



TRONDHEIM KOMMUNE

VEILEDER FOR MØLLENBERG KIRKESLETEN OG ROSENBORG

Hvordan forvalte den kulturhistorisk viktige bebyggelsen

**Miljøenheten
Byantikvaren**



Forsidebilde:

Utsnitt av foto fra NTNU UB

Foto: Erik Olsen/NTNU UB
Lisens: CC BY-SA 4.0
ID: O-1-0123_01

Bilddetaljer

Tittel	Nedre Møllenberg gate 57
År	1902-1910
Kommune	Trondheim
Fotograf	Olsen, Erik 1835-1920
Proveniens	Trondhjem Historiske forening
Eier	NTNU Universitetsbiblioteket

Motivbeskrivelse

Gården Nedre Møllenberg gate 57 lå på hjørnet av Nedre Møllenberg gate og Gyldenløves gate. Byggmester W.Th. Helgesen flyttet hit i 1900/01 med sin familie. Bildet viser fasaden. I første etasje var det butikker: Skomaker I. Johansen flyttet inn i 1902/03. Ved siden av ham var Rosenberg Meieriudsalg, som reklamerte med "meierismør, Ost, margarin, Hermetik, Æg, Melk og Fløde".

FORORD

I 1985 utgav Trondheim kommune og Rosenberg og Møllenberg beboerforening en Formingsrettleder for Møllenberg- Kirkesletten - Rosenberg. Det har i lenger tid vært behov for en oppdatering av veilederen. Endrede holdninger til vern gjør at deler av innholdet i formingsrettledern ikke lenger er i samsvar med de råd Byantikvaren gir. I dag legges det større vekt på å beholde originale bygningsdeler, slik verneplanen legger opp til.

Den nye utgaven er i stor grad basert på den gamle, men fornyet mht illustrasjonsmateriale og anbefalinger. Alle formuleringer som er hentet fra den første "rettlederen" er i *kursiv*. De fleste eksempler er hentet fra Rosenborgbebyggelsen, men anbefalingene gjelder for hele området.

Den nye veilederen skal være et hjelpemiddel til å oppnå en best mulig forvaltning av den kulturhistorisk viktige bygningsmassen. Veilederen kalles ikke lenger en formingsrettleder, men en "Veileder for Møllenberg, Kirkesletten og Rosenberg".

De som var med i prosjektgruppen i 1984/85:

Avdelingsingeniør Bård Flem

Byantikvar Gunnar Houen

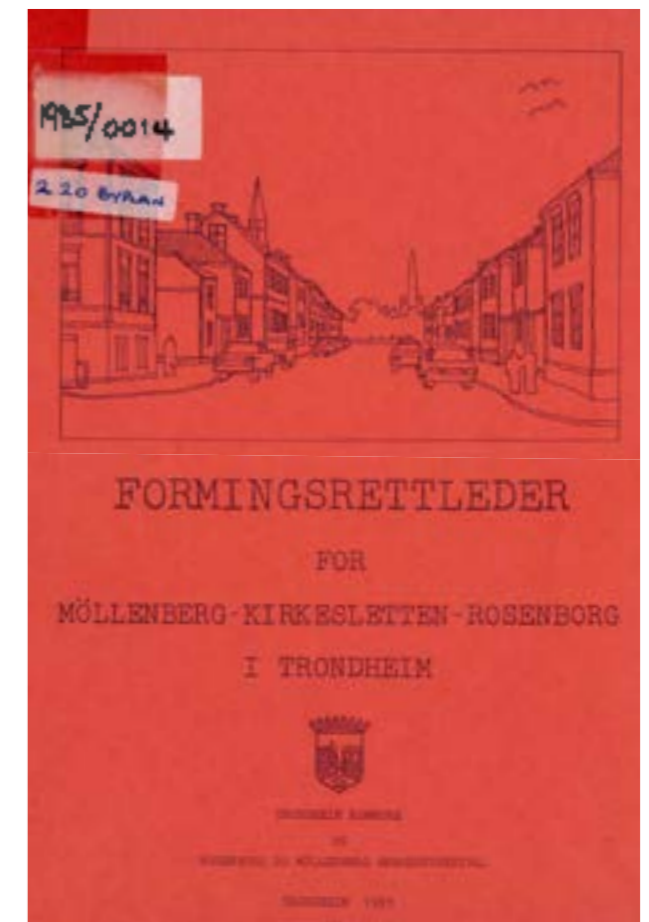
Overarkitekt Kåre Rypdal

Overarkitekt Stie von Krogh

Jan Høst fra beboerforeningen

Snorre Myrseth, arkitekt og prosjektansvarlig

Den nye utgaven av veilederen er utarbeidet av Byantikvaren i Trondheim kommune ved byantikvar Mette Bye og arkitekt/antikvar Elisabeth Kahrs



Rosenborg og Møllenberg velforening ved styret har hatt veilederen til gjennomsyn.

Alle foto tatt av Byantikvaren har i hovedsak ikke undertekst fordi bygningsadresse mm ikke er vesentlig for å illustrere tekstene. Andre illustrasjoner er oppgitt med kilde.

Illustrasjoner er tilrettelagt av prosjektmedarbeider Martin Josteinsson Myhr og arkitekt/antikvar Silje Taftø Petersen.

Byantikvaren i Trondheim mars 2018



INNHOOLD

Historisk oversikt	s.7
Områdekart	s.14
Bygningstyper	s.15
Tidlig Møllenberghus	s.16
Kirkeslettenhus	s.18
Rosenborghus	s.20
Murhus fra før 1925	s.22
Området er regulert til vern	s.26
Reguleringsplan	s.28
Aktsomhetskart kulturminner	s.28
Hensynssone kulturmiljø	s.28
NB!-registeret	s.29
Istandsetting av bygninger innenfor verneområdet	s.33
Trehusbebyggelsens fasader	s.35
Murhusbebyggelsens fasader	s.39
Ytterdører og portdører	s.41
Vinduer	s.45
Gjerder og porter	s.49
Trapper	s.51
Taktekking og piper	s.53
Takrenner og nedløp	s.55
Takvinduer	s.57
Takoppbygg/kobbhus	s.59
Takterrasser	s.61
Balkonger	s.65
Farger	s.66
Rømningsveier	s.69
Bruksendring	s.71
Uthus	s.71
Loft	s.72
Kjellere	s.73
Gårdsrom	s.75
Trapperom	s.77



Kart fra 1658. Kilde: Det svenske Krigsarkivet - Utländska stads- och fästningsplaner

HISTORISK OVERSIKT

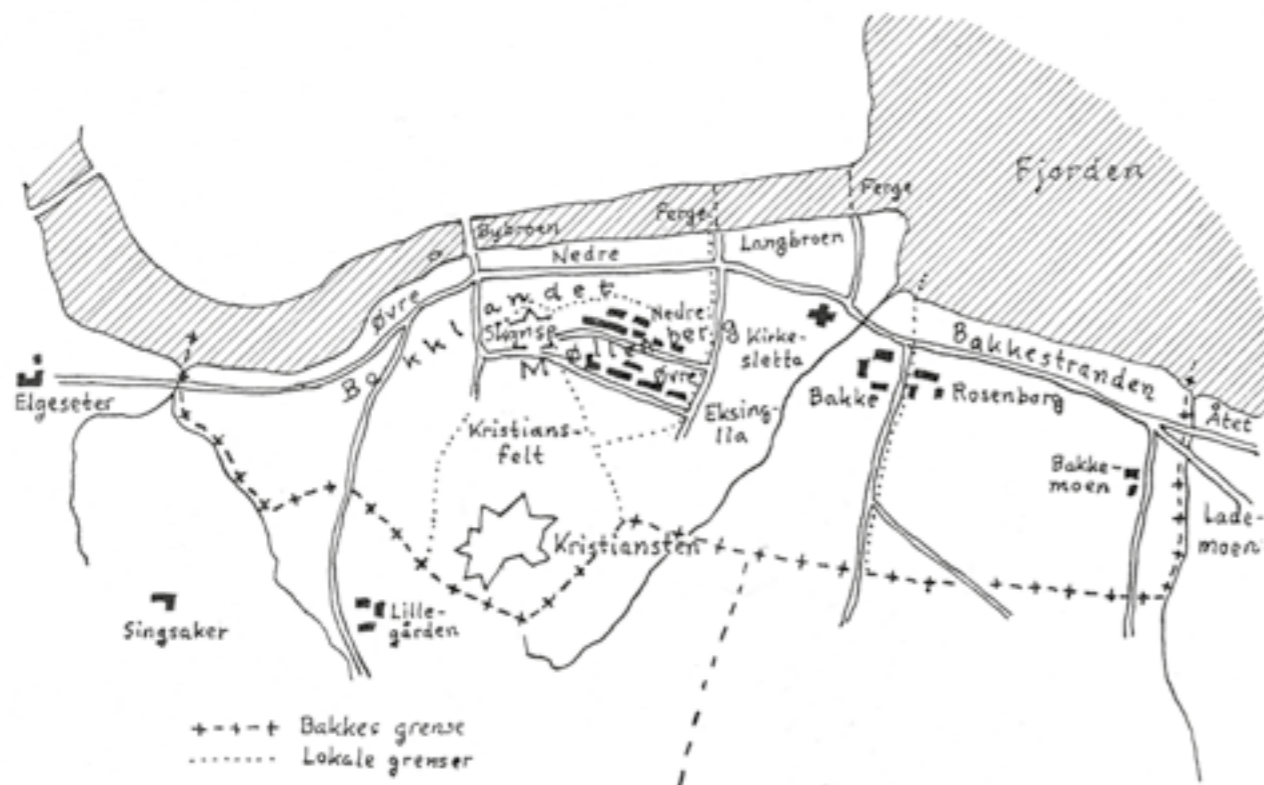
Området Møllenberg, Kirkesletten og Rosenborg omtales idag ofte kun som Møllenberg, selv om det er Rosenborg som utgjør det største av de tre områdene.

Møllenberg er en fremspringende bergknaus vest for Kristiansten festning, hvor det stod en vindmølle på 1600-tallet. Berget ble oppkalt etter denne møllen, som er avmerket på Nauciers kart fra 1658. Cignon tegnet en skanse her, og Møllenberg skanse ble oppført 1695. Skansen ble nedlagt 1816, da Trondheim ble nedlagt som festningsby. Navnet Møllenberg ble deretter brukt om boligområdene som vokste frem nordøst for berget. (Trondheim byleksikon)

Nordøstover fra dette platået tillot man nå en tilsvarende bebyggelse som på Baklandet å vokse frem i to parallelle rekker.

Innflytterne her kom i stor grad fra landsbygda, hvor den økende effektiviseringen i landbruket stadig minsket behovet for arbeidskraft. Den begynnende industrialiseringen i Trondheim startet forflytningen av arbeidskraft fra bygda til byen.

De nye husene var satt opp av det man hadde for hånden, og i første omgang lite preget av tidstypiske stilretninger. Etter hvert som bygningene ble panelt, fikk de fleste stiltrekk fra empiren, den nyklassiske stilretning som dominerte arkitekturen fra slutten av 1700-tallet. Husene var små, i en til to etasjer, og de var lagt i rekke på nedre side av tilstøtende vei. Når flere slike rekker ble lagt parallelt, fikk man et grønt belte mellom husrekke som fungerte som absorberende for avfall og gjødsel. Her kunne man ha kjøkkenhage og noen husdyr.



Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg- Kirkesletten - Rosenborg 1985



Kirkegata 14A, 16A, 18A, 20A 1951/52. Illustrasjon fra NTNU, Universitetsbiblioteket. Lisens:CC BY-SA 4.0

De to første husrekkene ble kalt Øvre- og Nedre Møllenberg, og løp frem til veggen fra søndre fergested (Bakke bro/Bakkegata) og opp mot festningen. Området Møllenberg var altså opprinnelig begrenset til sør for Bakkegata (se områdekart s.14).

Slik uregulert bebyggelse var et landsomfattende trekk i den økonomiske utvikling i tiden, og særlig de større byene følte denne plutselige, og ofte vilkårlige, byveksten som noe man måtte få kontroll over. Derfor kom i 1845, den første norske bygningslov. I 1847 ble Bakklandet lagt under Trondheim by's grenser for å få bedre kontroll med byveksten her.

Omkring midten av 1800-tallet gjorde industrien for alvor sitt inntog i Trondheim.

Fabrikken ved Nidelven, Teglverket på Bakklandet og repperbanen på Bakkestranden, ble etablert på østbredden av elven. En stadig strøm av arbeidsfolk fra distriktene, økte behovet for nye boliger. Bakklandet opplevde en storhetstid.

Som en fortsettelse av veksten på Bakklandet ble bebyggelsen på Kirkesletten reist bak Bakke kirke og frem mot bekken der Nonnegata nå går. Bygningsloven av 1845 satte rutenettsplan som krav ved ny byvekst, og det nye området ble bygget ut i kvartaler med brede, parallelle og vinkelrett kryssende bolig-gater i henhold til loven.

Husene her var større enn de første Møllenberghusene, som regel i 2 etasjer med større etasjehøyde og ofte med beboelses-

rom på loft. Utbyggerne på Kirkesletten var i stor grad lav og midlere borgerstand. Det ble nå vanlig å reise en større, separat bakgård motstående for hovedhuset på tomten. Disse bakgårdene inneholdt i hovedsak bod-er og rom for husdyr og avtrede, og i mindre grad beboelsesrom.

Etter de store bybrannene i Trondheim i 1841 og 1842, ble det meste av gjenoppbyggingen i Midtbyen gjennomført i empirestil, som også satte sitt tydelige preg på Kirkesletten. Empirestilen brukte 30-34 graders takvinkel, som var bevisst lavere enn takreisningen på den tidlige Møllenbergbebyggelsen. Dette ble gjort for å gi bygningene et lettere uttrykk.

Et annet karaktertrekk ved denne stilretningen var to-rams vinduer med tre høyreiste

glassfelt i hver ramme, og stående profilert tømmermannspanel som utvendig kledning. På andre halvdel av 1800-tallet var teknikken med glassfremstilling blitt så forbedret at man nå kunne redusere sprosseoppdelingen av vinduene ytterligere. T-postvinduet ble etterhvert også mye brukt i Kirkeslettebebyggelsen. En del av T-postvariantene i denne bebyggelsen skriver seg fra senere vindusutskiftinger. Denne historiske forbedringen kan man ofte se ved at bakgårdene har beholdt husets eldste vinduer, mens hovedhuset mot bakgård har senere empirevinduer og mot gate nye T-postvinduer.



Nedre Møllenberg gate 1-3 1970. Fotograf: Asgeir Bell, Trondheim byarkiv, Byantikvarens negativsamling.



Nedre Møllenberg gate 1-3 1970. Trondheim byarkiv, Byantikvarens negativsamling.



Maskinell høvling og profilering av panel åpnet mulighetene for rikere detaljering av fasadene, også med liggende panel og rikt utskårne vindus- omramninger og portaler.

De mest velhavende av utbyggerne, feks langs Bakkegata og Kirkegata, kunne koste på seg liggende panel og rikt utskårne vindusomramninger og portaler.

Kirkeslettenbebyggelsen fikk på denne måten en nokså blandet uttrykksform. Det var gjerne småborgere som eide og bebodde husene, og som leide ut overskuddsareal til arbeidende. Fra 1875 kom en lavkonjunktur i det trondheimske næringsliv som varte til slutten av 1880-årene. Dette skyldtes dels oversatsing og for store varelagre hos handelsstanden, samt dels økende konkurranse for industrien, særlig fra Christiania (Oslo). I denne perioden lå den planmessige boligutbyggingen i Østbyen helt nede, mens det på Lademoen i strøket rundt Strand-

veien fant sted en uregulert boligreisning av og for de lavest stilte i samfunnet.

Kommunen hadde samtidig en meget virksom periode med utbygging av vannverk og vannforsyning, elverk, veier og jernbane. Dette betød nok en viss demping av virkningene av lavkonjunkturen. Statsingeniør Dahls havne- og jernbaneanlegg stod fedig i 1884, samme år som byggingen av Bakkebro startet.

Året 1884 var også viktig for den videre boligreisningen i Østbyen. Advokat Bugge og ingeniør Weidemann kjøpte opp eiendommen Rosenborg rimelig etter proprietær Rosenvinges dødsbo. Området langs fjorden ble overdratt til det nystartede Trondheim mekaniske verksted, mens jordene ovenfor ble utlagt til boligformål.

I 1890 begynte utbyggingen av TMV, som sammen med en generell bedring for det trondheimske næringsliv satte fart i boligbyggingen på Rosenborg. I Midtbyen var



Postkort fra Nedre Möllenberg gate ca 1908. Fotograf M.Fallan. Billedsamling Trondheim byarkiv.

murtvang innført i 1845, mens man ennå fikk bygge i tre på Rosenborg. Dette betød rimeligere hus enn i Midtbyen, og det ble i stor grad småborgere, små næringsdrivende og akademikere som her kunne skaffe seg romslige og standsmessige bygårder til en overkommelig pris.

Området ble på samme måte som på Kirkesletten stukket ut i et strengt rutenettsmønster, bare enda mer ensartet i kvartalsoppbyggingen. Bygningslovens bokstav ble tøyd så langt som mulig med henblikk på tett utbygging. Hver eiendom hadde hovedbygning mot gate og bakgård inne i kvartalet. Halvdelen eller mer av bakgården var utnyttet til boliger, resten boder. Byggmestrene som reiste gårdene bygget

dem stort sett over samme lest, basert på typetegninger utarbeidet av tollbodsformann Rinnan. De var i 2 og 3 etasjer med kjeller og loft. De store etasjehøydene, proporsjonene og detaljeringen viser tydelig påvirkning av sveitserstilen. Dette var masseproduserte bygninger med maskinell fremstilling av de vesentligste detaljene og komponentene i fasaden. Bebyggelsen har på denne bakgrunn et enhetlig preg, men er likevel rikt variert i dekor.

Huseierne bodde oftest i 2. etasje i forgård, mens resten av forgård, bakgård og boligrom på loft og i kjeller raskt ble overfylt av arbeidsfolk. Likevel kan man ikke si at området var noe enhetlig arbeiderstrøk. Det var karakterisert av en blanding av boliger

og mindre næringsvirksomhet/butikker som gav området et variert preg. Brede gater og trebeplantning var i tillegg med på å skape trivsel.

I 1899 brant store deler av kvartalet Kirkegata - Innherredsveien - Nedre Møllenberg gate - Gamle Kongevei. Murtvungen ble etter dette også gjort gjeldende for Østbyen.

Helt frem til 1920-årene var Weidemannsvei øvre grense for Rosenborgbebyggelsen. Øvre Rosenborg og Rosenborgsletta hadde frem til da vært jordbruksland.

Like før første verdenskrig hadde arkitekt Sverre Pedersen vært med på å vinne

konkurransen om en overordnet byplan for Trondheim. De gryende funksjonalistiske idealene begynte nå etterhvert å fortrenge det gamle rutenettsprinsippet i byutviklingen.

I Sverre Pedersens byplan ble gjenværende arealer på Nedre Rosenborg lagt ut til arbeider-kasserner som åpen karrebyggelse i 4 etasjer, mens Øvre Rosenborg ble planlagt med aksialt anlagt 1- og 2-mannsboliger som "hagebybebyggelse" omkring sentral skole, idrettsplass og kirke. Dette var de nye idealer som skulle prege så mye av den videre utbyggingen i Trondheim, samtidig som det betegnet slutten på den karakteristiske rutenettsutbyggingen.



Lamøy & Co. Kolonial i Wessels gate 12 (1970). Foto: Asgeir Bell. Trondheim byarkiv. Byantikvarens negativsamling.







Nedre Møllenberg gate/Innherredsveien 1899. Fotograf E.Olsen. Trondheim byarkiv.

Branntomten på Lademoen etter brannen i 1899. Foto: Erik Olsen/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: O-I-0299_01

OMRÅDEKART



I dag kaller de fleste hele dette området for Møllenberg. Historisk har området hatt flere lokale navn, noe som også avspeiles i navnet på reguleringsplanen for området; Møllenberg, Kirkesletten og Rosenberg.

-  Møllenberg. Navnet kommer fra Møllenberg skanse, se side 7.
-  Kirkesletten. Sletten som omkranset Bakke kirke.
-  Nedre Rosenberg. Opprinnelig dyrket mark tilhørende Rosenberg gård, samt tilstøtende deler av Bakke gårds tidligere dyrka mark.
-  Reguleringsplanens avgrensning.

BYGNINGSTYPER

Bebyggelsen innenfor bevaringsområdet kan grovt deles inn i 4 kategorier. Tidlig Møllenberghus, Kirkeslettenhus, Rosenborghus og Murbebyggelse fra før 1925. Rosenborgbebyggelsen er den typen det er flest av og den typen som utgjør området med høyest utnyttelse.



TIDLIG MØLLENBERGHUS

Som nevnt i den historiske innledningen, ligger denne bebyggelsen langs nedre side av Øvre og Nedre Møllenberg gate mellom General Buddes gate og Bakkegata.

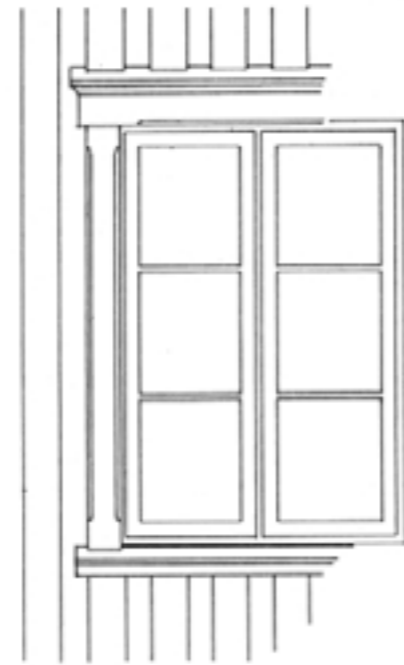
Bygningene er lagt som rekkehus langs gaten og fyller stort sett opp tomtebredden på rundt 12 meter. Tomtedybden er oftest fra 20-30 meter. Tomtene var opprinnelig i liten grad bebygget med boder og uthus. Situasjonen i dag er at noen har beholdt en stor hage mens andre har bygget til.

Hovedhuset har som regel enkeltspenns laftet tømmerkasse med ca 4,5-5,5 meters bredde. Innvendige takhøyder varierer mellom 220 og 240 cm. Utvendig varierer høyden mellom 1, 1,5 og 2 etasjer. Takvinkelen varierer også fra i underkant av 30 til opp mot 40 grader.

Dominerende takteking var krumtegl, mens ytterveggen ble kledd med stående, profilert og høvlet tømmermannspanel. Noen av husene har nok opprinnelig hatt to-rams, smårutede vindu, men disse har etter hvert blitt skiftet til to-rams empire-vindu med 3 ruter i høyden. Dette vinduet er det mest tidstypiske for denne bebyggelsen.

Mange av disse bygningene har blitt uheldig modernisert i nyere tid. Karakteristiske fasadedetaljer har blitt erstattet med enkelt justert, uhøvlet panel og 1 rams vippevindu i standard format. Ved utbedringer vil det være ønskelig at disse bygningene får tilbake flest mulig av de tidstypiske fasadedetaljene. Flere bygninger har blitt tilbakeført de siste årene.

Profilering av panel og listverk har vært forholdsvis enkel. De enklest utførte har vært som skissen viser og i stor grad utført med håndredskap. Vannbord i bunnen av tømmermannskledning er vanlig.



Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg-Kirkesletten - Rosenberg 1985



Nr 8 er oppført mellom 1830 og 1847. Nr 9 er oppført i 1897/98. Kilde: Matrikkelen



Nedre Møllenberg gate. NTNU UB bildesamling F-EFT-080_01_2. Lisens: CC BY-SA 4.0.



Nedre Møllenberg gate 18-30 (1954). Fotograf Hans Krum. NTNU UB bildesamling. Lisens: CC BY-SA 4.0.

KIRKESLETTENHUS

Denne bebyggelsen fyller i stor grad ut området mellom Nordre Berggate, General Buddes gate og Nonnegata nedenfor Øvre Møllenberg gate, selv om her også er noe innblanding av den senere Rosenborg-typen.

Tomtene er her utnyttet med for- og bakgård som står motsatt overfor hverandre med et lukket gårdsrom i mellom. Mange av tomtene har dybde rundt 16 meter, mens lengden varierer fra 10-15 meter.

Hovedbygningen er i de fleste tilfeller en dobbeltspennet, laftet tømmerkasse, men ikke alle har tømret midtbæring. I noen tilfeller har denne midtbæringen måtte forsterkes.

Bygningene er som regel i 2 etasjer, med bredde 6,5-7,5 meter og innvendig takhøyde rundt 250 cm. Takvinkelen ligger gjerne mellom 30 og 34 grader. Med antydning bygningsbredde er dette litt for lavt til at loftet har egnet seg til separate boenheter.

Bakgården har oftest en enkeltspenns stolpe/drager konstruksjon, og har tradisjonelt vært benyttet til boder. mange av bakgårdene er dessverre revet.

Bruken av vindustyper har i flere tilfeller stor variasjon. Mot gate er T-post vindu det mest vanlige. men inn mot gårdsrom kan samme bygning ha 2-rams, 3-delte vindu som på den tidlige Møllenbergbebyggelsen, mens bakgården har smårutede vindu. Dette kan skyldes en modernisering mot gate.

Også for Kirkslettenbebyggelsen er krumtegl den dominerende taktekingen, og stående profilert tømmermannspanel den mest brukte ytterveggskledningen.

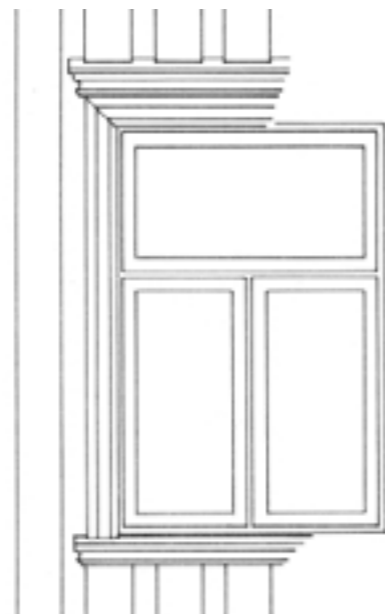
Det er ikke et entydig skille i detaljer og utførelse mellom den tidlige Møllenberg-bebyggelsen og Kirksletten-bebyggelsen. En områdetypisk bygning kan i begge tilfellene ha detaljering fra den andre typen.

I Kirksletten-bebyggelsen finner man også bygninger med detaljinnslag i panel, listverk, vinduer og dører som man finner igjen i den senere Rosenborgbebyggelsen.

Det viste eksempel på ytterveggskledning og vindu må likevel sies å være det som er mest typisk i Kirksletten-bebyggelsen. Vannbord i bunnen av tømmermannskledningen er vanlig.

Åpne takrenner av metall er vanligst, men underkledning med et enkelt bord er også brukt, Rennekasser forekommer, men er ikke vanlig.

Belistning rundt vindu er gjerne utført som tegningen viser. Den viste Rosenborg-listen er en ofte forekommende profil både i Kirksletten-bebyggelsen og i Rosenborg-bebyggelsen.



Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg-Kirksletten - Rosenborg 1985



Kirkegata 2-6. (1950) Foto: Ukjent /NTNU UB Lisens: CC BY.SA 4.0. ID UBT-TO-087161_01



Nr 18A er oppført i 1882, nr 13 i 1886 og nr 7 i 1888. Kilde: Matrikkelen



ROSENBORGHUS

Bebyggelsestypen dekker det meste av området Nonnegata - Innherredsveien - Båhusgate/Weidemannsveg frem til Buran Ballplass. De fleste ble oppført i 1890-årene.

Her er rutenettplanen presset til det ytterste for å oppnå høy tomteutnyttelse. Hver eiendom har forgård mot gate og bakgård som ligger delvis mot gate og delvis mot indre kvartal. Tomtestørrelsen ligger oftest rundt 15x25meter, dvs knapt 400m².

Både for- og bakgård har dobbeltspenns, laftet tømmerkasse med ca 7,0 - 9,5 meter bredde. Både for- og bakgård er med få unntak i to etasjer, ofte med full kjeller og beboelse på loft. Flere kjellere ble benyttet til næring/butikker.

Bakgården hadde gjerne en boddel og en beboelsesdel. Boddelen var ofte i 3 lave etasjer og boligdelen i 2 etasjer. Boddelen er i flere tilfeller blitt tatt i bruk til beboelsesformål. Ofte har høydeforskjeller mellom de to delene medført at den gamle boddelen har blitt revet eller ombygget for utvidelse av boflate.

I dag er det ønskelig å ta vare på de få bodene som er igjen i sin opprinnelige form.

Takvinkelen er som regel rundt 40 grader for begge bygninger, og mest brukte taktekking er skifer. Takvinduer og kobbehus finnes i hele bebyggelsen.

Paneling og listverk er forseggjort og rik på detaljer. Alt panel er høvlet. Hovedpanel-

et er gjerne liggende, med et stående felt nederst og med flere uttrukke, markerte vannbord i høyden. Disse kalles vannbord (nederst) og gurtgesims eller etasjebånd høyere opp på veggen.

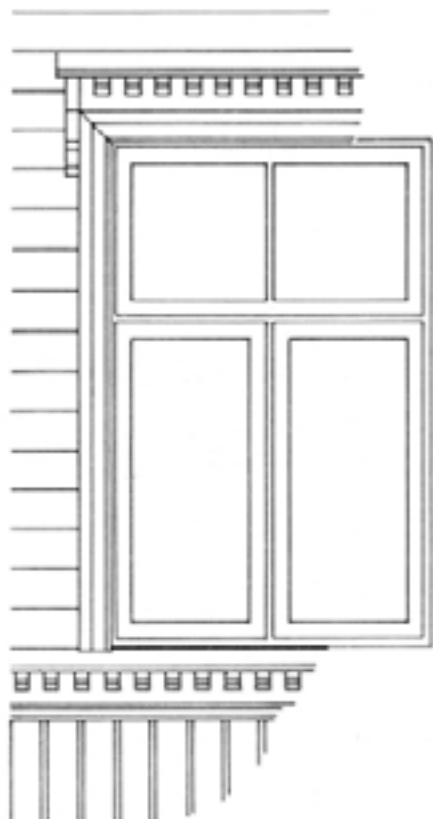
T-postvinduet er det mest brukte vinduet. Som vist på illustrasjoner forekommer denne vindustypen ofte med en enkel sross i overrammen. Ved senere utskifting av vinduer har denne sprossen blitt utelatt. Der det kan dokumenteres at bygningen opprinnelige har hatt T-post vinduer med sross i overfeltet bør dette reetableres når vinduer igjen skal skiftes.

Utvendige trapper og rekkverk på boligene er markerte og kraftige.

Særlig forgården mot gate er rikt detaljert med repetisjonsmønster av profilerte klosser på vindusomrammingene og under vannbordene på veggflaten. På samme måte er det også flere steder repetisjonsmønstre for rennekneter der det tidligere har vært karnissrenne (metallrenne med trekledning utenpå). Oftest ble panelet ført rett opp bak takrenna.

Takrenne og spillblikk var av zink mens underside av renne, samt nedløpsrør var malt i veggfargen. Nedløpsrør var utført med knekte bend.

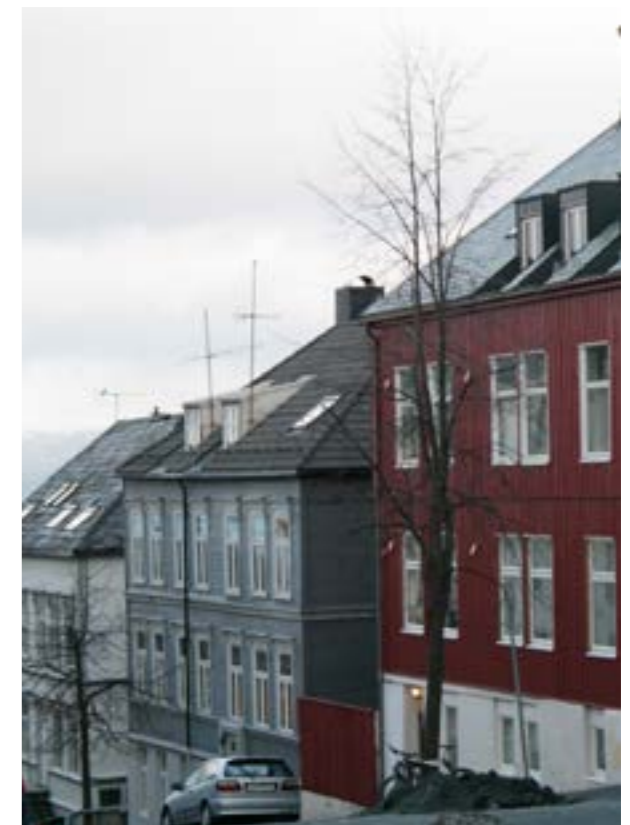
Grunnmurer var som oftest pusset grå.



Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg-Kirkesletten - Rosenberg 1985



Nr 9 er oppført i 1894
Kilde: Matrikkelen



MURHUS FRA FØR 1925

Bygningstypen ligger som halve kvartaler gjenreist etter brann på 3-4 steder i Rosenborgbebyggelsen. Som mest gjennomførte eksempel ligger Sverre Pedersen-kvartalet i Båhus gate/ Gyldenløves gate/ Haldens gate / Nonnegata.

Bygningene danner sammenhengende bygningsrekker langs gate, og er uten bakgårdsbebyggelse.

Bygningene er murt i tegl og pusset. De har to innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengden på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger gjerne mellom 270 og 290 cm. Utvendige høyder mellom 3 og 4 etasjer.

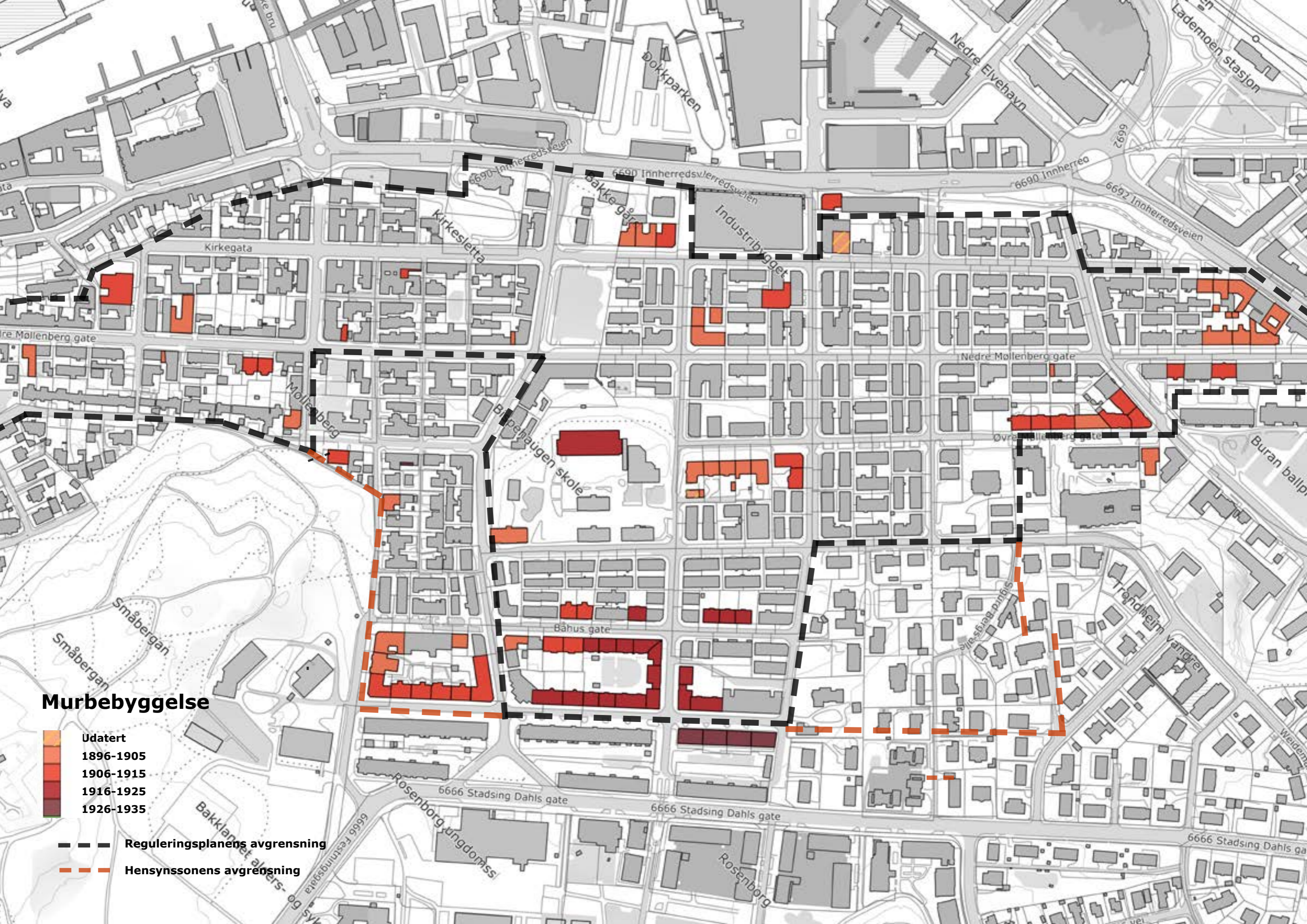
Takvinkelen varierer mellom 34 og 40 grader. Tradisjonelt er loftet ikke utnyttet til boligformål.

Det mest brukte vindusformatet er T-postvindu. Disse står oftest en 1/2 stein inn i murlivet.

Detaljering som ornamentikk i murpussen er ofte relativ enkel. Men de enkle bånd og mønster som er benyttet skal bevares og kan eventuelt understrekes gjennom fargebruk ved utvendig maling av fasadene.

Rikt detaljerte inngangsdører og porter skal rehabiliteres, da de er vesentlige elementer i fasadeuttrykket.



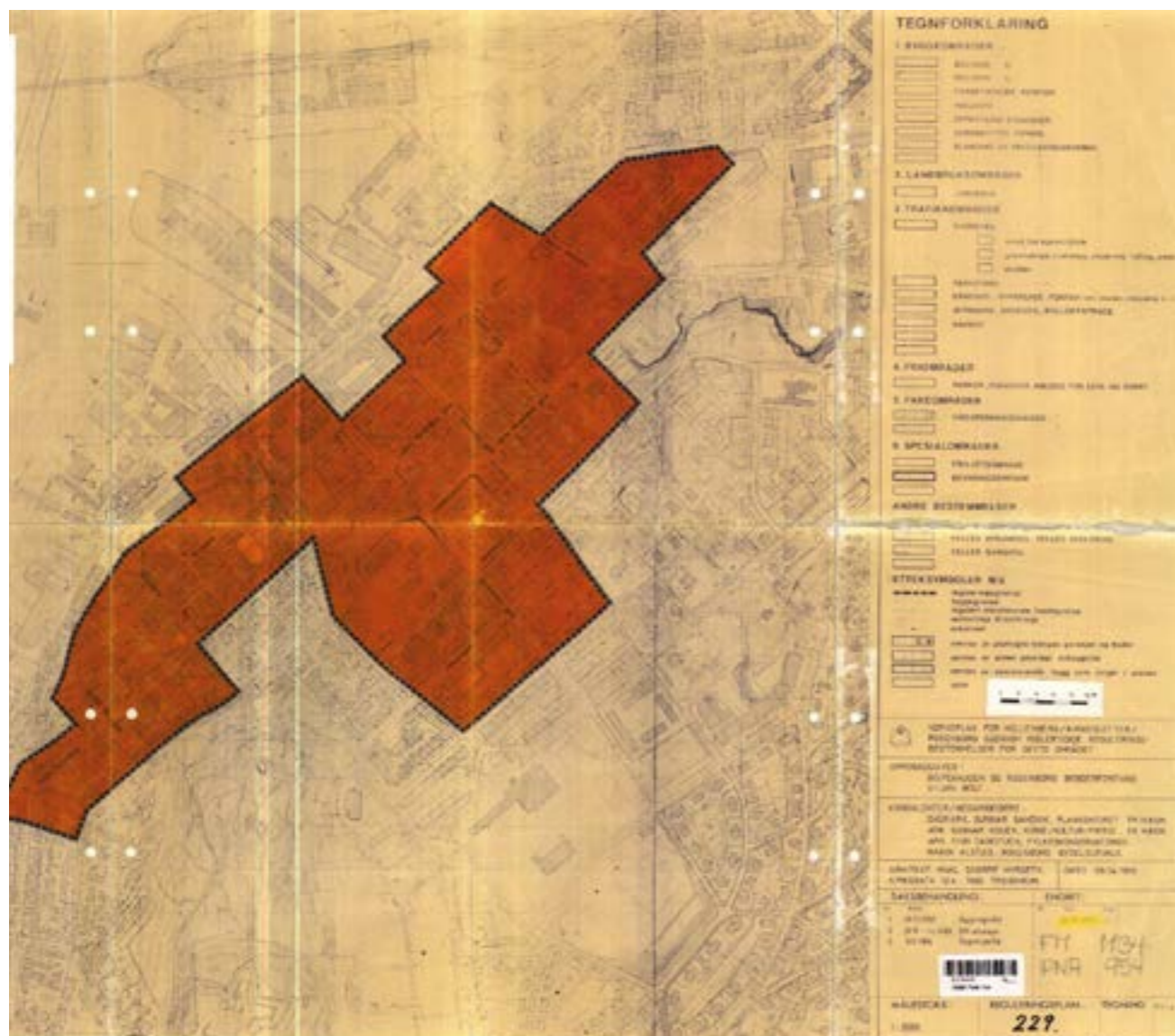


Murbebyggelse



- Reguleringsplanens avgrensning
- - - Hensynssonens avgrensning

OMRÅDET ER REGULERT TIL VERN



REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen for området (r0229) er en bevaringsplan og ble endelig vedtatt i 1986. Planen "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere vedtatte planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Planen fikk en avgrensning som vist i plankartet over. Den verneverdige bebyggelsen strekker seg ut over reguleringsplanen og et noe større areal ble vedtatt som hensynssone kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel i 2013. (se side 28). Innenfor 26

hensynssonen ligger det ca 750 bygninger.

Store deler av området er også tatt inn i Riksantikvarens "NB-register". (se side 29).

Byantikvaren gir i hovedsak de samme rådene i hele planområdet/hensynssonen. For alle bygninger er det avgjørende å ta vare på bygningens karakter og aldersverdier. Det vil likevel være forskjeller på hva som anbefales innenfor de 4 ulike kategoriene bygg både pga type, tetthet og tomtesituasjon.

Formålet med reguleringsplanen er som følger.

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler området bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belastar området bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemer på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

Bydelen preges pr 2018 av høy utnyttelse, høy boligtetthet (opptil 80% BYA) og mange eiendommer benyttes til utleievirksomhet. Flere steder bærer bygningene preg av manglende vedlikehold, noe som kan skyldes at eieren ikke selv bor i huset og at leieboerne ofte kun bor der i en begrenset periode. Stor gjennomtrekk påvirker også bomiljøet i deler av området. Arealer på loft og i kjellere er ofte innredet til bolig og mange steder med estetisk skjemmende utvendige rømningsveier.

Det påpekes at bildet ikke er ensidig og at det samtidig finnes en rekke eiendommer med godt vedlikeholds nivå og med beboere som bor der over langt tid.

Byantikvaren ser et behov for å tydeliggjøre og vise hva reguleringsbestemmelsene i verneplanen innebærer i praksis. Det er ønskelig at området i større grad enn nå kan få vedlikeholdt og fremhevet de spesielle historiske og arkitektoniske kvalitetene det har.

Reguleringsbestemmelsene vedrørende eksisterende bebyggelse er tydelig på at alle eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal bevares:

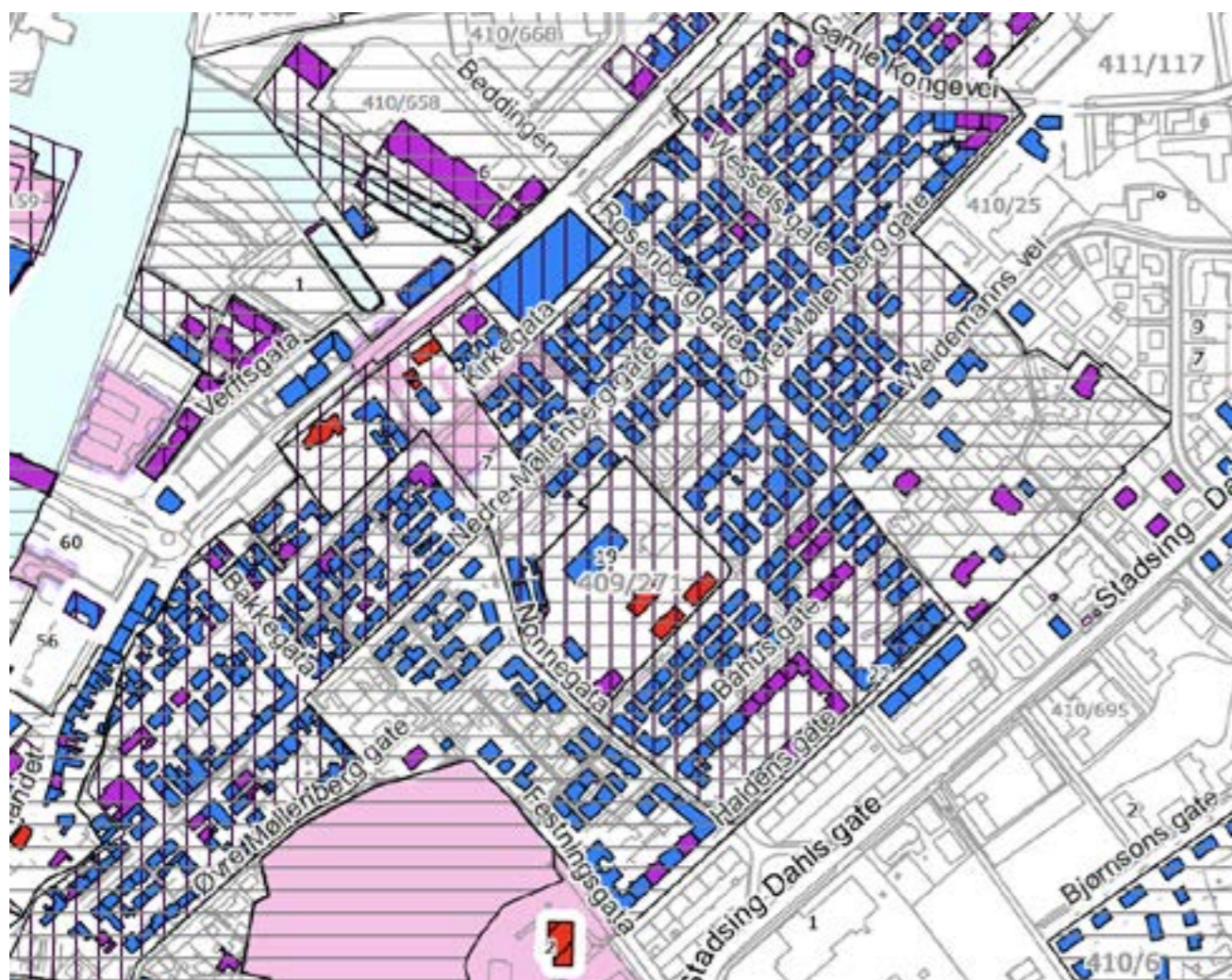
§4.1 Eksisterende bygninger, og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

§4.3 Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt som mulig beholdes.

§4.5 Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

AKTSOMHETSKART KULTURMINNER

Trondheim kommune har et aktsomhetskart for kulturminner. Kartet viser både reguleringsstatus, hensynssoner i Kommuneplanens arealdel, status på enkeltbygninger og kulturminner i grunnen. I tillegg til at området i sin helhet er regulert til bevaring, har mange av bygningene en egen status i kartet som viser antikvarisk verdi. Det er tre kategorier A, B og C, som vises med hver sin farge, blå, fiolett og rød. A betyr svært høy antikvarisk verdi. B betyr høy antikvarisk verdi. C betyr at bygningen har antikvarisk verdi. Bygninger med spesiell og sjelden karakter, eller med spesielt store aldersverdier er plassert i kategoriene A og B.



Utsnitt fra Aktsomhetskart kulturminner. Nettsadresse: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

HENSYNSSONE KULTURMILJØ

Områdekarakteren og helheten er svært viktig å ivareta. Området er derfor også tatt med som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (horisontal skravur). Til hensynssonen følger tilhørende retningsslinjer. Legg merke til at hensynssonen omfatter et større område enn reguleringsplanen.

"NB! -REGISTERET"

Riksantikvaren har utarbeidet et sentralt register over norske byer og tettsteder med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Rosenberg - Kirkesletten - Møllenberg er et slikt område. NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Riksantikvaren har valgt å ta med bebyggelsen i det nasjonalt verdifulle området og beskriver og begrunner utvelgelsen som følger:



NB! registerets kart over Møllenberg. Kilde: <http://nb.ra.no/nb/by.jsf>

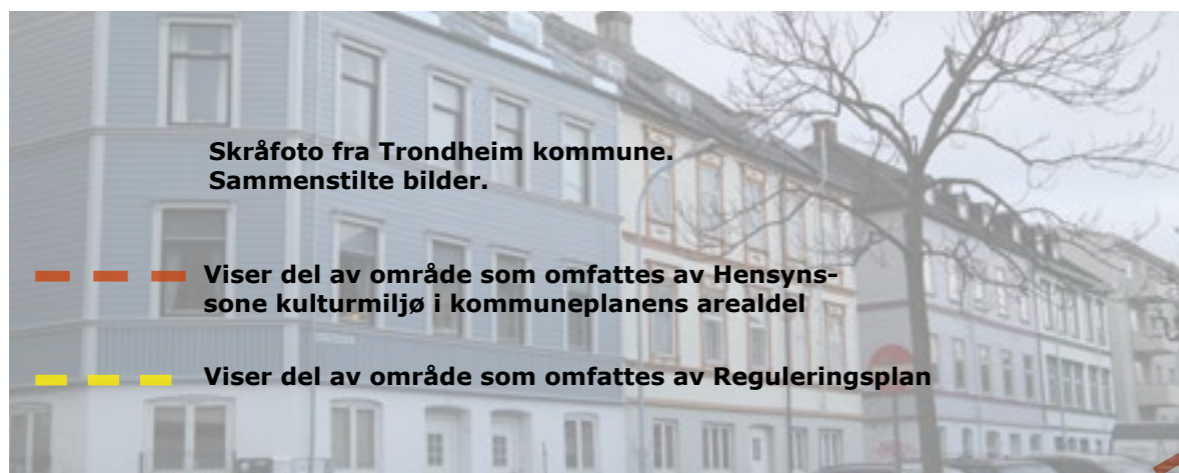
"Delområdet ligger sør for Bakklandet. I Øst grenser delområdet til Lademoen. I vest ligger Kristiansten festning. Kirkegata, Nedre- og Øvre Møllenberggate og Weidemanns gate går på langs gjennom området. Området består av et stort boligområde som strekker seg fra de bratte bakkene ved Nidelvens bredd.

Møllenberg, Rosenberg og Kirkesletten er et kompakt trehusmiljø, der den viktigste og mest særpregede forekomsten er en ytterst homogen samling plankelaftede typehus, som ble prosjektert og bygget i en kort periode rundt midten av 1890-tallet (frem til murtvang ble innført i 1899). Bakgrunnen var behovet for å skaffe boliger til arbeidsstokken på de da raskt ekspanderende skipsverkstedene i byen.

En eldre og noe mindre homogent utformet trehusbebyggelse i sydvestredel av området (Kirkesletten) kompletterer det som et av Norges store sammenhengende trehusmiljøer. Området er regulert til bevaring og i det alt vesentlige til boligformål.

Boligområdet på Møllenberg er av nasjonal interesse som bymiljø. Området ble bygd rett før murtvungen ble innført for området i 1899, og fremstår som et enhetlig og vakkert bymiljø."

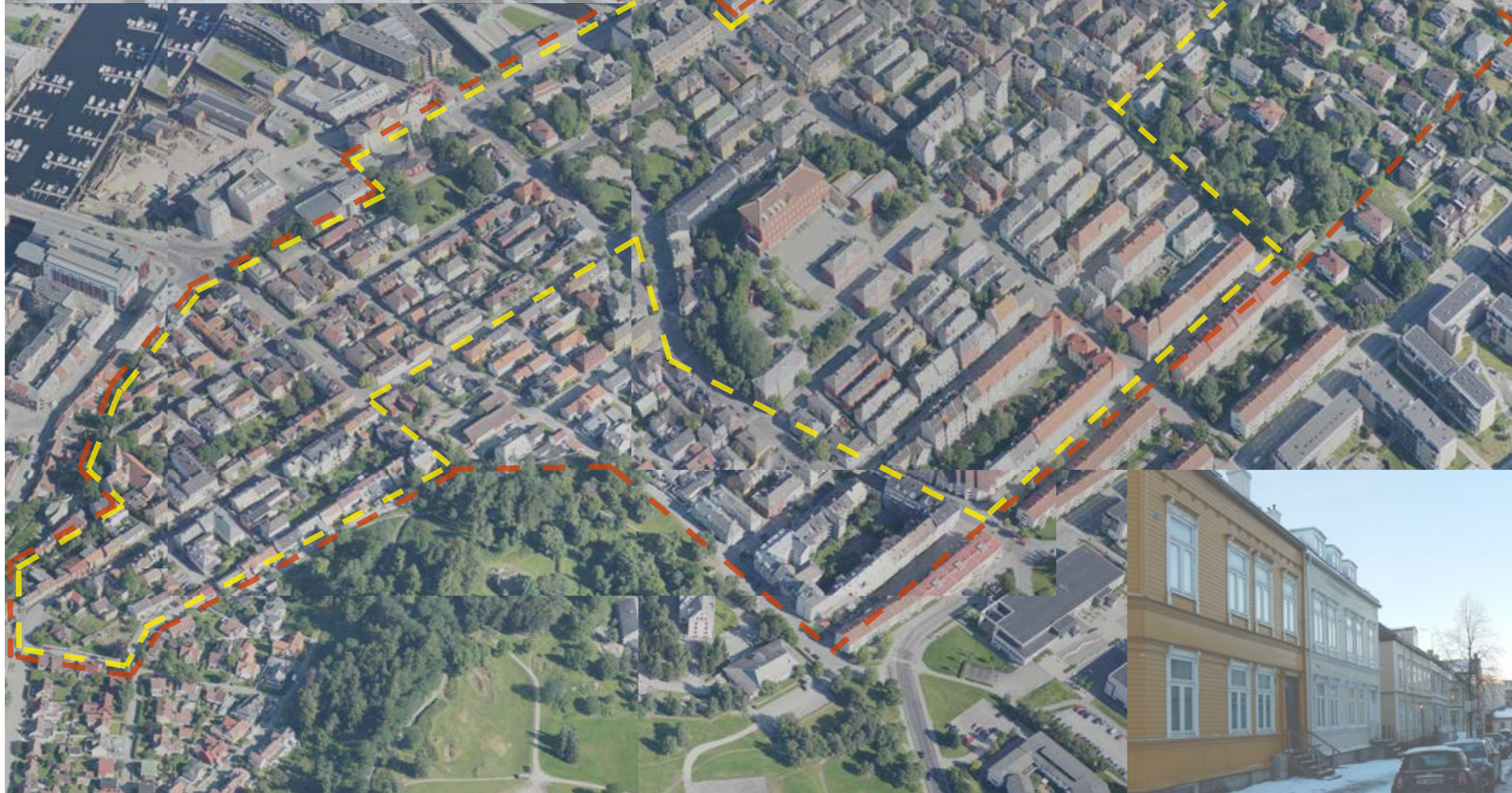
Området er avgrenset som vist til venstre i Riksantikvarens register.



Skråfoto fra Trondheim kommune.
Sammenstilte bilder.

— — — — — Viser del av område som omfattes av Hensyns-
sone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel

— — — — — Viser del av område som omfattes av Reguleringsplan





ISTANDSETTING AV BYGNINGER INNENFOR VERNEOMRÅDET

Hva innebærer reguleringsbestemmelsene i praksis når bygninger skal istandsettes eller endres?

Reguleringsbestemmelsene vedrørende eksisterende bebyggelse er tydelig på at **alle eksisterende trebygninger som inngår i bevaringsområdet, og alle murbygninger eldre enn 1925, skal bevares.**

*§4.1 Eksisterende bygninger, og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. **De skal bevares**, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.*

§4.3 Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerd-er med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårds plasser på bakkenivå skal så langt som mulig beholdes.

§4.5 Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

På de neste sidene vil vi ta for oss ulike forhold vedrørende vedlikehold og endringer, og gi noen retningslinjer for hvordan Byantikvaren veileder med utgangspunkt i reguleringsbestemmelsene.

TREHUSBEBYGGELSEN

FASADER-KLEDNING-LISTVERK

For å kunne ta vare på den historisk viktige bebyggelsen er det avgjørende at flest mulige aldersverdier i form av opprinnelige og eldre bygningsdeler tas vare på og repareres.

I praksis betyr dette at kledning og etasjebånd, omramminger, portaler og vannbord mm, samt vinduer og dører skal tas vare på og repareres.

Byantikvaren anbefaler også at innvendige tømmervegger og innvendig original kledning tas vare på. Yttervegger og kledning samt detaljer må uansett forutsettes bevart.

Eventuell veggisolering må derfor foretas innvendig. I den sammenheng er det viktig å isolere på en slik måte at det ikke oppstår skade på eksisterende konstruksjoner. Vær spesielt oppmerksom på faren for kondens og fuktskader ved innvendig etterisolering. Ta kontakt med fagfolk og forsikre deg om at det velges gode løsninger ved eventuell etterisolering.

På trebebyggelsen er den eldre kledningen alltid høvlet. Det ble opprinnelig benyttet kraftige dimensjoner og trevirke med høy årringstetthet (saktevokst) og dermed en høy kvalitet på materialene sammenliknet med det som er standard vare i dag. Ved reparasjoner er det derfor viktig å bestille nøyaktige kopier av kledningers og listverks overflate og profil, men også bestille dette i så god trekvalitet som mulig.

Kvaliteten på den utvendige kledningen kan man undersøke med en kniv eller syl, som

man stikker forsiktig inn i treverket til man når fast ved. Ligger den faste veden 2-4 mm under kledningens overflate er det ingen fare for kvaliteten selv om mangelfullt vedlikehold ofte kan gi et mistrøstig utseende.

Har kledningen buler eller glipper på enkelte punkter er det viktig å finne årsaken til dette. Det kan være tidligere eller nye lekkasjer fra takrenner eller nedløp som har forårsaket dette, eller tidligere/nye setningsskader. Årsaksforhold må avklares og utbedres før vegg repareres på de områder som er skadet. Færrest mulig bord skal skiftes ut. Det anbefales å benytte håndverkere med erfaring fra antikvarisk istandsetting.

Alle fasadeendringer skal på forhånd avklares med Byantikvaren og omsøkes til Byggesakskontoret.

(Trapper, vinduer, dører, tak, renner og nedløp er omtalt på egne sider i veiledningen).

Mer informasjon:

Byggogbevar.no:

[Vedlikehold av gamle trehus](#)

[Vedlikehold av panel](#)

Riksantikvaren:

[10 gode råd for maling av eksteriør](#)

Fortidminneforeningen (kan kjøpes):

[Gode råd om yttervegger i gamle trehus](#)

[Gammelt panel er gull verdt](#)



Mange bygninger har et potensial for å få et mer historisk korrekt, og arkitektonisk helhetlig uttrykk, når "moderne" vinduer en gang i fremtiden skal skiftes ut.

Her vises to eksempler på potensialet som ligger i deler av den historiske bebyggelsen. Bygningene i området er mer enn 120 år gamle. Å rendyrke det historiske uttrykket vil være med på å opprettholde bydelens særpreg og historiske og arkitektoniske verdi.

Bygningen under fikk for flere tiår siden nye "husmorvinduer". Originale omrammingsdetaljer er bevart. Når eier en gang i fremtiden igjen ønsker å bytte vinduer kan leilighetene få inn 20-30% mer dagslys enn i dag ved å tilbakeføre fasaden og sette inn høyere vinduer som de opprinnelige. Trappen bør også tilbakeføres over tid.



Bygning med potensial for tilbakeføring. 2018.



Bygning med potensial for tilbakeføring. Samme bygning som vist under.

Denne bygningen ble oppført omkring 1897.

Eiendommen fremstår i dag med få eller ingen opprinnelige overflater, vinduer eller dører i eksteriøret. Endringene ble gjort for flere tiår siden. Det finnes opprinnelige tegninger og bilder av eiendommen slik at det i fremtiden er mulig å tilbakeføre den vakre fasaden. Men slik den var, både mot gate og mot gårdsrom slik at den i fremtiden kan tilbakeføres.



Foto som viser bygningen før ombygging. Foto: Ukjent/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: UBT-TO-086813_01



MURHUSBEBYGGELSEN FASADER-PUSS-ORNAMENTER

For å kunne ta vare på den historiske bebyggelsen er det avgjørende at flest mulig opprinnelige bygningsdeler tas vare på og repareres.

Murhusenes fasader kan ha synlige konstruktive elementer av murverk og være kun pusset eller pusset og malt. Fasadene har svært ulik detaljeringsgrad. Overflatebehandling og detaljering er viktige elementer i fasaden som må ivaretas og videreføres ved en istandsetting.

Noen tegn som kan tyde på at man bør i gang med en istandsetting av fasaden er åpne sår i pussen hvor mørtelen ryr ut, bortfall av puss, knuste teglstein, tykke lag av blank maling som løsner fra et pulverisert underlag og en hul lyd når man banker på fasaden.

Historiske foto og tegninger kan gi svar på hvordan fasaden opprinnelig har sett ut dersom det er gjort store endringer. Dette gir et godt grunnlag for en tilbakeføring til opprinnelig utseende.

Når man skal igang med rehabilitering av en murfasade anbefales det å søke råd hos fagpersoner. Det er viktig å skaffe seg oversikt over eventuelle skader, omfanget og årsaken til skaden før man går igang med tiltak.

Spesielt på murbygninger er det stor fare for kondens og fuktskader ved innvendig etterisolering. Materialene som er benyttet i murfasaden kan variere, men man kan med stor sikkerhet ta utgangspunkt i at det opprinnelig ble benyttet lokalproduserte pro-

dukter som teglstein og kalkbasert mørtel. Type mørtel som ble benyttet kunne variere ut ifra hvor på bygningen den ble benyttet. Overflatebehandlingen var opprinnelig kalkhvitning med eller uten pigment. Reparasjoner av skader er også gjort med ulike produkter og ulike framgangsmåter opp gjennom årene.

På fasader hvor det er benyttet kalkbasert puss er det viktig at det kun males med mineralsk diffusjonsåpen maling. For å oppnå et godt sluttresultat uten skjolder er det viktig at pussen har fått herdet korrekt før man påfører den diffusjonsåpne malingen. Fasader som ikke er malt, men kun gråpusset, bør beholdes slik. Da er det spesielt viktig å benytte riktig mørtelblanding ved reparasjoner slik at det ikke blir store material og fargeforskjeller.

Alle fasadeendringer skal på forhånd avklares med Byantikvaren og omsøkes til Byggesakskontoret.

Mer informasjon:

Byggogbevar.no:

[Vedlikehold av murhus](#)

Riksantikvaren:

[Kjenn ditt hus; Murgårder.](#)

Byantikvaren i Oslo:

[Murgårdsfasader. Istandsetting og vedlikehold.](#)

Fortidminneforeningen:

[Gode råd om mur og puss.](#) (kan kjøpes)



YTTERDØRER OG PORTDØRER

Originale ytterdører skal bevares. Nødvendige reparasjoner og vedlikehold bør utføres jevnlig.

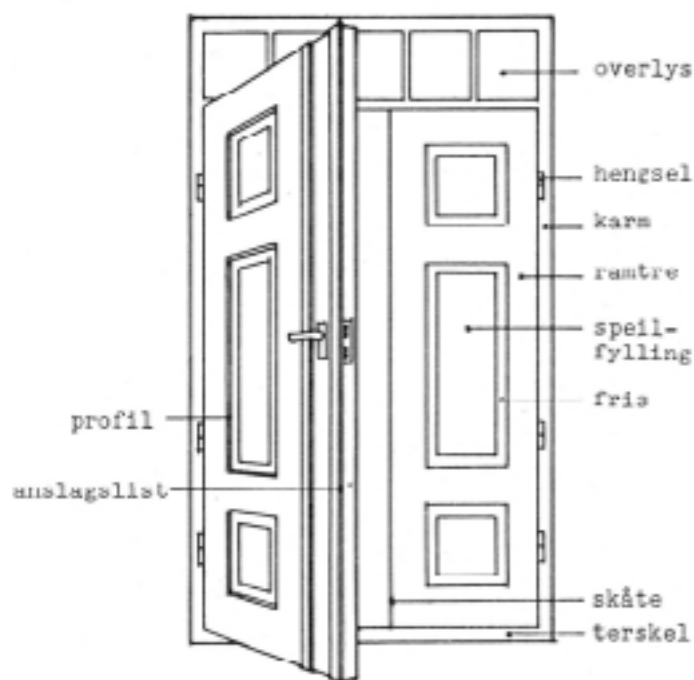
De originale, innadslående ytterdørene, og portene, skaper et arkitektonisk viktig relieff i fasaden. Dørene står også delvis beskyttet for været når de er inntrukket og slår innover. De opprinnelige dørene er alltid innadslående.

Eldre dører og porter skal bevares, og repareres ved behov. De originale dørene er av særdeles god trekvalitet og kan ved riktig vedlikehold vare svært lenge.

Der dører av ulike grunner er skiftet, ønskes rekonstruksjon av dør med opprinnelig utseende, materialbruk og konstruksjonsmåte.

Dørkopier bør lages av håndverker som kan lage holdbare speildører i heltre. Materialvalg og utførelse er avgjørende for lang holdbarhet. Eldre foto eller tegninger anbefales benyttes som dokumentasjon for utførelse.





Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg-Kirkesletten - Rosenberg 1985 (også den på neste side)



Hvordan bestille reparasjon av dører og porter?

Det finnes en del bedrifter som har spesialisert seg på istandsetting av dører, porter og vinduer. Disse kaller seg ofte vindushåndverkere, men det kan også være et snekerverksted en glassmester eller en maler som kan dette. Skal du undersøke om en bedrift kan levere denne type tjenester kan du spørre om de er vant til å arbeide med tre og rene linoljeprodukter – som kitt og maling. Be gjerne om referanser.

Når du har funnet fram til kompetente håndverkere er det fortsatt du som er bestiller, og som derfor må definere arbeidet.

Vi anbefaler at du ikke krever at all maling skal fjernes, men kun det som er av løs og skadet maling, eller malingstype som vil medføre problemer om den beholdes. Deretter at overflatene for øvrig mattes ned for hånd, og males på nytt med ren linoljema-

ling.

Dersom det er nødvendig å skifte ut noe treverk anbefaler vi at det benyttes tilnærmet ren kjerneved, rett- og tettgrodd (max 1-2mm årringsavstand), uten marg, sprekker, tennar og blåved, og med mest mulig tverrstilte årringer. Lite kvist. Materialene bør i hovedsak være naturlig tørket, og dersom ramtrær eller fyllinger skal limes sammen av flere stykker, benyttes det vannfast lim og færrest mulige limskjøter. Opprinnelige eller eldre listverk og portaler skal settes istand og gjenbrukes.

Byggogbevar.no: [Dører og vinduer](#)
 Riksantikvaren: [Vedlikehold av dører](#)
 Byantikvaren i Oslo:
[Bevaringsverdige inngangsdører og porter](#)
 Gamle trehus: [Reparasjon av gamle dører](#)
 Velforeningen [kan gi tips om håndverkere](#)

Hvordan bestille nye kopier av dører og porter dersom den originale ikke lenger finnes?

Det finnes en del bedrifter som har spesialisert seg på å levere etterlikninger av gamle dører og porter, og noen av disse vil kunne tilby svært gode og varige kopier, malt med linoljemaling.

Det er nødvendig å få tegnet opp et forslag til utforming først, og denne må forelegges Byantikvaren før det bestilles nye produkter.

Når du har valgt leverandør, er det fortsatt du som bestiller som definerer arbeidet – det skal velges beslag, låssystemer og liknende. Her finnes det etter hvert også gode kopier og godt tilpassede produkter på markedet.

Det viktigste valget for produktets varighet er hva slags materialer som skal benyttes. Vi anbefaler at det benyttes like gode materialer til nyproduksjon som til reparasjon. Se beskrivelse på forrige side.

Finnes originale eller eldre listverk og portaler skal disse gjenbrukes.



Kopi av opprinnelig dør eller port må først tegnes og målsettes. Foto av den opprinnelige døren, om dette finnes, er et godt grunnlag. Finnes ikke dette, kontakt Byantikvaren for bistand.

Teksten til bestillingen om materialer kan være som beskrevet på side 42. På tegningen kan i tillegg anføres:

Tofløyet der venstre/høyre felt er gangdør og skåtet felt skal være åpningsbart.

Heltre dør i tettgrodd kjernefuru utført på tradisjonelt vis med færrest mulig limskjøter og vannfast lim.

Isolerte speil. Koblet vindu over dør slik at ytre felt har gjennomgående sprosser med kittfals.

Låskasse, låsesystem og vrider må defineres.

Likeledes om den skal leveres ferdig malt eller males på stedet



VINDUER

Det er i dag få originale vinduer igjen på Møllenberg. De fleste opprinnelige vinduer finner vi i murbebyggelsen, og da spesielt i trapperommene.

Eldre vinduer skal bevares, og repareres ved behov. Dessverre er veldig mange vinduer i området skiftet ut. Noen har fått laget gode kopier, andre er skiftet ut i en tid da vindusformat ikke ble vektlagt som verdifullt. I dag er det en viktig del av vernestrategien å bevare de få originale vinduene som står igjen. Disse finner vi primært i kjellere, bakgårder og i murbebyggelsens trapperom.

De opprinnelige vinduene er av særdeles god trekvalitet og kan ved riktig vedlikehold vare svært lenge. På nettsiden Byggogbevar.no sies følgende:

“Å skifte ut gamle vinduer med nye er ikke nødvendigvis et riktig miljøtiltak selv om de nye vinduene isolerer noe bedre. Levetiden til nye vinduer anslås til 20-30 år, mens 100 år gamle vinduer laget av godt trevirke, vil kunne vare i 100 nye år dersom de vedlikeholdes godt.”

Der vinduer av ulike grunner er skiftet, ønskes rekonstruksjon av vindu med opprinnelig utsendelse og konstruksjonsmåte.

Vinduskopier bør lages av håndverker som kan lage holdbare vinduer i heltre. Materialvalg og utførelse av detaljene er avgjørende for lang holdbarhet. Eldre foto eller tegninger kan benyttes som dokumentasjon for utførelse.

Standardvinduer fra byggevareforretninger er ikke tilstrekkelig tilpasset mht detaljering. Spesialvinduer må bestilles.



V1

En uønsket vindustype. Kraftige rammer og sprosser reduserer estetikk og lysinnslipp. Utformingen og aluminium vanneser bryter med reguleringsbestemmelsene.



V2

Trolig har det her vært et torams vindu opprinnelig. Det vil si at kopien også skulle ha vært utført slik med sidehengslet åpning. Vinduet har slanke rammer og sprosser, men er ikke koblet og har malte alubeslag i bunnen.



V3

Her er det laget en god kopi av opprinnelig vindu. Vinduet er koblet, torams sidehengslet, slanke rammer og slank horisontal sross med kittfals. Hjørnejern og kittfals er malt i vindusfargen. Fargen er avdempet og tilpasset kjelleretasjen.

Hvordan bestille reparasjon av eldre vinduer?

Det finnes en del bedrifter som har spesialisert seg på istandsetting av dører, porter og vinduer. Disse kaller seg ofte vindushåndverkere, men det kan også være et snekkerverksted en glassmester eller en maler som kan dette. Skal du sjekke om en bedrift kan levere denne type arbeid kan du spørre om de er vant med å arbeide med rene linoljeprodukter – som kitt og maling. Det finnes flere vindusrestaureringsverksted i Trøndelag.

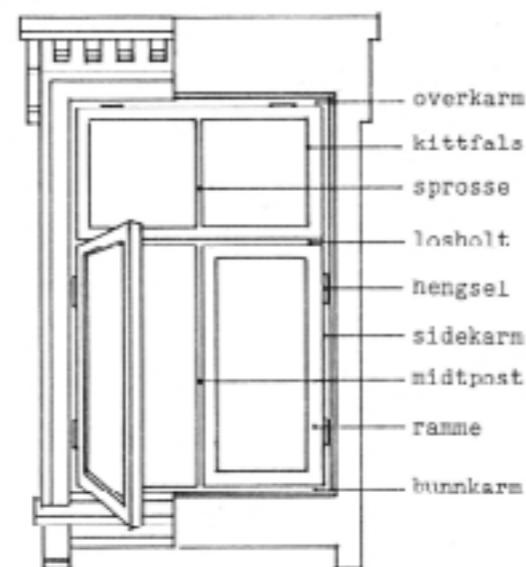


Opprinnelig vindu med 40mm rammer+ kitt. Midtpost er festet i venstre ramme og måler 28 cm. Losholt og bunnkarm stikker frem og er avrundet.

Når du har funnet fram til kompetente håndverkere er det fortsatt du som er bestiller. Håndverkeren vil kunne gi deg råd om hvor mye som må gjøres med vinduet og om enkelte deler må skiftes ut.

Innvendig varevinduer kan også repareres eller bestilles for å gi vinduet en bedre u-verdi (isolasjonsverdi) totalt.

Finnes originale eller eldre listverk og overstykker skal disse gjenbrukes.



Illustrasjon fra Formingsrettleder for Møllenberg-Kirkesletten - Rosenberg 1985 (også tegning på neste side)

Mer informasjon:

Byggogbevar.no: [Vinduer og dører](#)

Riksantikvaren: [Vedlikehold av vinduer](#)

Byantikvaren i Oslo:

[Vedlikehold av vinduer i bevaringsverdige bygg](#)

Fortidsminneforeningen:

[Gode råd om gamle vinduer](#) (kan kjøpes)

[Velforeningen kan gi tips om håndverkere](#)

Hvordan bestille nye kopier av vinduer dersom originalen ikke lenger finnes?

Vindushåndverkeren kan ofte lage kopier av opprinnelige vinduer, og noen få vindusfabrikker har også spesialisert seg på å lage gode kopier av eldre vinduer.

En god vinduskopi skal samsvare med det originale vinduet på alle punkter. Derfor må det ved prisforespørsel og bestilling beskrives nøyaktig.



Kopi av opprinnelige vinduer må først tegnes og målsettes. Foto av det opprinnelige vinduet, om dette finnes, er et godt grunnlag. Finnes ikke dette, kontakt Byantikvaren for bistand.



Teksten som følger prisforespørsel og bestilling må beskrive følgende:

1. Plassering i vegg/liv
2. Innfesting i vegg (spalter, korrekte lister, innpussing i murvegg osv.)
3. Vindustype (for eksempel to-rams, sprosser, krysspost, T-post, skyvevindu osv.)
4. Dimensjoner, proporsjoner og form på lysåpning; på sprosser og kittfals (maks 28mm totalt) på vindusrammer (maks 46 mm+8 mm kitt) på midtpost og losholt på detaljer som overfals og dryppnese
5. Utførelse. Sprosser skal være gjennomgående "ekte", ikke løse eller pålimte, og de skal være innfestet i rammen og flukte med denne.
6. Materialbruk. Tre skal ikke erstattes med aluminium eller plast, unngå aluminiumsbeslag i kittfalsen eller i bunnkarmen.
7. Slagretning og hengsling (topphengsling, sidehengsling, hengsling på midtpost osv.)
8. Innfesting av glass. Ikke erstatt kittfals med glasslister av tre eller aluminium.
9. Utvendig overgang bunnramme og bunnkarm. Her skal det ikke være en markert spalte. Noen vindustyper har vannese på bunnramme, bunnkarm eller losholt. Dette er en viktig detalj å kopiere.
10. Karm bør produseres like dyp som veggen. Alternativt plasseres innvendig foring i flukt med karm.
10. Farge. Mal allerhelst i vinduets originalfarge (ikke velg hvitt bare fordi det er standard!). Husk at kittfals, hengsler og hjørnejern utvendig skal males i vindusfargen.
11. Sjekk mål og beskrivelse på pristilbud før bestilling.
12. Finnes originale eller eldre listverk og portaler skal disse gjenbrukes.



Møllenberg 1903. Legg merke til de rikt dekorerte portoverbygningene.
NTNU-Universitetsbiblioteket. Lisens: CC BY-SA 4.0.



Trondheim byarkiv. Byantikvarens negativsamling.

GJERDER OG PORTER

Mange eiendommer hadde opprinnelig høye gjerder der det var innsatt en tofløyet port. Portene var utformet på forskjellig vis fra forseggjorte porter med ramtre og speil, til enklere panelte porter. Gjerdet ble gjerne avsluttet i overkant med skrå bord.

I dag har både porter og gjerder et mer mangfoldig uttrykk. Som bildene viser finnes både lukkede høye og mer åpne lave porter.

Finnes original port og gjerde skal disse stå. Port og gjerde bør ellers reetableres, med utgangspunkt i dokumentasjon på hvordan gjerde/port har vært utformet tidligere. Port og gjerde etablerer et tydelig skille mellom privat og offentlig areal.

En åpnere, lavere variant enn de opprinnelige kan være akseptabelt, da dette gir et mer oversiktlig og vennlig miljø, men opprinnelig høyde må markeres. **Gjerder og porter må utformes i tre og skal avklares med Byantikvaren og omsøkes Byggesakskontoret.**





TRAPPER

***Originale trapper skal bevares.
Ved tilbakeføring utføres nye
trapper på tradisjonelt vis.***

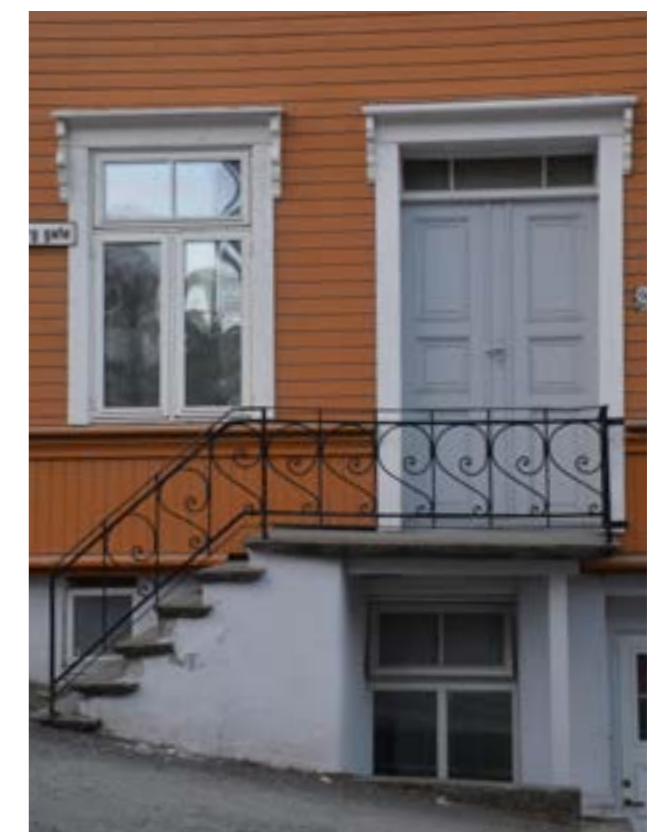
Mange av de opprinnelige trappene i området er bevart. Flere har holdt seg godt, noen har skader og må repareres, noen er erstattet av uheldige løsninger som for eksempel trapper av strekkmetall.

De opprinnelige trappene på Rosenborgusene er stort sett bygget på samme måte. De har et fundament i pusset mur, trinn av tykke skiferplater, som ofte er avfaset med en skrå kant og de har rekkverk i smijern. Rekkverkene varierer fra de helt enkle til de med mer forseggjorte detaljer og mønstre.

Reposet foran hovedinngangsdør består ofte av en stor og tykk selvbærende skiferhelle som krager over et vindu, en kjellerinngang eller en underliggende bod.

Murgårdene har ofte lavere trapper av massiv stein.

Trappene er et viktig historisk og visuelt trekk ved bebyggelsen som det har stor betydning å opprettholde. Trapper skal tas vare på jmf §4.3 *Utvendige trapper skal bevares*. Trapper som er skadet må istandsettes og bygges opp igjen på tradisjonelt vis.





Taktekking og piper skal beholdes og opprinnelig uttrykk og detaljering skal bevares.

Gamle Kongevei 11 på Rosenborg, ca 1900. (utsnitt) Foto: Adam Chr Hassel/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: HA-I-177_01



Piper på Møllenberg. Foto: Ukjent NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: UBT-TO-087000-01

TAKTEKKING OG PIPER

Skifer er det dominerende tekkemateriale i området, både på trehus- og murbebyggelsen. Skifer er et kostbart materiale, men har ved riktig legging lang levetid. Teglstein er også benyttet i området, spesielt på Kirkesletten.

Ved vedlikehold og utskifting av taktekking må man enten benytte samme tekkemateriale som bygningen har i dag eller tilbakeføre til opprinnelig tekkemateriale.

Ved utbedringsarbeid på tak med skifer eller teglstein må eksisterende stein relegges dersom dette er mulig.

Tak kan ikke etterisolerers utvendig da dette endrer bygningens form og karakter ved gesims.

Piper skal bevares, da de har stor betydning for bebyggelsens helhetsuttrykk.



De fleste piper er originalt oppført i ildfast tegl og med en kraftigere pipesokkel og krone, enn pipeløpet forøvrig. Pipene har vært i eksponert tegl eller pusset utførelse. Innpusset beslag i nedre del for god overgang til tak.

Det er i strid med vernebestemmelsene å dekke til pipen med beslag. Ved reparasjon skal opprinnelig uttrykk beholdes eller reetableres.

Endring av tekkemateriale og piper skal avklares med Byantikvaren og omsøkes Byggesakskontoret.

Mer informasjon:

Bygg og Bevar:
[Piper-og-ildsteder](#)
[Tak](#)

Fortidsminneforeningen:
[Gode råd om tak på eldre hus](#) (kan kjøpes)

Riksantikvaren:
[Skifer og helletak, vedlikehold og omlegging.](#)





TAKRENNER OG NEDLØP

Det er tradisjon for to typer takrenner i området:

1. Enkle renner og nedløp av metall der undersiden av renna samt nedløpsrøret er malt i veggfargen. 2. Karnissrenne som innebærer at metallrennen er skjult av en renne av tre som bæres av knekter på yttervegg. Noen steder har karnissrennen gått tapt, mens knektene består og forteller om tidligere tiders uttrykk.

I dag fremstilles stort sett standardiserte nedløp og takrenner på fabrikk. Ofte passer ikke disse så godt til den eldre bygningssmassen. Bendene er bøyde og ikke knekt, de er ofte produsert av lakkert stål eller i noen tilfeller plast.

Takrenner og nedløp er (sammen med tak) noen av de viktigste bygningsdelene å vedlikeholde. Dersom takrenner eller nedløp ikke er i orden vil det gi stor fuktbelastning på enkelte punkt, noe som etter en stund vil kunne gi store skader på bygningen. Dersom man rengjør, reparer og sørger for at takrenner og nedløp leder vannet bort

fra bygningen, kan man spare seg for store vedlikeholdskostnader.

På bevaringsverdige bygninger må man benytte tradisjonelle metallrenner. Spillblikk/bordtakbeslag, renner og nedløp må utføres i zink, eller metall med tilsvarende farge, som kan males. Bend skal være knekt og skjøtestykker og fester av tradisjonell type. Det skal ikke benyttes plast. Der bygningen har horisontale bånd med dekor skal rennen gå gjennom og ikke rundt båndet.

For å få til riktig utførelse må det benyttes en kyndig blikkenslager. Beslagsarbeid er krevende fagarbeid som bør overlates til gode håndverkere. I bestillingen må overnevnte spesifikasjoner presiseres.

Mer informasjon:

Byggogbevar.no: [Reparer takrenner og nedløp](#)

[Tradisjonelt-blikkenslagerarbeid](#)

Riksantikvaren: [Takrenner og beslag](#)



Klammer monteres på avstandstykkene og holder nedløpet fast på vegg.
Foto: Terje Granås. Illustrasjon fra byggogbevar.no



Knekte bend. Vulst på utspyler.
Foto: Terje Granås. Illustrasjon fra byggogbevar.no



Takvinduer tilpasset historisk bebyggelse kan vurderes etablert i begrenset omfang.

Kirkegata 41-43 fra 1910-1920
Foto: Anker Maalø/NTNU UB
Lisens: CC BY-SA 4.0
ID: Maalo-129_01

På begge disse historiske fotoene er takvinduernes detaljer smekre og slanke og vinduene er plassert langt nede i takflaten og rett over vinduer i etasjen under.



Bygninger i Kirkegata 1910-1930 (sett fra hage i Innherredsveien).
Foto: Anker Maalø/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: Maalo-206_01

TAKVINDUER

I dag har mange bygninger takvinduer. Vinduene er ulikt plassert og utformet. Det er ikke undersøkt i hvilken grad alle er omsøkt. Noen av bygningene har også hatt takvinduer opprinnelig. Mange av disse er senere erstattet av kobbhus. Det er viktig å benytte historiske forbilder når man vurderer nye åpninger i takflaten.

Endringer i tak og fasade kan ikke aksepteres dersom dette bryter med reguleringsplanens formål om å *bevare og videreutvikle området bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø*.

For å kunne bidra til økt boligkvalitet der loftsareal allerede er godkjent som boligareal, vil Byantikvaren fortsatt kunne vurdere etablering av takvinduer, men i begrenset omfang for at antikvariske verdier ikke skal reduseres vesentlig. Der det gjennom foto og tegning kan dokumenteres at det opprinnelig har vært takvindu, kan disse normalt reetableres. Det vil i hver enkelt sak alltid gjøres en helhetsvurdering, men retningsslinjene er som følger:

1. For å ivareta området historiske preg er det viktig at bygningene, mot offentlig gate, i størst mulig grad beholder sitt opprinnelige uttrykk. Takvinduer med begrenset størrelse og antall kan vurderes mot gate. Ved flere enn et vindu er det viktig at vinduene harmonerer innbyrdes mht størrelse og plasseres rytmisk og i samme avstand fra gesims. Størrelse på bygning og om det er etablert kobbhus på takflaten spiller også inn. Et helhetlig arkitektonisk, uttrykk basert på skjønn, blir vektlagt.

2. På kortfasader er takflatene på grunn av

den valmede formen, relativt små. Inngrep i flaten blir dermed fort dominerende og kan lett bryte ned bygningens sluttede karakter og området historiske preg. Takvinduer kan vurderes tillatt ved begrenset størrelse og antall. Se pkt 1. Det må i hver sak foretas en helhetsvurdering i samsvar med pkt 1 og situasjonen for øvrig.

3. Takvinduer kan vurderes tillatt på langfasade mot gårdsrom. Takvinduer skal ikke plasseres nær valm eller grat. Se forøvrig pkt 4.

4. Det skal benyttes vinduer tilpasset historisk bebyggelse, dvs sorte eller gråsorte vinduer med begrenset format og oppdelt med sross. Alle synlige beslag skal være tilpasset takmaterialet mht farge og glans.

Takvindu skal avklares med Byantikvar og må omsøkes Byggesakskontoret.

Det må søkes dispensasjon fra §4.1



Eksempel på historiserende takvindu som ligger senket i takflaten. Denne typen finnes også i en 3 delt variant. Vinduet har U-verdi på 1,3 noe som krever fravik fra gjeldende teknisk forskrift. Foto er benyttet med tillatelse fra produsent.



TAKOPPBYGG/KOBBHUS

Kobbhus mot gårdsrom kan vurderes i begrenset omfang.

Svært få bygninger hadde opprinnelig kobbhus. Loftene ble i hovedsak benyttet til bodareal. Enkelte hadde også enkle rom for beboelse, men da oftest med takvindu. I dag har mange bygninger kobbhus. Kobbhusene er ofte rytmisk plassert over vindu i fasade, og byggesaksarkivet viser at de fleste er etablert etter 1930.

For å kunne bidra til å heve boligkvaliteten der arealet på loft allerede er godkjent til boligformål, kan Byantikvaren vurdere etablering av nye kobbhus mot gårdsrom. Byantikvaren mener det er viktig at bygningene i størst mulig grad beholder sitt opprinnelige uttrykk mot offentlig gate, og vil derfor sjelden anbefale at det blir gitt tillatelse til nye kobbhus mot gate. Byantikvaren vil alltid foreta en helhetsvurdering.

Kobbhus bør utformes etter følgende prinsipper:

1. Bredden på vindu i kobbhus skal ikke overstige bredden på torams vindu på fasade. Kobbhusene skal ha samme størrelse og plasseres rytmisk og i samme avstand fra gesims
2. Takflaten mellom kobbhus og takrenne skal tekkes med samme materiale som taket forøvrig.
3. Tekkingen mellom takrenne og kobbhus bør være i takmaterialet. Se illustrasjonsfoto. Det anbefales også å gjøre andre tilpasninger. For eksempel å skrå fremre del av

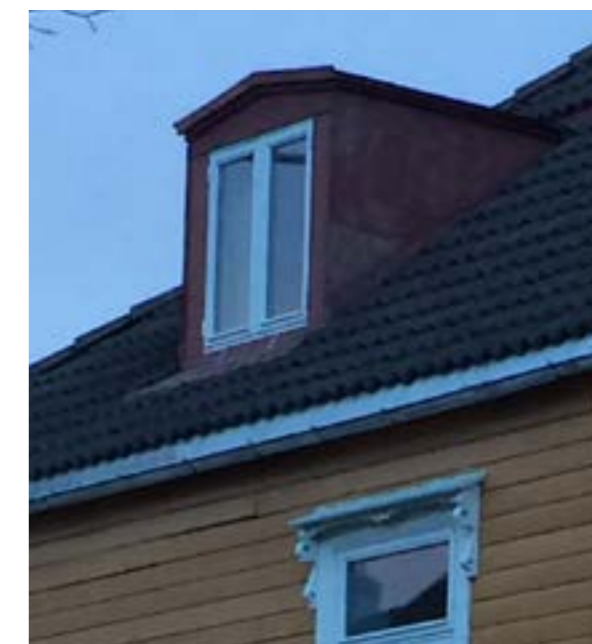
kobbhusets vegger fra innsiden slik at fronten får et slankt og lett uttrykk.

4. Kobbhus skal ikke plasseres nær valm eller grat.

5. Alle synlige beslag skal være holdt i en dempet, matt farge tilpasset takflaten.

6. Etablering av kobbhus er komplisert både bygningsteknisk og estetisk og krever gjennomarbeidete løsninger mht utforming, isolering, og håndtering av nedløp. Detaljtegninger bør derfor innsendes.

Kobbhus skal avklares med Byantikvar og må omsøkes Byggesakskontoret. Det må søkes dispensasjon fra § 4.1 i reguleringsplanen.





Takterrasser som er synlig fra gate tillates ikke. Dette gjelder også takflater mot gårdsrom som er synlig fra gate.

TAKTERRASSER

Små takterrasser kan kun vurderes etablert på takflate mot gårdsrom som ikke er eksponert mot gate. De fleste takflater kan sees fra gate, og muligheten for nye terrasser vil derfor bli meget begrenset.

I dag har flere bygninger takterrasser. Terrassene er ulikt plassert og utformet. Det er ikke undersøkt (2018) i hvilken grad alle er omsøkt.

Der boligareal på loft allerede er godkjent, kan Byantikvaren vurdere om det kan tillates etablering av takterrasser og på hvilke estetiske premisser. Hensikten må være å øke boligkvaliteten uten i for stor grad å redusere antikvariske verdier. Følgende retningslinjer benyttes ved en slik vurdering.

1. Takterrasser tillates ikke etablert i langfasade langs gate. For å ivareta området historiske preg er det viktig at bygningene, i størst mulig grad, beholder sitt opprinnelige uttrykk mot offentlig gate.

2. Takterrasser tillates ikke plassert i kortfasade, da takflatene her på grunn av den valmede formen er relativt liten. En takterrasse vil bli dominerende og dermed bryte ned bygningens sluttede karakter og områdets historiske preg.

3. Små takterrasser kan tillates etablert på langfasade mot gårdsrom dersom den ikke er synlig fra gate. Den må da utformes etter følgende prinsipper:

a. Brekke maksimalt 1/5 del av takflatens lengde målt ved raft. 1/5 angir samlet bredde dersom det omsøkes 2 små terrasser.

b. Rekkverk skal ikke plasseres i høyde over takflaten med unntak av enkel håndlist. Dette innebærer at nedre del av takflaten fungerer som rekkverk/brystning

c. Takflaten mellom terrasseåpning og takrenne skal tekkes med samme materiale som taket forøvrig. Alle synlige beslag skal være holdt i en dempet, matt farge tilpasset taktekkingen. Beslag skal ikke stikke opp over takflaten.

d. Takterrasse skal plasseres i god avstand fra valm eller grat. Den kan kun plasseres på en side av bygningen, selv om begge sider vender mot ulike gårdsrom.

4. Etablering av takterrasser er komplisert både bygningsteknisk og estetisk og krever gjennomarbeidete løsninger mht utforming, isolering, og håndtering av nedløp. Detaljtegninger bør derfor innsendes.

Det skal søkes dispensasjon fra § 4.1

Terrasser skal avklares med Byantikvar og må omsøkes Byggesakskontoret.

Det må søkes dispensasjon fra § 4.1 i reguleringsplanen.



Nedre Møllenberg gate 57 mot gårdsrom, 1900-1910. NTNU Universitetsbibliotekets bildesamling. Lisens:CC BY-SA 4.0.



Nr 74-76 og 78 på 70-tallet. Trondheim byarkiv.



Ny balkong og balkongdør etablert etter 1975.

BALKONGER

Små balkonger kan unntaksvis aksepteres mot gårdsrom, dersom de ikke kan sees fra gate.

Det er ikke tradisjon for balkonger i verneområdet. Noen svært få bygninger har hatt balkong mot gate tidligere, og noen få har etablert en mindre luftebalkong eller terrasse mot hage/gårdsrom i nyere tid.

§ 4.1 presiserer at bygningens fasade skal opprettholdes, det vil si at det i utgangspunktet ikke tillates etablert balkonger eller terrasser på noen sider av bygningen.

Byantikvaren vil i enkelte tilfeller kunne vurdere en mindre balkong mot gårdsrom. Det skilles mellom de ulike områdene og



Opprinnelig balkong Rosenborggate-Weidemannvei. Trondheim byarkiv. Fotograf Søstre Piene.



Ny grunn balkong mot gårdsrom/hage. 2003.

bygningstypene ved utøvelse av skjønn mht dispensasjon.

Enkelte bygninger på Kirksletten har tradisjonelt hatt store hager hvor det er tillatt tilbygg, herunder også balkong/terrasse.

De trange passasjene, og gårdsrommene, som er et viktig karaktertrekk ved Rosenborghusene tåler i liten grad utkragede konstruksjoner som balkonger og terrasser.

Her må en eventuell balkong være liten, og plassert slik at den ikke vender mot offentlig gate eller er tydelig eksponert mot offentlig gate. Balkongen må heller ikke svekke bygningens arkitektoniske uttrykk.

Er gården delt i mange små leiligheter kan man ikke påregne balkonger til alle, da bakgårdsfasadene ikke tåler for mange inngrep hverken i tømmerkasse eller rent uttrykksmessig. En helhetlig vurdering av samlede nye tiltak må foretas.

På murgårdene kan også terrasser mot gårdsrom vurderes i et moderat omfang.

For både trehusbebyggelsen og murhusbebyggelsen må eventuelle balkonger følge tradisjonen for balkonger fra områdets tidlige periode og være opphengt på fasaden. Dekkene må være så tynne som mulig og rammer/dekker, oppheng og rekkverk utført i stål. Brannhensyn må ivaretas.

Balkonger skal avklares med Byantikvar og må omsøkes Byggesakskontoret.

Det må søkes dispensasjon fra § 4.1 i reguleringsplanen. Detaljtegninger bør innsendes.



De åpne dragene mellom rekker av bebyggelse er et svært viktig karakteristisk trekk ved de Rosenborghusene som utgjør største del av det vi i dag kaller Møllenberg. Det er vesentlig at disse dragene ikke gjenbygges av utkragede balkonger.

Bildet til høyre viser hvordan åpenheten gradvis går tapt ved bygging av balkonger i denne sonen. Mellomrommet bygges helt igjen. Dette er ikke i samsvar med reguleringsplanen og er også er uheldig mht brannsikkerhet.

Enkelte steder har det foregått en relativt omfattende utbygging av balkonger, både med og uten tillatelse. Denne praksisen er det ikke ønskelig å fortsette med da den bryter med reguleringsbestemmelsene.

Balkonger skal omsøkes til Byggesakskontoret og krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §4.1. Der det avdekkes ikke godkjente balkonger må disse omsøkes og en vurdering av tiltaket vil bli gjort.



Balkong på murbebyggelse.

FARGER

Kort fargehistorie

De første husene på Møllenberg var nok upanelede tømmerkasser med enkelt trestak. Panel og maling på denne tiden var vanlig, men ble sjelden brukt her fordi det var relativt fattige folk som bosatte seg her først.

Kirkeslettenbebyggelsen ble reist av mer velstående grupper i samfunnet, og disse husene ble tidlig både panelt og malt. Innslaget av empirestil vitner om påvirkning fra den store gjenreisningen av bebyggelsen i Midtbyen etter storbrannene i 1841 og 1842. I den tidlige empire-perioden rundt århundreskiftet har hvitaktige farger vært dominerende på større byhus og storgårder. Mindre hus ble malt i billigere jordfarger som rødt og oker.

I senempire-perioden mot midten av 1800-tallet ble maling mer bevisst brukt sammen med detaljer i fasaden for å etterligne kontinental stenarkitektur. Særlig tre hovedgrupper av farger ble brukt:



1. Mørk gråsort med noe lysere gråfarge på gerikter. Forbildet har vært mørk kalkstein og sandstein.
2. Grønnlig hvit marmorfarge med varm sandfarge på gerikter, laftekasser, gesimsen og andre detaljer.
3. Lyse klare sandfarger med bygningens detaljer gjerne malt i en lysere tone av samme farge.

Omkring 1860 kom sinkhvitt i produksjon for fullt. Dette var en rimeligere og ufarlig farge i forhold til blyhvitt. Mange gamle og nye hus ble nå malt hvite med kontrastfarger på gerikter og dekorative elementer.

Når den tette trehusbebyggelsen ble reist på Rosenborg på slutten av 1800-tallet, var stiloppfatningen endret mot nygotikk, sveitserstil og nasjonalromantikk.

Den arkitektoniske hensikten ble understreket gjennom fargebruken. Panelene ble gjerne malt i lyse, bleke farger som oker,



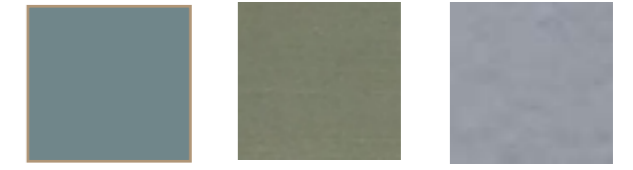
sand, olivengrønn, grå osv. Staffasjelementer som etasjeskillere og vindusomramminger ble som regel malt i mørkere farger, ofte en mørkere tone av grunnfargen. Dører med smyg og omramming i en mørk farge.

Råd om fargesetting i dag

Det har de siste 50 år vært tradisjon for både å fargesette Møllenberg/Kirkesletten etter tradisjonelle farger fra empire og sveitserstiden, men også benytte mer mettede farger som grønt, ulike røde og oker farger. Hensikten har vært og skape en variert, men harmonisk bebyggelse.

Når Byantikvaren i dag gir råd om farger spiller både eiers ønsker, historiske farger og balansen i nabolaget inn ved valg av farge. Det er ønskelig å opprettholde variasjon og unngå at hele gatestrekk blir hvite eller grå.

Det er samtidig ønskelig å bevare stilhistoriske trekk som mørke inngangsdører og en mørk tone på vinduer utvendig.



På kledning, listverk og vinduer av tre er det i de fleste tilfeller benyttet linoljemaling. Flere omganger med moderne malingstyper, som ofte har vært for tette, kan ha gitt fuktskader, blæring mm. Er det behov for maling anbefales det å ta kontakt med malerfirma som har kompetanse på eldre malingsteknikker.

Man må påregne og fjerne løstsittende maling, eller all maling, med håndskrape og/eller infrarødt, før man påfører ny linoljemaling i tre omganger; grunning, mellomstrøk og toppsjikt.

Byantikvaren anbefaler å bruke linoljemaling på trekledning fordi den er tradisjonell, har gode tekniske egenskaper og gir et tidsriktig utseende.

Murbygninger og grunnmurer som har kalkpusset overflate skal repareres med riktig mørtelblanding og ikke males. På malte pussbygninger anbefales som regel silikatmaling, men også her anbefales det å ta kontakt med kompetente malerfirma.





Alle foto på denne siden viser uønskede løsninger på rømning fra loftsplan.

RØMNINGSVEIER

VARMEPUMPER, FASADESPRINKLING, SOLCELLEPANEL mm

***Rømningsstiger og plattformer på fasade og tak, er i strid med reguleringsbestemmelsene.
Rømning skal løses innvendig.***

Både gårdsrom og hovedfasader er i ferd med å miste betydelige kulturhistoriske og estetiske verdier ved at det er montert et stort antall rømningsstiger og plattformer.

Når det innredes boligareal på loft må tilstrekkelige rømningsforhold være oppfylt innvendig i bygningen. De fleste gårdene har både hovedtrapp og baktrapp. Som et hovedprinsipp skal disse benyttes for å sikre tilstrekkelig rømning, og etablering av utvendige rømningstiger på fasade som går over gesimshøyde tillates ikke. Noen av rømningsinnstallasjonene er trolig satt opp uten søknad.

Byantikvaren følger følgende retningslinjer:

1. Etablering av fastmonterte stiger og andre installasjoner på fasader tilhørende bygning med kulturhistoriske verdier er en ikke ønsket løsning og er en fasadeendring som skal omsøkes. (Forhold vedrørende rømningssikkerhet skal også omsøkes)

2. Rømningssikkerhet i forbindelse med søknad om bruksendring av areal på loft må løses uten nye installasjoner på fasade i form av stiger og plattformer. Der det ikke finnes to trapperom, vil dette kunne få den konsekvens at lofts-areal ikke kan bruksendres eller må vurderes som eventuelt tilleggsar-

eal til underliggende etasje. (Bruksendring kan også begrenses av andre forhold, som for eksempel boligtetthet.)

3. Oppgradering av rømningssikkerhet i forbindelse med allerede godkjente boliger på loft skal også omsøkes dersom dette medfører fasadeendring.

4. Sprinkleranlegg på fasade skal i hovedsak unngås som strategisk før økt brannsikkerhet. (jmf pkt 1). Mindre anlegg som ikke berører fasadeuttrykk kan vurderes. Innvendig sprinkling anbefales.

5. Varmepumper og andre installasjoner på fasade forstyrrer bygningens historiske uttrykk og bør ikke plasseres på fasade.

Rømningsinnstallasjoner på tak og fasade er en fasadeendring og skal avklares med Byantikvaren og omsøkes til Byggesakskontoret.

Mindre installasjoner som varmepumpe og fasadesprinkling må ta hensyn til bestemmelse § 4.1 i reguleringsplan. Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle om det utløser søknadsplikt å etablere nevnte fasadetiltak.



BRUKSENDRING AV UTHUS, LOFT og KJELLERE

Det er et ønske om at utnyttelsesgraden i de tettst utbygde områdene ikke skal øke, jmf § 2.

UTHUS

Det er flere ulike typer uthus innenfor området. De finnes både i tømmer og murverk. Den mest vanlige typen er bakgårdshuset til Rosenborghuset, som ofte bestod av en boddell i 3 lave etasjer og en mindre boligdel i 2 etasjer.

Det er få uthus igjen i området som fremdeles har en ren uthusfunksjon. De fleste er bygget om til boliger. For å bevare områdekarakteren og det historiske preget er det derfor ønskelig, i størst mulig grad, å bevare de gjenstående uthusene som uthus.



Nedre Møllenberg gate 46B satte i stand sitt uthus i 2016-17 med støtte fra Kulturminnefondet.



Uthus i mur og tre, istandsatt av eiere i 2017.



Godt ivaretatt uthus.



Dette uthuset kan istandsettes.

LOFT

Loftene ble opprinnelig benyttet som tørkeloft og bodareal. Enkelte loft hadde også rom for beboelse fra ganske langt tilbake. I adressebøker for Trondheim kan man finne informasjon om hvem som har bodd i de enkelte gårdene og for noen år også hvilke etasje de bodde i.

<http://trhweb.trondheim.folkebibl.no/db/adressebok-trondheim/>

I dag er noen loftsetasjer innredet til boligareal. Kvaliteten på boligene varierer. Der bruken ikke er godkjent, må det søkes om mulig godkjenning til Byggesakskontoret.

Når det søkes bruksendring skal mange faktorer belyses og løses. Adkomst, etterisolering innvendig, tilstrekkelig dagslys,

brukbarhet og rømningsforhold, parkering og uterom.

De fleste av disse tema er beskrevet på egne sider i veilederen.

Møllenberg og Rosenborg har i dag en høy utnyttelsesgrad. Et av formålene med verneplanen er å begrense økningen i utnyttelse. Byantikvaren anbefaler derfor ikke nye selvstendige boenheter på loft. Innredning av loft som tilleggsareal til eksisterende boliger kan i enkelte tilfeller vurderes.

De fleste bygninger hadde to trapper helt opp til loft opprinnelig. For å unngå utvendige rømningsinstallasjoner på tak og fasade må det alltid være en forutsetning at rømning løses internt i bygningen ved at to trapperom beholdes eller etableres.



Nonnegata (1970). Foto: Asgeir Bell. Trondheim byarkiv. Byantikvarens negativsamling.

KJELLERE

Kjellere har i hovedsak vært benyttet til bodareal. Kjellere eller underetasjer med eksponert side mot gate, ble opprinnelig benyttet til næringsareal. I dag er det færre som driver små næringsvirksomheter, og noen av disse lokalene er blitt tillatt bruksendret til bolig.

I fremtiden kan behovet for areal for mindre næringsvirksomheter endre seg. Byantikvaren anbefaler derfor ikke at gjenværende næringsareal bruksendres til boligareal. Jmf intensjonen i §3.

Å innrede kjeller til boligareal fører også ofte til at bodarealet må løses på andre måter. Å etablere nye boder i allerede relativt små gårdsrom er i strid med reguleringsplanen og tillates ikke. (Søknadspliktig)

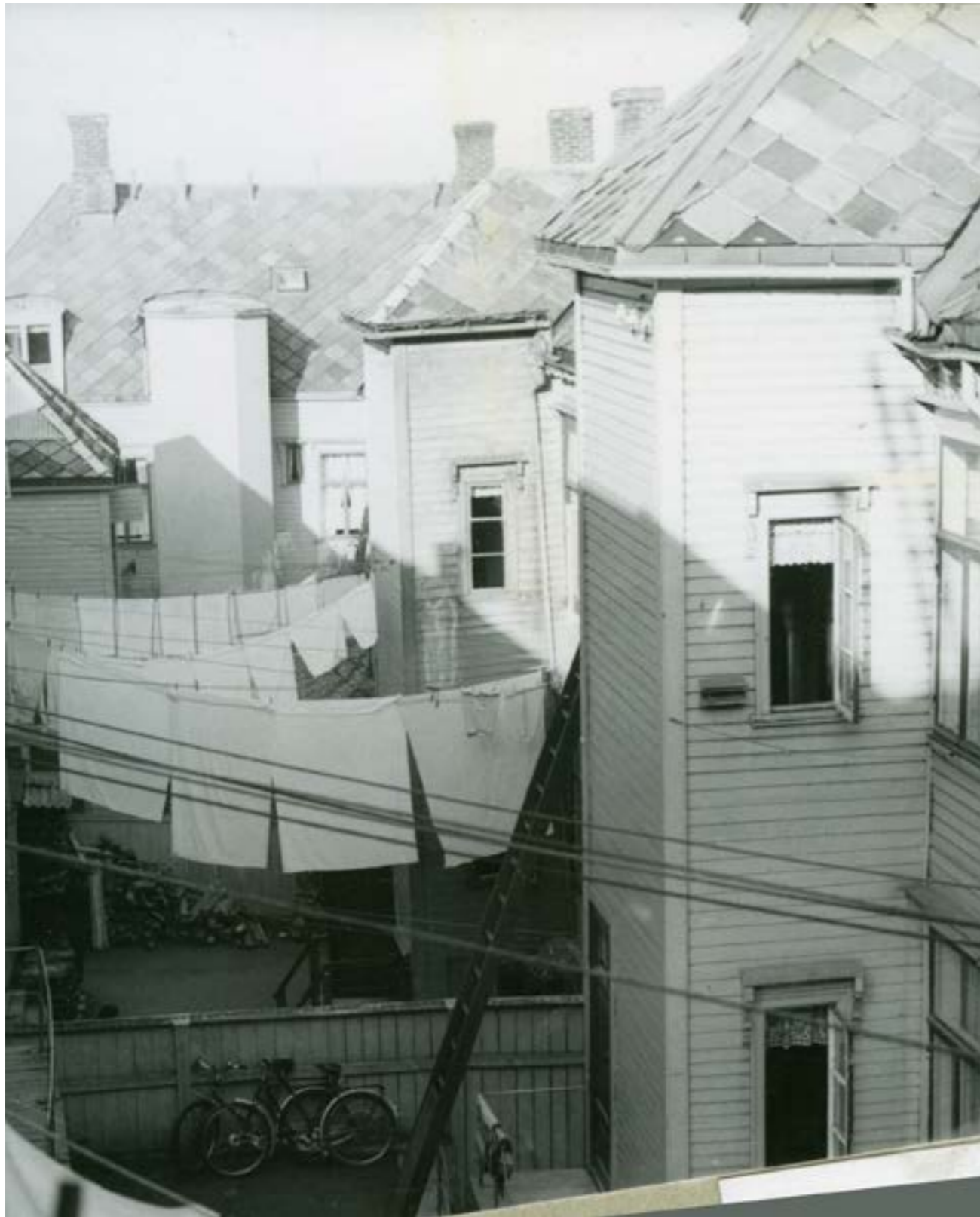


Trondheim byarkiv.



2017





Bakgårder i Nonnegata 16, 20 a og 20 b, . Foto: Ukjent/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: UBT-TO-086912_01

GÅRDSROM

Det har stor betydning for områdets karakter at gårdsrommene oppleves som gode og velholdte, med muligheter for opphold.

På Møllenberg og Kirkesletten har noen eiendommer hage, og noen har gårdsrom. Rosenborghusene har generelt ganske små gårdsrom sett i forhold til antall beboere som skal benytte det.

Gårdsrommene har tradisjonelt hatt flere bruksfunksjoner. De opprinnelige utedoene, og senere de første WC-ene lå i bakgårdsbygningene. Gårdsrommet ble benyttet som et adkomststrøm til kjellere og bygninger, men også til praktisk arbeid som feks vedkløyving. Klesvasken ble tørket på snorer spent mellom bygningene. Gårdsrommet hadde

ofte fast dekke med skiferheller og brostein. I dag er det stor variasjon i gårdsrommenes kvalitet. Enkelte gårdsrom er fint opparbeidet, godt vedlikeholdt og fungerer som et hyggelig uteareal og adkomst for boliger med inngang fra gårdsrommet.

Andre steder kan avfallsdunker og parkerte biler være dominerende.

Det er ønskelig at gårdsrom opparbeides og at det etableres gode løsninger for avfall og sykkelparkering. De fleste gårdsrom har et potensiale for utbedring og dermed økt boligkvalitet i gården og bydelen.



Gårdsrom, 1952. Foto: Ukjent/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: UBT-TO-086998_01



Øverst: Gårdsrommet i Nonnegata 1, 1952. Foto: Ukjent/NTNU UB, Lisens: CC BY-SA 4.0, ID: UBT-TO-086714_01
Nederst: Gårdsrom i Kirkegata, 2017
Foto: Eier



Mer informasjon:

Byggogbevar.no:

[Brannsikring. Må dørene skiftes ut.](#)

Riksantikvaren:

[Maling](#)

Byantikvaren i Oslo:

[Brannteknisk forbedring av bevaringsverdige trapperomsdører](#)

Sintef Byggforsk, Byggforskserien:

[734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører](#) (kan kjøpes)

[720.315 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870–1940](#) (kan kjøpes)

[720.302 Offentlige bestemmelser om brannsikring av eksisterende bygninger](#) (kan kjøpes)

TRAPPEROM

Forgårdene i tre og mur, som inneholder flere leiligheter, var i de aller fleste tilfeller oppført med to trapperom. Et hovedtrapperom, gjerne med flott dekorert trapp og inngangsdører, samt en rømningstrapp av enklere karakter.

Reguleringsplanen har ikke bestemmelser om interiør, men området ble i 2013 lagt inn i kommuneplanens arealdel som hensynsone kulturmiljø. Kommunen har et ansvar for å ivareta viktige kulturminne kvaliteter og Byantikvaren anbefaler derfor at det også legges vekt på å bevare interiører som opprinnelige trapperom .

TREGÅRDENE

Flere gårder har fremdeles fine trapperom som er relativt intakte fra byggeår. Trapper er som regel utført i tre med fine detaljer i rekkverk og håndløpere. Dører inn til leilighetene er mange steder skiftet ut med tette branndører. Der det finnes gamle dører med fint oppdelte felt i glass (ofte dekorert eller farget glass) er det viktig å ta vare på disse.

Det er mulig å utbedre disse dørene i tilstrek-

kelig grad slik at de kan inngå i en helhetlig brannstrategi for gården. Det er enklest å finne en løsning for dette dersom gården har to rømningsveier. Det er avgjørende at man etterstreber en **brannstrategi som tar vare på hovedtrapperommets kvaliteter** (gamle dører, listverk og panel) dersom man skal bestille en brannteknisk rapport med tiltaksplan for gården.

MURGÅRDENE

Også murgårdene er i de fleste tilfeller oppført med to trapperom. Fordi trapperomet ikke har samme krav til innetemperatur og fordi de fleste investeringer er gjort i leilighetene, ser vi at trapperommene ofte har eldre vinduer i god behold. Vinduene er vernet gjennom reguleringsbestemmelsene.

Trapper i murgårdene er ofte utført i stål og/eller tre, men kan også være støpt. Som i tregårdene er det fine detaljer i rekkverk og håndløpere. Der det finnes gamle dører med fint oppdelte felt i glass og med glassfelt over dør (ofte dekorert eller farget glass) er det viktig å ta vare på disse.





MER INFORMASJON

Byantikvaren i Trondheim gir råd og veiledning knyttet til kommunens kulturminner. Du finner mer informasjon og lenker på Byantikvaren sine nettsider. Denne veilederen kan du blant annet finne der. trondheim.kommune.no/byantikvaren

Du kan ta kontakt med Byantikvaren på epost byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no

Bygg og Bevar er en nettside med gode råd for gamle hus. Bygg og Bevar sprer kunnskap om hvordan de gamle husene skal vedlikeholdes og settes i stand i tråd med bygningens alder, konstruksjon, materialbruk, stil og lokale egenart. Bygg og Bevar er et samarbeidsprosjekt mellom Klima- og miljødepartementet og Byggenæringens Landsforening. Masse nyttig informasjon på byggogbevar.no

Byggesakskontoret i Trondheim behandler alle søknader om tiltak. Du kan finne mer informasjon på Byggesakskontorets nettside trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Du kan ta kontakt med byggesakskontoret på epost byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Fortidsminneforeningen er en frivillig organisasjon som kjemper for vern av verdifulle kulturminner og kulturmiljøer i Norge, med særlig vekt på bygninger. Nyhetsstoff og lenke til bestilling av publikasjoner finner du på fortidsminneforeningen.no/

Møllenberg og Rosenborg velforening kan kontaktes via Facebook på [møllenberg & rosenborg info](https://møllenberg-og-rosenborg.info)

Riksantikvaren har flere gode temasider og veiledningssider om bygningsvern. Se riksantikvaren.no/tema riksantikvaren.no/veiledning



Ta gjerne kontakt med Byantikvaren i Trondheim dersom du ønsker råd og veiledning i forbindelse med istandsetting:

trondheim.kommune.no/byantikvaren

Har du spørsmål til søknader kontakt Byggesakskontoret:

trondheim.kommune.no/byggesakskontoret