



TRONDHEIM KOMMUNE

Veileder for plan- og byggesaker i

Midtbyen



25. juni 2013

Kommuneplanens Arealdel 2012-2024

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.

I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.

For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.

Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.

Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.

Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

Forord

I Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 er Midtbyen hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap. Denne veilederen utdyper retningslinjer knyttet til denne, samt de gjeldende reguleringsplanene Midtbyplanen fra 1981 og Kalvskinnetplanen fra 2008. Den løfter fram verdier som ligger til grunn for hensynsonen, og som det vil legges vekt på i plan- og byggesaker.

Veilederen er utarbeidet av Trondheim kommune, byplankontoret, ved Sissel Arctander og Margrethe Aas, i samarbeid med Byantikvaren. Det har kommet en rekke innspill gjennom samrådsmøter, temamøter, utstilling og åpen dag. Hoveddelen av disse er innarbeidet.

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Innhold

INNLEDNING	5
Gjeldende planer	6
Hovedmål	7
Midtbyens historie	8
 OVERORDNEDE HENSYN	 10
Landskapet og Nidarosdomen	11
Gatestrukturen	12
Bygningsmiljø og byrom	14
Trehusene	15
Gatebildet	16
 RETNINGSLINJER FOR UTFORMING	 19
Høyder	20
Byggelinjer	22
Volumoppbygging	23
Gårdsrom	24
Fasader	25
Tak og takoppbygg	26
Farger	27
Hjørner	28
Tekniske installasjoner	29
 RETNINGSLINJER FOR AREALBRUK	 31
Boliger	32
Handel og service	34
Kontor	34
Undervisning og kultur	34
Nattklubber / diskotek	34
 RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER	 36
Nordøstre del	37
Kalvskinnet	38
Sanden	39
Bryggene	40
Sør for Vår frue kirke	41
 KRAV TIL PROSESS OG DOKUMENTASJON	 42

Innledning

Midtbyen er halvøya der Nidelva møter Trondheimsfjorden. En barokk kvartalsstruktur, med hele områder av lave trehus fra forrige århundre. I kommuneplanens arealdel beskrevet som et sentralt og dominerende kulturmiljø i Trondheim.

Midtbyen er også et regionsentrum for kultur og næring, i den tettest befolkede delen av Trondheim. Byens mest tilgjengelige område med kollektiv transport, og med potensialer for mer aktivitet. Midtbyen skal være et miljømessig godt og økonomisk vitalt sentrum.

En god balanse mellom vern og vekst har flere aspekter, hvorav ett er utforming av bebyggelsen. Forslag til nybygg, tilbygg og fasadeendringer i et etablert bygningsmiljø, gir diskusjoner om hva som er riktig utnyttelse og tilpasning til omgivelsene på den aktuelle eiendommen.

Denne veilederen gir en kort oppsummering av Midtbyens historie, reguleringsplaner og gjeldende vedtak. I kapittelet *Overordna hensyn* beskrives fem tema som på hver sin måte danner rammer for utnyttelsen. *Retningslinjer for utforming* gir et overblikk over arkitektoniske særtrekk, før arealbruk utdypes i eget kapittel. De fem



Østlig del av Midtbyen sett fra sør, med Nidelvas utløp.

delområdene beskrives nærmere enkeltvis. På siste side oppsummeres krav som gjelder spesielt for plan- og byggesaker i Midtbyen.

Målet er at prosessene rundt plan- og byggesaker i Midtbyen skal bli enklere og mer forutsigbare for søkere og saksbehandlere.

Dokumentet kan ses som en sjekkliste over viktige tema i plan- og byggesaker i Midtbyen.

Tall om Midtbyen

Areal på halvøya: ca 990 000 m²

Hvorav bebygd areal: ca 305 000 m²

Innendørs areal (sum etasjer): ca 1 300 000 m²

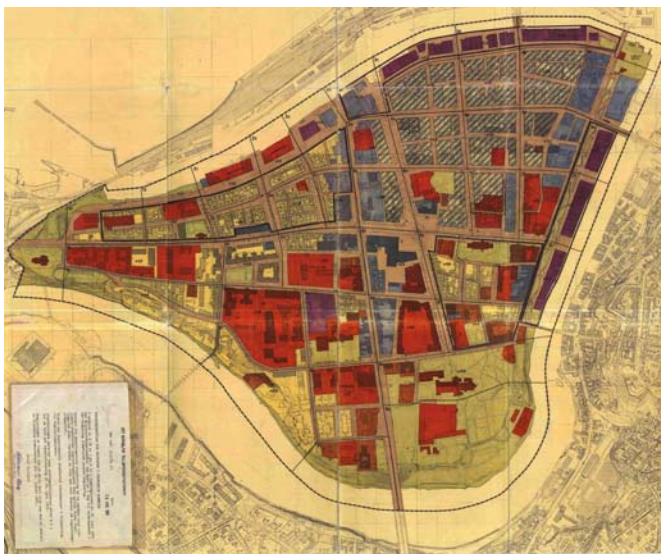
Antall bosatte: 4027 + uregistrerte (2010)

Antall arbeidsplasser: ca 17500

Gjeldende planer

En gjennomgang av nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer for sentrumsutvikling kan oppsummeres slik: En attraktiv og tilgjengelig Midtby, med gode forhold for næringsliv, beboere og besøkende, med god arealutnytting og et godt bevart bygningsmiljø, er strategisk viktig for både byen og regionen.

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 ligger Midtbyen i en hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap. Som retningslinje tilknyttet denne står det at arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene. Avsnittet "Byform og kulturmiljø" har en rekke bestemmelser for å ivareta steds karakter, helhetlig utforming, gode byrom og tilpassing til omgivelsene.



Midtbyplanen fra 1981 regulerte hele Midtbyen som en helhet. Den la en rekke vernehensyn inn for å ta vare på en helhetlig karakter.

I kommuneplanens samfunnsdel omtales Midtbyen som en identitetsbærer for byens befolkning. Det er en målsetting at området styrkes som regionens viktigste handels- og kultursentrum, og samtidig har gode og stabile bomiljø.

Kommunen har utarbeidet to verneplaner for Midtbyen. Midtbyplanen fra 1981 hadde blant andre følgende hovedmål: "å bevare og videreutvikle Midtbyens

særpreget og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby". Planen sikret bevaring av de historiske byrommene og egne vernehensyn for byområdene Sanden, Bryggene og området sør for Vår Frue kirke. I 2008 kom Kalvskinnetplanen som regulerte hele Kalvskinnet til en tilsvarende vernesone.

I dag er begge disse planene delvis erstattet av nyere, mindre planer, i sammenheng med private utbygginger. Erfaringer fra disse prosessene har ligget til grunn i senere arbeid med ny Kommuneplanens Arealdel 2012-2024, Veileder for byform (2013) og dette dokumentet.

Andre aktuelle kommunale dokumenter er Gatebruksplan for Midtbyen (2007), Byromsregistreringer i Midtbyen (2006), Bydelsutredning for Kalvskinnet (2001) og Designprogram for Midtbyen (1996). Dokumentene finnes på nettsiden <http://www.trondheim.kommune.no/content/1117713597/Prosjekter-og-utredninger>.

Hovedmål

Å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby

Å utnytte arealene i Midtbyen så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene

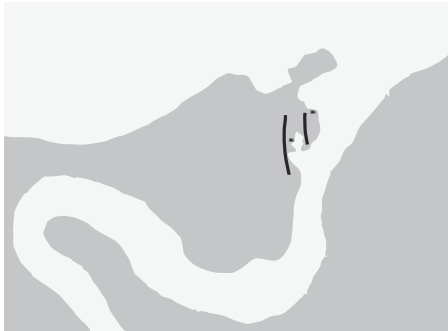
Å legge forholdene til rette for sentrumsfunksjoner, kontor og gode bomiljø

Å skape og videreutvikle trygge og attraktive byrom

Hovedmålene er basert på Midtbyplanen, Kommuneplanens Samfunnsdel, Kommuneplanens Arealdel 2012-2024, vedtak om Planverktøy for Midtbyen 7.9.2010 samt vedtak om Visjon for Trondheims bykjerne 29.9.2011.

Midtbyens historie

Ca. 1000: Byen grunnlegges



Grunnleggingen av Kaupangen er fastsatt til år 997, men det er funnet spor etter dyrking fra eldre jernalder. Nidelvas munning var den beste havna i Trøndelag med jevn vannføring og sjelden isgang. Sagaen beretter at det var Olav Tryggvason som grunnla Kaupangen, men at byen senere ble avsvidd. Den ble etablert på nytt, og den første kirken ble reist under Olav Haraldsson.

1000 -1350: Bybyggingen kommer i gang for alvor



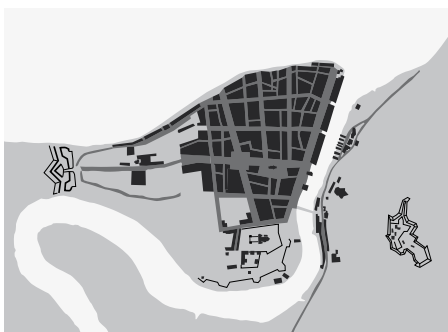
Kongsgårder og kirker ble bygd. Skrinlegging av Olav den hellige gjorde byen til pilgrimsmål. Bygging av Nidarosdomen og Erkebispegården tok til på 1100-tallet. Byen hadde hovedgater i nord - sør retning. Allmenninger på tvers var både brannskiller og adkomst til havna. Den første broen ble bygd over Nidelva. Utfyllinger og landheving gjorde Nidarneset større. I første halvdel av 1300-tallet bodde det ca 3000 mennesker her.

1350 - 1681: Svartedauen i 1350 fører til stagnasjon



På slutten av 1500-tallet begynte byen å vokse igjen. Gatenettet forandret seg lite fra høymiddelalderen til 1600-årene. Omkring 1640 bredte bebyggelsen seg vestover. Flere bybranner på 1500 og 1600-tallet førte til modernisering av bebyggelsen, men tomtegrensene holdt seg stort sett uendret. Over trehusene kronte Domkirken og Vår Frue kirke.

1681-1708: Fra middelalderen og inn i den nye tid



Etter brannen i 1681 planla general Cicignon byen etter barokke formingsprinsipper. I forhold til den tids byggeskikk og tomtestørrelser ble kvartalene i Cicignons plan for store og dype til at eiendommer kunne få adkomst fra hovedgatene, og folk fant tilbake til sine tomter. Flere av de gamle veitene ble derfor beholdt.

1708-1830: Byen vokser og trearkitekturen har sin gullalder



Byen fortsatte å vokse og handelen blomstret. Trearkitekturen har sin gullalder og Stiftsgården ble bygd i årene 1774-78. Nye gater ble anlagt. Leirraset i Tiller i 1816 la opp store leirmasser ved elveosen og hindret større skip i å komme opp i havna. Kalvskinnet ble delt inn i et grovmasket gatenett og offentlige institusjoner ble bygd i vestre del.

1830-1909: Byens infrastruktur forbedres



Basert på Stadsingeniør Dahls planer ble kanalen mudret opp og Brattøra fylt ut med nye landmasser. Toglinjene fra sør og øst ble forbundet i 1884. Industri ble anlagt på Nedre Elvehavn. Det ble etablert flere nye broer: Elgeseter bro, Bakke bro og tre broer til Brattøra. Brattøra skjermet Midtbyen mot fjorden, og ga en forbedring av klimaet i gatene.

1909-1989: Fra funksjonalisme til vern



I denne perioden skjedde utbyggingen først og fremst utenfor elveslyngen, og byen mangedobles i areal. I Midtbyen fortsatte utbyggingen av Kalvskinnet. Det ble lagt til rette for biler. I etterkrigstiden ble mange trehus revet for å gi plass til store funksjonalistiske bygårder og bredere gater. Fra 70-tallet ble vernehensyn og tilpasningsprosjekter førende.

Fredet grunn: "Middelalderbyen Trondheim"

Store deler av grunnen i Midtbyen er fredet, som kulturminne med spor fra middelalderen (Kulturminneloven § 4). Det største området ligger øst for Prinsens gate, men også deler av Kalvskinnet, Hospitalet og forsvarsanlegget på Skansen er fredet. Her er inngrep forbudt uten tillatelse fra Riksantikvaren. Fredningen gjelder kulturlag i bakken, og verdiene er dermed ikke synlige. Kirkeruiner er bevart under biblioteket i Kongens gate og under Sparebanken i Søndre gate 4.

OVERORDNEDE HENSYN

Den landskapelige avgrensningen, rutenettplanen og de historiske bygningsmiljøene er med å danne en egen helhet i Midtbyen. Detaljplaner skal bygge opp under denne.

Dette kapittelet tar opp fem tema som er særlig viktige, og som på hver sine måter setter rammer for en god utnyttelse av eiendommer i Midtbyen.



Landskapet og Nidarosdomen

Taklandskapetets silhuett skal bevares, med Nidarosdomen som dominerende i landskapet og bybildet. Virkninger for Nidarosdomen skal vurderes fra viktige utsiktspunkter og siktakser. (Se Kommuneplanens arealdel 2012-2024 § 9.3)

Nidarosdomen er Nordens største middelalderkirke og Trøndelags viktigste historiske bygning med bevarte bygningsdeler fra 1100-tallet. Den er nært knyttet til noen av de aller viktigste elementene i Trondheims historie: kirke, kultur og kunnskap.

Domkirkas synlighet i landskapsrommet er en stor del av det som kjennetegner Trondheims bybilde. Høy bebyggelse nær kirka vil svekke dens dominans.

Tidligere har Nidarosdomen dominert tydelig over den lave trehusbebyggelsen i Midtbyen, men en rekke høyere bygninger har redusert denne virkningen. Det er viktig at virkningen ikke svekkes ytterligere.



Nidarosdomen er, med sine rundt 90 meter med spir, den høyeste bygningen i Trondheim. Den ligger også på det høyeste punktet på Midtbyhalvøya. Den fremstår som et dominerende "fjell" i elverommet sett fra åsene omkring og fra fjorden, og fra Møllenberg og Bakklandet.

T.v.: Nidarosdomen som fondmotiv sør i Munkegata. Gata strekker seg nordover mot åpen fond i Ravnkloa.

Under: Midtbyens silhuett sett fra fjorden, byens historiske hovedadkomst. Takene på den homogene bybebyggelsen danner et nytt landskapsgulv i landskapsrommet. Silhuetten er markert med rød linje.



Gatestrukturen

Gatestrukturen skal bevares, med Cicignons byplan fra 1681 og veitene som særlig viktige innslag.

Midtbyens særpreg er sterkt knyttet til gatestrukturen og Cicignons barokke byplan med de rette, brede gatene med åpen fond. Landskapet rundt Midtbyen er en del av gatebildet på grunn av sikten disse gir mot åsene i øst og vest, og fjorden og Fosen i nord. Kontrasten mot de smale veitene med lukket fond er en del av opplevelsen.

Cicignons byplan er Nord-Europas best bevarte barokke byplan, fordi byggelinjene har blitt fulgt helt siden 1681. Veitene er de viktigste sporene vi har fra middelalderen. Resten av gatestrukturen er hovedsakelig fra 1800-tallet.

Munkegata og Torvet er spesielt viktige byrom. De understreker Nidarosdomen og er de mest markante barokke elementene i byplanen.



Den brede Munkegata har utsyn mot Munkholmen og Fosen. Bildet er fra 1948. Kilde: Trondheim byarkiv.



Brattørveita. Kontrasten er stor mellom de brede gatene, og de smale veitene fra Middelalderen.

Cicignons byplan

Cicignons byplan består av et rutenett med brede gater. Munkegata danner aksen mellom Nidarosdomen og Munkholmen. Den bryter med rutenettets vinkelrette gater og er ekstra bred. Kongens gate har også bredt gateløp. Den ligger i aksen mellom datidens havn i øst og byport i vest. Kjøpmannsgata, langs bryggene i øst, ble anlagt som en akse fra Nidarosdomen til batteriet på Brattøra. Rundt byen tegnet Cicignon et forsvarsverk med voller og murer.



Cicignons plan fra 1681.

Torvet er midtpunktet i planen, der hovedaksene Munkegata og Kongens gate krysser hverandre. Plassen skiller seg ut med sin størrelse og på måten hjørnene er skåret inn i kvartalene.

De brede gatene og vollen i Kjøpmannsgata skulle hindre brannspredning. Allmenningene mellom bryggerekkene sikret at hele byen hadde tilgang til havna i Nidelva.



*Lilla: Hovedgater og plasser fra Cicignons plan
Mørk grå: Utvidelse av hovedgatenettet
Lysere grå: Bygater
Oransje: Veiter*

Gatestrukturen i dag

Gatestrukturen består i dag av tre gatetyper: Hovedgater, bygater og veiter. Hovedgatene er gatene som ble anlagt etter Cicignons byplan, inkludert praktgatene Munkegata og Kongens gate. Bygatene ble anlagt senere; for å gi adkomst inne i storkvartalene, som brannskiller eller som nye gater da Kalvskinnet ble bygd ut. Strukturen av veiter har opprinnelse fra middelalderbyen.

Midtbyens østlige del preges av rutenettet til Cicignon. På Kalvskinnet og Sanden ligger gater fra 1800-tallet, som er lange, litt smalere, og til dels buktende i øst-vest retning.

Bygningsmiljø og byrom

Det skal legges stor vekt på å bevare bygningsmiljø og byrom.

Midtbyens unike bygningsmiljø har vokst fram over mange hundre år, og har stor kulturhistorisk verdi. For å videreføre særpreget må ny bebyggelse innordne seg dette og bidra til å styrke den helhetlige karakteren.

Trehusbebyggelsen preger helhetlige områder, mens særpreget i andre områder er nettopp mangfoldet av arkitekturidealer. I de mange bygningene med antikvarisk verdi er tidsepokene barokk, klassisisme, jugendstil, modernisme med flere representert. Med disse fortelles historier om samfunnets organisering og menneskenes livsvilkår - om ressurstilgang, teknikker og arkitekturidealer gjennom ulike tider.

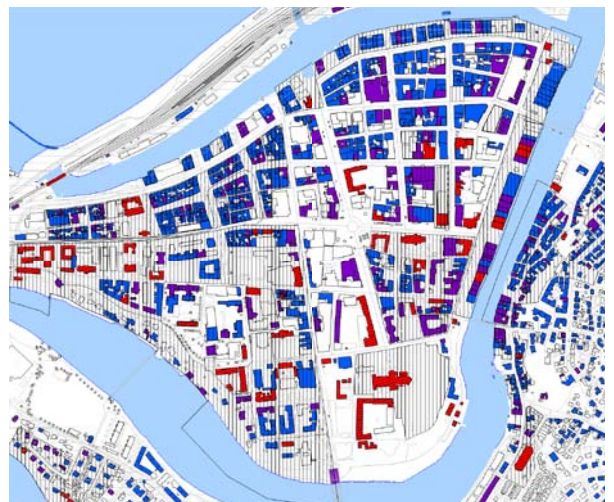
Selv om områder og bygninger er bygd i ulike epoker, forholder de seg til den samme byplanen. Til sammen danner bygningene rammen om byrommene og gir særpreg til ulike parker, torg, allmenninger, veiter og gater. Slik blir byrommene også representanter for ulike epoker, og må ses i sammenheng med bygningsmiljøet de er en del av.

I områder hvor bebyggelsen har et enhetlig preg, skal ny bebyggelse videreføre dette preget.

Områdekarakter og gatebilde vil avgjøre i hvor stor grad ny bebyggelse bør tilpasses omgivelsene. I noen tilfeller handler det om enhet i volum og takform, andre ganger også i materialebruk og fasadedisposisjon. Bryggerekkene, trehusmiljøet i Sanden og rekken av klassisistiske murhus på østsiden av Munkegata er eksempler på områder med særlig enhetlig preg.



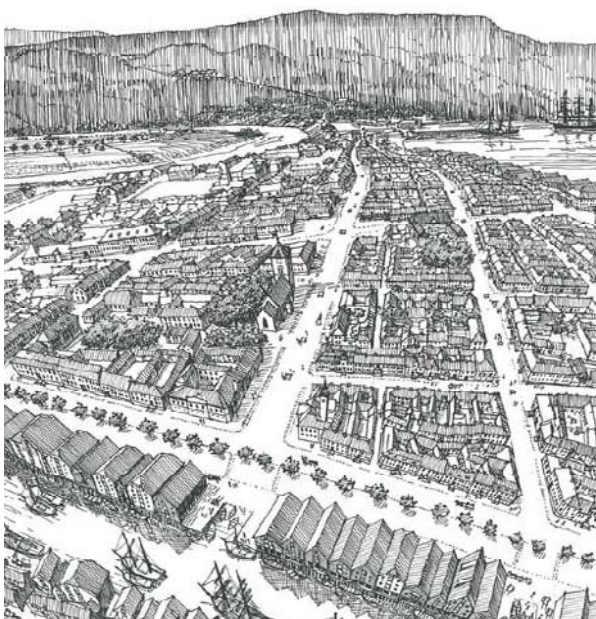
Bygningsmiljø som ramme om Kongens gates østre del, med Vår Frue kirke som brudd.



Mesteparten av bebyggelsen i Midtbyen har antikvarisk verdi, jamfør byantikvarens kart fra 2009. De fleste fredede anleggene, markert med rødt og striper, ligger på Kalvskinnet og langs praktgatene Munkegata og Kongens gate.

Trehusene

Det skal tas spesielt hensyn til den historiske trehusbebyggelsen.



På bakgrunn av rask gjenoppbyggingen etter brann i et stort område i 1846, var bebyggelsen rundt 1860 svært enhetlig, med toetasjes trehusbebyggelse, bare brutt av kirker, trepaleer og institusjonsbebyggelse. Illustrasjon: Dag Nilsen



Stiftsgården fra 1770-årene er et av hovedverkene i norsk trearkitektur. Foto: Jørn Adde © Trondheim kommune.



Trondheims trehuskarakter er mer enn bare materialet tre. Det omhandler også om en rytme, skala og detaljering som gir kvalitet og opplevelsesverdi i gatene.

Trehusene kan oppleves i alle deler av Midtbyen, og inngår i den store sammenhengen av trehusbebyggelse i Trondheim. Det er et av byens fremste særpreg at så mange trehus er bevart inne i bysentrum - som store helhetlige områder og som enkeltstående bygg.

Utstrekningen av trehus er nordens største, og innenfor elveslyngen finnes de eldste trehusene; store trepaleer, rikmannsgårder og håndverksgårder. Bryggerekkene på kanten mot elva og kanalen er et mye brukt bilde på Trondheim by.

Trehusene er svært miljøskapende i gatebildet, med de karakteristiske panelte fasadene og detaljrikdommen ved dører, vinduer og gesimser.

Trehus utenfor helhetlige trehusmiljøer bør også bevares og tas hensyn til. I Nordøstre del skaper de enkeltstående trehusene en sammenheng mellom trehusområdene i Sanden og på Bakklandet og Møllenberg.

Gatebildet

Ny bebyggelse skal bidra til at Midtbyens særpreg videreføres. Virkningen i gatebildet er særlig viktig.

Det er i de offentlige byrommene, i gatebildet, man først og fremst opplever alle de bestanddelene som til sammen danner Midtbyens særpreg. Her opplever man de brede gatene og de smale veitene, sikten mot landskapet, rytmen som bygningsovlumene lager og fondmotivene. Her oppleves også fasadens utforming og materialitet.

Hvordan ny bebyggelse vil fungere sammen med eksisterende bebyggelse må illustreres nærmest mulig opp til måten vi opplever byen på: Gjennom gateperspektiver sett fra øyehøyde og i oppriss med nabobebyggelse.

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming i Midtbyen.

Dette gjelder i områder med høy synlighet, med antikvariske verdier og i områder med sentrumsfunksjoner.

Ny bebyggelse kan gjerne ha nye arkitektoniske uttrykk, men bør ikke virke dominerende i gatebildet. Det bør særlig legges vekt på at høyder, takform og fasader passer inn.

Ny bebyggelse bør ikke svekke opplevelsen av en sammenhengende bygningsrekke. Den kan bryte med nabobebyggelsens uttrykk, samtidig som den danner myke overganger ved å videreføre enkelte elementer som linjer eller farger. Det må tas hensyn til eksisterende kvaliteter i nabobygg og tilliggende byrom.

En god sammenheng i høyder og takform legger grunnlaget for en orden som lar overordnede karaktertrekk videreføres. Dersom bygningen er for høy, er det ikke tilstrekkelig at fasadene eller materialbruken er tilpasset området.

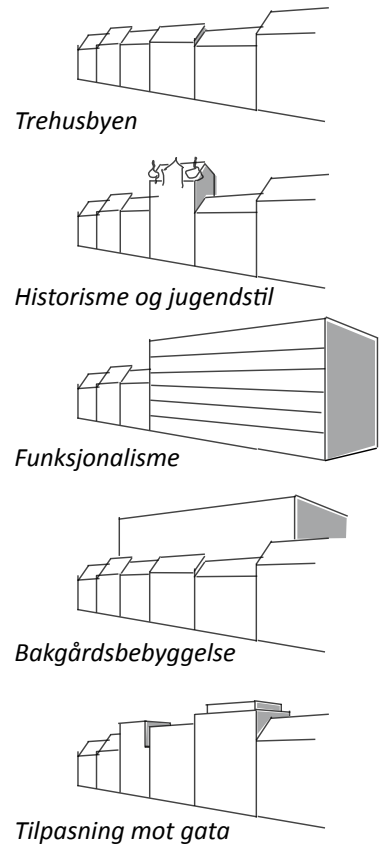
Bilde under: Fasader mot Dronningens gate. Den gamle eiendomsstrukturen gir rytme og variasjon i gatebildet.



Historikk

I middelalderen lå håndverkernes boder med gavlene ut mot gata, og med våningshuset bakenfor. Utover 1600-tallet ble en representativ fasade viktig, og husene fikk i stedet langsider mot gatene. På 1700-tallet ble det bygd toetasjes saltakshus. Bak hovedbygningen var det åpen gårdsplass og bakgårdsfløyer mot nabobebyggelsen. Denne bebyggelsesstrukturen er tydelig i store deler av Midtbyen i dag.

Fra 1880-tallet ble det bygd murgårder på tre og fire etasjer, på tomtestørrelser tilsvarende noen få trehus. Bredden på gårdene gjorde at rytmen stort sett ble beholdt, mens høydene varierte sterkt. Med funksjonalismen økte både bredden og høyden på bebyggelsen. Mange tomter ble slått sammen for én bygning. Dette svekket rytmen i gatebildet. Utover 70- og 80-tallet blir det mer fokus på tilpasning. Det bygges fortsatt store gårder på sammenslåtte eiendommer, men arbeides mer med en vertikal oppdeling av fasadene.



Trehusbyen

Historisme og jugendstil

Funksjonalisme

Bakgårdsbebyggelse

Tilpasning mot gata

Variasjoner av bygningsvolum i Midtbyen, med ulike idealer. Bakgårdsbebyggelsen skulle verne bygningsrekka mot gata, men virker i mange eksempler i stedet utkonkurrerende.



Tilpasningsprosjekt i Thomas Angells gate, Nordre gate 11, "Borkeplassen". Materialevalg og fasadeoppdeling refererer til trehusbebyggelsens uttrykk og størrelse.



Tilpasningsprosjekt på grensen til det sårbare trehusområdet i Smedbakken. Volum, takform og farger er den samme som nabobyggene, mens materialebruk og vindusdimensjoner er ulike.







RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Hva er riktig tilpasning til strøkskarakteren?

Denne delen løfter fram særtrekk ved bebyggelsen i Midtbyen, som ses som en del av områdets karakter. Retningslinjene oppsummerer dermed de viktigste temaene i prosesser rundt utforming av nybygg, tilbygg eller ombygginger.

Retningslinjene skal forstås veiledende, uavhengig av hvilken reguleringsplan som gjelder for den aktuelle eiendommen. Noen har også en juridisk forankring, det henvises da til aktuell plan og paragraf.

Høyder

Hensyn til Midtbyens silhuett

Maksimal høyde på ny bebyggelse bør ikke overskride dagens silhuett. I dag dannes silhuetten av bygninger på fem, seks og sju etasjer, dvs kotehøyder på ca 20-30 meter. Tilbaketrukkede toppetasjer og tekniske rom løses innenfor maksimal byggehøyde. Mesteparten av den høye bebyggelsen ligger i nordøstre del og på Kalvskinnet.

Hensyn til gaterommenes kvalitet og særpreg

Høydene skal fastsettes ut fra eksisterende byggehøyder i det aktuelle i gaterommet. Fasader mot kvartalshjørner og større gater tåler høyere høyde enn fasader mot veiter og gårdsrom.

Hensyn til de lave trehusene

Høyder på ny bebyggelse skal ikke medføre at trehusmiljø får svekket betydning i gatebildet (KPA § 20).

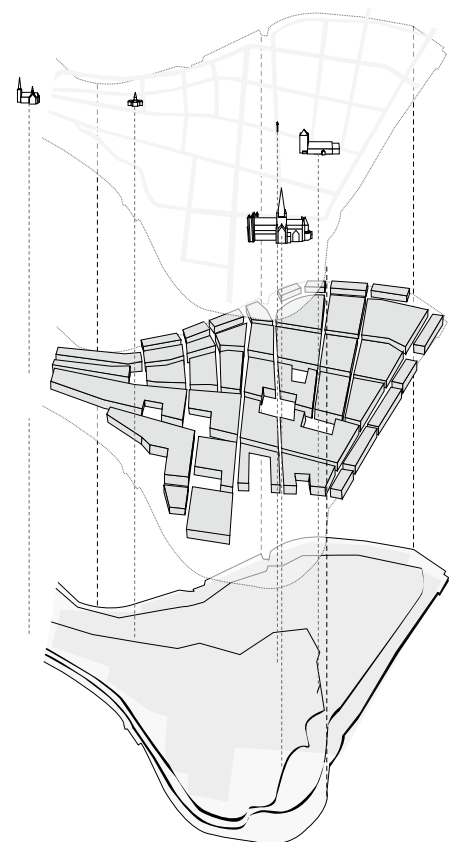
Høyder på ny bebyggelse inne i kvartalene bør ta hensyn til den historiske kvartalsformen.

Kvartalene avgrenses av fasadene som ligger i byggelinjene. Ny bebyggelse inni bakgårdene bør ikke stikke vesentlig opp over husene mot gaten

EKSEMPLER PÅ TOPPUNKT I MIDTBYEN

Nidarosdomens hovedskip: 49 m
Teaterets scenetårn: 37 m
Rådhuset: 36 m
Statens hus: 33 m
Sukkerhuset Kalvskinnet: 30 m
Sparebanken i Søndre: 28 m
Bryggene: typisk 19-23 m
Trehuskvartal i Sanden: 9-17 m

(basert på kommunens kart, målt ut fra ca kotehøyde ved møne)



Bylandskapet består av tre lag:
Det naturgitte, flate terrenget, den
jevne bybebyggelsen og kirkene som
landemerker.

Under: Fra Bakke bro ses Midtbyens tettest bebygde område. Den relativt lave, jevne høyden på bebyggelsen gir Midtbyen en egen helhet, og lar Nidarosdomen stikke opp over taklandskapet.



Nordøstre del

Skiftende høyder på bebyggelsen er med å gi nordøstre del en karakteristisk variasjon. Her kan høydeforskjeller aksepteres i større grad enn i resten av Midtbyen. Nybygg skal likevel vise hensyn til den skalaen som lavere bebyggelse representerer. Virkningen i gatebildet må vurderes slik at det oppnås en god komposisjon mot fasaderekkene i tiliggende byrom.

Rekker av gjennomgående lave bygninger bør bevares. Det gjelder for eksempel langs hovedaksene i Cicignons plan; Munkegata og Kjøpmannsgata, hvor de lave husene forsterker aksenes uttrykk og refererer til da aksene ble anlagt. Nordlige kvartaler og deler av Olav Tryggvasons gate har også slike husrekker.



Illustrasjonen viser bebyggelsens høyder. Høye bygg er lyse og lave bygg er mørke. Nordøstre del har flest høye bygninger, men også størst variasjon mellom høyt og lavt. Sandenområdet i nordvest har minst variasjon.



Områder i østre del av Midtbyen som preges av 2-etasjes bebyggelse.



Munkegata og Nidarosdomen sett fra Torvet. Den lave bebyggelsen i Munkegata forsterker inntrykket av gatas bredde og domkirkas størrelse.

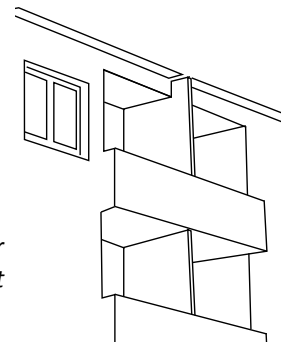
Byggelinjer

For å videreføre Cicignons byplan og de middelalderske veitene, skal fasader plasseres i byggelinje mot gater og veiter. (Midtbyplanen § 2.3)

Bygninger skal normalt ikke ha utkragninger over gatene. Der balkonger er aktuelt, bør disse løses innenfor byggelinjen eller med en utkraging og utforming som ikke svekker inntrykket av hvor byggelinjen går. Baldakiner kan på samme måte vurderes dersom opplevelsen av byggelinjene ikke svekkes.

Av hensyn til tryggheten i byrommene, bør ikke bygningsvolumene gi uoversiktlige rom. Inngangspartier bør ikke trekkes vesentlig inn fra fasadelivet.

Tilbaketrekking fra byggelinjen med etablering av byrom foran bygninger, kan vurderes for bygninger med særlig viktige og varige fellesskapsfunksjoner.



Eksempel på løsning med balkonger inntrukket i bygningsfasaden, slik at byggelinjen ikke svekkes.



Nyere og eldre bebyggelse som skaper tydelig avgrensning av gaterommet som Brattørveita utgjør. At nybygg følger den historiske eiendomsstrukturen og forholder seg til eksisterende høyder, viser hensyn til trehusene.



Eksempel på tilbaketrekning foran Olavshallen i Kjøpmannsgata. Gaten utvides til en forplass som gir en ekstra iscenesettelse av bygningen som trekkes tilbake. Dette bryter byggelinjen, og bør bare aksepteres i sjeldne tilfeller, i sammenheng med bygninger som har viktige fellesskapsfunksjoner.

Volumoppbygging

Den karakteristiske rytmen i gatebildet, gitt av den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen, skal bevares og videreføres. (Midtbyplanen § 2.4)

Denne rytmen nedskalerer de store kvartalene og sikrer variasjon. Den øker opplevelsesverdien langs fasadene, særlig for gående, samtidig som den er en referanse til byens historie. Lange nybygg bør ha en tilsvarende underoppdeling for å videreføre disse kvalitetene.

Ny bebyggelse bør plasseres etter samme prinsipper som den eldre bebyggelsen: gavl mot gavl, hovedbygning med inngang mot gate og med åpent gårdsrom, eventuelt lysgård.

Gavlfasader eller andre fasader mot eiendomsgrenser, må ikke ha åpninger som hindrer en tilsvarende utbygging på naboeiendommen. Det kan tillates vinduer, men dette må være reversibelt og det bør foreligge tinglyst erklæring.

Bersvendveita, sett fra nord mot Kongens gate, med eldre og nyere bygninger. Skiftende farger og materialer gir en god rytme mot gata. Ulikt utformede vinduer og innganger øker variasjonen.



Gårdsrom

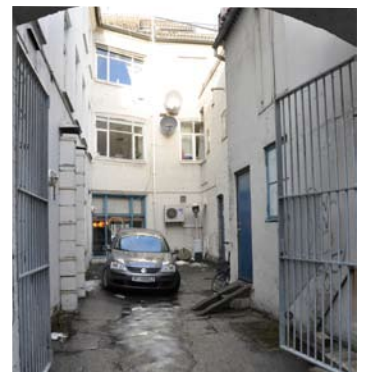
Gårdsrom er en del av Midtbyens historiske bystruktur og bør videreføres.

Gårdsrom kan gi gode kvaliteter både til nye og eldre bygninger. De kan gi skjermede uterom for rekreasjon, uteservering og annet, og dra dagslys inn i dype lokaler. De er med å skape en variasjon i Midtbyens uterom.

Det finnes store verdier i eldre gårdsrom; i bakgårdsbebyggelse og i originalt bygningseksteriør som vinduer og kledninger. Verneverdier må registreres og gjøres rede for ved forslag om aktuelle endringer som berører gårdsrommet. Endringer må gjøres med hensyn til verneverdier.

Gårdsrom i bygningsanlegg med verneverdi bør bevares åpne.

I Nordøstre kan gårdsrom i større grad endres. Lette, transparente tak vurderes helt eller delvis, for å styrke serveringssteder og annen publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. Bygningseksteriør bør opprettholdes, slik at gården bevarer en del av sin opprinnelige karakter. Grad av endring må vurderes opp mot bevaringsverdier.



Midtbyens gårdsrom har mangfoldige spor av historier. En gang gav de enkeltgårder plass for dyrehold og produksjon av varer. I dag er de uterom for boliger, plass for uteservering, lyssjakter i dype bygninger, eller innebygd med glasstak som på kjøpesenteret Trondheim Torg. Noen benyttes til bilparkering, renovasjon og tekniske anlegg, og har store uutnyttede potensialer. Det finnes per i dag ikke noen komplett registrering av verneverdier i Midtbyens gårdsrom og bakgårdsbebyggelse.

Fasader

Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som viderefører målestokken i den omkringliggende bebyggelsen. (Midtbyplanen §2.4)

Inndelingen bør markeres til og med gesims. Gesimshøyden bør variere. Gesimser kan være markert, men bør ikke krage ut for mye.

Av hensyn til de historisk verdifulle byrommene, bør materialbruk og detaljering ha høy kvalitet. Det legges spesielt vekt på at førsteetasjen skal ha gode materialer og detaljer som gir opplevelser i gaterommet. Fasader bør ha lavt relieff.

Fasadenes utforming er viktig for gaterommets attraksjonsverdi og dermed folkelivet i den. Førsteetasje bør være aktiv; vinduer med innsyn og innganger i bruk gir god kontakt mellom inne og ute, visuelt og fysisk. Folie på vinduer hindrer dette. Det bør være vinduer og dører også mot veitene.

Solavskjerming for bygninger bør løses slik at bygningsfasaden kan bidra positivt til opplevelsen av tilliggende gaterom også på solskinnsdager. Mørke metallpersiennner bør unngås.

Utskifting av vinduer, kledning og annet eksteriør på verneverdige bygg bør gjøres i dialog med byantikvaren.



Fasadenes utforming påvirker byrommene. Mørke persiennner og folie lukker bygningen mot gata. Markiser kan virke mer åpent.



Opplevelsesverdi i Brattørveita: Solid håndverk i detaljering rundt inngangsdør og vinduer, panelte yttervegger med spill av smale skygger i fasadene.



Aktive fasader gir en aktiv gate; utstillingsvinduer, utendørs salgsstativer, og uteservering som beveger seg fra gårdsrommet og ut i Thomas Angells gate.

Tak og takoppbygg

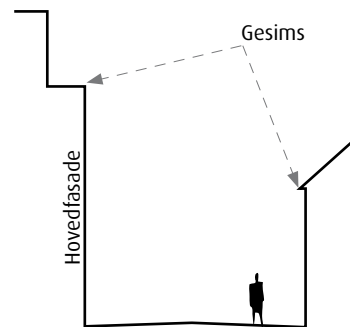
Av hensyn til hovedfasadens gesims som ramme for gaterommet, bør tilbaketrukne toppetasjer ha enkle, klare former og være dempet i uttrykk.

Tilbaketrukne toppetasjer bør ha maksimum en etasjes høyde. Tak på takoppbygg bør ikke krage ut, og gesims bør ikke markeres. Oppå tilbaketrukne toppetasjer tillates ikke tekniske rom, kun tekniske føringer.

Gesimslinjen markerer hovedfasadens høyde og gaterommets bredde. Tekniske takoppbygg bør være trukket tilbake fra fasadeliv eller utformes som del av gesims.

Rekkverk for takterrasser bør være tilbaketrukket fra fasadeliv eller utformes som del av gesims.

I Munkegata varierer gesimsene med kotehøyde 8-30 m. Terrenget har kotehøyde 3-14 m.



Nybygg i Søndre gate, Thon hotel, mellom en jugendgård og et modernistisk bygg. Utformingen på nybygget er tydelig inspirert av begge nabobyggene, noe som gir en god sammenheng i fasaderekka. Den tilbaketrekte toppetasjen passer inn i gatebildet.



Telegrafens bygg i Kongens gate. Tilbaketrukket toppetasje er nøytralt utformet og lar hovedfasaden dominere.

Farger

Fasadefarger bør normalt være lyse eller middels mørke, tilpasset gatebildet.

Fasadefarger bør skille seg fra nabobygningen for å få variasjon i gatebildet. Klare, sterke farger tillates i gater hvor dette er en del av særpreget, som for eksempel i bryggerekkene.

Midtbyens taklandskap preges av lyse gråtoner og rød tegl.



Midtbyens bebyggelse preges av lysere nyanser av pastell. Lyse farger passer godt i smale gater hvor trygghet er en viktig faktor.



Collage av Midtbyens bygningsfasader gir et inntrykk av fargetonene som dominerer.



Utsnitt av taklandskapet, som stort sett er i lyse gråfarger og rød tegl.



Bryggerekkene preges av sterke farger i jordtoner.

Hjørner



Tradisjonelt skråskjært hjørne på kvartal i Munkegata.



En lav bygningsrekke langs gata, mens høyere bebyggelse gir tyngde til kvartalshjørnene. Eksempel fra Olav Trygvasons gate.

Hjørner i storkvartalene i Cicignons byplan bør markeres.

Kvartalet bør ha en tydelig avgrensning og form med forsider mot alle tilliggende gater. Bygninger på kvartalshjørner bør generelt ha fasader som er likeverdige mot begge gatene.

Hjørner mot veiter kan også markeres, men med mindre markering enn hjørnene i storkvartalene.

Skrå hjørner er typisk for eldre bygninger i Midtbyen. I området hvor dette er et gjennomgående trekk bør nybygg på kvartalshjørner ha en tilsvarende utforming.

Hjørnene på Cicignons kvartaler bør skrå i minimum 1. etasje, for å gir bedre plass for fotgjengere og en mer oversiktlig trafikksituasjon.



Ekstra verdige kvartalshjørner som uttrykk for sin tid; fra Olav Tryggvasons gate/Søndre gate og Dronningens gate/Apotekerveita.

Tekniske installasjoner

For å bevare bruksmuligheter og kvaliteter i gater og veiter samt plasser og gårdsrom, bør ventilasjon og andre tekniske installasjoner plasseres inne i bygningsvolumet, eventuelt på tak.

Oppbevaring av avfall, varer og utstyr til drift skal skje innenfor bebyggelsen.

Atkomst for varebil og renovasjon skal være løst. Trilling av varer over fortau og inn i bygningene, vil imidlertid være løsningen i store deler av Midtbyen.

Universell utforming er viktig for å gjøre Midtbyen tilgjengelig for alle. Gangramper bør plasseres innenfor bebyggelsen. Der dette ikke lar seg løse på grunn av antikvariske verdier, kan det vurderes ramper på fortau.

Bevaring av verneverdige bygninger kan blant annet sikres gjennom at de brukes. Hvor universell utforming ikke lar seg løse optimalt, kan det være viktigere at bygningen tilrettelegges for bruk.



Hver bygning bør løse sine behov innenfor eget bygningsvolum, slik at bakgårder og veiter slipper uønsket støy, lukt og luftstrømmer. På taket vil slike anlegg i større grad kunne aksepteres.

Handel og service

Boliger

Kontor

Nattklubber / diskotek

Undervisning og kultur



RETNINGSLINJER FOR AREALBRUK

Det er viktig å legge til rette for arbeidsplasser og sentrumsfunksjoner som handel og service.

Kulturtilbud og offentlige tjenestetilbud som har hele byen, regionen og landet som målgruppe, bør fortrinnsvis lokaliseres i Midtbyen.

Undervisning, forskning, idrettsanlegg, allmennyttige formål, hotell og kirker er også funksjoner som kan lokaliseres i Midtbyen.

Det er et mål å øke antallet bosatte i Midtbyen og utvikle gode bomiljø.

Det bør etableres boliger under følgende forutsetninger:

- At støy fra trafikkerte gater er på et akseptabelt nivå
- At støy fra diskotek/nattklubber er på et akseptabelt nivå
- At boligene har trygge atkomster
- At boligene har god tilgang til uterom/grøntområder

Ved nybygg eller arealbruksendringer bør hensyn til eksisterende boliger i tilgrensende bebyggelse vurderes.

For at Midtbyen skal være attraktiv og preget av folkeliv både på dagtid og kveldstid, på ukedager og helgedager, bør det tilstrebes en funksjonblanding.

For de offentlige rommene er arealbruken i første etasje spesielt viktig.

Publikumsrettede virksomheter og bruk som kan bidra til å aktivisere byrommene bør plasseres i førsteetasje.

Første etasje har størst potensial for handel og service, som en del av det publikumsrettede tilbudet i Midtbyen. Det bør derfor ikke tillates bilparkering i første etasje eller i gårdsrommene.

Boliger

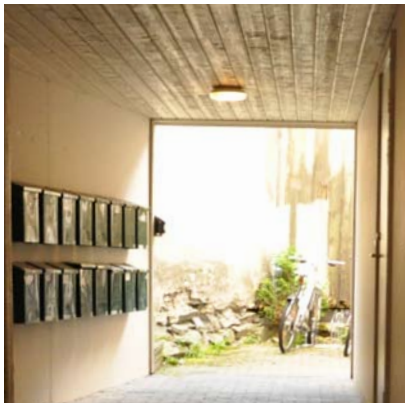
Det bør være et visst antall boliger i alle områder, slik at det blir grunnlag for både bomiljø og byliv. Boligstørrelser bør variere.

Adkomst bør være trygg. Etablering av nye boliger bør skje i sammenheng med andre boenheter. Det bør være vinduer fra boliger mot gaten eller gårdsrommet hvor inngangen er. Inngangspartier skal være godt opplyst.

Det bør være en miks av boligtyper i alle bydeler. I Midtbyen er det overvekt av små boliger, noe som ikke er gunstig for å få til gode og stabile bomiljø. Samtidig er Midtbyen et av de mest attraktive bosteder for studenter.

Sanden, Kalvskinnet og området sør for Vår frue kirke har gode bomiljøkvaliteter. Det anbefales at nye boenheter her har en viss størrelse, og er minimum toroms. Seksjonering bør unngås. For å legge til rette for barnefamilier bør større leiligheter plasseres i de nederste etasjene i boligbygg som ligger mot stille gater.

Enkelte områder i nordøstre del har også gode kvaliteter, men her er mulighetene for uteopphold færre. Denne bydelen er bedre egnet for hybler og mindre egnet for familier med barn. Men også her bør størrelsen på boligene variere.



Gløtt fra gata inn til et privat gårdsrom.

Tilknytning til gode oppholdsplasser og møtesteder utendørs er viktig. Ved nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse, bør uterom løses i enkeltbygg. Det henvises også til Trondheim kommunes boligprogram og uteromsnorm.



Boliger i Sanden.



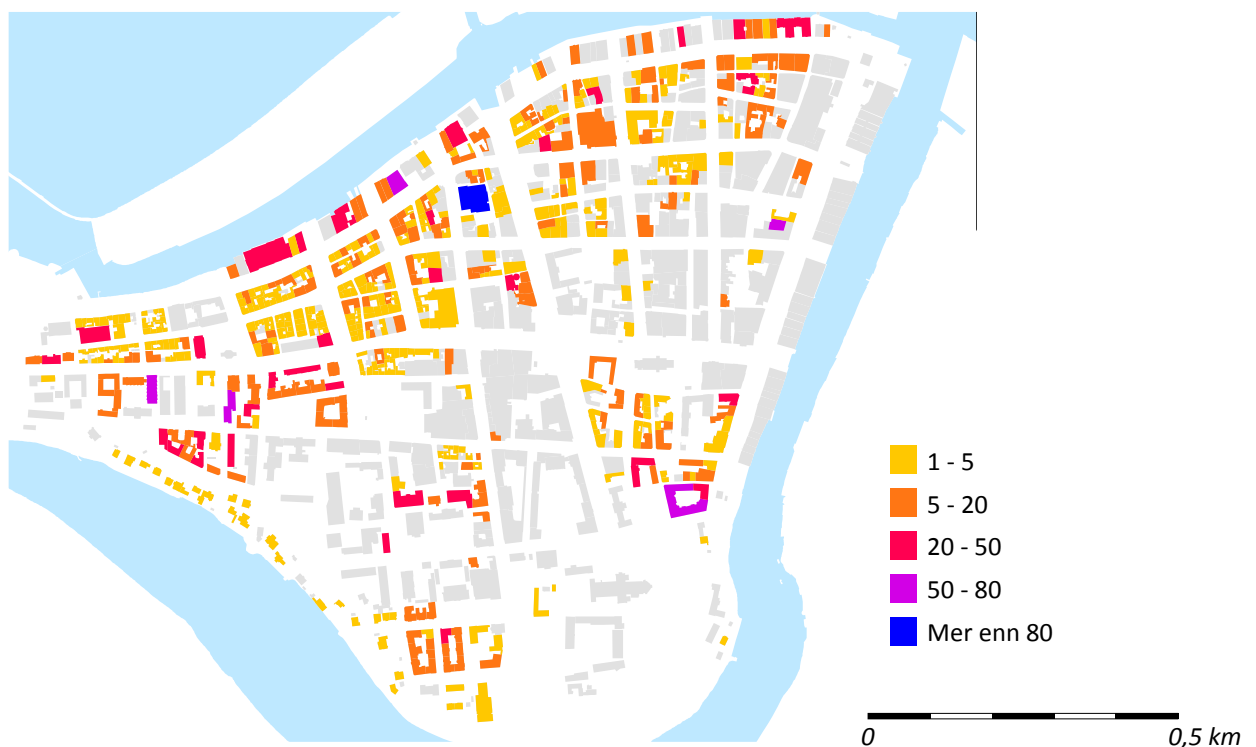
Oppmerksomhetsskilt for barn og lek i Hospitalsløkkan.

God kvalitet på uterom er ekstra viktig i et tettbebygd område som Midtbyen.

Uteopphold kan løses gjennom altaner, takterrasser og/eller balkonger. En viss andel av utearealet bør være fellesarealer for flere boenheter for å oppnå større sammenhengende uterom. Det må være plass for praktiske behov som sykkelvask, oppstilling av barnevogn og lignende. Plass for sykkelparkering og avfallshåndtering må også løses.

Hvor deler av kravet til uteopphold løses i offentlige parker eller byrom, må disse ha tilstrekkelig oppholds- og brukskvaliteter. Det kan stilles krav om oppgradering av offentlige arealer og tilkomster, dersom de ikke er tilfredsstillende.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 har egne retningslinjer om støy og luftforurensing. Gode planløsninger er en viktig sikring av bolikvalitet i områder med slike utfordringer. Andre avbøtende tiltak kan være fasadeisolering.



ANTALL BOLIGER I MIDTBYEN: Kommunens arealbruksregistrering høsten 2011 viser at det finnes mange boliger i Midtbyen. Det mest sammenhengende området finnes i nord, med overgang fra renere boligområde i Sanden/Løkken til en miks av bolig, kontor og handel i nordøst.

Handel og service

Lokaler for handel og service bør henvende seg mot de offentlige gatene, med hovedadkomst og vinduer. For størst mulig variasjon i gatebildet bør lokalene ha smale fronter mot gatene, og heller ha stor dybde. Lokaler i kjeller og andre etasje bør utnyttes. Dagligvarebutikker kan gjerne ligge i kjelleretasjer.

Kontor

I tråd med kommunens retningslinjer om lokalisering av arbeidsplasser langs kollektivbuen, bør større nybygg mot hovedgatene fortrinnsvis brukes til kontor. Større næringsbygg mot hovedgater bør av samme grunn ikke gjøres om til boliger. Nye næringsbygg bør ha uteoppholdsareal, gjerne i form av balkonger og takterrasser.

Undervisning og kultur

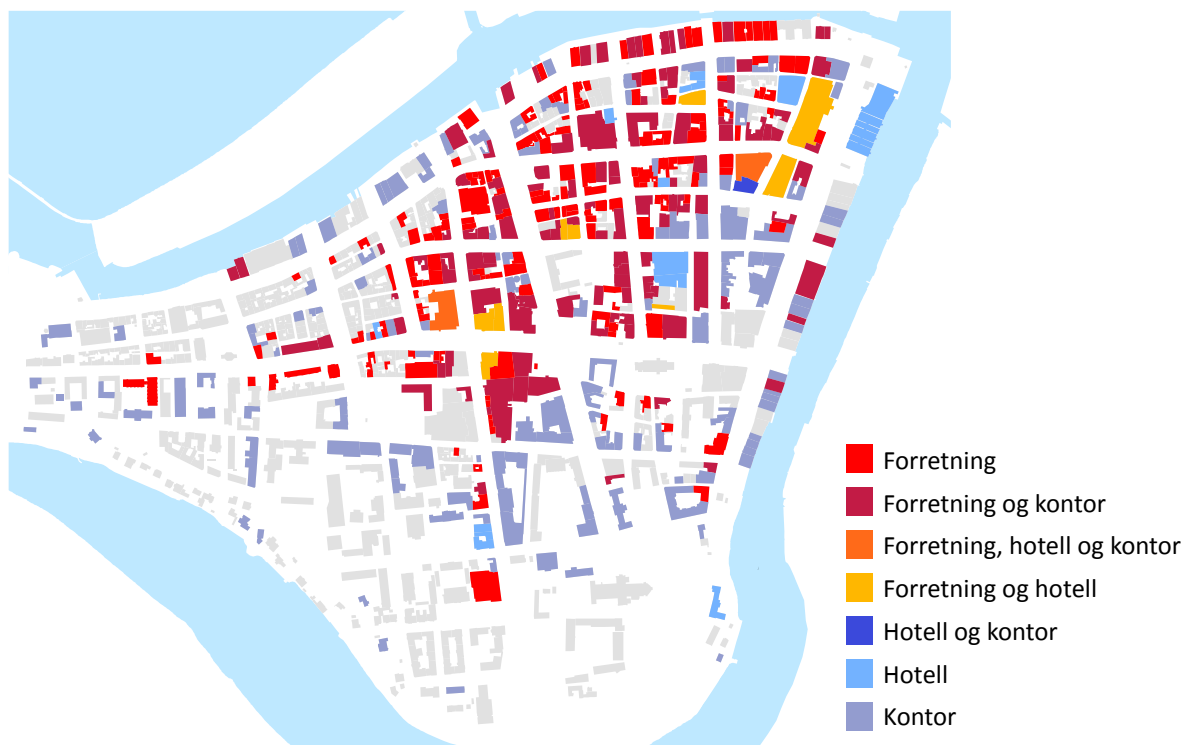
Bygg for undervisning og kultur bør utformes slik at deres potensial til å skape liv i byrommene utnyttes best mulig.

Nattklubber / diskotek

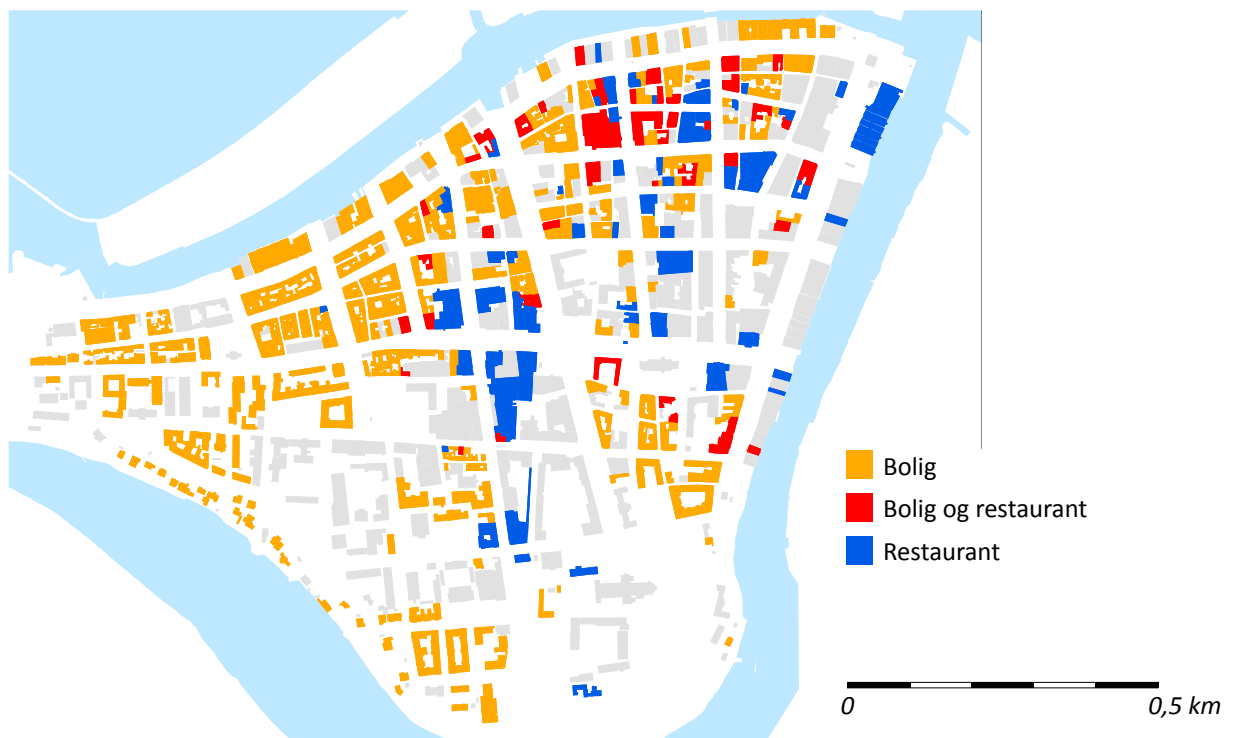
Nattklubber og diskotek bør plasseres i gater hvor det er få eller ingen boliger. Nordre og Søndre har per i dag få boliger. Avdempende tiltak er lydisolasjon i vegger og vinduer samt balansert ventilasjon.



Olav Tryggvasons gate preges av bygnigner med kontorer, handel og serveringssteder, men har også boliger høyere oppe i etasjene.



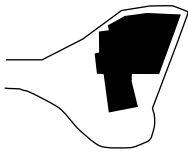
NÆRING I MIDTBYEN: Markering av bygninger i Midtbyen som inneholder forretning, hotell og/eller kontorvirksomhet, fra kommunens arealbruksregistrering høsten 2011.



BOLIGER OG RESTAURANTER: Serveringssteder i boligområder vil typisk kunne føre til en arealbrukskonflikt hvor forventninger til støynivå og aktivitetsnivå er forskjellige. Hensiktsmessig utforming av bebyggelsen vil være nødvendig for at Midtbyen både skal kunne være et bomiljø og et aktivt bysentrum. Den som kommer sist bør tilpasse seg. Fra kommunens arealbruksregistrering høsten 2011.

RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER





Nordøstre del

MÅLSETTING

Å videreutvikle et godt handels-, service- og kultursentrum. Å sikre blandet bruk – bomiljø innimellom næringsfunksjoner. Å bevare en variasjon av skala; brede og smale gaterom, større og mindre plassrom, høyere og lavere bygninger.

VERN

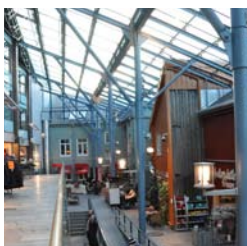
Bygninger med antikvarisk verdi bør bevares som en viktig del av områdets mangfold av stilarter og størrelser. Trehusbebyggelsen er særlig viktig, som en sentral del av Trondheims identitet.

NY BEBYGGELSE

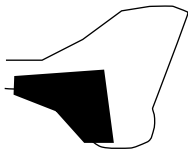
Ny bebyggelse bør ta hensyn til den skala og det uttrykk som bevaringsverdige bygninger i nærheten har, ved tilpasning i volum og struktur. Trehusbyens struktur med hovedhus og gårdsrom, bør videreutvikles som en ressurs. Snarveger gjennom kvartal via veiter og gårdsrom bør bevares. Gårdsrom kan vurderes overbygd helt eller delvis, med lette, transparente tak, hvis det kan forsvares i forhold til verneverdier.

AREALBRUK

Det skal legges vekt på at førsteetasjer har arealbruk og utforming som bidrar til attraktive byrom. Dette er særlig viktig i gågatene. Handel og service er viktige funksjoner, særlig mot trafikkerte gater og gågater. I tråd med KPA tillates kjøpesenter innenfor sentrumsavgrensningen, men lokaler i førsteetasje skal ha hovedadkomst mot gater. Langs kollektivtrasseer bør det generelt prioriteres næringsbygg. Boliger bør videreutvikles der muligst for gode bomiljø finnes. Mindre boenheter vil være særlig aktuelt.



Nordøstre kvadrant; et mangfoldig av byggestiler og funksjoner. Små bilder viser handel i eldre trehus, i Sommerveita og inne i kjøpesenteret Trondheim Torg. Større bilder er fra Olav Tryggvasons gate og Brattørgata - høye kontorbygg og kollektivtrafikk i kort avstand fra et lavt og tett boligmiljø.



Kalvskinnet

MÅLSETTING

Å bevare preget av frittliggende institusjonsbygg og åpne grønne arealer. Rekreasjon, kultur, undervisning og boliger er viktige funksjoner å legge til rette for.

VERN

Kalvskinnetplanen fra 2008 regulerte hele Kalvskinnet til spesialområde for bevaring. Store deler av grunnen er fredet gjennom kulturminneloven og de aller fleste bygningene i området tillates ikke revet.

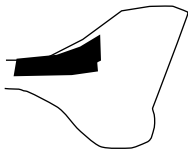
NY BEBYGGELSE

Nybygg bør utformes med forsiktighet slik at verneverdige bygninger fortsatt får tre fram. Verneverdige bygninger skal gi føringer for høyder og utforming av nybygg. Høy kvalitet i materialer og utforming er viktig.

Gateromsbredden varierer og plassering av nybygg må vurderes ut fra aktuell situasjon og målsettingen over. Det er viktig at de mange små forbindelsene holdes åpne for ferdsel. Området har flere ærverdige gamle bygninger, hvor fasadene i 1. etasje er lukkede. Nybygg med dører og vinduer mot gater og åpne plasser kan være viktige tilskudd til bylivet og for følelsen av trygg ferdsel i området.



Kalvskinnet oppfattes som åpen og grønn. Trærne er store, bygningene er staselige og parker og forhager gir muligheter for å ta snarveger på kryss og tvers. Lite bilde viser Sverres gate 6.



Sanden

MÅLSETTING

Det store, sammenhengende og enhetlige trehusmiljøet skal bevares, og det skal legges til rette for et godt bomiljø.

VERN

Eksisterende trehusbebyggelse skal bevares. Gårdsrom bør ikke overbygges med (glass)tak. Regulert til verneområde i Midtbyplanen. Planens § 10 anbefales vurdert på nytt ved nye reguleringer:

“Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget (...)”

Denne bør vurderes endret fordi flere av de bestående bygningene som er mer enn to etasjer senere har fått antikvarisk verdi, og bør også bevares og tas hensyn til.

Bakgårdsbebyggelsen bør bevares.

NY BEBYGGELSE

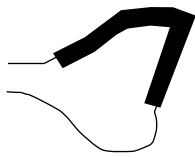
Ny bebyggelse bør være godt tilpasset trehusbebyggelsen i volum og uttrykk, inklusive takform, fasadeutforming, fargevalg og materialbruk.

AREALBRUK

Hovedformålet er boliger og virksomheter som ikke er i konflikt med bomiljøet.



Den urbane trehusbebyggelsen i Trondheim spenner over et tidsrom på 330 år.



Bryggene

MÅLSETTING

Bevare den karakteristiske bebyggelsen og legge til rette for bruk. Ny bruk bør være knyttet til historisk uttrykk og funksjon, og underbygge den attraksjonsverdien bygningene har i dag. Bygningene er antikvarisk verdifulle lagerhus med tilknytning til elva og fjorden. Historien i funksjon og uttrykk er en viktig del av Trondheims identitet, og bygningene utgjør et av byens viktigste turistattraksjoner. Bryggene representerer et stort potensiale for å øke aktiviteten i bysentrum og styrke Midtbyens egenart.

VERN

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal i størst mulig grad bevares.

Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt. (Midtbyplanen § 26)

Noen av bryggene kan være aktuelle for fredning.

NY BEBYGGELSE

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell allmenning være lik den bygning som erstattes.

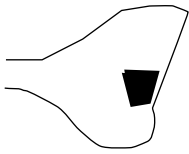
(Midtbyplanen § 27)

AREALBRUK

Publikumsretta funksjoner og kulturformål bør prioriteres. Det må vurderes i hver enkelt sak hvorvidt ombyggingene som kreves til en aktuell bruk, er forenlige med vern bygninger og bygningsdeler. Boliger tillates i Fjordgata men ikke i Kjøpmannsgata, grunnet store antikvariske verdier i helhetsuttrykk og enkeltbygninger.



Bryggehusenes store volum og små vinduer gir utfordringer for ny bruk. Samtidig kan inngrep gå på bekostning av store verneverdier; originale bygningsdeler i enkeltbygninger, eller det berømte uttrykket i bryggerekkene som helhet. Bygning nummer tre fra høyre står fasademessig i kontrast til nabobyggene. Dette fungerer i dagens situasjon, men utfordrer sjøhusuttrykket i rekka.



Sør for Vår frue kirke

MÅLSETTING:

Bevaring av det karakteristiske bygningsmiljøet og tilrettelegging for gode bomiljø.

VERN

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares.

Regulert til verneområde i Midtbyplanen. Planens § 18 anbefales vurdert på nytt ved nye reguleringer: *“Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.*

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.”

Bestemmelsen bør vurderes på nytt ved nye reguleringer fordi bestående hus som er mer enn to etasjer senere har fått antikvarisk verdi, og disse bør dermed også tas hensyn til. Bakgårdsbebyggelsen kan ha antikvarisk verdi, og bør ikke rives uten nærmere vurdering.

NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal legges vekt på konsekvenser for gatebildet.



Klassisisme langs Munkegata, i området bak Vår frue kirke.

Krav til prosess og dokumentasjon

Prosess

I Kommuneplanens arealdel 2012-2024 står krav om detaljregulering ved nybygg som retningslinje til hensynssonen. Midtbyplanen § 2.4 har tilsvarende krav. I planen for Kalvskinnet kreves detaljregulering for vedkommende eiendom for nybygg, tilbygg og påbygg større enn 100 m² BRA eller høyere enn 9 meter.

Dette betyr at alle prosjekter med en viss synlighet i Midtbyens bybilde skal gjennom en planprosess med offentlig høring.

For nybygg skal boligsammensetningen fastsettes i reguleringsplan.

Arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 skal utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

I plan- og byggesaker skal det beskrives og dokumenteres hvordan vernehensynene og steds karakteren er ivaretatt i forhold til det området av Midtbyen som tiltaket inngår i.

Den antikvariske verdien av bakgårdsbebyggelse skal utredes før det kan tas stilling til tiltak.

Virkningene for gatebildet skal veie tungt ved vurdering av høyder. Takform og fasader skal også vurderes utfra virkninger i gatebildet.

Det skal legges vekt på gode arkitektoniske løsninger.

Materialbruk og farge skal godkjennes.

Dokumentasjon

For bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet skal det medfølge perspektiver og fasadeoppriss, hvor nabobygningene er med.

For bedømmelse av høyder skal også silhuettvirkninger fra viktige standpunkter dokumenteres.

Konsekvenser for solforhold i byrommene skal dokumenteres.

Konsekvenser for bokvaliteten i eksisterende boliger skal utredes.

Det henvises til kommunens veileder for illustrasjoner i plansaker, og kommunens reguleringsplanveileder: <http://www.trondheim.kommune.no/reguleringsplanveileder/>



Veilederen er resultat av en samrådsprosess hvor blant andre TAF, Næringsforeningen, Fortidsminneforeningen, Sanden og Løkken velforening, NTNU og Fylkeskommunen har vært involvert. Som del av prosessen har byplankontoret vært involvert i et semesterkurs om gårdsrom ved NTNU, ved Dag Nilsen og Eir Grytli. Thea Foss og Maria Mørkrid har bidratt med foto og illustrasjoner.

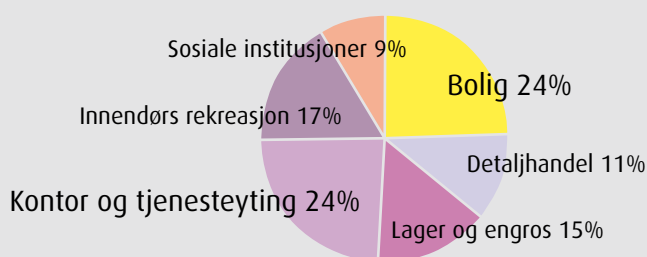
Bilder tilhører Trondheim Kommune der annet ikke er nevnt.

Faktakart om arealbruk er laget etter en registrering gjort høsten 2011.

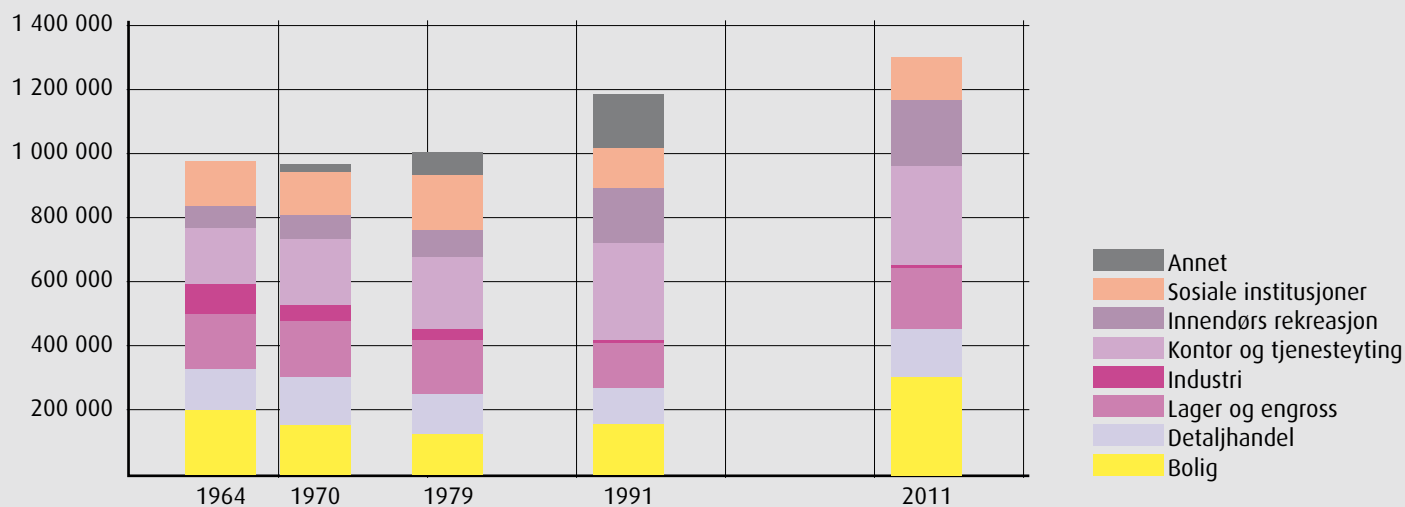
Som del av prosjektet er det laget en fotoregistrering av fasader i Midtbyen, som ligger tilgjengelig sammen med annet bakgrunnsmateriale for veilederen her:

<http://www.trondheim.kommune.no/midtbyen-veileder>

MIDTBYENS AREALBRUK 2011



MIDTBYENS AREALBRUK I M² OVER TID



Arealbruksregistrering høsten 2011 satt i sammenheng med fire tidligere registreringer. Kategorien "innendørs rekreasjon" innebefatter restauranter, bibliotek og kultur.

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 29.08.2013
Sak: 119/13

Tittel: **Saksprotokoll: Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 12/17214

VEDTAK:

Bystyret vedtar Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen.
Bystyret vedtar å åpne for etablering boliger også i bryggene langs Kjøpmannsgata.

Behandling:

Astri Holm (R) foreslo:

Det vurderes hvordan boliger i bryggerrekka vil fungere for barn og unge før endelig vedtak fattes for etablering av boliger i bryggene langs Kjøpmannsgata.

Votering:

Holms forslag fikk 4 stemmer (2R, 2MDG) og falt.
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift