

Kulturmiljøet Kjøpmannsgata

En kulturhistorisk stedsanalyse av bryggene langs Nidelva mellom Bakke Bru og Gamle Bybru



DIVE-analyse

Trondheim 2015

Forberedende

Leserveiledning

Denne kulturhistoriske stedsanalysen er gjennomført som en DIVE-analyse. For å lettere komme inn i dokumentets oppbygging gis det her en smakebit på hva som skjuler seg under de ulike kapitlene.

Analysen består av seks kapitler, hvorav fire er analysens kunnskapsinnhentende og evaluerende del, trinn 1 til 4. En nærmere forklaring av hva DIVE-analysen er, finner en på side 6 og 7.

Innledning

Leserveiledningen er en del av analysens første kapittel, "Innledning". Videre kommer startpakken man trenger for å få innsikt i hva DIVE-analysen er, og om DIVE-kurset som ble avholdt. Et poeng å ta med seg videre er at DIVE-kurset inneholdt en workshop med casestudier. Gruppearbeidet som ble gjort her er en del av medvirkningsprosessen i analysen. Disse er å finne under deloverskriftene som er merket "Medvirkning, casestudie: Kjøpmannsgata" og "Medvirkning, casestudie: Kjøpmannsgata 29".

Trinn 1 — beskrivende

Det første trinnet av DIVE-analysen utforsker Kjøpmannsgatas historiske karakter ved hjelp en matrisefremstilling og et historisk tilbakeblikk. Medvirkningen består her av casestudie av Kjøpmannsgata, i tillegg til kommentarer fra Kjøpmannsgatas bryggeiere.

Trinn 2 — fortolkende

Kjøpmannsgatas historiske betydning belyses ved hjelp av tekster om allmenningen og vollen, middelalderstrukturen i Kjøpmannsgata samt en historisk bildecollage. Medvirkningen består av casestudiene av gata og Kjøpmannsgata 29, der kursdeltakerne identifiserer og fortolker historiske elementer.

Trinn 3 — vurderende

Kjøpmannsgatas sårbarhet og utviklingspotensial vurderes gjennom en sårbarhetsmatrise, en tekst om blant annet området verdi i et antikvarisk perspektiv og en gjennomgang av noen representative brygger. Kapitlets medvirkningsdel er DIVE-kursets casestudier, med vurdering av hvilke elementer som bør tas vare på samt sårbarhet og endringspotensiale. I tillegg kommer gjengivelsen av intervju med bryggeeierne.

Trinn 4 — aktiverende

Denne delen består av å definere Kjøpmannsgatas handlingsrom. De eksisterende premisene for Kjøpmannsgata trekkes frem og vi ser på tiltak som skjer i området, samt resultatet fra casestudiene.

Oppsummerende

En kort oppsummering over videre arbeid med aktivisering av Kjøpmannsgatas bryggerekke.



Forberedende 2

Innhold: DIVE-analysen, DIVE-analysens oppbygging og prinsipp, samt DIVE-kurs.

Trinn 1 — beskrivende 11

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas historiske karakter.
Innhold: Tid- og rom-matrise, historiske bilder og casestudier.

Trinn 2 — fortolkende 43

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas historiske betydning.
Innhold: Historisk bildecollage, middelalderstruktur og casestudier.

Trinn 3 — vurderende 57

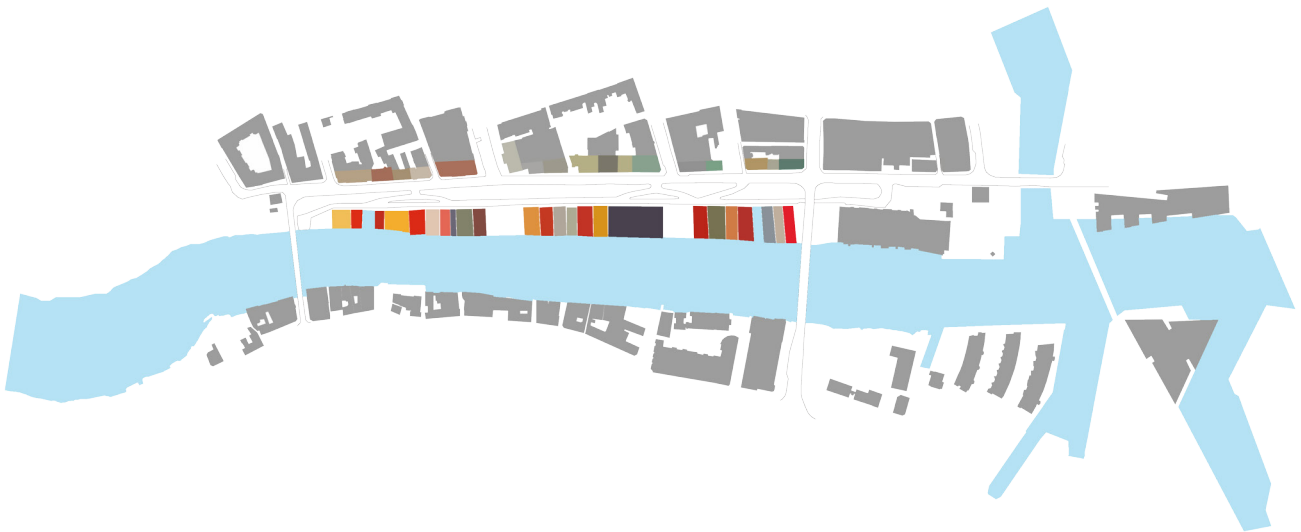
Mål: Belyse Kjøpmannsgatas kulturhistoriske verdier og muligheter.
Innhold: Sårbarhetsanalyse og -matrise, casestudier og intervju med bryggeiere.

Trinn 4 — aktiverende 111

Mål: Definere Kjøpmannsgatas handlingsrom.
Innhold: Oppsummering av premisser, casestudier og tiltak

Oppsummerende 131

Innhold: Sammenfatning av analysens innhold, resultater og anbefalinger



Denne analysen ble laget av Trondheim kommune for å kartlegge det kulturhistoriske aspektet ved Kjøpmannsgata i Midtbyen.

Det var et sterkt ønske om å inkludere flest mulig aktører i prosessen. En DIVE-prosess vektlegger i stor grad en slik medvirkning, og dette er en av hovedgrunnene til at denne metoden ble tatt i bruk.

Etter at DIVE-analysen ble påbegynt, har Trondheim kommune satt i gang et omfattende arbeid med ny reguleringsplan for Kjøpmannsgata. Planarbeidet skal legge til rette for en forutsigbar forvaltning som muliggjør et godt samspill mellom vern og bruk. Arbeidet skal også bidra til å vitalisere og løfte områdets status som kulturmiljø.

Denne DIVE-analysen vil inngå i utredningsmaterialet for planarbeidet, som en av flere grunnleggende utredninger. Samtidig er det viktig å presisere at dette er en frittstående analyse som skal være et tidlig redskap og

felles grunnlag for det videre arbeidet med Kjøpmannsgata.

Alt innhold som ikke er merket spesielt er forfattet av byutvikling ved byantikvaren og byplankontoret i Trondheim, i samarbeid med Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Riksantikvaren. Medvirkningen fra andre parter skal komme tydelig fram i hvert kapittel.

Prosjektgruppe:

Susanne Saue, Bjørg Helene Andorsen og Mari Folven fra byplankontoret i Trondheim kommune.

Gunnar Houen, Elisabeth Kars og Silje Pettersen fra byantikvaren i Trondheim kommune.

Takk til Dag Arne Reinart Mikael Lye og Tron Stranden, Riksantikvaren; Kine Angelo, NTNU og deltakerne fra DIVE-kurset for bidrag til DIVE-analysen.

Forberedende

DIVE-analysen

Riksantikvaren i Norge har vært hovedansvarlig for utviklingen av DIVE-analysen, i samarbeid med Riksantikvarieämbetet i Sverige og Museiverket fra Finland.

"DIVE er en kulturmiljøanalyse for landskap, byer og steder. Analysen kan brukes i samfunnsplanlegging, kommunal og regional arealplanlegging, kulturminne- og landskapsforvaltning, konsekvensutredninger, prosjektutvikling med mer.

Målet er å utlede handlingsrom for utvikling, og prinsipper for forvaltning, av analyseområdets kulturhistoriske innhold og ressurser.

I analysen brukes et kulturhistorisk utgangspunkt, men systematikk og elementer er hentet fra både planfag og kulturhistoriske fag. DIVE-analysen er utviklet gjennom to engelskspråklige samarbeidsprosjekter og har fått navn etter analysearbeidets fire hovedtrinn:

- **D** = describe (beskrive)
- **I** = interpret (fortolke)
- **V** = value (vurdere)
- **E** = enable (aktivere)

Navnet antyder samtidig analysens tilnærming med å "dykke" etter historisk kunnskap ovenfra og nedover, gjennom de historiske lagene."

Tekst i kursiv er hentet fra Riksantikvarens hjemmesider:

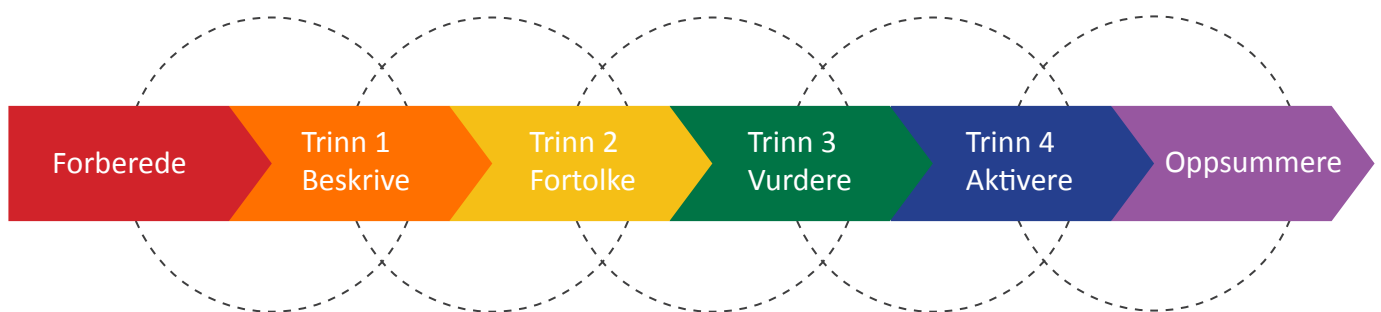
[http://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-steder/
Kulturhistorisk-stedsanalyse-DIVE-analyse](http://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-steder/Kulturhistorisk-stedsanalyse-DIVE-analyse)

Forberedende

DIVE-analysens oppbygging

En DIVE-analyse kan fungere både som integrert planunderlag og selvstendig kunnskapsprosess. I begge tilfelle er hensikten å omdanne kulturhistorisk informasjon, fra passiv til funksjonell kunnskap, gjennom kritisk og kreativ, systematisk og målrettet arbeid. Analysens kulturhistoriske profil favner et bredt spekter av naturbetingede og samfunnsmessige forutsetninger, forestillinger og tema. Oppbyggingen er avledet av fire grunnleggende spørsmål, som hver på sin måte berører forholdet og balansen mellom stedets kontinuitets- og endringskrefter. De fire spørsmålene besvares gjennom disse fire trinnene:

- D** — Hva forteller dagens landskap og miljø om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter?
- I** — Hvorfor har enkelte elementer og karaktertrekk i analyseområdet hatt spesiell samfunnsmessig betydning?
- V** — Hvilke historiske elementer og karaktertrekk har spesiell verdi, kan de utvikles og hvor går grensen for hva de tåler?
- E** — Hvordan kan stedets prioriterte historiske karaktertrekk og ressurser forvaltes og utvikles?



I tillegg til de fire trinnene er det også en forberedende og en oppsummerende del. Disse seks kapitlene følger fargekodene og kan sees i kapitelloversiktene. DIVE-analysen kan sees som en kunnskapsprosess, der de ulike leddene henger sammen som leddene i en lenke. For å gjøre det lettere å følge med på de ulike arbeidsfasene brukes det en fargekode i gjennomgangen. I praksis vil arbeidsfasene overlape og også arbeides med parallellt.

Arbeidsfaser	Målsetting	Aktuelle deloppgaver
Forberedende	Input	Opplegg og arbeidsprogram for analysen
Beskrivende	Historisk karakter	Etablere kunnskapsoversikt, sammenstille, beskrive og bearbeide informasjon om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter
Fortolkende	Historisk betydning	Undersøke analyseområdets historiske lesbarhet, betydningsbærende og -formidlende innhold, integritet, autentisitet og tilstand
Vurderende	Verdi og muligheter	Drøfte de kulturhistoriske ressursenes verdi, utviklingspotensial, sårbarhet, tålegrenser og endringskapasitet
Aktiverende	Handlingsrom	Definere handlingsrommet for aktivering av kulturarven, foreslå strategier, prinsipper, virkemidler og tiltak for forvaltning og utvikling
Oppsummerende	Output	Sammenfatning av analysens innhold, resultater og anbefalinger



Foto 1: Byantikvar Gunnar Houen guider kursdeltakerne i forkant av casestudiene. Foto: Trondheim Kommune

Trondheim kommune inviterte i samarbeid med Sør-Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren til kurs i "DIVE — kulturhistorisk stedsanalyse". Kurset fokuserte spesielt på sjøhus.

Hensikten med kurset var å la problemstillinger i Kjøpmannsgata og Kjøpmannsgata 29 være grunnlag for denne DIVE-analysen, med overføringsverdi til plan- og stedsutviklingsprosesser andre steder.

Kurset ble tilbudt kommuner og andre med ansvar og engasjement for lokal samfunnsutvikling. Kurset ble rettet mot både planleggere, eiere og ansvarlige for kulturminner og kulturmiljøer.

Invitasjonen ble sendt til kystkommuner i Nord- og Sør-Trøndelag, samt Møre og Romsdal, men kommuner fra andre deler av landet var også velkomne. Deltakerne bestod av spesielt interesserte: Fagfolk og studenter innen kulturminnevern, i tillegg til folk med tett tilknytning til området.

Kursdeltakerne møtte hverandre på tvers av faglige innfallsvinkeler og økte dermed muligheten for gjensidig tillit og informasjonsflyt.

Kurset gikk over to dager og ble avholdt 7. og 8. april 2014, med til sammen 50 kursdeltakere. Kurset vekslet mellom metodelære, praktisk gruppearbeid og presentasjoner av bryggerekken i Kjøpmannsgata i Trondheim som case. Det praktiske gruppearbeidet ble gjennomført som en workshop inndelt i casestudier. Deltakerne deltok på befaring i Kjøpmannsgata generelt, og Kjøpmannsgata 29 spesielt. Resultat fra casestudiene gjengis i trinn 1 til 4.

Beskrivende

Mål: Beskrive Kjøpmannsgata og bryggenes historiske utvikling, og hvordan denne utviklingen har satt spor.

Hovedspørsmål: Hva forteller dagens situasjon i Kjøpmannsgata om områdets opprinnelse og utvikling?

I analysens første trinn trekkes historien som ligger til grunn for stedets utvikling frem, ved å spesifisere de naturlige og kulturelle forutsetninger. Hvordan har disse forutsetningene påvirket bryggene, gata og vollen?

Bygningene og bygningsmiljøets elementer forteller en historie. Med bakgrunnskunnskapen kan vi forstå det vi har av kulturelt arvegods på et dypere nivå.

For å få oversikt over et slikt komplekst og stort felt, samles informasjonen inn i en historisk matrise med aksene tid og rom. Rom forstås her som fysiske elementer. Da får en oversikt over historiske hendelser som har satt sitt spor på de ulike nivåene. I denne kulturhistoriske analysen er det valgt ut tre nivåer:

1. Trondheim
2. Kjøpmannsgata
3. Bryggene
4. Detaljer

Trinn 1 — beskrivende

Historisk matrise

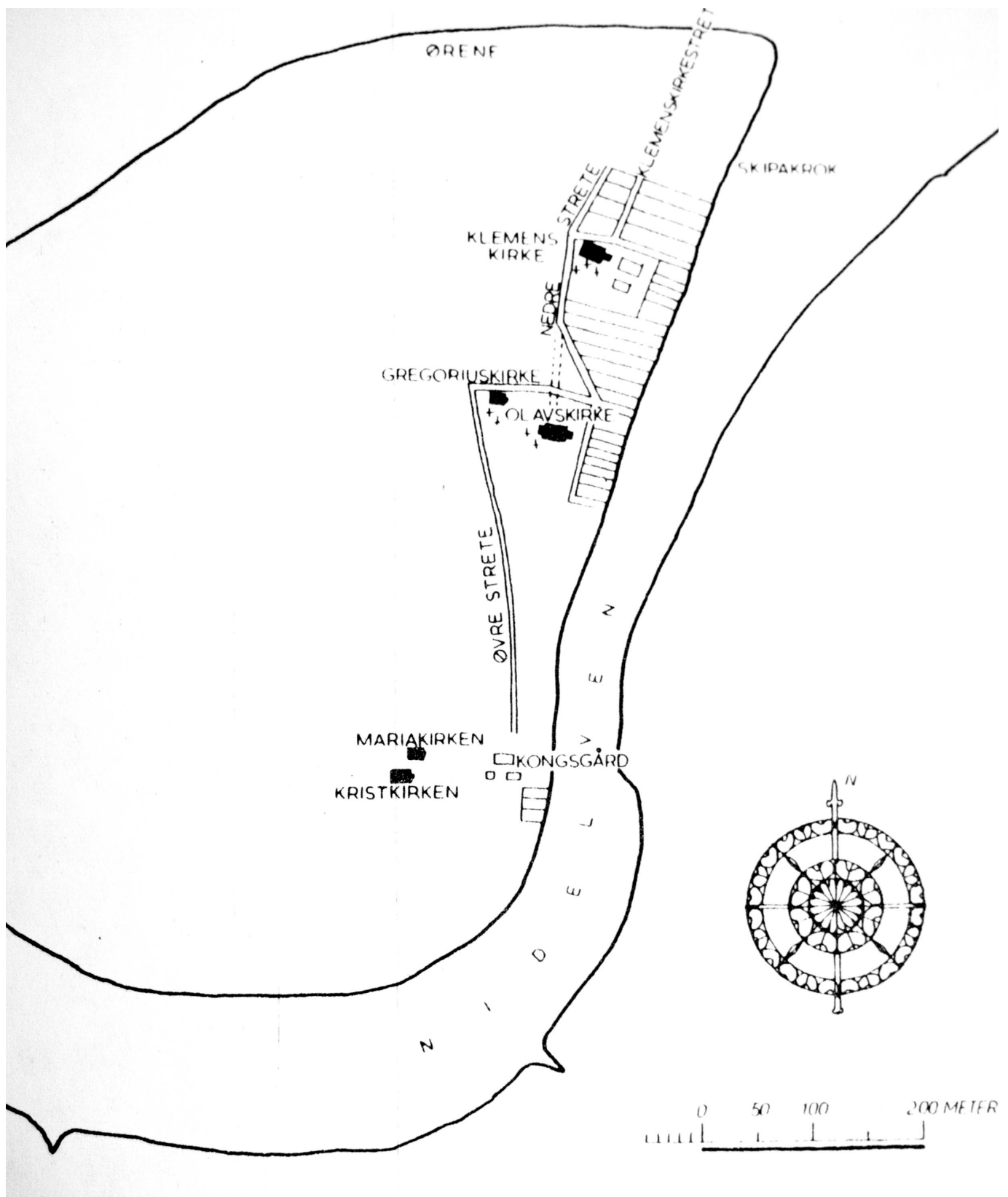
Intro til matrisen og hvordan den leses..?

eller ikke?

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	DETALJER
1981 — nåtid	<p>Midtbyplanen erstatter i 1981 en lang rekke mindre reguleringsplaner hvis formål var radikal, moderniserende bygningsmessig fornyelse av byen (inkludert gateutvidelser).</p> <p>Balanse mellom vern og fornyelse av det sentrale bybildet er en overordnet målsetning.</p>	<p>Kjøpmannsgaten blir (i likhet med Fjordgate-bryggene) i Midtbyplanen regulert til spesialområde med formål bevaring.</p>	<p>Bruken endres — vi får flere kontorer og restauranter, og ett galleri. 5 brygger står helt tomme. Brygger som forsvinner erstattes av nye bygninger med blant annet kledning av tre. Kjøpmannsgaten 37 ombygges til kontor (og galleri) med avgjørende vekt på at også bryggas interiørverdier skal tas vare på.</p>	<p>Første restaureringsprosjekt som tar utgangspunkt i bevaring av innvendige opprinnelige kvaliteter (Kjøpmannsgata 37).</p> <p>Avgjørende vektlegging av at opprinnelig eller eldre karakter og materialbruk skal bevares/rekonstrueres — først og fremst utvendig men i noen grad også innvendig.</p>
1930 — 1981	<p>Byens sentrum moderniseres i samsvar med funksjonalismens idealer etter som konjunkturer (og branner) muliggjør utskifting av den gamle bebyggelsen. Mange store nye forretningsgårder bygges, men konjunkturere "tar aldri av" i en slik grad at det gamle bybildet blir borte</p>	<p>Forslag til ny reguleringsplan på 1930-tallet forutsetter å rive bryggene til fordel for lamellbebyggelse til bolig- og næringsformål. Møter motstand og blir ikke gjennomført..</p>	<p>Brygger som forsvinner som følge av brann eller riving erstattes etter krigen av nye brygger i mur/betong, formmessig tilpasset bryggens hovedform. Den i 1939 nesten helt nedbrente Kjøpmannsgaten 5 gjenreises til tilnærmet opprinnelig skikkelse (1978).</p>	<p>Moderniseringen av bryggene fortsetter, men stadig i beskjeden utstrekning. Den opprinnelige bruken til lagerformål forsvinner gradvis ut av bildet, og er så å si helt borte etter 1950.</p>
1875 — 1930	<p>Havneområdet og jernbaneanlegget på Brattøra står ferdig i 1884. Bybildet moderniseres:</p> <p>Gasslyset erstattes av elektrisk lys etter 1901, gatene og veitene brolegges.</p> <p>Viktige monumentalbygg reises i perioden 1880-1910. Murtvengen utvides i 1899 til å omfatte den bynære omegnsbebyggelsen (blant annet Møllenberg).</p>	<p>Økt handelsvirksomhet, ny aktivitet i form av kramboder og småfirmaer i bryggene. Etter 1910:</p> <p>Lite fraktes til Kjøpmannsgata via elven. Tollboden lengst nord i bryggerekken flyttes til nytt moderne anlegg på Brattøra i 1910.</p>	<p>Motoriserte heisanordninger innføres i flere av bryggene.</p> <p>Den siste tømrede brygge reises (Kjøpmannsgaten 35, i 1904).</p> <p>Bruk til andre formål enn varelager knyttet til skipsfrakt øker: Trelastlager/verksted, garverier med mer.</p>	<p>Større vinduer innsettes i bryggeavlene, først og fremst i de nedre etasjene, og særlig på gatesiden. Enkelte rom i de nedre etasjene i flere brygger innkles til kontorbruk og lignende.</p>

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	DETALJER
1850 — 1875	Oppgangstider. Carl Adolf Dahl tiltrer som byens stadsingeniør i 1859. Første prosjekt er ny bybro (1861 - dagens "Gamle Bybru"). Dahls største prosjekt er planen for en ny havn som inkluderer jernbaneanlegg, og som planlegges bygget på oppfylt areal nord for byhalvøya. Første skritt er byggingen av Olsenmoloen mellom Ravnkloa og Gryta. 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.	"Søgadedepatrisiatets" monopolsituasjon brytes. Fjordgata vokser fram som nytt handelstygndepunkt, og nedgangen i Kjøpmannsgata blir markant.	Flere brygger rives og nye, store brygger bygges opp igjen i denne perioden. Enkelte i opp til 5 etasjer. Alle nye brygger kles med trepanel.	Mindre varespekter utover 1800-tallet: Åpen søyle/dragerkonstruksjon erstatter oppdeling i tømrede boder. I 1872 bygges Kjøpmannsgata 7, trolig den siste bryggen med laftede boder
1814 — 1850	Nedgangstider for handelen. Stort leirras på Tiller i 1816 har konsekvenser for elvas dybde. Diskusjon om å flytte havnen foregår gjennom hele perioden, og kulimenerer med byggingen av "Olsenmoloen" nord for byhalvøya i 1854. Murtvang innføre si byen fra 1845, bryggene unntas.	Grunn elv og grunt elveutløp gir stadig større problemer 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 redene før lasten over i mindre båter.	1839: Bryggerekka for første gang komplett siden Hornemansbrannen. Bryggene bygges høyere enn før — opp til 4 etasjer	De fleste bryggene fremstår med panelte gavler, også langveggene paneles.
1681-1814	Nye handelshus vokser fram fra slutten av 1600-tallet av. Særlig på annen halvdel av 1700-tallet, var det markant oppgangstid og stor byggeaktivitet i byen. Ny bro over elven (omtrent der nåværende bybro ligger) kommer i 1685.til erstatning for den gamle broen ved Elgeseter	Gaten får stadig høyere status om storkjøpmennenes tilholdssted. Begrepet "Søgadedepatrisiatet" oppstår.	Brygger blir oppført på ledige tomter i bryggerekken, en del av de eldre blir revet og erstattet av nye.	De første kjellerne i bryggeregata ble bygd etter 1750. Slutten av 1700-tallet: Brygger med svalgangspregede gavler i søyle/dragerkonstruksjon erstattes av heltømrede bygningskropper i stadig flere brygger.

ROM TID	TRONDHEIM	KJØPMANNSGATA	BYGNINGER	DETALJER
1681	<p>Hornemansbrannen i 1681 markerer et viktig skille i byens historie. 90% av bybebyggelsen gikk tapt.</p> <p>Cicignons byplan, kvartals- og eiendomsstrukturen i byen endres dramatisk. Det anlegges brede gater som brannskiller. Kristiansten festning anlegges.</p> <p>Mange av veitene overlevde i den nye byplanen og skjærer gjennom de nye kvartalene — et særegent karaktertrekk.</p>	<p>Bryggene i Kjøpmannsgata brenner ned i Hornemansbrannen:</p> <p>Bryggemiljøets struktur endres.</p> <p>Bryggene skilles fra den øvrige bybebyggelsen med branngate:</p> <p>Den nye "Søgaden" avskjærer de lange øst-vestgående eiendommene i området. "Cicignons voll" anlegges som forsvarsvoll og brannskille.</p>	<p>Bryggene blir trolig bygd mye slik de hadde vært før brannen, med samme type materialer.</p> <p>Nå anlegger kjøpmennene sine gårder langs vestsiden av "Søgaden", med brygger på østsiden mot elven.</p>	<p>Den videre utviklingen i bryggenes planstruktur har trolig utviklet seg over en lang periode, fra Hornemansbrannen og framover mot vår tid.</p> <p>De eldste bryggene vi har idag har laft og bodinndeling, og disse ble bygget i tiden etter brannen og fram til ca. 1870.</p>
1300 — 1681	<p>Stagnasjon i byutviklingen på 13- og 1400-tallet, før ny oppgang utover 15- og 1600-tallet.</p> <p>Middelalderens gatemønster består, trebrogning vanlig. Tett trehusbebyggelse, flere bybranner.</p>	<p>Et kobberstikk fra 1674 viser at det står brygger ganske så tett langs Nidelva: De fleste har gavlen mot elveløpet, men det finnes også brygger med langsiden langs elven.</p> <p>Svalganger i en og to etasjer, og flatbrygger langs elven i bryggenes 1. etasje.</p>	<p>Bebyggelse på maks to etasjer, et fåtall med utvendig panel; mange tak (sannsynligvis de fleste) er torvtekte. Både dobbeltgårder og enkeltgårder vanlig i området mellom Krambugata og elva: Gårdens bygninger lå på begge eller på den ene siden av passasjen som var anlagt mellom husene fra gata og ned til elva.</p>	<p>Beskrivelse av brygge fra denne tiden:</p> <p>Laft- og stolpekonstruksjon i kombinasjon med lagerfunksjoner nede og soverom oppe.</p>
900 — 1300	<p>Gryende bebyggelse langs elven.</p> <p>Trondheims første kirke bygges.</p> <p>Den første kongsgård anlegges nord i byen.</p> <p>Bro over elven ved Elgeseter, ca år 1200.</p>	<p>Finnes ennå ikke.</p> <p>Byens første nord-sydgående gate er dagens Krambodgaten</p>	<p>Klynger av små naust og brygger knyttet til utbuktninger i elveløpet- tydeligst dokumentert i området ved Gamle Rådhus.</p> <p>Smale eiendomsteiger med bryggebygning nede ved elven og ulike uthus og lignende oppover til møtet med nord/sydgående gate.</p>	<p>Det som finnes bevart er rester av stolpefundamenter, sylstokker, bunnrammer og lignende.</p>



Dette kartet ble tegnet i 1658 og viser middelaldergatene langs vestsiden av Nidelven i Harald Hardrådes regjeringstid 1046 — 1066. Karttegner: Oluf Naucler

Trinn 1 — beskrivende

Bryggene i Kjøpmannsgata gjennom tidene

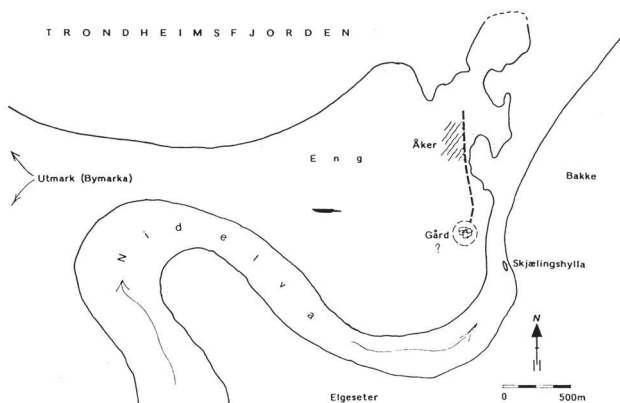
Det har vært sjøhus eller brygger langs Nidelva svært lenge — kanskje like lenge som byen har eksistert. Handelen ved det skjermede elveutløpet var en sentral årsak til Trondheims fremvekst.

997 Olav Tryggvasons kaupang ved Nidelva

Kong Olav Tryggvason grunnla kaupangen (handelsstedet) langs vestbredden av Nidelva i 997. Det var to vikere i halvøya der Kjøpmannsgata ligger i dag, og mellom disse to vikene ble kaupangen anlagt. Det ble lagt ut et strede (smal gate) parallelt med elva, og hustomter ble anlagt på begge sider av stredet. Dette langsstredet fulgte delvis løpet til dagens Krabugata. Langs elva ble det anlagt brygger 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 med elva helt opp til bryggene.

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



Nidarneset cirka år 1000. Illustrasjon: A. Christophersen

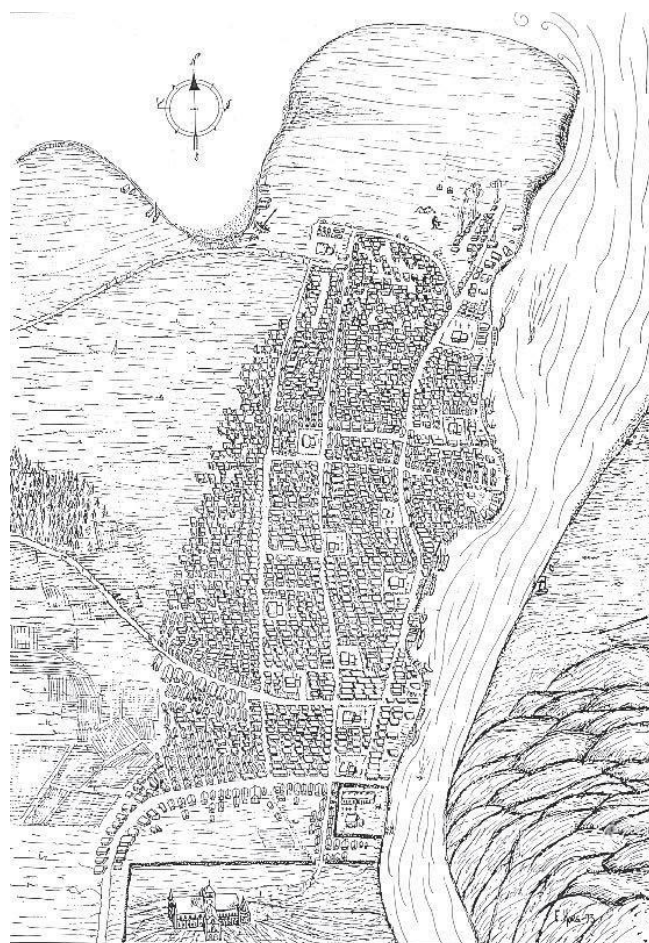
1276 Brygger og bylov

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 jevn 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 byens vekst nådde sitt høydepunkt på begynnelsen av 1300-tallet hadde byen tre langsgående gater, og det var 13 kirker utenom Domkirken. Så startet stagnasjonen, og nådestøtet kom med Svartedauden på midten av 1300-tallet. Da den siste erkebiskopen flyktet i 1537 var Trondheim redusert til en fattig provinsby.

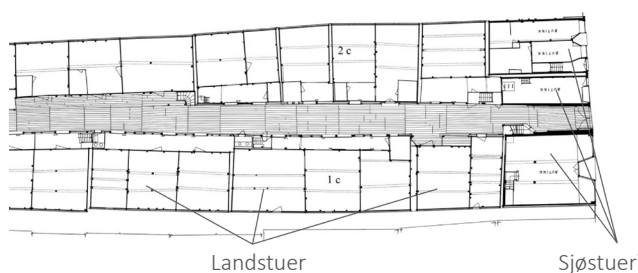


Struktur og tetthet i bebyggelsen omkring år 1300. Illustrasjon: Axel Christophersen/E. Horg

1500-tallet Torghandel

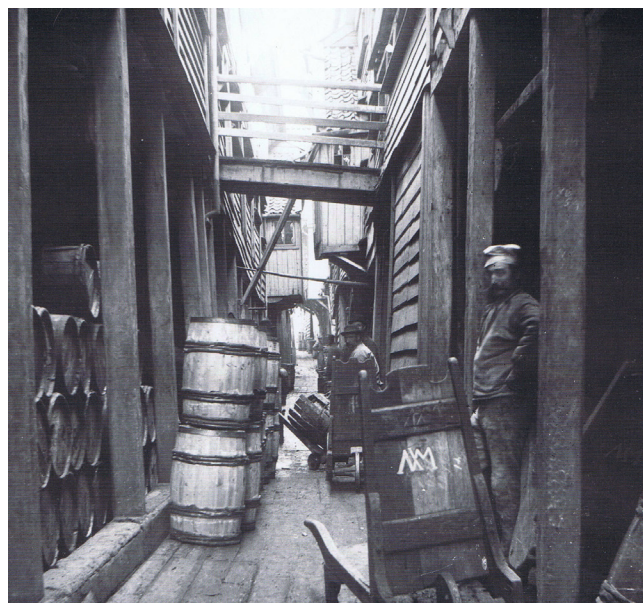
Det finnes lite informasjon om hvordan gårdene var utformet på 1500- og 1600-tallet, men man har spor som forteller at det i middelalderen fantes både dobbeltgårder og enkeltgårder. Det vil si at gårdens bygninger lå på begge, eller kun på den ene siden av passasjen som var anlagt mellom husene fra gata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

En lov fra 1540 beskriver at fersk fisk ikke måtte bys fram 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 foregikk i all hovedsak ved torget.



Bryggen i Bergen, plan for Bredsgården. Landstuer og sjøstuer er handelskontor og handelshus. Kilde: X

Byens økonomiske grunnlag ble forandret under reformasjonen i 1537, da erkebispesetet og pilegrimsferdene tok slutt. Trondheim 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 handelsstanden i Trondheim.



Bryggen i Bergen. Foto: X

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 oppgangssager ble vanlig. Dette var vandrevne sager som var med på å revolusjonere trelasthandelen her til lands.

Tre var en ettertraktet vare, og handelsskip fra Holland og England seilte opp langs kysten for å skaffe trelast. Denne lasten var unnlatt privilegiene og kunne bare omsettes utenfor byen. Likevel var det byens borgere som stod for handelen og det påvirket derfor også Trondheims økonomi.

Rundt midten av 1600-tallet begynte den moderne bergverksdriften i Norge, og blant annet Røros kobberverk startet opp sin virksomhet – med eierinteresser i Trondheim.

Kobber, trelast og fisk var hovedgrunnlaget for



”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: Kobberstukket tegning fra Jacob Maschius

byens handel og inntekter.

De som drev handel i byen på denne tiden kan deles i tre grupper: Fastboende bykjøpmenn, utliggere og nordlandshandlere. Fastboende var ofte de rikeste. De hadde brygge og gård mot elva. Eksporthandelen ble først og fremst drevet av de fastboende. Utliggere 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 til nordover om sommeren.

Bryggerekken

”Maschiussticket” fra 1674 er det første autentiske bildet som forteller oss noe om

hvordan bryggene så ut på denne tida. Dette kobbersticket viser at bryggene står tett i tett langs elva, og at de fleste har mønet i øst/vestretning. De fleste lå altså med gavlen mot elva, og ble kalt tverrbrygger. Noen brygger lå imidlertid med langsiden langs elva, og ble kalt langbrygger. Bryggenes bredde varierer en god del, men bryggefronten var jevn og tett og hadde passasje i forkant.

Bybildet domineres av lagerbygningene/sjøbodene langs elva, og antyder småfalne saltakshus i byområdet forøvrig. Bare et fåtall kirkespir rager over resten av bygningene. De fleste av bryggene langs elva var store og tunge tømmerkonstruksjoner i flere etasjer. Byhusene var gjennomgående i én til to etasjer. Mange brygger og bolighus hadde innkledte svalganger.

Fasadene framstår som tunge og lukkede. Maschiussticket viser byen ved Nidelvas munning sett fra åssiden i øst.

Flatbryggen var et åpent inntrukket gulvareal uten svalgangsvegger som løp langs elva i bryggenes førsteetasje. Der det ikke sto noen brygge, blant annet ved allmenningene, fortsatte flatbrygga som en bro fundamentert på tømrede kar.

Det finnes beskrivelser som indikerer at det i enkelte av bryggene kan ha vært boliger. 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 sten vind kakkelovn. Med loft ovenpå.

Bryggen beskrives altså som et langloft mot elva. Funksjonen, med lager av forrådsvarer nede og soverom ovenpå i lag med kombinasjonen av laft og stolpekonstruksjon, er tegn på bryggenes slektskap med langloftene. Bryggene var imidlertid langt større enn langloftene på norske gårdstun.

Utover 1600-tallet får vi ellers stadig bedre kilder til kunnskap om byens utvikling. Oluf Nauciers kart viser middelaldergatene langs vestsiden av Nidelva under Harald Hardrådes regjeringstid i 1046-1066. Dette kartet, som ble tegnet i 1658, utgjør en svært viktig kunnskapskilde til hvordan Trondheim så ut før bybrannen i 1681. Henry Bergs samling av eiendomsopplysninger og tomteplasseringer i boken "*Trondheim før Cicignon: gater og gårder før reguleringen i 1681*" er en annen viktig, tidlig kunnskapskilde.

1681 Hele byen brenner ned

I 1681 brøt det ut brann i Henrich Hornemanns brygge ved Nidelva rett nord for Casparveita. Brannen var eksplosjonsartet, og dette skyldtes

nok at det lå krutt lagret på loftene i bryggene. 90 prosent av byens bygninger ble rammet og gikk tapt.

En ny plan skulle skapes for den nedbrente byen. Johan Caspar de Cicignon, en dansk-norsk general, ingeniør og byplanlegger, fikk i oppdrag å lage en byplan som skulle forhindre brann og legge til rette for et godt forsvar av byen.

Bebyggelsen som ble oppført etter brannen skilte seg i liten grad fra den bebyggelsen som fantes i byen før brannen. Den bestod så å si utelukkende av trehus, og håndverkstradisjonene ga grunnlag for stor grad av kontinuitet i byggemåte. Bolighusene ble 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 byggetradisjon, men enkelte større anlegg ble påvirket av den europeiske arkitekturmote. Særlig de større anleggene ble utformet med vekt på symmetri og med spesielt fokus på husets midtakse.

Cicignons brannsikre by

Det overordnede målet med den nye planen var å lage en brannsikker by. Dette sikret man ved hjelp av brede gater. Estetiske momenter synes i liten grad å ha spilt inn når man anla de svært brede gatene.

Regulering for å forhindre brannspredning var ikke noe nytt i Trondheim: I 1598, da også svært store deler av byen brant ned, søkte byens borgere kongen om adgang til å utvide tre av byens gater i bredden for å hindre brannspredning.

Cicignon og ingeniøroffiser Coucherons plan



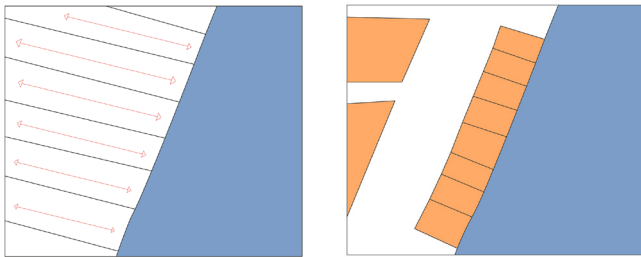
Usignert kart fra 1695, utbygging etter Cicignons byplan. Aksene som går fra nord til sør og fra øst til vest, i tillegg til det markante torget er klare resultater av byplanen. Kilde: Arkitekturguide for Trondheim

fra 1681 ble lojalt fulgt opp i sin helhet, kun med unntak av veitene som skjærer gjennom kvartalene. Det var vanskelige eiendomsforhold førte til at veitstrukturen ble videreført i den nye planen. Kvartalenes romslige størrelse, de brede gatene i kombinasjon med de smale veitene er noen av de fremste særtrekkene i byplanen.

Sammenligner man kvartalstrukturen i Trondheim med andre byer ser man de store dimensjonene de har.

Yrke, stand og status var elementer som bestemte hvor du bosatte deg i byen. Det var et klart skille mellom høystatusområder og lavstatusområder. Sjøfolk og fiskere i tillegg til en del handelsfolk,

bodde naturlig nok gjerne i områdene nær fjorden og elva. Inne i den tette bebyggelsen fantes det flere steder med inngjerdede hager, noe som må ha vært et karakteristisk innslag i bybildet.



T.v. tomtegrenser før 1681, tverrforbindelsen. T.h. dagens tomtegrenser mangler denne forbindelsen.
Illustrasjon: Bjørg Helene Andorsen

Byplangrepet Kjøpmannsgata

Kjøpmannsgata var et av de viktigste grepene i byplanen fra 1681. Gata skulle tjene flere funksjoner: Vollen i gata ble byens beskyttelse mot øst. Bryggene skulle svies av og vollen fungerte som festningsvoll med kontroll over elva hvis byen ble angrepet.

Bryggene ble skilt fra byen med en gate i to plan med bredde 60 alen. Dette skulle redde byens lager om byen brant og omvendt. Både i 1708 og i 1841 fikk man se hvor godt dette fungerte i praksis.

I to store branner var bryggene truet fra bysida, men de spredde seg ikke til bryggene. I tillegg til å lage en regulering som tok hensyn til de foregående brannkatastrofene satte man inn ytterligere tiltak ved å organisere et brannvesen. Det ble forbudt med brannfarlig virksomhet og lagring av varer som hadde særlig stor brannbelastning måtte holdes unna byen og bryggene. Magistratene (embetsmennene) hadde kommet med forslag om å oppføre brygger på

Bakklandet, men dette ble lenge ikke gjennomført da borgerne var vant til å ha kort veg fra brygge til bolig.

1710 Dobling av handelsflåten

Bryggene ble trolig bygd omtrent slik de hadde vært før brannen i 1681. Man benyttet stort sett materialene på samme måte som man tidligere hadde gjort. Utviklingen av planstrukturen skjedde gradvis, over en lengre periode.

Kjøpmennene anla lenge etter 1681 sine gårder langs den øvre delen av Kjøpmannsgata, med brygge på motsatt side. Selv om bryggene var brent ned, var handelsforbindelsene inntakt. Handelen hadde stor økning. I 1710 var byens handelsflåte det dobbelte av hva den hadde vært før brannen i 1681. Dette er nok årsaken til at bryggene ble raskt oppbygd etter brannen.

Bryggeierne var for det meste redere og grossister. Utover på 1700-tallet ble bryggeierne også eiere av kobberverkene i Selbu, Løkken, Innset og Røros. I Kjøpmannsgata var redere og bryggeiere ofte samme person, og fortjenester i rederivirksomheten ble nok investert i fasteiendom.

Innvandrerne fra Flensburg som hadde etablert seg i Trondheim fra 1600-tallet av benyttet kontaktene sine i hjemlandet da de dårlige tidene for kobberhandelen gjorde det nødvendig å låne penger for å kunne fortsette virksomheten.

1766 — 1814 Nye handelshus vokser frem

Mange unge innvandrende kjøpmenn kommer til byen og går i læren hos veletablerte handelsmenn. Kunnskapene de erverver seg og kontaktene i hjembyen bruker de til å etablere egne forretninger. Det er stor byggeaktivitet i

denne perioden. Enkelte nye brygger blir oppført på ledige tomter, og en del gamle blir erstattet av nye.

Fra slutten av 1700-tallet foreligger beskrivelser om at elven er grunn og at det er problematisk å legge til og losse. Utløpet til Nidelva er også svært grunt og mange skip har problemer med å seile opp elven når de er full lastet.

1814 — 1850 Nedgangstider for handelen

I 1816 gikk det et leirras på Tiller. Løsmassene fra dette raset bidro til at elva ble enda grunnere forbi Kjøpmannsgata. Etter raset måtte varene losses ute på fjorden og fraktes inn til handelshusene i Kjøpmannsgata. Dette rammet først og fremst de som drev eksporthandel med store skip i Kjøpmannsgaten.

På 1850-tallet ble det anlagt en molo ute i fjorden foran bryggene i Fjordgata. Denne ga beskyttelse mot store bølger og gjorde det lettere å legge til foran disse bryggene. Alt i alt ble det stadig mer attraktivt å legge til i Fjordgata.

I 1839 er bryggerekka mer komplett enn kanskje noen gang siden 1681.



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

1850 — 1875 Store endringer for handelen

Mange brygger ble revet og bygget opp igjen i dette tidsromme, av ukjent årsak. Kjøpmannsgata 51 rives og gjenoppbygges i 1853, Kjøpmannsgata 15, 69, 67 og 19 bygges i 1857, Kjøpmannsgata 23 i 1858. Kjøpmannsgata 27 og 37 blir bygd på slutten av 1860-tallet. Kjøpmannsgata 7 bygges i 1872. Disse bryggene er de siste som bygges på tradisjonell måte med laft og bodinndeling.



Kjøpmannsgata 1893. Foto: Fotograf Jørgen Wickstrøm.
Trondheim Byarkiv

I 1875 åpner Den Nordensfjeldske kredittbank og Søgade-grosserernes monopol over kreditten avsluttes. Havnediskusjonen er nå oppe til diskusjon og stadsingeniør Dahls forslag om å legge havnen og jernbanen ute på ørene får flertall. Jernbaneanlegget på Brattøra stod ferdig i 1884. Forholdene utenfor bryggene i Fjordgata blir bedre fordi fjordbunnen blir mudret opp. Dette skaper ytterligere konkurranse for kjøpmennene i Kjøpmannsgata. Møllenberg vokser fram som en ny, stor bydel i øst, og det kommer krav om ny bro over Nidelva i 1887. Disse, og andre, endringer skaper så store

omveltninger for handels- og produksjonslivet at mange av handelshusene ble lagt ned.

1867 Ny utvikling i bryggene

Fra 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 det igjen tok seg

opp under første verdenskrig.

Øvre elvehavn, det vil si bryggene lengst sør i elveløpet, 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 det skjedde skiftninger i form av at bryggene fikk annen bruk. Små firmaer, i hovedsak fiskeomsetning, benyttet bryggene. I mellomkrigstiden ble det innredet kontorer i bryggene. Dette skiftet i bruk fikk i liten grad konsekvenser for selve bygningsmassen.



Postkort trolig sendt 1909. Kilde: Trondheimsbilder.no



Illustrasjon 8: Postkort fra øvre del av Kjøpmannsgata. Kilde: Trondheimsbilder.no

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 handelsstands forening samlet inn stoff for å belyse bryggenes betydning for byen.

Perspektivskisse av Sverre Pedersens plan. Kilde: Trondheimsbilder.no

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 vedtatt i 1967. Denne byplanen 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 det skulle bygges en flerfeltsveg over Bakklandet med store broer over elva. Disse planene forutsatte rivning av mye eldre bebyggelse.

Bryggene i Kjøpmannsgata var også i faresonen. De gamle trebryggene ble oppfattet som umoderne, og utover på 50- og 60-tallet ble flere brygger erstattet av "tidsriktige" betongbygg. Selv om vernetanken ennå ikke hadde festet seg, bar faktisk disse nye byggene preg av å være tidlige forsøk på tilpasning. 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 altså 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.

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. Bryggerekka i Kjøpmannsgata ble regulert til spesialområde bevaring, på samme måte som bryggene i Fjordgata. I reguleringsplanens bestemmelser står det blant annet:

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

Eksisterende bebyggelse skal bevares. (§ 32.1)

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

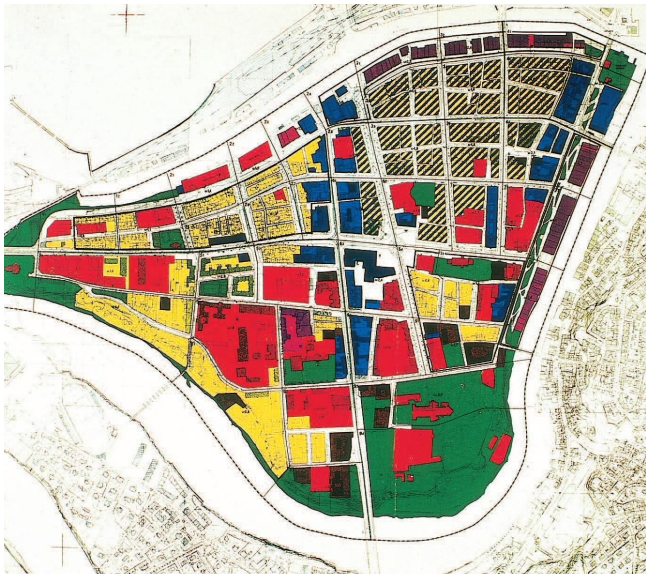
Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking, osv., skal bygning så vidt det er mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. (§ 32.3)

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

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. (§ 33)

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.



Reguleringsplan for Midtbyen 1981.
Kilde: Fra Arkitekturguide i Trondheim s. 27

Hva nå, Midtbyen?

Utover på 1980-tallet førte tiltak for å begrense biltrafikken i sentrum og etablering av kjøpesenter utenfor bykjernen til økende utfordringer for sentrumshandelen. I senere tid har også den økende netthandelen blitt en tilleggsutfordring. Endringen i sentrumsfunksjonene og den pågående utviklingen i retning av en bykjerne tappet for handel og tynge næringsvirksomhet bekymrer mange. Kanskje står vi foran en ny type byutvikling som vi i dag bare skimter konturene av.

Nå det kommer til bryggene, har de to bryggeområdene i Kjøpmannsgata og Fjordgata blitt behandlet noe ulikt selv om bestemmelsene har vært de samme. Vedtaket i bygningsrådet om "*Boligutvikling i bryggerekka i Midtbyen*" fra

1995 har ført til en høy boligandel selv om det i utgangspunktet hadde følgende restriksjoner:

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 utfra situasjon.

Selv om disse formuleringene manet til måtehold og skjønnsmessig behandling av bryggene, var det ikke tilstrekkelig til å hindre en svært omfattende utbygging av boliger i Fjordgatebryggene.

Trinn 1 — beskrivende

De ulike plan- og konstruksjonstypene

Bryggene i Kjøpmannsgata varierer i planløsning og konstruksjon. Her følger en oversikt over de ulike typene.

I den tiden man med sikkerhet kan følge byggingen av brygger i Trondheim, forandrer plantypene seg mye. Utviklingen skjedde rimeligvis som følge av erfaringer man hadde gjort seg lokalt, men også som konsekvens av byggeskikkens og konstruksjonsteknikkens utvikling i sin alminnelighet.

Bryggenes utvikling

At enkelte plantyper forsvinner kan ses som et tydelig tegn på at de ikke lenger var funksjonelle. Da de siste dobbeltbryggene ble erstattet med nye brygger, ble de for eksempel som regel erstattet med en midtgangsbrygge. En tilsvarende utvikling ser man også når det gjelder sidegangsbryggene. I forbindelse med at tomter ble slått sammen ble gjerne sidegangsbryggene erstattet med bredere midtgangsbrygger.

Ikke minst i midtgangsbryggene ser man tydelig hvordan funksjon og hensynet til rasjonell drift har vært bestemmende for planløsningen. Vinnene ble plassert rett innenfor portene i hver ende av brygga, med heisbjelke plassert utenfor veggen rett over den øverste porten. En bred midtgang som gikk fra gavl til gavl gjorde det enkelt å nå alle bodene, både fra gatesiden og fra elvesiden. Mot elva og mot gaten inntrukne svalganger, slik at det ble plass til å mellomlagre varene før de ble fordelt inn i bodene. 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 fram til elva, mens den inntrukne svalgangen hørte til brygga. Flatbryggene fungerte også som en offentlig tilgjengelig gangpassasje. Midtgangsbryggene holdt seg lenge som plantype.

Utover 1800-tallet endret handelen seg, varespekteret ble mindre, dette førte til at man ikke lenger hadde behov for så mange inndelte boder som tidligere. Man fikk da i større grad brygger bygget med søyle/dragerkonstruksjon, slik som Kjøpmannsgata 35 og 27.

Plantyper i bryggene

Midtgangsbrygge

Denne bryggetypen har gang i midten av brygga med boder på hver side i alle etasjer. De fleste bodene har inngang fra midtgangen, men noen brygger har i enkelte boder inngang fra svalen mot gata og elva.

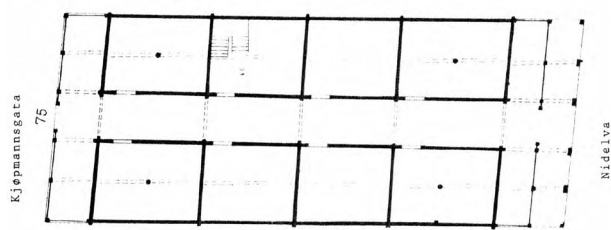


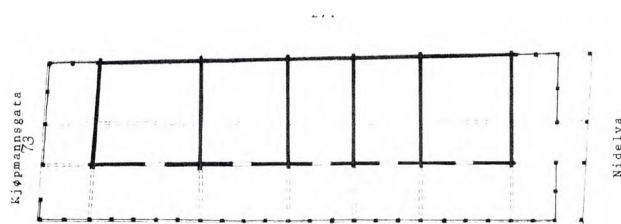
Fig. 5, nr.75, midtgangsbrygge, m 1:250
Oppmålt i 1943 av Erling Gjone.

Midtgangsbrygge. Kilde: Kjell Andresens diplom, 1978

Side/midtgangsbrygger

Denne bryggetypen har sidegang i 1. etasje og midtgang i de øvrige etasjene. Ytterveggen i sidegangen i 1. etasje ble på 1700-tallet utført i en stolpekonstruksjon med sviller hvor mellomrommet mellom stolpene ble utfyllt med tiler. På slutten av 1700-tallet ble tilene

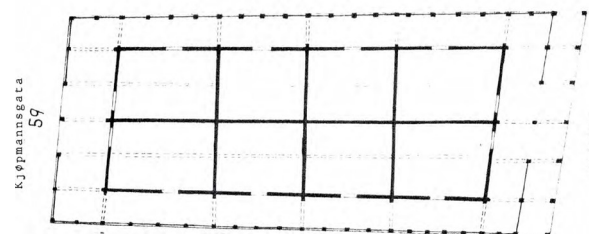
erstattet med utvendig tømmermannskledning. På midten av 1800-tallet ser vi at denne stolpekonstruksjonen er utført i laft. Kjøpmannsgata 29 er en side/midtgangsbrygge.



Side/midtgangsbrygge. Kilde: Kjell Andresens diplom, 1978

Dobbeltbrygge

De vanligste dobbeltbryggene hadde to ganger i hver etasje, i 1. etasje på nord- og sørsida, mens det i de øvrige etasjene var midtganger. Den eneste vi har igjen av denne typen er Kjøpmannsgata 59.

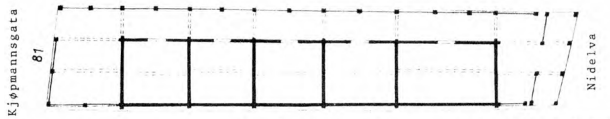


Dobbeltbrygge. Kilde: Kjell Andresens diplom, 1978

Sidegangsbrygger

I disse bryggene ligger gangen på siden i alle etasjene utenom i den øverste hvor gangen kan være på midten. Den eneste som er igjen av sidegangsbryggene er Kjøpmannsgata 21. Når sidegangsbryggene ble revet, slo man ofte sammen to tomter og erstattet sidegangsbryggen med en annen plantype. Ytterveggen i sidegangen ble ofte utført, slik som i side/midtgangsbryggene,

med en stolpekonstruksjon utfylt med tiler. Dette ser ikke ut til å være tilfellet i Kjøpmannsgata 21.

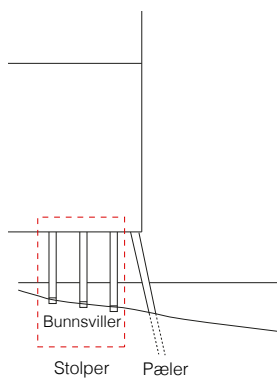


Sidegangsbrygge. Kilde: Kjell Andresens diplom, 1978

Konstruksjonselementer og bygningsdetaljer i bryggene

Fundamentet

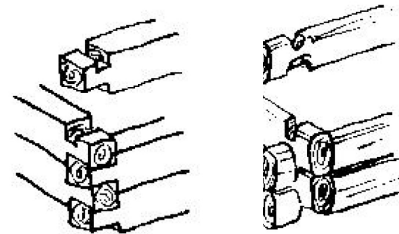
Bryggene er i hovedsak fundamentert på steinkar og murer nærmest gaten, og i stor grad stolper og pæler ut mot elva. Steinfundamentet bærer mesteparten av brygga. Ofte er muren murt som en ringmur med åpning mot elva og murtekar på innsiden av denne muren. Trestolpene hviler på en bunnsvill, som er horisontale stokker som enten ligger rett på grunnen, på nedrammede pæler eller på bolverk av stokker. Svillen har som regel et spor som gjør det enkelt å bytte ut stolpene når det er behov for det. Stolper er utsatt for stor slitasje i form av isgang i elva og endringer i forholdene ved høyvann/lavvann. Stolper ble rutinemessig holdt ved like



etter behov. Kjellerne i bryggene blir først nevnt i branntaksten fra 1846. Dette forteller at de første kjellerne i bryggegata trolig ble bygd etter 1750. Kjellerne finnes da kun i de to sørligste kvartalene. Etter hvert fikk bryggene i større grad kjeller under hele konstruksjonen.

Bærekonstruksjoner — Laft

I de bryggene som ble bygd på 1700-tallet ble deler av ytterveggene bygd som svalsvegger (en stolpekonstruksjon utfylt med tiler), mens bodene og resten av konstruksjonen ble laftet. De laftede konstruksjonene hadde gode bæreevner og avstivningsevner samtidig som de hadde god isolasjonsevne ved store temperatursvingninger. I bryggene bygd før 1800 er det brukt rundtømmer, mens det i bryggene bygd etter 1800 er brukt skantet tømmer. Man kan ofte se at det i de nederste etasjene er brukt mer forseggjorte materialer enn i de øvrige etasjene. Rundt 1800 gikk man også over fra krysslajt til sinklaft. Kjøpmannsgata 29 er et eksempel på denne overgangen. Her finner man begge typene, men i hovedsak sinklaft.



Sinklaft

Krysslajt

Ulike typer lafteknuter. Kilde: X

Stolpe- og dragerkonstruksjon

Kjøpmannsgata 35 ble bygd i 1904 og er et eksempel på en brygge hvor både bæringen innvendig og utvendig er en stolpe/dragerkonstruksjon. Alle etasjene er store, åpne rom.

Enkelte brygger i Kjøpmannsgata kan ikke plasseres i disse gruppene, da de er en kombinasjon av de ulike typene. Kjøpmannsgata 13 er et eksempel på en sammenbygning av

tre ulike brygger. I midtfløyen i denne brygga kan man i enkelte etasjer finne spor etter en midtgangsbrygge. I sidebygningene er ytterveggene laftet, mens de innvendig bæres av stolper og dragere.

Bærekonstruksjonen

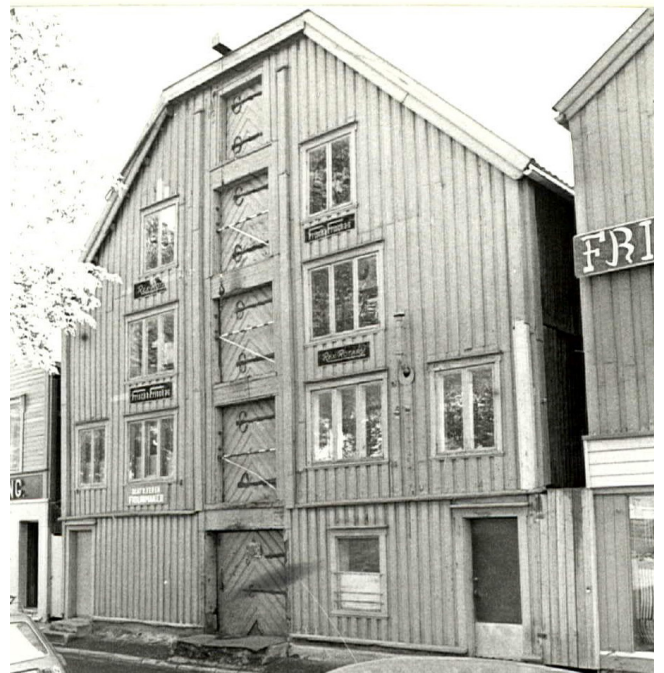
Kjøpmannsgata 27 som ble bygd i 1867 har tømrede boder i 1. etasje, samt i ytterveggene, mens den resterende konstruksjonen er en søyle/dragerkonstruksjon. Denne brygga viser overgangen fra tømrede konstruksjoner til rene søyle/dragerkonstruksjoner i bryggerekka. Kjøpmannsgata 51, som ble bygd i 1904, har en ren søyle/dragerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen

Åstak er enerådende i de eldste laftede bryggene. Åsene blir båret av tverrgående laftede vegger som er ført opp til mønet. Flere steder finner man en kombinasjon av ås- og sperretak. Åsene bærer taktrao og det kan derfor være større avstand mellom sperrene. Overgangen fra 1800-tallet til 1900-tallet markerer overgangen fra åstak til sperretak. Kjøpmannsgata 29 representerer denne overgangen. Her bærer og binder takstolene åsene sammen i lengderetning av brygga, mens takbindene og gulvbjelkelaget hindrer taksperrene fra å gli ut til siden. Avstanden mellom sperrene i Kjøpmannsgata 29 er kun 1-1,5 m. Der hvor det kun er sperrer som bærer taktrao er avstanden mellom sperrene mindre. I de fleste sperretakskonstruksjonene føres sperrene helt ned til gulvet ved ytterveggen slik at loftsbjelkelaget holder veggene sammen mot presset fra sperrene. På sperretaket ligger det sekundære åser som fungerer som spikerslag for taktrao. Taktrao består av over og underliggere. Allerede i 1766 var takstein det enerådende taktekkingsmaterialet.

Kledning

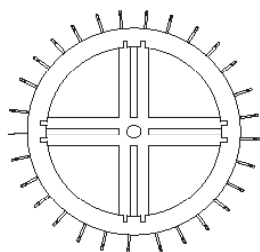
Bordkledning ble første gang nevnt i branntaksten fra 1766. De første bryggene som ble nevnt med bordkledning var de to sørligste bryggene. Senere ser man at bordkledning ikke ble nevnt i branntakstene før i 1846, og man kan anta at takstmennene sluttet å nevne kledningen. I 1846 er alle bryggene bordkledd mot gata, mens det kun er et fåtall av de andre veggene som er panelt. Det at bryggene fikk tidligere panel mot gata enn de andre sidene kan både være av prestisjemessige og klimatiske årsaker. Panelet på langsiden er kun av klimatiske årsaker. I Kjøpmannsgata 57 finner man på den ene langsiden stående supanel (overlappende horisontalt panel). Dette panelet er orientert slik at det tar best av for nedbør fra vest, som er den fremherskende vindretningen.



Bilde av Kjøpmannsgata 57. Foto: Kjell Andresen, diplom 1978

Vinnehjul og andre heisinnretninger

Vinnehjulene er som oftest plassert midt i brygga oppe ved mønet. Hjulet har en diameter på cirka 3 m og sitter på akslingen. Kjettingen som lasten henger i surrer seg rundt denne akslingen når man drar i tauet som fører vinnehjulet rundt, og man får på denne måten enkelt heist opp tung last. Kjettingen som bærer lasten føres ut på fasaden ved hjelp av en bom som føres ut



gjennom veggen. Bommen har et lite beskyttelseshus over bommen, kjettingen og kranen. I branntaksten fra 1867 nevnes de første maskindrevne heisanordningene.



Vinnehjul i Kjøpmannsgata 29. Foto: Silje T. Petersen



Bommens beskyttelseshus; takelhus på Kjøpmannsgata 29. Foto: Bjørg Helene Andorsen

Porter

I Kjøpmannsgata var labankportene enerådende fram til 1900-tallet. En labank er en horisontal planke som holder bordene i porten sammen. Hengslene på porten er festet i labankene. Et fellestrekk for portene var at de var innadslående. Kjøpmannsgata 57 har trolig de eldste gjenværende portene (se foto på motstående side). Mot gatesiden har portene vært kledd med bord og hatt rikt utformede smijernsbeslag. På slutten av 1700-tallet ble portene enklere utformet med smale dekklister, ofte med enkle profiler. I de eldste bryggene er det ingen tegn til at portene ut mot elva har hatt utvendig kledning. Etter hvert blir det vanligere med tofløyede porter, og i 1850 er disse enerådende.



Labankport i Kjøpmannsgata 57. Foto: Silje T. Petersen

Trinn 1 — beskrivende

Bryggenes vern i dag

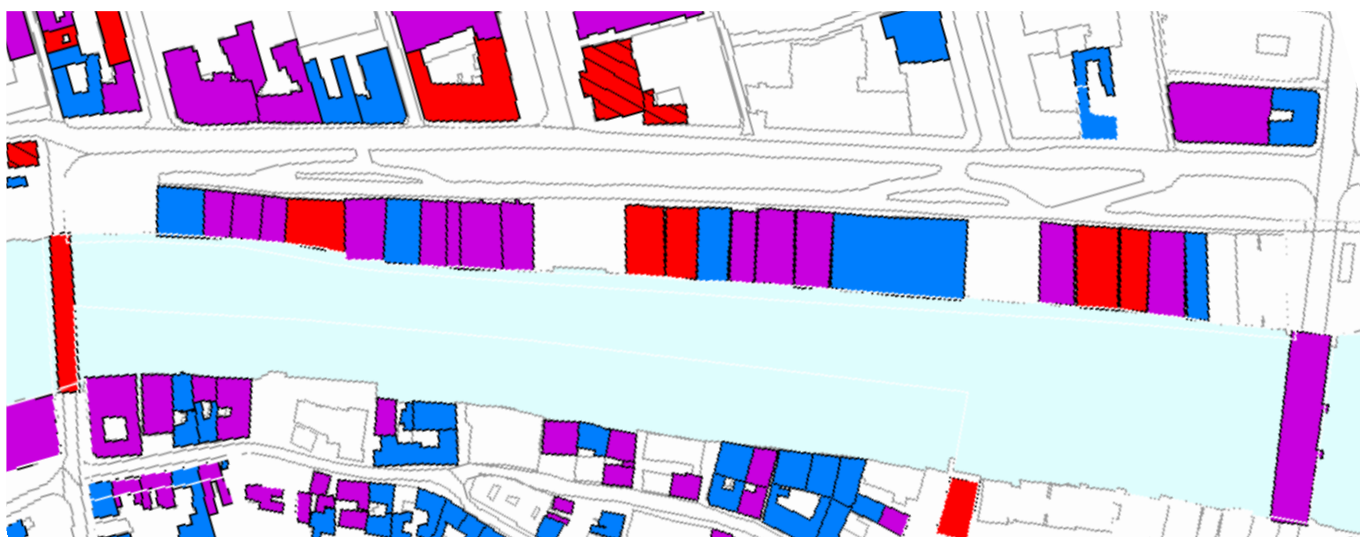


Alle bryggene i Kjøpmannsgata har følgende formelle vern:

- 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

Alle bryggene utenom Kjøpmannsgata 63 og 65 er gitt en antikvarisk verdiklassifisering. De er delt inn i følgende kategorier:

- A — Svært høy antikvarisk verdi
- B — Høy antikvarisk verdi
- C — Antikvarisk verdi



Opprinnelig var tomtene langs Nidelven lange og vinkelrett på selve elven. Bryggeeierne hadde sin hovedbygning på oversiden av øvre del av Kjøpmannsgata, og ulike uthus mellom hovedbygningen og bryggen. Denne forbindelsen er vanskelig å se i dag, da det er få av de opprinnelige hovedhusene som fortsatt finnes i Kjøpmannsgat. Uthus mellom hovedbygg og brygge ble utelukket av Cicignons byplan. Kilde: Aktsomhetskart fra Trondheim kommune



Medvirkning Kjøpmannsgata

Kongens gate allmenning. Foto: Silje T. Petersen

Trinn 1 — beskrivende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata

Dagens situasjon i området beskrives her gjennom forhold som kom frem i DIVE-kursets casestudie av Kjøpmannsgata, gjennom samtaler med bryggeeierne og gjennom øvrige generelle observasjoner. Her er Kjøpmannsgata slik den ser ut i dag, beskrevet gjennom temaene bruk, tilstand, trafikk, tilgjengelighet og utomhusområder.

Bruk

I Kjøpmannsgata er det i alt 28 brygger. Tallet 28 angir antall "bryggevolum", der en eiendom som Ola Brun Bilhus teller tre "bryggevolum". Til sammen er bygningsmassen i denne delen av Kjøpmannsgata 55.000 m², og dette utgjør en betydelig arealressurs i Midtbyen. DIVE-analysen viser at 83 prosent av arealet er i bruk per mai 2014. De fleste med en leiepris fra 12-1700 kroner. Det er kun en liten andel av arealene som har lav takhøyde, er uisolert eller er på annen måte mindre attraktive lokaler og leies ut for langt mindre.

Et eksempel på denne type areal er underetasjen i Kjøpmannsgata 23. Fordi etasjen ligger så lavt, har den flere ganger blitt oversvømt ved springflo. Derfor er muligheter for isolering og bruk begrenset, og eier må leie ut til formål som kan tåle lavere komfort og som kan innstille virksomheten i perioder med springflo og påfølgende uttørking.

Kjøpmannsgata 11, 13, 15 og 27 har stått helt tomme i mange år, og noen har flere tomme etasjer; Kjøpmannsgata 29 og 53/55. De fleste av disse er i verneklasse A (fire av seks brygger, to er i klasse A) med svært høy antikvarisk verdi, med mulig fredningsverdi. Ulike eiere og interessenter har hatt prosjektidéer for flere av disse bryggene. Forslagene har så langt tatt utgangspunkt i høy utnyttelse som vil kreve stor ombygging og

utskiftning av bygningsdeler. Byantikvaren mener dette vil endre bygningens karakter så mye at det ikke er forenelig med å ta vare på bryggenes antikvariske verdier. Det er likevel mulig å sikre og istandsette disse bryggene for bruk hvis man finner det rette formålet. Flere formål kan egne seg, men uansett valg må hensynet til den enkelte bygges antikvariske verdier komme først.

Det er stor variasjon fra brygge til brygge med hensyn til hvor enkel den er å leie ut. Noen sliter med å få nye leietagere, andre eiere synes dette er uproblematisk. Dette henger både sammen med standarden på de enkelte lokalene, hvor godt arealene er organisert og hvor fleksible arealene er.

Bruk	Antall
Ikke i bruk	4
Kontor	6
Parkeringshus	1
Mikset bruk (atelier, butikk, helsesenter og kontor)	1
Mikset bruk (kontor, lager, restaurant og utleielokaler)	1
Mikset bruk (butikk, lager og kontor)	2
Mikset bruk (butikk, lager, verksted og ikke i bruk)	1
Mikset bruk (restaurant og kontor)	3
Mikset bruk (lager, moské og ikke i bruk)	1
Skole og treningsstudio	4

Tilstand

De fleste bryggene er relativt godt vedlikeholdt. De er istandsatt i ulike perioder og har derfor i ulik grad ivaretatt antikvariske verdier (se



Bryggene i Kjøpmannsgata i tall: Totalt areal: 55 550 m². Arealer i bruk: 46 300 m²/83%.
Ubrukte arealer: 9 200 m². Illustrasjon: Silje T. Petersen

sårbarhetsmatrisen under trinn 3 på s. 67, der vi går nærmere inn på noen av disse).

Trafikk

De fleste eiere er opptatt av trafikksituasjonen. Parkeringsmuligheter for kunder og ansatte som er mye ute i møter og på kundebesøk er en problematikk som opptar mange. Det samme gjelder fremkommeligheten. Flere hevder at det har blitt langt verre å komme seg ut fra Kjøpmannsgatas nedre del og ut i øvre etter omlegging av trafikken og etablering av sykkelfelt. Parkering og trafikk ser de fleste på som et generelt problem for næringsdrivende i Midtbyen, så dette er ikke et spesielt problem for Kjøpmannsgata.

Mange bryggeeiere imøteser tiltak for å gjøre nedre del av Kjøpmannsgata mer attraktiv i seg selv og knytte området sterkere sammen med Midtbyen for øvrig. En god forbindelse på tvers av vollen ved de to allmenningene, og gangforbindelse ned ved Gamle bybro er tiltak de aller fleste meget positive til. Begrensning av parkeringen for å kunne etablere et mer attraktivt miljø foran bryggerekken er det også en del som stiller seg positive til og ser nødvendigheten av. Noen ønsker også et offentlig parkeringshus der det nå er et privat parkeringshus tilknyttet biblioteket og Norges bank.



Trafikk mellom øvre og nedre del av Kjøpmannsgata.
Foto: Bjørg Helene Andorsen

Tilgjengelighet til bygningene

Flere av bryggene (13 av totalt 24 brygger) har installert heis og etablert trinnfri adkomst for sine besøkene. For noen av bryggene er høydeforskjellen mellom gate og første etasje så stor at det vil være umulig å etablere trinnfri adkomst uten å etablere utvendig rampe, eventuelt mekanisk løfterampe. Det bør i arbeidet med en vitaliseringsplan for området lages en overordnet plan for universell utforming. Dette kan gjøres ved hjelp av ramper eller heving av gatenivå.



Inngangsparti til Kjøpmannsgata 19.
Foto: Bjørg Helene Andorsen

Tilgjengelighet i området

Området ligger meget sentralt sett i forhold til for eksempel turiststrømmene fra cruisehavnen til Nidarosdomen. Nedre del av Kjøpmannsgata oppleves i dag som noe ubehagelig å vandre langs på grunn av smale fortau, og en del trafikk med til dels for høy fart.

Kontakten med øvre 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. Her er stort potensiale for en bedring av situasjonen, samtidig er det utfordrende fordi vollen inneholder mange arkeologiske minner. Områdets største potensiale ligger i et mer innbydende og funksjonelt utomhusområde, med gode byrom som egner seg til opphold, servering, turisme, næring og som har tydelige og gode gangforbindelser til byen for øvrig.



Rådstueallmenningen. Foto: Silje T. Petersen



Kongens gate allmenning. Foto: Bjørg Helene Andorsen

Fortolkende

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas historiske betydning og kvaliteter.

Hovedspørsmål: Hvilke forhold og enkeltelementer og karaktertrekk i Kjøpmannsgata har hatt spesiell samfunnsmessig betydning?

Her peker vi innledningsvis på noen av de mest sentrale elementene, og deretter presenteres vurderinger og fortolkninger av Kjøpmannsgata som ble gjort av deltakerne på DIVE-kurset gjennom casestudiene.

I dagens gatebilde er det flere ulike trekk som synes i området. Bryggenes struktur med brygger side ved side og allmenningene er synlig. Forbindelsen mellom brygge og bryggeeiers bolig slik den var, er ikke lenger tydelig. Den brede vollen med gate i to plan er slik Cicignon planla det i 1681.

Når det gjelder bryggene i seg selv, er de som er bygget før 1900-tallet delvis historisk lesbare. Sammenhengen mellom bryggene, bryggeeierens boliger og torgområder der varer ble solgt, kan i liten grad leses ut fra dagens situasjon.

Bryggene har blitt et av Trondheims mest kjente bymotiver og er i historisk perspektiv av stor betydning for fortellingen om byen Nidaros sin opprinnelse. Nidelven ga grunnlag for bosetning og handel, med påfølgende brygger langs elven. Dagens brygger bærer denne historien i seg.

Turister kommer for å se bryggene, og ett av de mest populære fotomotivene er elverommet med brygger på begge sider av elven, sett fra Gamle Bybru.



Allmenningene og kommunikasjonen fra disse inn til Midtbyen.
Illustrasjon: Silje T. Petersen

Trinn 2 — fortolkende

Allmenningene og vollen

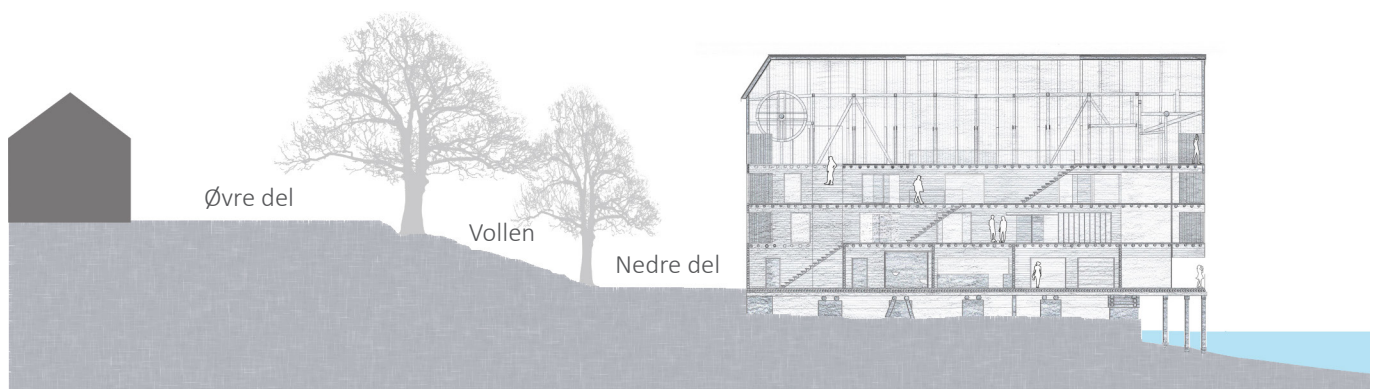
Vollen og allmenningene er lesbare elementer i området. Hvilken historie ligger bak de tydelige historiske trekk i området?

Historien bak allmenningene

Historisk sett var allmenningene viktige for å forhindre brannspredning. Åpne områder i bryggerrekken fungerte som brannskille på samme måte som vollen var brannskille mellom bryggene og byen. I tillegg til å fungere som en brannsikring ga allmenningene tilgang til elven for borgerne i byen. De som ikke hadde en egen brygge å legge til ved, kunne da bruke allmenningene.

Historien bak vollen

Kjøpmannsgatas to-delte strukturen var et av de viktigste grepene i Cicignons byplan fra 1681. Gata skulle tjene flere funksjoner. Vollen mellom gata ble byens beskyttelse mot øst. Om byen ble angrepet skulle bryggene svies av og vollen skulle 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). Dette skulle redde byens lagre om byen brant og omvendt.



Snitt gjennom Kjøpmannsgata. Illustrasjon: Silje T. Petersen

Trinn 2 — fortolkende

Historisk bildecollage



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



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 2 — fortolkende

Middelalderstruktur i Kjøpmannsgata

Den opprinnelige tomtestrukturen i området der Kjøpmannsgata ligger i dag finner vi i den svenske landmåleren Oluf Nauciers kart fra 1658, som viser flere av middelaldergatene i byen slik de fremstod på starten av 1000-tallet.

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 Krabugate.

Noen av tomtene kan ha vært nærmere 130 meter lange. Denne strukturen finner vi også i andre kystbyer og -tettsteder, slik som Råkvåg på Fosenhaløya og Ulvöhamn i Sverige og fremfor alt på Bryggen i Bergen.

I senmiddelalderen endret bystrukturen seg og ble slik vi kjenner den i dag, med vollen som separerer bryggerekken fra den øvrige bebyggelsen. Selv om alt av uthus, staller og fjøs i vollområdet er borte, sees fremdeles spor etter middelalderstrukturen i bebyggelsen på nordvestsiden av Kjøpmannsgata.



Ulvöhamn i Sverige har beholdt den middelalderske strukturen. Kilde: www.reseguiden.se



Medvirkning Kjøpmannsgata

Kongens gate allmenning. Foto: Silje T. Petersen

Trinn 2 — fortolkende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata

Kjøpmannsgatas historiske betydning ble belyst gjennom forhold som kom frem i DIVE-kursets casestudie av gata. Deltakerne fikk spørsmålet: Hvilke historiske lag kan man identifisere når man går rundt og ser på området?

I forkant av trinn 2 hadde deltakerne vært på befarings i området, og svarene under er utdrag fra kursdeltakernes innspill.

Elva var et naturgitt utgangspunkt for byen med en naturlig god havn. Deltakerne på kurset kunne lese følgende historiske lag i området:

- Sjøhuset/brygga som typologi. Bryggene er lagerhus fra 17-, 18- og 1900-tallet. Strukturen er uendret, men bygningene er fra ulike tider.
- Cicignons byplan fra 1681 med festningsvollen som synlig element.
- Aksene fra Dronningens gate og Kongens gate.
- Allmenningene med tilgang til elven.
- Flatbryggene kan sees i sammenheng med allmenningene. Historisk viktige trafikk-knutepunkter for sjøfart og handel.
- Gamle Bybru (1861) og Bakke Bru (1928).
- Ny bruk av gamle brygger, stor variasjon i alder og funksjon.
- Den nyere bebyggelsen. Nye brygger i betong. Tilpasning til nabobryggen og bryggerekka ut i fra sin tid.
- Bryggene på Bakklandet, 1800-tallet.
- Nybygg på Bakklandet, 1990-tallet.

- Trærne (sannsynligvis plantet på 1800-tallet).
- Gateløpet og trafikkmønster.
- Sykkelfelt (2013).
- Spesialforretninger (nyere historie).

Kursdeltakerne kom med disse innspillene til hvilken historie i området som man ikke direkte kan se, men som mange vet om:

- Skipakrok, Trondheims opprinnelse.
- Middelalderspor: Tomtegrensene, lange smale tomter.
- Første bru over Nidelva.
- Hvelvkjellerne i øvre del av Kjøpmannsgata.
- Forbindelsen til marinen.
- Krambugata, byens gamle hovedgate.



Trærne i Kjøpmannsgata er et historisk lag som en lett kan se. Foto: Bjørg Helene Andorsen



Til minne om byens opprinnelse, båtformet kunstverk i byrommet skipakrok. Foto: Bjørg Helene Andorsen



Gamle Bybru er et svært synlig historisk lag i bybildet. Foto: Bjørg Helene Andorsen

Medvirkning Kjøpmannsgata 29



Kjøpmannsgata 29. Foto: Silje T. Petersen

Casestudie: Kjøpmannsgata 29

Deltakerne så også nærmere på en bestemt brygges historiske betydning: Kjøpmannsgata 29. Oppgaven var å utrede hvilke historiske lag som kunne identifiseres i denne brygga.

Hvilke historiske lag kan man identifisere når man studerer brygga og hvilken historisk betydning har brygga?

Kursdeltakerne så få endringer innvendig i bryggen. Man kunne fortsatt lese den opprinnelige romstrukturen tydelig i alle etasjer. Utvendig kledning mot gate var bedre vedlikeholdt enn kledningen mot elva. Det var lettere å komme til panelet fra gata, samt at det kan være ønskelig å vise fram denne siden av brygga på en bedre måte. Andre innspill fra kursdeltakerne:

- Spor etter flatbrygge (her i betydningen svalgang mot elva). Flatbrygga er nå kledd inn.
- Mange tidsepoker kan leses gjennom ulike vindusformat. Enkelte originale vinduer.
- Halvvalmet tak. Grep etter bybrannen i 1841 for å hindre brannspredning.
- Vinnehjulene er fortsatt intakt.
- Hovedkonstruksjonen.
- Taktekkingen er endret, brygga har i dag stålplatetak.
- Det er muligens gjenbruk av materialer fra Kjøpmannsgårdene i øvre del av Kjøpmannsgata.
- Deler av trappeløpet er intakt.

- Portene mot gata har trolig vært i bruk lengre enn de mot elva. Fra gamle foto kan man se at der det har stått en port, er det i dag et stort vindu på gateplan. Ut mot elva har det blitt satt inn vinduer der det tidligere har vært smale porter. Dette ser man tydelige spor etter i fasaden. Vinduer, porter og dører viser forandring over tid etter behov.
- Planløsningen har hovedtrekkene fra en side-/midtgangsbygge.
- Bodene er tømrede.
- Fundamenteringen — man byttet ut pælene, men lot de gamle stå.
- I dag ser en ulike spor etter bruk. Graffiti på veggen. Slitasje på håndlister. Reparasjoner.
- Sprinkelanlegg.

Trinn 3

Vurderende

Mål: Belyse Kjøpmannsgatas kulturhistoriske verdier og endringskapasitet.

Hovedspørsmål: Hvilke elementer og karaktertrekk har spesiell verdi? Kan de utvikles og hvor går grensen?

I dette trinnet av den kulturhistoriske analysen skal følgende vurderes:

- Kulturarvens verdi
- Kulturarvens utviklingspotensial
- Kulturarvens sårbarhet/tålegrense
- Kulturarvens endringskapasitet

Kulturarvens verdi gjøres rede for og sees i sammenheng med sine respektive muligheter og begrensninger. Hvor stort potensial har bryggene til å kunne bli endret til nye bruksformål? Hva er sårbarheten og tålegrensen for endring tatt i betraktning de ulike bryggenes antikvariske verneverdi?

Med utviklingspotensial menes ikke bare kulturarvens økonomiske og bruksmessige potensial, men også potensial for utvikling av kunnskaps- og opplevelsesverdier.

Det er laget en sårbarhetsmatrise som viser hvilke verdier som ut fra antikvariske hensyn er "umistelige" for hver enkelt brygge. Med bakgrunn i denne matrisen er konsekvensen av ulike typer bruksformål drøftet. Utviklingspotensialet og endringskapasiteten er også vurdert.

Trinn 3 — vurderende

Området og bygningenes verdi

I de fysiske minnene om det rikt fasetterte, flere århundrer gamle havne- og handelsmiljøet ligger bryggeområdets store verdi.

Områdets verdi

Bryggene har i egenskap av varelagre utgjort helt vesenlige elementer i selve byens funksjon. Disse fire- og femetasjes høye, mektige trestrukturene karakteriserer byen i større grad enn det meste annet. Når en betrakter bryggene i lys av at Nidelvas nedre løp var byens havn i mer enn 800 år, ser man at dette er et miljø som rommer mye av byens opprinnelige essens.

Sammenheng i byen

Havnebyens møte med sjøen beskrives og skapes rent fysisk nettopp av bryggerekkene, som i Trondheim omgir byhalvøya både mot elven og mot fjorden:

Langs østre elvebredd, på Bakklandssiden, ligger rekker med brygger ispedt små allmenninger. Andre åpne arealer, slik som "Krana" og "Verftstomten" (rett syd for Bakke Bru, i dag helt gjenbygd), er minner om verftsvirksomheten som hørte elvehavnen og havnebyen til. Verftsvirksomheten ble på andre halvdel av 1800-tallet videreutviklet langs elven og fjorden i områdene nord for Bakklandet, i dag "Nedre Elevehavn". På bysiden, vis-à-vis verftene på Bakkestranden, avsluttes bryggerekken i den mest markante allmenningen, "Brattøra" - i dag gjerne kalt "Krigsseilerplassen". Rett syd for Brattøra lå byens tollkammer frem til 1910, Tollboden. Dette var et komplekst bygningsanlegg som den lille havnekontorbygningen rett vest for Royal Garden hotell i dag er det siste fysiske minnet om. I 1910 ble Tollboden flyttet til yttersiden av det "Nye

Brattøra”, der den stadig ligger.

Bryggene og forretningsgårdene

Bryggene er enda mer markante enn forretningsgårdene og bolighusene som de en gang hørte sammen med: De siste er i prinsippet bygårder av samme type som de gamle bygårdene ellers i byen, mens bryggene (Kjøpmannsgatebryggene sammen med Fjordgate- og Sandgatebryggene) er en unik forekomst i bymiljøet.

Allmenningene og vollen

En særlig kvalitet og verdi i bryggemiljøet knytter seg til allmenningene. Disse store, ubebygde arealene var tidligere arbeids- og riggplasser, tilknyttet virksomheten i bryggene, men er i dag mulig å disponere til ulike formål. Ikke minst gjelder dette formål som er egnet til å fremheve og styrke bryggemiljøets spesielle karakter, til nytte og glede for byens befolkning og for besøkende. I den forbindelse spiller også vollen en sentral rolle i aktivering av allmenninger og område. Den er et viktig historisk element, men må samtidig ikke bli en barriere som hindrer at bryggerekken blir vevd sammen med byen.

Historien bak vollen

En særlig kvalitet og verdi i bryggemiljøet knytter seg til allmenningene. Disse store, ubebygde arealene var tidligere arbeids- og riggplasser, tilknyttet virksomheten i bryggene, men er i dag mulig å disponere til ulike formål. Ikke minst gjelder dette formål som er egnet til å fremheve og styrke bryggemiljøets spesielle karakter, til nytte og glede for byens befolkning og for besøkende. I den forbindelse spiller også vollen en sentral rolle i aktivering av allmenninger og område. Den er et viktig historisk element, men

må samtidig ikke bli en barriere som hindrer at bryggerekken blir vevd sammen med byen.

Bygningenes verdi

Høy alder er én faktor som er med på å heve antikvarisk og historisk verdi; graden av bevart opprinnelighet en annen, spesielle bygningshistoriske verdier og kvaliteter en tredje.

Høy alder

Alt som måtte ha eksistert av brygger fra riktig gammelt av gikk etter hva vi vet tapt i de to store bybrannene på 1600-tallet: I 1651 og i 1681. Frem til 1967 var det intakte bryggestrukturer fra tiden kort etter Hornemansbrannen i 1681- først og fremst i området nord for Bakke Bru. Disse, med unntak av én som ble revet i forbindelse med byggingen av Royal Garden hotell i 1982, gikk tapt i storbrannen nord for Bakke Bru i oktober 1967. Syd for Bakke bro er det på bysiden intakte brygger eller deler av brygger fra litt før og rundt midten av 1700-tallet (med Kjøpmannsgata 13, 53 og 57 som de antatt eldste). På Bakklandssiden er det bevart deler av en brygge som ble bygget i slutten av den store nordiske krig, i 1717 eller 1718 (Nedre Bakklandet 2).

Graden av bevart opprinnelighet

Brygger med opprinnelig etasje- og romoppdeling, materialbruk og innredning i behold er de fremste bærerene av den historiske bryggekarakteren. I en håndfull brygger (Kjøpmannsgata 13, 27, 29 og 53/55) er dette helt eller langt på vei nåsituasjonen; disse er dermed blant de aller fremste bærerene av opprinnelig bygningsmessig kvalitet og verdi i bryggemiljøet. Spesielle innretninger og interiørelementer, som vinneheiser, eldre vinduer og eldre originale

porter er viktige aldersverdier som i tillegg til bærekonstruksjonen, grove og slitte gulvbord og eksponerte tømmervegger konstituerer opprinnelig kvalitet og karakter som en egen, stor verdi.

Bygningshistorisk verdi og kvalitet

Bygningshistorisk verdi og kvalitet faller i stor grad sammen med ovennevnte, men er i tillegg knyttet til de ulike bygningstypene, der særlig planløsningene frembyr eksempler på ulike byggemåter i ulike tidsperioder. Selv i brygger der modernisering og ulike endringer av interiørene har ført til at opprinnelig planløsning kan være delvis ødelagt og/eller vanskelig å lese, er planløsningene bærere av viktige bygningshistoriske verdier. Brygger der opprinnelig planløsning er inntakt, desto mer. I eksteriørene fremstår bryggene med varierte utformingsløsninger innenfor rammen av å være panelte tømmervegger med små vindusåpninger og markante portakser i begge gavler. I denne variasjonen ligger bygningshistoriske verdier — betydelig forsterket i de bygninger der gamle vinduer, porter og gammel kledning fremdeles er i behold.

Særlig sistnevnte bygningshistoriske verdisett tangerer også arkitektonisk verdi: Bryggenes markante fasader — av forskjellig størrelse og formet av ulike valg av kledninger, og i noen grad også vindus- og porttyper innenfor et stramt og ytterst funksjonelt begrunnet "skjema" — fremstår som sterke arkitektoniske manifestasjoner- de enkelte brygger hver for seg, og i særdeleshet bryggerekken samlet.



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

Trinn 3 — vurderende

Noen utvalgte brygger

For å kunne tilnærme seg bryggenes tålegrenser har seks brygger blitt valgt ut som representative eksempler: Kjøpmannsgata 13, 29, 33, 35, 37 og 57. De tre førstnevnte har gjennomgått relativt få endringer gjennom tidene, mens Kjøpmannsgata 35, 37 og 57 er preget av ulike ombygginger.

Vi har valgt å gå i detalj på disse utvalgte bryggene med et ønske om at det da vil være lettere å forklare deres verdi, utviklingspotensial, sårbarhet og endringskapasitet. I noen tilfeller vil forslag til et sterkere vern et virkemiddel som må tas i bruk, og i andre brygger kan endringsmulighetene være større. Det er stor variasjon i denne bygningsmassen. Det å belysning hvilke utfordringer ulike brygger står overfor, vil kunne gi innsikt i hvordan det videre arbeidet med bryggerekken bør foregå.



Kjøpmannsgata 13 Liten grad av ombygging

Kjøpmannsgata 13 er på kommunenes aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse A, som omfatter bygninger med svært høy antikvarisk verdi.

Denne bryggen er et enestående enkeltobjekt i rekken: En sammenbygning av tre tømrede brygger under felles tak der den midtre bryggen er fra 1740-tallet og de to på sidene er rundt hundre år yngre.

Kun i meget sparsom grad er nyere innredning implementert, hovedsakelig ved at noen få arealer er avdelt som oppholdsrom med mulighet for oppvarming. Resten av bryggen er et kaldt lager som aldri har hatt noe annet enn lagerfunksjon. Ellers er det meget markante fasader mot gate og elv. Disse er tre ganger så brede som en gjennomsnittelig bred brygge. Gatesiden er panelt og malt og har enkelte lasteporter som er særlig store og brede (1. etasje) og særlig høye (2. og 3. etasje), elvesiden er umalt og panelt 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 ettlags glass), men trolig ikke opprinnelige for midtre dels vedkommende.

I perioder har bygningen blitt benyttet både til trelast og til glasslager. Endringer i forbindelse med slike funksjoner har gitt grunnlag for helt spesielle romkvaliteter som følge av at gulvet mellom 1. og 2. etasje og mellom 3. og 4. etasje i midtbryggen er fjernet. Bryggen har forøvrig, både innvendig og utvendig, en særlig høy grad av autentisitet (opprinnelighet) Den har eksponerte aldersverdier, slik som synlige tømmervegger. Opprinnelig loftssituasjon er delvis inntakt både med hensyn til konstruksjoner og overflater men også vinnehjulene i behold ved begge gavler.

Arkitektonisk sett er Kjøpmannsgata 13 med sine grandiose dimensjoner en ytterst spesiell fremtoning som savner sidestykke i Trondheim. Også de store rommene har særlig arkitektonisk interesse, spesielt midtrommet i 3. og 4. etasje der store bueåpninger i tømmerveggene gir en nærmest sakral karakter. Bryggens antikvariske verdi er meget høy. Dette er et av de to til tre aller mest verdifulle enkeltobjektene i bryggerekken.

Utviklingspotensial

Kjøpmannsgata 13 har i flere tiår stått tom og preges i dag av forfall.

Bygningen har store aldersverdier i behold siden den aldri har gjennomgått en hovedombygging. Bygningen er i fredningsklasse og vurderingen av endringspotensiale sees i lys av at den bør behandles som fredet. Det vil si at interiørverdier også må vektlegges. Ulike typer næringsformål som kan etableres med store brannceller over 2 eller flere hele etasjer er formål som best kan ivareta aldersverdiene i eksteriør og interiør.

Det er sterkt begrenset mulighet for strukturelle endringer i bryggen dersom egenarten skal tas vare på. Men mulighetene for å tilpasse bygningen til en type riktig bruk er tilstede dersom følgende kan tas hensyn til:

Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Det er aldersverdier i kledning, porter, gerikter og vinduer. Disse kan ikke skiftes ut men må istandsettes.

Oppjekking, refundamentering, utskifting av fullstendig råteskadde deler med tradisjonelle metoder og med aldringsbestandige materialer av høy kvalitet. Vindtetting og isolering utvendig på langveggene, Kledning med tenn-vernende og værbestandig kledning unntatt nærmest hjørnene. Utbedring av dører og vinduer, slik at de nærmer seg dagens forskriftskrav, bygging av inntrukne balkonger med glassvegger i portakser. Vanligvis også gjenåpning av tidligere åpninger i yttervegg.

Utbedre og isolere takkonstruksjonen, med utvendig lufting, legging av ny tekking når eksisterende tekking ikke er teglstein eller skifer. Etablere nye åpninger i takflaten. Gamle og nye åpninger skal maksimalt utgjøre 7,5 prosent av takflaten. Etablere få men strategisk godt plasserte sjakter for å få til det nødvendige minimum av vertikale føringer.

Nødvendige brannbegrensende tiltak, tekniske installasjoner som vvs, el, ventilasjon, varsling, sprinkling med mer når trasevalg er fornuftig og hulltaking er begrenset og samlet. Legging av varegulv, eventuelt med isolasjon og tekniske føringer.

Bygging av toaletter og andre våtrom, kjøkken, tekniske rom med mer når disse er godt plassert i bygningen, og inngrepene er samlet.

Installasjon av heis og forskriftsmessige trapper, forutsatt god plassering.

Det bør generelt benyttes tradisjonelle vedlikeholdsvennlige løsninger. Eventuell bruksendring som passer til og utnytter bygningen i stor grad slik den er eller har vært, og som tar hensyn til bevarte gamle overflater ute og inne. Innvendig bør det planlegges slik at gamle overflater kan være synlige og at rommene i all hovedsak kan beholdes som store åpne arealer. Tilføyelser bør være bevisst plassert og utformet som uttrykk for vår tid, men av solide og varige materialer som ikke kontrasterer unødige.



Kjøpmannsgata 29 Liten grad av ombygging

Kjøpmannsgata 33 er på kommunenes aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse B, som omfatter bygninger med høy antikvarisk verdi.

Bygget før 1750, antakelig for justisråd Hveding. I skattemanntallet fra 1743 omtales den som "nye opbygde brygge". Rundt 1880 ble påbygg tilsvarende omkring to etasjer (5 meter) tilført.

Typologisk er også dette en side- og midtgangsbrygge. De opprinnelige tømrede bodene er imidlertid revet i alle tre opprinnelige etasjer, kun spor i tømmeret forteller at de har vært her. De påbygde etasjene fra 1880-tallet hadde ikke tømrede boder, men var bygget som en søyle- og dragerkonstruksjon.

Bryggen hadde opprinnelig svalganger både mot gate og elv, muligens både i 1. og 2. etasje. Bygget har lave takhøyder, under to meter fri høyde i alle etasjer, og 4. etasje har laveste takhøyde med fri høyde på 1,7 meter.

Utviklingspotensial

Kjøpmannsgata 33 benyttes i dag til xxxx og xxx av arealene er i bruk. Heis?

Det faktum at de tømrede bodene her er fjernet gir muligheter for relativt frie og åpne planløsninger, som for eksempel kontorlandskap. Tiltak for å gi tilstrekkelig høyder ved å åpne opp enkelte partier mellom etasjene bør kunne diskuteres. Likeledes om gulvet mellom den svært lave fjerdeetasjen og loftet kan fjernes. Dette vil kunne gi en storslagen loftssituasjon, med innvendig bæring begrenset til en dobbel søylerekke langs midtaksen. I tillegg vil svalgangene kunne gi en særlig mulighet for å åpne bryggen i gavlene i de to nedre etasjene.

Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Det er aldersverdier i kledning, porter og noen gerikter. Vindusformater og proporsjoner kan ikke endres.



Kjøpmannsgata 33

Liten grad av ombygging

Denne bryggen er bygget før 1750, antakelig for justisråd Hveding. I skattemanntallet fra 1743 omtales den som "nye opbygde brygge". Rundt 1880 ble bryggen påbygget tilsvarende omkring to etasjer (fem meter).

Typologisk er også dette en side- og midtgangsbrygge. De opprinnelige tømrede bodene er imidlertid revet i alle tre opprinnelige etasjer, kun spor i tømmeret forteller at de har vært her. De påbygde etasjene fra 1880-tallet hadde ikke tømrede boder, men var bygget som en søyle- og dragerkonstruksjon.

Bryggen hadde opprinnelig svalganger både mot gate og elv, muligens både i 1. og 2. etasje. Bygget har lave takhøyder, under to meter fri høyde i alle etasjer, og 4. etasje har laveste takhøyde med fri høyde på 1,7 meter.

Utviklingspotensial

Det bør diskuteres om gulvet mellom den svært lave fjerdeetasjen og loftet kan fjernes. Dette vil kunne gi en storslagen loftssituasjon, med innvendig bæring begrenset til en dobbel søylerekke langs midtaksen. I de lavere etasjene bør endringer i innredning helst ta utgangspunkt i den opprinnelige bodinndelingen. Dagslysproblematikk er i hovedsak som for Kjøpmannsgata 29, men i tillegg vil svalgangene kunne gi en særlig mulighet for å åpne bryggen i gavlene i de to nedre etasjene.



Kjøpmannsgata 35

Stor grad av ombygging

Kjøpmannsgata 33 er på kommunenes aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse B, som omfatter bygninger med høy antikvarisk verdi.

Kjøpmannsgata 35 ble bygget ferdig i 1904 og ble med dette den siste tømrede bryggen i Kjøpmannsgaten.

Typologisk er dette en ren søyle- og dragerkonstruksjon, uten innvendige tømmervegger. Den har mange og 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. Den har stor grunnflate og brukbare etasjehøyder som stort sett holder seg over 2,2 meter, og det er tett med bæresøyler i alle etasjer, der avstand mellom søylene er tre og fire meter i begge retninger.

De fleste etasjer er betydelig "modernisert" ved at det er lagt nye gulv og etablert skillevegger. Over midtre del av taket er det etablert et overlysvindu.

Utviklingspotensial

Kjøpmannsgata 35 benyttes i dag til xxxx og xxx av arealene er i bruk. Heis? Endringspotensialet er her større enn det som er vanlig i bryggene. I alle etasjer er det på grunn av søylekonstruksjoner muligheter for relativt frie og åpne planløsninger, som for eksempel kontorlandskap. Med en gjennomgående takhøyde på over 2,2 meter vil det kun være behov for begrensede åpninger mellom etasjene for å skape tilstrekkelig romlighet. Vinduene i gavlene er mange og store, og sammen med lysinnfall fra portåpninger og flere lysåpninger i takflatene (totalt inntil 7,5 prosent av flaten) gir dette et godt utgangspunkt for flere typer bruk samt utvikling av den type bruk brygga har i dag.

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 på dokumentasjon av tidligere uttrykk.



Kjøpmannsgata 37

Stor grad av ombygging

Kjøpmannsgata 33 er på kommunens aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse B, som omfatter bygninger med høy antikvarisk verdi.

Opprinnelig var Kjøpmannsgata 37 en midtgangsbrygge som ble bygget, eller i stor grad ombygget, rundt 1850. Bryggen ble i 2005 istandsatt til kontor og galleri. Det var ført som premiss at aldersverdier i interiørene i størst mulig grad skulle tas vare på. Etasjeskillene er enkelte steder fjernet for å motvirke de særlig lave romhøydene (under 1,7 meter under hoveddragere), og konstruktive ledd er forsterket blant annet med stål.

Bryggen har i dag en særlig verdi som eksempel på en særpregede arkitektonisk behandling som inkluderer høy grad av bevaring av innvendig struktur, aldersverdier og interiørkarakter ved transformasjon til ny bruk.

Samtidig er eksteriøret i form av kledning og

porter i stor grad tatt vare på. Vinduer med stor aldersverdi ble i 2005 skiftet ut. Fordi mange aldersverdier i løpet av årene har gått tapt i dette kulturmiljøet ville det i dag blitt gitt en premiss om istandsetting av vinduer med aldersverdi.

Utviklingspotensial

Kjøpmannsgata 37 benyttes i dag til kontor og galleri. 100 prosent av arealene er i bruk og det er etablert trinnfri adkomst og heis i bygget.

Bygningen har i dag et begrenset endringspotensial ettersom større istandsetting allerede er gjennomført på en måte som fremhever brygges historie og særegenhet. Både eksteriør og interiør er eksponert på en lesbar måte. Spesielt gir de store branncellene som går over flere etasjer mulighet for en eksponering av iboende verdier. Måten dette er løst på gir lite rom for ytterligere endringer av vesentlig omfang.

Hovedform, tømmerkasse og eksteriørverdier må ikke endres. Det er aldersverdier i kledning, porter og noen gerikter. Vindusformater og proporsjoner kan ikke endres.



Kjøpmannsgata 57

Stor grad av ombygging

Kjøpmannsgata 57 er på kommunens aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse A, som omfatter bygninger med svært høy antikvarisk verdi.

Muligens er denne bryggen bygget allerede på 1740-tallet, for Hans Hornemann. I så fall er dette en av de aller eldste bryggene vi har bevart i dag.

Dette er en midtgangsbrygge med åstak over tømrede skillevegger helt opp til loft. Bryggen 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 i opprinnelig uttrykk.

Aldersverdier spesielt i eksteriøret,

inkludert gamle porter og svalgangstiler, gjør Kjøpmannsgata 57 til en av de aller mest verdifulle enkeltbryggene. I antikvarisk sammenheng er den på nivå med Kjøpmannsgata 13. På 1980-tallet ble den omfattende istandsatt i forbindelse med ny bruk til restaurantformål i de nedre etasjene. 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 utypisk, lite heldig utformet og har 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.

Utviklingspotensial

Kjøpmannsgata 57 benyttes i dag til restaurant og kontor. 100 prosent av arealene er i bruk og det er etablert trinnfri adkomst og heis i bygget. ??

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 verdier. Etasjene 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.

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 nåvkasser føres helt ned.

Bemerkninger til gjennomgang av de utvalgte bryggene

For alle brygger gjelder at behov for installasjoner knyttet til våtrom, heis, ventilasjonsanlegg og brannsikring ikke er omtalt for den enkelte eiendom.

Disse behovene er i prinsippet de samme for alle brygger, som normalt vil ha mulighet for en god nok tilpasning til krav og ønsker om universell utforming og andre tekniske krav. For alle nye installasjoner gjelder at disse må tilpasses så langt det er mulig uten at det kommer i for stor konflikt med vernehensyn.

Store enheter/brannceller vil kreve færre enkeltinstallasjoner enn mange små enheter og vil i de fleste tilfeller derfor være mer forenelig med et godt vern.

Det er først og fremst vedrørende tilgjengelighet at begrensningen er størst, da det ikke er ønskelig å føre heissjakt opp gjennom takflatene. For de få bryggene der 1. etasje ligger høyt over gatenivå vil mulighetene for trinnfri adkomst også være begrenset.

Også når det gjelder ventilasjon og vvs er det begrensninger. Nye anlegg må løses uten at eksteriørverdier endres. Det vil si at luftutkast og inntak primært må løses under og eventuelt mellom bygninger. For bygninger i klasse A må også tekniske anlegg løses uten vesentlige ikke-

reversible inngrep inne i bygningen. I de fleste tilfeller derfor være mer forenelig med et godt vern.

Det er først og fremst vedrørende tilgjengelighet at begrensningen er størst, da det ikke er ønskelig å føre heissjakt opp gjennom takflatene. For de få bryggene der 1. etasje ligger høyt over gatenivå vil mulighetene for trinnfri adkomst også være begrenset.

Også når det gjelder ventilasjon og vvs er det begrensninger. Nye anlegg må løses uten at eksteriørverdier endres. Det vil si at luftutkast og inntak primært må løses under og eventuelt mellom bygninger. For bygninger i klasse A må også tekniske anlegg løses uten vesentlige ikke-reversible inngrep inne i bygningen.

Bemerkninger til gjennomgang av de utvalgte bryggene

For alle brygger gjelder at behov for installasjoner knyttet til våtrom, heis, ventilasjonsanlegg og brannsikring ikke er omtalt for den enkelte eiendom.

Disse behovene er i prinsippet de samme for alle brygger, som normalt vil ha mulighet for en god nok tilpasning til krav og ønsker om universell utforming og andre tekniske krav. For alle nye installasjoner gjelder at disse må tilpasses så langt det er mulig uten at det kommer i for stor konflikt med vernehensyn.

Store enheter/brannceller vil kreve færre enkeltinstallasjoner enn mange små enheter og vil i de fleste tilfeller derfor være mer forenelig med et godt vern.

Det er først og fremst vedrørende tilgjengelighet

at begrensningen er størst, da det ikke er ønskelig å føre heissjakt opp gjennom takflatene. For de få bryggene der 1. etasje ligger høyt over gatenivå vil mulighetene for trinnfri adkomst også være begrenset.

Også når det gjelder ventilasjon og vvs er det begrensninger. Nye anlegg må løses uten at eksteriørverdier endres. Det vil si at luftutkast og inntak primært må løses under og eventuelt mellom bygninger. For bygninger i klasse A må også tekniske anlegg løses uten vesentlige ikke-reversible inngrep inne i bygningen.

Oppjekking, refundamentering, utskifting av fullstendig råteskadde deler med tradisjonelle metoder og med aldriingsbestandige materialer av høy kvalitet.

Vindtetting og isolering utvendig på langveggene, Kledning med tenn-vernende og værbestandig kledning unntatt nærmest hjørnene.

Utbedring av dører og vinduer, slik at de nærmer seg dagens forskriftskrav, bygging av inntrukne balkonger med glassvegger i portakser. Vanligvis også gjenåpning av tidligere åpninger i yttervegg.

Utbedre og isolere takkonstruksjonen, med utvendig lufting, legging av ny tekking når eksisterende tekking ikke er teglstein eller skifer. Etablere nye åpninger i takflaten. Gamle og nye åpninger skal maksimalt utgjøre 7,5 prosent av takflaten.

Etablere få men strategisk godt plasserte sjakter for å få til det nødvendige minimum av vertikale føringer.

Nødvendige brannbegrensende tiltak, tekniske installasjoner som vvs, el, ventilasjon, varsling, sprinkling med mer når trasevalg er fornuftig og

hulltaking er begrenset og samlet. Legging av varegulv, eventuelt med isolasjon og tekniske føringer.

Bygging av toaletter og andre våtrom, kjøkken, tekniske rom med mer når disse er godt plassert i bygningen, og inngrepene er samlet. Installasjon av heis og forskriftsmessige trapper, forutsatt god plassering.

Det bør generelt benyttes tradisjonelle vedlikeholdsvennlige løsninger. Eventuell bruksendring som passer til og utnytter bygningen i stor grad slik den er eller har vært, og som tar hensyn til bevarte gamle overflater ute og inne. Innvendig bør det planlegges slik at gamle overflater kan være synlige og at rommene i all hovedsak kan beholdes som store åpne arealer. Tilføyelser bør være bevisst plassert og utformet som uttrykk for vår tid, men av solide og varige materialer som ikke kontrasterer unødige.

Trinn 3 — vurderende

Boliger i bryggerekka i Kjøpmannsgata?

Konsekvenser for bevaring av enkeltbryggene og av området som kulturmiljø

Kan bryggene tåle en bruksendring til bolig? Drøftingen nedenfor ser på boligspørsmålets konsekvenser for området som et helhetlig kulturmiljø av nasjonal verdi, og for enkeltbrygger med ulik antikvarisk verdi, klasse A, B og C, der A har høyest verdi.

Kjøpmannsgatebryggene. Et helhetlig kulturmiljø. Er boligbruk tilrådelig?

Det ligger i vår tids holdning at byen blir mest levende når den fylles av både næring og boliger. De siste 30 år har det gradvis blitt etablert boliger i mange av byens bryggeområder; Bakklandet, Fjordgata og Sandgata. I Fjordgata og til dels Sandgata er det fortsatt næring i 1. etasje. Kjøpmannsgata er det eldste og mest autentiske (opprinnelige) bryggemiljøet Trondheim har. Ved siden av Nidarosdomen er bryggene vårt viktigste turistmotiv og et sterkt ikon for Trondheim og byens identitet.

Den særpregede arkitekturen, med stort innslag av aldersverdier, med konstruksjoner og bygningsdeler helt tilbake til begynnelsen av 1700-tallet er et viktig kulturmiljø, også med nasjonal betydning. Miljøet burde vært likeså påaktet som Bryggen i Bergen. Det kan det bli, men trolig ikke hvis bryggene i stor grad ombygges til formål som ikke kan samspille med og bygge opp om et godt vern. Som kulturmiljø er bruk til næring en viktig historisk funksjon. Som kulturmiljø er det også viktig å ta vare på muligheten til at turister og byens borgere på lang sikt også kan oppleve bryggene fra innsiden. Bakgrunnen for denne drøftingen er at vi må tenke like langt frem i tid som tilbake. De eldste

bryggene er nesten 300 år og det er god grunn til å mene at de bør kunne stå i minst 300 år til! Om 300 år vil Midtbyen kunne være en virkelig "gamleby" i Trondheim og langt mer verdifull som turistdestinasjon enn i dag. Midtbyen vil også i fremtiden være et betydelig sentrum for rekreasjon gjennom et mangfold av opplevelser, bespisning, handel med mer. Hvordan vil vi at Kjøpmannsgatebryggene skal fremstå i dette bildet?

Bryggerekkens store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at bruksendringer som fører til privatisering og lukkethet (som for eksempel boliger) bør begrenses. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker i området er det svært viktig at førsteetasjene forblir åpne og publikumsrettede, og at næringer og andre virksomheter som er der, eller flytter inn, gis mulighet for å ekspandere og sikre tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Et eksempel er restauranten Aisuma som holder til i Kjøpmannsgata 59, en brygge i fredningsklasse. Denne leietageren benytter minst 3 etasjer til sin virksomhet.

Erfaringer fra Fjordgata tilsier også at en miks av virksomheter som restaurant og boliger skaper konflikter, ikke minst vedrørende støy. Vi må derfor ha et våkent øye, og et langsiktig og overordnet perspektiv, når vi vurderer å åpne for boligetablering i Kjøpmannsgatebryggene.

I dag er det mange virksomheter som har sentrale lokaler i Kjøpmannsgatebryggene; Sonans, Rema Eiendom Nord, Staur Holding, BigBite, TV2. Dette er arbeidsplasser som lett kan forsvinne fra Midtbyen dersom det åpnes for at eiendommene kan konverteres til boligformål.

Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede

virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig. Det er svært viktig med et langsiktig perspektiv på at det fortsatt skal være utadrettet virksomhet i 1. og 2. etasje. Dersom dette skal kunne forenes med boliger i etasjene over må en rekke "utfordringene" løses gjennom reguleringsplanen: "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i 1. etasje må unngås — den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.

Det må derfor forutsettes at følgende som berører området som kulturmiljø, blir utredet/konsekvensutredet gjennom reguleringsplanarbeidet:

- Evaluering av erfaringer fra Fjordgata og Bakklandet sett i forhold til antikvariske verdier; herunder konsekvenser for aldersverdier/vern ved boligetablering. Hvilke erfaringer herfra må tas inn i planarbeidet.
- Hvordan kan en reguleringsplan styre at det ikke etableres "døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i 1. etasje. Herunder utredning av muligheter for fellesløsninger i området.
- Allmenningen har et potensiale for langt større bruk enn i dag, spesielt når de får en bedre forbindelse med Midtbyplatået (trappen, piren, "Bryggerekka Bruktmarked" på Kongens gate allmenning). Det må avklares hvordan allmenningene ønskes benyttet i fremtiden (Byromsstrategien).
- Prinsipielle avklaringer i forhold til TEK

Bakgrunnen for boliger

Reguleringsbestemmelsene i dagens Midtbyplan åpner for at politikerne kan tillate andre bruksformål i bryggene enn næring. Høsten 2013 ble det vedtatt å åpne for dette i Kjøpmannsgatebryggene, ut fra ønske om at dette kan være et viktig bidrag til en vitalisering. Høsten 2014 etterspurte politikerne en helhetlig plan for området, og det ble vedtatt å utarbeide en ny reguleringsplan for Kjøpmannsgatebryggene.

Det er i forbindelse med DIVE analysen undersøkt hvor det i dag finnes ledige arealer. Ca 11.000 m² av totalt 55.000m² er ikke i bruk. Det er i hovedsak arealer i Kjøpmannsgata 53/55 (A-brygge), Kjøpmannsgata 59 (A-brygge), Kjøpmannsgata 27 (A-brygge), Kjøpmannsgata 15 (B-brygge), Kjøpmannsgata 13 (A-brygge) og Kjøpmannsgata 11 (B-brygge). For å kunne vurdere hvilke av disse arealene som kan eventuelt tas i bruk til boliger uten at viktige antikvariske verdier går tapt, har byantikvaren foretatt en enkel sårbarhetsanalyse, se side xx.

Pr juni 2015 har det kun vært en reell søknad om boligetablering (Kjøpmannsgata 11), samt en forespørsel (Kjøpmannsgata 9). Kjøpmannsgata 11 er en brygge med mange aldersverdier i eksteriøret som må tas vare på. Interiøret har i stor grad blitt ødelagt ved tidligere brann. Både byplankontoret og byantikvaren har kommet til at et pilotprosjekt i denne brygga med næring i første og andre etasje, samt boliger fra 3. etasje og opp, kan være interessant. Et større omfang av boliger er ikke ønskelig å gå inn på før reguleringsplanen er klar.

Hva skal til for at boliger og ivaretagelse av antikvariske verdier kan forenes

Det er viktig at området historiske karakter, inkludert alle vesentlige aldersverdier, tas vare på. Bryggene har ulik grad av autenticitet (opprinnelighet) i både det ytre og det indre og det vil også i fremtiden ville være nødvendig å vurdere hver enkelt bryggeeiendom når det gjelder sårbarhet. Vedlagte sårbarhetsmatrise gir en kort oversikt over hvilke verdier som fra antikvarisk ståsted vurderes som "umistelige", og hvilket endringspotensial som finnes i bygningen. For enhver ny bruk av bygningene må de "umistelige" verdiene tas vare på, og de byplanmessige aspektene ved området som et historisk kulturmiljø også ivaretas. Dersom arbeidet med reguleringsplanen vil synliggjøre at dette er mulig, mener vi at det i en kontrollert og begrenset utstrekning vil være forsvarlig å åpne for boliger i Kjøpmannsgatebryggene. Sårbarhetsmatrisen beskriver viktige begrensninger der de antikvariske konklusjoner på bygningsnivå er basert på antikvarisk klassifisering.

Det understrekes at boligbruk ikke bør tillates i de antikvarisk aller mest verdifulle bryggene.

Brygger i antikvarisk klasse A

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har fem brygger i antikvarisk klasse A (Kjøpmannsgata 13, 27, 29, 53/55 og 57). Dette er eldre brygger med svært store 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.

I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene bør det på grunn av sårbarhet med hensyn til kulturhistoriske verdier ikke åpnes for boligbruk.

Det bør ikke gjøres unntak fra denne regelen.

Sårbarheten utfordres på flere måter:

- Boligetablering vil, gjennom det å skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt.
- Som tidligere påpekt vil bruksformål som er forenelig med store brannceller (over 2 etasjer eller mer) de beste bruksformål knyttet til ivaretagelse av antikvariske verdier. Dette er sjeldent forenelig med boliger.
- Boligseksjonering kan gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. (må forklares GH).
- Det vil være svært vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål, dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig.
- Boligetablering kan på lang sikt hindre etablering av, og utvidelsesmuligheter for ,

utadrettet næringsvirksomhet.

*Det anbefales derfor at alle brygger i verneklasse A opprettholder regulering til næringsformål, **uten mulighet for unntak.***

Brygger i antikvarisk klasse B

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B (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 også 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.

I disse antikvarisk verdifulle bryggene bør det på grunn av sårbarhet med hensyn til kulturhistoriske verdier ikke bør åpnes for boligetablering generelt, men hver bygning må vurderes spesielt. Sårbarheten blir, som for brygger i klasse A, utfordret på flere måter:

- Boligetablering vil, gjennom det å skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt.
- Som tidligere påpekt vil bruksformål som er forenelig med store brannceller (over 2 etasjer eller mer) de beste bruksformål knyttet til ivaretagelse av antikvariske verdier. Dette er sjeldent forenelig med boliger.
- Boligseksjonering kan gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. (må

forklares GH)

- Det vil være svært vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål, dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig.
- Boligetablering kan på lang sikt hindre etablering av, og utvidelsesmuligheter for , utadrettet næringsvirksomhet.
- En eventuell boligbruk bør av kulturhistoriske årsaker, pga muligheter for publikumstilgang, og av byplanmessige hensyn, ikke under noen omstendighet legges til 1. eller 2. etasje.
- Ved en eventuell boligetablering må "døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene unngås.

På bakgrunn av dette anbefales det at brygger i verneklasse B opprettholder regulering til næringsformål. På helt spesielle vilkår, etter at ny reguleringsplan er vedtatt og konsekvensene for antikvariske verdier er grundig utredet og vurdert, kan det unntaksvis vurderes boligbruk i enkelte brygger i etasjer over 2. etasje. En boligetablering som krever vesentlig endringer utover endringer som allerede er gjennomført, og som reduserer antikvariske verdier, bør ikke tillates i disse bryggene.

Noe om dispensasjon og mulighetene til å sette vilkår?

Brygger i antikvarisk klasse C

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har fem brygger i antikvarisk klasse C (Kjøpmannsgata 5, 17, 31, 41 og 61). Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som en integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgata 5) er dette bygninger i betong og/eller mur. I disse bygningene kan det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje, forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt. Krav til boliger i plan- og bygningsloven er ikke vurdert, og det må tas høyde for at andre forhold enn de antikvariske kan redusere potensialet i disse bryggene.

Bryggerekkens store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, blant annet som følge av boligbruk, bør begrenses. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker for området er det svært viktig at førsteetasjene forblir åpne og publikumsrettede, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje.

Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig, og dette er ikke lett forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må unngås

Trinn 3 — vurderende

Sårbarhetsmatrise

For å få overblikk over potensialet bryggerekka er det samlet informasjon om hver enkelt brygge i en sårbarhetsmatrise. Denne matrisen tar for seg bryggenes sårbarhet og tålegrense sett fra et antikvarisk ståsted.

For å få oversikten over likheter og forskjeller mellom hver enkelt brygge er hovedessensen trukket ut fra et mer dyptgående dokument, se vedlegg III "Bryggenes sårbarhet".



Gatenr.	65/67	63	61
Byggeår	1980-tallet	1980-tallet	1962
Antikvarisk klasse	Klasse C	Klasse C	Klasse C
Verdi Autentisitet Kunnskapsverdi Opplevelsesverdi	Verdi som del av et kulturmiljø der hovedform og materialbruk er tilpasset opprinnelig bebyggelse, det vil si bryggestrukturens typologi. Bryggen har opplevelsesverdi av denne grunn og kunnskapsverdi om tilpasningsarkitektur på 80-tallet.		Uforholdsmessig stor høyde.
Tålegrense og sårbarhet Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på	Hovedformene. Portmotivene. De inntrukne "flatbryggene". Kledningstypen.		Hovedformen. Den inntrukne "Flatbryggen". Varm grå pussfarve.
Utviklingspotensial og endringskapasitet	Flatbryggene kan være aktuelle å åpne for passasje til/fra Bakke bro, dersom dette gir en positiv funksjonell gevinst. Det vil si at en får bruksmessig betydning for flere brygger oppetter elven, samt at dette blir en løsning som skaper tilgjengelighet for publikum (flatbryggespørsmålet må forutsettes behandlet i reguleringsplanen).		Rekkverk mot elv burde gis en enklere form og legges på innsiden/ mellom søylene. Utvendig farvesetting bør ikke være for lys grå, bryggen bør holdes i en forholdsvis mørk pussfarvenyanse.
Muligheter for bruk	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.		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.



59	57	53/55	51
Sannsynligvis bygget før 1740	1740-årene	1767/1839	1853
Klasse B	Klasse A	Klasse A	Klasse B
En av de aller eldste bryggene. Sparsomme aldersverdier i eksteriøret. Flatbryggen er i behold.	En av de eldste bryggene i rekka, bygd som midtgangs-brygge.	Opprinnelig to sidegangsbrygger. Det er store aldersverdier i behold i fasadene; både i kledninger, vinduer og porter.	Aldersverdier i kledning på elvesiden. Én gammel port i behold.
Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse. Fasadeoppbyggingen (i særdeleshet dobbelport-systemet mot elven).	Hovedformen, alle åpninger, eldre elementer i fasade-komposisjonen. Svalgangene og den eksponerte tømmerfasaden mot elven.	Hovedformen og de bevarte sporene av begge tømmerkassene i sin helhet. All eldre kledning, alle vinduer (unntatt 1. etasje mot gaten), alle porter; takelhusene.	Hovedform og tømmerkasse. Vindusformater/ åpninger med henhold til plassering og proporsjoner. Eldre panelkledning og én port.
Kan vurderes påbygget én etasje (som rekonstruksjon av dokumentert tidligere situasjon). Portaksen på gatesiden bør vurderes ført helt ned til gatenivå. Flatbryggens rekkverk må gjerne utformes i tremateriale, for eksempel som en kraftig bom med mørkt flettverk under.	I fasade mot gate må gesimsen mellom 1. og 2. etasje brytes, og nåvkasser føres ned. Eldre enkeltkrum tegl på tak må beholdes. Beisbehandlingen av elvesfasaden bør på sikt erstattes av tjærebredning.	I fasade mot gate mangler aldersverdier i 1. etasje; ytterveggen er her erstattet med store forretningsvinduer, og et større veggparti er trukket flere meter tilbake. Gjenåpning av svalganger har vært diskutert. Det er ikke grunnlag for en total generell avvisning av å gjenåpne svalgangene karakteristisk historisk element i bryggene, men dette må veies opp mot aldersverdier.	Rekonstruksjon av deler av langfasaden bør kunne vurderes, bl.a. som ledd i å skape gode lysforhold innvendig. Bygningens møte med allmenningen bør utvikles som et særskilt miljøprosjekt.
Fungerer godt som næring i dag (kontor). Kan vurderes påbygget som rekonstruksjon. Annen bruk enn næring vil da kunne vurderes som bruksformål fra 3. etasje og opp.	Fungerer godt som næring i dag (restaurant og kontor). Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til annen bruk.	Første etasje delvis 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.	Deler fungerer i dag som næring. Spesiell beliggenhet mot allmenningen. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig ikke komme i konflikt med verneinteresser, men må vurderes med henhold til allmenningens behov for utadrettet virksomhet.

Gatenr.
Byggeår
Antikvarisk klasse
Verdi Autentisitet Kunnskapsverdi Opplevelsesverdi
Tålegrense og sårbarhet Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på
Utviklings- potensial og endrings- kapasitet
Muligheter for bruk

RÅDSTUEALLMENNINGEN



41
1950-tallet
Klasse C
Erstatter 4 tømrede brygger som ble revet på slutten av 1950-tallet. Har historisk betydning som det første store prosjektet der en bevisst formmessig tilpasning til bryggerekken er lagt til grunn.
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 uttrykksmåtene i fasadene bør da beholdes.
Når det ikke lenger vil være behov eller grunnlag for bilparkeringshus i Kjøpmannsgaten kan dette anlegget gi plass til mange forskjellige bruksformål. Bevaring av typologien vil da være et viktig utgangspunkt for transformasjonen.
Fungerer godt som næring i dag. Annen bruk fra 3. etasje og opp vil trolig kunne løses uten å komme i konflikt med verneinteresser, men kan i så fall tvinge bort næring.



37	35	33	31
1800-tallet	1904	ca. 1740	1956
Klasse B	Klasse B	Klasse B	Klasse B
Aldersverdi i kledning, gerikter og porter.	Mot elva er det aldersverdier i kledningen.	En av de eldste bryggene. Portene har stor aldersverdi.	I dimensjoner, hovedform og fasadeoppbygging er bygget godt tilpasset miljøet det står i.
Hovedformen. Porter og noen gerikter. Vindusformater/åpninger med henhold til plassering og proporsjoner. Aldersverdier i kledning mot elv og delvis også mot gate.	Hovedform og tømmerkasse. Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner. Port mot elven i kjeller.	Hovedform og tømmerkasse. Takelhus og takteking. Portmotiv og eldre porter. Vinduer med aldersverdier i de øvre etasjer (4. etasje og loft). Vindusbånd et i 2. etasje mot gate bør beholdes på hver side av porten.	Hovedformen og dimensjonene. Aksemotivet på elvesiden
Kvaliteten på detaljering og materialbruk utvendig kan forbedres. Det bør males gult over og under porter i tråd med tradisjon.	En rekonstruksjon basert på dokumentasjon av tidligere tilstand kan være akseptabelt. En rekonstruksjon basert på dokumentasjon av tidligere tilstand kan være akseptabelt Sidelister ved portåpninger bør endres slik at den bryter alle horisontale linjer.	Mot gaten bør veggen i første etasje trekkes frem til det øvrige veggliiv. Portaksemotiv mot gaten bør reetableres i 1., og også i 2. etasje. Gjeninnføring av svalganger mot elven kan muligens være aktuelt å vurdere (fourtsetter tilstrekkelig dokumentasjon).	Potensiale for arkitektonisk forbedring, spesielt av gatefasaden. Endringer innenfor rammen av hovedformen, (som bygger på bryggefasadens typologi) kan aksepteres, herunder også endringer av utvendig materialbruk.
Fungerer godt som næring i dag. Totalrehabiliteret for næringsformål (kontor og galleri) i 2006 på en måte som fremhever opprinnelige konstruksjoner. Bør ikke ombygges til annen bruk.	Fungerer godt som næring i dag (kontor). Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig kunne løses uten å komme i konflikt med verneinteresser.	Fungerer godt som arbeidstreningssenter, men øvre etasjer står tomme. Antikvariske verdier i disse etasjene kan komme i konflikt med et eventuelt ønske om annen bruk fra 3. etasje og opp. Dette må vurderes nøye.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp vil trolig ikke komme i konflikt med verneinteresser.



KONGENS ALLMENNING

Gatenr.	29	27
Byggeår	ca. 1800	1867
Antikvarisk klasse	Klasse A	Klasse A
Verdi Autentisitet Kunnskapsverdi Opplevelsesverdi	Usymmetrisk og fortellende eksteriørkarakter. Vesentlige aldersverdier er i behold.	Svært godt bevart. Mange aldersverdier i behold. Stor opplevelsesverdi.
Tålegrense og sårbarhet Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på	Hovedform og tømmerkasse. Kledning, vindu og listverk i 3. og 4. etasje mot gate. Portene. Gerikter over vindu i 1. etasje mot gate.	Hovedform og tømmerkasse. Vindusformater/åpninger mht. plassering og proporsjoner. Alle portene, vinduer, listverk, panelkledning og den inntrukne flatbryggen langs elven. De skifertekkede takflatene, særlig viktig mot allmenningen og i valmene.
Utviklingspotensial og endringskapasitet	2-rams vindu i fasade mot elv kan vurderes erstattet av rekonstruksjon over portmotiv Det må diskuteres å åpne svalganger hvis det i sammenhengen gir stor gevinst, dvs. får en synergieffekt for andre eiendommer eller blir tilgjengelig for byens befolkning.	Murt og pusset reposblokk mot gaten kan tenkes fjernet, og da erstattes av eventuell ny rampe, gjerne utført som et sentralmotiv. I svalgang kan rekkverk endres, rekkverkets farge som bakvegg bør derimot beholdes. Småroutevindu i portaksen mot elv bør erstattes av port.
Muligheter for bruk	Første etasje og del av andre etasje er i bruk til næringsformål. Øvrige etasjer godt bevart i opprinnelig karakter. Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til boligformål.	Brygga står i dag tom og brukes sporadisk til utstillinger, konserter og lager for bruktmarkedet. Alle etasjer svært godt bevart i opprinnelig skikkelse med unntak av hull i golv plan 3. Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til boligformål.



25	23	21	19
1796	1858	1828	1857
Klasse B	Klasse B	Klasse B	Klasse B
Ble omfattende ombygget i samsvar med 1970-tallets syn på hvilke endringer som kunne aksepteres.		Få aldersverdier i behold.	Mange aldersverdier i fasadene som må taes vare på.
Hovedform og dimensjoner, samt det som er tilbake av den opprinnelige tømmerkassen.	Hovedform, tømmerkasse, vindusstørrelse og -plassering i øvre etasjer. Portaksene.	Hovedformen, gjenværende tømmervegger, portaksene og paneltypene.	Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner. Eldre kledning, porter, takelhus, gerikter og detaljer. Elvefasadens vindusbredder og brede tettveggsparter.
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 og åpen svalgang kan vurderes innkledt.	Vinduene i 1. etasje og underetasje mot elven bør endres, og blant annet gis en annen inndeling. Dører mot gate i plan 1 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.	Bygningen kan tåle endringer innenfor typologien. Portmotiv bør etableres også i underetasjen mot elven. Eksisterende veranda kan vurderes ombygget til en lettere, mer transparent variant.	Det bør gjøres svært få endringer i fasadene. Vinduene må fortsatt være som i dag, men kan rekonstruert i henhold til dokumentasjon av tidligere situasjon.
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.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten å komme i konflikt med verneinteresser.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten å komme i konflikt med verneinteresser. 2. etasje kan her også som unntak vurderes.	Fungerer i dag godt som næring. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten å komme i konflikt med verneinteresser.



Gatenr.	17	15	13
Byggeår	1956	1857	Midtparti: 1740-tallet Sidefløyer: 1840
Antikvarisk klasse	Klasse C	Klasse B	Klasse A
Verdi Autentisitet Kunnskapsverdi Opplevelsesverdi	Første bygning i bryggerekka oppført i betong/mur. Godt eksempel på tilpasning.	Porter og takelhus har aldersverdi.	Store og mangfoldige aldersverdier i behold. Ytterst særpreget interiør som følge av sammenbyggingen.
Tålegrense og sårbarhet Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på	Hovedformen. Materialkarakteren i eksteriøret. Fasadeoppdelingen, inkl. portakse mot gaten og eksponeringen av de konstruktive elementene.	Hovedformen. Vindusformater og -åpninger med henhold til plassering, proporsjoner, ramme- og ruteoppdeling.	Hovedformen. All kledning, alle vinduer og alle porter. Gurtgesimsene og takelhus. Eldre elektriske isolatorer på vegg. Pipe på vegg mot gate.
Utviklingspotensial og endringskapasitet	Utvendig isolering av gavlene kan være en løsning dersom det legges avgjørende vekt på å rekonstruere eksteriørkarakteren nøyaktig. Innpassing av en portakse også på elvefasaden bør kunne vurderes.	De store og rett plasserte vinduene vil, sammen med åpne porter, kunne gi brygga et stort lysinnslipp. Betongfundamentene foran elvefasaden bør endres/bygges om.	Eventuell rekonstruksjon av tidligere stadier i utviklingen kan være et nærliggende tema: - Rekonstruksjon til Huitfeldts tid (før 1927) kan være et interessant stadium (og formålet med en eventuell fredning måtte da knyttes til denne rekonstruksjonsmålsettingen). - Utmurte kasser mot gate er ikke umistelige og kan fjernes til fordel for løsninger som gir trinnfri adkomst.
Muligheter for bruk	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.	Står i dag tom. Bruk fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten å komme i konflikt med verneinteresser.	Står i dag tom. En av bryggerekkens mest særpregede brygger med store aldersverdier og storslagne rom. Av antikvariske hensyn anbefales ikke endring til boligformål.



11	9	7	5
ca. 1780	1766	1872	1815
Klasse B	Klasse B	Klasse B	Klasse C
Aldersverdier i fasadene som bør taes vare på.	Ingen betydelige aldersverdier i behold i noen av fasadene.	Bryggen har mange aldersverdier i fasadene som må taes vare på.	Den opprinnelige bryggen brant i 1939, gjenreist i 1978. Bryggen ble da gitt en historiserende fortolkning med fokus på stemning, og har i dag opplevelsesverdi.
Hovedformen. Eldre vinduer og porter, samt kledning i øvre del mot gate og lasteluke til kjeller. Avslutningsdetaljer knyttet til nåværende på hjørner, noe som er med å fortelle om bygningens forskjellige faser.	Vindusformater/ åpninger mht. plassering og proporsjoner. Hovedform, tømmerkasse og hovedkonstruksjoner	Eldre kledning, porter og takelhus. Vinduer, detaljert rekonstruksjon etter gamle foto. Gerikter og detaljer. Listverk har høy alder og definerer fasadene. Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner.	Gjenstående deler av tømmerkassen med sine åpninger. Hovedform og- dimensjoner, inkl. den sortglasserte takteglen. Tak og tekking som før brannen i 1939 er viktige karakterbærere. Lasteport kjeller (sydfasaden). Den nåværende fargesettingen i oker (som før brannen i 1939) er en viktig karakterbærer.
Mer dagslys kan i fasadene oppnås ved å åpne portene i alle etasjer for lysinnfall. Påbygging til den høyde brygga hadde fra 1870-tallet og frem til brann i 1950 kan vurderes.	Fasadene fremstår godt vedlikeholdte, mot elven står en port som bør tas vare på selv om den ikke er svært gammel. 1980-tallsfasadene er i store trekk miljømessig oppsluttende, og kan med fordel beholdes.	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 bør fjernes.	Nåværende fasadekarakter og utvendig materialbruk må beholdes. Utskifting av vinduer er akseptabelt. Det er viktig at 2 referansevinduer blir stående i vegg. Solavskjermingstype bør vurderes endret. Etablering av porttakse mot elven bør vurderes, muligens kan det her innpasses to akser. Fasaden mot syd er ikke typisk for bryggene, og det er derfor større potensial for nye åpning i sydvegg enn i gavlene.
Står i dag tom. Interiørverdier delvis tapt under brann. Annen bruk enn næring fra 3. etasje og opp kan trolig løses uten å komme i konflikt med verneinteresser.	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.	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.	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. 2. etasje kan her også som unntak vurderes.

Trinn 3 — vurderende

Områdets utviklingspotensial

Bryggene i Kjøpmannsgata er et unikt historisk bygningsmiljø i Trondheim. Det er vanskelig å tenke seg byen uten den lange rekken av de store karakteristiske volum tett i tett langs Nidelva. For å forstå hvilket utviklingspotensial som ligger i området og hva som er rett vei å gå, er det viktig å forstå hvilke antikvariske verdier miljøet innehar.

Kontakten med elva

Nidelva og bryggene på begge sider utgjør den gamle elvehavna — en havn som var en av de viktigste forutsetningene for at "Kaupangen" ved elvemunningen ble en by for mer enn tusen år siden. Sagalitteraturens "Skipakrok" kan være denne havnen, eller en del av den. Selv om alle brygger som finnes i dag er yngre enn 300 år, så forteller de blant annet i sin eiendomsstruktur, plassering og orientering om en tusenårig kontinuerlig urbanisering. Også i byggemåten har dagens brygger trekk som vi kan gjenkjenne i stikk av bryggene fra før 1681.

Det er grunnlag for å hevde at bryggene, nest etter Nidarosdomen, er den viktigste og mest karakterskapende fysiske manifestasjon av fortidens Trondheim.

Potensiale

Båtanløp
Fiskestangutleie
Rådstueallmenningen
Bensinpumpe for båter

Cicignons byplan

Ved reguleringen av byen etter bybrannen i 1681 ble bryggemiljøet og dermed bryggenes struktur

endret: Det nye kvartals- og gatenettet som da ble etablert medførte store konsekvenser for eiendomsstrukturen i byen. For bryggenes del førte endringene til at den nye Kjøpmannsgata (tidligere kalt "Søgaden") avskar de tidligere dype og smale eiendommene som strakk seg fra elven og opp til det som før reguleringen var nærmeste nord-sydgående gate (Krambugata).

En annen konsekvens av reguleringen i 1681 var at bryggene ble skilt fra resten av byen med den såkalte "Cicignons voll" — en forsvarsvoll og et brannskille som delte Kjøpmannsgata i to parallelle gateløp på hvert sitt nivå. Sammen med disse gateløpene utgjorde vollen fra nå av et skille mellom handelsstandens boliger og kontorer mot vest og deres drifts- og lagerbygninger (bryggerekken) mot øst. Dette miljøet rundt vollen og "Søgaden" (idag Kjøpmannsgata), der byens ledende handelshus gjennom århundrer hadde sitt hovedtyngdepunkt, utgjør en nesten like markant helhet som elvehavnen.

Allmenningene

Et gjennomgående trekk ved alle bryggerekkene er de åpne allmenningene. Dette var steder der de som ikke hadde egne brygger kunne få tilgang til elv eller kanal. Allmenningene var alltid plassert der byens hovedgater møtte vannet.

Typologien

Flere struktur- og bygningstrekk i bryggene er historiske spor og har derfor antikvariske verdier:

Bygningsform og-dimensjoner

Bryggene er opprinnelig store tømrede lagerbygninger der det er bevart eksempler på ulike utviklingstrinn i byggemåte — fra de

eldste typene med tømrede boder i alle etasjer med innvendige tømmervegger som når opp til taket og bærer takåser. Andre og nyere brygger har blandete konstruksjoner. De nyeste er en type med innvendig bæresystem i ren søyle-/dragerkonstruksjon og sperretak med sekundære åser.

Planløsning

Bryggene har variasjon i organiseringen av etasjene, der midtgangsløsning veksler med sidegangsløsning, noe som blant annet avspeiles i plasseringen av lasteporten i gavlene. Variasjon også med hensyn til å ha åpne og kun tileverksinnkledte svalganger i gavlene: Noen steder har det vært svalgang ved begge gavler, i enkelte tilfeller i mer enn en etasje. I første etasje nærmest elven har bryggene nord for Rådstueallmenningen tidligere hatt inntrukket et inntil fem meter dypt, åpent kaiparti med gangforbindelse fra brygge til brygge — de såkalte "Flatbryggene".

Fundamenter

Et gjennomgående karakteristisk trekk ved bryggene er de åpne trepelene og stolpekonstruksjonene, som i kombinasjon med murte steinkar inne på land som bærer de store volumene. Trepelene som er stukkene i front er blant de særtrekk som kanskje i størst grad konstituerer bryggenes egenart.

Farger og materialitet

Bryggene i Kjøpmannsgata utgjør kun en liten del av Trondheims samlede kromatiske og materialistiske helhetsbilde, men trebebyggelsens kontrastfylte kulørthet og lett gjenkjennelige arkitektoniske artikulering er karakteristisk for byens fargepalett, stedsidentitet og opplevelse

av bymiljø. Fargenes hovedtrekk viser kulørtoner med nyanser som har tilnærmet lik andel av sort, hvitt og kromatisk farge; i kulørtonene rødt, okergult eller grønt.

Ved restaurering og nyere oppføringer ser man tendenser til en ukulørt fargesetting og bruk av prefabrikerte platemateriell.

Vinnehjul

Blant andre spesielle karakteristiske detaljer fra gammelt av må heisinnretningene med sine store vinnehjul nevnes. I dag er et fåtall av disse gamle heisene i behold.

Bevaringsverdi

Historiske og antikvariske verdier står sentralt når det er tale om bryggenes bevaringsverdi. Det finnes imidlertid også andre verdier, nemlig de miljømessige og de arkitektoniske.

Miljømessig utgjør bryggene, og ikke minst de langs Kjøpmannsgaten, et ytterst særegent sentrumstrøk der en kan sanse og oppleve byens nærhet til og kontakt med sjø og elv. Sammenhengen og forbindelsen mellom Kjøpmannsgatas bryggerekke og Bakklandet via Bybroen, har i senere år fått økt aktualitet og styrke, først og fremst takket være den miljømessige fornyelse og vitalisering som har funnet sted på Bakklandet.

Arkitektonisk beskriver bryggene sterke, enkle og klare former, nærmest som en landskapsformasjon om en betrakter helheten. De høye, brede og temmelig lukkede bygningskroppenes møte med vannet gir et sterkt inntrykk — et inntrykk som i kan minne om de venetianske palassers distinkte rødlige fasader langs Canal Grande.

Potensiale

Potensial for videre utvikling av miljøet — hva bør vektlegges og hva bør kunne oppnås?

Bruken av bryggene må tas opp til bred og grundig vurdering.

Et viktig premiss er å legge til rette for bærekraftige økonomiske løsninger. Dette må skje i nært samarbeid med bryggeierne.

I dette ligger blant annet en særlig vurdering av hvorvidt boligfunksjoner kan innpasses Kjøpmannsgatebryggene. Også annen bruk bør vurderes.

Sammenhengen mellom bryggene og det øvrige Midtbyen kan og bør styrkes. Blant annet bør Cicignons voll ”tolkes på nytt” og tas i bruk på nye måter, etablering av gode og rett plasserte trappe- og rampeforbindelser her kan antas å være noe av det mest nærliggende.

Trafikk som samsvarer med bryggenes bruk må på plass i Kjøpmannsgatas nedre del.

Samsillet 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 trafikker elven.



Medvirkning Kjøpmannsgata

Kongens gate allmenning. Foto: Silje T. Petersen

Trinn 3 — vurderende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata

Denne delen handler om hvilke historiske elementer og situasjoner som må ivaretas for å sikre historiefortellingen. Videre drøftet deltakerne hvor store endringer vi kan tåle i bygningsmiljøet i tillegg til potensialet for endringer.

Områdets kulturhistoriske verdier

Under casestudiet skulle kursdeltakerne trekke frem områdets kulturhistoriske verdier og muligheter. Deltakerne fikk spørsmålet: Hvilke historiske elementer og situasjoner må ivaretas for å sikre stedets historiefortelling? Disse innspillene kom frem:

- Enhetlige trekk i bygningstruktur / typologi med høyder, bredder, enhet, variasjon.
- Byggelinjer, farge og volum. I tillegg til fasadens struktur og symmetri.
- Kontrasten mellom bryggene og byen innenfor.
- Byrommet som formes av elva, av vollen samt allmenningene, gateløpet og Gamle Bybru.
- Autentisitet og dybde.
- Cicignons festningsvoll. Var trærne en del av festningsvollen? Selv om de ikke var en del av festningsverket eller branngaten, så har trærne en estetisk verdi.

Bruk kommer og går

Hvor mye endringer kan vi tåle i bygningsmiljøet og området? Hva er kursdeltakernes tanker om bygningsmiljøets sårbarhet? Her var det stor

variasjon i svarene fra gruppene med henhold til sårbarhet.

- P-huset er som en kulisse. Formen er bevart, men fasadeuttrykket bryter.
- Kontorer i bryggene gir muligheter for høy grad av bevaring.
- Restaurant: Synergi mellom behov (atmosfære) og vernehensyn.
- 1. etasje må i det minste være offentlig tilgjengelig.
- Mulig å åpne for bolig i toppetasjene i enkelte brygger. Først og fremst de nyere bryggene.
- Tillate blandet bruk / formål.
- Gamle Bybru tåler ingen inngrep.
- Det samlede inntrykk av bryggerekka er at den har liten sårbarhet og tåler mye endring.
- Vollen har liten sårbarhet og tåler mye endring.
- Allmenningene tåler middels store endringer. Det må forbli åpne plasser mellom bryggene.
- Enkeltbrygger som Huitfeldtbrygga er svært sårbare og tåler lite endring.
- Den kontinuerlige veggen av brygger er viktig.
- Området tåler endring i trafikkmønsteret.
- De få Kjøpmannsgårdene som er igjen må tas vare på.
- Bryggene tåler endringer i interiøret, men lite/ingenting i eksteriøret.
- Bryggerekken tåler noen boliger. Seksjonering burde unngås.
- Det er viktig å begrense antall boenheter.
- Åpne for rekonstruksjon av flatbryggene.
- Tåler endringer i vollen som gir bedre tilgjengelighet. Vollen tåler størst endring.
- Kan en slå sammen flere brygger til et lokale?
- Bro til brygger med offentlig bruk. Men bruk kommer og går og broa blir negativ om brygga privatiseres. Bedre å jobbe med vollen.

Medvirkning Kjøpmannsgata 29



Kjøpmannsgata 29. Foto: Silje T. Petersen

Trinn 3 — vurderende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata 29

Denne delen handler om en vurdering av hvilke elementer og karaktertrekk som har spesiell verdi for Kjøpmannsgata 29, om disse kan utvikles og hvor grensen går for hva bryggen kan tåle.

Kulturhistoriske verdier og muligheter

I casestudiet av Kjøpmannsgata 29 fikk kursdeltakerne spørsmålet: Hvilke historiske elementer må ivaretas for å sikre historiefortellingen?

- Fasademotivet sentrert rundt midtakse.
- Hovedstruktur.
- Den opprinnelige funksjonen uttrykkes i fasadens utforming (heiser og midtporter og annet).
- Originale vinduer.
- Portåpningene.
- Pælene er et viktig motiv.
- Takkonstruksjonen med halvvalm.
- Bruken av trematerialer.
- Detaljrikdommen.
- Relieffet i fasaden som synliggjør hovedkonstruksjonen.
- Vinnehjulene.
- Noe fra hver epoke brygga har vært igjennom.

- Fokus på historiefortellingen.
- Flatbrygga som fasadeelement.
- Gulvet.
- Bevare det ytre, som for eksempel form og fasade.
- Åpne mer for endringer inne.
- Loftsrommet er karakteristisk.
- Kan tillate hulltaking i tømmer bodene for å sikre nok lys.
- Nord for denne brygga er det en høy brygge som gjør denne takflaten mindre synlig fra enkelte steder i byen. Dette kan forsvare større hulltaking i denne delen av taket.
- Åpne flatbrygga. Kan en glasse inn? Vil det passe inn? Kan fungere om glasset trekkes lenger inn.
- En må beholde geometrien i tilfelle brann.
- Bevare enkelte representative deler av brygga. For eksempel 1 eller 2 tømrede boder.
- Tidsdybden i bygget er viktig.
- Brygga tåler å åpne portene og sette inn glass.
- Tåler utvendig isolasjon på tak.
- Tåler å ta hull i gulv til trapp og heis.
- Store brannceller gjør at man kan jobbe med eksponering av konstruksjonen. Store brannceller er en forutsetning for godt vern. Derfor blir boliger og seksjonering et problem.
- La vernet gå foran, store generelle rom.
- Tåler å få noen flere takvinduer/glassfelt.
- Tåler tilbakeføring av flatbrygga (svalgang mot elva).
- I fasaden bør man ta vare på det som finnes i dag eller tilbakeføre til tidligere uttrykk .
- Tømmerkassene innvendig tåler noen endringer, men strukturen må være lesbar.

Bruk kommer og går. Hvor mye og hvor store endringer kan vi tåle i Kjøpmannsgata 29?

- Volumet tåler ingen endring.
- Tilbakeføring av vinduer og porter.
- Delvis åpninger i dekker.
- Etasjeløft for å sikre brukbar etasjehøyde.

Trinn 3 — vurderende

Medvirkning

Intervju med eierne

Alle bryggeiere ble invitert til å bli intervjuet som en del av medvirkningen i DIVE-analysen. For å få innsikt i bryggeierens tanker og meninger for utvikling av området har intervjuene i etterkant blitt samlet og sortert etter bryggenes bruk.

Intervjuene foregikk sommeren 2014 og i alt svarte 20 av 24 eiere på undersøkelsen. Inndelingen i svar opp mot de respektive bryggenes hovedbruk har blitt gjort for å se om det er felles tanker og interesser innad i de ulike variantene av bruk.

Bryggeierens svar er delt inn etter deres respektive bryggers brukskategorier:

- Kontor (seks brygger)
- Ikke i bruk (fire brygger)
- Skole og treningsstudio (fire brygger)
- Mikset bruk. Herunder ulike kombinasjoner av handel, lager, Moské, kontor og restaurant (tolv brygger)

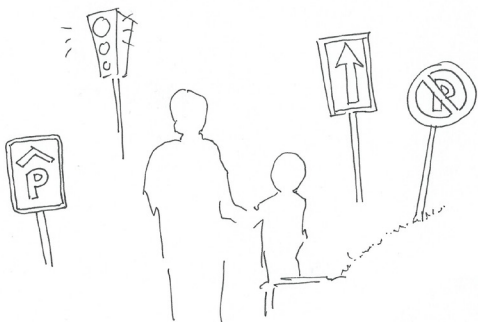
En mer detaljert oversikt over hver enkelt brygges bruk er å finne under hver enkelt brygge i vedlegg III, "Informasjon om bryggene".

Trinn 3 — vurderende

Medvirkning

Spørsmål og svar fra intervju

Tanker og ønsker for trafikken i området?



Eiere av brygger med kontor

- Etter at bybroen ble stengt og de nye sykkelfeltene ble anlagt står køen i øvre del av Kjøpmannsgata. Køen står også i Erling skakkes gate. Det er derfor ikke lengre raskere å kjøre i nedre del av Kjøpmannsgata i motsatt kjøreretningen av øvre del av Kjøpmannsgata. Køen gjør at folk kvier seg for å kjøre ned i Kjøpmannsgata.
- På grunn av at det kommer en del folk til brygga er det ønskelig å bevare parkeringsmulighetene i Kjøpmannsgata. HC-parkering vil være viktig å bevare for foretak som har kunder med behov for dette.
- Det vil være viktig å finne en balanse om man ønsker å minimere trafikken og parkeringen i Kjøpmannsgata for å holde liv i aktiviteten som allerede er i Kjøpmannsgata.
- Skeptisk til inntrykket det vil gi om man flytter parkeringen over mot bryggene. Tror at det visuelle inntrykket man har av bryggene i dag vil svekkes.
- Er det orientert om at man endrer på kjøreretningen og flytter parkeringen?
- Synes at det er helt greit å vente om noen

skal laste av eller på i Kjøpmannsgata.

- Kan man gjøre muren som står inntil vollen smalere? Dette vil gjøre vegen bredere.
- I Kjøpmannsgata står køen i opp til en halv time på ettermiddagen.
- Vi må finne en balanse (sykkelfeltene).
- Det er vanskelig å krysse sykkelfeltet i øvre del av Kjøpmannsgata, da syklistene kommer begge veier.
- Innendørs sykkelparkering ville vært et positivt tilskudd i byen.
- I nedre del av Kjøpmannsgata burde det vært et sykkelfelt ute i gata.
- Mangel på parkering. Det er kostbart å stå parkert i parkeringshuset (ca. 1800kr pr. mnd.)
- Det er viktig at framkommeligheten er god.
- I Kjøpmannsgata er det stor drosjetrafikk. Det skaper ofte stopp i trafikkflyten.
- Etter at Bybroa ble stengt er det krevende å komme seg sørover i byen.
- Positiv til å bidra med tanker og ideer rundt trafikksituasjonen i Kjøpmannsgata.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Det er parkeringskjeller under alle bryggene. Denne blir brukt av de ansatte.
- Positiv til å bli innkalt til et møte angående trafikksituasjonen i Kjøpmannsgata.

Eiere av brygger som ikke er i bruk

- Har et ønske om å kunne bevege seg langs elva.

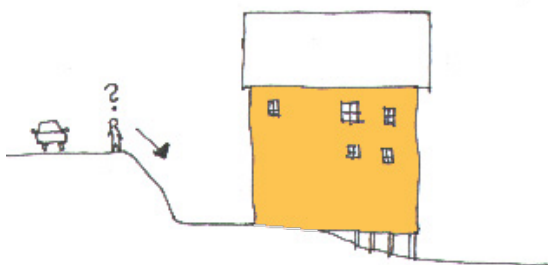
- For å skape en god utvikling bør det være færre biler i Kjøpmannsgata.
- Det burde skapes flere forbindelser ned til Kjøpmannsgata.
- Endringene som gjøres i forhold til trafikkmønsteret i sentrum, skaper problemer for handelen.
- Leieprisene er gått ned i sentrum cirka 30%.
- Ønsker mer parkering.
- Trafikksituasjonen anses som ok, men dersom man kunne flyttet parkering inn i p-huset i vollen så ville det vært fordelaktig med en kombinert regulering av bruk, som f.eks. cafe, restaurant ol. på gateplan og bolig/næring i øvrige etasjer
- Savner ikke parkering. De ansatte går, sykler eller tar buss.
- Sikker sykkelparkering. Det er viktig at praktfaktoren er liten. De som holder til fast i brygga har ikke problemer med parkeringen. De tar bussen eller sykler.
- Ingen betaling i nedre del av Kjøpmannsgata etter kl. 18. Ofte helt fullt i gata. Kunne man tatt betaling også etter kl. 18?
- Livredd for at nedre del av Kjøpmannsgata skal bli gågate.
- Vanskelig utkjøringsssituasjon i den søndre delen av gata. Et tre som står i veien.
- Problematisk etter at Gamle Bybru ble stengt.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Positiv til bruk av større deler av gata.
- Midtbyen taper pga. lite parkering.
- Ønsker parkgate, i dag er gaten uryddig.
- Bilene tar mye plass.
- Problem med parkering for ansatte og kunder.
- Syklistene kjører i begge retninger.
- Vanskeligere å finne parkering om sommeren når allmenningen er stengt. De fleste ansatte som parkerer fast har plass i parkeringshuset Ola Brun. Tror ikke det bør bli mindre parkering enn det som finnes i dag.
- I parkeringshuset Ola Brun er det fullt. Flere års ventetid for å få plass.
- Positivt at det er envegskjøring.
- Nedre del av Kjøpmannsgata benyttes som snarveg.
- Køen i øvre del av Kjøpmannsgata står ofte i det feltet som går over Bakkebro.
- Mye drosjetrafikk i nedre del av gata.
- Enklere framkommelighet i midtbyen.
- Kortere parkeringstid i gata vil gjøre det vanskeligere for de som holder til i brygger
- Mangler parkering. Leier parkeringsplass hos Ola Brun. På grunn av stor etterspørselen er prisen svært høy.
- Hver brygge burde ha 1 til 2 egne plasser. Parkeringsplassen under Norgesbank burde frigis.
- Bør ikke bli mindre parkering enn tidligere.

- I midtbyen burde det vært en app som fortalte hvor det var ledig parkering. Tror nok at det er mer ledig parkering enn det man tror.
- Parkering utenfor byen med pendleruter.

Tanker og ønsker for vollen?



Eiere av brygger med kontor

- Vollen benyttes når det er fint vær. Positivt at det er et parkreg. Trappen ned fra Kongensgate allmenning er positivt for bryggerekka.
- Veldig positivt at det bygges en trapp fra øvre del av Kjøpmannsgata og ned til nedre del. Ønsker oss et permanent amfi på samme sted
- Det vil være svært viktig at denne trappen også er tilgjengelig på vinteren.
- Flere blomster ville gjort området mer attraktivt.
- Vollen er krevende å krysse.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Ønsker økt kontakt fra øvre del av Kjøpmannsgata til nedre del av Kjøpmannsgata.

- En bedre forbindelse som gjør det mer naturlig å bevege seg fra øvre til nedre del av Kjøpmannsgata.
- Veldig positivt at det kommer en trapp fra Kongensgate og ned til allmenningen.
- Tror at flere bryggeeiere kunne tenkt seg å finansiere en permanent trapp fra Kongensgate ned til allmenningen.

Tanker og ønsker for allmenningene?

Eiere av brygger med kontor

- Allmenningen ved Gamle Bybru blir sjelden brukt.
- Setter pris på allmenningene.
- Man ser at det alltid er folk ved Krana på Bakklandet. Folk setter pris på muligheten til å komme nærmere vannet.
- Bytte ut steinene som hindrer trafikken med blomster.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Fint at allmenningene er åpne for folket. Positivt med en trapp fra Kongensgate til allmenningen.
- Positivt med bensinstasjon og parkeringshus.

Tanker og ønsker for tilgjengelighet?

Eiere av brygger med kontor

- Det er ikke enkelt å komme seg inn til brygga med rullestol. Bydrift skal heve fortauet.

Tanker og ønsker for bryggene?

Eiere av brygger med kontor

- Trives veldig godt i lokalene.
- Lyse lokaler. Er i tillegg helt tydelig på at det ytre uttrykket er svært viktig.
- Bygningen er konstruert til å bære tung last. Den var nok konstruert til en annen bruk enn kontorer. Dette er praktisk for Curator som har tunge maskiner.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Disse betongbryggene ble bygd opp etter brannen i 1983.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Ønsker å ta vare på bygningen. Lite/ingen isolasjon i ytterveggene. Dette gjør at spinkelanlegget fryser. Ønsker å utbedre dette.
- 25 år siden denne brygga ble rehabilitert. Gleder seg til den dagen alle bryggene er rustet opp. Lydskillet er dårlig. Veldig kaldt. Det er isolert på innsiden av tømmerveggene. Gode etasjehøyder
- Fungerer godt å leie ut til mindre bedrifter (3-5 ansatte).
- Svært viktig med en akseptabel takhøyde. Dette skaper luftigere rom.

Tanker og ønsker for fargeanalyse?

Eiere av brygger med kontor

- OK

Eiere av brygger som ikke er i bruk

- OK så lenge det er kostnadsfritt.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Ok med fargeanalyse. Ønsker veiledning på fargevalg og type maling.

Tanker og ønsker for avfallshåndtering?



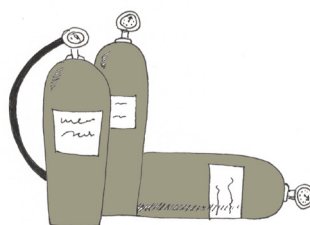
Eiere av brygger med kontor

- Ønsker felles håndtering av avfall.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Ville vært positivt med et felles søppel-system i Kjøpmannsgata.

Tanker og ønsker for gassbeholdere?



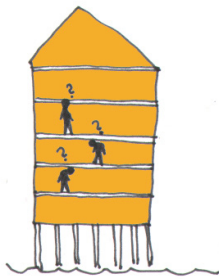
Eiere av brygger med kontor

- Det oppbevares ikke gass i brygga.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Har gassbeholderne i muren. Restauranter har krav om fettutskillere. Det ville vært fint med en felles løsning på dette.
- For restauranten er det veldig viktig at det finnes en felles løsning for oppbevaring av gassbeholderne.

Hva er den største utfordringen ved det å holde til i en brygge?



Eiere av brygger med kontor

- Har vurdert å flytte ut i randsonen av Trondheim, men det er mye prakt å flytte.
- Brygga er dyp, noe som gjør lysforholdene vanskelig i midtre del av brygga.
- Parkeringen.
- Bommer omkring midtbyen. Mange firmaer ønsker å holde til i midtbyen, men problematikk rundt parkering og kostnadene med bom gjør det lite gunstig. Flere parkeringshus i nærheten kunne løst dette. Man må se på byen i en helhet med tanke på utviklingen av næringslokaler utenfor byen. Dette påvirker også aktiviteten i midtbyen.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Bryggene ble bygget for en annen bruk enn det vi har behov for å bruke de til i dag. For at vi skal kunne bruke de i dag blir det viktig å finne en balanse mellom vern og utvikling.

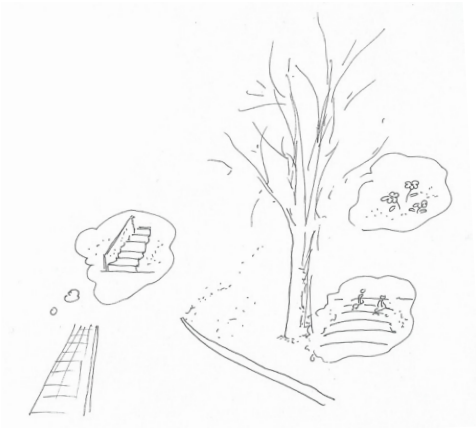
Eiere av brygger som ikke er i bruk

- Byantikvarens/myndighetenes krav til bevaring knyttet mot dagens krav til lys, miljø, tek. og lignende med tanke på videreutvikling.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Begrensninger i innredning. Trekkfullt.
- Mangler et større møterom.
- Sårbart for lyd.
- Lite fleksibelt og tekniske krav.
- Dyr forsikring. Omtrent dobbel forsikringskontigent i forhold til andre kontorbygninger.
- Mer problematisk etter at Gamle Bybru ble stengt.
- Det at et gammelt bygg medfører noen utfordringer i forhold til å ta vare på den.
- Parkering for kundene.
- Parkering. Brutto/nettoforhold. Det at man får en del arealer som ikke kan nyttiggjøres
- Vanskelig som eier å skulle passe på at leietakerne opprettholder rømningsvegene.

Hvilke konkrete endringer ville skapt et mer attraktivt område?



Eiere av brygger med kontor

- Boliger og næring i kombinasjon.
- Servering (lunsjsteder vil være svært attraktivt for næringslivet i området).
- Se til Aker brygge.

Eiere av brygger som ikke er i bruk

- De bryggene som står tomme ødelegger også for det resterende området.
- De tomme bryggene skaper fare for brann. Fasadene bør utbedres (kun litt maling som skal til) for å skape et innbydende og attraktivt området.
- Fjernet trafikken med p-plasser i selve gaten og utvidet p-huset i vollen ved behov. Videre må man jobbe for løsninger med publikumsrettet virksomhet i første etasje.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Øke kontakten til elven.
- Kunne tenke seg å bygge boliger i noen etasjer.
- Egen parkering til bryggeeierne vil øke attraktiviteten.
- Bolig: Ja og nei. Det vil være viktig at man får store leiligheter med gode kvaliteter. Er dette mulig å regulere? Små leiligheter er ikke gunstig for brygga. Kan leilighetshotell være aktuelt?
- For å utvikle en brygge på en positiv måte kan ikke kun være avkastningen som er motivasjonen.
- Det å tenke seg at det offentlige inngår langsiktige leieavtaler i forkant av en rehabilitering av en brygge vil aldri kunne skje innefor Kofa-reglementet (krav til offentlige anskaffelser).
- Større forutsigbarhet. Tydelig på hva som er mulig å få til.
- Kontakt fra øvre del av Kjøpmannsgata til nedre del av Kjøpmannsgata.
- Ønsker større aktivitet i gata. Kunne vært fint med fortauscaféer og uteservering.
- Er det positivt å ha bensinstasjon i gata?
- Ønsker seg en svalgang langs elva.
- Når byen vitaliseres så vil attraktiviteten i Kjøpmannsgata automatisk øke. Hvor ønsker vi at aktiviteten først og fremst skal utvikle seg? Felles sykkelparkering. Felles kontorbilder vil gi mindre parkerte bilder.

Hva er det som gjør det positivt å holde til i en brygge i Kjøpmannsgata?

Eiere av brygger med kontor

- Trivelige lokaler og fantastisk beliggenhet. Fin utsikt. Alle vet hvor det er. Enkelt å beskrive for kundene hvor en holder til.
- Luftigheten med elva på den ene siden og avstanden det doble gateløpet skaper.
- Nærheten til elva. Bryggene er en del av identiteten til Trondheim, og det er positivt å være en del av dette. Man må ha en viss lidenskap for å holde til i disse bryggene. Drivkraften kan ikke være penger.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Stolthet over historien til området. Er opptatt av området og bryggene. Har fokus på eiendom innenfor elva. Et trivelig miljø.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Prisen er gunstig og det er en god atmosfære.
- Det betyr mye at bryggene ligger nært sentrum.
- Særpreget i brygga gjør at de føler det som sitt eget lokale.
- Historisk forankring. Attraktivt å ligge ved elva. Hvorfor er det ikke flere som synes det? I andre byer er dette det mest attraktive stedet. Atmosfæren veier opp for at ikke alt er helt optimalt.
- Fin beliggenhet. Trivelige og sjarmerende lokaler. Kurant husleie.

- Tradisjon.
- Stortrives i en gamle, vakre brygger.
- Ønsker å ta vare på bryggene. Liker å ha ting i orden. Bruker mye penger på vedlikehold.
- Stolt av å eie en brygge.
- Positivt å holde til i sentrum.
- Er bevisst på de kulturelle verdiene.

Hva hindrer dere i å ta i bruk mer av bryggens arealer?



Eiere av brygger med kontor

- Det er i dag 15 ansatte i brygga. Vurdere å benytte større deler av brygga.
- Parkeringsmuligheten for de ansatte er for dårlige.
- Det er kun loftet som står ledig i denne brygga
- Merker at det er lite etterspørsel etter slike kontorer.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Bryggene er fullt utleid.

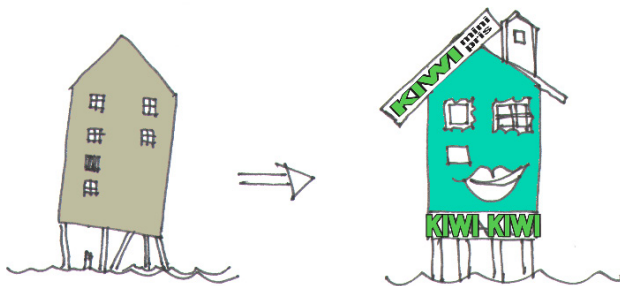
Eiere av brygger som ikke er i bruk

- Problemer med reguleringer samt byggetekniske krav som gjør at man ikke kan forsvare den økonomiske investeringen som må gjøres.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Har ikke problemer med utleie.
- Kostbart.
- Frivillig organisasjon med lite penger.
- Utdfordrene at det er stor utskiftning i brukermassen. Ingen til å følge opp og bidra inn i et prosjekt over lengre tid.

Tanker om fremtidig bruk?



Eiere av brygger med kontor

- I dag er det mange helseforetak i brygga, noe som fungerer godt.
- Har planlagt boliger i hele brygga. Ser på det å anlegge boliger som løsning når næringsvirksomhet flytter ut av byen. Det vil hindre at Trondheim blir en spøkelsesby.
- Selv om det er mange foretak i samme bransje som holder til i brygga er det lite synergieffekt mellom de ulike.

- Hvis man skal selge vurderes muligheten til å endre bruken til bolig.
- Har ikke vurdert å bygge bolig i brygga.

Eiere av brygger med skole og treningsstudio

- Fornøyd med den bruken som er i bryggene i dag. Kunne tenkt seg flere brygger, men savner en tydelighet på hvilke endringer det er lov til å gjøre.

Eiere av brygger som ikke er i bruk

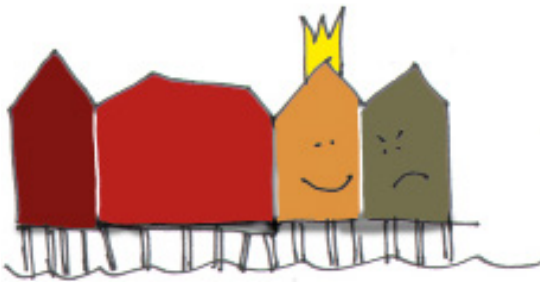
- Små butikker, cafèer, gallerier og showrooms for nettbutikker.
- Skape rom som er fleksible og som kan endre seg etter hva markedet etterspør.
- Man må skape et teknisk fundament (Sikre konstruksjonen) og et økonomisk fundament for å utvikle brygga.
- Kombinert bolig og næring.
- Er tydelig på at utvikling av brygga ville vært enklere om det hadde vært mulig å bygge bolig i 4. og 5. etasje.
- Ønsker å ta vare på brygga og få den i orden. For å kunne gjøre dette er det behov for en langsiktig leietaker.
- Har et ønske om å utvikle brygga selv, men er også åpen for salg.
- Vi har tidligere sett på muligheten for bolig og serveringskonsepter. Utviklingen må uansett være økonomisk forsvarlig
- Forslag til bruk: Bolig, Hotell, kunsthall, museum og langsiktig offentlig leietaker.
- Tror ikke kontor er lønnsomt i denne

brygga. Mange stiller store krav til kontorfasiliteter.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Synes det fungerer godt. Kunne vært positivt med en kombinasjon av bolig og næring.
- Tanker om egen utvikling: 1. etasje: Konferansesenter og sosialt møtetsted. 2 og 3 etasje: Moske 4. etasje: Utleiekontor.

Hvilke forventninger har dere til kommunen?



Eiere av brygger med kontor

- Forståelse for at det må være næringsgrunnlag.

Eiere av brygger som ikke er i bruk

- Kommunen må legge til rette slik at man får drivverdig aktivitet i bryggene.
- Ønsker klare signaler på hva som er tillat å gjøre av endringer i brygga.
- Ønsker spesifikasjoner på hvordan fundamenteringen og stabiliseringen av brygga bør gjøres. Hvem er det som har denne kompetansen?

- Vi tror kommunen må analysere hva som begrenser utviklingen av bryggerekken. Bevaringsverdighet vs utvikling og samt byggetekniske krav (tek) vs hva som er økonomisk forsvarlig. Mest ugunstige utfall er at de private gårdeierne lar bryggene stå tomme i fremtiden.
- Ønsker en beskrivelse på hvordan pælingen og sikringen bør gjøres.

Eiere av brygger med mikset bruk

- Ikke komme med mer krav. Ikke like lett å få tilfredstilt alle kravene. Kostnadene ved å parkere bør ikke blir høyere.
- Synes at de planene som presenteres er veldig spennende.
- Problematisk at grusen på Kongensgateallmenning blåser opp.
- Pengestøtte. Kompetanse. Ønsker veiledning i forhold til søknadsprosessen til kulturminnefondet, samt språklig hjelp til å utarbeide søknaden. Ønsker beskrivelse på hva som bør gjøres av sikringer i brygga.

Trinn 3 — vurderende

Oppsummering

Gjennom DIVE-kurset har det kommet mange innspill om verdiene i området.

Verdivurdering og muligheter

I sårbarhetsmatrisen og i gjennomgangen av seks representative brygger, kommer det frem at det gjøres en individuell vurdering av de enkelte bryggene når man skal se på hvilke endringer de tåler. Spesielt sårbarhetsmatrisen er ment som et verktøy i det videre arbeidet med å utforske miljøets utviklingspotensial. Byantikvarens anbefalinger ved bruksendring til bolig vil være en viktig rettesnor i håndteringen av bygningsmassen.

Fra intervjuene med bryggeeierne og innspill fra deltakerne på DIVE-kurset kom det frem at det var delte meninger om tema som parkering, trafikk og bruk av bryggene. Det var spesielt uenighet om bruk til bolig.

Trafikk/parkering

Fra intervjuet med bryggeeiere kan en se at det er en del interessekonflikter og ulike tanker om hvordan man kan løse én og samme situasjon. Skal en for eksempel øke tilgjengeligheten ved å legge til rette for biltrafikk og parkering, eller er det riktigere å la nedre del av Kjøpmannsgata tilpasses fotgjengere for å gjøre gaten mer brukervennlig for de myke trafikantene?

Bruk av bryggene til bolig?

Bruken av bryggene vil være avgjørende for videre drift og for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Boligdiskusjonen engasjerer, og flere av bryggeeierne ønsker at det åpnes for

boliger i én eller to av de øverste etasjene. Dersom det åpnes for boliger vil dette kunne øke eiernes motivasjon til vedlikehold. Det kan altså tenkes at en begrenset åpning for boliger i bryggerekken kan være med på å gi bryggene økt omsorg og føre med seg en viss revitalisering av området. Sett fra et samfunnsperspektiv vil imidlertid boliger i bryggerekken kunne føre til en større privatisering av bryggene, og allmennhetens tilhørighet og kontakt med området vil dermed svekkes.

Selv om boligdiskusjonen er et aktuelt tema som opptar mange, er det viktig å se hvilke andre funksjoner som kan innpasses i dette miljøet. Kanskje finnes det annen bruk som kan være vel så nærliggende? En god dialog med bryggeeierne er viktig for en fruktbar diskusjon rundt framtidig bruk, og økonomiske realistiske løsninger må være en grunnleggende premisse.

Trinn 4

Aktiverende

Mål: Definere Kjøpmannsgatas handlingsrom.

Hovedspørsmål: Hvordan kan Kjøpmannsgatas historiske kvaliteter og ressurser forvaltes og utvikles?

I trinn 4 er målet å definere rammene for aktivisering av de kulturhistoriske ressursene. Disse ressursene er gjennom analysens tre første trinnpekt ut som karakteristiske, betydningsfulle, verdifulle og mer eller mindre utviklingsrettede.

Hva er handlingsrommet til bryggene?

Hvor går grensen mellom vern og utvikling av området?

De historiske kvalitetene i Kjøpmannsgata er mange. Det er viktig å ha oversikt over de historiske lagene for å finne frem til de premissene som best kombinerer det å ivareta området historiske kvaliteter, sikre godt vedlikehold og gi rom for bærekraftig bruk i et langt perspektiv.

Trinn 4 — aktiverende

Utfordringer innenfor området

Planprogrammet for bryggerekken i Kjøpmannsgata, som er under utarbeidelse av Trondheim kommune, skal blant annet gi premisser for områdereguleringsplanen og gjøre rede for formålet med planarbeidet. Områdets og bryggenes største utfordringer skal utredes og vurderes.

Området

Adkomst og tilgjengelighet er en utfordring for deler av Kjøpmannsgata. Kjøpmannsgata har 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 skjult fra resten av Midtbyen.

Bryggene

Bryggene i Kjøpmannsgata har en stor attraksjonsverdi visuelt sett, men flere av bryggene står tomme. Årsaken til dette er sammensatt. Av de seks bryggene som står helt tomme har flere betydelige skader som det haster å utrede.

Å få til et bærekraftig form for vern av bryggene i Kjøpmannsgata er en stor utfordring. Vern gjennom bruk kan gi et bærekraftig fundament, fordi det som blir brukt, det består. Det er derfor ønskelig at bryggene er i bruk, men er det mulig å tilrettelegge for bruk uten å ødelegge bryggene? Et sentralt spørsmål er om tillatelse til å bygge boliger også i denne bryggerekken vil gjøre at flere av bryggene blir brukt.

Trinn 4 — aktiverende

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.

Midtbyplanen

I Midtbyplanen fra 1981 er alle bryggene som den nye planen skal omfatte regulert til lager, engros, forretninger og kontor. På vestsiden av Kjøpmannsgata (gårdssiden) er formålene for de bygningene som den nye planen skal omfatte delvis offentlige bygninger og delvis forretninger og kontor. Vollen og bryggene mellom de to bruene er et avgrenset bevaringsområde.

Fra kommunedelplanens arealdel 2012 - 2024

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

Veileder for bebyggelse i Midtbyen 2013

Hovedformålet med denne veilederen er blant annet å beholde Trondheims karakter som treby, å utnytte arealene i Midtbyen så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene. Å legge forholdene til rette for sentrumsfunksjoner, kontor og gode bomiljø.

Denne delen handler om handlingsrommet for å aktivisere de ulike delene av Kjøpmannsgata ut fra premissene som har kommet frem i DIVE-analysen.

Området

Det er mange trekk i området som har historisk viktighet og bør bevares, slik som Cicignons voll, gatestrukturen med doble gateløp, spor etter den særegne middelalderstrukturen, og de felles allmenningene. Dette betyr ikke at det ikke er rom for å ta i bruk og aktivere elementene på nye måter. Cicignons voll er et godt eksempel på dette. Det er et særeget og viktig element i bybildet, samtidig kan den sees på som et hinder for kontakt med resten av byen. Det bør åpnes for nytolkning av vollens bruk, og vurderes hvordan man kan forsterke kommunikasjonsårer på tvers av vollen.

Vannflaten og elverommet har også utviklingspotensial for miljøet som helhet. Samspillet mellom bryggene og elven bør forsterkes og utvikles som publikumsattraksjon. Disponering og bruk av allmenningene vil være sentralt, og man bør se nærmere på muligheter for å trafikkere elven i større grad enn i dag.

Karaktertrekkene og kvalitetene som ble påpekt i trinn 1 og 2 av analysen, bør bevares og forsterkes.

Bryggene

Som bygningsmiljø er de en viktig brikke i helheten, bestående av vollen gata og elva. Bryggene er et kulturmiljø som skaper identitet for Trondheim og har stor nasjonal verneverdi. Bryggene sett hver for seg har varierende

verneverdi, og det er forskjeller i hvor store inngrep de kan tåle. For å vurdere endrings- og utviklingspotensial er DIVE-analysens trinn 3, og da særlig sårbarhetsmatrisen, et viktig verktøy og rettesnor ved håndtering av de enkelte bryggene.

Når det gjelder eventuell bruk til bolig i bryggene, blir dette å innføre en helt ny funksjon i bygningsmiljøet. Dersom en tar utgangspunkt i funksjon, er bolig noe av det som ligger lengst unna lagerhus. Et slikt inngrep vil derfor kreve omfattende endringer i bebyggelsen. Det er viktig å merke seg at byantikvaren er skeptisk til bolig i brygger av antikvarisk klasse A og B nettopp av denne grunn. Det bør vurderes om det også kan være andre funksjoner som det er mer nærliggende å fylle bygningsmassen med, slik at man ikke overser andre løsninger som kan gi mer tilbake til området og samtidig bedre utnyttelse av bygningsmassen. Dette bør skje i samarbeid med bryggeeierne.

Boliger har en privatiserende effekt. Derfor er det ikke sikkert man får en aktivering av bryggene og området ved å endre bruk til bolig. I et historisk miljø som dette er det viktig å sikre at 1. og 2. etasje henvender seg mot byen med en offentlig eller privat virksomhet. Disse etasjene bør være tilgjengelige for publikum og muliggjøre opplevelse av den historiske karakteren både utenfra og innenfra.



Medvirkning Kjøpmannsgata

Kongens gate allmenning. Kilde: Foto fra Silje T. Petersen.

Trinn 4 — aktiverende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata

I denne aktiverende fasen av DIVE-kurset var målet å definere Kjøpmannsgatas handlingsrom og finne frem til tilhørende tiltak.

Deltakernes innspill er i etterkant blitt sortert inn under kategorier som tilgjengelighet, aktivitet i bryggene, tiltak for økt bruk av området og noen generelle kommentarer til sist.

Tilgjengelighet

Hvilke tiltak kan gjøres i området for å forbedre Kjøpmannsgatas tilgjengelighet?

- Lage flere tilkomster over vollen. Trapper kan være et positivt bidrag.
- Separere trafikk. Løfte biltrafikk og parkering opp til øvre del av Kjøpmannsgata. Tilrettelegge for myke trafikanter i den nedre delen.
- Komme ut av bakevja. Få folk gjennom området. Dele opp det lange strekket.
- Parkgrep/grøntdrag med tursti og oppholdsteder i vollen. Utstillingsmontere i parken. Her kan man for eksempel fortelle historien til området. Det en finner i grunnen kan også stilles ut i disse monterne.
- Gjøre trafikksituasjonen tryggere for gående.
- Bedre adkomst og tilgjengelighet fra Dronningens gate og Kongens gate.
- Unngå gjennomkjøring (stenge av i helgene).
- Færre adkomster for bil.
- Lett adkomst med bil for besøkende.

- Forleng Kongens gate ned mot allmenningen.
- Gjøre nedre del av Kjøpmannsgata mindre mørk.
- Fortau/gangvei foran bryggene.
- Flytebrygge eller reetablering av flatbrygger kan øke tilgjengeligheten – uenig blant deltakerne om hva som vil fungere best. Reetablering av flatbryggene kan gi en tosidig tilgang. Dette kan redusere dybden i bryggene.

Aktivitet i bryggene

Hvilke typer fysiske tiltak kan bidra til å øke aktiviteten i og interessen for Kjøpmannsgata med bygningsvern i fokus?

- Bruksendring av parkeringshus og bensinstasjon.
- Prinsipp: Å differensiere. Alt skal ikke gjelde alle brygger.
- Konservativ på ytre tiltak i bebyggelsen. Mer åpen for indre tiltak.
- Studentlesesaler i bryggene.
- Lage en egen reguleringsplan for Kjøpmannsgata med preaksepterte løsninger for vern vs. tekniske krav.
- Kunst- og arkitektstudenter kan ha verksted med tilhørende utstillingslokale i bryggene.
- Skape forutsigbarhet for de som ønsker å utvikle sine eiendommer.
- Aktivitet på de autentiske bryggenes

premisser.

- Kan Sverresborg museum kjøpe en eller flere brygger og tilrettelegge for musealt bruk?
- Maksimert endringspotensiale balansert med spesifisert og raffinert vern.
- Få inn bruk som lager, handel, kaféer, nisjebutikker og/eller håndverk.
- En offentlig tilgjengelig brygge som kan være en «visningsbrygge».
- Reetablere flatbryggene? Tydeliggjøre logistikk, varetransport fra båter i elva til Kjøpmannsgata gjennom brygga.
- Lage rammebetingelser for hver enkelt brygge.
- Gangbro inn til 2. eller 3. etasje fra vollen noen steder.
- La NTNU møte byen.

Tiltak for økt bruk av området

Hva er egnet bruk for bygningsmiljøet sett i sammenheng med området forøvrig i et langsiktig perspektiv (300år)?

- Bredt trottoar med muligheter for å sitte ute.
- Styrke forbindelsen mellom allmenningene og Kongens gate/Dronningens gate. Styrke allmenningen ved Gamle Bybru.
- Gradering – se området under ett og gi ulike byrom ulik karakter. Rolig/mer trafikkert, næring/barnas allmenning med lekeplass.
- Relasjonen mellom Kjøpmannsgårdene og

bryggene må styrkes. Kan dette styrkes med innganger fra øvre del av Kjøpmannsgata?

- Gågate med uteservering i nedre del av Kjøpmannsgata
- Utbedre grøntområdet. Fjerne asfaltramper og lignende. Anlegge parkområde.
- Skipakrok og Krambugata bør markeres bedre, i tillegg til veitene ut i Kjøpmannsgata og rådhuset.
- Fleksibel bruk. Aktivisere allmenningene. Skape attraktive steder å sitte i sola. Få inn flerbruk.
- Bearbeide gulvet i uterommene mellom bryggene og handelshusene.
- Flytebrygger/flytepromenade nord for Kongens gate allmenning.
- Mer belysning.
- Muligheter for å aktivisere allmenningene ved hjelp av fasadene til de bryggene som vender ut mot allmenningene.
- Sightseeingbåt med stopp ved allmenningene.
- Gjøre det lettere å komme ut i elverommet gjennom bygningene.
- Å la første etasje ha utadrettet virksomhet som fortauskafeer og utstillingsarealer.
- Kajakklubb ville passe godt i dette området. Kajakksjøhus, båtplass/lager.
- Lekeplass.

Generelt

Andre innspill for området med tanke på tiltak?

- Tiltak som forvaltning bør settes i gang.
- Lett tilgjengelig kunnskap.

Medvirkning Kjøpmannsgata 29



Kjøpmannsgata 29. Kilde: Foto fra Silje T. Petersen.

Trinn 4 — aktiverende

Medvirkning

Casestudie: Kjøpmannsgata 29

Deltakerne så nærmere på Kjøpmannsgata 29: Hvordan kan brygga aktiveres ut ifra Kjøpmannsgatas historiske betydning og områdets kulturhistoriske verdier og muligheter?

Kursdeltakernes innspill er delt inn i disse overordnede kategoriene i etterkant; ønsker og tanker for bygningsmassen, program og bruk, tilgjengelighet, konstruksjon og til sist, generelt.

Ønsker og tanker for bygningsmassen

Hva kan være positive tiltak for Kjøpmannsgata 29? Kursdeltakerne kom med følgende innspill:

- Denne brygga kan bli et godt bevaringseksempel for denne bryggetypen.
- Handlingsrommet bør synliggjøres for alle bryggene, ikke bare for denne.
- Å gi flere mulige bruksområder og øke fleksibiliteten.
- Bryggen trenger et bedre inneklima, bedre adkomst og mer dagslys.
- Etterisolering over opprinnelig undertak kan bedre inneklimaet.
- Boliger ødelegger mest og utnytter bryggas kvaliteter dårligst.
- Stabile leietakere.

Program og bruk

Kan endret bruk føre til større aktivitet i brygga? Hvilke program kan være aktuelle for brygga?

- Konstruksjonen på loftet har et stort potensiale.
- Ser for oss at bruk som restaurant, kontor, utstillingslokaler, atlier, fotografering, butikk, kulturbygg, galleri, museum, storhaller og kafé kan fungere godt i bryggene.
- Kontorer på loftet. Det kan gå akkurat å tilrettelegge for kontorplasser mellom konstruksjonen.
- Kontorer i åpne landskap eller cellekontorer med glassvegger.
- En stor leilighet/visse boligtyper.
- Bruk må være et trekkplaster til området. Bolig er ikke et slikt trekkplaster.
- Er det behov for lager? Bryggene kunne få tilbake sitt opprinnelige bruksformål.
- Kafeer langs hele gata istedenfor å ha en stor kantine (St. Olavs er et godt eksempel).
- Hele kommunens administrasjon kan flytte til Kjøpmannsgata og så kan det bygges boliger på Leuthenhaven. Et premiss kan være at flatbryggene tilbakeføres for kommunikasjon mellom bryggene.
- Flytte offentlige funksjoner inn i bryggene, for eksempel barnehage, kommuneadministrasjonen og/eller instanser med bygningsvernrelaterte formål.
- Å åpne opp mellom flere brygger kan tilrettelegge for kombinasjonsbruk.
- Storskala butikk kan være vanskelig med tanke på behovet for varelevering og parkering.
- Lager for nettbutikker (små ting).
- Å legge til rette bryggen som festlokale, eller åsted for midlertidige arrangementer, atelier og utstillinger (Ikke permanent bruk).
- Å opprette lesesalplasser og kollokvierom for NTNU/HiST i bryggene vil føre til større aktivitet med tanke på studentenes påfølgende bruk.
- Opprette et handels- og sjøfartsmuseum. Eller kanskje et museum over bryggas historie. Kjøpmannsgata 29 har en passe størrelse med tanke på dette.
- Butikker i Kjøpmannsgata krever et større kundegrunnlag, men vil kanskje på sikt skape større aktivitet?
- Å blande bedrifter og ulike virksomheter kan skape synergieffekt i Kjøpmannsgata.
- Nettbutikker kan ha showroom og lager her.
- Små verksted passer godt.
- Senter for yoga, spa og massasje.
- Tilrettelegge for økt aktivitet på allmenningene.

Tilgjengelighet

Hvilke tiltak kan gjøres opp mot tilgjengelighet for å utvikle bryggen?

- Forbedret adkomst gir økt tilgjengelighet fra byen.

- Tilgjengelighet til området, ved hjelp av trapper over vollen på strategiske steder.
- Å gjøre området bilfritt gjør at det nedre nivået av Kjøpmannsgata kan bli bedre for de myke trafikantene.
- Opprette en fysisk forbindelse på elvesiden av bryggene for å lage en ny kommunikasjonsåre.
- Grep som blir gjort i Kjøpmannsgata kan bidra til å øke tilgjengeligheten for bryggene.

Konstruksjon

Hva kan bryggas konstruksjon bidra med når det kommer til tiltak for utvikling?

- En kan tilbakeføre flatbryggene.
- Takflaten har endringspotensiale. En kan øke dagslysinnslipp ved å ta inn lys i tak og sile det ned i etasjene ved overlys/takvinduer/lyssjakt.

Generelt

Andre innspill for brygga med tanke på tiltak?

- Skape et attraktivt parkområdet (beplantning, benker og oppholdssoner).
- Se hele bryggerekka som en helhet.
- Aktivisere tosidigheten bryggene opprinnelig har hatt.
- Aktivere elverommet.
- Kommunen kan gå inn som langsiktig leietaker i noen av bryggene for å få i gang opprustning

og skape aktivitet.

- Et trafikktiltak som kan gjøre området mer attraktivt og være med på å aktivisere Kjøpmannsgata er å fjerne gjennomgangstrafikken.
- Gjøre den nedre delen av Kjøpmannsgata mer menneskevennlig. Når du kjører forbi allmenningen kjører du over en plass.
- Noen må gå foran med gode eksempler.
- Oppgradere gata med belysning og lage en kulturløype (stemningen på Bakklandet).

Det er for tiden flere pågående tiltak for å forbedre Kjøpmannsgata og aktivisere både gateløpet og bryggene. Tre av tiltakene er tidsbegrensede prosjekter, og det fjerde er utarbeidelsen av en ny reguleringsplan for Kjøpmannsgata.

En blå tråd

Med utgangspunkt i Nidelva, som en tråd gjennom byen, ønsker prosjektet En blå tråd å synliggjøre verdier, fortelle historier og gi særegne opplevelser til byens befolkning og besøkende, som tydeliggjør sammenhengen mellom vannet, historien og byen. Elva danner utgangspunktet for etableringen av byen Trondheim, og er i dag en helt vesentlig del av opplevelsen av byens identitet.

Pågående planarbeid/reguleringsplan

Høsten 2014 vedtok Bystyret å be rådmannen om å fremme en reguleringsplan for Kjøpmannsgata. Denne planen skal først og fremst ivareta bygningsmiljøet og skape økonomisk grunnlag for å investere i bevaring og vitalisering av bryggene. Rådmannen ble bedt om å vurdere hvilke muligheter kommunen 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.

En reguleringsplan av et slikt omfang krever et planprogram. Planprogrammet har vært under utarbeidelse siden årsskiftet og skal etter planen sendes på høring i løpet av 2015.

Vitaliseringsprosjektet

Prosjektet "Vitalisering av Kjøpmannsgatebryggene" har som mål å gjøre området langs nedre nivå av Kjøpmannsgata mer attraktivt. Prosjektet er planlagt å pågå i tre år, fra 2015-2017. Vitaliseringsprosjektet skal ha fokus på å synliggjøre området gjennom midlertidige tiltak i byrom (slik som trappen og piren som ble etablert av arkitektstudenter fra NTNU i 2014), og istandsetting og aktivitet i de bryggene som i dag står tomme.

Kjøpmannsgata 53/55 har for eksempel fått støtte fra kulturminnefondet og Kjøpmannsgata 27 og 13 fra Riksantikvaren (tildelt via Sør-Trøndelag fylkeskommune) til sikring og istandsetting. Midlene fra Riksantikvaren forutsettes benyttet i 2015.

Byromsstrategi

Byromstrategien skal gi en oversikt over problemstillinger omkring sentrale byrom og foreslår en plan for kommunens videre arbeid med temaet. Målet med prosjektet er å sikre en bedre tilretteleggelse av byrom for bruk, som ledd i et styrket bysentrum.

I forbindelse med dette inviterte Trondheim kommune de tre billedkunstnere Elin Andreassen, Alex Booker og Dag-Arve Forbergsskog til å gi et ærlig portrett av byrommene ved vannet. Resultatet ble stilt ut som tre bildeserier, som tematiserer og stiller nye spørsmål. For hva er egentlig byrommene ved vannet i dag? Og hva vil vi at de skal være i framtida? Utstillingen var tilgjengelig i perioden 19. mars til 3. mai 2015.



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



Det ukentlige arrangementet Bryggerekkabruktmarkedet trekker mange til Kongens gate allmenning. Foto: Trondheim kommune

Trondhjems Kunstforening 19. mars 2015 kl. 19.00.



Elin Andreassen – Alex Booker – Dag-Arve Forbergsskog

I forbindelse med byomsstrategiarbeidet ble det holdt en utstilling hos Trondhjem kunstforening. Bildet er hentet fra forsiden av utstillingskatalogen.



Pir bygd våren 2014. Foto: Bjørg Helene Andorsen



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

Den kulturhistoriske analysen viser at Kjøpmannsgata i Trondheim er et område med mange historiske lag og bygninger med ulik grad av sårbarhet og utviklingspotensial. Til tross for områdets kompleksitet er vitalisering både mulig og nødvendig, men det fordrer at miljøet blir håndtert med nennsom hånd og med blikk for de enkelte bryggers særegenhet.

DIVE-analysens styrke er medvirkingsaspektet, som her er dekket gjennom intervjuer av eierne, deltakernes svar fra DIVE-kurset og innspill både fra byantikvaren og byplankontoret ved Trondheim kommune. Det er viktig at analysen og de vurderingene som er gjort, både når det gjelder verneverdier i området, sårbarhet og utviklingspotensial, blir lagt til grunn i fremtidig arbeid med bryggerekken.

Videre arbeid — området

Det er flere pågående tiltak for området, og man ser at til og med de mindre tiltakene som til nå har materialisert seg, slik som trappen og piren på Kongens gate allmenning (foto på venstre side), har økt attraktiviteten ved bryggene.

Det er enighet om at man trenger aktiviteter eller virksomhet i bryggeområdet som trekker til seg både turister og fastboende. DIVE-analysens medvirkingsdel (kurs og intervju med bryggeiere) er et viktig redskap som bør brukes videre, både til å forstå områdets dynamikk og å finne nye tiltak som kan være med på å vitalisere området.

Mange mener en viktig vei å gå for å øke bruken av området vil være å tilpasse næringer i bryggene. Forslag som kafé- og lunsjtilbud, rom for treningsaktiviteter som yoga, lesesalsplasser for studenter og små butikker eller visningsrom,

er eksempler på forslag som kan føre til flere besøkende i området, og som bør utforskes i den videre prosessen.

Videre arbeid — bryggerekken

I arbeidet med reguleringsplan som er iverksatt av kommunen vil føringer for området komme, slik både politikere og bryggeiere ønsker. Ut fra sårbarhetsanalysen og de andre vurderingene i DIVE-analysens trinn 3, ligger redskap for diskusjonen rundt mulighet for boliger i noen av bryggene, fortrinnsvis med verneverdi klasse C.

Bevaring av bryggene gjennom bruk og en økning i områdets attraktivitet er nøkkelen for å holde kulturarven i live, men det er viktig å presisere at det her ikke er snakk om bruk for enhver pris. De verdier bryggene innehar, er av en slik karakter at de ikke må forsvinne i mangel på veloverveide helhetsvurderinger undervegs. Og selv om det er helheten som er det sentrale aspektet i bryggemiljøet, ligger mye av karakteren i detaljene. Kjøpmannsgata er den av byens bryggerekker som har beholdt mest av sin historiske karakter, og det er viktig å ikke miste dette på veien. De sterke, enkle formene med lukkede fasader som reiser seg som en landskapsvegg i elverommet, må beholde sitt uttrykk og fortsette å være en sterk identitetsbærer i Trondheim by.

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

Christophersen, Axel og Sørungård, Marit (1997): *fra Nidarnes til Trondheim: vandring i bylandskap*, NINA-NIKU.

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

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

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*, i Kulturminner i Trondheim, Aktietrykkeriet, Trondheim.

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

Byen for 200 år siden blir beskrevet på en plansje på veggen i Lillebrygga; kalt Bryggene på Thomas Angells tid.

- På bryggene var det liv og rørelse. Ved bryggene lå skipene som kom fra langfart med viktige og lokkende varer, og her tok de inn ny last, mens arbeiderne slet og heishjulene knirket mens hivene gikk. Her duftet det av fineste jamaicarum og andre eksotiske varer, såvel som sild og fisk og annet hjemlig gods. Storkjøpmennene som hadde sine ruvende boliger på øvre side av Kjøpmannsgata og sine lystgårder liggende i ring rundt byen, eksporterte kobber, fisk trelast og andre varer til England, Spania, Frankrike, Hamburg, Nederland og Italia. I tillegg forsynte de bønder i Trøndelags daler og fiskere helt nord i Finnmark med korn, salt og brennevin, i bytte mot varer for eksport. Ingen annen norsk by hadde så differensiert handel. Og det meste av godset, både det som kom og gikk, måtte passere de værbitte tømmerbryggene ved elven.

Hit kom det med båter og skip, som dro igjen lastet med annet gods. Her på bryggen kom også lastevognene, og her ble varene løftet, båret og heist, av erfarne bryggefolk og sjauere. Trondheim var en by preget av optimisme og fremgang for 200 år siden. Den europeiske 7-årskrig tok slutt 1763-64, og handelen i byen tok til å blomstre opp. England opplever den industrielle revolusjon, og kjøpmenn i Trondheim sender dem store partier med trelast- i 1771 hele

800.000 bord. Den Nord-Amerikanske frihetskrig presser fraktene i været, og nye skip bygges. Det Trondhjemske handelshus hadde i 1780 23 skip, og i 1800 hele 40 skip som seilte på mange hav, men alltid med elvehavnen ved Kjøpmannsgaten som faste punkt for avreise og hjemkomst. I 1785 bragte de 190.000 tønner med utenlandsk korn til hjembyen, hvor folketallet steg fra 7478 innbyggere i 1769, til 8834 i 1801, da selveste Christiania bare hadde 100 borgere mer. Men for 200 år siden var nok inntrykkene sterkere når man opplevde en slik brygge. Fartøyene var mange, men mindre, tempoet var kanskje ikke så hektisk, men slitet større. Det var flere folk i bildet, men hjelpemidlende kan ikke sammenlignes. Arbeidsgjengene hørtes mer, vognene kniirket mer, og man kan vel også si at varene duftet mer på bryggene i en tid hvor handelshusene drev en så assortert og mangfoldig handel på mange land. Rasjonaliseringen og spesialiseringens tid var ennå ikke inne, — selv for en så stor begavelse som kjøpmann Thomas Angell. Men bryggene var de samme, selv om de hadde et annet preg. Umalte, værgrå eller kanskje tjærebrune ruvet de nakne tømmerveggene uten utvendige paneler enda sterkere i byen med de lave tregårder langs gater og veier. Det var en annen tid. “

- I Program for DIVE-kurset**
- II Referat fra DIVE-kurset**
- III Bryggenes sårbarhet**
- IV Fargeregistreringer for bryggene**

Kurs i bruk av kulturhistorisk stedsanalyse "DIVE" som verktøy i by- og stedsutvikling

Møteleder begge dager: Tron Stranden, Riksantikvaren

Program mandag 7.april:

Sted: Trondheim folkebibliotek, kursrom 4.etasje, adresse Peter Egges plass 1, inngang fra Kongens gate eller Peter Egges plass. Ta heis fra 1.etg i biblioteket til 4.etg. Skiltet i 4.etg

- 09.30 – 10.30 For de som er tidlig ute er det mulig å se en utstilling av arkitektstudentenes forslag til bruk av ulike brygger i Kjøpmannsgata 27
- 10.00 Kurslokalet er åpent for morgenkaffe og registrering
- 11.00 Velkommen til Trondheim v/ Gunnar Houen, byantikvar i Trondheim
Trondheim kommunes satsing på vitalisering av Kjøpmannsgatebryggene v/Ottar Michelsen, Byutviklingskomiteen
Overordnede planutfordringer v/ Hilde Bøkestad, byplansjef i Trondheim
- 11.20 Introduksjon om kursopplegget
DIVE - Kulturhistorisk stedsanalyse som plan- og prosessverktøy
Prosess, prinsipper og teknikker, v/Dag Arne Reinart, Riksantikvaren
- 13.00 Lunsj.
Kubbe med fetaost fra lokalt økologisk spiseri "Persilleriet"
- 13.40 Sandviksbodene, v/Johanne Gillow, byantikvar i Bergen
- 14.10 Presentasjon av eksempelområdet, bryggene i Kjøpmannsgata v/ Silje Taftø Petersen
- 14.40 Fremtidens utfordringer for bryggene sett fra eiersynspunkt v/bryggeeier
- 15.00 Befaring i eksempelområdet, ledet av byantikvar Gunnar Houen
Vi spaserer langs bryggerekken og går inn i Kjøpmannsgata 37 og 29
- 15.45 Kaffe og kanelbolle
- 16.00 DIVE-verksted.
Øvelse i bruk av DIVE-analysens prinsipper og teknikker v/Dag Arne Reinart, Riksantikvaren
- 18.00 Kursavslutning dag 1
- 19.00 Middag i Kjøpmannsgata 57
Særskilt påmelding til middag. Middag er inkludert i kurset men drikke må betales av den enkelte.
Oppgi om du ønsker delta på middagen.

Program tirsdag 8.april:

- Sted: Trondheim folkebibliotek, kursrom 4.etasje.
- 09.00 DIVE-verksted fortsetter v/ Dag Arne Reinart og Mikael Lye, begge Riksantikvaren
- 12.00 Lunsj.
Fiskeburger fra Ågot Lian, et lokalt norsk sjømatkjøkken
- 12.45 Oppsummering av verkstedene og utdeling av kursbevis v/Riksantikvaren og Trondheim kommune
- 14.30 Kursavslutning dag 2



DIVE-prosessen ble igangsatt med samtaler / brukerundersøkelse mellom de enkelte bryggeeierne og kommunen. Her ble eiernes ønsker og behov synliggjort og kommunen fikk muligheten for samtidig å opplyse om de premisser som bryggerekken er underlagt, samt informere om de prosjektene som var og er lagt til kjøpmannsgata.

Disse samtalene ga kommunen større innblikk i ønsker og utfordringer som er forbundet med å eie og ivareta en brygge, og eierne har fått innblikk i den kompleksiteten som forvaltningsansvaret for Bryggerekken innebærer, og mulighet til å delta og bidra til arrangementene i gata.

Samtalene mellom eierne og kommunen har ført til en bedre kommunikasjon mellom de involverte i prosessen. Formålet med samtalene/ brukerundersøkelsen var å styrke kunnskaps- og beslutningsgrunnlaget, forebygge og reduserer konflikter, gi forankring og legitimitet til arbeidet, samt vitalisere lokaldemokratiet. Samtalene har vært en positiv opplevelse, og erfaringen tas med videre i den pågående reguleringsprosessen for Kjøpmannsgata.

Åpenhet og tidlig medvirkning er viktig for at alle berørte parter skal kunne ivareta sine interesser på en best mulig måte, og for tilliten til myndigheter og praktisering av regelverk. I plansaker med større berøringsomfang og/eller hvor sannsynligheten for spenninger mellom viktige interesser og hensyn kan oppstå, viser erfaringer at tidlig innsats er vesentlig for å sikre mest mulige effektive, beslutningsdyktige planprosesser.

DIVE-kurs med workshop med Kjøpmannsgata bryggene som case. Kurset ble tilbudt til kommuner og andre med ansvar og engasjement for lokal samfunnsutvikling. Kurset ble rettet mot både planleggere, eiere og ansvarlige for kulturminner og kulturmiljøer. Kurset fokuserte spesielt på sjøhus. Invitasjonen ble sendt til kystkommuner i Nord- og Sør-Trøndelag, samt Møre og Romsdal, men kommuner fra andre deler av landet var også velkomne. Viktige problemstillinger vedrørende bryggene og bygningsmiljøet var tema.

Planlagte sammenfallende arrangementer

Holzbau-konferansen og Trefestivalen i Kjøpmannsgata

Studentarbeidene "Tremeningen" står stadig i Kongensgata vollen og allmenningen. Prosjektet har ført til bedre tilgang til Kjøpmannsgata med trappen "Bølgen" over vollen og "Piren" et utsiktspir fra allmenningen ut i elva. Prosjektet er midlertidig og har fått stor oppmerksomhet. Kommunen vurderer å beholde i alle fall piren permanent (dvs. at den blir stående ut over to år). Bryggeeierne setter stor pris på tiltaket som skal være en test mht. framkommelighet og tilgang til bygningsmiljøet og elverommet. Det har vært folketelling ved allmenningen før tiltaket og en ny skal komme. Det forventes at antall besøkende på allmenningen har økt.

Historiske omvisninger med Byantikvaren.

Bryggeutstillingen i gulbrygga.

I forbindelse med konferansen var det utstilling og konsert i Kjøpmannsgata 29. Flere lokale kunstnere og prosjekter med relevante temaer tre

var utstilt.

Prosjektet "En Blå Tråd" hadde arrangementer for å belyse historien rundt elva og Kjøpmannsgata.

Utstilling av store historiske fotografier med motiver fra Kjøpmannsgata.

Museet Kystens Arv hadde båtbyggerverksted på Kongens gate allmenning.

Utekafe med kjøpmannsgatas restauranter.

Vitenskapsmuseet hadde stand.

Basseng med trebåtsnekring for barnehagebarn.

"Vitaliseringsprosjektet" i Kjøpmannsgata har kursarrangementer og temporære prosjekter for å vitalisere ved å utprøve forskjellige løsninger i området.

Vedlegg III

Bryggenes sårbarhet

Her følger en oversikt over hver enkelt brygges sårbarhet og utviklingspotensiale. Vedlegget er et resultat av befaringer gjort av byantikvar og fylkesantikvar i løpet av 2014.

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Opprinnelig bygget 1815. Brant i 1939, opprinnelig tømmerkasse bevart i 1. og deler av 2. etasje. 1978 gjenreist som et moderne kontorbygg i "bryggestil", dog uten porter i elvegavlen, og med noe tilfeldig plasserte, men forholdsvis store, vinduer. Det ble ved gjenreisningen i 1978 valgt å gi eksteriøret en historiserende karakter, som et uttrykk for den tidens vernesyn. Hovedformen med det mektige valmtaket, utgjør arkitektonisk sett en meget markant avslutning av bryggerekken, og har som sådan krav på vern. Dette er hverken en detaljert rekonstruksjon eller en fri tolkning - mer en stemningsfortolkning.

Eksisterende eksteriørverdier og -kvaliteter som må bevares:

- Gjenstående deler av tømmerkassen med sine åpninger.
- Hovedform og - dimensjoner, inkl. den sortglasserte takteglen. Tak og tekking som før brannen i 1939 er viktige karakterbærere.
- Lasteport kjeller (sydfasaden)
- Nåværende oker fargesetting som før brannen i 1939 er viktige karakterbærere.

Drøfting av potensial

- Nåværende fasadekarakter og utvendig materialbruk må beholdes.
 - Utskifting av vinduer er akseptabelt; etterisolering kan forholdsvis enkelt gjennomføres innvendig, skifte av kledning kan foretas etter behov. Det er imidlertid viktig at 2 referansevinduer blir stående i veggen.
 - Etablering av porttakse mot elven bør vurderes, muligens kan det her innpasses to akser.
 - I sydfasaden kan det vurderes innsatt franske vinduer i noen av de eksisterende vindusåpningene, og det kan vurderes etablert inntil to portakser (med mulighet for tofløyede glassdører i stedet for tette porter). Denne fasaden avslutter bryggerekken mot syd, og er ikke typisk. Det er derfor større potensial for nye åpninger i sydveggen enn i gavlene.
 - Utvendig rekkverk i portåpninger bør erstattes av enklere type, og strekkmetalltrapper langs gaten bør erstattes av nye, fortrinnsvis i støpt utførelse, alternativt i tremateriale.
 - Arkitrav over vinduer mangler de fleste steder, og bør vurderes etablert.
 - Solavskjermingstype bør vurderes endret.
 - Det må ikke innsettes flere vinduer i sydelige takflate eller i valmene. Da brygga avslutter bryggerekken bør takformen her ikke brytes mer ned.
- * Glassdører kan aksepteres i 1. etasje mot gate som ledd i å oppnå større åpenhet og større bruksmessig fleksibilitet, men det bør ikke aksepteres å ta nye åpninger i tømmerkasse.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C og 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er disse bygninger i betong og/eller mur. ***I disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.*** Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekken store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



Kjøpmannsgaten 5
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 5
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 5, påbygges
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 5, brann
1939 mot elva



Kjøpmannsgaten 5
1955 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 5
1914 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget 1872, har mange aldersverdier i fasadene som må tas vare på. Eksteriørkarakteren er særlig renskåret i elvefasaden, men også gatefasaden har tross ulike vindustyper og -posisjoner mye av karakteren i behold. Historiserende skilting malt rett på panelkledningen fungerer godt, mens et par nyere større skiltflater fremstår som fremmedelementer, uten sammenheng med bygningskarakteren.

Nåværende bruk (2014) til fiskerestaurant, og de malte skiltbokstavene er miljømessig positive innslag.

Eksisterende eksteriørverdier og -kvaliteter som må bevares:

- Eldre kledning
- Eldre porter
- Takelhus
- Vinduer, detaljert rekonstruksjon etter gamle foto
- Gerikter og detaljer. Listverk har høy alder og definerer fasadene
- Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner

Drøfting av potensial:

- Fasadene har godt rekonstruerte vinduer av gjennomgående god utførelse, noe som gir klar grunn til å avstå fra fasadeendringer.
- Tett (skilt)felt i 2.etg mot gate bør erstattes av vanlig type inntrukket glassfelt eller åpning og de større skiltplatene i gatefasaden bør fjernes.
- Inngang og utforming av rampe kan endres over tid.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre taktekking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 7 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 7
2014 mot Kjøpmannsgata



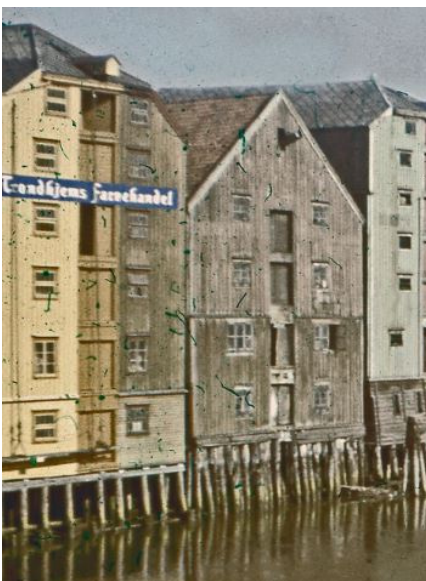
Kjøpmannsgaten 7
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 7
1972 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 7, brann i nr. 5
1939 mot elva



Kjøpmannsgaten 7, t.v. i bildet
ca. 1955 mot elva



Kjøpmannsgaten 7
1914 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse

Bygget 1766, har ingen betydelige aldersverdier i behold i noen av fasadene. Kledninger, vinduer og dører er en omtrentlige rekonstruksjoner fra 1980-tallet. Panelet er uhøvlet, dører og portblader er relativt nye. Toramsvinduene med én horisontalsprosse i 3. og 4.etg. (såkalte "svenskvinduer") er en lite heldig vindustype i bryggesammenheng.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på

- Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner
- Hovedform, tømmerkasse og hovedkonstruksjoner

Drøfting av potensial

- Fasadene fremstår godt vedlikeholdte, mot elven står en port som bør tas vare på selv om den ikke er svært gammel.
- 1980-tallsfasadene er i store trekk miljømessig oppsluttende, og kan med fordel beholdes.
- Om ønskelig vil imidlertid også en antikvarisk rekonstruksjon kunne være en alternativ løsning
- Uavhengig av andre rekonstruksjonstiltak bør "svenskvinduene" gjerne erstattes av toramsvinduer med småruter

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 9 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 9
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 9
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 9
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 9
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 9
1915 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 9
1914 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse

Bygget ca 1780. Eldre vinduer finnes i de øvre etasjer. Har i 1. og 2. etg. innsatt seksfagsvinduer. Selv om disse ikke er opprinnelige mht størrelse har de også en viss aldersverdi og bør derfor prioriteres tatt vare på. Det kan alternativt være aktuelt å etablere mindre vindusåpninger som del av en rekonstruksjon.

Forutsetningen må da være at dette ikke medfører behov for større utskifting av andre aldersverdier, så som panelkledning og lignende.

Påbygd to etasjer på 1870-tallet; ved brann i 1950 ble høyden redusert til nåværende nivå; også enkelte andre fasadeendringer er en følge denne hendelsen.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på

- Hovedformen
- Eldre vinduer og porter
- Kledning i øvre del mot gate
- Avslutningsdetaljer knyttet til nåvkasse på hjørner, noe som er med å fortelle om bygningens forskjellige faser
- Lasteluke til kjeller

Drøfting av potensial

- Mer dagslys kan i fasadene oppnås ved å åpne portene i alle etasjer for lysinnfall.
 - Påbygging til den høyde brygga hadde fra 1870-tallet og frem til brann i 1950 kan vurderes. Konsekvensen er da at aldersverier i kledning i øvre del mot gate går tapt

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 9 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 11
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 11
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 11
1972 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 11
1954-1968 mot elva



Kjøpmannsgaten 11, farvehandel
1900-1906 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 9
1906 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Omtales gjerne som "Huitfeldtbrygga" (etter eieren mellom ca. 1840 og 1927).

Sammenbygging av 3 brygger; den sentrale, eldste delen er bygget ca 1740, fløybryggene ca. hundre år senere. Store og mangfoldige aldersverdier i behold. Ytterst særpreget interiør som følge av sammenbyggingen, og det forhold at etasjeskillerne er fjernet to steder i midtre brygge. Utstrakt mangel på vedlikehold i en årrekke, fare for sammenbrudd som følge av sviktende pelefundamenter. Mangler tømmerkasse i de to nedre etasjer i midtre del av elvefasaden .

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på

- Hovedform
- All kledning, alle vinduer og alle porter
- Gurtgesimsene
- Takelhus
- Eldre elektriske isolatorer på vegg
- Pipe på vegg mot gate

Drøfting av potensial

- Eventuell rekonstruksjon av tidligere stadier i utviklingen kan her være et nærliggende tema: Rekonstruksjon til Huitfeldts tid (før 1927) kan da være et interessant stadium (og formålet med en eventuell fredning måtte da knyttes til denne rekonstruksjonsmålsettingen).
- Utmurte kasser mot gate er ikke umistelige og kan fjernes til fordel for løsninger som gir trinnfri adkomst
- Hvor vidt det store feltet med manglende tømmervegg mot elven kan erstattes av større lysåpninger kan muligens vurderes. Dette vil imidlertid gå på bekostning av kledning med stor aldersverdi, og må løses arkitektonisk på en slik måte at det ikke fører til en for stor blank vinudsflate i bryggerekkenes elvefasade.
- Bryggen har meget spesielle interiørkvaliteter som må bevares: Loftsetasjens vinnehjul og rester av tidligere bygningsstrukturer, det store rommet og de rundbuede utsjaktningene av tømmerveggene i 3. og 4. etasje, det store midtrommet som går over 1. og 2. etasje.

Anbefaling vedrørende eventuell bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse A :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse A. Dette er eldre brygger med svært store antikvariske verdier i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også store interiørverdier er gjennomgående i behold. I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene mener byantikvaren at det på grunn av sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke noe sted bør åpnes for boligetablering, og at det ikke *under noen omstendigheter bør gjøres unntak fra denne regelen*. Boligetablering vil, gjennom det og skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt. Boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier, og i tillegg vil det være ytterst vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. **Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 13 opprettholder regulering til næringsformål, uten mulighet for unntak.**



Kjøpmannsgaten 13
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 13
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 13
1972 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 13
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 13, trelasthandel
1900-1906 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 13, foto fra Kristianstensletta
ca. 1870 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget 1856-57. Kun portene og takelhuset har nevneverdig aldersverdi i eksteriøret.

Nyere betongdekker og -søyler inne i brygga, og sterkt eksponerte betongfundamenter foran elvefasaden er elementer som har svekket den antikvariske verdien, og som derfor gir større muligheter for innvendig ombygging enn mange andre steder

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen
- Vindusformater og -åpninger mht plassering, proporsjoner, ramme- og ruteoppdeling.

Drøfting av potensial

- De store og rett plasserte vinduene vil, sammen med åpne porter, kunne gi brygga et stort lysinnslipp som gjør den egnet for mange bruksformål. Dette kommer i tillegg til de nevnte innvendige endringene, som også gir særlige bruksendringmuligheter
- Betongfundamentene foran elvefasaden bør endres/bygges om.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 15 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 15
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 15
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 15
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 15
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 15, brann i nr. 17
1950 mot elva



Kjøpmannsgaten 15, t.h. på bildet
1906 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Dette er den første bygningen i bryggerekken i Kjøpmannsgaten som er bygget i betong/mur. Oppført 1956, på tidligere bryggetomt. Nøkternt utformet søyle/dragerkonstruksjon, som er tydelig eksponert i fasadene. Nåværende vinduer fra ca. 1990.

Arkitektonisk (og antikvarisk) kanskje det aller beste eksempelet på tilpassing til bryggerekken av bygning i ny type materialbruk.

Klart krav på bevaring som godt eksempel på bygningsmessig fornyelse som er basert på å underordne seg bryggebebyggelsen.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen
- Materialkarakteren i eksteriøret
- Fasadeoppdelingen, inkl. portakse mot gaten og eksponeringen av de konstruktive elementene.

Drøfting av potensial:

- Betongkonstruksjonen er neppe fri for kuldebroer. Utvendig etterisolering av langveggene er problematisk fordi det er svært liten avstand til nabobygningene.
- Utvendig isolering av gavlene (vhja av utvendig pussystem på mur) kan være en løsning dersom det legges avgjørende vekt på å rekonstruere eksteriørkarakteren nøyaktig, og dersom veggliv ikke kommer for langt ut og blir liggende for tydelig fremskutt i forhold til nabobygningenes veggliv.
- Innpassing av en portakse også på elvefasaden bør kunne vurderes - dette er særlig aktuelt dersom bruken skulle overgå til boligformål
- Varmepumpe og ventilasjonsrør på elvefasade bør gjernes/unngås.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C og 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er disse bygninger i betong og/eller mur. ***I disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.***

Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekken store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



Kjøpmannsgaten 17
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 17
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 17
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 17
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 17, brann
1950 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Ant. Bygget 1857. Mange aldersverdier som må tas vare på er i behold i fasadene. Vinduer er fra 1970- og 80 tallet , men har spor etter midthengsling i eldre karmen/gerikter.

Noen forstørrede vinduer (flere treramsvinduer og to T-postvinduer) forstyrrer i noen grad det som forøvrig er meget autentisk bevarte bryggefasader

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Eldre kledninger
- Eldre porter
- Takelhus
- Elvefasadens sparsomme vindusbredder og brede tettveggspartier
- Gerikter og detaljer. Listverk har høy alder og definerer fasadene
- Tømmerkasse og hovedkonstruksjoner

Drøfting av potensial:

- Det bør gjøres svært få endringer i fasadene .
- Vinduene må fortsatt være som i dag, men kan (aktuelt for de størstes vedkommende) vurderes rekonstruert i henhold til dokumentasjon av tidligere situasjon.
- Vinduer av ulik størrelse og fra ulike tidsperioder kan betraktes å gi fasadene en positivt mangfoldig arkitektonisk karakter og -kvalitet

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 19 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 19
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 19
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 19
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 19
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 19, brann i nr. 17
1950 mot elva



Kjøpmannsgaten 19, t.v. i bildet
1910-1930 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget 1828. Benevnes grunnet sine beskjedne dimensjoner "Lillebryggen". Få aldersverdier i behold; nedre vindskibord mot elven er et unntak. Ombygget på 1980-tallet. Lite akseptable vindustyper i 1. etg. og i kjeller på begge sider av elvefasadens portakse.

Utkraget veranda i første etasje over hele elvefasadens bredde er i sin nåværende form et forstyrrende fremmedelement som bør endres.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen, gjenværende tømmervegger, portaksene og paneltypene

Drøfting av potensial:

- Bygningen kan tåle endringer innenfor typologien
- Portmotiv bør etableres også i underetasjen mot elven; her bør også helrute vinduene på hver side av midtaksen med fordel vurderes endret.
- Eksisterende veranda kan vurderes ombygget til en lettere, mer transparent variant

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 21 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 21
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 21
2014 mot elva



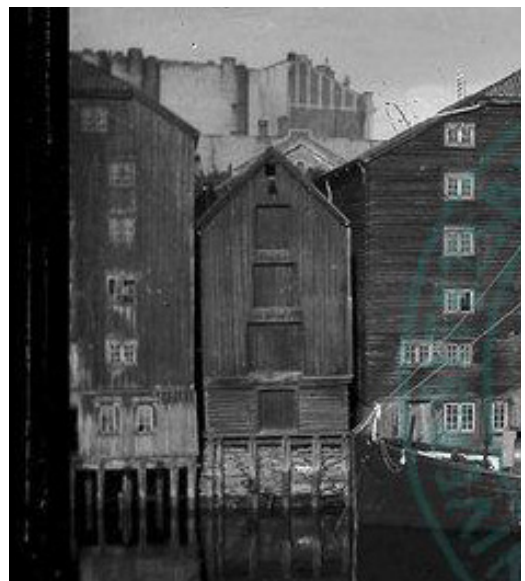
Kjøpmannsgaten 21
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 21
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 21, brann i nr. 17
1950 mot elva



Kjøpmannsgaten 21
1910-1930 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene, i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Særdeles bred brygge, bygget mellom 1850 og 70; begge gavler har to, noen steder tre, vindusakser på hver side av den sentrale portaksen. Den typiske bryggekarakteren med små toramsvinduer er i behold i de øvre etasjer, mens det i de nedre er innsatt større vinduer. Minst heldig er vindusløsningene i 1. etasje mot gaten, og i 1. etasje og i kjeller på elvesiden (der det i senere tid er innsatt ettramsvinduer med løse sprosser).

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform, tømmerkasse, vindusstørrelse og -plassering i øvre etasjer
- Portaksene

Drøfting av potensial:

- Vinduene i 1.etg og underetasje mot elven bør endres, og bl.a. gis en annen inndeling. Dokumentert rekonstruksjon kan her være aktuell å vurdere.
- I første etasje mot gaten bør de store vinduene med grovmasket sprosseoppdeling vurderes endret
- Dører mot gate i plan 1 kan også med fordel gis en annen utforming, gjerne med mindre glass.
- Elvefasadens portakse bør føres helt ned til kjeller.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 23 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 23
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 23
2014 mot elva



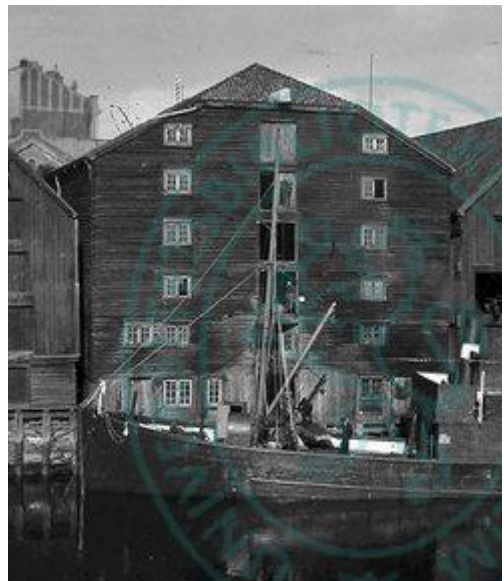
Kjøpmannsgaten 23
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 23
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 23, (t.h.) brann i nr. 17
1950 mot elva



Kjøpmannsgaten 23
1910-1930 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Opprinnelig en av de eldre bryggene i rekken, bygget før 1808; ble i 1972 - som den første brygge i nyere tid - omfattende ombygget i samsvar med 1970-tallets syn på hvilke endringer som kunne aksepteres. Det er i dag ingen aldersverdier av betydning tilbake i fasadene. Bygningen har med sine endringer bl.a. fått en utypisk og lite "troverdig" fasade mot allmenningen, det samme er langt på vei tilfelle også i gavlene. Vinduene mot elva er i 1.etasje blendet på innsiden fordi kjøle- og fryserom er plassert rett innenfor.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og dimensjoner, samt det som er tilbake av den opprinnelige tømmerkassen.

Drøfting av potensial:

Portakser bør gjeninnføres i begge gavler, fortrinnsvis i samsvar med dokumentasjon av tidligere utforming; men kan også være akseptabelt uten eksakt dokumentasjon. I fasadene forøvrig kan det åpnes for endringer av vindusformater og vinduers plassering. Prinsippet om at det ikke skal tas nye hull i tømmerkasse gjelder. På langfasaden bør kunne åpnes for utvendig etterisolering for å få kjellermurene og ytterveggen i samme liv. Liggende kledning bør endres og åpen svalgang kan om ønskelig gjerne vurderes innkledt. Uteservering har et ekstra rekkverk i tre utenpå det kommunale. Dette rekkverket bør erstattes av transparent rekkverk i glass eller lignende, alternativt med seilduk eller annet lett materiale som gjør at uteserveringen oppleves å være frigjort fra bygningen.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre taktekking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 25 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 25
2013 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 25
2014 mot elva



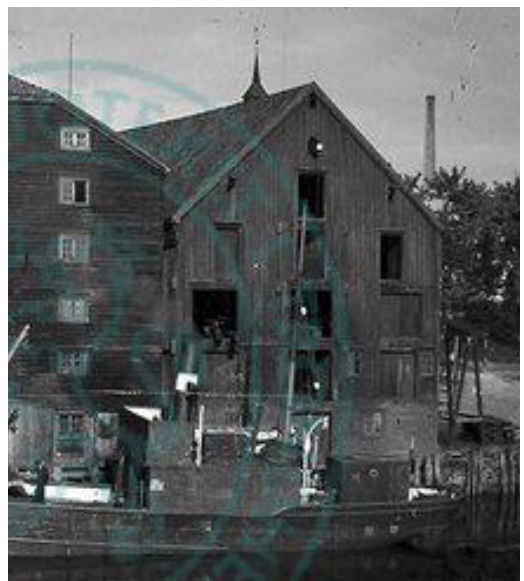
Kjøpmannsgaten 25
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 25
1972 mot elva



Kjøpmannsgaten 25
1972 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 25
1910-1930 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Denne bryggen er bygget på 1860-tallet, og er svært godt bevart, med mange aldersverdier i form av kledninger, listverk og vinduer i behold. Noe av kledningen er trolig fra 1950-tallet, andre deler er eldre. Også innvendig er den opprinnelige karakteren i behold i alle etasjer. I et godkjent ombyggingsprosjekt er det akseptert noen flere vinduer i fasaden mot allmenningen, basert på dokumentasjon. Det bør ikke tillates flere hull i ytterveggenes tømmerkasse.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og tømmerkasse.
Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner
- Vinduer
- Panelkledningen
- Listverk
- Den inntrukne flatbryggen langs elven
- Alle portene
- De skifertekkedde takflatene, særlig viktig mot allmenningen og i valmene

Drøfting av potensial:

- Murt og pusset reposblokk mot gaten kan tenkes fjernet, og da erstattes av
- Eventuell ny rampe, gjerne utført som et sentralmotiv
- I svalgang kan rekkverk endres, rekkverkets farge som bakvegg bør derimot beholdes
- Smårutevindu i portaksen mot elven bør erstattes av port

Anbefaling vedrørende eventuell bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse A :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse A. Dette er eldre brygger med svært store antikvariske verdier i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også store interiørverdier er gjennomgående i behold. I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene mener byantikvaren at det på grunn av sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke noe sted bør åpnes for boligetablering, og at det ikke *under noen omstendigheter bør gjøres unntak fra denne regelen*. Boligetablering vil, gjennom det og skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt. Boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier, og i tillegg vil det være ytterst vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. **Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 27 opprettholder regulering til næringsformål, uten mulighet for unntak.**



Kjøpmannsgaten 27
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 27
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 27
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 27
1960-tallet mot elva



Kjøpmannsgaten 27
1938 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 27
1920-1930 mot Kjøpmannsgata

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget år 1800, og har svært høy antikvarisk verdi. I 1.etasje mot gate er det helt tømmer i midtaksen, med porten liggende på siden (sidegangsbrygge). Nr. 29 er en av de få med sidegang klart markert i fasaden, et eksteriørtrekk som må beholdes. Mot gate ligger vannbrettet i dag på gatenivå, det bør etableres en bedre løsning på dette punkt i forbindelse med ny opparbeidelse av gaten (for eksempel med stensatt renne).

Det generelle inntrykk er en usymmetrisk og fortellende eksteriørkarakter. Også mot elven er vesentlige aldersverdier i behold - synlig ende på tømmerkasser viser at det her har vært svalganger.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og tømmerkasse
- Kledning, vindu og listverk i 3. og 4. etg mot gate
- Kledning, vindu og listverk i fasade mot elv med unntak av toramsvindu i plan 1
- Portene
- Gerikter over vindu i 1. etg mot gate

Drøfting av potensial:

- 2 rams vindu i fasade mot elv kan vurderes erstattet av rekonstruksjon over portmotiv
- I utgangspunktet er det ikke åpning for å rekonstruere flatbrygger. Begrunnelsen for dette er nye aldersverdier i form av panel fra 1910-1920. Likevel må det diskuteres å åpne svalganger hvis det i sammenhengen gir stor gevinst, dvs får en synergieffekt for andre eiendommer eller blir tilgjengelig for byens befolkning

Anbefaling vedrørende eventuell bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse A :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse A. Dette er eldre brygger med svært store antikvariske verdier i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre taktekking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også store interiørverdier er gjennomgående i behold. I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene mener byantikvaren at det på grunn av sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke noe sted bør åpnes for boligetablering, og at det ikke *under noen omstendigheter bør gjøres unntak fra denne regelen*. Boligetablering vil, gjennom det og skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt. Boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier, og i tillegg vil det være ytterst vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. **Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 29 opprettholder regulering til næringsformål, uten mulighet for unntak.**



Kjøpmannsgaten 29
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 29
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 29
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 29
1960-tallet mot elva



Kjøpmannsgaten 29
1945 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget i betong og mur og sto ferdig i 1956. Nåværende fasade, bl.a. med særegen metallkledning, er fra slutten av 1980-årene. Bygningen er i sitt uttrykk er en god del endret i forhold til det opprinnelige (jfr. nr 17 der den opprinnelige karakter er i behold). I dimensjoner, hovedform og fasadeoppbygging godt tilpasset bryggerekken. Ombyggingen på 1980-tallet, som også omfatter utvendig isolering av langvegger og gavler, gjør at brygga, tross materialkontrastene, stadig kan oppleves å være godt tilpasset omgivelsene. Mulig konstruktivt bærende midtstolpe i området nærmest gaten må påregnes nødvendig på beholde.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen og dimensjonene.
- Aksemotivet på elvesiden

Drøfting av potensial:

Det er et potensial for arkitektonisk forbedring, spesielt av gatefasaden og da i særdeleshet i 1. etg. Endringer innenfor rammen av hovedformen, og som bygger på bryggefasadenes typologi, kan aksepteres, herunder også endringer av utvendig materialbruk.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C og 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er dette bygninger i betong og/eller mur. ***Disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.*** Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekkens store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



Kjøpmannsgaten 31
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 31
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 31
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 31
1960-tallet mot elva



Kjøpmannsgaten 31
1920-1930-tallet mot Kjøpmannsgata

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Sannsynligvis bygget kort etter 1740, og er dermed en av de eldste bryggene. Opprinnelig sidegang i 1.etasje.

Mot gate er i dag 1.etasje inntrukket. Vinduene i de øvre etasjene i begge fasader har aldersverdi, vindusbåndene i 1. og 2.etg er nyere. Portene har aldersverdi, spesielt den lille porten i toppen av elvefasaden. Panelkledning har ikke aldersverdi, trolig heller ikke listverk. Mot elven har det trolig vært svalganger i 1. og 2.etasje, dette kan være den direkte forklaring på dagens vindusbånd.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og tømmerkasse
- Takelhus og taktekking
- Portmotiv og eldre porter
- Vinduer med aldersverdier i de øvre etasjer (4.etg og loft)
- Vindusbånd et 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).

Drøfting av potensial:

- Mot gaten bør veggen i første etasje trekkes frem til det øvrige veggiv.
- Portaksemotiv mot gaten bør reetableres i 1., og også i 2. etasje.
- Dørblad med smårutevinduer i portene i 1. og 2. etasje mot elven bør erstattes av porter uten historiserende vindusmotiv
- I 1. etasje mot gaten bør det ved reetablering av ny vegg om ønskelig kunne tenkes en løsning med større vindusåpninger, også utenfor portaksen. NB at det i så fall bør legges vekt på å få en markering av sidegangsmotivet
- Detaljutformingen av vindusbåndene kan vurderes.
- Gjeninnføring av svalganger mot elven kan muligens være aktuelt å vurdere (forutsetter tilstrekkelig dokumentasjon).

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre taktekking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 33 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 33
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 33
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 33
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 33
1960-tallet mot elva



Kjøpmannsgaten 33
1920-1930-tallet mot Kjøpmannsgata

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget 1904, som den siste tømmerbryggen i Kjøpmannsgaten .

Senere refundamentert.

Mot Kjøpmannsgata er 1.etasje dårlig løst. Portparti er inntrukket og det finnes ikke gamle porter. Sidelister ved portåpninger er brutt ved alle horisontale linjer, dette er ikke i tråd med tidligere tradisjon.. Noen små felt har eldre liggende kledning. Bånd i fasade mellom 2. og 3.etsaje har en dårlig utførelse.

Mot elva er det aldersverdier i kledning. Liggende panel er trolig fra byggeåret 1904. Det kan ha vært flere vinduer i nedre etasjer.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og tømmerkasse
- Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner
- Port mot elven i kjeller

Drøfting av potensial:

- Flere dårlige løsninger mht utførelse i fasade
- En rekonstruksjon basert på dokumentasjon av tidligere tilstand kan være akseptabelt
- Modumstiger i fasade bør snarest mulig fjernes.
- Sidelister ved portåpninger bør endres slik at den bryter alle horisontale linjer.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 35 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 35
2013 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 35
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 35
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 35, t.h. på bildet
1960-tallet mot elva



Kjøpmannsgaten 35
1920-tallet mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget omkring år 1800. Istandsatt og bygget om til kontorer i 2004-2006. Vinduer ble da skiftet, og besitter ikke vesentlige aldersverdier; slike verdier er imidlertid i behold i kledninger, gerikter og porter.

Istandsettingen i 2004-06 representerer det første forsøket på en samlet istandsetting av en brygge i nyere tid, der også bevaring av historiske verdier og karakter innvendig er tillagt avgjørende vekt.

Eksteriørverider og –kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen.
- Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner
- Aldersverdier i kledning mot elv og delvis også mot gate
- Porter og noen gerikter.

Drøfting av potensial:

- Kvaliteten på detaljering og materialbruk utvendig kan forbedres.
- Det bør males gult over og under porter i tråd med tradisjon

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 37 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 37
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 37
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 37
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 37
1920-tallet mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtal/beskrivelse:

Erstatter 4 tømrede brygger som ble revet på slutten av 1950-tallet. Anlegget har historisk betydning som det første *store* prosjektet der en bevisst formmessig tilpasning til bryggerekken er lagt til grunn. Dette sier mye både om datidens arkitektursyn og om den antikvariske vurdering i tiden. Ble bygget for å romme et forretningscenter, men ble i stedet parkeringshus.

Byggeår??

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- 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 uttryksmåtene i fasadene bør da beholdes.

Drøfting av potensial:

- Når det ikke lenger vil være behov eller grunnlag for bilparkeringshus i Kjøpmannsgaten kan dette anlegget gi plass til mange forskjellige bruksformål. Bevaring av typologien vil da være et viktig utgangspunkt for transformasjonen.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C o g 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er dette bygninger i betong og/eller mur. ***I disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.***

Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekkenes store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1.etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



Kjøpmannsgaten 41
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 41
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 41
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 39-41-43
1920-årene mot elva



Kjøpmannsgaten 39-41-43
ca. 1895 mot Kjøpmannsgata

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget litt etter 1850. Gatefasaden har panelkledning og vinduer/overstykker fra 1980-tallet, med unntak av øverste etasje, der både vinduer og panel har aldersverdier i behold. På langfasade finnes en god del gammel kledning; portmotivet på langfasaden har sannsynligvis gått helt ned. Det kan her være i behold eldre portåpninger ut over de som vises i dag, disse bør kunne tenkes reetablert i henhold til dokumentasjon.

På elvesiden er eldre kledning i behold, med unntak av de to nederste etasjene. Én gammel port er i behold, i kjeller.

På taket ligger gammel teglstein som ble lagt om for ca 10 år siden. Denne er fint lagt og bør beholdes.

Eksteriørverdier og –kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedform og tømmerkasse
- Vindusformater/åpninger mht plassering og proporsjoner
- Eldre panelkledning og én port

Diskusjon rundt potensial

- Rekonstruksjon av deler av langfasaden bør kunne vurderes, bl.a. som ledd i å skape gode lysforhold innvendig
- Bygningens møte med allmenningen bør utvikles som et særskilt miljøprosjekt

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre taktekking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 51 opprettholder regulering til næringsformål.



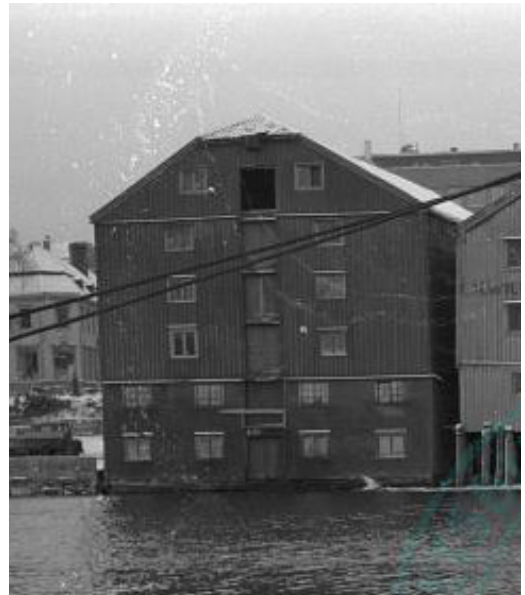
Kjøpmannsgaten 51
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 51
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 51
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 51
1960 mot elva



Kjøpmannsgaten 51
ca 1955 mot elva



Kjøpmannsgaten 51
1901 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Dette er opprinnelig to sidegangsbrygger, oppført med relativ stor avstand i tid: På 1760-tallet (nr. 53), og i 1839 (nr.55). Nr. 53 er i dag i hovedsak fundamentert på en naturstensmur, nr. 55 i betydelig større grad på trepeler.

Det er store aldersverdier i behold i fasadene; både i kledninger, vinduer og porter. Bygningen har i dag et stort vedlikeholdsbehov, bl.a. pelefundamentene.

Svalgang (med den originale tilevegg) er i behold bak ytterveggkledningen i 2. etasje mot elven.

Spesiell detalj: Toppen av pelene stikker frem foran panelkledningen, og er utstyrt med skråstilte dekkbord.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen og de bevarte sporene av begge tømmerkasser i sin helhet.
- All eldre kledning, alle vinduer (unntatt 1. etasje mot gaten), alle porter; takelhusene

Drøfting av potensial:

I fasade mot gate mangler aldersverdier i 1. etasje; ytterveggen er her erstattet med store forretningsvinduer, og et større veggparti er trukket flere meter tilbake. En delvis dokumentert prinsipprekonstruksjon av hel vegg i 1.etasje mot gaten er (2014) prosjektert og akseptert av byantikvaren.

Gjenåpning av svalganger har vært diskutert. Det er ikke grunnlag for en total generell avvisning av å gjenåpne svalgangene karakteristisk historisk element i bryggene, men dette må veies opp mot aldersverdier. I dette tilfelle bør eksisterende aldersverdier i kledning m.v. veie tyngst.

Anbefaling vedrørende eventuell bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse A :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse A. Dette er eldre brygger med svært store antikvariske verdier i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også store interiørverdier er gjennomgående i behold. I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene mener byantikvaren at det på grunn av sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke noe sted bør åpnes for boligetablering, og at det ikke *under noen omstendigheter bør gjøres unntak fra denne regelen*. Boligetablering vil, gjennom det og skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt. Boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier, og i tillegg vil det være ytterst vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. **Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 53/55 opprettholder regulering til næringsformål, uten mulighet for unntak.**



Kjøpmannsgaten 53-55
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 53-55
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 53-55
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 53-55
1967 mot elva



Kjøpmannsgaten 53-55
1900-1906 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 53-55
1901 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Ant. bygget rundt 1740 (som midtgangsbrygge), og dermed en av de aller eldste som i dag er i behold i Kjøpmannsgaten.

I gatefasaden er kledning, vinduer og listverk av nyere dato. Flere porter har stor aldersverdi. Portåpningene er høyst sannsynlig de opprinnelige og må beholdes.

Mot elva er tømmerveggen eksponert i fasaden. Denne fasaden har, som den eneste, trolig aldri vært panelt. Svalgang i behold i 1. og 2. etasje. I 2. etasje er i senere tid montert "foldespiler".

Eksteriørverdier og –kvaliteter som må bevares:

- Hovedformen, alle åpninger, eldre elementer i fasadekomposisjonen
- Svalgangene
- Den eksponerte tømmerfasaden mot elven

Drøfting av potensial:

I fasade mot gate må gesimsen mellom 1. og 2. etasje brytes, og nåvkasser føres ned. Nytt vannbrett må monteres.

Dør i 1. etasje mot elven er sterkt skjemmende og bør skiftes.

Eldre enkeltkrum tegl på tak må beholdes

Beisbehandlingen av elvesfasaden bør på sikt erstattes av tjærebredning

Anbefaling vedrørende eventuell bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse A :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse A. Dette er eldre brygger med svært store antikvariske verdier i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de aller viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også store interiørverdier er gjennomgående i behold. I disse antikvarisk aller mest verdifulle bryggene mener byantikvaren at det på grunn av sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke noe sted bør åpnes for boligetablering, og at det ikke *under noen omstendigheter bør gjøres unntak fra denne regelen*. Boligetablering vil, gjennom det og skulle oppfylle myndighetskrav til lyd og brann med mer, medføre at antikvariske verdier går tapt. Boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier, og i tillegg vil det være ytterst vanskelig å reversere boligbruken tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. **Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 57 opprettholder regulering til næringsformål, uten mulighet for unntak.**



Kjøpmannsgaten 57
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 57
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 57
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 57
1960 mot elva



Kjøpmannsgaten 57
19?? mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 57
1914 mot elva

Bygger på befaring av eksteriørene i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Sannsynligvis bygget før 1740, og dermed en av de aller eldste. Har opprinnelig vært en etasje høyere enn nå, øvre del ødelagt i brann. Sparsomme aldersverdier tilbake i eksteriøret. Tømmerkassen er erstattet av støpmur i deler av 1.etasje (synlig i gatefasaden). Flatbryggen er i behold. Sveitserstilomrammede vinduer, noe som ikke er vanlig i Kjøpmannsgatebryggene. Portomrammingen mot elven er avsluttet noe for høyt.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Gjenværende deler av opprinnelig tømmerkasse
- Fasadeoppbyggingen, i særdeleshet dobbelportsystemet mot elven

Drøfting av potensial:

- Kan vurderes påbygget én etasje (som rekonstruksjon av dokumentert tidligere situasjon))
- Portaksen på gatesiden bør vurderes ført helt ned til gatenivå
- Flatbryggens rekkverk må gjerne utformes i tremateriale, for eksempel som en kraftig bom med mørkt flettverk under.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse B :

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 13 brygger i antikvarisk klasse B. Alle disse er eldre tømmerbrygger der vesentlige antikvariske verdier er i behold, i tillegg til at hovedform og karakter utgjør noen av de viktigste elementene i kulturmiljøet. Disse bryggene har i stor grad eldre kledning, eldre vinduer, omramninger, takelhus og eldre takteking i behold. Uttrykket preges av aldersverdier som er helt sentrale for opplevelsen og forståelsen kulturmiljøet som helhet. Også til dels store interiørverdier er i behold. I disse bryggene mener byantikvaren at det på grunn av bryggenes sårbarhet mht kulturhistoriske verdier ikke kan åpnes for boligbruk. Dette fordi boligetablering vil medføre at antikvariske verdier går tapt, og fordi boligseksjonering vil gjøre det svært krevende å ta vare på iboende verdier. Det vil også være svært vanskelig å reversere bruken til bolig tilbake til andre, mer allment tilgjengelige bruksformål dersom dette en gang i fremtiden skulle bli aktuelt og ønskelig. For næringsvirksomhet må bryggene også kunne tilby et visst volum for at større bedrifter kan flytte inn. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen gjennom aktiviteter i flere etasjer er viktig, og er lite forenlig med at det åpnes for boligformål.

Byantikvaren anbefaler derfor at Kjøpmannsgata 59 opprettholder regulering til næringsformål.



Kjøpmannsgaten 59
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 59
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 59
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 59
1941 mot elva



Kjøpmannsgaten 59
1945 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 59
1915 mot elva

Basert på befaringer i september og oktober 2014.

Kort omtale/beskrivelse:

Bygget 1962; tidligere brygge revet av de tyske okkupanter i 1942, som ledd i å etablere brannskiller mellom ca femtehver brygge.

Uforholdsmessig stor høyde, opprinnelig med markante smale horisontale vindusbånd, noe som ga eksteriøret et helt annet preg enn alle andre brygger. Fasadene ble på 1980-tallet endret til en løsning med avgrensede rektangulære og kvadratiske vindusåpninger.

Den store høyden har legitimert høyden i de nye bygningene nordfor.

Eksteriørverdier og –kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformen
- Den inntrukne "Flatbryggen" mot elven.
- Varmt grå pussfarve.

Drøfting av potensial:

- Rekkverk mot elv burde gis en enklere form og legges på innsiden av, eller mellom, søylene.
- Utvendig farvesetting bør ikke være for lys grå, bryggen bør holdes i en forholdsvis mørk pussfarvenyanse.

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C og 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er dette bygninger i betong og/eller mur. ***I disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.*** Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekkens store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



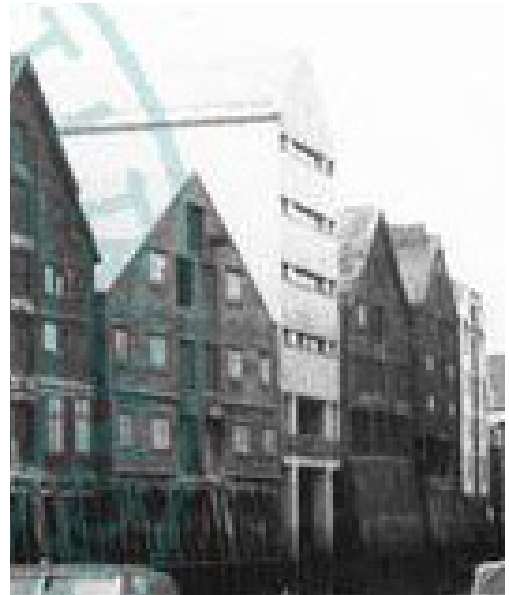
Kjøpmannsgaten 61
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 61
2014 mot elva



Kjøpmannsgaten 61
1978 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 61
ca 1970 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 61
1941 mot elva



Kjøpmannsgaten 61
1915 mot elva

Basert på befaringer i september og oktober 2014.

Eksteriørverdier og –kvaliteter som må tas vare på:

Dette var opprinnelig to bygninger. Gjenoppbygget etter brann i november 1983; eksteriøret utformet som tre brygger, der vinduers form og plassering i veggen, flatbrygger, portmotiv og trekledning er elementer som er hentet fra den tradisjonelle typologien i bryggerekken.

Stor, spileavblendet åpning mot Bakke bro, og lysgårder.

Eksteriørverdier og -kvaliteter som må tas vare på:

- Hovedformene
- Portmotivene
- De inntrukne "flatbryggene"
- Kledningstypen

Drøfting av potensial:

- Flatbryggene kan være aktuelle å åpne for passasje til/fra Bakke bro, dersom dette gir en positiv funksjonell gevinst, dvs. får bruksmessig betydning for flere brygger oppetter elven, samt at dette blir en løsning som skaper tilgjengelighet for publikum. (Flatbryggespørsmålet må forutsettes behandlet i reguleringsplanen).

Anbefaling vedrørende bruksendring til bolig for brygger i antikvarisk klasse C:

Bryggerekken i Kjøpmannsgata har 5 brygger i antikvarisk klasse C og 2 uten klassifisering. Dette er bygninger fra etterkrigstiden der den antikvariske verdien først og fremst er knyttet til hovedform og karakter som integrert del av bryggemiljøet. Med ett unntak (Kjøpmannsgaten 5) er dette bygninger i betong og/eller mur. ***I disse bygningene mener byantikvaren at det ut fra en kulturhistorisk og kulturmiljømessig betraktning, kan åpnes for boligformål på alle plan over 2. etasje forutsatt at eksteriørverdier som nevnt over blir ivaretatt.*** Krav til boliger i PBL er ikke vurdert og kan redusere potensialet grunnet andre forhold enn de antikvariske.

Bryggerekkens store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, bl.a. som følge av boligbruk, må begrenses. Det er derfor nødvendig at boligbruk ikke tillates i de mest verneverdige bryggene. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitalisering vi ønsker er det svært viktig at 1. etasjene forblir åpne og publikumsrettete, og at næringer og andre virksomheter som flytter inn gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Muligheten til å oppleve den historiske bebyggelsen ved at det gis plass til egnede virksomheter i de nedre etasjene er svært viktig; og er ikke forenlig med boligbruk. "Døde" arealer i form av store inngangspartier, avfallsrom, boder, sykkelparkering og lignende i områder som ligger ut mot fasadene må også unngås - den kommende reguleringsplanen må sikre at slike funksjoner, i den grad det er behov for dem, blir lagt andre steder.



Kjøpmannsgaten 63-65-67
2014 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 63-65-67
2014 mot elva



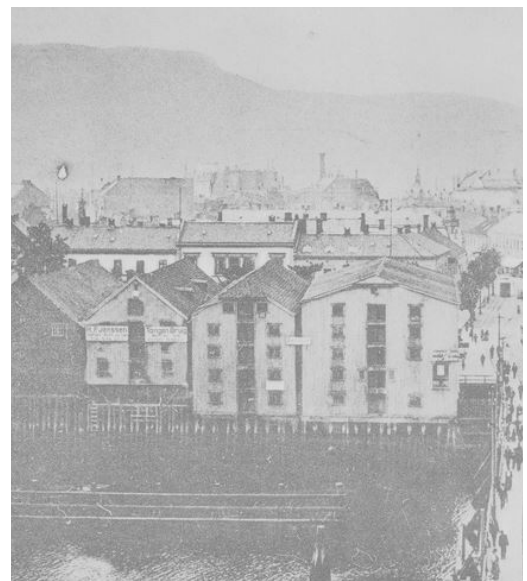
Kjøpmannsgaten 63-65-67, etter brann i nr.65
1977 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 63-65-67, brann i nr. 65
1977 mot elva



Kjøpmannsgaten 63-65-67
1945 mot Kjøpmannsgata



Kjøpmannsgaten 63-65-67
ca 1920 mot elva

Vedlegg IV

Fargeregistrering for bryggene

Sommeren 2014 ble det utført en fargeregistrering for utvalgte gateløp i Trondheim, deriblant Kjøpmannsgata. Registreringen ble utført med en fargescanner (NCS-scanner) og viser hvilke farger bryggene har i dag.

Gårds- og bruksnr. 400/138

Kjøpmannsgata 3

Brovakten



FASADEMATERIALER

Enkel fasade i malt betong. Synlig skitt/støv. Veggen møter bakken uten mur e.l. Vinduene er av typen 3-rams T-post. Profilert hovedgesims. Nordre fasade har sprekker og en mer ru overflate enn vestre fasade.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5020-Y80R

Vinduer: NCS S 0505-G90Y



NOTATER

Bygd i 1795 som brovaktbygg. Siden 1968 har brovakten vært brukt til barnehage. Huset ble fredet i 1927.

Gårds- og bruksnr. 400/143

Mellom Kjøpmannsgata 3 og 5

Gamle Bybro



FASADEMATERIALER

Trebro med romantisk utformede portaler i tre. Metallbeslag mm.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5040-Y80R

Metall: NCS S 8502-B



NOTATER

Stadsingeniør Dahls første større oppgave i Trondheim, bygd i 1861. I sterk grad et symbol for byen, kalt "lykkens portal".

Gårds- og bruksnr. 400/139

Kjøpmannsgata 5

fasade mot vest



FASADEMATERIALER

Stående panel med under- og overliggere, god stand. Endene på panelet som er nærmest bakken er noe preget av slagregn og har slitte ender. Dørene har et synlig fiskebeinsmønster i tre med ca. 2 cm relieff, mens portene etterligner dette mønsteret, men har et lavere relieff. 3 typer vinduer, felles for dem er de smårutede sprossevinduer, med 6 små ruter i hvert. 2-rams vindu med stående rektangulære ruter, to horisontale og en vertikal sprosse, et slikt i 1. etg. 3-rams vindu som ellers er lik førstnevnte, disse er i 1. - 4. etg. I 5. etg er det 3-rams vinduer som er like sistnevnte, med unntak av at disse har kvadratiske ruter. Loftsvinduene er like sistnevnte, men er kun 2-rams. Taket ser nytt ut og består av glaserte, svarte takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4030-Y30R

Gerikter: NCS S 3005-B20G

Vinduer: NCS S 0603-G80Y

Dører: NCS S 5502-Y

Porter (bryggene): NCS S 6005-G80Y

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Porter

NOTATER

Symmetrisk oppbygging av fasade mot Kjøpmannsgata. Skiltene innordner seg fasaden med like størrelser, og plassert mellom vindu i 2. og 3. etasje. Vindskiene fra øverst til nederst er kledningsgul og geriktgrå. Bryggen har gatelykter på høyde med overkant dør i 1. etasje, rytmisk og ryddig. Portene i 2. og 3. etasje har horisontale bord, mulig not og fjær. Portgrinden er i portfarge. Trapper uten gelender. Sør på vestfasaden er det en tre-trinns strekkmetalltrapp. Mot nord er det en rampe pluss et trinn. Et lite takelhus stikker ut og har kledningsfarge, samt geriktfarge på vindskiene.

Gårds- og bruksnr. 400/140

Kjøpmannsgata 6



FASADEMATERIALER

Pusset mur i 2. - 4. etasje som ser glatt og jevn ut. 1. etasje er mørkere med store utstillingsvindu med fast karm. Muren her har noe tekstur. 1-rams vinduer uten gerikter, fast rytme med to og to vinduer som står nært sammen. Brunt utstikk over 1. etasje som er dekt med brune metallplater. Kobhus stikker ut fra det bratte, valmede taket. Disse har samme fasadefarge som kledningen, samt et stort 1-rams vindu. Svarte, glaserte takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 2010-Y30R

Vinduer: NCS S 0603-G80Y

Sokkel: NCS S 4020-Y30R

Primær
fasadefarge

Vindu

Sokkel

NOTATER

Inntrukket inngang til bygget på hjørnet.

Gårds- og bruksnr. 400/141

Kjøpmannsgata 7



FASADEMATERIALER

Stående trepanel med under- og overliggere, hulkil på sidene. To ulike murer; en nybygd rampe med tilhørende hvit mur og svart rekkverk, mens den opprinnelige muren er støpt med større og mindre stener, med vindu- og døråpning omkranset med tegl. Lengst sør på vestfasaden er det to dører som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå, disse er helmalt i kledningens rødfarge (både dør og gerikt). De tradisjonelle portene er ikke synlige, med unntak av porten i 5. etasje. Det er tre ulike typer vinduer; henholdsvis (2-rams) sprossevinduer med 8 ruter, kombinasjon av toppstyrt sprossevindu og sidehengslede vinduer (3-rams T-post), samt tredelte sidehengslede vinduer (3-rams). Taket består av plater med ulike nyanser av grått, lagt i diagonalt mønster.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5040-Y80R

Gerikter: NCS S 3502-Y

Vinduer: NCS S 1002-Y

Dører: NCS S 8502-B

Sokkel: NCS S 0603-R80B

Gelender: NCS S 8500-N



NOTATER

Noe symmetrisk oppbygging av fasade. Midtpunktet defineres av det som tidligere var portrommene. Disse har ikke lengre de karakteristiske portene, i stedet er de åpne en drøy meter inn med opprinnelig rekkverk synlig i flukt med fasaden. Øyet følger aksene med portrom opp og får øye på takelhuset. Bryggen har en rampe opp til hovedinngang. Gelenderet er svart metall med glans. Reklamen på bryggen konkurrerer med vinduene i lyshet, og gir et fragmentert fasadeuttrykk.

Gårds- og bruksnr. 400/142

Kjøpmannsgata 8



FASADEMATERIALER

Stående bordkledning med over- og underliggere med staff på overliggerene. Det er to typer vinduer, på midten er det 1-rams vinduer med tre horisontale og tre vertikale sprosser. På sidene er det sammenstilt to og to 1-rams vinduer med tre horisontale og to vertikale sprosser. Smale karmen og gerikter. Taket har lys, oransje matt teglstein som takstein. Huset har mursteinsmur som er gråmalt. Fra midten og til høyre (nordover) er det innmurt store steiner.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5020-Y40R

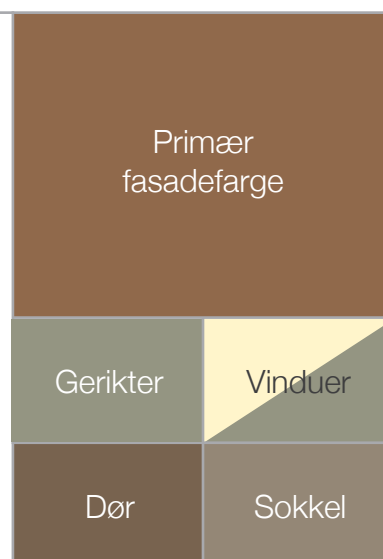
Gerikter: NCS S 4005-G80Y

Vinduer: NCS S 0510-Y og 4005-G80Y (kjeller)

Dører: NCS S 6010-Y30R

Dør (dekorfarger): NCS S 5030-Y80R og 5005-G80Y

Sokkel: NCS S 5005-Y20R



NOTATER

Artikulert dør. Glassmalerier rundt dør. Klassiske motiv på dørens gerikter. Dørens hovedfarge finnes også på dørens gerikter.

Gårds- og bruksnr. 400/143

Kjøpmannsgata 9



FASADEMATERIALER

Stående panel med staff, under- og overliggere. Dørene har tre mindre felt. Portene er tilstede, men står i åpen posisjon (mulig det er fast posisjon, siden det bak synes hele glassfelt som skiller uterommet fra innendørs). To typer vinduer, begge 1-rams. Den ene typen har små vinduer med sprosser. Den andre er høyere, med sidehengslede vinduer, hver side med to horisontale sprosser. Som i Kjøpmannsgata 7 er det bygd opp en ny, pusset hvit mur for gjøre dørene tilgjengelige. Taket består av takstein med oransje, matt farge.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 2002-B

Gerikter: NCS S 1002-Y

Vinduer: NCS S 1002-Y50R

Dører: NCS S 3005-R80B

Porter (bryggene): NCS S 5005-R80B

Sokkel: NCS S 6502-Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Porter

NOTATER

Bryggen har et vinderhus, der kroken henger synlig. 4. etasje krager en panelbredde ut mot gate og flukter med vinduenes overside i 3. etasje. Geriktene/karmlistene er forseggjorte og bygger opp til vannbrett over vindu og dører slik at det leses som et dekorativt element. Portgrinden har fasadefarge. Rampe opp til hovedinngang, med artikulerde stolper i gelender med kjetting som håndløper, malt sort (NCS S 6000-N).

Gårds- og bruksnr. 400/144

Kjøpmannsgata 10



FASADEMATERIALER

Liggende bordkledning (weatherboard). 4-rams vinduer, klassisk stil på vinduers og dørs gerikter. Pilastre i tre på hver sin side av døren og på husets sider. Trapp i samme mur som resten av fasaden. Taksteinene er (for det meste) i en matt, mørk jordfarge med variasjon i fargetoner.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4030-Y30R

Gerikter: NCS S 0804-G90Y og 0603-Y40R (dør)

Vinduer: NCS S 0804-Y30R og 0804-Y50R

Dører: NCS S 0603-G80Y

Sokkel: NCS S 0603-G80Y

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Sokkel

NOTATER

Svart rekkverk (8000-N) med artikulerte detaljer.

Gårds- og bruksnr. 400/145

Kjøpmannsgata 11



FASADEMATERIALER

Stående panel med høvlet staff, under- og overliggere. Panelet ser ut til å ha vært høvlet, men i dag fremstår det gammelt med noe sprekker, glipper mellom panel-skjøter og avflasket maling flere steder. Vinduer og gerikter er i samme farge, mens portene er 5% mørkere, og med en kulør hakket nærmere gul. Porten har fiskebein-mønster, og untatt porten på bakkeplan ser portene ut til å være like store. Det er to ulike dører, den lengst sør på fasaden ser eldst ut, og har tre vertikale, rektangulære glassfelt, mens døren lengst nord er en bredfeltet tredør. Fire typer 1-rams vindu. To av typene har sidehengslede vindu, med høye, rektangulære glass, inndelt med en vertikal sprosse, der forskjellen mellom den er høyden. De to andre typene har topphengslet feste, der forskjellen mellom de to typene er at dene ene har en vertikal sprosse, mens den andre har to. Mørk takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y80R

Gerikter: NCS S 1005-Y30R

Vinduer: NCS S 1005-Y30R

Dører: NCS S 1505-Y20R

Porter (bryggene): NCS S 1005-Y30R

Sokkel: NCS S 4005-Y20R

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Porter

NOTATER

Bryggen er symmetrisk med unntak av vinduene i 2. etasje. Bryggen har vindarhus, krok og heisesystemet ser ut til å være i orden. Symmetrisk inntrykk med unntak av 2. etasje, som fraviker med ulik bruk av vinduer. Trapp opp til dør lengst nord på fasaden, rekkverk i matt metall (NCS S 5030-Y80R). Det er portgrinder i 4. og 5. etasje i samme farge som portfargen.

Gårds- og bruksnr. 400/146

Kjøpmannsgata 12

Håndverkerforeningens hus



FASADEMATERIALER

Hovedetasjene er i lys puss med detaljer i rød tegl, i 2. - 4. etasje. Sokkelen tar opp i seg høydeforskjellen på gatenivået, og er glatt, stein som er supplert med profilerte stein i port- og vindusoverstykkene. Det er flere typer vinduer. 2-rams vinduer høye og rektangulære vinduer. 4-rams vinduer som er like høye, men bredere enn ovennevnte vindustype. I tillegg er det vinduer med bued øvre vindusramme med sprosser. Detaljeringen rundt vinduer i murstein, disse fungerer visuelt som gerikter. Båndgesimser i murstein mellom 2. og 3. etasje. Hovedgesimsen har dekorative utstikk i murstein. Dører i tre, utskjærte felt med kvadratisk mønster. Taket er tekket med skifer.

FASADEFARGER

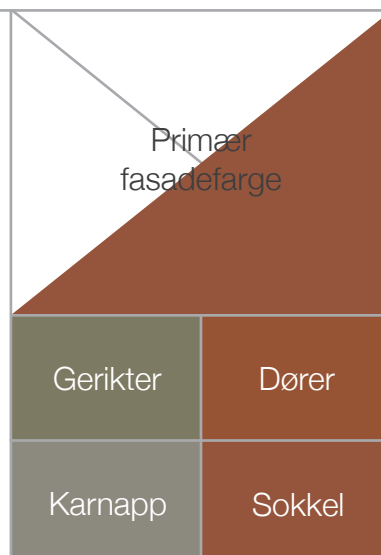
Kledning: NCS S XXXX-XXXX og 5030-Y70R

Gerikter: NCS S 4010-G90Y

Dører: NCS S 5030-Y60R (tre)

Karnapp tårn: NCS S 4502-Y

Sokkel: NCS S 5030-Y70R



NOTATER

Bygget er fra 1900 og er tegnet av Lars Solberg og Johan Christensen. Renesanssepalass. Felt over og under vinduer med dekor. Forseggjorte gerikter med skulpturerte hoder og dekorative elementer. I 1. etasje er det satt inn et stort fast karm vindu der det før var vinduer med buede gerikter. Tomrommet over de nye butikkvinduene er støpt igjen. Hjørnekarnappet er kalt "Seidelen".

Gårds- og bruksnr. 400/147

Kjøpmannsgata 13

“Huitfeldbrygga”



FASADEMATERIALER

3 ulike kledningsvarianter, der den mest dominerende er det som er liggende, høvlet panel med matt maling i 1. - 4. etasje. på sidene og 1, 2 og halve 3. etasje. Videre er det eldre, stående panel, bygd med under- og overliggere og med staff. Den tredje typen er som type to med unntak av at noen ender er avrundet, samt at staff ikke er synlig på alle bord. Geriktene er profilerte og trapper seg ned mot vinduene. Det er kun vinduer som har aksentuerte gerikter, samt kun disse som er malt i en annen farge enn kledningen. 6 ulike typer vinduer i tre ulike størrelser. 1-rams vindu med loddrette og vannrette sprosser, kvadratiske ruter. 1-rams vindu med to loddrette og en vannrett sprosse, en versjon med kvadratiske ruter og en med rektangulære ruter. Tidligere var dette bygget tre bygg, og derfor har det tre sett med porter. Portene er bygd opp av brede trebord med et lag med lister som dekor over skjøtene. Takets midtre del er et valmtak der fronten mot gata er ikledd takpapp, mens sidene som strekker seg ned over de to sidene er ikledd bølgeblikk som er rustet.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3040-Y20R

Gerikter: NCS S 2502-Y

Vinduer: NCS S 3005-G80Y

Dører: NCS S 7005-Y20R

Porter (bryggene): NCS S 7005-Y20R

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Porter

NOTATER

Bryggens oppbygde mur mot gaten er overgrodd og gir en sterk følelse av fravær av vedlikehold. Porter er låst igjen med hengelåser, men portene glipper og er heller ikke i god stand. Bryggen er sammenbygd av tre enheter, og har tre takelhus, en over hver port. Bak vindusrutene kan en se tykke jernstenger med synlige knutepunkt som danner et grovmasket gitter. Portgrinden er sort og slitt.

Gårds- og bruksnr. 400/148

Kjøpmannsgata 14

Huitfeldtgården/Jernbanefolkets hus



FASADEMATERIALER

Fasaden er forblendet med glatt, tysk kledning i mur og pusset, malt mur. Grovhogd stein i første halvdel av første etasje, rustika, som var vanlig i renessanspalassenes sokkeletasjer. Fargen på gerikterne til vindu og dør er den samme som dekorfargen på de klassisk utformede pilasterene med jonisk kapitel. Tre typer vinduer, i sokkeletasjen er det 1-rams vindu. I 2. og 3. etasje er det 3-rams T-post vinduer. Det er dessuten en variasjon av sistnevnte type, med et buet vindu som den tverrliggende rammen i vinduet.

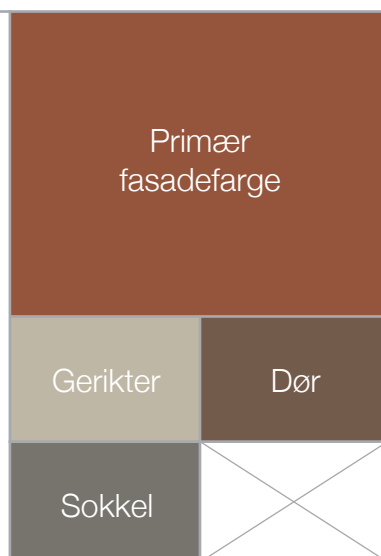
FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y70R

Gerikter: NCS S 1002-Y

Dører: NCS S 6010-Y50R (treverk)

Sokkel: NCS S 5502-Y (stein)



NOTATER

Bygget er tegnet av Axel Guldahl d.e. og bygd i 1900 for brødrene Herman og Ivar Huitfeldt. Det regnes som byens siste palé, og er til forskjell fra de tidligere trepaleene bygd i mur. Stilen er franskinspirert nyrenessanse. Gavlmotiv over balkong. Rekkverk NCS S 8500-N. Profilert hovedgesims som er kronet med balustre.

Gårds- og bruksnr. 400/149

Kjøpmannsgata 15



FASADEMATERIALER

Liggende panel, not og fjær. Mye avflasset og slitt maling. Malingen er matt, og kvister synes gjennom. Døren til høyre på bildet, lengst nord på fasaden, har et opphøyd felt avsluttet med et profil i overkant, over dette feltet er det en glassrute. Døren til venstre er det kun geriktene igjen av, og der døren stod er det fylt inn med kledning som er lik fasaden ellers. Vinduet er av typen 2-rams, med tre vindusfelt som kan åpnes. Overside av vinduskarm har dekorative vindusknekt som aksentuerer og bryter opp den ellers store fasaden. Porten har liggende brede bord med fals. Taktegl i oransje farge.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y80R

Gerikter: NCS S 3010-G60Y

Vinduer: NCS S 1002-G50Y

Dører: NCS S 4005-G80Y

Porter (bryggene): NCS S 4010-G50Y

Sokkel: NCS S 6005-G80Y

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Port	Sokkel

NOTATER

Symmetrisk fasade. Takelhuset ser intakt ut, med unntak av taket som er i dårlig stand. Det generelle inntrykket er at fasaden er falmet og lite vedlikeholdt. Bryggen har en støpt mur med to tilgjengelige trappetrinn, muren er sprukket opp og stort sett gjenngrodd.

Gårds- og bruksnr. 400/150

Kjøpmannsgata 16A



FASADEMATERIALER

Gul murstein med dekorinnslag med rødfarget murstein. Vindu i 1. og 2. etasje er 3-rams T-post med en spross i rammen øverst i vinduet. I 3. etasje er det vinduene like, med unntak av at rammen øverst i vinduet er buet. Båndgesims i rød murstein. Hovedgesims med profilert murverk i både rødt og gult. Synlige kobhus sammenstilt parvis, alle med 2-rams vinduer.

FASADEFARGER

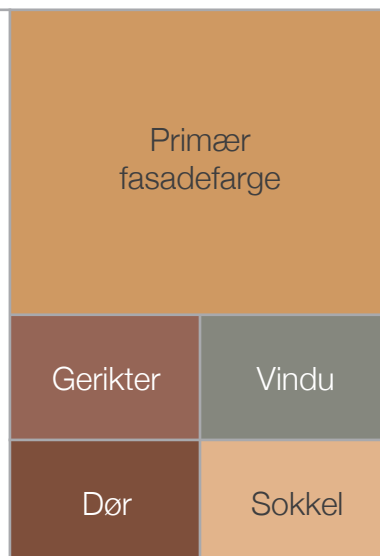
Kledning: NCS S 3030-Y30R

Gerikter: NCS S 5020-Y80R

Vinduer: NCS S 5010-G50Y

Dører: NCS S 6020-Y70R

Sokkel: NCS S 2020-Y40R



NOTATER

En kan se noen forskyvninger/sprekker i murverket.

Gårds- og bruksnr. 400/116

Kjøpmannsgata 17



FASADEMATERIALER

Bjelker og søyler i armert betong danner et rammene for inntrukne felt som har en bearbeidet overflate som gir en synlig tekstur fra betongen under betongmalingen. Vinduene har ikke gerikter. Det er to typer vinduer. Den ene er store fastrammevindu som har glassfelt like store som inngangsdørene i 1. etasje. Den andre typen er todelte 1-rams vinduer med horisontal, falsk spross. Inngangsdørene på byggets side har diagonale treprofiler, mens hoveddøren har det samme diagonale mønsteret som speilvendes slik at mønsteret blir symmetrisk om midten og hoveddøren får et fiskebeinsmønster. Taket ser ut til å være kledd med takpapp, uten noe over det.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3005-Y20R

Gerikter: NCS S 6030-Y40R

Vinduer: NCS S 5030-Y80R (index)

Dører: NCS S 6030-Y40R

Sokkel: NCS S 6005-Y20R

Gelender: NCS S 8502-Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dør

Sokkel

NOTATER

Bryggeformen er lik de andre bryggenes, men på grunn av fasadens materialitet oppfattes bryggen som større og tyngre enn bryggene ved siden av den. Portrommene er bevart, men ikke portene. Bryggen har oppbygd rampe med sement i bunn og skiferstein som toppdekke, med et svartmalt gelender. Portgrinden er tidligere malt hvitt, men nå er mye flasket av og rustet.

Gårds- og bruksnr. 400/117

Kjøpmannsgata 18



FASADEMATERIALER

Jevn pusset fasade. Geriktene har geometriske former, i 1. etasje er det buede linjer, mens det i 2. og 3. etasje er rette geometriske former. I samme etasjer er det 3-rams T-post vindu. I 1. etasje er det nesten samme type vindu, med unntak av at øverste ramme er buet. Båndgesims skiller 2. og 3. etasje. Karnappene har 4-rams vinduer med tre vertikale rammer og en liggende ramme over med to horisontale og fire vertikale sprosser. Hovedgesimsen er delvis profilert. Takstein.

FASADEFARGER

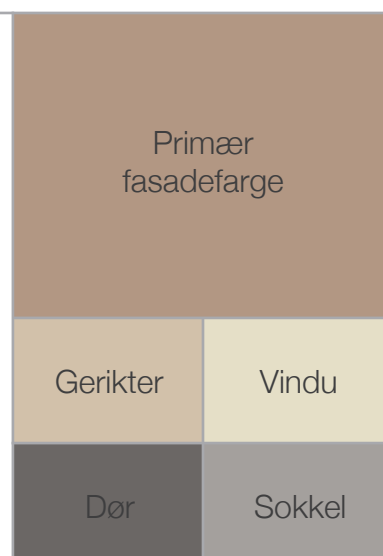
Kledning: NCS S 4010-Y50R

Gerikter: NCS S 2005-Y40R

Vinduer: NCS S 1505-G90Y

Dører: NCS S 6500-N

Sokkel: NCS S 4000-N



NOTATER

I muren ved døren er det geometriske mønster, slik at døren har gerikt både over muren og på muren.

Gårds- og bruksnr. 400/118

Kjøpmannsgata 19



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere, hulkil på sidene. Malingen ser nedstøvet og grå ut, litt glans i malingen fra 3. etasje og over. Dørene er i tre og har fiskebensmønster, bordene er brede. 1. etasje mangler gerikter, men har gerikfargemellom vindusfeltene. Fire typer vinduer. Et 2-rams vindu med en dobbeltsidig sidehengslet del, og en enkeltsidig sidehengslet del med to horisontale sprosser. 3-rams T-post. Et 1-rams vindu med vertikale og horisontale sprosser, samt et 1-rams vindu med dobbeltsidig sidehengslede vindu med to horisontale og en vertikal sprosse. En profilert list gir et delingsskille mellom 1. og 2. etasje. Portrom, men portergrind mangler. Taket har lys oransje takstein i tegl.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y80R

Gerikter: NCS S 8005-Y80R

Vinduer: NCS S 1502-Y

Dører: NCS S 1502-Y

Hoveddør: NCS S 5040-Y80R

Sokkel: NCS S 6005-G80Y

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Hoveddør

NOTATER

Fasaden er symmetrisk. Bryggen har lange, tynne metallpigger for å holde fugler borte, dette finnes på vinduskarmene på oversiden, samt på tak/vindskier og takelhus. Takelhuset mangler kran. Bryggen har tre sett med husnummer i ulik utforming. Portrommene har fiskenetting i 2., 3. og 4 etasje. som gjør at fugler ikke kan fly inn, dette er med på å gi fasaden et drag av utilnærnelighet. Gelender (NCS S 8000-N) opp betongoppbygd rampe til inngang, rampen har overdekke av skiferstein, og har et trinn i starten.

Gårds- og bruksnr. 400/164

Kongens gate 1

Fasade mot Kjøpmannsgata



FASADEMATERIALER

Hovedvekt av murstein i fasaden. Båndgesims mellom 1. og 2. etasje og mellom 2. og 3. etasje. Midt på fasaden er det et gavlmotiv i det som blir 3. etasje. Sokkelen er bygd av store, rektangulære steiner. Vinduene i 2. etasje er 4-rams med tre vertikale rammer og med en buet ramme over disse. Geriktene er uthogd i stein. Vinduet i gavlen har samme form som ytterkant på vinduer i 1. etasje, men disse vinduene er mindre.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y80R

Gerikter: NCS S 6005-G80Y

Sokkel: NCS S 6005-G80Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Sokkel

NOTATER

Bygget har veldig høy sokkel, som fører til at det ikke er kontakt fra bygget og ut til gateplanet på denne siden av fasaden.

Gårds- og bruksnr. 401/285

Kongens gate 2

Fasade mot Kjøpmannsgata
Det gamle rådhus



FASADEMATERIALER

Pusset fasade. Muren er ru. Vinduene i 1. etasje er et fast karm vindu med en ramme i midten som kan åpnes. Vinduene i 2. etasje har 4-rams vinduer med rektangulære ruter. Rammen har en horisontal sross. Enkel båndgesims mellom 1. og 2. etasje. Hovedgesims med tannsnitt. Taket er lagt i diagonalt mønster med firkantsteiner. Tårnet er i tre i den øverste delen (og den som er synlig fra Kjøpmannsgata) og tårnets tak har horisontalt falset metallplater. I toppen av tårnet er det svært detaljert utført metallspir og -banner.

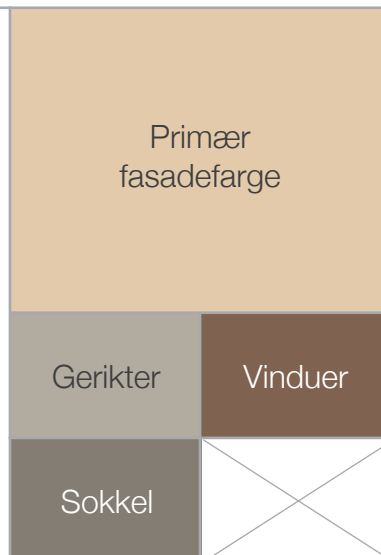
FASADEFARGER

Kledning: NCS S 2010-Y30R

Gerikter: NCS S 3502-Y (målt på sørfasade, gerikt dør)

Vinduer: NCS S 6010-Y50R

Sokkel: NCS S 5502-Y



NOTATER

(Johan Christopher Hempel 1706-1712.) Fredet 1927. Folkebiblioteket har holdt til her siden 1933.

Gårds- og bruksnr. 401/285

Kjøpmannsgata 20

Lorck-gården



FASADEMATERIALER

Bordkledning med over- og underliggere med staff. Enkle gerikter med profilerte vannbord. Hoveddøren har portal med pilastre av dorisk type, samt profilert overligger og vannbord. Døren er i tre med utskårne, kvadratiske felt. Trapp opp til dør med fire trinn. Profilert sokkel- og hovedgesims. Det er 4-rams vinduer med to kvadratiske ruter og to stående rektangulære ruter med en horisontal sross. Støpt sokkel. Lys oransje krum takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4502-Y

Gerikter: NCS S 0804-Y10R (vindu) og 0804-Y50R (dør)

Vinduer: NCS S 0804-Y10R

Dører: NCS S 6005-G50Y

Porter: NCS S 6010-Y50R

Sokkel: NCS S 5502-Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Port

NOTATER

Empire. Anlegget ble omkring 1790 påbygget en etasje for kjøpmann Christian Lorck. Bygningen ble fredet i 1984.

Gårds- og bruksnr. 400/119

Kjøpmannsgata 21



FASADEMATERIALER

Stående bordkledning med over- og underliggere. Dørene har store vindusfelt. Fire typer vindu. I 1. etasje er det et stort fastkarmsvindu med karm i aluminium. Trapp opp til døren til høyre på fasaden, uten gelender. Fransk balkong i 2. og 3. etasje der det "skulle vært" portrom, her er det store vindu/balkongdør med glassfelt, som kan åpnes inn i bryggen. Videre er det et 2-rams vindu som er dobbeltsidig sidehengslede med to horisontale og en vertikal sprosse. Taket har mørk oransje/lys brun takstein i tegl.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 6000-N

Gerikt dør: NCS S 6502-Y

Vindu: NCS S 3502-Y

Dører: NCS S 6502-Y

Primær fasadefarge	
Gerikt dør	Vinduer
Dører	

NOTATER

Bryggen har takelhus, men mangler krok. Trappene er støpt i betong med et overdekke av tykke skiferskiver. Bryggen har tre bord til vindskier.

Gårds- og bruksnr. 401/300

Peter Egges plass 1

Fasade mot Kjøpmannsgata



FASADEMATERIALER

Fasade med mørke murstein. Stor variasjon i lysheten på steinene. Taket er dekt av rektangulære kobberplater. 3-rams vinduer med en stående rektangulær ramme, samt to mindre, som til sammen er like høye som den store rammen. Vinduene i fasaden er like, og er parvis stilt speilvendt mot hverandre. Vannkant over vinduer av metall med innebygde, utvendige persienner. Vannkanten er i samme farge som vindu, som ser ut til å være i aluminium.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 6005-Y20R

Vinduer: NCS S 3005-G80Y

Sokkel (Marmor): NCS S 2500-N

Primær
fasadefarge

Vinduer

Sokkel

NOTATER

Arkitektfirma Arnstein Arneberg, 1988.

Gårds- og bruksnr. 400/120

Kjøpmannsgata 23



FASADEMATERIALER

Stående bordkledning med over- og underliggere, hulkil på sidene (empire kledning). 2-rams vindu med en horisontal og en vertikal sprosse, stående rektangulære ruter i 5. etasje. 2-rams vinduer med 2 horisontale og en vertikal sprosse med kvadratiske ruter i 3. og 4. etasje. 6-rams vindu uten sprosser i 2. etasje. I 1. etasje er det fastkarmsvindu, med vertikal og horisontal sprosse, og også halvparten så store vinduer med kun horisontal sprosse. Oransje takstein i tegl.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 7010-G70Y

Gerikter: NCS S 5005-Y20R

Vinduer: NCS S 0603-G80Y

Dører: NCS S 5005-Y20R og NCS S 7020-B90G

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Dører

NOTATER

Portgrind og netting i portrommene har samme farge som portrommet ellers. Vinduene har enkelt profilerte vannbord over et horisontalt liggende panel (gerikten over vinduet). Takeluset ser ut til å mangle kran.

Gårds- og bruksnr. 401/301

Peter Egges plass 2

Fasade mot Kjøpmannsgata
Nye Norges Bank



FASADEMATERIALER

To varianter av teglestein, en lys oransje og en mørk brun. Bygget har en rytmisk oppbygging av materiale, et stort felt med lys teglstein, et mindre mørkt felt, og så et lyst et igjen. Hovedvekt av 1-rams vindu og fast karm vindu sammenbundet av gerikter i metall. Vinduene har vannbrett med innebygd persienne. Sokkeletasjen har gitter foran 1-rams vinduer på den mørke delen. Parvise enkeltstående 1-rams vinduer som bindes sammen av geriktene. Båndgesims av marmor mellom sokkeletasjen og 1. etasje. Sokkeletasjen på den mørke delen er malt mur, i samme farge som teglsteinene. Stikkbuevindu med gitter inn mot hvelvkjelleren. En kan se åpne felt på taket, dette er åpninger for vinduer i 3. etasje som er inntrukket, slik at området under det skrånende taket er en åpen gangsoner. Taket har kobberplater.

FASADEFARGER

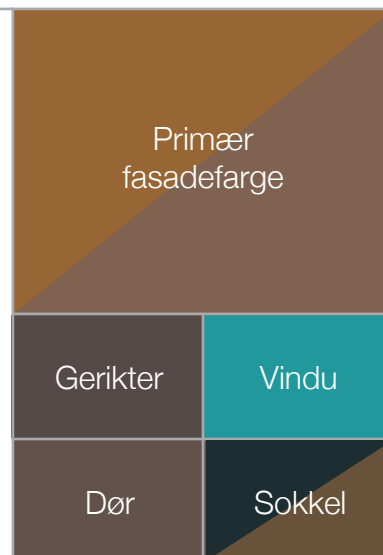
Kledning: NCS S 5030-Y30R (lys) og 6010-Y50R (mørk)

Gerikter: NCS S 7502-R

Vinduer: NCS S 3040-B40G

Dører: NCS S 7005-Y80R

Sokkel: NCS S 8005-B20G (marmor, på lys del) og
7010-Y30R (malt mur, på mørk del)



NOTATER

Eliassen & Lambertz-Nilsen, 1993.

Gårds- og bruksnr. 400/121

Kjøpmannsgata 25



FASADEMATERIALER

Stående kledning med over- og underliggere med staff, men unntak av et liggende panelbelte over 1. etasje, samt under vinduene i 1. etasje. Bryggen har en søyle helt til venstre på fasaden, der følger bordene søylen oppover helt til hustaket, denne delen har smalere bord med not og fjær. Vinduene har utstikkende overkarm som er i samme farge som kledningen. Underkarm vindu har blikkbeslag som er i samme farge som kledningen. Like vinduer i 2. og 3. etasje. Rader med tre og tre, og to og to 1-rams vinduer med 3 horisontale sprosser, liggende rektangulære ruter. Små 1-rams vinduer med samme type ruter, men med én horisontal spross. 1. etasje har store glassfelt, og inntrukket inngangsdør på hjørnet. Portrommet i 4. etasje har et rekkverk med liggende fiskebensmønster, samt heldek-kende glassrute innenfor. Selve porten mangler. Mørk oransje takstein i tegl med svake kulørforskjeller.

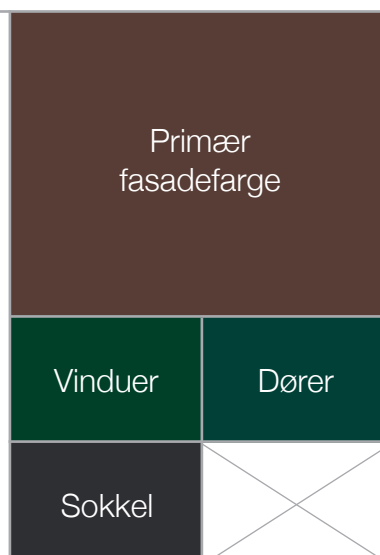
FASADEFARGER

Kledning: NCS S 7010-Y70R

Vinduer: NCS S 7020-G

Dører: NCS S 7020-B70G

Sokkel: NCS S 8502-B



NOTATER

Stort takelhus uten synlig krok, undersiden er lagt med panel i not og fjær. Samme farge på vindskier som på vinduskarmer.

Gårds- og bruksnr. 401/302

Kjøpmannsgata 27



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere. Overliggere har staff. Forsiktig artikulert bord over vindu (fungerer som vindusknekt) med skrå planke liggende over. Det er synlig, hvit-omaljert gitter bak vinduene i 1. etg. Det er like vinduer i 2. - 5. etasje, disse er 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal sprosse - med unntak av ett vindu som er av typen 2-rams med tre horisontale og en vertikal sprosse. Sistnevnte vindu finner en også i 1. etasje, der noen av vindusrammene har en mørkere rødfarge. Portene er intakte, og mellom portene opp gjennom etasjene er det beslag som artikulerer den horisontale bevegelsen. Portgrind i svart, falmet metall. Selve portene har brede, liggende bord. I 2. etasje er det innfelt et glass. Takskifer i form av firkantstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3030-Y40R

Gerikter: NCS S 5030-Y70R

Vinduer: NCS S 4550-Y80R

Dører: NCS S 5030-Y80R

Porter (bryggene): NCS S 5040-Y70R

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Porter

NOTATER

Takelhuset ser noe slitent ut, men det er intakt med krok. Det er en del avflaset maling på fasaden generelt. Avslutningen av kledningen mot bakken er en tykk horisontal profil. Foran porten i 1. etasje er det støpt opp en to-trinns høy avsats.

Gårds- og bruksnr. 401/304

Kjøpmannsgata 29



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere med svakt utformet hulkil. Fasadens sider har uttrukne hjørner med en panelbredde på tre bord, som kan leses som en ramme/pilastre. Fire typer vinduer. I 3. og 4. etasje er det 3-rams vinduer med to horisontale og en vertikal spross, kvadratiske ruter. I 2. etasje er det 3-rams vinduer med to horisontale sprosser og kvadratiske ruter, sammenstilt to og to, sammenbundet med gerikt. I 1. etasje er det sammenstilt to vindu av følgende type sammen; et 3-rams T-post vindu med en spross i øvre ramme, mens de nedre rammene er like som sistnevnte vindustype. Over port i 1. etasje er det et 1-rams langstrakt horisontalt vindu med 6 vertikale sprosser. Taket har plater som har rustet og er svakt rødgult over større områder.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5030-Y90R

Gerikter: NCS S 2005-Y10R (vindu), 0502-Y (dør nord)

Vinduer: NCS S 1002-Y50R

Dører: NCS S 0603-Y20R (nord), 0603-Y40R

Porter (bryggene): NCS S 2005-Y40R

Sokkel: NCS S 6005-G80Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Porter

NOTATER

Bryggen avsluttes mot bakken med en tykk, profilert sokkelgesims. Avrundet og profilert vannbrett. Svart, slitt portgrind. Portene har brede, vertikale bord med smalere lister over skjøtene. Et lite, flatt vinderhus med synlig krok og moderne maskineri. Generelt inntrykk av at bryggen er slitt og skitten. Noen deler har begynt å morkne. Noen steder har malingen begynt å sprekke og flasse av.

Gårds- og bruksnr. 401/306

Kjøpmannsgata 31



FASADEMATERIALER

Nyere bygg som tar opp formspråket til bryggene. Hoveddelen av fasaden består av metall og trepanel. Metallet stikker vinkelrett ut fra bygget, mens panelet er stående og lagt mellom metallutstikkene. 1. etasje har stående metallplater, metallet er trolig aluminium. Det er to store glassfelt, med en horisontal sross og to vertikale, i fast karm i 1. etasje, et glassfelt med dør og ett uten. Den dominerende vindustypen er 3-rams vinduer, fire stykk per etasje i 2. - 5. etasje. Det er dessuten et slikt også i 1. etasje sammen med et 2-rams vindu kombinert med dør. I loftsetasjen er det tre små 1-rams vinduer. Vinduene er trukket inn i bygningskroppen. Taket ser ut til å være dekket med takpapp.

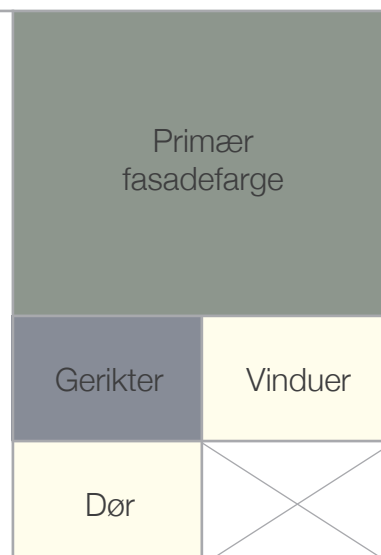
FASADEFARGER

Kledning (metall): NCS S 4005-G20Y (semi-matt)

Gerikter(Vannkant vindu): NCS S 4010-R70B

Vinduer: NCS S 0502-Y

Dører: NCS S 0502-Y



NOTATER

Reklamen mellom 2. og 3. etasje tar mye oppmerksomhet. Reklamen mellom 3. og 4. etasje innordner seg fint i fasaden. Bygget oppfattes stort sett i sammenheng med bryggene rundt.

Gårds- og bruksnr. 401/307

Kjøpmannsgata 32



FASADEMATERIALER

Pusset fasade, noe ru. Fasaden har ulike sjatteringer i lyshet som skaper liv i fasaden. Vannrennene deler inn fasaden. Enkle, profilerte gerikter. 1. etasje har store 1-rams fast karm vindu, samt et felt med ventilasjonsanlegg trukket noe inn. Vinduene har store persienner med reklame. 2. etasje har stående rektangulære 1-rams vinduer. Enkel hovedgesims i annen farge (lysere og mer kulørt enn fasadefargen). Taket er valmet og har metallplater. En kan dessuten se to sett av seks sammenstilte 1-rams vinduer.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4010-G30Y

Gerikter: NCS S 0603-Y20R

Vinduer: NCS S 1005-Y10R

Vannrenne: NCS S 8005-Y50R

Sokkel: NCS S 5005-Y20R (støp med grus)

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vindu
Vannrenne	Sokkel

NOTATER

Gårds- og bruksnr. 401/308

Kjøpmannsgata 33



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere, overligger har staff . 1. etasje er trukket inn. På sidene av bygget er fasaden trukket ut til pilastre, tre panel i bredde. Båndgesims over vinduer i 3. etasje. En mindre båndgesims skiller 5. etasje og loft. 1. etasje har store vinduer med fast karm. 2. etasje har 2-rams vinduer med tre horisontale og en vertikal sross. Disse er sammenstilt tre og tre på hver side av et 3-rams vindu som ellers er likt 2-rams vinduene. Disse har felles vannbrett over hele vindusrekken, vinduene i seg selv er visuelt forbundet med gerikter. 3. - 5. etasje har 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal sross. Loftsetasjen har like som sistnevnte, med unntak av at de ser noe mindre ut, samt at de ikke har vannbrett. Porter i 3. - 5. etasje, disse har liggende panel, mulig not og fjær. Portene er tilsynelatende noe mer kulørte og mørkere enn geriktene.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5005-G50Y

Gerikter: NCS S

Vinduer: NCS S 2005-Y40R

Dører: NCS S 7005-Y20R

Primær
fasadefarge

Vinduer

Dører

NOTATER

Malt tak over inngang 1. etasje NCS S 2005-Y40R, samme som gerikt og vindu? Intakt takelhus. Synlige vannrenner over loftsvinduer som går ned mot sidene og inn på taket. Portgrinden har kledningsfarge. To metallstenger går ut fra port i 3. etasje til overkant 1. etasje, mulig beskyttelse for vinduer i 2. etasje når heisekranen brukes?

Gårds- og bruksnr. 401/309

Kjøpmannsgata 34



FASADEMATERIALER

Inntrukket 1. etasje mot krysset til Kjøpmannsgata og Dronningens gate. Sokkeletasje og 1. etasje har hovedvekt av glass (fast karm) med reklame og grupperom. I tillegg har etasjene hvite plater. 2. til 5. etasje har malt betongfasade, med inntrukne 1-rams vinduer og smale vannbrett. Bygget er stramt utformet, med to variasjoner helt nord på fasaden, der betongen stikker ut en halv lengde, mens vinduene nord for dette er 3-rams vinduer.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 2502-R

Gerikter: NCS S 4010-R50B (sokkeletasje)

Vinduer: NCS S 4010-R50B (sokkeletasje)

Dører: NCS S 4000-N

Søyle: NCS S 7502-R

Sokkel: NCS S 0502-G50Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vindu

Dør

Sokkel

NOTATER

Gårds- og bruksnr. 401/310

Kjøpmannsgata 35



FASADEMATERIALER

Liggende panel med dobbel fals. Vinduene er 2-rams vinduer som er en og en eller sammen to og to, da bundet sammen med gerikt. Øvre vannbrett vinduer er også båndgesims over vinduer i 1. og 2. etasje. Stort glassfelt med fast karm innenfor portrom i 1. etasje. Rundt portrommene er geriktene i kledningsfargen. Portrom i 1. etasje har port, men bare den til venstre (ikke begge).

Malt betongmur. Liggende bord over mur som fungerer som sokkelgesims/skjørt. Døren i 1. etasje til høyre er en moderne glassdør med vindusfelt, mens døren til venstre har oppdelt fiskebeinsmønster.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5040-Y90R

Gerikter: NCS S 3005-G80Y, 8502-B

Vinduer: NCS S 0603-G80Y

Dører: NCS S 5030-Y90R, 5040-Y80R og 2500-N

Sokkel: NCS S 2005-Y20R

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører	Sokkel

NOTATER

Juni 2014 rehabiliteres bryggen, dette skjemaet må fylles helt ut når stillas er fjernet.

Gårds- og bruksnr. 401/311

Kjøpmannsgata 36



FASADEMATERIALER

Pusset fasade. Avflasset sokkel, på overkanten av sokkelen og inne i portrom kan en se opprinnelig farge. Enkle båndgesimser mellom 1. og 2. etasje. Store vinduer med fast karm i 1. etasje, sammenstilt parvis med unntak av vinduet helt mot portrommet til høyre. Detaljert, men skitten port (nord). I 2. etasje er det 2-rams vinduer med enkle, profilerte gerikter. Krum, mørk matt takstein. Synlige kobhus med 2-rams vinduer.

FASADEFARGER

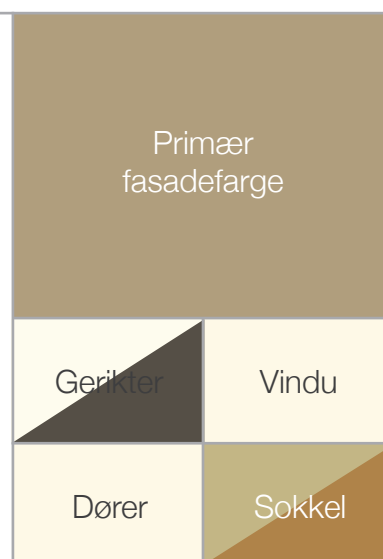
Kledning: NCS S 4010-Y10R

Gerikter: NCS S 0502-G50Y og 7502-Y (port nord)

Vinduer: NCS S 0603-G80Y

Dører: NCS S 7502-Y

Sokkel: NCS S 2005-Y20R (u/maling) og 4030-Y20R



NOTATER

Den avflassede sokkelen kan med fordel males på nytt. I tre av vinduene i 1. etasje er det reklame slik at det ikke er noen kontakt inn. Reklamen for forretningen er plassert mellom båndgesimsene, men er veldig ruvende sett opp mot fasadens totale størrelse.

Gårds- og bruksnr. 401/256

Kjøpmannsgata 37



FASADEMATERIALER

Liggende bordkledning med not og fjær. Geriktene er profilerte, vindusknektene er utskjærte og er lik rundt vinduer og dører. Hoveddøren, skyvedør i glass, har helt enkle gerikter som er i samme farge som oppover portrommene. Dørene ellers har innfelt glass som gir horisontale felt, og tar opp i seg bordkledningens retning. Det er like vinduer i hele fasaden, nemlig 3-rams vinduer med en horisontal sprosse og tykk karm. Det er to stykk i 1. og 5. etasje og ellers fire stykk per etg. Takstein i lys oransje tegl.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3050-Y30R

Gerikter: NCS S 3005-G80Y

Vinduer: NCS S 0603-Y40R

Dører: NCS S 8000-N

Sokkel: NCS S 5005-Y20R

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Dører/port	Sokkel

NOTATER

Bryggen er modernisert av Elisabeth Kahrs fra Bergersen Arkitekter. Rampe opp til hoveddør. Trapp opp til dør i nord (t.v. på bildet), døren i sør (t.h. på bildet) flukter med bakken. Profilert sokkelgesims. Båndgesims mellom 2. og 3. etasje som er utformet likt som vannbrettene til vinduene i 2. etasje, og også fungerer som vannbrett i underkant vinduer i 3. etasje. En kan se eldre trevirke flere steder i bryggen. Takelhus er tilstede, men er bygd igjen på undersiden. Portrommene har metallgjerder om også har pigger på slik at fugler ikke lander. Porten i 4. etasje er synlig.

Gårds- og bruksnr. 401/258

Kjøpmannsgata 38



FASADEMATERIALER

Smale trebord som står annethvert rett på og annethvert 90 grader på sokkelgesimsen. Store metallbeslag på søylene. Gjerdet er oppimot 3 meter høyt.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 1515-Y30R

Beslag: NCS S 6000-N

Primær
fasadefarge

Beslag

NOTATER

Et veldig høyt gjerde som avgrenser Cicignons plass (neste tomt mot nord, til høyre på bildet) fra bygården bak gjerdet.

Gårds- og bruksnr. 401/259

Kjøpmannsgata 40

Søndre del av adressen



FASADEMATERIALER

Pusset fasade. Malt sokkel. Helt sør på byggets østfasade er det nedgang til kjelleretasjen. Lett utført rekkverk. 4-rams trevinduer med to kvadratiske ruter øverst og to stående rektangulære ruter nederst, med to horisontale sprosser. Vinduene er trukket inn noen centimeter fra ytterkant vegg. Profilert hovedgesims med tannsnitt. Båndgesims med geometrisk mønster. Krum, mørk takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 2030-Y20R

Vinduer: NCS S 7005-Y50R

Rekkverk: NCS S 8502-B

Sokkel: NCS S 5005-Y20R



NOTATER

Søndre bygning reist etter bybrannen i 1841 for handelshuset Jenssen & CO etter planer av murmester Breiholz. Takrennen er malt slik at den gjenspeiler fasadefargene.

Gårds- og bruksnr. 401/259

Kjøpmannsgata 40

Nordre del av adressen



FASADEMATERIALER

1. etasje har 3-rams stikkbue vindu. Både dør og vinduer har kraftige gerikter i stein. 2. etasje har 3-rams T-post vinduer, enkle, svakt profilerte gerikter og profilert vannbrett med kraftige vinduskneker. Enkel, utstikkende båndgesims. Sokkelgesims i kombinasjon med malte flater over sokkel. Sokkelen tar opp i seg gatens høydeforskjell. Portrommet er stort, med dører som har dekor av metallfelt og inntrukne felt. Krum, mørk takstein.

FASADEFARGER

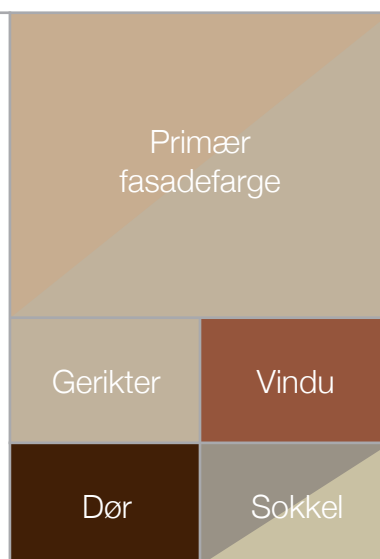
Kledning: NCS S 3010-Y30R (1. etg) og 3005-Y20R (2. etg)

Gerikter: NCS S 3005-Y20R

Vinduer: NCS S 5030-Y70R

Dører: NCS S 8010-Y70R

Sokkel: NCS S 4502-Y og 1515-Y30R (rutede felt)



NOTATER

Nordre bygning reist 1868-1870 for samme eier av H. E. Schirmer.

Gårds- og bruksnr. 401/260

Kjøpmannsgata 41



FASADEMATERIALER

2. - 5. etasje har vertikale felt med panel, med smalere vindusfelt mellom seg. Vinduene ser ut som høye 2-rams vinduer, evt. 1-rams vindu med en horisontal spross. Der det er etasjeskille er det plater i stedet for vindu. I to av volumene er det synlig inntak/uttak for ventilasjonsanlegg. 1. etasje har betong med puss, samt store utstillingsvinduer med fast karm. Det er forskjell på underetasjene, volumet lengst til høyre på bildet (lengst sør) har to trappetrinn opp, mens de andres gulv i førsteetasje er løftet opp. Dette gjør at trappene har sju trinn på de andre inngangene. Disse har også en rad med vinduer under de store utstillingsvinduene, og disse vinduene er 3-rams vinduer som er like brede som vinduene over. Vannbrettet til vinduene i 1. etasje er i stein. Volumene har lik overkant 1. etasje.

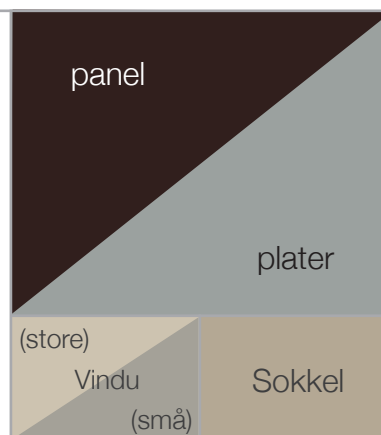
FASADEFARGER

Kledning (panel): NCS S 6010-Y90R (index)

Kledning (plater): NCS S 3502-B

Vinduer: NCS S 2005-Y20R (store) og 3502-Y (små)

Sokkel: NCS S 3500-Y20R



NOTATER

En moderne versjon av bryggestilen. Sammenhengende bygningskropp inndelt i fire like volum som har den karakteristiske bryggeformen med tanke på taket og panelretningen.

Gårds- og bruksnr. 401/259

Olav Tryggvasons gate 1

Fasade mot Kjøpmannsgata



FASADEMATERIALER

Pusset fasade. 1. etasje har to 1-rams vinduer og store fast karm vinduer med pålimt landskapsbilde som gjør at kun en liten del av vindusflaten er transparent. 2. etasje har 3-rams T-post vinduer med brede gerikter og noe profilert vannbrett. Inntrukket hjørne i 1. etasje med tak som fungerer som balkong i 2. etasje. Høy og profilert hovedgesims. To båndgesimser, overkant sokkel og underkant vinduer 2. etasje. Krum, matt lys oransje takstein. Fire synlige kobhus med lyse plater og 2-rams vinduer.

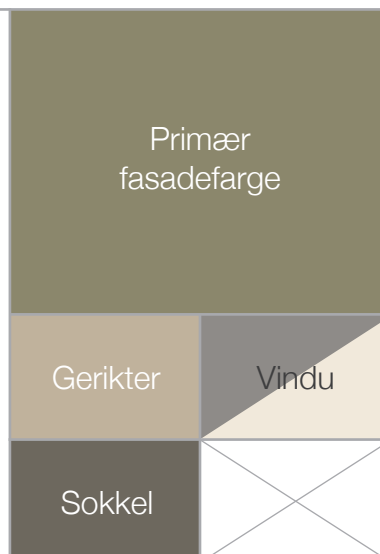
FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5010-G70Y (målt på vestfasaden)

Gerikter: NCS S 3005-Y20R (målt på vestfasaden)

Vinduer: NCS S 5000-N (1. etasje) og 1002-Y (2. etasje)

Sokkel: NCS S 6502-Y



NOTATER

Gårds- og bruksnr. 401/267

Kjøpmannsgata 51



FASADEMATERIALER

Dobbelfalset, liggende bordkledning fra 1. til 4. etasje. 5. etasje har stående panel med over- og underliggere, overliggeren har staff. 1. etasje har 3-rams vinduer med en horisontal sross. 2. - 4. etasje har fire stk. 3-rams vinduer uten sross i hver etasje. Vinduene vannbrett i etasjeskillet mellom 2. og 3. etasje og 4. og 5. etasje der det møter båndgesimsene går i ett. Vinduene har profilerte gerikter og med vannbrett i kledningsfargen. Mellom båndgesimsene er det stående panel. 5. etasje har små 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal srosse. Døren t.v. på bildet har tre innfelte liggende, rektangulære glass. Geriktene på denne døren er hvite som døren, og trekker til seg mye oppmerksomhet siden dette blir det lyseste elementet på bryggens fasade. Porten er i tre og har to lag, rammen er trukket ut, og det samme er liggende bord som ligger annenhver og skaper dybde og relieff.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5040-Y80R

Gerikter: NCS S 8005-Y80R

Vinduer: NCS S 0500-N

Dører: NCS S 0500-N

Porter (bryggene): NCS S 0500-N

“List”: NCS S 7005-Y80R

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vindu
Dører/port	“List”

NOTATER

Symmetrisk og helhetlig fasade med unntak av døren t.v. Plexiglass som rekkverk i portrom, i tillegg til at det opprinnelige portgrinden i tre finnes i 4. og 5. etasje. Port tilstede i 1. etasje. Hvitmalte vindskier. Den valmede delen av taket stikker ut og har profilerte detaljer. Fungerer som vannrenne, vannrennerør går ut fra denne og inn på taket. Takelhus stikker ut fra den fremtredende takdelen, men mangler krok. Det er et trinn opp til døren.

Gårds- og bruksnr. 401/269

Kjøpmannsgata 53



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere. Mye avflasket maling, noen steder morkent treverk. To rader med porter, på hver sin side av midten. En strekkfisk litt til høyre for midten på fasaden. Portrekken til venstre går fra 2. - 5. etasje. Portrekken til høyre går fra 2. - 4. etasje. Fire vinduer med fast karm i 1. etasje. Alle er dekket for, med unntak av et vindu som har sponplater utenpå. Til høyre er 1. etasje trukket inn og fungerer som inngang, p-plass til en bil og søppel. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje med horisontale bord med dobbel fals. Vinduene i 2. og 3. etasje er 2-rams vinduer med tre horisontale og en vertikal sprosse. Enkle gerikter og vannbrett i samme farge som kledningen. Portene har brede bord med tynnere bord med staff over skjøtene. Portgrindene er av metall og er i samme farge som port.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4010-G90Y

Vinduer: NCS S 2502-Y (1. etasje) og 2002-Y

Sokkel: NCS S 4502-Y

Primær
fasadefarge

Vinduer

Sokkel

NOTATER

Symmetrisk fasade. Lite vedlikeholdt, forfallent inntrykk. To små vinderhus med kraner hengende ned.

Gårds- og bruksnr. 401/270

Kjøpmannsgata 57



FASADEMATERIALER

Stående kledning med over- og underliggere, staff på overligger. Båndgesims mellom 1. og 2. etasje, som også skiller de to fasadefargene. Den mørkeste er i 1. etasje, den lyseste finner en fra 2. etasje og oppover. 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal spross. Enkle gerikter og vannbrett. Dørene i 1. etasje er like og har fiskebensmønster. Portene er i samme mønster som dørene, men er bredere. Portene har store distinkte beslag. Portene i 2. og 3. etasje er synlige, men står i åpen posisjon. Mørk takstein.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 4040-Y70R (1. etg), ellers 4030-Y60R

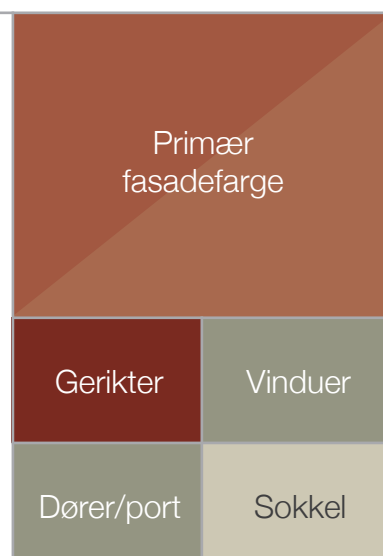
Gerikter: NCS S 5040-Y80R

Vinduer: NCS S 4005-G80Y

Dører: NCS S 4005-G80Y

Porter (bryggene): NCS S 4005-G80Y

Sokkel: NCS S 2005-G90Y



NOTATER

Vindskier er i geriktfargen. Uttrukne pilastre på sidene med fire panel i bredden. På hver side av portene er det pilastre som går fra 2. etasje og opp til underkant tak. Vannrenne føres under vindskier på kledningen og er i kledningsfargen. Takelhus uten kran, enkel geometri.

Gårds- og bruksnr. 401/271

Kjøpmannsgata 59



FASADEMATERIALER

Fasaden har to typer kledning, i 1. etasje finner vi en rødmalt betongsokkel, mens 2. etasje og opp er kledd i liggende panel med fals. Mellom 1. og 2. etasje er det en båndgesims med stående panel med staff. 1. etasje har to 4-rams vinduer uten gerikter. 2. etasje har to typer vinduer, smale 2-rams vinduer med to horisontale sprosser, og smale 3-rams som ellers er like sistnevnte. 3. etasje har 3-rams vinduer med en horisontal spross, disse er mindre enn de i 1. etasje. Portrommene er malt mørkebrune. Portene i 2. - 4. etasje er tilstede. Inne i portrommene er det to 1-rams vinduer uten gerikt.

FASADEFARGER

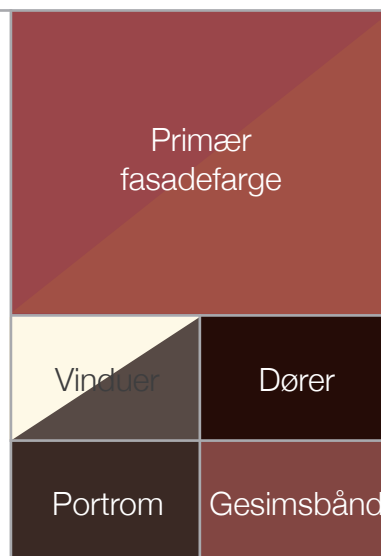
Kledning: NCS S 4040-R (mur) og 4040-Y80R (panel)

Vinduer: NCS S 0502-Y50R og 7005-Y80R (o/dør 1.etg)

Dører: NCS S 8505-Y80R (nord), 8005-Y80R (sør)

Portrom: NCS S 8005-Y80R

Gesimsbånd: NCS S 5030-Y90R



NOTATER

Portgrinden er i metall, og har portromsfargen. Kraftige vinduskneker på vinduer over gesimsbåndet. Etasjeskillet/båndgesimsen nederst og øverst har en mørk farge, som er den samme som på vannbrett. Fire gamle gatelykter på vegg, disse ser skitne og har hvitt belegg noen steder. Vinderhus med kran hengende ned.

Gårds- og bruksnr. 401/272

Kjøpmannsgata 61



FASADEMATERIALER

Malt betong. Svakt skyggespill i strukturen til malingen/betongen. 1. etasje har to store, kvadratiske vindu med fast karm, som er delt inn i ni ruter, dvs. to horisontale og to vertikale sprosser. Like vinduer i 2. - 5 etasje som er trukket noe inn i veggen, disse er 3-rams vinduer med to horisontale og en vertikal spross. Der portrommene er, fra 2. - 6. etasje, er det store vinduer med fast karm. Dør i metall sammen med vinduer intrukket i portrommet i 1. etasje.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3500-N

Vinduer: NCS S 0603-Y60R

Dører: NCS S 8005-Y80R

Primær
fasadefarge

Vinduer

Dører

NOTATER

Bygget er smalt og høyt. Avsluttet mot tak med metallbeslag.

Gårds- og bruksnr. 401/273

Kjøpmannsgata 63



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere, overliggerne har staff. Strekkfisker på hver side av portrommene (fra 1. - 5. etasje). To 1-rams vinduer med fast karm på midten. Til venstre for disse er det et likt vindu kombinert med et 1-rams vindu med to horisontale og en vertikal spross. Under det store, sistnevnte vinduet er det liggende panel som tar opp i seg høydeforskjellen i gaten. Til høyre er det en dør som er kombinert med et likt vindu som helt til venstre på fasaden. Vannbrett og gerikter er profilerte. Mellom 1. og 2. etasje er det en båndgesims. Overkant og underkant av denne går i ett med vannbrett til vinduer som møter båndgesimsen. 2. - 4. etasje har 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal spross, med sterkere artikulerte gerikter, her er det en annen farge på geriktene enn de i 1. etasje. 5. etasje har like, men er bare halvparten så store. Loftet har et 1-rams vindu på midten. Portrommene har 2-rams vinduer, og er like med unntak av rommet i 5. etasje som er noe mindre. Weatherboardkledning mellom portrommene.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 6010-B10G

Gerikter: NCS S 0603-G40Y (1. etasje)

Vinduer: NCS S 0502-Y50R

Dører: NCS S 0603-G40Y

Sokkel: NCS S 4005-G80Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

Sokkel

NOTATER

Generelt rotete inntrykk av 1. etasje. Portgrindene er i metall og har samme farge som kledningen. Bakken skråner nedover mot nord, og der er også noe mur synlig. Vindskier har kledningsfarge.

Gårds- og bruksnr. 401/274

Kjøpmannsgata 65

Søndre del av adressen



FASADEMATERIALER

Stående kledning med svak hulkil. 1. etasje har stort vindu med fast karm, like stort som portromsvinduene i etasjene over. Vinduene i portrommene ellers er 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal sross. Mellom portrommene er det kledning i liggende weatherboard. Over øverste portromsvindu er de underliggende bordene fjernet, slik at et nesten trekantformet vindu kommer til syne. 2. etasje har 2-rams vindu med en horisontal sross. 3. og 4. etasje har 2-rams vindu med to horisontale og en vertikal sross. 5. etasje har to 1-rams vindu. I 1. etasje mot nord er det kuttet inn ut en åpning som fører til en rampe som fører til den andre delen av gateadressen. Dørene i 1. etasje har åtte glassfelt, med vindusfelt rundt på nord- og oversiden. Geriktene er enkle, og vannbrettene ser underdimensjonerte ut.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 3502-Y

Gerikter: NCS S 5020-Y40R

Vinduer: NCS S 1002-G50Y

Dører: NCS S 0603-G40Y

Primær
fasadefarge

Gerikter

Vinduer

Dører

NOTATER

Vindskier har kledningsfargen. Strekkfisk til høyre på fasaden.

Gårds- og bruksnr. 401/239

Kjøpmannsgata 65

Nordre del av adressen



FASADEMATERIALER

Stående panel med over- og underliggere, der overliggeren har staff. Overvekt av 2-rams vinduer med to horisontale og en vertikal spriss. Enkle gerikter, profilerte vannbrett. Der det på opprinnelige brygger er portrom, er det her en store vinduer, 3-rams med to horisontale sprosser, med unntak fra 4. etasje, som er trukket inn slik at et portrom oppstår. 3. etasje har portgrind. 1. etasje har en inntrukket del som samsvarer med søndre del av bygget, mens delen som flukter med etasjene ellers har treplater rundt det store fast karm vinduet.

FASADEFARGER

Kledning: NCS S 5040-Y90R

Gerikter: NCS S 0502-Y50R (målt øst på fasaden)

Vinduer: NCS S 1002-G50Y

Rekkverk: NCS S 0500-N

Sokkel: NCS S 3005-Y20R

Primær fasadefarge	
Gerikter	Vinduer
Rekkverk	Sokkel

NOTATER

Visuelt ser det ut som to bygg, men det er kun i fasaden - ikke innendørs i planløsningen (store, gjennomgående undervisnings- og treningslokaler). Reklamen tar mye oppmerksomhet. Store søyler i 1. etasje.