

-56000

-55750

-55500



3750

3500

3250

Retningslinjer for Vestnes

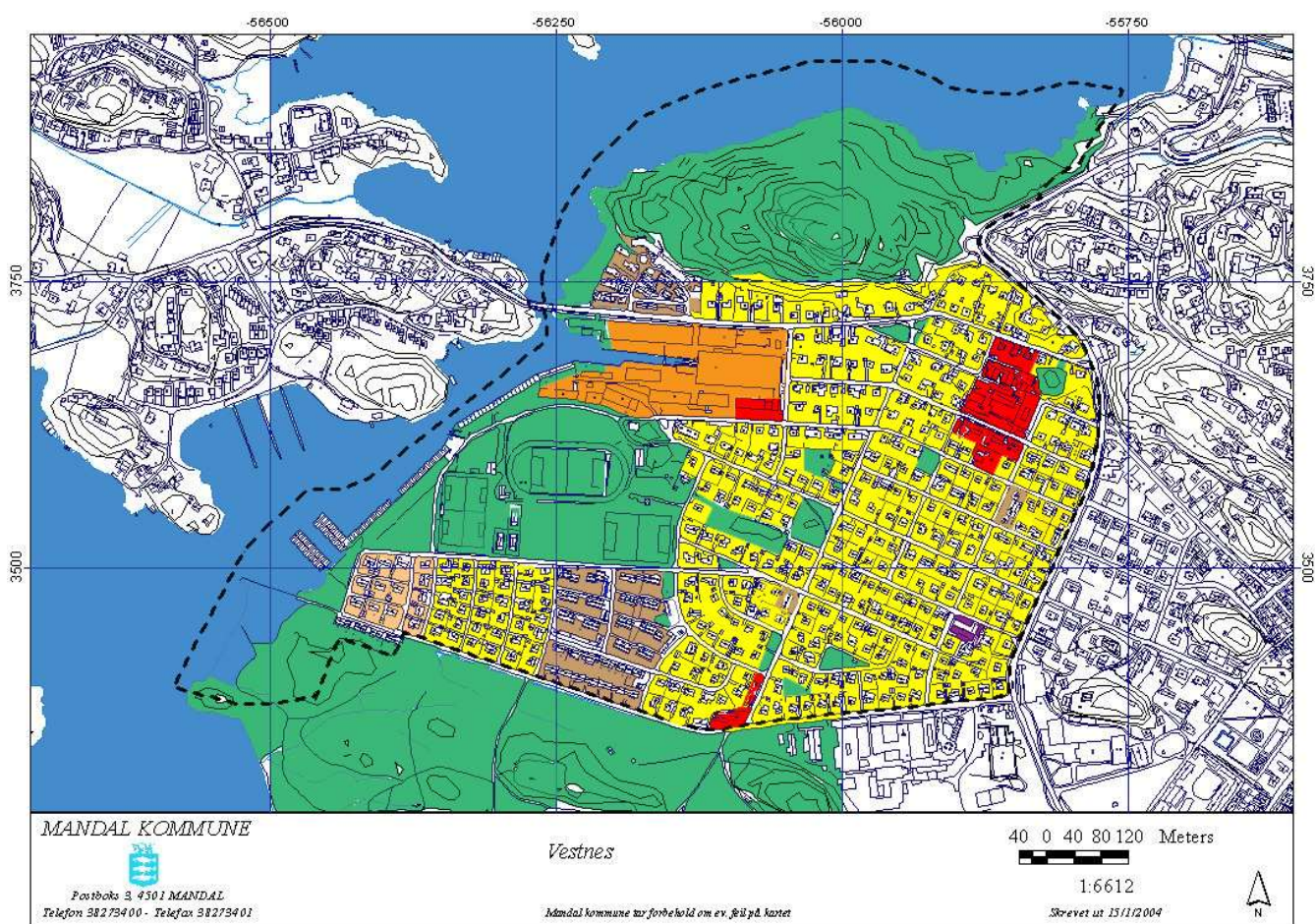
August 2005

Mandal kommune



Innhold

Fra nybyggerfelt til fortetningsområde	03
Mål for fortetting	04
Retningslinjer områdenivå	05
Retningslinjer bygningsnivå	06
Garasjer	11
Høyder og grad av utnytting	12



Retningslinjer for Vestnes

Fra nybyggerfelt til fortettningsområder

Jordene til Vestnes gård ble regulert til boligformål på slutten av 30-tallet. Under krigen etablerte okkupasjonsstyrkene flyplass på området og det var først på 50-tallet boligbyggingen kom i gang for alvor.

Området ble i hovedsak bygget ut med husbankfinansierte typehus, noen arkitekttegnede villaer og senere rekkehus. Husene var effektive 1 1/2 etasjers hus med bratte takflater og en tilnærmet kvadratisk grunnflate. Formuttrykket var preget av enkle volumer, knappe detaljer og asymmetriske fasadeløsninger.

Husene ble plassert frittliggende på 500-600 m² store tomter i regelmessige kvartaler. Fasadene danner sammenhengende bånd av forhager.

Området er i dag et etablert sentrumsnært boligområde med et godt bomiljø og arkitektoniske kvaliteter i samspill mellom bebyggelse og landskap. Nye generasjoner flytter inn i området, med større ressurser og andre krav til bostandard. Dette er en prosess som har foregått over lang tid, men omfanget øker og behovet for felles spilleregler – en formingsveileder - er blitt tydeligere.



Vestnes gård

Supplement til reguleringsplanen

Retningslinjene og formingsveilederen er utarbeidet av arkitekt MNAL Alv Skogstad Aamo. Formingsveilederen beskriver Vestnes som etterkrigsbebyggelse og viktige momenter og kjennetegn for denne type bebyggelse.

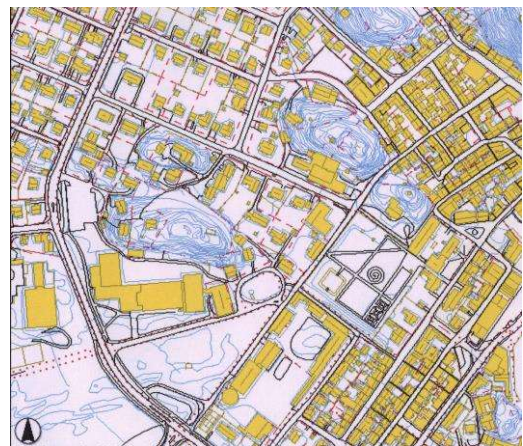
Formingsveilederen gir også noen føringer for hvordan bebyggelsen kan til-/påbygges, utforming av garasje, ark/kvist og annet.

Formingsveilederen er innarbeidet i reguleringsplanen. Reguleringsplanen for Vestnes representerer det juridiske dokument som binder arealbruken på Vestnes.

Retningslinjene er utarbeidet som ekstrahjelp til utbyggere og er ment å skulle gi praktiske hjelp bla i forbindelse med byggesøknader

Målsettingen er at retningslinjene kan bidra til en høyere kvalitet på utbyggingssøknader og lette saksbehandlingen.

Felles spilleregler vil bidra til forutsigbarhet i planleggingsprosessen og gi større kontroll på hvordan Vestnes vil fremstå i fremtiden.



Vestnesrutenettet bryter både med den tette trehusbebyggelse, som hadde kvartaler med regelmessige gatelinjer og bakgårdsbebyggelse, og med de frittliggende Sveitervillaene med store tomter.

Mål for fortetting

Hvite sørlandshus og sveitserhus har vi lært å verdsette, men fortsatt kan det være vanskelig å få forståelse for verdien i bygningsmiljøer fra vår nære fortid. Mandal har store omstillingsområder på tidligere industri- og verftsområder. Bymessig bebyggelse bør legges dit og Vestnes forbeholdes en fortetting basert på eksisterende bygningstyper og målestokk. For Vestnes har vi definert noen overordnede mål som fortettingsprosessen bør ivareta:

Bevare kulturmiljø

Gjenreisingsperioden etter 2.verdenskrig søker å redefinere nasjonale trekk i boligarkitekturen. Vestnes er tidstypisk med en klar identitet og arkitektonisk kvalitet som danner et enhetlig kulturmiljø. Det enkle og knapt detaljerte formuttrykket bør videreføres i om- og påbygning.

Bevare grøntstruktur

De frittliggende husene er lagt i et mønster som skaper forhager og bakhager med presise avgrensninger. Den sammenhengende grøntstruktur har romlige og visuelle kvaliteter som bør bevares.

Stedsutvikling

Vestnes er et attraktivt og sentrumsnært bomiljø grensende til sjø og friområder. Økende trafikk, utbygging av hager og nye generasjoner beboere bør lede til at stedlige kvaliteter i form av fellesarealer, gang-sykkeltrasseer og kontakt til sjøen bør styrkes.

Formålet med planen er også å legge til rette for en videreutvikling av Vestnes som harmonerer med og tilpasses etterkrigsbebyggelsen

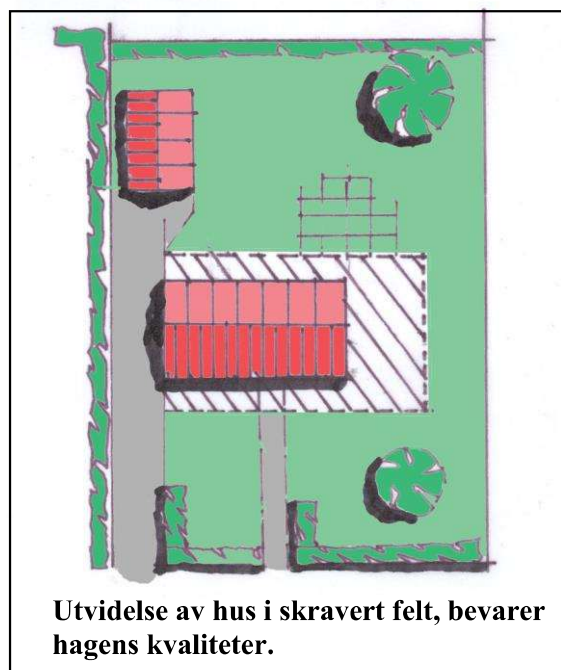
Videreføring av arkitektonisk kvalitet

Regler som skal bidra til videreføring av kvalitetene på Vestnes må være operative på to nivåer:

- **Område/overordnede sammenhenger:** ta hensyn til eksisterende tomtestruktur og bebyggelsesmønster, målestokk og volum.
- **Den enkelte bygning:** respektere det arkitektoniske uttrykk og bygningsform gjennom videreføring av takvinkler, materialbruk og detaljering.

Den arkitektoniske tilnærming til transformasjon av bygningsmassen kan baseres på to ulike prinsipper:

- **Kontrast / brudd:** Klart avvikende volumoppbygging, materialbruk og konstruksjon. Krevende arkitektonisk, men kan tilføre formale kvaliteter. Bør være unntaket begrunnet i særlige arkitektoniske kvaliteter eller bygg med særlig betydning. ("katedralparagrafen").
- **Tilpasning/ videreføring:** Et "oppsluttede formvalg" viderefører eksisterende bygning eller omgivelser arkitektoniske karakter. Dette bør være den generelle spilleregelen i ombygningssaker og nybygg.



Områdekarakter

Enkelthusene er nøkterne og få representerer ekstraordinære arkitektoniske kvaliteter. Verdi og særpreg ligger i *kulturmiljøet*; dvs de romlige og visuelle sammenhenger som oppstår i samspillet mellom *bebyggelsesplanen* og de likeartede *punkthusene*. Den enkle rutenettsplanen og repetisjonen av "sukkerbithus" danner et variert og spennende fysisk miljø gjennom variasjoner i detaljer, i fargebruk og en frodig grøntstruktur. .

Bebyggelsesmønster

Gjennomgående belter av forhager og bakhager er et typisk trekk ved bebyggelsen. Dette danner en viktig felles romlig og visuell kvalitet. Nye grenser for bygging bør defineres slik at påbygg er mulig, men begrenset i utstrekning og definert innenfor felles rammer.

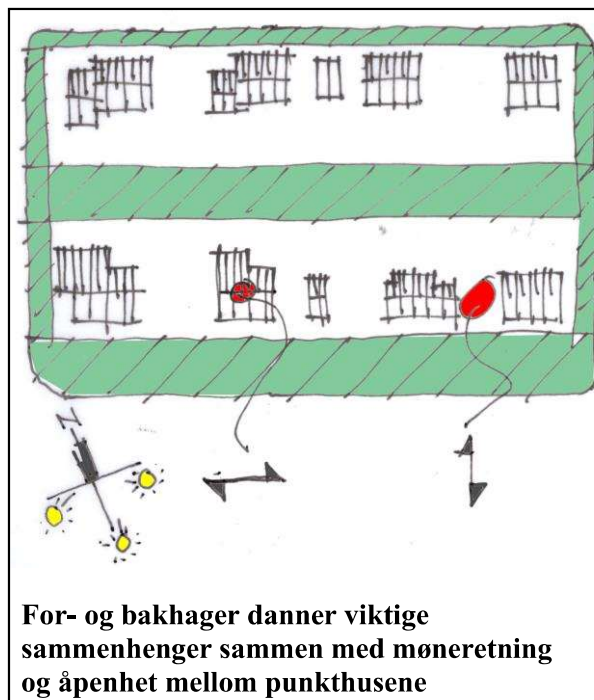
Bebyggelsesmønsteret har en åpen punkthuskarakter. Møneretning er oftest lagt parallelt med langsiden i kvartalet og dette bør videreføres. Bevaring av småhuskarakteren er et overordnet mål, slik at fortetting med rekkehus eller lavblokker ikke tillates.

Bebyggelsen bør fortsatt være frittliggende i den opprinnelige tomtestrukturen. Oppkjøp av flere tomter skal ikke premieres ved større utnyttelse eller andre bygningstypologier.

Byggegrenser

Et virkemiddel for å sikre bebyggelsesstruktur kan sammen med flere virkemidler være byggegrenser. Disse kan sikre bevaring av gateløp og forhager.

Ved vurdering av bebyggelsesstruktur er det lagt vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningenes plassering i forhold til hverandre. Ny bebyggelse bør ta vare på solforhold og innsynsfrihet for eksisterende bebyggelse.



Gaterommets vegger

Bebyggelses avstand til gaten og bygningenes plassering i forhold til hverandre er viktige fellesnevner i området. De gir en visuell sammenheng og avgrenser gaterommet. Ved gjenoppføring/nybygging av hus bør disse gjenoppføres slik at ny bygningskropp følger linjen som dannes av husrekka i den aktuelle gata.

For områdene B1, B2, B3,B4 og B5 gjelder byggegrensene i planen for alle påbygg/tilbygg, garasjer, boder og terrasser. Ved gjenoppføring/nybygging av hovedhus skal ny bygningskropp følge linjen som dannes av husrekkas vegg mot offentlig vei i den aktuelle gata.

Tomte- og bebyggelsesstruktur i boligområdet bør beholdes med forhager og uten sammenhengende fasader mot gaten

Bygningens robusthet

Bygningenes enkle volumer er velegnet for påbygning og addisjoner, men en respekt for takvinkler og –former er nødvendig. Utfordringen ligger i å få arealtilvekst uten å sprengne målestokken i omgivelsene. 11/2 etg. bygg med små grunnflater begrenser toleransen for utbyggingsvolumet, hvis opprinnelig skala og åpenhet skal prege området.

- **Respekter detaljer og materialbruk:** Enkle og knappe detaljer som fremhever volum og flate, framfor å skape mønster, relieffer eller omramming, er typisk for bebyggelsen. Framfor å ikle bebyggelsen tidens moter, bør materialbruk og fargevalg videreføre eksisterende karakter.
- **Vinduer – husets øyne:** Vinduenes form, detaljering og innsetting vil definere mye av husets karakter. På Vestnes er det opprinnelig brukt to-fags funksjonalistisk vindu eller det såkalte ”gjenreisningsvinduet” (funkisvinduet med en horisontal sprosse). Verken utenpåliggende sprosser, empire-vinduer eller vippevinduer bør anvendes.
- **Taket – den femte fasade:** Takvinduer er mindre visuelt fremtredene enn arker og gir mye lys. Arker er fremmed i etterkrigstidens funksjonalisme, men gir god arealgevinst og bør kunne brukes med begrensninger i utstrekning.

Takoppbygging skal i størst mulig grad begrenses og plasseres mot bakhage.

Bredden på takvindu bør maksimalt være 80 cm og høyden maksimalt 120 cm. Takterrasser tillates ikke.



Ark / takløft symmetrisk og vegg i liv med hovedfasade.



Fasaderekke i Speiderveien hvor takene danner en sterk visuell sammenheng, uten å bli brutt av arker.



Enkelt takløft/låveark plassert godt nede i takflaten og symmetrisk i forhold til fasaden, fasadeliv ført opp i arken.

Tilbygg underordnet eksisterende volum

Eksisterende volum skal fremstå som dominerende og fortsatt være målestokk i området. Hovedprinsipper baseres på: forutsigbare og formmessig enkle løsninger.

I reguleringsplanen anbefales at tilbygg på gavl fortrinnsmessig benyttes for utvidelse.

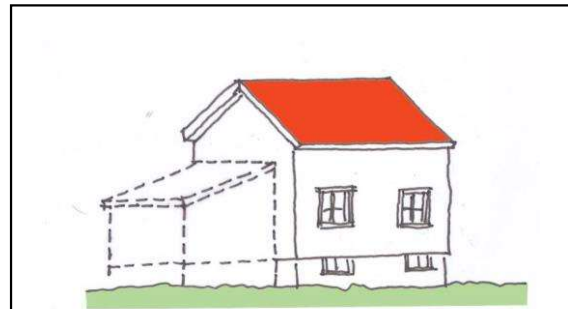
Tilbygg i lengderetning/på gavl

Tilbygg på gavl gir en god løsning i forhold til hager og bygningsform. Det kan løses som en forlengelse av saltaksformen - hvor volumet trappes ned i forhold til opprinnelig hus og materialbruk, takvinkel og vinduer for øvrig videreføres - eller med en "skut"; et pulttaksvolum på gavl.

Gesimshøyde

Kvartalene er relativt homogene og består i hovedsak av ensartede typer hus. Eksisterende bygningsvolumer legger premisser for gesims- og mønehøyde i det enkelte kvartal ved nybygg. Tilbygg bør ha en gesimshøyde om lag en meter lavere en eksisterende hovedvolum.

Tilbygg på gavl anbefales som prinsipp for utvidelse, med saltak og lik takvinkel som opprinnelig bygg. Tilbygget bør ha en mønehøyde på min. 1 meter under mønehøyden på hovedvolumet, med samme takvinkel.



Relativt stort tilbygg fint tilpasset.

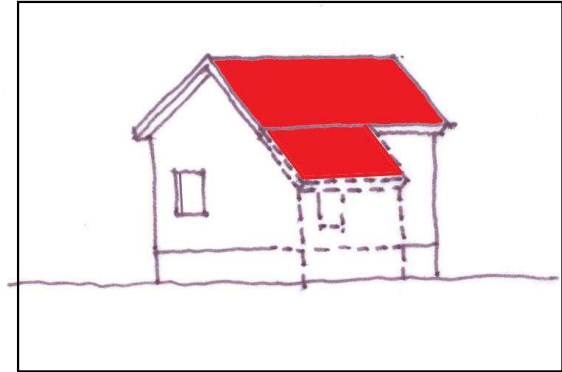


Fint tilpasset i volum og materialer

Utvidelse på langside av saltaksvolum

Et volum som hefter seg på og underordner seg hovedvolumet. Utbyggingsformen kan være godt egnet til mindre utvidelser, med et bevisst materialvalg og god detaljering kan de gi god komposisjon i forhold til hovedvolumet.

Tilbygg/utvidelse av langfasadene bør ligge innenfor den begrensning en videreføring av hovedtaket gir.

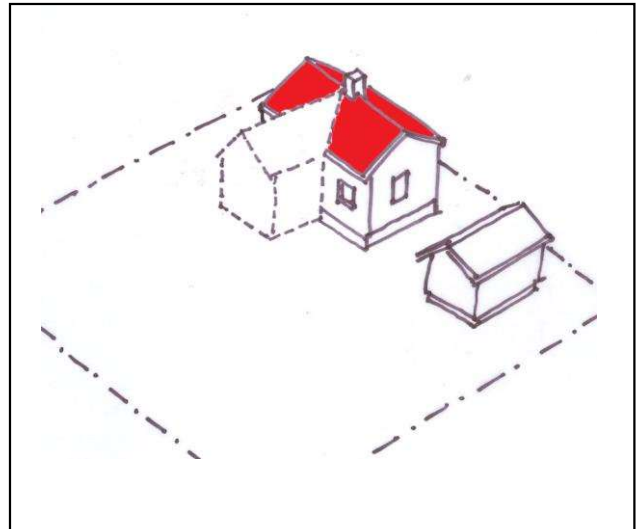


Frittliggende nytt volum / normalt på hovedhus.

Hvis det ønskes større utbygginger, vil det være mer hensiktsmessig med et skille mellom gammelt bygg og tilbygg slik at det samlede volum ikke virker for ruvende. Det kan også være et prinsipp som gir gode løsninger for generasjonsboliger hvor det er ønskelig med flere boenheter integrert i en samlet komposisjon. Skjermede uteplasser kan også være et pluss ved denne løsningen.

Frittliggende volumer kan unntaksvis anbefales for generasjonsløsninger / for større bygningsvolum når hagestørrelse og sol/innsynsforhold kan ivaretas.

Saltaksvolumer på tvers av hovedvolumet bør primært anvendes på hageside og med en etasjes gesimshøyde



Tilbygg med saltak på tvers av hovedtak - som underordner seg hovedvolumet.



Nybygg i hage i et uttrykk tilpasset opprinnelig bolig.

Oppbygg på tak - kvist/ark.

Utvidelse av boarealet i en etasje som ligger i takvolumet ved hjelp av et oppbygg med vindu, er typisk for mange saltakshus. For hus fra før forrige århundreskifte – i jugendstil med mansardtak eller i sveitserstil - var arkene en integrert del av formuttrykket.

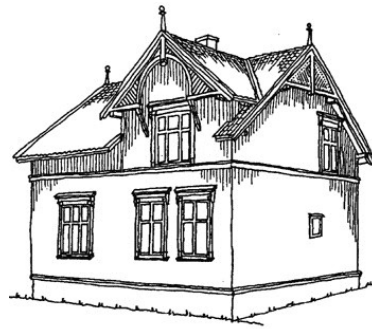
Arker har derimot ikke vært normen for det opprinnelige sørlandshus – den mandalittiske stue – eller for etterkrigstidens enkle husbankhus. Her er de oftest kommet i ettertid, men kan med riktig plassering, volum og detaljering gi en akseptabel løsning.

Arker kan lages med en egen takform – et lite saltak eller buet tak – eller det kan utformes som en del av takflaten som er blitt hevet opp ("låveark").

Låveark er en teknisk enkel løsning. Ved en begrenset høyde i front, vil fortsatt fallet på taket være tilstrekkelig på arken slik at takstein kan benyttes tilsvarende hovedtaket. Hvis vindusutforming, materialbruk og detaljering videreføres fra eksisterende bygg, vil denne løsningen kunne gi en harmonisk helhet.

Størrelse og plassering av arker/kvister – oppbygg på takflaten - må vurderes i forhold til takflatens utstrekning og husets volum. De bør også forholde seg til fasadens rytme, symmetri og tilsvarende ordensprinsipper. Arkene bør ha en størrelse som underordner deg husets hovedvolum.

Låveark max lengde 1/3 av lengden på hovedtaket. Utførelse tilpasset byggets arkitektur. Gesimshøyde på ark min 1 meter under gesims hovedtak. Liv på ark i flukt med eks. fasadeliv.



Takflatene uten arker danner en visuell sammenheng i gaterommet.



Enkelt takløft/låveark plassert godt nede i takflaten og symmetrisk i forhold til fasaden, fasadeliv ført opp i arken.

Garasjer

Enkelte av boligene på Vestnes-området har integrert garasje under verandaen, mens andre tidlig fikk frittliggende garasjer. Knappe dimensjoner kjennetegnet begge løsningene, mens mange i dag har store biler og vil ha plass til sykler og redskap, samt oppstilling for gjester på egen grunn. Resultatet har blitt at hagene legges under asfalt og at garasjene antar dimensjoner som konkurrerer med hovedhuset i størrelse og beslaglegger store deler av tomte.

Skap samhörighet mellom hus og garasje.

Garasjen bør harmonere med uttrykket på hovedhuset. Enkle grep i garasjeutforming kan sikre en større harmoni mellom bygningene:

- likt panel, farge, detaljering som hovedhus
- like, eller tilnærmet like takvinkel
- taktekkingsmateriale og –farge identisk med hovedhus
- vindskier, takutstikk etc likt med hovedhus i dimensjoner og utførelse

Enkeltgarasjer

Normalt bredder mellom 3,2 og 4,4 meter, noe som gjør det mulig med takvinkel lik hovedhus også ved husbankhusenes bratte takvinkel (ca 45 grader). Ved begrenset dybde, 5,6 meter, kan møneretning ligge parallelt med hovedhus. Dette gir muligheter for integrering med andre birom, inngang (se bildeeksempel).

Dobbeltgarasjer

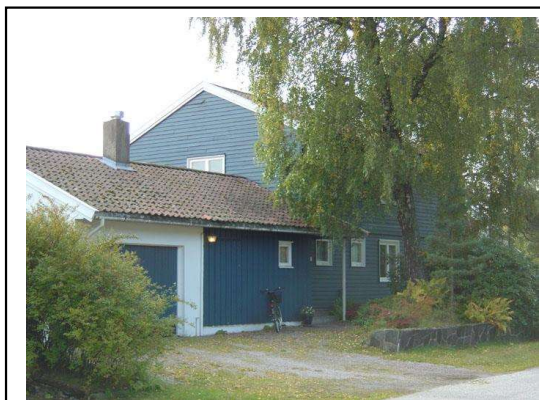
Bredder bør begrenses til 6.6 meter og tilsvarende dybde. Saltak med lik vinkel som 11/2 etg. hus, vil gi et volum som konkurrerer med hovedhuset. Dobbeltgarasjer bør utføres med en slakere takvinkel, en takvinkel på om lag 34 grader bør være mulig innenfor høydebegrensningen som er gitt.

Størrelse og utforming av garasje vurderes i forhold til område/gata. Det tas sikte på å tillate dobbelgarasje på hver boligeiendom.

Maksimalt bebygd areal for garasjer settes til 40 m². Dersom garasjer oppføres med takvinkel som avviker fra hovedhus så er det ekstra viktig at disse bindes sammen med materiale og detaljer. Max mønehøyde for garasje settes til 4,5 meter. Garasjer i områdene B1, B4 og B5 skal ha takvinkel lik hovedhuset fordi disse har lave takvinkler.



Garasje integrert under terrasse



Velproporsjonert integrering av garasje og tilbygg, saltak med lik vinkel, lik detaljering på fasade.



Standardhus med vist med dobbeltgarasje på 6.6 m bredde og 34 graders takvinkel

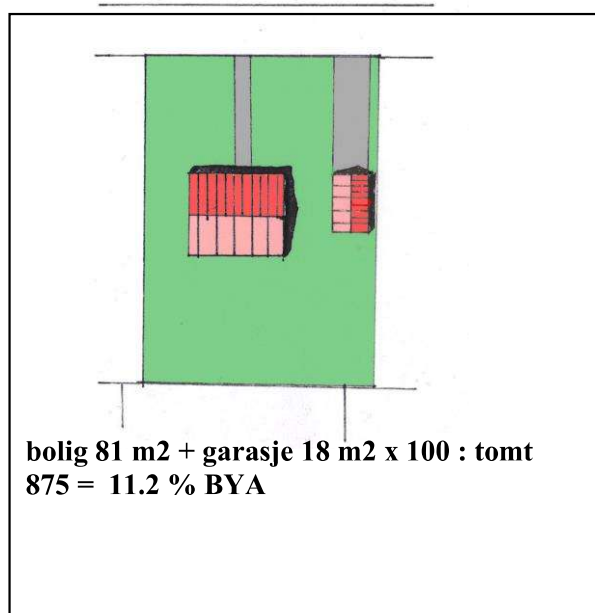
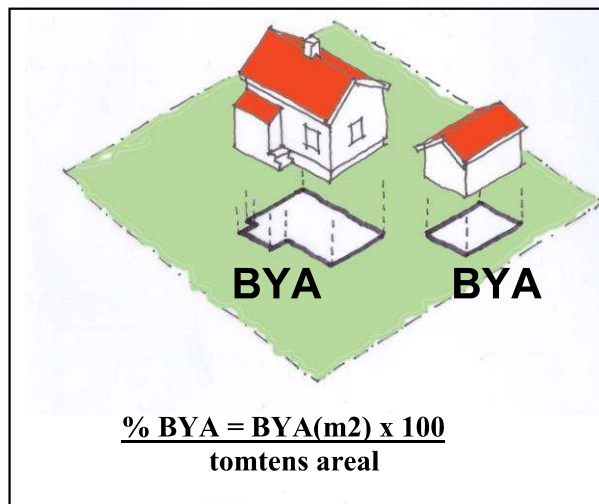
Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning.

Tomteutnyttelse på Vestnes

Når det er gitt bestemmelser for gesimshøyde og mønehøyde for de ulike delområdene, er det sentrale aspektet som ønskes styrt hvor stor andel av tomta som skal tillates bebygd.

Regulering av bebygd areal – BYA – i prosent av totalt tomteareal gir en direkte avlesning av forholdet mellom bebygd og ubebygd areal. I tillegg er gesimshøyde regulert for å følge dimensjonene i det enkelte kvartaler.

Terrasse/Balkong inntil 20m² regnes ikke med i BYA.



Vestnes skal fortsatt være en grønn hageby med frittliggende bebyggelse og prosent bebygd areal av tomta begrenses til 25 prosent i de typiske kvartalene med frittliggende hus.

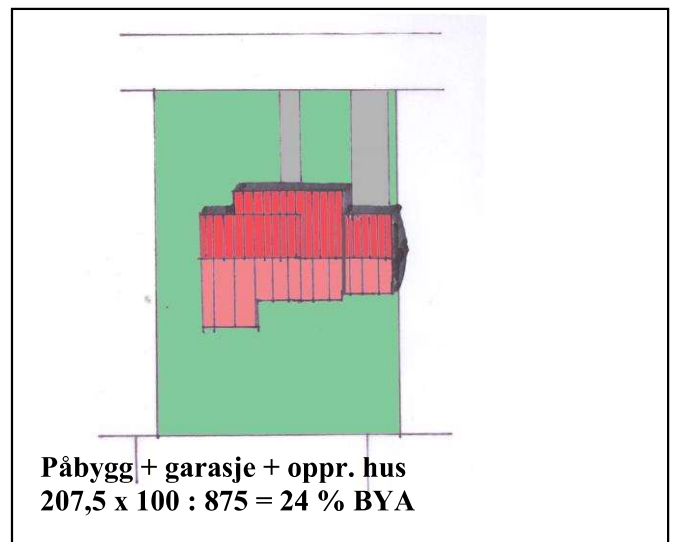
I området B1, B2, B3 settes %BYA til 25%.

I områdene B4 og B5 er det oppført rekkehus og innefor områdene er utnyttelsen satt tilnærmet lik eksisterende bygningsvolum, henholdsvis 35% og 40%. For områdene B6, B7 og offentlig område og forretningen er det også tatt utgangspunkt i dagens utnyttelsesgrad når %BYA er satt for områdene.

For B6 er %BYA satt til 30%

For B7 35%, for offentlig område 60% og forretningen er %BYA 70%.

Område B8 som ligger opp mot Buråsen har en variasjon i tomtestørrelser med noen eiendommer som har store tomter. Dagens %BYA for området varierer mellom ca.10 og 25 %. Fordi dette området grenser mot Buråsen og ligger i utkanten av Vestnes settes %BYA til 30% med krav om at ny bebyggelse oppføres mot Buråsen.



Gesimshøyder

For områdene B1, B2 og B3 er tillatt gesimshøyde satt til den høyden som er mest representativ for de enkelte husrekker/kvartal.

For områdene B2, B3 og B5 er maksimal mønehøyde satt til 9 meter. For B2 er gesimshøyden satt til 5 meter og for B3 og B5 er gesimshøyden satt til 7 meter.

I område B4 og B6 er det også tatt utgangspunkt i eksisterende bygninger og møne- og gesimshøyde. For B4 er møne- og gesimshøyde satt til 3,5 og 5 meter og for B6 settes høydene til 10 og 14 meter. For område B8 er mønehøyde satt til 9 meter og gesimshøyde satt lik gesimshøyde for eksisterende hus, 5 eller 7 meter.

Områder med 1. etg. Bungalows/kjedete eneboliger, rekkehus i to etasjer eller områder med 1½ etg frittliggende bygningsvolumer legger premisser for gesims- og mønehøyde ved tilbygg eller nybygg i kvartalet.

Dokumentasjon og saksbehandling

Fremtiden til Vestnes som et godt og sentrumsnært bomiljø kan ikke sikres ved planer og bestemmelser alene. Det er like viktig at dagens og fremtidige beboere utvikler en stolthet i forhold til områdets historie og en respekt for de kvaliteter området har. Kommunen har her en viktig rolle i å informere om planens intensjoner og styrke forståelsen for områdets særpreg. En konsistent og faglig god saksbehandling er også nødvendig for at strøkets egenart skal bli bevart for fremtiden.

I fortetting skal alltid forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse vurderes grundig. Det er derfor nyttig at søker alltid utarbeider en kortfattet oppsummering av hva som har vært avgjørende for valgte løsning. Innsendt materiale skal alltid beskrive følgende forhold:

- tilpasning til nabobebyggelse
- byggets volum og fasader, terrengbearbeidelse i forhold til eksisterende terreng
- materialbruk og farger

Det kan også kreves utomhusplan, som er en detaljplan som gjør rede for endring av terrengform, opparbeidelse, bevaring av vegetasjon, beplantning og utrustning av tomte. Byggeskikksirkelen kan også være god hjelp for å evaluere en byggesak.

Søknad om fortetting illustreres med fasadeoppriss og slik at nærmeste bebyggelse vises, byggets volum og fasader og evt. terrengbearbeidelse illustreres, enten med foto eller tegnede oppriss. Vi anbefaler at søker leverer inn en utfylt byggeskikksirkel sammen med søknaden