

Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg



En strategi for bærekraftig
boligbygging og veiledning
til plan- og byggesaker
i Tønsberg kommune



TØNSBERG KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

1. Hvorfor en fortettingsstrategi?	4
Hva er fortetting?	4
Hvorfor skal vi fortette?	4
Hvor og hvordan vi skal fortette?	4
Strategiens oppbygning	5
Kommunens mål og rolle	6
Omfang og avgrensing	6
2. Tønsberg som bosted i dag og i fremtiden	7
Tønsberg scorer høyt på bostedsattraktivitet og omdømme	7
Stedsidentitet	7
#mittønsberg og #tønsberglivet	8
Ta vare på de gode kvalitetene	8
Befolkningsprognoser og boligbehov	9
Boligtyper og behov for varierte boliger	10
Tiltak for å sikre bærekraftige boligutvikling	11
3. Bevaringsområder	12
Tønsbergs bygningshistorie fra rundt 1900-tallet frem til i dag	12
Bevaringsverdige bygningsmiljøer i Tønsberg	12
§ 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	13
Andre bevaringsområder i Tønsberg	14
Hva innebærer det å bo i et av bevaringsområdene?	14
4. Fortetting i nåværende boligbebyggelse - «eplehagefortetting»	15
Den utfordrende fortettingen	15
Strengere krav til plan- og byggesaker	15
§ 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse	16
Veiledning til bestemmelse § 2.2.5	19
Krav til innsendt materiale i plan - og byggesaker	23
5. Fortettingsområder	24
Bysentrum	25
Lokalsentrene	25
Ny framtidige boligbebyggelse	26
Transformasjonsområder	27
Ordliste	28
Kilder	30

Vedlegg 1: Tønsbergs bygningshistorie i korte trekk	31
Byutviklingshistorie.....	31
Før 1536 - Tidlig bydannelse - Middelalderbyen.....	32
1536 - 1820 - Under dansk styre.....	32
1820 - 1900 Sel - og hvalfangertiden.....	32
1900 - 1950 - Byvekst.....	33
1950 - i dag.....	33
 Vedlegg 2: Områdebeskrivelser og vurdering av kulturhistorisk verdi.....	 34
Nordre og Søndre Fritzølia, 1973.....	35
Markveien 20 - 24 ca 1946 - 1949	37
Solvang kolonihage 1917	39
Markveien Grevinneveien 1912 - 1930	41
Vidjeveien, 1984	43
Enggaten ca. 1917 - 1921.....	45
Huitfeldts gate ca. 1900 - 1930	47
Træleborg ca. 1900 - 1930.....	49
Måkeveien ca. 1956 - 1960.....	51
Husvikåsen, ca. 1966 - 1975.....	53
 Vedlegg 3: Byggeskikkveileder for Tønsberg kommune	 55

1. Hvorfor en fortettingsstrategi?

I Tønsbergs kommunes planstrategi for 2015-19 ble det vedtatt at det skulle utarbeides en strategi om hvor og hvordan vi skal fortette og ikke fortette i kommunen vår. Det har også vært fokus på fortetting de senere årene fra statlige og regionale myndigheter. I Vestfold har «Regional plan for bærekraftig utvikling» (RPBA) spilt en sentral rolle for kommunenes arealbruk i forrige planperiode.

Hva er fortetting?

«Med fortetting menes all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse»

Stortingsmelding nr. 31 (1992-93) «Den regionale planleggingen og arealpolitikken».

Fortetting er økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg. Fortetting må godkjennes av bygningsmyndighetene, som med hjemmel i plan- og bygningsloven også kan kreve at utforming av ny bebyggelse skal tilpasses omgivelser og eksisterende bebyggelse

Hvorfor skal vi fortette?

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede bebygde områder. Tønsberg kommune har i sine overordnede planer mange målsetninger knyttet til fortetting, og det har vært et sterkt fokus på fortetting i flere år fordi det bidrar til bærekraftig utvikling ved å:

- redusere areal- og transportbehovet i byene
- redusere nedbygging av LNF (landbruks-, natur og friluftsområder)
- bedre utnytte eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur (herunder offentlig og privat service – og tjenestetilbud)
- sikre mer byliv og urbane kvaliteter i bysentrum
- gi et mer variert boligtilbud

Hvor og hvordan vi skal fortette?

Det å finne balansen mellom hensynet til byens fremtidige vekst og hvilke kvaliteter som skal bevares er krevende. Den forrige kommuneplanen og Byplan¹ ble vedtatt i en periode der befolkningsprognosene var svært høye og fokuset på fortetting var stor. Nå har disse planene fått virke en stund og kommunen har

tatt inn over seg at denne fortettingen og byggeaktiviten, særlig i eksisterende boligområder, har sin pris i form av forringelse av kvalitet og økt konfliktnivå. Samtidig er befolkningsprognosene fra SSB nedjustert. Kommunen ønsker derfor gjennom denne strategien og arealdel og Byplan for perioden 2018-2030 et retningsskifte i hvordan man behandler plan- og byggesaker. Grunntanken i dette «skiftet» er at vi trenger ikke å fortette overalt for enhver pris, og at det betyr noe hvordan vi utformer våre bygde omgivelser.

Utforming av våre omgivelser og deres samspill med de naturgitte omgivelsene er viktig for vår opplevelse av og hvordan vi har det der vi bor. God bokvalitet er også godt for trivsel og velvære, for folkehelsen.

Denne strategien skal sammen med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og Byplan danne utgangspunktet for å oppnå kommunens målsetninger om fortetting med kvalitet. Hovedhensynet skal være å bevare Tønsbergs gode bomiljøer og bygge videre på disse kvalitetene snarere enn å forringe dem.

¹ Her refereres det til Kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og Byplan for 2014-2026

Målet er at denne fortettingsstrategien skal gi trygghet, forutsigbarhet og tydeliggjøre hva som er greit å bygge hvor. Den skal gi trygghet for naboer til å vite hva som kan komme på nabotomta. Videre skal den gi forutsigbarhet for offentlig infrastruktur som vei, skoler og barnehager til å beregne og bygge opp om

infrastrukturen der utviklingen kommer. Og tydeliggjøre samtidig for byggenæringen og andre som skal bygge hvor og hvordan man kan bygge tettere, og hvor man av ulike hensyn ikke kan bygge så tett. I tillegg skal den bidra til å styrke utviklingen av miljømessige og sosialt bærekraftige lokalsamfunn.

Strategiens oppbygning

Arbeidet har hatt fokus på tre hovedområder:

Bevaringsområder

Eplehagefortetting

Fortettingsområder

1. Bevaringsområder (Kapittel 3)

Kommunen avsetter nå flere nye bevaringsområder som anses som tidstypiske og autentiske med tanke på å bevare området helt eller delvis for fremtiden. I disse områdene vil det være fokus på bevaring og det er strenge føringer for utvikling/restaurering av bebyggelsen her. Det er utarbeidet en byggeskikkveileder og områdebeskrivelser for hvert område (se vedlegg 2 og 3 bakerst i strategien). Disse vil være et nyttig verktøy for å finne ut hva som er viktig å ivareta i de ulike områdene.

2. Eplehagefortetting (Kapittel 4)

En videre utvikling av kommunens småhusbebyggelse reiser andre problemstillinger enn tradisjonelle feltutbygginger, fordi hvert tiltak medfører endringer i et allerede etablert og ofte sårbart bo- og bygningsmiljø. Dersom slike endringer skal bli vellykkede, må det stilles tydelige krav til funksjonell, miljømessig og estetisk

kvalitet i nye byggetiltak. Dette kapittelet handler om hvilke krav vi skal stille og hvilke vurderinger vi skal gjøre for tiltak i eksisterende boligområder i Tønsberg. Dette innebærer et retningsskifte og en innstramming av gjeldende praksis.

3. Fortettingsområder (Kapittel 5)

Tønsberg kommune ønsker i tråd med egne mål og overordnede nasjonale og regionale mål å fortette. I dette kapittelet pekes det på hvor i kommunen vi ønsker fortetting, det er fortrinnsvis i:

- Byplanområdet (hvor vi har som mål å etablere minst 50 % av alle nye boliger i kommunen)
- Transformasjonsområder
- Lokal- og områdesenterne
- De framtidige boligområdene avsatt i gjeldende arealdel og Byplan.

Kommunens mål og rolle

Kommuneplanens arealdel er sammen med Byplan virkemidler for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som er vedtatt for kommunens utvikling. Kommunens mål er igjen basert på statlige forventninger til hvordan kommunene skal drive samfunnsutviklingen fremover.

Gjennom overordnede planer som arealdelen og Byplan kan kommunen sikre kvaliteter og verdier tilpasset vårt geografiske område, og fastlegge muligheter for bygging og vern tilpasset Tønsbergs egenart og lokale forutsetninger.

Kommunene har som plan- og bygningsmyndighet stor frihet til å definere lokal byggeskikk og den fysiske utformingen av omgivelsene.

Omfang og avgrensing

Denne strategien omfatter hele Tønsberg kommune, men den forholder seg hovedsakelig til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Prinsippene knyttet til visuelle kvaliteter og tilpasning i kapittel 4 skal også legges til grunn for vurderingen i saker innenfor byplanområdet.

Kommunens målsetninger om fortetting og bærekraftig arealpolitikk

- Minst 50 % av all boligutvikling skal skje innenfor bysentrum
- 80 % av all boligutvikling skal skje innenfor langsiktig utviklingsgrense
- Prioritere fortetting og transformasjon
- Boligfortetting skal skje nær bysentrum, i lokalsentre og ved kollektivknutepunkt
- Verne om og sikre dyrka mark og dyrkbar mark for fremtiden
- Bygge opp om lokalsentre
- Ivareta grønnstruktur og rekreasjonsområder
- Barn og unges interesser er spesielt viktig
- Tilrettelegge for variert boligmarked
- Sikre ubebygde arealer i strandsonen for allmennheten
- Bygge opp under sosial- og teknisk infrastruktur

2. Tønsberg som bosted i dag og i fremtiden

Hva setter folk mest pris på med Tønsberg som bosted? Hva gjør at en familie velger å flytte hit? Hvordan bor vi? Hvordan ønsker vi å bo i fremtiden? Hvem er vi som bor her? Dette er viktige spørsmål å stille seg når man skal lage en for tetttingsstrategi. Vi har ikke alle svarene, men her presenteres litt av kunnskapen vi har om Tønsberg som bosted.

Tønsberg scorer høyt på bostedsattraktivitet og omdømme

Tønsberg er en av de mest populære byene å besøke og bosette seg på Østlandet. Omdømmemålinger² fra både 2017 og 2018 viser at Tønsberg har en sterk posisjon i forhold til byens anseelse og tiltrekningskraft. I denne undersøkelsen er det vi som bor i Tønsbergregionen som var mest stolte og fornøyde med egen by.

Tønsberg rangeres også høyt på bostedsattraktivitet, at vi har en spennende og rik historie, kan tilby mange opplevelser og har et generelt godt omdømme. Undersøkelsen fra 2017 viser at kommunen kan bli bedre på næringslivs-attraktivitet, reiseliv og det å skape flere arbeidsplasser. Det er utarbeidet en næringsstrategi som et ledd i å ta tak i disse svakhetene, og så tar denne strategien for seg hvordan vi best kan ivareta bostedsattraktiviteten også i fremtiden.



Faksimile fra Tønsberg blad 19.09.18



Stedsidentitet

Det er ingen tvil om at Tønsberg har en sterk identitet og historie. Tønsberg er Norges eldste by og er kjent for blant annet Slottsfjellet, Nordbyens gamle trehusbebyggelse, og middelalderens historiske gateløp med brygga og torget. Tønsberg har rollen som hele regionens handelsentrum. Tønsbergregionens beliggenhet med attraktiv skjærgård og verneverdige naturreservater, gjør byen ekstra attraktiv om sommeren – for både fastboende og feriegjester.

Kommunen er igjen delt opp i ulike strøk som igjen har sin identitet og særpreg. Sem, Husøy, Husvik, Eik, Tolsvrød, Illebrekke, Volden, Vear, «byen» osv.

² Omdømmemåling 2017 og 2018 gjennomført av Opinion for Pulserende kystperle. Pulserende kystperle er et visjonsprosjekt for Tønsbergregionen initiert på tvers av kommunegrenser og privat næringsliv, kommunen og privatpersoner. Målet er å øke attraksjonen til Tønsbergregionen gjennom målrettet omdømmearbeid og stedsutvikling.

#mittønsberg og #tønsberglivet

I forbindelse med forrige kommuneplanrevisjon gjennomførte kommunen et prosjekt på Instagram der ulike tønsbergensere skulle gi innblikk i sitt Tønsberg gjennom fotografier og korte tekster. Prosjektet lever videre gjennom (hashtag) #mittønsberg. Det er til nå lagt ut nær 1500 bilder.

På tilsvarende måte har Pulserende kystperle startet samme type kampanje med (hashtag) #tønsberglivet, hvor det ligger over 3200 bilder på Instagram. Til sammen gir disse bildene og tekstene gir et godt innblikk i hva folk setter mest pris på med Tønsberglivet.



En by er organisk, den utvikler seg kontinuerlig. Uttrykk fra ulike perioder står #sideomside. Bygg settes opp i en fei, kan bli stående i 100 år. Tenk på det dere som #byutviklere i #mittønsberg.



Jeg bor i et relativt tett villastrøk i #mittønsberg. Derfor ser jeg etter lange siktlinjer når jeg går turer. Er veldig glad for at områder som #Presterødkilen, Husvikkilen og andre områder holdes frie for utbygging. Vi må ha noen #åpnemarkers å hvilke øynene på.



Dette må vel sies å være #favorittutsikten i #mittønsberg. Som et fata morgana ligger #Torgersøya i kveldssola.

Tre utdrag fra Instagram og #mittønsberg

En gjennomgang av dette bildematerialet viser at innbyggere og besøkende setter pris på:

- Slottsfjellet, byens ikon
- Vakker kystnatur, nærturområder og åpne landskap
- De gamle bymiljøene og bygningene
- Brygga
- Byliv og opplevelser (festivaler, sommeraktiviteter)
- Hyggelig bysentrum «hvor man har nesten alt»

Hva setter folk pris på i sitt bomiljø

Gjestebud er en uhøytidelig metode for medvirkning, hvor utvalgte innbyggere inviterer gjester hjem til seg for å diskutere et tema. Det ble gjennomført 8 gjestebud i de nye bevaringsområdene. Her fikk gjestene blant annet spørsmål

om hva de setter pris på i sitt bomiljø. Noen av innspillene er synliggjort og innarbeidet i områdebeskrivelsene (i vedlegg 2).

Ta vare på de gode kvalitetene

Det er viktig å ivareta det folk setter pris på med Tønsberg. Tønsberg har et godt omdømme og mange ønsker å bo, jobbe og besøke byen. Men, som en vekstkommune må vi passe på å bevare og forsterke de gode kvalitetene og ikke fortette så mye og ukritisk at vi ender opp med dårlige boområder. Forringelse av kvalitet kan på sikt gi byen et dårlig omdømme.

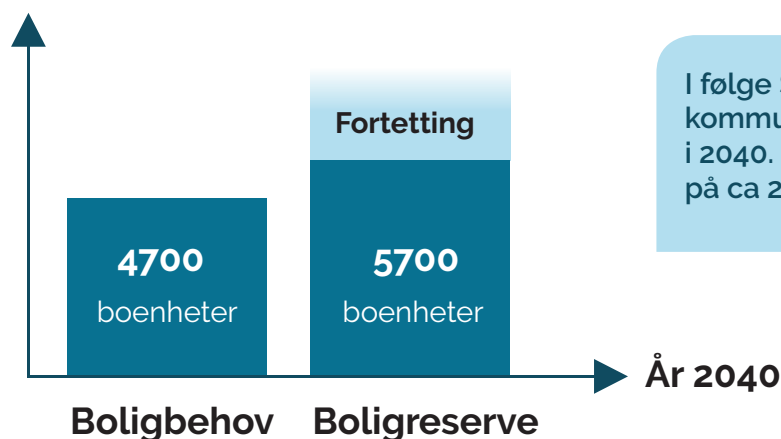
Denne strategien handler om hvordan vi kan videreutvikle og bevare omdømmet med hensyn til Tønsberg som bosted – huset vårt, nabolaget vårt, byen vår, kommunen vår.

Befolkningsprognoser og boligbehov

Den forrige kommuneplanen (2014-2026) ble vedtatt i en periode der befolkningsprognosene til SSB var svært høye og fokuset på fortetting i alle ledd var derfor stor. SSB har nedjustert

befolkningsprognosene siden forrige kommuneplanrevisjon, og som følge av dette har Tønsberg og de andre Vestfold-kommunene en overdekning på omkring 50 % av boligbehovet frem til 2040 – sett i forhold til forventet befolkningsvekst.

Antall boenheter



I følge SSBs hovedalternativ vil Tønsberg kommune ha 54 797 innbyggere i 2040. Dette gir en befolkningsvekst på ca 21 % eller 9437 innbyggere.

Som det fremkommer av tabellen nedenfor vil det i Tønsberg kommune være tilgang på omdisponert boligareal som muliggjør oppføring av nesten 5700 boliger. Det totale fortettpoten-

sialet i bysentrum og kommunen forøvrig kommer i tillegg til dette. Tønsbergs omdisponerte boligareal alene dekker dermed boligbehovet frem til 2040.

OMDISPONERT BOLIGAREAL TØNSBERG KOMMUNE	Antall boenheter
Urealisert areal avsatt i kommuneplan fra 2008	1590
Nytt areal avsatt i arealdel 2014-2026	2270
Byplan 2014-2026	1575
Nye areal på Vear (Stokkes arealdel 2016-2025)	250
Sum	5685

Oversikt over omdisponert boligareal i gjeldende kommuneplan, Byplan og Stokkes arealplan for Vearområdet.

I Tønsberg er vi derfor ikke lenger avhengig av en storstilt fortetting i eksisterende boligområder for å dekke boligbehovet vårt. Vi ønsker derfor å kanalisere fortettingen til områder i og nær bysentrum, lokalsentra og transformasjonsområder

– det vi her kaller «fortettingsområder». Dette er en mer bærekraftig måte å utvikle på, som bedre kan ivareta de gode kvalitetene folk setter pris på i eksisterende boligområder.

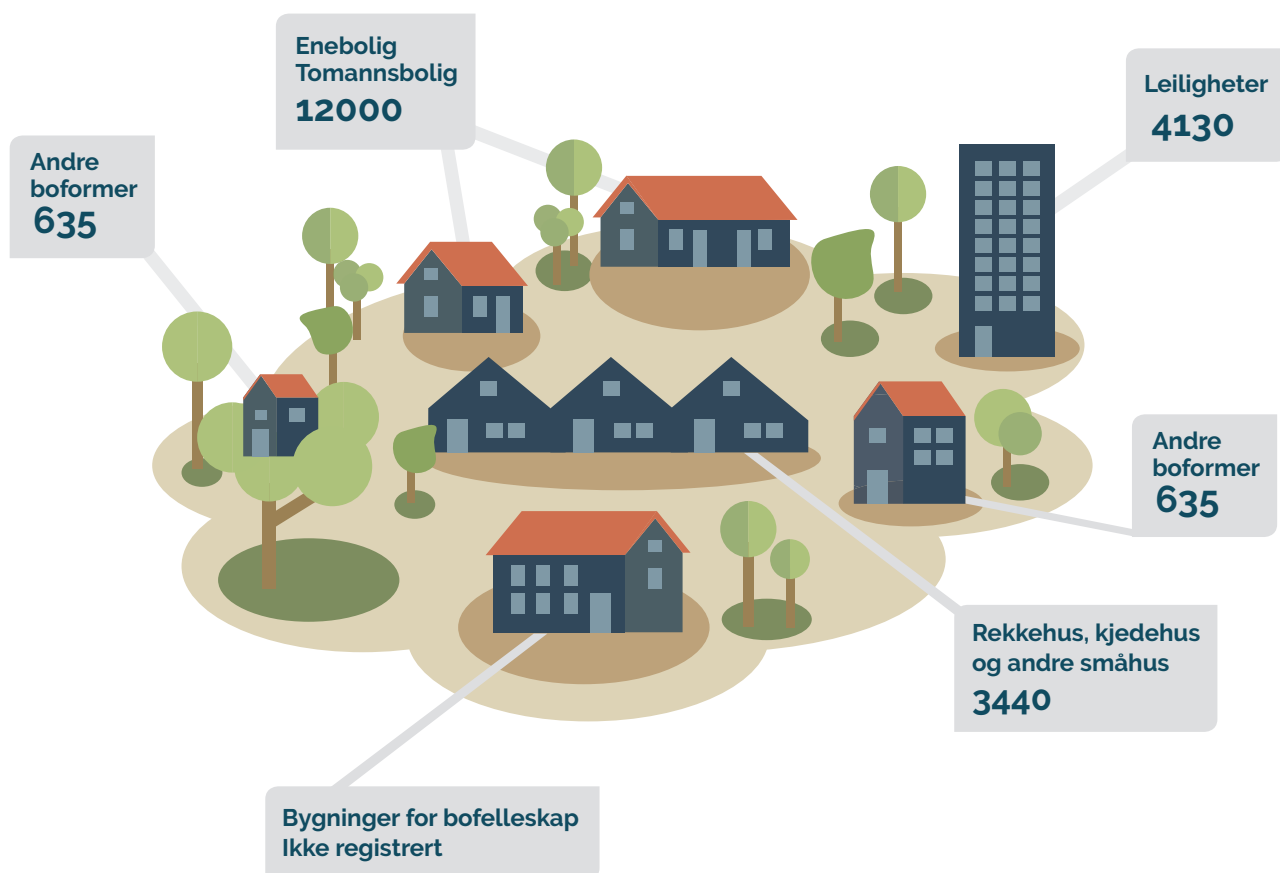
Boligtyper og behov for varierte boliger

Økt befolkningsvekst, sammen med en mer sammensatt befolkning fører til økt etterspørsel etter boliger og bestemte boligtyper. Kommunen jobber i tråd med nasjonale og kommunale føringer for at det er tilstrekkelig egnede boliger til dem som ikke kan skaffe og beholde bolig selv. Det er en målsetning at flere skal eie sin egen bolig og at færre skal være bostedsløse.

Tønsberg er den kommunen i Vestfold hvor andelen aleneboende er høyest. I 2018 utgjorde aleneboerne 40 % av alle husholdningene i kommunen. I 2013 utgjorde husholdninger med en person 43 % av alle privathusholdninger. Små husholdninger med én eller to personer utgjorde til sammen 72 %, eller nesten 14 900 husholdninger. Husholdninger med barn under 18 år utgjorde 25 %. Fram mot 2040 forventes det at aldersgruppen over 67 år øker dobbelt så mye som den samlede befolkningsveksten. Dette vil føre til fortsatt økt etterspørsel etter boliger tilpasset småhusholdninger.

Dagens boligmasse i Tønsberg består av: 12 000 ene- og tomannsboliger, 3440 rekke-, kjede- og småhus, 4130 leiligheter og 635 andre boformer. Boligmassene samsvarer i liten grad med boligbehovet til den økende andelen småhusholdninger. Men, tall for det siste tiåret viser at det har vært en vridning mot at det bygges flere leiligheter (44 % leiligheter og 30 % eneboliger). Det er en vedvarende tendens til at prosjekter, særlig innenfor byplanområdet, retter seg inn mot små husholdninger ved å tilby små enheter.

Samtidig anses det som viktig for sosialt bærekraftige bomiljøer at boligprosjekter og boområder har varierte typer boliger, boligstørrelser og eieformer³. For mange små enheter innenfor et område kan føre til segregering, mer flytting og kan bidra til mer ustabile bomiljøer. For å sikre robuste og sosialt bærekraftige bomiljø anses det derfor som viktig å sikre varierte boligstørrelser, særlig i prosjekter med mange enheter. Det stilles på bakgrunn av dette krav til varierte boligstørrelser i både arealdel og byplan.



³ "Fortetting med kvalitet" (2014), Lene Schmidt, NIB

Tiltak for å sikre bærekraftig boligutvikling

TILTAK SOM ER I GANG

- Det er satt av tilstrekkelig areal som sikrer mer enn tilstrekkelig antall boliger frem mot 2040.
- Denne strategien skal sammen med arealplan/Byplan sikre deler av vår felles historie gjennom bevaringsområder, og videre stille krav til utvikling av eksisterende boligområder og samtidig peke på hvor det kan fortettes.
- Det er tatt inn bestemmelser i arealplan/Byplan som sikrer en større grad av variasjon av bolig størrelser.
- Boligsosial handlingsplan er under arbeid. Denne skal primært sikre at alle innbyggere skal ha mulighet til å eie eller leie en trygg bolig.

TILTAK SOM BØR VURDERES

Et annet mulig virkemiddel for å styre boligutviklingen enda mer i tråd med vedtatte mål, er å utarbeide et boligbyggeprogram. Et slikt program viser kommunens boligpotensiale, hvor det kan bygges, samt når de ulike områdene kan bygges ut og omfanget av utbyggingen.

Et boligbyggeprogram gir kommunen bedre mulighet til å vurdere omfanget av planlagt boligbygging i forhold til behovet for infrastruktur og kommunens forpliktelser som tjenesteleverandør. Det kan for eksempel være behovet for vann/avløp, eldreboliger og skoler/barnehager.

Det gir også kommunen bedre mulighet for å styre ønsket utvikling om økt boligbygging vest i kommunen, der sosial og teknisk infrastruktur ikke er så hardt presset som f.eks. i Søndre Slagen. Videre kan man lettere styre at avsatte områder på dyrket eller dyrkbar mark skal utvikles til sist i en planperiode, slik kommunen har målsetninger om. Per i dag har vi ikke gode nok verktøy for å oppnå disse målene.

3. Bevaringsområder

I arbeidet med fortetningsstrategien er det vurdert hvilke boligområder som bør bevares mest mulig intakt. Hensikten med dette er å ta vare på et utvalg av helhetlige boligområder som gir et bilde av Tønsbergs byggeskikk- og kulturhistorie fra ulike tidsepoker. Det har i dette arbeidet vært fokus på den nyere bygningshistorien fra 1900-tallet og frem til i dag, fordi Tønsberg mangler bevaringsområder fra stilepoker i denne tidsperioden.

I de utvalgte bevaringsområdene skal det være begrenset mulighet for utvikling og fortetting. Nye tiltak skal skje innenfor rammene av det etablerte bygningsmiljøet.

Tønsbergs bygningshistorie fra rundt 1900-tallet frem til i dag⁴

Rundt 1900 starter en betydelig byvekst i Tønsberg, hovedsakelig på løkkene rundt byen, men også i mer landlige områder langs kysten. Dette er i hovedsak boligbebyggelse med tilhørende hager som bygges i ulike stilarter typiske for den perioden de oppføres. Eksempler på denne utviklingen finner man i store deler av den bevaringsverdige bebyggelsen i Markveien og de tidstypiske «havebyene» i Huitfeldtsgate og på Træleborg.

Tønsberg som handelsby og regionalt administrativt senter utvikler seg raskt fra 1950. Det ble etter hvert knapt med arealer, noe som resulterte i at man sanerte eldre bygningsmasse for å gi plass til moderne bygg med større høyder i sentrum. Byen rammes i tillegg av flere branner som frigjør store områder. Store deler av Solvang og Eik blir til i denne perioden.

Boligbyggelagene var en viktig utvikler av boliger for den vanlige arbeider/innbygger i Norge etter andre verdenskrig. Disse oppførte i årene etter krigen en variert boligmasse i og omkring byen, ofte organisert i helhetlige områder med typehus bestående av flere boenheter. Et eksempel på denne utviklingen er firemannsboligene i bevaringsområdet i Måkeveien.

Med økt tilgang på bil utover på 1960 og 1970-tallet er det ikke lenger nødvendig å bo i gangavstand til arbeidsplass og boligområder reguleres i utkantområdene.

Velstandsveksten øker jevnt etter krigen. I Norge er det politisk enighet om at folk skal eie egen

bolig og med oljeinntektene i statskassen blir 1970-årene den statlige boligfinansierings gullalder. I gjennomsnitt ble omkring 40 000 boliger bygget hvert år dette tiåret. Den private boligbyggingen skyter fart, og med den ser man også en utvikling fra et nøkternt og enkelt form-uttrykk til en større variasjon og en utvikling i arkitektonisk uttrykk. Bevaringsområdene i Husvikåsen, samt Nordre og Søndre Fritzøelia på Barkåker blir til i denne perioden.

På 1980-tallet fortsatte feltutbyggingen for fullt, og kjennetegnes blant annet av postmodernisme. Bevaringsområdet i Vidjeveien er et felt utbygget med boliger fra 1984. Formmessig kjennetegnes denne bebyggelsen av at man har plukket elementer fra mange forskjellige stilarter.

Bevaringsverdige bygningsmiljøer i Tønsberg⁵

De utvalgte bevaringsområdene gir et bilde av Tønsbergs bygnings- og kulturhistorie fra 1900-tallet og frem til i dag. Noen av områdene er nasjonalt og regionalt viktige, mens andre er ansett som lokalt viktige.

Områdene er avsatt til bevaring med hjemmel i plan- og bygningsloven etter vedtak av arealdelen 2018-2030, og de har en felles bestemmelse i kommuneplanens arealdel som styrer tillatt arealbruk. Det er bestemmelse § 4.1 «bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø». Alle områdene er markert med bestemmelsesområde nummerert med #1 til #10. I den blå boksen under er disse bevaringsområdene listet opp og tilhørende bestemmelse og retningslinje gjengitt.

⁴ Se også vedlegg 1 om «Tønsbergs bygningshistorie i korte trekk» som tar for seg flere tidsepoker.

⁵ Områdene i bysentrum som omfattes av Byplan omfattes ikke av dette kapitlet. I Byplan er det også flere bevaringsområder med tilhørende bestemmelser.

§ 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Følgende bestemmelsesområder markerer sammenhengende områder med verneverdig bebyggelse:

Nordre og søndre Fritzølia # 1
Markveien 20-24 # 2
Solvang kolonihager # 3
Markveien # 4
Vidjeveien # 5
Enggaten # 6
Område ved Huitfeldtsgate # 7
Havebyen på Træleborg # 8
Måkeveien # 9
Husvikåsen # 10

Formålet med bevaringsområdene er å sikre et utvalg av verneverdige bygningsmiljø og gjennom det ta vare på tidsdybden av Tønsbergs historiske bebyggelse.

Bygninger og anlegg skal bevares og skal ikke rives eller endres slik at verdien reduseres.

Tomte- og bebyggelsesstrukturen skal bevares. Deling av eiendommer og sammenføring av eiendommer innenfor område for helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø er i hovedsak ikke tillatt. I områder med frittliggende småhusbebyggelse er det ikke tillatt å etablere mer enn 2 boenheter per tomt.

Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige, harmoniske bygningsmiljøet det er en del av. Dette innebærer antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk.

Grønnstruktur i offentlige byrom som gater, plasser/parker og private hageanlegg skal i størst mulig grad bevares med de detaljer de har i dag, evt. utbedres i tråd med områdets særpreg. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.

Husøysund #11

Bygninger innenfor denne sonen tillates ikke revet eller endret slik at verdien reduseres. Ved reparasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes i, evt. tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til «Byggeskikkveileder Husøysund» (September 2001).

Ved evt. brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil for å videreføre den funksjon bygningen har som en del av et gateløp/gaterom.

Nye bygninger innenfor området skal kunne avspeile sin egen tid. Plassering, volum, hovedform, takform, materialbruk, og fargesetting skal imidlertid tilpasses den eldre omkringliggende bebyggelsen.

Tiltak som kan forringe det fysiske miljøet og ødelegge det pittoreske preget tillates ikke. Dette gjelder fyllinger, skjæringer, forstøtninger, gjerder og lignende. Når slike tiltak ikke kan unngås skal det anvendes løsninger som føyer seg diskret inn i terrenget. Aktuelle materialer er stein, fyllinger av jord, stedstilpasset beplantning.

Gjenværende smett skal opprettholdes og tydeliggjøres. Tiltak som kan forhindre den tradisjonelle bruk av smettene tillates ikke.

Tilhørende retningslinje:

Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Både hensyn til enkeltobjekt og helhetlig sammenheng skal ivaretas i saksbehandlingen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

Dokumentasjonskrav:

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til nærmiljøet og i «seg selv».

Underlag som legges til grunn for vurderinger i plan og byggesaker knyttet til verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer er bl.a.:

- *Strategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» som gir en utdypende beskrivelse av verneverdien i de ulike delområdene, og inneholder en generell byggeskikkveileder for bevaringsområdene.*
- *Områder regulert til bevaring gjennom reguleringsplan med egne bestemmelser som ikke er nevnt i listen ovenfor.*
- *Historisk byggesaksarkiv og originale byggetegninger som er tilgjengelig for de fleste eiendommene i områdene ovenfor via kartløsningen på www.tonsberg.kommune.no*

Husøysund

#11 Husøysund er nå et bevaringsområde med en egen byggeskikkveileder som er hjemlet i arealdelen. Dette har tidligere vært hjemlet i kommunedelplan for Husøy, men den er nå opphevet.

Andre bevaringsområder i Tønsberg

Det er viktig å presisere at det finnes annen bebyggelse enn den som er omtalt i dette kapittelet som også har status som bevaringsverdig. Det finnes både enkeltobjekter fredet etter kulturminneloven og andre områder som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplaner eller satt av til bevaring i Byplan (herunder Haugarlia, Nordbyen, Fjerdingsgen og område definert som «sårbare sentrums-kvartaler» innenfor byplanområdet).

Bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø kan vernes etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Kulturminneloven tar primært sikte på å verne kulturminner av nasjonal og regional verneverdi, og det kan da dreie seg om både eksteriør og interiør.

Hva innebærer det å bo i et av bevaringsområdene?

Det å ha en bolig innenfor bevaringsområdet betyr at det er strengere krav til tilpasning av husets eksteriør⁶ ved utbedring, tilbygg, påbygg og nye bygninger. Videre er det ikke tillatt å rive eller endre bygninger og anlegg, eller forringe verneverdien. Tomte- og bebyggelsesstrukturen skal bevares, og det er i hovedsak ikke tillatt å dele eller sammenføye eiendommer innenfor området. Det er også begrensninger for antall boenheter på tomter innenfor områder som består av konsentrert småhusbebyggelse (dvs. eneboliger og tomannsboliger).

I tillegg til bestemmelsen som er gjengitt ovenfor, er det utarbeidet en generell byggeskikkveileder for områdene (vedlegg 2), og områdebeskrivelser for hvert område (vedlegg 3).

I kommunens digitaliserte byggesaksarkiv finnes gamle bygningstegninger for de fleste eiendommene innenfor bevaringsområdene. Her kan man finne originaltegninger av huset sitt, samt finne råd om vedlikehold, istandsetting og områdets særpreg som er viktig å hensynta. Disse hjelpemidlene er blant annet laget med tanke på huseiere som ønsker å istandsette huset sitt i tråd med områdepreget. Håpet er økt bevissthet om bevaringsområdene og hva som er viktig å ivareta.

⁶ Med mindre huset er vernet gjennom annet lovverk i tillegg

4. Fortetting i nåværende boligbebyggelse - «eplehagefortetting»

Dette kapitlet handler om hvordan vi skal fortette med kvalitet, og hvilke virkemidler vi skal ta i bruk for å bevare og utvikle boligområdene i Tønsberg kommune. Hensikten er å opprettholde og styrke boligområdenes kvaliteter og øke forutsigbarhet i utbyggingssaker for alle parter, samtidig som vi skal kanalisere hovedvekten av boligbyggingen til fortettingsområdene⁷.

Den utfordrende fortettingen

God fortetting i småhusområder er utfordrende. Den kan føre til at det blir trangere, mindre grønne områder til lek- og uteopphold, kanskje også mindre privatliv, mer bilkjøring, flere avkjørsler/parkeringsareal. Kanskje tilfører det nye tiltaket en fremmed arkitektur og et dominerende volum, eller skaper en tomtestruktur som bryter med det eksisterende?

Mange av disse problemene oppstår fordi det ofte er én tomt som er utgangspunktet for byggetiltaket. Tomten det bygges på kan være for liten eller ha en uhensiktsmessig form, kanskje fordi det originale huset er plassert midt på tomten. Dette kan føre til både dårlig bokvalitet og estetisk dårlige løsninger. I Tønsberg har vi flere eksempler på uheldig fortetting, særlig i de mest populære boområdene nær sentrum og i Søndre Slagen (Husvik, Ringshaug, Tolvsrød og Presterød).

Strengere krav til plan- og byggesaker

Tønsberg kommune ønsker med denne strategien å stille strengere krav i fortettingssaker og peke på hvordan man skal fortette med kvalitet i boligområder. Det gjøres gjennom å konkretisere det kommunale skjønnets (plan- og bygningslovens § 29-1 og 2) gjennom kommuneplanens bestemmelse § 2.2.5 om «krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse». Dette kapitlet er en veiledning til denne bestemmelsen.

Denne metoden for å vurdere visuelle kvaliteter og tilpasning på gjøres også gjeldende for saker innenfor byplanområdet. Tønsberg kommunes mål er at det vil bidra til en bedre, mer åpen og systematisk vurdering av plan- og byggesaker.

Ved søknad om tiltak må man forholde seg til alle bestemmelsene i kommuneplanen og Byplanen. Bestemmelsene angir hvilke krav som gjelder for bygge- og anleggstiltak i Tønsberg kommune. Det er krav til at plan- og byggesøknaden skal redegjøre for de visuelle kvalitetene og tilpasning i alle plan- og byggesaker, både «i seg selv» og «i forhold til omgivelsene».

Plan - og bygningsloven: **§ 29-1. Utforming av tiltak**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

⁷ Se kapittel 5.

§ 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og -utforming, landskap/terreng og grønnstruktur/grøntdrag. Disse faktorene skal være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom.

Følgende faktorer innenfor boligens nærområde skal vurderes og være tilfredsstillende ivare tatt gjennom plan- og byggesaken:

a) Type bebyggelse

Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse skal nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs. enebolig og tomannsbolig) skal det fortettes med samme boligtype.

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Følgende faktorer er sentrale:

- tomtestørrelser og -form
- byggelinjer og møneretning
- plassering

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. Nye tiltak skal plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Tiltak innenfor nærområder med ensartet bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

c) Bygningsvolum og utforming

Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse:

- høyde,
- lengde/bredde,
- grunnflate,
- volumoppbygging,
- takform og
- material- og fargebruk.

Takform og/eller volumoppbygging skal være et av elementene som hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

d) Grønnstruktur, grønndrag og naturgitte omgivelser

Eksisterende vegetasjon og store trær skal tas vare på iht. bestemmelsenes § 1.17.2. Sammenhengende grønndrag som strekker seg over flere eiendommer skal bevares.

e) Landskap/Terreng

Ved alle tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Se også generell bestemmelse om terrenginngrep § 1.16.2.

Tilhørende retningslinje:

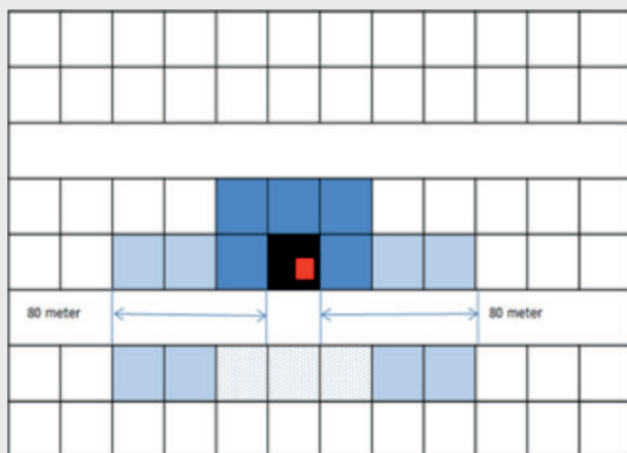
Tomtestørrelser:

- Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig = 500 m².
- Minste tomtestørrelse for tomannsbolig = 750 m².
- Kravene i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.
- Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan.

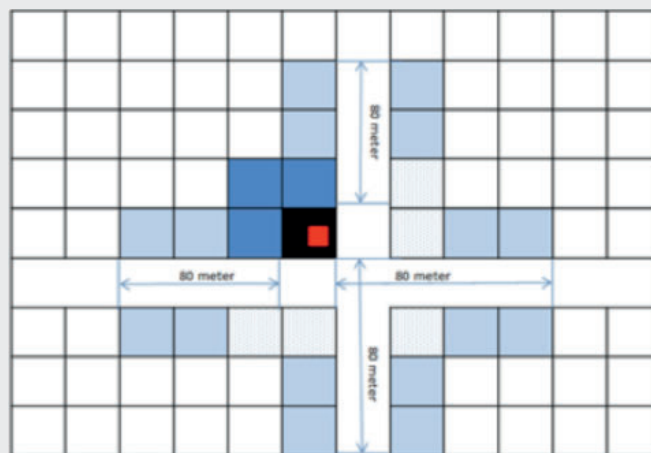
Definisjon av nærområde, småhusbebyggelse og ensartet bebyggelse:

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C (nedenfor)⁸. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

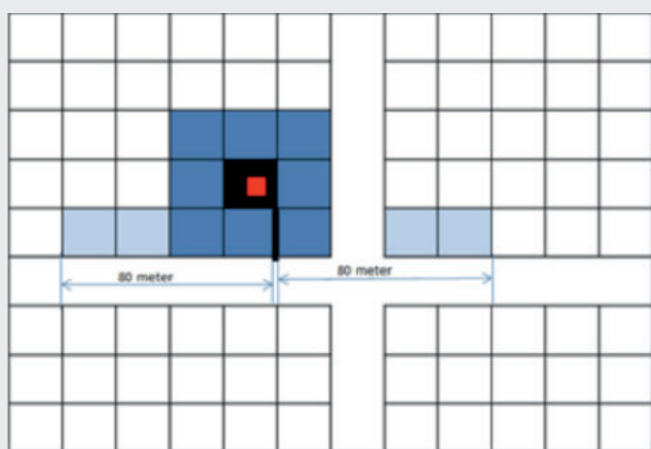
Figur A: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

	Eiendom med byggetiltak
	Eiendommer definert som naboer
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tilliggende gater innen 80 meter
	Eiendommer utenfor nærområde-definisjonen

⁸ Definisjon av nærområde og illustrasjonen kopiert fra «Veileder til småhusplan» (2013) med tillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum $\frac{3}{4}$ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

Byggesøknader skal dokumentere at bestemmelsene om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt (jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav f) på følgende måte:

- *Vise omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen*
- *Utarbeide en estetisk redegjørelse (tekst og illustrasjoner) av tiltaket i forhold til omgivelsene (nær- og fjernvirkning) og tiltakets egenskaper i seg selv. Denne dokumentasjonen skal vise bygningsvolumet i forhold til området, høydesatte snitt av nybygg i sammenheng med nabobebyggelse og terrengprofil.*
- *Vise eksisterende og planert terreng for eiendommen, samt terrengtilpasning til naboeiendom*
- *Utarbeide situasjonsplan som viser opparbeiding av utearealene, p-arealer, terrengendringer o.a.*
- *Vise eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon*

Mangelfulle søknader vil bli returnert.

I plansaker skal planinitiativet på tilsvarende måte inneholde en estetisk redegjørelse av foreslått tiltak sett i forhold til omgivelsene.

Strategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for vurderinger knyttet til oppføring av nye boliger og påbygg/tilbygg/renovering i eksisterende bomiljøer, i plan og byggesaker. I strategien finnes en mer utfyllende beskrivelse av vurderingspunktene i bestemmelsen ovenfor og hva kommunen vektlegger i utøvelsen av sitt skjønn, jf. pbl. §§ 29-1 og 2.

Noen sentrale begreper i bestemmelsen:

Nærområdet

Definisjon av nærområdet er gitt i antall meter. Alle tomter som ligger helt eller delvis innenfor 80-meterssonen fra tiltakets tomtegrense, målt som vist i bestemmelsen på figur a-c (i retningslinjen ovenfor) skal medtas i vurderingen. Et nærområde vil normalt være større enn kun tilgrensende eiendommer. Kommunen kan utvide størrelsen på nærområdet der dette er viktig av hensyn til landskapsdrag, infrastruktur, vegetasjon, topografi eller bebyggelsesstruktur. Før man avgjør om et område er enhetlig må nærområdet defineres. Kommunen kan også redusere størrelsen på nærområdet. Dette vil være aktuelt å vurdere når f.eks nærområdet også omfatter annen type bebyggelse enn boliger/småhusbebyggelse eller der nærområdet er lokalisert i en overgangssone mellom ulike bebyggelsesstrukturer.

Nåværende boligbebyggelse og frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse

Nåværende boligbebyggelse er betegnelsen på eksisterende områder der det er tillatt å bygge boliger. De fleste eksisterende boligområdene i Tønsberg kommune er dominert av småhusbebyggelse. Småhusbebyggelse kan bestå av både frittliggende og mer konsentrert bebyggelse. Småhusbebyggelse defineres (i retningslinjen ovenfor) som et område der minimum $\frac{3}{4}$ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. enebolig, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

Ensartet bebyggelse

For at bebyggelsen skal være ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming. I områder med ulike boligtyper og bebyggelsesstruktur kan man tillate egne vurderinger/variasjon. Hensikten er ikke å finne fram til et nøyaktig tall med desimaler. $\frac{3}{4}$ angir at en overveiende andel av bygningene i nærområdet har et klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming.

Områder med ensartet bebyggelse er kjennetegnet ved at bebyggelsen, med mindre variasjoner, har lik utforming med hensyn til proporsjoner, volum og materialbruk. Områder med ensartet bebyggelse krever en større grad av varsomhet ved tilpasning av nye tiltak for å opprettholde områdets kvalitet.

Veiledning til bestemmelse § 2.2.5

a) Type bebyggelse⁹

Boligtyper innenfor frittliggende småhusbebyggelse er:

- Enebolig: Frittliggende bygning med én boenhet og evt. en sekundærleilighet
- Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander med to tilnærmet like store/likeverdige boenheter.

Boligtyper innenfor blokkbebyggelse er:

- Lavblokk
- Høyblokk
- Terrassert bebyggelse

Felles for disse er at de har fire eller flere boenheter i fire eller flere etasjer.

Boligtyper innenfor konsentrert småhusbebyggelse er:

- Kjedehus
- Rækkehus
- Flermannsboliger



b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur er måten bygninger er organisert på i forhold til bebyggelsen på nabo-tomtene og i forhold til vei- og infrastrukturen, bekkeløp, landskap/terreng og grønnstrukturen. Bebyggelsesstrukturen påvirkes også av tomtestrukturen. Det som skal vurderes er graden av samspill med strukturen i omkringliggende bebyggelse. Denne vurderingen vil være avhengig av hvor enhetlig eller sammensatt denne er. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter.

Her følger beskrivelse av noen typiske tomte- og bebyggelsestrukturer en vil møte på i Tønsberg:

Strukturtrekk i frittliggende småhusbebyggelse

Viktige strukturtrekk for områder med frittliggende småhusbebyggelse er at det er ett hovedvolum på eiendommen; boligen. Sekundære bygg (garasjer/uthus/etc.) er mindre, både grunnflate og høyde. En stor andel av ubebyggt areal på tomtene er grønt (plen/hage) og ikke grus eller harde overflater. Avkjøringer er markerte og flytter ikke utover langs gateløpet. Hver tomt har én avkjøring. Areal mellom hus og grense mot vei er grønt hageareal.

Områder med frittliggende småhusbebyggelse: Ett hovedvolum på hver eiendom, stor andel grønne arealer, markering av eiendomsgrense med hekk/gjerde, store trær, grønne grøfter. De grønne hagene henger visuelt sammen, og der dette punkteres med omfattende harde overflater påvirker det områdepreget sterkt. Bebyggelsens viktigste sider henvendt mot gate og mot sør.

⁹ Se veileder fra KMD «Grad av utnyttning» for fullstendig oversikt over boligtyper

Bebyggelse i eiendomsgrense mot gate

I eldre sentrumsområder ligger bebyggelsen på linje i eiendomsgrense mot gate/fortau. Der dette er gjennomført langs et gateløp er det et viktig preg å videreføre. Gjelder for eksempel enkelte gateløp på Træleborg.

Der det derimot ikke har vært byggelinje mot gate eller denne endres er det viktig at areal mellom hus og eiendomsgrense ikke endres til harde overflater uten markering av grense, da dette kan endre området's karakter markant.

Viktige strukturtrekk borettslag

I borettslagene er ofte privat areal på bakkeplan nær boligen markert, mens fellesarealer som oftest er åpne grønne arealer plassert sentralt mellom boligene. Byggene er like og ved behov for endringer bør det tilstrebes å finne løsninger som kan videreføres på alle bygg.

Viktige strukturtrekk generelt

- Der det er tradisjon for å markere eiendomsgrense med hekk eller gjerde er dette viktig å ivareta og videreføre, spesielt mot vei. Enkeltavvik fra dette kan føre til forringelse av oppfattelse av helhet i strukturen/området.
- Store trær er viktige kvaliteter som i stor grad setter preg på et område.
- Grønne grøfter - Der det er grønne arealer på siden av veien får veien en smalere visuell profil. Vei setter mindre preg på områder der grøftene er grønne.

Uansett om nærområdet defineres som enhetlig eller ikke, skal ny bebyggelse plasseres slik at området så langt som mulig bindes sammen gjennom de nye strukturene som etableres. Dette gjelder både ved etablering av én ny enkeltbygning, og ved en større samlet utbygging/regulering.

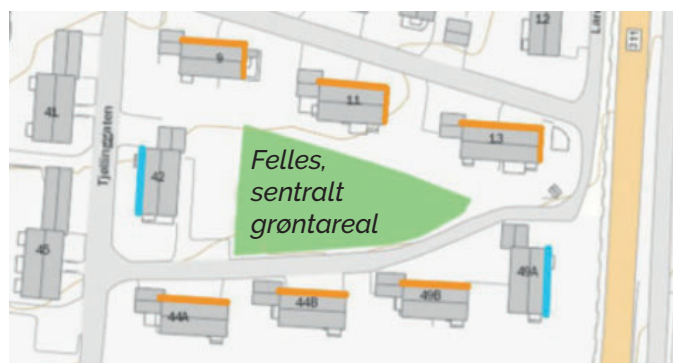
Tomtestruktur - og form

Tønsberg kommune har retningslinjer om tomtestørrelser som angir hvilke tomtestørrelser man anser som store nok i f. eks en fradelingsak. Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig er satt til 500 m². Og minste tomtestørrelse for tomannsbolig er satt til 750 m². Det presiseres at funksjons- og kvalitetskravene i kommuneplan gjelder for både ny og gjenværende tomt.

Tomtens form og husets plassering vil også inngå i vurderingen av om en aktuell eiendom egner seg for fradeling/eplehagefortetting. Det å opprettholde kvaliteten for eksisterende boliger rundt anses som viktig.



Eksempel fra Botnegaten. Bygg plassert på linje langs grense mot vei/fortau.



Eksempel fra Måkeveien. Orange: bygg med lengderetning øst-vest. Blå: bygg med lengderetning nord - sør. Linjene markerer eksponert side.

Byggelinjer og møneretning

Der byggene er plassert med en bestemt møneretning, i forhold til tomt, vei eller himmelretning, eller med en fast avstand til vei, anser Tønsberg kommune at dette er et viktig preg å videreføre.



Eksempel fra Husvikåsen. Rødt: bygg plassert parallelt med koter. Blått: bygg plassert nord-sør. Grønt: bygg plassert parallelt med gate. Innkjøringer til hver eiendom understreker bygningsretninger.

Plassering

Nye tiltak skal plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger. Dette vil bidra til å opprettholde og styrke småhuskarakteren i området.

På store tomter hvor det står et eldre hovedhus skal man ved fortetting søke å underordne seg det eksisterende husets plassering, størrelse og utforming. Videre bør ny bebyggelse plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse begrenses, og at akseptable solforhold for disse oppnås.

Krav til plassering i annet lovverk:

- I pbl. § 29-4 gjelder en generell byggeavstand på 4 meter til nabogrense.
- Pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav b gir adgang til å plassere frittliggende garasje, uthus og lignende mindre bygning med grunnflate eller BRA inntil 50 m² nærmere enn 4 meter fra nabogrense. «Frittliggende» innebærer at bygningen ikke fysisk kan henge sammen med annen bygning/bygningsdel.
- Vegloven har krav til 15 meter byggeavstand til midtlinje i kommunal vei, og 30 meter til midtlinje i fylkesvei. Denne gjelder ikke der annet er bestemt i reguleringsplan, og disse vil da gjelde foran veglovens avstandskrav. Kriterier for å vurdere dispensasjonssøknad fra veglovens krav er bl.a. om tiltaket er forsvarlig ut fra trafikksikkerhet, miljøhensyn (for de som skal bruke boligen) og andre stedlige forhold. Vegmyndighet skal alltid få mulighet til å uttale seg.

c) Bygningsvolum og utforming

Kravene knyttet til tilpasning og utforming skal sikre at tiltak som gjennomføres har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene¹⁰. Dette er en viktig del av vurderingen av enkelttiltak i en byggesak.

Beskrivelse av formingsfaktorene¹¹ som skal vurderes:

Høyde

Det nye tiltakets bygningshøyde må ta hensyn til dominerende gesims- og mønehøyde i nærområdet. Arker, takoppløft og tiltakets høyde mot vei/nabo skal også inngå i vurderingen av tiltakets høydevirkning. For høye og eksponerte hus blir kravet til at tiltaket har gode arkitektoniske kvaliteter skjerpet.

Lengde/bredde

Denne formingsfaktoren beskriver forholdet mellom tiltakets fasadelengde og bygningsbredde/-dybde. Selv i områder hvor bebyggelsens størrelse og volum varierer, kan det være enhetlige trekk i bebyggelsens proporsjoner, retning og orientering. Samsvarende proporsjoner i forholdet mellom en bygnings lengde og bredde kan bidra til å sikre et godt samspill på tvers av variasjoner i størrelse, volum og utforming.

Grunnflate

Nye tiltak bør ha en grunnflate (areal på bakkenivå) som ikke avviker vesentlig fra nærområdets bebyggelse. Avvik i form av enten vesentlig større eller mindre grunnflate har stor effekt på oppfattelsen av hvordan det nye tiltaket samspiller med nabobebyggelsen.

Arealdelen angir en generell tillatt utnyttelsesgrad på inntil 25 % av tomtens bebygde areal (BYA) for frittliggende småhusbebyggelse og tilsvarende 30 % - BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Det samme gjelder for tomter med småhusbebyggelse i Byplan.

¹⁰ Hjemmelen til kommunen for å vurdere dette finnes i Pbl § 29.1 og 2, og hjemmelen for kravet til dokumentasjon i byggesaker finnes i Byggesaksforskriftens (SAK 10) § 5-4. I plansaker er det formelle dokumentasjonskrav knyttet til planinitiativ og til et komplett planforslag.

¹¹ Beskrivelsene av formingsfaktorer er basert på «Veileder til småhusplan» (2013), s.25-29, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Takform

Takform, takvinkel, takutstikk, gesimshøyde og møneretning er av stor betydning for å bestemme husets uttrykk og helhetsvirkning på omgivelsene. Dette skal bidra til å forsterke og binde sammen området karakter. Avvik i takform kan likevel passe til omgivelsene dersom volumet ikke blir uheldig dominerende i området, men hensyntar størrelse og form. I et område der bebyggelsen hovedsakelig har skrå takflater vil det normalt sett likevel være variasjon i type tak, takvinkel, tekking, ol. Delvis bruk av skrå takflater kan binde ny og gammel bebyggelse sammen. Arker og takoppbygg bør underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med takterrasse (definert som terrasse på øverste plan), og det er derfor knyttet plankrav til et slikt tiltak.

Volumoppbygging

Bygningens volumer bestemmes av bygningskroppens høyde, bredde og lengde. En bygning kan ha hovedvolumer og underordnede bivolumer. I tillegg til bygningens plassering på tomte, bestemmer volumoppbyggingen i stor grad både det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens estetiske verdi. En bygning kan framstå svært forskjellig på tross av samme høyde og utnyttelse.

Inntrykket av en bygnings volum kan påvirkes av tomtens størrelse og terreng. Særlig ved ny bebyggelse på store og/eller bratte eiendommer vil volumene måtte ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det samme gjelder også godt synlige og eksponerte eiendommer.

Volumets størrelse og oppdeling, samt skala i forhold til omkringliggende bygningers grunnflater, høyder og detaljering, bør derfor tillegges vekt ved behandlingen av tiltak.

Garasjer skal utformes og plasseres slik at de ikke dominerer i volum, høyde eller grunnflate i forhold til boligen, og slik at de ikke hindrer lesningen av eventuelle overordnede bebyggelsesstrukturer i området. Se også bestemmelsenes § 1.16.3 om utforming og plassering av garasjer og uthus.

Material- og fargebruk

Materialer som tre, murpuss, tegl og plater, takmaterialer som takstein, papp og plater er virkemidler som bør brukes bevisst i forhold til nærområdets materialbruk for å gi bebyggelsen et helhetlig uttrykk. Nye tiltak skal bl.a gjennom materialbruk og farger ta hensyn til og forsterke nærområdets karakter. Med materiale menes hovedmateriale på hoveddel av fasader. Eksempelvis vil man kunne variere innenfor hovedmaterialet tre; både med type trekledning, farge og panelretning dersom andre formingsfaktorer spiller sammen med omgivelsene.

For gamle hus er det ønskelig å opprettholde originale materialer så langt det er mulig. Disse har kildeverdi og forteller om eldre fargebruk, håndverkstradisjoner og metoder. I tillegg er materialene ofte tettvokste og av høy kvalitet som gir det lang holdbarhet. Generelt kan man si at man bør bruke naturmaterialer, materialer og profiler som var tilgjengelige den gang huset ble oppført.

På lik linje med at stilarter har skiftet preg har fargesettingen endret seg. Forskjellige stilarter har hatt ulik fargesetting som understreker arkitekturen og det oppfordres til å benytte tradisjonell fargesetting for den aktuelle byggeperioden huset er oppført i eller plukke opp dominerende farger fra fargepaletten i husets nærområde.

Disse seks formingsfaktorene for hvordan tiltak skal utformes i forhold til nærområdets bebyggelse, er langt på vei Tønsberg kommunes konkretisering av kommunens skjønn for vurdering av nye tiltaks utforming iht. pbl. § 29-1 og 2).

Et flertall av faktorene, det vil si minst 4 av 6, skal hentes fra eksisterende bebyggelse i et område der det ikke er ensartet bebyggelse. Takform og/eller volumoppbygging skal være et av disse elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal samtlige formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse. Dette skal skje på bakgrunn av en estetisk redegjørelse av tiltaket i forhold til omgivelsene og tiltakets egenskaper i seg selv. Det er stilt krav til at plan- og byggesaker skal vise dette.

Bestemmelse § 2.2.5 fjerner ikke bruk av skjønn, men kommunen setter tydelige rammer for den skjønnsmessige vurderingen. Det er viktig å presisere at kravet om formingsfaktorer ikke alene er tilstrekkelig til å sikre tilfredsstillende utforming; de andre funksjonskravene i arealdel og Byplan skal også være oppfylt.

d) Grønnstruktur, grøntdrag og naturgitte omgivelser

Bestemmelsen sier at eksisterende vegetasjon og store trær skal ivaretas i tråd med bestemmelsenes § 1.17, og at grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer skal bevares. Grønnstruktur er viktig å ivareta, både for mennesker, og plante- og dyrelivet.

I fortetningsområder er noe av det første som skjer at trærne forsvinner og boligområder mister sitt naturlige og grønne preg. I dag ser vi at hogsten ofte skjer allerede før plan- og byggesaken starter opp. Det er derfor tatt inn en bestemmelse (§ 1.17) som bedre skal regulere vegetasjon og hogst av store trær på egen boligeiendom.

Trerekker, tregrupper, større og mindre frittstående trær gir karakter og miljøverdi i et nærområde. Godt synlige og spesielle trær kan være ekstra betydningsfulle. Det kan for eksempel være trær som vender mot gate eller annet offentlig areal. Ved å innlemme eksisterende trær i byggeprosjektene kan dette bidra til høy bokvalitet, samtidig opprettholdes det grønne preget som kjennetegner småhusområdene.

I visuelt eksponerte åspartier som Kjellelia, Presterødåsen, Teigenåsen, Husvikåsen med fler eller området Kongleveien på Solvang er det summen av trær som gir områdene en overordnet og viktig rolle som grønn innramming av byen og bebyggelsen.

Grøntdrag er sammenhengende vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer og som derfor fremstår som viktige grønne land-

skapselement i nærområdet. Med flere eiendommer menes 3 eller flere eiendommer. Slike grøntdrag kan bestå av gangstier, turveier, smett med mer. Grøntdrag er ikke nødvendigvis sikret i plan; det vil si at grøntdraget kan ligge på grunn regulert til eller satt av til bolig i arealdelen.

e) Landskap/Terreng

Bestemmelsen sier at det ved alle tiltak skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Dette indikerer at tiltak må tilpasse seg terrenget og ikke motsatt. Omfattende fyllinger og skjæringer skal unngås. I tillegg skal terrengmessige overganger til naboeiendommer gis en naturlig utforming.

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Vurdering av terrenginngrep skal inngå i bygge- og plansaker. Ved terrenginngrep som omfatter områder med bratt terreng, sårbare områder, områder omfattet av f.eks. hensynssone for bevaring av landskap og kulturmiljø, samt i områder der planlagte bygninger kan komme til å få store landskapsvirkninger, kreves det en estetisk redegjørelse inklusiv terrengsnitt med koteangivelser.

Se også bestemmelsenes § 1.16.2 om «tilpasning til terreng».

Krav til innsendt materiale i plan- og byggesaker

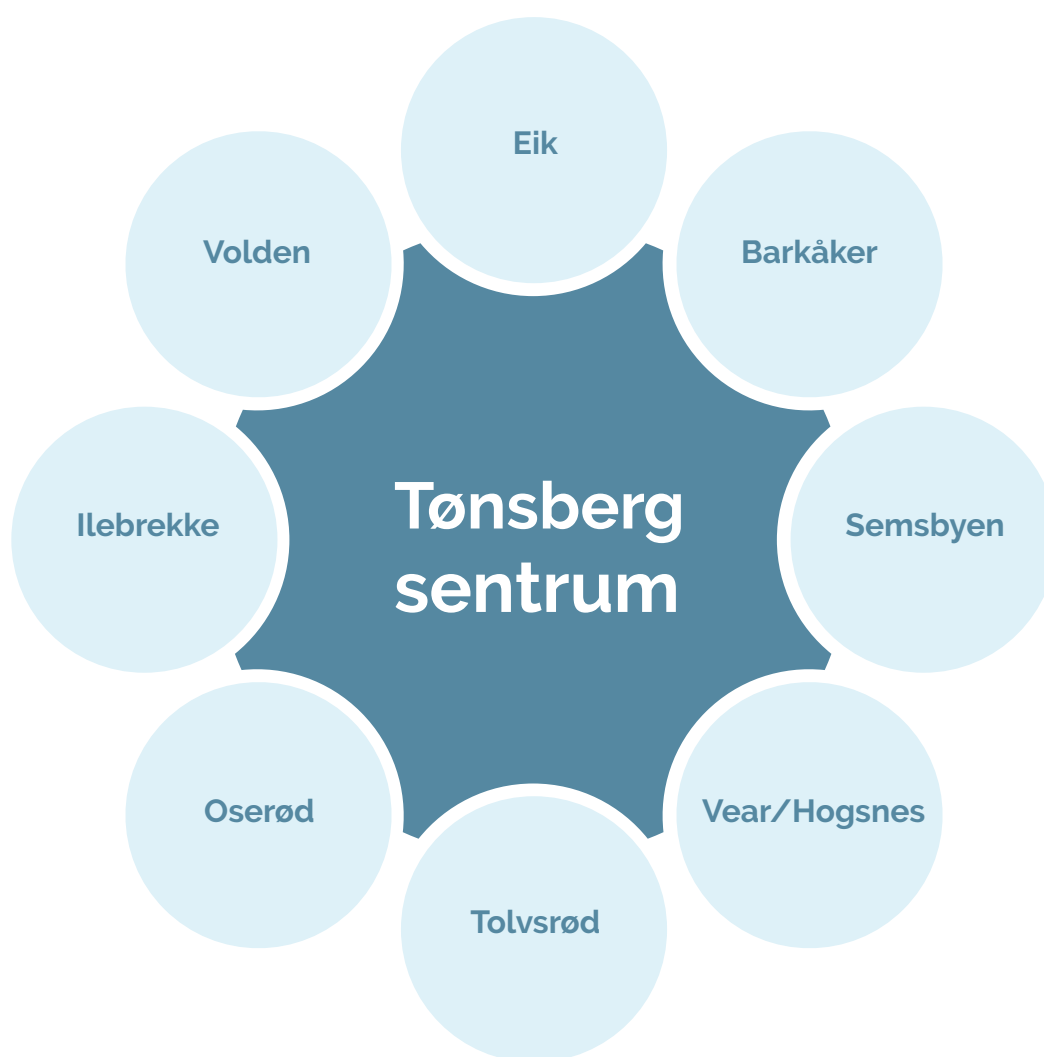
Gjennom tekst og illustrasjoner/tegninger og kartskisser skal det redegjøres for at kravene til visuelle kvaliteter og utforming er ivaretatt. Det er i retningslinjen listet opp noen dokumentasjonskrav som skal inngå i byggesøknaden. I plansaker skal en slik redegjørelse inngå i planinitiativet og planbeskrivelsen. Denne dokumentasjonen må være på plass for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i tråd med arealdelens bestemmelse om krav til visuelle kvaliteter og tilpasning.

5. Fortettingsområder

Når kommunen nå foreslår å sette av flere områder til bevaring og begrense utviklingen i eksisterende boligområder er det viktig å peke på hvor vi kan fortette.

Fortetting er viktig for å nå kommunens mål om en miljø- og klimavennlig arealutvikling. Det forutsetter at vi styrer vekst og utvikling til sentrumsområdene våre. Fortetting i allerede bebygde områder vil, som nevnt innledningsvis i strategien, bidra til å ivareta våre verdifulle jordbruksarealer, natur- og rekreasjonsområder. Ved å bo og jobbe sentrert kan vi redusere energi- og arealbruk til transport. Når det er tett mellom stedene vi skal til (jobb, bolig, fritidsaktiviteter, butikken etc) vil flere velge å gå eller sykle, og det blir enklere å tilby et konkurransedyktig kollektivtilbud.

I Tønsberg har vi en «stjerneformet» senterstruktur med bysentrum som hovedsenter og lokale sentra rundt. Bysentrum og lokalsentrene er forbundet med transportårer tilrettelagt for sykkel- og busstrafikk.



Bysentrum

Tønsberg kommune har som mål at 50 % av boligutbyggingen skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor byplanområdet. Foruten de rent klima- og miljømessige gevinstene av fortetting er flere beboere i bysentrum et viktig virkemiddel for å skape aktivitet, folkeliv og næringsvekst i byen. Selv om sentrums-kjernen i Tønsberg har flere delområder med over 75 % utnyttelse, er gjennomsnittlig område-utnyttelse innenfor 5-minuttersbyen på ca. 40 %¹². Dette er tetteast av Vestfoldbyene, men sammenlignet med Hamar (90 %) og Fredrikstad (60 %) er dette lavt. Potensialet for fortetting og transformasjon bør derfor være stort. Flere industri- og havneområder er i en modningsprosess for ny arealbruk, og i sentrums-kjernen har byplanen lagt til rette for utvikling av de mange parkeringstomtene. Byplanen gir føringer for å sikre kvalitet ved utvikling og ivaretagelse av byens grønne, historiske og kulturelle verdier.

Innenfor 10-minuttersbyen i Tønsberg bor det i dag omkring 5300 mennesker. Aldersgruppen 30-59 dominerer. Befolkningsveksten (fra 2006-2016) er større i Tønsberg sentrum (3 % per år) enn i kommunen for øvrig (1,3 % per år). Disse tallene viser at vi er på rett vei i forhold til målsetningene.

Det er en trend at gamle og ufunksjonelle kontorbygg gjøres om til leiligheter, gjerne mange små. Det er positivt med flere boliger i sentrum, men tiltak for å sikre både funksjonsblanding og variasjon i boligstørrelse innenfor bykjernen tas nå inn i Byplan. Funksjonsblanding sikrer areal til næringslokaler i sentrum som igjen kan muliggjøre flere arbeidsplasser her. Sentrums-kjernen i en by kjennetegnes nettopp av variasjon og blanding av ulike funksjoner.

Lokalsentrene

Tønsberg kommune har i dag aktive lokalsentre på Vear, Sem, Barkåker, Eik, Olsrød og Tolvsrød. Illebrekke og Volden er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen med mulighet for å utvikle lokalsenterfunksjoner. Lokalsentrene er i dag avgrenset til det som vises som sentrumsformål på de nevnte stedene ovenfor.

Tønsbergs lokalsentre skal:

- Være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet
- Dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester
- Ha god kollektivdekning
- Ha god infrastruktur for sykkel og gange
- Ha stedstilpasset arkitektur og bygningsvolumer
- Tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder

Handels- og tjenestetilbud, sosiale og kulturelle møteplasser skal lokaliseres samlet innenfor en gangbar sentrums-kjerne. Lokalsentrene skal utvikles slik at de er lett tilgjengelig for flest mulig i nærområdet ved bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Boligfortetting i og nært knyttet til lokalsentrene vil bygge opp om ønsket miljø- og klimavennlig arealutvikling og bidra til vitalisering av lokalsentrene. Det bør også her legges til rette for et variert boligtilbud med spesielt fokus på eldre og vanskeligstilte på boligmarkedet. Boliger med felleslokaler og mulighet til å kjøpe tjenester av ansatt personell er en attraktiv boform for eldre. Etablering av flere boliger tilknyttet sosiale møteplasser, samt serverings- og tjenestetilbud i lokalsentrene vil gi flere eldre mulighet til å bli boende i sitt nærmiljø. Ved etablering av offentlige eller private felleslokaler bør det tilrettelegges for sambruk. Det vil si allsidige lokaler som kan brukes av ulike aktører til ulike tider av døgnet.

Alle lokalsentrene bør ha et allment tilgjengelig torg med sentral beliggenhet i tilknytning til handels- og tjenestetilbud. Torget skal være en uformell møteplass hvor man kan slå av en prat, leke eller sitte å observere. Arealet skal være bilfritt, inneha vegetasjon og «kostnadsfrie» sittemuligheter.

¹² Tall fra «Byregnskap Tønsberg sentrum 2018», Kunnskapsgrunnlag RPBA, Vestfold fylkeskommune

Innenfor sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, og beverting, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Første etasjer skal ha besøksintensiv virksomhet innen forretning, beverting og tjenesteyting. Lokalsenteret skal dekke nær-områdets servicebehov og normalt ikke ha et influensområde ut over dette.

Kommunen kan bidra til å bygge opp om lokalsentrene ved å lokalisere offentlig tjenestetilbud i eller i nærheten. Dette kan være skoler, barnehager, omsorgsboliger med mer. Kommunen bør også ta initiativ til et aktivt samarbeid med utbygger ved større utviklingsprosjekter i lokalsentrene.

For å følge med på den fremtidige utviklingen av lokalsentrene er det planlagt å utarbeide et lokalsenterregnskap¹³. Faktatall som skal inngå i lokalsenterregnskapene er blant annet: antall boliger, type boliger, antall butikker, spisesteder, servicetilbud, hvem bor der osv.

Det vil være naturlig å jobbe videre med både hva lokalsentrene skal være/inneholde og lokalsenterstruktur i forbindelse med etableringen av nye Tønsberg kommune.

Ny framtidig boligbebyggelse

Dette er definert som områdene lagt ut i revisjon av arealdel og Byplan for perioden 2014- 2026. I disse områdene kan man tenke annerledes rundt arealutnyttelse og utforming fordi man ofte vil kunne skape noe helt nytt satt i sin egen sammenheng. Det er plankrav til framtidig boligbebyggelse, og gjennom reguleringsplan vil man finne frem til riktig boligtetthet, volum og boligtyper i tråd med arealdelen/Byplan.

Transformasjonsområder

Transformasjon kan beskrives som omforming av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til bedre utnyttelse og nye funksjoner. Det kan f.eks. være omforming av industri- og næringsområder til bymessig bebyggelse.

I transformasjonsområder kan det skilles mellom fire prinsipielt ulike situasjoner¹⁴ :

- Nye prosjekter som river eksisterende bebyggelse før å gjøre plass til ny typologi/tetthet.
- Prosjekter som tar utgangspunkt i store ubrukte arealer.
- Prosjekter som tar vare på eksisterende bebyggelse, men forandrer eller adderer elementer for å tilpasse bruk eller øke tettheten.
- Tilpasse eksisterende bebyggelse til ny bruk.

Ny bruk av eksisterende bygninger/områder er ønsket både ut fra et fortetningsperspektiv og som ledd i byreparasjon.



¹³ Det er planlagt å vurdere lokalsenterstruktur og utarbeide lokalsenterregnskap som en del av neste kommuneplanrevisjon med oppstart i 2020.

¹⁴ Referanse: Kommunedelplan for Larvik by, vedlegg 5: Fortetting med kvalitet.

I samfunnsdelens kapittel om hvor og hvordan kommunen skal vokse er det pekt på følgende aktuelle transformasjonsområder:

Transformasjonsområder i Tønsberg

Stensarmen (bestemmelsesområde H810_03 i Byplan) – kan løse en betydelig andel av kommunens fremtidige arealbehov knyttet til bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting. Området skal transformeres fra havnevirksomhet til ny bydel. Hovedfokuset blir på å koble området til sentrum, sikre variert boligtilbud og utnytte lokale kvaliteter langs Kanalen. Forretningsarealer skal ikke økes utover det som ligger i kommunedelplan for Stensarmen.

Jernbaneområdet (#21 i Byplan) – strategisk lokalisert transformasjonsområde hvor fremtidig behov for sentrumsfunksjoner med hovedvekt på næring, bolig og samferdsel kan løses. Utvikling av området avhenger av videre avklaringer knyttet til løsninger for jernbaneutbygging og helhetlig transportsystem for Tønsbergregionen for å kunne utnyttes på en bærekraftig måte lokalt og regionalt. Planlegging og realisering av transformasjonen skal prioriteres når strategiske valg for transportløsninger er kjent.

Vallø (områdene A3 og A10 i arealdelen) – er et transformasjonsområde med et stort utviklingspotensiale, men området har store utfordringer knyttet til infrastruktur. Vallø har en rik historie, og denne kulturarven må ivaretas og synliggjøres inn i prosjektene. Arealene er satt av til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig, næring, småbåthavn, havn og grønnstruktur). Boligantallet er veiledende satt til 3 boliger per daa, så dersom alt det bebyggbare arealet blir benyttet til bolig vil det kunne bli opp mot 400 boenheter her.

Findus (bestemmelsesområde #22 i Byplan) – et potensielt transformasjonsområde for fremtidig boligutvikling. Området skal utvikles med et hagebypreg og være spesielt tilrettelagt for barnefamilier. Det er ønskelig å bevare deler av den gamle industrien inn i det nye prosjektet. Området må ses i sammenheng med og utnytte verdier som ligger i Teie hovedgård og området mot Kanalen, og belyse eller forholde seg til eventuelle strukturendringer i hovedvegssystemet

Kaldnes vest – et mulig fremtidig transformasjonsområde som på lang sikt kan løse en betydelig andel av regionens fremtidige arealbehov knyttet til variert boligtilbud, næring og offentlig/privat tjenesteyting.

Kanalen skal styrkes som rekreativt og kvalitativt byrom og fellesområde for beboere og besøkende. Utvikling langs Kanalen skal sikre og styrke tilgangen til og bruk av sjøen. Planlegging, opparbeidelse og bebyggelse av landområdene langs Kanalen skal gi varierte og arealer med høy kvalitet og funksjoner som kobler land og sjø sammen.

Kilen (ferdig områderegulert) – Arealbruk i området er avklart i områdereguleringer innenfor Kilenområdet. Disse planene legger samlet til rette for inntil 1000 boenheter, 100 000 m² forretning og 200 000 m² næring.

Ordliste¹⁵

Arkitektonisk utforming*

Begrepet omhandler ikke bare utseendet, men alle elementer i loven som skal balanseres mot hverandre for å få en tilfredsstillende helhet, både ved prosjektering og utførelse. (Begrepet "god estetisk utforming" som krav til det enkelte tiltak er valgt bort fordi det kan forstås som subjektive oppfatninger av stygt eller pent).

Bebyggelsesstruktur

Plassering av bygninger på den enkelte tomt og i forhold til hverandre.

Bebyggelsesstruktur i forhold til seg selv (§ pbl. 29-1)

Det er mønsteret som bygningene danner på egen tomt og hvordan dette mønsteret forholder seg til både vei- og infrastruktur, og grønnstruktur. Målet er å vurdere hvilke kvaliteter bebyggelsesstrukturen gir til selve tiltaket med hensyn til atkomst og utearealer. Utearealenes bruksverdi vil være avhengig av bebyggelsesstrukturen når det gjelder utsikt, innsyn og muligheter for kontakt eller isolasjon og omgivelsene.

Bebyggelsesstruktur i forhold til omgivelsene (§ pbl. 29-2)

Det er måten bygningene er organisert på i forhold til bebyggelsen på nabotomtene og i forhold til veg- og infrastrukturen, bekkeløp, landskap/terreng og grønnstrukturen. Bebyggelsesstrukturen påvirkes også av tomtestrukturen. Det som skal vurderes er graden av samspill med strukturen i omkringliggende bebyggelse. Denne vurderingen vil være avhengig av hvor enhetlig eller sammensatt denne er. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter.

Bokvalitet

Bokvalitet er summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligene ligger i forhold til hverandre, og til uteoppholdsarealet og tilliggende grønnstruktur.

Byggeskikk/byggemåte*

En bestemt måte - skikk - å bygge og utforme hus og husgrupper på. Ofte er byggemåten knyttet til en region.

Fasade*

Ofte brukt om forside, en bygnings front med hovedinngangen. I dag er fasade betegnelse på alle ytterveggene rundt en bygning. Også betegnelse på todimensjonal tegning av en bygnings yttervegger, projisert på et vertikallplan, en form for oppriss. Bygningskroppens utvendige vegger er et viktig element når bygninger formes. fasadene bygges opp av tett og åpne flater. Samspillet og rytmen mellom disse, materialbruk og relieffvirkning gir bygningen egenart. Fasaden gir budskap om bygningens innhold, åpenhet, lukkethet og samspill med omgivelsene.

Form*

Et mangetydig begrep som brukes med ulik betydning og på forskjellig vis f.eks. i arkitektur, estetikk, filosofihistorie, idrett, kunst, logikk, matematikk, musikk, språkvitenskap og teknikk.

Fortetting

Med fortetting menes all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde og/eller regulerte områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting omfatter både transformasjon av bebygde områder (f.eks. fra industri til bymessig bebyggelse), tetting av hull i bebyggelsen og hagefortetting.

Grønnstruktur/Grønne drag

Vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

¹⁵ Definisjoner merket med * er hentet fra www.byggeskikkknokkelen.dibk.no

Tak- og takformer

Taket regnes ofte for husets "femte fasade". Her er noen sentrale begreper som er viktig å kjenne til:

Møne: Den øverste skjæringslinjen (knekkant, også kalt takrygg) mellom takflatene på et saltak eller de største takflatene på et valmtak. Mønet er vanligvis horisontalt, men kan i spesielle tilfeller være skrånende.

Mønehøyde: er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er maks tillatt mønehøyde 9 meter, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4.

Gesimshøyde: er høyden til skjæringspunktet mellom ytterveggens ytre flate (veggliv) og takflaten, unntatt ved brystninger høyere enn 30 cm. Gesimshøyden måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er maks. tillatt gesimshøyde 8 meter, jf. pbl. § 29-4. Har taket ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m over takflaten regnes høyden til toppen av arken eller brystningen.

Gavl: Tverrvegg på enden av et hus inkludert veggens øverste del, der takets tverrsnitt ved endeveggen gjengis. Ofte bærer veggens øverste del betegnelsen alene, gavl eller toppgavl. Ved saltak er denne formen trekantet, men den kan ha andre former og være avtrappet.

Saltak: Takform hvor to motstilte skråtakflater møtes øverst i et møne, som går fra gavl til gavl; disse begrenser taket i hver ende.

Pulttak: Tak med fall bare i en side, av form som en pult.

Valmtak: Skråtak på rektangulær planform hvor takflatene skråner jevnt oppover fra alle fire sider, slik at det dannes et møne midt på, inntrukket fra kortsidene. Et hus med valmtak har derfor ikke noen egentlig gavl, men kortvegger med samme høyde som langveggene.

Mansardtak: Skrå takflate hvor vertikalsnittet danner en knekket linje, slik at takflaten inndeles i et slakere øvre saltak og et brattere nedre tak, noe som gir en rommelig loftsetasje. Et mansardtak kan være tosidig med det øvre tak som saltak eller valmtak, eller firesidig med valm i både det øvre og det nedre taket.

Visuelle kvaliteter (§ pbl. 29-2)

Med gode visuelle kvaliteter menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal være ivarettatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre.

Volum*

Bygningens volumer bestemmes av bygningskroppens høyde, bredde og lengde. En bygning kan ha hovedvolumer og underordnede bivolumer. I tillegg til bygningens plassering på tomta, bestemmer volumoppbyggingen i stor grad både det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens estetiske verdi.

Kilder

Estetikkveileder – metode til hjelp for skjønnsvurderinger i plan- og byggesaker (etter pbl. 29-2) med sjekkliste fra «Byggeskikknøkkelen» (DIBK):

<https://byggeskikknokkelen.dibk.no/bsn/estetikk/Sider/default.aspx>

Veileder «Fortetting med kvalitet»

<https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf>

Veileder til småhusplanen i Oslo kommune

<https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+-+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+oppdatert+oktober+2015.pdf>

Veileder «Grad av utnytting» H-2300

Grad av utnytting er antagelig det viktigste virkemiddelet for å forme ny bebyggelse, både på ubebygget mark og ved fortetting. Grad av utnytting angis og beregnes i samsvar med byggeteknisk forskrift. Denne veilederen omhandler praktisering av grad av utnytting og målregler:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

Veileder «Estetikk i Plan og byggesaker» T-1179

Estetikk skal vektlegges sterkere i plan- og byggesaksbehandling. Dette vedtok Stortinget ved endringer i plan- og bygningsloven (pbl) knyttet til estetikk i mai 1995. Denne veilederen vil først og fremst gi saksbehandlere i kommuner, fylkeskommuner og statlige sektormyndigheter en oversikt over verktøy for å ivareta estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandling. Den kan også være til nytte for private utbyggere:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/estetikk-i-plan-og-byggesaker/id87432/>

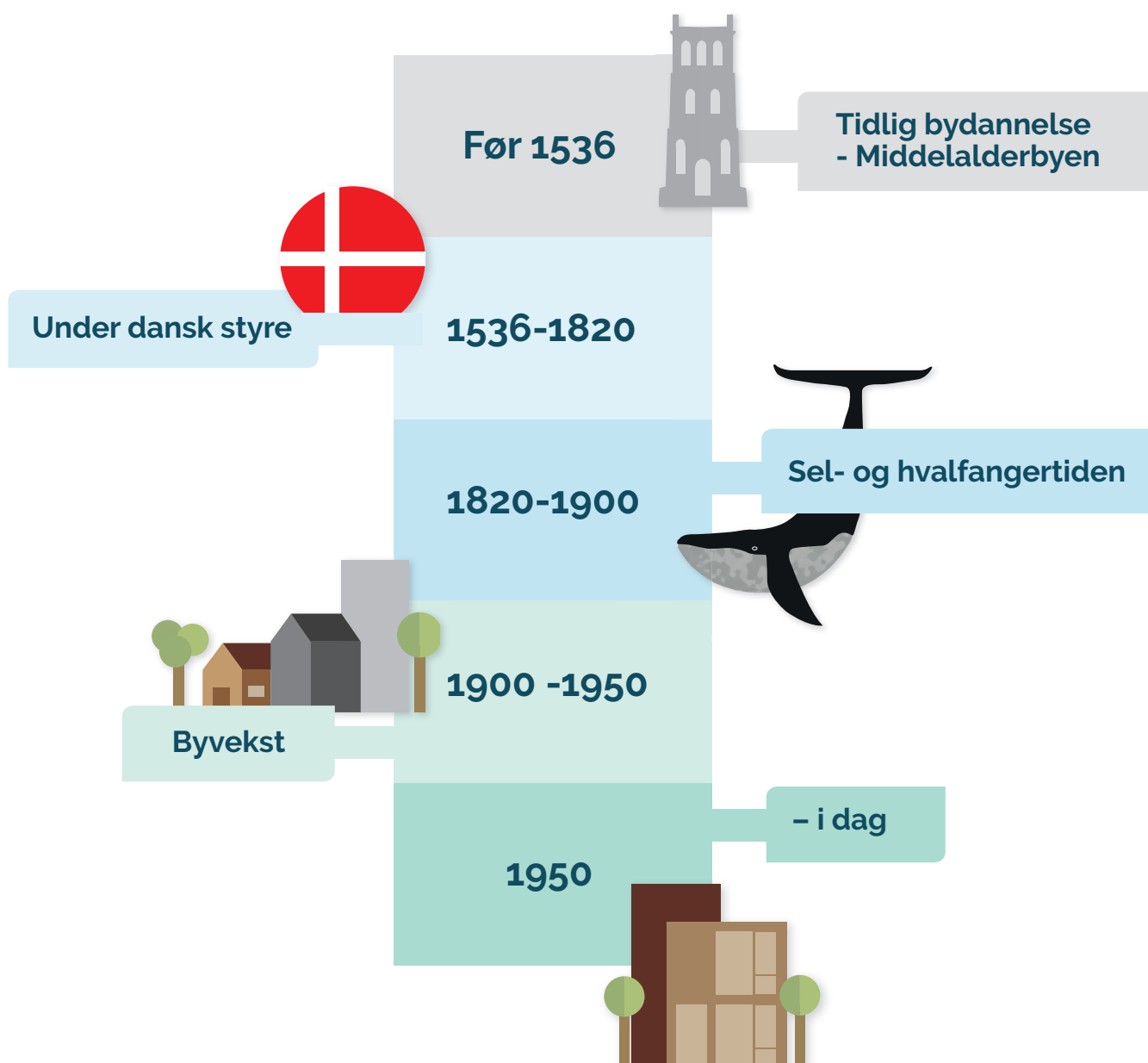
Gamle trehus historikk, reparasjon, vedlikehold (1992) av Tore Drange, Hans Olaf Aanensen og Jon Brønne, Universitetsforlaget.

Vedlegg 1: Tønsbergs bygningshistorie i korte trekk

Byutviklingshistorie

Tønsberg sentrum omfatter et stort område som grenser til Byfjorden og kanalen i vest. Slottsfjellet og Teglhagen ligger nord i området. I øst følger området Stoltenbergs gate, og i sør avsluttes delområdet ved Svend Foyns gate.

I følge Snorre ble byen grunnlagt før slaget ved Hafrsfjord, altså før 871. Årstallet er beregnet av en historiker på 1800- tallet, men i dag tror man at slaget foregikk nærmere år 900. Det som imidlertid er helt klart er at ingen arkeologiske funn bekrefter Snorres historie (kanskje har Snorre forvekslet Tønsberg med Kaupang). I dag heller man til at grunnleggelsen av Tønsberg kan ha skjedd omkring år 1100.



Før 1536 - Tidlig bydannelse - Middelalderbyen

De naturgitte forhold med dyrkbar mark, trygg havn og muligheten til befestning og forsvar dannet grunnlaget for stedets utvikling. På 1000-tallet lå strandlinjen fire meter høyere enn i dag, og dagens bryggeområde og deler av Nedre Langgate sto under vann. På 1100-tallet har det skjedd en fortetting i området med lange, smale eiendommer som strakte seg fra Stræti (dagens Storgate) og ned til sjøen.

Mellom eiendommene gikk det smale smug og veiter. Bebyggelsen besto i hovedsak av en- og to-etasjers laftede tømmerhus, men det oppføres også mer monumentale bygninger i mur, bl.a. kirker og klostre som befester og danner grunnlaget for Tønsberg som et politisk og geistlig maktsenter.

I andre halvdel av 1200-tallet bygges borgen Tunsberghus på Slottsfjellet – noe som skaper høy aktivitet og inntektsbringende arbeid for mange over lang tid. Samtidig tar internasjonal handel og skipsfart seg opp, noe som danner grunnlag for ytterligere byvekst. På 1300-tallet fikk hanseatiske kjøpmenn handelsprivilegier i byen og satte sitt preg på handelen både i Tønsberg og området rundt Oslofjorden. Mange sjøboder preger da bybildet som er byens pulserende midtpunkt. Man antar at middelalderbyen når sin største tetthet i tiden rett før svartedauden (1349-50). Pesten gjør sine dramatiske innhogg i befolkningen her som ellers i landet, men det hevdes at Tønsberg tar seg opp igjen relativt raskt på grunn av sin rolle som knutepunkt og sentrum for fjernhandel – en rolle den innehar utover i høymiddelalder. Katastrofe og nedgangstid inntreffer først med krigshandlinger og plyndring av byen på 1500-tallet. Den store bybrannen i 1536 legger store deler av byen øde.

Tønsbergs eldste historie og middelalderbyen ligger først og fremst bevart under bakken i metertykke kulturlag. Enkelte monumentale murbygninger kan fortsatt sees som ruiner i dagen – bl.a. Tunsberghus festning, Kongsgården og Olavskirken. By- og gatestrukturen med langgater og veiter er fortsatt intakt og forholdsvis uendret.

1536-1820 – Under dansk styre

Den nye byen som sakte vokser frem etter brannen i 1536 og reformasjonen i 1537 har lite til felles med middelalderbyens tidligere rang og posisjon. Mange av 12- og 13-hundretallets monumentale murbygninger er for alltid forsvunnet. Tilbake er et lite og fattig borgerskap som innbitt og i samarbeid med Hanseatiske kjøpmenn tar del i den økonomiske oppgangen knyttet til trelasthandel og skipsfart utover på 15- og 1600-tallet. Byen har ingen fløtningselv eller vassdrag, men handler likevel med trelast og etablerer sin egen handelsflåte. Sakte men sikkert vokser den nye byen frem, med opprettelsen av Jarlsberg grevskap i 1673, og formaliserte rettigheter som kjøpstad i 1684. Enkelte strukturer og bygninger fra denne tiden står fortsatt, bl.a. Bentegården i Nordbyen som er oppført i 1690-årene.

Siste halvdel av 1700-tallet er perioden hvor høykonjunktur og oppgangstider virkelig setter sitt preg på byen og dens utvikling. I de siste tiårene før 1800 skapes store formuer knyttet til handel og skipsfart, og mange kjøpmanns- og skipsrederfamilier etablerer og utvider sine eiendommer. Mange av disse bygningene er fortsatt bevart, og preger deler av sentrumsgatene.

1820-1900 Sel- og hvalfangertiden

Den frie handel og industrialisering utover på 1800-tallet dannet grunnlag for vekst i den norske handelsflåten. Samtidig er det stor etterspørsel etter animalske oljer til industrien. Dette fører til fremveksten av ishavsfangst på sel og hval. I 1863 bygde Svend Foyn den første dampdrevne hvalskuta, og ved hjelp av granatharpunen utvikles en ny og moderne industri som la grunnlaget for en ny næringsvei for byen og landet. Dette kombinert med et eventyrlig sildefiske i Skagerak og Oslofjorden, samt etablering av mekanisk industri og skipsverft på Kaldnes ga grunnlag for videre vekst og utvikling fremover. Persontransport er i det daglige basert på gange for de aller fleste og folk bor stort sett i gangavstand til arbeidsplass. De bevarte trehusmiljøene på brygga, i Nordbyen, Fjerdingen og Haugarlia samt deler av sentrumsområdet er i hovedsak oppført i denne perioden (1850-1900).

Bebyggelsen er i hovedsak oppført i panelt tømmer, evt. panelt reisverk, med ulik standard og funksjon. I tillegg oppføres større monumentale, offentlige bygninger i perioden, som Domkirken, Slottsfjellskolen, rådhus og brannstasjon. Andre viktige grep er flytting av kirkegården nord for byen, anleggelse av jernbanen og utvidelser av hovedgatenettet.



Krums bykart som viser Tønsbergs struktur, gatenett og bygninger i 1895

1900 -1950 - Byvekst

Rundt 1900 starter en betydelig byvekst, hovedsakelig på løkkene rundt byen, men også i mer landlige områder langs kysten. Dette er i hovedsak boligbebyggelse med tilhørende hager som bygges i ulike stilarter typiske for den perioden de oppføres. Boliger oppføres i hovedsak i tre. Nye byggemetoder gjør boligene mindre materialkrevende, med bruk av trelåser til skjøter gjør at oppføringen fortsatt er tidkrevende.

Kaldnes mekaniske verksted anlegges og utvides, og blir i perioden byens største og mest synlige industribedrift. Jernbanen moderniseres med jernbanesløyfe og nytt stasjonsområde på Knapløkka og Tønsberg sjømannsskole oppføres i 1921. Sentrumsområdet preges fortsatt av 1800-tallets lave trehusbebyggelse, men branner og sanering frigjør tomter som bebygges med vesentlig høyere utnyttelse, ofte forretningsgårder i 4-5 etasjer i funksjonalismens formspråk. Typiske eksempler på dette er f.eks. Rabegården i Øvre Langgate 48 og Storgaten 39.

1950 – i dag

Tønsberg som handelsby og regionalt administrativt senter utvikler seg raskt fra 1950. Det ble etter hvert knapt med arealer, noe som resulterte i at man sanerte eldre bygningsmasse for å gi plass til moderne bygg med større høyder i sentrum. Byen rammes i tillegg av flere branner som frigjør store områder. Med økt tilgang på bil er det ikke lenger nødvendig å bo i gangavstand til arbeidsplass og boligområder reguleres i utkantområdene.

Like etter krigen rasjonaliseres boligbyggingen og arkitekturen forenkles. Nye byggemetoder der spiker og beslag reduserer tiden det tar å bygge betraktelig. Boligbyggelagene var en viktig utvikler av boliger for den vanlige arbeider/innbygger i Norge etter andre verdenskrig. Disse oppførte i årene etter krigen en variert boligmasse i og omkring byen, ofte organisert i helhetlige områder med typehus bestående av flere boenheter. De første årene etter krigen bygges boliger i hovedsak i tre, men etter hvert som materialtilgangen blir bedre bygges det høyere og tettere i mur og betong. Det blir også regulert enebolig/villaområder, spesielt i og rundt Eik og i de kystnære områdene øst for sentrum på 1960- og 70-tallet. Mange av disse områdene tilhørte da Sem kommune som først blir slått sammen med Tønsberg i 1988. Et typisk område for denne perioden er Husvikåsen.

I samme periode øker biltrafikken betydelig og bilene setter større preg på bysentrum. Veiene utvides til gjennomfartsårer og hele bryggeområder saneres for å gi plass til parkering. Det blir foretatt en rekke arkeologiske utgravninger av middelalderens Tønsberg i forbindelse med den høye aktiviteten i sentrum. Dette medfører ny og økt kunnskap om byens historie. Dette fører igjen til at ønsket og forståelsen for vern økes, og den eldre bebyggelsen bl.a. på brygga redde fra sanering. Nordbyen reguleres til spesialområde bevaring allerede i 1974.

Velstandsveksten øker jevnt etter krigen. I Norge er det politisk enighet om at folk skal eie egen bolig og med oljeinntektene i statskassen blir 1970-årene den statlige boligfinansieringens gullalder. I gjennomsnitt ble omkring 40 000 boliger bygget hvert år dette tiåret. Den private boligbyggingen skyter fart, og med den ser man også en utvikling fra et nøkternt og enkelt formuttrykk til en større variasjon og en utvikling i arkitektonisk uttrykk.

Vedlegg 2:

Områdebeskrivelser og vurdering av kulturhistorisk verdi

Dokumentet inneholder en områdevis beskrivelse av områder som vurderes avsatt til bevaring ved rullering av kommuneplan for Tønsberg. Beskrivelsene gir kortfattet oversikt over bakgrunn/historikk, arealmessig omfang og antall boenheter. Videre beskrives kort områdepreg, utbyggingsperiode og type bebyggelse. Byggehøyder og takform er beskrevet i eget avsnitt da dette ofte er enhetlige, og vesentlige for et områdepreg. Videre beskrives områdestrukturen med viktige karakteristiske trekk.

Områdets autenticitet vurderes som grunnlag for områdeavgrensning. Til slutt vurderes områdenes kulturhistoriske verdi med en begrunnelse.

Innhold

Vedlegg 2: Områdebeskrivelser og vurdering av kulturhistorisk verdi	34
Nordre og Søndre Fritzølia, 1973.....	35
Markveien 20 - 24 ca 1946 - 1949	37
Solvang kolonihage 1917.....	39
Markveien Grevinneveien 1912 - 1930	41
Vidjeveien, 1984	43
Enggaten ca. 1917 - 1921.....	45
Huitfeldts gate ca. 1900 - 1930	47
Træleborg ca. 1900 - 1930.....	49
Måkeveien ca. 1956 - 1960.....	51
Husvikåsen, ca. 1966 - 1975.....	53

Bakgrunn/historikk

Området ligger på Barkåker, Fritzølia, og opprinnelig bygget for Sem boligbyggelag. Før bygging var området et skogholt langs Hortensveien, med jorder på resterende sider. Området er et godt eksempel på 70-tallets utviklingstrekk hvor nye byggefelt legges til eksisterende grender, gjerne nær eksisterende infrastruktur som hovedveier til større sentra. Området ble regulert og utbygget fra Hortensveien og vestover. Barkåker har senere vokst østover fra Barkåkerveien slik at Fritzølia i dag er en del av tettstedet.

Omfang

Området består av to byggefelt/ eiendommer på totalt ca. 80 boenheter; 38 enheter i 10 rekker mot nord og 42 atriumhus mot sør. Området måler 41,4 daa og har en tetthet på 1,9 enheter/daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området består av to markante felter, i nord et område med rekkehus i en og to etasjer og i sør et område med atriumhus i en etasje. Arkitekturen er typisk for 1970-tallet, der gesimskasser og markerte vindusbånd er karakteristiske trekk. Bygningene ble tegnet av arkitektene Hundstuen og Svanstrøm.

Byggehøyder, takform

Nordre delen av området har bebyggelse i to etasjer, mens rekkehusene i øst og atriumhusene er oppført i en etasje. Alle bygg har flatt tak.

Struktur og karakteristiske trekk

Nord for Triangelveien ligger rekkehus i en og to etasjer med balkonger og private hager mot sør og øst. Felles garasjeanlegg skjærer hageareal fra vei. Atriumhusene ligger med privat, inngjerdet hageareal/atrium mot sør og bygningskroppen langs hagens nord og østside.

Bebyggelsen er lukket mot omgivelsene og åpner seg mot atriet. I hovedsak ligger husene så tett at nabohusets bakvegger danner avgrensning av atriene. Øvrig areal mellom atrier og vei fremstår som først og fremst som restareal med plen. Atkomstsoner er lagt mot nord. Parkering skjer i privat carport ved bolig eller i felles garasjeanlegg.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Autentisitet

Rekkehusene fremstår som typiske og vanlige for perioden. Atriumhusene er typiske, men uvanlige. Området fremstår som autentisk i materialbruk, struktur og arkitektur uten tydelige endringer eller nyere tilføyelser. Ensartet farge-setting forsterker området sine uniforme preg.

Områdeavgrensning

Forslag om tilføyelser/kutt
Ingen.

Argument for avgrensning

Områdeavgrensningen følger karakteristisk rekkehusbebyggelse og den mer uvanlige boligtypen atriumhus utbygget i samme tidsrom.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Helhetlig og karakteristisk område med høy grad av autentisitet i kombinasjon med uvanlig bygningstype gir området samlet høy verdi.

Gjestebud

Frittliggende eneboliger i borettslag. Nøktern arkitektur som ikke er for prangende.



Rekkehus med original inndeling av fasader i felt og bånd.



Atriumhusene med lukket fasade mot gate.



Foreslått avgrensning.

Bakgrunn/historikk

Markveien 20-24 ligger nord på Solvang hvor terrenget flater ut etter stigning fra byen i Stenmalveien. Historiske kart og bilder viser at Trudvangveien først ble anlagt videre øst en gang etter 1960 og Markveien som boligområde var atskilt østover av et skogholt og et grønt belte mot Stenmalveien i vest og sør.

Omfang

Innenfor området er det 13 opprinnelig boenheter fordelt på tre rekkehus. Området er på 5,4 daa. Dette gir en tetthet på 2,4 boenheter/ daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området er et avgrenset boligområde, opprinnelig oppført for Tønsberg boligbyggelag i etterkrigsårene, tegnet av arkitekt Horntvedt. Bebyggelsen hører stilmessig til etterkrigsfunks fra gjenreisningsårene, men er bygd i teglstein (pusset), i en periode hvor tilgang til materialer og forenklinger i bygg hadde fokus. Verandaer er integrert i arkitekturen på en måte som er uvanlig for tiden og som gjør byggene spesielle. Samtidig er stilpreget tydelig og gjør bygningenes alder og opphav lett lesbare.

Byggehøyder, takform

Bebyggelsen er oppført saltak, i to etasjer pluss kjeller. Ett tilbygg er utført i en etasje, men er stilmessig i tråd med hovedbebyggelsen.

Struktur og karakteristiske trekk

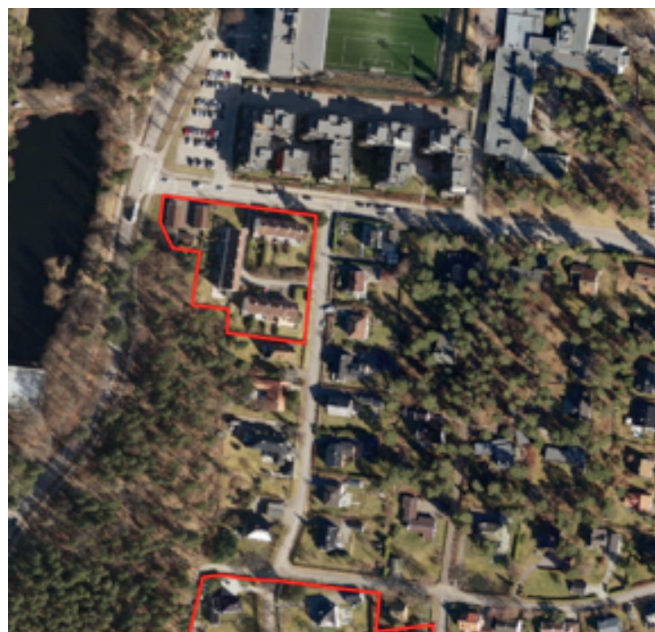
Området består av 13 boenheter fordelt på tre bygg rundt en felles indre gate. Private utearealer er lagt utenfor boligene mot vest og sør. Det er i tillegg et felles garasjeanlegg plassert vest for bebyggelsen.

Autentisitet

Bebyggelsen fremstår svært autentisk og langt på vei i tråd med opprinnelig byggesøknads tegninger og i original utførelse. Dører og vinduer, leegger, fasadedeler med trekledning og et særlig karakteristisk, spisst karnappvindu mot Trudvangveien er bevart.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyelser/kutt
Ingen.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960

Argument for avgrensning

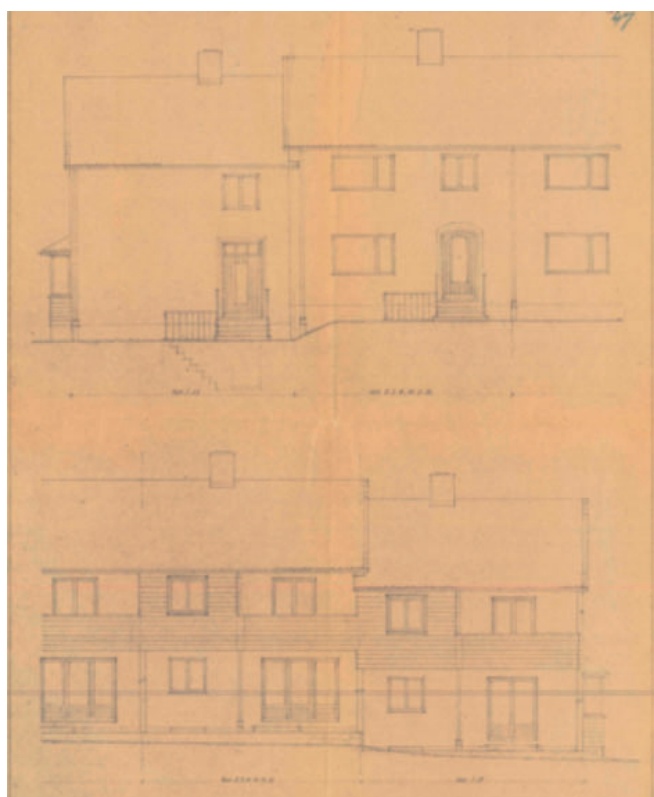
Området avgrenses naturlig og tydelig i form av byggestil og struktur og omkringliggende gater. Tilgrensende bebyggelse utenfor områdeavgrensningen er markant annerledes og forskjellen oppleves tydelig. Tilhørende garasjer inngår i området.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Enhetlig område med høy grad av autentisitet og en uvanlig utforming av verandaer integrert i fasade gir byggene kunstnerisk verdi. Historiefortellende verdi vedr etterkrigs boligreising og boligbyggelag. Området vurderes samlet å ha høy verdi.

Gjestebud

Eiendommen bør bevares slik den er i dag, den er et kulturminne fra etterkrigstidens bo- og sosialpolitikk. En bevaringsregulering må ikke være til hinder for renovering og en liten oppgradering av garasjeanlegget som ligger vest på eiendommen.



Foreslått avgrensning vist med blå stiptet linje.

Bakgrunn/historikk

Området for kolonihagen ligger helt nord på Solvang inntil Byskogen og Byskogen skole. Opprinnelig var kolonihagen på 17 mål med 63 parseller a 250 m² og hytter i på ca. 6 m². Allerede i 1933 uttrykker Kolonihagesaken i Norge kolonistenes behov, blant annet større hytter og tilrettelegging for bedre driftsforhold. Flyfoto fra 1960 viser områdets tidligere utstrekning, som ble innskrenket ved etablering av Trudvangveien fra øst og frem til Stenmalveien i vest på midten av 1960-tallet.

Omfang

Innenfor området er det 40 parseller delt på fire delområder og antatt foreningshus og ytterligere enkelte parseller mot øst og skogkanten. Parsellene er på ca. 350 m². Området måler 21,5 daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området følger kolonihagestruktur med mindre hageparseller innenfor et avgrenset og inngjerdet areal. Det er høyt solinnfall grunnet fallende terreng mot sør. Området ble først utparsellert til småhager i 1917, og i 1922 ble kolonihagen stiftet som forening. Bebyggelsen på parsellene består av små kolonihagehytter med tillegg som skur og drivhus.

Byggehøyder, takform

Bebyggelsen i området består av små enheter ca 30 m² - 50m² i en etasje, samt mindre skur og drivhus. Det er gjennomgående brukt slake saltak eller pulttak.

Struktur og karakteristiske trekk

Parsellene er oppdelt i fire tydelige kvartaler samt noe tilleggsareal mot øst. Bebyggelsen er i hovedtrekk lagt nord på parsellen med hageareal mot sør. Kolonihagen fremstår med villastruktur, men i miniatyrgave.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Autentisitet

Bebyggelsen er sammensatt og variert, men størrelser og høyder er enhetlig og områdets typologi fremstår tydelig. Flere av hyttene er sammensatt av flere leementer og tyder på endringer i flere ledd. Bebyggelsen gjenspeiler i liten grad en tydelig arkitektur eller stilart (så vidt man kan se fra utsiden og av digitalt materiale).

Området som helhet oppleves likevel tydelig og lesbart som en kolonihage og strukturen i området er i stor grad intakt.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyelser

Bebyggelsen langs Wergelandsvei.

Argument for avgrensning

Bebyggelsen langs Wergelandsvei ligger innenfor gjerdet til Kolonihagen og hører til strukturen.

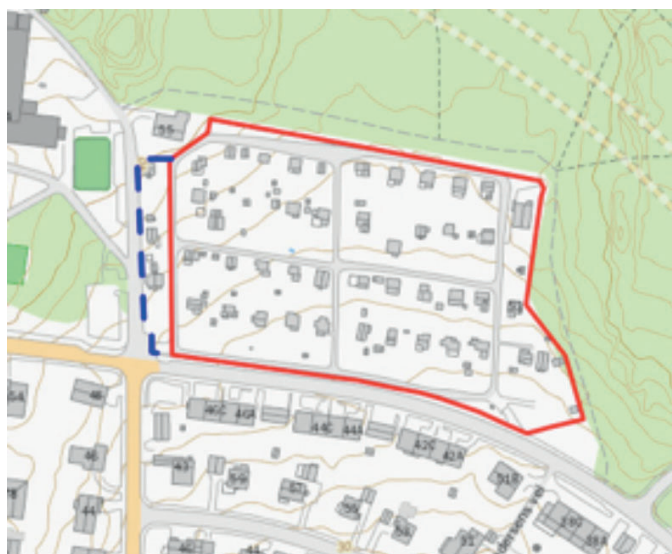
Vurdering av kulturhistorisk verdi

Enhetlig område med høy grad av autentisitet og en uvanlig utforming av verandaer integrert i fasade gir byggene kunstnerisk verdi. Historiefortellende verdi vedr etterkrigs boligreising og boligbyggelag. Området vurderes samlet å ha høy verdi.

Byskogen danner en tydelig, grønn vegg rundt kolonihagen og det bør vurderes om en bufferzone rundt kolonihagen skal medtas i området for å ivareta dette grønne preget.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Området er karakteristisk som kolonihage og historiefortellende verdi knyttet til utvikling av kolonihager tidlig på 1900-tallet. Samlet vurderes verdi som høy.



Eksisterende bevaringsområde vist med rød linje, foreslåtte tilføyelser i blå stiplet linje.

Bakgrunn/historikk

Området ligger ved og nord for Grevinneveien på Solvang. Grevinneveien gikk fra den gamle hovedveien til byen, Stenmalvegen, og østover til et område på Solvang som i henhold til kart fra århundreskiftet hadde funksjoner som såpefabrikk, planteskole og antagelig grønnsaksproduksjon. Området er beskrevet av Vestfold fylkeskommune i forbindelse med kartlegging og vurdering av nasjonale- og regionale kulturmiljøer og inngår som et av utvalgte miljøer.

Omfang

Området måler 41,1 daa og ligger mot toppen av en sørlendt helling i landskapet. Det er registrert 24 boenheter innenfor området, slik at tettheten blir 0,6 boenheter/ daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området består av villabebyggelse på store tomter og spenner fra sveitserstil til funkis, og stiluttrykket stemmer over ens med perioden området er utbygget. Bebyggelsen i nedre del av Markveien stammer i henhold til byggesaksarkivet fra rundt 1917. Sør for Grevinneveien er det byggesaker fra 1912-1921 og nord for Grevinneveien 1932 og 50-tallet.

Bebyggelsen har til dels store grunnflater og er oppført i pusset mur eller tradisjonell panelarkitektur. Arkitekturen er tydelig og stiltypisk med til dels rik detaljering for enkelte. Markveien har bjørkeallé frem til krysset med Furuveien. Eiendomsgrenser mot vei er markert med gjerde eller hekk. Området har flere store trær som understreker det grønne preget.

Området er utbygget i samme periode som Huitfeldts gate og Træleborg, men skiller seg fra disse ved en (den gang) landlig beliggenhet og svært store tomter. Området forteller om et klasseskille i Tønsberg- der store bygg og tomter med gode sol- og utsiktsforhold tett på sentrum, men allikevel frikoblet byens negative sider - var tilgjengelig for byens borgerskap.

Byggehøyder, takform

Bebyggelsen varierer i høyde fra 1,5-2 etasjer. Takform følger moten i de ulike stilperiodene, sveitserstil men bratte saltak, jugendstil med halvvalmet tak og mansardtak, nyklassisme med valmtak, funkisstil med slake valmtak eller pyramidetak.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960

Struktur og karakteristiske trekk

Hovedhus er som regel lagt nord på eiendommene med hageareal mot sør. På flyfoto fra 1960-tall ser man at hagene trolig har hatt parkmessig opparbeidelse. Boligene er enten lagt parallelt med vei eller vinkelrett på vei, med hageareal også mot veien. Grense er markert med gjerde, steingjerde eller hekk.

Autentisitet

Området fremstår med høy grad av autentisitet, der bygningene gjennomgående er lite endret etter byggeår. Arkitekturen har tydelige stilerpoker og høy kunstnerisk verdi. Bebyggelsen viser progresjon i utbyggingen av området.

Områdeavgrensning

Foreslått tilføyelse.

Argument for avgrensning

Tomter ved krysset Furuveien/Markveien er to firemannsboliger fra etterkrigstiden og avviker sterkt fra villabebyggelsen i området forøvrig.

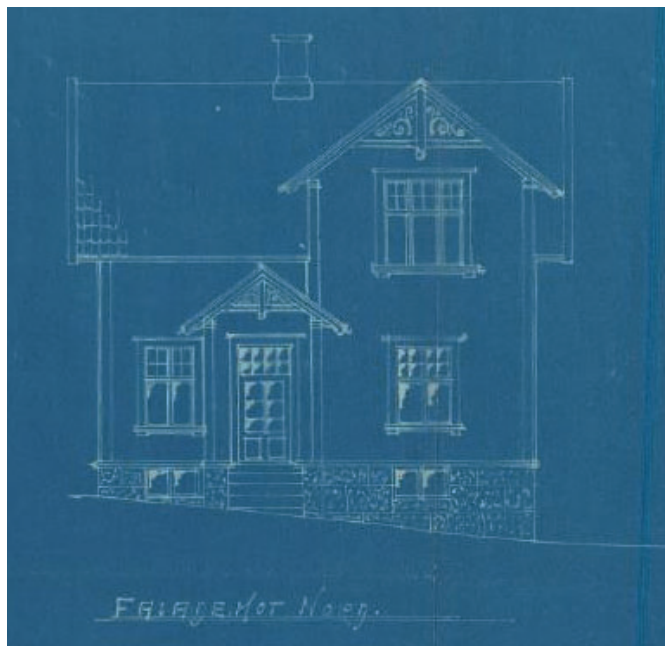
Avgrensningen følger av karakterisk struktur og bebyggelse for området.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Høy historiefortellende verdi, kunstnerisk verdi og stor grad av autentisitet gir området samlet høy verdi.

Gjestebud

Verdsetter Solvang som boligområde høyt. Boliger fra flere epoker på 1900 tallet. Relativt stort innslag av eneboliger. Hyggelige gater og relativt rolig boligområde. Det uttrykkes bekymring for begrensninger bevaring gir for eiendommene, og at dette vil gi redusert verdi. Likeledes at det vil gi ekstra kostnader ved vedlikehold og ombygginger.



Eksisterende bevaringsområde vist med rød linje, foreslåtte tilføyelser i blå stiplet linje.

Bakgrunn/historikk

Området ligger på vestre del av Tolvsrød ved Åsgårdstrandsveien. Bebyggelse videre øst på Tolvsrød er fra 1960-tallet. Åsgårdstrandsveien ble anlagt på 70-tallet og trafikken fra Valløvegen over Gauterødveien ble flyttet hit. Området var før utbygging en del av et skogholt og historisk flyfoto viser bebyggelse som i hovedsak ligger langs hovedveier.

Omfang

Området består av 37 enheter i form av eneboliger og måler 21,9 daa. Dette gir en tetthet på 1,7 boenheter/ daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området består av én karakteristisk, arkitekt-tegnet enebolig med sammensatt bygningsvolum, som er repetert med fast orientering av inngangsfasade mot gate, samt åtte mindre kjedete eneboliger plassert innimellom. Området er uten preg av omfattende senere endringer. Området er tydelig bygd ut under ett på midten av 1980-tallet, tegnet av arkitekt Korneliussen.

Byggehøyder, takform

Bebyggelsen er utført i 1,5 etasjer med en-etasjes sidefløy (kjedete enebolig i en etasje). Det er gjennomgående saltak på bygningens hovedvolumer og saltak på tilleggsdel.

Struktur og karakteristiske trekk

Typologien er små eneboliger plassert langs eiendommens østre grense med hageareal mot vest. Bebyggelsen ligger orientert med inngangsfasade parallell med gate med markert inngangsparti og garasje. Areal mellom hus og vei er opparbeidet til gårds plass og hage. Eiene fremstår som åpne mot gate, men hager rammes inn av vegetasjon. Bebyggelsen har mindre variasjoner med og uten ekstra rom i en etasje i forlengelse av hovedbygg. Det er et felles grønt-/ lekeområde i området og vegetasjons-/ støyskjerm mot vest. Bebyggelse mot nord består av enkelte boliger i kjede, og disse har lite som formmessig knytter dem til resterende bebyggelse. Det er enkelte eksempler på bygninger som avviker noe fra helhetspreget.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960

Autentisitet

Området fremstår som autentisk i materialbruk og struktur. Selv om enkelte hus er utvidet etter byggeår er hustypen så karakteristisk at det ikke er tvil om opphav. Et vidt spekter i fargesetting har i liten grad innvirkning på lesbarheten av bygningstype. Takvinduer og mønekryss er fellesnevnerne som tydelig bærer slektskapet i bebyggelsen og skaper identitet.

Områdeavgrensning

Områdeavgrensning følger forekomsten av eneboligtypen og er lett lesbar.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Området har liten aldersverdi, men er lett lesbar og i hovedsak autentisk i bygningsutforminger. Samlet vurderes området å ha middels bevaringsverdi.



Typehus med karakteristiske takvinduer og inngangsparti



Bygningstypen repetert langs gateløpet med henvendelse mot gate.



Foreslått avgrensning.

Bakgrunn/historikk

Området ligger ved sykehusbakken i Halvdan Wilhelmsens allé. Før århundreskiftet lå det kun enkelte bygg langs det som den gang het Valløvegen, en av hovedveiene til sentrum. Sykehuset og utbyggingen på løkkene nærmere den gamle Kirkegården og sentrum var i starten av århundret fremskredet, og jernbanesløyfen ble åpnet i 1915. Området er beskrevet av Vestfold fylkeskommune i forbindelse med kartlegging og vurdering av nasjonale- og regionale kulturmiljøer og inngår som et av utvalgte miljøer.

Omfang

Bebyggelsen som inngår i området avgrenses av jernbanen, Wergelandsgate, Thurmanns gate og Halvdan Wilhelmsens allé. Området måler 15,8 og består av 20 bygninger med 53 registrerte boenheter. Dette gir en tetthet på 3,4 boenheter/daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området består i hovedsak av to- og firemannsboliger. I randen av området, mot sør og nord ligger det fire mindre bygninger, tomannsboliger og en enebolig. Stilmessig kan bebyggelsen angis som nybarokk, eventuelt stilblanding med innslag av nyklassisistiske trekk og overvekt av nybarokk i detaljering av vinduer, hjørnekasser og inngangspartier.

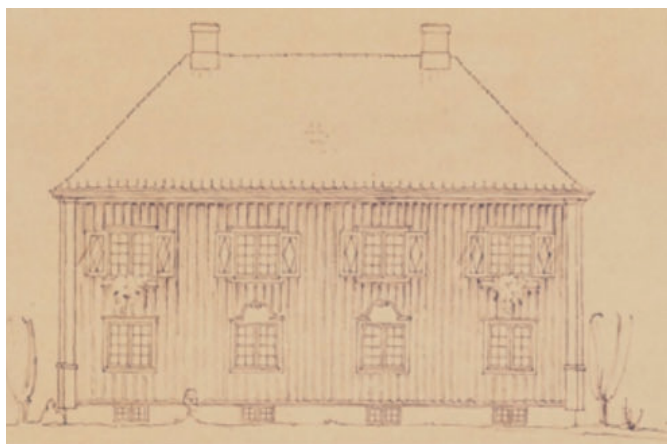
Området har en variert fargesetting med innbyrdes harmoni der gesimslist og vinduserikter, hjørnekasser og takskjegg er markert. Bygningenes formspråk og fargesetting som knytter dem nært opp mot de mindre tomannsboligene og eneboligen. Byggesaksarkiv viser at byggene er oppført i perioden 1917-1921 som arbeiderboliger. Området består av to- og firemannsboliger samt minst en enebolig.

Byggehøyder, takform

Firemannsboligene er oppført med valmtak med karakteristisk tannsnittfrise (klassisisme) under takutstikk. En tomannsbolig i områdets midtakse har saltak og de mindre boligene i randen av området har bratte saltak med opplett, også disse karakteristiske for perioden.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Struktur og karakteristiske trekk

Både firemannsboliger og ene-/tomannsboliger ligger langs stramme byggelinjer i forhold til langgatene. Unntaket er byggene på hver side av sentralaksen gjennom anlegget. Disse er trukket noe tilbake fra byggelinjen slik at gaterommet her utvides noe. Det samme gjelder eneboligen i sør og kan bety at eieren opprinnelig hadde en høyere stilling.

Sentralt i området ligger et felles grøntareal/ idrettsplass. Organiseringen av området er, som mange arbeiderboliger fra tiden, tuftet på hagebyidealet. Trekk som tilgang til privat hage og felles idrettsanlegg, samt virkemidler som sentral-akser, symmetri og plassdannelser er typiske for områder planlagt etter denne ideologien.

Autentisitet

Bygningene fremstår med stor grad av opprinnelig detaljering og uten inngrep og tilføyelser av betydning. Fargesettingen understreker områdets helhet.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyelser
Ingen.

Argument for avgrensning

–Området favner et helhetlig planlagt og utbygget område. Omkringliggende bebyggelse fremstår tydelig avvikende fra dette.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Autentisk bebyggelse, struktur og et godt bevart, helhetlig plangrep gjør at området vurderes å ha samlet svært høy verdi.



Rød linje viser dagens bevaringsområde, ingen foreslåtte tilføyelser.

Bakgrunn/historikk

Området Huitfeldts gate omfatter de bebygde områdene vest og sør for Sykehuset i Vestfold avgrenset av Halvdan Wilhelmsens allé og jernbanesløyfen/ Slagenveien. Opprinnelig var området en del av byløkkene og området representerer byveksten som foregikk på løkkene rundt århundreskiftet. Adlers gate 33 er trolig våningshuset på gården som lå her tidligere. Datidens hovedveier til sentrum, Stenmalvegen, Valløvegen (HW allé) og Kaptein Hoff's allé ligger rett vest for området. Amtsygehuset mot øst ble oppført på andre halvdel av 1800-tallet og vokste utover 1900-tallet.

Omfang

Innenfor området er det totalt 179 boenheter fordelt på eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og enkelte bygg med 3, 5 og 6 enheter. I tillegg er det registrert 53 bygg uten boenheter (garasjer, uthus o.l.) Området er på ca. 66 daa., slik at dagens tetthet utgjør 2,7 boenheter/ daa. Det meste av bebyggelsen er SEFRAK registrert.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området har sammenhengende eldre villabebyggelse i hage med få nye tilføyelser. Stilartene varierer fra sveitserstil til jugend, stilblanding og nyklassisisme med en konsentrasjon av sveitserstil i nord og mer variasjon i de søndre delene. Dette sammenfaller i stor grad med utbyggingen av området fra slutt 1800-tall og frem til ca 1930. I nord er tomtene noe mindre, mens tomtene lenger sør er større.

Byggehøyder, takform

Bebyggelsen varierer mellom 1,5-2 etasjer. Takformer varierer etter byggets stilart. Det er eksempler på bratte saltak (sveitserstil og jugend), mansardtak (jugend), halvvalm (jugend og stilblanding) og valmtak (nyklassisisme).

Struktur og karakteristiske trekk

Bygningstypologi er bolig/villa plassert i hage. Flere deler av området viser en tydelig struktur med hageareal mot sør og hovedretning parallelt med terrengkoter. Jernbanen har styrt formen på gate og bygningsplassering sør i området. Overgang til offentlig vei/gate er grønne grøfter og rabatter med markering av grense med hekk og/eller gjerde.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Bebyggelsen er sammensatt av villa/eneboliger og flerfamilieboliger. Byggesaksarkivet viser eksempler på bygg oppført som tomannsbolig allerede ved byggeår. Enkelte eiendommer har også opprinnelige sidebygninger/uthus bevart.

Autentisitet

Miljøet oppfattes som autentisk, med bevarte originale materialer, arkitektoniske detaljer, uendrede bygningsvolum og sidebygninger. Områdets grønne preg med store trær, grønne grøfter og grønt areal inn mot husvegg er en viktig del av områdets autentisitet. Tilføyelser som er gjort i området er lite framtrædende.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyelser:

H.W. allé 3-5, Alléen og Adlers gate 31 og 33 Bebyggelsen i H.W. allé 3-5 er ikke med i avgrensningen, men utgjør en del av sammenhengende struktur med villabebyggelse bygget gjennom en lengre periode. Trærne i alléen bør sikres. Adlersgate 31 og 33 har autentisk og tidsmessig tilsvarende bebyggelse som oppfattes sammenhengende med området ellers.

Argument for avgrensning

Deler av bebyggelsen på nordsiden av alléen samsvarer med sørsiden, men gaten fremstår som en barriere. Videre nordover avtar autentisiteten og helheten, og selv om det finnes bygg med verdi er det naturlig å avgrense bygningsmiljøet ved H.W. allé. Tilsvarende gjelder søndre del av kapt. Hoffs allé.

For øvrig avgrenses området mot nyere og større bebyggelse ved sameiet i vest og mot sykehuset i nord og øst. I sør er jernbanen en naturlig avgrensning av området.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Høy samlet grad av autentisk struktur og bebyggelse gjør området lett lesbart og forteller om områdets historie som bynær villabebyggelse som oppstod under byens vekstperiode etter 1900.

Området har samlet høy bevaringsverdi.



Eksisterende bevaringsområde vist med rød linje, foreslåtte tilføyelser i blå stiplet linje.

Bakgrunn/historikk

Området Træleborg omfatter bebyggelsen i de første kvartalene sør for Slagenveien på Træleborg. Kart fra 1883 viser at området lå som en del av løkkene utenfor bysentrum, kun bestående av en enkelt gjennomgående gate nord sør og enkelte gårdsanlegg. De tidligere fabrikklokalene til papir-industrien som dateres til 1900-1915 ligger umiddelbart vest for området og viser at området ved etablering lå i utkant av byen.

Omfang

Innenfor området er det registrert totalt 413 boenheter. I tillegg kommer det 88 bygninger uten boenheter. En lav andel har en boenhet, ca 1/3 har to enheter og resterende fordeler seg på 3, 4 og 8 enheter. Området er på ca. 75 daa., slik at dagens tetthet utgjør 5,5 boenheter/ daa.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området er dominert av bebyggelse i sveitserstil, men det er også tidsmessig bebyggelse i jugendstil og historisme/stilblanding. Byggestil tilsvarer den man finner i område Huitfeldts gate nord mot HW allé, men bebyggelsen har hovedsakelig noe enklere utforming. I området er det også enkeltbygg fra perioden etter krigen. Utbyggingen av området startet i vest på begynnelsen av 1900-tallet og ble avsluttet i øst på 1920-tallet. Området fremstår som ferdig utbygd i det angitte tidsrommet. Historisk byggesaksarkiv viser at det opprinnelig har vært en høy andel tomannsboliger, men også enkelte eneboliger samt leiegård. Arkivet viser videre at bygg med tiden har blitt omgjort til eneboliger.

Byggehøyder, takform

Området har bebyggelse i 1,5-2 etasjer og med arker vendt mot omkringliggende gater.

Struktur og karakteristiske trekk

Gatene er utformet som et regelmessig rutenett der bebyggelsen hovedsakelig ligger som villa i hage. Grøfter og sideareal til vei er grønne og eiendomsgrenser mot vei er markert med gjerde/hekk. Unntaket er St. Olavs gate, der bebyggelsen har fasadeliv i grense mot gate og hvor det er asfalterte fortau langs gaten. Deler av enkelte tverrgater er også uten forhage mot vei, men her er grøfter kun unntaksvis asfaltert og ikke opparbeidet som fortau. Området fremstår som et tydelig bymessig villaområde, stedvis med klare byggelinjer mot vei.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960

Autentisitet

Området har en stor grad av bygninger med originale bygningsdetaljer som vinduer, panel og arkitektonisk detaljering. Bebyggelsen har lett lesbar opprinnelse, selv om enkelte bygg er endret eller av nyere dato. Enkelte bygg bryter med områdestrukturen, uten at dette har en utstrekning som preger området.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyer:

Vålegaten 14, Stavernngaten 2 - autentiske bygg, vegger i plassrom.

Svend Foyns gate 40, Stokke gaten 3 og 11 samt St. Olavs gate 48 og 49 - Lett lesbar eller svært autentisk bebyggelse, enkelte med høy kunstnerisk kvalitet. Byggene bør innlemmes i områdeavgrensningen.

Argument for avgrensning:

Området er stort, med glidende overgang mellom hovedvekt av bygg som oppleves autentiske og hovedvekt av bygg som i større grad har gjennomgått endringer. Avgrensningen er plassert i overgangen og favner et område som i hovedsak oppleves autentisk og lite endret.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

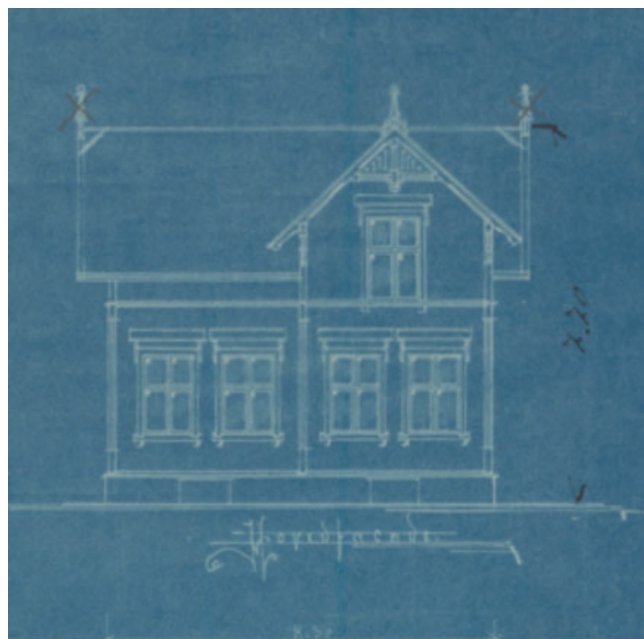
Områdets store utbredelse med tydelige bevarte originale trekk i struktur og bygningsmasse er uvanlig. Området har aldersverdi, historiefortellende verdi og forteller tydelig om byens vekst etter 1900. Selv om enkeltbygg i strukturen har lavere verdi pga. endringer, vurderes området som helhet å ha høy verdi. Samlet vurderes området til høy verdi

Gjestebed

Hage i sentrum. Rolig, men sentralt. Helhetlig tidstypisk bebyggelse fra begynnelsen av 1990 tallet. Grønne plasser. Barnevennlig. Flott trafo. Det er positivt at bebyggelsen har taktyper og høyde som er tilpasset området. Bra at området vurderes viktig i forhold til å ivareta kvaliteter og helhet.



Original fasade butikk og leiligheter
Meierigaten/ St. Olavs gate



Eksempel original fasade St. Olavs gate

Eksisterende bevaringsområde vist med rød linje,
foreslåtte tilføyer i blå stiptet linje.

Bakgrunn/historikk

Måkeveien ligger sørøst på Træleborg som det siste boligområdet før industriområdet i Træleborgveien i sør og Ringveien. Området ligger rett sør for Fredriksborg og er øyensynlig et av de siste områdene som ble bygd ut på Træleborg.

Omfang

Innenfor områdets foreslåtte avgrensning er det 25 boligbygg med totalt 135 boenheter. Området er på 31 daa, slik at tetthet utgjør 4,4 boenheter/daa. Avgrensningen følger av bebyggelsestype og omkringliggende gater.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området er bygget ut av boligbyggelaget i siste halvdel av 1950-tallet og på begynnelsen av 1960-tallet og består av 50-talls typebebyggelse for boligbyggelag i form av fire- og seksmannsboliger. Bebyggelsen ble oppført med dobbeltgarasje allerede på byggetidspunkt. Byggene er tegnet av arkitekter Bjonnes og Horntvedt tidlig på 1950-tallet. Opprinnelig var enkelte av byggene aldershjem. Det er enkel hovedform og knapp detaljering på bygningene, med enkle detaljer i arkitektur og materialbruk, noe som er karakteristisk for perioden.

Byggehøyder, takform

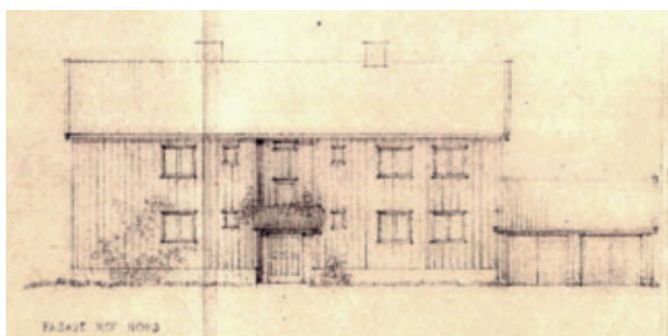
Bebyggelsen er gjennomgående oppført i to etasjer på markert grunnmur. Takform er hovedsakelig saltak med slak vinkel, men vest i området ligger også fire bygg med valmtak.

Struktur og karakteristiske trekk

Bebyggelsen er lagt med et forholdsvis stramt mønster iht. himmelretning nord-sør eller øst-vest og dermed delvis i varierende vinkler til omkringliggende gater. Bebyggelsen er trukket vekk fra gate slik at det oppstår arealer mellom gate og bygg. Grense mellom felles privat uteplass for det enkelte bygg og felles areal for alle er markert med hekk. Bebyggelsen har en forsiktig detaljering som samsvarer med tidsperiode og formål. På tross av at det gjennomgående er skiftet ut vinduer, er plassering og variasjon i vindusstørrelser og artikulering av inngangsparti ved bruk av symmetri, fortsatt tydelig. Det inntrukne inngangspartiet med liten luftbalkong over er et godt eksempel på periodens forsiktige detaljering. Atkomstsoner til bebyggelsen er tydelig markert.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Autentisitet

Byggelagets opprinnelig struktur og bebyggelsens formmessige uttrykk er fullt lesbar og bevart. Det er bygd på verandaer, terrasser og garasjer, og i et bygg er det foretatt en utvidelse/ forlengelse av bygget, men fasader mot gater oppleves i stor grad uten vesentlige inngrep og lesbarheten i området er i liten grad forringet. Området fremstår med et tydelig og helhetlig preg. Vest i området ligger fire bygg med valmet tak, et uttrykk for noe ønske om variasjon allerede på utbyggingstidspunkt og som dermed har noe annen utforming enn resterende, men fremstår som tidsmessig variasjon og hører til områdets helhet.



Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyelser
Ingen.

Argument for avgrensning

Avgrensningen omfatter et sammenhengende område utbygget av boligbyggelag i en begrenset periode. Omkringliggende bebyggelse er av annen type og overgangen oppleves markert og ensartet.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Boligbyggelaget har bevart opprinnelig struktur og bygningsuttrykk på en måte som gjør at det står som et tydelig eksempel på det uttrykk husbankens krav gav datidens boliger. Området har en historiefortellende verdi knyttet til boligreisingen etter krigen. Arkitekturen fremstår lett lesbar og området har få eller ingen tilføyelser som forstyrrer innrykket.

Området vurderes samlet å ha høy verdi.



Bakgrunn/historikk

Området er en ås/kolle med utsikt mot Oslofjorden øst i kommunen. Frem til utbygging av området lå dette som skog med bebyggelse mot sjøen og jorder mot nord og vest. Området er beskrevet av Vestfold fylkeskommune i forbindelse med kartlegging og vurdering av nasjonale- og regionale kulturmiljøer og inngår som et av utvalgte miljøer.

Omfang

Området består av 203 registrerte boenheter på 249 daa. Tettheten er da 0,8 boenheter/ daa. Avgrensningen følger av reguleringsplanene for Husvikåsen og Furukollen.

Områdepreg, utbyggingsperiode, type bebyggelse

Området er i hovedsak utført med frittstående eneboliger i hage, med unntak mot sør hvor det er atriumhus samt eneboliger i kjede/rekke. Bebyggelsen i sør rundt Reinveien har vært for Forsvarets personell. Tomtene er romslige og relativt flate og området ble bygget ut over ca. en tiårsperiode fra midt 60-tall til midt 70-tall. Det bærer preg av å følge tydelige planmessige grep.

Bebyggelsen hører stilmessig til etter-funksjonalismen og representerer en tidstypisk arkitektur med eksempler på svært høy kvalitet. Tidsepokens mørkebeisete panel dominerer fortsatt området, selv om det også finnes innslag av farger og hvitmalt overflater i dag.

Forsvarets bebyggelse (1964) er utført som kjedete boliger/ rekkehus og vertikaldelt tomannsbolig. Bebyggelsen er typehus fra Forsvarets bygnings-tjeneste.

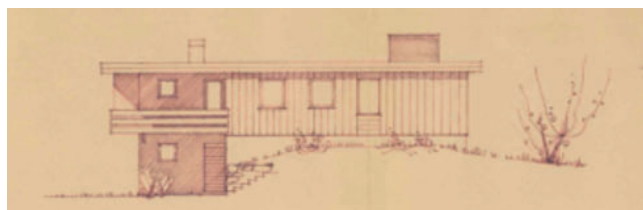
Området har gjennomgående grønt preg. Særdeles karakteristisk er den gjennomgående forsiktige behandlingen av naturlig terreng der koller og fjell i dagen er bevart og integrert i opparbeidete hager.

Byggehøyder, takform

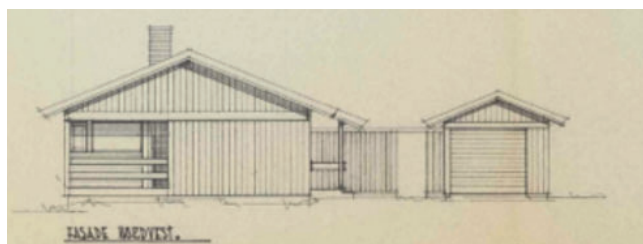
Bebyggelsen er gjennomgående lav, i hovedsak begrenset til en etasje med flate tak eller slake saltak. Dette er i tråd med områdets planbestemmelser. Unntaksvis finnes det hus i to fulle etasjer, hovedsakelig der terrengfall tillater underetasje lagt inn i terreng.



Norge i bilder, flyfoto fra 1960



Eksempel Øvre Vargvei



Eksempel Nedre Vargvei

Struktur og karakteristiske trekk

Reguleringsplanene gir gode føringer for eksisterende bebyggelse i form, størrelse, plassering og også føringer for vegetasjon. Farger skal i henhold til planen godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen er ordnet etter fire prinsipper, der himmelretning nord-sør (alternativt øst-vest) er mest representert og bebyggelsen blir liggende med varierende vinkel mot et svingende gateløp. Dette er visuelt aller mest tydelig der bebyggelsen ligger i yttersving. I kvartalet som avgrenses av Bjørneveien-Rådyrveien-Øvre Vargvei-Simlevei ligger boligene parallelt med terrengkotene. I områdets ytterkanter ligger bebyggelsen orientert langs gateløp. Enkelte bygg er kun plassert i forhold til egen tomt. Bebyggelsen omkranses av furukledde koller og skog. Hus på tomter med terrengfall er terreng-tilpasset uten store terreng-inngrep og slik at naturlig høydeforskjell tas opp med sokkel mot en side ved behov og utgang til terreng fra hovedplan. Sekundærfunksjoner som garasjer er i hovedsak integrert i eller planlagt sammen med hovedbebyggelsen og følger samme formspråk.

Autentisitet

Området fremstår som helhetlig og godt bevart, hvor både struktur og bebyggelse i hovedsak er ivarettatt i tråd med planens intensjon og hvor bebyggelsen fremstår som lesbar fra byggeår. Forsvarets bebyggelse representerer et godt bevart uttrykk for en bygningstype og funksjon som har vært svært vanlig og omfattende utbygget av Forsvaret i perioden etter Andre Verdenskrig.

Områdeavgrensning

Foreslåtte tilføyesler/kutt
Ingen.

Argument for avgrensning

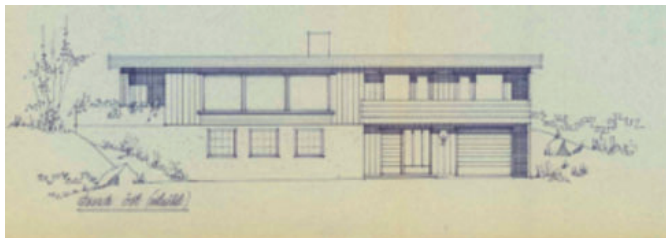
Området omfatter et område med bebyggelse fra 1970-tall der bygninger og vegetasjon er godt bevart. I nord er bebyggelsen utenfor området mer sammensatt. I nordøst er det et markant skille i Nedre Vargvei, der området vest for veien har stor grad av uendrede bygg, hager og store trær, mens området øst for veien er uten store trær og med større grad av endringer og nyere innslag i bebyggelsen.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Området har stor grad av autentisitet og er et eksempel på et godt planlagt boligområde fra 1970-tallet. Enkelte eksempler på bygg med høy arkitektonisk verdi og store estetiske verdier i områdets nennsomme bearbeiding av terreng og tilpasning av bygning til terreng. Området vurderes samlet til høy verdi.

Gjestebud

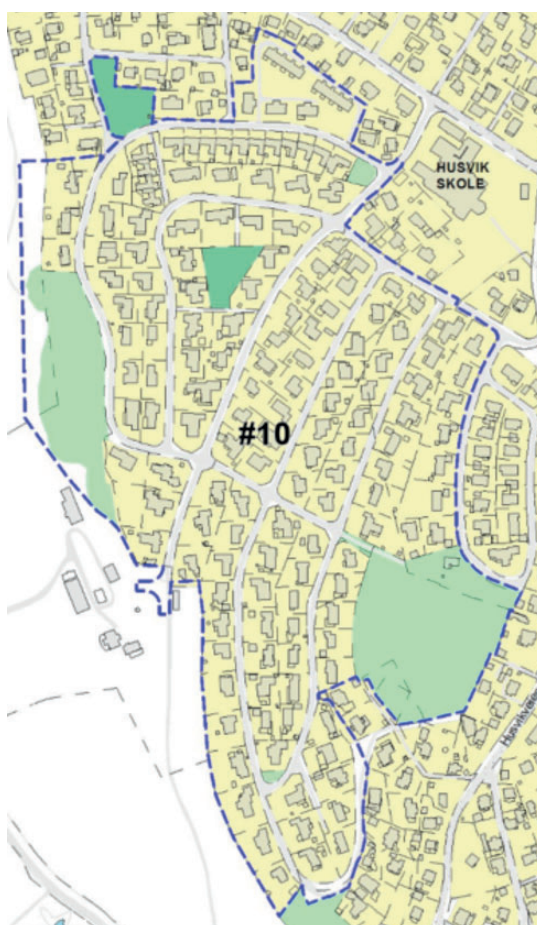
Vegetasjon med trær. Blandet arkitektur, i hovedsak eneboliger som er tilpasset terrenget. Ikke inngjerding men beplantning som avgrenser. Det ønskes ikke fortetting med flere boliger på tomtene eller påbygg i høyden. Et utsagn som dekker mye er: *Her kan jeg tenke meg å bo.*



Eksempel Furukollen



Furukollen



Foreslått avgrensning.

BYGGESKIKKVEILEDER FOR TØNSBERG

Dokumentet tar for seg viktige trekk ved Tønsbergs verneverdige bebyggelse og beskriver forhold som er viktige å ivareta for å opprettholde de kulturhistoriske verdiene bebyggelsen og områdene representerer. Først utdypes hva som ligger i begrepet struktur og hvordan man bør forholde seg til disse. Deretter gis en innføring i prinsipper for vedlikehold og istandsetting av bebyggelsen etter kulturvern faglige prinsipper. Til slutt gis en oversikt over de ulike stilperiodene som er representert i bebyggelsen og hva som karakteriserer denne.

Innholdsfortegnelse

Struktur.....	56
Materialbruk	57
Fargebruk.....	57
Tilbakeføring	58
Om hierarki mellom bygningstyper	59
Tilbygg/påbygg.....	59
Oppløft - arker.....	60
Veranda, balkong, overdekket uteplass.....	61
Garasjer.....	60
Sveitserstil (1860 - 1930).....	61
Dragestil, jugendstil (1910 - 1935)	62
Stilblanding - historisme (ca. 1910 - 1935)	63
Funksjonalisme, "Funkis" (ca. 1930 - 1940)	64
Husbank ca.1945 - 1970	65
Etter - funksjonalisme (ca. 1965 - 1980).....	66
Vidjeveien 1984	67
Kilder til mer informasjon.....	68

Struktur

Når vi snakker om et områdes struktur, handler det om gjennomgående prinsipper for hvordan tomtene innen et område forholder seg til gater og hvordan byggene forholder seg til tomt og omgivelser. Der byggene er plassert med en bestemt møneretning, i forhold til tomt, vei eller himmelretning, eller med en fast avstand til vei, er dette et viktig preg å videreføre.

I tillegg har mengden grøntareal, forholdet mellom bygningsvolum og "pauseareal" mellom byggene betydning for opplevelse av områdene. I villaområder er det gjennomgående høy andel grøntareal på tomt og langs vei i forhold til harde overflater. Boligene er plassert med avstand til eiendomsgrense og med grøntareal (plen/ hage) mellom grense og hus. Markering av eiendomsgrense med gjerde eller hekk, er i tillegg til estetiske kvaliteter, elementer som understreker strukturen og som er viktige å videreføre.

Viktige strukturtrekk villaområder:

Det er ett hovedvolum på eiendommen; boligen. Sekundære bygg (garasjer/uthus/etc.) er mindre, både i grunnflate og høyde. En stor andel av ubebygd areal på tomtene er grønt (plen/hage) og ikke grus eller harde overflater. Avkjøringer er markerte og flyter ikke utover langs gateløpet. Hver tomt har én avkjøring. Areal mellom hus og grense mot vei er grønt hageareal.

Bebyggelse i eiendomsgrense mot gate:

I eldre sentrumsområder ligger bebyggelsen på linje i eiendomsgrense mot gate/fortau. Der dette er gjennomført langs et gateløp er det et viktig preg å videreføre. Gjelder for eksempel enkelte gateløp på Træleborg.

Der det derimot ikke har vært byggelinje mot gate er det viktig at areal mellom hus og eiendomsgrense ikke omgjøres til harde overflater uten markering av grense, da dette kan endre områdets preg markant.

Viktige strukturtrekk borettslag:

I borettslagene er ofte privat areal på bakkeplan nær boligen markert, mens fellesarealer som oftest er åpne grønne arealer plassert sentralt mellom boligene.

Byggene er like og ved behov for endringer bør det tilstrebes å finne løsninger som kan videreføres på alle bygg.

Viktige strukturtrekk generelt:

Der det er tradisjon for å markere eiendomsgrense med hekk eller gjerde er dette viktig å ivareta og videreføre, spesielt mot vei. Enkeltavvik fra dette kan føre til stor forringelse av oppfattelse av helhet i strukturen/området.

Store trær er viktige kvaliteter som i stor grad setter preg på et område.

Grønne grøfter - Der det er grønne arealer på siden av veien får veien en smalere visuell profil. Vei setter mindre preg på områder der grøftene er grønne.

Eksempler på forståelse av struktur:



Villaområder: Ett hovedvolum på hver eiendom, stor andel grønne arealer, markering av eiendomsgrense med hekk/gjerde, store trær, grønne grøfter. De grønne hagene henger visuelt sammen, og der dette punkteres med omfattende harde overflater påvirker det områdepreget sterkt. Bebyggelsens viktigste sider henvendt mot gate og mot sør.



Bygg plassert på linje langs grense mot vei/fortau.



Orange: bygg med lengderetning øst-vest. Blå: bygg med lengderetning nord-sør. Linjene markerer eksponert side.



Rødt: bygg plassert parallelt med koter. Blått: bygg plassert nord-sør. Grønt: bygg plassert parallelt med gate. Innkjøringer til hver eiendom understreker bygningsretninger.

Materialbruk

Generelt ønsker man på gamle hus å opprettholde originale materialer så langt det er mulig. Disse har kildeverdi og forteller om eldre fargebruk, håndverkstradisjoner og metoder. I tillegg er materialene ofte tettvokste og av høy kvalitet som gir det lang holdbarhet.

Generelt kan man si at man bør bruke naturmaterialer og materialer og profiler som var tilgjengelige den gang huset ble oppført.

Profilert panel var tidligere alltid høvlet og på hus oppført før andre verdenskrig bør det derfor alltid benyttes høvlet panel.

Unntaket er gamle, uinnredete uthus hvor det ofte ble benyttet enklere utforming og hvor uhøvlet og uprofilert panel kan være riktig å benytte.

Trelasthandelen har i dag et godt utvalg av panel og listverk fra forskjellige stilperioder som lagervare.

Også på tak bør original takteking videreføres. Der det allerede er skiftet taktekke og man ikke vet hva som opprinnelig ble brukt kan man som hovedregel benytte vanlig uglassert, enkeltkrum tegltakstein. Svart glasert teglstein har, med noen unntak, bare vært brukt på offisielle praktbygg. Ofte har skifer vært et foretrukket taktekke i de tilfeller der man ikke opprinnelig valgte teglstein, men kun for bygg oppført etter at jernbanen kom til Tønsberg.

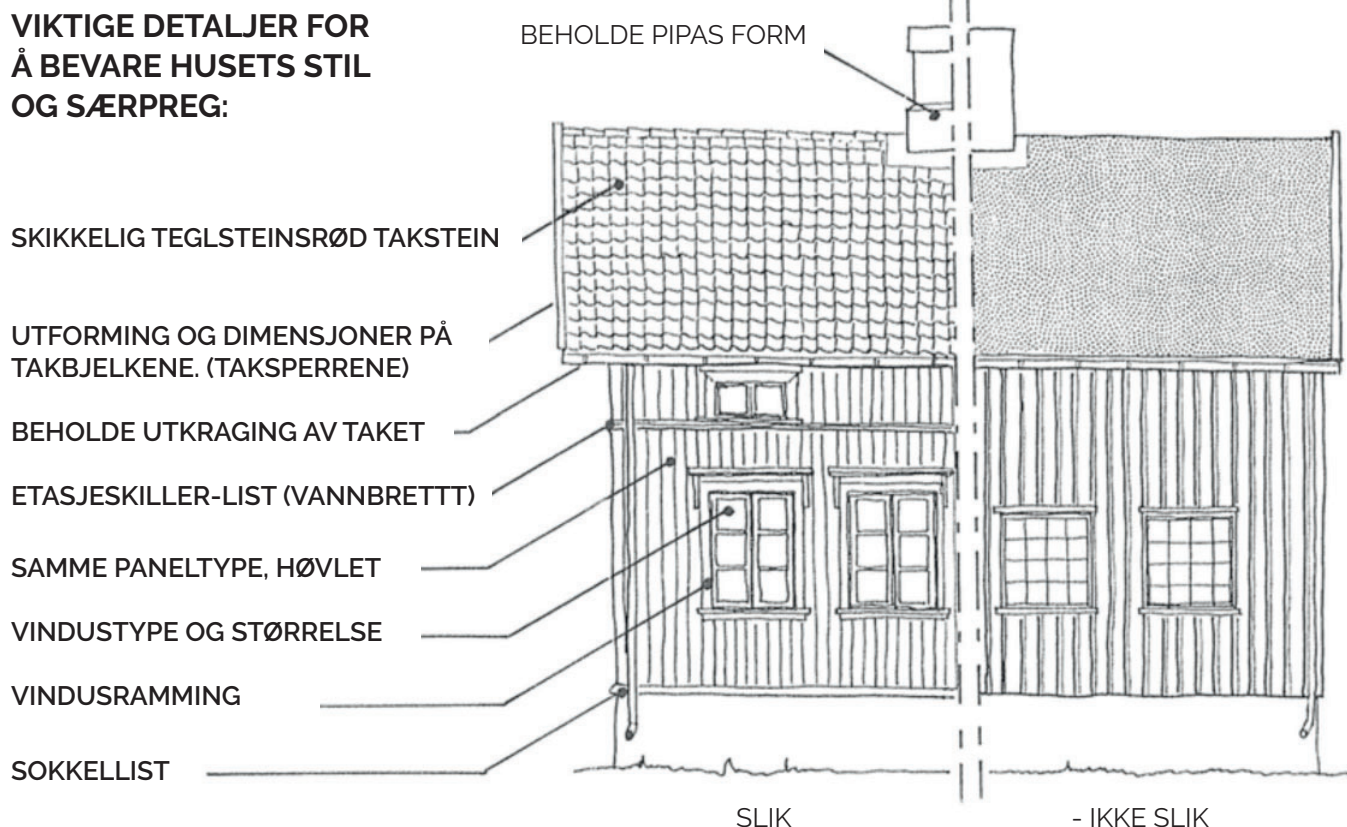
Fargebruk

På lik linje med at stilarter har skiftet preg har fargesettingen endret seg. Forskjellige stilarter har hatt ulik fargesetting som understreker arkitekturen og det oppfordres til å benytte tradisjonell fargesetting for den aktuelle byggeperioden for bygget av verneverdig bebyggelse.

Tradisjonelle farger vil i praksis si et stort spekter innen natur- og jord-fargene samt varianter av oker, engelsk rødt, avdempede blå og grønne farger, kalksteins- og sandfarger, gråtoner og hvitt. Sterke "skrikende" farger bør ikke benyttes. F.eks. kanarigult, skarpe lilla, grønne, oransje og rosa farger. Maling: Dersom utvendig panel er gammelt har det sannsynligvis vært malt med linoljemaling, og bør males med det også fremover. Dersom panel skiftes på verneverdige bygg, bør ny overflatebehandling være av samme type som tidligere, maling der det var maling og beis der det tidligere var benyttet beis.

Gode råd om fargesetting av hus etter stilart kan man finne i boken «Gamle trehus» av Drange, Aanensen og Brønne.

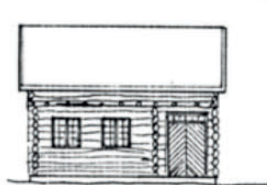
VIKTIGE DETALJER FOR Å BEVARE HUSETS STIL OG SÆRPREG:



Ved behov for utskifting bør man sørge for å ikke forringe den detaljrikdommen som ligger i opprinnelig utførelse. Utskiftninger bør derfor utføres som gode kopier der man ikke utelater de- taljer eller legger til andre elementer.

Tilbakeføring

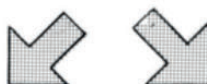
Når et hus skal form- og stilmessig repareres eller tilbakeføres, bør man bruke originale byggetegninger som referanse. Der det har skjedd store endringer og tilbakeføring til opprinnelig utseende ikke er aktuelt eller der det ikke finnes kildemateriale bør man ta utgangspunkt i den hovedform huset har fått i dag.



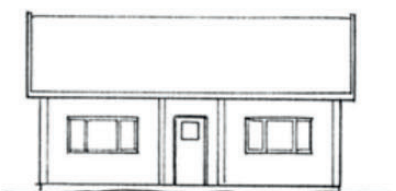
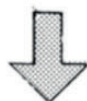
1750 Opprinnelig hus
Tømmervegg



1830 Tilbygg. Panel med novkasser
Empire-vinduer



1910 Huset
får sveitser-
stilvinduer



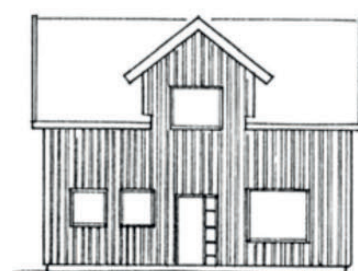
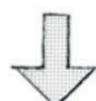
1950 Funkisvinduer og dører



1993 I dette tilfellet er husets hovedform fra 17-1800-tallet. Funkisvinduene passer ikke og sveitserstilvinduene er for høye. En bør derfor velge empire eller bakrokk/rokoko-stil alt etter smak og øvrige detaljer på huset og omgivelser.



1910 Huset bygges
på til 1,5 etasje,
sveitserstil



1975 Etterisolering.
Vippevinduer
Tømmermannskledning

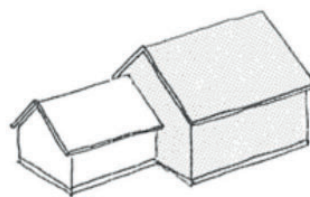


1993 Her er husets hovedform en typisk sveitserstil-form. Huset bør derfor tilbakeføres til sveitserstil.

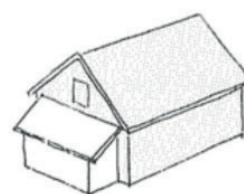
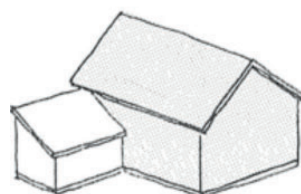
Om hierarki mellom bygningstyper

Tidligere var det et klart hierarki mellom bygninger på en eiendom. Boligen var mest forseggjort og mest påkostet, mens sidebygninger og uthus gjerne hadde enklere utførelse og saltak eller pulttak. Sidebygninger og nye sekundærbygg bør videreføre dette.

Det var vanlig å gjenbruke vinduer og dører fra hovedhus på uthus. Det kan derfor finnes eldre bygningsdeler i uthus. Ofte hadde uthus også annen fargesetting enn hovedbygning. Rødt og oker har vært mye brukt, da det var billige malinger. Hvitt og blått var de dyreste fargene frem til 1900-tallet.



Tilbygget er lagt i forlengelse av huset, men er lavere og smalere enn huset



Tilbygget er lagt som et uthus på baksiden av bygget

Tilbygg/påbygg

Vanligvis er det vanskelig å bygge på et eldre, velproporsjonert hus uten at husets karakter og utseende blir svekket. Behovet for å bygge på bør derfor overveies nøye. (Plassbehovet kan ofte løses innenfor byggets rammer ved å ta i bruk loft eller bytte om rommenes bruk.)

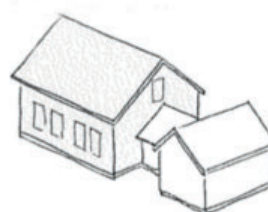
Hovedprinsippet ved en påbygging må enten være at husets proporsjoner etter ombygging ikke er vesentlig forandret, eller at husets opprinnelige hovedform kommer klart fram også etter ombyggingen. I så måte er det viktig at en oppfatter hjørnene på det opprinnelige huset. Det betyr at tilbygg bør trekkes litt vekk fra hjørner, slik at husets opprinnelige hjørner og kanter er frie.

Tilbygg bør plasseres slik at det gjør lite utav seg eller er lite synlig. Den enkleste måten å oppnå dette på er å plassere tilbygg på minst eksponerte/synlige side av huset.

Eventuell utvidelse bør skje med samme formmessige "grammatikk" som det eksisterende huset. Dvs. samme "stil" med samme takvinkel, vindustype, panel og detaljer.

Tilbygg må ikke bli for stort i forhold til huset. Hvis utvidelsesbehovet er stort, kan det være en løsning å bygge en ny "sidebygning" ved siden av, enten et frittstående hus eller forbundet med et mindre mellombygg.

Mellombygget bør da trekkes noe tilbake fra hovedfasaden, slik at hovedformen fortsatt blir lesbar. I slike tilfeller kan det nye bygget ha sin egen stil, så lenge denne er i harmoni (slektskap) med det opprinnelige både i form, material og fargebruk. En annen løsning som bør vurderes er å bygge om eventuelle uthus.



Tilbygget er bygget sammen med huset med en mellomgang. Er aktuelt der det er behov for større tilbygg, for at opprinnelig form skal være lesbar.



Det er gesimshøyden som avgjør om et hus virker høyt, ikke så mye mønehøyden.

Oppløft - arker

Nye oppløft/arker bør ikke gjøres for store, hverken høyde eller bredde. (Maks. 1/3 av takflatens lengde.) Valg av oppløft eller ark må sees i sammenheng med husets arkitektur og hva som var vanlig å benytte til stilarten ved byggetidspunkt.

Oppløft og arker bør trekkes et par stener ned fra mønet, slik at de underordner seg som et sekundært tilbygg og slik at opprinnelig takform fortsatt blir tydelig. Noen ganger kan det være bedre med to små oppløft i stedet for et stort. Store oppløft kan lett dominere hele bygget og ødelegge bygningens form og proporsjoner.

En "rolig" takflate på et hus er som regel viktig for husets utseende, og behovet for å lage et nytt oppløft bør derfor vurderes nøye. Et alternativ kan være takvindu, men også disse vil påvirke byggets opprinnelige form og bør plasseres med omhu og begrenses i antall. Plassering, antall og størrelse på takvinduene må tilpasses huset, og bør først og fremst godtas der det er lite synlig.

Veranda, balkong, overdekket uteplass

I tilknytning til verneverdig bebyggelse bør uteplass primært legges på bakkeplan.

De eldste husene hadde ikke verandaer, men gjerne en opparbeidet uteplass på bakkeplan, evt. ved at terrenget ved bygget ble planert eller hevet noe. De første verandaene kom med sveitserstilen og hadde begrenset størrelse.

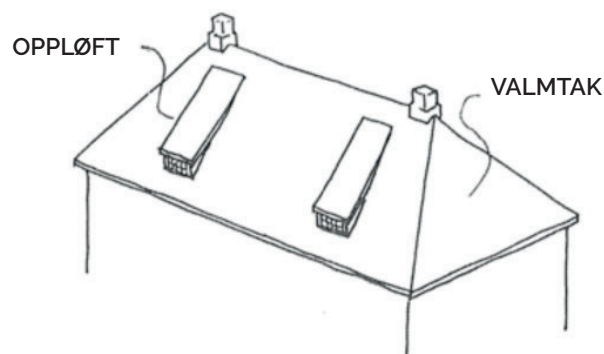
Nye verandaer og balkonger endrer i stor grad et byggs slette fasader og utforming av nye balkonger/verandaer i tilknytning til verneverdige bygg er krevende å få til på en måte som ivaretar byggets historiske preg.

På alle verneverdige bygg bør man velge løsninger som fantes ved byggetidspunkt og utforme eventuelle verandaer i tråd med byggets arkitektur. Opprinnelige balkonger bør ikke utvides hverken i lengde eller dybde, da dette kan endre proporsjonene i hele fasaden på en uheldig måte. Hovedprinsipp om å plassere nye tiltak på minst eksponerte side gjelder også for dette. Det vil i de aller fleste tilfeller være viktig at nye tiltak begrenses i størrelse.

En løsning kan også være å legge overdekket uteplass i tilknytning til sekundær bebyggelse i form av svalgangsløsninger.

Garasjer

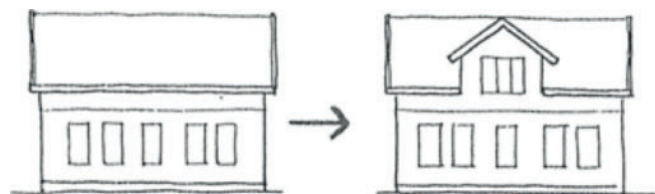
Nye garasjer bør utformes med formspråk som uthus i områder utbygget før andre verdenskrig. Garasjer bør ikke konkurrere med bolig i høyde eller volum, men underordne seg som en sekundær bygning. I områder utbygget etter at bilen ble allemannseie bør nye garasjer utformes i tråd med boligens arkitektur. Dobbeltgarasjer må utformes med omhu slik at de ikke blir for store og visuelt "konkurrerer" med boligen i volum eller størrelse.



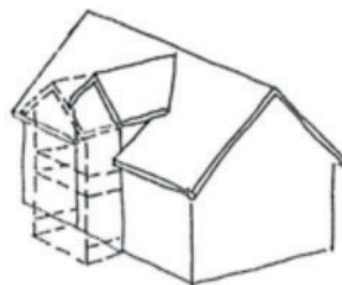
Oppløft inntrukket fra gesims



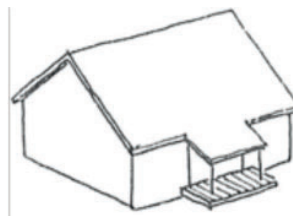
Oppløft i vegglivet



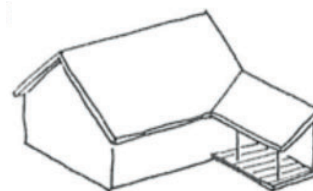
Ark plassert symmetrisk i fasaden.



Ark trukket ut til balkong



Svalgangsløsninger

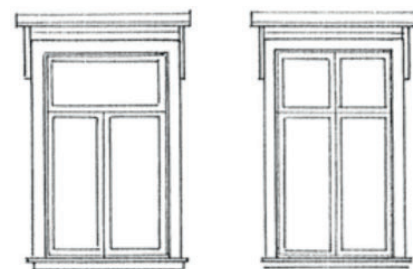


GARASJE M/ SVALGANG

Sveitserstil (1860-1930)

Sveitserstilen fikk en enorm utbredelse og popularitet i hele landet. Spesielt vindusomrammingen ble populær. Stilen er rik på detaljer og et samspill mellom konstruksjon og dekorasjon. Dvs. konstruktive elementer som bjelker o.l. ble brukt og utformet som et dekorativt element. Stilen kjennetegnes ved utskjæringer og knipling-lignende ornamenter i tre.

Karakteristisk er høye, lett skrånende grunnmurer, stor etasjehøyde, stort takutspring, større og høye vinduer, kraftig vindusomramming, korsformete vinduer, dekorerte og utskårne bjelkerender og stolper, rikt profilert listverk og paneler. Nye elementer er også verandaer og bislag med utskårne rekkverk. Mange verandaer hadde glassfelter med farget eller dekorert glass.



T - POST

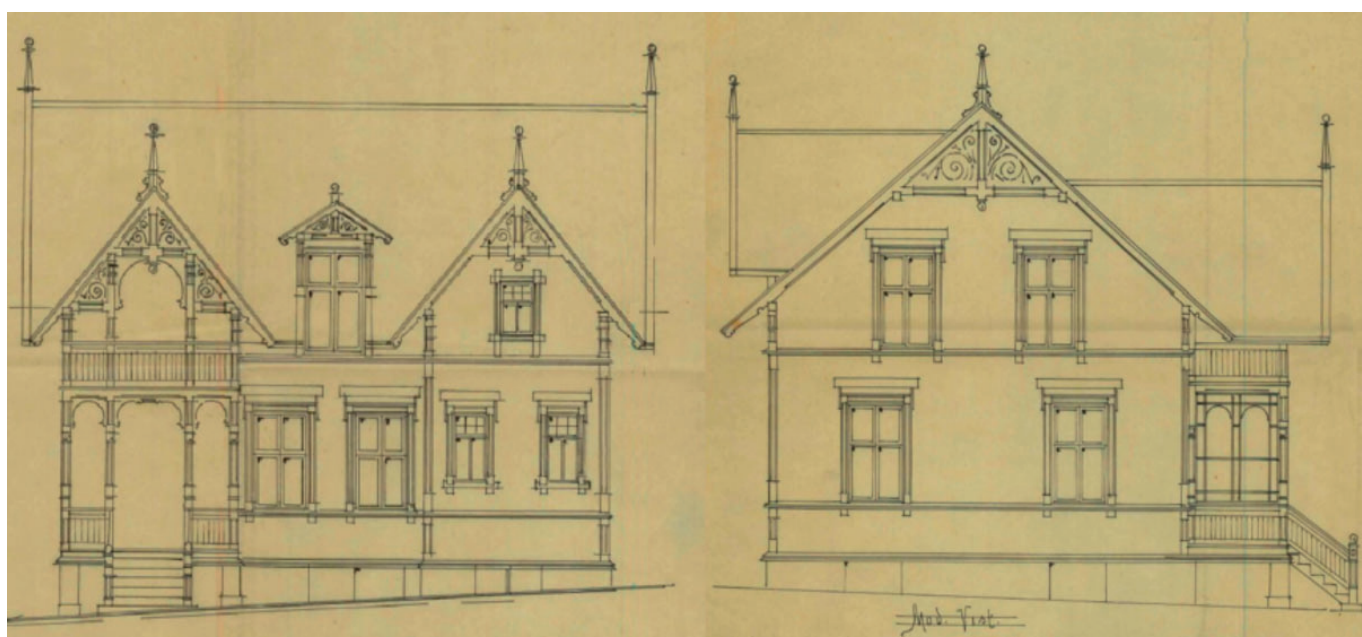
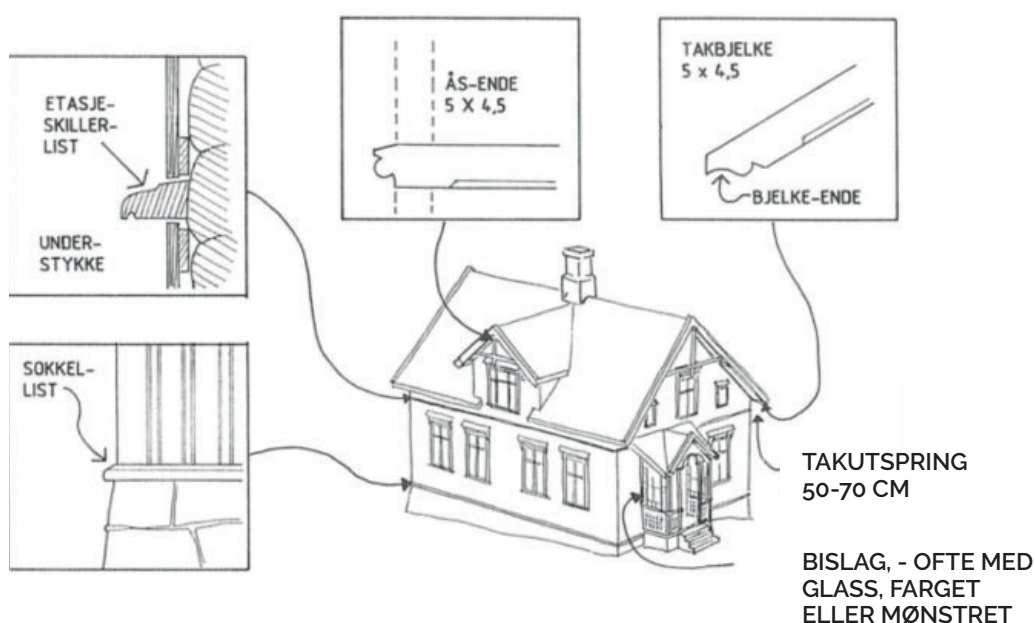
KRYSS - POST



3 - FAGS KRYSS POST



INNGANGSDØR



Sveitserstilen kjennetegnes ved sine kniplingslignende dekorasjoner. Verandaer bygges som en integrert del av arkitekturen. Magnus Lagabøtes gate 3 (1905)

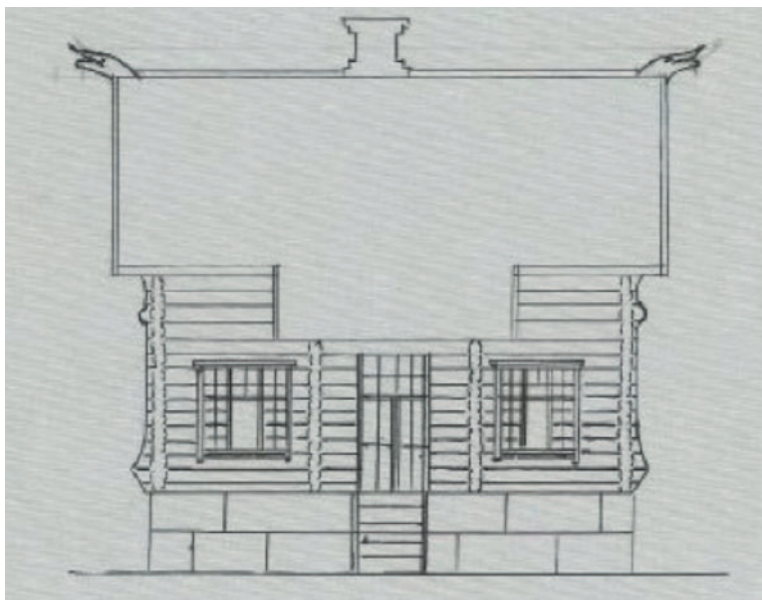
Dragestil, Jugendstil (1910-1935)

Disse stilretningene var på moten samtidig og områder bygget ut i dette tidsrommet inneholder gjerne bygg i forskjellige stilarter.

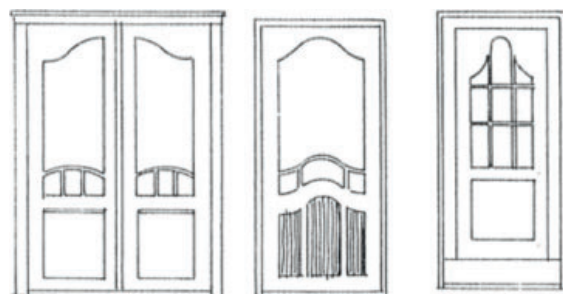
JUGENDSTIL Stilen prioriterte det utseendemessige og "vakre" og la vekt på krevende håndverksmessige detaljer. Stilen hadde forbilder i organiske former, buede linjer og avrundede hjørner som særlig kommer til uttrykk i murarkitekturen. I trearkitekturen utvikles stilen videre fra Sveitserstilen. For første gang ble glassrutene i vinduene gjort mindre av utseendemessige årsaker. "Jugendvindu" ble populært og også brukt i de andre stilretningene på denne tiden. Typisk er også takformen mansardtak med vinduskarnapper, lite takutspring og innkasset gesims. Enkelte hus hadde svart, glasert teglstein eller skifer som takteking.

DRAGESTILEN var en nasjonalromantisk utgave av Sveitserstilen. En relativt forsiktig variant av stilen holdt seg enkelte steder helt fram til krigen. Typisk for stilen er takryttere (utskårne bord på mønet), utskjæringer med drager og «norrønt preg» og dekorative elementer hentet fra stavkirker. Ofte tømmerlignende, liggende panel og felter med panel i 45 graders vinkel. Bratt takvinkel, ofte tekktet med skifer.

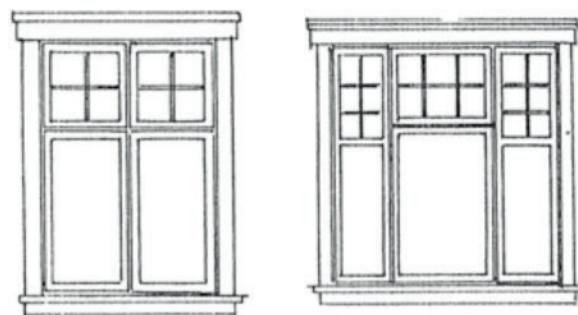
Dragestil, Jugendstil og Sveitserstil fra rundt århundreskiftet kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille fra hverandre da man gjerne har hentet elementer fra flere stiler og brukt det på samme hus.



Grevinneveien 9 (1913) var et dragestilsbygg før ombygging til sveitserstil i 1919. Lengre hoder på lafteknutene ved etasjeskillet er karakteristisk for stilen. Det samme gjelder dragehodene på mønet.



Forskjellige typer jugendstilvinduer og dører



Rodesgate 4 (1917), en påkostet og ekstravagant utgave av jugendstilen.



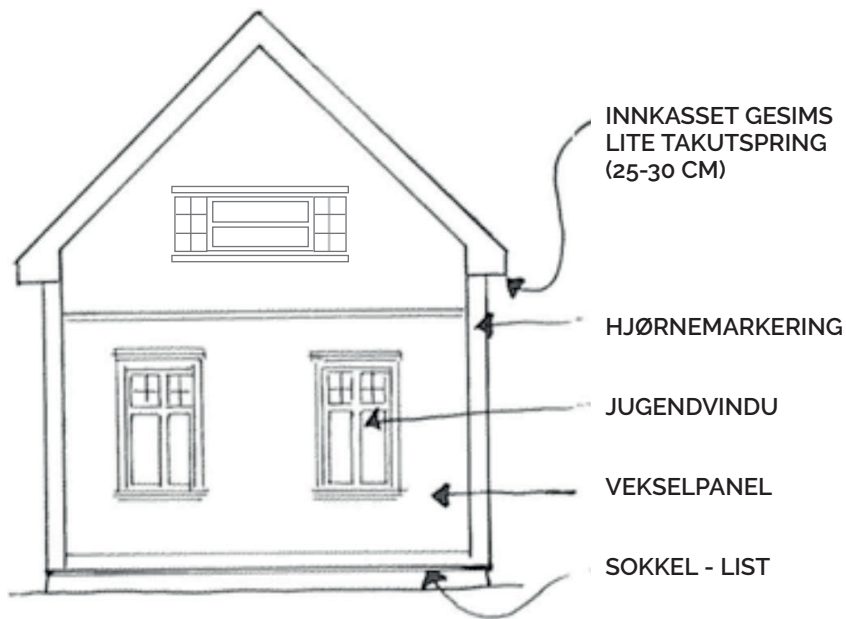
Med jugendstilen fikk mansardtaket sin renessanse. Eksemplet viser en relativt vanlig utgave av jugendvillaen.

Stilblanding - historisme (ca. 1910- 1935)

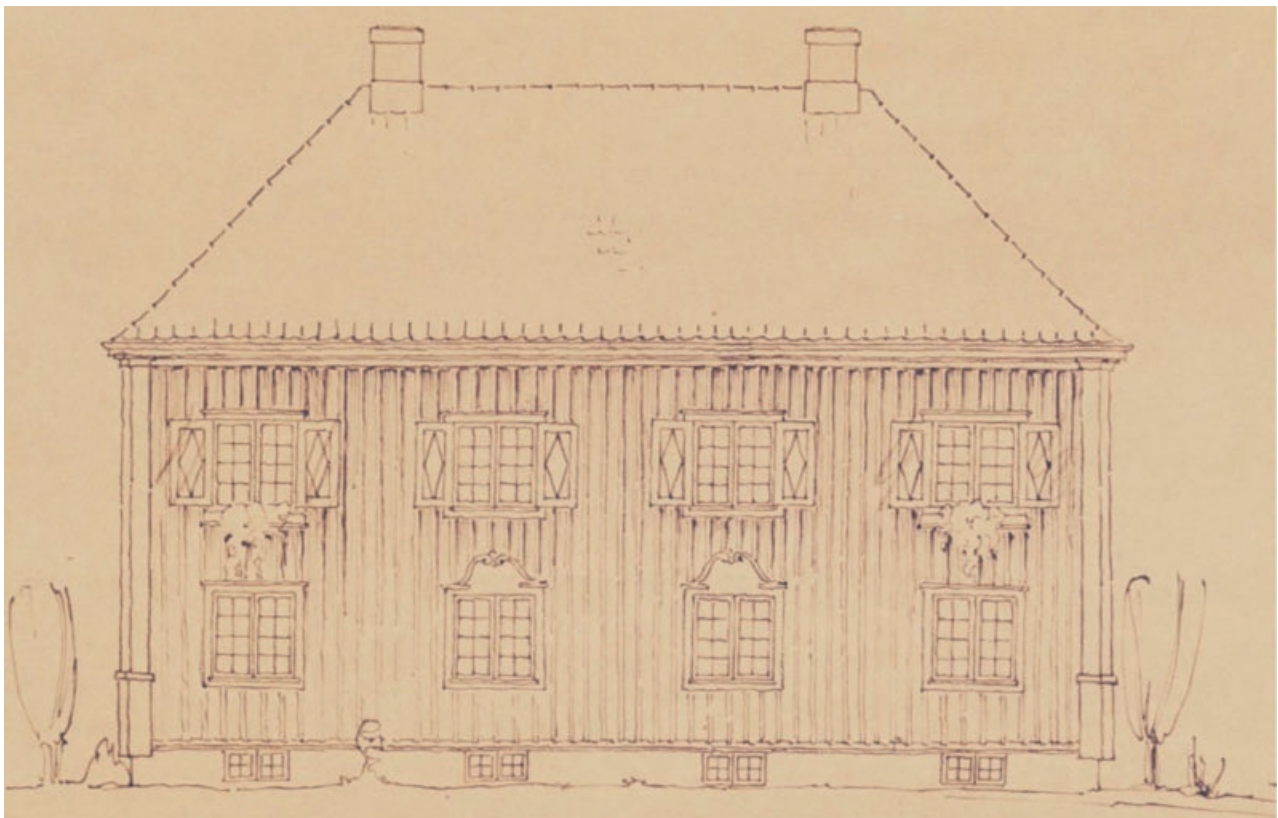
Etter unionsoppløsningen i 1905 var man på jakt etter "det Norske". I trehusene fra perioden kommer dette til uttrykk i fasader sammensatt av elementer fra forskjellige stilperioder til et nytt uttrykk.

Husene kan gjerne ha vinduer i klassisisme i andre etasje og jugendvinduer i første etasje. Kombinasjon av liggende og stående kledning med kraftig markering av etasjeskille i fasaden er nytt for perioden. Mindre bolighus har gjerne bratt saltak, evt. med oppløft og lite takutstikk.

Gode eksempler fra Tønsberg er Enggaten og med stilpreg fra nybarokk og klassisisme



Enebolig i stilblanding. Klassisismevinduer i andre etasje, jugendstilvinduer i første etasje, bratt takvinkel, markerte hjørner, etasjeskille og sokkellist



Enggaten (1919) er et godt eksempel på en flermannsbolig i stilblanding mellom klassisisme og barokk. Det store helvalmede taket med tannsnittfrise under takutstikkene, de symmetriske fasadene er hentet fra klassisismen. En del av utsmykningen, bl.a. de utskårne og buede vindusomrammingene henter sin inspirasjon fra barokken.

Funksjonalisme, "FUNKIS" (ca. 1930-1940)

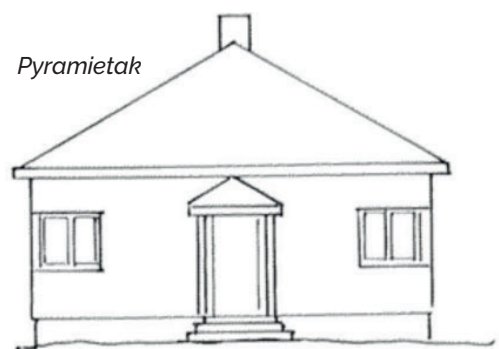
Stilen "avskaffet" all ornamentikk, pynt og forbilder fra tidligere tider. Bygningenes utseende skulle uttrykke nåtid og framtid; -det "moderne" ble et ideal. Likevel videreføres virkemidler som symmetri fortsatt. Stilen la vekt på de funksjonelle krav og tilstrebet enkelhet og nøkternhet.

I utforming av byggene benyttes grunnleggende geometriske former i kombinasjon, til og med runde/sylinderformede bygningsformer. Svært karakteristisk fra perioden er villa med kvadratisk grunnflate og pyramidetak med slak vinkel

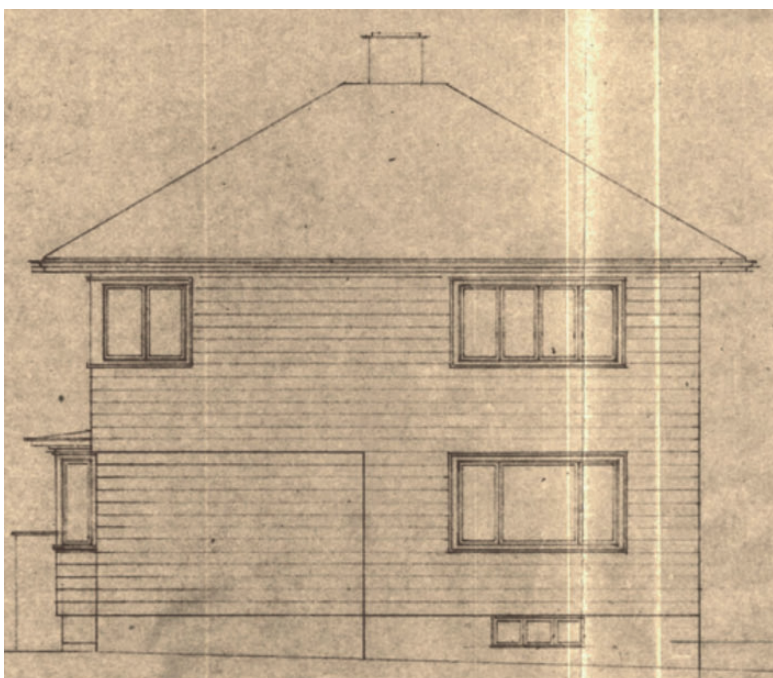
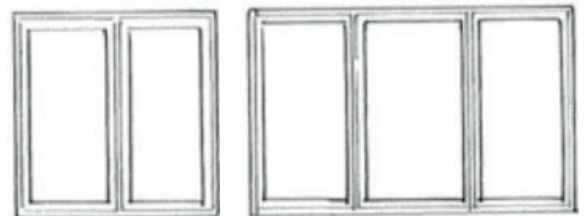
Typisk for stilen: flate tak, svakt hellende pulttak eller slake, helhvalmede tak. Liggende vestlands-panel, eller pusset mur. Vinduene hadde kvadratisk eller horisontalt preg, ofte satt etter hverandre i bånd.

Tofags- og trefagsvinduer.

Vinduene ble ofte plassert i hjørnet.



Funkis-hus



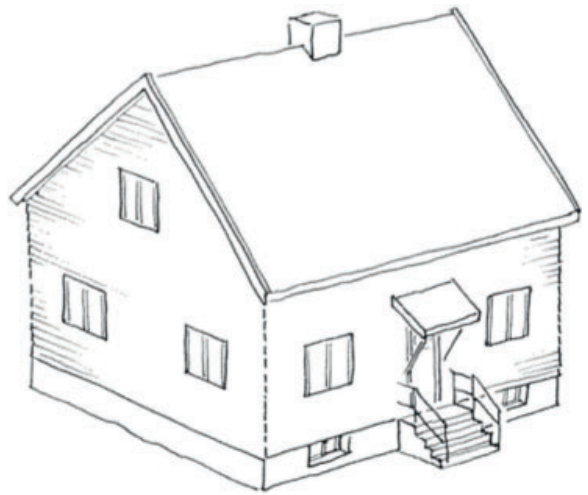
St Olavsgate 44C (1933) Er en typisk funkisbolig i tre. I fasadene er det benyttet liggende panel, delt inn i felt der en del av fasaden ligger noen cm lenger inn. Vinduer har liggende eller kvadratisk format og er plassert mot hjørne og asymmetrisk i fasaden.

Veranda i andre etasje er integrert i bygningskroppen. Trapp og takoverbygg over inngangsparti er svært minimalistisk, både i uttrykk og konstruksjon

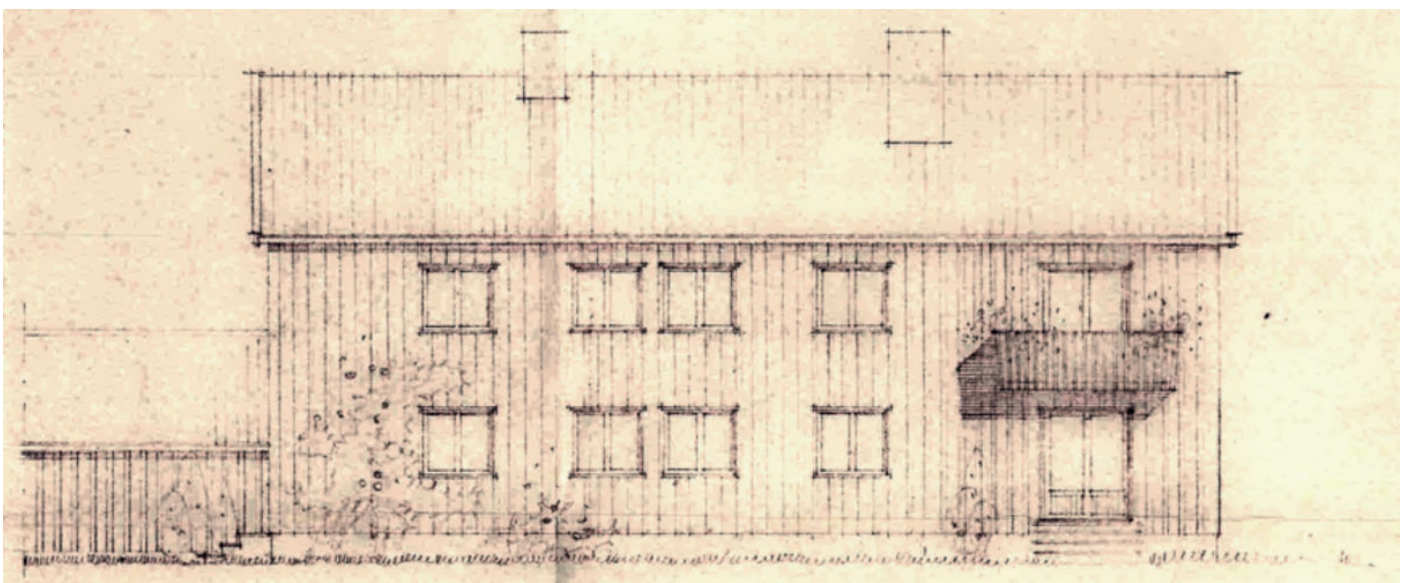
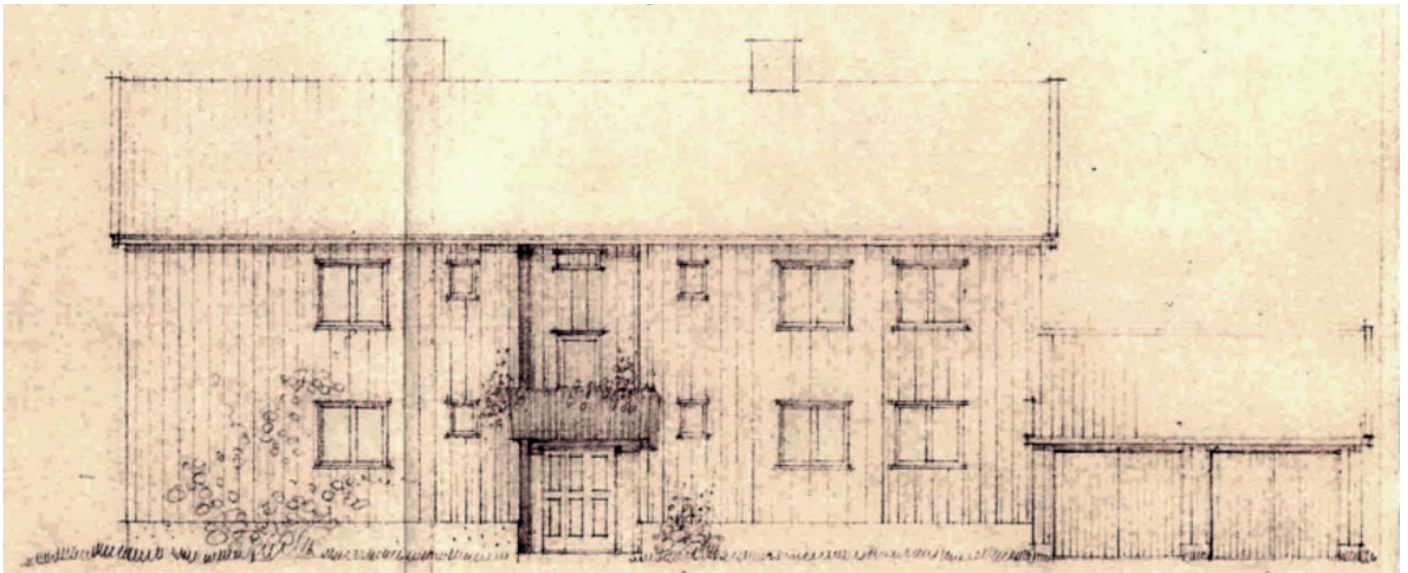
Husbank ca. 1945- 1970

Etter krigen ble arkitekturen mer nøktern. Bakgrunnen var husbankens krav og materialknapphet kombinert med stort behov for boliger etter krigen. Stilen viderefører flere elementer fra funksisstilen, men er enklere og har som regel brattere takvinkel. Den første tiden videreføres funksisvinduet, men blir etter hvert erstattet av husmørvinduet. Byggene har ofte høy grunnmur (kjeller) med betongtrapp foran inngangsdøra.

På to- og firemannsboliger fra perioden er det ikke uvanlig med symmetrisk fasadeutforming. I detaljering av byggene er det ofte rasjonelle og funksjonelle elementer som benyttes til å gi bygget et eget uttrykk. F.eks. har badene ofte små vinduer, mens oppholdsrommene har store vinduer og de varierende vindusstørrelsene brukes til å utforme byggets fasade.



"Husbankhus"



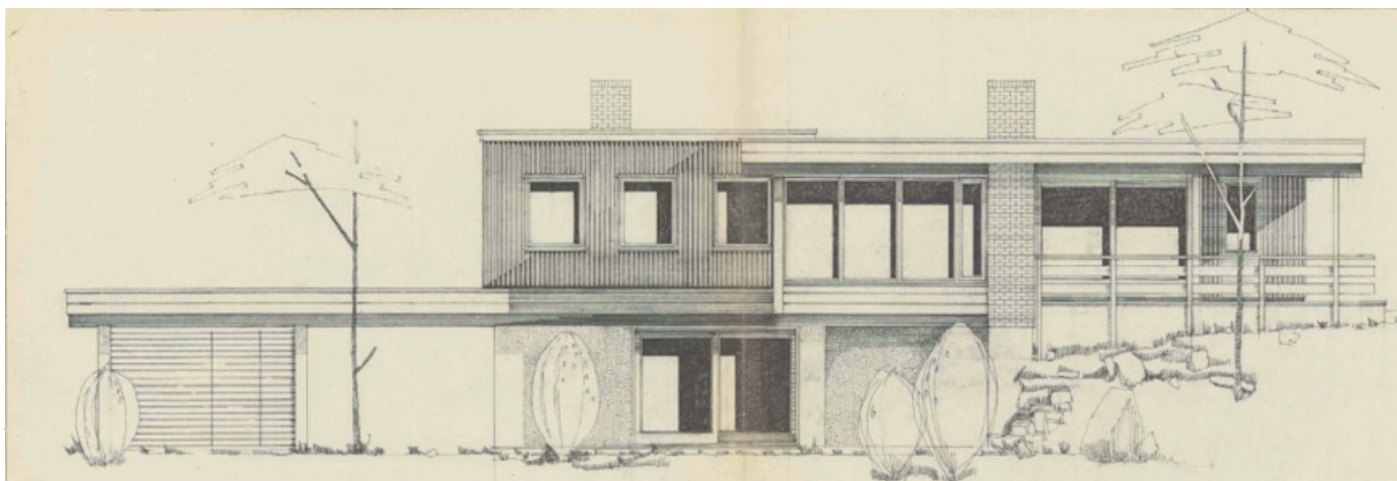
Måkeveien (1956), tomannsbolig. Små vinduer på bad benyttes til å formgi fasade. Inngangsparti er trukket litt inn i bygget og den grunne luftbalkongen fungerer også som tak over inngangsparti.

Etter - funksjonalisme (ca. 1965-1980)

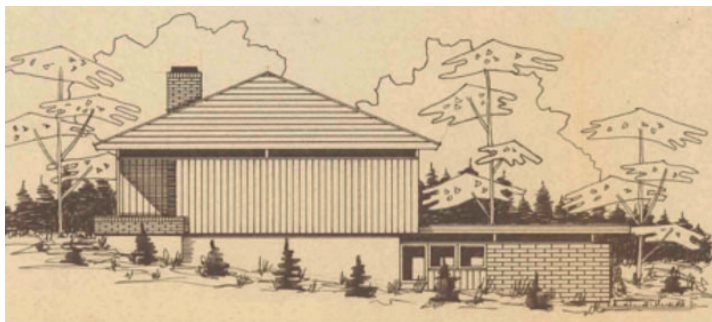
1960- og 1970-årenes arkitektur er preget av forsøk på å fornye og berike den moderne arkitekturen. Symmetri forsvinner i stor grad som virkemiddel. Bygningene får mer sammensatte bygningsvolum, mer horisontalt preg og større vindusflater.

Det benyttes fortsatt saltak, men disse har ofte slak takvinkel. Flate tak er mye brukt, både med og uten gesimskasse/ takutstikk. Det benyttes som regel liggende, uhøvlet og uprofilert panel. Beis i mørke toner blir populært, men maling og dekkbeis benyttes også fortsatt. Ofte benyttes det importerte treslag som teak til dører.

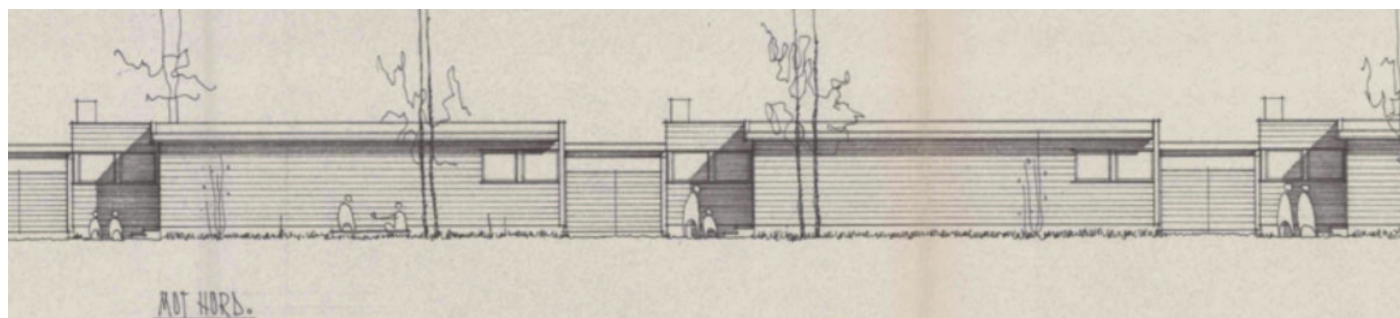
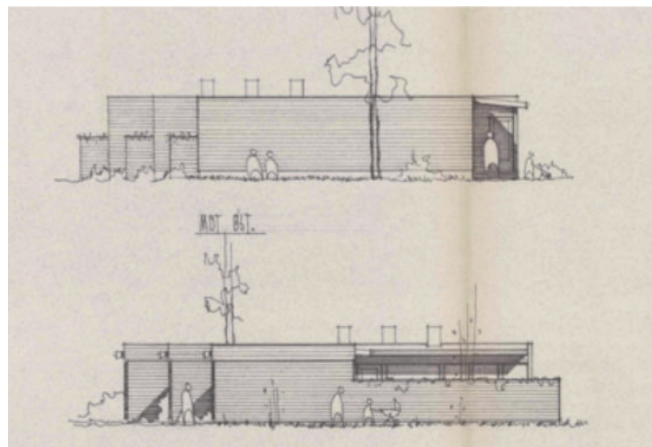
Mer ulendt terreng tas i bruk som tomter, men bebyggelsen planlegges med tilpasning til terreng og lite terrenginngrep. Ofte innredet underetasje av mur/betong der terrenget legger til rette for det.



Over: Reinveien 25 (1969). Bygget har en markert horisontalt preg og er sammensatt av flere elementer. Vindusstørrelse varierer. Kombinasjon av liggende og stående panel, samt mur. Flate tak med og uten takutstikk og gesimskasse. Garasje og carport er integrert i arkitekturen.

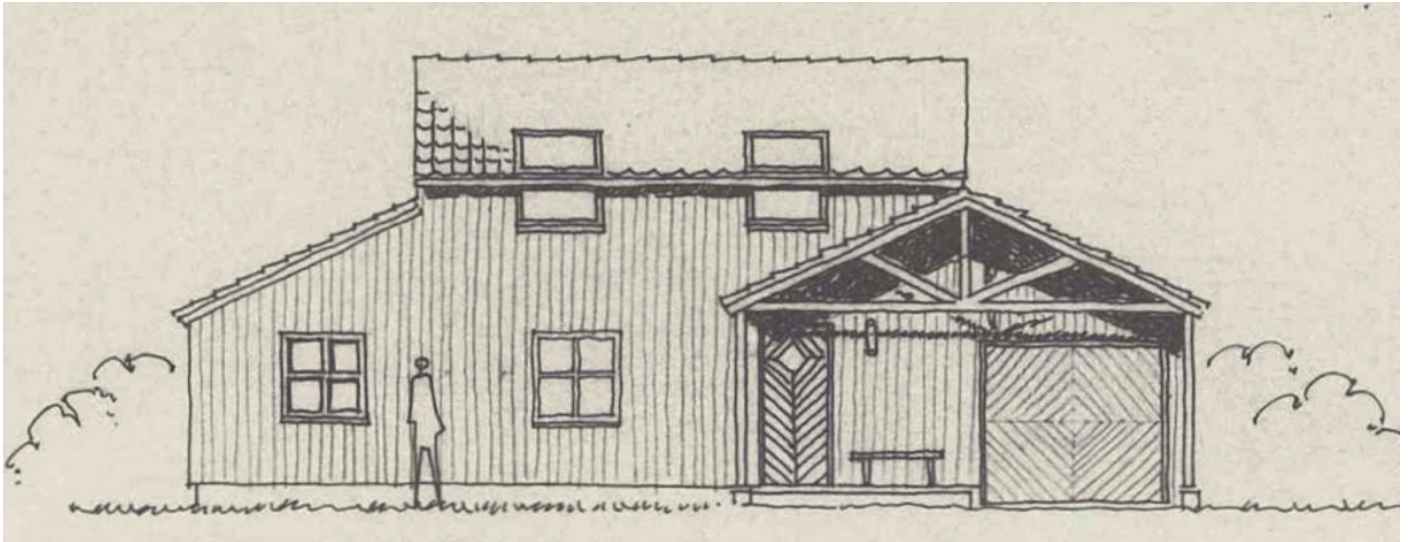


Over til venstre: Nedre Vargvei 3 (1970). En typisk enebolig fra perioden med sin slake takvinkel og de panelte gavlene. Kombinasjon av liggende og stående panel, samt upusset teglmur. Garasjen er integrert i arkitekturen.

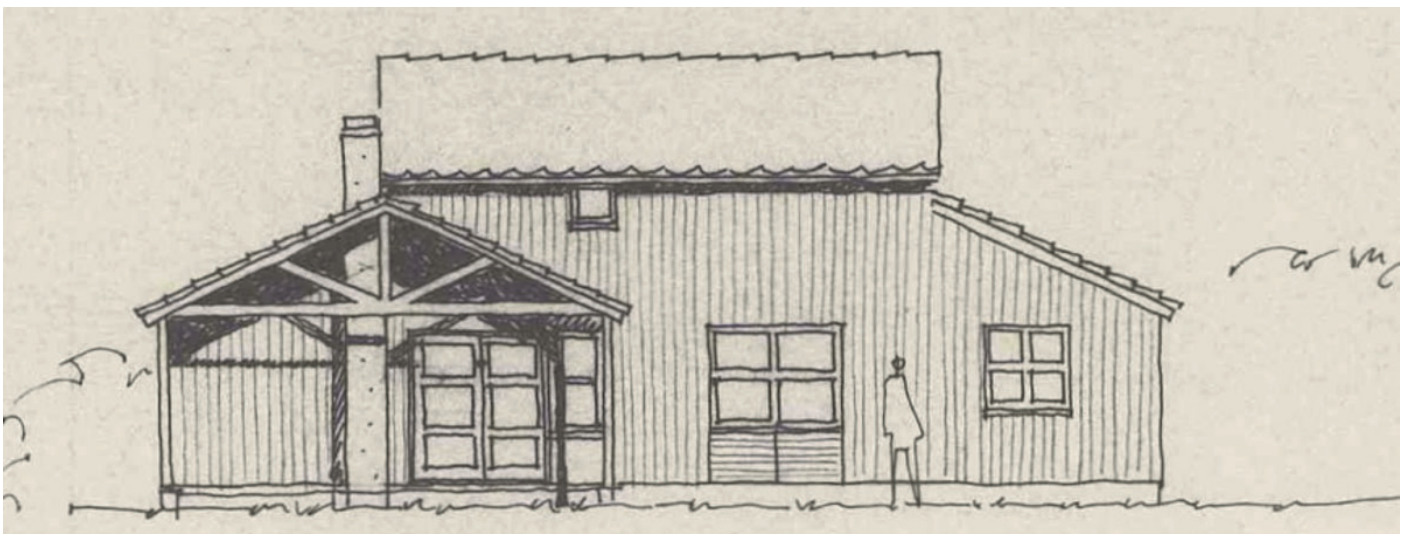
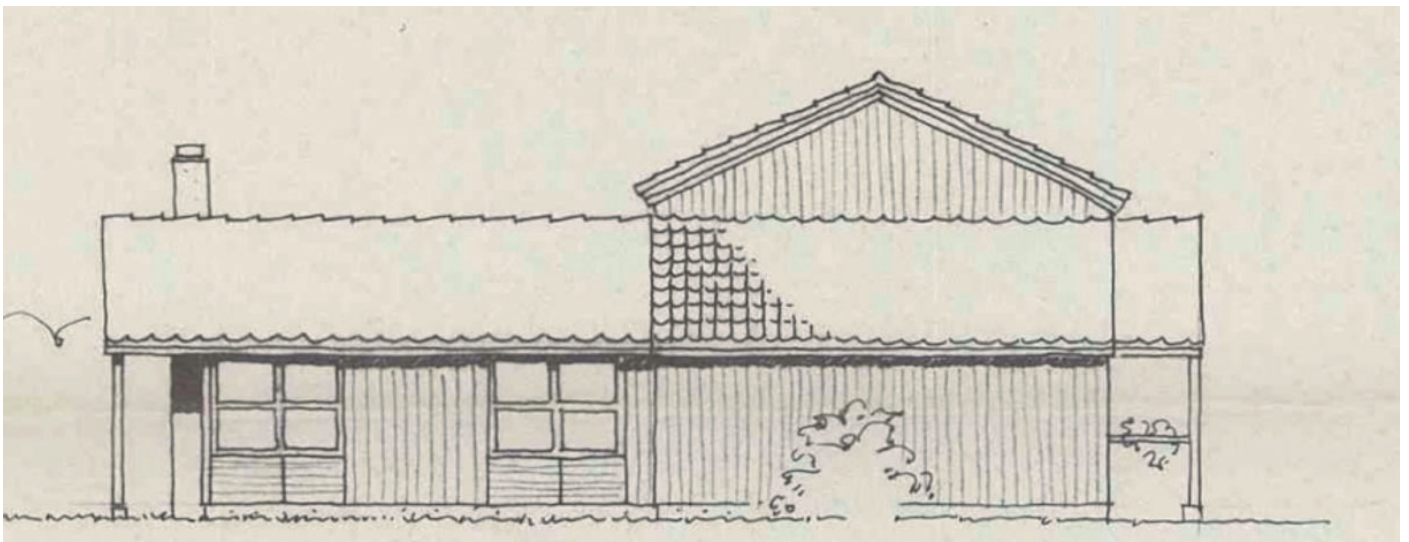


Over til høyre og over: Atriumhusene i Triangelveien (1970) er utpreget horisontale og lave, med bare en etasje. Bebyggelsen lukker seg mot omgivelsene og åpner seg mot en indre uteplass (atrium). Det indre atrium er boligens private uteareal. Resterende uteareal mellom hus og vei er åpne grønne flater.

Vidjeveien 1984



Vidjeveien (1984) er et felt utbygget med boliger fra 1984. Karakterbærende for bebyggelsen er vinduene i nederste del av takflate og øvre del av knevegg, samt gavlmotivet som omslutter garasje og inngangsparti på byggets ene side. Formmessig speiles gavlmotivet i inngangspartiet på byggets motsatt side, der et soverom i første etasje med pulttak er lagt inn mot hovedvolumet. Sett fra vei kan byggets hovedform minne om et Jærhus.



Den sammensatte bygningsformen gjør at bygget er vanskelig å utvide uten at det går på bekostning av den karakteristiske formen.

Kilder til mer informasjon

Tips og råd om restaurering og vedlikehold av gamle hus:
Boken "Gamle trehus" av Drange, Aanensen og Brønne, Gyldendal Undervisning 2011.

Gamle fotografier:
<https://digitaltmuseum.no/>

Galleri NOR - nasjonalbibliotekets fotosamlinger:
<https://www.nb.no/gallerinor/>

Info om kulturminner og sefrakregistrerte hus:
<https://kulturminnesok.no/>

Energieffektivisering:
<https://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Nyheter/Energieffektivisering-av-gamle-hus>

Riksantikvarens råd om istandsetting:
<https://www.riksantikvaren.no/Veiledning>

Miljø og enøk:
<https://www.byggogbevar.no/enøk>
Krever medlemskap, men er gratis.