









ØVREBYEN KONGSVINGER

VEILEDER for reparasjon, vedlikehold og bevaring



En informasjonsbrosjyre fra Kongsvinger kommune

INNHOLD

- Forord ..... side 3
- Historikk ..... side 4
- Innledning ..... side 8
- Kart og foto ..... side 10
- Generelle råd ..... side 13
- Stilarter ..... side 14
- Relevante faguttrykk ..... side 15
- Viktige detaljer for bevaring av husets særpreg ..... side 16
- Viktige detaljer for hus i empirestil ..... side 17
- Viktige detaljer for hus i sveitserstil ..... side 18

BYGNING, ELEMENTER OG DETALJER

Utvending panel og etterisolering ..... side 20
Yttervegg ..... side 22
Paneltyper ..... side 23
Vindski, gesims, takrenner med nedløp ..... side 24
Ytterdør ..... side 26
Vindu ..... side 29
Takoppløft og arker ..... side 32
Taktekkingsmateriale, takvinduer, piper og beslag ..... side 34
Trapp, rekkverk, gjerde og port ..... side 36
Veranda og terrasse ..... side 38
Utbygging og fortetting ..... side 39
Tilbygg / påbygg ..... side 40
Feil restaurering og ombygging ..... side 42
Uthus, bevaring og endret bruk ..... side 44
Garasje ..... side 46
Materialbruk og farge ..... side 48
Utelampe og dørvrider ..... side 54
Skilt, reklame og solavskjerming ..... side 56
Postkasser, søppeldunker og varmepumpe ..... side 58
Universell utforming og tilgjengelighet ..... side 60

BYGNINGENS OMGIVELSER

Vårt felles ansvar for landskapet ..... side 64
Gater ..... side 66
Gårdsrom og gårdsplass ..... side 70
Gatelys ..... side 72
Belysningsprinsipper ..... side 73
Skilting ..... side 74
Mur og terreng ..... side 76
Innramming av hagen ..... side 78
Brannslokking/slokkeposter ..... side 80

BESTEMMELSER M.M.

Regulering av Øvrebyen ..... side 84
Plankart ..... side 86
Henvisninger ..... side 87

FORORD

Hvorfor er det viktig å ta vare på Øvrebyen? Og hvordan? For 40 år siden hastet det med å redde denne unike bydelen, og den første verneplanen etter den nye Plan- og bygningsloven ble utarbeidet. Planen satte en stopper for en storstilt riving og nybygging, og områdets preg og egenart er i stor grad bevart: en menneskelig målestokk, spor etter ulike historiske epoker, gatestruktur og gatemiljø. Vi trenger noen slike områder i byene våre, der historien er synlig til stede, for å gi oss opplevelse, kunnskap og glede. Øvrebyen har fått status som ett av våre nasjonale kulturhistoriske byområder av Riksantikvaren, og er av den grunn med i det såkalte *NB! Registeret*.

Hvordan bevarer man over tid? Bydelen skal jo leve og utvikle seg. Behov og funksjoner endrer seg, alderssammensetning forandrer seg, og biltettheten har økt.

Tidens tann gjør seg gjeldende – slitasje, erosjon og klimaendring. Hus og gjerder må vedlikeholdes og repareres. Trær og busker vokser og fornyes. Gatedekke, belysning, skilting og infrastruktur må fornyes og moderniseres.

De fleste av oss har bedre råd enn det som var vanlig for 40 år siden. En ekspansiv byggevarebransje, bugnende hagesentre og utallige livsstilblader vet dette, og tilbyr oss stadig nye og trendy løsninger for hvordan vi uopphørlig kan skifte ut og investere i hjemmene og uteområdene våre. Det handler vekselvis om modernisering og nostalgi. Det handler også om komfort: Mer boareal, varmere hus, større og flere bad, bedre utsikt, større vinduer, mer lettstelte overflater, flere garasjer og carporter. Stuegolv både inne og ute, tak over grillplassen, tak over inngangsdøra. Tørr, varm og snøfri adkomst, veranda og parkeringsplass. Lys – overalt; inne og ute og gjerne hele døgnet.

Ny teknologi gjør sitt inntog med paraboloantenner og varmepumper. Telefonkiosken er blitt en museumsgjenstand.

Hva kan vi gjøre for å bevare noe over tid i en slik situasjon? Det første vi bør tenke igjennom er at det er en rekke ting vi rett og slett kan la være å gjøre. Selv om vi har råd og selv om det er både praktisk og behagelig. Selv om reklamen frister, og det sosiale presset øker for å henge med i jaget etter det stadig flottere, nyere og dyrere. Å la være å gjøre ting er ofte overraskende vanskelig. Men det er i stor grad nettopp det bevaring handler om.

Det er uansett nok å ta seg til allikevel. Å bruke, stelle, vedlikeholde og tilpasse det gamle koster ikke alltid så mye penger, men det koster litt tid – og omtanke. Det krever litt interesse og kunnskap. Interesse for og glede over å bevare noe vakkert, og reparere på den riktige måten. Litt kunnskap om stilhistorie, materialer og gamle teknikker som fins i Øvrebyen.

Denne veilederen er ment å gi en innføring i slik kunnskap, å være en hjelp til å se verdien i å ta vare på detaljer og særpreg – det som er ekte.

Hvis vi kan snakke om at Øvrebyen har en sjel, så fins den både i gateløp, målestokk og materialer – men framfor alt i alle de små detaljene. Hvis de forsvinner eller forfalskes har vi ikke greid å ta vare på denne unike bydelen. Dette er først og fremst et ansvar som hviler på alle som bor i og bruker og er glade i Øvrebyen.

ØYSTEIN ØSTGAARD
ordfører i Kongsvinger
desember 2014

ØVREBYEN – GAMLE KONGSVINGER

Historikk ved **Trond Hagerud**

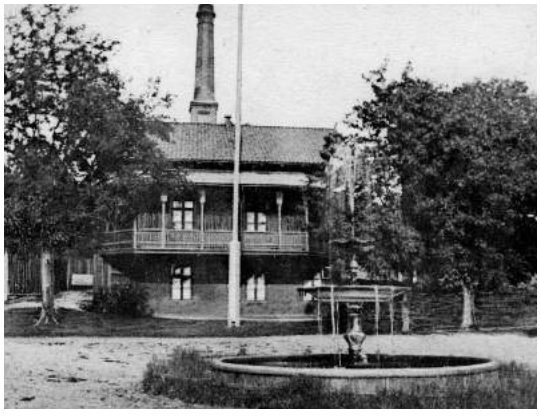
På midten av 1600-tallet flammet konfliktene opp mellom Sverige og Danmark om herredømmet rundt Kattegat og Øresund. Sverige, som på denne tiden var en stor og ekspansiv krigsmakt, var en konstant trussel for nabolandene. Som forsvar bygget derfor den danske kongen en forsvarslinje av festninger langs grensen, fra København i sør til Trondheim i nord.

KONGSVINGER FESTNING Til den viktige elveovergangen ved Glommakneet i Vinger kom kongens halvbror og stattholder i Norge, Ulrik Fredrik Gyldenløve, for å vurdere hvordan det viktige sundstedet kunne forsvares. Det han fikk se gjorde ham svært begeistret.
Terrenget var ideelt for forsvar mot en fremrykkende fiende. Elven svinger skarpt vestover ved sundstedet og danner en enorm vollgrav. Innenfor denne ruvet Tråstadberget over sundstedet, godt innenfor kanonkulenes rekkevidde.
Entusiastisk forsikret han kongen om at en skanse på dette stedet, med en besetning på 300 mann, kunne forsvare seg mot 10 000 fiender.

Kongen godkjente planene, og det ble bygget tre skanser. Den største – på toppen av berget – ble i 1682 oppgradert til festning, og i løpet av de neste fem årene la denne seg til rette som en hvilende ørn over terrenget mot grensen i øst.

KONGSVINGER LEIR I motsetning til festninger som ble bygget ved kysten, fantes det i bygda Vinger ingen by eller noe senter for handel eller håndverk. Den spredte befolkningen levde under krevende forhold og livberget seg av skogbruk, og det den karrige jorden kunne gi av utkomme. Festningens ingeniøroffiser fikk derfor i oppdrag å stikke ut tre langgater og to tverrgater i et rutenett i sydvestskråningen nedenfor festningsvollen.
Langgatene ble anlagt i rett linje ned fra festningens kanonbatteri for at en fremrykkende fiende lett skulle kunne sees og beskytes.

De første som bygde sine hus i den solfylte hellingen under festningen, var soldater fra artilleribesetningen og høyere funksjonærer. I løpet av få år på slutten av 1600-tallet og begynnelsen på 1700-tallet vokste det frem en bebyggelse av små tømmerhus og



Kongsvinger bad.



Kongsvinger hotell.

gårdstun for militære, handel og håndverk, som i dagligtale gikk under navnet Kongsvinger leir, eller bare Leiren.

En omfangsrik protokoll viser at det i 1720 var 35 hus i Leiren, de fleste lave en-etasjes bygninger med torvtak og to–tre rom. Med mange barn kunne det bli trangt, og bedre ble det ikke når huseierne gang på gang måtte innkvartere soldater fordi brakkene på festningen ikke strakk til. De fleste hadde bare stue og kjøkken, men alle hadde en hageflekk. Flere hadde stall og fjøs. De som bodde i husene hadde vært, eller var fortsatt, knyttet til festningen. Ikke alle eide husene de bodde i.

1700-tallet var preget av en lang fredstid. Kongsvinger leir hadde fått sitt første vertshus i 1706, og i 1753 ble det første landhandleriet opprettet.

I årene rundt århundreskiftet blomstret økonomien i området, og i løpet av få år reiste det seg nye, store og dominerende bygninger blant tømmerstuene i Leiren.

NAPOLEONSKRIGEN KOMMER TIL KONGSVINGER Napoleons herjinger i Europa brakte krig også til Kongsvinger. I perioden 1808 – 1814 angrep svenske styrker Kongsvinger to ganger, og hele Tråstadberget ble avskoget helt ned til Glomma. Det var katastrofale år for befolkningen i Leiren som opplevde krig, uår og sterk nød. Mange, spesielt unge og gamle, bukket under og folketallet i Leiren gikk tilbake. Fra grenseområdene strømmet også familier inn i Leiren for å søke beskyttelse under festningen.

HANDELSSENTER I DEN SVENSK-NORSKE UNIONEN Etter krigen heises det svenske unionsflagget på festningen, og dens betydning som forsvarsverk ble med ett borte. I løpet av få år legges garnisonen ned og de militære flyttet bort fra byen.
Befolkningen i Leiren ble kraftig redusert, og mange hus ble stående tomme og forfalt. Unionen åpnet derimot for nye muligheter, og i løpet av noen tiår utvikles Kongsvinger leir til et betydelig handels- og



Nærmest handelshuset til landhandler Balchen og den gamle vertshusgården på hjørnet av Storgata og Løkkegata.

kommunikasjonssentrum på den viktige kongeveien mellom Stockholm og Kristiania. Den livlige handelen la grunnlaget for etablering av kremmere, tollkammer, sparebank, vertshus, gjestgiveri, brennevinsbrenneri, fargeri, garveri og tobaksproduksjon. I tillegg ble både Hedmarks første avis og apotek etablert i Leiren i disse årene.

KJØPSTADEN KONGSVINGER Etter utrettelig arbeid av Ole Tommelstad ble Kongsvinger leir ved kongelig resolusjon av 15. april 1854 opprettet som kjøpstad – landets minste. Arealet var bare 0,9 km^2 og dekket husklyngen nedenfor festningsvollen.
Kjøpstaden tok festningens navn, Kongsvinger, og i løpet av noen år ble byområdet regulert, og de gamle gatene fikk navn for første gang. Byens nederste og største gate fikk navnet Løkkegata. Både festningen, Vinger kirke og Rolighed (i dag Kvinnemuseet) lå utenfor bygrensene.
Da nyheten spredte seg om at Kongsvinger var blitt kjøpstad, med handels- og håndverksprivilegier til dem som løste borgerbrev, så strømmet folk til. I løpet av det neste ti-året var det stor byggeaktivitet i den lille byen, og folketallet fordoblet seg.

Først i 1861 ble Storgata forlenget ned gjennom Balchens hage, og nye tomter reguleres og bebygges i den nye gata. I disse årene bygges det også nye veier og bru over Glomma. I 1862 står den nye jernbanestasjonen på den andre siden av Glomma klar, og jernbanestrekningen mellom Lillestrøm og Kongsvinger åpnes med stor festivitas med kong Carl XV tilstede. Med dette oppstod en todeling av byen, og den øvre bydelen under festningen ble etterhvert bare kalt Øvrebyen.

BYEN BLIR TODELT Fokuset for handels- og næringsdrivende flytter seg etter hvert nedover mot Glomma og til området rundt jernbanestasjonen, og bydelen gikk inn i en "tornerosesøvn" som varte fram til 1950-tallet.

Da landet igjen skulle bygges etter andre verdenskrig, ble det behov for nye og moderne boliger med bekvemmeligheter som strøm, innlagt vann og vannklosetter. I den lille byen Kongsvinger var det stor mangel på tomter og utbyggingsmuligheter, og området med de mange gamle og falleferdige bygningene under festningen ble aktuelt for ny bebyggelse. Noen mente at den beste løsningen ville være å rive slik at det i stedet kunne bygges moderne hus og småblokker. I løpet av noen år rives flere



Krysset Løkkegata – Storgata.
Malt av A. Hjersing, eier: Kongsvinger museum.



Kongsvinger 1854. Maleri Bernt Lund. (Priv. eie.)

av de gamle gårdene, og det oppstår ny bebyggelse på ledige tomter blant de gamle husene.

HARALD AAMODT REDDER DEN GAMLE BEBYGGELSEN Den som reddet den gamle trehusbebyggelsen var overrettssakfører og rittmester Harald Aamodt. Fra sitt hus øverst under festningen så han hvordan gamle hus ble kjøpt opp for rivning eller modernisering, og skrev opprørte og bekymrede brev til Riksantikvaren. Han fikk også viktig støtte av ordfører Norvald Strand.

Dette førte til at Riksantikvaren i 1966, som det første stedet i landet, startet med en regulering av Øvrebyen som spesialområde bevaring i henhold til den nye bygningsloven av 1965.

Gamle Kongsvinger har i dag en unik trehusbebyggelse som går tilbake til 1700-tallet som stolt vitner om byens og befolkningens strev og utvikling gjennom gode og dårlige tider i over 300 år.


Riv ruklet

Glåmdalen 1959 om Øvrebyen.



Nyhusgården 1959.



Nyhusgården 2007.



Odd Fellow-gården. Bygget som handelsgård for familien Heber på slutten av 1700-tallet. Fra Odd Fellow Losjens hjemmeside.



Aamodtgården. Bygget som bolig for material- og proviantforvalter Ole Roar Rynning i 1801.

INNLEDNING

Reparasjon, vedlikehold og bevaring

Bebyggelsen i Øvrebyen består av hus fra flere ulike tidsperioder. Bydelen er underlagt vern, som gjennom stadfestet reguleringsplan skal ivareta områdets kulturhistoriske egenart og verdi. Hver av disse periodene har sine særtrekk og sin egenart. For å kunne opprettholde de ulike særtrekkene og derved ta vare på bebyggelsens egenart og historie, er bevaringen av bygningenes ulike detaljer av største viktighet. De ulike epokene viser hvordan byen har vokst og utviklet seg gjennom tidene. Hvis det gjøres for store endringer, blir det vanskelig å lese historien. Det er derfor viktig å forholde seg tydelig til de skiftende stilarter.

Denne veilederen er ment å være en hjelp til eiere av bebyggelsen i Øvrebyen, men henvender seg også til alle som er interessert i byen og byens bebyggelse. Offentlige instanser og eiere av eldre bygg utenfor Øvrebyen vil også ha nytte av veilederen. Veiledernes intensjon er å dekke hele spekteret fra helhet til detaljer. Utearealer og det offentlige rom inngår også.

Ved å foreta et jevnlig og godt vedlikehold, vil en forlenge bygningens levetid. Noen ganger blir det likevel nødvendig å foreta utskifting av bygningsdeler. Det vil imidlertid ofte være påbudt å vurdere en utbedring/reparasjon fremfor utskifting.
Utgangspunktet i forbindelse med en utbedring må følgelig være å beholde mest mulig av den bestående bygningen. I de tilfeller utskifting ikke er til å unngå, er det viktig at den nye bygningsdelen er en nøyaktig kopi, slik at bygget opprettholder sin opprinnelig karakter og egenart.

Andre ganger kan det være aktuelt å gjøre endringer i bygningen, for eksempel ved påbygg eller tilbygg. Det må imidlertid i hvert enkelt tilfelle gjøres en konkret vurdering om påbygg/tilbygg kan tillates. Ved slike tiltak er det viktig å velge løsninger som harmonerer med den eksisterende bygningen.



Røhnegården mot nord.

Veilederen er ment å skulle være til hjelp i denne prosessen ved å gi råd, øke kunnskap om og forståelse for verdien og betydningen av bygningsvern. Da veilederen er basert på faglige råd, står det som regel "bør" istedenfor "skal" i omtalen av løsninger. Rådene er gitt ut fra et antikvarisk synspunkt.

I tilfeller der hus gjennom tidene er ombygget og endret, kan det være forsvarlig å tilbakeføre hele eller deler av bygningen til tidligere utseende. Eksempler kan være endringer som er gjort uten hensyn til estetikk eller at det er brukt materialer som ikke harmonerer med bygningen for øvrig. Forutsetningen bør være at tidligere utforming kan dokumenteres ved tegninger, fotografier eller på annen måte. Hvert tilfelle må vurderes for seg, og planlagte tiltak må drøftes med kommunen før tiltaket iverksettes. Det er viktig å bruke håndverkere som har kompetanse og forståelse for bygningsvern.
Reguleringsplanen for Øvrebyen ble stadfestet i 1975. På plankart side 78 vises hva som er regulert til spesialområde bevaring.

Før endring av bygg eller uteareal igangsettes, er det nødvendig å vurdere tiltaket i forhold til reguleringsplanens bestemmelser.
Vedlikehold og reparasjon av bygningsdeler er imidlertid ikke søknadspliktig. I tvilstilfeller er det viktig å ta kontakt med kommunen.

DET BESTE VERN ER VEDLIKEHOLD!



Lindbogården.



Georg Stangs gate.

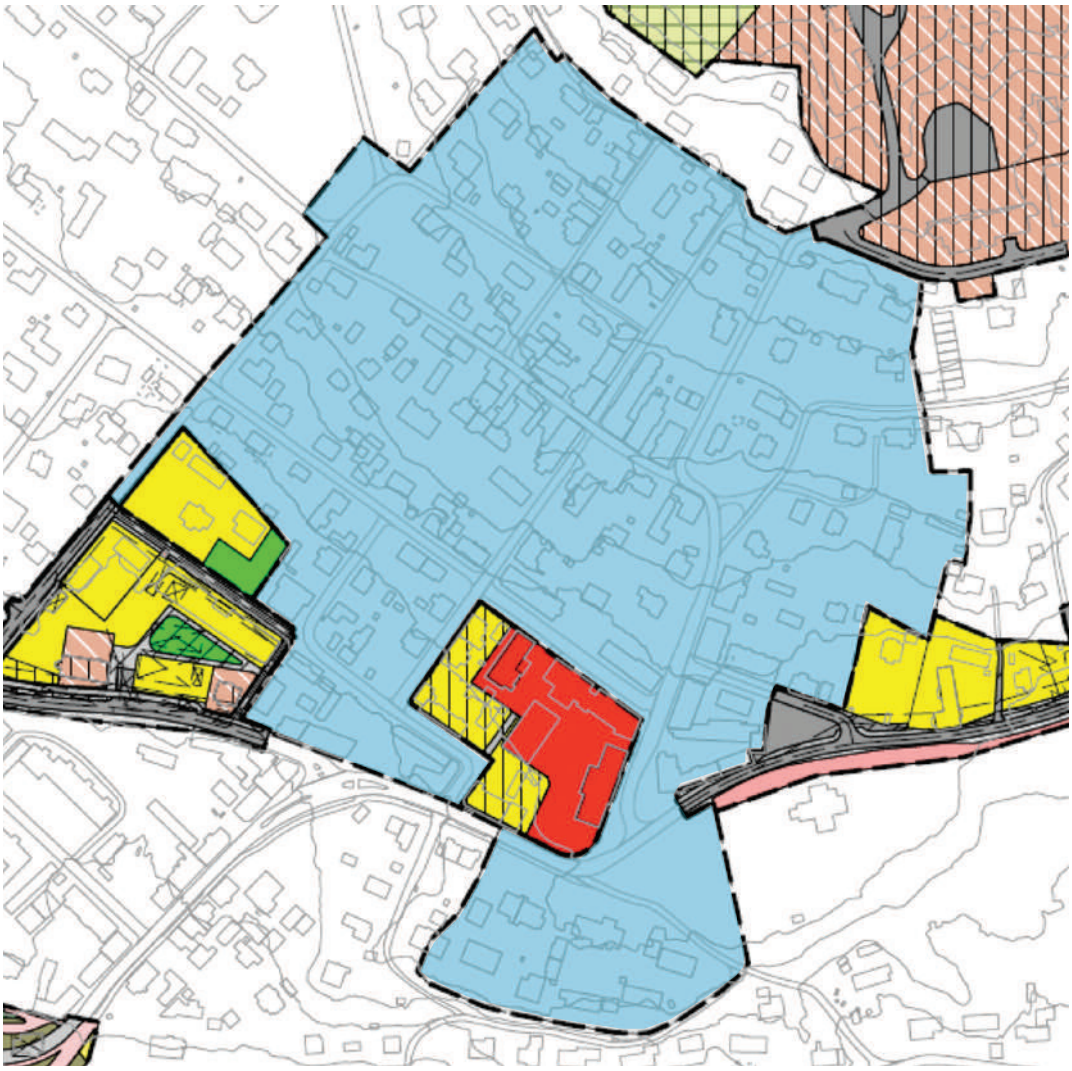


Baanrudgården.



Baanrudgården, veranda.

KART som angir bevaringsområdet



Avgrensningen av reguleringsplanen for Øvrebyen er markert med stiplet linje, planområdet er markert med blått. Nyere reguleringsplaner eller reguleringsendringer som erstatter deler av den opprinnelige reguleringsplanen er angitt med egne farger.



Brua med festningen i bakgrunnen.



Storgata mot syd.

FOTO som angir bevaringsområdet



Avgrensning av reguleringsplan for Øvrebyen markert på orto-foto.



Brugata, Mellandgården til venstre.



Nygata.

FLYFOTO av bevaringsområdet

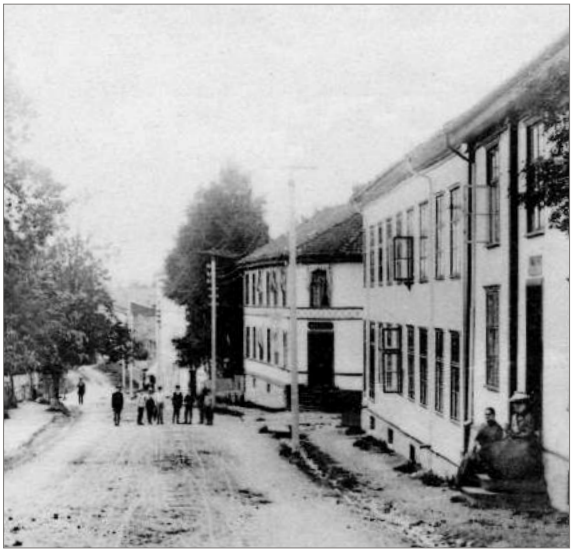




GENERELLE RÅD

Rådene som framkommer i veilederen er basert på grunnprinsipper innen bygningsvernet. De viktigste er:

- Øvrebyens særpregede miljø skal videreføres. Utforming av gårdsrom, gater og plasser er viktig for miljøet.
- Mest mulig av alle deler av bygningen skal bevares. Derfor må inngrepene ved vedlikehold eller utbedring være så begrenset som mulig.
- Det er bedre å vedlikeholde framfor å reparere, og det er bedre å reparere framfor å skifte ut.
- Det må brukes tradisjonelle materialer både ved vedlikehold og eventuell utskifting.
- Skjulte deler av bygningen (konstruksjon) er like viktige å ta vare på som de synlige (overflater).
- Hvis man må endre, er det bedre å føye noe til enn å fjerne originale eller gamle deler. Den beste bygningshistoriske dokumentasjon er selve bygningen.
- Gamle ombygginger og endringer av en bygning er ofte viktige å bevare. De kan fortelle om bygningens historie gjennom skiftende stilretninger og endret bruk.



Torvgata (i dag Øvre Langelandsveg).



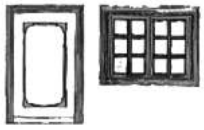
Kongsvinger i markedstiden.



Kirketorget, kirkeparaden 13. august 1905.

STILARTER

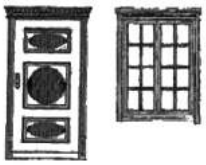




BAROKK CA 1650-1760

Forbildene ble utformet på 1500-tallet i Italia. Stilarten er pompøs, preget av overdådig ornamentikk, svungne linjer og symmetri. Husene er preget av store, bratte tak. Ytterkledningen er ofte stående tømmermannspanel, gjerne med profilerte overliggere. Opprinnelig har vindu tre ruter i hver ramme, senere to ruter slik skisse viser.

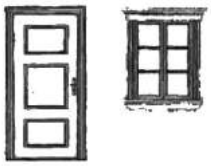




LOUIS-SEIZE CA 1780-1810

Stilarten danner en overgang mellom barokk/rokokko og empire. Barokkens vindusrammer som ofte hadde tre ruter i bredden, erstattes av rammer med bare to ruter. Listverk og dørfyllinger har karakteristiske smale riller og ofte ovale speil.

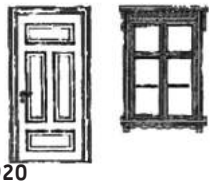




EMPIRE CA 1810-1870

Empirestilen er preget av strenghet, enkelhet og rene linjer. Den vanligste kledningen var stående tømmermanns-panel. Vinduene har færre sprosser. På små hus er det vanlig med tre ruter i høyden i hver ramme. Detaljene er enkle. I sen-empiren får dørene færre fyllinger og profileringen blir enklere.

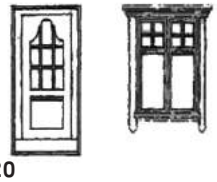




SVEITSERSTIL CA 1860-1920

Forbildene kommer fra Mellom-Europa, Syd-Tyskland, Østerrike og Sveits. Dette er den første stilarten som har trehusarkitektur som forbilde. Takkonstruksjonen muliggjør store takutspring. Vindusglass blir produsert i større formater, og krysspostvinduet er dominerende. Det blir benyttet pløyd, profilert kledning, som oftest stående. Gesims, vindski, dør- og vindusomramming er preget av detaljrik ornamentering.

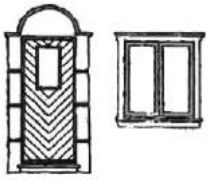




JUGENDSTIL CA 1890-1920

Stilarten er inspirert av organiske former fra naturen. Dessuten er husene preget av spiss takvinkel og kryss-postvinduet med mindre ruter i øverste ramme. Trefagsvindu er ofte benyttet. Foto viser et såkalt mansardtak. Taket er delt i to deler, hvorav den ene er trukket ned over øverste etasje.

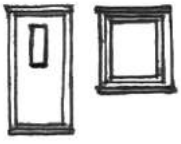




FUNKSJONALISMEN CA 1925-1940

Funksjonalismen ("funkis") oppstår på slutten av 1920-tallet som en reaksjon på fortidens stilkopiering og ornamentikk. Arkitekturen er preget av flate tak, liggende panel og sammenhengende vinduer uten sprosser. Vinduene er gjerne plassert mot hverandre i hjørnet.



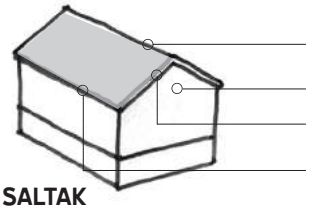


ETTERKRIGSARKITEKTUR CA 1945-1960

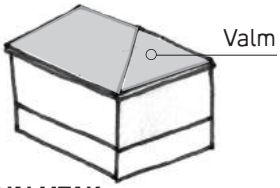
Etterkrigstiden var preget av ressursknapphet og førte til rasjonelle og enkle boliger. En viktig forutsetning for den omfattende boligbyggingen var opprettelsen av Husbanken. Husbanken kom med typehuskatalog allerede i 1946. Eksemplene her viste funksjonelle, enkle og kompakte hus. Typiske eksempler er hus i en etasje og sokkeletasje, gjerne med fast kubisk form.

RELEVANTE FAGUTTRYKK

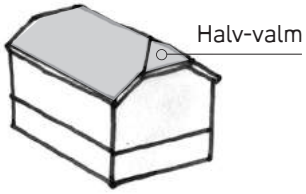
TAKFORMER



SALTAK



VALMTAK



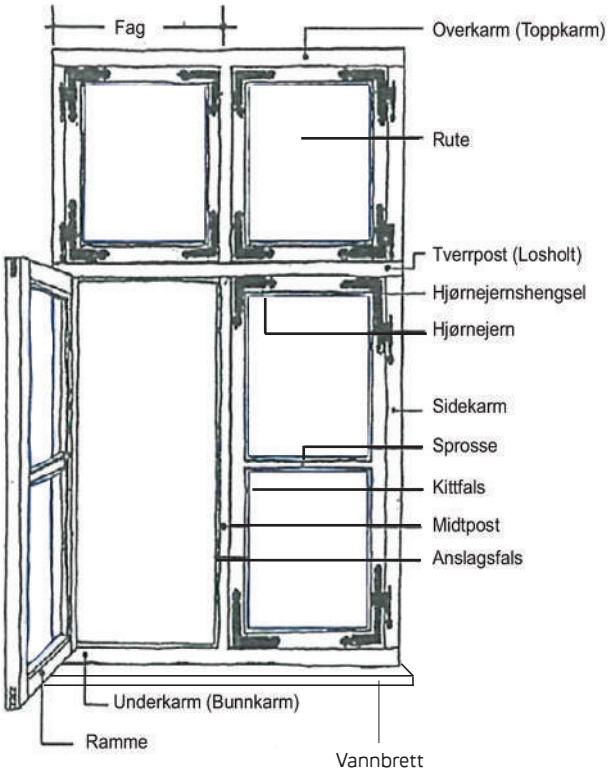
HALV-VALMET TAK

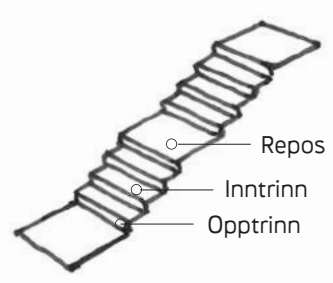


PULTTAK



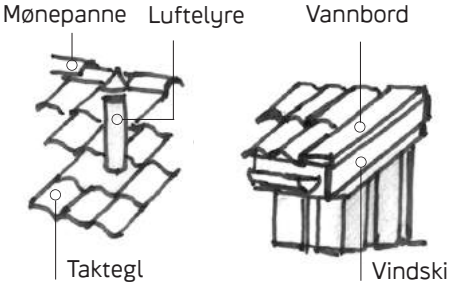
MANSARDTAK





TRAPP

RETTLØPSTRAPP



TAK

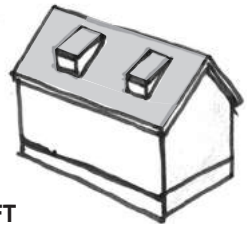
TAKUTSNITT

ARK OG TAKOPPLØFT



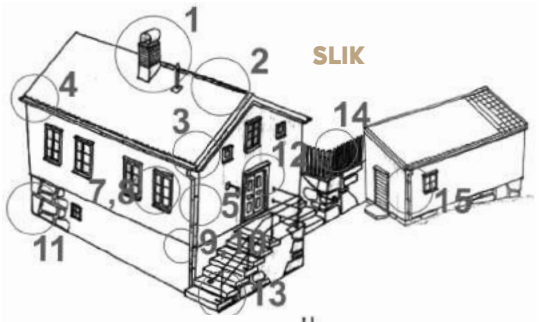
ARK



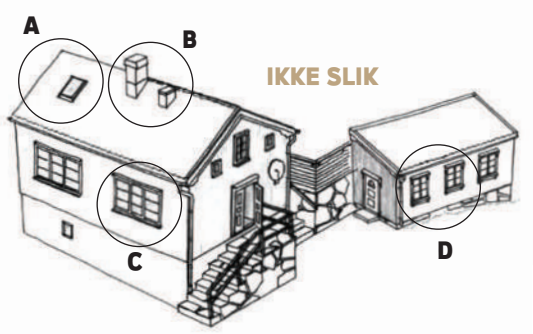


TAKOPPLØFT

VIKTIGE DETALJER for bevaring av husets særpreg







IKKE SLIK SLIK



To hus med lik stilart. Til høyre inntakt i original utførelse. Til venstre uheldig vindusutskifting endrer husets særpreg.

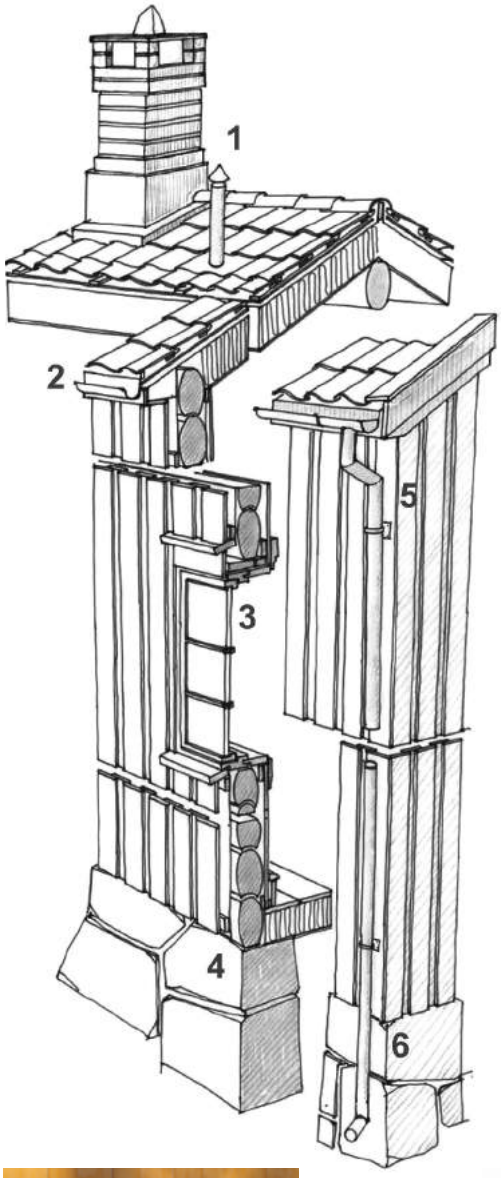
SLIK

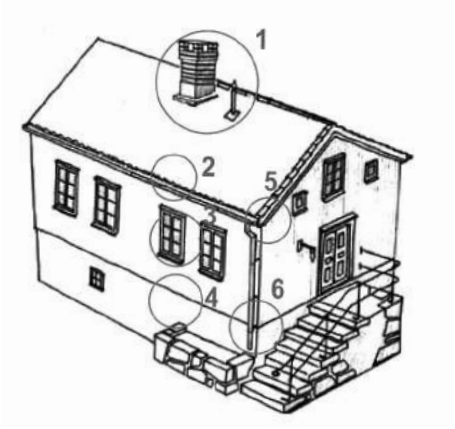
1) Tradisjonell utførelse av pipe i tegl. Pipe må ikke beslås i sin helhet.
2) Original taktekking i tegl. Ved utskifting må tegltakstein i opprinnelig farge og form benyttes. Unngå takstein med kunstig fargespill.
3) Utforming av gesims og vindski som opprinnelig.
4) Utkraging og dimensjonering av tak både ved gavl og gesims som opprinnelig, med tilhørende takrenne og nedløp.
5) Originalt panel. Ved utskifting må material-type, dimensjon, profil og avstand mellom overliggere beholdes. Det skal brukes høvlet, glatt kledning.
6) Ved endring av farge bør det gjøres en under-søkelse av tidligere malingslag ved å skrape forsiktig.
7) Vindustype med opprinnelig inndeling, størrelse, dimensjoner på karm og ramme, materialbruk, hengsling, glass- og sprossetype. Gamle, opprinnelige vinduer bør restaureres. Ved eventuell utskifting må det gamle vinduet benyttes som mal for det nye.
8) Profil og dimensjon på listverk/vannbrett for vindu må opprettholdes med samme dimensjon og utførelse som opprinnelig.
9) Det bør være en helhetlig design for gate- og husnummerskilt tilpasset stedets tradisjon.
10) Overgang vegg og grunnmur (se side 22).
11) Grunnmur i naturstein. Opprinnelig utforming bør beholdes.
12) Hovedinngangsdør i opprinnelig utførelse. Fra et antikvarisk synspunkt skal dør slå innover.
13) Tradisjonell utførelse av trapp og forstøtnings-murer med tilhørende rekkverk i smijern.
14) Natursteinsmur med gjerde i smijern el. stakitt.
15) Original utforming av bod.

IKKE SLIK

A) Takvindu.
B) Beslått pipe og lyre.
C) Tre-fagsvindu fra 40- og 50-tallet.
D) Bolighusvindu i bod i forbindelse med bruksendring.

VIKTIGE DETALJER for hus i empirestil





1) Detaljutsnitt for yttertak med pipe og avtrekkslyre.

2) Detaljutsnitt ved gesims. Gesimsen er tilpasset riktig vindskiutforming (se side 24).

3) Detaljutsnitt ved vindu.

4) Detaljutsnitt ved grunnmur. Unngå å etterisolere tømmervegger utvendig.

5) Detaljutsnitt ved hushjørne. Riktig utforming av vindski, gesims og takrenne med nedløp (se side 24).

6) Detaljutsnitt ved hushjørne og grunnmur. Dimensjonering og profilering av panel har stor betydning. Dessuten er det viktig å velge samme avstand mellom bordene, og samme bordbredde som opprinnelig. Det bør benyttes høvlet, glatt kledning.

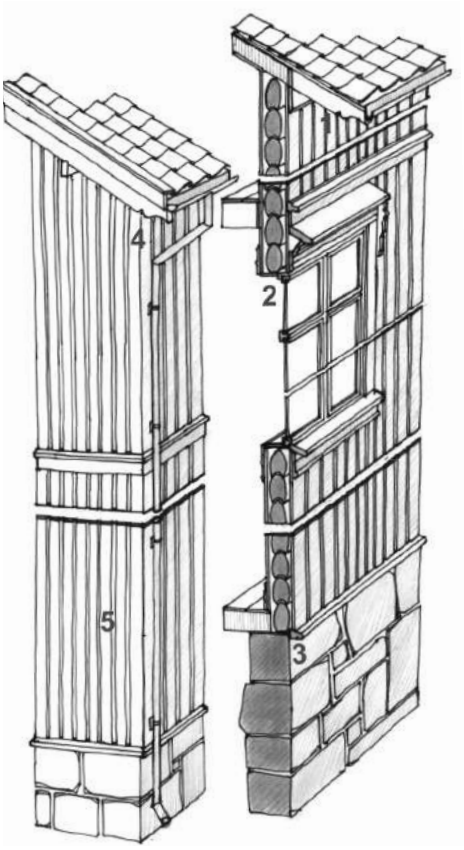


Godt vedlikeholdt vindu med omramming.



Godt eksempel på bevaring av hus i empirestil.

VIKTIGE DETALJER for hus i sveitserstil





1) Detaljutsnitt ved gesims. Gesimsen er tilpasset opprinnelig vindskiutforming.

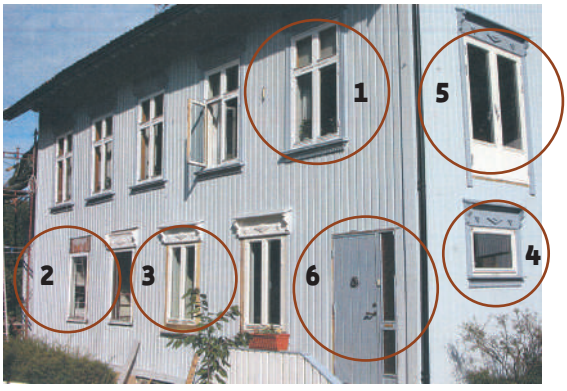
2) Detaljutsnitt ved vindu.

3) Detaljutsnitt ved grunnmur.
Unngå å etterisolere tømmervegger.

4) Utforming av vindski, gesims og takrenne med nedløp som opprinnelig. Tegltekking av tak avsluttet med vindski- og vannbord.

5) Dimensjonering og profilering av panel har stor betydning. Det bør benyttes panel tilsvarende opprinnelig type. Det bør benyttes høvlet, glatt kledning.

Eksempel på hus i sveitserstil, feil restaurering pågår.



1) Opprinnelig vindustype krysspost.
2) Utskifting til vippevindu.
3) Utskifting til to-fagsvindu.
4) Feil vindu, ukjent for stilarten.
5) Vindu erstattet med dør til framtidig veranda.
6) Dør type standard, ukjent for stilarten.



Originalt hus i sveitserstil med lektepanel.



BYGNING, ELEMENTER OG DETALJER ▶

YTTERVEGG, utvendig panel og etterisolering

Når det må foretas utbedring av yttervegg, bør mest mulig av det eksisterende panelet bevares. Bare kledning og øvrige fasade-elementer som er ødelagt av råte eller skadet på annen måte, bør skiftes ut. Det nye panelet må være identisk med det opprinnelige.

Eldre bebyggelse hadde alltid høvlet panel. Uhøvlet virke bør derfor unngås. Uhøvlet virke gir en svært ru overflate, mens høvlet overflate gir den riktige, glatte overflaten. Det bør etterstrebes bruk av kjerneved, da den er naturlig impregnert og miljøvennlig.

Det bør ikke brukes trykkimpregnert trevirke som kledningsmateriale i gamle hus.

Når fasader skal males, bør veggen kun skrapes, eller det kan benyttes malingsfjerner. Det må ikke foretas sliping med pussemaskin/vinkelsliper, da slik bruk lett kan ødelegge overflaten og derved endre strukturen.

Sandblåsing for å fjerne maling må ikke benyttes. Sandblåsing medfører skade på den myke delen av veden.

Høytrykkspyling bør unngås på grunn av skadelig fukt i veggen.

Ved utskifting av panel, er det viktig å sørge for at overgang til vindu blir riktig utført.



Eksempel på godt vedlikehold av viktige detaljer.

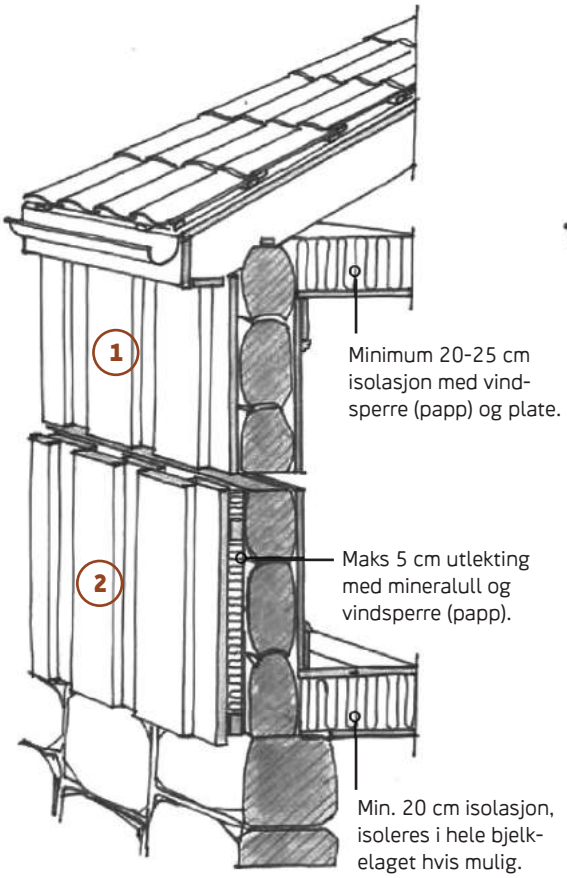


Eksempel på bolighus og uthus med god detaljering.

GODE RÅD

- Begrens utskifting av eksisterende panel
- Må panelet skiftes, bør nytt panel være av samme type som det eksisterende (dersom det er tidsriktig)
- Bruk høvlet kjerneved – ikke uhøvlet, trykkimpregnert trevirke
- Vær påpasselig med tilslutning mellom utvendig panel og vindusbelistning

Omfattende renovering, utskifting av panel og vinduer i forbindelse med etterisolering, er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

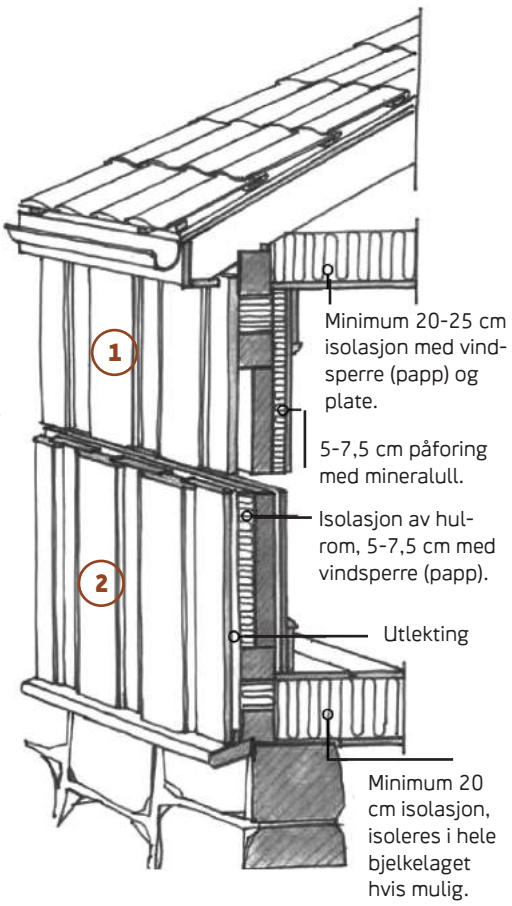


1) Original utførelse uten isolasjon av vegg.
2) Mulig etterisolering hvis panel må skiftes.

ETTERISOLERING AV TØMMERHUS

For tømmervegger er det viktigst at det tettes med vindsperre. Tømmeret i seg selv har bra isolasjonsevne. Isolasjon av yttervegger bør unngås både innvendig og utvendig. Negative konsekvenser for bevaringsverdige hus når det skal etterisoleres utvendig, er at originalt panel må skiftes og at vinduer må flyttes for at de ikke skal bli plassert for dypt i vegglivet.

Innvendig etterisolering har negative konsekvenser ved at vinduer må påfores og at lister må demonteres. Det kan oppstå store problemer med å få dette utført sammen med en bevaring av originalt listverk.



1) Mulig etterisolering innvendig.
2) Etterisolering av hulrom hvis panel må skiftes.

ETTERISOLERING AV HUS I REISVERK

Reisverkshus bygget før 1900 har grove dimensjoner i stolpeverket og kan ha et hulrom på inntil 7,5 cm bak ytterkledningen. Dette hulrommet kan isoleres med f.eks. skum, mineralull, ol. Resultatene ved skuminnblåsning har ikke alltid vært gode, hulrommet blir tett, og en mister luftingen bak panelet. Fordelen er at panelet kan bevares. Ved fjerning av panel kan hulrommet isoleres og vindtettes og ny, utvendig panel kan monteres på utlekting.

YTTERVEGG, utvendig panel

Varmetapet i gamle hus er størst ved gulv og tak, og det er etterisolering av disse bygningsdelene som gir størst effekt. Isolering av gulv og tak påvirker i liten grad husets utseende, og er følgelig ikke like problematisk som isolering av vegger. En skal imidlertid være oppmerksom på at utvendig etterisolering av tak ofte medfører at vindski og gesims blir overdimensjonerte.

Dersom ytterveggene må isoleres, kan dette gjøres på to måter, innvendig eller utvendig. En viktig fordel ved innvendig isolering er at husets eksteriør ikke endres. Vinduer, dører og yttepanel påvirkes ikke. Varmetap kan også reduseres ved at tettingen/dyttingen rundt vinduer forbedres, og ved at vinduer med enkeltglass ettermonteres med innvendige varevinduer.

Utvendig isolering er imidlertid varmeøkonomisk mer effektiv ved at hele huset "pakkes inn". Dersom ytterpanelet er så dårlig at det må skiftes, er utvendig isolering en god løsning. Ulempen ved utvendig isolering er imidlertid at takutstikk/gesims blir mindre, og at husets eksteriør som følge av dette endres.
Utvendig isolering innebærer også at det blir større avstand mellom vegg og grunnmur (veggen vil stikke lengre ut enn kjellermuren). For å minimalisere den negative effekten, må det ikke foretas en utlekting på mer enn 5 cm.

Energieffektivisering i eksisterende bygninger, se:
http://www.riksantikvaren.no/Norsk/Tema/Energisparing/Publikasjoner/



Over: Uheldig konsekvens ved utvendig etterisolering. For stor avstand fra veggliv til grunnmur p.g.a. utvendig etterisolering.



Eksempel som viser maksimal avstand mellom veggliv og grunnmur ved etterisolering (5 cm).

PANELTYPER

Stående panel med over- og underligger er det naturlige valg på laftede tømmerhus fordi en ikke trenger ekstra spikerslag. De mest brukte paneltyper:

A) Tømmermannspanel, også betegnet som "over- og underliggerpanel" er den mest utbredte paneltypen. Fasadens karakter og dens homogene flatevirkning er avhengig av at bredden på underbord er vesentlig smalere enn overbord.

B) Lektepanel er også mye brukt. Dette er brede panelbord montert inntil hverandre med lekt i som dekker skjøten. Utbredt i alle stilarter, også sveitserperioden. Bredde på lekte fra 4 til 6 cm.

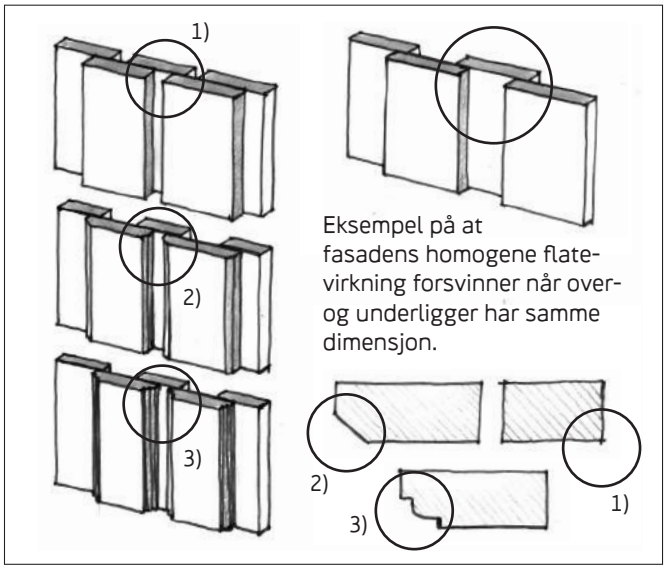
C) Staffpanel, Kledningsbord med not og fjær, som ble brukt både som stående og liggende kledning. Paneltypen var den mest anvendte på hus i sveitserstil.

D) Skyggepanel, kledningsbord med not og fjær, også kalt pløyd panel. Mye brukt på hus i sveitserstil kombinert med dekorative utskjæringer.

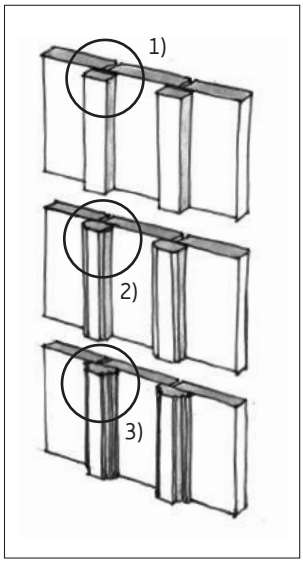
E) Låvepanel, mye brukt på nyttehus. Brede panelbord montert inntil hverandre på lekter.

1) Kantet panel
2) Faset panel
3) Profilert panel

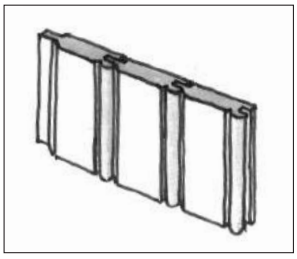
A) TØMMERMANNSPANEL



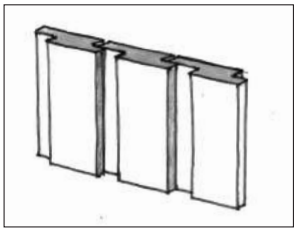
B) LEKTEPANEL



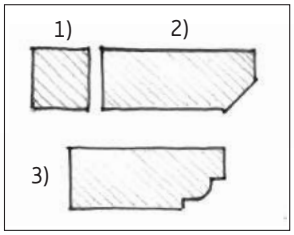
C) STAFFPANEL



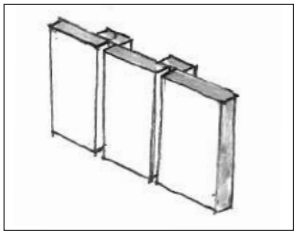
D) SKYGGEPANEL



PANELPROFILER



E) LÅVEPANEL

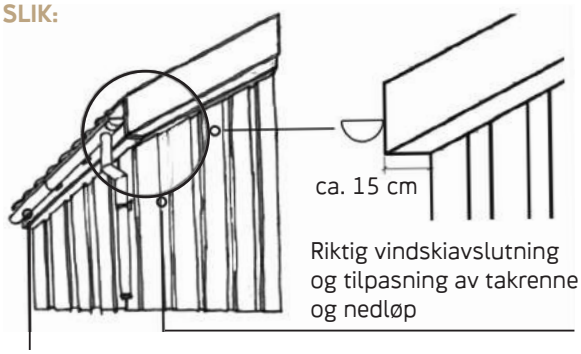


VINDSKI, GESIMS, TAKRENNER MED NEDLØP

Takutspring og vindski ble i sin tid omhyggelig dimensjonert med tanke på en estetisk god løsning, både når det gjaldt gavl med vindski og gesims. Hver stilart hadde sine karakteristiske løsninger, med individuelle og stedstypiske variasjoner. Ved vedlikehold, reparasjon og etterisolering av tak ser en ofte eksempler på manglende forståelse for viktige detaljer. Hvis takutspring er for stort og gesimskassen for kraftig, oppstår uheldig utforming av vindski ved gesims ("eseløre").

Vindskiene er viktige for husets utseende og bør derfor beholdes. Vindskier er den bygningsdelen som oftest må byttes. Derfor er det få hus som har bevart original og riktig utforming på vindskiene. Dersom noe må skiftes ut, er det viktig å kopiere nøyaktig. Vannbord på vindskiene skal ikke beslås. Sørg heller for å bruke så godt trevirke som mulig.

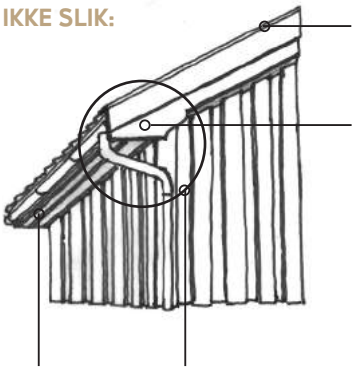
SLIK:



For lufting av tak, utklossing av takrenne.

Riktig utforming av vindski oppnås ved bevisst tilpasning av gesimskasse.

IKKE SLIK:



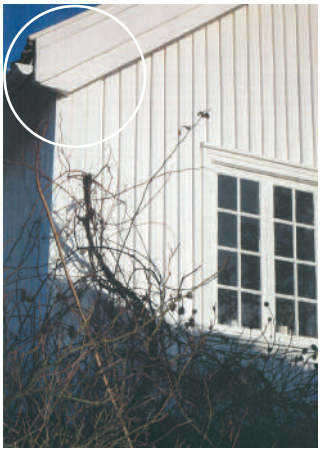
For stort takutspring og uheldige luftespalter.

Uheldig vindskiavslutning og uheldig tilpasning av nedløp på feil side av hjørne.





Til venstre: God utforming av vindski. Til høyre: Dårlig utforming av vindski ved etterisolering av tak. Overdimensjonert og uheldig detaljering ved møne.

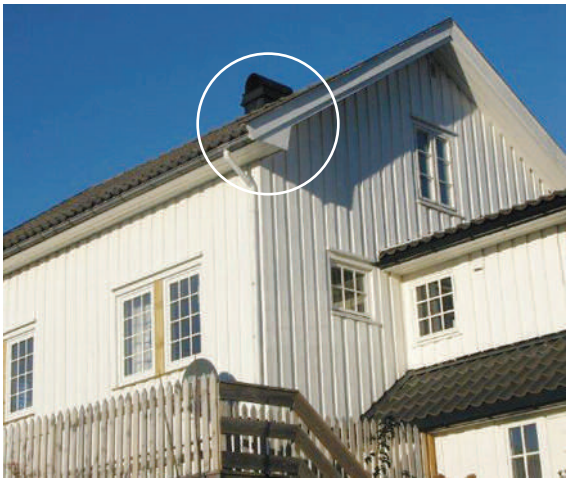


Godt eksempel på gesims med takrenne og nedløp.





To uheldige eksempler på takrenne, gesims og nedløp.



Typisk eksempel på for stort takutspring og vindski med "eseløre".



Barokk, original utførelse med forbilledlig utforming av vindski og vindusomramming.

GODE RÅD

- Vindski skal utføres i tradisjonell utførelse, og ikke overdimensjoneres.
- Det skal være en enkel avslutning og ikke «eselører».
- Det frarådes å benytte trykkimpregnert virke.
- Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting.
- Ved restaurering bør det benyttes takrenner og nedløp i sink, kobber eller galvanisert stål.
- Plast eller plastbelagt stål er materialer som ikke bør benyttes.
- For å begrense ising og istapper, kan det benyttes varmekabler i rennene.

Reparasjon av tak med konsekvenser for vindski og gesims er søknadspliktig jf. reg. bestemmelse.

YTTERDØR

Husets inngangsdør har alltid hatt stor betydning. Her tydeliggjøres gjerne husets stilart. Hvis ytterdør er teknisk dårlig, bør en reparasjon i første omgang forsøkes. Dersom døren må skiftes, må det lages en kopi av den eksisterende døren dersom den er tidsriktig. Det er vanskelig å finne standarddører som stilmessig passer i gamle hus. Dører i bevaringsverdige hus bør lages med malt overflate i heltre, og ikke med overflater av trefiberplater eller finér.

Ytterdørens slagretning skal være innadslående sett fra et antikvarisk ståsted. Utadslående dører ligger helt ute i fasadelivet og mangler derved den viktige nisjevirkningen som innadslående dører har.



Opprinnelig dør er erstattet av standarddør som er utadslående. På denne måten forsvinner nisjevirkningen ved innadslående dør. Uheldig virkning forsterkes ved bruk av "standarddør".





Eksempel på ytterdører med original utforming. Tofløyet innadslående dører og inngangspartiet i nisje i forhold til veggliv.



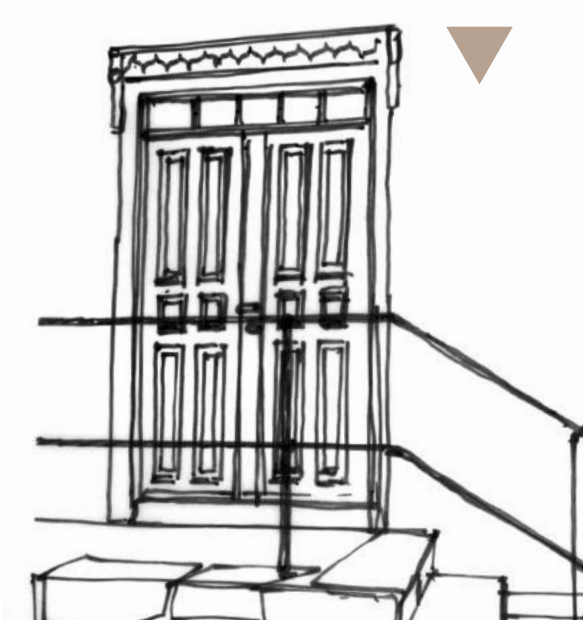
Godt eksempel på original dør med omramming og trapp.



Foto viser uheldig utskifting av hovedinngangsdør med original belistning og panel.

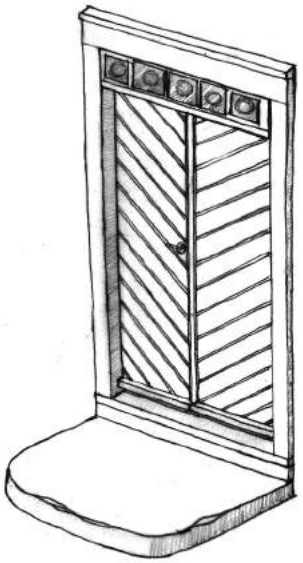


Eksempel på dør/port inn til gårdsrom.

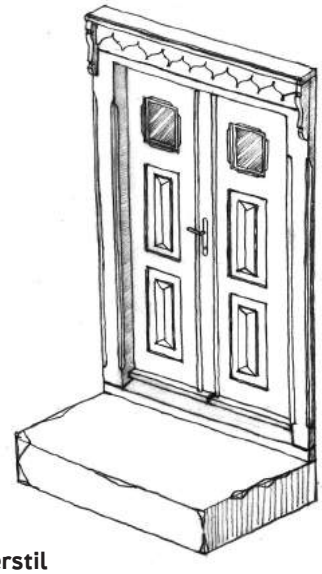


Skisse viser tofløyet, innadslående dør i sveitserstil sammen med profilert belistning.

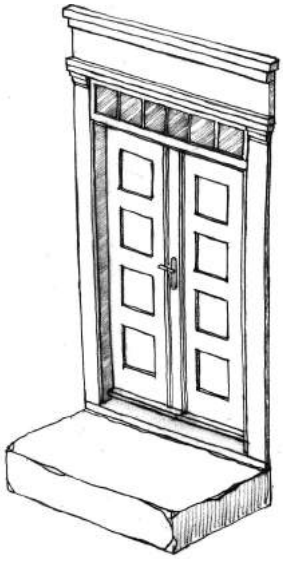
YTTERDØR, stilartene



Barokk



Sveitserstil



Empire



Senempire

GODE RÅD

- Velg dør som forholder seg til stilarten.
- Dører bør repareres framfor å skiftes ut.
- Hvis døren må skiftes ut, skal utseende og slagretning være som opprinnelig.
- Tofløyede dører skal være symmetriske som opprinnelig.
- Utvendig belistning, portaler og omramming skal ikke endres eller fornyes ved utskifting av dør.

Utskifting av dør er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

VINDU

Dersom vinduer er i dårlig forfatning, bør det først og fremst vurderes om det er mulig å foreta en reparasjon. Et vindu er ofte i mye bedre stand enn hva det ved første øyekast kan se ut til å være. Gamle vindusglass er verdifulle for husets opprinnelse. Da disse er gjenstand for en håndverksmessige produksjonsmåte, er hvert glass individuelt med hensyn til fargetone og overflate. Det må også vektlegges at gamle vinduer reflekterer lyset på en vakker og karakteristisk måte, noe som en ikke oppnår med nye vinduer.

Nye vinduer skal utføres som kopier av de bestående hvis de er tidsriktige. Tverrpost (losholt) og sprosser skal være gjennomgående. Dette oppnås hvis vinduet utføres som koblet, med gjennomgående sprosser og glass med kittfals ytterst. En viktig del av et vindu er utvendig belistning, og at den har en utforming som tilhører husets opprinnelige utførelse. Flere detaljer på nye vindusprofiler er også annerledes enn opprinnelig. Alle disse forhold gjør at nye vinduer framtrer vesentlig forskjellig fra de originale. I praksis ser en at det benyttes andre dimensjoner for karm og ramme. Hvis en skal ha like store ruter som opprinnelig, må det derfor lages noe større åpning i veggen, noe som også medfører at innvendig belistning må skiftes.

Gamle vinduer har enkelt glass, og har dårlig isolasjonsevne. For å bedre dette, kan det monteres innvendige varevinduer. Dette kan gjøres på to måter: varevinduet kan festes til vinduskarmen, eller det kan monteres direkte på vindusrammene. Bruk tettelist på varevinduet, ikke på yttervindu.
Utforming av vinduet med tilhørende omramming er opprinnelig knyttet til husets stilart. Senere har mange hus skiftet vinduer og omramming etter datidens stilart. Selv om mange bygg i Øvrebyen er fra 1700-tallet, er barokkvinduet gjerne skiftet ut.

GODE EKSEMPLER PÅ ORIGINALE VINDUER
med tilhørende vannbrett og omramming.



Detaljutsnitt vindu med sålbenk (vannbrett). Panel: lektepanel.

A



B





Eksempler på vinduer fra forskjellige stilarter. A = barokk, B = empire, C = sveitserstil.

VINDU



Godt vedlikeholdt vindu i original utførelse med tilhørende detaljer.





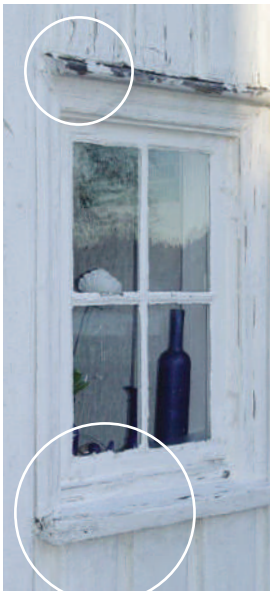
Resultat av uheldig vindusutskifting.
A) Isolerglass med overdimensjonerte sprosser.
B) Falske sprosser.



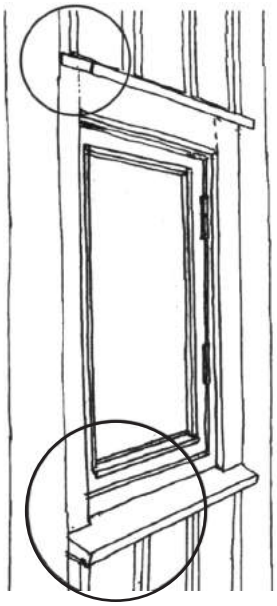


Eksempler på vindu med omramming i original utførelse. Vedlikehold er viktig for å unngå uheldig utskifting.

SLIK



IKKE SLIK



Eksempel på vindu som er dårlig vedlikeholdt. Skisse til høyre viser en tenkt reparasjon, med nytt vindu i isolerglass og feil dimensjon på vannbrett oppe og nede. Sprosseoppdeling av vindu mangler. Til vindusomrammingen er det benyttet uprofilerte materialer.

Under: Eksempler på vindusutskifting som ikke skal benyttes.

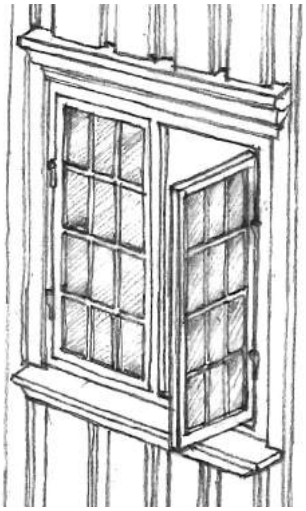
Sidehengslet vindu med midtpost og falske sprosser og/eller isolerglass.



Vippevindu med falske sprosser.



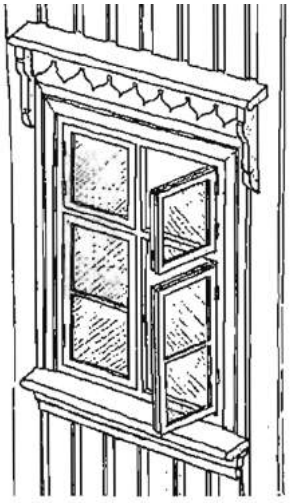
Vindu, stilartene



BAROKKSTIL
Opprinnelig tre ruter i bredden i hver ramme, men etterhvert overgang til to ruter. Ved reparasjon eller utskifting er det viktig å beholde riktig format, og nøyaktig kopi av vannbrett og vindusomramming.



EMPIRESTIL
Skisse viser empirevindu med riktig montering i yttervegg og kraftig vannbrett over og under vindu. Vannbrett skal ikke beslås, og det skal ikke være glippe i overgangen mellom vannbrett og panel. Tradisjonell, kraftig dimensjon på vannbrett er en viktig detalj.



SVEITSERSTIL
Skisse viser vindu i sveitserstil med riktig montering i veggliv. Vindusomramming med dekor var opprinnelig ment for framhevet fargesetting.

GENERELT FOR GAMLE VINDUER
Ved utskifting til nye vinduer kan det benyttes koblede vinduer, hvor innvendig glassramme er hengslet på utvendig ramme. Innvendig ramme kan svinges ut for vinduspuss. Vindu skal ha faste sprosser med kittfals. Det må benyttes riktig format på vindu- og sprosseinndeling.

GODE RÅD

- Vinduer bør repareres framfor å skiftes ut.
- Må vinduet skiftes, skal vinduet være likt det eksisterende i størrelse, utforming og utseende (dersom det er tidsriktig).
- Ved annen vindusutforming må det søkes om fasadeendring.
- Det skal benyttes koblede vinduer med gjennomgående sprosser og glass i kittfals.
- Glasslister av tre og beslag av metall bør unngås.
- Utvendig belistning skal ikke endres eller fornyes ved utskifting av vinduer.
- Unngå å montere kunstig "pynt" for å få huset til å se gammelt ut.
- Vippevinduer og falske sprosser skal ikke benyttes.

Utskifting av vinduer er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

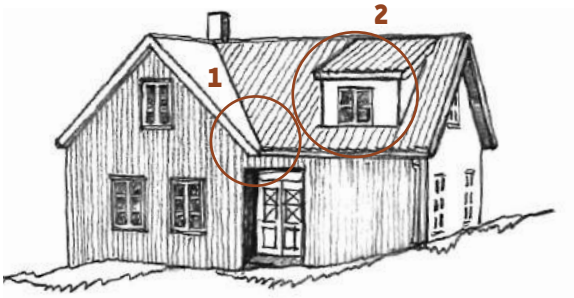
TAKOPPLØFT OG ARKER

Takoppløft og arker har sin naturlige sammenheng med bedre utnyttelse av loftetasjen. Generelt gis det ikke tillatelse til takoppløft eller arker på eldre hus i verneområdet. Ønsket om overdekket inngang medfører ofte en utforming med tverrstilt møne på langfasaden. Dette er en uheldig løsning for hus i barokk- og empirestil, hvor det er tradisjon for at inngangsdører er plassert inntrukket i vegglivet uten annen overdekning.
Hus i sveitserstil har en tradisjon for inngangspartier og verandaer med tverrstilt møne.

Når det gjelder takoppløft, må slike tiltak vurderes både funksjonelt og estetisk i hvert enkelt tilfelle. Det er viktig å legge stor vekt på en god estetisk løsning.

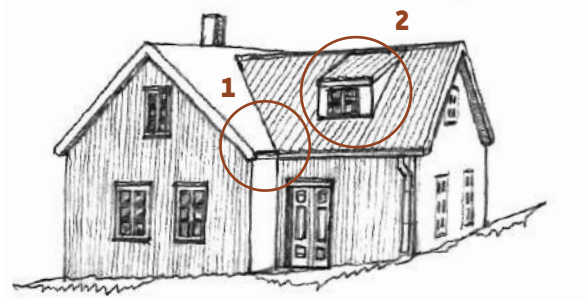


Uheldig inngrep i takflate ved overdimensjonert takoppløft med veranda.



IKKE SLIK Uheldig eksempel som viser tilbygg med tverrgående møne like bredt som eksisterende hus. Takoppløft er for stort og dominerende. Nisje for utgangsdør til hage er uheldig.

1) Vegg på tilbygg flukter med eksisterende gavlvegg.
2) Overdimensjonert takoppløft.

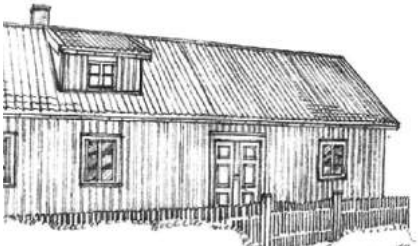


SLIK Tilbygget må gjøres smalere enn hovedbygget og vegg må forskyves slik at det blir sprang i fasadelivet. Dør må plasseres i vegglivet, noe inntrukket på tradisjonell måte, med dør som slår innover. Takoppløftet utformes med mindre dominerende virkning.

1) Tilbygg må ha vegg trukket noe inn fra eksisterende veggliv.
2) Hvis takoppløft kan godkjennes, redusert størrelse.



IKKE SLIK
Uheldig, tverrgående tilbygg for overdekking av inngangsdør. Det er også uheldig at tilbyggets gesims ikke treffer hovedhusets gesims ved sammenføyning.



SLIK
Overdekket inngangsparti er fjernet. Inngangsdører i empirehus bør ikke overdekkes.



Uheldig eksempel på takoppløft, med terrasse nedsenket i takflate og atkomst fra doble dører i oppløftet.



IKKE SLIK Ark bryter på en uheldig måte gesimsen og forstyrrer husets helhetspreg. Det samme gjør de tverrstilte møner ved innganger.



SLIK Tak over innganger er fjernet slik at huset får tilbake sitt opprinnelige preg. Ark er endret til takoppløft, trukket inn på taket.



IKKE SLIK Utvidelsen av huset har skjedd i flukt med eksisterende vegg. Takoppløftet i et slikt tilfelle gjør huset for massivt, og det blir bare noen få teglrader igjen på eksisterende tak. Ellers er det grunn til å kommentere de valgte vindustyper, som på en uheldig måte gir assosiasjoner til hagestue.



SLIK Tilbygg må ha tverrgående møne, trukket noe inn fra hjørnet. Vinduer tilpasset husets stilart.

GODE RÅD

- Takoppløft må ikke overdimensjoneres – maks bredde må ikke overstige 1/3 av takflaten.
- Utformingen er svært viktig for oppfattelsen av bygningens helhet.
- Løsningen må være historisk forankret og ikke fremstå som dominerende.

Takoppløft er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelse. Generelt tillates ikke takoppløft eller ark i verneområdet.

TAKTEKKINGSMATERIALE, TAKVINDU, PIPE OG BESLAG

Ved reparasjon og utbedring av tak, kan en ofte gjenbruke hele eller deler av taktekkingsmaterialet. Gammel teglstein har karakter og fargespill som er viktig å ta vare på. Dersom halvparten av den gamle teglsteinen er brukbar, kan denne benyttes på takflaten som vender mot gaten og den nye teglsteinen på takflaten inn mot gårdsrom eller hage.
Hvis opprinnelig taktekkingsmateriale kan dokumenteres, bør samme materiale benyttes ved utbedringsarbeider.

Det er svært viktig å velge tids- og stilmessig korrekt taktekkingsmateriale. Et tradisjonelt tegltak har alltid vindski og vannbord ved gavlen. Kantstein brukes ikke. Vannbordet er tradisjonelt heller ikke beslått.

Takstein av tegl finnes i en rekke forskjellige varianter: flat, enkeltkrummet og dobbeltkrummet, med og uten fals, med og uten glasur, rød eller sort. Mest tradisjonell er rød, enkeltkrum uten fals. Taktekking er viktig for helhetsvirkningen av bygningsmiljøet.

Takrennene er en viktig del av taket. På eldre hus må det ikke brukes takrenner av plast. Detaljutforming ved gavl og gesims er viktig. Det er tradisjon for renner og nedløp i sink, men også lakkert stål eller aluminium kan være akseptable løsninger. Takrenner og nedløpsrør skal være runde, og det vanlige er at takrennene har samme farge som husveggen.

Takvinduer har tradisjonelt vært utformet som takluker i støpejern, og i noen tilfeller som et lite takoppbygg. Mot gaten bør takvinduer unngås eller begrenses til vinduer av minste størrelse (glugger). Piper med beslag utgjør en viktig del av takflaten. Piper skal være i teglstein og må ikke beslås.



Tak med opprinnelige stein gir et rikt fargespill.



Eksempel på opprinnelig takvindu (støpejernsvindu), teglsteinstak og mursteinspipe.



TAKET
— HUSETS FEMTE FASADE

Et gammelt teglsteinstak har et rikt fargespill. Dette skyldes at enkelte stein har blitt skiftet gjennom tidene. Derfor er det viktig at ikke hele taket får nye stein ved evt. reparasjon.



Eksempel på overdimensjonerte luftelyrer.



Uheldig løsning hvor antall vinduer er for stort og vinduene for store.
Til høyre i bildet er et opprinnelig vindu/luke.

GODE RÅD

- Ved utskifting av taktekking i tegl bør gammel stein av god kvalitet tas vare på og brukes om igjen.
- Hvis hele taktekkingen må skiftes, skal det velges en løsning som er historisk riktig.
- Ved takets avslutning mot gavl skal det brukes vindski uten beslag.
- Kantstein skal ikke brukes.
- Takvinduer i takflate mot gate må begrenses i antall og størrelse og vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Piper skal ikke utstyres med heldekkende beslag.

Utskifting av opprinnelig takstein i tegl er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

TRAPP, REKKVERK, GJERDE OG PORT

Trapp i tilknytning til inngangsdøren er en viktig del av helhetsvirkningen. Trappen har tradisjonelt vært utført i naturstein eller hogd stein. Det forekommer imidlertid noen eksempler på pussede steintrapper med inntrinn av skiferheller.

Utførelse av rekkverket er viktig. Tradisjonelt er rekkverk utført i rundt smijern og er sortmalt.



Forslag til tradisjonelt gjerde med port som avskjerming mot vei.



Dagens situasjon: Kombinasjon av tujahekk og gjerde uten tradisjon fra Øvrebyen.



Ny trapp og rekkverk i forbindelse med utvidelse og ny inngang.



Original trapp med rekkverk.

Eiendommene har tradisjonelt vært skjermet og beskyttet mot gata med gjerde. Det er tradisjon for to typer gjerder i bykjernen i Øvrebyen: det tradisjonelle stakittgjerdet og det høye, tette plankegjerdet. Stakittgjerdet er imidlertid det vanligste, og varierer i høyden.

Utformingen av spilene og rammeverket kan være variere.
Det vanligste er tettstilte spiler med rektangulært tverrsnitt og spiss øverst. Noen gjerder har smale spiler med kvadratisk tverrsnitt og pyramideformet topp. Plankegjerdet er vanligvis laget av uprofilert, stående panel med et skråttstilt bord på toppen.

Gode eksempler på tradisjonelle gjerder.









GODE RÅD

- Ved utbedring og utskifting av gjerder bør alle deler være kopier av det eksisterende gjerdet.
- Anbefalt løsning for stakittgjerder er tettstilte spiler med spiss øverst, med skrå eller vannrett flukt i toppen.
- Bruk av flettverksgjerder av plastbelagt metall tillates ikke.
- Det må være plass til snøopplag mellom gjerdene og gate/vei.
- Porten er en viktig del av gjerdet og må være tilpasset dette med tradisjonell utforming.

Trapp, rekkverk og gjerde er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

VERANDA OG TERRASSE

Fra gammelt av var det liten eller ingen tradisjon for verandaer. Det nærmeste en kom slike løsninger var svalgangen, men denne var laget av helt andre og funksjonelle grunner, nemlig som atkomst til rom, samtidig som en herfra kunne følge med på livet utenfor.
Det var sveitserstilen som åpnet opp for store og gjerne overdekkede verandaer. Senere er veranda blitt vanlige for jugendstil, funkisstilen og modernismen.



Godt eksempel på terrasse og svalgang inn mot gårdsrom i eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse.



Godt eksempel på tilbygg med takterrasse.



Godt eksempel på uteareal med oppholds-terrasse i naturstein.



Eksempel på sveitserhus med overdekket terrasse og veranda, utformet i en stilren arkitektonisk helhet.

UTBYGGING OG FORTETTING

Viktige forutsetninger er forståelse for stedets egenart. Dette gjelder hovedform, materialbruk og detaljering.



To eksempler på nybygg tilpasset eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse.



GODE RÅD

- Nye hus må ta hensyn til stedets egenart.
- Nye bygg må framstå med en arkitektur tilpasset eksisterende bebyggelse samtidig som det representerer "sin" tid.
- Såkalt pastisj, som er lettvint bruk av kopi fra tidligere stilarter, må unngås.

Veranda og terrasse er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reg. bestemmelse.

TILBYGG/PÅBYGG

Når gamle bygninger skal tas i bruk til nye formål (bruksendring), vil det ofte være aktuelt å bygge til og utvide anlegget. Slike situasjoner medfører krevende arkitektoniske utfordringer. Vanligvis arbeides det ut fra prinsippet om historisk lesbarhet – dvs. at tilbygget/tilføyelsen framstår som et bidrag fra en nyere tid. Et nytt bygg kan være moderne i sitt uttrykk, men likevel være harmonisk integrert i den gamle bebyggelsen. I andre tilfeller kan ny arkitektur bringe noe nytt til den gamle bygningen som forsterker og beriker helheten.
Det er ikke mulig å si noe generelt om hva som er den riktige måten å løse slike problemstillinger. Hver bygning og hvert enkelt tilfelle er unikt og må gis individuelle vurderinger. Valg av visse fellestrekk – f.eks. felles material- eller fargebruk – kan bidra til å skape en god helhet. Det er viktig at ikke volumer og dimensjoner på det nye dominerer på en uheldig måte. Et godt resultat oppnås ved at en tar seg tid til å dokumentere og analysere kvaliteter ved det bestående, og at dette gir grunnlag for utforming av de nye tilføyelser



Eksisterende bygg.



Eksisterende bygg med utvidelse ned mot gate.



Fugleperspektiv viser utvidet bolighus med tilhørende oppholdsterrasse.





Eks. A: Utvidelse med inngangsparti i glass som klart skiller mellom gammelt og nytt.
Eks. B: To opprinnelige hus bygget sammen med mønetak og glassfasade.

Tilbygg/påbygg





Eksempel på sammenbygging av to mindre bolighus for å oppnå større boareal.





Eksempel på utvidelse av eksisterende bolig med akseptabelt formspråk.



Hus i empirestil utvidet i bakkant i full lengde med overgang til slakere takvinkel. Dette er en uheldig løsning.



Skisse viser utvidelse med tverrgående møne, noe trukket inn fra hjørne. Husets opprinnelige form opprettholdes.

GODE RÅD

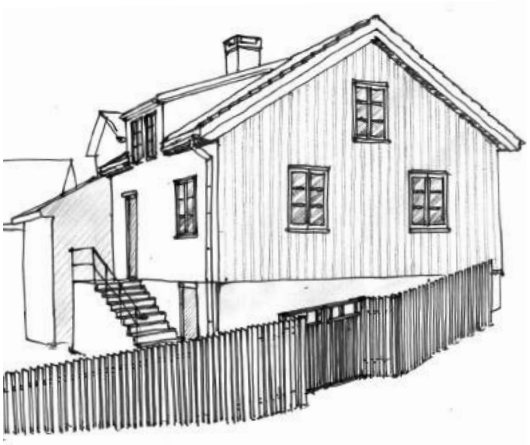
- Ta utgangspunkt i husets hovedform, og finn metoder for til- og påbygg som gjør at husets opprinnelige form og detaljer kan "leses".
- Det bør benyttes dyktige arkitekter med erfaring fra tilpasning i forhold til verneverdig bebyggelse.

Tilbygg/påbygg er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelse.

FEIL RESTAURERING og ombygging.
Husets historie og viktige detaljer forsvinner.

Enkelte bolighus kan være truet av forfall og dårlig vedlikehold over lengre tid. Når slike hus omsider blir reparert forsvinner ofte mange vesentlige detaljer. I enkelte tilfeller kan en nesten ikke kjenne huset igjen etter reparasjonen.
Enkelte bygninger har endret karakter gjennom gradvis ombygging, kombinert med reparasjoner og utskifting av dører og vinduer.
Det har vært spesielt mye endringer av bygninger i tiden før og etter krigen, men også fram til i dag.
Årsaken til dette er ofte liten kunnskap om og forståelse for bevaringsverdien av den bestående bebyggelsen. Dette gjelder både hovedform og detaljer.
Selv om det skjer en positiv bevisstgjøring blant folk, ser vi fortsatt eksempler på store og små endringer som forringer husets egenart.
Ofte er det aktuelt med en omfattende istandsetting av tak, yttervegger og fundamenter. I slike tilfeller bør en søke faglig kompetanse.





Eksempel på hus i empirestil som viser at innsetting av opprinnelige vinduer med riktig plassering, gjør at huset får tilbake sitt opprinnelige utseende.





Opprinnelig hovedbygning har endret særpreg ved at antall vinduer er endret på grunn av ny rominndeling. Inngangsdør i fasadelivet er blitt overbygget.

Feil restaurering og ombygging.
Husets historie og viktige detaljer forsvinner.





Eksempel på et hus, opprinnelig i sveitserstil, hvor de fleste historiske spor har blitt borte, under en temmelig ukyndig rehabilitering. Skisse viser hvordan dette huset opprinnelig kan ha sett ut.





Bolighus i empirestil har mistet sitt særpreg, og minner i dag om et hus bygget tidlig på 50-tallet. Skisse angir sannsynlig utforming av huset.





Uheldig reparasjon av uthus mot gate. Bygget har endret sin karakter ved at kombinasjon av tømmer og panel er dekket av en sammenhengende panelfasade.

GODE RÅD

- Ta vare på gamle bygningsdeler ved å foreta reparasjon og utbedring.
- Husk at originalen er bedre enn kopien. Tenk gjenbruk og miljø.
- Aksepter synlig patina på materialer og overflater dersom det fungerer bygningsteknisk.
- Mindre skjevheter kan opprettholdes
- Hvis noe må endres eller skiftes ut, er kopiering nødvendig.

Omfattende restaurering og ombygging utover vanlig vedlikehold er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelse.

UTHUS, bevaring og endret bruk

Uthusbygningene er en viktig del av funksjonen til hovedbygningene. Her var det lagerplass, verksteder og ikke minst utedoer.
Dette var enkle bygg, som ikke hadde hovedbygningenes prakt. Det er viktig at disse bygningene blir tatt vare på, og at de beholder sitt uthuspreg, selv om de skulle få nye funksjoner.

Det er en tendens til at disse uthusbygningene, eller sekundærbygningene, blir "oppgradert" slik at de ligner på hovedbygningen når de blir rehabilitert og istandsatt. Dette gjør seg også ofte gjeldende når uthuset/boden blir istandsatt og inngår i boligfunksjonene. Viktig i denne forbindelse er også at uthus ikke males i samme farge som hovedhuset.

Uthusbygningene og bakgårdsbebyggelsen i Øvrebyen må tas vare på i sin opprinnelige form, da de har stor bevaringsverdi. Disse bygningene viser helheten i den opprinnelige bebyggelsen.

Dersom det foretas en restaurering eller bruksendring av denne bebyggelsen, er det viktig at de enkle fasadedetaljene opprettholdes.

Skal uthusbygningen endre bruk og inngå som en del av boligfunksjonene, bør sammenføyningen gjøres med et mer moderne grep, slik at den opprinnelige strukturen beholdes.



Inngangsparti med entre og bad med noe uheldig utforming.



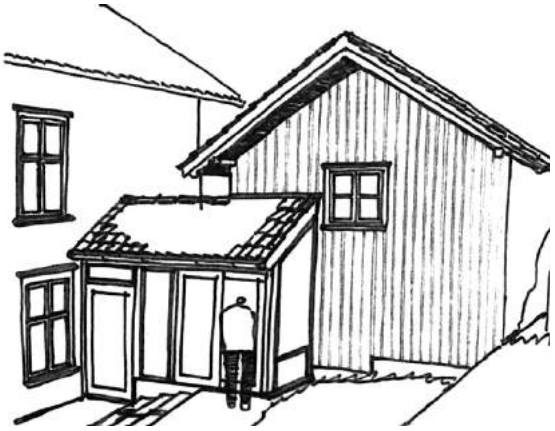
Skisse viser inngangsparti med et klart skille mellom bolighus og uthus.





Eksempel på uthus bygget sammen med bolighus for å oppnå større boareal.





Eksempel på mulig sammenbygging for utnyttelse av uthus til boligformål.





Eksempler på boder med stor bevaringsverdi. Det må stilles krav til utforming for eventuelt endret bruk.

GODE RÅD

- Uthuset må ikke «forfines» ved bruk av bygningselementer hentet fra hovedhuset
- Når uthuset blir omdisponert til boligformål, må det opprettholde sitt opprinnelige uthuspreg
- Boder og uthus er viktige elementer og må bevares

Endret bruk av uthus er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reg. best.

GARASJE

Det er en utfordring å tilpasse garasjer i bevaringsverdige områder. Ofte er utformingen overdimensjonert i størrelse, sammen med nostalgisk detaljering.
Ferdiggarasjer lar seg vanskelig tilpasse gammel bebyggelse.



Garasje, uheldig eksempel.





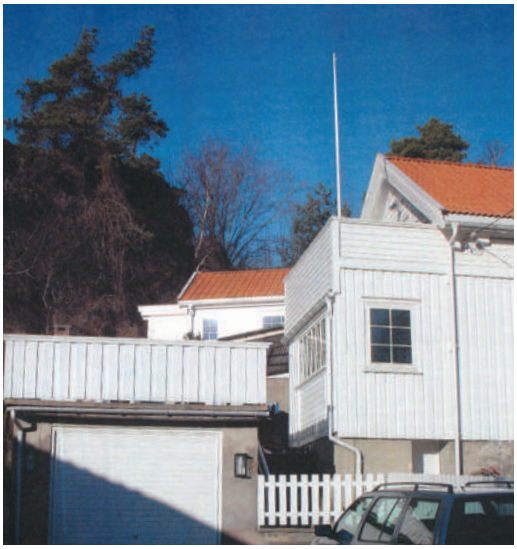


Gode eksempler.



Skisse viser forslag til bedre stedstilpasset utforming av garasjen. Takflaten bidrar til å dempe det visuelle kaos i bakkant.

Garasje





Et eksempel på uheldige løsninger på to måter: Utvidelse av bolighus med altan på tak over 1. etasje og terrasse ovenpå murt garasje. Slike løsninger er estetisk sett uheldige. Skisse til høyre viser terrasse og altan erstattet med henholdsvis mønetak og pulttak.





Foto (t.v.) viser dobbel garasje med dominerende gavl og for spiss takvinkel. Uheldig valg av port og vindu med profilert omramming. For øvrig dårlig eksempel på overdekking av port med tegltekking.

Skisse (t.h.) viser garasje med endret møneretning og slakere takvinkel. Endret utforming av port.

GODE RÅD

- Velg gode proporsjoner.
- Velg knappe takutspring og enkel detaljering.
- Unngå nostalgiske virkemidler.

Oppsetting av garasje er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reg. bestemmelse.

MATERIALBRUK OG FARGE

Materialitet

Et fargeuttrykk er avhengig av omgivelsenes lys og nabokulørers påvirkning, men også i høy grad av overflatens stofflighet og glans.
Samspillet mellom malingstyper/puss, påføringsmetoder og underlag kaller vi gjerne fargens materialitet. Den gir, sammen med fargevalg og lys/mørkhetsgrad husveggen en særskilt karakter. Før i tiden var det innarbeidede tradisjoner og standarder for ulike overflatestrukturer, det var en selvfølgelig håndverksmessig del av det å tenke fargesetting.
I dag er kunnskapen mer utspedd og mulighetene for overflatebehandling er flerdoblet. Her gjennomgås det som er relevant for Øvrebyen. Det er i tillegg gjennomført en fargeanalyse av utvalgte bygg i Øvrebyen. For ytterligere informasjon, se under "Henvisninger" på side 87.

Valg av maling

I husfargenes historie finnes det forskjellige malingstyper som i hovedsak kan deles i to grupper, nemlig vanntynnbare og løsemiddelholdige malinger. De vanntynnbare dominerte fram til slutten av 1700-tallet. De var til tider spedd ut med andre væsker, som saltvann, blod, urin, tran, frukt- og bærsafter. På 1700-tallet vant imidlertid linoljefargen fram og konkurrerte ut disse malingene på trefasadene. Vanntynnbare latexfarger, syntetiske oljefarger og alkydfarger kom først på 1900-tallet.
Utviklingen innen malingsindustrien de siste årene har beveget seg mot malingstyper som krever mindre farlige løsemidler.

Eksempler på vanntynnbare malinger er
Kalkfarger/ kalk, Silikatfarger/vannglass, Slamfarger/stivelsesklister/rugmelsklister (komposisjonsmaling), Limfarger/benlim, gelatin, Temperafarger/proteiner/egg/linolje, Latexfarger/akryllatex

Eksempler på løsemiddelbaserte malinger er:
Linoljefarger/linolje, Lakk, ferniss, diverse/kinesisk treolje, Alkydfarger/alkyd, Korrosjonshindrende maling, Kvistlakk/sjellakk

Aktuelle malinger for trehus i Øvrebyen

Øvrebyen består av en verneverdig trehusbebyggelse. Vernet tilsier at det søkes å opprettholde en overflatekarakter som er mest mulig identisk med originalutseendet/den originale overflatebehandlingen

LINOLJEMALING Linoljen er allsidig og god til maling, og er forenlig med de fleste underlag, men brukes i dag ikke på mur. Den er diffusjonsåpen og dekker godt. Ikke alle malingprodusenter leverer linolje i dag, men i antikvarisk sammenheng er den nesten obligatorisk.



Materialbruk og farge

Linoljemalingen er teknisk god og lett å påføre, samt lett å fjerne med for eksempel lut. Den eldes også fint, særlig når den legges på med pensel og ikke rulle. Merk at linoljen har en mer eller mindre svak gultone som påvirker fargepigmentet (mot gult.)

ALKYDMALINGER Alkydmalinger er de mest anvendte malinger utendørs i dag, selv om akryl er mye brukt. Disse malingene gir vanligvis en hard overflate og kan gi høy glans. De fikk bred anvendelse etter krigen, fra 1950 og framover, som avløsere til linoljemalingene. Fordelen er at de har kort tørketid. Alkydoljen er fremstilt syntetisk og har ti ganger større molekyler enn linolje og er derfor mer tyktflytende. Den trenger en større andel løsemiddel som malingsblanding, og trenger dårligere inn i porøse underlag. Til gjengjeld har den god vannbestandighet og brukes derfor ofte utendørs, også på karmer og detaljer. Det finnes i dag alkydprodukter som ikke trenger tradisjonelle løsemidler.



KOMPOSISJONSMALING Dette er den tradisjonelle uthusmalingen, og består gjerne av rugmel, vann og et fargepigment som kokes sammen og påføres varmt. Malingen er diffusjonsåpen, dekker godt og har et matt utseende. Det kan kun benyttes komposisjonsmaling på vegger der det tidligere har vært malt med denne malingen, eller på ubehandlet treverk.

Aktuelle malinger for murhus og mur generelt i Øvrebyen:
Malingene må være diffusjonsåpne.

KALKING Til midten av 1800-tallet var den nesten enerådende for pussede flater og var billigere enn oljemaling. Kalkfarger, som består av prismer, får fargen til å stråle, fordi pigmentkornene er udekket i overflaten. Når kalkfargen herder, trenger den inn i de minste revner. Den kan påføres i flere sjikt og gi en laserende virkning som fremhever murens materialitet. Tynne lasursjikt kan imidlertid svekke holdbarheten da mengden av bindemiddel reduseres. Det finnes tørrlesket kalk (hydratkalk)og våtlesket kulekalk. Kalking krever spesielle underlag. Her kan murermestere rådgi.

SILIKAT/SILIKONMALING *Det finnes to hovedtyper av silikatmaling, to- og énkomponent:*
Tokomponent silikatmaling kan være noe komplisert i bruk, spesielt på rehabiliteringsarealer. På grunn av sitt kalklike utseende og dokumentert gode holdbarhet er det imidlertid denne type silikatmaling som foretrekkes av mange. Enkomponent silikatmaling har mindre reaktive fyllstoffer, for å hindre forsteining under lagring. Både kalking og silikat/silikon må være forenlig med tidligere puss- og malingsunderlag.
Murmester kan rådgi.

Eksempler på fargesetting av trebygg, vinduer med omramming.

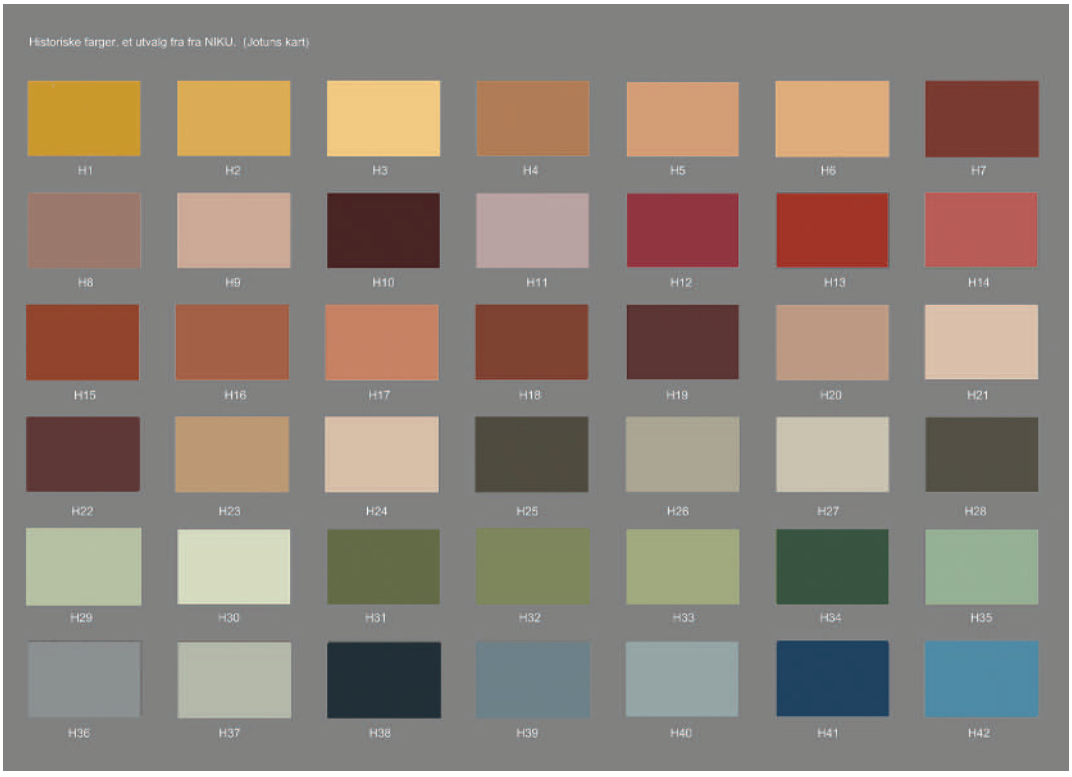
Fargesetting

Øvrebyen har en fargeidentitet som er grodd fram over tid, med en blanding av tradisjonsfarger som oker og jernoksid, hvitt, grått og noen nyere mer syntetiske farger.
Tendensen i dag er at stadig flere hus males i de syntetiske fargene, eller de velger hvitt. Begge deler beveger Øvrebyen bort fra sin opprinnelige fargekultur. Kommunen har derfor igangsatt et prosjekt i samarbeid med vernemyndigheter for å kartlegge originalfarger på et representativt utvalg hus, med tanke på å snu denne trenden. Kunnskap om historisk fargebruk kan dermed bli et godt grunnlag for å fargesette Øvrebyen med tilfredsstillende og autentisk resultat, både på fasader og detaljer.

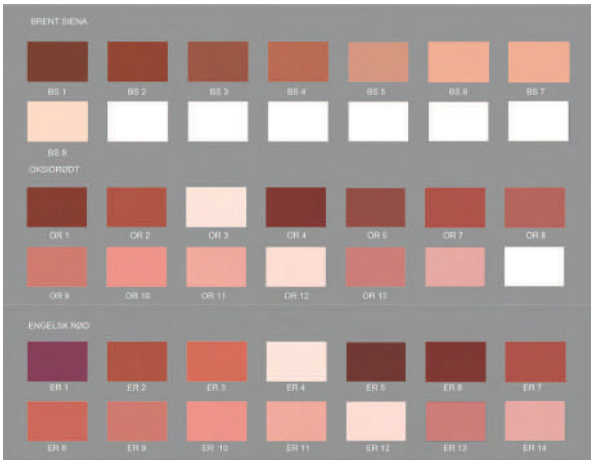
Andre huseiere som vil tilbakeføre til opprinnelig fargeholdning kan følge dette eksemplet og få utført fargeundersøkelser på nødvendige deler av fasaden, eller granske kildemateriale om huset.
(se riksantikvaren.no)

Et alternativ dersom opprinnelig farge ikke lar seg identifisere, er å fargesette i henhold til husets stilart. Eksempler på ulike epokers typiske koloritt følger.
En bør uansett ta hensyn til at dette er et historisk område og velge tradisjonsfarger, for eksempel fra Jotuns Linoljefargekart eller Gjøcos Tradisjonsfargekart.

Et utvalg fra Jotuns Linoljefargekart.









Farger og stilarter

BAROKK CA 1650–1760 Den nordiske barokken fikk sin oppblomstring rundt 1650, lenge etter at den nådde sitt høydepunkt i Europa, og var til dels variert når det gjelder fargebruken.
I Norge ble de fleste panelte trehus malt, noen i mørke farger, men mest dominerende var rødt og oker som teglimitasjoner med illuderte sandsteinsdetaljer ibrukket blyhvitt, og med vektlegging av symmetri, buer og forseggjorte inngangspartier. Enkelte steder har man imidlertid funnet spor av en olivengrønn farge, eller tilnærmet svart på arkitektoniske komponenter.

EMPIRE CA 1750–1870 (SENEMPIRE CA 1835–1870) Det dominerende fargevalget i denne perioden var fremdeles steinimitasjonene. Panelfarger i trearkitekturen kunne variere fra lys grå helt ned i gråsort, og ulike varianter av beige. Gerikter, vinduer og detaljer ble kontrastert mot dette i lysere gråtoner som skulle illudere mørk og lys sandstein eller kalkstein. Grønnaktige og lyse blekrøde farger på panelet var også populært, samt hvitt for dem som hadde råd. Den håndmalte eksteriørdekoren fulgte også klassiske idealer. Det var ikke uvanlig med dørdekorasjoner.
I tillegg ble ofte vinduslemmene dekorert med marmorering, ådring og frihåndsdekor med litt varierte motiv.

Tradisjonelle pigmenter kodet i NCS av de svenske fargeforskene Å. Svedmyr og K. Fridell, visualisert av M. L´orange. Disse pigmentene danner grunnlag for de ulike stilepokers fargetradisjoner. Materialet kan fås ved henvendelse til kommunen.

Materialbruk og farge

Under empireperioden fra 1800 til 1870 ble også hvitt brukt som panelfarge av noen få som hadde råd, gjerne i kombinasjon med andre farger, som rå umbra, grønn umbra og lys oker. Selv om det foregikk import av pariserblått, koboltblått, sinober og grønn jord, holdt enkle bolighus og gårdsbruk fast ved de billige jordfargene, antakelig også fordi de egnet seg godt som utgangspunkt for steinimitasjonene.

SVEITSERSTIL CA 1840–1900 Fargene i fasaden skulle skille mellom aktive og passive elementer, der stolpeverk, laftekasser og etasjeskiller spilte den aktive rollen, panelet og snekkergleden den passive. Panelfargen skulle ofte illudere ubehandlet tre med ulike okernyanser. Ellers var rødt, dodenkopf (mørk brunrød) og grønn jord populære farger som allerede var godt innarbeidet i den norske arkitekturen.
Noen av fargene som ble introdusert, var imidlertid mer uvanlige, som blek oker, blek beige og blek grå eller gråfiolett, og en sur grønnaktig okerfarge. Til disse variantene skal kjølig grått ha vært populært som kontrastfarge. De konstruktive ledd ble som oftest malt i en nyanse av panelfargen, eller en mørkere farge som kontrasterte bedre. Denne mellomnyansen gikk igjen på stolpeverk, gerikter, laftekasser, listverk, etasjeskiller og vindskier. Snekkergleden fikk gjerne et strøk av panelfargen eller en egen farge som lå mellom denne og fargen på de konstruktive ledd. Vinduene skulle lenge framstå som mørke hull, en gjendiktning av gotikken, gjerne i umbra og grønn jord, men etter hvert ble hvitt mer vanlig. Selv om stilen var folkelig, så mange sitt snitt til å vise sin klassetilhørighet med rik detaljering, ådringer og lasurer, særlig i interiørene, og et komplisert fargeskjema. En annen type markering var å fremheve forsiden av huset med rikere fargesetting enn baksiden.

Eksempler på fargesetting av mur- og trebygg. Vinduer med omramming, gesimskasse, profilering for markering av etasjeskiller i lys farge. Altså omvendt fargesetting i forhold til den opprinnelige.





Mot slutten av 1800-tallet økte den hvite panelfargen i popularitet. Husene fikk til å begynne med kontrastfarger i rødt og blått, eventuelt grønt. Etter hvert bleknet stilen til helhvit, et fargevalg som har beholdt sin popularitet fram til i dag. Parallelt med dette framsto de røde eller rødbrune variantene, først med hvite vinduer og senere med mørke, som en forløper til en mer nasjonalromantisk variant av stilen.

JUGEND CA 1900–1920 Naturens farger og former var inspirasjonskilden. Dersom murbygningene ikke sto ubehandlet, tok man utgangspunkt i jordpigmentene, gjerne lysnet med hvitt, slik at de lå nærmere pastellfargene. Blek grågrønn, blek gul, blek gråblå, lys beige og hvit var gjengangere, og dersom det var behov for kontrastfarger, brukte man de samme fargene, men byttet innbyrdes.
For eksempel kunne vinduenes listverk kontrastere forsiktig innenfor samme fargespekter som fasaden, mens dørene lå i en mørkere tone. Enkelte deler av dekoren, naturmotivene, ble imidlertid markert med kraftigere farger. Overflatebehandling, farger og linjeføring skulle utgjøre en helhet, og tak og fasader inngikk i en og samme komposisjon.

FUNKIS CA 1925–1940 Fargene er vanskelig å samle under en fellesbetegnelse på grunn av mange materialvarianter: trefunkis, murfunkis, betong, stål og glass. Et godt forsøk er gjort av Jon Brænne som medforfatter av boka Arne Korsmo. *Arkitektur og design.* Aasland og Korsmo introduserteen spennende palett med kraftige røde og gyldne farger, samt grønne og blå nyanser. Denne moten besto lenge, særlig på trehusene, men også dempede og såkalte"urene" farger som "gusjebrunt" og "gusjegrønt" ble populære.

I funkisperioden var ofte listverk, dører og vinduer behandlet med svart, hvitt, blekblått, engelskrødt og enkelte skarpe grønntoner, for å nevne noen eksempler. Hus ble også delt horisontalt og fargesatt i to farger, der fargene på detaljene kunne bli brukt omvendt på de to etasjene. Murfunkisen kunne være grønnlig og brunlig, med rødt og oker som andre alternativer, hvis den da ikke var hvit, med ganske kraftige aksenter i grønt, blått, oker og rødt.

ETTERKRIGSPERIODEN MOT ÅRHUNDRESKIFTET Fargekombinasjonene var forholdsvis tradisjonelle, men kulørene ble sterkere. Dype, litt kraftige røde og okergule variasjoner var populære, sammen med hvitt og grågrønne toner. Vi kjenner for eksempel Staverngul fra denne perioden. Engelsk rødt ble også brukt, gjerne i kombinasjon med hvite vinduskarmer. Rundt 1960 ble beisen introdusert, med brunt, grått og svart. Fargevalgene ble i stadig sterkere grad preget av inustriprodukter og syntetiske pigmenter mot 2000 og med postmodernismens innflytelse på 1980-tallet så vi til og med purpurfargen dukke opp på husveggen.



Endring av husfarge er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

UTELAMPE OG DØRVRIDER

Utvendig belysning ble vanlig fra begynnelsen av 1900-tallet. Lampene fremstår imidlertid som en viktig del av eksteriøret.

Ofte har folk en oppfatning av at gamle hus skal ha lamper i "gammel" stil.

I Øvrebyen finnes det eksempler på dette. For hus som er oppført før 1900-tallet, kan det være naturlig å se på utelampene som et nytt og moderne element som fristiller seg fra huset. Med en slik tankegang, kan utelampene utformes uavhengig av husets øvrige arkitektur.

Utfordringen blir da å finne enkle og "tidløse" alternativer, som tilpasses husets eksteriør. Det må velges armaturer med enkel utforming, som ikke blender eller lyser opp fasaden på en uheldig måte.

God utforming av dørvridere og utelamper er viktige for helhetsopplevelsen av bygningsmiljøet.





Utelampe og inngangsparti med profilert belistning og vegg kledd med skyggepanel.









UTELAMPER I TRADISJONELL STIL som gjerne kan benyttes.

Til venstre: Stilren, enkel, modernistisk design er ofte bedre enn kopier av gamle lamper som kan bli overdrevet "nostalgiske".



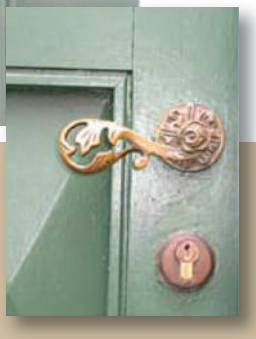


Gode eksempler på dørvridere, riktig utformet på originale inngangs-dører.





UNDER: Uheldig eksempel som mangler historisk opprinnelse.



GODE RÅD

- Velg gode kopier av originale vridere.
- Unngå "romantiserte" utgaver eller dårlige kopier.
- Enkel, tidløs design kan være bedre enn nostalgiske kopier.
- Ikke overdriv utendørs belysning montert på husets fasade.
- Velg armatur som gir blendfritt lys, det vil si lys som stråler ned på bakken.
- Velg gode kopier av originale armaturer.

SKILT, REKLAME OG SOLAVSKJERMING

Det offentlige rom blir i stadig større grad tatt i bruk som en arena for påvirkning og kommersialisering. Skilt og reklame på vegg og i vinduer har stor innvirkning på gatens visuelle uttrykk. Det bør følgelig rettes kritisk søkelys på all utendørs skilting og reklame, slik at uheldige løsninger kan unngås.
Aktuell skilting må vurderes i forhold til ytre betingelser som bygning, bygningsmiljø, utforming, farge og materialbruk.
Kjedetilknytning og deres profileringsstandarder gir ofte uheldige løsninger hvor skiltets størrelse, utforming, farge og materialbruk ikke harmonerer med bygningens dimensjoner og områdets karakter.

I spesialområder med verneinteresser, har kommunen et særskilt ansvar for god skilt- og reklamekultur. Det bør derfor settes fokus på det visuelle miljøet med utgangspunkt i en estetisk kvalitetsholdning. Det bør benyttes tidsriktige materialer og utforming som harmonerer med bygningens arkitektur og historie. Så lenge alle pålegges å bruke små og lite prangende skilt, vil alle synes godt og fungere etter hensikten.





Mange ulike skilttyper bidrar til visuelt kaos.



Eksempel på skilting på vegg.

GODE EKSEMPLER PÅ SKILTING





Skilting, orden og et visst kaos.



Ved feil utforming oppleves markiser som fremmed-elementer i fasaden. Her et eksempel på heldig utforming.



Uheldig eksempel som viser dominerende markise over to vinduer.







GODE RÅD

- Skilt skal begrenses til det nødvendige, og produktreklame bør unngås.
- Skilt skal i størrelse, farge og materialbruk tilpasses bygningens fasade.
- Reklame bør begrenses til det helt nødvendige.
- Reklame i form av flagg, banner, plakater bør unngås.
- Solavskjerming bør begrenses, bruk en lys farge.
- Solavskjerming (markise) må ikke være felles for to eller flere vinduer.

Skilting er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelse.

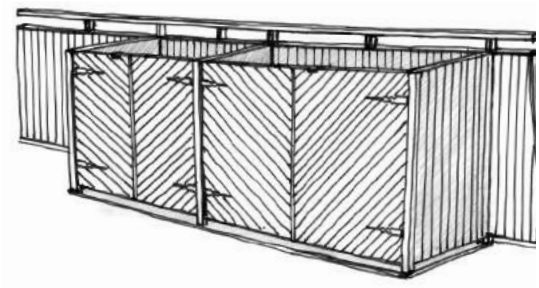
POSTKASSER, SØPPELDUNKER OG VARMEPUMPE

Nye elementer som det ikke opprinnelig var tradisjon for, er ofte vanskelige å innpasse i den eldre trehusbebyggelsen. Ofte fremstår de som fremmedelementer på fasadene, eller som fremmedelementer i gatebildet eller i fellesarealene. Kjente elementer i denne sammenhengen er postkasser, søppeldunker, parabolantenner, varmepumper, energi- og teleleverandørenes fordelingsskap m.m.

Dette er ting som det kan gjøres noe med, og som er reversible. Men dersom det ikke blir satt i system eller gjort tilpasninger, vil de alle fremstå som visuelt negativt for opplevelsen av den eldre bygningsmassen.



Godt eksempel på postkassestativ.



Eksempel på plassering av søppeldunker i samlet enhet.



Eksempel på samling av søppeldunker med tak.



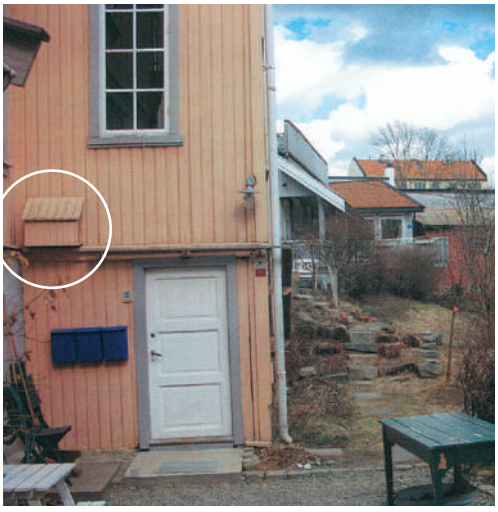
Bra løsning med postkasser og søppeldunker plassert i nisjer i vegg inn mot gårdsrom, men som kan medføre et brannproblem.

Postkasser, søppeldunker og varmepumpe





I den senere tid har det oppstått et problem når det gjelder varmpepumper og kanalføringer på fasade mot gate. Varmepumpene bør plasseres ned mot bakken og i bakgårdsmiljøer, slik at de ikke eksponeres mot det offentlige rom.





To gode eksempler med aggregat montert inn mot gårdsrom.

GODE RÅD

- Postkasser bør fester på husvegg eller på enkle samlestativer.
- Søppeldunker bør plasseres i tilknytning til bestående uthus eller godt avskjermet.
- Varmepumper bør plasseres minst mulig eksponert mot det offentlige rom.

Montering av varmepumpe er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Bebyggelsen i Øvrebyen er ikke anlagt med tanke på tilgjengelighet for mennesker med funksjonsnedsettelser. I forbindelse med omdisponering (bruksendring) og hovedombygging, vil tilgjengelighet være et sentralt tema. Slike endringer krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven, hvor det i §1-1 framgår: *"Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak".*

I Øvrebyen vil det måtte gjøres avveininger mellom hensynet til tilgjengelithet og hensynet til verneverdig bebyggelse. Det må søkes etter kreative løsninger som er funksjonelle og estetisk gode og som samtidig ivaretar den verneverdige bebyggelsen. Hvert enkelt tilfelle må vurderes individuelt.
Der hvor det skal etableres tilgjengelighet, bør tiltaket enten vise at det er en tilføyelse og et tillegg, eller det bør brukes kjente og tradisjonelle materialer. Det må legge stor vekt på at nye elementer som ramper ikke på en uheldig måte ødelegger helhetspreget.



Situasjonen før etablering av rampe.



Situasjonen slik den er i dag. En funksjonell og godt integrert løsning.



God og enkel løsning som bidrar til tilgjengelighet for inngang.



I noen tilfeller er det vanskelig å etablere tilgjengelighet.



Eksempel på rampe tilpasset eksisterende trapp, med ny inngang for rullestolbrukere.



Skisse som viser rampeadkomst i bevaringsområde.



Eksempel på trapp og rampe i betong.



GODE RÅD

- Krav om rampe må vurderes i forhold til mulighetene i det aktuelle tilfellet.
- Materialbruken har stor betydning og rampe/trapp må framstå som en bygningsmessig enhet i forhold til bebyggelsen.
- Det må legges stor vekt på at nye inngrep ikke forstyrrer helhetspreget.

Rampe for rullestoladkomst er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.





BYGNINGENS OMGIVELSER ▶

VÅRT FELLES ANSVAR FOR LANDSKAPET

I Øvrebyen har innslag av storvokste trær vært vanlig fra gammelt av, disse preger bydelen på en positiv måte. Trær kan bli flere hundre år gamle, og vitner om historien, selv om bebyggelse endres eller ny kommer til.

Busker og blomster er også viktige innslag, men store trær gir området karakter på en helt annen måte. De aller fleste trærne vokser i private hager. Det er derfor viktig at disse trærne bevares og behandles riktig, samt at beboer også bidrar for fremtiden ved å plante et tre eller flere i sin hage.

Undersøkelser viser at mennesker trives bedre i skygge fra trær enn skygge fra bygninger. Løvtrær gir en krone, et løvtak, som kan være behagelig å sitte under på varme dager.
Egnede og lettstelte trær i Øvrebyen kan være lind, lønn, kirsebær, ask, rogn, hegg, osp.

Trær som er viktige for karakteren i Øvrebyen, bør ikke felles før de utgjør en sikkerhetsrisiko eller før de er skadelige for bebyggelsen.



Trær og bebyggelse har alltid dannet en vakker helhet i Øvrebyen.







Foto 1, 2 og 3: Trær på privat eiendom har stor visuell betydning for gate og fellesrom.





Eksempel på bra uterom bestående av hus, grøntareal, busker og tre samt fin tørrmur som fanger opp nivåforskjell i terrenget.

GODE RÅD

- De færreste trær egner seg for beskjæring, men om nødvendig skaff råd eller hjelp av en gartner, da dette er et eget fag.
- Trærnes røtter strekker seg vanligvis like langt ut som trekronen når. Ved bygging vær forsiktig så røtter og bark ikke skades. Oppfylling over røttene er uheldig for trær.
- Ta vare på Øvrebyens grønne preg. Trær og busker er viktig for Øvrebyens karakter. Ta kontakt med Kongsvinger kommune ved spørsmål angående trær.
- Når et viktig tre i Øvrebyen felles, bør et nytt tre plantes.

Hugging av store og opprinnelige trær skal godkjennes av kommunen jf. reg. bestemmelse.

GATER

Opprinnelig var Øvrebyens gater gruset, og mange av gatene hadde vannrenner av stein på hver side. I dag er gatene asfaltert og mange renner er ikke lenger synlige.
Det er gode grunner for å asfaltere slik det gjøres i dag, men etter flere gangers asfaltering ligger vegbanen mange steder for høyt i forhold til de gamle vannrennene og i forhold til husrekker langs gata. Noen renner er flyttet, gjerne inn til husfasaden.

Å senke gatene er en stor og kostbar oppgave, men flere gater må på grunn av slitasje eller VA-anlegg, før eller siden tas opp og anlegges på nytt. Det bør derfor være et langsiktig mål at gatene bringes tilbake til opprinnelig tverrsnitt og høyde. Hvis det ikke er mulig å bringe gata tilbake til opprinnelig høyde, bør de originale vannrennene dekkes over slik at de på denne måten bevares. Nye vannrenner kan etableres i passende høyde.

Vannrenner bør anlegges tørt, dvs. uten betong, men satt i grus, og med riktig steintype.

Bredden på vannrennene varierer fra 40 cm i Georg Stangs gate til 60 cm i Storgata og Jonas Lies gate. Dybden på vannrennene bør være 10 cm og steinstørrelsen bør være 18-22 cm, minimum 10x10cm grovkantet stein. Det bør ikke brukes rullestein. Foran avkjørsler må det gjøres tilpasninger.





Dagens situasjon.



Restaurert vannrenne.



Foto viser utgraving av opprinnelig vannrenne.





Over:
Opprinnelig var Øvrebyens gater gruset. På begge sider av gata var det vannrenner med avstand til fasadeliv.

Til venstre:
Flere lag med asfalt danner stor høydeforskjell mellom originale vannrenner og vegbane. I slike tilfeller vil det være aktuelt å heve vannrenner.



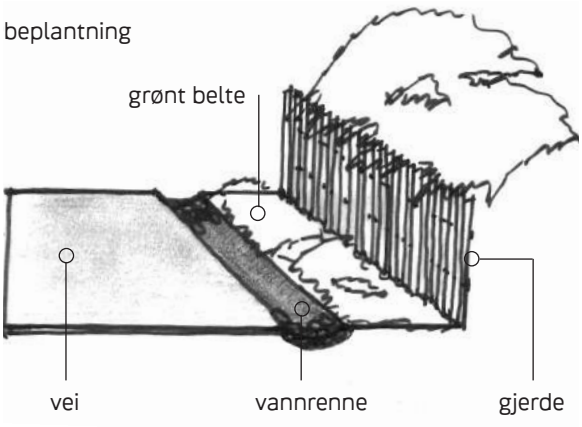
De historiske, tidsriktige rennene med kuppelstein må settes i stand og danne premiss for gatene i Øvrebyen.

GATER

De grønne fellesarealene mellom gate og privat eiendom, kan romme grøfter for vann og tjener som lagringsplass for snø. Disse arealene bør holdes enkle grasdekte. Vegetasjon bør trekkes inntil fasade for å gi plass for snø, men uten at grøntbeltet som landskapselement i Øvrebyen fortrenges.

Gater i Øvrebyen har stort sett vært anlagt uten bruk av kantstein. For blant annet å begrense kjøring og slitasje på grønne arealer kan det i dag være aktuelt å benytte kantstein som skille. Det er da viktig å ikke bruke for mange typer, men velge en kantsteinstype som passer godt inn mht. farge og størrelse, og bruke den gjentatte ganger.

Kantstein som benyttes skal ha rødlig farge, med bredde 30 cm og høyde 20 cm.





Gate med grønt belte, stakittgjerde og trær.



Fin kantstein, men før reasfaltering bør steinen settes riktig.



Grå, smal kantstein skal ikke benyttes i Øvrebyen.



Stemningsfullt sommerbilde som viser gate i Øvrebyen med vannrenne.

Det grønne beltet avvanner gata og benyttes til lagring av snø.



GODE RÅD

- Grønt belte på begge sider av gate vedlikeholdes.
- Vannrenner med opprinnelig plassering og utforming etableres.
- Riktig valg av kantstein hvor det er behov for dette inn mot grøntområder.
- Ved istandsetting etter gravearbeid eller etter større anleggsarbeid i gata skal prinsippene i veilederen legges til grunn.

Større anleggsarbeider er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og reg. bestemmelse.

GÅRDSROM OG GÅRDSPLASS

Gårdsrommene i Øvrebyen utgjør ofte en fin overgang mellom den offentlige gata og den private boligen.

Opprinnelig var gårdsrommene trolig dekket med hardstampet grus eller kulestein. Dette er gode materialer som gjerne må benyttes også i dag.

Dagens gårdsrom er ofte dekket med betongstein, noe som passer dårlig inn i miljøet. Dette er en løsning og materialbruk som ikke har tradisjoner i Øvrebyens særpregede miljø, og som ikke anbefales.

Hardstampet grus, helst med en beige farge, er fremdeles et passende dekke, og rimelig. Dersom faste dekker ønskes anbefales plasstøpt betong eller asfalt, med gode kanter. Dette er enkle materialer som følger tradisjonen.

De gamle gårdsrommene kan ha blomster, busker eller trær som skaper trivsel. Parkering skjer ofte i gårdsrom eller på gårdsplasser.

Med fortetting og bygningsmessige utvidelser kan presset på parkeringsplasser resultere i at andre aktiviteter fortrenges. Dette bør unngås. For å opprettholde karakteren for Øvrebyen, er grønne gårdsrom viktig.

Kantstein i gårdsrom mot grøntareal skal ha rødlig farge med bredde 12 cm og høyde 20 cm.



Kuppelstein fra Glommas bredder er en gammel tradisjon på gårdsplasser.



Enkel og godt utformet gårdsplass.



Eksempel på gårdsplass med grus, gangfelt i stein og god kantavslutning mot grøntareal.



Eksempel på uteplass med sorterte, flate stein som gir et naturlig og robust preg.



Naturlig opparbeidet gårdsplass uten belegningsstein.

GODE RÅD

- Ta vare på eller plant inn busker, blomster eller et tuntre på gårdsplassen. Dette skaper trivsel og inviterer til opphold.
- Unngå betongstein, bruk heller grus eller asfalt med gode kanter.
- Ikke la søppelkasser eller postkassestativ være det som først møter en på vei inn i gårdsrommet.
- En benk er hyggelig for den som bor der, og ser hyggelig ut for forbipasserende.

NB: Etablering av nye parkeringsplasser i gårdsrom er søknadspliktig jf. reg. bestemmelse.

GATELYS

Den historiske gatebelysningen med sirlige luftstrekk bør bevares for ettertiden i kjernen av Øvrebyen, for stemningsens skyld og for den historiske tilknytningen.
Det er per i dag ca. 20 slike armaturer i Øverbyen. Armaturen ønskes videreført selv om den lysteknisk ikke innfrir alle dagens krav. Både trestolpene og armaturene, inkludert luftstrekk, beholdes og suppleres i kjerneområdet. Det må avklares om lampene kan bygges om slik at nye lyspærer kan benyttes. Ved om bygging må det etterstrebes en utforming som er tilnærmet lik dagens.
Det er behov for flere lamper for å få området godt nok belyst, så det vil også bli behov for reproduksjon. Der luftstrekkene er for nær bygg, kan disse legges i bakken i samråd med kulturminnemyndighetene.

Kartet viser belysningsprinsippene i Øvrebyen. Gatene merket med rødt, skal ha den originale armaturen. Gatene merket med grønt, skal ha en enklere, men også original armatur med enkel pære. Sisseners gate har denne belysningen i dag. I Jonas Lies gate og Festningsgata skal det etableres ny belysning med kabler i bakken. Dette er hovedatkomsten til Kongsvinger festning, og valg av armatur bør sees i sammenheng med valg av armatur på festningen. Denne prosessen blir ikke en del av denne veilederen. Når belysningen i Rynningsgate skal skiftes ut, gjøres det en vurdering av om det skal benyttes samme armatur som i Jonas Lies gate/Festningsgata eller om forslaget i formingsveilederen for gater og plasser i Kongsvinger sentrum følges (mai 2008).



Moderne lysarmaturer med godt lys basert på tradisjonelle former.





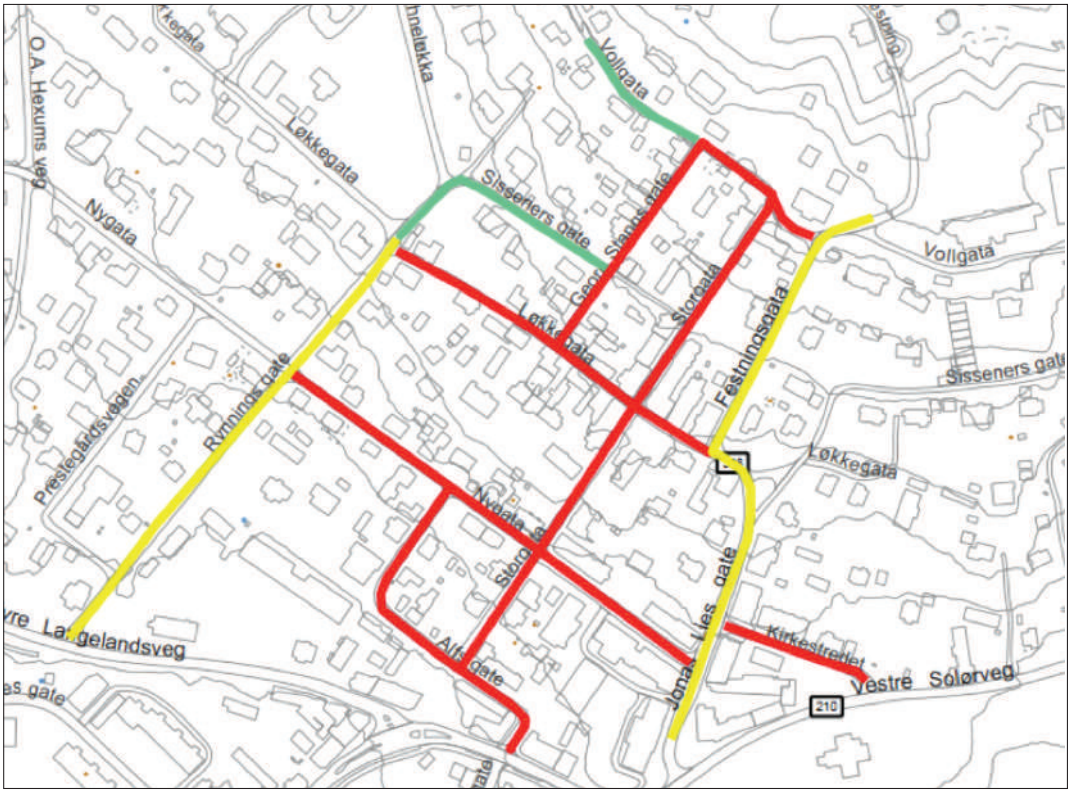


Gatearmatur som må bevares med sin opprinnelige plassering.

GODE RÅD

- Velg hvitt lys med god fargegjengivelse.
- Legg kabler i bakken til master og armaturer.
- Bruk færrest mulige lampetyper.

BELYSNINGSPRINSIPPER, ØVREBYEN



Røde linjer = Original design med smijernsdetaljer. **Grønne linjer** = Enkel pære – original design.
Gule linjer = Ny belysning.



Foto fra Storgata med datidens gatebelysning.

SKILTING

Offentlig skilting

Dette gjelder trafikkskilt, informasjonsskilt og retningsskilt. Skiltbehovet bør i en bydel som Øvrebyen vurderes nøye. Sett i forhold til bevaring av bymiljøet vil for mye skilting være lite ønskelig. Offentlig skilting er ofte underlagt forskjellige sektoretater som ikke samordner sine behov.

Resultatet blir gjerne flere ulike/skjeve stolper og skilt på strategiske plasser. Av flere årsaker, hensyn til synshemmede, vedlikehold, brøyting m.m. vil det være gunstig med så få stolper som mulig.

To skilt kan kombineres på én stolpe, eller et skilt kan henges på en lysmast, men her må utformingen være nøye for å unngå uheldig visuell effekt.

I Drøbak ble trafikkskilt i redusert størrelse hengt på små stativ på husfasadene, slik at stolper ikke var nødvendige. Dette er en løsning som bør vurderes i Øvrebyens trange gater. Stolper og fester skal ha original, sort farge.



Eksempel på gatenavnskilt og husnummerskilt i emaljert utførelse.



Uheldig eksempel på skilting på stolpe nær fasade. Blanding av hovedskilt og gatenummer.



Godt eksempel, skilt montert på fasade.

Skilting



Informasjonsiveren kan ta overhånd.



Bedre resultat når det blir ryddet opp i skiltjungelen.



Gode eksempler på skilting kombinert med gatelys.

GODE RÅD

- Koordiner med andre skilt-/lysbehov for samordning.
- Stolper må ikke plasseres tett inntil husvegger.
- Små skilt bør plasseres direkte på fasade.
- Skilt for gatenavn og husnummerskilt skal være standardiserte.

Skilting er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

MUR OG TERRENG

I Øvrebyens skrånende landskap har husbyggere hatt behov for å anlegge praktiske og bruksvennlige flater i hagen, til dyrking og til opphold.

Før gravemaskinenes og bulldosernes tid ble dette løst ved at det ble oppført en støttemur – av beskjeden høyde – på nedsiden, og fylt opp med stein og jord på innsiden. Resultatet ble en hage med horisontale bruksvennlige flater, dyrkede, som plener eller gruset.

Med moderne utstyr oppstod muligheten til store terrenginngrep, utgraving og tilhørende utfylling. Høydeforskjellene ble så store at det å anlegge murer ofte ble for omfattende, og store skråninger, gjerne tilplantede, som er vanskelig å vedlikeholde, blir ofte resultatet.

Ved utbygging er det derfor viktig å ikke legge husene for høyt i forhold til omkringliggende terreng, slik at terrengforskjeller kan tas opp med murer av rimelig høyde, helst ikke over 1,5-2 meter. Dette gir brukervennlige arealer som er lette å vedlikeholde.





Gode eksempler på tørrmur (over) og fuget natursteinsmur (til høyre).





Natursteinsmur med hekk danner naturlig skjerming mot nabo.





Med jevn topp og jevn helling kan variert steinmateriale aksepteres. Til venstre:
Fint eksempel på mur med avrundede stein.



Enkel forstøtningsmur med trapp.



Uheldig utforming av forstøtningsmur med dårlig kantavslutning.

Murer har tradisjonelt vært oppført med stein fra nærliggende områder. Tilgang på god murestein i Øvrebyen kan ha vært begrenset. Festningsmurene skal være bygget opp med stein fra gamle grunnmurer i distriktet. Rullestein fra Glommas bredder er lite egnet som murestein.
I nyere tid er det brukt en del støpte betongprodukter i området. Problemet med disse er delvis av estetisk art, og delvis av praktisk.

Å anlegge terrengmurer er et håndverksfag som krever kunnskap om riktig fundament, drenering bak mur, og dimensjonering i forhold til jordtrykk.

Natursteinsmurer er gjerne noe mindre presise, men er mer robuste overfor mindre skjevheter osv. Natursteinsmurer passer estetisk godt inn i Øvrebyens preg. Stein av gneiss, granitt, syenitt o.l. vil passe godt inn. Mørkere gråtoner, beige eller rødlige stein kan passe inn.

GODE RÅD

- Sørg for godt fundament og god drenering bak mur.
- Murens topp skal avsluttes uten store ujevnheter.
- Terrengmurer skal lene seg innover, gjerne 10 cm pr. meter høyde. Viktig med jevn flate!
- Unngå lys grå naturstein i Øvrebyen.
- Ved støttemur over 0,5 meter høyde kan det suppleres med gjerde. Det kan foretrekkes i stedet for høyere mur.

Oppsetting av mur er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

INNRAMMING AV HAGEN

Forventninger og ønsker om hage varierer sterkt. Folk kan innrede sin stue som de ønsker, da bør også huseiere få anlegge sin private hage etter egne ønsker. Men til forskjell fra stua di er ofte store deler av hagen svært synlig mot gater og der folk ferdes.

Med enkle midler kan det anlegges en hyggelig ramme for hagen din, som skjermer mot innsyn og som også beriker omgivelsene. Den mest vanlige form for skjerming er hekk, eventuelt sammen med et lavere gjerde.

I senere tid har mange plantet tujaer for å skape en tett skjerm. Tuja er imidlertid en plante som sjelden passer godt inn i norske bomiljøer. Den ivaretar dårlig behovet for mykhet og variasjon gjennom årstidene. Planten framstår som fremmed, mørk og stiv.

Hvis det er behov for effektiv skjerming hele året, vil klipte hekker få så tett greinstruktur at den er tett nok mot innsyn om vinteren.

Som klippede hekker vil alperips, søtmispel, hagtorn, ertebusk, rogn og lind være fine. Dersom man ønsker en vintergrønn hekk er det lang tradisjon på bygdene for klippede granhekker. Som frittvoksende hekker vil syrin, gentspirea og ulvespirea bli fine og vokse til en høyde på ca. to meter.



Tuja har ingen opprinnelig tradisjon i Øvrebyen, og bør ikke benyttes.



Klippet lindehekk gir en vakker og frodig skjerming.



Kraftige buskplantinger inntil huset danner en fin forhage.



Klippet hekk skjermer godt mot innsyn også vinterstid.



Syrinhekk sammen med stakitt danner en vakker ramme.



Eksempel på stilren inngjerding av eiendom med liten grad av skjerming mot innsyn.

GODE RÅD

- Sørg alltid for god og nok jord før du planter.
- Hekker må plantes i en rad med åpen og god, gjødslet jord – ikke la gresset få vokse mellom plantene, det vil bare bli et vedlikeholdsproblem.
- Masseeffekt av samme plante er en enkel metode for å skape frodighet og karakter. Spesielt gjelder dette innrammingen av hagen mot omgivelsene. Nabolaget er variert nok. Bidra til ro og forenkling ved å plante skjermende hekker av kun en art.

Oppsetting av gjerde mot gate er søknadspliktig jf. reguleringsbestemmelse.

BRANNSIKRING

Trehusbebyggelse og brann har gjennom tidene vært en stor trussel. I Norge har vi eksempler på mange branner, alt fra enkelthus til mer omfattende bybranner. Viktige og uerstattelige kulturminner har gått tapt i slike branner. Derfor er det viktig å ha fokus på brannsikring og metoder for å forebygge brann. Eksempler på slike tiltak er følgende:

Generelle tiltak: Utbedring og vedlikehold av ildsteder og pipe. Utbedring av gamle, elektriske anlegg. Slokkeposter (brannhydranter), systematisk utplassert i området.

Signalanlegg: Røykvarsler. Internt varslinganlegg. Ringeklokker montert på sentrale steder i bygget, trapp og rømningsveier. Internt varslingsanlegg koblet direkte til brannvakt eller alarmsentral.

Brannslokkingsanlegg: Manuelt håndslukkingsutstyr, bærbare pulverapparater eller husbrannslanger. Innvendig og utvendig sprinkleranlegg.

Tiltak utomhus: I forbindelse med beplantning bør en ha fokus på naturlige brannskiller slik som grusganger mellom hovedhus og uthus, samt mot nærliggende nabobebyggelse.



Utvendig sprinkleranlegg.

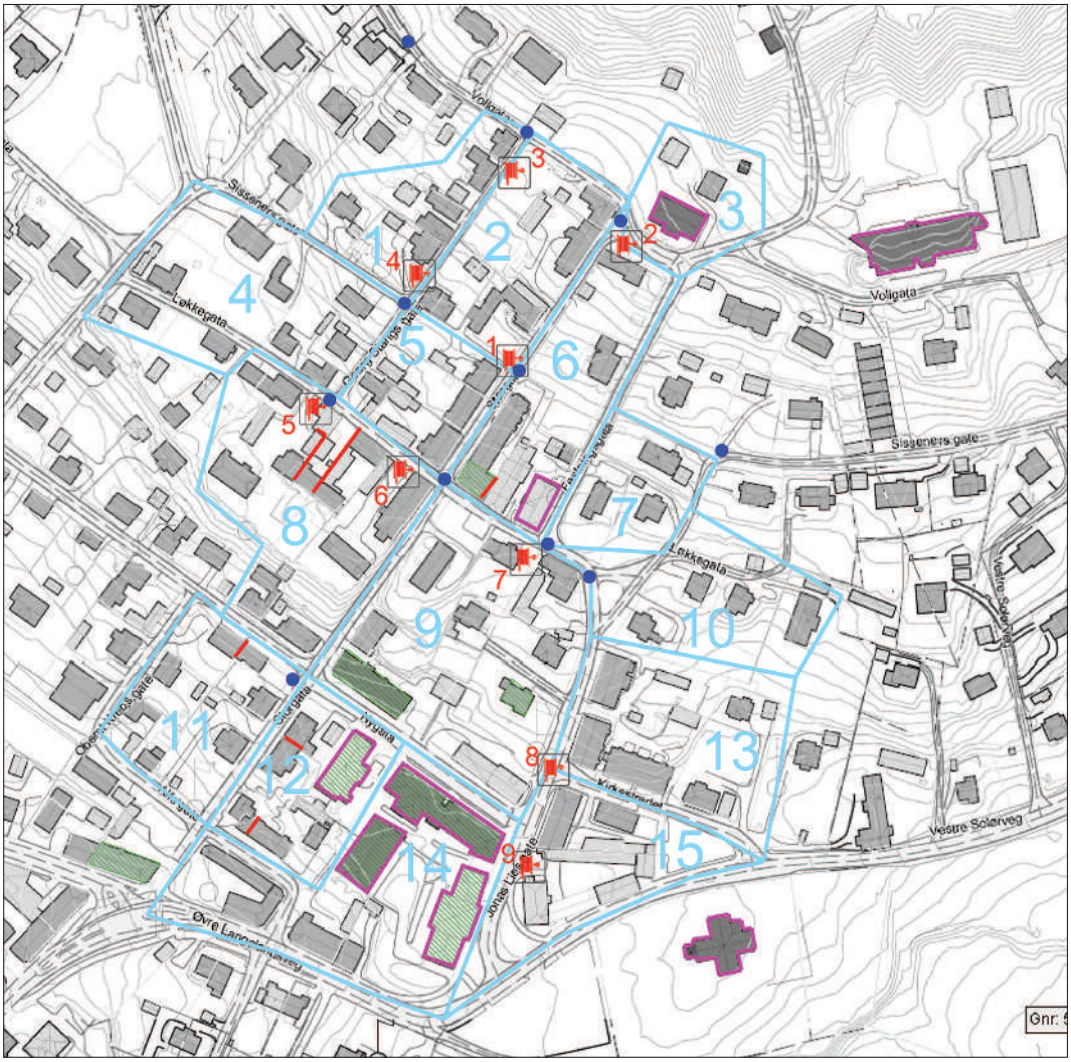


Tilkoblingsstykke for brannbil, nesten usynlig montert.

GODE RÅD

- Fyrverkeriforbud.
- Avfallsbeholdere i god avstand fra husvegg.
- Sørg for å holde tørt gress vekk fra husveggen.
- Forsvarlig lagring av brannfarlige gjenstander.

SLOKKEPOSTER



Soneinndeling

Bygg oppført av tegl eller betong

Brannvegg/seksjoneringsvegg

Bygg dekket av brannalarmanlegg

Utvendig brannslange
(monteres i 2010)

Brannkum





BESTEMMELSER M.M. ▶

REGULERING AV ØVREBYEN

27.6.1973 / B korr. desember -73 / C korr. februar -74 / D korr. juli -74

§1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området Øvrebyen i Kongsvinger, avgrenset som på kart bilag 13.30.01, sist datert 09.12.74.

A) Bestemmelser for hele området.

§2 Kvartal 13 er regulert til offentlig formål (skole). Kvartalene 4 B, 9 D og 18 er regulert til friområder (lekeplasser/park). De øvrige kvartalene er regulert til byggeområder for boliger, samt spesialområder (antikvariske) som forutsettes benyttet til boligformål.
Bygningsrådet kan tillate at det innenfor området etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og sitt omfang ikke sjenerer boligbebyggelsen. Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter deres skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.

§3a Nybygg skal ikke oppføres i mer enn to etasjer.

§3b For byggeområde offentlig formål, skoletomta, tillates nybygg oppført i to etasjer med underetasje med himling maksimum 2 meter over gjennomsnittlig terreng. Takvinkel skal være tilnærmet lik og ikke overstige takvinkel på skolens eksisterende hovedbygg.

§4 Nybygg skal fortrinnsvis oppføres i tre, i henhold til bestemmelsene i bygge-forskriftene, og brannstyrets godkjennelse. Ny bebyggelse skal gis en eksteriør-utforming, fasade, vindusinndeling og materialbehandling som harmonerer med de eksiterende trebebyggelsens særpreg.

§5 Når det gjelder avstand for bebyggelse, vises det til byggeforskriftenes kap. 26:11 og 55:461.

§6 Før nybygg eller fornyelse av større byggeområde tas opp til endelig behandling, kan bygningsrådet kreve at det nye vises innpasset henholdsvis –

a) I det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig, i en plan for full utbygging av tomten, eller –

b) I en særskilt ny bebyggelsesplan med fasadeoppriss for byggeområdet og den nærmeste bebyggelse. Ved behandlingen vil bygningsrådet legge spesiell vekt på de utarbeidede retningslinjer for de enkelte gater og kvartaler i regulerings-området.







§7 Ved nybygg og ved bygnings- eller bruksendring må nødvendige bilplasser vises på tomtens indre område eller i godkjente, offentlige eller private fellesanlegg.

§8 Bygningsrådet skal godkjenne fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning, gjerder og murer, som skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

§9 Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende bygningslov, gjeldende fredningslov, forskrifter om bygg og byggevedtekter stedfestet for Kongsvinger kommune.

b) Bestemmelser for spesialområdene.
Kvartalene 2 B, 3, 4 A, 5, 6 A, 7, 8, 9 A, 9 C, 10, 11, 12, 15 A, 16 og 17

§10 Innenfor disse kvartalene skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdenes særpregede miljø skal i karakter søkes videreført.

§11 De eldre husene kan istandsettes, om- og påbygges, – fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer m.m. kan fornyes, forutsatt at husenes dimensjoner, takform, fasadeform, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.

§12 For bygninger som er gradert som bevaringsverdige og fredningsverdige, skal søknad om eksteriørmessige endringer som bryter med bygningens tidstypiske karakter oversendes de antikvariske myndigheter til uttalelse. Likeledes skal oversendes melding om anmeldte nye bygg i spesialområdene.

§13 Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens bestemmelser for øvrig oppfylles.

§14 Utnyttelsesgraden skal for hver tomt ligge mellom U=0,4 og U=0,8, regnet som forholdet mellom brutto gulvareal (garasjer, uthus og lignende ikke medregnet), og netto tomt. For område 17 skal utnyttelsesgraden tilsvarende ligge mellom U=0,2 og U=0,4. Netto tomt mindre enn 200 m² bør ikke bebygges dersom den ikke inngår som del av en samlet plan.
Netto tomt pr. boligenhet bør ikke overstige 400 m².

C) Bestemmelser for byggeområder for boliger. Kvartalene 2A, 6B, 9B, 14A og 14B.

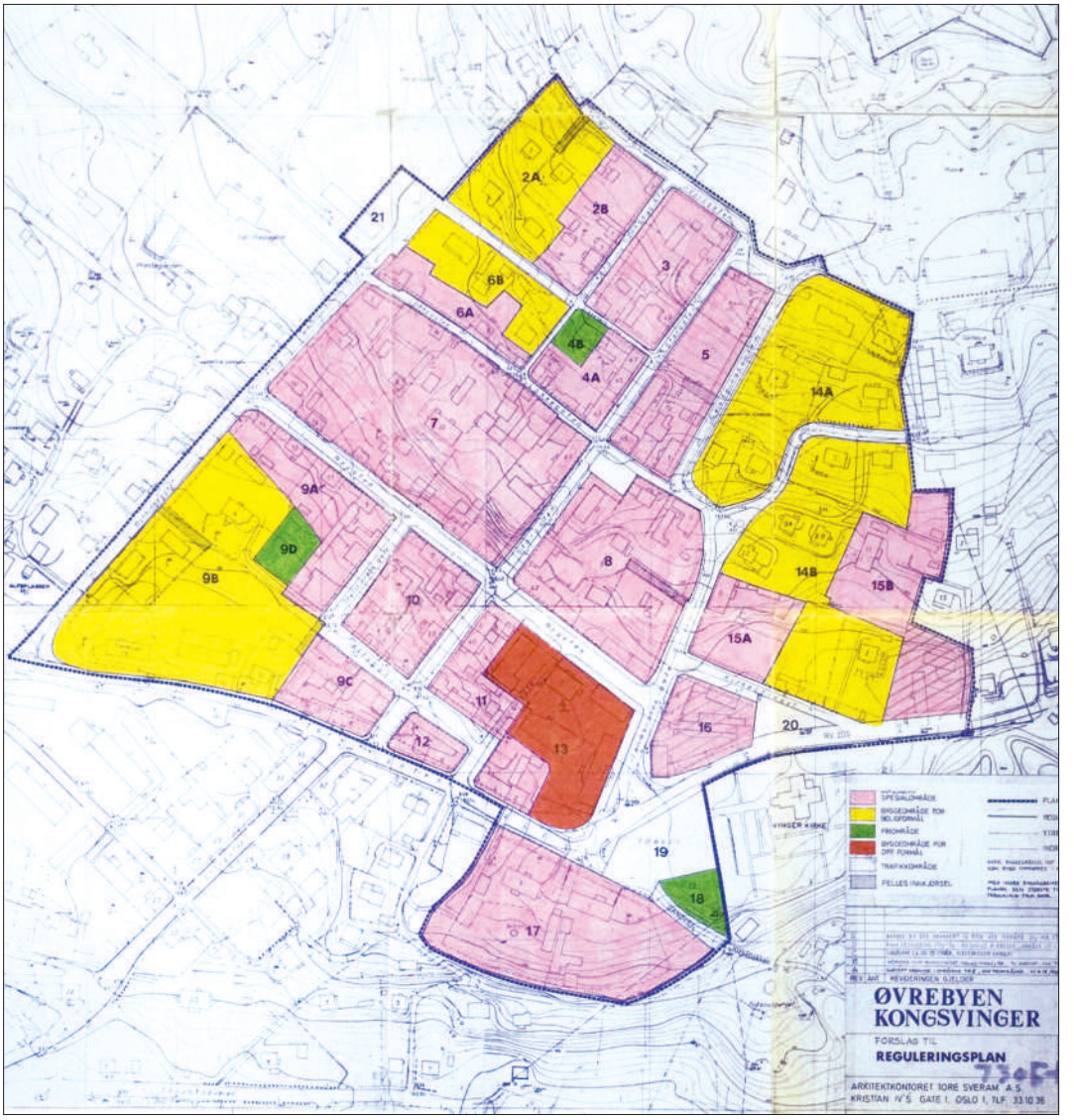
§15 Utnyttelsesgraden (definisjon som i §14) bør ligge mellom U=0,2 og U=0,4.
Netto tomt pr. boligenhet bør ikke være større enn 1000 m².

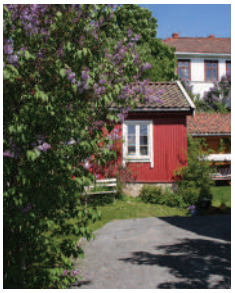
Oslo, 26. juli 1974
Arkitektkontoret Tore Sveram A/S

Stadfestet 2. juni 1975
Fylkesmannen i Hedmark, Erling Anger

Revidering: Pkt § 3 b ført inn i reguleringsbestemmelsene iht vedtak i Kongsvinger kommunetyre 16.06.1994, sak 59/94.

PLANKART


2A
2B
3
21
6B
6A
4B
4A
5
14A
7
9A
9D
9B
8
14B
15B
10
15A
9C
11
16
20
12
13
19
18
17
ØVREBYEN
KONGSVINGER
FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN
ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S
KRISTIAN IV'S GATE 1. OSLO 1. TLF. 33 10 36





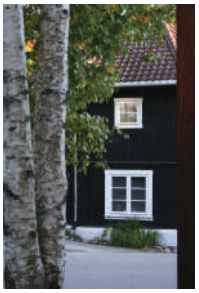
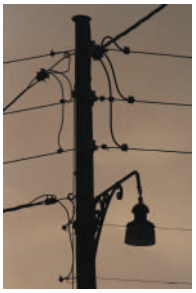


HENVISNINGER

NYTTIGE ADRESSER:

- Kongsvinger kommune . . . . . .www.kongsvinger.kommune.no/veileder_ovrebyen
  - Fargeplan
  - Cowi Brannsikringsplan
  - Brannsikringsfond og retningslinjer
- Hedmark fylkeskommune . . . . . .www.hedmark.org
  - Se kulturvernsidene
- Kongsvinger museum . . . . . .www.annomuseum.no
- Kongsvinger-Vinger Historielag . . . . . .www.kongsvingerhistorielag.no
- Gamle Øvrebyen vel . . . . . .www.ovrebyen.no
- Fortidsminneforeningen . . . . . .www.fortidsminneforeningen.no
- Riksantikvaren . . . . . .www.riksantikvaren.no
- Norsk Institutt for kulturminneforskning . .www.niku.no
- Norsk treteknisk institutt . . . . . .www.treteknisk.no
- Bygningsvern for folk flest . . . . . .www.gamletrehus.no
- Øvrebyen i NB! registeret: http://nb.ra.no/nb/delomrade.jsf?id=61
- Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer
- Kulturminnefondet . . . . . .www.kulturminnefondet.no
- Oddbjørn Sørmoen: Bevaring av historiske bymiljø med vekt på spesialområde bevaring av Øvrebyen Kongsvinger (1993). Endring i vernet bymiljø (1994)
- Drange, Aanensen, Brænne: Gamle trehus (2011)







Veilederen er utarbeidet av:

MYRAKER ARKITEKTER AS v/siv. ark. Einar Myraker i samarbeid med Kongsvinger kommune.
Medarbeidere: Ing. Arild Mathisen og landskapsarkitekt Johan Østengen.
Kapittel Materialbruk og farge: Mette L'orange. Layout: Nina Akersveen.

