

Eksempler på bevaringsplaner i Norge

Det er først ved den nye bygningsloven at vi har fått lov hjemmel for bevaring av hele miljøer. Allikevel er det opp gjennom årene laget en del reguleringsplaner nettopp med denne hensikt. Planer for Gamle Stavanger, Rosesmuggrenden og Bryggen i Bergen og Festningsbyen i Fredrikstad har hatt bevaring som formål. Når det ikke er mange slike planer vi har, skyldes det nok det vi kan kalle "miljøfiendtligheten" i den gamle lov, men også en viss mangel på forståelse av helhetsverdier, også i de antikvariske kretser. Den siste krigs raseringer og etterkrigstidens ekspansjon har imidlertid vakt forståelse for miljøverdiene.

Av de reguleringsplaner som er laget for miljøbevaring er de fleste bygget på regulerings tekniske krumspring. De har sin bevarende virkning som en indirekte funksjon, av den egentlige plan. Om ikke annet medfører dette store juridiske svakheter.

ROSESMUGGRENDE.

Vedtektene for Rosesmuggrenden i Sandviken, Bergen, gir et eksempel på bevaring som indirekte funksjon av planen.

Rosesmuggrenden er et kompakt og særpreget boligområde med trehusbebyggelse. Byutviklingen har etterhvert medført at omkringliggende områder er utnyttet til industri eller forretningsbebyggelse, og en så faren for at også Rosesmuggrenden med sine miljøkvaliteter skulle lide den samme skjebne. I et område med intim trehusbebyggelse ville et enkelt bygg med moderne størrelse og tomteutnyttelse være nok

til at den gamle form for bebyggelse ikke lenger kunne opprettholdes.

For å sikre Rosesmuggrenden mot endret utnyttelse fikk man laget egen byplanvedtekt for området i 1956. Denne vedtekt sammen med opprettelse av grenderåd som skulle øve sin innflytelse i alle byggesaker i området, har til i dag sikret at miljøet er bevart.

Vedtektene legger forholdene tilrette for at den enhetlige materialbruk kan beholdes ved å gi lettelsener i murtvangsbestemmelsene. Videre reguleres byggehøyden til maksimum 2 etasjer, og takutformingen skal være sadeltak eller valmtak. Funksjonen bebyggelsen kan brukes til er bestemt gjennom vedtekten § 5 som sier: "I strøket må ikke innredes butikker, verksteder eller lokaler for industriell virksomhet".

Disse vedtektene er ikke utformet med bevaring som hensikt. De er allerede stadfestede vedtekter for villamessig bebygde strøk. I praksis er imidlertid vedtektene høyst anvendelige. Gjennom restriksjoner av byggehøyde og funksjonsbruk er man sikret uendret utnyttelse, og sammen med tomte- og byggeprisnivå verner de mot nybygging. Vedtektene er gjengitt nedenfor:

"BYPLANVEDTEKT FOR ROSESMUGGRENDE
Vedtatt i byplanrådets møte den 27. april 1956.

§ 1.

Grenden omfatter strøket mellom gatene Sandvikstorget — Sandviksveien — Bedehusmuget — Johan Mohrs gate — Sjøgaten til Sandvikstorget.

§ 2.

Bestemmelsene i bygningslovens § 113 — 115. (Om murtvang) gjøres ikke gjeldende for grenden, for så vidt angår reparasjoner og mindre tilbygg. Hvis en

reparasjon eller ombygning blir så omfattende at den kan karakteriseres som hovedombygning etter bygningslovens § 125.4, skal det i hvert enkelt tilfelle avgjøres av bygningsrådet hvorvidt bestemmelsene i bygningslovens § 113 – 115 skal gjøres gjeldende eller ikke.

§ 3.

Ingen bygning må gis mere enn 2 etasjer på kjeller, og ikke noen oppføres i større høyde enn 9 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå, etter byplanrådets bestemmelser. Byplanrådet kan bestemme i hvilket høydeforhold grunnen og bebyggelsen skal stå til den tilstøtende gate.

§ 4.

Beboelsesrom må ikke anbringes i mere enn 3 høyder. Butikker og arbeidsrom som omhandles i § 105.1 regnes i denne forbindelse som beboelsesrom. Unntak fra disse bestemmelser kan i særlige tilfeller tillates av byplanrådet.

§ 5.

I strøket må ikke innredes butikker, verksteder eller lokaler for industriell virksomhet.

§ 6.

1. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mere enn 1 år.
2. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak etter nærmere bestemmelse av tilsynsrådet.

§ 7.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningssjefen og forelegges Tilsynsrådet for byens utseende, som skal godkjenne så vel gjerdens plassering som høyden og konstruksjonen.

§ 8.

Fargen på hus og gjerdet skal godkjennes av Tilsynsrådet for byens utseende.

§ 9.

1. Bygningsrådet og Tilsynsrådet for byens utseende skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
2. Tilsynsrådet for byens utseende kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 10.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Bergen til anvendelse.

Bergen Bystyre oppnevner en rådgiverkomite for Rosesmuggrenden. Komiteen skal ha følgende sammensetning:

- 2 representanter valgt av huseierne i grenden.
- 2 representanter valgt av Kulturhistorisk Selskap.
- 1 representant valgt av Sandviksguttenes forening.

For komiteen fastsettes følgende instruks:

1. Komiteen skal være huseierne behjelpelig med å finne den beste form for tilbygninger, ombygninger, forbedringer av sanitære anlegg m.v. Komiteen bør stille seg positivt til tiltak som tar sikte på å heve boligstandarden i området.
2. Videre skal komiteen stå til rådighet som konsultativt organ for bygningsmyndighetene ved behandling av byggeanmeldelser i strøket. Ved sin vurdering av prosjekter for ombygninger og eventuelle nybygg bør komiteen særlig ta hensyn til følgende:
 - a. Tilbygninger og ombygninger bør utformes i overensstemmelse med områdets karakter, slik at såvel de enkelte hus som helhetsbildet bevarer de trekk som er karakteristiske for den gamle grenden.
 - b. Mulige nybygg bør få en utforming som harmonerer med strøkets karakter.
3. Komiteens uttalelse til bygningsmyndighetene skal avgis på kortest mulig tid, slik at byggesakenes behandling ikke blir unødig forsinket."

"GAMLE STAVANGER".

"Gamle Stavanger" er et boligområde kloss opp til Strandkaia i umiddelbar nærhet av byens sentrum. Med sin sentrale beliggenhet sto området i fare for å få ny utnyttelse, og tanken ble reist om bevaring. I mangel av direkte hjemmel i bygningsloven gjorde kommunen i 1956 det reguleringsmessige krumspring å legge området ut til "åpen plass"!

Hensikten med denne reguleringen er å bevare et område som kan sies å representere et typisk eldre Stavangersk boligmiljø. Både miljømessig og antikvarisk har området stor verdi. Reguleringen innebærer visse restriksjoner i grunneierens muligheter for å utnytte sine eiendommer på annen måte enn i dag. Dersom en grunneier måtte ønske å foreta en forandring med sin eiendom kan kommunen hindre dette ved å kreve å få løse inn eiendommen. Grunneierne har imidlertid full anledning til å modernisere interiører og pusse opp eksteriørene.

Som støtte for bevaringsarbeidet er det

utferdiget en grunneier-erklæring som grunneierne i området kan la tinglyse for sin eiendom. Støtteforeningen "Gamle Stavanger" er en privat forening med bl.a. representanter for kommunen. Foreningen virker ved å påvirke grunneierne til å underskrive nevnte grunneier-erklæring, og ordne med at eiendommer som er til salgs overtas av personer, firmaer eller instanser som er interessert i å holde eiendommene i hevd. Foreningen øver press på kommunen for at den skal holde både området og kommunens eiendommer i hevd.

Mot tinglyste grunneier-erklæringer, hvor det er tatt inn bestemmelser som ellers kan legges til bygningsvedtekter, garanterer foreningen visse ytelser. Det er i første rekke godtgjørelse til vedlikehold og restaurering. Grunneier-erklæringen er gjengitt nedenfor.

Etter fornyede trafikkanalyser er "Gamle Stavanger" utvidet til å omfatte 67 bygninger. Ved utvidelsen har området etter den nye bygningslov fått status som "område av kulturell verdi."

"GRUNNEIERERKLÆRING.

Undertegnede eier av
er villig til å medvirke til å gjennomføre planene for "Gamle Stavanger" etter følgende retningslinjer:

1. Det er forutsetningen at kommunen leier ut sine hus innen området til eldre ved at kommunen skaffer de barnerike familier som nå bor i disse hus, leiligheter andre steder.
2. Eierne vil i rimelig utstrekning etter hvert som spørsmålet melder seg gi tillatelse til at husenes fasader såvidt mulig føres tilbake til sitt opprinnelige utseende. Denne restaurering vil i det vesentlige bestå i å skifte ut vinduer, dører og listverk.
3. Eierne vil i rimelig utstrekning gi tillatelse til at skjemmende gjerder fjernes og at åpne områder mellom husene legges ut til grøntanlegg med helletråkk etter en av byggtneren utarbeidet plan.
4. Eierne vil i rimelig utstrekning gå med på at det anordnes felles tørkeplasser.
5. Det er forutsetningen at foreningen "Gamle Stavanger" skal dekke utgiftene med de arbeider som er nevnt under punkt 2, 3 og 4.
6. Det er forutsetningen at foreningen vil yte en godtgjørelse til de huseiere som har tomt som er større enn tomtene for de øvrige hus i området.

Denne godtgjørelse forutsettes beregnet etter forholdet mellom tomtens størrelse og gulvare-

alet, og da for den enkelte tomt i relasjon til det gjennomsnittlige forhold mellom tomtearealet for samtlige hus og deres gulvareal.

7. Alle byggeanmeldelser må godkjennes av foreningens styre.
8. Eierne vedlikeholder selv sine hus. Utvendig maling forutsettes m.h.t. fargevalg utført etter en samlet plan for hele området. Denne plan vil såvidt mulig bli tillempet etter den enkelte eiers ønske.

Grøntanlegg vedlikeholdes av foreningen i den utstrekning den enkelte huseier ikke selv vil vedlikeholde sin anviste del av dette.
9. Nye leietakere må godkjennes av foreningens styre, som vil se det som en av sine oppgaver å få inn eldre leieboere.
10. Ved salg som ikke har karakter av skifteartet transaksjon skal foreningen ha forkjøpsrett på like vilkår med eventuelt andre kjøpere.
11. Den enkelte huseier blir medlem av foreningen med fulle medlemsrettigheter, men fritas for å erlegge kontingent.
12. De private huseiere har krav på å få velge ett medlem til foreningens styre og får dessuten full stemmerett ved valg av de øvrige medlemmer til styret.
13. "Gamle Stavanger" er forpliktet til etter krav fra meg å innløse min eiendom etter takst av en nemnd på tre medlemmer oppnevnt av Justitiarius i Stavanger byrett.

Det er forutsetningen at det ved denne takst ikke skal tas i betraktning som et mulig verdiforringende moment at eiendommen er klausulert til fordel for "Gamle Stavanger".

14. Jeg er villig til å la denne erklæring tinglyses for min eiendom."

BRYGGEN I BERGEN.

Bryggen i Bergen er et område av stor kulturhistorisk interesse. I dette bygningsmiljøet har det enkelte hus mindre betydning enn helheten. For å minske interessen for å endre tomteutnyttelsen ble det laget en reguleringsplan som var en plan av bebyggelsen slik den sto, med ubetydelige forandringer. Teoretisk hadde en da den mulighet at en huseier kunne melde et hus til riving, men det nye hus som kunne oppføres på tomten var i høyde og takform likt det revne.

Interessen for en slik endring har følgelig ikke vært tilstede. Bryggen er dessuten fredet etter bygningsfredningsloven. Byplansjefen i Bergen opplyser at en nyregulering av Bryggen og Rose-smuggrenden som kulturhistoriske områder etter bygningsloven av 1965 vil bli

tatt opp i forbindelse med en samlet vurdering av antikvariske og bevaringsverdige strøk i Bergen.

I de eksempler på bevaringsplaner som her er nevnt har grunneierforeninger, interesseforeninger og stiftelser vært viktige faktorer i bevaringsarbeidet. Om vårt lovverk hjemler muligheter og de offentlige myndigheter samarbeider om en bevaringsplan, så synes likevel disse private og halvoffentlige foreninger å være uunnværlige for en effektiv oppfølging av målsettingen.

"Stiftelsen Bryggen" er en slik faktor i arbeidet med bevaring av Bryggen. Etter vedtektene er stiftelsens formål å overta og drive den bevarte del av Bryggen etter retningslinjer som bl.a. oppfyller de krav som er satt i bygningsfredningsloven.

Stiftelsen drives i samarbeid med de antikvariske myndigheter, men er en privat institusjon opprettet av foreningen "Bryggens Venner" i 1962. Stiftelsen driver for tiden en omfattende restaurering av gårdene på Bryggen og har egen arkitekt ansatt for dette formålet. Det er etterhvert stiftelsens hensikt å erverve alle bygninger i den bevarte del av Bryggen. Foreløpig eier stiftelsen ca. halvparten.

Vedtektene følger nedenfor:

"STIFTELSEN BRYGGEN"
Vedtekter pr. 22. april 1963.

§ 1.

"Stiftelsen Bryggen", Bergen, er opprettet av foreningen "Bryggens Venner", Bergen, ved årsmøtets beslutning av 27/11-1962.

§ 2.

Stiftelsens formål er overtagelse og drift av den bevarte del av Bryggen i Bergen, nemlig Holmedalsgården, Bellgården, Jacobsfjorden, Svensgården, Enhjørningsgården, Breddegården samt den gjenstående del av Bugården, etter retningslinjer som bl.a. oppfyller de krav som er satt i lov om bygningsfredning av 3. desember 1920, jfr. lov av 17. juli 1925 nr. 6.

Hensikten er å bevare de bygninger som har antikvarisk verdi, ved:

- a) Omfattende vedlikehold og restaurering.
- b) Sanering av den del av den økonomiske virksomhet som drives i bygningene og som ikke er forenlig med stiftelsens formål.

- c) Innpassing av bedrifter og virksomheter som antas naturlig å høre hjemme her.
- d) Å skape et allsidig og mest mulig integrert kulturhistorisk miljø under felles ledelse og administrasjon.

Alle antikvariske tiltak skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter.

Stiftelsen samarbeider i disse spørsmål med foreningen "Bryggens Venner".

§ 3.

Stiftelsen ledes av et styre på inntil 8 medlemmer. Et medlem oppnevnes av Riksantikvaren, og et av Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring, Den Bergenske Avdeling. Den til enhver tid fungerende formann i styret for Bryggens Venner er medlem. Inntil 5 medlemmer velges på årsmøte i Bryggens Venner for 3 år av gangen. Styret velger selv sin formann og varaformann.

Styret er beslutningsdyktig når 5 styremedlemmer er tilstede.

Avgjørelser skje ved alminnelig flertall.

Stiftelsen forplikter ved 3 medlemmers underskrift.

Riksantikvaren har rett til å delta i styremøter, dog uten stemmerett.

Styret ansetter forretningsfører og annet lønnet personell i den utstrekning dette måtte vise seg nødvendig.

§ 4.

Forvaltningen av stiftelsens anliggender hører under styret. Det tilligger således styret å avgjøre når en eiendom skal kjøpes, hvorledes finansieringen skal skje, samt å sørge for etter forholdene best mulig utleie av eiendommene. Styret har også adgang til å overdra eiendommer til andre. Utleie og overdragelse skal skje med varetakelse av formålet i § 2. Styret kan oppta pantelån på stiftelsens eiendommer.

§ 5.

Styret skal ved hvert års avslutning fremlegge årsregnskap i revidert stand og årsberetning for årsmøte i "Bryggens Venner" til behandling.

§ 6.

Revisjonen av stiftelsens regnskaper skal utføres av statsautorisert revisor som velges av årsmøte i "Bryggens Venner".

§ 7.

Endringer av stiftelsens vedtekter eller oppløsning av stiftelsen kan besluttes av årsmøte i "Bryggens Venner". Oppløsning kan dog bare besluttes hvis det skulle bli umulig å oppfylle stiftelsens formål eller hvis riksantikvaren og Bergen kommune samtykker i oppløsningen.

I tilfelle oppløsning skal antikvariske eiendommer søkes overført til en annen institusjon som arbeider etter tilsvarende retningslinjer. Stiftelsens øvrige midler skal overføres til samme institusjon eller disponeres til andre antikvariske formål. Et særskilt innkalt medlemsmøte i "Bryggens Venner" treffer

avgjørelsen om disponeringen av midlene innenfor nevnte ramme etterat uttalelse fra riksantikvaren og ordføreren i Bergen er innhentet.

§ 8.

De avgjørelser som er tillagt årsmøte eller medlemsmøte i "Bryggens Venner" skjer ved alminnelig flertallsbeslutning. Dog kan endringer i stiftelsens vedtekter eller stiftelsens oppløsning bare besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendringer som nødvendiggjøres av oppløsning av "Bryggens Venner" besluttes allikevel ved alminnelig flertall.

BEVARINGSARBEID I LOSHAVN.

Et interessant forsøk på miljøbevaring er i de siste årene gjort i Loshavn. Sakens første utspill var at spørsmålet ble tatt opp i kommunestyret. Det ble pekt på muligheten for fredning av deler av området rundt Loshavn og tildels Eikvåg bebyggelse. Saken ble oversendt formannskapet til videre utredning. Formannskapet drøftet saken og sendte en henvendelse til Vest-Agder avdeling av "Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring" for å få en uttalelse om hvorledes arbeidet burde legges an.

En sak av denne art var ny for foreningen. En kom til at en ville prøve å fortsette den linje som starten hadde fått: at utspillet og initiativet skulle komme fra befolkningen selv. Etter diverse forhandlinger ble samtlige grunneiere og huseiere pr. brev innkalt til møte. 21 grunneiere av 50 møtte. På møtet ble det gitt orientering om sakens historie og hensikten med møtet. Som diskusjonsforslag ble lagt frem et forslag til stiftelse av en forening, "Loshavn Fortidsvern", med vedtekter.

Foreningen er forlengst dannet. I vedtektene finner en bl.a. at et av målene er å samle inn et fond som skal være en ytterligere hjelp rent økonomisk til å videreføre stedets særtrekk når fornyelse og reparasjoner uvegerlig må gjennomføres. I første omgang tar en sikte på at det skal dekke huseierens ekstra utlegg med å beholde eller tilbakeføre bebyggelsens karakter.

Vi må huske at disse stedene er vokset frem i en sterk tradisjon og overlevert vår tid uten rettledning av faglige eller

lovgivende myndigheter. Og hadde ikke ti-årene etter siste krig vist en rekke eksempler på hvorledes små kultursamfunn raskt omdannes før noen av de impliserte får tenke seg om, enn si reagert, hadde det heller ikke vært grunn til engstelse.

Hensikten med den lokale forening er først og fremst å få stedets befolkning interessert i områdets kvaliteter og utvikling. I stedet for å frede bebyggelsen helt eller delvis vil en prøve å la tradisjonene på disse stedene påvirke den fremtidige utviklingen i en positiv retning.

Med denne lokalbefolkningen har en etablert en felles "ansvarsfølelse" i distriktet. Vedtekter og fredningsbestemmelser kan lettere virke som en "klam hånd" enn som en hjelp alle kunne være interessert i.

En vil prøve å oppnå en ordning slik at alle byggesaker som berører området sendes til uttalelse i foreningens interimstyre, der flertallet består av den fastboende befolkning. Når en får opprettet et fond, enten ved kulturelle bevilgninger eller private midler, vil en også kunne følge opp nye tiltak med økonomisk støtte. En håper med disse retningslingene å lede den utvikling og forandring som nødvendigvis må komme, i en positiv retning, overlatt til lokalbefolkningen selv i samarbeid med faglige instanser.

Bevaringsarbeidet i Loshavn vil skje etter følgende hovedpunkter:

Avgjørelsen om områdets fremtidige skjebne er overlatt til en komite der flertallet består av den fastboende befolkning.

En har på ingen måte gardert seg mot utglidning fra de intensjoner foreningen har. Det er ikke lagt spesielle reguleringsmessige klausuler på området fra kommunens eller antikvariske myndigheters side.

Vedtektene som gjelder for foreningen klausulerer ikke eiendommene. Det kommunale bygningsråd er

innstilt på å ta til vurdering det lokale styrets uttalelse, sammen med antikvariske hensyn, og denne innflytelsen er den eneste styring i beslutningsprosessen.

En annen faktor som vil bli styrende er det fondet som blir opprettet og som skal forvaltes av det lokale styret.

REGULERING AV KVARTALENE 18, 24 og 30 i KRISTIANSAND S.

Reguleringen omfatter 3 kvartaler på i alt 15,9 mål. Samlet antall bosatte var 355, herav 58 barn (1963).

Byplanmessig sammenheng:

"Del av de 18 saneringskvartaler, disse 3 kvartaler er små, intakte: ingen moderne betong- eller murbygg mot gate, ingen kondemnerte eller overbefolkede hus, et flertall er etter undersøkelsene i relativ god stand og antagelig ca. 100 år gamle, videre ligger de perifert i bykjernen og i trafikkmessig relativt fredelig område, de kan danne en viss enhet og sammenheng med saneringskvartal 12 hvor det gamle pleiehjemmet er bevart. Sporadisk punktsanering er ødeleggende særlig hvor en fornyelse som her må påregnes å foregå over en lang periode (flere generasjoner). For beboerne som ønsker fortsatt å bo i de gamle hus vil hverken en totalsanering i kommunal eller privat regi eller en sporadisk nybebyggelse etter en regulering som nødvendigvis må forutsette større tomter, større bygningsenheter, visse fellesarealer osv. være ønskelig, siste fordi roen og usjenertheten for innblikk m.v. er spolert.

Den gamle bygårds-bebyggelse med en liten usjenerert gårdshage har verdier som boligform som kan sammenlignes med moderne hagebybebyggelse, ved modernisering kan de bli en attraktiv boligform med sin sentrale beliggenhet. Det fører over på spørsmålet om husenes fortsatte bruk: som fortsatt bolig for eierne, leiere eller ved overtakelse for eksempel av stiftelser, bedrifter og forskjellige yrkesgruppers foreninger som boliger for eldre, pensjonistboliger

o.l., til kontor, spesialforretninger og små håndverksbedrifter o.l., verksteder som ikke er sjenerende for et boligstrøk."

Motiveringen for bevaringsplanen:

"Byen er fattig på gamle kulturminnesmerker. Kvadraturens gamle trehusbebyggelse er noe karakteristisk nettopp for denne by. Det vil være et tap for byen om dette forsvinner helt. Det anses av betydning for byens borgere også dette å føle en viss sammenheng med forfedrenes levevis og tradisjon, som uttrykk for vår rot og arv. Det bidrar til avveksling og berikelse av byens utseende, særpreg og miljø. Byen bør, som andre byer, ha råd til både å ta vare på verdifulle og karakteristiske trekk og kulturminner og til en fornyelse som kan skape nye verdier."

Det har hittil (i Kristiansand) vært arbeidet på to fronter for å søke å bevare enkeltbygg som har særskilte kvaliteter i arkitektonisk og lokalhistorisk henseende:

Bevaring på stedet ved reguleringsmessig å innlemme vedkommende gamle bygning innen rammen av en ny bebyggelsesplan.

Overflytting av særlig interessante hus til Vest-Agder Fylkesmuseums "bygade" på Kongsgård.

I tilknytning til vedtektene er følgende ytterligere belyst:

"Det er meningen å foreslå for huseiernes representanter at denne nemnd skal sammensettes av 2 representanter for huseierne i kvartalet, 1 oppnevnt av bystyret, 1 av Kristiansands Arkitektforening og 1 av den lokale avdeling for foreningen til fortidsminnesmerkers bevaring. Foruten å uttale seg om endringer i husenes utseende slik som nevnt i § 2, vil vi legge frem forslag for huseierne om at denne nemnd også skal behandle søknader om bidrag til reparasjoner slik som nevnt under "kommunens ytelser".

"Skattespørsmålet.

Det foreligger nå en uttalelse fra

riksskattestyret som går ut på at de bestemmelser som i sin tid ble gitt for fredede hus også skal gjelde for hus der det etter bygningslovens § 25 nr. 6 er truffet vedtak om bevaring.

Det vil si at de som har enebolig kan trekke fra i inntekten sine virkelige utgifter til vedlikehold og ikke bare få godkjent et prosentvis fradrag."

"Kommunens ytelser.

Som nevnt tidligere vil komiteen foreslå for kommunen at en yter ett bidrag til ytre reparasjoner begrenset til forskjellen mellom den billigste utførelse og den som forlanges av bevaringshensyn.

Videre vil en foreslå at de rentefri lån til installasjon av w.c. forhøyes til kr. 5 000. En regner videre at byarkitektens kontor vil bistå med å planlegge både reparasjoner og moderniseringer."

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER.

*"Forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for kvartalene 18, 24 og 30 ("bevaringsplan").
Kristiansand, 25. nov. 1966.*

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor dette område skal den eksisterende eldre bebyggelse langs gatene prinsipielt bevares i sin nåværende skikkelse, med den adgang til bygningsmessige endringer og fornyelser av de gamle hus som fremgår av nedenstående § 2, og den begrensede adgang til oppføring av nybygg som fremgår av § 4.

BEVARING AV HUS.

§ 2. De eldre trehus langs gatene kan istandsettes, — fasadekledning, fasadedetaljer og taktekking, pipe m.v. kan fornyes, — innredningen kan moderniseres, tekniske forbedringer utføres og kjellere bygges, forutsatt at husenes dimensjoner, takform, fasader, materialbruk og farger bringes i samsvar med den kristiansandske panel-arkitektur fra 17—1800 årene.

Slike endringer skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, etter at en spesiell bygningsantikvarisk nemnd, oppnevnt av bystyret og med minst 1 representant for huseiere i kvartalene, har gitt sin anbefaling. I den utstrekning bygningslov, brannlov og bygningsvedtekter gir adgang til dispensasjoner, og hvor slik dispensasjon — ut fra bevaringshensyn — anbefales av denne nemnd, skal bygningsrådet ta tilbørlig hensyn hertil.

§ 3. Husene skal fortsatt nyttes til beboelse, men kan også innredes og anvendes til andre formål, som

ikke vil genere omgivelsene og forringe miljøets særpreg. Slik anvendelse må i tilfelle bare godtas av bygningsrådet dersom nemnda, omtalt i § 2, kan anbefale det og på de vilkår nemnda setter.

NYBYGG — OVERFLYTTING AV BYGNINGER.

§ 4. Det er ikke tillatt å oppføre nybygg med større byggehøyde enn 2 etasjer og bygningenes form og arkitektur skal tilpasses kvartalets øvrige bebyggelse, kfr. herunder § 2. Nybygg må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet etter den spesielle nemnd har gitt sin godkjenning av prosjektet.

Som nybygg betraktes herunder også eldre bygning som flyttes fra annen beliggenhet til ledig tomt i disse kvartaler. For slik bygning gjelder bestemmelsene i § 2 ovenfor.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 5. Nye enkeltgarasjer og uthus skal prinsipielt ikke tillates oppført på gårdsplass. Med anbefaling fra den spesielle nemnd kan bygningsrådet imidlertid godkjenne enkelt- eller felles-garasjer når det ved deres utforming og plassering er tatt særlige hensyn til gårdsinteriørenes karakter.

§ 6. Over samtlige gatestrekninger som innrammer og går gjennom de tre kvartaler, skal alle fortauer langs de eiendommer reguleringsplanen omfatter, belegges med steinheller o.l. etter mønster av den gamle tradisjonelle utførelsesmåte for fortauer i Kvadraturen. For gatebelysningen på disse strekninger skal særskilt hensyn tas til bevaringsstrøkets karakter, etter samråd med byplansjefen. Eventuelle reklameskilter m.v. på fasadene kan bare tillates etter samtykke av den spesielle nemnd.

§ 7. Mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene i foranstående §§ 2—6 kan tillates av bygningsrådet etter anbefaling fra den spesielle nemnd.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.

Gjeldende murtvangsbestemmelse, Kristiansands bygningsvedtekters § 26 (til § 113 i bygningsloven av 1924) oppheves for det regulerte område."

ARBEIDETS UTVIKLING.

Bevaringsarbeidet har hittil *ikke* møtt positiv reaksjon fra grunneiernes side. Flertallet er avgjort imot de foreslåtte vedtektene. De viktigste grunnene til dette kan være:

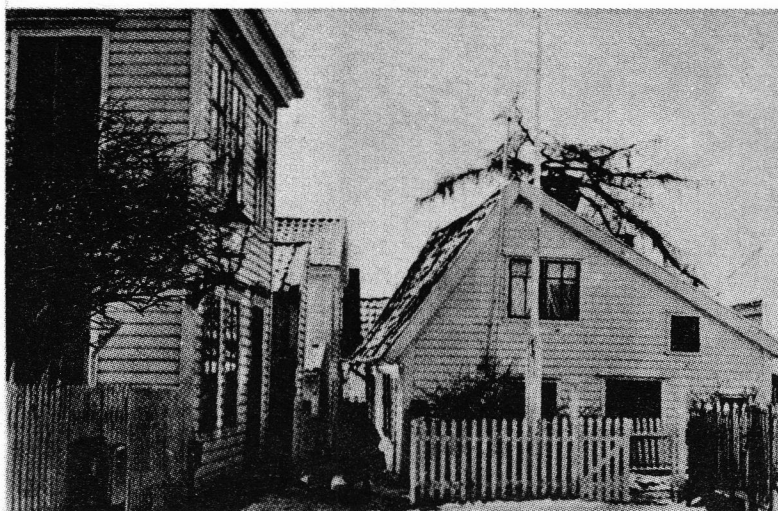
- Innskrenkning i råderetten. Vedtektene fastsetter visse grenser for utvendige forandringer, tilbygninger og etableringsmuligheter, derimot ingen begrensninger for innvendig modernisering (jfr. vanlige fredningsbestemmelser).
- Antatt verdiforringelse p.g.a. reguleringsvedtektene, nedsatt omsetningsmulighet. Etter vår mening er det god sjanse for å oppnå det motsatte. Etter nødvendig modernisering er gjennomført vil den sentrale beliggenhet i et stille (støyfritt) sentrumsstrøk i høy grad gjøre bebyggelsen attraktiv.
- Forventet grunnprisstigning.

Kilder:

1. Museumsmøte i Gamle Bergen 1.—3. sept. 1956.
2. Det gamle Sandviken med Rosesmuggrenden. (særtrykk Gamle Bergen, årbok 1956).
3. Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring, årbok 1968. Hans Jacob Hansteen: Miljøbevaring i lys av den nye bygningslov.
4. Grunneiererklæring for "Gamle Stavanger".
5. "Gamle Stavanger", utgitt av arbeidsutvalget for "Gamle Stavanger".
6. Stiftelsen Bryggens vedtekter pr. 22. april 1963.

Personkilder:

Kristian Bjerknes, Gamle Bergen.
Arkitekt MNAL Hans Jacob Hansteen, Stiftelsen Bryggen.
Olav Næsse, byplansjef i Bergen.
Arkitekt Alv Erikstad, byarkitekt i Kristiansand.
Arkitekt J. Astrup, byplankontoret Kristiansand.



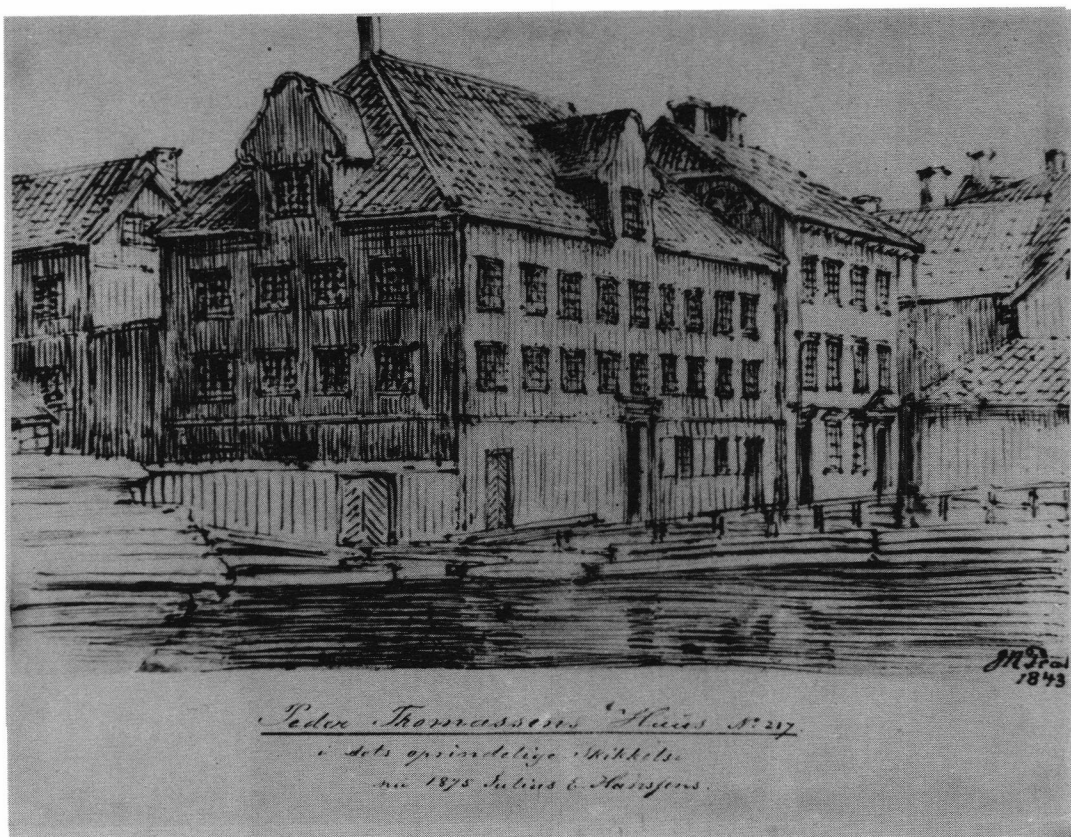
Fjæregrenden (også kalt Rosesmuggrenden) i Bergen som er et rent boligområde.



Fra "Mellemstranden" i Gamle Stavanger som i hovedsaken er et boligområde.



Fra "fredningskvartalene" i Kristiansands kvadratur.



Over:

J. N. Prahms tegning fra 1843 av matr. nr. 217 A-C — Peder Thomassons hus, slik det har sett ut i 1770 årene.

Under:

“Tyholmen fra feierheia” Fra prospekt av Morgens Moe, ca. 1826.

