</u> mot gater og byrom utformes som enkle, lette og reversible løsninger som er tilpasset omkringliggende verneverdier. Det vises til "Visuell veileder for uteservering i Trondheim", som ferdigstilles våren 2020. Elementer som <u>gatebelegg/veidekke, lysstolper, skilt</u> mm. bør utformes og plasseres slik at de sikrer estetiske verdier i Midtbyen. Det vises til Designprogram for Midtbyen, som er under revidering. <u>Parkering, installasjoner, busskur</u> etc. foran fredede bygninger og grønnstruktur med stor verneverdi bør så langt det er mulig unngås. Utforming og plassering av skilt og belysning bør tilpasses områdets verneverdi og sårbarhet. Der det finnes <u>bevarte historiske materialer</u> som brostein, naturstein og grus, bør dette bevares. <u>Eksisterende vegetasjon</u> skal i størst mulig grad bevares. Alleer, trerekker og større trær i det offentlige rom bør bevares og skjøttes.
Bygnings- og eiendomsstruktur Bakgårder og gårdsrom	Stor	Liten til middels	B	BB	Den kulturhistoriske <u>eiendoms- og bebyggelsesstrukturen</u> med størst verdi, og i særdeleshet det særegne trehusmiljøet, bør som en regel videreføres. Noen mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Ny bebyggelse bør på et generelt nivå vise god tilpassing til eksisterende bygningsstruktur i volum, arkitektonisk uttrykk og

ANBEFALINGER FOR BYLANDSKAP, GATESTRUKTUR OG BYROMSKVALITETER I ANALYSEOMRÅDET

Tabell 4-1: Handlingsrom for analyseområdet.

TRINN
AKTIVERE **4**

					materialbruk. Det bør legges vekt på gode arkitektoniske løsninger med høy kvalitet i utforming og materialbruk. <u>Sammenslåing av eiendommer</u> bør generelt ikke tillates. Der dette likevel tillates, bør det kreves at opprinnelig eiendomsstruktur blir lesbar i fasaden og eiendomsstrukturen, og at minimum samme omfang innganger og vinduer videreføres. <u>Ny bebyggelse</u> bør ikke dominere verken over helhetsinntrykket i bylandskapet eller i det enkelte bygningsmiljøet. Det er svært viktig at det stilles et generelt krav til dokumentasjon og/eller mulighetsstudie som viser nybygg i sammenheng med nabo-bebyggelse vist med 3D-illustrasjoner, snitt og gateperspektiv. Virkning sett fra ulike utsiktspunkt bør vurderes. <u>Bakgårder og gårdsrom</u> bidrar til lesbarhet av bygningsstrukturen, og bør bevares så langt dette er mulig. Bakgårdsbebyggelse som er vurdert å ha verdi ut fra gitte kriterier bør bevares gjennom å sikre juridisk vern. Det samme gjelder gårdsrom som er vurdert å ha verdi, og som bør bevares åpne. Hvert tiltak bør vurderes særskilt ut fra området og bakgårdens verdi. Lavere høyder og åpne rom inne i kvartalene er en viktig del av trehusstrukturen. Autentiske elementer og materialer i gårdsrom og bakgårdsbygninger bør ikke fjernes.
Aldersverdier - enkeltbygg (før 1940) Hvelvkjellere	Stor	Liten	A	AA	<u>Aldersverdier</u> innenfor analyseområdet skal som hovedprinsipp tas vare på, og ikke fjernes eller endres vesentlig. Vi anbefaler at det utarbeides et grensesnitt for når aldersverdier skal slå inn. 1940 er et årstall som ofte brukes i andre norske byer, og dette kan trolig også fungere i Trondheim. Tiltak/vedlikehold på <u>fredete bygninger</u> skal skje i tråd med Riksantikvarens føringer for fredet bebyggelse jf. kap 4.2. Det anbefales at de av <u>bygninger med stor verneverdi</u> (fredete bygninger, aktsomhetsklasse A og B) avmerkes på plankart som "bygg, kulturminner som skal bevares". Bygningenes eksteriør, bærende konstruksjoner og autentiske materialer bør som en regel tas vare på. I tilfeller der eksteriøret har blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Alle tiltak bør forelegges kulturminnemyndigheten. <u>Alle enkeltbygg som er vernet</u> gjennom plan- og bygningsloven eller prioritert i Trondheim kommunes aktsomhetskart klasse C for kulturminner skal bevares ut fra at de har en verdi som enkeltbygg eller som en del av et helhetlig bygningsmiljø. Eventuelle endringer bør ikke gå på bekostning av eksisterende kvartalsstruktur, byggelinje, fotavtrykk, gesims- og mønehøyde samt autentisk materialbruk og autentisk fasadeutforming. Nye takoppbygg eller takvinduer mot gate anbefales ikke. Verneverdige bygninger bør ikke tillates revet. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, bør det kun tillates oppført ny bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. De registrerte <u>hvelvkjellerne</u> (jf. kart kap 4.2) bør tas vare på. Opprinnelige konstruksjoner, materialer og overflater bør ikke endres. Tilbakeføring og reversible tiltak i forhold til fremtidig bruk kan aksepteres. Alle tiltak bør skje i dialog med Byantikvaren.

ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-2: Handlingsrom for delområder. i tillegg gjelder overordnede føringer i tabell 4-1.
NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

TRINN
AKTIVERE **4**

Nr	Delområder navn	Verdier	Endrings- kapasitet	Tåle- grense	Katego- ri	Handlingsrom
1	Munkegata – Kongens gate	Særlig høy	Ingen	A	AA	Delområdet anbefales bevart. Områdets store verdier i form av enkeltbygninger, gatestruktur og karakter bør hensyntas og verdier sikres med hensynssone og bestemmelser i områdeplanen. Bygningers fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og byggeteknikker som originalt. Eventuell erstatningsbebyggelse ved brann bør tilpasses eksisterende bygninger og omkringliggende strukturer, bygningshøyder bør beholdes og ikke endres vesentlig. Nye bygninger bør utformes med spesielt hensyn til omkringliggende fredete og bevaringsverdige bebyggelse, og tilpasses omkringliggende bygninger i skala (volum), eiendomsstruktur, byggelinjer, fotavtrykk, gesims- og mønehøyde, takform samt materialbruk.
2A	Bryggene i Kjøpmannsgata	Særlig høy	Ingen - liten	A/B	AA	Områdets karakter bør hensyntas og store verdier sikres juridisk i områdeplanen. Bryggerekka bør bevares uten større endringer. Det er vinteren 2019-2020 gjennomført et forprosjekt for å vurdere fredning av bryggene i Kjøpmannsgata. Ved brann må nye erstatningsbygg ses i sammenheng med det helhetlige bryggemiljøet med tanke på form, skala, fotavtrykk, byggelinje, gesims- og mønehøyde, eiendomsstruktur, samt konstruksjoner og materialbruk. Det anbefales ikke ombygging av eldre brygger til boliger eller andre funksjoner som kan bidra til å endre bygningenes uttrykk og konstruksjon vesentlig. Allmenningene skal holdes åpne og fri for permanent bebyggelse, og være åpne for allmenheten. Vollen skal bevares som et parkdrag og som del av kultur-miljøet. Nye landskapstiltak bør tilpasses eksisterende kulturmiljø. Se DIVE-analysen for Kulturmiljøet Kjøpmannsgata (2016).
2B	Bryggene i Fjordgata med Brattør- parken	Stor	Liten	A/B	AA	Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk i områdeplanen. Bryggerekka som helhet bør bevares uten større endringer i historisk bygningsmiljø og -struktur. Det bør ikke tillates påbygging i høyden eller endring av fasadeuttrykk eller fasadeliv. Ved brann må nye erstatningsbygg ses i sammenheng med det helhetlige bryggemiljøet med tanke på form, skala, fotavtrykk, byggelinje, gesims- og mønehøyde, eiendomsstruktur, samt konstruksjoner og materialbruk. Det anbefales ikke ombygging av gamle brygger til boliger eller andre funksjoner som kan bidra til å endre bygningenes uttrykk eller form vesentlig. Allmenningene bør holdes åpne og fri for permanent bebyggelse, og være åpne for allmenheten.

ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-2: handlingsrom for delområder. i tillegg gjelder overordnede føringer i tabell 4-1.
NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

TRINN
AKTIVERE **4**

2C	Krigsseiler- plassen Royal Garden	Middels til stor	Liten/ middels	B	CC	Områdets karakter og offentlige tilgjengelige funksjon bør hensyntas og verdier sikres juridisk i områdeplanen. Landskapsmessige tiltak i plassrommet som opprettholder eller styrker plassrommet og forholdet til vannet kan aksepteres. Alle tiltak bør ses helhetlig i sammenheng med det kulturhistoriske bryggemiljøet med tanke på formgivning, skala, fotavtrykk, gesims- og mønehøyde, samt konstruksjoner og materialbruk. Plassen bør være åpen for allmenheten.
3A	Trehusmiljøet Midtbyen nord	Stor	Liten	B	BB	Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk vern gjennom områdeplanen. Nye tiltak og bygg bør videreføre trehusbyens eiendomsstruktur, preg og skala. Nye tiltak bør ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Sammenslåing av eiendommer anbefales spesielt ikke her. Fasadekomposisjon og autentiske fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og byggeteknikker som originalt. Nye takvindu mot gate bør unngås. Alle tiltak bør forelegges Trondheim kommune ved byantikvaren. Her er lite rom for fortetting. Komplettering av kvartaler på evt ledige tomter er mulig. Riving av verneverdige bygninger bør imidlertid ikke tillates. Erstatningsbygg ved riving eller brann og nye bygninger på ledige tomter bør tilpasses trehusstrukturen i skala (volum og høyder), eiendomsstruktur, byggelinjer, fotavtrykk, takform, gesims- og mønehøyde samt materialbruk. Maks. byggehøyde bør som regel ikke være høyere enn 2 ½ til tre etasjer. Opprinnelig gesimshøyde bør opprettholdes, men tilpasninger innad i de enkelte kvartaler kan vurderes. Eksisterende kjellere kan gis ny bruk for å øke utnyttelsen av bygningene. Gårdsrom og uthus i trehusmiljøet bør bevares som en vesentlig del av bygningsstrukturen. Fortrinnsvis bør eksteriør med aldersverdier i materialer og bygningsdetaljer bevares uten endringer.
3B	Trehusmiljøet Midtbyen vest					
3C	Trehusmiljøet Nordre gate sør					
4A	Telegrafen – Biblioteket	Stor	Liten	A/B	AA	Viktige enkeltbygg og sammenheng med omkringliggende delområder og tilliggende gater bør bevares. Delområdenes karakter bør hensyntas og verdier bør sikres juridisk i områdeplanen. Enkelbygninger i dette området bør vurderes for fredning etter kulturminneloven. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og byggeteknikker som originalt. Alle tiltak bør forelegges kulturminnemyndigheten. Eventuell erstatningsbebyggelse ved brann bør tilpasses eksisterende bygninger og omkringliggende strukturer i skala (volum og høyder). Bygningshøyder bør beholdes og ikke endres vesentlig.
4B	Norges Bank – Frimurer- losjen					
5A	Empire- kvartalet	Stor	Liten	B	CC	Omfatter et enhetlig, lavt murhusområde med noen innslag av trehus. Ombygginger/endringer/riving som er i direkte konflikt med områdets særpreg bør ikke tillates. Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk i områdeplanen. Her er ikke rom for fortetting. Riving av bygningene bør ikke tillates. Eventuell infill-bebyggelse/ nye erstatninger bør reguleres strengt, og tilpasses områdets hovedkarakter i bygnings- og eiendomsstruktur og skala. <u>Nye tiltak</u> bør ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Sammenslåing av eiendommer anbefales ikke her,

ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-2: handlingsrom for delområder. i tillegg gjelder overordnede føringer i tabell 4-1.
NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

TRINN
AKTIVERE **4**

						opprettelse av eiendomsstrukturen vil være viktig. Nye bygninger bør oppføres i pusset mur. Maks bygningshøyde to etasjer med saltak for å ivareta områdekarakteren. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og byggeteknikker som originalt. Alle tiltak bør forelegges kulturminnemyndigheten.
5B	Kjøpmannsgt. - Fjordgata	Stor	Liten	B	BB	Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk vern gjennom områdeplanen. Et lite delområde ved Olavshallen med lave trehus, noen med pusset fasade. De er oppført samtidig med store deler av trehusbyen, men var større og hadde bedre standard. Nye tiltak og bygg bør videreføre eiendomsstruktur, preg og skala. Nye tiltak bør ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Sammenslåing av eiendommer anbefales ikke her. Her er ikke rom for fortetting. Riving av bygningene bør ikke tillates. Erstatningsbygg ved brann bør tilpasses dagens struktur og skala, eiendomsstruktur samt byggelinjer, fotavtrykk, takform, gesims- og mønehøyde, fasadedisposisjon og materialbruk. Maks. byggehøyde bør som regel ikke være høyere enn 2 ½ til tre etasjer.
6A	Gerhard Schønning – Kjøpmannsgt.	Stor	Liten/ middels	B/C	CC	Delområder med 3-4 etasjes, enhetlig murbebyggelse som forutsettes bevart. Områdets karakter og viktige enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen. Ombygging/endringer/riving som er i direkte konflikt med verneverdige bygninger bør ikke tillates. Det er viktig at eventuell infill-bebyggelse/nye erstatninger tilpasses områdets karakter mhp. eksisterende skala, volum, takform, materialbruk og høyder. Høyde og formgivning for nye bygg /tilbygg vil kunne variere fra tre til fire etasjer avhengig av det enkelte delområde. Eksisterende gesims- og bygningshøyder innenfor delområdet og hensyn til kulturhistoriske verdier i tiliggende delområder vil være utslagsgivende.
6B	Hornemanns veita					
6C	Krambugata – Brattørgata					
6D	Olav Tryggvasons gt. – Taraldgårds- Veita					
6E	Dronningens gate – Øvre Enkeltskillings veita					
7A	Nordre gate 5 til 9	Middels til stor	Liten til middels	B/C	CC	Ombygginger/endringer/riving som vil redusere verneverdien, bør ikke tillates. Eventuell infill-bebyggelse eller nye erstatninger bør ivareta områdets blandede karakter, og ikke bygges høyere enn totalt fem etasjer. Dersom verneverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, bør det tillates oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og materialbruk. Det bør vurderes om enkeltbygg med store verdier kan få styrket juridisk vern gjennom fredning/ sikring i områdeplanen.
7B	Klemenskirken – Søndre gate	Stor	Liten	B/C	CC	Blandingsbebyggelse som består av lav trehusbebyggelse og fire etasjes murbygg. Bygningene i delområdet har stor verdi, og det er ønskelig å bevare områdets særpreg som blandingsbebyggelse. Trehusene bør bevares og sikres juridisk i områdeplanen. Ombygginger/endringer/riving som vil redusere verneverdier, bør ikke tillates. Eventuell utfyllende bebyggelse eller nye erstatninger bør ivareta områdets blandede karakter, og ikke bygges høyere

ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-2: handlingsrom for delområder. i tillegg gjelder overordnede føringer i tabell 4-1.
NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

TRINN
AKTIVERE **4**

						enn totalt fem etasjer. Dersom verneverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, bør det tillates oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og materialbruk. Gjelder også trehusene. Det bør vurderes om enkeltbygg med store verdier kan få styrket juridisk vern gjennom fredning/ sikring i områdeplanen.
8A	Britannia hotell	Stor	Liten	A/B	AA	Enkeltbygg med store verdier bør få styrket juridisk vern. Arkitektoniske verdier og karakter bør ivaretas. Eventuelle endringer av bebyggelsen i form og fasader anbefales ikke, om nødvendig bør dette skje skånsomt uten at verdier forringes. Påbygging i høyden eller endring av skala, materialbruk eller takform bør ikke aksepteres. Brukstilpasning og eiendomsutvikling bør hensynta arkitektoniske kvaliteter, også innvendig.
8B	Folkets Hus – Søndre gate	Middels til stor	Liten	B	CC	Autentiske praktbygg bør bevares, og vurderes for fredning etter kulturminneloven. Områdets karakter og verdifulle enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen. Endringer av eksisterende høyder, materialbruk, takform og skala bør gjøres forsiktig uten at verken delområdets eller tilliggende områders karakter og særpreg blir redusert. Eventuelle nye erstatningsbygg ved brann bør oppføres med samme plassering, dimensjoner og høyder og hovedform som opprinnelig bygg (ikke kopi). Påbygg på tak bør unngås, men kan vurderes der det ligger til rette for det, eksempelvis på lavere bygninger med flate tak. Maksimum en full etasje over eksisterende gesims.
9	Byhaven og Idungården	Middels til stor	Liten - middels	B/C	CC	Områdets karakter og verdifulle enkeltbygg bør sikres juridisk i områdeplanen. Enkeltbygninger i delområdet har verdi. Dersom disse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, bør det tillates oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder hovedform og materialbruk. Eksisterende volumer bør i utgangspunktet vurderes som maksimale rammer for ny bebyggelse. Påbygg kan vurderes på områdets lavere bygninger med flate tak, da maks en full etasje over eksisterende gesims. Nærhet til kulturhistorisk viktige områder trehusstrukturen, som har stor verdi, gjør at ny bebyggelse bør tilpasses slik at den ikke dominerer over og forringer tilliggende områders verneverdier.
10 A	Kvartalet Trondheim Torg	Middels	Middels - stor	C/D	CC	Verdifulle enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen. Delområdene kan utvikles og endres, men nærhet til kulturhistorisk viktige bygg både innenfor delområdet og i omkringliggende delområder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses bygnings- og områdeverdier. Skala og høyder bør ikke økes vesentlig i forhold til dagens utnytting. For verneverdige bygninger må bruken tilpasses rammene for bygningenes endringskapasitet og brukspotensial.
10 B	Kvartalene hotel Augustin og Fønix					
10 C	Krambuveita Krambugata Dronningens gate	Liten - middels	Middels - stor	C/D	CC	Det bør vurderes om verneverdier i etterkrigsbebyggelsen er tilstrekkelig juridisk sikret. Verdifulle enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen. Delområdet kan utvikles eller endres innenfor tilsvarende skala som i dag, men nærhet til kulturhistorisk viktige bygg både innenfor delområdet og i omkringliggende delområder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses bygnings- og områdeverdier. Maksimal høyde må hensynta omkringliggende bebyggelse, og spesielt Kjøpmannsgata 36 som er en av relativt få bevarte kjøpmannsgårder i Trondheim. Skala og høyder bør ikke økes vesentlig i forhold til dagens utnytting.

ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-2: handlingsrom for delområder. i tillegg gjelder overordnede føringer i tabell 4-1.
NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

TRINN
AKTIVERE **4**

11 A	CI Pedersen	Liten	Middels - stor	D	DD	Omfatter delområder der verneverdiene er fraværende eller borte, og som kan være mulige utviklingsområder. Delområdene kan utvikles eller endres. Ny bebyggelse må tilpasses bygnings- og områdeverdier både innenfor delområdet og i tilliggende delområder. Ved erstatningsbygg bør lavere høyder enn i dag vurderes noen steder. Maksimal høyde må hensynta omkringliggende bebyggelse. Påbygging på tak innenfor en ramme på en til to etasjer høyere enn fra omkringliggende bebyggelses høyder kan vurderes i enkelte tilfeller der det er høy bebyggelse fra før og eiendomsforhold legger til rette for det. Påbygging i høyden anbefales <u>ikke</u> mot trehusstrukturen. Dokumentert virkning fra gate bør legges til grunn i vurderinger av høyder, ut fra at høye bygg ikke bør dominere for mye over omkringliggende bebyggelse visuelt eller skape lokalklimamessige utfordringer gjennom inversjon (oppopping av kald luft pga høy bebyggelse). Spesielt viktig at virkning av tiltak mot trehusstrukturen dokumenteres. Eksisterende volumer på dagens bebyggelse bør i utgangspunktet vurderes som maksimale rammer for evt. ny bebyggelse, der ikke annet er angitt. Eventuelle erstatningsbygg mot Kjøpmannsgata må tilpasses i høyde og takform, her er to etasjer og saltak et viktig grep for gata.
11 B	Gamle svømme-hallbygget					
11 C	Remabygget					
11 D	Borkeplassen – Nordre gate					
11 E	Husbanken					
11 F	Nybygget til Sparebank1					
11 G	Torvet – Sommerveita					
11 H	Olavshallen	Liten	Middels - stor	D	DD	Delområdet kan utvikles i tilsvarende skala og volum som eksisterende bebyggelse. Nærhet til kulturhistorisk viktige bygg i omkringliggende delområder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses bygnings- og områdeverdier. Maksimal høyde må hensynta omkringliggende bebyggelse. Dokumentert virkning fra gate bør legges til grunn i vurderinger av høyder ut fra at høye bygg ikke bør dominerer for mye over omkringliggende bebyggelse visuelt eller skape klimamessige utfordringer gjennom inversjon. Spesielt viktig at virkning av tiltak mot trehusstrukturen dokumenteres. Eksisterende volumer bør i utgangspunktet vurderes som maksimale rammer for ny bebyggelse, der ikke annet er angitt.

Bygninger med lik alder/stiluttrykk, størrelse og materialbruk utgjør sammenhengende bygningsstrukturer i byveven. Kartet viser hvordan eksisterende og nyere strukturer fordeler seg innenfor analyseområdet.



Struktur

- Viktige plasser og byrom med praktbygg
- Bryggemiljø
- Blandingsbebyggelse - storskala bygg og anlegg
- Murbebyggelse, småskala
- Murbebyggelse, storskala
- Småskala trehusmiljø
- Nyere bygningsstrukturer, stor skala



Siktlinjer



Relasjon brygge og kjøpmannsgård



Praktbygg - ulike perioder

DIVE

T4-1 Strukturkart

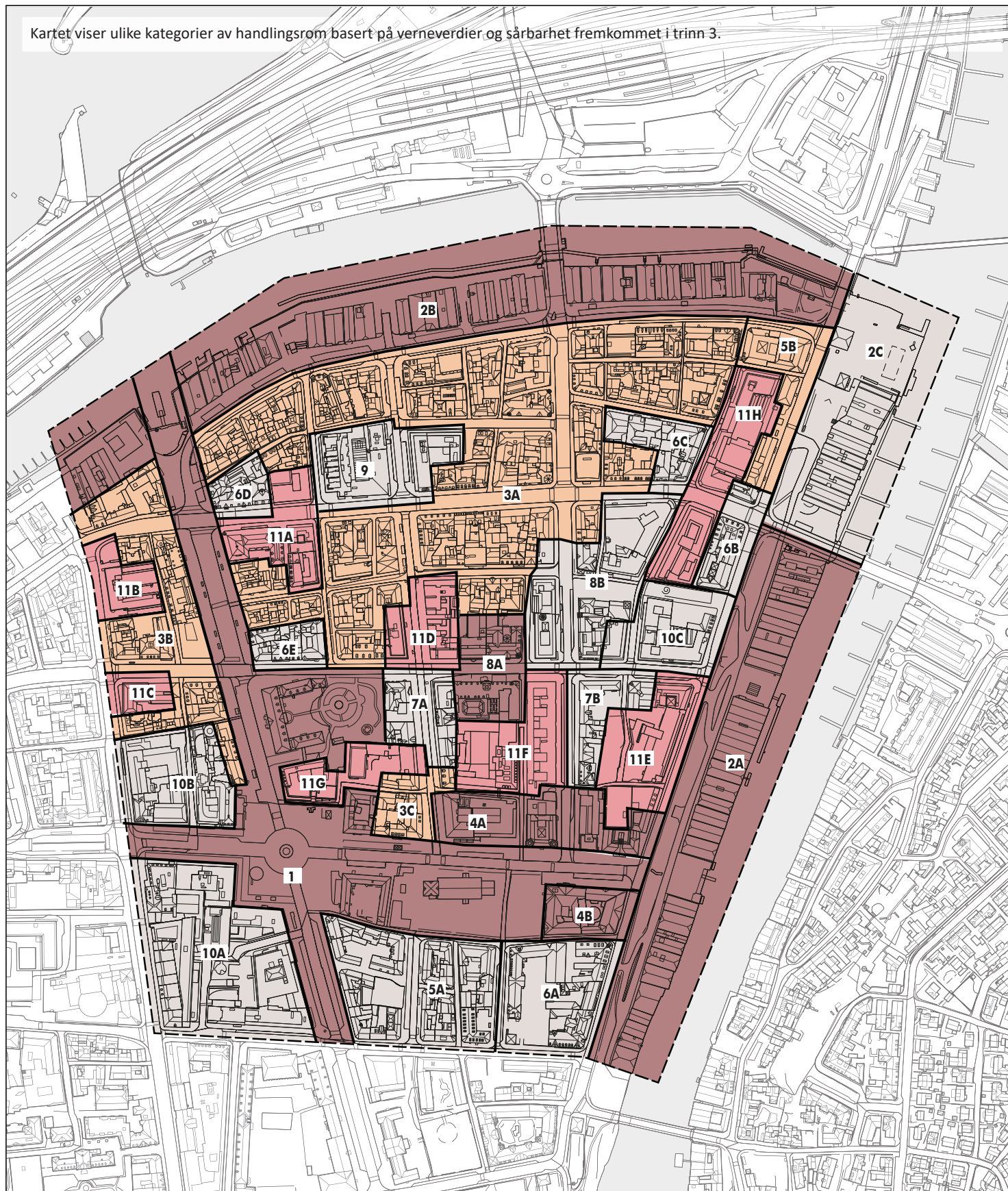
DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Mai 2020



Kartet viser ulike kategorier av handlingsrom basert på verneverdier og sårbarhet fremkommet i trinn 3.



Handlingsrom

- AA - Bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring
- BB - Bevaring av trehusbyen. Endringer i liten, tilpasset skala
- CC - Bevaring og endringer i storskala sentrumsstruktur. Endringer med hensyn til verneverdige bygninger i delområde og omgivelser
- DD - Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tiliggende områder vektlegges (tålegrense D).

DIVE

T4-2 Handlingsrom

DIVE Trondheim nordøstre del

Mai 2020



Det anbefalte handlingsrommet følges her opp med råd om hvilke virkemidler og tiltak som kan sikre en helhetlig forvaltning av kulturarven i analyseområdet. Dette er DIVE-analysens innspill til kommunens videre arbeid, med vekt på mulighetene i en ny områdeplan for analyseområdet.

GJELDENE JURIDISKE VIRKEMIDLER

Kulturminneloven

Middelaldergrunnen og middelalderlokalitetene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, og har med det et formelt vern, der Riksantikvaren er rette kulturminnemyndighet. Det er også *vedtaksfredete* bygninger (kulturminneloven § 15a) innenfor analyseområdet. Trøndelag fylkeskommune er rette kulturminnemyndighet for forvaltning av disse.

Plan- og bygningsloven (pbl)

Hensynssoner: En hensynssone i planer etter plan- og bygningsloven har som formål å vise hvilke viktige hensyn som skal ivaretas innenfor sonen. En hensynssone kan være stor eller liten, og kan gå på tvers av formålsgrenser for byggeområder og andre formål. Hensynssoner i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) kan videreføres direkte inn i områdeplaner og detaljreguleringsplaner med tilhørende reguleringsbestemmelser, eller de kan deles opp med økende detaljeringsgrad nedover i planhierarkiet.

Gjeldende kommuneplanens arealdel for Trondheim (2012-2024) har i dag en felles hensynssone for Midtbyen. Under denne ligger til sammen fem hensynssoner på reguleringsplannivå, gjennom Midtbyplanen og Kalvskinnplanen. Analyseområdet for DIVE innebærer i hovedsak det området av Midtbyen som fram til i dag ikke har hatt noen hensynssone i områdeplan.

MULIGHETER I NY OMRÅDEPLAN

Fellesbestemmelser: Mer overordnede eller felles hensyn kan ivaretas gjennom fellesbestemmelser i reguleringsbestemmelsene, og vises da ikke med egen sone/ skravur på plankartet. I områdeplanen vil det være viktig å sikre at verdier og vern av helheten i bylandskapet fortsatt blir ivaretatt. Dette kan for eksempel ivaretas gjennom en felles bestemmelse som skal gjelde for hele planområdet. Reguleringsbestemmelser er juridisk bindende.

Hensynssoner med egne bestemmelser: Spesielle hensyn innenfor avgrensede områder kan vises med flere ulike hensynssoner med tilhørende bestemmelser. I analyseområdet er det nyanser, ulike hensyn og verdier som kan løftes fram, men som dagens hensynssone kanskje ikke fanger opp. Områdeplanen gir muligheter til å nyansere denne, ved å dele opp analyseområdet i flere ulike hensynssoner med tilhørende bestemmelser, slik at de ulike delområdenes tålegrenser og handlingsrom kan nyanseres bedre. Basert på kunnskapen

fra DIVE-analysen har vi laget et forslag til hvordan analyseområdet kan deles opp i flere hensynssoner. Disse er vist på kartet på neste side. Se også pkt 3 under forslag til virkemidler. Det kan gis detaljerte bestemmelser til hver hensynssone som sikrer de særlige kulturhistoriske verdiene som hvert enkelt område inneholder.

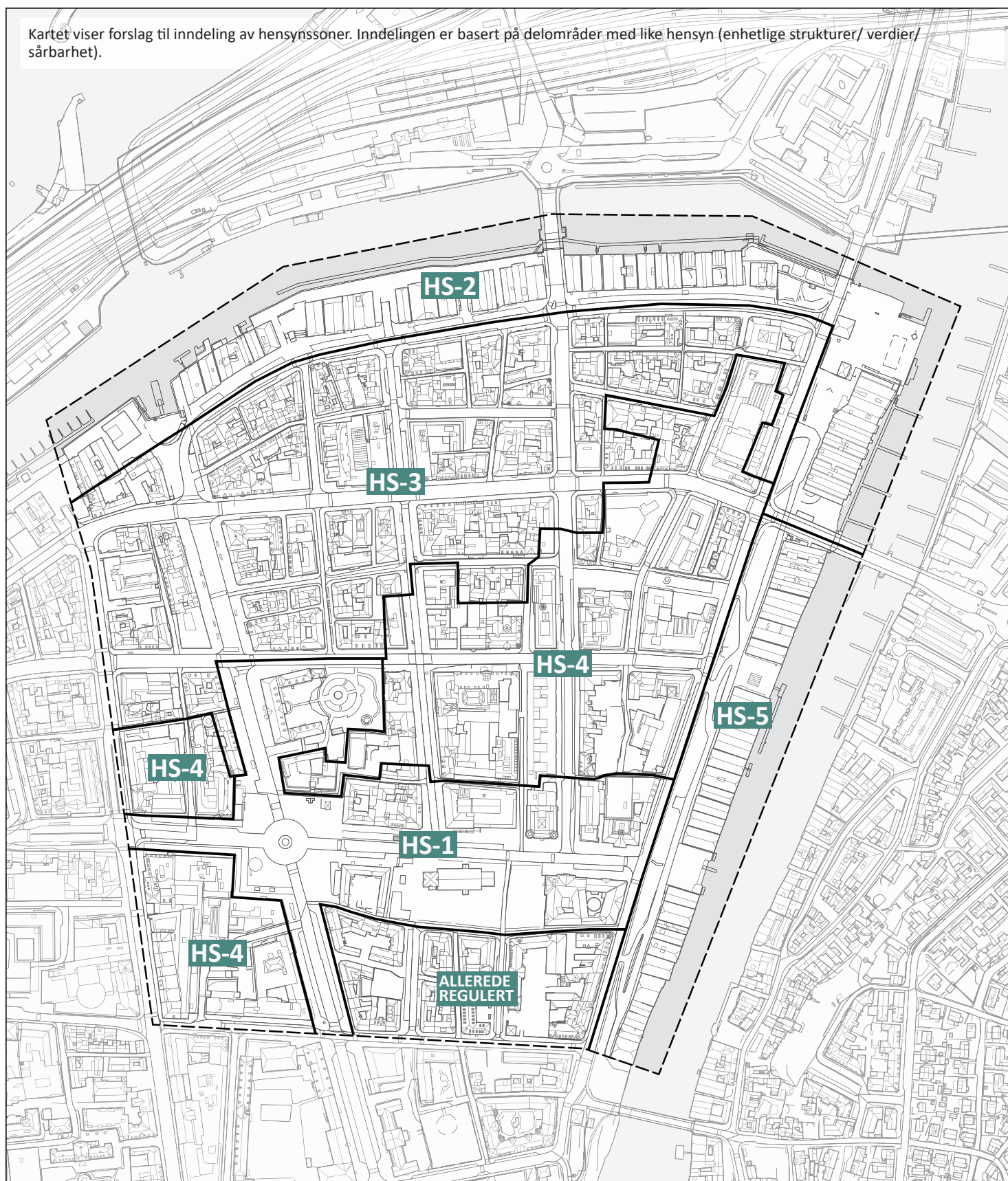
Bestemmelser til arealbruks-

formål: Det kan også gis detaljerte bestemmelser til hvert byggeområde som kan bidra til å sikre de kulturhistoriske verdiene.

Oppfølging: Vernehensyn kan sikres på ulike måter i planer etter pbl. Uansett hvilken løsning som velges i områdeplanen er det den kontinuerlige oppfølgingen og forvaltning av planen som vil være det viktigste for å kunne sikre kulturhistoriske verdier. Vi anbefaler en streng og aktiv forvaltning og oppfølging dersom de store kulturhistoriske verdiene i analyseområdet skal ivaretas for framtida.

Hensynssonene viser en ny type sonetenkning for bydelen. Mens Midtbyplanen vektlegger kvartalet som hensyn (tilpasning innenfor kvartalet) viser DIVE-analysen at vi heller må snakke om det aktuelle bygningsmiljøet som bygningene inngår i - av og til på tvers av kvartalsformene.

Kartet viser forslag til inndeling av hensynssoner. Inndelingen er basert på delområder med like hensyn (enhetlige strukturer/ verdier/ sårbarhet).



Hensynssoner

— Inndeling av hensynssoner basert på bygningsmiljø

DIVE

Forslag kategorier nye hensynssoner

DIVE Trondheim nordøstre del

asplan viak

Juni 2020



Forslag til virkemidler - innspill til områdeplanen

Ulike løsninger for å sikre kulturhistoriske verdier i områdeplanen kan være:

1. Automatisk fredete kulturminner og middelaldergrunn markeres med hensynssone D (fredning etter kml). Omfanget og bruken av hensynssone D bør avklares med Riksantikvaren. Hensynssone D kan evt vises som et eget plankart vertikalnivå 1.
2. Forhold omtalt i Tabell 4-1 Handlingsrom analyseområdet kan sikres gjennom fellesbestemmelser. Dette gjelder hensynet til bylandskapet, gatestruktur og byrom. En

fellesbestemmelse vil gjelde for alle tiltak i planområdet. Eiendomsgrenser kan sikres juridisk i en slik bestemmelse, eller det kan stilles krav om at bebyggelsesstruktur og enkeltbygninger må gjenspeile opprinnelig eiendomsstruktur. Hensikten er å sikre historiske sammenhenger og lesbarheten i en ønsket utvikling og bevaring av bylandskapet i Midtbyen. Viktige elementer her kan være rytme/ inndeling av fasade langs gateløp og maksimumskrav til fasadelengder med samme uttrykk/ hyppighet av skift i fasadekomposisjon, antall og hyppighet av inngangspartier på en fasaderekke, materialbruk samt fargebruk. Det er viktig at kommunen

tenker gjennom hva som vil være hensiktsmessig nivå på en slik bestemmelse, i forhold til hvordan dette tenkes fulgt opp i den videre forvaltning av planen, og på bakgrunn av drøfting av argument for og omfang av en juridisk sikring av eiendomsgrenser.

3. Forhold omtalt i Tabell 4-2 Handlingsrom delområder kan sikres gjennom mindre hensynssoner med egne bestemmelser tilknyttet. De mest verdifulle delområdene bør gis en hensynssone C (bevaring av bygninger/ kulturmiljø). Vi foreslår at analyseområdet deles opp i fem kategorier av hensynssone med egne bestemmelser (inndeling jf. kartskissen neste side). DIVE-



Trondheim sentrum 1982. Foto: Aune. Kilde: Trondheim byarkiv.

analysens hovedkategorier for handlingsrom i delområdene, samt føringer beskrevet i tabellen for handlingsrom, gir innspill til aktuelle bestemmelser. Bryggerekken i Kjøpmannsgata, sør for Bakke bru, er et eksempel på et område som bør få en egen hensynssone.

4. Fredete og bevaringsverdige bygninger bør på reguleringskartet markeres med et tykt omriss (sosikode 1210) Bygninger som skal bevares. Egne bestemmelser for disse kan eventuelt lages med utgangspunkt i Trondheim kommunes aktsomhetskart. Dette gir en juridisk sikring av de aktuelle bygningene i reguleringsplanen. Det er viktig at planbestemmelsene, på generelt nivå og hensynssonenivå, må vise at bygninger som ikke får tykk strek /sosikode i plankartet også kan ha verdi, slik at disse ikke feilaktig blir tolket som rivningsaktuelle.

Det bør gjøres en verdivurdering av alle bygg i analyseområdet i forbindelse med områdeplanarbeidet, for å kvalitetssikre aktsomhetsklassen i kommunens Aktsomhetskart. Arbeidet bør gjøres før planen vedtas slik at det blir en sammenheng mellom aktsomhetskartet og områdeplanen.

Alle gjenværende trehus bør på plankartet markeres som bygg som skal bevares. Det bør i denne sammenheng eventuelt/ også vurderes om gjenværende



Trondheim folkebibliotek. Kilde: Wikipedia.

- trehusbebyggelse i området automatisk bør gis en høyere klassifikasjon enn klasse C, ut fra trehusbebyggelsens sjeldenhet, representativitet og signatur for trehusbyen Trondheim. Det må i så fall forklares at det i Midtbyen er lagt vekt på helhetlige sammenhenger i trehusmiljøet, og at enkeltbygninger dermed kan få en høyere klassifisering enn det samme enkeltbygg ville hatt i andre deler av byen.
5. Det bør også vurderes å utarbeide temakart til områdeplanen som viser bevaringsverdige hvelvkjellere, gårdsrom med mer. Temakart kan følge planen som juridisk vedlegg. Temaene blir kartfestet og dermed entydig. Temakart kan være et nyttig supplement dersom informasjonen man ønsker å ha med er vanskelig å lese på reguleringsplankartet eller forstå ut fra bestemmelsene.
6. En oppdatert versjon av kommunens Aktsomhetskart bør gjøres juridisk bindende gjennom områdeplanen. Det er viktig å være klar over at det da vil være kartet fra vedtakstidspunktet som vil gjøres gjeldende, og ikke senere oppdateringer. Dette kan gi et sprik over tid, som kan gjøre både håndtering og kommunikasjon utfordrende på sikt, og ut fra dette kan trolig de andre løsningene nevnt over være mer aktuelle.

ANDRE VIRKEMIDLER SOM KAN VURDERES I VIDERE PROSESSER

1. Utarbeide regler/ veileder/ bestemmelse for skilting, reklame, og midlertidige installasjoner i nærheten av historiske bygninger. Det finnes interne retningslinjer i dag, og disse kan drøftes i forbindelse med områdeplanprosessen. Byantikvaren bør involveres i slike saker før tillatelse gis.
2. Det bør utarbeides grensesnitt for vurdering av aldersverdier, for å sikre at tiltak avklares med Byantikvaren. 1940 er brukt som grense andre steder og kan trolig fungere også i Trondheim.



Vitalisering av byrom. Kilde: Instagramfoto, Trondheim kommune.

KILDER

- Lunde, Øivind: Trondheims fortid i bygrunnen. 1977. Adresseavisens forlag
- Johannessen, Live og Eriksson, Jan-Erik G. (red.): Faglig program for middelalderarkeologi. Byer, sakrale steder, befestninger og borger. 2015. Riksantikvaren
- Christophersen, Axel og Nordeide, Sæbjørg W.: Kaupangen ved Nidelva. 1994. Riksantikvarens skrifter nr. 7.
- Bratberg, Terje. Trondheim byleksikon. 2008. Kunnskapsforlaget.
- Fasting, Lars. Trondheims bybilde. Innstilling fra antikvarisk utvalg i Trondheim kommune. 1976. Trondheim kommune
- Håpnes, Roy Åge. Trondheim tar form - bygningshistoriske blikk på bydelene. 2002. Eiendomsmegler 1.
- Sandnes, Jørn (hovedredaktør). Trondheims historie 997-1997. Bind 1-6. 1997. Universitetsforlaget.
- Solberg, Helge. Arkitektur i 1000 år - en arkitekturguide for Trondheim (2. utg). 2009. Trondhjems arkitekturforening.
- Trondheim kommune. 300 år med Cicignon. 1981. Trondheim kommune.
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2013-2025. 2013. Trondheim kommune.