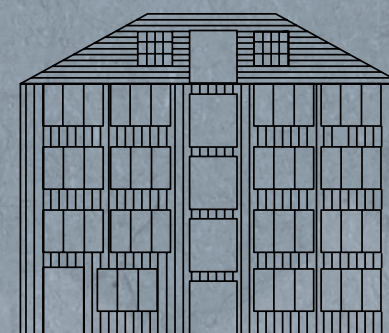




BRYGGE FEMTEN

Om Thon Eiendom

Thon Eiendom er Olav Thon Gruppens eiendomsdivisjon. Vi leier ut kontorlokaler, lager- og logistikklokaler, leiligheter, butikk-lokaler i handlegater og på kjøpesentre i Norge og Sverige. Thon Eiendom selger også boliger og fritidsleiligheter i sentrale og attraktive områder. Olav Thon Gruppen eier og forvalter rundt 500 næringseiendommer, inkludert 76 kjøpesentre i Norge og 10 i Sverige, med sentre som Lagunen, Strømmen og Sandvika blant de største. Thon Eiendom er markedsleder innen eiendom og følger strategien «Erverve, Utvikle og Eie». Porteføljen har vokst fra den første eiendommen i Karl Johans gate i 1950 til dagens ca. 500 eiendommer i flere land.

www.thon.no

Brygge 15 på thoneiendom.no



Ståle Dullum

Eiendomssjef, Region Midt/Nord

stale.dullum@olavthon.no
+ 47 916 61 538
thon.no



Brygge 15 har nydelig utsikt i flere retninger.

Innhold

Brygge Femtens kvaliteter

Plantegninger

Fantastisk nærområde

Tusen års historie



Opplev historien — bli del av Trondheims nye kontormiljø

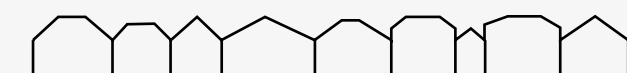
Brygge Femten er en av Trondheims verneverdige brygger – restaurert og tilpasset moderne bruk. Her kan rundt 100 mennesker finne rom for sin bedrift og sine arbeidsoppgaver. Bygningen kan brukes av ett firma alene, eller deles mellom flere.

Interiør og utforming åpner for kreativitet og skaperglede, og det er et mangfoldig miljø av bedrifter i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er midt blant mange av de beste tilbudene Trondheim har å by på, både i og utenfor arbeidstiden.



Her kan man stryke hånda langs
tømmerstokker som har stått
tidens prøve.

– Ståle Dullum, eiendomssjef



Kom inn, se ut!

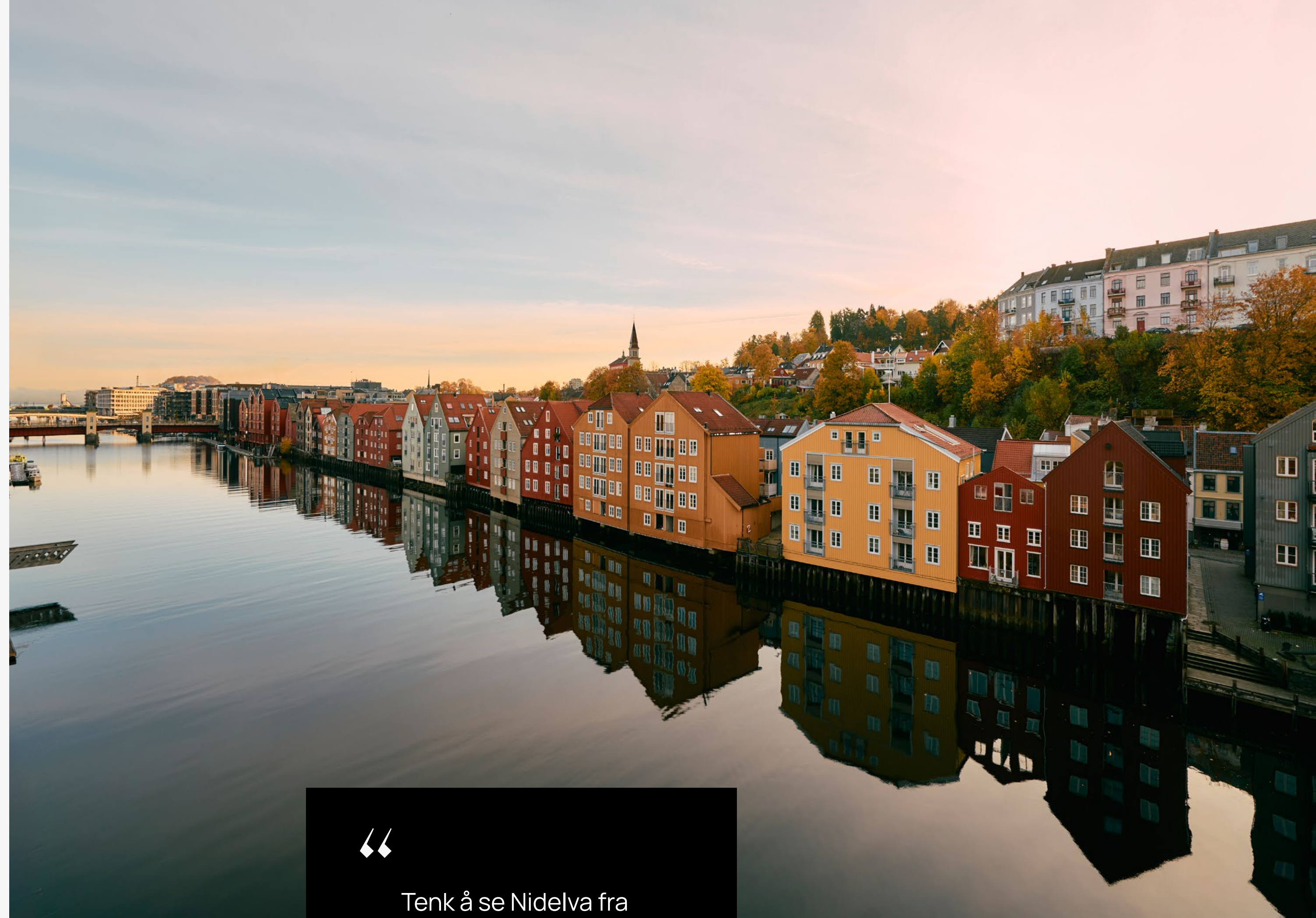
Selv om Brygge 15 har mange kvaliteter er kanskje utsikten det første du legger merke til. Her er du midt blant de eldste bevarte bryggene og samtidig omringet av masse næringsvirksomhet.

Opplev at historien gir særpreg

Vi har tatt vare på alle de unike detaljene som gjør dette til et arbeidssted med særpreg. Tregulv og tømmervegger forteller sin historie helt tilbake til 1800-tallet. Samtidig har vi åpnet og tatt ned gamle vegger for å gi lys og arbeidsplass til nåtidens mennesker og moderne arbeidsoppgaver.

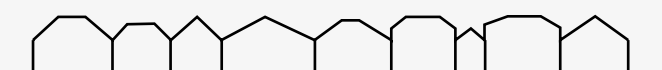
Få kvaliteten dere forventer – eller kanskje enda bedre?

Godt arbeidslys, skjermede arbeidssoner og inviterende møteplasser møter dere i hver etasje. Alt er tenkt på, og alt er gjennomtenkt. Her har både arkitekt og interiørarkitekt virkelig fått utfolde seg.

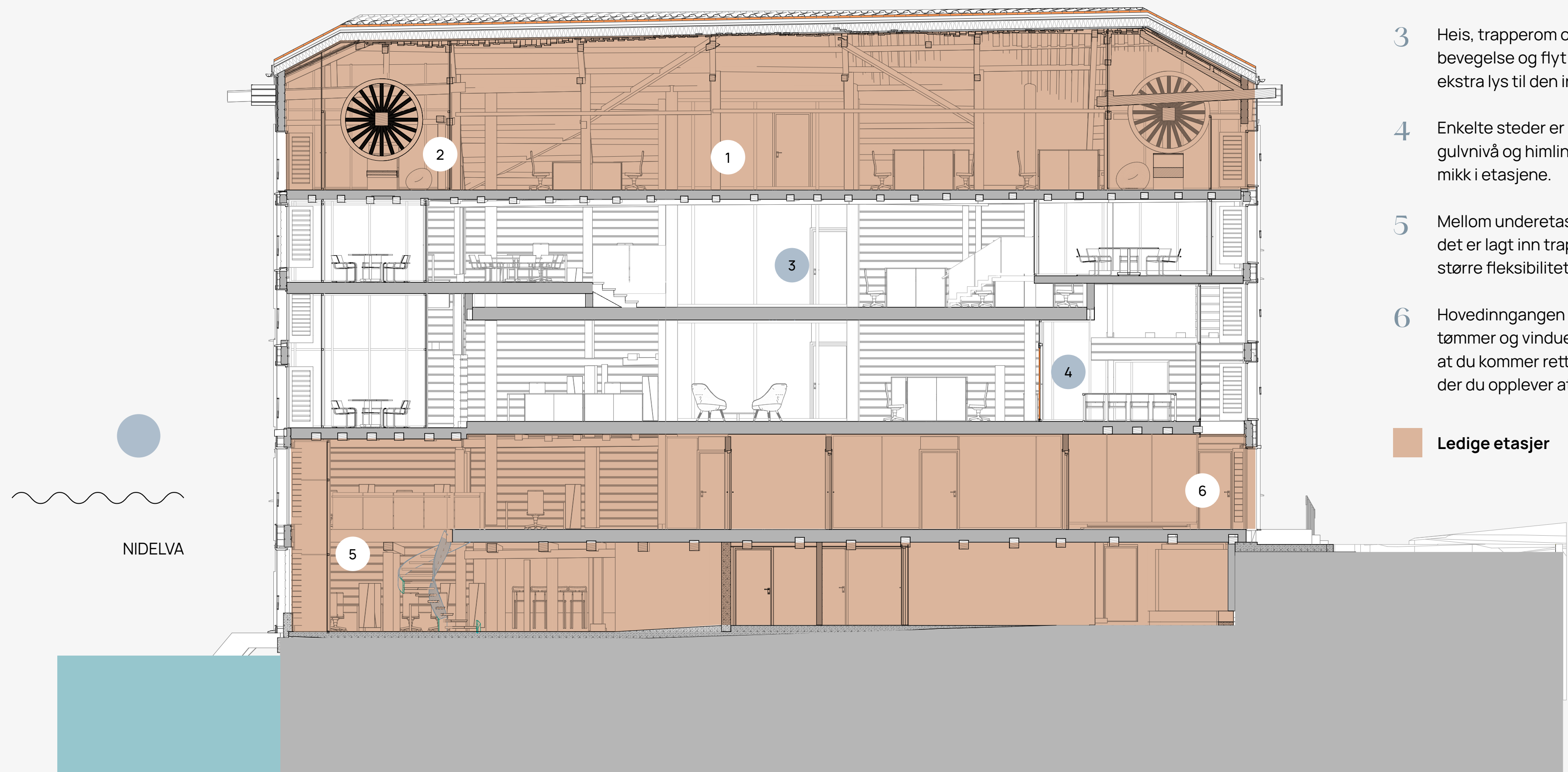


Tenk å se Nidelva fra
kontorvinduet!

Utsikt fra kontoret i 4. etasje.

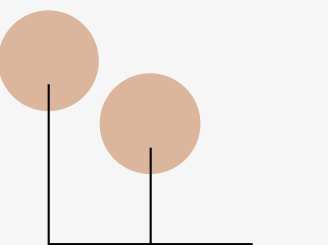


Detaljer som teller

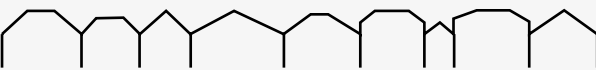


- 1 Loftet har luftige og unike kontorareal der skråtaket med takkonstruksjoner og treverk gjør det til veldig særegne lokaler.
- 2 Brygge Femten er en av få brygger hvor det opprinnelige vinnehjulet er intakt. Vinnehjul ble brukt til å løfte varer inn i brygga. I dag er det et viktig historisk innslag som er med og skaper et av byens mest spektakulære stillerom.
- 3 Heis, trapperom og toaletter er plassert sentralt og bidrar til god bevegelse og flyt mellom etasjene. Den nye lysgården bidrar med ekstra lys til den indre kjernen.
- 4 Enkelte steder er etasjeskillene hevet eller senket for å få varierende gulvnivå og himlingshøyde. Det skaper naturlige soner og gir dynamikk i etasjene.
- 5 Mellom underetasjen og første etasje er det åpnet et område hvor det er lagt inn trapp for å binde etasjene sammen og gi arealene større fleksibilitet.
- 6 Hovedinngangen har to lag med fasade; ytterveggen med opprinnelig tømmer og vinduer, og en ny glassvegg to meter innenfor. Det gjør at du kommer rett inn i et rom med en himlingshøyde over to etasjer, der du opplever at gammelt og nytt forenes på en spennende måte.

 **Ledige etasjer**



KJØPMANNSGATA



Røft, moderne og fleksibelt

Trekonstruksjonene er en viktig del av den etablerte bryggeidentiteten, og de vil også utgjøre viktige elementer i det unike kontorbygget som er i ferd med å tre frem. Tømmer gir en naturlig lunhet. Det bidrar også til god akustikk og inneklima.

Målet har vært å skape et røft, moderne og fleksibelt kontorbygg – et unikt kontorbygg med et særnorsk bryggeinteriør. Gjenbruk av gammelt treverk står i spennende kontrast til nye glassvegger. Glassveggene gir klare skiller mellom sonene og bidrar til transparens.

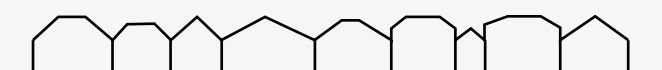
Interiøret er skreddersydd for å kunne utnytte arealene best mulig. Farger og overflater er valgt med omhu. Sammen med treverket skal de bidra til å skape et moderne og tidsriktig interiør i en unik brygge.



En utfordrende og spennende oppgave for oss arkitekter



Interiørarkitektenes moodboard.



Bevare og fremheve



Alle foto: Bergersen Arkitekter

Bildene viser en brygge som tidligere er restaurert av samme team som har jobbet med Brygge Femten. Dette er eksempler som viser det ferdige resultatet. Selv om mye vil se annerledes ut, er det samme atmosfære og åpne, imøtekommende uttrykk som er planlagt.

Luftig og åpent inntrykk

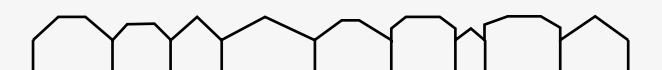
Vegger som ikke er verneverdige, og som ikke har noen god funksjon lenger, er tatt ned. Store flater er i størst mulig grad gjort transparente ved bruk av glass, eller ved å åpne helt. Resultatet er et levende kontormiljø der folk kan sitte tilgjengelig, men likevel skjermet.

Fargevalget er bygget på – og tilpasset – gamle materialer

Alt av synlig tømmer setter sitt tydelige preg på interiøret. Derfor har vi valgt dempede (sotede) farger som ikke overdøver tømmeret, men i stedet fremhever det.



Her trenger vi ikke bruke kunstig bakgrunn til Teams-møtene!





Bildet viser en brygge som tidligere er restaurert av samme team som har jobbet med Brygge Femten. Foto: Bergersen Arkitekter

Tekniske løsninger følger samme høye kvalitet som prosjektet for øvrig

Brygge Femten blir rehabilitert og innredet til kontorer med svært gode kvaliteter både teknisk og bygningsmessig. Det blir et fleksibelt bygg for inntil seks leietakere, hvor de tekniske anleggene har tilsvarende fleksibilitet.

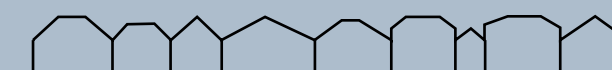
Både utleie- og fellesarealer vil holde høy kvalitet, og vi jobber med høyest mulig grad av universell utforming innenfor antikvariske begrensninger.



Jeg håper Brygge Femten vil gi merverdi til både leietakere og lokalmiljø

Vi har fått til et veldig godt samarbeid mellom deltakerne på tvers av fag og firma. Alle har bidratt med innspill og engasjement ut over eget fagområde, og det tror jeg vil oppleves når bygget står klart til innflytting. Det er spennende å jobbe med tilpasninger av et antikvarisk klassifisert bygg, og vi har satt pris på det gode samarbeidet og det økonomiske bidraget fra Byantikvaren i Trondheim kommune til dette prosjektet.

Trond Are Martinsen
Prosjektleder, Olav Thon Gruppen



Kvalitetsflis og -utstyr på toalett og minikjøkken

Toaletter utføres i høy kvalitet med kvalitetsfliser og utstyr fra anerkjente leverandører. Fellestoalettene spesifiseres endelig av byggets interiørarkitekt.

I utleiearealene vil det bli minikjøkken med innredning og utstyr fra anerkjente leverandører.

Varme og ventilasjon tilpasses både arbeidstider og årstider

Oppvarming foregår med radiatorer og via ventilasjonsluft med desentraliserte ventilasjonsanlegg. Det gir god driftsøkonomi og fleksibilitet for ulik arbeidstid hos leietakerne.

All ventilasjon overvåkes og behovsstyres etter lokale sensorer. Større møterom og arbeidsområder får egne ventilasjonssoner. Ventilasjonsanleggene leveres med reversible varmepumper for kjøling på sommeren.

Byggets ventilasjonsanlegg planlegges ut fra strenge krav til driftstemperaturer og skal tilfredsstillende krav til TEK 17 og arbeidstilsynets krav til innneklima.

Krav til lyd

Lydkrav i bygget skal ivareta kravene i TEK 17 og NS 8175 klasse C, som vil gi god standard for normal kontorbruk. Det stilles krav til lydreduksjon, støy fra tekniske anlegg, akustikk og trinnlyd.

Godt med lys til arbeidsplassene, og god atmosfære i fellesarealer

Det er Stokkan Lys som planlegger og detaljprosjekterer belysning. De vil sørge for at de arkitektoniske kvalitetene taes vare på. De skal kun bruke armaturer fra anerkjente leverandører, og de jobber etter strenge krav til ytelse.

Belysningen skal være av høy kvalitet. Lysstyrken skal ikke være lavere enn 300 LUX, eller 500 LUX på arbeidsplassene. Det skal være lik Kelvingrad på alle armaturer i samme rom/soner, og krav til spredning i lysfargen er SDCM 3. Alle armaturer skal være med LED som lyskilde.

Elektro og datakabling gjøres så diskret som mulig

Det leveres et komplett opplegg for elektro og datakabling med veggkanaler og nedforingstaver til arbeidsplasser. For møterom skal det i tillegg være gulvbokser for tilkopling.

Elektroanleggene vil utføres i tråd med de endelige planløsningene som kan tilpasses av leietaker. Det gjelder også nødvendige tilpasninger mot leietakers AV-utstyr, som plassering av koplingspunkter og føringsveier.

Adgangskontroll og sikkerhet på høyt nivå

Det leveres et system for kontroll av adgang, som også er integrert mot brannalarm. Kortleser for adgang plasseres ved inngangsdører til bygget og til utleiearealer, samt ved fellesarealer som garderobes. Alle utleiearealer skal leveres på FG nivå.

Utvendig skiltsystem skal gi et ryddig utseende

Ensartet skilting er planlagt på byggets fasade i 3. etasje med god eksponering mot Kjøpmannsgata. Prinsipp for skilting er tatt med i byggesøknaden.

Gjennomarbeidede tekniske føringer

Tekniske føringer i utleiearealene utføres generelt som åpne, synlige anlegg.

Det betyr at anleggene skal planlegges og utføres som en del av interiøret med høy kvalitet, bevisste farger og materialer.

Fokus på miljø under bygging

Prosjektet har knyttet til seg en solid lokal entreprenør. Under bygging vil det bli fokus på miljøfaktorer som begrenset bruk av fossile fyringsmidler og høy sorteringsgrad på avfall.

Bygningsmessige arbeider

Eksisterende tømmervegger (kasse) og -struktur vil rehabiliteres, forsterkes ved behov og renskes. Bygget får ny isolering/vindsperre og kledning utenfor tømmerveggene. Alle vinduer erstattes med vinduer i opprinnelig utførelse og omramming.

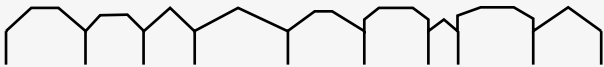
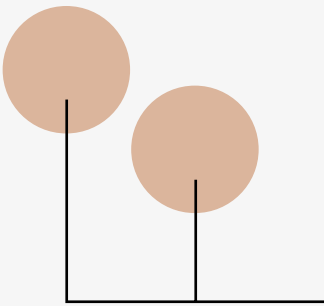
Takoppbygningen rives ned til undertak. Det bygges ny forsterket takbæring som tilfredsstillende krav til sikkerhet/snølast og ny fullisolert takkonstruksjon.

Dagens overlys erstattes med nye takvinduer, og det etableres en stor lyssjakt som får glasstak i nivå med de øvrige tak. Taket tekkes med rød tegl takstein, overlys etableres med kvalitets aluminiums- og glass-konstruksjoner.

Diverse krav prosjektet følger

Prosjektering og utførelse er i tråd med TEK 17 (begrensede dispensasjoner på grunn av antikvariske hensyn). Alle dekker i bygget forsterkes for å tilfredsstillende krav til sikkerhet i kontorbygg.

Branntekniske ytelser i tråd med dagens krav til brannmotstand og sikkerhet.



Eiendommens fellesfasiliteter

I hver etasje etablerer vi et hyggelig kjøkken. Her er det rom for både felles måltider, og for å samles for kaffe og prat.

Første etasje har ekstra møterom til felles bruk. Her er det plass for inntil 20 personer.

I omgivelsene rundt bygget er det flere flotte uteplasser og allmenninger i tilknytning til Nidelva.

I underetasjen er det lagt til rette for dem som ønsker å være aktive. To gode garderober har plass for klesskift og dusj, og det er dedikerte rom for sykkelparkering innendørs.

Det blir felles renovasjonsløsning for alle leietakere i 1. etasje.



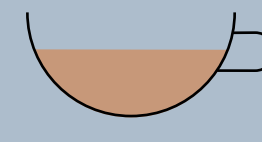
SYKKEL-
PARKERING



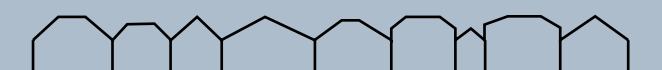
DUSJ OG
GARDEROBER



KJØKKEN MED
SPISEPLASS



Illustrasjonsbilder.



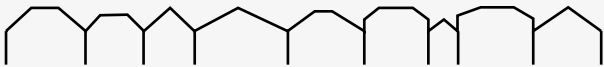


Plantegninger

Uansett hvor du sitter i dette bygget, vil du ta del i et historisk miljø – samtidig som du nyter godt av kvalitetskravene som er lagt til grunn. Kombinasjonen mellom trøndersk håndverksbygg, moderne arkitektur og interiørarkitektens valg av materialer kommer alle til gode. Inntrykket er robust og tidløst, men samtidig historisk.

Fleksible løsninger for små og store bedrifter
Plantegningene for alle etasjene viser løsning og areal per etasje for to bruksområder – at én bedrift bruker hele flaten, eller at flere leier hver sin del. Det er selvfølgelig mulig å leie flere etasjer samlet.

Etasje	Nettoareal	Bruttoareal
U. etasje	178 m ²	242 m ²
1. etasje	294 m ²	399 m ²
2. etasje	383 m ²	521 m ²
3. etasje	383 m ²	521 m ²
4. etasje	235 m ²	319 m ²
Totalt	1 473 m²	2 004 m²

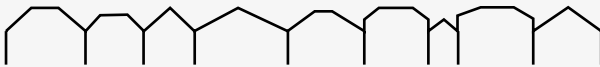
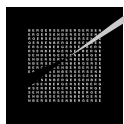
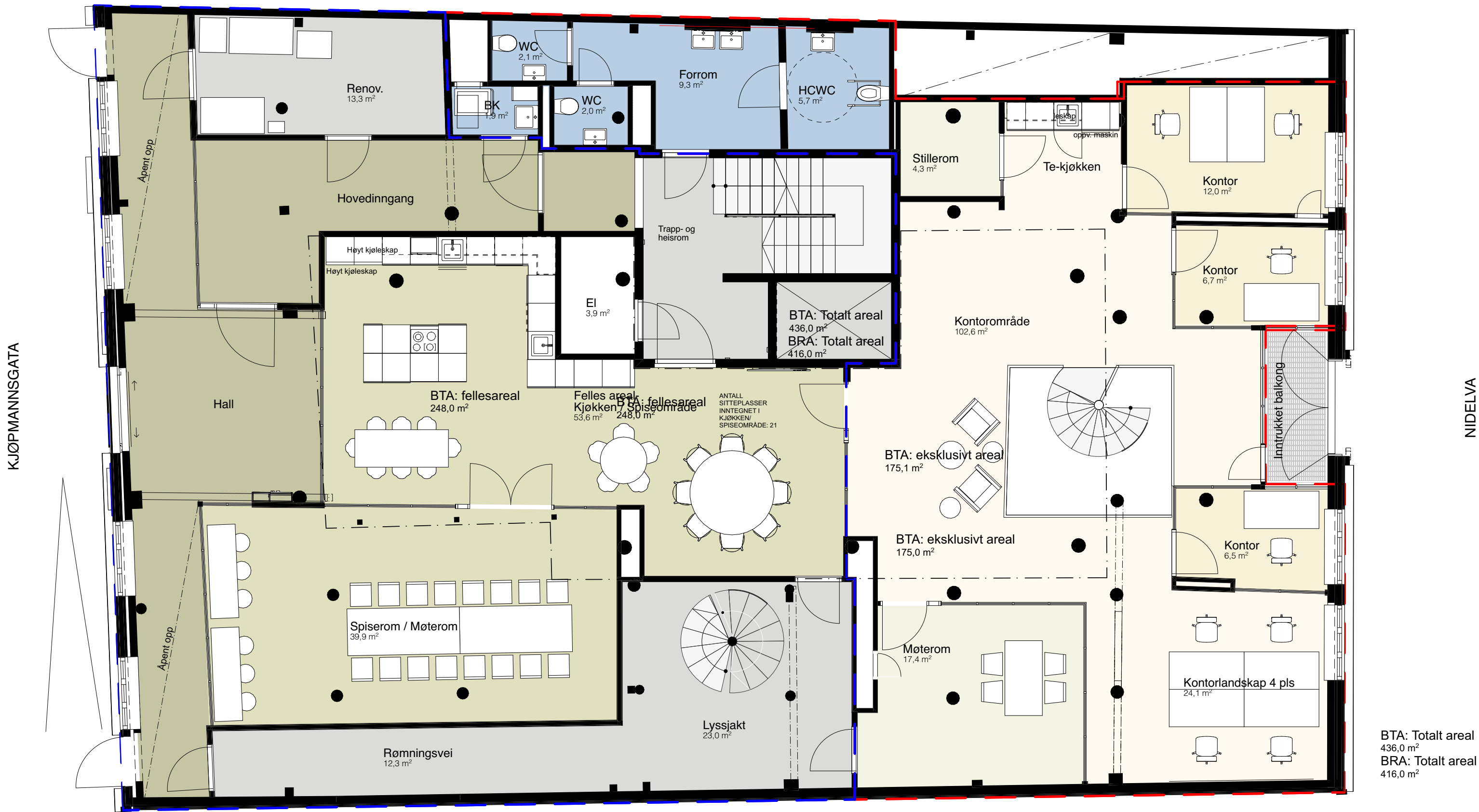


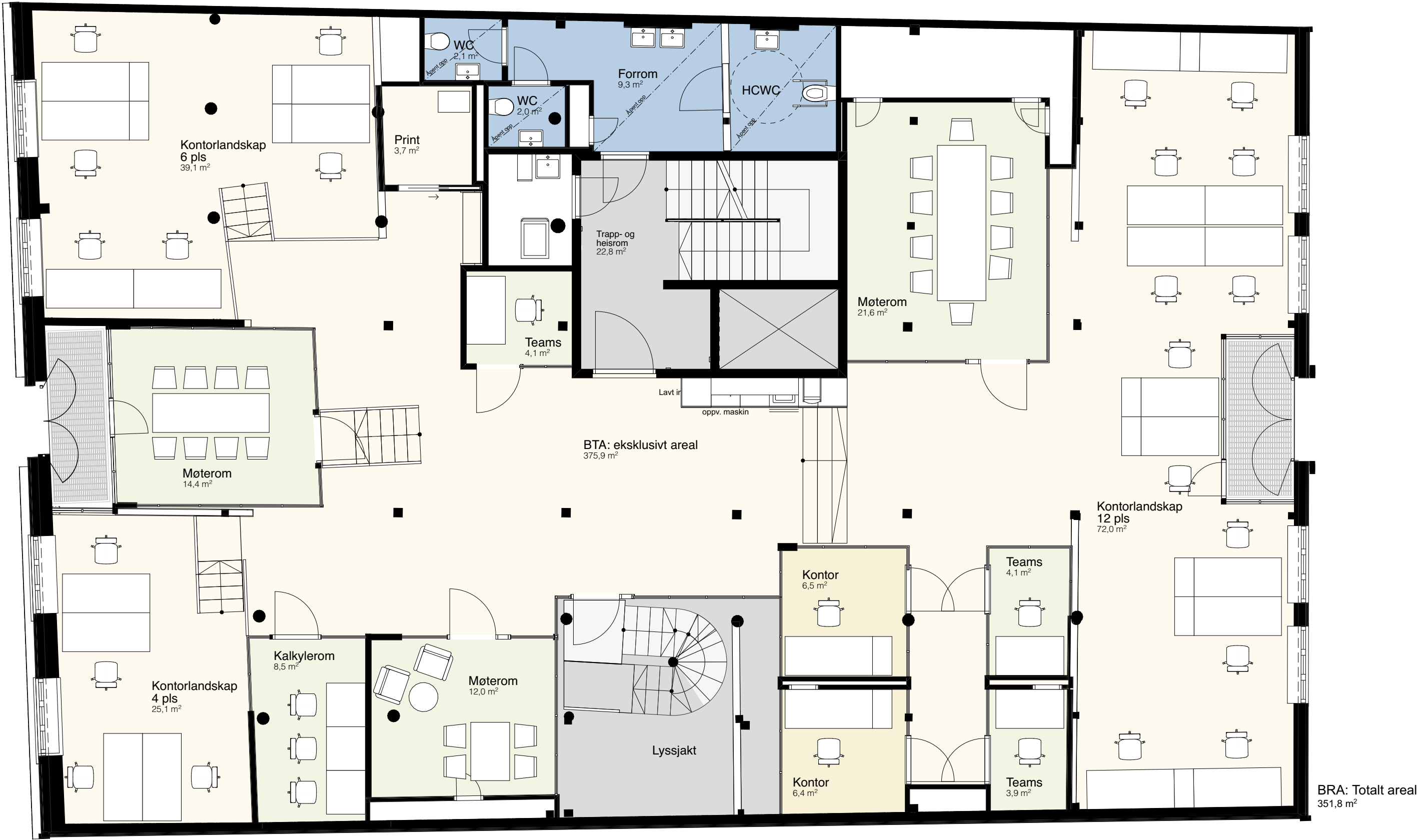
Denne etasjen er ledig!

1. etasje

- 1 stk møterom sosial sone, 20-25 pers.
- 1 stk resepsjon, 1-2 pers.
- 1 stk møterom, 8 pers.
- 1 stk multirom, 2 pers.
- 16 stk arbeidsplasser
- Kaffestasjon m/ 8-10 plasser
- Kopi/print
- Toaletter
- Avfallsrom

Bruttoareal (inkl. andel fellesareal)
399 m²

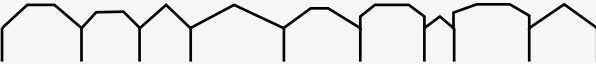
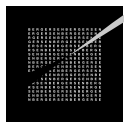




3. etasje

- 1 stk møterom, 8 pers.
- 1 stk møterom, 6 pers.
- 1 stk multirom, 2-3 pers.
- 32 stk arbeidsplasser
- Kaffestasjon m/ 8-10 plasser
- Kopi/print
- Toaletter

Bruttoareal (inkl. andel fellesareal)
521 m²

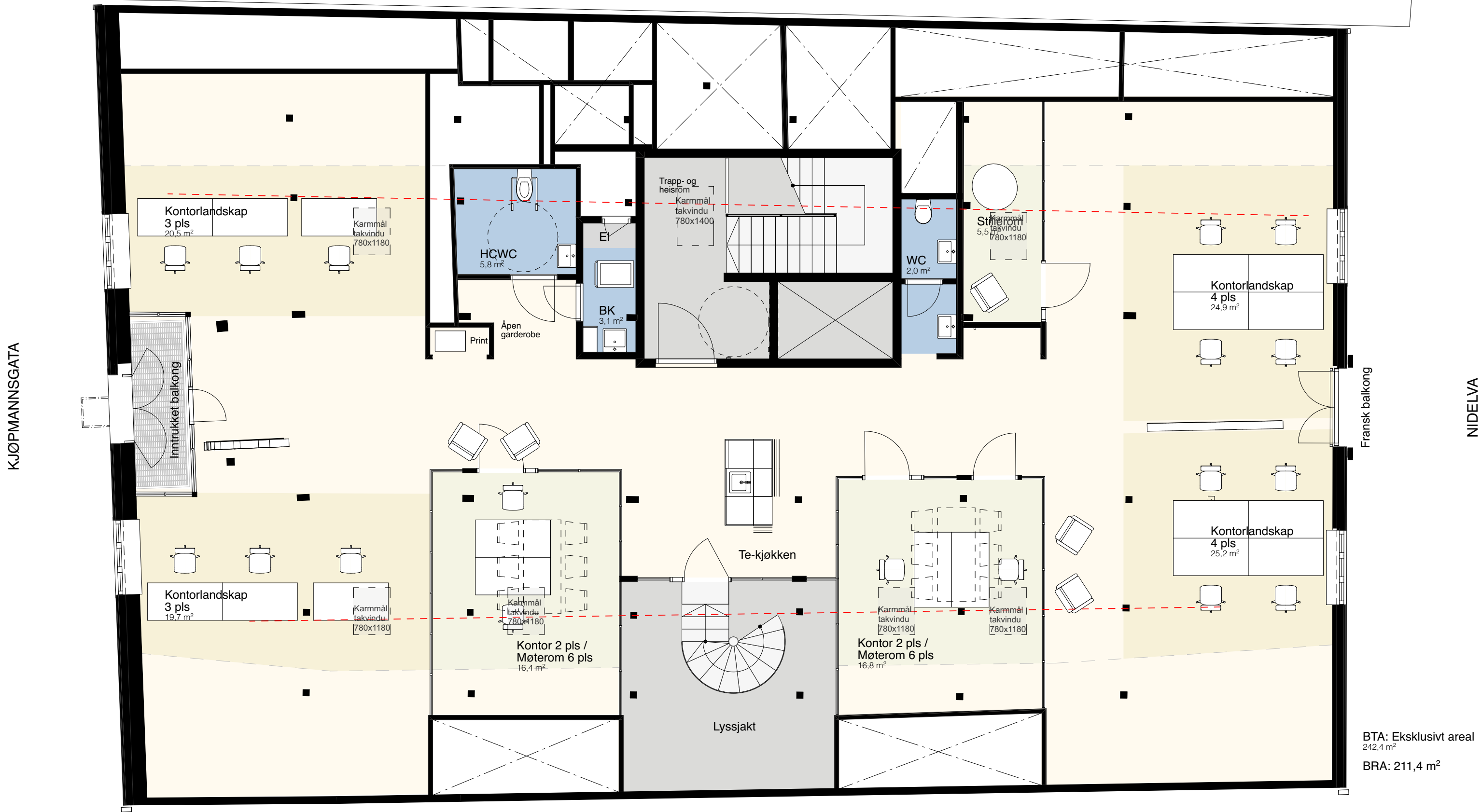


Denne etasjen er ledig!

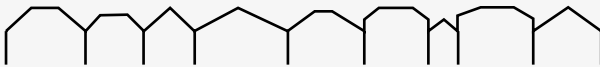
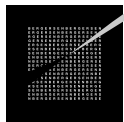
4. etasje

- 1 stk møterom, 4 pers.
- 2 stk multirom, 2-3 pers.
- 13 stk arbeidsplasser
- Kaffestasjon m/ 8-10 plasser
- Kopi/print
- Toaletter

Bruttoareal (inkl. andel fellesareal)
319 m²



BTA: Eksklusivt areal
242,4 m²
BRA: 211,4 m²

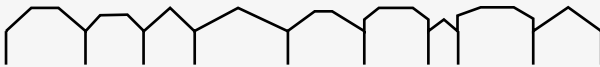
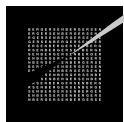
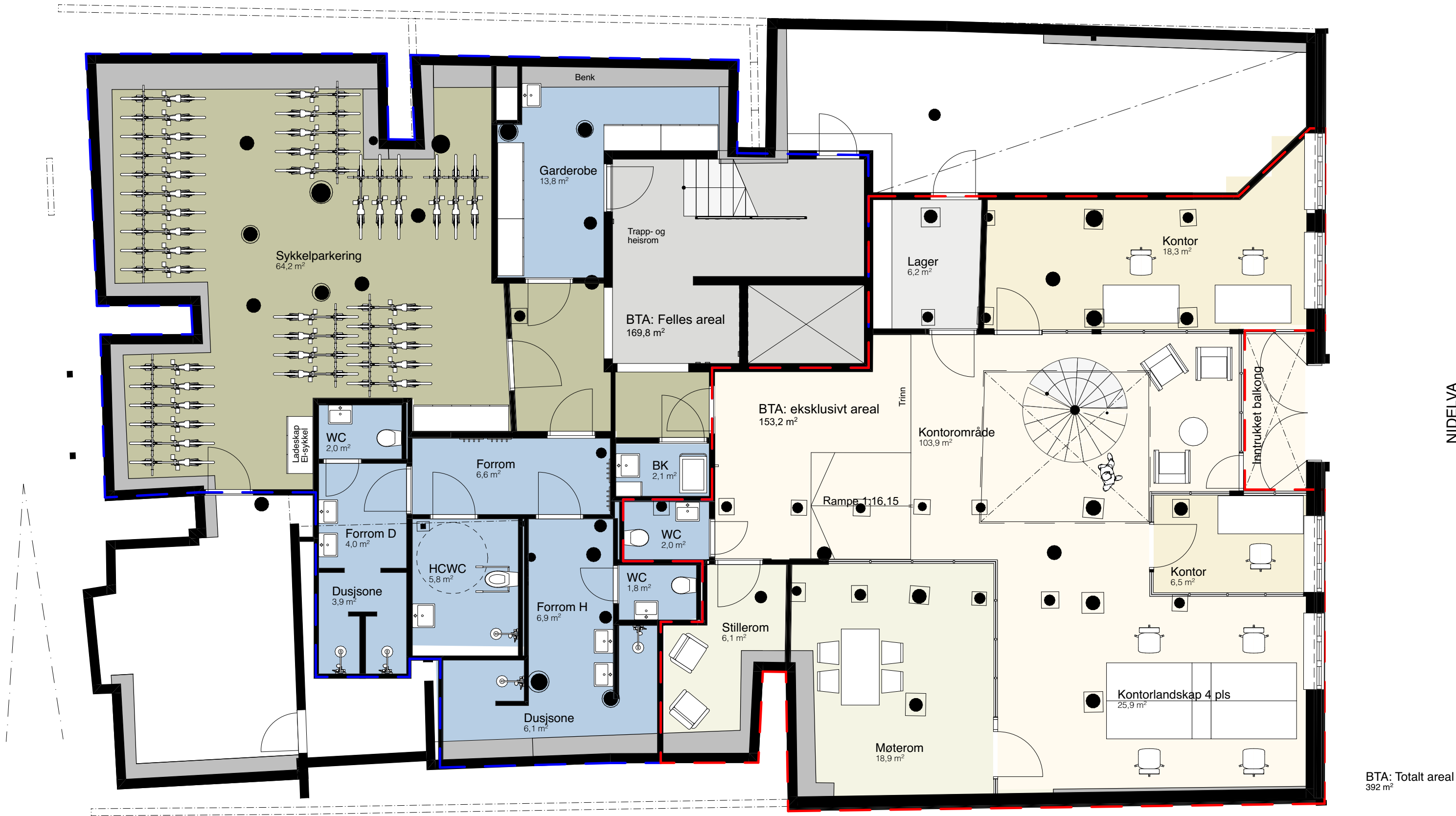


Denne etasjen er ledig!

Underetasje

- 1 stk multisone, 2-3 pers.
- 20 stk arbeidsplasser
- Kaffebar m/ 8-10 plasser
- Kopi/print
- Toaletter
- Garderober
- Sykkelparkering

Bruttoareal (inkl. andel fellesareal)
242 m²





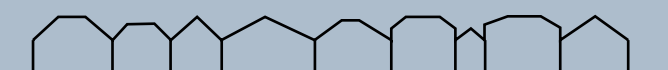
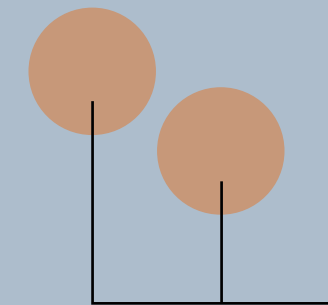
Fantastisk nærområde

Brygge Femten har en fantastisk beliggenhet. Det finnes neppe et område i byen som blir hyppigere tatt bilde av – både av fastboende og tilreisende.

Rusle over Torvet og opp mot en av de vakreste katedralene i Europa. Bestill mat på Michelin-restaurant, eller besøk en av de mange gründer- og teknologimiljøene som er etablert. Innen en radius på noen få hundre meter finner du det beste Trondheim har å by på.



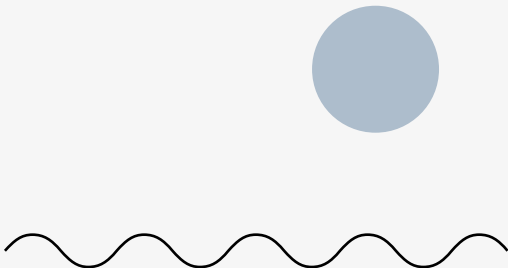
Gå gjennom Lykkens
portal på vei til lunsj!





Vollen mellom øvre og nede gateløp er en grønn lunge som gir et særegent inngangsparti. Opprinnelig ble den etablert for å skape avstand mellom by og brygger med tanke på brann.

Nydelig utsikt i alle retninger

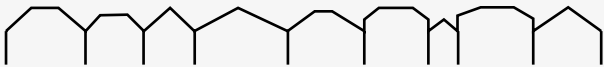


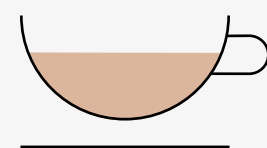
Ut av kontorvinduet ser man rett over til Baklandet.



Vis-à-vis Brygge 15 ligger Huitfeldtgården (til venstre i bildet), et storslagent bypalè i fransk-preget nyrennessanse. Kjøkk nabo å ha når det er tid for å leie staselige selskapslokaler.

Utsikt mot elva gir det lille ekstra i arbeidshverdagen. Naturen kommer tett innpå, og det er godt bare å sitte og se vannet som flyter stille. En og annen kajakk passerer, og er du heldig, får du øye på en leken oter.





Sjarmerende Bakklandet er nærmeste nabo

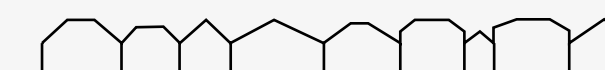
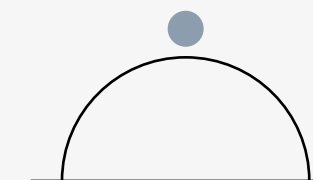
Den som har kontor i Brygge Femten, har kort vei til det aller meste. Og beste! De nærmeste lunsj-plassene ligger bare noen minutter unna.

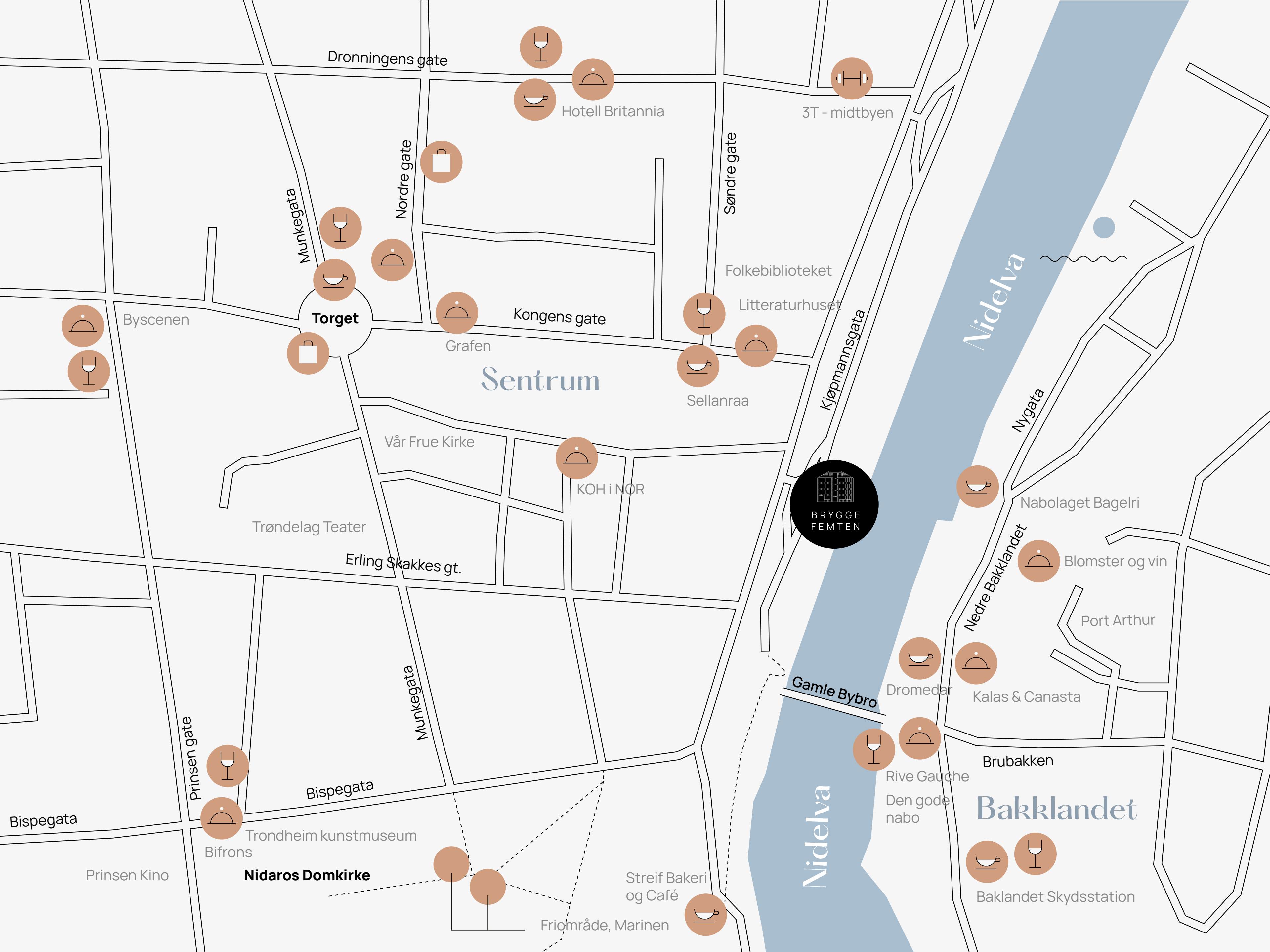


Det føles som om hele verden ligger i gangavstand

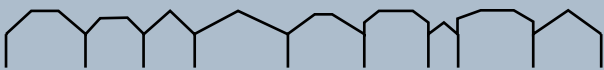


Bakklandet lokker med kaffebarer, restauranter, butikker og unike fotomotiver.





LUNSJ PÅ BAKKLANDET	200 m
SYKKELHEISEN TRAMPE	200 m
FOLKEBIBLIOTEKET	200 m
LITTERATURHUSET	220 m
SELLANRAA BOK & BAR	220 m
KOH I NOR	220 m
GRAFEN	290 m
RIVE GAUCHE	250 m
DEN GODE NABO	250 m
DROMEDAR	250 m
KALAS & CANASTA	280 m
BAKLANDET SKYDSSTATION	300 m
STREIF BAKERI OG CAFÉ	300 m
NABOLAGET BAGELRI	400 m
TORGET	450 m
BLOMSTER OG VIN	500 m
BRITANNIA HOTELL	500 m
BIFRONS	600 m
3T TRENINGSSENTER	350 m
BUSSHOLDEPLASS	550 m
TRONDHEIM KINO	550 m
NIDAROSDOMEN	450 m
BYSCENEN	700 m



Kong Sverre befestet byen med pæler i sjøen og elva

Trondheim har vært et handelssentrum i over 1000 år. Sjøveien til byen var enklest for både reising og frakt til langt ut på 1800-tallet, og bryggerrekka var en viktig brikke i handelsfolkets omgang med resten av Norge og andre land.

Byen vokser

Våren 1182 satte kong Sverre tett pæleverk – kraker – langs sjøen og elva helt opp til dagens brygger for å befeste Nidaros. Bebyggelsen i området var ordnet i langstrakte parseller på tvers av elveløpet, og fra 1100-tallet vokste den utover i Nidelva der trebrygger ble fylt med jord og stein.

Kjøpmannsgata før bybrannen i 1681 var tettpakket med sjøboder

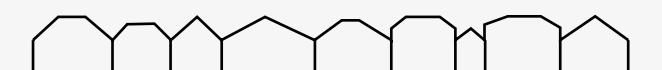
Før brannen lå bryggerrekka langs elva som i dag, og med tilhørende bolighus omtrent der som dagens husrekke ligger. Men det var ikke et åpent område. Mellom brygger og boliger lå tett med uthus, sjøboder og andre nødvendige bygg. Der ble blant annet eksport- og importvarene lagret – skinn, smør, tørrfisk, korn, tekstiler og vin. Noen av bryggene ble også brukt til bolig, og det ble sannsynligvis holdt husdyr i området.



Dette er virkelig historisk grunn. Mer enn folk flest aner!



Kong Sverre var leder for Birkebeinerne, som slåss hardt for å få kontroll over datidens Trondheim. Han befestet byen med pæler langs elva, og han anla borgen som vi fremdeles ser ruinene av på Sverresborg.



Tusen års historie

Bybrannen i 1681 la nesten hele byen øde

Brann var den evige trusselen innbyggerne i gamle trebyer måtte leve med. Denne brannen startet i et skip som drev inn mot kai. Ilden spredte seg og var eksplosjonsartet, sannsynligvis fordi kjøpmenn lagret krutt i flere av bryggene. Man tror at rundt 90 prosent av bygningene i byen ble ødelagt i brannen, deriblant det vi i dag kjenner som Kjøpmannsgata.

Det var tid for brede allmenninger og gater

Det var bare gått 30 år siden forrige brann som la byen i aske, og denne gangen hadde de høye herrer i byen lært. Byens magistraten ba kongen gi ordre om gjenoppbygging med brede gater. Dermed fikk Cicignon oppdrag om å lage en byplan som skulle hindre nye brannkatastrofer. Og mindre enn fem måneder etter brannen ble planen stadfestet av kongen.

Illustrasjonen fra 1859 med bryggene langs Kjøpmannsgata viser tydelig hvordan Cicignons byplan hadde dannet en moderne by med brede gater.



Kjøpmannsgata var det viktigste elementet i byplanen

Bredden på Kjøpmannsgata var ekstrem på Cicignons nye byplan, og den berørte noen av de beste eiendommene i byen. Et område på 60 alen (nesten 40 meter) skulle skille byen fra bryggene, og ingen sjøboder skulle reises. Det åpne området skulle fungere som branngate. I tillegg skulle vollen – som deler Kjøpmannsgata i to – være beskyttelse hvis byen ble angrepet fra øst. I bybrannene i 1708 og 1841 fikk innbyggerne oppleve at brannsikringen virket.



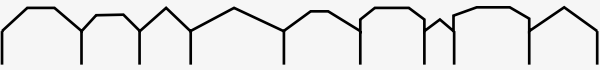
Et postkort som viser bryggene ved Nidelva ved begynnelsen av 1900-tallet.



Vollen ga beskyttelse mot øst. I dag har den mer preg av grønn lunge og gir området et åpent preg.

Kjøpmannsgata 15 – siste brygge som bygges på tradisjonell måte
Bryggerekka i Kjøpmannsgata ble totalskadet i bybrannen i 1681. Først i 1839 ble bryggerekka komplett igjen. Kjøpmannsgata 15 ble reist i 1857, samtidig med nr 69, 67 og 19. Disse bryggene var de siste som ble bygget med laft og bodinndeling, som var den tradisjonelle måten å gjøre det på.

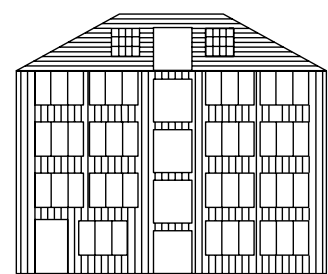
Prominente eiere på 1700-tallet
Eiendommen Kjøpmannsgata 15 har hatt mange eiere, blant annet familien Schøller. Cecilie Christine Schøller var blant landets aller rikeste, og pengene kom nettopp fra handelsvirksomhet med blant annet tømmer. Det var hun som fikk reist Stiftsgården i Trondheim – Nordens største trepalé – i årene 1774–78.





Ståle Dullum
Eiendomssjef, Region Midt/Nord

stale.dullum@olavthon.no
+ 47 916 61 538
thon.no



BRYGGE FEMTEN

