

# Historisk studie

Midtbykvartalet, 2017

# Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Bakgrunnstudie:	
1675 - Middelalderbyen	5
1681 - Cicignons byplan	6
1695 - Midtbyen etter Cicignon	7
1761 - Midtbykvartalet etter Cicignon	8
1830 - Casperveita	9
1841 - Bybrannen i 1841	10
1842 - Fru Sogns friskole	11
1868 - Midtbykvartalet og Thomas Angells gate	12
1883 - Midtbykvartalet	13
1905 - Materialer og Olav Tryggvasons gate	14
1957 - Hotell Sjømannshjemmet	15
1999 - Comfort Hotell Lipp og O.T. gate 23	16
2017 - Dagens eiendomsgrenser	17
Analyse:	
1868, 1883 og 1896	19
1900, 1904 og 1905	20
1926, 1970 og 1985	21
1990	22
Sammendrag	23
Oppsummering og tilstandsrapporter	24

## Innledning

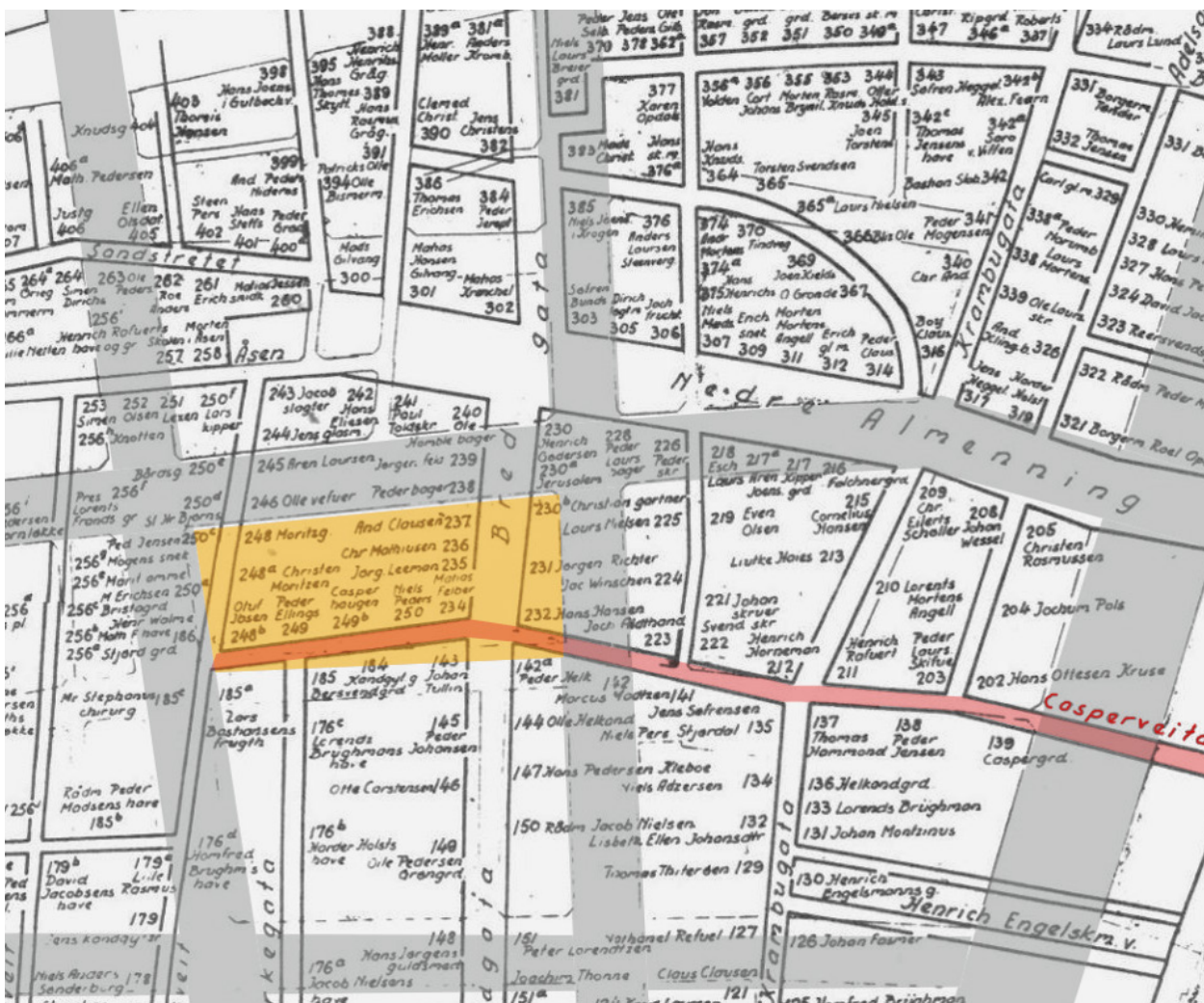
Denne historiske studien tar for seg Midtbykvartalet, beliggende mellom Olav Tryggvasons gate, Thomas Angells gate, Søndre gate og Nordre gate i Trondheim sentrum. Studien viser kvartalets utvikling fra sen middelalder og frem til i dag. Studiens første del består av en bakgrunnsstudie. Videre viser den en analyse av hvordan situasjonen har endret seg fra år 1868 og frem til idag.

# Bakgrunnsstudie

1675 - 2017

# 1675

Den generelle strukturen på Trondheim som middelalderby og ut over 1600-tallet var hovedgater som gikk nord-sør med mange mindre og mer kronglete tverrgater fra sjøbuene ved elva i øst. Dette kartet viser byens middelalderstruktur med Cicignons byplan i grått som markerer hvor hans byplan skar igjennom den eldre strukturen. Middelaldergatene på dette kartet er allerede utvidet etter to branner i 1599 og 1651. Cicignon kom inn i bildet i 1681. Den store gata som i middelalderen het Nedre Almenning ble erstattet av Strandgata, som senere skal hete Olav Tryggvasons gate. Denne gaten skar av fra Nedre Almenning og mer mot vest ganske tidlig på østsiden. Cicignon annla fem hovedgater øst-vest og fem nord-sør. Gult er hvor midtbykvartalet ligger i dag, og gaten markert i rødt er Casperveita som senere skal hete Thomas Angells gate.



Kilder:

Signert Berg (kilde: Vidar Vollan, arkitekt byplankontoret)  
[https://no.wikipedia.org/wiki/Trondheims\\_historie](https://no.wikipedia.org/wiki/Trondheims_historie)



# 1681

Hele byen, bortsett fra Nidarosdomen, Hospitalet, Kongsgården og noen fiskerhus brant ned i bybrannen i 1681. Brannen oppsto i i Henrik Hornemanns brygge ved Nidelva og blir derfor ofte kalt Hornemannsbrannen. Slik så Cicignons byplan ut, hvor gult er der midtbykvartalet ligger i dag. Fire måneder etter brannen, den 28. august 1681, skrev Cicignon under Trondheimsplanen, som ble godkjent av kongen den 10. september samme år. Planen regnes som det fremste eksemplet på en barokk byplan i Norge.



Kilder:

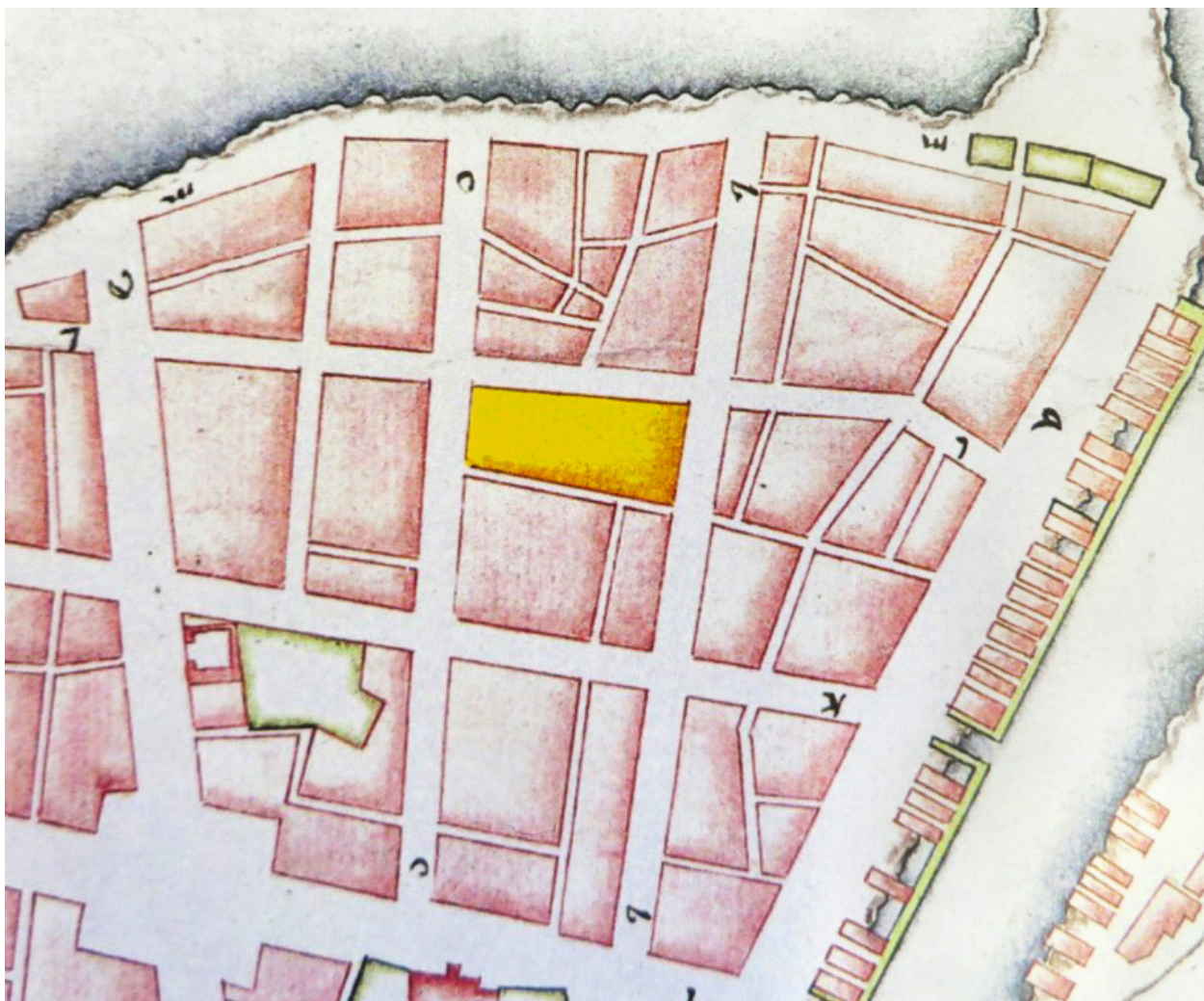
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Trondheim\\_Cicignons\\_plan\\_1681.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Trondheim_Cicignons_plan_1681.jpg)

[https://no.wikipedia.org/wiki/Johan\\_Caspar\\_de\\_Cicignon](https://no.wikipedia.org/wiki/Johan_Caspar_de_Cicignon)

[https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Bybrannen\\_i\\_Trundheim\\_1681](https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Bybrannen_i_Trundheim_1681)

# 1695

I et usignert kart fra 1695 ble gateløpene og veitene grovt tegnet etter gjennomføringen av Cicignons byplan. Hovedgatene er lagt nord-sør og øst-vest i et krigsstrategisk hensende, og med bredder som var brannhindrende. I tillegg ble Munkegata lagt slik at en skal kunne se munkholmen fra Nidarosdomen. Gult er hvor midtbykvartalet ligger.



Kilde:

Håndtegnet og usignert. Utgitt av Trondheim kommune, Byantikvaren 1997  
(kilde: Vidar Vollen, arkitekt byplankontoret og [www.trondheim.kommune.no/byantikvaren](http://www.trondheim.kommune.no/byantikvaren))



# 1761

I et mer detaljert kart fra 1761, signert Eckleff kommer det tydeligere frem utviklingen av det som i dag omtales som Midtbykvartalet. Casperveita (oppkalt etter beboer Caspar C. Schøller), som senere ble omdøpt til Thomas Angells gate (oppkalt etter gods- og bergverkseier, kjøpmann og stifter av Thomas Angells Stiftelser, Thomas Albertsen Angell) er her tegnet som ei smal veit.



Kilde:

Signert Eckleff (kilde: Vidar Vollan, arkitekt byplankontoret)



# 1830

I kart fra 1830 tegnet av B. A. Blom er Casperveita mer detaljert tegnet som den kronglete veita den trolig var før bybrannen i 1841. I dette kartet kommer det også frem at det lå et hageanlegg i østgården av kvartalet.



Kilde:

Signert B. A. Blom

[https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2\\_soendre-trondh-jems-amt-77\\_1830](https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2_soendre-trondh-jems-amt-77_1830)

# 1841

Dette usignerte kartet fra 1844 viser hvilke deler av byen som brant i årene 1841-1842 og i 1844. Som det kommer frem av kartet var også Midtbykvartalet av de kvartalene som brant under bybrannen i 1841. Fra 1841 til 1845 ble det bygd nye trehus i kvartalet, og enkelte murbygg etter murtvungen som ble innført i 1845. Gjenoppbyggingen rettet ut gateløpet i Casperveita til å bli den gaten vi i dag kjenner som Thomas Angells gate.



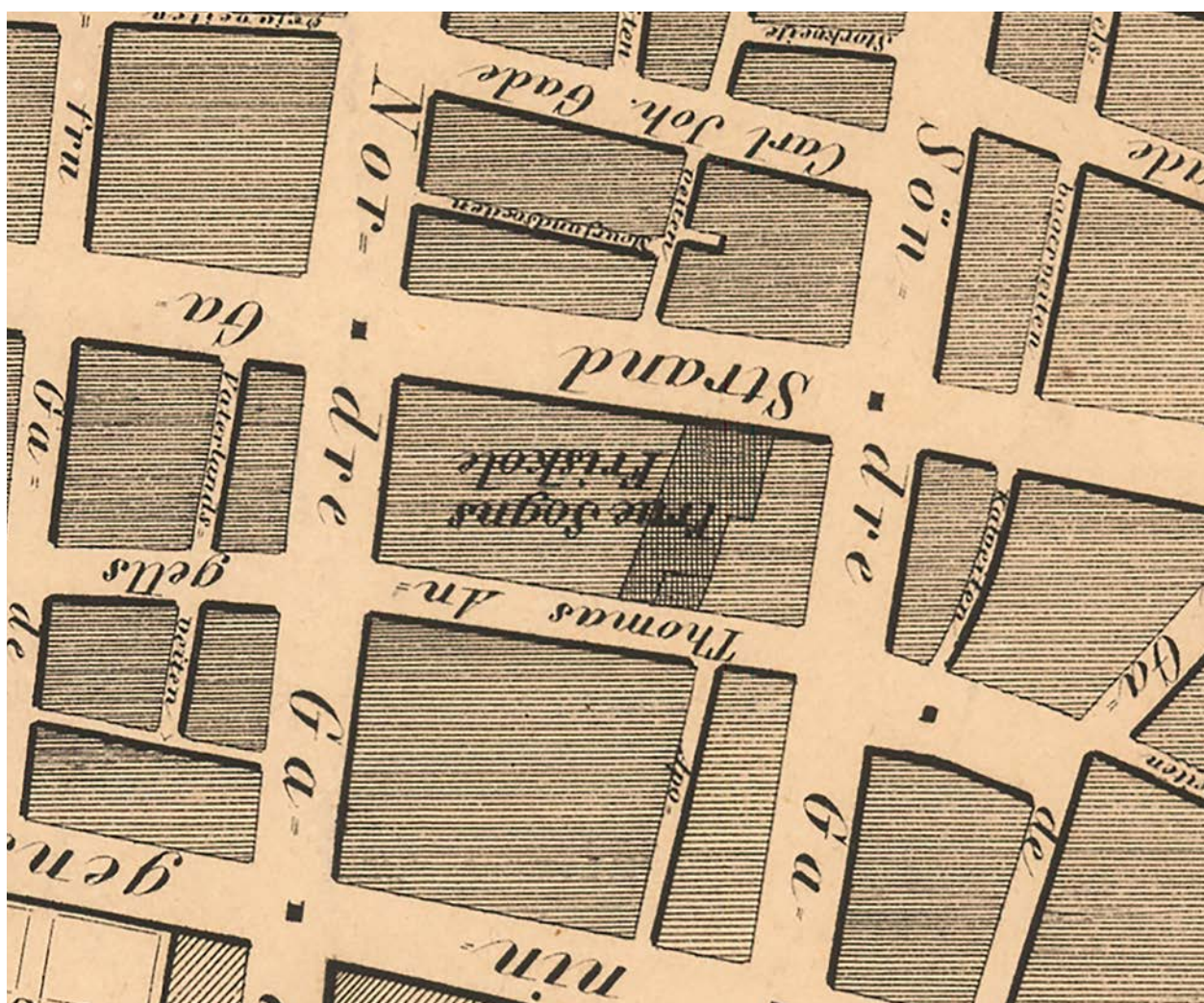
Kilde:

[https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2\\_soendre-trondh-jems-amt-79\\_1844](https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2_soendre-trondh-jems-amt-79_1844)



# 1842

I dette kartet, signert av C. M. Tegner, fra 1842 står Frue Sogns friskole oppført i Midtbykvartalet og Casperveita har her fått navnet Thomas Angells gate. Gårdsrommet som i tidligere kart er vist med hage er etter gjenoppbyggingen i stor grad beholdt åpent.



Kilde:

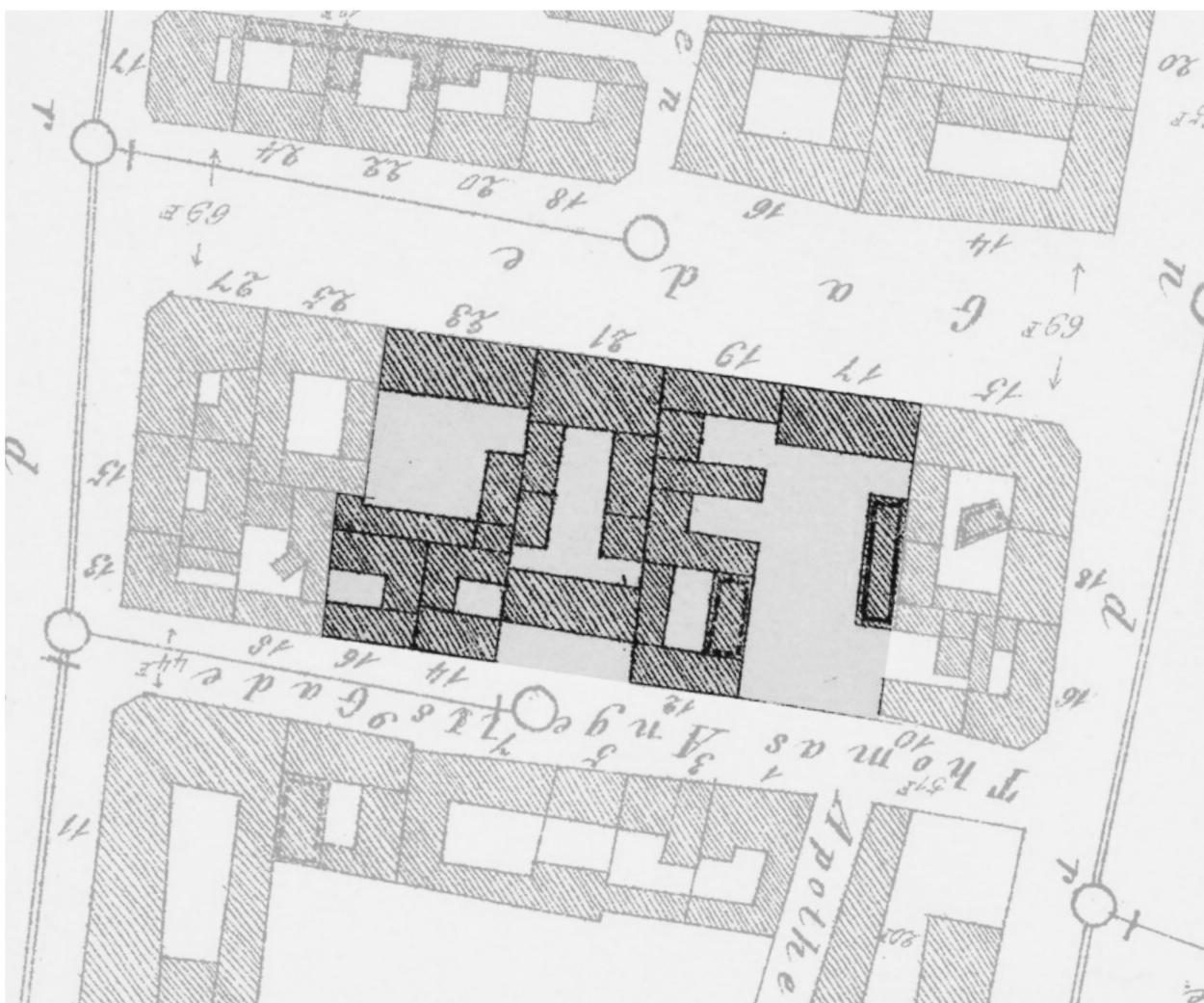
Chr. M. Tegner

[https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2\\_soendre-trondhjems-amt-80\\_1842](https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2_soendre-trondhjems-amt-80_1842)



# 1868

Dette usignerte kartet utgitt av Adelsteen Knudsens forlag i 1868 viser hvordan Midtbykvartalet utviklet seg i de påfølgende årene etter bybrannen. I kartet kommer det tydeligere frem hvordan Casperveita etter brannen ble omdøpt til Thomas Angells gate og etablert som ei bred og rettløpet gate. Det åpne gårdsrommet fra tidligere er i dette kartet bygd igjen med nytt bygg i Strandgata 17.

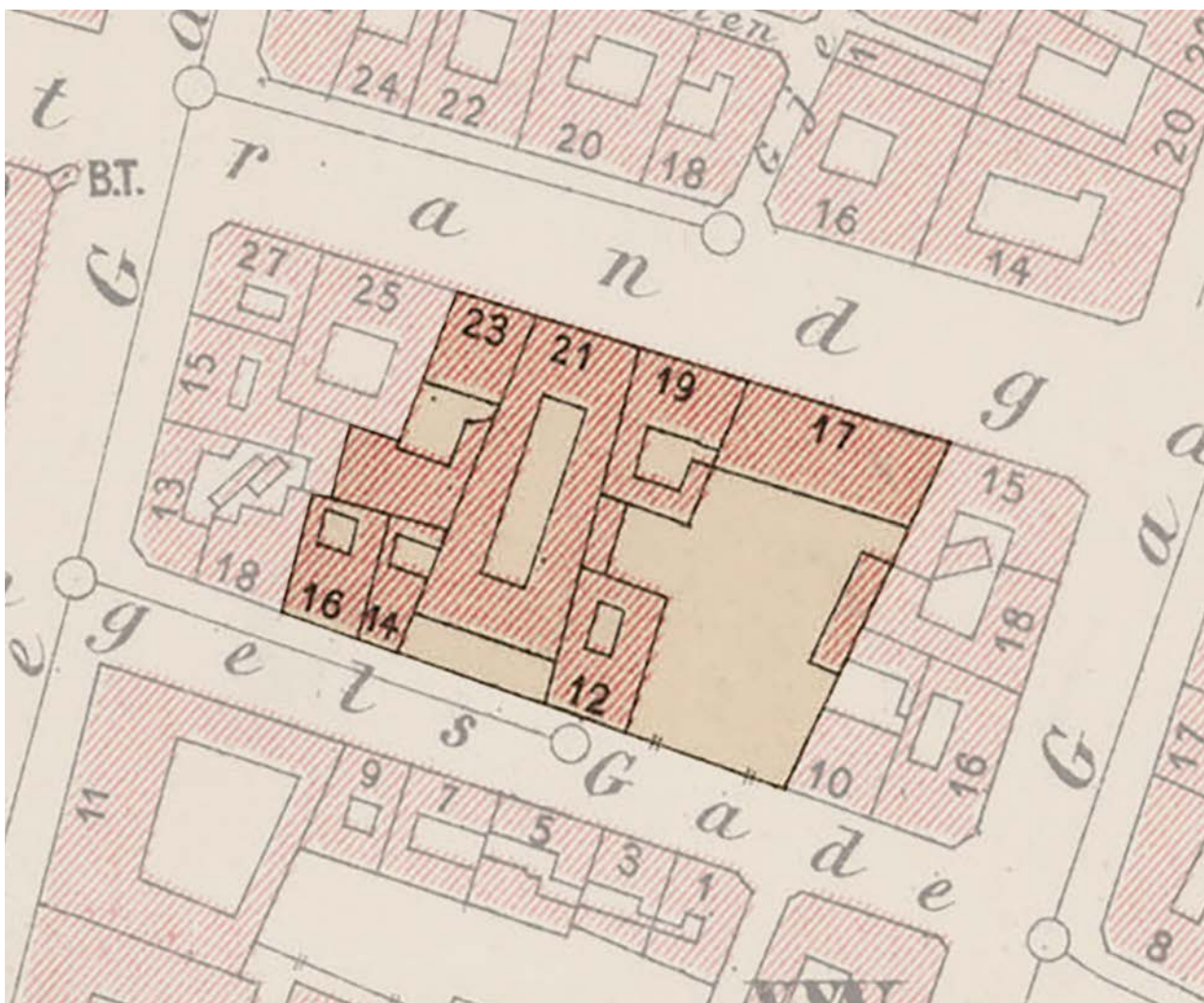


Kilde:

Håndtegnet og usignert, Adelsteen Knudsens forlag (kilde: Vidar Vollan, arkitekt byplankontoret)  
[https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2\\_soendre-trondh-jems-amt-87f\\_1868](https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2_soendre-trondh-jems-amt-87f_1868)

# 1883

I dette kartet fra 1883 fremstår Strandgaten 21 som ett sammenhengende bygg, men det er ellers ikke store endringer for Midtbykvartalet på disse femten årene. Kartet bærer imidlertid preg av å være langt mer presist i forhold til bebyggelses- og eiendomsstrukturen i kvartalet slik det faktisk var bebyggt enn tidligere karttegninger.



Kilde:

Den private Opmaalings lit. Anstalt (  
[https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2\\_soendre-trondh-jems-amt-92-oest\\_1883](https://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/historiske-kart---detaljer/?kartid=amt2_soendre-trondh-jems-amt-92-oest_1883)



# 1905

I dette kartet er røde bygg mur og gule tre. Bortsett fra T.A. gate 12, stemmer disse materialene også med dagens situasjon. Strandgata ble i 1897 omdøpt til Olav Trygvessons gate i forbindelse med byens 900-års jubileum og murbygget i T.A. gate 10b kom til i 1904. O.T. gate 21 ble i 1905 erstattet med et murbygg og eiendommen ble delt inn i O.T. gate 21 og T.A. gate 12b på den andre siden (i 1916 ble Hotell Sjømannshjemmet grunnlagt her, men det var også flere eiere før den tid). Kart fra 1896 viser at det er kommet til mer bakgårdsbebyggelse (se analyse for detaljer) og O.T. gate 19 ble bygd nytt rundt år 1900.



Kilde:

Vidar Vollan, arkitekt byplankontoret



# 1957

I 1926 etablerte gravør Rolf Olsen seg i T.A. gate 12, og bygget ble antagligvis reist slik det står i dag. I 1957 stod fortsatt Hotell Sjømannshjemmet i T.A. gate 12b og bakgårdsrom i O.T. gate 23 var enda ikke blitt gjenbygd.

Eiendomsgrenser: A: EC Dahls, B: EC Dahls, C: EC Dahls, D: Kjeldsberg, E: EC Dahls, F: EC Dahls, G: Hokus Pokus AS (Thomas Angells gate AS), H: EC Dahls.



Kilde:

Finn.no - historiske kart

# 1999

I 1970 ble Neptun hotell (senere Comfort hotell Lipp) bygd på tomte hvor det gamle Hotell sjømannshjemmet i Thomas Angells gate 12b stod (Sjømannshjemmet brant i 1968). Bygningen er i dag gjort om til hybelhus med næring i første etasje. O.T. Gate 23 ble gjenoppbygd etter en brann i 1985 og i 1990 ble det fylt igjen mellom O.T. gate 23 og T.A. gate 14/16.

Eiendomsgrenser: A: EC Dahls, B: EC Dahls, C: EC Dahls, D: Kjeldsberg, E: EC Dahls, F: EC Dahls, G: Hokus Pokus AS (Thomas Angells gate AS), H: EC Dahls.



Kilder:

Finn.no - historiske kart

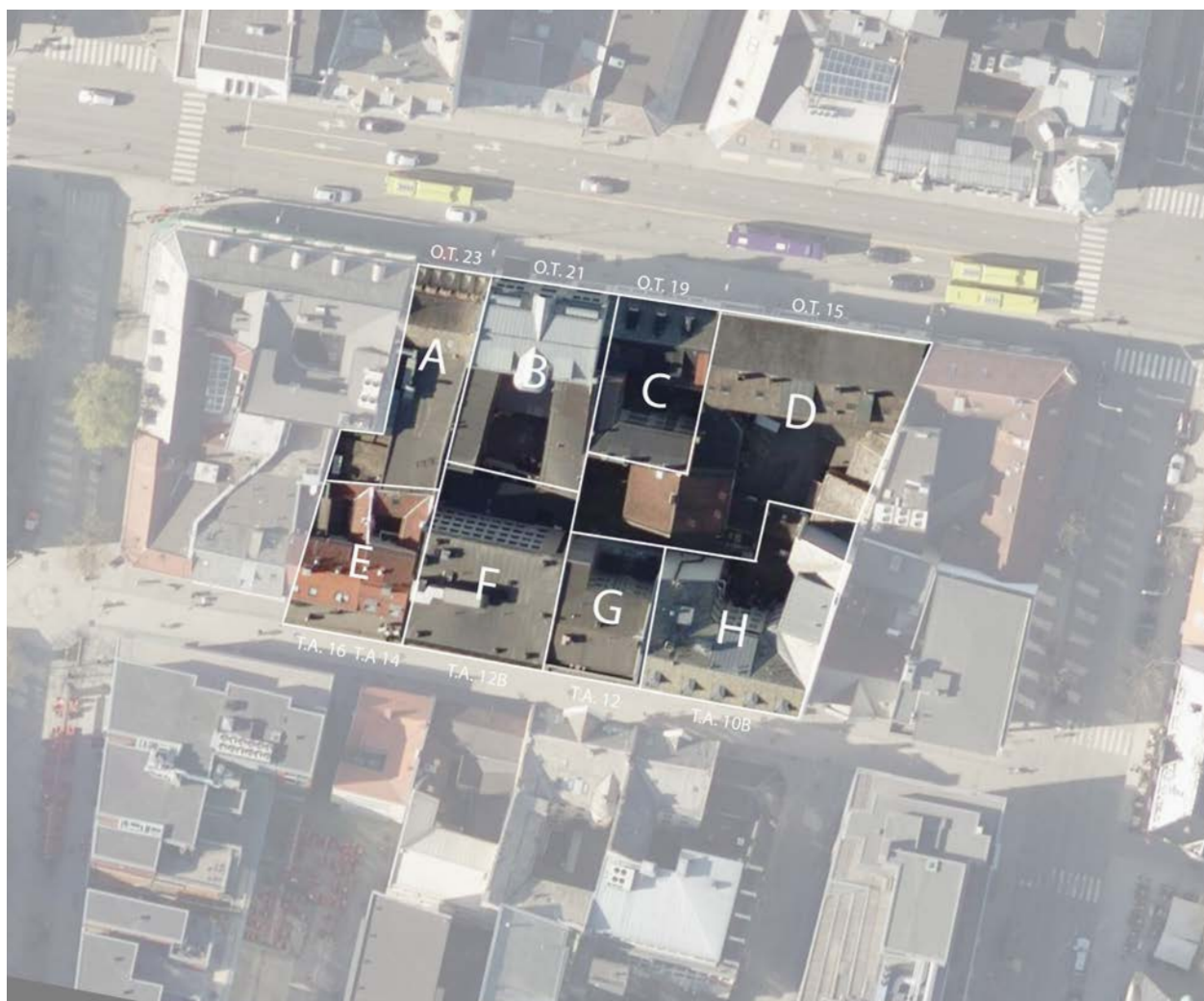
E.C. Dahls eiendom, ecde.no

[http://www.strindahistorielag.no/wiki/index.php?title=Sj%C3%B8mannshjemmet\\_og\\_sj%C3%B8menns\\_lesev%C3%A6relse](http://www.strindahistorielag.no/wiki/index.php?title=Sj%C3%B8mannshjemmet_og_sj%C3%B8menns_lesev%C3%A6relse)

# 2017

Nyeste flyfoto viser at kvartalet er tilnærmet uendret de siste 18 årene, med unntak av at Thomas Angells gate nå er gjort om til gågate mellom nordre og søndre gate.

Eiendomsgrenser: A: EC Dahls, B: EC Dahls, C: EC Dahls, D: Kjeldsberg, E: EC Dahls, F: EC Dahls, G: Hokus Pokus AS (Thomas Angells gate AS), H: EC Dahls.



Kilde:

Finn.no - historiske kart



# Analyse

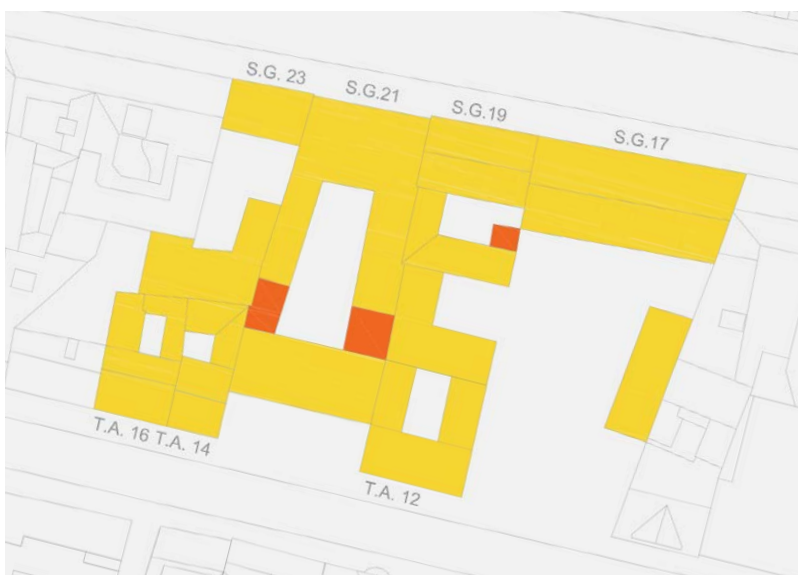
1886 - 1990



## 1868

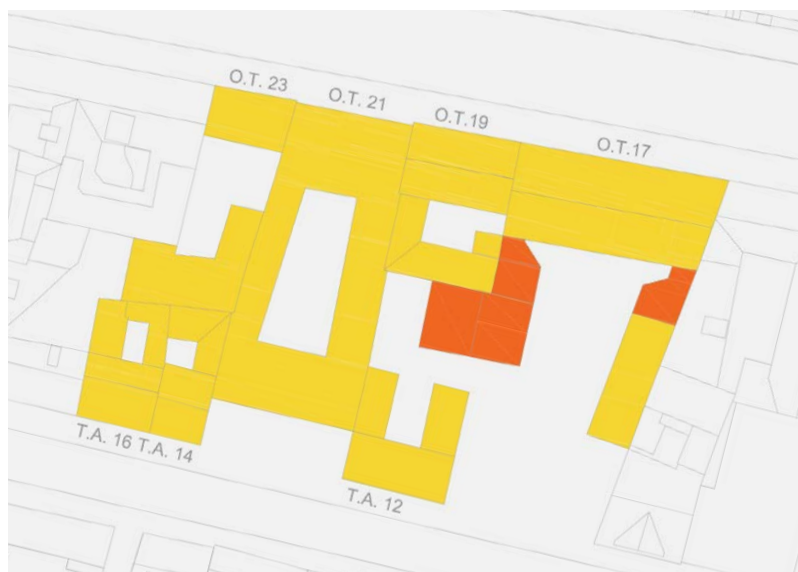
Dette er situasjonen i 1868, 26 år etter den store brannen i 1841.

Casperveita ble utvidet og omdøpt til Thomas Angells gate etter brannen.



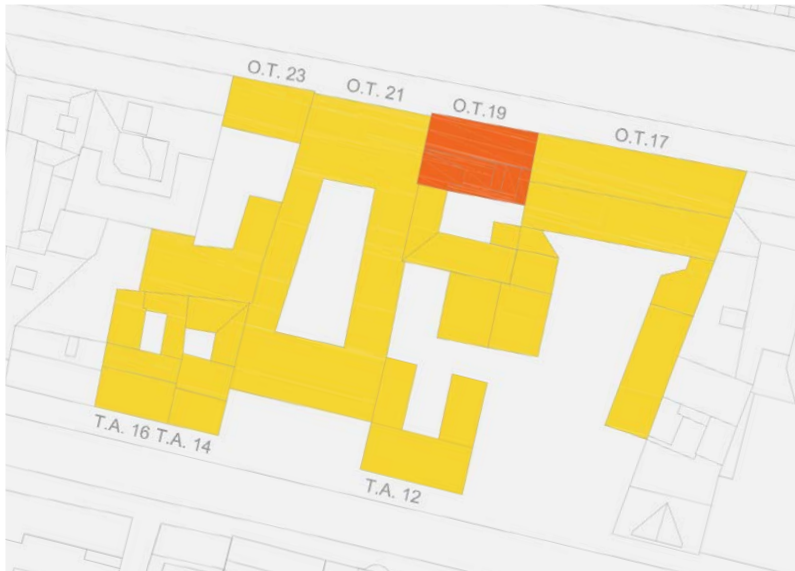
## 1883

Strandgata 21 er blitt bygd sammen og et lite påbygg tilhørende bakgårdsbebyggelsen i O.T. 19 er kommet til.



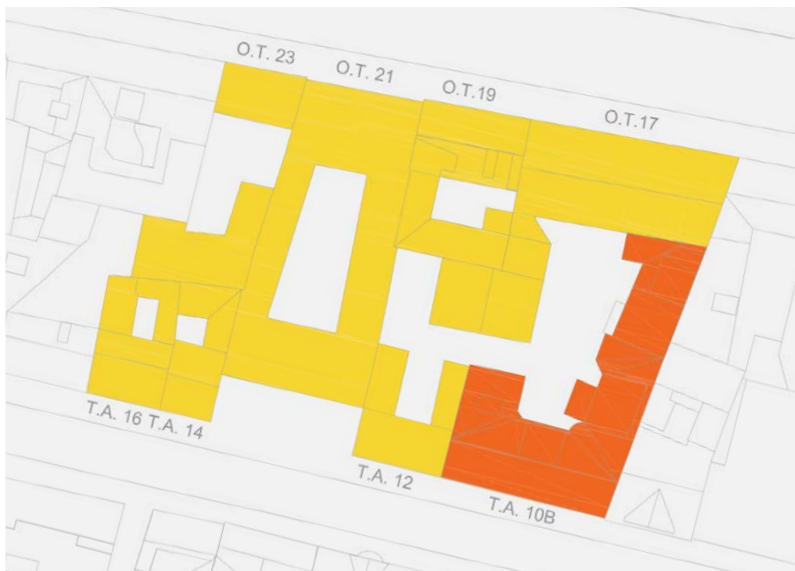
## 1896

Mellom T.A. gate 12 og bakgårdsbebyggelsen tilhørende O.T. gate 19 viser kart fra 1896 at det har kommet opp et nytt bygg. Det samme gjelder et påbygg til bygget som ligger der hvor T.A. gate 10b står i dag.



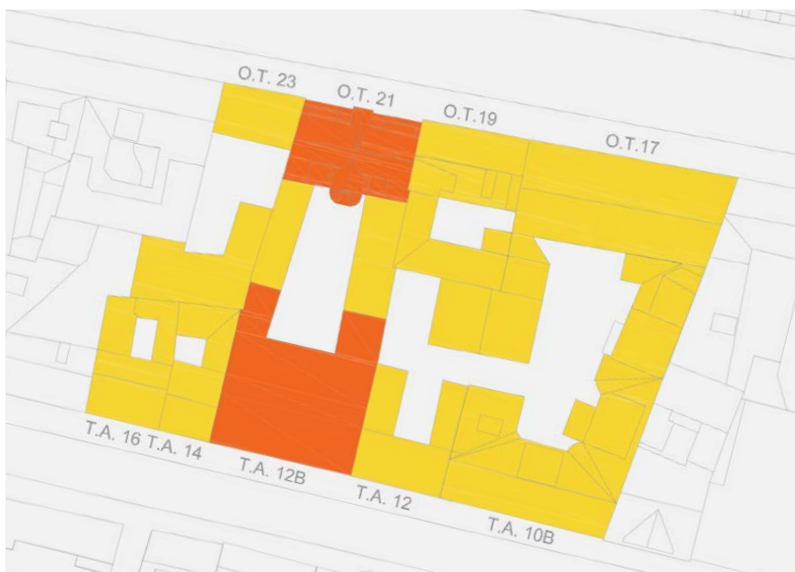
## 1900

Olav Tryggvasons gate 19 blir rundt 1900 bygd nytt, men alt av bakgårdsbebyggelse står.



## 1904

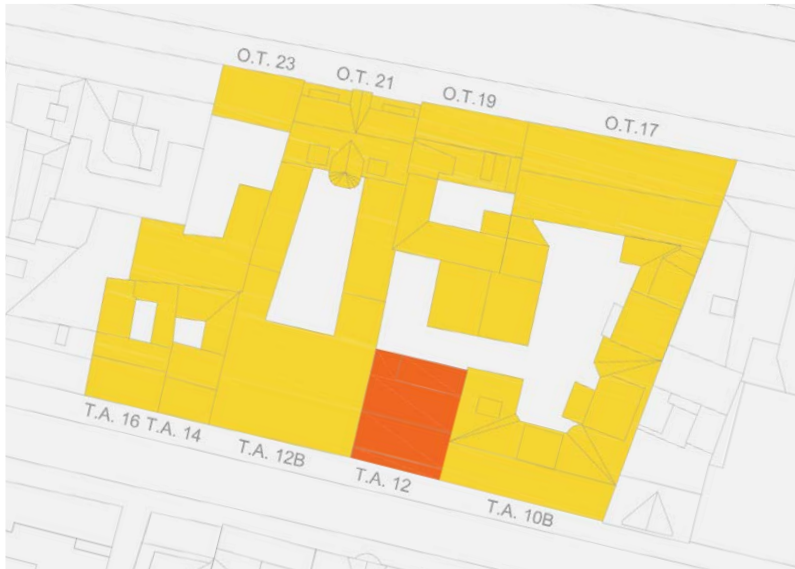
Thomas Angells gate 10b ble i 1904 oppført i jugendstil. Johan Peter Osness er arkitekt.



## 1905

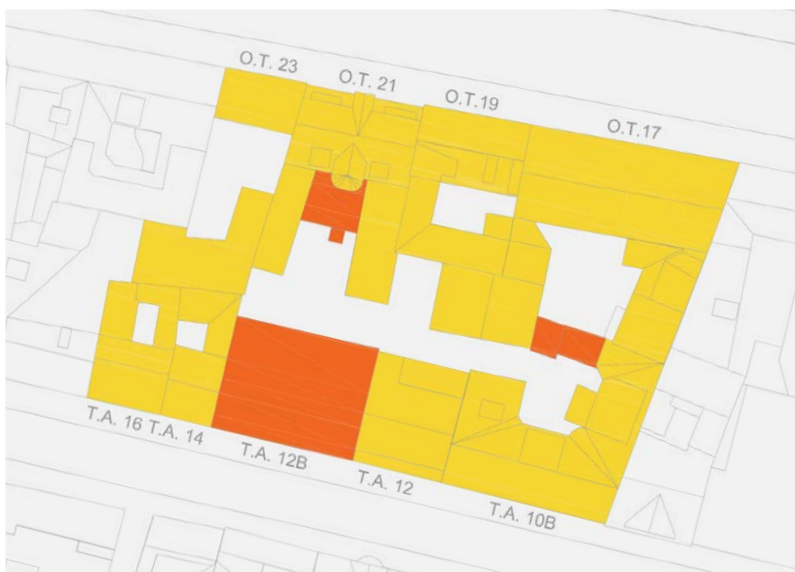
I 1905 blir murgården i O.T. gate 21 bygd og eiendommen delt inn i O.T. gate 21 og T.A. gate 12b. I 12b blir det som skulle bli Hotell sjømannshjemmet bygd.





## 1926

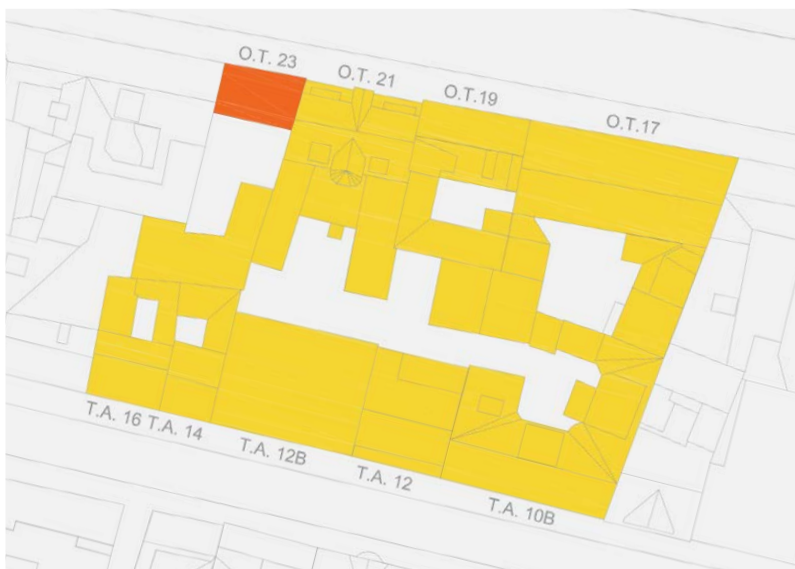
I 1926 etablerer gravør Rolf Olsen seg i T.A. gate 12, og bygget blir antagligvis reist slik det står i dag.



## 1970

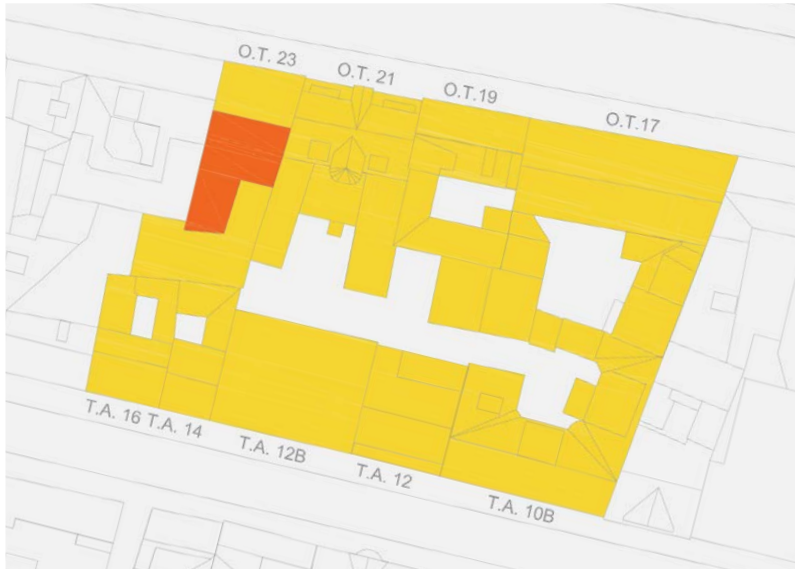
Hotell sjømannshjemmet brant i 1968, og Comfort hotell Lipp blir bygd på tomte i 1970.

Etter krigen blir også noe mindre bakgårdsbebyggelse (boder og bakgårdspartiet tilhørende O.T. gate 21) i kvartalet bygd.



## 1985

O.T. Gate 23 ble gjenoppbygd etter en brann i 1985.



# 1990

I 1990 blir det tett igjen mellom O.T. gate 23 og T.A. gate 14/16. Dette kalles i dag Citypassasjen.

# SAMMENDRAG

Årsbefestelse nåværende situasjon:

Gult = før 1845

Oransje = rundt 1900

Grønt = Etter 2. Verdenskrig



Kilde:

Vidar Vollen, arkitekt byplankontoret



# Oppsummering, tilstandsrapporter

Gjeldende plan for Midtbykvartalet ble vedtatt den 28.02.2013. Som del av planarbeidet ble det utarbeidet og vedtatt et planprogram. Det ble her redegjort for antikvarisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer innenfor planområdet, og det ble gjennomført en omfattende kartlegging og tilstandsanalyse for en rekke av bygningene innenfor kvartalet. Tilstanden for de aktuelle bygningene er i liten grad endret siden analysene ble utarbeidet, slik at disse fremdeles er relevante i saken.

Tilstandsanalysene følger dette dokumentet i sin helhet som egne vedlegg. Nedenfor oppsummeres hovedpunkter i tilstandsanalysene.

Olav Tryggvasons gate 17



Olav Tryggvasons gate 17



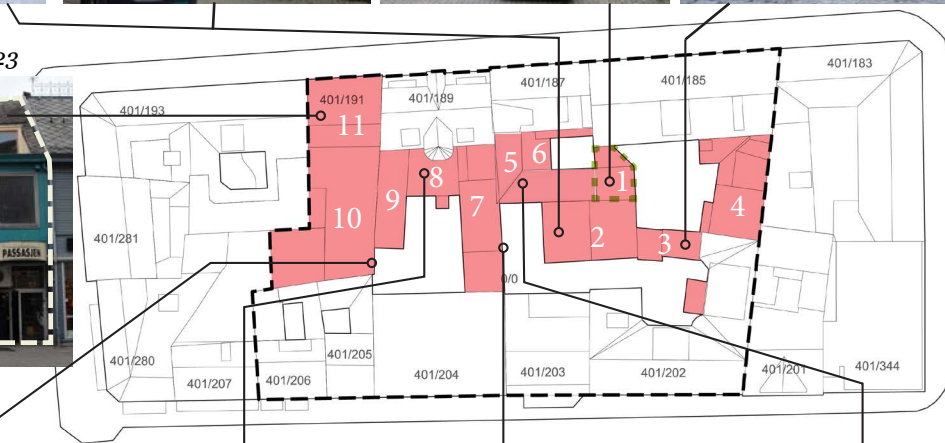
Olav Tryggvasons gate 17



Olav Tryggvasons gate 17



Olav Tryggvasons gate 23



Olav Tryggvasons gate 23

Olav Tryggvasons gate 21

Olav Tryggvasons gate 21

Olav Tryggvasons gate 19

### Olav Tryggvasons gate 17 - volum 1

Både kjellermurer, fasader (inkl. vinduer) og takkonstruksjon må fikses. Deler av 1. etasjeer i god stand. Resten må oppgraderes, dvs. stripptes ned til bærekonstruksjonen og bygges opp igjen, for å imøtekomme dagens krav til lyd, brann og universell utforming. Trappeløpet er trangt og uhensiktsmessig. Ny planløsning tilpasset fremtidig bruk gir store inngrep i dagens struktur.

Olav Tryggvasons gate 17



### Olav Tryggvasons gate 17 - volum 2

Fasadene er slitte og trenger betydelig oppgradering. Vinduer og beslag må skiftes. Taket må sjekkes, det er bl.a. mangelfull lufting. Drenering rundt kjellermur må sjekkes. Murer må fikses. Kjeller fuktig i enkelte områder. Trappeløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav. Vann og avløps-system tilfredsstillende ikke dagens krav. Det er ikke installert ventilasjonsanlegg. For å tilfredsstillende dagens krav til lyd, brann og universell utforming, må i praksis alt stripptes ned til bærekonstruksjon, og bygges opp igjen. Arealutnyttelsen slik den er nå er ikke egnet til dagens marked, og planløsningen må gjøres om for at det skal bli et attraktivt utleieareal. Nye trappeløp og rømningsvei er påkrevd. Samlet innebærer dette store inngrep i byggets struktur.

Olav Tryggvasons gate 17



### Olav Tryggvasons gate 17 - volum 3

Disse volumene er ikke vurdert i tilstandsrapporten. Volumene skiller de to bakgårdene i Olav Tryggvasons gate 17 og Thomas Angells gate 10b fra hverandre, og de forutsettes revet for å muliggjøre en passasje gjennom kvartalet. Arealene må erstattes med nye arealer for teknisk rom og lager.

Olav Tryggvasons gate 17



### Olav Tryggvasons gate 19 - volum 5

Fasadene er slitte og trenger en oppgradering. Dette gjelder også vinduer og rammer. Beslag på gavl må sjekkes. Det må sjekkes om lufting av tak er tilstrekkelig. Taket bør tekkes med skifer. De 3 murpipene må skiftes ut. Kjellermur må fikses. Det kan tyde på at det er fukt i kjeller, men grunnet utforede vegger og gulv, er det vanskelig å vite hvor utstrakt problemet er. Trappeoppgang slitt, og oppfyller ikke dagens krav. Nye trappeløp og rømningsveier er påkrevd. Alle tekniske anlegg må skiftes ut. Lokalene i 1. etasje er oppussede og har fine overflater. For å tilfredsstillende dagens krav til lyd, brann og universell utforming må alt stripptes ned til bærekonstruksjon og bygges opp på nytt. Dagens arealutnyttelse er ikke egnet til dagens krav, og en endring i planløsning for å øke attraktiviteten i forhold til utleiemarkedet vil gi store inngrep i byggets struktur.



### Olav Tryggvasons gate 19 - volum 6

Bebyggelsen forutsettes revet for å gi rom til nye forretningsarealer. Trapperommet må da erstattes i nybygget. På befaringen med Byantikvaren ble det gjort uttrykk for at riving av disse volumene ikke skulle være noe problem i forhold til antikvariske hensyn.

### Olav Tryggvasons gate 21 - volum 7, 8 og 9

Kjellermur må utbedres. Kjeller er fuktig, sannsynligvis grunnet mangelfull drenering. Ikke egnet for lagring og opphold. Dekket over kjeller mot bakgård har stort lekkasjepotensiale, risikokonstruksjon. Vinduer og beslag i 3. etasje bør skiftes. Platekledning på yttervegg har ikke lufting og bør rives av. Fasadene må pusses og males, råtne bord skiftes ut. Takgjennomføringen på volum 9 bør skiftes. Sjekke om lufting av kaldloft er tilstrekkelig. Vann og avløpssystem, samt antagelig bunnledning, må skiftes ut. Elektrisk anlegg må skiftes ut i sin helhet, bortsett fra i butikklokaler. Det er ikke installert ventilasjonsanlegg. Slitte lokaler for frisør og butikk i 1. etasje, men ingen kritiske skader. Meget slitte lokaler i 2. og 3. etasje, spesielt våtrom og kjøkken hvor det er lekkasjer. Ikke egnet for opphold. For å tilfredsstillende dagens krav til lyd, brann og universell utforming må alt stripptes ned til bærekonstruksjon og bygges opp på nytt. Nye trappeløp og rømningsveier er påkrevd, og dette vil innebære store inngrep i bebyggelsens struktur.



Olav Tryggvasons gate 21

### Olav Tryggvasons gate 23 - Volum 10 og 11

Kjellermurer må utbedres. Fasaden mot Olav Tryggvasons gate og mot takterrasse er slitt grunnet manglende vedlikehold. Det trenger vann inn i veggen ved slagregn. Fasade mot bakgård er begrodd og viser tydelige fuktutslag. Fasadene bør stripes ned til bærekonstruksjon og bygges opp på nytt. Bakenforliggende konstruksjon må sjekkes for fuktskader og eventuelt erstattes. Vinduer og balkongdører må skiftes ut. Takkonstruksjon må luftes. Takterrasse må plukkes ned og bygges opp på nytt. Utleielokaler som leies av 1001 Natt er slitte. Den gamle City passasjen bærer preg av dårlig vedlikehold. Slitte og delvis ramponerte lokaler i 2. og 3. etasje. Store lekkasjeskader mot takterrasse og bakgård. For å tilfredsstille dagens krav til lyd, brann og universell utforming må bebyggelsen stripes ned til bærekonstruksjon og bygges opp på nytt. Nye trappeløp og rømningsveier er påkrevd, og dette vil innebære store inngrep i bebyggelsens struktur. Vann og avløpsanlegg bør skiftes ut i sin helhet. Bunnledninger må kontrolleres. Elektrisk anlegg bør skiftes ut i sin helhet. Ventilasjonsanlegg bør kontrolleres mhp kapasitet og forventet levetid.



Olav Tryggvasons gate 23

