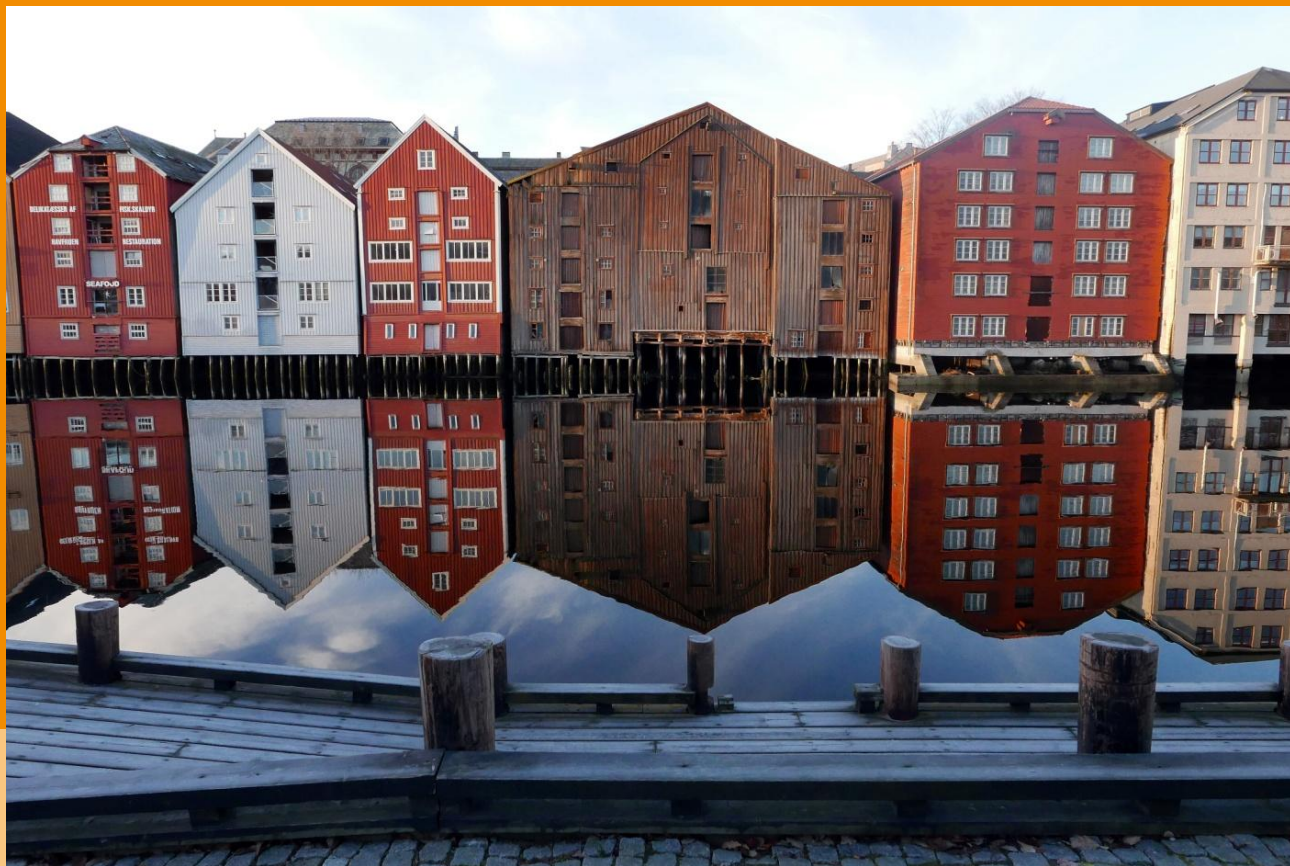




Byplankontoret 2016

Kulturmiljøet Kjøpmannsgata

En kulturhistorisk stedsanalyse av bryggerekken og tilhørende områder



DIVE

Forsidebilde: Trondheim kommune ved Carl-Erik Eriksson

Denne kulturhistoriske stedsanalysen er utført etter DIVE-metoden, som er et verktøy utviklet av blant annet Riksantikvaren i et nordisk samarbeid.

Kulturmiljøet i Kjøpmannsgata består av en rekke av sjøhus, også kalt brygger, av særdeles betydningsfull historisk verdi. **Bryggerekken er både identitetsbærer og ikon for Trondheim, men er også av stor nasjonal verdi.** Bryggene i Kjøpmannsgata er regulert til spesialområde bevaring i Midtbyplanen fra 1981.

I arbeidet med å vitalisere Kjøpmannsgata er spørsmålet om nye bruksformål i bryggene blitt reist. Blant annet har Bystyret ved sluttbehandling av *Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen* i 2013 vedtatt å "åpne for etablering av boliger også i bryggene langs Kjøpmannsgata". Dette har utløst **behov for mer kunnskap om hva som skal vernes for fremtiden, og hvordan dette bør gjøres.**

Bevaring og bruk er en utfordring som stiller store krav til måten vi restaurerer og bruker disse bygningene på. **DIVE-analysen skal belyse og kategorisere karaktertrekkene og de umistelige historiske verdiene, for til slutt å vise handlingsrommet for hver enkelt brygge og området som helhet.**

Alt grunnlagsmateriale er utarbeidet av Byantikvaren og Byplankontoret i Trondheim kommune, i samarbeid med Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Riksantikvaren. Prosjektgruppen har bestått av Susanne Saue, Mari Folven og Bjørg Helene Andorsen fra byplankontoret, i tillegg til Gunnar Houen, Elisabeth Kars og Silje Taftø Petersen fra byantikvaren i Trondheim kommune. Astrid Storøy og Lene Nagelhus fra Asplan Viak AS har bistått med DIVE-strukturen.

Byplankontoret, juni 2016

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
Byplansjef



Innholdsfortegnelse

Innledning 5

Innhold: Innledning, Generelt om DIVE-metodikken.
Målet for analysen. Medvirkningsprosess.

Trinn 1 — beskrivelse 11

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas historiske karakter.
Innhold: Generell historikk med tilhørende tabell, historiske bilder.

Trinn 2 — fortolkning 35

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas historiske betydning.
Innhold: Kartlegging av viktige utviklingstrekk og lesbarhet.

Trinn 3 — vurdering 51

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas kulturhistoriske verdier og muligheter.
Innhold: Vurdering av verneverdier. Sårbarhetsanalyse med tilhørende tabell

Trinn 4 — aktivering 79

Mål: Definere Kjøpmannsgatas handlingsrom.
Innhold: Oppsummering av premisser, muligheter for aktivering og handlingsrom

Kilder 102

Innhold: Kildehenvisninger

Vedlegg 103

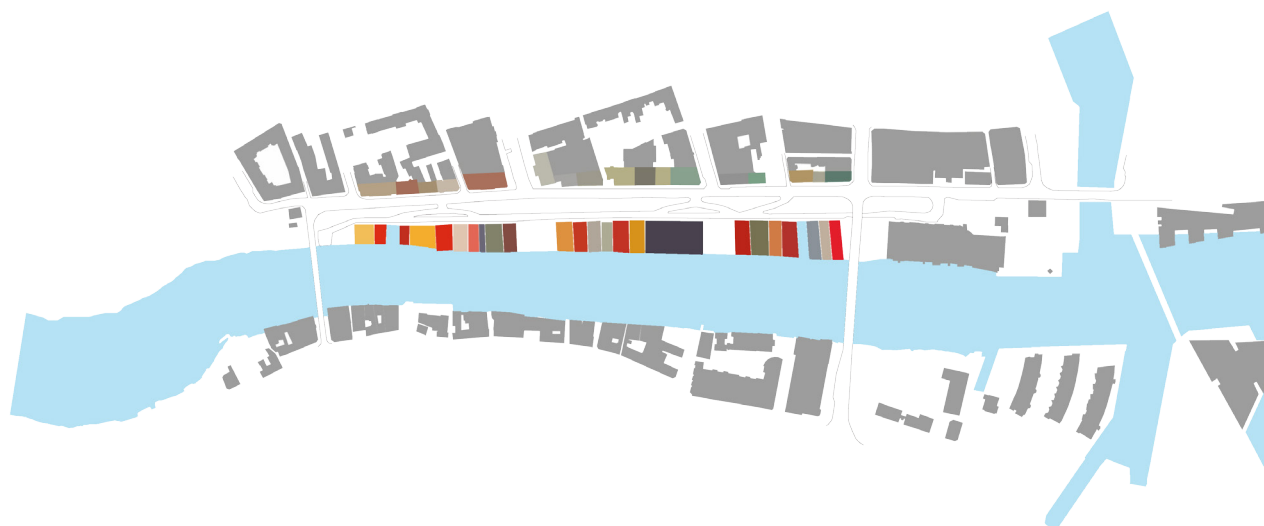
- I Bryggenes sårbarhet
- II De ulike plan- og konstruksjonstypene
- III Fargeregisteringer for bryggene
- IV Noen utvalgte brygger
- V Intervju med bryggeeierne

Det har vært sjøhus eller brygger langs Nidelva svært lenge, trolig like lenge som Trondheim har eksistert. Handelen ved det skjermede elveutløpet var en sentral årsak til byens fremvekst.

Bryggene i Kjøpmannsgata er de eldste i Trondheim, med høy grad av autenticitet. Deler av bygningsmassen kan dateres så langt tilbake som til begynnelsen av 1700-tallet. Ved siden av Nidarosdomen er bryggerekken et av byens viktigste fotomotiv og har blitt et viktig ikon for Trondheim. Kulturmiljøet er både av lokal, regional og nasjonal betydning.

For en by i sterk vekst er det en utfordring å utvikle en levende, tettbygd by som stiller nye krav til bygningsmassen, og samtidig ta vare på historie og identitet. Bryggerekken i Kjøpmannsgata kan få ny vitalitet med en riktig balanse mellom vern og bruk. Dersom bryggene i for stor grad ombygges til formål som ikke bygger opp om et godt vern, kan denne muligheten gå tapt. En viktig forutsetning for en vellykket utvikling er god kunnskap om bryggene, både som kulturmiljø og som enkeltbygninger. Gode faglige vurderinger bør ligge til grunn når bryggene skal ivaretas og aktiveres.

Dette analysearbeidet har som formål å systematisere kunnskap om kulturhistoriske verdier i bryggerekken, og skal i tillegg utrede hva slags konsekvenser eventuell ny bruk vil ha i en slik sammenheng. Dette arbeidet vil være med på å gi et beslutningsgrunnlag for videre aktivering og vitalisering av området.



Generelt om DIVE-metodikken

DIVE er en kulturmiljøanalyse for landskap, byer og steder, utviklet av blant annet Riksantikvaren i et nordisk samarbeid:

Analysen er en kreativ, kritisk og medvirkningsbasert arbeidsprosess (...) Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses analyseområdets kulturhistoriske karakter, betydning, muligheter og handlingsrom, gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd.¹

DIVE-analysen har fått navn etter analysearbeidets fire hovedtrinn:

D = Describe (beskrive), **I** = Interpret (tolke), **V** = Valuate (vurdere), **E** = Enable (aktivere)

Riksantikvaren fremhever at DIVE-metodikken er tenkt som en veiviser, og at de ulike ressurspersonenes fagbakgrunn og erfaring er kvaliteter som beriker metodikken. Både kulturminnefaglig kompetanse, erfaring fra andre DIVE-analyser, men også kunnskap og erfaring fra offentlig virksomhet farger denne DIVE-analysen om Kjøpmannsgata.

Det presiseres at denne analysen ikke inngår i det formelle plansystemet, og dermed ikke inneholder juridiske føringer. Analysen inneholder kun anbefalinger som vil være et grunnlag for senere beslutninger i formelle planprosesser. Det vil være opp til Trondheim kommune om dette grunnlaget skal videreføres, og i så fall hvilket omfang og på hvilken måte resultatet av analysen skal benyttes.

Målet med DIVE-analysen

Høsten 2014 etterspurte Bystyret en helhetlig plan for Kjøpmannsgatebryggene. Deretter ble det vedtatt å fremme en reguleringsplan for Kjøpmannsgata. Denne plan skal først og fremst ivareta bygningsmiljøet og balansere forvaltningen mellom vern og bruk, og den skal skape økonomisk forutsigbarhet for de som vil investere i bevaring og vitalisering av bryggene. Arbeidet skal også bidra til vitalisering og løfte områdets status som kulturmiljø.

DIVE-analysen skal kartlegge det kulturhistoriske aspektet og belyse handlingsrommet for vern og utvikling for bryggerekken. Slik kan vi styrke forståelsen, forvaltningen og formidlingen av bryggerekken i Kjøpmannsgata som et verdifullt kulturmiljø.

DIVE-analysen vil inngå i utredningsmaterialet for det pågående planarbeid i Kjøpmannsgata som en av flere grunnleggende utredninger.

1 Stedsanalyser. (2015). Lastet ned 29.05.2016, fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-prosess-og-verktoy/stedsanalyser/id524610/>



Byantikvar Gunnar Houen guider kursdeltakerne i forbindelse med DIVE-kurset.
Foto: Trondheim Kommune

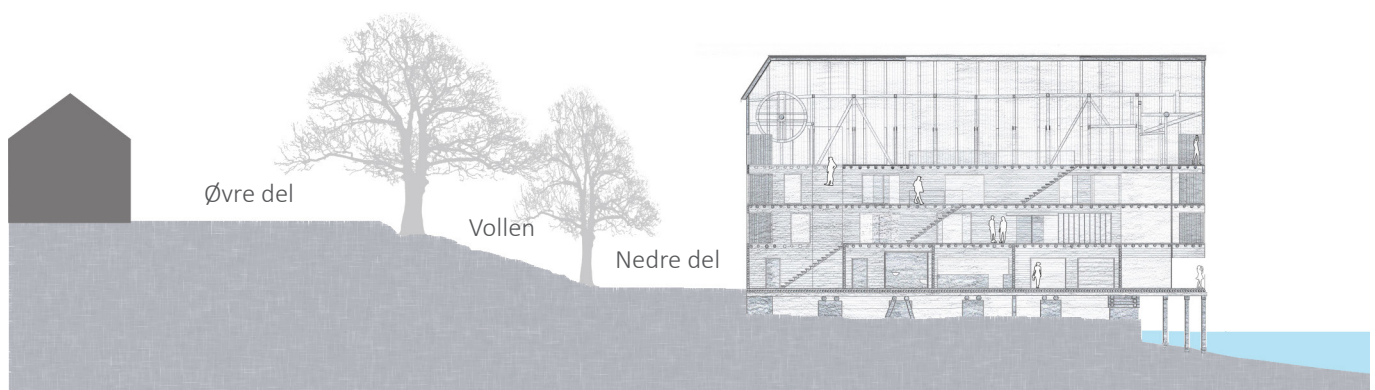
Medvirkningsprosess

I forbindelse med oppstart av DIVE-analysen ble det igangsatt en prosess der bryggeeierne ble invitert til medvirkning. Det ble gjennomført en åpen og medvirkningsrettet prosess med medvirkning i to omganger:

1. *DIVE-kurs, vår 2014.* Trondheim kommune inviterte til kurs i "DIVE- kulturhistorisk stedsanalyse" i samarbeid med Sør-Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren. Kurset fokuserte spesielt på sjøhus, men casestudier fra Kjøpmannsgata bryggene. Kursdeltakerne som omfattet planleggere, eiere og ansvarlige for kulturminner og kulturmiljøer møtte hverandre på tvers av faglige innfallsvinkler.

2. *Intervju med bryggeeierne, vår/sommer 2014.* I alt 20 av 24 eiere svarte på undersøkelsen. Målet var å la eierne få komme med innspill og meninger rundt utvikling av området og egen eiendom. Intervjuene ble foretatt gjennom samtaler og spørreark til hver enkelt bryggeeier, og samtaler med leietakere. I alt svarte 20 av 24 eiere på undersøkelsen. Se vedlegg V, *Intervju med bryggeeierne.*

Hensikt med medvirkningsprosess: Innspill fra medvirkningen har gitt grunnlag for vurderingene i denne analysen, som igjen er diskutert med Trondheim kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Konklusjonene fra medvirkningsprosessen er beskrevet under Trinn 4.



Snitt gjennom Kjøpmannsgata. Illustrasjon: Silje T. Petersen



1:4000

Nåtidsskart med bryggenes farger. Illustrasjon: Silje Taftø Petersen



Kongens gates allmenning (Rådhusallmenningen)
Foto: Silje Taftø Petersen

Trinn 1

Beskrivelse

Oppbygging av trinn 1

DIVE-analysens første trinn utgjør kunnskapsgrunnlaget som vil ligge til grunn for de videre vurderingene. Dette grunnlaget skal vise hvordan naturgitte og kulturelt betingede forhold har formet analyseområdet, og vil kaste lys over kulturarvens kvaliteter og muligheter for framtidig stedsutvikling. I tillegg skal det vise sammenhengene mellom stedets historiske «fortellinger» og dagens omgivelser.

I analysens trinn 1 starter med en oversikt over byens historie, med spesielt fokus på Kjøpmannsgata. I tillegg er historikken oppsummert i en kortfattet tabell, supplert med mer inngående informasjon om bryggene. Historien skildres på følgende nivåer:

- Trondheim by
- Kjøpmannsgata
- Bryggene
- Karakteristiske bygningsdetaljer

Historikken er kronologisk, og inndelingen av tidsperioder tar utgangspunkt i de viktigste historiske hendelsene i byen og bryggenes historie. Oversikten over stedets historiske utvikling viser sammenhenger som en ikke umiddelbart legger merke til i dagens gatebilde.

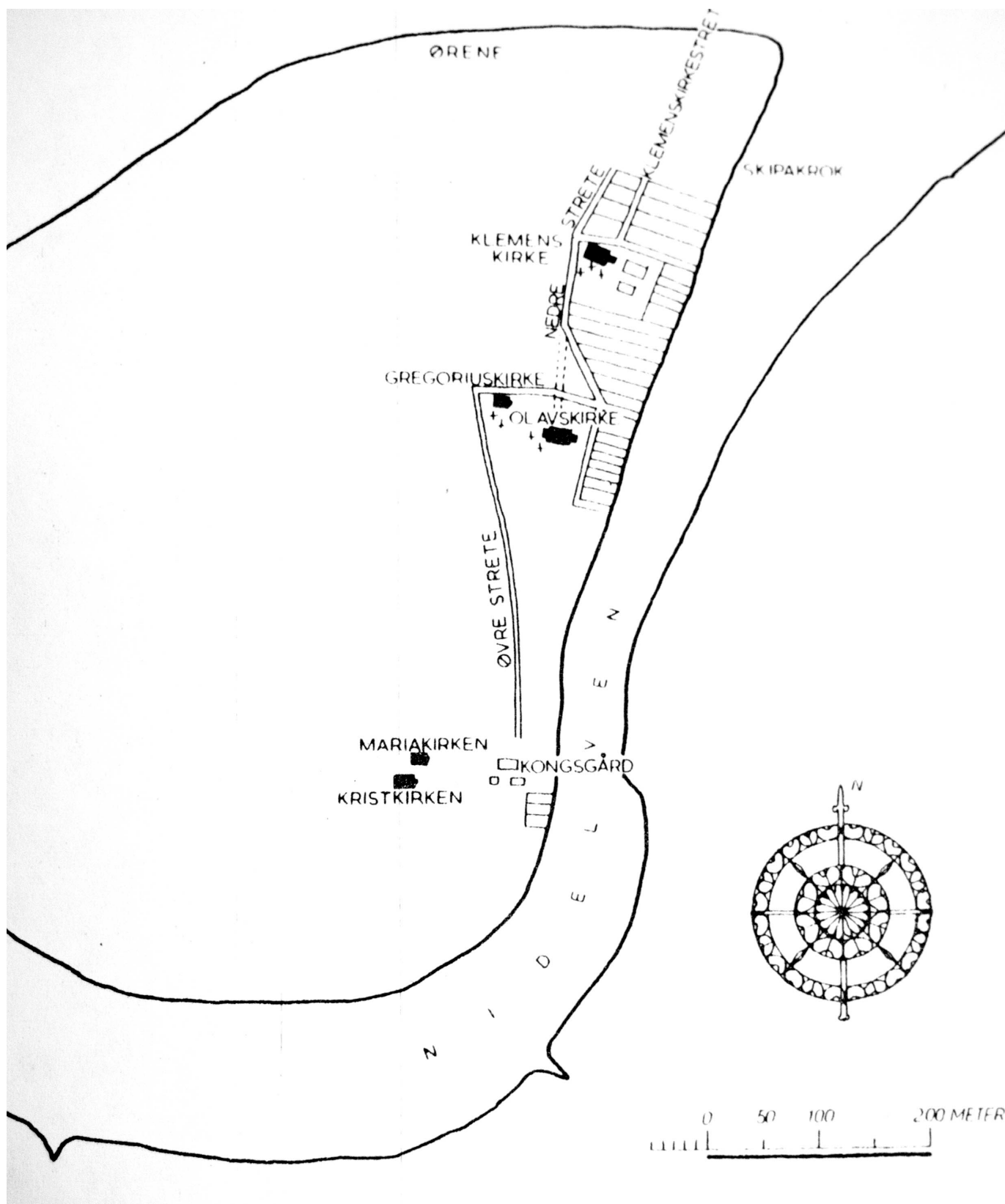
Siden dagens bygninger langs elva kalles brygger er det lett å skape misforståelser i teksten. Vi har derfor forsøkt å konsekvent benytte følgende ord:

Kai – enhver type kai eller brygge som benyttes som landingssted for båt.

Brygge – bygning som opprinnelig er bygget for oppbevaring av varer som ble fraktet ut og inn med skip.

Flatbrygge – et inntrukket parti i bryggens første etasjes gavl mot elv (som en svalgang uten svalgangsvegg) med forbindelse til en tilsvarende innretning i neste brygge. Slik ble det en sammenhengende forbindelse mellom bryggene.

Svalgang - et inntrukket parti i en eller flere av bryggens etasjer. Primært i gavlene, men kan også forekomme i fritt eksponerte langsider. Svalen er i de fleste tilfeller beskyttet av en enkel vegg med spalter i som gjør den luftig.



Dette kartet ble tegnet i 1658 og viser middelaldergatene langs vestsiden av Nidelva i Harald Hardrådes regjeringstid 1046 — 1066. Karttegnen: Oluf Naucner

Bryggene i Kjøpmannsgata gjennom tidene

997 Olav Tryggvasons kaupang ved Nidelva

Det er i Trondheim vanlig å si at Kong Olav Tryggvason grunnla kaupangen (handelsstedet) langs vestbredden av Nidelva i 997. Det var en kaupang her også før den tid. Vi vet at det var to bukter i elva på den strekningen der Kjøpmannsgata ligger i dag, i tilknytning til disse ble antagelig kaupangen anlagt. Det ble lagt ut et strede (smal gate) parallelt med elva, og hustomter ble anlagt på begge sider av stredet. Dette stredet fulgte i de nordre delene løpet til dagens Krabugate. Langs elva ble det anlagt kaier i form av grusterrasser som ble holdt på plass av flettverksgjerder.

Det første skriftlige materialet som handler om bryggene stammer fra Sverres saga. I sagaen fortelles det at kong Sverre i 1182 befestet Nidaros ved å sette kvarker (tett pæleverk) fra Nidelvas utløp langs elva helt opp til bryggene.

Bebyggelsen var, etter vanlig nord-europeisk mønster, ordnet i langstrakte parseller på tvers av elveløpet. Bebyggelsen vokste fra 1100-tallet utover i Nidelva, og trekaier fylt med jord og stein er kjent fra 1200-tallet av. Gårdene var i begynnelsen avgrenset av grøfter, senere av gjerder, og etter hvert av sammenhengende husrekker. Mot elva ble det bygd separate kaier for hver eiendom hvor båtene kunne legge til ved flo sjø. Avfallsdumping og landhevning førte til at den opprinnelige bukta i strandlinja etter hvert ble tørrlagt, og kaifronten flyttet stadig lenger ut i elva.

1276 Brygger og bylov

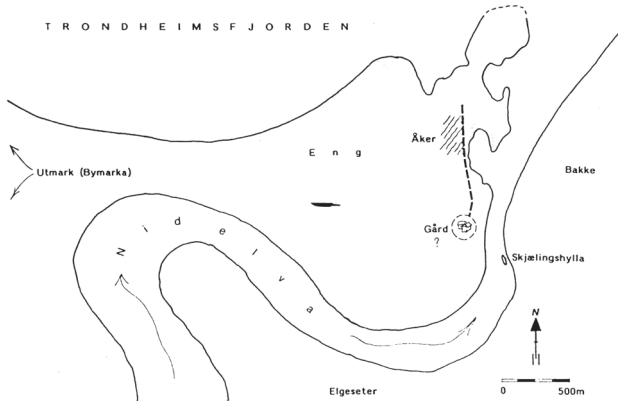
I Magnus Lagabøters bylov fra 1276 gis det bestemmelser som handler om bryggene. Bestemmelsene forteller noe om aktiviteten som foregikk i havna, og den beskrives slik:

Alle kjøpmenn som kommer til Nidaros skal legge seg til bryggene der hvor de leier hus. Når ladningen er utlosset legger skipet ut fra og gir således plass for den som kommer med lastet skip — og leie skal hver ta seg slik som nå er sagt fra Kongsgården ut til Kroken.

Det var på denne tiden blitt bygget en rekke med sjøboder langs vestsiden av elva. Det ble i hovedsak eksportert skinn, smør, tørrfisk og jern fra sjøbodene, og importvarene var særlig korn, men også tekstiler og vin.

Da veksten hadde nådd sitt høydepunkt på begynnelsen av 1300-tallet, hadde byen tre nord-syd gående gater, og det var på det meste 13 kirker i tillegg til Domkirken. Med svartedauen midt på 1300-tallet stagnerte byveksten. Etter at reformasjonen hadde nådd Norge og den siste erkebiskopen flyktet i 1537 ble Trondheim ganske snart redusert til en forholdsvis fattig provinsby.

Trinn 1 — beskrivelse



Nidaroset cirka år 1000. Illustrasjon: A. Christophersen



Struktur og tetthet i bebyggelsen omkring år 1300.
Illustrasjon: Axel Christophersen/E. Horg

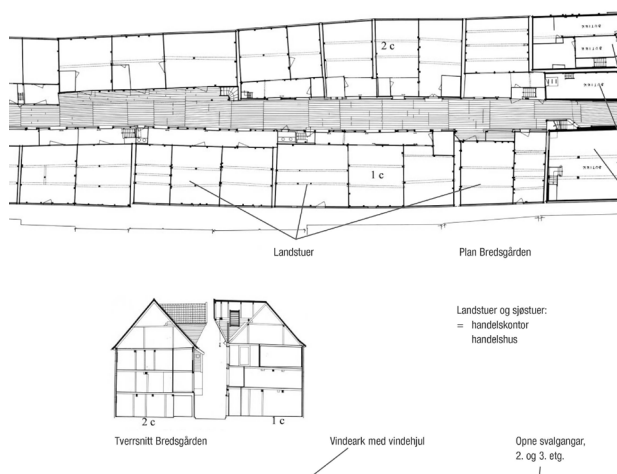
1500-tallet Torghandel

Det finnes lite informasjon om hvordan bebyggelsen i Kjøpmannsgata var utformet på 1500- og 1600-tallet, men man har spor som forteller at det i middelalderen fantes både dobbeltgårder og enkeltgårder. Det vil si at gårdens bygninger lå på begge, eller kun på den ene siden av passasjen som var anlagt mellom husene fra gata og ned til elva. Dette ligner på den strukturen vi stadig har bevart på Bryggen i Bergen. Dokumentasjon viser at eiendommene har inneholdt bygninger som utgjorde fullt utviklede gårdsanlegg med stue, stabbur, stórhus, stall, fehus, brønn samt brygge til elva.

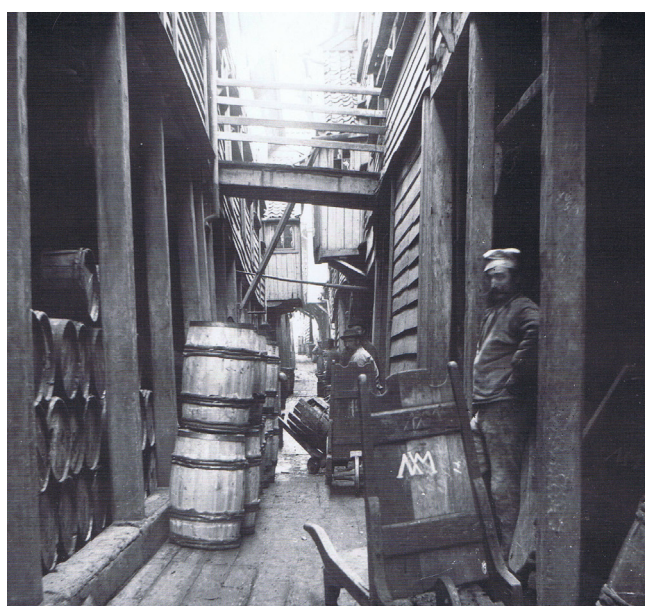
En lov fra 1540 beskriver at fersk fisk ikke måtte bys frem på bakke, ute ved svalen eller inne i gårdene, kun i selve elven, det vil si fra båt eller på flatbryggene. Malt, mel, vin, øl og andre varer skulle ikke omsettes fra boder og varehus. Bøndene skulle selge sine varer fra torget. Dette forteller oss at det var en begrenset omsetning ved bryggene, og at handelen i all hovedsak foregikk ved torget.

Trinn 1 — beskrivelse

Byens økonomiske grunnlag ble forandret under reformasjonen i 1537, da erkebispesetet og pilgrimsferdene tok slutt. Nidaros ble dermed redusert til en provinsby i det dansk-norske kongeriket. Forandringen skapte likevel grunnlag til ny vekst, og det var nå kjøpmenn og håndverkere som skulle forme byen. Handelsvirksomheten tok seg opp, og en del av denne veksten kan man tilskrive privilegier som ble innført i 1547. Privilegiene sørget for at enkelte varer måtte via handelshusene i byen før de ble solgt videre. Dette sikret økonomisk vekst til handelstanden i Trondheim.



Bryggen i Bergen, plan for Bredegården. Landstuer og sjøstuer er handelskontor og handelshus. Kilde ukjent



Bryggen i Bergen. Kilde ukjent

1600-tallet Mangfoldig bruk av bryggene

«Maschiussticket» fra 1674 viser byen ved elvemunningen sett fra åssiden i øst. Dette er det første autentiske bildet som forteller noe om hvordan bryggene så ut på denne tida. Kobbersticket viser at bryggene sto tett i tett langs elva, og at de fleste hadde mønet i øst/vest retning, det vil si med gavlen mot elva.

Fra Kongens gate allmenning og nordover var det flatbrygger. Flatbrygger var et åpent inntrukket gulvareal uten svalgangsvegger som løp langs elva i bryggenes førsteetasje. Der det ikke sto noen brygge kunne flatbrygga fortsette som en kai eller bro fundamentert på tømrede kar eller stolper.

Bybildet var dominert av sjøbodene langs elva, og «Maschiussticket» antyder små saltakshus i byområdet forøvrig. Bare et fåtall kirkespir raget over resten av bygningene. Flere av bryggene langs elva var store

Trinn 1 — beskrivelse

og tunge tømmerkonstruksjoner i flere etasjer. Byhusene var gjennomgående i én til to etasjer. Mange brygger og bolighus hadde innkledde svalganger. Fasadene fremstår som tunge og lukkede.

Det foreligger beskrivelser som indikerer at det i enkelte av bryggene kan ha vært en form for boligfunksjon. I et skifte beskrives en brygge slik: Bryggen nedenunder med sine tre boder på begge sider og kammers ovenpå, det ene mot sør. Deri en stein vindkakkellovn. Med loft ovenpå. Bryggen beskrives altså med et loft muligens mot elva. Funksjonen, med lager av forrådsvarer nede og kammers ovenpå, sammen med kombinasjonen av laft og stolpekonstruksjon, indikerer slektskap med langloftene. Bryggene var imidlertid langt større enn langloftene på norske gårdstun.

Utover 1600-tallet blir kildene til kunnskap stadig bedre. Den svenske karttegner Oluf Nauciers fulgte svenskens okkupasjon av Trondheim i 1658 og målte opp og tegnet et kart over byen. Dette er det første autentiske kartet vi kjenner, og det er en svært viktig kilde til kunnskap om hvordan Trondheim så ut før bybrannen i 1681. En annen viktig kilde er Henry Bergs bok «Trondheim før Cicignon». Her finnes opplysninger om tomteeiere og eiendommenes plassering i byen på 1670-tallet. Dette er den viktigste enkeltkilde til kunnskap om bystrukturen før bybrannen i 1681.

Utover 1600-tallet økonomisk fremgang

Trondheim hadde sterk økonomisk framgang utover på 1600-tallet. Framgangen skyldes dels handelsprivilegiene byen hadde, men den største påvirkningen kom av at man utnyttet skogene økonomisk etter at oppgangssaga ble vanlig. Dette var vandrevne sager som var med på å revolusjonere trelasthandelen her til lands. Trelast var en ettertraktet vare, og handelsskip fra Holland og England seilte opp langs kysten for å skaffe trelast. Trelast var unnlatt fra privilegiene og kunne omsettes utenfor byen. I hovedsak var det byens borgere som stod for handelen, noe som påvirket Nidaros økonomi.

Rundt midten av 1600-tallet kom den moderne bergverksdriften i Norge i gang, blant annet Røros kobberverk, som startet sin virksomhet i 1644. Kobberverkets eiere satt for en stor del i Trondheim.

Kobber, trelast og fisk var hovedgrunnlaget for byens handel og inntekter. De som drev handel i byen på denne tiden kan deles i tre grupper: Fastboende bykjøpmenn, kjøpmenn fra distriktene (utligger) og nordlandshandlere. Fastboende var ofte de rikeste. De hadde brygge og gård mot elva. Eksporthandelen ble først og fremst drevet av de fastboende. Utligger var i stor grad kjøpmenn som hadde borgerskap i byen, men som i hovedsak drev handel og som bodde i distriktene. Nordlandshandlerne var bosatt i byen om vinteren, og dro på handelsreiser nordover om sommeren.



”Maschiussticket” fra 1674 er det første autentiske bildet som forteller oss noe om hvordan bryggene så ut i tida før bybrannen i 1681. Maschiussticket viser byen ved Nidelvas munning sett fra åssiden i øst. Kilde: Kobberstykke tegning fra Jacob Maschius

1681 Cicignons brannsikre by

Natten mellom 18. og 19. april i 1681 brøt det ut brann i et skip som lå i elva på høyde med Henrich

Hornemanns brygge, rett nord for Casparveita. Skipet drev inn mot kai og brannen spredte seg til bryggene. Brannen var eksplosjonsartet, noe som trolig skyldtes at det lå krutt lagret på loftene. Antagelig så mye som 90 prosent av byens bygninger gikk tapt i brannen.

Byen hadde brent før, men nå skjedde noe nytt: Byens magistrat ba i brev av 25. juni 1681, kongen om å gi ordre om at byen skal gjenoppbygges med brede allmenninger og gater, slik at nye brannkatastrofer kan unngås.

Inspektøren for de norske festningsverker, den luxemburgske Johan Caspar von Cicignon, fikk i oppdrag å utforme den nye byplanen. Til hjelp fikk han ingeniøroffiseren Anthony Coucheron. I løpet av tre mnd fikk byen en ny byplan som ble stadfestet av kongen den 11. september 1681.

Trinn 1 — beskrivelse

Byplangrepet Kjøpmannsgata

Anlegget av Kjøpmannsgata var et av de viktigste grepene i byplanen fra 1681. Gaten skulle tjene flere funksjoner. Vollen, som deler gaten i to, var planlagt som en viktig del av byens beskyttelse mot øst. Bryggene kunne svies av, og vollen kunne ved angrep da fungere som festningsvoll med kontroll over elva.

Bryggene ble skilt fra byen med to gater i ulike plan med en samlet bredde på 60 alen (cirka 38 meter) på det meste. Dette skulle redde byens lagre om byen brant, og omvendt. Ved bybrannene i 1708 og i 1841 fikk man se hvor godt dette fungerte i praksis.

I tillegg til å lage en plan som tok hensyn til de foregående brannkatastrofene satte man inn ytterligere tiltak ved å organisere et brannvesen. Det ble i 1689 forbud mot brannfarlig virksomhet og mot lagring av varer som hadde særlig stor brannbelastning i Kjøpmannsgatabryggene. dette førte til at man begynte å bygge brygger på bakklandet.



Usignert kart fra 1695, utbygging etter Cicignons byplan. Aksene som går fra nord til sør og fra øst til vest, i tillegg til det markante torget er klare resultater av byplanen. Kilde: Arkitekturguide for Trondheim

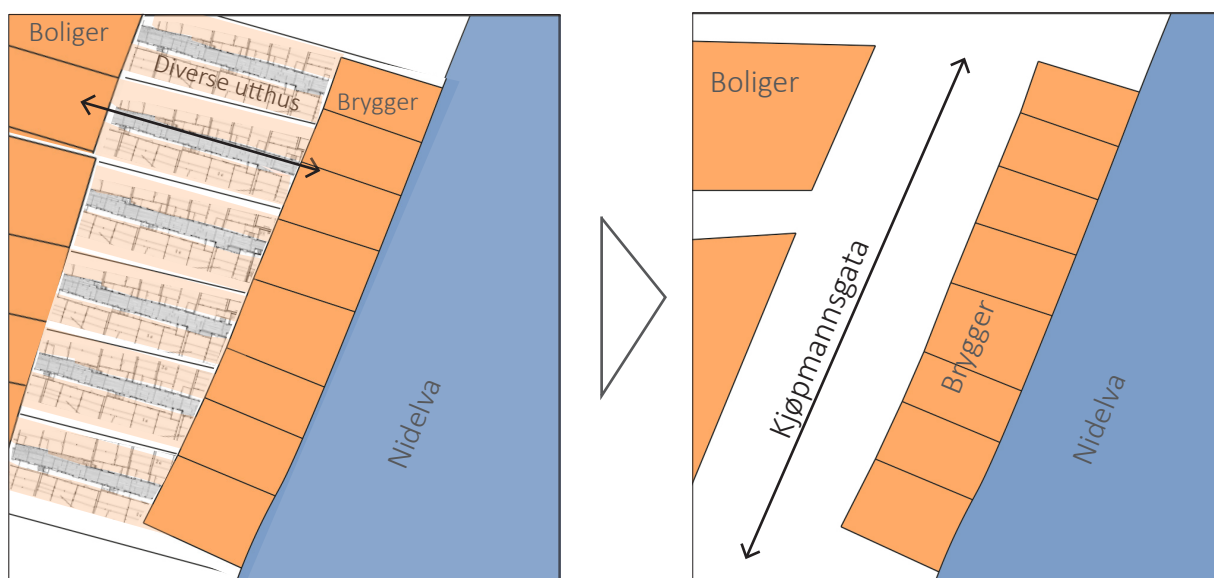
Trinn 1 — beskrivelse

Etter 1681 Oppfølging av Cicignons byplan

Cicignon og Coucherons plan fra 1681 ble lojalt fulgt opp. Et unntak var veitene som skjærer gjennom kvartalene. De store og dype kvartalene førte til at veitestructuren måtte videreføres i den nye planen. Kvartalenes romslige størrelse og de brede gatene i kombinasjon med smale veiter, er noen av de fremste særtrekkene i byplanen. Sammenlignes kvartalsstrukturen i Trondheim med andre byer ser man de store dimensjonene strukturen har.

Yrke, stand og status var elementer som bestemte hvor man bosatte seg i byen. Det var et klart skille mellom høy- og lavstatusområder. Sjøfolk og fiskere samt en del handelsfolk, bodde naturlig nok gjerne i områdene nær fjorden og elva. Inne i den tette bebyggelsen fantes det flere steder inngjerdete hager, noe som må ha vært et svært karakteristisk innslag i bybildet. Bebyggelsen som ble oppført etter brannen skilte seg i liten grad fra bebyggelsen før brannen. Den bestod nesten bare av trehus. Håndverkstradisjonene ga grunnlag for stor grad av kontinuitet i byggemåte.

Bolighusene ble i hovedsak lagt med langsiden mot gaten. Maschius' stikk viser at store deler av bebyggelsen før brannen hadde to etasjer, noe som ble videreført etter brannen. Byggemåten var i stor grad bestemt av lokal tradisjon, men enkelte større anlegg ble påvirket av den europeiske arkitekturmoten. Særlig de større anleggene ble utformet med vektlegging av symmetri og med spesielt fokus på husets midtakse.



Til venstre: Tomtegrenser før 1681, tverrforbindelsen. Til høyre: Dagens tomtegrenser mangler denne forbindelsen. Illustrasjon: Silje Taftø Pettersen, Mari Folven, Bjørg Helene Andorsen

Trinn 1 — beskrivelse

1710 Dobling av handelsflåten

Også etter 1681 og anleggelsen av den brede, todelte Kjøpmannsgaten, fortsatte kjøpmennene å anlegge sine gårder/handelshus langs den øvre gaten, med kort vei til lagerhusene (bryggene) nede ved elva. Det var stor vekst i handelen i denne perioden. I 1710 var byens handelsflåte det dobbelte av hva den hadde vært før brannen i 1681. Dette er trolig den viktigste årsaken til at bryggene ble bygget opp så raskt etter brannen. Bryggebebyggelsen var helt sentral for handelen, og dermed for byen, i denne perioden.

Bryggeeierne var i stor utrekning redere og grossister. Utover 1700-tallet ble enkelte av dem også eiere av kobberverkene i Selbu, Løkken, Innset og Røros. I Kjøpmannsgata var redere og bryggeeiere ofte samme person, og fortjenester i rederivirksomheten ble trolig investert i fasteiendom.

Etter 1715 var det dårligere tider for kobberhandelen. Innvandrerne fra Flensburg som hadde etablert seg i Trondheim fra annen halvdel av 1600-tallet benyttet kontaktene sine i hjemlandet da det ble nødvendig å låne penger for å kunne fortsette virksomheten.

1766 — 1814 Nye handelshus vokser frem

Mange unge kjøpmenn kom flyttende til byen for å gå i lære hos veletablerte handelsmenn. Kunnskapene de ervervet seg, og kontakter i hjembyen, brukte de til å etablere sine egne forretninger. Det var stor byggeaktivitet i denne perioden. Enkelte nye brygger ble oppført på ledige tomter, og en del gamle ble erstattet av nye.

Fra slutten av 1700-tallet foreligger det beskrivelser om at elven i denne perioden var grunn og at det var problematisk å legge til og losse. Utløpet til Nidelva var også svært grunt, og mange skip hadde problemer med å seile opp elven når de var fullastet.

1814 — 1850 Nedgangstider for handelen

I 1816 gikk det et stort leirras i Tiller. Løsmassene fra raset bidro til at elva ble enda grunnere også langs Kjøpmannsgata. Etter raset måtte varene losses og lastes ute på fjorden, og fraktes med mindre båter inn til og ut fra til handelshusene i bryggene. Dette rammet først og fremst de som drev handel med store skip i Kjøpmannsgaten.

Rundt 1850 startet arbeidet med å anlegge en molo nord for byen. Den såkalte Olsen-moloen som stod ferdig i 1854 og som gikk fra Ravnkloa og østover til Gryta. Moloen ga beskyttelse mot vær og bølger og gjorde det lettere å legge til ved bryggene i Fjordgata.

I 1839 er bryggerekken i Kjøpmannsgata kanskje mer komplett enn noen gang siden 1681.

1850 — 1875 Store endringer for handelen

Relativt mange brygger ble revet og bygget opp igjen i årene 1850-1875. Kjøpmannsgata 51 rives og gjenoppbygges i 1853, Kjøpmannsgata 15, 19, 67 og 69 (som nå er borte) oppføres rundt 1857, Kjøpmannsgata 23 i 1858. Kjøpmannsgata 27 i 1867 og 37 blir bygd omtrent på samme tid. Kjøpmannsgata 7 står ferdig i 1872. Disse bryggene er de siste som bygges på den gamle måten, med laftet bodinndeling i en eller flere etasjer.

I 1875 åpnet Den Nordensfjeldske kredittbank, og Søgade-grosserernes monopol over kreditten gikk nå mot slutten. Havnelokaliseringen hadde vært oppe til diskusjon helt siden 1816, og fikk en foreløpig konklusjon med byggingen av Olsenmoloen. Dette var starten på byggingen av det nye havneområdet nord for byen: stadsingeniør Dahls havneplan. Arbeidene ble gjennomført i løpet av 1870-årene og den nye havna inkludert nytt jernbaneanlegg stod ferdig i 1884. Forholdene utenfor bryggene i Fjordgata var nå blitt betydelig forbedret fordi fjordbunnen var blitt mudret opp. Dette skapte betydelig større konkurranse for kjøpmennene i Kjøpmannsgata. Søgadepatriciatet hadde mistet sin unike makt-posisjon i byen.

Ca 1890 flyttes Fabrikken ved Nidelva fra Øvre Baklandet til Bakkestranden (Solsiden nedenfor Bakke gård). Sammen med Nordre verft og Ørens mekaniske verksted konstituerer Trondhjems Mekaniske Verksted (TMV) et moderne skipsverft og verkstedsmiljø i området.

Behovet for arbeiderboliger gav støtet til storstilt boligutbygging: Mellom 1895 og 1900 vokste Rosenborg - Møllenberg området frem som en ny, stor bydel i øst. Nå kom også kravet om en ny bro over Nidelva. Den første Bakke bro stod ferdig i 1887.

Disse endringene skapte store omveltninger for handels- og produksjonsnæringen. Flere av de store handelshusene i Kjøpmannsgata ble i denne perioden lagt ned.



En sommerdag i 1859. Kilde: Dag Nilsen, Arkitekturguide for Trondheim s. 15

Trinn 1 — beskrivelse



Kjøpmannsgata 1893. Foto: Fotograf Jørgen Wickstrøm.
Trondheim Byarkiv

1867 - 1930 Ny utvikling i bryggene

Av branntakstene fremgår det at ny aktivitet som kramboder ble startet opp i bryggene. Innvendige laftevegger ble fjernet, og nye heisanordninger som hydrauliske heiser ble innført.

I tiden mellom 1895-1920 ekspanderte industrien, og det førte igjen til økt handelsvirksomhet. Det ble deretter nedgangstider før situasjonen igjen bedret seg under første verdenskrig. I 1927 stod den nye Bakke Bro ferdig.

Øvre elvehavn, det vil si bryggene ovenfor Bakke bro, ble benyttet som opplagshavn for mindre fartøyer. Nedre elvehavn beholdt sin opprinnelige funksjon noen år til. Bryggene fikk stadig mindre betydning i byens næringsliv, og bruken ble gradvis endret. Mindre firmaer, blant annet knyttet til fiskeomsetning, benyttet bryggene. I mellomkrigstiden ble det også innredet kontorer i noen av bryggene. Bruksendringene fikk i liten grad konsekvenser for selve bygningsmassen.

Trinn 1 — beskrivelse

1930 Ny reguleringsplan

I 1930-årene ble det utarbeidet en reguleringsplan, og det var arkitekt Sverre Pedersen som stod i spissen for dette arbeidet. Her ble det foreslått at bryggene skulle fjernes og at det i stedet skulle oppføres murblokker som inneholdt både boliger og foretningslokaler. Dette forslaget vekket motstand, og Trondhjems handelstands forening samlet inn stoff for å belyse bryggenes betydning for byen.

1950 — 1970 Senmodernisme, motreaksjon og vernetanker

I etterkrigstida førte vekst og økt boligbygging til sterk spredning av Trondheim by. Med privatbilismen økte også trafikkpresset på Midtbyen. Som et svar på de nye utfordringene ble Generalplanen for Trondheim vedtatt i 1967. Denne planen forutsatte blant annet at en del av veksten skulle legges til den såkalte Heimdalsbyen sør for sentrum. For å løse infrastrukturproblemene ble det også bestemt at man skulle utvide de allerede brede gatene i Midtbyen, og at det skulle bygges en flerfeltsveg over Bakklandet med ny bro over elva. Disse planene forutsatte omfattende rivning av eldre bebyggelse.

Bryggene i Kjøpmannsgata var også i faresonen. Bryggene ble oppfattet som umoderne, og utover på 50- og 60-tallet ble flere av dem erstattet av "tidsriktige" mur- og betongbygg. Selv om vernetanken ennå ikke hadde festet seg, bar faktisk disse nye byggene preg av å være tidlige forsøk på tilpasning til bryggemiljøet. Kjøpmannsgata 41 er et godt eksempel på dette: Her ble fire brygger revet sent på 1950-tallet og erstattet av et parkeringshus. Til tross for det nye byggets faktiske størrelse, funksjon og fasadeuttrykk, viser det tydelig forsøk på formtilpasning til bryggerekken. Det ble i denne perioden gjort flere forsøk på tilpasning av ny bygningsstruktur i bryggerekken. Denne tilpasningen svarte til en gradvis holdningsendring i befolkningen. Da Generalplanen kom på banen var tidsånden allerede i ferd med å snu; en motreaksjon mot brutalisme og modernismens kompromissløse behandling av det eksisterende hadde begynt å gjøre seg gjeldende. Både innbyggere og mange fagfolk protesterte mot de inngripende planene. Folkebevegelsen førte fram, og i 1975 begynte arbeidet med en ny byplan for Midtbyen.



Postkort trolig sendt 1909.
Kilde: Trondheimsbilder.no



Postkort fra øvre del av Kjøpmannsgata.
Kilde: Trondheimsbilder.no

Trinn 1 — beskrivelse

1981 Midtbyplanen

Planarbeidet som startet i 1975 resulterte etter hvert i Midtbyplanen. Denne ble vedtatt i 1981 og skulle sørge for at Midtbyens historiske og arkitektoniske identitet ble bevart. Bryggerekken i Kjøpmannsgata ble regulert til spesialområde bevaring, på samme måte som bryggene i Fjordgata. I reguleringsplanens bestemmelser har følgende relevans for bryggene i Kjøpmannsgata:

(§ 31) Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

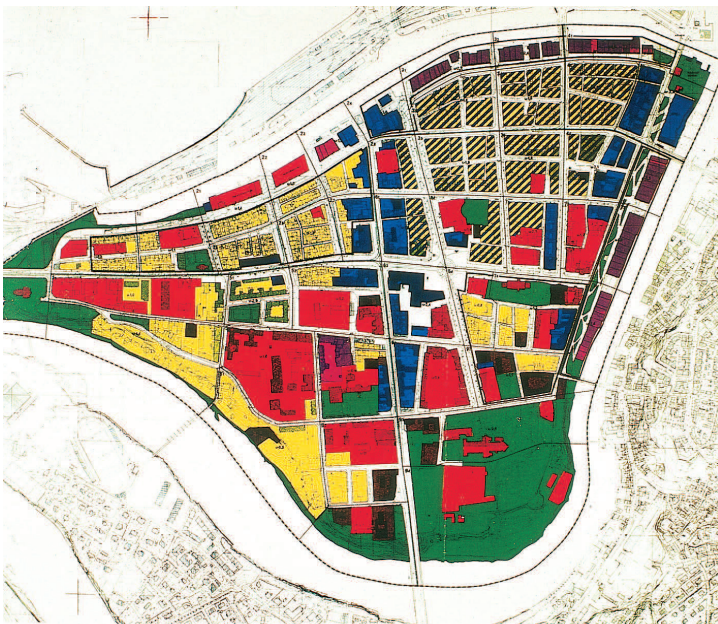
(§ 32.1) Eksisterende bebyggelse skal bevares.

(§ 32.2) Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

(§ 32.3) Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, takteking, osv., skal bygning så vidt det er mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

(§ 32.4) Alle bygningsarbeider skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

(§ 33) 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.



Reguleringsplan for Midtbyen 1981.

Kilde: Fra Arkitekturguide i Trondheim s. 27

Trinn 1 — beskrivelse

I tiden etter at Midtbyplanen ble vedtatt, ble det realisert to større bryggetilpasningsprosjekter i Kjøpmannsgata: I 1982 ble Royal Garden Hotell bygd på branntomtene fra 1967, og Kjøpmannsgata 63-67 ble gjenreist etter brann i november 1983. De viser to helt forskjellige måter å tilpasse seg bryggene på. Royal Garden er først og fremst en utvendig, abstrakt formtilpasning uten å ta igjen hverken materialbruk eller innvendig volumstørrelse fra bryggene. Kjøpmannsgata 63-67, derimot, er tydelig delt opp i tre ulike volumer med samme rytme og høyde som de opprinnelige bryggene, og det er brukt trekledning og ulike farger som skiller de tre nye bryggene fra hverandre som selvstendige enheter. Disse to prosjektene er begge forsøk på tilpasning, men det er likevel bare det ene som oppfyller bestemmelsene i Midtbyplanen. De har i dag like fullt en verdi som eksempler på 1980-tallets tilpasningsarkitektur.



Kjøpmannsgata 63-67 (1983) og Royal Garden Hotell (1982): To eksempler på tilpasning til bryggerekkkene fra samme periode.

Frem til i dag

Utover 1980-tallet førte etableringen av kjøpesentra utenfor bykjernen og tiltak for å begrense biltrafikken i sentrum til økte utfordringer for sentrumshandelen. I senere tid har også den økende netthandelen blitt en tilleggsutfordring. Sentrumsområdene er i dag i stadig endring og mye taler for at Midtbyen vil få betydning som byens sentrum på en annen måte enn tidligere.

Bryggeområdene i Kjøpmannsgata og i Fjordgata er blitt behandlet noe ulikt, selv om reguleringsbestemmelsene har vært de samme. I bryggene i Sandgata har det vært færre restriksjoner. Vedtaket i bygningsrådet om "Boligutvikling i bryggerekken i Midtbyen" fra 1995 har åpnet for boliger i Fjordgatebryggene og ført til en høy boligandel selv om følgende føringer har vært gjeldende:

I Fjordgata – Sandgata bør det rent generelt ikke innrettes boliger i 1. etasje på grunn av belastningen med trafikk og støy (...) Boliger i 2. etasje bør vurderes konkret ut fra situasjon.

Selv om disse formuleringene har manet til måtehold og skjønnsmessig behandling av bryggene, har dette ikke vært tilstrekkelig til å hindre en svært omfattende utbygging av boliger i Fjordgatebryggene som har gått på bekostning av verneverdier.

Trinn 1 — beskrivelse



Kjøpmannsgata fra 1870-årene. Kilde: Sverresborg folkemuseum (Schrødersamlingen)



Kjøpmannsgata anno 2015. Foto: Simen H. Sollihøgda.



Bildecollage av det historiske bildet og dagens situasjon. Vi ser at vollen har blitt smalere, og at nybyggene i øvre del av Kjøpmannsgata har en høyere høyde enn de opprinnelige byggene hadde. Illustrasjon: Bjørg Helene Andorsen

Trinn 1 — beskrivelse



Kjøpmannsgata fra 1870-årene. Kilde: Sverresborg folkemuseum (Schrødersamlingen)



Kjøpmannsgata anno 2015. Foto: Bjørg Helene Andorsen



Bildecollage av det historiske bildet og dagens situasjon. Vi ser at brosteinen fra 1800-tallet er erstattet med asfalt, som gir en helt annen karakter til gateløpet. Her kan en også se at Kjøpmannsgata 40 bryter med den lave bebyggelsen. Illustrasjon: Bjørg Helene Andorsen

Trinn 1 — beskrivelse

Historiske hovedtrekk, 997 – idag

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	BYGNINGSDETALJER
997-1300 Tidlig bydannelse	Gryende bebyggelse langs elven. Trondheims første kirke bygges. Den første kongsgård anlegges nord i byen. Bro over elven ved Elgeseter, anlegges ca år 1200.	Kjøpmannsgata er ennå ikke etablert. Byens første nordsydgående gate er dagens Krambodgata.	Klynger av små naust og brygger knyttet til utbuktninger i elveløpet – tydeligst dokumentert i området ved Gamle Rådhus. Smale eiendomsteiger med bryggebygning nede ved elven og ulike uthus og lignende oppover til møtet med nord/sydgående gate.	Det som finnes bevart fra denne første tiden er rester av stolpefundamenter, syllstokker, bunnrammer og lignende.
1300-1681 En by i utvikling	Stagnasjon i byutviklingen på 13- og 1400-tallet, før ny oppgang utover 1500- og 1600-tallet. Middelalderens gatemønster består, trebrolegning var vanlig. Byen består av tett trehusbebyggelse. Flere bybranner endrer byens uttrykk. I den store bybrannen i 1651 gikk antagelig det meste av bybebyggelsen tapt.	I 1651 brant bys første tollbod ned, ble bygget opp igjen på Brattøra (ved utløpet av elva). Et kobberstikk fra 1674 viser at det står brygger ganske tett langs Nidelva. De fleste har gavlen mot elveløpet, men det finnes også brygger med langsiden langs elven. Fra tidlig middelalder og frem til 1681 hadde bryggene vært bygd sammen med uthus, staller, fjøs og våningshus, til et langstrakt bygningskompleks som strakte seg fra Nidelva og omtrent opp til den nåværende Krambugata.	De første bryggene var oppført i maks to etasjer. Et fåtall hadde utvendig panel, og mange tak (sannsynligvis de fleste) var torvtekte. Både dobbeltgårder og enkeltgårder var vanlig i området mellom Krambugata og elva. Gårdens bygninger lå på begge sider, eller på den ene siden av passasjen som var anlagt mellom husene fra gata og ned til elva.	Bryggene hadde svalganger i en og to etasjer, og flatbrygger langs elven i bryggenes 1. etasje. Bryggene var oppført i en laft- og stolpekonstruksjon i kombinasjon med lagerfunksjoner nede og soverom oppe.

Trinn 1 — beskrivelse

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	BYGNINGSDETALJER
<p>1681-1814 Bybrann, Cicignons byplan og ny vekst</p>	<p>Hornemannsbrannen i 1681 markerte et viktig skille i byens historie der 90 % av bybebyggelsen gikk tapt.</p> <p>Cicignons byplan endret kvartals- og eiendomsstrukturen i byen dramatisk. Det ble anlagt brede gater som brannskiller. Mange av veitene ble videreført i den nye byplanen. De skjærer gjennom de nye kvartalene, og utgjør et sær-egent karaktertrekk for bystrukturen.</p> <p>Kristiansten festning anlegges 1682-84. Nye handelshus vokste frem fra slutten av 1600-tallet av. Særlig på annen halvdel av 1700-tallet var det markant oppgangstid og stor bygge-aktivitet i byen. Ny bro over elven (omtrent der nåværende bybro ligger) kom i 1685 som erstatning for den gamle broen ved Elgeseter.</p>	<p>Alle bryggene i Kjøpmannsgata brant ned i Hornemannsbrannen, og bryggemiljøets struktur ble endret gjennom at bryggene ble skilt fra den øvrige bybebyggelsen med branngate. Den nye "Søgaden" avskar de lange østvest-gående eiendommene i området. "Cicignons voll" ble anlagt som forsvarsvoll og brannskille.</p> <p>Kjøpmannsgaten får stadig høyere status som storkjøpmennenes tilholdssted. Begrepet "Søgadepatrisiatet" oppstår.</p>	<p>Bryggene ble stort sett gjenoppbygget slik de hadde vært før brannen, med samme type materialer.</p> <p>Etter brannen anla kjøpmennene sine boliger og kontorer langs vestsiden av gaten, og hadde brygger på østsiden, nede ved elven.</p> <p>Ut over 1700-tallet oppføres nye brygger på ledige tomter i bryggerekken. En del av de eldre blir også revet og erstattet av nye.</p> <p>I 1728 ble det oppført ny tollbod med separat leilighet i Kjøpmannsgata 89 med pakkhus, veiebod, ekspedisjon og kontorer. I Kjøpmannsgata lå bolighuset.</p>	<p>Den videre utviklingen i bryggenes planstruktur har trolig utviklet seg over en lang periode, fra Hornemannsbrannen og fremover mot vår tid.</p> <p>De eldste bryggene har laftede boder i alle etasjer og åstak. Slik ble bryggene bygget frem til midten av 1800-tallet.</p> <p>De første kjellerne kom etter 1750.</p> <p>På slutten av 1700-tallet sluttet man å byggesvalganger i gavlene. Bryggene fremsto fra nå av med tømrede og etter hvert panelte gavler.</p>

Trinn 1 — beskrivelse

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	BYGNINGSDETALJER
<p>1814-1867 En tid i endring</p>	<p>Et stort leirras på Tiller i 1816 ga konsekvenser for elvas dybde. Dette førte til nedgangstider for handelsvirksomheten i Trondheim i første del av 1800-tallet.</p> <p>I siste del av 1850-tallet kom en ny oppgangstid. Carl Adolf Dahl tiltro som byens stadsingeniør i 1859. Hans første prosjekt var ny bybro (1861 - dagens "Gamle Bybru"). Dahls største prosjekt var planen for en ny havn som inkluderte jernbaneanlegg som ble planlagt bygget på oppfylt areal nord for byhalvøya. Diskusjon om å flytte havnen foregikk gjennom hele perioden, og kulminerte med byggingen av "Olsenmoloen" mellom Ravnkloa og Gryta i 1854.</p> <p>Murtvang innføres i byen fra 1845, men bryggene unntas. Byens gater får gassbelysning fra 1854, og det blir slutt på vekternes vandring langs Cicignons voll. Treplanting langs gatene skyter fart, også i Cicignons voll.</p>	<p>Grunn elv og grunt elveutløp gir enda større problemer enn tidligere for virksomheten i elvehavnen, fordi de stadig større skipene får store problemer med å seile opp til bryggene. Skipene må i mange tilfelle ligge på redan og føre lasten over i mindre båter.</p> <p>"Søgadepatrisiatets" monopolsituasjon brytes. Fjordgata vokser frem som nytt handelstyngepunkt og nedgangen i Kjøpmannsgata blir markant.</p>	<p>I 1839 er bryggerekken for første gang komplett siden Hornemansbrannen. Bryggene bygges høyere enn før, opptil 4 etasjer.</p> <p>Fleire brygger rives etter 1850, og nye, stadig større brygger bygges opp igjen, enkelte opptil 5 etasjer.</p> <p>Noen brygger får endret bruk.</p>	<p>De fleste bryggene fremstår med panelte gavler, også langveggene paneles. Alle nye brygger kles med trepanel.</p> <p>Mindre varespekter utover 1800-tallet medførte at en åpen søyle/ dragerkonstruksjon erstattet oppdeling i tømrede boder.</p> <p>Motoriserte heisanordninger innføres i flere av bryggene på slutten av 1800-tallet.</p> <p>Større vinduer innsettes i bryggeavlene fra slutten av 1800-tallet, først og fremst i de nedre etasjene, og særlig på gatesiden. På slutten av perioden kles enkelte rom i de nedre etasjene i flere brygger inn til kontorbruk og lignende.</p>

Trinn 1 — beskrivelse

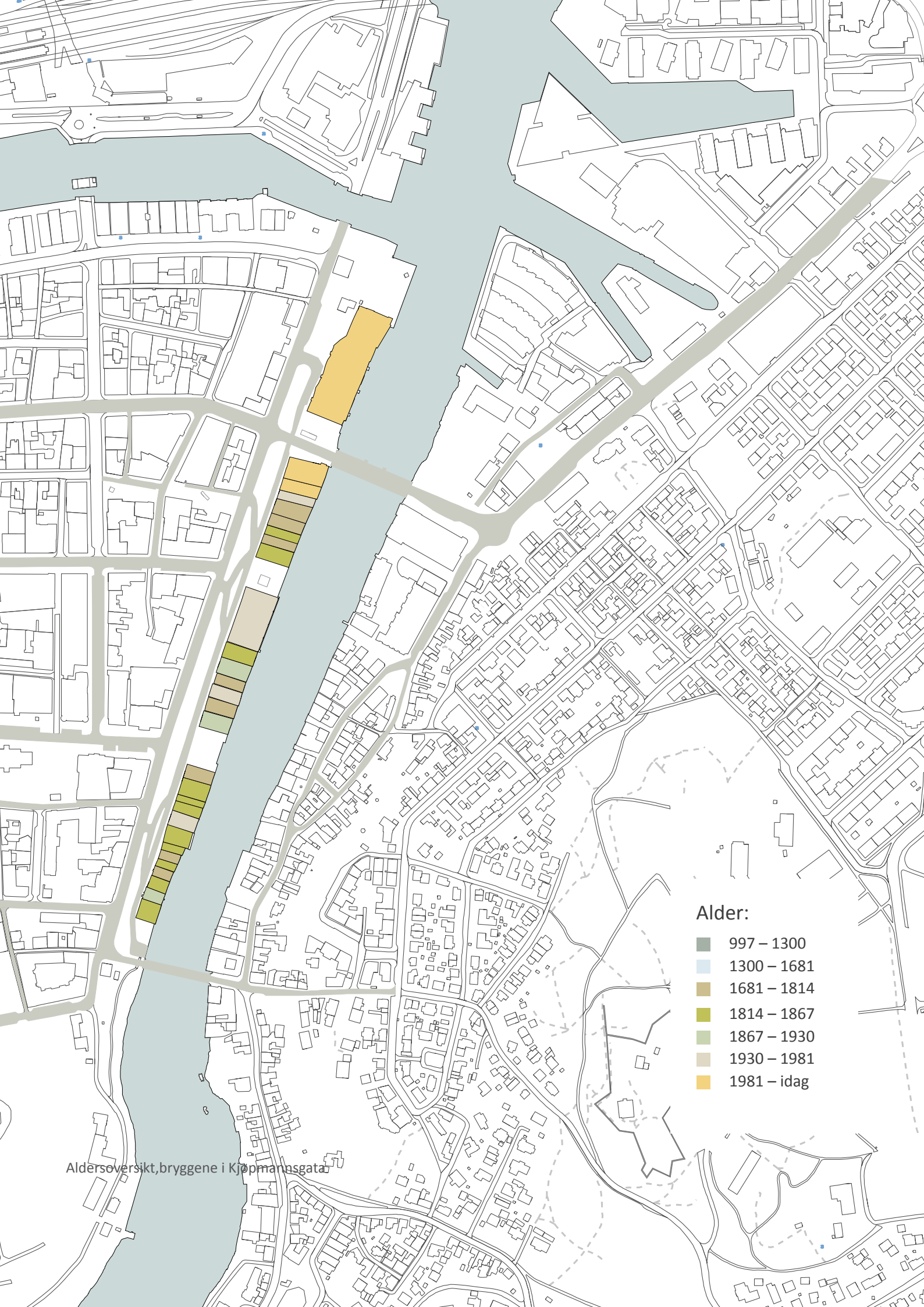
ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	BYGNINGSDETALJER
<p>1867-1930 Bybildet moderniseres</p>	<p>I 1884 var havneområdet og jernbaneanleggene på Brattøra ferdig. Bybildet var under sterk modernisering. Gasslys ble erstattet av elektrisk lys fra 1901. Mange gater og veiter ble brolagt. Viktige monumentalbygg ble reist. For eksempel Trondhjems Sparebank i 1882 og Frimurerlosjen i 1902</p> <p>Murtvungen ble i 1899 utvidet til også å omfatte den bynære omegnsbebyggelsen (Ila, Bakklandet, Møllenberg).</p>	<p>I siste kvartal av 1800-tallet øker igjen handelsvirksomheten, og det etableres ny aktivitet i form av kramboder og småfirmaer i bryggene i Kjøpmannsgata. Etter 1910 fraktes lite varer til Kjøpmannsgata via elven. Tollboden lengst nord i bryggerekken flyttes til nytt moderne anlegg på Brattøra i 1910.</p>	<p>I 1872 ble Kjøpmannsgata 7 bygd, som den siste bryggen med laftede boder. Utvidet bruk av bryggene til andre formål enn varelager knyttet til skipsfrakt øker ut over i perioden, så som trelastlager/verksted, garverier med mere. Den siste tømrede brygge, Kjøpmannsgaten 35, ble reist i 1904.</p>	<p>Motoriserte heisanordninger innføres i flere av bryggene på slutten av 1800-tallet. Større vinduer innsettes i brygge gavlene fra slutten av 1800-tallet, først og fremst i de nedre etasjene, og særlig på gatesiden. På slutten av perioden kles enkelte rom i de nedre etasjene i flere brygger inn til kontorbruk og lignende.</p>
<p>1930-1981 Funksjonalismens idealer</p>	<p>Midtbyen ble modernisert i tråd med funksjonalismens idealer etter som konjunkturer (og branner) muliggjorde utskifting av den gamle bebyggelsen. Mange store nye forretningsgårder ble oppført, for eksempel Lysholmgården (i dag del av Byhaven). Konjunkturerne "tok aldri av" i Trondheim i en slik grad at det gamle bybildet ble helt ødelagt.</p>	<p>Forslag til ny reguleringsplan på 1930-tallet (Sverre Pedersen) forutsatte å rive bryggene til fordel for lamellbebyggelse med formål bolig- og næring. Forslaget møter motstand, blant annet fra handelsstanden, og ble ikke gjennomført.</p>	<p>Brygger som forsvant som følge av brann eller riving ble etter krigen erstattet av nye i mur/betong. De var formmessig tilpasset bryggens hovedform. Ett sted ble eiendomsgrensene endret ved at nybygg ble oppført over flere tidligere eiendommer (Ola Bruns parkeringshus). Kjøpmannsgaten 5, som hadde brent i 1939 ble i 1978 gjenreist i tilnærmet opprinnelig form og størrelse.</p>	<p>Moderniseringen av bryggene fortsatte, men i stadig mer beskjeden omfang. Den opprinnelige bruken til lager forsvant så å si helt etter 1950.</p>

Trinn 1 — beskrivelse

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	BYGNINGSDETALJER
<p>1981 – i dag Midtbyplanen</p>	<p>Midtbyplanen erstattet i 1981 en lang rekke reguleringsplaner med formål om en radikal modernisering av bybebyggelsen inklusive gateutvidelser. En overordnet målsetting i Midtbyplanen var balanse mellom vern og fornyelse i det sentrale byområdet.</p>	<p>Kjøpmannsgatebryggene og Fjordgatebryggene ble i 1981 regulert til spesialområder med formål bevaring. I 1995 ble det åpnet for boligformål i Fjordgatebryggene, men ikke i Kjøpmannsgatebryggene.</p>	<p>Brygger som gom gikk tapt i brann ble erstattet av nye bygninger i betong med trekledning. Ingen brygger er etter 1981 tillatt revet. Bruken endret seg, det ble etablert flere kontorer og restauranter, og også et galleri i bryggene. Kjøpmannsgaten 37 ombygges med avgjørende vekt på at også bryggas interiørverdier skal tas vare på. Fem brygger står per mai 2016 helt tomme.</p>	<p>Kjøpmannsgata 37 var første restaureringsprosjektet som tok utgangspunkt i bevaring av innvendige, opprinnelige kvaliteter. Avgjørende vektlegging av at opprinnelig eller eldre karakter og materialbruk skulle bevares.</p>



Kjøpmannsgata 29, fasade mot elva 1:100. Illustrasjon: Silje T. Petersen



Aldersoversikt, bryggene i Kjøpmannsgata

Trinn 2

Fortolkning

Metodikk

Hensikten med trinn 2 er å belyse analyseområdets historiske betydning. Når de viktige historiske elementene i dagens omgivelser er klarlagt, vurderes tilstand som grunnlag for verdidiskusjonen i trinn 3.

Det er ikke nødvendigvis høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i et kulturlandskap, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige. Med utgangspunkt i hvilke historiske elementer som i dagens situasjon representerer de viktigste historiske fortellingene i trinn 1, vil trinn 2 undersøke hvilken tilstand de er i som formidlere av historisk meningsinnhold og samfunnsmessig betydning. I analysen brukes historisk lesbarhet*, integritet (helhet) og autentisitet som mål på tilstand og formidlingsegenskaper. (Kilde: Riksantikvaren)

Bysammenheng

Bryggerekkens posisjon i sammenheng med byen er fortsatt synlig i dag. Cicignons byplan er i hovedsak uendret siden 1681, bryggerekkens opprinnelige struktur med bygninger, allmenninger og vollen er i stor grad bevart som planlagt og bygd.

Av kjøpmennenes gårder langs vestsiden av Kjøpmannsgata, etablert i samsvar Cicignons plan, har flere fremdeles beholdt sammenhengen mellom brygge og kontor/bolig. Kjøpmannsgata 14 (Huitfeldtgården) var tilknyttet bryggen i Kjøpmannsgata 13. Huitfeldtgården er blitt kalt det siste Trondheimspaleet, oppført i mur i 1904. Kjøpmannsgata 20 (Lorckgården) var tilknyttet bryggene i Kjøpmannsgata 27 og 29. Lorckgården er blant de eldste gjenværende kjøpmannsgårdene, der det er bevart bygningsdeler fra slutten av 1700-tallet, og der Lorcks spisestue er restaurert og i dag utgjør en del av biblioteket. Kjøpmannsgata 36- var tilknyttet bryggen i Kjøpmannsgata 53-55. Kjøpmannsgata 36 er oppført etter brannen i 1841 og bevart med hovedbygning og bakgård intakt. Hovedbygningens opprinnelige fasadeutforming og detaljer er noe endret, men formspråk, hovedelementer og fasaderytme er fortsatt lesbar. Kjøpmannsgata 28-40 (Jenssen gårdene) var tilknyttet bryggene i Kjøpmannsgata 63 og 65, som begge brant i 1983. Jensengårdene ble oppført mellom 1845 og 1868 og er svært godt bevart. Her er også bakbygningene i behold.

Gårdene langs Kjøpmannsgata, både de eldre trebygningene og de nyere murbygningene, er svært viktige i Trondheims historie. Kjøpmannsgårdenes sammenheng med bryggene er vanskelig å oppfatte i dagens bysituasjon uten kunnskap om historien.

* Med lesbarhet menes her i hvilken grad spor fra fortiden er synlige og "lesbare" i bygningskroppen. Eksempler på dette kan være rester etter eldre konstruksjoner, ulike materialrester eller detaljer i fasader.

Trinn 2 — fortolkning

Bryggene

Her følger en oversikt over lesbarhet* og tilstand for bryggene er beskrevet kronologisk for hver tidsepoke, først på et samlet nivå og deretter for hver enkelt brygge:

997-1300 Tidlig bydannelse

Viktige utviklingstrekk: Gryende bybebyggelse langs Nidelva, bestående av klynger av små naust og brygger knyttet til utbuktninger i elveløpet. Alt i tidlig middelalder antagelig bryggene bygd, sammen med uthus, staller, fjøs og våningshus, til langstrakte bygningskompleks som strakte seg fra Nidelva og omtrent opp til den nåværende Krambugata. Noen av tomtene kan ha vært nærmere 130 meter lange. Denne strukturen finner vi også i andre kystbyer og-tettsteder, slik som Bryggen i Bergen.

I Magnus Lagabøters bylov på 1270-tallet ble det gitt bestemmelser om at avstanden mellom bryggene i kaupangen skulle være et dråpedrypp eller et hammerslag. Dette trekket finner vi fremdeles igjen mellom bryggene.

Lesbarhet og tilstand: Ingen bygninger er bevart fra denne perioden.

1300-1681 En by i utvikling

Viktige utviklingstrekk: Middelalderens gatemønster og bryggenes typologi, bestod og gjenoppstod gjennom flere branner i denne perioden. I 1651 brant det meste av byen. Langs elva sto det brygger. Både dobbeltgårder og enkeltgårder var vanlig mellom Krambugata og elva. Eiendommens bygninger lå på begge sider, eller på den ene siden av passasjen som var anlagt mellom husene fra gata og ned til elva. Elvas bredde varierte også i denne perioden.

Det er usikkert når man begynte å anlegge større brygger med svalganger i en eller flere etasjer, og flatbrygger langs elva i bryggenes første etasje. Men konstruksjoner som kan være både flatbrygger og svalganger vises på Machius stikk fra 1674. Stikket antyder også at bryggene i hovedsak var oppført i laft.

Lesbarhet og tilstand: Det er funnet mange spor etter middelalderens bystruktur og –bebyggelse på byhalvøya. Det er imidlertid ingenting igjen av bygningsmassen i Kjøpmannsgatebryggene fra denne perioden, i og med at alt gikk tapt i brannen i 1651 og 1681. Ved istandsetting av Kjøpmannsgata 53-55, ble det i 2015 funnet tømmer i konstruksjonene som kunne dateres til 1667.

* Se forklaring, "lesbarhet" s. 37

1681-1814 Bybrann, Cicignons byplan og ny vekst

Viktige utviklingstrekk: Cicignons byplan endret kvartals- og eiendomsstrukturen i byen dramatisk med nye brede gater som fungerte som brannskiller. Bryggemiljøets struktur ble også endret ved at bryggene nå ble skilt fra den øvrige bybebyggelsen ved «Cicignons voll» som etter brannen ble anlagt som forsvarsvoll og brannskille mellom byen og bryggene. Bygårdene ble liggende langs vestsiden av gaten (Søggaden) og bryggene på østsiden ned mot elven. De nye bryggene ble i stor grad bygd opp slik de var før brannen, med samme type materialer. De første bryggene oppført etter brannen og frem til ca. 1870, har laft og bodinndeling. De ble i hovedsak oppført etter fire ulike plantyper; midtgangsbrygge, sidegangsbrygge, side-/midtgangsbrygger og dobbeltbrygger. Den første kjelleren vi kjenner til i bryggene i Kjøpmannsgata ble bygd etter 1750.

At enkelte plantyper forsvant er et tegn på at de ikke lenger var funksjonelle. Eksempelvis ble dobbeltbrygger erstattet av midtgangsbrygger eller sidegangsbrygger. I forbindelse med at tomter ble slått sammen ble gjerne sidegangsbryggene erstattet med bredere midtgangsbrygger, hvor man tydelig ser hvordan funksjon og hensynet til rasjonell drift, har vært bestemmende for planløsningen. Vinnehjulene ble plassert rett innenfor portene i hver ende av brygga, med heisbjelke stikkende ut fra veggen rett over den øverste porten. Vinnehjulene har en diameter på cirka 3 m og sitter på en aksling. Tau ned gjennom alle etasjer gjorde det mulig å betjene hjulet ved hver port.

En bred midtgang som gikk fra gavl til gavl gjorde det enkelt å nå alle bodene, både fra gate- og elvesiden. På begge gavler kunne det være inntrukne svalganger, slik at varene kunne stå svalt og slik at det ble plass til å mellomlagre varene før de ble fordelt inn i bodene. Midtgangsbryggene holdt seg lenge som plantype.

I første etasje mot elva var «flatbryggene» et viktig element. Dette var et åpent, inntrukket gulvareal uten svalgangsvegg som løp sammenhengende langs elva, fra brygge til brygge. Flatbryggene var et kombinert offentlig og privat område. Byen sørget for at det i allmenningene var forbindelse, fra gaten og frem til elva, mens den inntrukne svalgangen hørte til brygga. Flatbryggene fungerte også som en offentlig tilgjengelig gangpassasje.

I de bryggene som ble bygd på 1700-tallet ble deler av ytterveggene gjerne bygd som svalgangsvegger (en stolpekonstruksjon utfylt med tiler), mens bodene og resten av konstruksjonen ble laftet. De laftede

Trinn 2 — fortolkning

konstruksjonene hadde gode bære- og avstivningsevner samtidig som de hadde god isolasjonsevne ved store temperatursvingninger.

I brygger bygd før 1800 er det brukt rundtømmer, mens det etter 1800 er brukt skantet (flat-teljet) tømmer. Man kan se at det i de nederste etasjene ofte er brukt mer forseggjorte materialer enn i de øvrige etasjene. I 1846 er alle bryggene bordkledd mot gata, mens det kun er et fåtall av de andre veggene som er panelt. Det at bryggene tidligere fikk panel mot gata enn på de andre sidene kan ha både prestisjemessige og klimatiske årsaker. Panelet på langsiden har tekniske og klimatiske årsaker.

Rundt 1800 gikk man over fra krysslajt til sinklajt. Kjøpmannsgata 29 er et eksempel på denne overgangen. Her finner man begge typene, men i hovedsak sinklajt.

Åstak er enerådende i de eldste laftede bryggene. Åsene blir båret av tverrgående laftede vegger som er ført helt opp til mønet. Flere steder finner man en kombinasjon av ås- og sperretak. Åsene bærer taktoa, og det kan derfor være større avstand mellom sperrene enn ved rene sperretak. Allerede i 1766 var takstein det enerådende taktekkingsmaterialet.

Lesbarhet og tilstand: Det er i alt ni brygger fra perioden 1681-1814 som er bevart i Kjøpmannsgata. De eksemplifiserer de fire ulike plantypene. Noen har også en blanding av flere plantyper fordelt på de ulike etasjer (se vedlegg II, *De ulike plan- og konstruksjonstypene*).

I det store og hele er de fleste av bryggene fra denne tidsperioden relativt godt ivaretatt uten alt for mange og store endringer som forringer lesbarheten. Alle er godt lesbare som bryggebygninger som del av den helhetlige strukturen, og med intakt takform, form, konstruksjon og etasjehøyde. For alle bryggene fra denne tiden er også opprinnelig eiendomsstruktur fortsatt lesbar. Gjennom vedlikehold, renovering og oppgraderinger er en del av gammelt panel, belistning etc. erstattet med nytt. Innvendig er en god del av de laftede bodene borte. Med unntak av Kjøpmannsgata 11, 13,15 og 53-55 synes bryggene å være i god teknisk stand. Flere av bryggene står i dag tomme, noe som påvirker den tekniske tilstanden.

I tabellen på neste side er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge. Tabellen representerer tidsperioden fra 1681 – 1814, der de eldste bryggene er oppført først. Bryggene er angitt med gatenummer.

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
9	Oppført i 1766. Oppusset på 1980-tallet, og store deler ble da modernisert gjennom ombygging til kontor. Hovedkonstruksjonen er bevart, og eksteriørkarakteren som brygge med portakser er i behold. Det er gjort større endring av vinduer, med «svenskvinde» i loft og Empirevindu i nedre del. På elvesiden er det noen større vindu i 1. etasje, ellers intakt fasade. Konstruksjoner innvendig er i stor grad innkledd slik at det ikke kan vurderes om opprinnelige konstruksjoner er i behold. Kjeller. Tegltak med takvindu. Det er innsatt vinduer til erstatning for porter enkelte steder.	Det antas at bygningen er i god teknisk stand.
11	Oppført ca. 1780. En brann i 1950 siden har ført at det er lite igjen av opprinnelig konstruksjon. Påbygd en ekstra etasje i 1870, men denne ble ikke gjenoppført etter brannen i 1950. Tidligere ombygginger gjør at det har oppstått en høydeforskjell mellom vindusnivå og bjelkelag. Fasadene er relativt intakte. Flere vinduer med opprinnelig størrelse er i behold. På elvesiden er det sammenhengende vindusrekke i 1. og 2. etasje. Vinduer i kjeller. Grå sementstein på tak. Takelhus begge gavler. Sammensatt bilde innvendig. Opprinnelig bjelkelag er erstattet av nytt. Bryggas øvre del er fra 1950. Gammelt treverk/trekonstruksjoner er i behold i kjeller. Deler av gammel kjellermur nærmest gaten.	Står tom. Bygningen er uisolert. Svært dårlig tilstand i bærekonstruksjoner i kjeller. Tendenser til at søyle/ stolpekonstruksjonen er i ferd med å gli ut i kjelleren da det mangler strekkfisker for å stoppe utgliding. Ellers synes bryggen å være i god teknisk tilstand.
13	Huitfeldtbrygga. Sammenbygging av tre tømrede brygger under felles tak. Den midtre bryggen er fra 1740-tallet og de to på sidene fra ca 1840. I midtfløyen kan man i enkelte etasjer finne spor etter en midtgangsbrygge. I sidebygningene er ytterveggene laftet, mens de innvendig bæres av stolper og dragere. Endringer i forbindelse med endrede funksjoner har medført at dekket mellom 1. og 2. etasje er fjernet i midtbrygge og nordre sidebrygge. Dekket mellom 3. og 4. etasje i midtbryggen er også fjernet. Det er gjort store inngrep i tømmerkonstruksjoner. Nivåforskjeller mellom de ulike bryggenes gulvhøyde. Lav etasjehøyde unntatt der etasjer er fjernet/slått sammen og på loft i midtre del. Gatesiden er panelt og malt, og har enkelte lasteporten som er særlig store og brede (1. etasje) og særlig høye (2. og 3. etasje). Elvesiden er umalt, og har panel på en slik måte at de tre opprinnelige bryggene lar seg lese i fasaden. Spor av utvendig kaiarrangement i to nivåer er også synlig i elvefasaden. De fleste vinduene er gamle (med ett lags glass), men trolig ikke opprinnelige for midtre dels vedkommende. Opprinnelig loft delvis intakt mht konstruksjoner og overflater samt vinnehjulene i begge gavler. Takelhus intakt. Bodvegger er for en stor del fjernet eller tatt betydelige hull i. Bygningen består fortsatt av kalde lagerrom.	Har i flere tiår stått tom, og preges i dag av å være i generelt dårlig forfatning. Fundamentene er dårlig, delvis reparert i 1984. Er sterkt preget av at mye av vegger og etasjeskillere er fjernet for å skape romslighet. Først på midten 1800-tallet, deretter i 1927. Deler av veggstruktur mot nord er revet bort. Bølgeblikktaket er dårlig.

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
25	<p>Oppført i 1796. Modernisert tidlig 1970-tall med bl.a. ny fasade som er lite tilpasset bryggestilen. Lite igjen av opprinnelig konstruksjon. Sterk grad av ombygging til kontor- og restaurantformål. Fasade mot elva og gate ble begge sterkt ombygget på 1970 tallet, portmotivet ble da fjernet. Teglsteinstak med forholdsvis store takvindu på begge sider. Takelhus bevart.</p>	<p>Antas å være i god teknisk stand.</p>
29	<p>Opprinnelig bygget i år 1800 som side/midtgangsbrygge. Bodene er delvis i behold i 1. til 3.etasje. Bodene er i dårligst forfatning i 1.etasje og for en stor del skjult av innkledning i 2.etg. 4. etg (loftsetasjen) er uten bodopdeling og fremstår som et åpent loft under sperretak. Begge vinnehjul er i behold. Svalgangsvegg (kledd bindingsverk) mot elv og gate(1. etg) Sperretak med takåser, halvvalm mot gate. Gatefasaden med opprinnelig preg, smårutete midthengs lede vinduer i 3. og 4. etg. I gatefasaden er sidegangsplanen klart lesbar i 1.etg, likeså midtgangspanen i etasjene over. Elvefasaden bærer preg av mer tilfeldige fasadeendringer . Flatbrygga er innkledd. 1 etasje er mest forandret men opprinnelig plan kan lett leses. I 2. og 3. etasje er de aller fleste innvendige lafteveggene helt eller delvis bevart og opprinnelig plan går tydelig frem. God takhøyde. Brygga står tom fra 3.etasje.</p>	<p>Tilstandsrapport avdekket kun mindre skader på fundament og tømmervegg. Noe forfall på murt kjeller mot elva.</p>
33	<p>Bygget før 1750. Ble påbygget to etasjer (fem meter) ca 1880. Side- og midtgangsbrygge. De opprinnelige tømrede bodene er revet i alle tre opprinnelige etasjer, kun spor i tømmeret viser at de har vært her. De påbygde etasjene fra 1880-tallet ble bygget som en søyle- og dragerkonstruksjon. Bryggen er relativt intakt. Opprinnelig fasader er i stor grad bevart, med unntak av nye vindusrekker i de nederste etasjene. Bryggen hadde opprinnelig svalganger både mot gate og elv, muligens både i 1. og 2. etasje. Er bevart i 1. etasje mot gate, på elvesiden gjenbygd. I andre etasje er det antagelig på 1970-tallet satt inn en sammenhengende vindusrekke. Bygget har fortsatt lave takhøyder, under to meter fri høyde i alle etasjer, i 4. etasje 1,7 meter. Lager i de øverste etasjer. Tegltak uten vindu. Takelhus begge sider.</p>	<p>Har heis. Antas å være i god teknisk stand.</p>

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
53/55	<p>Eldste del 1767, nyeste 1839. Opprinnelig to sidegangs-brygger.</p> <p>Sterkt ombygget i 1. etasje med nye konstruktive deler i stål. Fine strukturer og aldersverdier bevart fra 2. etasje og opp.</p> <p>Fasade mot elva lik gatefasade. Fasadene er intakte med i hovedsak eldre vinduer. Sval mot gata er igjenkledt. Teglsteinstak med mindre åpninger og takopplett.</p>	<p>Fundamenter utbedret i 2015.</p> <p>Fasader med kledning og vinduer skal istandsettes i 2016. Etter dette antas brygga å være i tilfredstillende teknisk stand.</p>
57	<p>Trolig bygget på 1740-tallet. Midtgangsbrygge med åstak over tømrede skillevegger helt opp til loft. Hadde opprinnelig svalgang i 1. etasje på gatesiden og i 2. etasje på elvesiden over flatbryggen. I særdeleshet er den upanelte elvefasaden svært godt bevart med sitt opprinnelige uttrykk i behold. Ble på 1980-tallet omfattende istandsatt i forbindelse med ny bruk til restaurantformål i de nedre etasjer. I den forbindelse ble ødelagte deler av det innvendige bæresystemet utbedret og supplert, blant annet med anvendelse av opprinnelig utseende tømmerstokker. Trappen opp til restauranten i 2. etasje er et utypisk fremmedelement, lite heldig utformet med en monumental plassering. Ellers er det tatt mer bevisst hensyn til aldersverdier og bevaring av disse i blant annet konstruktive ledd, inkludert deler av tømmerveggene, og i strukturell karakter i etasjene over restauranten. Flatbryggen og svalgangen mot elven er benyttet som aktive elementer i restaurantsammenheng. Åpen flatbrygge mot elva. Tegltak. Fasadene er relativt intakte.</p> <p>Kjøpmannsgata 57 har trolig de eldste gjenværende portene. Takelhus intakt.</p>	<p>Fundamentene er i orden. Brygga er i god teknisk stand</p>
59	<p>Sannsynligvis bygget før 1740. Dobbeltbrygge med to ganger i hver etasje, i 1. etasje på nord- og sørsida, mens det i de øvrige etasjene var to midtganger. Tømmerkassen fra 1740 er delvis fjernet. I dag er første etasje mye bygd om med betongkonstruksjoner, bygd om for sild eller garveri. Mer av opprinnelige konstruksjoner er bevart i etasjene over.</p> <p>Brygga har tidligere vært høyere.</p> <p>Flatbrygge mot elva er innkledd. Fasaden mot elva har i motsetning til gatefasaden dobbelt sentralt portmotiv i behold.</p> <p>Tegltak med noen mindre takvindu.</p>	<p>Antas å være i god teknisk stand.</p>

Trinn 2 — fortolkning

1814-1867 En tid i endring

Viktige utviklingstrekk: Utover 1800-tallet endret handelen seg, varespekteret ble mindre og det var ikke lenger behov for så mange inndelte boder. Utvidet bruk av bryggene til andre formål enn varelager øker ut over i perioden, så som trelastlager/ verksted, garverier med mere. Brygger bygget med søyle/ dragerkonstruksjon erstattet de gamle plantypene. Alle etasjene ble bygd som store, åpne rom. I 1839 er bryggerekken for første gang siden Hornemannsbrannen komplett. Bryggene bygges høyere enn før. Etter 1850 rives flere brygger, og nye, stadig større brygger bygges opp igjen, enkelte opp til fem etasjer. De fleste bryggene fikk panelte gavler, også langveggene ble kledt.

Lesbarhet og tilstand :Det er fortsatt gjenværende brygger oppført etter de fire ulike plantypene.

De brygger som er bevart er oppført som enten midtgang- eller sidebrygger. Noen har også en blanding av flere plantyper fordelt på etasjene (se vedlegg II, *De ulike plan- og konstruksjonstypene*).

I det store og hele er de fleste av bryggene fra denne tidsperioden ganske godt ivaretatt uten alt for mange og store endringer. Alle er godt lesbare som bryggebygninger som er en del av strukturen, og de har intakt takform, form, konstruksjon og etasjehøyde. For alle gjenværende brygger fra denne tiden er også eiendomsstrukturen fortsatt lesbar. Endringer av fasadene går i hovedsak på innsetting av flere vinduer. Gjennom vedlikehold er en del av gammelt panel, belistning etc. erstattet med nytt. Innvendig er mange av de laftede bodene borte. Kjøpmannsgata 15 står tom, og her er mye endret innvendig, også konstruksjonsmessig. Kjøpmannsgaten 5 ble gjenreist til tilnærmet opprinnelig form, størrelse og materialbruk i 1978.

Med unntak av Kjøpmannsgata 13 synes bryggene å være i relativt god teknisk stand.

I tabellen på neste side er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge oppført i perioden 1814 – 1867, angitt med gatenummer.

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
5	"Madam Beyerbrygga", trolig oppført i 1815, brant i 1939. Stod mange år med tak slått over første etasje før den ble restaurert i 1978. Det er gjenværende tømmerkonstruksjoner i første etasje. Etasjene over 1. etasje består etter gjenreisningen i 1978 av bindingsverk. Brygga hadde opprinnelig store laftede boder, men det er trolig lite igjen etter disse. Konstruktivt kraftig dimensjonert tømmer i gulv (for å tåle stor vekt) antas å være opprinnelig. Bygningen har en liten lagerkjeller med inngang fra sørfasaden. På elvesiden er lastelukene erstattet av vinduer. Generelt større og flere vindusåpninger. Kjelleretasjen uten åpninger. Takelhus begge sider. Brygga ble gjenoppbygget i tilnærmet større og fasong i 1978 med denne tidens preg, noe som fortsatt er godt lesbart.	Det antas at bygningen er i god teknisk stand. Brygga har vindusåpninger mot sør.
13	"Huidtfeldt-brygga". Se beskrivelse i tabell 2 under tidsperiode 1681-1814	Er i dårlig forfatning.
15	Oppført i 1857. Lager for Thon hotell. De opprinnelige fundamentene mot elva er delvis ødelagt, og forsterket med en skjemmende betongkonstruksjon ut i elva. Gulvet er revet ut. Trebjelkekonstruksjon på flankene med lavere etasjehøyde er bevart. En ny betongkonstruksjon i midten med færre etasjer som er løsrevet fra flankene er delvis etablert. Denne er løsrevet fra høydeposisjonen på sidene og midten. Nye vinduer er satt inn. Teglsteinstak med noen mindre takvindu oppunder mønet. Takelhus på begge gavler.	Har stått tom lenge. Mye innvendig fjernet eller på annen måte ødelagt. Ny betongstuktur etablert innvendig som aldri har blitt ferdigstilt. Eier er pålagt ansvar om at alt som gjelder fundamentene mot elva skal gjøres om.
19	Oppført i 1857. "Studentbrygga". Side-/midtgangsbygging med inngang fra siden. Oppusset til kontor senere. Nytt utvendig panel. Gammelt panelkonstruksjon. Trolig lite endrede hovedkonstruksjoner. Sannsynlig at under-etasjen blir overflommet ved springflo. På elvesiden er det nyere og større vinduer i sokkel, 1., og 4. etasje. Teglsteinstak med takvindu og et takopplett. Takelhus på begge gavler er bevart. Bryggens opprinnelighet er fortsatt lesbar.	Utleiebygg. Teknisk tilstand antas være god.

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
21	"Lillebrygga", oppført i 1828. Side-/midtgangsbygge med en stolpekonstruksjon utfylt med tile. Lite kontorbygg. Ombygd innvendig, eksteriøret er for det meste bevart. Godt bevart fasade. Teglsteinstak med noen takvindu mot nord, og to mindre takopplett på hver side. Veranda bygd utenpå sokkel. Takelhus på begge sider bevart.	Teknisk tilstand antas være god.
23	Oppført 1858. Oppusset. Historiske spor er godt lesbare. Opprinnelig bred midtgang og boder. Mange av bodene antas å være borte, kan finnes rester. Nytt utvendig panel. Historiske spor i eksteriøret er fortsatt lesbare. På elvesiden er det nye og større vinduer i kjeller og 1. etasje, vinduer erstatter også lastelukene. Teglsteinstak med en rekke takvinduer på hver side. Veranda bygd utenpå sokkel. Takelhus på begge gavler bevart.	Teknisk tilstand antas være god.
37	Opprinnelig midtgangsbygge oppført 1858, ombygget ca. 1850. Ble i 2005 istandsatt til kontor og galleri. Aldersverdier i interiørene er i størst mulig grad tatt vare på. Etasjeskillere er enkelte steder fjernet for utnytte rom med særlig lave romhøydene (under 1,7 meter under hoveddragere), og konstruktive ledd er forsterket blant annet med stål. Eksteriøret med kledning og porter er i stor grad tatt vare på. Vinduer med stor aldersverdi ble skiftet ut i 2005. På elvesiden er det flere vinduer i de nederste etasjene enn mot gate. Ellers ganske opprinnelige konstruksjoner. Teglsteinstak uten takvindu. To mindre oppbygg. Takelhus begge sider bevart.	Teknisk tilstand antas være god.
51	Oppført i 1853. Bygd i en ren søyle/dragerkonstruksjon. Kontorbygning. Kledning beholdt. En del struktur fra midtgangsbygger og boder i behold og fortsatt lesbar, ellers er det ikke kjent hva som er igjen av opprinnelige konstruksjoner. Lave etasjehøyder i øvre etasjer. Fasade mot elva lik gateside. Teglsteinstak med mindre åpninger i tak. Takelhus begge gavler. Mange historiske spor er fortsatt lesbare.	Teknisk tilstand antas være god.
53/55	Sidefløyene er oppført 1839. Se beskrivelse i tabell 2 under tidsperiode 1681-1814.	Utbedret i 2015, stor endring i 1. etasje. Antas å være i god teknisk stand.

Trinn 2 — fortolkning

1867-1930 Ny utvikling i bryggene

Viktige utviklingstrekk: Den siste tømrede brygge (Kjøpmannsgaten 35) reises i 1904, og i 1872 bygges trolig den siste bryggen med laftede boder (Kjøpmannsgata 7). Den første rene søyle-/dragekonstruksjonen innføres i Kjøpmannsgata 51 i 1853.

De fleste bryggene fremstår med panel på gavler, også langveggene har panel. Større vinduer innsettes i bryggegavlene som blir oppført på slutten av 1800-tallet, først og fremst i de nedre etasjene, og særlig på gatesiden.

Alle nye brygger blir kledd med trepanel. Motoriserte heisanordninger innføres i flere av bryggene på slutten av 1800-tallet.

På slutten av perioden kles enkelte rom i de nedre etasjene i flere brygger inn til kontorbruk og lignende. Overgangen fra 1800-tallet til 1900-tallet markerer overgangen fra åstak til sperretak i nye bygninger.

Lesbarhet og tilstand: Det er fortsatt gjenværende brygger fra denne perioden oppført både som midtgangsbrygge (Kjøpmannsgata 7), og som ren søyle-/dragekonstruksjon (Kjøpmannsgata 27 og 35). Kjøpmannsgata 27 er en blanding av begge konstruksjoner.

I det store og hele er bryggene fra denne tidsperioden ganske godt ivaretatt uten alt for mange og store endringer. For alle bryggene fra denne tiden er daværende eiendomsstruktur fortsatt lesbar. Endringer av fasadene går i hovedsak på innsetting av flere vinduer. Gjennom vedlikehold er en del av gammelt panel, belistning etc. erstattet med nytt. Innvendig er en god del av de laftede bodene borte. Kjøpmannsgata 27 står tom. Kjøpmannsgata 35 er betydelig modernisert. Alt i alt synes bryggene fra denne perioden å være i relativt god teknisk stand.

I tabellen under, angitt med gatenummer, er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge. Alle er oppført som søyle/dragekonstruksjon i perioden 1867 – 1930.

Trinn 2 — fortolkning

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
7	"Havfruen", oppført i 1872, trolig den siste bryggen med laftede boder. Innvendig synlige konstruksjoner. Midtgangsbrygge. Åpen i enden mot elva (øst). Betydelige endringer i strukturen i første etasje. Rester igjen etter innvendig bodstruktur. Er bevart i størrelse og form. En del eksteriørmessige endringer i material-utskiftinger, overflater og nye større vindu. Opprinnelig/ eldre eksteriørkarakter er godt bevart. Har kjeller. På elvesiden er det større vindu i 1. etasje, ellers bevart fasade. Skifertak. Takelhus begge gavler.	Vannskader etter springflo i 1. etasje. Oppusset over tid i ulike stilarter og konstruksjoner/ overflater. En stor trussel er flovann som trenger inn i 1. etasje. Er ellers i god teknisk stand
27	Oppført i 1867. Søyلة/dragerkonstruksjon. Tømrede boder i 1. etasje og tømmer i ytterveggene, mens den resterende konstruksjonen er en søyلة/ drager-konstruksjon. Denne brygga viser overgangen fra tømrede konstruksjoner til rene søyلة/ drager-konstruksjoner i bryggerekken. Deler av gulv-konstruksjonen mellom 2. og 3 etasjer er revet, og utvidet etasjehøyde for verksted har tatt areal fra etasjen over. Konstruksjonene er intakte og i god behold slik brygga ble oppført i 1867. Flatbrygge mot elva er intakt. Skifertak uten takvindu.	Står tom. Den tekniske tilstanden anses å være god. Stolpefundament under opprusting
35	Ferdigstilt i 1904 som den siste tømrede bryggen i Kjøpmannsgaten. Ren søyلة- og dragerkonstruksjon uten innvendige tømmervegger. Har mange, relativt store vinduer i begge gavler, særlig mot gaten. Bygget er uten svalganger, og har heller ikke hatt flatbrygge. Slik sett er dette en type bryggebygning som avviker fra de andre, og representerer en ny bryggetype. Den har stor grunnflate og gode etasjehøyder stort sett over 2,2 meter. Tett med bæresøyler i alle etasjer med avstand tre og fire meter i begge retninger. Nyere takteking med et mindre glasstak ved mønet på midten.	De fleste etasjer er betydelig «modernisert» gjennom nye gulv og skillevegger. Overlysvindu i midtre tak. I god stand.

1930-1981 Funksjonalismens idealer

Viktige utviklingstrekk: Brygger som forsvant som følge av brann eller riving ble etter krigen erstattet av nye brygger i mur/ betong, formmessig tilpasset de eksisterende bryggenes hovedform. Moderniseringen av bryggene fortsetter, men i mer beskjeden utstrekning. Den opprinnelige bruken til lagerformål forsvinner gradvis ut av bildet, og er så å si helt borte etter 1950. De nye bryggene oppføres til nærings- og kontorformål.

Lesbarhet og tilstand: De nye bryggene fra denne perioden er oppført som betong-/murkonstruksjoner. Tidligere eiendomsstruktur er fortsatt lesbar, med unntak av nr 41, som er oppført over opprinnelig fire eiendommer. Tre av bygningene har saltak, og en har halvvalmet tak. Fasadeuttrykket varierer, to av bryggene har tatt igjen nabo-bryggens fasadeuttrykk, mens to har et sterkt horisontalt eller vertikalt fasadeuttrykk. 1950-talls bryggene er alle større og høyere enn trebryggene, primært på grunn av større etasjehøyde. Bryggene synes å være relativt uendret fra byggeår. Kjøpmannsgata 31 har fått ny utvendig kledning av tre/metall. Ellers går endringer av fasadene i hovedsak på innsetting av flere vinduer. Den tekniske tilstanden for alle fire synes å være god.

I tabellen under, angitt med gatenummer, er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge i perioden 1930 – 1981.

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
17	Ferdigstilt i 1956. Den første brygga som ble oppført i betong/mur i 4,5 etasjer for kontorbruk. Ganske uendret i hovedkonstruksjonen. Støpt konstruksjon innvendig. Elvefasade som gatefasade. Nyere takkledning med takoppløft og takvindu i en rekke på begge sider.	Er i god teknisk stand. Dårlig isolert, men ingen ting kritisk.
31	Betongbrygge med stål. Rehabiliterert med ny ytterflate vegg. Ellers stort sett intakt fra byggeår. Fasaden mot elva lik gatefasade. Balkonger på midten illuderer tradisjonelle lasteluker. Dominerende betongsøyler/ puter i elva. Nyere taktekking med fire tak vindu mot elva. Ikke kjeller.	Er i god teknisk stand.
41	Parkeringshus oppført på 1950-tallet over fire opprinnelige eiendommer, i en tredeling som illuderer tre brygger i stedet for fire. Denne situasjonen er fortsatt godt lesbar i dag. Mur-/betongkonstruksjon i fire og en halv etasje. Fasade mot elva som mot gata. Nyere taktekking. Mindre takopplett for tekniske installasjoner.	Er i god teknisk stand.
61	Oppført i 1962 av betong/mur i 5 og en halv etasje. Er uforholdsmessig høy sammenlignet med de andre bryggene. Lite endret fra byggeår. Brygga har ikke lasteluker, men fasaden er symmetrisk. Tegltak med et takopplett mot sør og rekker av takvindu på begge sider. Åpen sval mot elva.	Er i god teknisk stand.

Trinn 2 — fortolkning

1981 – i dag Midtbyplanens virkeperiode

Viktige utviklingstrekk: Bruken av bryggene endret seg ytterligere, det ble i perioden etablert flere kontor og restauranter, samt et galleri. Fem brygger står i dag helt tomme. Brygger som forsvinner av ulike årsaker er blitt erstattet av nye bygninger med trekledning.

Kjøpmannsgata 37 var første restaureringsprosjekt som tok utgangspunkt i bevaring av innvendige, opprinnelige kvaliteter. Avgjørende vektlegging av at opprinnelig eller eldre karakter og materialbruk skulle bevares/ rekonstrueres. Gjaldt først og fremst eksteriøret, men i noen grad også innvendig.

Nye brygger oppføres etter brann i 1983, alle oppføres i betongkonstruksjoner med trekledning.

Lesbarhet og tilstand: De nyeste byggene er oppført etter brannen følger de gamle bryggenes vertikalitet, form og uttrykk, men har et tydelig 1980-uttrykk som er lite endret fra byggeår. De er imidlertid høyere enn de eldre bryggene, og byggeperiode er lett å lese. Bygningene forholder seg til eiendomsstrukturen i bygningsform, men er henger sammen innvendig. Bygningene er lite endret fra byggeår.

I tabellen under er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge oppført innenfor denne tidsperioden, angitt med gatenummer langs Kjøpmannsgata.

I tabellen under, angitt med gatenummer, er lesbarhet og tilstand beskrevet for hver enkelt brygge oppført fra 1981 og frem til i dag.

Gatenr.	Lesbarhet	Tilstand
63 65/67	Betongkonstruksjoner med trepanel. Teglpanner på tak. Lite endret fra byggeår. Åpen svalgang/ «flatbrygge» mot elva. Teglstein med store glassfelt og flere takvindu. Større tekniske takopplett.	Bryggene er i god teknisk stand.

Oppsummering

Bryggene er blitt et av Trondheims mest oppsøkte fotomotiver, og er i historisk perspektiv av stor betydning for fortellingen om byen Nidaros sin opprinnelse. Nidelva ga grunnlag for bosetning og handel, med påfølgende brygger langs elven. Dagens brygger bærer denne historien i seg. Bryggerekken utgjør en viktig merkevare for Trondheim by.

Cicignons byplan, der bryggemiljøets struktur ble endret ved at bryggene ble skilt fra den øvrige bybebyggelsen gjennom «Cicignons voll», er i dag helt intakt og lesbar. Bryggenes struktur med brygger side ved side med allmenninger mot elva er godt lesbar i dagens bysituasjon. Forbindelsen mellom brygge og bryggeeierenes bolig slik den var etablert med Cicignons plan, er ikke lenger like tydelig: Bare Kjøpmannsgata 36 står idag igjen med intakt og komplett bygningsstruktur. I tillegg skaper vollen et stort fysisk skille mellom den øvre og den nedre bebyggelsen langs Kjøpmannsgata. Det positive er det lesbare brannskillet, det negative er at forbindelsen mellom bybebyggelsen og bryggene oppleves å henge dårlig sammen.

Bryggestrukturen er intakt og lesbar fordi nyere brygger stort sett har forholdt seg til Cicignons reguleringsplanen i fotavtrykk, størrelse/høyder og utforming. Kjøpmannsgata 41 er den strukturen som avviker mest fordi bygningen strekker seg over fire av de opprinnelige bryggeeiendommene (Kjøpmannsgata 39-45).

Når det gjelder bryggene i seg selv, er de som er bygget før 1900-tallet i svært stor grad historisk lesbare, spesielt i fasadene. Endringer av fasadene går i hovedsak på innsetting av flere vinduer. Det er også satt i en god del takvinduer. Gjennom vedlikehold er en del av gammelt panel, belistning etc erstattet med nytt. Innvendig er bygningene i stor grad bygd om, og en god del av de laftede bodene er borte. Flere av de eldste bryggene innehar hele eller deler av opprinnelig planløsning og konstruksjon. Noen har blitt tilført nye betongkonstruksjoner. Flere av bryggene står i dag tomme (Kjøpmannsgata 7, 13, 15 og 27).



Bryggenes utfordringer: Brannkrav, lave etasjehøyder, manglende lysinnslipp, uisolerte konstruksjoner og utfordringer knyttet til universell tilgjengelighet er noen av utfordringene knyttet til bruk opp i mot gjeldende regelverk. Kjøpmannsgata 29. Foto: Bjørg Helene Andorsen

Trinn 3

Vurdering

Metodikk

I analysens tredje trinn vurderes kulturarvens kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger ut i fra et kulturminneperspektiv. Slik kan det kastes lys over fremtidig utviklingspotensial og endringskapasitet i Kjøpmannsgata. Det er viktig å merke seg at området ikke bare har et økonomisk og bruksmessig potensial, men også et stort potensial med tanke på kunnskaps- og opplevelsesverdier. Til grunn for disse vurderingene ligger en omfattende gjennomgang av bryggenes sårbarhet og tålegrenser. **De samlede vurderingene er oppsummert i en tabell bakerst i kapittelet, se side 62.**

Først når utviklingspotensialet er beskrevet kan de reelle utviklingsmulighetene i området vurderes, se trinn 4.

Rammer for utvikling: Vern

Hvorfor vern

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer (§ 2) lyder slik:

Med kulturminne 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 hovedparametre som tillegges betydning: Kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og samtidig være en bruksressurs for fremtiden. I dette ligger også en vurdering av om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi. (Kilde: Riksantikvaren.)

Vern, men også bruk

Til tross for sine begrensninger har bryggene også et stort potensial for bruk, opplevelser og historiefortelling. Omfattende lovverk, brannkrav og ønsker om å få inn ny bruk og nye funksjoner i bryggene gir en del utfordringer: Hvordan bevare og bruke bryggene uten at verneverdien svekkes eller går tapt?

Noen funksjoner og bruksformål er lettere å tilpasse i bryggene enn andre, både med tanke på form og størrelse, mulighet for dagslysinnslipp og ulike hensyn til vern. Bolig vil eksempelvis være den vanskeligste funksjonen å tilpasse til, mens kunsthall, lesesal, eller andre funksjoner som krever store, åpne arealer, vil det være lettere å tilrettelegge for i bryggene. Det er en viktig rettesnor at funksjonene bør tilpasses bryggenes form og ikke omvendt. De mest autentiske bryggene kan vurderes å ha middels bruksverdi

Trinn 3 — vurdering

dersom kulturminneverdier og autentisitet skal ivaretas, og det vil være sterke begrensninger for tiltak i disse bygningene. Ved bruk som er tilpasset bryggenes egenart og konstruksjon kan imidlertid bruksverdien også her være stor.

Byrommene, allmenningene og vollen representerer også en stor bruksressurs. Disse byrommene bør til enhver tid ses i sammenheng med bryggene og bryggenes bruksformål og i forbindelse med resten av byen, samtidig som de ivaretas innenfor hensynet til vern.

Prioriterte mål for vern av bryggene

Kulturminneplanen for Trondheim skal danne grunnlag for en kommunal kulturminnepolitikk og samtidig gjenspeile nasjonale mål for bevaring og bruk av kulturminner. Et viktig mål med planen er å komme frem til en kommunal strategi for bevaring av kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier som ledd i en helhetlig kultur-, miljø- og ressursforvaltning.

Bryggene i Trondheim (Kjøpmannsgatens, Fjordgatens, Sandgatens og Bakklandets brygger) utgjør svært betydningsfulle historisk kulturmiljø, både lokalt og nasjonalt. Ingen av bryggene er til nå fredet, men de aller fleste, deriblant alle i Kjøpmannsgata og i Fjordgata, ble i 1981 regulert til bevaring med bestemmelser for hvordan eksteriørene kan behandles. Bryggene enkeltvis, og bryggerekken som kulturmiljø, er blant de mest antikvarisk verdifulle kulturminnene i Trondheim. Kulturminneplanens handlingsplan for bryggene sier følgende:

- Det skal gjennomføres et forprosjekt for vitalisering av bryggene.
- Prosjektet skal ha som mål å finne frem til en ny bruk som skaper færrest mulig konflikter med kulturminneinteressene. Herunder grundig vurdere hvilke bygningsmessige tilpasninger som kan tillates.

Områdets og bryggenes vern i dag

Bryggene i Kjøpmannsgata har i dag følgende formelle vern:

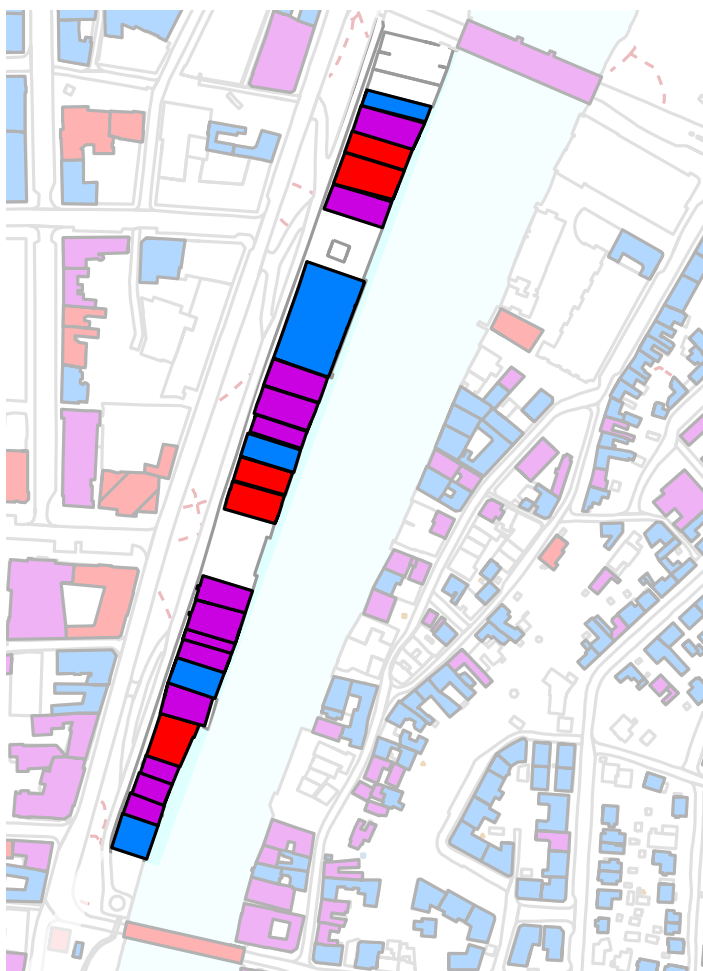
- Bevaringsområde i reguleringsplanen
- Hensynssone i kommuneplanens arealdel
- Området er en del av middelalderbyen med særlig fokus på arkeologi og middelaldergrunnen
- NB! registeret er en database som omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer med nasjonal betydning. Registeret finnes på nettsiden riksantikvaren.no

Trinn 3 — vurdering

Alle bryggene, med unntak av Kjøpmannsgata 63 og 65/67, er per dags dato definert som antikvarisk verdifulle. Kjøpmannsgata 63 og 65/67 bør gis antikvarisk verdi C.

Objektene er delt inn i følgende kategorier i Trondheim kommunes aktsomhetskart:

- A — Svært høy antikvarisk verdi (vist med rødt i aktsomhetskart)
- B — Høy antikvarisk verdi (vist med lilla i aktsomhetskart)
- C — Antikvarisk verdi (vist med blått i aktsomhetskart)



Trondheim kommunes aktsomhetskart: Opprinnelig var tomtene langs Nidelva lange og orientert på tvers av selve elven. Før 1681 lå bryggeierne hovedbygninger oppe ved Krambugata, med forskjellige uthusbygninger i en rekke ned til brygga. Denne forbindelsen er vanskelig å oppfatte i dag, ettersom ingen av hovedhusene fra før brannen er bevart. I tillegg ble uthus mellom hovedbygg og brygge utelukket av Cicignons byplan.

Trinn 3 — vurdering

Supplement til tabell: Vurdering av verneverdi

Verneverdi, området

Generelle verdivurderinger er her tatt med som supplement til kapittelets oppsummerende tabell.

I sammenheng: Områdets samlede verdi

Bryggene har utgjort en viktig funksjon for Trondheim som handelssentrum gjennom tidene. Selv om ikke alle enkeltbygninger er like verdifulle, vil helheten og sammenhengen i Kjøpmannsgatas bygningsmiljø være svært viktig for å ivareta kulturmiljøet. I Riksantikvarens NB-register står følgende:

Spesielt Kjøpmannsgatebryggene (der de eldste enkeltobjektene i dag skriver seg fra første halvdel av 1700-tallet), utgjør en meget vesentlig historisk forekomst i norsk bybebyggelse. Kjøpmannsbryggene – sammen med bryggene på Baklandet og elveløpsrommet mellom dem – konstituerer dessuten den gamle havnen i Trondheim, og dette er en unik historisk elvehavnsituasjon i Norge.²

I sammenheng: Byen

Havnebyens møte med sjøen beskrives og skapes nettopp av bryggerekkene, som i Trondheim omgir byhalvøya både mot elva og fjorden. Langs østre elvebredd, på Baklandssiden, ligger rekker med brygger ispedd mindre allmenninger. Denne sammenhengen mellom de to bryggerekkene som reiser seg på hver sin side av Nidelva, er enestående i norske storbyer og godt synlig både fra Gamle bybro og Bakke bro. Kontakten til resten av Midtbyen er i dag noe svekket på grunn av høydeforskjeller, men bryggerekken utgjør likevel en viktig mottakelse og markør for Midtbyen når man kommer til sentrumshalvøya østfra.

I sammenheng: Allmenningene og vollen

Bryggene i Kjøpmannsgata danner en kontinuerlig bygningsrekke mot elva, bare oppbrutt av allmenningene som opprinnelig var arbeids- og riggplasser tilknyttet virksomheten i bryggene, men som i dag kan betegnes som byrom. Allmenningene står i direkte sammenheng med gatene i bystrukturen, og har en verdi, både som del av bryggerekken og ved at de gir byen utsikt til og fysisk kontakt med elva. Det knytter seg en særlig kvalitet og stor kunnskaps- og opplevelsesverdi til allmenningene. Vollen, på sin side, er middelaldergrunn og et viktig element i Cicignons plan. Vollen er av stor historisk verdi, og har dessuten en egenverdi som "grønn lunge" i rekreasjonsøyemed. Den er i dag regulert som parkområde.

I sammenheng: Kjøpmannsgårdene og bryggene

Kjøpmannsgårdenes sammenheng med bryggene er vanskelig å få øye på i dagens bysituasjon uten den historiske kunnskap, men bygårdene er i dag det eneste gjestående bindeleddet mellom dagens bylandskap og byens første handelskvartal, og har derfor stor verdi som autentiske representanter fra en viktig epoke i byens historie.

2 Lastet ned 29.05.2016, fra Riksantikvarens NB-register: http://archive-no.com/no/r/ra.no/2015-02-13_5428379_11/NB/

Av kjøpmennenes gårder langs vestsiden av Kjøpmannsgata, som ble etablert etter Cicignons plan, er det flere av dem som er bevart i dag som har direkte sammenheng med opprinnelig tilhørende brygge: Kjøpmannsgata 14 (Huitfeldtgården), Kjøpmannsgata 20 (Lorckgården), Kjøpmannsgata 36 (har ikke egenavn) og Kjøpmannsgata 40 (Jensenggården). Lorckgården er blant de eldste gjenværende kjøpmannsgårdene der det er bevart bygningsdeler fra slutten av 1700-tallet. Kjøpmannsgata 36 er oppført etter brannen i 1841 og bevart med hovedbygning og bakgårdsbebyggelse intakt. Hovedbygningens opprinnelige fasadeutforming og detaljer er noe endret, men formspråk, hovedelementer og fasaderytme er fortsatt lesbar. Jensenggårdene, som ble oppført i mur mellom 1845 og 1868, er svært godt bevart. Her er også bakgårdsbygningene i behold.

Konklusjon, områdets samlede verdi

Bryggerekken og områdets posisjon i byen er unik og av nasjonal verdi. Bryggerekken opprinnelige struktur med bygninger, allmenningene og vollen, er i stor grad bevart og utgjør en del av Cicignons byplan, som i hovedtrekk er uendret siden 1681. Flere av kjøpmannsgårdene er også bevart. Samlet sett er bryggerekken og kjøpmannsgårdene en attraksjon for Trondheim. Det er stor opplevelsese-, kunnskaps- og bruksverdi, knyttet til kulturmiljøet og området må ses som en viktig identitetsbærer for Trondheim by.

Verneverdi, bryggerekken

Her følger en gjennomgang av generelle trekk ved bryggene, samt forklaring av kategorier og begreper som brukes i den oppsummerende tabellen sist i kapitlet.

Tre faktorer er viktige for å definere antikvarisk og historisk verdi: Alder, graden av bevart opprinnelighet, og spesielle bygningshistoriske verdier og kvaliteter:

Bryggerekken: Alder

Alt som måtte ha eksistert av brygger fra riktig gammelt av gikk tapt i de to store bybrannene i 1651 og 1681. Den eldste brygga vi har i Kjøpmannsgata i dag er oppført omlag 1740 (med Kjøpmannsgata 13, 53 og 57 som de antatt eldste). Frem til 1967 var det nord for Bakke Bro brygger i behold fra de første tiårene etter Hornemannsbrannen i 1681. Disse, med unntak av én som ble revet i forbindelse med byggingen av Royal Garden hotell i 1982, gikk tapt i en brann i oktober 1967. Dagens brygger er oppført i ulike tidsrom, men de ulike fasene har alle en historiefortellende betydning. På Bakklandssiden er det bevart deler av en brygge som ble bygget antakelig i slutten av Den store nordiske krig, 1718 (Nedre Bakklandet 2). Bryggene på Bakklandet hadde i 1718 blitt brent ned som ledd i forsvaret av byen under Armfeldts beleiring.

Bryggerekken: Graden av bevart opprinnelighet (autentisitet)

Brygger med opprinnelig etasje- og romoppdeling, materialbruk og innredning i behold, er de fremste bærerne av den historiske bryggekarakteren, og de med størst verdi. I en håndfull brygger (Kjøpmannsgata 13, 27, 29, 53/55 og 57) er dette helt eller langt på vei ivaretatt. Spesielle innretninger

Trinn 3 — vurdering

og interiørelementer, som vinnehjul med takelhus, eldre vinduer og eldre originale porter, er viktige historiefortellende elementer og aldersverdier som i tillegg til bærekonstruksjonen, grove og slitte gulvbord og eksponerte tømmervegger bevitner opprinnelig kvalitet og karakter som en egen, stor verdi.

Bryggerekken: Bygningshistorisk verdi

Bygningshistorisk verdi og kvalitet faller i stor grad sammen med opprinnelighet. Verdi er i tillegg knyttet til de ulike bygningstypene hvor særlig planløsningene viser eksempler på forskjellige byggemåter i ulike tidsperioder. Selv i brygger der modernisering og endringer av interiørene har ført til at opprinnelig planløsning er delvis ødelagt eller vanskelig å lese, vil planløsningene være bærere av viktige bygningshistoriske verdier. Eksteriørmessig fremstår bryggene som arkitektonisk varierte innenfor rammen av å være tømmervegger med trepanel, og med små vindusåpninger og markerte portakser i begge gavler. Innenfor denne typologien med sine variasjoner ligger grunnlaget for de bygningshistoriske verdier. De bygningene som ennå har opprinnelige vinduer, porter og gammel kledning i behold, har størst verdi. Bryggenes markante fasader av forskjellig størrelse formet av ulik valg av kledning, og i noen grad også ulike vindus- og porttyper, fremstår som sterke arkitektoniske uttrykk både enkeltvis og i særdeleshet som samlet typologi.

Konklusjon, bryggenes samlede verdi

Bryggerekken bevarte struktur og bygningsmasse fremstår, til tross for endringer i nyere tid, som relativt intakt og helhetlig med stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi. Flere av bygningene er tilnærmet autentiske med stor aldersverdi, og har stor verdi enkeltvis. I flere av de eldste bryggene er mye endret innvendig, mens fasadene synes å være forholdsvis lite endret etter 1959 (jmfør Torgeir Suuls oppmålingstegninger). Unntakene er nr. 5 og nr. 25 som fikk sitt nåværende preg på 1970-tallet. Også de nyeste bryggene fremstår også stort sett slik de ble bygget. Disse bryggene har en kulturhistorisk verdi ut fra fordi de representerer aldersverdier eller tidsepoken de ble endret eller oppført i. Alle bryggene har stor verneverdi som del av sammenhengen de står i.

Supplement til tabell: De enkelte bryggenes verdi

Verdivurderingene i tabellen side 62 følger Trondheim kommunes inndeling av antikvariske verneklasser, med noen nyanseringer i tråd med byantikvarens anbefalinger.

Verneklasse A – svært høy antikvarisk verdi:

Gjelder fem brygger: Kjøpmannsgata 13, 27, 29, 53/55 og 57. Dette er eldre brygger med svært mange antikvariske verdier i behold. I tillegg utgjør hovedform og karakter noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramminger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen av kulturmiljøet som helhet. Store interiørverdier er også gjennomgående i behold. Disse bryggene er svært sårbare for alle typer endringer som påvirker konstruksjoner, interiør, materialbruk og fasadeuttrykk.

Verneklasse B – høy antikvarisk verdi:

Omfatter Kjøpmannsgata 7, 9, 11, 15, 19, 21, 23, 25, 33, 35, 37, 51 og 59. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold. I tillegg utgjør hovedform og karakter noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramminger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen av kulturmiljøet som helhet. Til dels store interiørverdier er også i behold. Dette gjelder spesielt brygger med flest aldersverdier og fasadeuttrykk intakt. Disse bryggene er også sårbare for endringer som påvirker konstruksjoner, materialbruk og fasadeuttrykk.

Verneklasse C – antikvarisk verdi:

Omfatter Kjøpmannsgata 5 og all murbebyggelse (oppført fra 1950-tallet og fremover). Den antikvariske verdien og sårbarheten er først og fremst knyttet til bryggerekkenes samlede store verdi og potensial som kulturmiljø. Flere av bryggene i denne gruppen har også en særlig verdi som tilpassingsarkitektur.

Ikke klassifisert:

Omfatter Kjøpmannsgata 63 og 65/67 oppført på 1980-tallet. Den antikvariske verdien og sårbarheten er først og fremst knyttet til bryggerekkenes store verdi og potensial som kulturmiljø. Også disse bryggene viser god tilpassingsarkitektur fra 1980-tallet. Merk at nr. 63 og 65/67 bør vurderes klassifisert i verneklasse C fordi også disse er en del av et viktig kulturmiljø og forholder seg typologisk til miljøet.

Trinn 3 — vurdering

Supplement til tabell: Utviklingspotensial

Det er et uttrykt ønske om at både sammenhengen mellom bryggene og det øvrige Midtbyen, og samspillet mellom bryggene og elva, skal styrkes innenfor områdets sårbarhet og tålegrense. I tillegg til utredning i tabellen på side 62-68, er utviklingspotensialet for området ytterligere vurdert under avsnittet "Handlingsrom" i Trinn 4.

Supplement til tabell: Vurdering av sårbarhet

Vurderinger av hvilke elementer som er sårbare for endringer:

Helhet og kontakten med byen

Bryggerekken henger sammen med både bystruktur og bryggerekkene på Baklandet og i Fjordgata. Den er som helhet svært sårbar for nye tiltak og inngrep i selve rekken av bebyggelse, fasadelinje, volum, byggehøyder, rytme og variasjon.

Tiltak i vollen vil kunne påvirke bryggerekken gjennom visuell påvirkning. Dette området er også en del av middelalderbyen Trondheim, noe som vil gi restriksjoner med tanke på tiltak.

Allmenningene vil også være sårbare for nye, varige tiltak. Større endringer på de av fasadene som vender ut mot allmenningene kan påvirke opplevelsesverdien og den framtidige bruk og vitalisering av bryggerekken og byrommet.

Brygger i klasse A og B

De eldste og mest urørte bryggene er mest sårbare for større bygningsmessige endringer og ny bruk som i stor grad avviker fra opprinnelig formål. Sårbarheten er for alle brygger størst ved nye behov som medfører inngrep i eksisterende konstruksjoner, tak og fasade der det fra før finnes betydelige aldersverdier. Ønsket om nye installasjoner knyttet til våtrom, heis, ventilasjonsanlegg, brannsikring og liknende må alltid avveies mot behovet for vern. Det skal relativt lite til før slike tiltak kommer i konflikt med vernehensynet. Også flatbryggene og fasadene, inklusive tak, er svært sårbar for endringer som kan svekke kunnskaps- og opplevelsesverdien av enkeltbryggene, men også for bryggerekken som helhet.

Bryggene i klasse C

Fire av bryggene (Kjøpmannsgata 17, 31, 41 og 61) er oppført på 1950- og 1960-tallet. Disse er oppført av betong og mur, og vil derfor være mer robuste for endringer og tilpassinger. En av bryggene i klasse C er gjenoppbygget i tre i 1978. De nyeste bryggene, Kjøpmannsgata 63 og 65/67, oppført etter brannen i 1983, er ikke klassifisert. Disse er mindre sårbare for endringer enn de eldre trebryggene. Sårbarheten

omfatter fasadeuttrykk samt sammenhengen med og tilhørigheten til bryggerekken. Det vil si hovedform og typologi.

Supplement til tabell: Tålegrenser

Vurderinger av hvilke elementer som er sårbare for endringer, vernevurderinger og vurderinger rundt endringskapasitet gir oss et rammeverk å jobbe ut ifra. Det viser oss hvilket utviklingspotensial og hvilken tålegrense de ulike bryggene har. Vurderingene og konklusjonene er sammenfattet i tabellen sist i kapittelet: "Bryggene i Kjøpmannsgata". For full analyse av hver bygning, se vedlegg I: *Bryggenes sårbarhet*.

Tålegrensen danner grunnlag for vurdering av bryggenes handlingsrom i Trinn 4.

Tålegrense, bryggene – kategorier for bruk

Som verktøy for vurderingene er det opprettet fire ulike kategorier for bruk for de 25 bryggene:

Kategori 1:

I brygger i kategori 1 er det viktig med bruksformål som er forenelige med vernet av kulturminneverdiene, både i eksteriør og interiør. *Bygningene bør behandles som fredet*. I vernet inngår det at eksteriør og interiør inklusive konstruksjoner skal bevares. Reparasjoner og mindre teknisk oppgradering kan aksepteres, men dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Nye tiltak kan bare gjennomføres dersom de krever små, og kun funksjonelt nødvendige, inngrep i kulturminnet. Dokumentert rekonstruksjon av fasader kan i særlige tilfeller vurderes der det ikke forutsetter fjerning av betydelige aldersverdier. Bruksmuligheter og økonomiske muligheter vil kunne være begrenset.

Vernets effekt: *Bruksformålet er begrenset*. Det vil være pålagt store brannceller over flere etasjer for å eksponere eksempelvis interiør og konstruksjoner. Formål som krever lyddemping må utformes slik at de ikke ødelegger interiørverdier. Det kan for eksempel gjøres ved at funksjonen legges i bokser eller egen frittstående konstruksjon i bygget.

Allerede gjennomførte tiltak i bryggene som er i strid med disse føringene vil ikke være argument for å fortsette en uheldig utvikling. *Hensynet til kulturminneverdiene må være førende*.

Formål som kan vurderes i disse bryggene: Kontor med åpne landskap, utstilling, forretning, ulike typer næringsvirksomhet, møtelokaler. *Felles for disse bruksformålene er behovet for lokaler av en viss størrelse som ikke skal deles inn i mindre branseller*.

Trinn 3 — vurdering

Kategori 2:

I brygger i kategori 2 er det viktig med bruksformål som er forenelige med kulturminneverdiene i eksteriør, men som *tillater moderate endringer i interiør*. I vernet inngår at eksteriør og interiør inklusive konstruksjoner bevares. Reparasjoner og tekniske oppgraderinger kan aksepteres. Nye tiltak i interiør og konstruksjon kan gjennomføres dersom de fremhever kulturminneverdiene i konstruksjon, materialitet og overflater. Funksjonelt nødvendige inngrep kan også vurderes. Dokumentert rekonstruksjon av fasader kan i særskilte tilfeller vurderes der det ikke forutsetter fjerning av betydelige aldersverdier.

Vernets effekt: *Bruksmuligheter kan være noe begrenset.* Allerede gjennomførte tiltak i bryggene som er i strid med disse føringene vil ikke være argument for å fortsette en uheldig utvikling. *Hensynet til kulturminneverdiene må være førende.*

Formål som kan vurderes i disse bryggene: Kontor med åpne landskap, utstilling, forretning, ulike typer næringsvirksomhet, møtelokaler. Boligformål er vurdert i hver enkelt tilfelle fra tredje etasje og opp, se tabell sist i kapitlet og vedlegg I: *Bryggenes sårbarhet*.

Kategori 3:

I brygger i kategori 3 er det viktig med bruksformål som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør, men som tillater endringer i interiør. I vernet inngår eksteriør og interiør inklusive konstruksjoner. Reparasjoner og tekniske oppgraderinger kan aksepteres. *Nye tiltak i interiør og konstruksjon kan gjennomføres dersom de ikke kommer i konflikt med fasader.* Hovedkonstruksjoner beholdes. Funksjonelt nødvendige inngrep kan vurderes. Dokumentert rekonstruksjon av fasader kan i særskilte tilfeller vurderes der det ikke forutsetter fjerning av betydelige aldersverdier.

Vernets effekt: *Bruksmuligheter kan være noe begrenset.* Allerede gjennomførte tiltak i bryggene som er i strid med disse føringene vil ikke være argument for å fortsette en uheldig utvikling. Hensynet til kulturminneverdiene må være førende.

Formål som kan vurderes i disse bryggene: Kontor med åpne landskap, utstilling, forretning, ulike typer næringsvirksomhet, møtelokaler. Boligformål er vurdert i hver enkelt tilfelle fra tredje etasje og opp, se tabell sist i kapitlet og vedlegg I: *Bryggenes sårbarhet*.

Kategori 4:

Bruk som underordner seg typologien i Kjøpmannsgatebryggene i eksteriør, men som tillater endringer i interiør. *I vernet inngår hovedform og typologi.* Fasader skal forholde seg til byggets opprinnelige karakter, eller bryggenes typologiske egenart i form, volum, portakser og åpninger. Nye tiltak i interiør og konstruksjon kan gjennomføres dersom de ikke kommer i konflikt med fasader. *Nye tiltak må forholde seg til omkringliggende brygger i skala, proporsjoner og typologi.*

Trinn 3 — vurdering

Vernets effekt: *Bruksmuligheter kan være noe begrenset.* Allerede gjennomførte tiltak som er i strid med disse føringene, vil ikke være et argument for å fortsette en uheldig utvikling. Hensynet til kulturminneverdiene må være førende.

Formål som kan vurderes i disse bryggene: Kontor med åpne landskap, utstilling, forretning, ulike typer næringsvirksomhet, møtelokaler, boligformål fra tredje etasje og opp, se tabell sist i kapittelet og vedlegg I: *Bryggenes sårbarhet.*



Kjøpmannsgata 53/55. Foto: Bjørg Helene Andorsen

Tålegrense, vollen og allmenningene

Både vollen og allmenningene har stor verdi og begrenset endringskapasitet, på grunn av historiske- opplevels-, kunnskaps- og rekreasjonsverdier og fordi lokaliseringen er på middelaldergrunn. Det er mulig å tilføye elementer for å skape aktivitet og gode forbindelser til resten av byen, men større, faste installasjoner vil være vanskelig og må vurderes særskilt. Se påfølgende tabell, s. 71-73.

Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes.

Oppsummering: Tabell

Sårbarhet, tålegrenser og endringskapasitet for den enkelte brygge, se påfølgende tabell, s. 62-70.*

* Se også vedlegg IV: *Noen utvalgte brygger*, der seks brygger har blitt valgt ut som representative eksempler for å belyse deres verdi, utviklingspotensial, sårbarhet og endringskapasitet

Bryggene

i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Gatenr.	65/67	63	61
Byggeår	1980-tallet	1980-tallet	1962
Verneverdi/ antikvarisk klasse *)	Ikke klassifisert. Verdi som del av kulturmiljø.	Ikke klassifisert. Verdi som del av kulturmiljø.	Klasse C. Antikvarisk verdi.
Dagens funksjon	Kontor/Næring (skole).		Kontor/Næring.
Utviklings- potensial	Fortsatt bruk som i dag. Det kan være aktuelt å vurdere åpning av «flatbryggene» for passasje langs elvesiden av bryggerekken, spesielt dersom dette gir en positiv funksjonell gevinst. Dette kan få bruksmessig betydning for flere brygger langs elven. En slik løsning kan øke bryggenes attraktivitet og gi bedre tilgjengelighet for publikum.		Rekkverk mot elv bør ha en enklere form og legges på innsiden/mellom søylene.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Bryggens kulturhistoriske sårbarhet er først og fremst knyttet tilbevaring av hovedform, portmotiv og kledningstype. Interiør: Ingen	Eksteriør: Sårbarheten er knyttet til endringer av hovedformen og den inntrukne «Flatbrygga». Interiør: Ingen	
Endrings- kapasitet	Liten til middels utvendig, stor innvendig.		Liten utvendig, stor innvendig.
Tålegrense	Kategori 4: Bruk som underordner seg typologien i Kjøpmannsgatebryggene i eksteriør, men som tillater endringer i interiør. Tilpasning til bryggerekken som helhet er viktig og må håndteres strengt.		Kategori 3/4: Tilpasning til bryggerekken som helhet er viktig.

*) Trondheim kommunes aktsomhetskart kulturminner, se <https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.asp?layout=trondheim&time=1449149625&vw=asv>

Bryggene i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Gatenr.	59	57	53/55
Byggeår	Sannsynligvis før 1740	1740-årene	1767/1839
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)
Dagens funksjon	Kontor.	Restaurant i 1. og 2. etg. Kontor i de øvrige.	Moské 1. etg. Ellers tom.
Utviklings- potensial	Fungerer godt som næring i dag (kontor). Kan vurderes påbygget i én etasje, men da som rekonstruksjon av tidligere dokumentert situasjon. Portaksen på gatesiden bør føres helt ned til gatenivå. Ved påbygging kan annen bruk enn næring vurderes fra 3. etasje og opp.	Bygningen har gjennom nåværende funksjoner funnet sin form der kulturminneverdier ivaretas. Av antikvariske hensyn anbefales derfor ikke ytterligere endringer. Den store branncellen som går over 2. og 3. etasje gir mulighet for en eksponering og synliggjøring av iboende erdier.	Første etasje er til dels omfattende ombygget og fungerer i dag som moské. Øvrige etasjer har opprinnelig karakter i behold. Ønskes utviklet over tid som lokale for trossamfunn. Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til annen bruk. Tilbakeføring av fasade i 1. etasje er under gjennomføring (2016). Gjenåpning av svalganger kan diskuteres. Dette må veies opp mot aldersverdier.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Fasadeoppbyggingen, i særdeleshet dobbelportene mot elven. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre.	Eksteriør: Hovedformen, alle åpninger, eldre elementer i fasadekomposisjonen. Svalgangene. Den eksponerte tømmerfasaden mot elven. Interiør: Opprinnelig tømmerkasse og øvrige bærekonstruksjoner i tre.	Eksteriør: Hovedformen og de bevarte sporene av begge tømmerkasser i sin helhet. All eldre kledning, alle vinduer unntatt de i 1. etasje mot gaten. Alle porter. Takelhusene. Interiør: Opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre fra 2. etasje og opp. Eksisterende trapper og gulvbord. Disse etasjene er i dag ikke ombygget eller innredet.
Endringskapasitet	Liten til middels utvendig og innvendig	Liten innvendig og svært liten utvendig	Liten innvendig og svært liten utvendig
Tålegrense	Kategori 2-3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 1: Bruk som underordner seg kulturminneverdier i eksteriør og interiør.	Kategori 1: bruk som underordner seg kulturminneverdier i eksteriør og interiør.

**Bryggene
i
Kjøpmannsgata**

Vurderinger,
trinn 3



ALLMENNING



Gatenr.	51	41
Byggeår	1853	1950-tallet
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse C. Antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Kontor.	Parkeringshus.
Utviklings- potensial	Deler fungerer i dag godt som næring. Fra 3. etasje og opp vil annen bruk enn næring trolig ikke komme i konflikt med verneinteresser. Eksponert beliggenhet mot allmenningen: Bryggens møte med allmenningen bør kunne utvikles som et særskilt miljøprosjekt. Rekonstruksjon av deler av denne langfasaden bør vurderes, også for å gi gode lysforhold innvendig.	Dette anlegget vil kunne romme mange ulike typer funksjoner dersom det på et tidspunkt ikke lengre er behov for parkeringshus i Kjøpmannsgata. Bevaring av bryggetypologien vil være viktig ved endret bruk. Vertikaliteten og fasadens uttrykk bør da beholdes.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Hovedform og tømmerkasse. Vindusformater og -åpninger, både i plassering og proporsjoner. Eldre panelkledning. En opprinnelig port. Interiør: Gjenværede deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. (Gulv i 1.etasje er endret.) Nye overflater i det meste av bygningen skjuler vegger og dekker som kan ha vesentlige aldersverdier.	Eksteriør: Typologien og strukturen i fasadene er viktig, men det kan være aktuelt å vurdere betydelige endringer ut- og innvendig som ledd i tilpasning til ny bruk. Vertikaliteten og fasadens uttrykk bør fortrinnsvis beholdes. Interiør: Ingen
Endrings- kapasitet	Liten både innvendig og utvendig	Middels til stor, størst innvendig.
Tålegrense	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 4: Bruk som underordner seg typologien i Kjøpmannsgatebryggene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør. Tilpassing til bryggerekken som helhet viktig, og må håndteres strengt.

Bryggene i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Gatenr.	37	35	33
Byggeår	1800-tallet	1904	ca. 1740
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Galleri og kontor.	Kontor.	Nedre etasjer: forretning/ kontor, Øvrig: lager/under ombygging.
Utviklings- potensial	Fungerer godt som næring i dag, 100% i bruk. Totalre- habilitert for næringsformål (kontor og galleri) i 2006 på en måte som fremhever opprinnelige konstruksjoner. Bør ikke ombygges til annen bruk.	Fungerer godt i dag. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan løses uten konflikt med verneinteresser. Endringspotensialet er større enn det som er vanlig i bryggene. Tett søylekon- struksjon i alle etasjer, stor grunnflate og stort lysinn- fall muliggjør relativt åpne planløsninger, eksempelvis kontorlandskap. Opprinnelige overflater er skjult av gips og kan per i dag ikke vurderes. Lave etasjehøyder gjør at delvis åpning mellom, eller eventuelt sammenslåing av etasjer kan vurderes.	Fungerer godt idag. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan komme i konflikt med verneinteresser. Eventuelle bruksendringer må gjennom grundige vurderinger. Fjerning av etasjeskille mellom en lav 4. etasje og loft kan vurderes. Innvendig bæring kan da begrenses til en dobbel søylerekke langs midtak- sen. I nedre etasjer bør endringer i innredning ta utgangspunkt i opprinnelig bodinddeling. Svalganger kan gi mulighet for å åpne gavlsidene mer i de to nedre etasjene, og slik løse dagslysproblematikk.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Hovedformen. Vindusformater/åpninger med hensyn til plassering og proporsjoner. Aldersverdier i kledning mot elv og delvis også mot gate. Porter og noen gerikter. Interiør: Interiør som eksponerer aldersverdier i materialer og konstruksjoner. Synlige overflater på ytter- vegger og himling, øvre etasje. Eksponering av sekundær og primær bærekonstruksjon. Åpenhet med gjennomlys i alle etasjer.	Eksteriør: Det er flere dårlige løsninger i dagens fasade, og en velfundert rekonstruksjon/ tilbakeføring kan derfor være akseptabelt. Modumstiger i fasade bør snarest mulig fjernes. Sidelister ved port- åpninger bør endres slik at dagens horisontale linjer brytes. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Nye overflater i det meste av bygningen skjuler vegger og dekker som kan ha alders- verdier med en potensiell sårbarhet.	Hovedform og tømmer- kasse. Takelhus og taktkking. Portmotiv og eldre porter. Vinduer med aldersverdier i de øvre etasjer (4. etasje og loft). Vindusbåndet i 2. etasje mot gate bør beholdes på hver side av porten, likeledes vindusbåndene mot elven (med mindre man her skulle ønske å vurdere en rekonstruksjon av svalgangene).
Endringskapasitet	Liten utvendig og innvendig.	Middels innvendig. Liten utvendig.	Middels innvendig. Liten utvendig.
Tålegrense	Kategori 2: Bruk som underordner seg kultur- minneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminne- verdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.	Kategori 2: Bruk som underordner seg kultur- minneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.

Bryggene i Kjøpmannsgata

Vurderinger,
trinn 3



Gatenr.	31	29	27
Byggeår	1956	1800 /1801	1867
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse C. Antikvarisk verdi	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)
Dagens funksjon	Kontor.	Næring i 1. etasje og deler av 2. etasje. Ellers tom.	Står tom, men brukes ofte til utstillinger, seminarer, med mer.
Utviklings- potensial	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig ikke komme i konflikt med verneinteresser.	De opprinnelige tømrede bodene er fjernet, noe som gir muligheter for relativt åpne planløsninger, eksempel- vis kontorlandskap. For å få tilstrekkelig høyde kan fjerning av enkelte partier mellom etasjene vurderes, eventuelt også gulvet mellom lav 4. etasje og loft. Bæring kan da begrenses til en dobbel søylerekke langs midt- aksen. Svalgangene kan gi mulighet for å åpne noe på gavlsidene i de to nedre etasjene. Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier kan ikke endres. Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til boligformål.	Av antikvariske hensyn anbefales det ikke endring til boligformål. Ved eventuelle nye, fremtidige formål og tiltak må bryggens autentisitet tas hensyn til.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Hovedformen og dimensjonene. Aksemotivet på elvesiden.	Eksteriør: Hovedform og tømmerkasse. Kledning, vindu og listverk i 3. og 4. etasje mot gate. Kledning, vindu og listverk i fasade mot elv med unntak av toramsvindu i 1. plan. Portene. Gerikter over vindu i 1. etasje mot gate. Interiør: Betydelige interiørverdier da brygga til nå bare har gjennomgått mindre endringer og har høy autentisitet. Tømmer- vegger, primære og sekundære bære- konstruksjoner, gulvbord og trapper.	Eksisterende: Hovedform og tømmerkasse. Vindusformater og -åpninger med hensyn til plassering og proporsjoner. Vinduer. Panel- kledning. Listverk. Den inntrukne flatbryggen langs elven. Alle portene. De skifertekkede tak- flatene, særlig viktig mot allmenningen og i valmene. Interiør: Betydelige interiørverd- ier ettersom brygga bare har gjennomgått mindre endringer. Tømmervegger. Bærekonstruksjoner (primær og sekundærbæring), gulvbord og trapper.
Endrings- kapasitet	Middels utvendig og innven- dig.	Ingen til liten utvendig. Liten innvendig.	Ingen til liten både utvendig og innvendig.
Tålegrense	Kategori 4: Bruk som underordner seg typologien i brygge- rekken i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.	Kategori 1: Bruk som underordner seg kulturmin- neverdiene i eksteriør og interiør.	Kategori 1: Bruk som under- ordner seg kulturminneverdiene i eksteriør og interiør.

Bryggene i Kjøpmannsgata

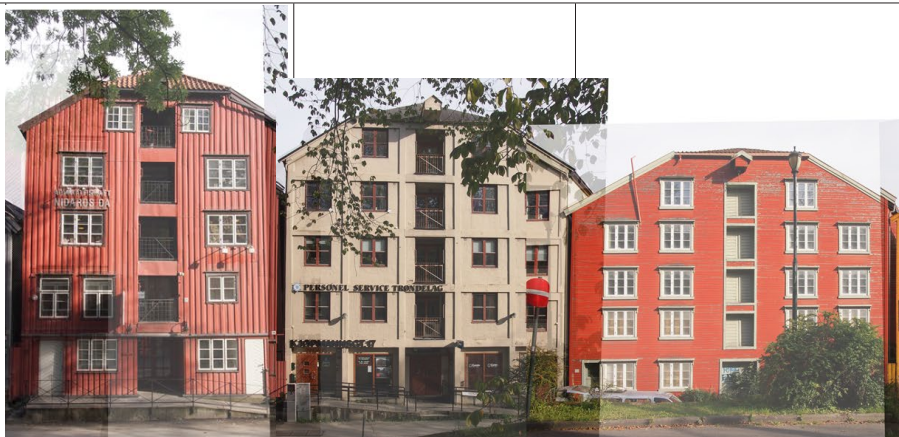
Vurderinger, trinn
3



Gatenr.	25	23	21
Byggeår	1796	1858	1828
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Restaurant og kontor.	Tepebutikk 1. etasje. Ellers kontor.	Kontor og næring.
Utviklings- potensial	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig ikke komme i konflikt med verneinteresser, men forholdet til allmenningen må avklares. Tilbakeføring kan aksepteres i samsvar med dokumentasjon av tidligere utforming. Åpen svalgang kan vurderes innkledt.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten at det kommer i konflikt med verneinteresser. Det er i 1. etasje mot gaten rom for fasademessig tilbakeføring/tilpasning.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring ide øverste etasjene kan trolig løses uten at det kommer i konflikt med verneinteresser. Bygningen kan tåle endringer innenfor typologien.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Hovedform og dimensjoner, samt det som er igjen av den opprinnelige tømmerkassen. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Nye overflater i det meste av bygningen skjuler vegger og dekker som kan ha aldersverdier. Trolig er store deler av sekundærbæring i dekker fjernet.	Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse, vindusstørrelse og vindusplassering i de øverste etasjene. Portaksene. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre, gjelder både primær- og sekundærkonstruksjon. Det tas ellers forbehold om at nye overflater i deler av bygningen skjuler vegger og dekker som kan ha aldersverdier.	Eksteriør: Hovedformen. Gjenværende opprinnelige tømmervegger, portaksene og paneltypene. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Nye overflater i det meste av bygningen skjuler vegger og dekker som kan ha aldersverdier.
Endrings- kapasitet	Middels utvendig og innvendig.	Liten utvendig og innvendig.	Liten utvendig og innvendig.
Tålegrense	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.

Bryggene i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Gatenr.	19	17	15
Byggeår	1857	1956	1857
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse C. Antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Kontor.	Forretning og kontor.	Står tom/lager.
Utviklingspotensial	Fungerer i dag godt som næring der konstruksjoner inngår som en del av interiørene. Bruken bør derfor ikke endres. Lite rom for endring i fasadene. Bryggen kan rekonstrueres i henhold til dokumentasjon av tidligere situasjon.	Utvendig isolering av gavlene mulig, med forbehold om rekonstruksjon av eksteriørkarakteren. Innvendig vil det være mulig med større tilpasninger til andre funksjoner.	Det er gjort store inngrep i interiøret med delvis nye dekker av betong samt trapp og heishus. Ny bruk fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten at det kommer i konflikt med verneinteresser. Her er godt med lysinnfall. Betongfundamentene foran elvefasaden bør endres/bygges om på en måte som styrker byggets bryggekarakter.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Eldre kledninger. Eldre porter. Takelhus. Elvefasadens sparsomme vindusbredder og brede tettveggsparter. Gerikter og detaljer. Listverk har høy alder og definerer fasadene. Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Både primær og sekundær.	Eksteriør: Hovedformen. Materialkarakteren i eksteriøret. Fasadeoppdelingen, inkludert portakse mot gaten og eksponeringen av de konstruktive elementene. Interiør: Ingen registrerte.	Eksteriør: Hovedformen. Vindusformater og -åpninger både med hensyn til plassering, proporsjoner, ramme- og ruteoppdeling. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre, men med mulighet for tilpasninger ved lave takhøyder.
Endringskapasitet	Liten utvendig og innvendig.	Middels innvendig, liten til middels utvendig.	Liten utvendig og middels innvendig.
Tålegrense	Kategori 2: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør. Tilpasning til bryggerekken som helhet viktig.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.

Bryggene i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Gatenr.	13	11	9
Byggeår	Midtparti: 1740-tallet Sidefløyer: 1840	Ca.1780	1766
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Står tom.	Står tom.	Kontor hele brygga.
Utviklings- potensial	Av antikvariske hensyn anbefales det ikke endring til boligformål. Nye formål og tiltak må i svært stor grad tilpasses autentisk konstruksjon og materialbruk, der reparasjon prioriteres fremfor utskiftninger. Strukturelle endringer er svært begrenset. Nødvendige tekniske installasjoner tillates ved riktig tilpasning i bygget. I store deler av 1. og 2.etasje og deler av 3. og 4. etasje er det gjort betydelige inngrep. Her er utviklingspotensialet størst. Eventuell rekonstruksjon av tidligere stadier i utviklingen vil også være mulig.	Mer dagslys kan oppnås i fasadene ved å åpne portene i alle etasjer for lysinnslipp. Påbygging til den høyde bryggen hadde fra 1870-tallet og frem til brann i 1950 kan vurderes. Kan være egnet til næring, kontor og bolig fra 3. etasje og opp uten å komme i konflikt med verneverdier. På grunn av eksponering sett fra Gamle bybro er fasadens uttrykk ekstra viktig.	1980-tallsfasadene er i store trekk miljømessig oppsluttende, og kan med fordel beholdes. Kan være egnet til næring, kontor og en større bolig i toppetasjen. På grunn av eksponering sett fra Gamle bybro er fasadens uttrykk ekstra viktig.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Hovedformen. All kledning, alle vinduer og alle porter. Gurtgesimsene. Takelhus. Eldre elektriske isolatorer på vegg. Pipe på vegg mot gate. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Gjelder både primær- og sekundærbæring. Gulvbord og trapper.	Eksteriør: Hovedformen. Eldre vinduer og porter. Kledning i øvre del, på side som vender mot gate. Avslutningsdetaljer knyttet til nåvkasse på hjørner, som er med på å fortelle om bygnings forskjellige faser. Lasteluke til kjeller. Interiør: Bygget er ombygget innvendig etter brann. Gjenværende eldre konstruktive elementer bør tas vare på.	Eksteriør: Vindusformater og -åpninger, både plassering og proporsjoner. Hovedform, tømmerkasse og hovedkonstruksjoner. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre. Nye overflater kan skjule vegger og dekker med aldersverdier. Trolig er store deler av sekundærbæring i dekkene fjernet.
Endrings- kapasitet	Ingen til liten utvendig og liten til middels innvendig.	Liten til middels utvendig, middels innv.	Liten utvendig, middels innvendig.
Tålegrense	Kategori 1: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør og interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.	Kategori 3: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates endringer i interiør.

**Bryggene
i Kjøpmannsgata**

Vurderinger, trinn 3



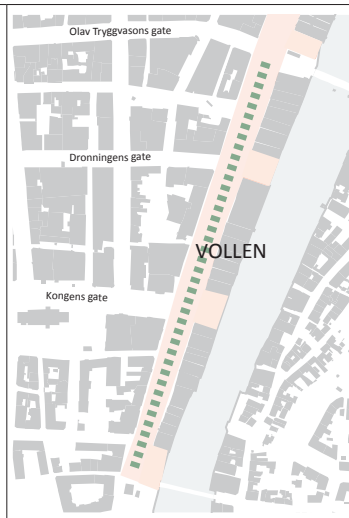
Gatenr.	7	5
Byggeår	1872	1815/1978
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse C. Antikvarisk verdi
Dagens funksjon	Restaurant 1. etg og kjeller. Kontor i resten.	Kontor.
Utviklingspotensial	Fasadene bør ikke endres. Inngang og utforming av rampe kan endres over tid. Fungerer godt som næring i dag. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig kunne løses uten å komme i konflikt med verneinteresser. På grunn av eksponering sett fra Gamle bybro er fasadens uttrykk ekstra viktig.	Fungerer godt som næring i dag. Nåværende fasadekarakter og utvendig materialbruk bevares. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig kunne løses uten å komme i konflikt med verneinteresser. 2. etasje kan som unntak vurderes. Fortrinnsvis bruk som kontor, men kan bygges om til bolig innenfor rammen. Fasaden mot sør er ikke typisk for bryggene, derfor større potensial her for nye og noen større åpninger her. På grunn av eksponering sett fra Gamle bybro er fasadens uttrykk ekstra viktig.
Elementer sårbare for endring	Eksteriør: Eldre kledning. Eldre porter. Takelhus. Vinduer, detaljert rekonstruksjon etter gamle foto. Gerikter og detaljer. Listverk, som har høy alder og er med på å definere fasadene Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre.	Eksteriør: Gjenstående deler av tømmerkassen med tilhørende åpninger. Hovedform og hoveddimensjoner, inkludert den sortglasserte takteglen. Tak og tekking som før brannen i 1939 er viktige karakterbærere. Lasteport kjeller (sydfasaden). Nåværende oker fargesetting er som før brannen i 1939 og er viktig karakterbærer. Interiør: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre, primært i første etasje.
Endringskapasitet	Liten både utvendig og innvendig.	Liten til middels utvendig, middels til stor innvendig.
Tålegrense	Kategori 2: Bruk som underordner seg kulturminneverdiene i eksteriør. Det tillates moderate endringer i interiør.	Kategori 4: Bruk som underordner seg typologien i Kjøpmannsgata i eksteriør, men det tillates endringer i interiør.



Oversikt over allmenningene i tilknytning til Kjøpmannsgata og vollen

Området i Kjøpmannsgata

Vurderinger, trinn 3



Sted	Vollen i Kjøpmannsgata	Allmenningen ved Bybroen (Bybroparken)	Kongens gates allmenning (Rådhusallmenningen)
Etablering	1681	1681	1681
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Høy antikvarisk verdi og rekreasjonsverdi.	Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Høy antikvarisk verdi. Høy rekreasjonsverdi.	Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Høy antikvarisk verdi. Rekreasjonsverdi.
Dagens funksjon	Park/grøntrom i midtbyen med plen og store trær. Stier, nedkjørsler og parkeringskjellere.	Park med forbindelse til Baklandet, Marinen og Domkirken.	Servering, opphold, kulturelle arrangementer. Romslig plass for opphold.
Utviklings- potensial	<p>Styrke og forbedre sammenhengen mellom øvre og nedre gateløp og allmenningene.</p> <p>Bedre den fysiske sammenheng til midtbyen.</p> <p>Tilrettelegge for opphold på vollen og formidling av kulturminnene i og ved vollen.</p> <p>Iscenesette trærne og styrke det grønne element som forbindelse og grønntrom i midtbyen.</p>	<p>Tilrettelegge for opphold.</p> <p>Tydeliggjøre sammenhengen med resten av plassrommene (fra allmenningen ved Gamle bybro til og med Krigsseilerplassen) i Kjøpmannsgata.</p> <p>Gjenskape kontakten til vannkanten, elva og Baklandet.</p> <p>Kant/gjerde mot vannet kan bearbeides.</p>	<p>Mer kontakt mellom bryggene og byrommet.</p> <p>Tilrettelegge for opphold også i Solveggen. (attraksjon) og lek.</p> <p>Tilrettelegge for aktive fasader mot allmenningen, fra bakkeplan og 4 meter opp.</p> <p>Tydeliggjøre opprinnelig gatestruktur sammenhengen og fremkommeligheten til Erling Skakkes gate, sentrum, Marinen og Baklandet både visuelt og fysisk.</p>
Elementer sårbare for endring	<p>Vollen har kulturlag fra automatisk fredet middelaldergrunn, og må behandles deretter.</p> <p>Gatestruktur og voll skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.</p> <p>Cicignons planlagte trerekke, som har stor rekreasjonsverdi, som de står i dag, må ivaretas og vedlikeholdes.</p>	<p>Den parkaktige karakteren, med den rolige stemningen som understrekes av mandalaen skal bevares.</p> <p>Mandalaen må opprettholdes og vedlikeholdes.</p>	<p>Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.</p> <p>Byrommet allmenningen er kulturhistorisk verdifull, og må bevares som type.</p> <p>Bevare kontakten til elva og Baklandet.</p>
Endrings- kapasitet	<p>Middels endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum, jamfør Byromsstrategien, er å bedre byrommene for bruk.</p> <p>Attraktive, levende og tilgjengelige byrom.</p>	<p>Middels endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum jfr. Byromsstrategien, er å bedre byrommene for bruk.</p> <p>Styrkes som rekreativ park med mulighet for opphold med benker, blomster etc.</p> <p>Kant mot vannet kan bearbeides.</p>	<p>Middels endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum (byromsstrategien).</p> <p>Bedre byrom for bruk: arrangementsplass.</p>



Fjordgata

KRIGSSEILERPLASSEN

Olav Tryggvasons gate

Kjøpmannsgata

MUST-ALLMENNINGEN




Dronningens gate

DRONNINGENS GATES ALLMENNING

Kongens gate

KONGENS GATES ALLMENNING

ALLMENNING

<h1>Området</h1> <h2>i Kjøpmannsgata</h2> <p>Vurderinger, trinn 3</p>			
<p>Sted</p>	<p>Dronningens gates allmenning (Hagerup-allmenningen)</p>	<p>Olav Tryggvasonsgates allmenning (Must-allmenningen)</p>	<p>Krigsseilerplassen (Brattøra)</p>
<p>Etablering</p>	<p>1681</p>	<p>1681</p>	<p>1276 -1681</p>
<p>Verneverdi/antikvarisk klasse</p>	<p>Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Høy antikvarisk verdi.</p>	<p>Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Antikvarisk verdi.</p>	<p>Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap. Høy antikvarisk verdi. Høy rekreasjonsverdi.</p>
<p>Dagens funksjon</p>	<p>Bensinstasjon til båt og bil, parkerings-plass, innkjøring til parkeringshus og inngang til brygge nr. 51.</p>	<p>Parkering og trafostasjon. Nedgang til flytebrygge. Mesteparten av allmenningen er bygget bort i Bakke bru og trapp og parkeringsnedkjøring på sørsiden av brua.</p>	<p>Park, opphold, utstillinger, kulturelle arrangementer. Krigsseilerforeningens tilholdssted.</p>
<p>Utviklingspotensial</p>	<p>Tilrettelegge for trygg og romslig plass for opphold.</p> <p>Tilrettelegge for aktive fasader mot allmenningen, fra bakkeplan og 4 meter opp.</p> <p>Tilrettelegge for opphold i Solveggen. (attraksjon)</p> <p>Øke tilgangen til plassen fra Dronningens gate i sentrum.</p> <p>Kant mot vannet kan bearbeides.</p>	<p>Tydeliggjøre og oppgradere byrommet for publikum. (Viktig byrom for promenade.)</p> <p>Styrke sammenhengen mellom-Marinen og Hurtigrutekaia.</p> <p>Mer kontakt mellom Royal Garden og byrommet.</p> <p>Mer tilrettelegging for lek og trygg og romslig plass for opphold.</p> <p>Kant mot vannet bør bearbeides som ledd i utviklingen som følger av planlagt nybygg.</p>	<p>Styrke sammenhengen med resten av Kjøpmannsgata til Mandala-allmenningen, og Lusparken.</p> <p>Styrke sammenhengen mellom Marinen og Hurtigrutekaia.</p> <p>Mer kontakt mellom hotellet og byrommet.</p> <p>Styrke plassen som kulturarena og for rekreasjon og lek.</p> <p>Dette sted er et sterkt og spesielt "blått kryss" med stort potensial midt i sentrum.</p>
<p>Elementer sårbare for endring</p>	<p>Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.</p> <p>Byrommet allmenningen er kulturhistorisk verdifullt, og må bevares som type.</p> <p>Bevare kontakten til elva og Bakklundet.</p> <p>Det åpne plassrommet der hovedgaten møter elven må bevares, og kontakten/tilgangen til elven sikres.</p>	<p>Gatestrukturen og vollen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 bevares og opprettholdes.</p> <p>Byrommet er kulturhistorisk verdifullt, og må bevares som type.</p> <p>Bevare den fysiske og visuelle kontakten med elva og den visuelle kontakten med Møllenberg/Solsiden.</p> <p>Bevare og styrke den neste mulighet til å gå ut på flytebrygge i elva.</p>	<p>Gatestrukturen og vollen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 bevares og opprettholdes.</p> <p>Byrommet Krigsseilerplassen (Brattøren) er kulturhistorisk verdifullt, og må bevares.</p> <p>Bevare den unike kontakten plassrommet har med vann på to kanter, og krysset mellom kanalen og elva.</p> <p>Bevare utsikten til Solsiden og Brattøra.</p>
<p>Endringskapasitet</p>	<p>Middels til stor endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum jfr. Byromsstrategien, er å bedre byrommene for bruk ved å tilrettelegge for opphold, gange og sykkel.</p>	<p>Middels endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum jfr. Byromsstrategien, er å bedre byrommene for bruk.</p>	<p>Middels endringskapasitet.</p> <p>Hovedmål for byrom i Trondheim sentrum (byromsstrategien).</p> <p>Bedre byrom for bruk: arrangementsplass.</p>

Trinn 3 — vurdering

Vollen i Kjøpmannsgata

Frem til Cicignons byplan 1681, etter bybrannen samme år, fulgte eiendommene en struktur som går tilbake til tidlig middelalder. Tomtene var lange og smale og strakte seg fra Krabugata i vest og ned til elvebredden i øst. Ved flere arkeologiske utgravinger har øst-vest gående tomtegrenser blitt dokumentert. Arkeologiske kilder har vist at flere av eiendommene mot elven ble avsluttet med kaifronter bygget i tømmer, og at det over tid er blitt lagt ned betydelige resurser på å tilpasse utbyggingen i forhold til landheving og vannstand. I tidlig middelalder var vannstanden ca. 4 meter over dagens nivå, og fra et landskapsperspektiv vil det si at de eldste kaifrontene ligger under vollen som i dag skiller den øvre delen av Kjøpmannsgata fra den nedre (Bryggegata). Terrenget heller naturlig fra vest mot elven i øst, og hellingen har vært ganske markert. Forskjellen i høyde over havet på naturbakken er målt fra vestre del av Kjøpmannsgata til østre del av det nedre gateløpet er 4- 4,6 m. Byplanen fra 1681 resulterte i at de eksisterende eiendommene ble skåret tvers av i nord-sørgående retting. Det ble anlagt to parallelle gateløp, et øvre og et nedre og skråningen mellom disse ble fylt ut med påført masse. Planen var at skråningen og avstanden mellom pakkhusene og bebyggelsen skulle begrense skadevirkningene ved brann. På toppen av skråningen ble det plantet trær som skulle fungere som gnistfangere hvis det brøt ut brann. Den nye Kjøpmannsgata ble også kalt Søgaden, og var i lang tid byens mest prominente bydel med velstående kjøpmannsfamilier som hadde hovedbygning i øvre del av gaten og ofte eget pakkhus i nedre del ut mot elven.³

Allmenningene

Allmenningene har sin opprinnelse i Middelalderen og er første gang omtalt i Magnus Lagabøters bylov av 1276. Allmenningenes funksjon var både å være ferdselsårer og brannsikring. Før 1681 var allmenningene byens bredeste gater og Nedre Allmenning gikk øst-vest mellom Nidelva og Moritsveita, mens Øvre Allmenning gikk fra Nidelva til Munkhauggata og Moritsveita (Red. anm: Vi kjenner to middelaldergater som gikk omtrent der Nordre går i dag: Borkegate og Moritsveita.) (...) Mange allmenninger var viktige ankomsthavner for utenbys handel.⁴

Betegnelsen allmenning brukes i dag på åpningene i bryggerekken for enden av hovedgater. Også disse allmenningene er anlagt som brannsikring, planlagt av Cicignon i 1681, og skal forhindre at brann i en del av bryggerekken antenner de øvrige bryggene. (Trondheim Byleksikon, Terje T.V. Bratberg.

³ Kilde: NIKU oppdragsrapport 14/2016

⁴ Allmenninger i Midtbyen og på Baklandet. (2014). Lastet ned 01.06.2016, fra http://www.strindahistorielag.no/wiki/index.php?title=Allmenninger_i_Midtbyen_og_p%C3%A5_Baklandet

Brattøra (Krigsseilerplassen) :"Bratøren" (i dag Krigsseilerplassen) Før etablering av ny havn, Brattøra, nord for Midtbyen, på 1880-tallet var dette innseilingen til elvehavna i Kjøpmannsgata, og tidlig på 1700-tallet var plassen planlagt befestet. Her lå hovedvakt for byen, fergemannsbolig og tollbod, og det ble drevet bevertning. I dag holder Sjøfartsmuseet til i Brattørvakten, oppført på 1780-tallet og fredet i 1941. En mindre del av den gamle tollboden, også et 1700-tallsanlegg, er bevart og huser i dag Trondheim Krigsseilerforening. Plassen fikk sitt nåværende navn i 1982.

Dette området har to viktige historiske bygg og en fredet bro. Krigsseilerplassen og den parkmessige opparbeidelsen er av nyere dato.

Dronningens gate-allmenningen (Hagerup-allmenningen):Dronningens gate-allmenningen hadde fra 1797 torg for varer som ble brakt til byen via sjøveien. Her lå også øvre fergeleie, med forbindelse til Bakklandet. I 1958 bygslet A/S Bilhuset 126m² av allmenningen og oppførte bensinstasjon her. Allmenningen har også vært kalt Dronningens gates allmenning.

Olav Tryggvasonsgates allmenning (Must allmenningen): Beliggende nord for Bakke bru mellom Bakke bru og Royal Garden hotell. Allmenningen ble delvis gjenbygd da Bakke bru ble etablert i 1886. I allmenningen var det et fergested med forbindelse til Bakklandet før Bakke bru ble bygd.

Kongens gates allmenning (Rådhus allmenningen): Etter byens tidligere rådhus i Kongens gate 2. Bred allmenning i forlengelse av Kongens gate, fra Kjøpmannsgata til Nidelva, mellom bryggene Kjøpmannsgata 25-27.

Allmenningen ved Bybroen (Bybroparken): Mangler informasjon.



Vollen i Kjøpmannsgata sett fra øvre gateplan.
Foto: Bjørg Helene Andorsen

Trinn 4

Aktivering

Metodikk

Trinn 4 inneholder oppsummeringen av analyseprosessen i tillegg til anbefalinger og innspill til videre planarbeid. Handlingsrommet defineres. Målet er fremtidig aktivering av analyseområdets kulturhistoriske ressurser, og å vise mulighetene for en videre utvikling i samspill med vern. Dette gjelder for hele området, men også for de kulturhistoriske elementene hver for seg.

Analyseområdets utfordringer

Ufordring: Vollen

Det er mange trekk i området som har historisk viktighet og fortsatt bør bevares, slik som Cicignons voll, gatestrukturen med doble gateløp, spor etter den særegne middelalderstrukturen og de felles allmenningene. Cicignons voll sees på som et hinder for kontakten med resten av byen, men de store verneverdiene legger naturlig nok begrensinger på bruken av vollen. Alle tiltak i middelaldergrunnen må omsøkes spesielt.

Ufordring: Trafikk og parkering

Adkomst, tilgjengelighet og parkering er en utfordring for deler av Kjøpmannsgata med sine to parallelle gateløp, et øvre og et nedre. Det øvre gateløpet er en naturlig del av Midtbyens gatenett, mens det nedre gateplanet ligger isolert og lite tilgjengelig fra resten av Midtbyen. Langs det nedre gateplanet er det i dag gateparkering på den ene siden, og her er en del gjennomgangstrafikk som påvirker bruken og muligheten for opphold og aktivisering av gaterommet og allmenningene. Dette er en grunnleggende utfordring med tanke på aktivisering av området.

Utfordring: Ubrukte arealer i bryggene

Det er i forbindelse med DIVE-analysen undersøkt hvor det i dag finnes ledige arealer i bryggene. Om lag 11.000 m² av totalt 55.000 m² er ikke i bruk (tall fra 2014). Det er i hovedsak ledige arealer i følgende bygg:

Kjøpmannsgata 59	(verneklasse A)
Kjøpmannsgata 53/55	(verneklasse A)
Kjøpmannsgata 51	(verneklasse B)
Kjøpmannsgata 27	(verneklasse A)
Kjøpmannsgata 15	(verneklasse B)
Kjøpmannsgata 13	(verneklasse A)
Kjøpmannsgata 11	(verneklasse B)

Av arealet som er i bruk benyttes det meste til næringsformål og kontor. Dette er funksjoner som fungerer godt innenfor bygningsstrukturens tålegrense. Det er i dag ingen boliger i bryggene.

Trinn 4 — aktivering

Ufordring: Boligspørsmålet

Ved sluttbehandling av *Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen* 29.8.2013 vedtok bystyret «å åpne for etablering boliger også i bryggene langs Kjøpmannsgata.»

Dermed blir det et sentralt spørsmål om tillatelse til å bygge boliger bryggerekken vil føre til at flere av bryggene blir brukt, og ikke minst om denne bruken vil være forenelig med vern av bryggenes kulturhistoriske verdier.

Vern gjennom bruk kan gi et godt fundament: Gjennom bruk er bygninger gjerne sikret et visst vedlikehold, i motsetning til bygninger som står tomme. **Det er derfor ønskelig at bryggene er i bruk. Utfordringen ligger i å tilrettelegge for bruk uten å redusere bryggenes verdi og posisjon i bybildet.** Sør-Trøndelag fylkeskommune har signalisert at fredning kan være et virkemiddel dersom de mest autentiske bryggene planlegges for bruk som ikke er i tråd med verneverdiene.

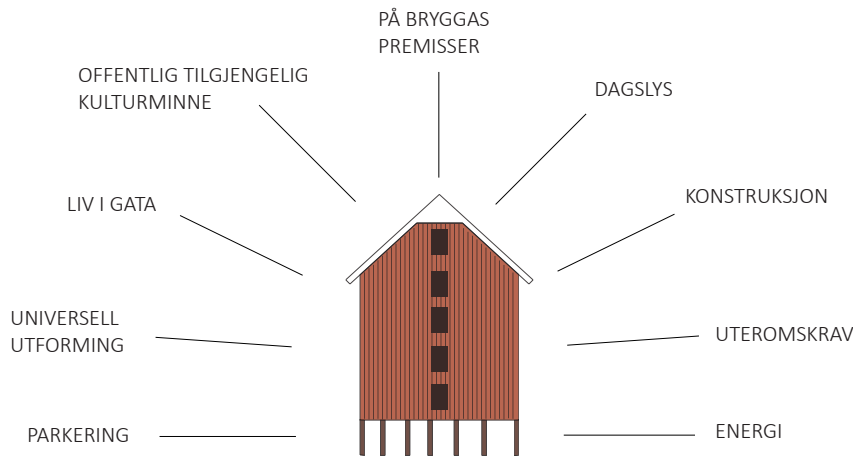
Ved å åpne for boliger i bryggene innføres en helt ny funksjon i bygningsmiljøet. **Det er viktig å være klar over effektene av en slik funksjonsendring:**

Ombygging til bolig vil kreve omfattende endringer og inngrep i bebyggelsen og vil føre med seg en **irreversibel privatisering**. Privatisering kan gi en **lukkethet** i området som motvirker den ønskete vitaliseringen. Det er viktig at allmennheten sikres tilgang til de felles kulturminnene.

Erfaringer fra Fjordgata og Sandgata tilsier at en **blanding av virksomheter som restaurant og boliger lett skaper konflikter**, ikke minst når det kommer til støy. I brygger med dekker og øvrige bærekonstruksjoner i tre er det nesten umulig å få forskriftsmessig tilfredsstillende lydskiller mellom boliger uten å erstatte eksisterende konstruksjoner med nye. (Kilde: A. Houmb, SINTEF.) Brannskiller er også en utfordring. Erfaringen fra andre prosjekt er at boligformål ofte innebærer små brannceller der nesten alle konstruksjoner og overflater kles med gips.

Kontor og andre næringsformål er lettere forenelig med store brannceller og begrenset bruk av gips, det vil si at det er enklere å eksponere kulturhistoriske verdier i eksisterende materialer, overflater og konstruksjoner. Kontorfunksjoner krever generelt færre inngrep i eksisterende bygninger og vil derfor være et enklere. **Reversible inngrep bør etterstrebes, og oppnås lettere ved kontor og andre næringsfunksjoner.**

Det er også viktig å være klar over at en del eiere som i dag bruker bryggene til næringsvirksomhet, vil ønske endring til boligformål dersom dette blir mulig. **Boligformål gir for tiden større økonomisk gevinst, og vi kan risikere å miste ønsket næringsvirksomhet i bryggene.** Dette er en uheldig effekt som kan redusere mulighetene for vitalisering.



Å bo i en brygge. Illustrasjon: Bjørg Helene Andorsen

Boligformål: Verneklasse A og B

Ut i fra dette vil det være problematisk med etablering av boliger i de aller fleste brygger i antikvarisk klasse A og B. Der det kan vurderes boligformål, er dette redegjort for i tabellen side 62 under trinn 3. Det bør vurderes, så langt det er mulig, å fylle bryggene med andre funksjoner. Ved å velge for eksempel publikumsrettede og kulturbaserte virksomheter som ikke genererer mye støy, kan man få løsninger som i større grad trekker besøkende til området. Slik kan Kjøpmannsgata få en ønsket vitalisering og få en større plass i bybildet.

Boligformål: Verneklasse C

For brygger i antikvarisk klasse C er sårbarheten mindre. Transformasjon til boligformål vil i mindre grad påvirke kulturminneverdiene. *Selv om det i tabellen side 62 under trinn 3 åpnes for vurdering av bolig i disse bryggene, bør omfanget begrenses for at den ønskete vitaliseringen av området skal oppnås.* Brygger i klasse C står i dag ubenyttet. Det er per dags dato også en utfordring at underetasje og kjeller i enkelte brygger oversvømmes fra tid til annen ved springflo. Dette påvirker brukspotensialet i den nederste etasjen mot elva.

Søknader om boligetablering per i dag, mars 2016:

Det er innsendt en reell søknad om boligetablering (Kjøpmannsgata 11), samt en forespørsel om boligbruk (Kjøpmannsgata 9). Det er også kommet en forespørsel om etablering av hotell i Kjøpmannsgata 27.

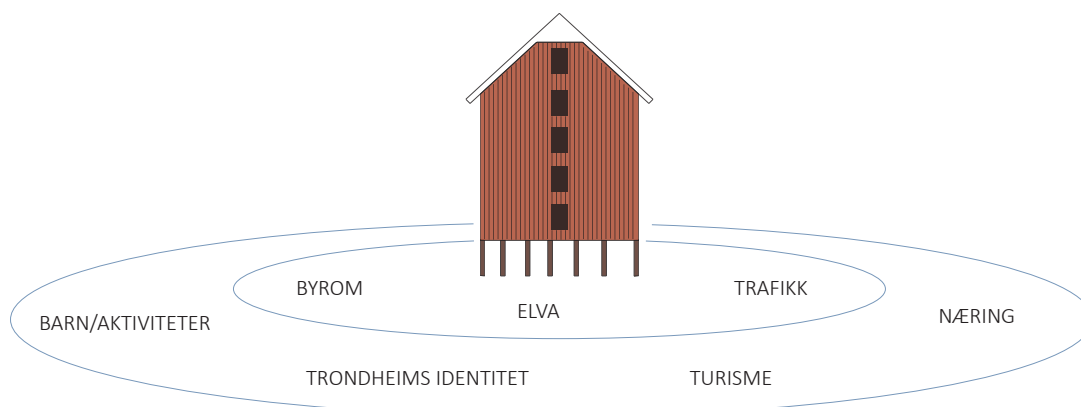
Trinn 4 – aktivering

Utfordring: Vitalisering av gateplan

Første og andre etasje i bryggene bør være offentlig tilgjengelig og helst ha funksjoner som er publikumsrettede og ekstroverte. Dette er svært viktig fordi **funksjoner som stimulerer til opphold og liv i gata vil vitalisere området mest**. Idell bruk kan være restaurant, utstillingslokale, butikker eller lignende.

Det er viktig at andre etasje er forbeholdt næring og ikke bolig, siden mye næringsaktivitet som har publikumsrettet virksomhet i første etasje kan trenge større tilleggsarealer til funksjoner som storkjøkken, generell drift eller lagringsplass. **Boliger i andre etasje kan kvele muligheten for næringsaktivitet i førsteetasje og bør derfor unngås**.

Andre etasje i bryggene må være en buffer mot eventuelle boligformål i tredje etasje. Både for å sikre gode boforhold, hvis katogorien muliggjør bolig fra fjerde etasje, og for å sikre muligheten for evtuelle utvidelser av forretning i første etasje.



Utfordringer og spillerom: Bryggenes kontaktflater.

Illustrasjon: Bjørg Helene Andorsen

Innspill fra brukermedvirkningsprosessen

I forbindelse med oppstart av DIVE-analysen våren 2014, i samarbeid med Fylkesantikvaren og Riksantikvaren, arrangerte kommunen kurs i analysemetoden med Kjøpmannsgata som “case”. En intervjurunde med alle bryggeeierne i Kjøpmannsgata ble foretatt vår og sommer 2014 for å få gang i en dialog om utfordringer og ønsker. Se vedlegg V, *Intervju med bryggeeierne*.

Informasjonen fra de to prosesser er samlet og strukturert etter tema, og har vært viktige rettesnorer i arbeidet.

Innspill: Meninger om bryggerekken som helhet

Sammenhenger og tilgjengelighet: Kontakten med øvre og nedre del av Kjøpmannsgata er dårlig på grunn av den bratte vollen. Og stiene som er blitt til over tid er bratte og spesielt glatte i vått vær. Det er generelt dårlig med snarveier og forbindelser fra nedre Kjøpmannsgata til Bakklandet og Domkirken. Nedre del av Kjøpmannsgata oppleves i dag som noe ubehagelig å vandre langs på grunn av smale fortau, med mye trafikk som ofte har høy hastighet.

Trafikksituasjon: Trafikksituasjonen og parkeringsmuligheter for kunder og ansatte er en problematikk som opptar mange. Fremkommeligheten for bil fra nedre del og ut i øvre er blitt dårligere etter omlegging av trafikken og etablering av sykkelfelt. Noen mener at det mangler parkeringsplasser for å opprettholde og utvide handelen og servicetilbudet. Andre mener det er for mange parkeringsplasser, og for mye biltrafikk, og at området vil bli et positivt og levende uten trafikk.

Kulturhistoriske verdier som bør bevares: Både den kontinuerlige veggene av brygger og de enkeltvise ulikheter i bygningsstruktur og -typologi er viktig å ta vare på. Enkeltvis har bryggene ulike byggelinjer, høyder, bredder, farger og volum, struktur i fasadene og historiske detaljer. Dette er med til å skape et verdifullt mangfold.

- Kontrasten mellom bryggene og byen innenfor. De særegne byrommene som formes av elva og vollen og allmenningene.
- Elementene vollen, det to-delte gateløpet i Kjøpmannsgata og Gamle bybro.
- Trærrekkene i vollen er viktige for noen, som mener at vi trenger det fine byrommet som trærne er med til å skape, mens andre mener en del av trærne bør fjernes for å kunne utvide trafikksone for bedre bil, sykkel og gangtrafikk, og for å slippe ned mere lys og skape bedre visuell kontakt mellom bryggene og byen.

Innspill: Meninger om fremtidige tiltak/aktuelle formål

Områdets potensial: Området kan bli mye mer tilgjengelig og innbydende. Området kan organiseres bedre funksjonelt med tilrettelagte fellesløsninger for søppel og gasshåndtering. Området kan få bedre og tydeligere gangforbindelser til byen for øvrig.

Publikumsrettet virksomhet i bryggenes første etasje mot gaten vil skape mer liv. Det er ønske om oppgradering av allmenningene og gaterommet samt tilgang til elva. Bredere fortau kan gi mulighet for opphold med blant annet lunsjservering langs hele gaten. Dette kan igjen tiltrekke seg mer turisme og næring.

Bryggenes potensial: Det som blir brukt blir bevart. Dette er et viktig hensyn, når man skal ivareta og oppgradere bryggerekkenes bygninger, og det må derfor tåles noen endringer i bryggene. Samtidig med at bryggenes identitet ivaretas, må man tåle en differensiering. Alt kan og skal ikke gjelde alle brygger.

Trinn 4 — aktivering



Pir bygd våren 2014. Foto: Bjørg Helene Andorsen



Temporær trapp bygd i forkant av Forum Holzbau Nordic sommeren 2014.
Foto: Bjørg Helene Andorsen

Bryggene må ha rom som er fleksible, og som kan endre seg etter hva markedet etterspør. For å utnytte og bevare bryggene må det etableres et teknisk fundament for å sikre konstruksjonene, og et økonomisk fundament for å utvikle brygga. Noe som ikke er en motsetning til at gode modeller for finansiering av restaurering og gode leieavtaler i forkant av rehabilitering er ønskelig. Det er mange eiere som ønsker blandet bruk med bolig. Andre forslag til bruk er småbutikker, små virksomheter, kafèer, gallerier, showrooms, lager for nettbutikker, kunsthall, museum, lesesal og offentlige kontorer.

Framtid: Handlingsrom og muligheter for aktivering

Vurderinger av handlingsrommet må ses ut fra ønsker og behov knyttet til pågående og fremtidig utvikling innenfor rammene for vern. Ut fra metodikken skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av bærekraftig byutvikling. **Tabellen på side 86 oppsummerer handlingsrommet for samtlige brygger i Kjøpmannsgata.**

Handlingsrom området

Vollen: Sammenhengen mellom bryggene og det øvrige Midtbyen må styrkes. Av den grunnen kan Cicignons voll «tolkes på nytt» og tas i bruk på nye måter. Tiltak som kan øke tilgjengeligheten, herunder gode og rett plasserte trappe- og rampeforbindelser/ amfi, bør vurderes. Stående bygninger og paviljonger bør som en regel unngås. Hensynet til vern må ivaretas, og tiltak som foreslås må styrke kvalitetene i vollen. Nye trafikkløsninger vil kunne frigjøre areal. Ulike tverrsnitt må utredes/vurderes. Arkeologi må avklares med hensyn til hvor det er handlingsrom med eller uten omfattende arkeologiske undersøkelser. Det bør vurderes om fellesskapsløsninger kan legges i vollen der dette ikke kommer i konflikt med kulturminneverdier i grunnen.

Trafikk- og parkeringsløsninger: Det må vurderes trafikk- og parkeringsløsninger som hensyntar bryggene og uterommene og gatetversnittet gjennom et planarbeid og en mulighetsstudie eller arkitektkonkurranse. Løsninger som foreslås bør vise hvilke fordeler/ utfordringer en endring av trafikk/ parkering kan medføre, og vise tiltak som kan tilrettelegge for nye aktiviteter og utvidet bruk av området.

Vannflaten og elverommet er i dag svært viktig for miljøet som helhet. Samspillet mellom bryggene og elven kan og bør forsterkes, og utvikles når det gjelder publikumsattraksjon. I dette vil disponering og bruk av allmenningene være en nøkkelfaktor, for eksempel mulighetene som finnes for å trafikkere elven. Aktuelle tiltak/ aktiviteter tilknyttet elven bør vurderes.

Allmenningene har et potensial for langt mer omfattende bruk enn i dag, spesielt etter som forbindelsen til Midtbyen for øvrig blir bedre. Trappen, piren, «Bryggerekka Bruktmarked» på Kongens gate allmenning har vist betydningen av å tilrettelegge for tilgjengelighet og ny bruk. Det må avklares hvordan allmenningene skal benyttes i fremtiden (jf. Byromsstrategien). Store, faste installasjoner bør som en hovedregel unngås, mens midlertidige installasjoner som eksempelvis salgsboder og sittemøbler bør kunne aksepteres.

Trinn 4 — aktivering

Handlingsrom felles for alle bryggene

Det anbefales følgende felles føringer:

- Opprinnelig eiendomsstruktur skal beholdes og kunne leses.
- Bryggerekken som helhet skal bevares.
- De enkelte bryggenes historiske karakter, inkludert alle vesentlige aldersverdier (de «umistelige» verdiene), skal som en fast regel alltid tas vare på. Den enkelte brygges grad av autenticitet (opprinnelighet), både inn- og utvendig, skal alltid vektlegges ved vurdering av nye tiltak. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).
- Der brygger i sin helhet går tapt i brann må ny bebyggelse underordne seg typologien i bryggerekken og ha tilnærmet samme ytre form som tidligere dokumentert bygning. Etasjetall og areal kan ikke øke.
- Der brygger blir vesentlig skadet i brann skal restverdier bevares og eksisterende struktur legges til grunn for gjenoppbygging/rekonstruksjon.
- I et historisk miljø som bryggene er det viktig å sikre at 1. og 2. etasje benyttes til publikumsrettet virksomhet. De nederste etasjene bør ha en funksjon som gjør bryggene interessante og tilgjengelige for publikum, og som muliggjør opplevelse av den historiske karakteren også innenfra. Det er viktig å sikre at 2. etasje kan fungere som en buffersone for utadrettet virksomhet i 1. etasje.
- Bryggenes nåværende fargeskala med dype jordfarger bør velges dersom ikke annen opprinnelig farge kan dokumenteres. Se vedlegg III: *Fargeregistreringer i Kjøpmannsgata*.
- Fjernvirkning av tiltak der bryggene er et "kulturhistorisk bakteppe" må dokumenteres og godkjennes før vedtak fattes. Plassering i forhold til bryggene, allmenningene og Gamle bybro/Bakke bru vil ha betydning for hvilke rammer som kan aksepteres.



Bryggerekka bruktmarked på Kongens gate allmenning i regi av Vitaliseringsprosjektet, Midtbyen Management og En blå tråd.
Foto: Trondheim kommune

Aktuelle bruksformål

Næringsvirksomhet representerer en betydningsfull historisk funksjon, og vil fortsatt være viktig dersom man skal oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering som ønskes i området. Næring i denne sammenheng kan være småskala forretning, restauranter, gallerier mm. Leietakere bør gis mulighet for å ekspandere sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje.

Rene *kontorfunksjoner* som har et mer innadrettet formål enn andre formål for næring bør ikke lokaliseres til de to nederste etasjene. Fordi kontorbruk lett kan transformeres til annen type næring vil slik bruk dog være mindre problematisk i de nederste etasjene.

Om det skal etableres boliger i bryggene bør en rekke av utfordringene løses i planarbeidet:

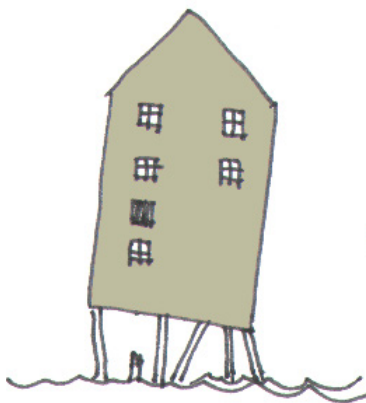
- Evaluering av erfaringer fra Fjordgata og Bakklandet sett med hensyn til antikvariske verdier, herunder konsekvenser for aldersverdier og vern ved boligetablering. Erfaringer fra disse områdene må tas med i planarbeidet.
- «Døde» arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i 1. etasje må unngås. Dette gjelder også ute på gateplan, langs fasader og på allmenninger. Muligheter for fellesløsninger i området må utredes.
- Allmenningene har et potensial for langt større bruk enn i dag, spesielt når de får en bedre forbindelse med Midtbyplatået. Det må avklares hvordan allmenningene ønskes benyttet i fremtiden.

Framtid: Drøfting av vernestrategiske valg

I det videre arbeidet med bryggerekken i Kjøpmannsgata er det viktig å ha en gjennomgang av mulige strategier for vern, utvikling og effekten av ulike strategier. Den organisatoriske forvaltningen må også drøftes.

Det er mange spørsmål som bør stilles i lys av dette: Hvordan kan det bli mer hensiktsmessig og samfunnsøkonomisk lønnsomt å sikre fredete bygg? Er det ønskelig at bygninger av så stor betydning skal forvaltes av private grunneiere, eller burde dette ansvaret i større grad ligge hos stat og kommune? Er det mulig å tenke seg en strategisk plan for hver enkelt brygge, der tiltak, realistisk visjon for bryggen, framdriftsplan, rollefordeling og eierskapsforhold gjennomgås? Hvilke finansieringsordninger kan være aktuelle? Muligheter, ringvirkninger og konsekvenser må kartlegges i påfølgende planarbeid for området.

Planarbeidet skal suppleres med et notat som belyser problematikken ytterligere.



Slik situasjonen er i dag, mangler bryggene et godt rammeverk for utvikling. Sanksjonsmulighetene ved mislighold av bygningsmasse er lite effektive, og det er i dag en reell fare for at brygger kan gå tapt, enten gjennom ytterligere forfall eller ved brann grunnet dårlig sikring.

Illustrasjon: Mari Folven



Hvordan kan det bli mer hensiktsmessig og samfunnsøkonomisk lønnsomt å sikre fredete bygg? Illustrasjon: Mari Folven


Bryggene



i Kjøpmannsgata

Handlingsrom, trinn 4



Gatenr.	63 og 65/67	63	61
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Ikke klassifisert. Verdi som del av kulturmiljø.	Ikke klassifisert. Verdi som del av kulturmiljø.	Klasse C. Antikvarisk verdi.
Endrings- kapasitet	Middels utvendig, stor innvendig.		Liten utvendig, stor innvendig.
Tåle- grense	4		3-4
Handlingsrom	<p>Eksteriør: Hovedformene, portmotivene, fortolkningen av den inntrukne flatbryggen, og kledningstypen forutsettes bevart.</p> <p>Konstruksjoner: Ingen spesielle begrensninger</p> <p>Interiør: Ingen spesielle begrensninger</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1.og 2.etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3.etasje og opp. Ikke antikvarisk klassifisert. Tålegrense i kategori 4. Fungerer godt som næring i dag (skole).</p>		<p>Eksteriør: Hovedformen og fortolkningen av den inntrukne flatbryggen må bevares. Rekkverk mot elva bør gis en enklere form og legges på innsiden av søylene. Bryggen bør holdes i en forholdsvis mørk pussfarge-nyanse.</p> <p>Konstruksjoner: Ingen spesielle begrensninger</p> <p>Interiør: Ingen spesielle begrensninger.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1.og 2.etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Fungerer godt som næring i dag (kontor).</p>

<p>Bryggene i Kjøpmannsgata</p> <p>Handlingsrom, trinn 4</p>			
<p>Gatenr.</p>	<p>59</p>	<p>57</p>	<p>53/55</p>
<p>Verneverdi/ antikvarisk klasse</p>	<p>Klasse B. Høy antikvarisk verdi</p>	<p>Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)</p>	<p>Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)</p>
<p>Endrings- kapasitet</p>	<p>Liten innvendig og liten til middels utvendig.</p>	<p>Ingen til liten både utvendig og innvendig.</p>	<p>Ingen til liten både utvendig og innvendig.</p>
<p>Tålegrense</p>	<p>2-3</p>	<p>1</p>	<p>1</p>
<p>Handlingsrom</p>	<p>Eksteriør: Fasadeoppbyggingen (i særdeleshet dobbelportsystemet mot elven) må bevares. Kan vurderes påbygget én etasje (som rekonstruksjon av dokumentert tidligere situasjon). Portaksen på gatesiden bør føres helt ned til gatenivå. Flatbryggens rekkverk må gjerne utformes i tremateriale.</p> <p>Konstruksjoner: Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse og bærekonstruksjoner i tre forutsettes bevart.</p> <p>Interiør: Ikke vurdert.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Fungerer godt som næring i dag (kontor).</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Det er aldersverdier i kledning, porter og svalgang. Vindusformater og proporsjoner kan ikke endres. På sikt bør vannbord mellom 1. og 2. etasje i portåpning brytes og novkasser føres helt ned.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Med en gjennomgående lav takhøyde er det i denne brygga etablert åpninger mellom etasjer, og sammenslåing av etasjer, som ledd i å skape tilstrekkelig romlighet og brukbarhet.</p> <p>Interiør: Bygningen har i dag et begrenset endringspotensial ettersom større istandsetting allerede er gjennomført på en måte som fra 2. etasje fremhever bygningens historie og særegenhet. Spesielt gir den store branncellen som går over 2. og 3. etasje mulighet for en eksponering av iboende interiørverdier. Etagens over restauranten i 2. etasje har i stor grad funnet sin rehabiliterte form. 1. etasje kunne med fordel aktiviseres og gjøres mer utadvendt. I den forbindelse burde den monumentale trappen endres.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har stort krav på bevaring.</p> <p>Benyttes i dag til restaurant og kontor. Alt areal er i bruk, og det er etablert trinnfri adkomst og heis.</p>	<p>Eksteriør: Hovedformen og de bevarte sporene av begge tømmerkassene i sin helhet, all eldre kledning, alle vinduer (unntatt 1. etasje mot gaten), alle porter samt takelhusene forutsettes bevart.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Der det er spesielt lave takhøyder kan det i denne brygga vurderes etablert åpninger mellom etasjer som ledd i å skape tilstrekkelig romlighet og brukbarhet.</p> <p>Interiør: Bryggas interiør (med unntak av første etasje) er lite endret fra byggeår (1767 / 1839). Trapp, innvendige dører til tømreboder, tømmervegger og gulvbord er inntakt og må bevares. Både store åpne rom og tømreboder gjør at interiøret har et betydelig opplevelsespotensial.</p> <p>Bruk: Eventuell bruksendring må forutsettes å utnytte bygningen i stor grad slik den er eller har vært, og må ta hensyn til bevarte eldre overflater utvendig og innvendig. Innvendig bør det legges til rette for at gamle overflater skal være eksponerte og at rommene i hovedsak skal beholdes som store, åpne arealer. Næring og kultur er anbefalte bruksformål. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har stort krav på bevaring.</p> <p>Første etasje er allerede delvis omfattende ombygget og benyttes i dag som moské.</p>

<p>Bryggene i Kjøpmannsgata</p> <p>Handlingsrom, trinn 4</p>		<p>ALLMENNING</p>	
<p>Gatenr.</p>	<p>51</p>	<p>41</p>	
<p>Verneverdi/ antikvarisk klasse</p>	<p>Klasse B. Høy antikvarisk verdi</p>	<p>Klasse C. Antikvarisk verdi</p>	
<p>Endrings- kapasitet</p>	<p>Liten til middels både innvendig og utvendig.</p>	<p>Middels til stor, størst innvendig.</p>	
<p>Tålegrense</p>	<p>3</p>	<p>4</p>	
<p>Handlingsrom</p>	<p>Eksteriør: Hovedform og tømmerkasse, vindusformater og åpninger med plassering og proporsjoner, samt eldre panelkledning og én port bør bevares. Rekonstruksjon av tidligere portåpninger på sydfasaden bør kunne vurderes som ledd i å skape bedre lysforhold innvendig. Bygningens møte med allmenningen bør utvikles som et særskilt miljøprosjekt.</p> <p>Konstruksjoner: Fundament-er, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Der det er spesielt lave takhøyde kan det i denne brygga vurderes etablert åpninger mellom etasjer som ledd i å skape tilstrekkelig romlighet og brukbarhet.</p> <p>Interiør: Eldre overflater er for en stor del tildekket av nyere kledning slik at verdier i liten grad kan vurderes. Tildekkede og eksponerte konstruksjoner må bevares.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3.etasje og opp. Bruk av denne brygga til bolig må vurderes opp mot fremtidig bruk av byrommet Dronningens gate allmenning. Konflikt mellom byromsarrangement og boligbruk må vurderes i reguleringsplanarbeidet.</p>	<p>Eksteriør: Kan i stor grad bygges om. Bevaring av typologien er et viktig utgangspunkt for transformasjon. Har også en kulturminneverdi som parkeringshus. Strukturen i fasadene er tidstypiske, men det kan være aktuelt å vurdere visse endringer som ledd i eventuell tilpasning til ny bruk.</p> <p>Konstruksjoner: Ingen spesielle begrensninger</p> <p>Interiør: Ingen spesielle begrensninger</p> <p>Bruk: Når det ikke lenger vil være behov eller grunnlag for bilparkeringshus i Kjøpmannsgaten kan dette store anlegget gi plass til mange forskjellige bruksformål. Bruk av denne brygga må vurderes opp mot fremtidig bruk av byrommet Dronningens gate allmenning. Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1.og 2.etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3.etasje og opp.</p>	

Bryggene i Kjøpmannsgata

Handlingsrom,
trinn 4



Gatenr.	37	35	33
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Endrings- kapasitet	Liten både utvendig og innvendig.	Liten til middels innvendig. Liten utvendig.	Liten til middels innven- dig. Liten utvendig.
Tålegrense	2	3	2
Handlings- rom	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Aldersverdier i kledning mot elv og delvis også mot gate. Vindusformater og proporsjoner forutsettes ikke endret.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Med en gjennomgående meget lav takhøyde er det i denne brygga etablert åpninger mellom etasjer og sammenslåing av etasjer, som ledd i å skape tilstrekkelig romlighet og brukbarhet.</p> <p>Interiør: Bygningen har i dag et begrenset endringspotensial da betydelig istandsetting allerede er gjennomført på en måte som fremhever bryggas historie og særegenhet. Spesielt gir de store branncellene som går over flere etasjer mulighet for eksponering av iboende kvaliteter. Måten dette er løst på gir imidlertid lite rom for ytterligere endringer av vesentlig omfang. Både eksteriør og interiør er eksponert på en lesbar måte.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring. Kjøpmannsgata 37 benyttes i dag til kontor og galleri. Alt areal er i bruk, det er etablert trinnfri adkomst og heis i bygget. Bør ikke ombygges til annen bruk.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Det er aldersverdier i kledning og nederste port mot Nidelva. Vindusformater og proporsjoner kan ikke endres, med unntak av en situasjon hvor tiltakshaver ønsker å få vurdert en rekonstruksjon basert på dokumentasjon av tidligere utseende. Bryggen har stor grunnflate og brukbare etasjehøyder på rundt 2,2 meter og høyere. Det er tett med bæresøyler i alle etasjer, der avstand mellom søylene er tre og fire meter i begge retninger. I alle etasjer er det på grunn av konstruksjonsmåten mulig med relativt frie og åpne planløsninger. Portaksenes sidegerikter bør endres slik at aksene bryter med alle horisontale linjer.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Med en gjennomgående takhøyde på over 2,2 meter vil det kun være behov for begrensede åpninger mellom etasjene for å skape tilstrekkelig romlighet.</p> <p>Interiør: Eldre overflater er for en stor del tildekket av nyere kledning slik at verdier bare i begrenset grad kan vurderes.</p> <p>Bruk: Vinduene i gavlene er mange og store, og sammen med lysinnfall fra portåpninger og flere lysåpninger i takflatene gir dette et godt utgangspunkt for flere typer bruk samt utvikling av den type bruk brygga har i dag. Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform og tømmerkasse, takelhus og taktekking, portmotiv og eldre porter forutsettes bevart. Det samme gjelder vinduer med aldersverdier i de øvre etasjer (4. etasje og loft). Vindusbåndet i 2. etasje mot gate kan beholdes på hver side av gjeninnført portmotiv. Mot gaten bør veggen i første etasje trekkes frem til det øvrige vegglivet. Portaksemotiv mot gaten bør reetableres i både 1. og 2. etasje. Gjenåpning av flatbryggen mot elven kan vurderes.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner må bevares. Lave etasjehøyder gir grunnlag for å kunne vurdere å åpne delvis eller helt mellom etasjene. Ny heis og trapp er i 2016 under etablering.</p> <p>Interiør: Betydelige interiørkvaliteter. Eksponerte tømmervegger, reisverksvegger og konstruksjoner som må bevares.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Bryggen egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring. Øvre etasjer står i dag tomme.</p>

Bryggene i Kjøpmannsgata

Handlingsrom,
trinn 4



Gatenr.	31	29	27
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse C. Antikvarisk verdi	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)
Endrings- kapasitet	Middels til stor både utvendig og innvendig.	Ingen til liten både utvendig og innvendig.	Ingen til liten både utvendig og innvendig.
Tålegrense	4	1	1
Handlings- rom	<p>Eksteriør: Hovedformen, dimensjonene og aksemotivet på elvesiden må bevares. Endringer innenfor rammen av hovedformen (som bygger på bryggefasadens typologi) kan aksepteres, herunder også endringer av utvendig materialbruk.</p> <p>Konstruksjoner: Ingen spesielle begrensninger.</p> <p>Interiør: Ingen spesielle begrensninger.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse, kledning, vindu og listverk i 3. og 4. etasje mot gate, portene og gerikter over vindu i 1. etasje mot gate har aldersverdier og må bevares. Vindusformater og proporsjoner kan ikke endres. 2-rams vindu i fasade mot elv kan vurderes erstattet av rekonstruksjon over portmotiv. Det bør kunne diskuteres å åpne svalganger hvis det i sammenheng gir stor gevinst, dvs. får en synergieffekt for andre eiendommer eller øker tilgjengeligen for publikum i vesentlig grad. Gulvet over 4. etg kan aksepteres fjernet. Flatbrygga gir en særlig mulighet for vurdere å åpne bryggen i gavlen mot elva.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner (primær og sekundær) må bevares.</p> <p>Interiør: Deler av bryggas interiør er lite endret fra byggeår. Trapper, tømmervegger og gulvbord er inntakt og må bevares, likeledes vinnehjul.</p> <p>Bruk: Eventuell bruksendring må forutsettes å utnytte bygningen i stor grad slik den er eller har vært. Innvendig bør det legges til rette for at gamle overflater kan være eksponerte og at rommene i all hovedsak kan beholdes som store, åpne arealer. Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse, vindusformater/åpninger mht. plassering og proporsjoner, alle portene, vinduer, listverk, panelkledning, den inntrukne flatbryggen langs elven samt de skifertekkede takflatene, som er særlig viktig mot allmenningen og i valmene, skal bevares. I flatbrygga kan rekkverk med fordel endres i retning av et mest mulig enkelt sikringsverk. Rekkverkets farge, som bakvegg bør beholdes. Smårutevindu i portaksen mot elv bør erstattes av port. Alle etasjer er svært godt bevart i opprinnelig skikkelse med unntak av fjernet del av dekke mellom plan 3 og 4.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger, hovedkonstruksjoner (primær og sekundær) må bevares.</p> <p>Interiør: Hele bryggas interiør er tilnærmet uendret fra byggeår (1867). Trapp, innvendige dører til tømrede boder, tømmervegger og gulvbord er inntakt og må bevares. De store åpne rommene over første etasje gir interiøret et stort opplevelsespotensial og bør ikke oppdeles i små lukkede arealer.</p> <p>Bruk: Eventuell bruksendring må forutsettes å utnytte bygningen i stor grad slik den er eller har vært, og må ta hensyn til bevarte eldre overflater utvendig og innvendig. Innvendig bør det legges til rette for at gamle overflater skal være eksponerte og at rommene i hovedsak skal beholdes som store, åpne arealer. Næring og kultur er anbefalte bruksformål. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring. Brygga står i dag tom og brukes sporadisk til utstillinger med mer.</p>

Bryggene i Kjøpmannsgata

Handlingsrom,
trinn 4



Gatenr.	25	23	21
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Endrings- kapasitet	Middels både utvendig og innvendig.	Liten til middels utvendig og middels innvendig.	Liten både utvendig og innvendig.
Tålegrense	3	3	3
Handlings- rom	<p>Eksteriør: Hovedform og dimensjoner, samt det som er tilbake av den opprinnelige tømmerkassen må bevares. Det er potensial for rekonstruksjon av opprinnelige fasader. Portaksene bør gjeninnføres i begge gavler, fortrinnsvis i nøye samsvar med dokumentasjon av tidligere utforming. I fasadene forøvrig kan det åpnes for endringer av vindusformater og vinduers plassering. Liggende kledning bør erstattes av stående. Inntrukket svalgang bør kles igjen, da den ikke hører med til typologien og bryggas opprinnelige utforming.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger og hovedkonstruksjoner må bevares. Takhøyder 2.2 - 2.3 meter.</p> <p>Interiør: Eldre overflater er for en stor del tildekket av nyere kledning slik at verdier i liten grad kan vurderes.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1.og 2.etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3.etasje og opp. Bruk av denne brygga til bolig må vurderes opp mot bruken av byrommet Kongens gate allmenning til ulike typer arrangement. Konflikt mellom byromsarrangement og boligbruk må vurderes i reguleringsplanarbeidet.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, tømmerkasse, vindusstørrelse og -plassering i de øverste etasjer samt portaksene bør bevares. Vinduene i 1. etasje og underetasje mot elven bør endres, og gis en annen inndeling. Dører mot gate i 1. etasje kan også med fordel gis en annen utforming, gjerne med mindre glass. I første etasje mot gaten bør de store vinduene med grovmasket sprosseoppdeling vurderes endret. Elvefasadens portakse bør føres helt ned til kjeller. Portakser bør gjeninnføres i begge gavler, fortrinnsvis i samsvar med dokumentasjon av tidligere utforming. I fasadene forøvrig kan det åpnes for endringer av vindusformater og vinduers plassering. Liggende kledning bør endres til stående, og åpen svalgang kan vurderes innkledd. Vinduene i 1. etasje og underetasje mot elven bør endres, og blant annet gis en annen inndeling.</p> <p>Konstruksjoner: Fundamenter, tømmervegger og hovedkonstruksjoner må bevares. Takhøyder 2.25 - 2.35 meter.</p> <p>Interiør: Eldre overflater er for en stor del tildekket av nyere kledning slik at verdier i liten grad kan vurderes.</p> <p>Bruk: På grunn av stort volum og størrelse er brygga egnet til flere plasskrevende formål. Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1.og 2.etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og oppover. Brygga er i antikvarisk klasse B med tålegrense i kategori 3.</p>	<p>Hovedformen, gjenværende tømmervegger, portaksene og paneltypene bør bevares. Bygningen kan tåle mindre endringer innenfor typologien. Portmotiv bør etableres også i underetasjen mot elven. Eksisterende veranda bør vurderes ombygget til en lettere, mer transparent variant. Boligformål kan vurderes innenfor byggets tålegrense, og kun fra fra 3. etasje og opp.</p>

Bryggene i Kjøpmannsgata

Handlingsrom, trinn 4



Gatenr.	19	17	15
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse C. Antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Endringskapasitet	Liten både utvendig og innvendig.	Stor innvendig, liten til middels utvendig.	Liten utvendig og middels til stor innvendig.
Tålegrense	2	3	3
Handlingsrom	<p>Eksteriør: Eldre kledning, porter, takelhus, gerikter og detaljer samt elvefasadens vindusbredder og brede tettveggspartier må bevares. Det bør gjøres svært få endringer i fasadene. Vinduene må fortsatt være som i dag, men kan eventuelt rekonstrueres i henhold til dokumentasjon av tidligere situasjon.</p> <p>Konstruksjoner: Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner må bevares</p> <p>Interiør: Ikke vurdert.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring.</p>	<p>Eksteriør: Hovedform, materialkarakteren i eksteriøret, fasadeoppdelingen, inkl. portakse mot gaten samt eksponering av de konstruktive elementene bør bevares. Ved eventuell utvendig isolering av gavlene må det legges avgjørende vekt på å rekonstruere eksteriørkarakteren nøyaktig. Innpassing av en portakse også på elvefasaden kan vurderes.</p> <p>Konstruksjoner: Ingen spesielle begrensninger utover fasade.</p> <p>Interiør: Ingen spesielle begrensninger.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Brygga har begrensede interiørverdier.</p>	<p>Eksteriør: Hovedformen, vindusåpninger og -formater med plassering, proporsjoner, ramme- og ruteoppdeling bør bevares. De store vinduene vil, sammen med åpne porter, kunne gi brygga et forholdsvis stort dagslysinnslipp.</p> <p>Konstruksjoner: Det er sterkt ønskelig at betongfundamentene foran elvefasaden endres/bygges om. Tømmervegger må bevares, samt gjenværende deler av eksisterende konstruksjoner som kan kombineres med ny bruk. Manglende samsvar mellom nye etasjer og fasade må løses på innsiden. Store dekker av betong er satt inn til erstatning for deler av eksisterende konstruksjon. Sekundærbjelkelag er i hovedsak revet i de gjenstående etasjer. Det er etablert trapperom og heis i betong.</p> <p>Interiør: Få interiørkvaliteter på grunn av tidlige ombygging. Kontrasten mellom nye og gamle konstruksjoner kan være en kvalitet som det kan bygges videre på.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Brygga har begrensede interiørverdier.</p>

Bryggene i Kjøpmannsgata

Handlingsrom, trinn 4



Gatenr.	13	11	9
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse A. Svært høy antikvarisk verdi (fredningsklasse)	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse B. Høy antikvarisk verdi
Endrings- kapasitet	Liten utvendig, liten til middels innvendig.	Liten utvendig, Middels til stor innvendig.	Liten til middels utvendig, middels innvendig.
Tålegrense	1	3	3
Handlings- rom	<p>Eksteriør: Aldersverdier i hovedform, all kledning, alle vinduer og alle porter, gurtgesimsene og takelhus må bevares. Brygga må jekkes opp og refundamenteres. Eldre elektriske isolatorer på vegg, pipe på vegg mot gate må bevares. Det kan åpnes for større lysinnfall via takvinduer og porter. Vegg mot elv fremstår i dag umalt, noe som i seg selv er et verdifullt uttrykk som bør tas vare på.</p> <p>Konstruksjoner: Det er sterkt begrenset mulighet for strukturelle endringer i bryggen dersom egenarten skal tas vare på. Tømmervegger må bevares, samt gjenværende deler av eksisterende konstruksjoner. Der det er spesielt lave etasjehøyder kan nødvendige tilpasninger vurderes (for eksempel ved at sekundærbæring delvis tas bort)</p> <p>Interiør: Store interiørkvaliteter i eksponerte tømmervegger og konstruksjoner som må bevares. Særlig storslagne rom, fremkommet ved sammenslåing av etasjer, må tas vare på.</p> <p>Bruk: Eventuell bruksendring må forutsettes å utnytte bygningen i stor grad slik den er eller har vært, og må ta hensyn til bevarte eldre overflater utvendig og innvendig. Innvendig bør det legges til rette for at gamle overflater kan være eksponerte og at rommene i all hovedsak kan beholdes som store, åpne arealer. Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring.</p>	<p>Eksteriør: Hovedformen, eldre vinduer og porter, samt kledning i øvre del mot gate og lasteluke til kjeller må bevares. Gjelder også avslutningsdetaljer knyttet til novkasse på hjørner, noe som er med å fortelle om bygningens forskjellige faser. Mer dagslys i fasadene kan oppnås ved å åpne portene i alle etasjer for lysinnfall. Påbygging til den høyde brygga hadde fra 1870-tallet og frem til brannen i 1950 kan vurderes.</p> <p>Konstruksjoner: Tømmervegger må bevares, likeså de gjenværende deler av eksisterende konstruksjoner som kan kombineres med ny bruk. Manglende samsvar mellom nye etasjer og ytre fasade må i hovedsak løses på innsiden.</p> <p>Interiør: I kjeller er opprinnelige interiørkvaliteter i form av murer og stolper til dels inntakt. I øvrige etasjer er det på grunn av tidligere brann få interiørkvaliteter.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Brygga har begrensede interiørverdier.</p>	<p>Eksteriør: Dagens 1980-tallsfasader er i store trekk miljømessig oppsluttende, og kan med fordel beholdes. Porter mot elven bør tas vare på selv om de ikke er svært gamle. Vindusformater/åpninger mht. plassering og proporsjoner forutsettes bevart.</p> <p>Konstruksjoner: Tømmervegger og hovedkonstruksjoner (Primær- og sekundærbæring) forutsettes bevart. Gode takhøyder.</p> <p>Interiør: Eldre overflater er for en stor del tildekket av nyere kledning slik at verdier i liten grad kan vurderes.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Brygga har begrensede interiørverdier.</p>

**Bryggene
i Kjøpmannsgata**

Handlingsrom, trinn 4



Gatenr.	7	5
Verneverdi/ antikvarisk klasse	Klasse B. Høy antikvarisk verdi	Klasse C. Antikvarisk verdi
Endringskapasitet	Liten utvendig og middels innvendig	Middels utvendig, middels til stor innvendig.
Tålegrense	2	4
Handlingsrom	<p>Eksteriør: Eldre kledning, porter og takelhus, vinduer, gerikter og detaljer forutsettes bevart. Det samme gjelder listverk med høy alder. Fasadene har godt rekonstruerte vinduer av gjennomgående god utførelse, noe som gir klar grunn til å avstå fra fasadeendringer. Inngang og utforming av rampe kan endres over tid. De større skiltplatene i gatefasaden kan med fordel fjernes.</p> <p>Konstruksjon: Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner (Primær- og sekundærbæring) forutsettes bevart.</p> <p>Interiør: Opprinnelige, konstruktive ledd eksponert flere steder.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for alle etasjer. Brygga egner seg ikke til boligbruk da konstruksjon og interiørverdier har krav på bevaring.</p>	<p>Eksteriør: Gjenstående deler av tømmerkassen med åpninger, hovedform og -dimensjoner, tak og tekking fra før brannen i 1939, lasteport i kjeller samt den nåværende fargesettingen i øker (fra før 1939) forutsettes bevart. Nåværende fasadekarakter og utvendig materialbruk må beholdes. Fasadene mot sør er ikke typisk for bryggene, og det er derfor større potensial for nye åpninger i sørvegg enn i gavlene. Utskifting av vinduer er akseptabelt. Det vil være mulig å lage større vindusåpninger knyttet til franske vinduer på sørfasaden, men viktig at minimum to referansevinduer blir stående i veggen. Solavskjermingstype bør vurderes endret. Lasteporner i sør bør gjenskapes. Etablering av porttakse mot elven må vurderes, muligens kan det her innpasses to akser.</p> <p>Konstruksjon: Gjenværende deler av opprinnelig konstruksjon i 1. etasje og kjeller må bevares. Generelt gode etasjehøyder.</p> <p>Interiør: Ingen særskilte interiørverdier.</p> <p>Bruk: Næring og kultur er anbefalte bruksformål for 1. og 2. etasje. Forutsatt at det tas hensyn til overnevnte handlingsrom, kan det vurderes boliger fra 3. etasje og opp. Brygga er egnet for dette formålet fordi det er få interiørverdier, gode muligheter for tilstrekkelig dagslys og uteareal mot sør.</p>

Premisser gitt i vedtak og planer

Planene og vedtakene som legger føringer for Kjøpmannsgata er i dag ikke spesielt rettet mot dette området, men gir generelle rettesnorer for inngrep og planlegging:

kommuneplanens arealdel 2012-2024: Her 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 tilpasning til omgivelsene.

Midtbyplanen: Gjeldende plan for bryggerekken er Reguleringsplan for Midtbyen, den såkalte Midtbyplanen, fra 1981. I Midtbyplanen er alle bryggene regulert til lager, engros, forretninger og kontor. På vestsiden av Kjøpmannsgata (gårdssiden) er formålene delvis offentlige bygninger og delvis forretninger og kontor. Vollen og bryggene mellom de to bruene er et avgrenset bevaringsområde.

Pågående reguleringsplan for bryggerekken: Høsten 2014 vedtok Bystyret å be rådmannen om å fremme en reguleringsplan for Kjøpmannsgata som skal ivareta bygningsmiljøet og skape økonomisk grunnlag for å investere i bevaring og vitalisering av bryggene.

Rådmannen er også bedt om å vurdere hvilke muligheter Trondheim kommune har for å pålegge eiere av bevaringsverdige bygg å sikre disse i tilfeller hvor tilstanden er så dårlig at de bygningsmessige verdiene står i fare for å ødelegges. I oktober 2015 sendte byggesakskontoret varsel om pålegg om sikring/utbedring til en bryggeeier. Kommunen er pr februar 2016 i dialog om sikring.

Veileder for bebyggelsen i Midtbyen (2013): Det er utarbeidet en veileder som gjør rede for hvilke krav som stilles til bebyggelsen med hensyn til utforming og arealbruk, og være grunnlag for behandling av plan- og byggesaker i Midtbyen. Hovedformålet er blant annet å beholde Trondheims karakter som treby, å utnytte arealene i Midtbyen så godt som mulig innenfor hensynet til verneverdiene, samt å legge forholdene til rette for sentrumsfunksjoner, kontor og gode bomiljø.

Bystyrevedtak: Ved sluttbehandling av *Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen* 29.8.2013 vedtok bystyret «å åpne for etablering boliger også i bryggene langs Kjøpmannsgata.»

En blå tråd: Et kommunalt prosjekt som skal løfte frem kunnskapen om og styrke forholdet mellom byen, historien og Nidelva. Både kulturminner, naturverdier, byrom og aktører langs vannet, er i dag for stor grad ubrukte ressurser. Prosjektet jobber aktivt med å være katalysator og sette disse arealene i søkelyset, foredle og synliggjøre de, ofte gjennom rimelige tiltak utført i samarbeid med andre aktører.

Vitaliseringsprosjektet: I forbindelse med kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer 2013-2025, vedtok bystyret i 2013 å gjennomføre et forprosjekt for vitalisering av bryggene og styrke de historiske verdiene og miljøkvalitetene i veiter og bakgårdsbebyggelse i handlings- og økonomiplanen for 2014-2017. Bruk av bryggene, bakgårdene og veitene er en forutsetning for å lykkes i å ta vare på

Trinn 4 — aktivering

kulturminner på lang sikt. Målet er å gjøre området langs nedre nivå av Kjøpmannsgata mer attraktivt. Prosjektet er planlagt å pågå i tre år, fra 2015- 2017.

Byromstrategien: Et kommunalt prosjekt som skal ligge til grunn i kommunens fremtidige arbeid med byrom som oppholdsplasser og opplevelsesverdi. Byrommene er hovedarenaer for bylivet. Gjennom byromsstrategien skal bylivet i Trondheim sentrum styrkes.

Juridiske føringer

Kulturminneloven

Fredning er den strengeste formen for vern. Vernet kan omfatte både det utvendige og det innvendige i en bygning. Ved ønske om mindre vesentlige endringer i fredete bygninger, må tiltakshaver søke om dispensasjon fra fredningen. Alt arbeid utover vanlig vedlikehold er søknadspliktig, og skriftlig dispensasjon må innhentes på forhånd.

Kulturminneloven er en særlov som har rang foran plan- og bygningsloven. Men kulturminneloven regulerer ikke alle de forhold plan- og bygningsloven regulerer, derfor er det slik at begge lover kan gjøres gjeldende samtidig. I praksis må man derfor for fredete bygninger i en del tilfeller ha tillatelser fra begge lovverk for å gjøre endringer. Der det er konflikt mellom de to lovverkene, vil det i de fleste tilfeller kunne gis dispensasjon fra reglene i plan- og bygningsloven. Det vil si at for eksempel strenge krav til energiøkonomisering ihht plan- og bygningsloven, vil kunne dispenseres fra, for å sikre bevaring av en bygning etter kulturminneloven.⁵

Ingen av bryggene er i dag fredet, men fem vurderes å ha fredningsverdi. Alle tiltak i middelalderbyggrunnen må omsøkes spesielt til Riksantikvaren.

Plan- og bygningsloven

På Riksantikvarens nettsider står følgende:

For kulturminner som er regulert til bevaring eller hensynssone gjennom plan- og bygningsloven, er det reguleringsbestemmelsene som setter rammene for hvilke tiltak som godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene. Byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift setter krav til nybygg og endringer av bestående bygninger. Lovverket er i stor grad tilpasset nybygg. For verneverdige bygninger vil ofte de tekniske kravene innrettet mot nybygg bli kompliserte, kostbare, og de vil kunne føre til at bygningenes verneverdi reduseres. Visse unntak fra nybyggkravene er innført for å ivareta kulturminneverdiene.

(...)

Hovedregelen er at alle nye tiltak på eksisterende byggverk skal oppfylle lovens og forskriftenes bestemmelser. Kommunene har mulighet til å gjøre unntak fra disse kravene. Det heter i plan- og bygningsloven §31-2 fjerde ledd :
"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten utforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk." ⁶

5 Hva sier lovverket? Lastet ned 29.05.2016, fra <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Energisparing/Hva-sier-lovverket>

6 Ibid.

Teknisk forskrift

Gir blant annet krav til en bygnings isolasjon, tetthet, energiforbruk mm. Det vises til: Byggeteknisk forskrift (TEK) II. Energieffektivitet, § 14-2. Energieffektivitet, § 14-3. Energiltak, § 14-4. Energirammer og § 14-5. Minstekrav. I teknisk forskrift åpnes det for unntak der de nye energikravene "ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier"; da gjelder kravene så langt de passer. Det er likevel et selvsagt mål at bevaringsverdige bygninger ikke skal bruke mer energi enn nødvendig. Se TEK § 14-1 pkt. 4. ⁷

Andre krav i henhold til gjeldende lovverk

For alle bryggene gjelder at behov for installasjoner knyttet til våtrom, heis, ventilasjonsanlegg og brannsikring ikke er omtalt for den enkelte eiendom. For alle nye installasjoner gjelder det at disse må tilpasses så langt det er mulig uten at de kommer i konflikt med hensyn til vern, og at vernehensynet må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Plan og bygningsloven åpner i stor grad for dette, med unntak av forhold som omfatter sikkerhet. I de fleste brygger vil det være mulig å både ta hensyn til verneverdier, tilpasning til tekniske krav og universell utforming.

Hva som er akseptable inngrep, avhenger av bygningens verneverdi. Riksantikvaren anbefaler at det spesielt for de mest sårbare bryggene i verneklasse A og B, kategori 1 og 2, gjennomføres en kost-/nyttevurdering der også kostnader i form av inngrep i bygningen og langsiktige skader tas med i regnestykket.

Tilgjengelighet

For de få bryggene der 1. etasje ligger høyt over gatenivå vil mulighetene for trinnfri adkomst kunne være begrenset. I de fleste brygger vil det være mulig å etablere innvendig eller utvendig rampe. Installasjon av heis og forskriftsmessige trapper tillates, forutsatt en god plassering i bygget og at heissjakt ikke føres opp gjennom takflaten.

Dagslys

Som ledd i å utvide bruksmulighetene kan det tillates nye lysåpninger i takflaten, men ikke i fasade. I takflaten skal summen av eksisterende og nye åpninger ikke overstige 10 % av takflatenes areal.

Plassering og formater må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I gavlfasader forutsettes økt dagslysinfall primært oppnådd gjennom porter, som kan stå åpne, med tilbaketrukne glassvegger innenfor.

På langvegger tillates normalt ikke nye åpninger.

⁷ Ibid.

Trinn 4 — aktivering

Lyd

I alle bygninger med hovedkonstruksjoner i tre vil både trinnlyd, luftlyd og spredning av lyd via konstruksjoner være et potensielt problem. Det viktigste tiltaket for å hindre for stor utskifting og endring av konstruksjoner, er å finne bruksformål som kan kombineres med større åpne arealer. Der man må etablere lydskiller må det differensieres mellom ulike grader av lyddemping og ulike grader av bevaring av eksisterende gulvkonstruksjoner:

Dersom eksisterende dekkekonstruksjon inklusive gulvbord skal bevares, vil man uten å gjøre inngrep ikke få en lydskilleeffekt. Med en opphengt lydhimling under konstruksjonen vil man kunne få en begrenset lyddemping. Legging av varegulv kan også være en mulighet, eventuelt med isolasjon og tekniske føringer, dersom det er tilstrekkelig takhøyde.

Dersom primærkonstruksjon og sekundærbæring skal bevares, kan man gjøre tiltak for lyddemping både over og under konstruksjonen, for derigjennom å få et relativt godt lydskille. Sekundærbæringen vil da bevares, men skjult i konstruksjonen. Som hovedprinsipp kan det ikke lyddempes i brygger med verneverdi A og B i kategori 1 og 2.

Branncelleoppdeling

Store brannceller, som gjerne går over flere etasjer, gir mulighet for å bevare og eksponere aldersverdier i interiørene er ønskelig. Dette fordi brannskillende konstruksjoner blir få og med relativt stor avstand imellom. Når en etasje blir oppdelt i flere små brannceller, blir brannskillene mange og liggende relativt tett. Som regel må da alle overflater kles med ubrennbare materialer, noe som vil føre til at bygningens opprinnelige karakter blir borte.

Automatisk slokkeanlegg og brannalarmanlegg med direktevarsling er ønskelig i alle bryggene, jf. for øvrig krav til aktive tiltak i TEK10 § 11-12.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner som VVS, EL, ventilasjon, sprinkling med mer vil være mulig så fremt plassering er fornuftig og hulltaking er begrenset og samlet. Nye anlegg må løses uten at eksteriørkvaliteter forringes. Det vil si at luftutkast og-inntak primært må løses under og eventuelt mellom bygninger.

Lavteknologi-løsninger for ventilasjon bør derfor vurderes.

For bygninger i klasse A og B, kategori 1 og 2, må også tekniske anlegg løses uten vesentlige ikke-reversible inngrep inne i bygningen. En løsning kan være at etablere få, men strategisk godt plasserte sjakter, for å få til det nødvendige minimum av vertikale føringer.

Andre bygningstekniske løsninger

Oppjekking, refundamentering, utskifting av råteskadde bygningsdeler må gjennomføres ved hjelp av tradisjonelle metoder og aldriingsbestandige materialer av høy kvalitet.

Vindtetting og eventuell isolering kan ved behov gjennomføres utvendig på langveggene. Kledning skal være tennvernende og værbestandig (unntatt nærmest hjørnene).

Eldre vinduer, dører og porter skal beholdes og istandsettes. Innvendige varevindu/dører kan benyttes for å oppnå god varmeisolering.

Det vil være mulig å etablere inntrukne balkonger med glassvegger bak lasteportene. Vanligvis vil også gjenåpning av tidligere åpninger i yttervegg bli akseptert hvis grunnlaget kan dokumenteres.

Takkonstruksjoner kan utbedres og isoleres, med utvendig lufting. Ny tekking kan aksepteres når eksisterende tekking ikke er teglstein eller skifer, eller denne er dårlig. Det vil være mulig å etablere nye åpninger i takflaten. Se pkt om dagslys.

Toaletter og andre våtrom, kjøkken, tekniske rom med mer må plasseres slik at inngrepene samles og blir færrest mulig.

Ved reparasjon må det benyttes like så solide og varige materialer som tidligere, og tradisjonelle håndverksteknikker må legges til grunn. Nødvendige tilføyelser må være bevisst utformet og plassert.

Føringer for parkering og uterom

Kommunen har ulike normkrav for parkering og uterom, avhengig av bruksfunksjon og lokalisering. Behovet og grunnlaget for dispensasjoner må avklares gjennom reguleringsplanarbeidet.

Trinn 4 — aktivering

KILDER

Skriftlige kilder

Andresen, Kjell (1978): Bryggene i Kjøpmannsgata. Diplomoppgave NTNU, Trondheim.

Christoffersen, Axel og Sørungård, Marit (1997): Fra Nidarnes til Trondheim: Vandring i bylandskap. NINA-NIKU

Ekroll, Ø., Keller, K.F. og Christoffersen, A. (2008): Middelalderbyen Nidaros. Karl-Fredrik Keller, Oslo.

Fasting, Lars (1977): Trondheims bybilde: Innstilling om verneverdige bygninger og bygningsmiljøer o Trondheims sentrale områder. Antikvarisk utvalg. Trondheim kommune, Trondheim.

NIKU oppdragsrapport 14/2016

Støren, Wilhelm K. (1962): Bryggene i Trondheim – et blad av byens handelshistorie, i Trondhjemske samlinger (rekke 3, bind 2, hefte 1-4). Sentrum bok og aksidenstrykkeri, Trondheim.

Støren, Wilhelm K. (1978): Bryggene og de Trondhjemske handelshus. Kulturminner i Trondhjem. Aktietrykkeriet, Trondheim.

Trondhjems Arkitektforening (2009): Arkitektur i 1000 år. Arkitekturguiden for Trondheim. Tapir uttrykk, Trondheim.

Trondheim byleksikon (2008) Terje T. V. Bratberg. Kunnskapsforlaget H. Aschehoug & Co. (W.Nygaard) A/S og Gyldendal ASA.

Nettkilder

Stedsanalyser. (2015). Lastet ned 29.05.2016, fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-pros-ess-og-verktoy/stedsanalyser/id524610/>

Riksantikvarens NB-register, lastet ned 29.05.2016: http://archive-no.com/no/r/ra.no/2015-02-13_5428379_11/NB/
Kilde: NIKU oppdragsrapport 14/2016

Allmenninger i Midtbyen og på Bakklandet. (2014). Lastet ned 01.06.2016, fra http://www.strindahistorielag.no/wiki/index.php?title=Allmenninger_i_Midtbyen_og_p%C3%A5_Bakklandet

Hva sier lovverket? Lastet ned 29.05.2016, fra <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Energisparing/Hva-sier-lovverket>

Muntlige kilder

Byantikvar Gunnar Houen, Trondheim kommune

VEDLEGG

- I Bryggenes sårbarhet
- II De ulike plan- og konstruksjonstypene
- III Fargeregistreringer for bryggene
- IV Noen utvalgte brygger
- V Intervju med bryggeeierne

Trondheim kommune
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

www.trondheim.kommune.no