

MANDAL



BYGGE OG BO

I BYDELER MED REGULERINGSFORMÅL:
«SPESIALOMRÅDE BEVARING»



BYGGE OG BO I BYDELER MED REGULERINGSFORMÅL: «SPESIALOMRÅDE BEVARING»

Mandal fikk sin første reguleringsplan med formål bevaring i 1984, og var blant de første kommunene i landet som iverksatte en slik plan. Planens formål er å bevare og til dels gjenopprette den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og det særpregede bygningsmiljøet i området. Bestemmelsene i planen stiller blant annet krav om at ny bebyggelse får dimensjoner, utforming og materialbruk som harmonerer med det eksisterende bygningsmiljøet.

Den gamle bebyggelsen i Mandal representerer store verdier, kulturelt og økonomisk. Bygningene er utført med sikker formsans og med stor kunnskap om materialbruk og byggeteknikk. Slike bygninger tåler både ett- og to århundrer.

Bygningsmiljøet og bygningene, med sine dimensjoner, detaljer og materialbruk fra forskjellige tidsperioder, må betraktes som «en ikke-fornybar» ressurs. Mandals identitet og attraktivitet baserer seg nettopp på dette autentiske miljøet.

Forvalter vi denne bygningsmassen godt, bidrar vi også til å redusere det materielle forbruket.

Utgiver:	Mandal kommune, Teknisk forvaltning
Utgitt:	Desember 2005
Utarbeidet av:	Arkitektkontoret Gjertrud Wendt AS
Grafisk produksjon:	DigiDesign



GODE RÅD for deg som bor, eller har kjøpt hus, i bevaringsområdet:

■ La husets karakter og egenskaper være utgangspunkt for tiltaket. Undersøk husets historie i mulige skriftlige kilder. Søk i gamle fotos («gamle familiebilder på trappa»). Spør for eksempel tidligere beboere eller naboer.

■ Samarbeid på et tidlig tidspunkt med kompetente fagfolk, kommune og antikvariske myndigheter. Det er viktig at du tar deg tid til å planlegge før du starter utbedring av huset, det kan lønne seg.

■ Det er bedre å vedlikeholde enn å reparere, det er bedre å reparere enn å skifte ut! Det er slik mange av de opprinnelige bygningsdetaljene er beholdt i Mandals trehusbebyggelse.

■ Start med en helhetsvurdering av hva som er nødvendig. For trehus er det mulig å utføre bygningsmessige energisparetiltak som ikke fører til store inngrep og store omkostninger:

- Tette luftlekkasjer omkring vinduer, langs gulv og tak.
- Montere innvendige vevinduer på eksisterende enkle vinduer.
- Etterisolere bjelkelag mot kjeller og mot kaldt loft.

- Etterisolere trevegger med hulrom, forutsatt at nødvendig lufting av kledning ikke hindres.
- Tømmervegger har relativt god isoleringsevne. Eventuell etterisolering, ikke mer enn 5-7 cm, anbefales utført innvendig.
- Vurder alternative oppvarmingsmetoder, f.eks. varmepumpe med luft-til-luft.

■ Gjør inngrepene så små som mulig. Prøv å løse nye ønsker ved å utnytte bygningens egne muligheter. Tilbygg/påbygg bør være enkle og videreføre husets hovedform

■ Det som eventuelt må skiftes skal erstattes med samme materiale og dimensjon som opprinnelig. Husk at gamle bygningsdeler ofte er av god kvalitet, selv om det mangler noen malingsstrøk.

■ Både som håndverker og som huseier er det viktig å bringe videre bygningsarven og kunnskapen fra forgjengerne - og være stolt av det!

Til slutt:

■ Det ikke nok med god vilje og god smak. Det kreves kunnskap og ydmykhet når gamle hus skal restaureres.



Sanden



Støkkan



Sentrum



Øvrebyen

BYDELENE

Sanden

Området fra Skippergata til Amaldus Niensens plass og mellom elva og Giert Giertsens gate er hovedsakelig bygget mellom 1801 og 1870. Skrivergården ble oppført i 1766. Tingstua/Arresten i 1784. Disse to anleggene er fredet. En del sveitserhus i området er fra 1890-årene.

Støkkan/Hermansby

Den eldste delen, som befinner seg rundt Johnstons gate, kan være bygget i siste halvdel av 1700-tallet. Området Johnstons gate, Grensegata/ Gustav Vigelands vei, mellom Konkoiheia og Torjusheia, er hovedsakelig bygget i perioden 1860-1870. Gustav Vigelands vei ble byens innfartsåre fra vest.

Sentrum

Området rundt Store Elvegata fra Amaldus Niensens plass til brokrysset. Denne delen av byen var ikke berørt av bybrannen i 1810, og har det gamle uregulerte gateløpet som snor seg mellom elv og hei. Bygningene i området er fra siste halvdel av 1700-tallet. Store Elvegata 23 (Lindenesgården) fra 1784 og Andorsengården fra 1805, er fredet. Store Elvegata 25 (Jonas B. Gundersen) er oppført i 1748.

Øvrebyen

Bydelen omfatter Amaldus Niensens gate, Nordgata og Store Elvegata til Skinnermoen. Dette området, frem til Kirkebakken, er fra tidlig på 1800-tallet. Bygningene ble gjenoppbygget kort tid etter bybrannen i 1810. Den nedbrente bydelen ble regulert med bredere gateløp. Kirken ble påbegynt i 1817. Den er fredet. Sveitserhuset øverst i Nordgata er fra 1890-årene.

Støa/Skåran

Området omkring Store Elvegata fra Skinnermoen til Støa, Skåran og Haugen lå langs den viktige innfartsåren til byen fra nord. Husene er i hovedsak bygget på 1800-tallet, med noen eldre hus innimellom.

Øvre Malmø

Området omkring Solskiva, Søren Jaabæks vei og Brogata. Den eldste delen, Solskiveområdet, har bebyggelse fra 1700-tallet. Brogata, som har en del store boliger, var innfartsåre til byen fra øst og fra havna i Kleven.

Nedre Malmø

Området lå lenge ubebygget, med unntak av noen få hus langs elvebredden. Reberbanen startet sin virksomhet i 1775. Det finnes en reguleringsplan fra 1860, noe som er spesielt på denne tiden. Byutviklingen skriver seg hovedsakelig fra 1860 og utover.

Kleven

Kleven var havn allerede på 1600-tallet. Det første verftet i Kleven startet i 1710. «Trappegata» var den eneste gata ned til havna inntil slutten av 1800-tallet. Kleven 21, (Lundes hus) i Innerkleven, er fredet.



Støa/Skåran



Øvre Malmø



Nedre Malmø



Kleven

HUSTYPER I MANDAL

Bydelene i Mandal har noen hovedtrekk som er felles, men innefor områdene finnes variasjoner og unntak. Det finnes ikke ett svar på hvordan et «gammelt hus» ser ut. Nedenfor vises noen typiske eksempler.



Store Elvegata 72

A

En type «klassisk Mandalshus» fra første halvdel av 1800-tallet, men også kjent før bybrannen i 1810, er et en-etasjes tømmer- eller reisverkshus på høy grunnmur. Husene har kraftig, liggende, falset kledning. Noen av husene har fått påbygd en 2. etasje, og noen er bygd i to etasjer. Husene hadde gjerne dobbeltløpet trapp opp fra gatenivå. Mange trapper er fjernet i dag. Inspirasjonen til denne hustypen har vært praktgårdene Lindesnesgården (1784) og senere Andorsengården (1805).



Wattnegata 11

B

Vi har også noen 2-etasjes tømrede bolighus med kun ett rom i husets dybde, ofte med nedtrukket tak over kammers og kjøkken mot gård. Disse skriver seg fra slutten av 1700-tallet. Mange har «skiftet ham» når det gjelder kledningstype og vinduenes ruteinndeling.



Keiser Nikolaus gate 11

C

En annen type er «det klassiske lille Mandalshuset» på lavere grunnmur med midtgang eller med halvsidig planløsning, i en etasje. Kledningen er stående med profilert overbord. Mange av disse har senere fått sveitserdetaljer og liggende dobbelt-falset kledning eller «pøsekledning». Ofte finnes den opprinnelig kledningen på gavl eller mot gård. Denne hustypen var vanlig mellom 1810-1860/70.

Felles for disse hustypene er at de fleste har eller hadde knappe gavl- og gesimsutstikk. Vinduene er som regel med to fag, med 3 ruter i hvert fag (empirevinduer). De opprinnelige vinduene kan ha vært ett- eller tofags vinduer med 9-12 ruter – hvis huset er «gammelt nok». Er man heldig, kan opprinnelig vindu finnes i uthus, på gavl eller mot gård.



Johnstons gate 1A - Tidemands plass

I perioden 1870 - 1910 ble sveitserstilen fremherskende. Et viktig kjennetegn for denne stilen er innføring av knevegg over 1. etasje. Slik kunne loftet utnyttes som fullverdig 2. etasje.

Gavl og gesims har store utstikk. Belistning, brystninger og rekkverk er dekorerende elementer. Vinduene er større og hovedsakelig inndelt med krysspост eller T-post. Vanlig kledning er liggende, pløyd staffpanel. Noen partier har stående kledning.

Sveitserstilen påvirket også bygningsdetaljer når eldre hus ble renoveret; kledning, vindustyper med belistning og konsoller, «pynteklosser» mv. «Mange tror» at disse detaljene er «de eldste», mens de faktisk representerer den yngste stilen på et gammelt hus.

Tidlig på 1900-tallet dukket det også opp noen bygninger i såkalt jugendstil. På 1920- 30-tallet og senere kom funksjonalismen, med kallenavn «byggmesterfunkis», når lokale håndverkere tegnet, bygget og moderniserte gamle hus.

D



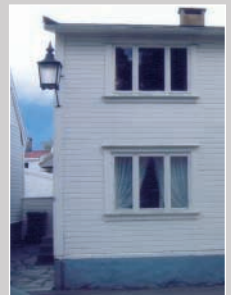
Fredheim, Persheia 19

E



Johnstons gate 24

F

Grandgården
JugendstilFurulundsgata 3
«Byggmesterfunkis»



Trapp og grunnmur

1740-1850
Enkelfalset liggende kledning1700-1850
Tømmermannskledning1830-1880
Dobbelfalset kledning1860-1930
Pløyd liggende staffpanel1860-1930
Pløyd stående staffpanel

BYGNINGSDELER:

GRUNNMUR

Grunnmurer er stort sett opprinnelig laget av stein, spekket med kalkmørtel og kostrappet. Mange er senere ofte pusset med sementmørtel og malt.

UTVENDIGE TRAPPER

Mandal var kjent for sine mange store utvendige trapper, noen av dem med dobbelt løp. Trappene er som oftest laget av bruddstein og senere pusset. De fleste gamle smijernsrekkverk som finnes i dag, er av stangjern.

YTTERVEGG/KLEDNING

Eldre hus i Mandal har som regel yttervegger av laftet tømmer, andre består av reisverk, bindingsverk eller utmurt bindingsverk. Kledningstypene varierer etter tidsepoke. Gammel kledning har varierende bordbredde på samme vegg. Dette gir et mer levende preg enn om alle kledningbordene hadde vært like. Bordene er høvlet, tykkere og stort sett av mye bedre kvalitet enn dagens kledning. Mange hus i Mandal har panel som er 200 til 240 år gammelt.

De større husene, fra slutten av 1700-tallet og tidlig 1800-tall, er ofte kledd med utlektet, liggende, enkelfalset panel eller supanel. Tømmermannskledning, med ukantet eller profilert overbord, er også karakteristisk for mange hus i Mandal. Typen skriver seg tilbake til 1700-tallet og ble benyttet frem til 1850-60-tallet.

Senere ble dobbelfalset panel benyttet, spesielt på fasadepartier synlig fra gate. Dobbelfalset panel var vanlig fra 1850 og fremover. På slutten av 1800-tallet var det en del gamle hus som fikk ny kledning mot gate eller mot den værharde siden. Denne var ofte av en annen type kledning enn den opprinnelige.

Da sveitserstilen kom, var det også mange eldre hus som fikk skiftet sin kledning mot gate til pløyd staffpanel/ «pøsekledning», (1860-1930).

Slik kan vi «lese» at et hus har vært endret og modernisert gjennom et århundre. Ofte finner vi den eldste/oppriinnelige kledning mot smoi og bakgård/hage. Det er en utbredt misforståelse at det er «pøsekledningen» som er «gammel». Faktisk er den ofte «den nyeste» kledningen på et gammelt hus.

VINDUER

Vinduernes form og plassering i veggliiv, samt tilhørende belistning, er nøye tilpasset og dimensjonert for husets fasade. Ruteinndeling og detaljer forteller om hvilken stilperiode som var gjeldende da huset ble oppført. Dette kan være til hjelp for datering av huset. Panel og vinduer kan også ha vært skiftet i forskjellige perioder, og vil derfor kunne «fortelle en historie» om stilendringer i husets levetid.

Vinduer mot gate kan være annen type enn mot bakgård/hage. Vinduer mot gård er gjerne de eldste/opprinnelige.

UTVENDIGE DØRER

Dørene, med omramming og belistning, er en viktig del av husets fasade. I første halvdel av 1800-tallet var dørene som regel tofløyet og innadslående med tre til fire fyllinger i høyden. Mange dører har overlys og noen har sidelys hvis romløsningen tillater det. Senere fikk dørbladene glassfelt i øvre halvdel. I perioden 1930-1950, og også senere, ble mange gatedører skiftet ut til enfløyede dører. Disse skal ikke kopieres ved utskifting av dør.

TAK

De fleste gamle hus i Mandal har saltak med vinkel 38-45°. Takutstikk på gavlene var som oftest veldig knappe og gesimutstikk relativt lite. Eldre vindskier og vannbord har en kraftigere dimensjon enn det som er vanlig i dag. Vær også oppmerksom på utforming av takskjegg og overgangen til vegg.

Det var først da sveitserstilen kom, rundt 1860-70, at nye og «moderniserte» gamle hus fikk takutstikk. Gamle hus i Mandal, både før og etter bybrannen, hadde ikke kvister og takoppbygg. Dette dukket først opp i siste halvdel av 1800-tallet.

«Den femte fasade», de gamle tegltakene med sitt fargespill, er en vesentlig del av byggeskikken. Samtlige hus i bevaringsområdet, med noen unntak, har vært tekket med enkeltkrum teglstein. Enkelte hus er tekket med flat tegl lagt i forband, og noen med skifer. Noen få store bygg har svart glassert takstein. Disse var kostbare og ble ikke brukt på vanlige hus.



«Rokokko» 1700-tallet



«Empire» 1800-tallet



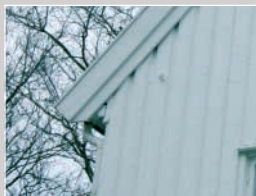
«Sveitser», slutten av 1800-tallet



Dør med sidelys



Dører med overlys



Takutstikk på gavl frem til 1870



Takutstikk «sveitser»



Takluke



Piper



Stakitt



Stakitt



Kuppelstein

BAKVINDUER

Gamle hus har ofte en eller flere takluker for å få dagslys på loftet. Opprinnelig er disse utført i støpejern med enkelt glass.

PIPER

Noen piper er murt av naturstein, men de fleste er av teglstein – synlig eller pusset. Pipene var ofte avdekket med heller, murt hvelv eller pyramider. Mange piper har også avdekning av tynne, bøyde jernplater.

Pipefotbeslag var som oftest av bly. Grua/skorsteinen, hvis den finnes, er plassert i husets opprinnelige kjøkken.

ØVRIGE BESLAG, TAKRENNER

Gamle hus hadde ikke beslag eller takrenner.

Det ble senere vanlig med sinkrenner som etter hvert ble malt. Nye beslag må være så diskret som mulig, og må utføres i aluminium, stål eller legert sink.

GJERDER OG BELEGNING

Gamle gjerder var enten plankegjerder av stående eller liggende bord, eller spilegjerder (stakittgjerder).

I Mandal avsluttes som regel stakittgjerdene med en enkelt symmetrisk spiss.

Fortau og gårdsplasser ble ofte brolagt med «kuppelstein», dvs stein som ikke var bearbeidet. Dette er viktige detaljer, som er i ferd med å forsvinne.

FARGEBRUK

I vel hundre år har mange av husene i Mandal vært hvite, i hvert fall mot gate. På baksider, gavler og mot trange smug var ofte veggene malt røde, okergule eller de var ubehandlet.

I «gamle dager» var disse pigmentene billigere enn hvitt.

Dørene har stort sett hatt farger forskjellig fra veggene.

Blåsvart, brunrødt og brunt har vært brukt.

Mest alminnelig var grønt – fra grønnsvart til mer rene grønnfarger.

INTERIØR

Bevaringsplanen har ingen rettslig innvirkning på interiøret i hus i bevaringssonen. Men generelt gjelder Plan- og bygningsloven, som sier at det må innsendes søknad ved vesentlige endringer, riving og ombygging. Lov om kulturminner krever at slike søknader, både for fredede og for ikke fredede byggverk, oppført før 1850, skal sendes til Fylkeskonservatoren for vurdering.

HVA UTLØSER SØKNADSKRAV

■ Plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Tiltak som krever søknad om tillatelse.

Her gjelder generelt: Tilbygging, påbygging og oppføring av bygning. Videre skal det søkes om fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon og riving.

Videre kreves søknad for oppdeling eller sammenføring av bruksenheter, oppføring av innhegning mot vei, skilt eller reklameinnretninger.

Ett av unntakene for søknadsplikt er gitt i pbl § 86a: Mindre tiltak på bebygd eiendom.

Tiltakshaver er likevel ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med de krav som ellers er gitt i eller i medhold av pbl. Dette gjelder bla. bestemmelsene gitt i Bevaringsplanen.

■ Lov om kulturminner (kml)

Søknader som omfattes av pbl §93: For eksempel riving eller vesentlig endring av ikke fredede byggverk, oppført før 1850 , skal sendes fra kommunen til Fylkeskonservatoren for vurdering.

■ Reguleringsbestemmelser for bevaringsområdene

Tiltak som avviker fra reguleringsbestemmelsene utløser krav om dispensasjon og krever søknad.

TILTAK SOM KREVER SØKNAD/MELDING I BEVARINGSOMRÅDET

Arbeid utover vanlig ytre vedlikehold og reparasjon skal meldes/omsøkes.

Ønske om endringer fører som regel til at det er en dispensasjons sak, og krever derfor søknad.

Søknads- og meldepliktige tiltak vil normalt oversendes til Fylkeskonservatoren.

Eksempler:

- Større utskifting av kledning på hele fasadeparti samt utlekting av fasadekledning krever søknad.
- Endring av vinduer defineres som fasadeendring og krever søknad.
- Omlegging av hele takflater og utskifting/innsetting av takvinduer er søknadspliktig.
- Utskifting av ytterdør, enten den er original eller en senere modell, er meldepliktig.
Se side 9, «Utvendige dører».
- Nye kvister/takoppbygg tillates normalt ikke mot gate.
Nye takoppbygg og påbygg mot hageside er søknadspliktig.
- Hvis det skal tillates en annen farge på huset enn hvitt, skal det fremlegges en fargeplan for en naturlig del av området. Søknad om endret fargebruk skal sees i sammenheng med omgivelsene og bygningens art.
- Montering av skilt, markiser, parabolantenne og for eksempel varmepumpe, krever søknad.
- Gamle trapper, rekkverk og gjerder skal kun repareres. Ønske om endringer krever søknad.
- Opprinnelig tekking av grunn med brostein eller kuppelstein skal beholdes.
Endringer er søknadspliktig.

LITT OM LOVVERK OG FORSKRIFTER

Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven, setter rammer rundt plan- og byggeprosessene, og den setter krav til resultatet – byggverket. Pbl gir bl.a. anledning til å regulere et område eller et objekt til «spesialområde bevaring».

Tekniske forskrifter

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) setter krav til tiltak som omfattes av pbl.

Kulturminneloven

Lov om kulturminner (kml) er, sammen med plan- og bygningsloven, det lovverket som styrer bevaring av kulturhistoriske verdier.

Bevaringsplanen

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for områder regulert til «spesialområde bevaring».





FAGLITTERATUR

Riksantikvaren:

Infoblader om vedlikehold og utbedring av bygningsdeler. Kan lastes ned på www.riksantikvaren.no

Fortidsminneforeningen:

«Gode råd-hefter» om vinduer, yttervegger, vinduer, tak, malingsteknikker. Kan bestilles på: www.fortidsminneforeningen.no/butikk_publicasjoner, eller telefon 23 31 70 70.

Drange, Aanensen og Brønne:

«Gamle trehus, reparasjon og vedlikehold.» Universitetsforlaget 1992. Kan lånes på biblioteket.

SEFRAK registreringen.

Registrering av alle bygninger oppført før 1900. Kan rekvireres hos Fylkeskonservatoren. (Sortert etter gnr./bnr.)

SE EGEN VEILEDER FOR BEVARINGSOMRÅDENE I MANDAL FOR FLERE DETALJER OG OPPLYSNINGER.

RÅD OG HJELP



Mandal kommune,
Teknisk forvaltning
Telefon: 38 27 30 00
Besøksadresse: Mandal rådhus
Postboks 24
4501 Mandal

På Tjenestetorget får du:

- kanskje se tegninger av huset ditt
- reguleringsbestemmelsene
- «Veileder for bevaringsområdet»

VA fylkeskommune, NSK-avdelingen

Fylkeskonservatoren

Telefon: 38 07 45 00

Serviceboks 517, 4605 Kristiansand

Fylkeskonservatoren kan:

- gi råd ved istandsetting, restaurering og påbygging
- fremskaffe SEFRAK registreringen av ditt hus