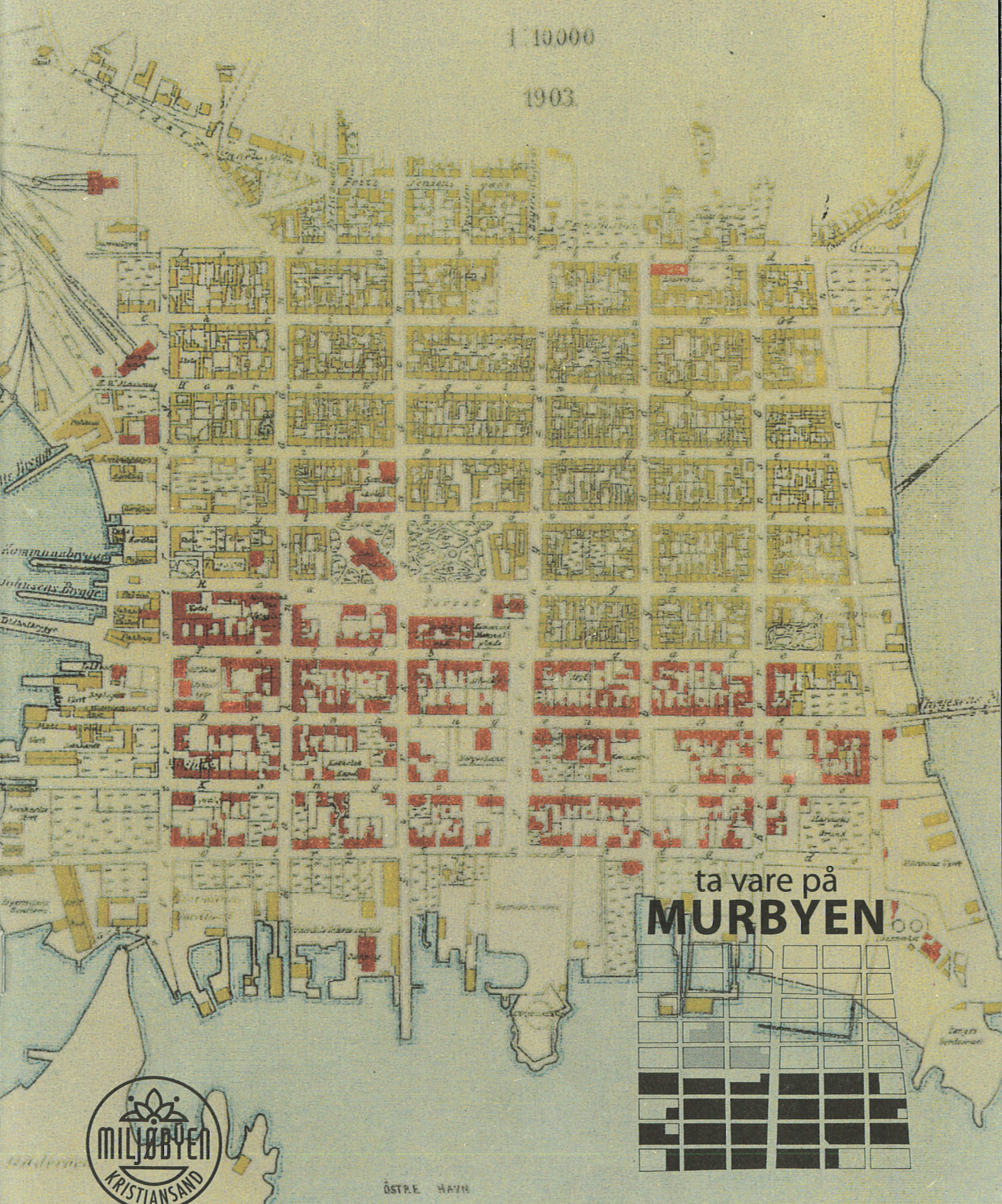


over

# KRISTIANSAND MED LAHELLE

1:10000

1903



ta vare på  
**MURBYEN**



ØSTRE HAVN



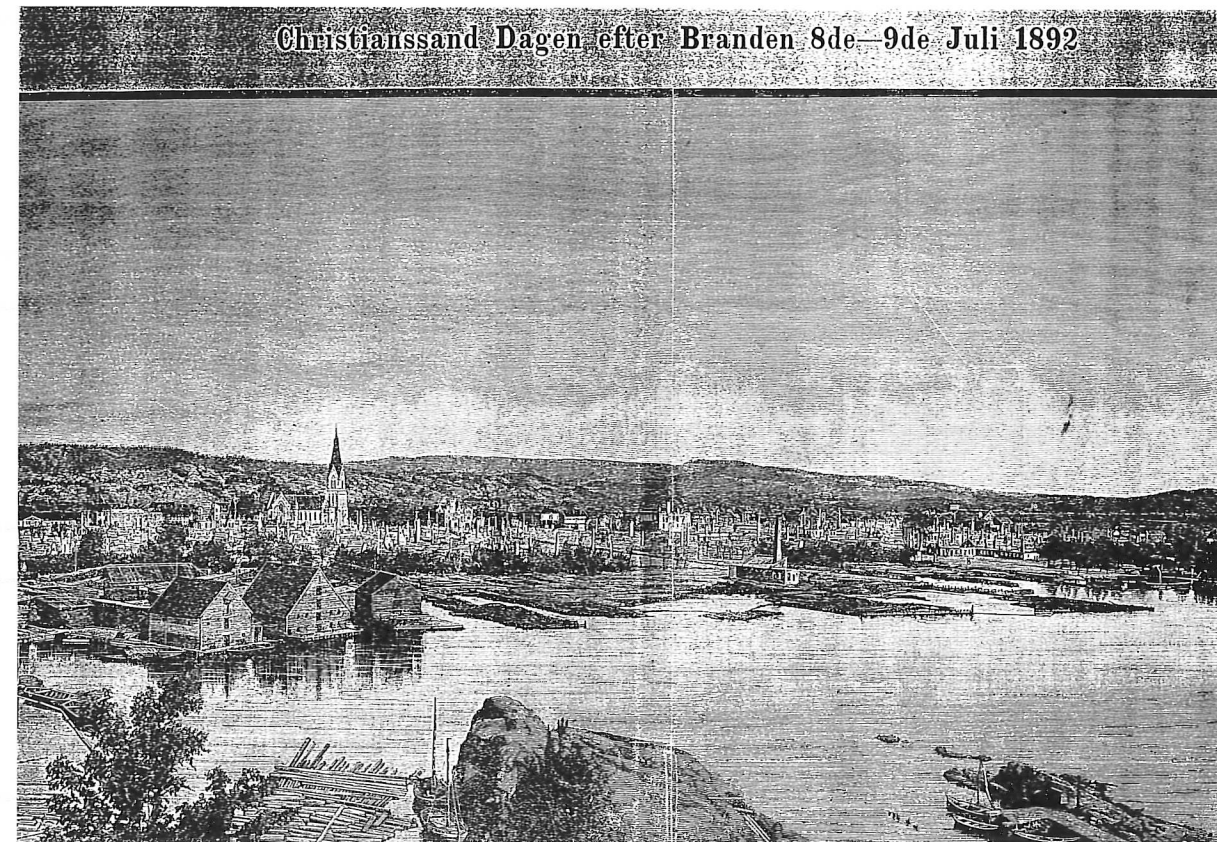
## INNHOLDSFORTEGNELSE:

Innledning.....	1
Kvadraturen.....	2
Murbyen.....	3
Huset.....	4
Fasaden.....	5
Fundamentet, grunnmuren.....	6
Trappa.....	7
Veggen.....	8
Vinduet.....	12
Dører og porter.....	15
Taket.....	16
Piper.....	17
Takrenner og nedløpsrør.....	18
Interiøret.....	19
Tilbygg og nybygg.....	20
Planlegging.....	21
Litteraturliste.....	29
Reg.kart.....	22
Reg. bestemmelser.....	24

Utarbeidet i 1998 av Helge Solli, sivilarkitekt mnal, som del av Murbyprosjektet innenfor Miljøbyprogrammet i Kristiansand.

Utgitt av Byarkitekten i Kristiansand høsten 1998

Christianssand Dagen etter Branden 8de-9de Juli 1892



## INNLEDNING

Murbyen er betegnelsen på husene som ble bygget etter bybrannen i 1892.

Bydelen ble gjenreist i løpet av noen hektiske år etter den største katastrofen i Kristiansands historie, hvor nærmere 1/3 av Kvadraturen ble lagt i aske og over 4000 mennesker ble husløse.

Murbyen er et verneverdig bygningsmiljø, et kulturmiljø, som med sin dramatiske bakgrunn representerer en viktig del av Kvadraturens historie.

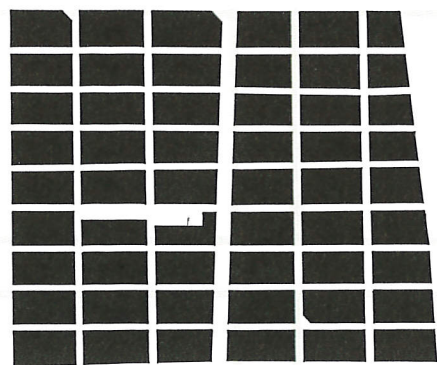
Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare ressurser. Det forplikter oss til å forvalte dem med respekt og omtanke for dem som har levd før oss, og for våre etterkommere. I dette ligger det også en erkjennelse av at fremtidens kulturminner skapes idag.

Store deler av murbyen er regulert til spesialområde bevaring:

*Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen i kvartalene og bymiljøets- og bygningsmiljøets særegne karakter og verdi som helhet.*

Dette heftet er ment å gi praktiske retningslinjer for vedlikehold og utbedring av murhusene i Kvadraturen.



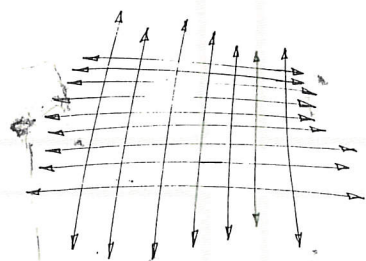
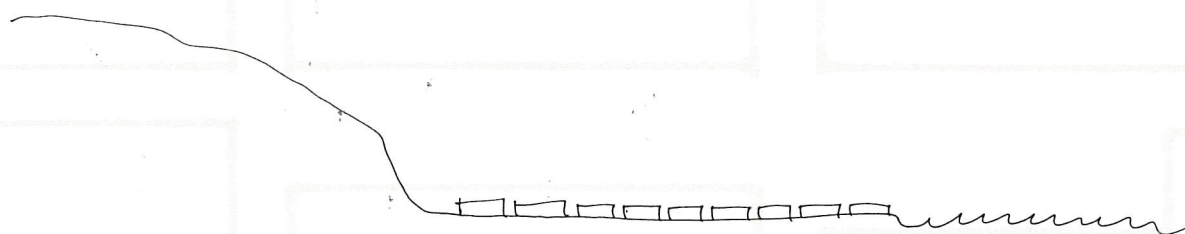


## KVADRATUREN

med bebyggelsen organisert etter en over 350 år gammel byplan blir betegnet som det mest karakteristiske og kjente kulturmiljøet i Kristiansand

Christian IV grunnla byen og ga den form ut fra renessansens byplanmodeller.

Renessansens byplanleggere hentet sine ideer og forbilder i antikkens kolonibyer og romernes garnisons-byer. Byplanen er i seg selv et kulturminne.

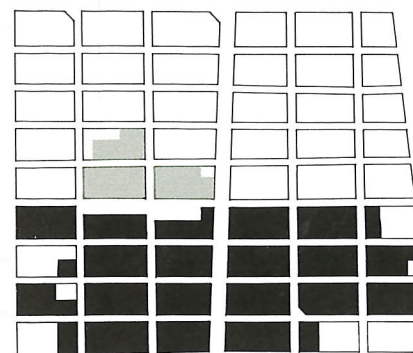


Kristiansand ble anlagt på en sandslette med furutrær, klart avgrenset av en bratt åskant mot nord, sjø på to sider, og elva mot øst.

Med sine rettløpte gater og bebyggelse samlet i rektangulære kvartaler har man utsikt i fire retninger fra gatekryssene.

Det spesielle ved Kvadraturen er opplevelsen av husrekkene og gateperspektivet i forhold til byens omgivelser; åskanten, sjøen og elva.

Kristiansand har i hovedsak klart å bevare sin byplan og regnes idag for å være blant de best bevarte renessanse-byer i Europa.



## MURBYEN

utgjør 21 kvartaler mot sør-øst (Østerhavna) av Kvadraturens opprinnelige 54 kvartaler.

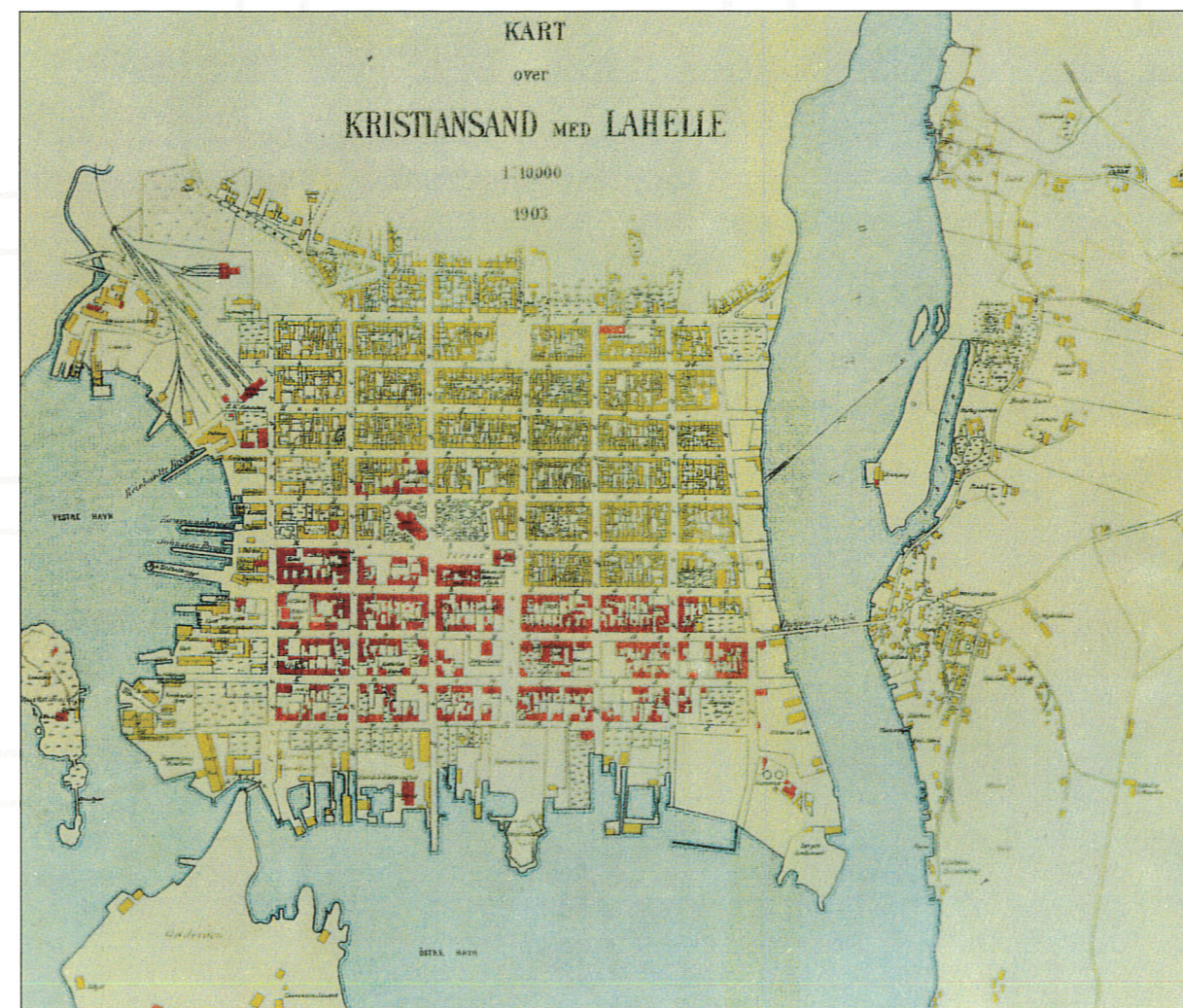
Brannen førte til murtvang, alle nye hus måtte gjenreises i mur, men både bebyggelsesmønsteret og størrelsen på husene avviker ubetydelig fra trehusene som brant.

Den virkelig store og meget synlige endringen ble de nye husenes utseende. En ny stilretning, historismen, satte sitt preg på gjenoppbyggingen.

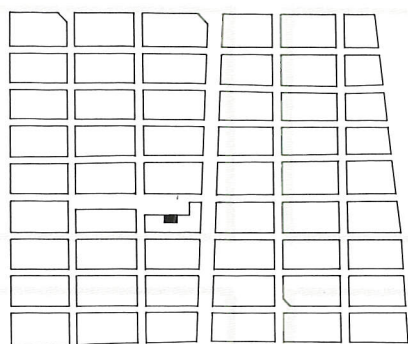
For første gang ble vi del av en felles europeisk arkitekturretning. Både arkitekter med utdannelse fra mellom-europa og håndverkere fra våre naboland strømmet til Kristiansand for å ta del i arbeidene.

Bevaringsplanen for murbyen gjelder bebyggelsen mellom Rådhusgat/Tollbodgata og ned til Østerhavna.

Planen har egne bestemmelser for hvordan de bevaringsverdige husene skal behandles ved istandsetting og utbedring. Plan- og bygningsetaten kan gi opplysninger om hvilke bestemmelser som gjelder.







## HUSET

har sin egen spesielle historie.

Ved vedlikehold og utbedring av verneverdige bygninger er det noen grunnprinsipper som må følges. Målet behøver ikke nødvendigvis være å gi huset tilbake utseendet det hadde da det var nytt. Tidligere forandringer forteller sin del av husets historie, noen kan være viktig å beholde, mens andre kan med fordel endres.

Rådene som gis her er basert på generelle prinsipper innen bygningsvernet. De viktigste har Riksantikvaren formulert slik:

- Mest mulig av alle deler av en bygning skal bevares. Derfor må inngrepene ved vedlikehold eller utbedring være så små som mulig.
- Det er bedre å vedlikeholde framfor å reparere, og det er bedre å reparere framfor å skifte ut.
- Det må brukes tradisjonelle materialer både ved vedlikehold og eventuell utskifting.
- Skjulte deler av bygningen (konstruksjonen) er like viktige å ta vare på som synlige (overflater).
- Hvis man må endre, er det bedre å føye til noe enn å fjerne originale eller gamle deler. Det beste bygningshistoriske «arkivet» er bygningen selv.
- Gamle ombygginger og endringer av en bygning er ofte viktige å bevare. De kan fortelle om bygningens livshistorie gjennom skiftende stilretninger og bruk.

Siden alle gamle hus er forskjellige, vil utførelsen i hvert enkelt tilfelle måtte tilpasses og baseres på analyse og forståelse av den aktuelle bygningen. Den viktigste informasjonen om vedlikeholdsmetode og materialbruk finner man ikke i dette heftet eller i noen lærebok, men i bygningen selv og den lokale tradisjonelle byggeskikken på stedet.



## FASADEN

er del av det offentlige byrommet. Fasadens utforming er derfor ikke bare en privatsak, men også et felles, offentlig anliggende.

I murbyen ble det lagt spesiell vekt på gatefasadens utsmykking. Bakgrunnen for det er at historismens byggherrer og arkitekter ønsket at arkitekturen skulle smykkes, være vakker. Som en følge av den industrielle revolusjon kunne man fritt forsyne seg av masse-produserte ornamenter inspirert av historiske forbilder.

Byggeteknikken og materialene som ble brukt i murhusene, spesielt til mørtel og puss, representerer en flere hundreårig teknisk utvikling som nådde sitt høydepunkt rundt århundreskiftet. Denne teknikken var ikke vanlig hos oss. Fram til da hadde vi bygget trehus.

I dag må en være oppmerksom på at materialene som ble brukt den gangen har andre tekniske og konstruktive egenskaper enn nyere materialer. De er imidlertid optimalt tilpasset sin byggeteknikk og må derfor ikke byttes ut med andre materialer som har andre tekniske egenskaper.

Dersom en bygningsdel likevel må byttes, skal en velge materialer, dimensjoner og utforming av den nye delen som er nøyaktig lik den ødelagte. En kopi kan aldri bli en fullgod erstatning for en original bygningsdel.

### **Enhver forandring i eksteriøret skal byggemeldes**

for eksempel innsetting av ny dør og nye vinduer dersom de avviker i materialbruk og utseende fra huset forøvrig. Det kreves også søknad ved ønske om bruksendring og byggemelding av større innvendige ombygginger. Kontakt plan- og bygningsetaten for avklaring.

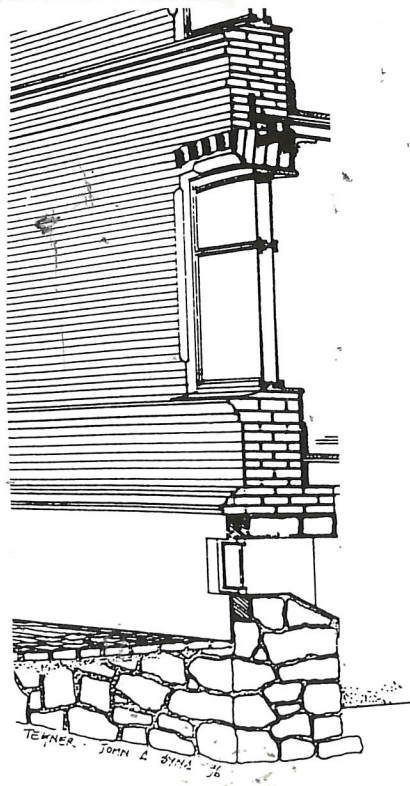




## FUNDAMENTET

er det første en kontrollerer ved større utbedringsarbeider. I et gammelt hus bør en akseptere skjevheter. En kan kontrollere om fundamentet (fortsatt) beveger seg ved å føreta setningsmålinger med jevne mellomrom over lengre tid.

I murbyen har de fleste husene kjellermurer som er fundamentert på sand, i noen områder kan det være trepæler under grunnmuren. Fundamentet kan forsterkes ved seksjonsvis graving og understøping av nye såler og/eller ved pæling.



## GRUNNMUREN

ble tradisjonelt bygd av tørrmurt naturstein og spekket med kalkmørtel, eller i teglstein som ble pusset.

Rundt århundreskiftet var imidlertid nye teknikker og byggemetoder utviklet. Derfor finnes også grunnmurer i materialer som «sementblokker» og «jernbetong».

Hver grunnmur må repareres slik at det tas hensyn til opprinnelige materialer og byggeteknikk.

Den synlige delen av grunnmuren bør enten være pusset, eller ha frilagt naturstein hvor fugene er spekket med kalkmørtel.

Hvis det blir nødvendig å grave i fortauet er det huseiers ansvar å sette fortauet i stand igjen.

Bortsett fra dette og snømåking er utbedring og vedlikehold av fortauene kommunens ansvar.



## TRAPPA

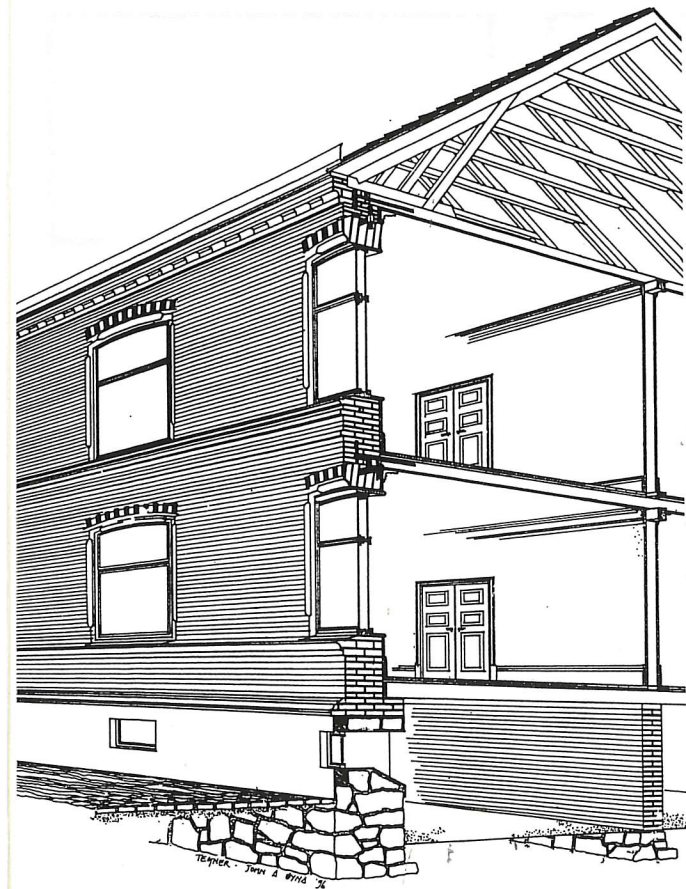
er en del av gate-fasaden og markerer overgangen mellom offentlig og privat område.

Eldre trapper er som oftest av stein. De slitte trinnene viser bokstavelig talt spor etter tidligere generasjoners brukere.

Trappa tilhører både huset og gatemiljøet og er et viktig form-element i Kvadraturens rette gateløp.

Ved ønske om endring av trapp eller inngangsforhold, kontakt plan- og bygningsetaten.





## VEGGEN

i murhusene består av bærende yttervegger i tegl. Trebjelkelag spenner fra gate til bakfasade via en innvendig bærevegg. De innvendige bæreveggene er i tre og går parallelt med ytterveggene. Husets bærevegg består i prinsippet av tunge, massive murpilare mellom vindusåpningene. Over vinduene spenner murverket som rette eller buede hvelv og bringer belastningen bort til murpilarene. Stabiliteten ivaretas av samspillet mellom fasader, innvendige bærevegger, bjelkelag, tak innfestinger med jernbånd som "snurper" huset sammen i alle retninger. I noen tilfeller er jernbinderene synlige i fasaden i form av muranker.

Denne konstruksjonen er forholdsvis «elastisk» i den forstand at mindre rystelser fra tungtrafikk mm. ikke gir store problemer, selv om husene i utgangspunktet ikke er bygget for slike påkjenninger. Det kan imidlertid bli et problem dersom huset får en ny og sterk overflate-puss eller et tettende malinglag.

Synlige gatevegger består av pussede felter med glatt puss, ofte rikt dekorert med kraftig markerte vindusomramninger og profilerte lister mellom etasjene og i overgangen til taket. En annen variant er en blanding av synlig fasadetegl og pussede felter. Felles for murhusene er at det bare er ut mot gata, på den offentlige siden av huset, at fasadene er påkostet med dekorasjoner og utsmykninger. Gårdsfasaden og sideveggene er uten ekstra dekor og med en ledigere vindusplassering.

## FASADEPUSS

Pussens sammensetning har vært den samme opp til våre dager, oftest en blanding av lesket kalk og sand, såkalt K-mørtel.

Fra århundreskiftet ble det vanlig at man tok i bruk sement for å forsterke kalkpussen. Blandingsmørtelen av kalk og sement, kalt KC-mørtel, ble brukt i ulike kombinasjoner. Fra 1950 kom en standardisering kalt «gammel norsk standard» som var en KC 50-50.

Fram til 1970-tallet ble ulike kombinasjoner brukt, KC 35-65 eller sterkere, til den enda sterkere mursementmørtelen, M-mørtel, overtok.



Murhusets konstruksjonsprinsipp er basert på at pusslaget skal være det svakeste skiktet i konstruksjonen, et slags "offerskikt" omtrent som maling-laget på trehusene.

Mange reparasjoner som er utført med en sterk KC-mørtel eller M-mørtel de siste 20-30 årene, kombinert med nye og tette fasademalinger har vist seg å fungere svært så dårlig sammen med den gamle kalkpussen.

Ved pussreparasjoner er hovedregelen at en aldri bruker en sterkere puss enn den som er på veggen fra før. I murbyen ble det i hovedsak benyttet kalkbasert puss. Bruk derfor aldri en sterkere mørtel enn eksempelvis KC 50/50. Det samme vil gjelde dersom en må hugge ned hele pussoverflaten. Den nye pussen må da kunne binde seg til den kalkbaserte murmørtelen under.

De vanligste skadene oppstår på grunn av konsentrerte vannmengder som på kort tid kan ødelegge både puss, dekorer og maling. Spesielt utsatt er murkronen i overgangen mellom vegg og tak og veggfelter som blir belastet med konsentrerte vannmengder på grunn av lekkasjer i takrenner eller nedløp. Murkronen er som regel beskyttet av taket men må kontrolleres jevnlig mot lekkasjer.

En må også være oppmerksom på sprekkdannelse i veggflaten. Årsakene til sprekke kan være mange. Større sprekker bør undersøkes nærmere, mens de fleste mindre sprekke kan fylles med en fasadepuss som er lik den gamle.

Dersom en velger en nyere og teknisk «sterkere» puss vil det snart oppstå nye sprekke og sår og etterhvert kan en risikere å måtte fjerne all synlig puss for så å måtte pusse på nytt igjen.



Ved reparasjoner av frilagt stein kan det være nødvendig å bytte ut defekt stein. Man bør erstatte den med ny stein i samme størrelse, hardhet og farge.

Den glasserte dekorsteinen som finnes i mange fasader er det mulig å bestille nøyaktig kopi av fra Danmark. Kontakt antikvariske myndigheter eller byarkitekten for nærmere opplysninger.



Horisontale bånd, utsmykninger og uttrukne vindusomramminger er ofte laget slik at de framstår skarpe og med klar kontur når de observeres fra bakken. Det er ikke uvanlig at utsmykningene på toppen er formet med fall inn mot veggen. Disse utstikkende detaljene har vanligvis en bedre puss en resten av fasaden, men heller ikke her må en falle for fristelsen til å reparere med en så sterk puss at den ikke «går i lag med» underlaget.

Noen dekorasjoner er laget av gips. Ved avvasking eller malingfjerning skal en være oppmerksom på at gips har dårlig vannbestandighet og at fjerning av malingen må utføres med løsemiddelbasert fjerner, helst av spesialister.

## FASADEMALING

Til å begynne med var murpussen enten umalt eller fargesatt med kalkmaling. Murmalingene kan grovt deles i to hovedgrupper:

### *Mineralske og organiske malinger.*

Den tradisjonelle kalkmalingen hører til de mineralske malingtypene. Ved bruk av kalkmaling er det harmoni mellom kalkpuss og maling, siden det er samme bindemiddel som er brukt. Kalkmalingen fungerer da som et offerskikt for pussen samtidig som veggen blir fargesatt.

Kalkmaling anbefales brukt på ren kalkpuss og kalkbasert puss hvor kalk gjør hovedbestanddelen. Tradisjonell kalkmaling er imidlertid uegnet på en moderne puss av mursement.

*Silikatmalingene* er også mineralske malingstyper som inngår kjemisk forbindelse med (kalk-)underlaget, reduserer vannopptaket i pussen, men uten å hindre evt. fuktighet i selve veggen å slippe ut (såkalt «pustende maling»).

I årene etter krigen er det utviklet en rekke nye malingstyper til bruk på murpuss, basert på at bindemiddelet ikke har den samhörigheten med underlaget som er mellom kalkbasert puss og mineralske malinger.

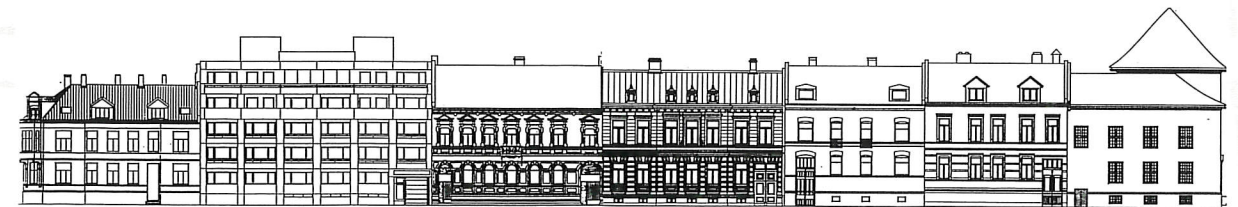


De *organiske malingerne* danner som oftest en tett hinne som limer seg fast til pussens overflate. Den reduserer vannopptaket utenfra, men hindrer samtidig fuktavgangen fra veggen. Over tid fører dette ofte til at pusslaget løsner og faller ned.

Oljemaling, acrylmaling, lateksmaling og pliolitmaling er alle organiske malinger. Det samme er de moderne silikonmalingene som vi ennå ikke har tilstrekkelige erfaringer med til å si hvordan de fungerer på en eldre pussoverflate over tid.

De undersøkelsene vi har viser at det er de mineralske malingerne som egner seg best – på alle typer murpuss. En moderne sement-blanding har mange av de samme egenskapene som kalkmalingene, men blir for sterk på et tradisjonelt, kalkholdig underlag. På ny, ren sementpuss imidlertid, er denne malingen utmerket.

Ved maling på murpuss bør en derfor alltid sjekke underlagets karakter og evt. tidligere malingstyper som er brukt. En bør aldri velge en maling som virker tettende i forhold til underlaget.





## VINDUET

setter et sterkt preg på fasadens utseende og arkitektoniske uttrykk. Vinduets utseende, ruteinndeling, rytme og plassering i vegglivet forteller oss hvilken stilperiode huset tilhører.

Vinduene er generelt den bygningsdel som er mest utsatt for unødvendig utskifting.

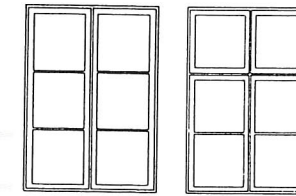
Det finnes dyktige lokale håndverkere og produsenter som kan reparere og eventuelt lage kopier av de gamle vinduene. Kontakt plan- og bygningsetaten, byarkitekten eller antikvariske myndigheter for nærmere informasjon.



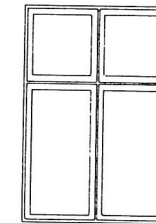
## KORT VINDUSHISTORIE

det har vært produsert vindusglass i Norge fra midten av 1700-tallet. Framstilling av glass går imidlertid tilbake til middelalderen. De eldste vinduene har små tynne glassruter innfattet i bly.

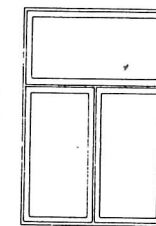
Etterhvert har produksjonstekniske fremskritt muliggjort større og tykkere glass, med det resultat at både vinduets størrelse, utseende og holdbarhet har forbedret seg og også endret seg i tråd med skiftende arkitektur-perioder.



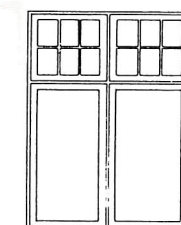
Empire-vinduet (ca. 1800 - 1880, 1920 - )



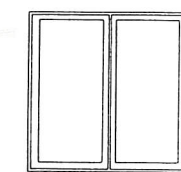
Krysspost-vinduet (ca. 1860 - 1920)



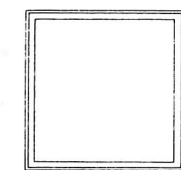
T-vinduet (ca. 1880 - 1920)



Jugend-vinduet (ca. 1905 - 1930)



Funkis-vinduet (ca. 1930 - 1960)



Vippe-vinduet (ca. 1960 - )

I murbyen er alle vindustypene fra empire-vinduet og framover representert.



## VEDLIKEHOLD AV GAMLE VINDUER

Vinduets levetid er avhengig av jevnlig vedlikehold. Vinduene på de mest værutsatte veggene trenger oftere vedlikehold enn de andre.

Kontroller vinduene minst en gang i året. Se over maling, kitt og beslag. Sjekk om trevirket er friskt ved å stikke med syl eller kniv på utsatte deler som bunnkarm, sidekarm, rammer, og eventuell midtpost.

Før man tar stilling til en kostbar utskifting av vinduene bør det først foretas grundig undersøkelse for å konstatere om de gamle vinduene kan repareres.

Gamle vinduer er alltid laget av førsteklasses, spesielt utvalgt trevirke og har derfor langt bedre holdbarhet enn vår tids «broilertreverk».

Førsteintrykket av vinduet er ikke alltid positivt. Ofte er det bare mindre skader og kosmetiske mangler som er problemet. Da bør vinduet overhales av en kyndig snekker som om nødvendig kan spunse inn nytt friskt trevirke eller bytte ut deler av rammen.

Vinduet kan også forbedres i forhold til varmetap og støy utenfra ved at en setter inn et nytt varevindu eller monterer varevinduet direkte på den bestående rammen.

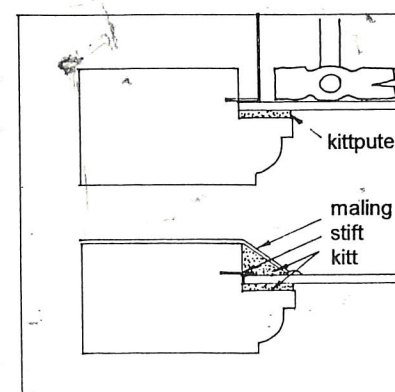
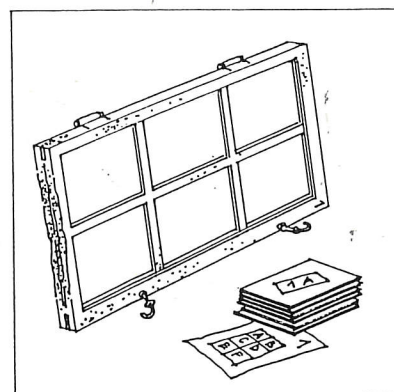
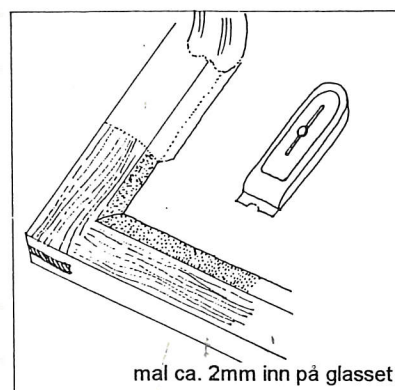
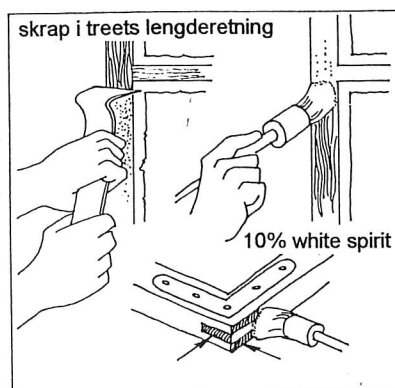
Dette blir normalt rimeligere enn å skifte ut hele vinduet fordi man sparer utgifter til å fjerne det gamle vinduet og kostnadene til montering av nytt, med tilleggsarbeider som ny belistning inne og nye beslag ute.

Dersom en likevel må bytte vinduer, må de nye være nøyaktig kopi av de gamle. De må ha samme plassering i vegglivet og samme hovedform, størrelse, sprossemål og inntekningsdetaljer (beslag o.l.).

Hvis en vil sette inn en type vindu som har stått i huset tidligere må dette kunne dokumenteres i form av fotos eller eldre tegninger. Råd om dette kan gis av en arkitekt, plan- og bygningsetaten eller en antikvar.

Endring av vindustype må byggemeldes

I murbyen er det flere steder satt inn moderne vippevinduer med falske sprosser. Det anbefales at disse vinduene skiftes ut «ved neste korsvei» til samme utseende og åpningsprinsipp som de opprinnelige vinduene. Falske sprosser må unngås.



## DØRER OG PORTER

er viktige arkitektoniske elementer i enhver fasade. Tidligere ble det ikke spart på kvalitet hverken når det gjaldt materialer eller utforming av disse og det er derfor svært viktig å bevare dem for ettertiden.

De bør bevares først og fremst gjennom regelmessig vedlikehold og med aktsomhet for estetiske og utseendemessige detaljer.

Som for vinduene må en grundig undersøkelse foretas før en utskifting vurderes.

En kopi, produsert ut fra dagens forutsetninger og moderne produksjonsprosesser vil aldri kunne bli en fullgod erstatning for originalen.

Dører og porter kan som oftest ettersees og repareres av en kyndig snekker. Det er også fullt mulig å gjøre forbedringer for å unngå varmetap og å isolere bedre mot støy.

Dersom en likevel må bytte, bør den nye være en nøyaktig kopi av originalen. Det finnes dyktige lokale håndverkere og produsenter som kan reparere og eventuelt lage kopier av dører og porter.

Kontakt plan- og bygningsetaten, byarkitekten eller antikvariske myndigheter for nærmere opplysninger. Slike endringer må byggemeldes.







## TAKET

synes ikke alltid når en står nede på gata, men når en betrakter byen i gatas perspektiv eller litt utenfra blir takflaten, husets 5. fasade, godt synlig.

Murbyens tak er først og fremst det vanlige saltaket, tekket med skifer eller flat teglstein. Unntaksvis finner vi også metallplater av sink.

Fra 1892 og fram til 1925 var det ikke tillatt å bruke vanlig enkelkrum teglstein fordi faren for spredning av brann gjennom gnistregn ble ansett som stor. Etter 1925 ble slik stein god tatt dersom det ble lagt et brann-hemmende papplag under. Dette er hovedgrunnen til at flat «Fredrikstadtegl», både svartglassert og rød, eller den enda dyrere skiferen, er så godt representert i murbyen.

Et tett tak er helt avgjørende for en bygnings «helse»-tilstand. Derfor bør det jevnlig foretas ettersyn, både om høsten når de verste høststormene er over og om våren når snø og is har smeltet.

Ved reparasjonsarbeider og forebygging mot lekkasjer anbefales det idag å legge et tettende skikt i form av takpapp eller sutaksplater under taksteinen. Taksteinens funksjon som «paraply» blir da borte, men den er fremdeles en viktig del av husets utseende.

Den gamle steinen bør legges tilbake på taket etter reparasjonen. Dårlig stein må sorteres ut, og hvis det må suppleres med ny stein anbefales det at denne legges på baksiden, inn mot gården.

Hvis en må skifte ut taksteinene og ønsker å bytte til annen type, må det søkes om tillatelse. Det samme gjelder takvindu.



## PIPER

er meget utsatte bygningsdeler, delvis på grunn av plasseringen, men også fordi de til stadighet er utsatt for fukt- og temperaturforandringer. Et tilleggsproblem vi har idag er at mange eldre piper er for kalde fordi de er ute av bruk. Dette øker risikoen for frostskafer. Selv om pipa ikke lengre er i bruk bør den beholdes med sitt opprinnelige utseende da den er med på å gi huset karakter.

Pipene i murbyen er som regel murt opp i teglstein og pusset utvendig. Over pipeåpningen ligger det gjerne steinheller eller jernplater.

Pipene bør ettersees med jevne mellomrom. Det bør sjekkes om det er sprekker i pussen eller løstsittende teglstein og fugemørtel. Spesielt må en være oppmerksom på faren for lekkasjer rundt beslaget i overgangen mellom pipe og tak.

Små mangler bør utbedres fortløpende. Ved omfattende reparasjoner må pipen beholde sin form, utseende og dimensjon. Det er uakseptabelt å helbeslå eller kle gamle piper med platematerialer. Enhver forandring må byggemeldes.





## TAKRENNER OG NEDLØPSRØR

og andre typer beslag bør ettersees om høsten etter løvfall og etter vinterens frost og is periode. Ved lekkasje fra disse kan andre bygningsdeler raskt bli påført omfattende skader.

Renner og nedløp må holdes fri for blader og lignende slik at vannet kan renne fritt. Risikoen for å ødelegge en takrenne øker dersom det til stadighet står vann i den. Hvis det fremdeles står mye vann i en takrenne etter opprensning, er ikke fallet til nedløpsrøret riktig.

Dette kan skyldes at rennejernet ikke er tilstrekkelig festet eller at rennen er blitt bøyd under vekten av is. I så fall bør den rettes opp straks.

Nedløpsrørene må også kontrolleres mot lekkasjer.

Det skal forholdsvis små mengder konsentrert vann fra hull i nedløpsrøret mot fasadepussen til for å forårsake omfattende skader.

Ved utskifting av takrenner og nedløpsrør må tradisjonelle materialer som sink og stål, eller aluminium, brukes. Plastrenner og plastnedløp må unngås.



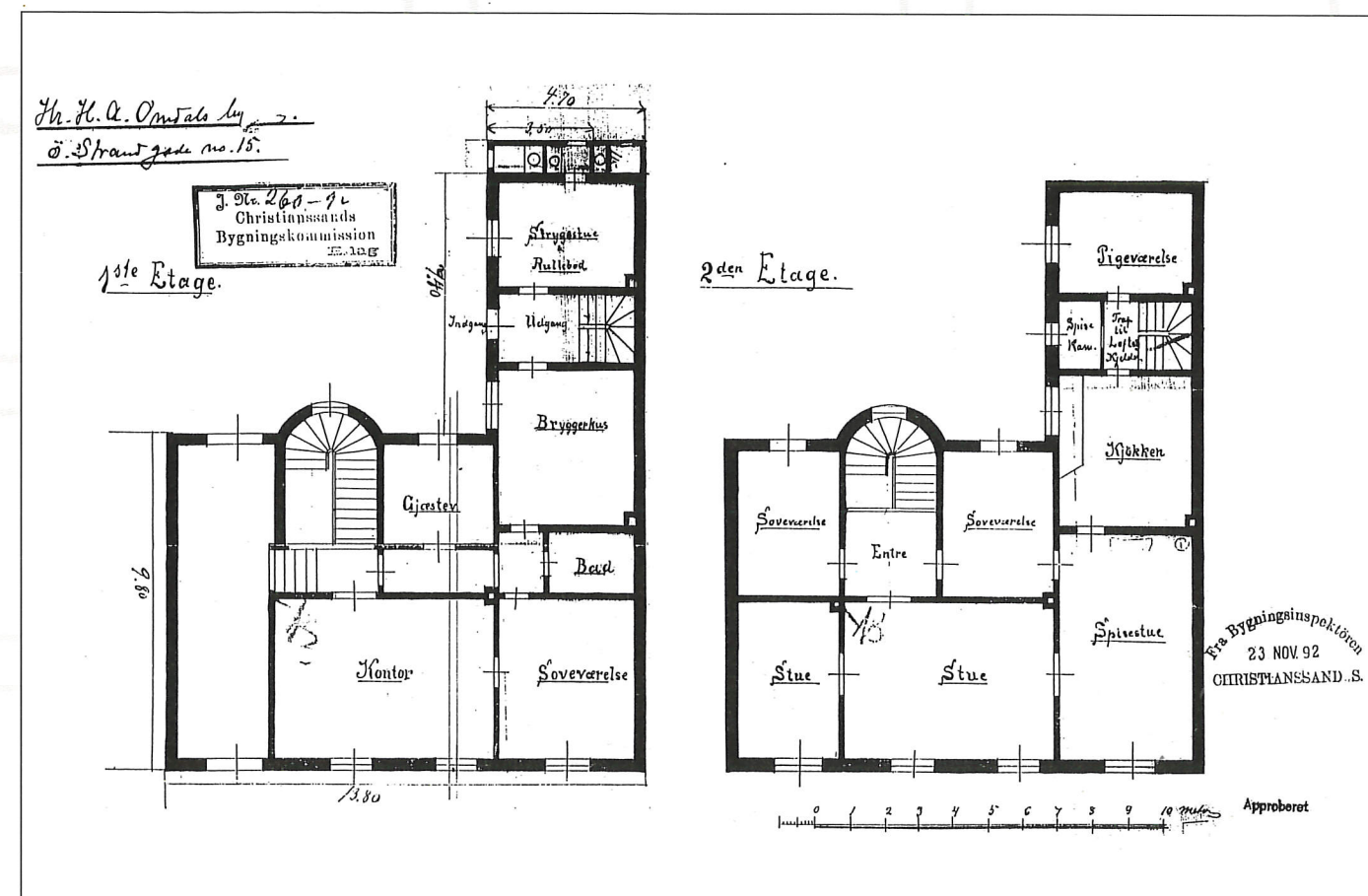
## INTERIØRET

er ikke uavhengig av husets eksteriør. Det er sammenheng mellom de utvendige fasadene og organiseringen av rommene inne.

En innvendig ombygging må alltid skje på grunnlag av de premisser som allerede er til stede i huset. Et vellykket resultat oppnås ofte når en kan unngå store og omfattende endringer, dette også av økonomiske årsaker. En må godta de begrensningene som finnes, men se og utnytte de mulighetene som likevel er der.

Tilpasning til ny bruk og nye tekniske installasjoner bør løses uten omfattende bygningsmessige inngrep. Unngå å flytte vegger og dører. Husk at ytterveggene er tykkere nede enn oppover i huset. Behold mest mulig av gamle dører, golv, paneler, listverk og andre detaljer. Her i ligger mye av husets atmosfære og nettopp «det» som gjør akkurat dette huset spesielt i forhold til alle andre.

Større innvendige endringer skal byggemeldes. Råd kan fås hos plan- og bygningsetaten, byarkitekten eller antikvariske myndigheter.





## TILBYGG OG NYBYGG

skal harmonere med den eksisterende bebyggelsen. Dette betyr at man skal ta hensyn til høyder, rytmer og dimensjoner på tiliggende hus. En bør skape et bygg som er tilpasset sine omgivelser, men som gjerne kan ha detaljer eller elementer som viser at det er fra vår tid.



## FØR

**man starter på utbedringsarbeider er det fornuftig å planlegge arbeidene og ta seg tid til å spørre om råd.**

Spørsmål som gjelder bruksendring, utnyttelsesgrad, og andre reguleringsmessige forhold, kan rettes til plan- og bygningsetaten.

Spørsmål om byggemelding, detaljer og andre byggetekniske forhold kan tas opp med plan- og bygningsetaten eller byarkitekten.

Ved utbedring av bevaringsverdige bygninger skal byggemeldingen forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

En arkitekt og/eller antikvar kan hjelpe med å:

- lage en utbedringsplan,
- finne gode tekniske løsninger og lage arbeidstegninger,
- hjelpe med byggemeldinger og andre søknader,
- innhente tilbud fra håndverkere og leverandører,
- ha tilsyn med arbeidene,
- lage tegninger til nybygg og tilbygg.

Vel så viktig som god planlegging er det å engasjere håndverkere som har kunnskap om og erfaring med å jobbe i et hus som har en annen byggeteknikk enn dagens og som kan utnytte både mulighetene og begrensningene dette gir.

En oversikt over arkitekter og håndverkere finnes i yrkeslisten i telefonkatalogen (be om referanser).



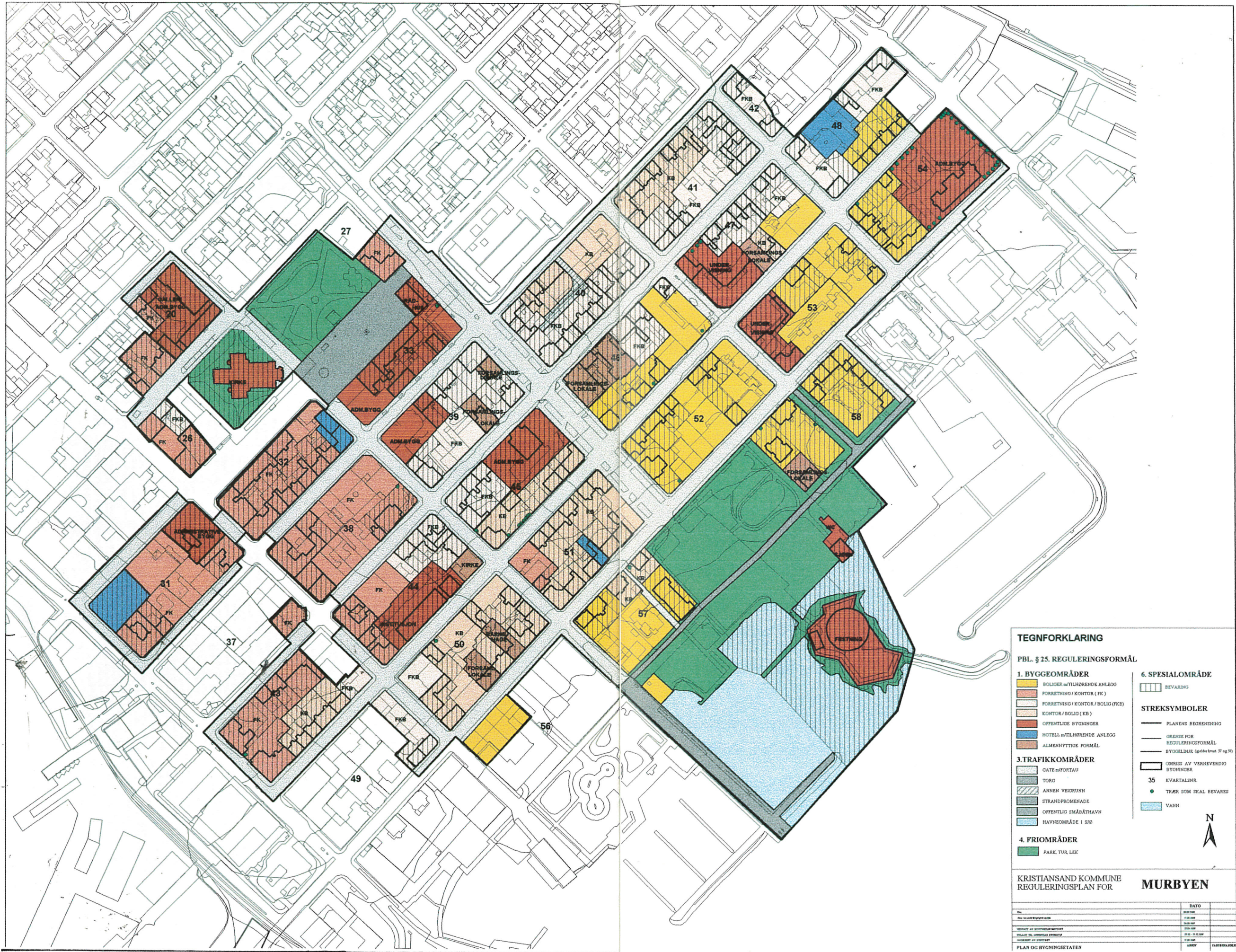
## LÅN PÅ ANTIKVARISK GRUNNLAG

Boliger i murbyen kan, på visse betingelser, få lån i Husbanken til utbedring og istandsetting.

Det stilles krav til at den planlagte utbedringen må ta nødvendig hensyn til boligens antikvariske og kulturhistoriske verdier.

En konkret anbefaling fra Fylkeskonservatoren i Vest-Agder må legges ved søknaden.





**TEGNFORKLARING**

**PBL. § 25. REGULERINGSMÅL**

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- [Yellow box] BOLIGER + TILHØRENDE ANLEGG
  - [Red box] FORRETNING / KONTOR (FK)
  - [Light red box] FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
  - [Orange box] KONTOR / BOLIG (KB)
  - [Dark red box] OFFENTLIGE BYGNINGER
  - [Blue box] HOTELL + TILHØRENDE ANLEGG
  - [Light blue box] ALMENNUTTIGE FORMÅL
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- [Grey box] GATE + FORTAU
  - [Light grey box] TORG
  - [Hatched box] ANNEN VEGRUHH
  - [Dark grey box] STRANDPROMENADE
  - [Light blue box] OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN
  - [Blue box] HAVNOMRÅDE I SSB
- 4. FRIOMRÅDER**
- [Green box] PARK, TUR, LEE

- 6. SPESIALOMRÅDE**
- [Dotted box] BEVARING
- STREKSMBOLER**
- [Solid line] PLANENS BEGRENSNING
  - [Dashed line] GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
  - [Dotted line] BYGGELINJE (gjelder kvart. 37 og 39)
  - [Thick solid line] OMRIS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
  - [Circle with 35] 35 KVARTALSNR.
  - [Circle with dot] TRÆR SOM SKAL BEVARES
  - [Blue hatched box] VAHN

KRISTIANSAND KOMMUNE  
REGULERINGSPÅN FOR **MURBYEN**

	DATE
PLAN OG BYGNINGETATEN	2008
	2008
	2008
	2008
	2008
	2008
	2008
	2008



## REGULERINGSBESTEMMELSER

**MURBYEN, kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57 og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58**

### §1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplede reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet omfatter kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57, og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58.

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen, gi rammer for videre utbygging og fastsette nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/ utbyggings søknader.

### §2 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, ikraft fra 1.juli 1997.

Området reguleres for følgende formål:

- Bygeområder, pbl. §25 nr.1.

Kvartalene reguleres til ulike byggeformål (iht. § 25) og er delvis kombinert med spesialområde bevaring (iht. § 25.6). Dagens eiendomsparseller og utnyttelse er lagt til grunn for videre bruk.

- Spesialområder for bevaring, pbl. §25 nr.6.

Disse områdene utgjør deler av bebyggelsen og er kombinert med ulike byggeformål. Christiansholms festning og et område i sjøen rundt er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlig bebyggelse, friområde og småbåthavn.

- Offentlige trafikkområder, pbl. §25 nr.3, herunder gate med fortau, torg, annen veigrunn, strandpromenade, offentlig småbåthavn (landdelen) og havneområde i sjø.

- Friområder, pbl. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål framgår av plankartet.

### §3 Spesialområde bevaring

**3.1** Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.

**3.2** Arealer som er markert med skravur på kartet er regulert til spesialområde bevaring.

Deler av den bestående bebyggelsen innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall
- b) Bygningene tillates ikke revet uten at særlig grunn foreligger. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette istand bygningen.
- c) Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk og at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet skal det ved omlegging av tak benyttes skifer eller rød tegl av vanlig type. Glassert tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu eller et tidstypisk vindu benyttes. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.
- d) Tilbygg, påbygg og underbygg, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk mm. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder § 3.2.c
- e) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

**3.3** Bygninger i spesialområdet bevaring som ikke er regulert til verneverdig bygning skal om de må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter.

### §4 Havneområde i sjø, inkludert spesialområde bevaring i sjøen rundt Christiansholms festning.

Havneområdet skal benyttes til småbåt/gjestehavn. Det skal ikke foretas utfyllinger i området.

### §5 Bygeområder

For de ulike bygeområder gjelder følgende:

**5.1** I områder for hotell (og bevaringsverdig bebyggelse) **H**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

**5.2** I områder for allmennyttige formål (og bevaringsverdig bebyggelse) **A**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

**5.3** I områder for **offentlig** formål (og bevaringsverdig bebyggelse) **O** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er offentlige områder i kvartal 45 (Norges bank) og 54 (Kongens gate 76, DKSV). Disse eiendommene anses som ferdig utbygget og opparbeidete



grøntarealer og trær skal bevares. I Kongens gate 76 kan det vest for byggelinje bebygges med én etasjes lager-/ garasjebygninger.

Fra offentlige anlegg ved Retranchementet kan det tillates servering.

For eiendommene Rådhusgata 16 og 16A, Tollbodgata 22 og Kirkegata 12 skal det være publikumsrettet virksomhet eller forretning mot gata i første etasje.

**5.4** I områder for forretning/kontor (og bevaringsverdig bebyggelse) **FK** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). I kvartalene 31, 32, 38, 43 og 44 kan boliger tillates fra 2. etasje og høyere opp dersom forretningsformål fyller hele den bebyggbare del av arealet. Serveringsteder kan tillates. I disse områdene kan uteareal tilrettelegges også på takterrasser o.l. Boliger skal ha min. 25 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet.

**5.5** I områder for forretning/kontor/bolig (og bevaringsverdig bebyggelse) **FKB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal (BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet. I Dronningens gate med tilhørende sidegater og Festningsgata overfor Dronningens gate skal handels- og næringsvirksomhet ha fortrinn, og serveringssteder kan tillates. I disse områder skal boliger i første etasje ikke etableres.

**5.6** I områder for kontor/boliger (og bevaringsverdig bebyggelse) **KB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal (BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet. Unntatt fra dette er hagen mot hjørnet Festningsgata/Østre Strandgate i kvartal 52 som ikke skal bebygges.

**5.7** I områder for boliger (og bevaringsverdig bebyggelse) **B** er det for kvartalene på oppsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 60% av netto tomteareal og i kvartalene på nedsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er nederste del av eiendommen Østre Strandgate 56 (hagen til DK tjenesteboligen) som ikke skal bebygges. Boligbebyggelsen skal ha minimum 25 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende.

Kirkegata 2D kan bebygges med inntil 90 % av netto tomteareal, såfremt dette skjer ved at uteareal og bilparkering samordnes med Strandpromenaden 21, og evt. med Kirkegata 2B og C.

For de ulike kvartalene gjelder for ny bebyggelse langs gata følgende høydebegrensninger, både på gate- og gårdsside, jfr §7:

Kvartalene 26 og 31                      Mønehøyde: **18 meter**              Gesimshøyde: **12 meter**

Kvartalene 20, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 54              Mønehøyde: **16 meter**              Gesimshøyde: **10 meter**

I kvartalene 27, 37 og 42 skal dagens byggehøyder beholdes. (gjelder enkelte bygninger regulert til bevaring)

Kvartalene 56, 57 og 58 (nedsiden av Østre Strandgate)              Mønehøyde: **11 meter**              Gesimshøyde: **8 meter**

Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene for nybygging i §5, reguleres med eksisterende høyde/ gesimshøyde.

## §6 Bebyggelsesplan

Ved tiltak i kvartalenes indre, skal det i kvartalene 38, 39, 40, 41, 43, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54 foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningslovens § 28. 2, for hele kvartalets indre.

Bebyggelsesplanen skal angi bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, felles og private uterom, samt redgjørelse for sol/ skyggeforhold, forslag til materialbruk, dimensjonering og opparbeidelse av lekeareal i kvartalet og nærområdet i.h.t. vedtekt til §69.3.

## §7 Nye bygninger

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekviteter (jfr.§3.1). Nye bygninger med tilhørende utendørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.

Ved nybygging skal første etasje i bebyggelsen langs gata ha en netto takhøyde på minst 2,7m, av hensyn til mulig bruk til næring. Gesims- og mønehøyde skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av kommunen. Kommunen kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjeantall) i gatebildet skal opprettholdes også ved nybygging.

Før byggesøknader behandles kan kommunen kreve at det legges fram illustrasjoner i form av perspektivskisser, fotomontasje, modell eller lignende for å vise hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

Langs gata skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke i opptil samme etasjeantall som er fastsatt for kvartalet og i inntil 12 meter byggedybde fra byggelinjen mot gata forutsatt at bestemmelsene i § 5 er ivarettatt.

Følgende prinsipper for forming av ny bebyggelse skal legges til grunn:

- Dersom flere eiendommer bebygges samtidig skal fasaden utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Hjørnebygg skal ha "avkuttet" hjørne.
- Etasjeantall- og mønehøyde skal tilpasses i forhold til nabobebyggelsen.
- Takformen skal som hovedregel være saltak
- Veggflatene skal ha en bearbeidning som viderefører murhusenes artikulering hvor vinduer og dører framtrer som "hull" i veggen, ikke som sammenhengende vindusbånd eller lignende.
- Verandaer/balkonger mot gate bør unngås/ev. reduseres til et minimum og utføres som lette, transparente fasadedeler.
- Materialbruken i eksteriøret skal være tilpasset murbyens opprinnelige materialer.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i §5 og 6 tillates bebyggelse, også mot nabogrense, med maks gesimshøyde 6 meter dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivarettatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

Ved utbygging mot Kongens gate i kvartal 46 (gjelder Kongens senter) skal gateløpet mot Holbergsgate være reetablert før slik utbygging kan finne sted.

## § 8 Offentlige trafikkområder

Renessanse-byplanens struktur med rette gater og rektangulære kvartaler opprettholdes og videreføres. Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning og reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter.



På Strandpromenaden i Tresse er eksisterende adkomst til eiendommer og nødvendig varelevering og service-transport tillatt.

Ved tiltak som vesentlig endrer gaterommets fysiske utforming skal detaljerte planer foreligge til godkjenning.

### § 9 Friområder, parker, (lekeplasser)

Friområdene skal nyttes til park og lek. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde og som ikke er i strid med øvrige bestemmelser, kan oppføres etter godkjenning fra plan- og bygningsmyndighetene.

Ved nybygging/ombygging til boliger kan igangsettelse ikke skje før lekeplass er opparbeidet iht. kommunale vedtekter.

### § 10 Felles bestemmelser

**10.1** Alle tiltak i bevaringsområdene skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

**10.2** I byggeområder skal alle trær som er markert og som står ut mot gata bevares. Inne i kvartalene skal hensynet til større trær ivaretas ved nybygging. Dersom trærne skades eller dør, skal nye trær plantes.

**10.3** I den utstrekning krav om utearealer for beboere i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Krav til parkering skal fortrinnsvis løses ved parkering under bakken på egen tomt, eller i fellesløsninger for kvartalet.

Kristiansand, 06.03.98

Godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 17.06.98 som sak nr. 88.



Plan- og bygningsjefen

## LITTERATURLISTE

Gode råd om mur og puss  
*Fortidsminneforeningens info-hefte*

*Riksantikvarens info-blader*  
omhandler ulike bygningsdeler og kan fås hos  
Fylkeskonservatoren i Vest-Agder

Bøkene:  
Håndbok for rehabilitering av pussfasader  
Gundersen og Øvregård  
*Teknologisk institutt*

Reparasjonshåndbok for puss og malingsarbeid  
*Murbransjens forsknings- og info-kontor*  
*Maler og byggtapetserermestrenes Landsforbund*

Äldre murverkshus, Reparationer och ombyggnad  
*Byggforskningsrådet (Sverige)*

Vern av kulturminner i Kristiansand. Del 1  
*Kulturminnekomiteen*

Kristiansands bebyggelse og befolkning i eldre tider  
Oberstløytnant Karl Leewy  
*Christianssands sparebank, historiefondet*