

Utgitt av:
Øvre Eiker kommune
Januar 2005

Illustrasjoner:
Anne-Kari Hetterud
Tine Eilen Gunnes
Martin Steinbekken
Steinar Strøm

Layout og omslag:
Tine Eilen Gunnes

Trykk:
Hokksund Grafisk

Opplag:
200

Forord

Kommunestyret ga i april 2000 administrasjonen et oppdrag om å utarbeide en byggeskikksveileder for Øvre Eiker kommune. Det ble opprettet en prosjektgruppe som var sammensatt av personer fra administrasjonen: Marte Helene Lie, Svein J. Stenshorne, Knut Nørsterud og Steinar Strøm. I prosjektets styringsgruppe ble Inger Smedsrud og Solveig Lysakerdet utnevnt som representanter for planutvalget, mens Frode Bolstad og Petter Hoen representerte administrasjonen.

Det var et godt samarbeid med stor deltakelse fra styringsgruppa som resulterte i et produkt som ble lagt frem for planutvalget med vedtak om å gjøre de justeringer som måtte til før veilederen kunne trykkes. Prosjektgruppa vil takke siv.ark. Nils Friis og kulturvernkonsulent Jørn Jensen for viktige bidrag i prosjektet.

Våren 2004 ble utkastet for byggeskikksveilederen slutført ved at Tine Eilen Gunnes fra PRN-avdelingen overtok redaktørrollen og ansvaret for å ferdigstille veilederen. Landskapsarkitektene Anne-Kari Hetterud og Martin Steinbekken har bidratt i slutføringen av byggeskikksveilederen med tekst, bilder og illustrasjoner. Einar Koren og Anders Stenshorne fra Øvre Eiker kommune har bidratt gjennom gode diskusjoner rundt flere av temaene i veilederen.

Hensikten med veilederen er å sikre at alle typer anlegg i Øvre Eiker får høy arkitektonisk kvalitet. Et steg i riktig retning er å skape en økt forståelse for at bygninger og den enkelte eiendom er endel av en større sammenheng. Målet er at "Byggeskikksveilederen for Øvre Eiker kommune" skal kunne bli et hjelpemiddel for administrasjonen, politikere, innbyggere, prosjektutviklere og andre som virker i kommunen. Med kommunens fokus på stedsutvikling, er det viktig at det satses på estetikk og byggeskikk i enhver utbyggingssak. Det er et mål å ta vare på og utvikle kommunens steder og bygder til vakre og helhetlige miljøer, som sammen er med på å legge grunnlaget for "det gode liv" i Øvre Eiker.

Parallelt med utarbeidelsen av byggeskikksveilederen er det innført en kommunal byggeskikkspris. Målet med byggeskikksprisen er å oppfordre innbyggerne til å ta hånd om egne bygninger og eiendommer i lys av god byggeskikk og hensynet til omgivelsene.

Vi håper veilederen kan bidra til å skape diskusjoner rundt byggeskikken i Øvre Eiker kommune, og ellers være til hjelp og nytte slik at vi sammen kan skape vakre omgivelser.

Jostein Barstad
rådmann

Innhold

- 1.0 Innledning
- 2.0 Definisjoner
 - 2.1 Byggeskikk
 - 2.2 Estetikk
 - 2.3 Arkitektur
 - 2.4 Stedsidentitet
- 3.0 Bebyggelse i kulturlandskapet
 - 3.1 Nybygg og organisering
 - 3.2 Nye bygg og tilpasning til eksisterende byggeskikk
- 4.0 Bebyggelse i boligområder
 - 4.1 Etablerte boligområder og fortetting
 - 4.2 Nye boligområder
- 5.0 Bebyggelse i tettsteder
- 6.0 Møblering i det offentlige rom
 - 6.1 Skilt og reklameplakater
 - 6.2 Bymøbler
 - 6.3 Støyskjerming
- 7.0 Stilarter i Øvre Eiker
- 8.0 Restaurering og ombygging
 - 8.1 Restaurering
 - 8.2 Tilbygg/påbygg
- 9.0 Lovgrunnlag
 - 9.1 Skjønnhetsparagrafen § 74.2
 - 9.2 Reguleringsplan og byggeskikk
- 10.0 Gode råd for god byggeskikk
- 11.0 Litteraturliste
 - Noen oppslagsverk
 - Nyttige internettadresser

1.0 Innledning

Denne veilederen har som hensikt å sikre en god estetisk utforming av omgivelsene, både i tettstedene, i boligområdene og på bygdene. I den forbindelse er det avgjørende at man tar utgangspunkt i de lokale forholdene i kommunen knyttet til landskap, terreng og historiske verdier. Alle tettstedene i kommunen er forskjellige. Det er derfor viktig å bygge opp under steds karakteren for tettstedet og omgivelsene forøvrig. Kommuneplan for Øvre Eiker vil være retningsgivende i den anledning. Haugen i Vestfossen har egne retningslinjer for å sikre særpreget i større grad enn hva denne veilederen vil fange opp.

Byggeskikkveileder for Øvre Eiker kommune skal gi retningslinjer for estetisk utforming i kommunen for å sikre en høy kvalitet i dag og for fremtiden i det bygde miljø. Den skal også ivareta den helhetlige utformingen av kommunens tettsteder, slik at nybygg i eksisterende og nye områder er i samspill med hverandre, eksisterende bebyggelse og med de naturgitte forutsetningene. Hovedmålet er likevel at dette skal være en praktisk veileder for tiltakshavere for å gi større allmenn bevissthet omkring temaet. Kanskje kan den også styrke det faglige skjønnet for saksbehandlere og politikere.

Byggeskikkveilederen er av generell karakter for å kunne gi spillerom for nye utforminger i henhold til nye funksjoner, nye materialer, nye konstruksjoner, byggemetoder og nye behov. Det er ikke ønskelig at det skal fastsettes regler som blir til hinder for en naturlig utvikling av byggeskikken. Det må gis rom for en eksperimentering som kan vise vei til en byggeskikk for vår tid og som peker inn i fremtiden. Samtidig må eldre identitetsskapende bebyggelse også tas vare på.

Begrepet byggeskikk er tosidig ved at det beskriver det som bygges i dag, men det kan også angi hva som utgjør kvalitet i gode byggeverk. I denne betydningen av ordet ligger også den estetiske opplevelsen i tillegg til en bygnings praktiske og tekniske egenskaper i lys av omgivelsene. Vi påvirkes av omgivelsene vi omgir oss med, derfor er god byggeskikk en viktig faktor også for å øke trivselen.

Kommunen er det viktigste forvaltningsnivået for utvikling av det fysiske miljøet. Plan- og bygningsloven gir kommunen mulighet for og plikt til å stille strenge krav til den estetiske kvaliteten i det bygde miljøet. De folkevalgte tar de politiske avgjørelsene på vegne av fellesskapet. Vil man oppnå bedre byggeskikk, kan det være nødvendig å ta politiske avgjørelser som kan være ubehagelige. I en liten kommune der mange kjenner hverandre godt, kan dette være vanskelig. Mye av ansvaret ligger også hos den enkelte prosjektutvikler, utbygger, grunneier og huskjøper. God byggeskikk er rett og slett et spørsmål om holdninger.

2.0 Definisjoner

2.1 Byggeskikk

Byggeskikk menes i denne sammenheng byggverk av god kvalitet som gjennom materialbruk, utforming og utførelse viser et godt samspill med sted og miljø. For å oppnå god byggeskikk, må det ved nye byggverk være et godt samspill mellom omgivelsene og de lokale ressurser. De estetiske, tekniske og bruksmessige behov må tas hånd om på en hensiktsmessig måte. Byggeskikk er noe mer enn estetikk og noe mer enn enkeltbygg. Byggeskikk kan sies å være naboskap av hus som både kan være nybygde og gamle. Det gjelder å forvalte byggekulturen og foredle den på en god måte. Med god byggeskikk menes:

Hus om er hensiktsmessige, miljøriktige, vakre og varige og som spiller på lag med de naturgitte og de bygde omgivelser.

Det er flere betraktninger rundt byggeskikketsbegrepet der folk til alle tider har vært opptatt av det som bygges rundt oss. Den romerske arkitekten Vitruvius fra det første århundre e. Kr skrev:

*“Det er tre betingelser for god byggeskikk:
Soliditet, hensiktsmessighet og behag.”*

De to første betingelsene har med de praktiske sidene å gjøre, mens den tredje har med den estetiske gleden og tilfredstilelsen som bygningen gir både for den som betrakter og den som bruker bygningen.

2.2 Estetikk

I følge Gyldendals fremmedordbok er estetikk: *“Læren om det skjønnne”* og estetisk betyr smakfull. Ordet estetikk har sitt opphav i det greske ordet *“aisthetis”* som beskriver *“de fornemmelser som er knyttet til det sanselige og kulturelle”*.

Tolkning av estetisk kvalitet er i høy grad subjektiv og avhengig av alt fra oppvekst, erfaringer og utdanning. Det betyr ikke at estetikk ikke skal diskuteres. Ved tolkning av estetisk kvalitet er det imidlertid viktig at utgangspunktet for vurderingen er definert, og at omgivelsene blir forstått. Det er lettere å forholde seg til begrepet dersom man forstår premissene som har ligget til grunn for utformingen av objektet.

Estetikk er en av flere faktorer som må til for å få skape god byggeskikk.

2.3 Arkitektur

Arkitektur kan defineres som bygninger og anlegg med høy estetisk, teknisk og praktisk kvalitet, uavhengig av bygningsform, størrelse og produksjonsform. En av de eldste forfattere vi kjenner fra den europeiske kulturkrets, dikteren Simonides fra Keos, ga følgende definisjon av arkitektur:

“Arkitektur er stivnet musikk”

Arkitektur er skapt av arkitekter med formell, akademisk bakgrunn der formelementer og deres signaler benyttes for å oppnå en tanke eller visjon. Arkitektur frem til ca. 1900 ble utformet av arkitekter utdannet i utlandet eller tømremestere med god kunnskap om arkitektoniske hovedprinsipper.

~samspill mellom teknisk, bruksmessig og estetiske behov

~foredling av byggekulturen

~hensiktsmessig, vakre og varige

~læren om det skjønnne

~estetisk, teknisk og
praktisk kvalitet



*Arbeideren i Gamle -Hokksund
er typisk arkitektur av sin tid.*

Skillet mellom byggeskikk og arkitektur er flytende. Folkelig byggeskikk kan gi inspirasjon til arkitekten og setter gjerne sitt klare preg på den. God arkitektur kan igjen danne plattform for framtidens byggeskikk.

2.4 Stedsidentitet

God byggeskikk er med på å gi de ulike lokalmiljøene identitet som bidrar til å skape stolthet og tilhørighet hos befolkningen og tilfører dermed en viktig og positiv dimensjon til hverdagslivet. Ethvert sted har spesielle særpreget og kvaliteter. Dette kan være: et kulturlandskap, en elvefront, et gateløp, en husrekke, et skogholt. Det er viktig å identifisere disse kvalitetene og bygge videre på dem.

Hva er unikt i Øvre Eiker?

Når Øvre Eiker skal beskrives er det naturlig å vise til landakapstrekk som vide åkre og skogkledde åser. Elvene som tettstedene er bygget opp rundt og som har vært av stor historisk betydning må selvfølgelig nevnes. Siden stedsidentiteten også er de

~hvert sted er unikt.
hva er særpreget
ved ditt sted?



*Denne husrekka i Dyngelva i Gamle-
Hokksund viser noe av identiteten i
området.*



*Særegen vegetasjonen langs gårds-
veien gir stedet sin spesielle karakter.*

~mitt hus er din
utsikt, min hage -
ditt skue.

naturgitte forhold, er nøkkelen til å bevare et miljø identitet å bevare mest mulig av dette. Det samme gjelder i mindre skala. Dersom det ikke er sammenhengende byggeskikk i et boligområde, er det vegetasjonen i et boligområde i form av trær og busker som binder det hele sammen. Den private hagen er derfor vesentlig for flere enn dens eier. Stedet, dets klima og landskapsdraget oppleves som evigvarende. I det bygde miljøet derimot har vi de siste årene sett at det tidstypiske viskes ut det stedstypiske. Vi finner igjen de samme husene i Tromsø som på Darbu. Når det stedstypiske viskes ut, får vi tap av identitet og tilhørighet.

De siste årene har begrepet *stedstap* blitt innført i arkitekturteorien, dette er en trend som kan sees og er det motsatte av stedsidentitet.

3.0 Bebyggelse i kulturlandskapet

Øvre Eiker er en kommune der kulturlandskapet er sterkt fremtredende. Det er det bølgende åkerlandskapet med skogkledde åser rundt, som særpreger bygda. Kulturlandskapet er utviklet gjennom menneskelig påvirkning i hundrevis av år. Selve landskapet kan fortelle oss hvordan våre forfedre har levd og virket i Øvre Eiker. Kulturlandskapet er stadig i forandring og påvirkes i stor grad av samfunnsutviklingen. Skogareal har gjennom tidene blitt ryddet for å gi jordbruksareal. En periode planerte man åkerholmer, ravedaler og bekkeløp for å få mer og lettere dyrkbare flater. I dag er tendensen en gjengroing av tidligere beitelandskap. Nå er det stor forståelse for at slike kulturlandskapselementer må ivaretas. Eiere av landbrukseiendommer har et spesielt ansvar for hvordan byggeskikken i kulturlandskapet i Øvre Eiker utvikler seg. Det er viktig å vedlikeholde bygningsmassene på en gård. Dette bør skje jevnlig og utføres på en solid måte. Det vil være til det best for samfunnet og ikke minst vil neste generasjons eiere nyte godt av det.



Tradisjonelt gårdstun med låve, våningshus og bryggerhus.

~kulturlandskapet
preger Øvre Eiker

~gårdstunene utgjør
byggeskikken i
kulturlandskapet

3.1 Nybygg og organisering

Når en legger om driften på en gård, stilles det gjerne andre krav og behov til utstyr og bygninger. Av og til må de gamle bygningene gjøres om slik at de kan tjene dagens drift på en god måte. Når nye bygninger skal oppføres er det spesielt viktig at en har tenkt nøye gjennom plasseringen i forhold til gårdens eksisterende bygg.

Tun

Det som preger de tradisjonelle gårdstunene er en fast tunform med store rødmalte låver, rød malt uthus/bryggerhus og hvite hovedbygninger med langsgående saltak og rød teglstein.

Ordet "tun" har opprinnelse i det engelske ordet "town". Tunformene oppstod etter hvordan man la bygningene i terrenget. Der terrenget var bratt eller skrånet ble man nødt til å legge husene etter hverandre i et såkalt rekketun, i ulendt terreng plasserte man husene mellom knausene og det ble dannet klyngetun uten geometrisk struktur. Flere steder der det var god dyrkbar jord, lå forholdene til rette for firkanttun slik vi ser i kulturlandskapet i Øvre Eiker.

Nybygg på et eksisterende gårdsanlegg bør plasseres på en slik måte at den faste tunformen ikke brytes. Noen ganger kan det være riktig å rive eller flytte mindre bygninger for å få plass. Andre ganger vil et nybygg være med på å forsterke tunformen. På et firkanttun skal alle nye bygg fortrinnsvis plasseres i tunformen med hovedfasaden inn mot tunet. For våningshus og kårboliger vil dette bety at langveggen skal vende inn mot tunet. Dersom tunet er fylt opp, kan en totunsløsning være et alternativ. En har da mulighetene til å danne et boligstun og et driftstun.

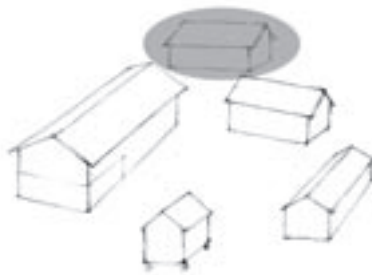
~i Øvre Eiker er det tradisjon for firkanttun

~vær varsom ved nybygg i tilknytning til et tun

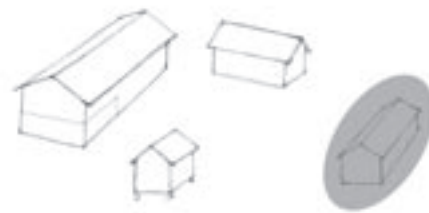
~følg tunformen når nybygg skal oppføres

~kårboligen skal i utgangspunktet ligge på tunet

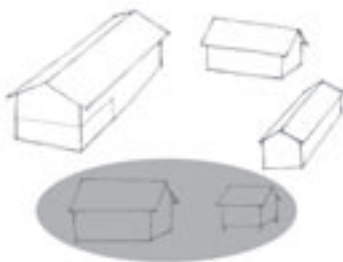
~kårbolig som plasseres vekk fra tunet skal tilpasses kulturlandskapet



Uheldig plassering av nytt bygg utenfor tunformen. Bygningen burde heller vært trukket helt vekk fra tunet.



Et nytt bygg er plassert i tilknytning til tunet, men er ikke med på å lukke tunformen. Avstanden er for stor.



God løsning for plassering av nytt bygg. Stabburet er flyttet litt for å gi plass. Tunformen er ivaretatt.



Dersom nye bygninger må oppføres, bør de legges til et nytt tun fordi det eksisterende tunet er fyllt opp.

Kårboligen

Aktiviteten på de fleste gårdsbrukene var tidligere ofte stor og alle som hørte til gården arbeidet der. Flere generasjoner i samme hus var ikke uvanlig og ofte var det flere bygninger på et tun som tjente som bolighus. Endret livssituasjon gjør at mange ikke lenger ønsker å dele tunet med en annen familie, enten det er egen slekt eller andre. Mens noen legger vekt på nærhet mellom generasjonenes boliger, ønsker andre en bolig i nærheten, men likevel i viss avstand til tunet. Uansett vil man måtte være varsom med en ny plassering av ny kårbolig. Det beste vil være å inkludere nytt bygg på tunet.

Dersom en kårbolig skal plasseres utenfor gårdstunet, kan det være en god løsning å legge det i skogkanten, da i god avstand til det opprinnelige tunet. En ny kårbolig vil uansett bli et nytt element i kulturlandskapet der det blir viktig å se på virkningen av bygningen: Vil det tilføre kulturlandskapet noe positivt? Kan det utformes på en slik måte at det glir inn i kulturlandskapet? Kan man unngå at det blir et sjenerende landemerke?



Kårbolig plassert i god avstand til det etablerte tunet.

~våningshus og
kårboliger er
tradisjonelt hvitmalt

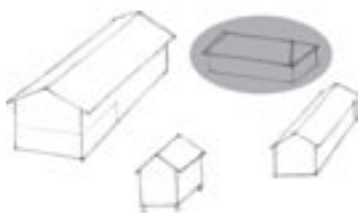
3.2 Nye bygg og tilpasning til eksisterende byggeskikk

Det typiske ved oppføring av nye bygninger, er at detaljene uteblir og at kun det praktiske hensyn er ivaretatt. Dette gjelder ofte ved oppføring av nye driftsbygninger. Det er detaljene (trenger ikke nødvendigvis være utskjæringer) som gir et bygg sitt preg og som gjør det interessant. Det er som oftest noe å hente ved å se hvordan de eldre bygningene på gården er utført. Kanskje ikke man trenger å kopiere alle detaljene, men heller besterebe seg på å hente frem noe av de typiske trekkene.

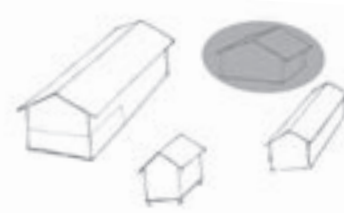
Når det gjelder farge på gårdsbygninger, er våningshusene tradisjonelt hvitmalt. Dette bør videreføres. Det samme gjelder kårboliger, men her kan også rød farge brukes. Øvrige farger skal en være svært varsom med.



Tradisjonelle gårdsbygninger med hvitmalt våningshus, rød låve. Teglstein på taket.



Det er uheldig at nybygg får valmet tak når resten av bygningsmassen har saltak. Nybygget har også for lite volum.



Utradisjonelle bygningsformer skal en være forsiktig med å innføre på et tradisjonelt gårdstun.

~detaljene gjør
bygningene ofte mer
interessante

~bryggerhus har hatt
ulike funksjoner

~kan gamle gårdsbygg
få nye bruksområder?

Stabbur, bryggerhus, smier og løer.

I Øvre Eiker er stabburene ofte svært enkle i hovedformen. Alle veggene er rette, og er det utkrageringer i annen etasje, er det stort sett i front eller kun på sidene. Stabburene er ofte malt røde med hvite vindskier. Stokkenden kan også være hvitmalt. Enkelte steder finnes det også brunmalt eller tjærebeiset stabbur. Bryggerhusene har ofte hatt flere funksjoner. De ble brukt til boligformål for arbeidsfolk, brygging og matlaging, vedskjul, vognskjul og lager. I Øvre Eiker er ofte bryggerhusene lange med funksjoner liggende etter hverandre. På grunn av den karakteristiske formen er bryggerhuset et viktig bygg for et tradisjonelt firkanttun.



Typiske stabbur fra Øvre Eiker.

Smier, lør og andre småhus var gjerne umalte eller tjærebeiset. Disse bygningene blir det færre av i Øvre Eiker. Når man ikke finner en passende funksjon, ser en ofte at bygningene ikke lenger blir vedlikeholdt og faller sammen. Dette er synd fordi disse bygningene er viktige detaljer i kulturlandskapet og sier en hel del om gårdshistorien på Øvre Eiker. Materialbruk og detaljer bør være forankret i den lokale byggetradisjonen. Dette betyr:

- unngå store vindusflater
- bruk riktig kledning
- bruk enkel detaljering konsentrert om viktige partier
- bruk fortrinnsvis tegelstein til takteking

Driftsbygninger

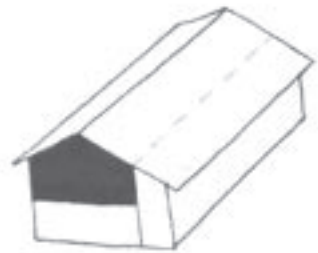
Driftsbygninger har i Øvre Eiker tradisjonelt vært røde med hvite vinskier, glugger og dører. Rød teglstein ble brukt som taktekke -ofte lokalt produsert. Det er viktig at disse bygningene, som er viktige bygningselementer i kulturlandskapet vårt, bevares og videreføres. I denne sammenheng bør det også sies at plasthaller og midlertidige driftsbygninger ikke hører hjemme i kulturlandskapet. Dette har å gjøre med at bygningsskroppen ofte er veldig dominerende og at materialbruken er utradisjonell i forhold til landbrukets tradisjoner. Ofte utelates vedlikehold av installasjoner som er midlertidige.

~driftsbygning er tradisjonelt rødmalt

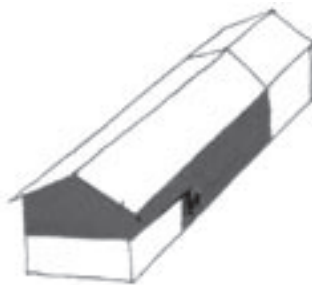
~plasthaller er et fremmed element i kulturlandskapet



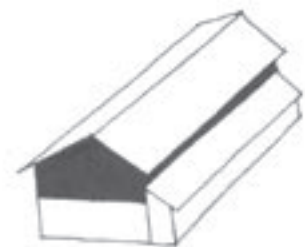
Uheldig løsning. Tilbygget mangler sammenheng til den eksisterende bygningen.



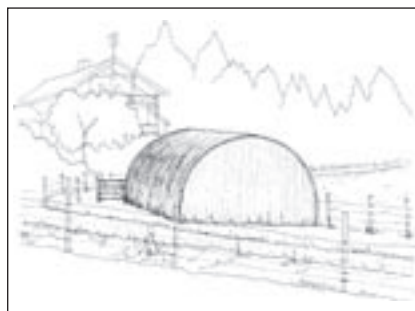
Uheldig løsning. Taket forlenges mot den ene siden og bygget får ikke lenger likevekt.



Bygningsformen videreføres. Med lik materialbruk blir påbygget godt tilpasset. Bygget kan bli for langt - da er det bedre med oppdelte enheter.



God løsning for tilbygg. Det er tydelig og markert hva som er nytt tilbygg.



Midlertidige driftsbygninger blir ofte mer permanente enn planlagt.

4.0 Bebyggelse i boligområder

4.1 Etablerte boligområder og fortetting

Et boligområde er ofte bygget ut i løpet av et kort tidsrom. Bygningene som er i området, vil ofte være tuftet på samme byggeskikk. Slike områder fremstår gjerne som helhetlige og ryddige. Å plassere et bygg inn i et slikt område er en utfordring og fortetting er ansett som den mest krevende formen for utbygging. Rotete byggeskikk vil føre til at stedets opprinnelige karakter vil gå tapt.

Fortetting bygger på samspill med eksisterende bebyggelse, lokal byggeskikk, volum, høyder og materialer. De overordnede landskapstrekk som romdannelser, markerte siktlinjer, silhuetter og grøntstruktur skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. På eldre boligfelt er det ofte store tomter og god plass som gir mulighet for å plassere inn nye hus. Fortetting forutsetter god forståelse av det eksisterende miljøet og det bør gjøres en analyse av strøkets karakter før en foretar en fortetting. Enkelte spørsmål må en stille seg:

~fortetting er utfordrende fordi stedet kan miste mye av sitt særpreg

- *Hvordan kan området fortettes?*

(eneboliger, etasjeløft, tilbygg, tomteinndeling, plassering i forhold til nabohus)

- *Hvor stor fortetting tåler området? (utnyttelsesgrad, antall nye boliger)*

- *Hvordan skal fortettingen foregå for å unngå å ødelegge områdets særpreg?*

~fortetting bygger på samspill med det som er bygget fra før

- *Hva er konsekvensene ved nedbygging av grøntkorridorer og hager?*

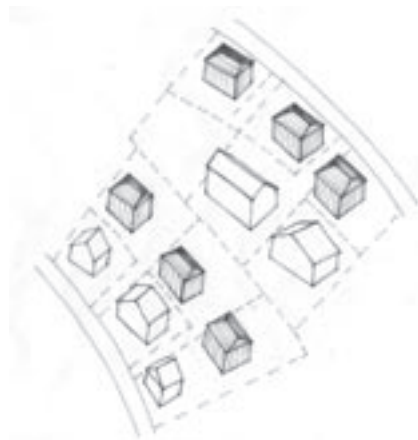
~eldre villaer krever god plass rundt seg

De grønne delene av tomta må søkes bevart i størst mulig grad. Husk at de gamle, store villaene krever god plass rundt seg. Vi ser ofte at de gamle eplehagene bygges ned og de nye husene plasseres på såkalte "kotelettomter". Dette kan være en uheldig form for fortetting fordi utearealene med utsikt, privat areal og solforhold for begge husene forringes - i verstefall synker salgsværdien. Ved fortetting i villaområder er det viktig å ta hensyn til stedets kvaliteter. Stedlig preg skapt av terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse bør videreutvikles. Ved fortetting av enkelttomter bør nye hus som hovedregel plasseres i flukt med eksisterende bebyggelse slik at det nye

~hus som plasseres i flukt med eksisterende bebyggelse er med på å styrke gateløpet

~fradeling av tomter under 500 m² frarådes

~fortetting kan bygge opp under kontrast



Eksisterende boliger med store hager. Fortetting der det fradeles "kotelettomter". Strukturen brytes opp, og uteoppholdsarealene forringes.

bidrar til å styrke og forme gateløpet. Det anbefales ikke å fradele en tomt mindre enn 500 m². Det er vanskelig å plassere hus, garasje og samtidig oppfylle krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal på tomter som er mindre enn dette.

Samspill og tilpassing, kontrast og konflikt

Med begrepet samspill menes at ting fungerer godt sammen med hverandre, de spiller på samme lag. Husene behøver ikke å være like -ofte kan en kontrast berike et område. Bli dette gjort riktig, skapes det historisk dybde og spenning i det bygde miljøet. Det må vurderes i hvert enkelt prosjekt om kontrasten er av en positiv betydning. Hvis ikke vil det oppleves som dårlig tilpasset og i konflikt med det eksisterende. Kontrast som rendyrkes over et større område der flere boliger får samme uttrykk kan være fornuftig i fortettingsprosjekter. Da får man et nytt særpreg som bryter med det eksisterende. I såfall vil dette kunne berike og fremheve både det gamle og det nye.



Eksempel på hvordan nytt hus ikke forholder seg til de eksisterende omgivelsene. Brudd med volum, høyde og takform.



Eksempel på hvordan kjedede boliger som i utgangspunktet var like, forandrer seg over tid. Familiene velger ulik farge, vinduer, påbygg og terrasser.

Tilpassing av hus krever fokus på mange forhold:

- **Volum og høyder bør være lik de omkringliggende husene. Flatearealet bør også være tilpasset eksisterende bebyggelse.**
- **Formen som blir gitt bør tilpasses nabohusene. Dette betyr ikke det samme som kopiering.**
- **Fasade og materialer må vurderes.**
- **Tak er ofte en stor del av huset visuelt sett. Hvordan er takvinkler og takform i det aktuelle boligområdet?**
- **Fargevalget har en stor innvirkning på hvordan du og huset ditt vil bli oppfattet. Binder ditt fargevalg husene i området sammen? Man kan velge blant mange forskjellige farger uten at man er i konflikt med de eksisterende fargene.**

4.2 Nye boligområder

En stor del av den norske byggetradisjonen er det frittstående huset, det vil si en bygning som er omgitt av mye åpent areal på alle sider. Villadrømmen fører med seg et estetisk problem i mange boligområder. Det bygges større hus enn før og på mindre tomter. Husene blir dermed stående tettere og de fleste kvalitetene til uteområdene forsvinner når man kun har igjen et belte med gress rundt huset. En god hageplan tar utgangspunkt i hvilke uterom som ønskes. Samspeillet mellom hus og hage er avgjørende for helhetsinntrykket. Tenk derfor også på hva du tilfører nabolaget med ditt boligprosjekt.

Mange har et helt klart bilde av huset som en gang skal bygges. Det begynner ofte med at man forelsker seg i en fasade, og lar dette bestemme når drømmen skal bli til virkelighet. Valg av hustype bør overveies nøye. Snakk med fagfolk og naboer, lag plantegninger og snitt over hvordan du vil ha det. Det er ikke enkelt å tenke seg hvordan sluttresultatet skal bli. Det kan derfor være lurt å innhente konsulenthjelp. En skreddersydd løsning til tomta og de behovene familien har, kan være nøkkelen til å bli fornøyd med sluttresultatet.

Omtrent halvparten av kostnadene til en enebolig ligger i tomt, opparbeiding av tomta (sprenging/bortkjøring av masser/ påfylling av masser/ tilplanting), vann og avløp. De resterende midlene går til bygging av boligen. Med tanke på de store investeringene som gjøres, vil kostnaden med å bruke arkitekt/landskapsarkitekt bli liten i den store sammenhengen.

Terrengtilpasning

Kun en liten del av det norske arealet er egnet for dyrket mark, og man ønsker å beholde landbruksområdene. Dette fører til at nyetablering av boligområder ofte blir lagt til hellende terreng med grunnfjell nære overflaten. Dette fører til problemer. Man kan ofte se boligområder bli forvandlet til steinbrudd etter at veger og hus er plassert. Tomta som ble valgt p.g.a sin frodighet, mister sitt særpreg når den barberes ren for vegetasjon og sprenges ut.

~mange velger å plassere for store hus på for liten tomt

~valg av hustype må overveies nøye

~samspillet mellom huset og arealet til hagen skal utgjøre en helhet

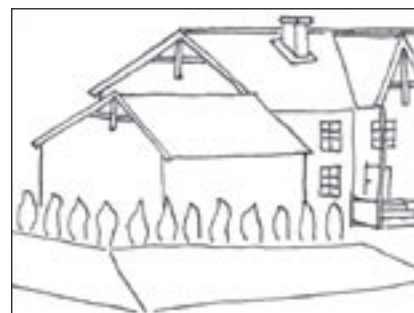
~bevar horisontlinjen

~tilpass hus til terreng

~tomter som sprenges i stykker mister særpreget sitt



Stor tomt gir god plass for huset.



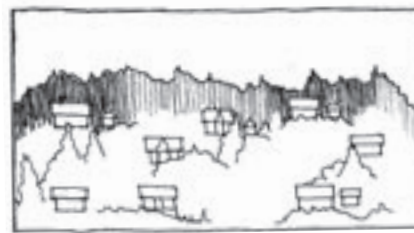
Huset vokser nærmest ut av tomta.

Det er mye å lære ved å se hvordan bygging ble gjort i ”gamle dager”. Selv med god tilgang til midler, kunnskap og teknikker gjøres det stadig mye dårlig bygningsarbeid. Kanskje nettopp til tross for god tilgang til billig dynamitt, har vi blitt dårligere til å tilpasse bygninger til det eksisterende terrenget. Mens bygninger tidligere ble tilpasset til terrenget, gjør folk nå ofte det helt motsatte. Resultatene er ofte uheldige fordi stedet mister sitt særpreg.

Eldre hus vokste nærmest ut av stedet. Materialene til huset var hentet fra nærområdet og byggets form oppstod ut i fra funksjonelle forhold der klima og terreng var avgjørende. Hus som er bygget gjennom de siste femti år har ofte ikke den samme tilhørigheten til stedet. Det er ikke et ønske at folk skal begynne å lafte sine egne hus igjen. Det ville være nostalgisk. Utfordringen er hvordan en skal bevare kvalitetene ved stedet.



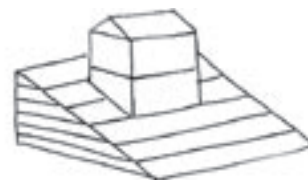
Ved anleggning av et nytt boligområde, er det viktig at horisontlinjen ikke brytes.



Husene underordner seg landskapet. På Ormåsen er det liten fjernvirkning og horisontlinjen er beholdt.



Skrå tomt som er fylt ut. Dårlig terrengtilpasning.



Skrå tomter bør ha sokkeletasje som henter opp terrenget.



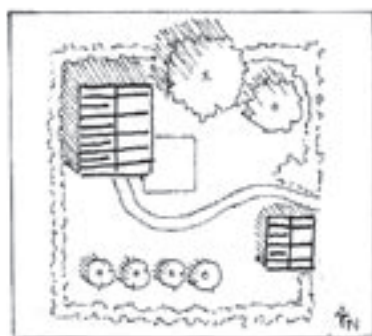
Tomta er omformet for å tilpasses et 2.etasjes hus.



Et 2.etasjes hus er tilpasset den skrånede tomten.

Huskeregler I:

- Huset må tilpasses tomten, ikke motsatt!
- Kvaliteten på, og opparbeidelsen av utearealet er like viktig for helhetsinntrykket som huset i seg selv.
- Lag situasjonsplan som viser alle forhold på tomten; huset, eksisterende og planlagt terreng, avkjørsler, oppstillingsplasser
- Vegetasjon som skal tas vare på, måles inn og beskyttes i byggeperioden.
- Terrengsnitt er nyttig hjelpemiddel



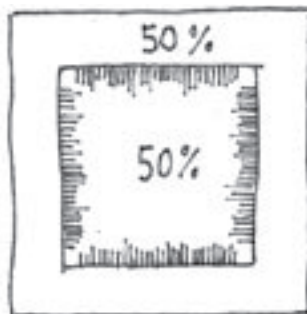
En situasjonsplan er et godt hjelpemiddel når en planlegger hus og tomt.



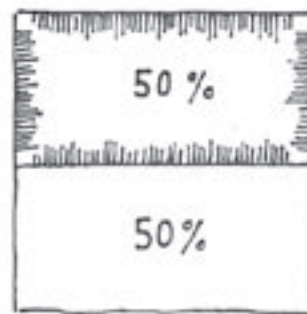
Ved å tegne et snitt gjennom tomten får en et tydeligere bilde av tilpasningen av huset i forhold til omgivelsene.

Huskeregler II:

- Bruk god tid og kvalifiserte fagfolk på planleggingen av hus.
- Vær bevisst på hva som skal være husets karakter.
- Velg få og gode materialer – naturmaterialer eldes med verdighet.
- Vær nøye med detaljene, det enkle kan ofte være det beste.



På en liten tomt mister man mye av kvalitetene ved å plassere huset sentralt på tomten.



Ved å plassere huset til en av sidene på tomten, kan man få bedre utnyttelse av uteområdet.

Garasjen

Garasjen er ikke et sted der man bare parkerer en bil. De siste årene har garasjen økt voldsomt i areal og volum. Man har plass til to biler, sykler, hageutstyr, i tillegg en øvre etasje. Denne volumøkningen har ført til at plasseringen av garasjen har blitt mye viktigere enn før. Forhold som takvinkler, formspråk og detaljering blir like viktig som på huset. Også her er det viktig med en helhetlig tankegang. Hvordan er garasjen plassert i forhold til huset og uteområdene? Hvordan ligger den i forhold til vegen, og hvordan blir avstanden mellom garasjen og huset?

~garasjen er mer enn parkeringsplass for bilene

~garasjen bør være underordnet husets størrelse



Stor garasje som er høyere enn huset gir disharmoni.



Moderat størrelse på garasje, tilpasset huset og tomten.

Vegetasjon og bebyggelse

Før man plasserer bebyggelse må vegetasjonen på tomten vurderes med hensyn til hva man ønsker å beholde. En god regel er å beholde mest mulig så lenge som mulig. Lenger ut i byggeprosessen har man mer kunnskap om hvor man vil ha utsikt og hvor man ønsker å hindre innsyn. Det tar mange år før nye trær vokser opp og det er jo nettopp det som skaper trivsel i et område.

~vegetasjonen er med på å skape trivsel i et boligområde

~trær som skal bevares må beskyttes under byggeperioden

En hageplan kan være et godt hjelpemiddel til videre utarbeidelse av tomten, og bør helst utarbeides før huset plasseres. Da kan en unngå å angre på at man sprenget bort bergknausen, felte alle trærne eller fyllte ut skråningen. Samtidig skaffer man seg et utgangspunkt for videre hagearbeid. Frodige, viltvoksende hager eller naturhager er ofte vakre! Tenk på forhold som funksjoner, romvirkning, bedstørrelser, sitteplasser, forskjellige farger og blomstring til de ulike årstider. Husk at gressplen krever mye vedlikehold.

~lag en hageplan før tomten bearbeides

I reguleringsplanens bestemmelser kan det for eksempel stå at vegetasjonen skal søkes bevart og merkes av på situasjonskart, eller at det skal tilplantes med steden vegetasjon. Dette kan føles veldig styrende for de som skal bygge. Tanken bak slike bestemmelser går nettopp på dette med å bevare stedetssærpreg. Naturlik vegetasjon vil noen steder gli bedre inn i omgivelsene.



Frodig hage med stor variasjon av planter.



En enkel nyanlagt hage. Thujahekk og plen er vanlig å se i boligområder.

5.0 Bebyggelse i tettsteder

Alle tettstedene i Øvre Eiker kommune skal utvikles til gode og velfungerende steder for kommunen og nærmiljøet jf. Kommuneplanen 2002-2014. En forutsetning for å få til dette er høye krav til helhetsvurderinger. Man må være istand til å se konsekvensene og påvirkningen bygninger og andre elementer har på omgivelsene rundt. Stedsanalyser, planer og klare rammer skal ligge til grunn for å sikre utbygging av høy kvalitet.

Problemet for mange tettsteder er nettopp at bebyggelsen ikke danner et helhetlig miljø. Når bebyggelsen består av ulik form, volum, farger og materialer, kan uttrykket bli kaotisk. utfordringen blir derfor å få til en helhet som likevel gir rom for variasjon.

Kjennetegn på sentrumsområder er klart definerte gateløp. Dette ser vi både i Vestfossen og Hokksund. En kan også se et definerte gateløp i Gamle-Hokksund. Ved å videreføre fasadelinjen ved fortetting, vil det opprinnlige gateløpet bevares.



Tydlig gateløp i Gamle-Hokksund. "Hullet" på venstre side bør fylles igjen med et hus for å opprettholde fasaden.

De fleste byer og tettsteder slik som Hokksund har bebyggelse fra ulike tidsepoker. Dette er historiske spor som er med på å gi stedet sin egen karakter. Ved god fortetting er det viktig at de eksisterende kvalitetene blir ivarettatt, samtidig som nye bygg tilfører nye kvaliteter. Nybygg skal ikke nødvendigvis være kopier av eksisterende bygninger, men det er svært viktig at nye bygg tilpasses de eksisterende! Dette gjøres best ved å ta utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsens form, volum, farger og materialbruk. Det er derimot ikke ønskelig å videreføre eksisterende bebyggelse dersom den er et dårlig utgangspunkt for videre utbygging. Hva som er et dårlig utgangspunkt kan diskuteres.

~mål om å utvikle gode, velfungerende tettsteder

~ønske om å få til en helhet med rom for variasjon

~ønske om å ivareta det gamle, men også utvikle nytt

~utgangspunkt i eksisterende volumer, høyder, farger og materialer

~samspill mellom bygninger og deres uterom er viktig i tettsteder

~infrastrukturen er viktig

~kjøretøy bør underordne seg myke trafikkanter i sentrum

Bygningenes fasader utgjør veggene i en by. Plassering og utforming vil derfor få store konsekvenser for byrommet folk oppholder seg i. Veien/gata, torget og gresset i parken danner gulvene. Samspillet mellom bygninger og deres uterom er viktig i byer og tettsteder. Planleggingen av utbygging i sentrumsområdet bør som hovedregel gjøres av fagfolk. Dette for å få til en helhet og en varighet som flest mulig blir fornøyd med, også på lang sikt.

En velfungerende infrastruktur er en forutsetning for et vellykket sentrum. Oppjusteringer bør derfor gjøres der det er behov. Det bør være et mål å tilstrebe at kjøretøy skal være underordnet myke trafikkanter i de mest sentrale områdene av byer og tettsteder. Støy og andre bieffekter med biltrafikk er med på å forringe kvaliteten på uteområdene. Dessuten opptar parkering og biltrafikk verdifulle områder som kunne vært utnyttet bedre.



Tildekkede vinduer er negativt for gata og opplevelsen av sentrum.

Noen tommelfingerregler man kan huske ved planlegging i sentrumsområder:

- Materialer bør være av god kvalitet
- Fasader bør ikke være for lange (max.12-15m) uten oppbrudd.
- Passive fasader og tildekte vinduer må unngås.
- Det kan være nødvendig med strenge regler for skilting og oppsetting av ulike elementer for å unngå visuell forurensning.
- Innslag av grøntområder og vegetasjon skaper variasjon og er med på å øke trivselen i sentrum.
- Ta hensyn til eksisterende bebyggelse og gaterom!

Signalbygg

Det blir ofte et problem når for mange bygninger streber etter oppmerksomhet. Det er viktig å huske på at det kun er få bygninger som skal og bør skille seg ut. Eksempler på slike bygg er Rådhuset, Banken og Jernbanestasjonen i Hokksund og Cellulosen og Fossesholm i Vestfossen. Hovedsaklig bør andre bygninger og installasjoner underordne seg helheten.



Jernbanestasjonen i Hokksund - et signalbygg.