



**VEILEDER
ESTETIKK**

**ORKDAL
KOMMUNE**





Veileder for estetikk i plan- og byggesaker



Utarbeidet av Selberg Arkitektkontor
Våren 2010

Saksbehandling	6
Kulturminner	7
Bygningsmiljø	8
Endring av eksisterende bygg	8
Nye boligbygg	9
Næringsbygg	10

Forord	2
Innledning	3
Oversikt særrområder	5
Generelle retningslinjer	6
Orkanger sentrum	10
Grønnøra	13
Gjølme	14
Fannrem	16
Kilder	18



I planarbeidet for Orkdal 2040 er det satt fokus på tettstedene Gjølme, Orkanger inkl Grønnøra og Fannrem. Målet for Orkdal 2040 er at politikere, næringsliv og innbyggere i Orkdal i fellesskap skal komme fram til en kommunedelplan med tilhørende bestemmelser og utredninger for hvordan områdene i sentrum skal utvikles. Til nå har utviklingen i kommunen vært preget av tilfeldigheter. Det har vært gitt mye dispensasjoner til industriutbygging, samtidig har infrastrukturen preget sentrumsutviklingen. F.eks når E39-traseen har blitt flyttet, har butikkene flyttet etter for å trekke til seg kunder fra gjennomgangstrafikken. Den tilfeldige utbyggingen av Orkdal kommune har blant annet ført til behov for å prioritere estetikk og arkitektur både i planlegging og i behandling av plan- og byggesaker.

Orkdal 2040 skal vurdere utviklingen for de neste 30 årene. Da blir det viktig å beskrive hvordan videre utvikling kan gjennomføres uten at arealdisponeringer i planperioden blir til hinder for en langsiktig vurdering. Det er vanskelig å forutse hvor stor veksten vil bli i årene som kommer, men alle prognoser tilsier at kommunen vil fortsette å vokse. Økt befolkningsvekst betinger også knapphet på arealer til ulike formål og endrete behov for utbygging, opplevelser og rekreasjon.

Denne veilederen for estetikk i plan- og byggesaker, er i samsvar med en av flere bestillinger på utredninger i regi av prosjektet Orkdal 2040.

Målsetting

Det skal rettes større oppmerksomhet mot estetikk i plan- og byggesaker. Denne veilederen skal sikre forutsigbarhet i kommunens saksbehandlingspraksis mht. estetikk og byggeskikk.

Den skal være et hjelpemiddel for både saksbehandlere og tiltakshavere i alle typer prosjekter ved å gi grunnlag for faglig gode valg på et tidlig tidspunkt og bidra til å sikre kvalitet i den enkelte plan- og byggesak.

Målet er videre å etablere en felles forståelse av begrep som ”estetikk” og ”byggeskikk”, samt øke sikkerheten i bruken av disse begrep under saksbehandlingen. Saksbehandleren skal kunne støtte seg til konkrete arkitektfaglige anbefalinger i behandlingen av enkeltsaker.

Veilederen illustrerer Ordal kommune sitt syn på estetikk ved å kartlegge forhold som vurderes som vesentlig for kommunens identitet.

Nyere byggevirkosomhet i Orkdal kommune har vært preget av ønske om rask utbygging av næringsbygg og boliger. Som mange andre kommuner i nærheten til Trondheim merkes presset og behovet for arealer til utbyggingsformål.

Orkdal kommune ønsker at den estetiske utforming av det fysiske miljøet i kommunen skal ha høy kvalitet. Som en del av sin langsiktige planlegging har Orkdal kommune besluttet å utarbeide en veileder for estetikk i plan- og byggesaker.

Estetisk kvalitet i våre bygde omgivelser har fått økt fokus de siste årene fordi det anses som i økende grad

viktig for enkeltmenneskets oppvekst- og levevilkår, samt lokalsamfunnets identitet. Dagens og fremtidens innbyggere vil sette større og større krav til estetikk. De vil forlange mer enn bare rimelige og praktiske leiligheter og lokaler. Bevisthet rundt estetikk blir dermed et konkurransefortrinn for kommunen.

For å få en helhetlig gjennomført, funksjonell og visuelt tiltalende videre utvikling av kommunen, må fokuset rettes på estetikk og byggeskikk.

Det vil være behov for jevnlig oppdatering av denne veilederen.





Estetikk

Estetisk kvalitet knytter seg både til historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelsene. Estetikk handler om prinsippene for:

- harmoni og kontrast
- volumoppbygging og proporsjonalitet
- materialitet og detaljering

Vurderingen av hva som er god eller dårlig estetisk utforming vil alltid være skjønnspreget og vanskelig å kvantifisere. Det er derfor viktig å få frem et tydelig grunnlag for vurdering av enkeltsaker, slik at kommunens praksis oppleves som konsekvent og forutsigbar for saksbehandlerne og søkerne.

Byggeskikk

”Skikk” betyr å sende videre. Byggeskikk er å vidreføre byggekunst fra fortid til framtid. Forbindelsen til fortiden må dog ikke stå i veien for innovasjon. Det viktigste er fokus på kvalitet. Byggeskikk handler om:

- måten vi bor på, lokal tilhørighet og identitet
- trivsel, stemning og atmosfære
- godt naboskap; ditt hus er min utsikt
- respekt for historien og rom for fornyelse
- yrkesstolthet og kvalitet i håndverket
- hvordan et bygg plasseres på sin tomt og i forhold til andre bygninger og strukturen i området
- typisk materialbruk og detaljering

Estetikk i lovverket

Når begrepet estetikk brukes i Plan- og bygningsloven, er dette særlig knyttet til visuelle kvaliteter i byggverk og deres fysiske omgivelser. Med byggverk menes bygninger, men også anlegg som parker, veier, bruer, med flere. Fysiske omgivelser er alt vi omgis av, fra urbane bylandskap til landskap med ulike typer naturgrunnlag.

- I Plan- og bygningsloven, er estetikk omtalt i fellesbestemmelsenes § 1-1, 5. avsn., under kommunal planstrategi, § 11-9, nr. 6 og i reguleringsplandelen, § 12-7, nr. 1. Den såkalte skjønnhetsparagrafen i byggesaksdelen (tidligere § 74 nr. 2) finnes nå i § 29-2.
- Hensyn til estetikk i forhold til kulturminner behandles i kulturminneloven.

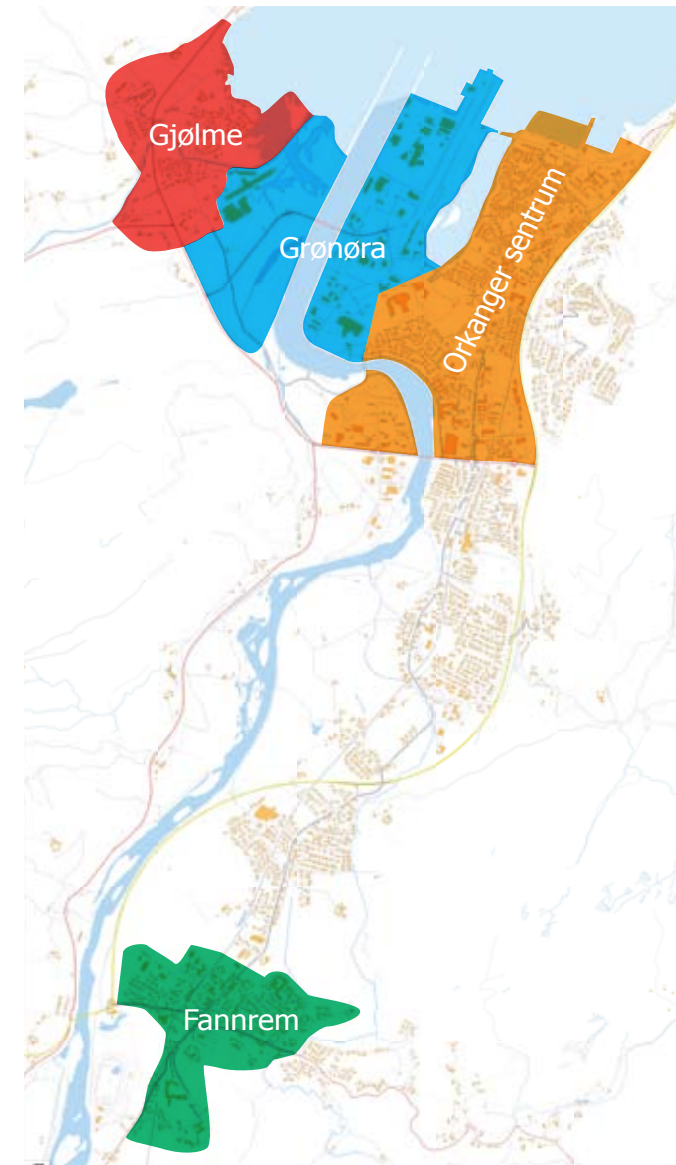
Veilederen gir først generelle retningslinjer for estetisk utforming i hele Orkdal kommune. Videre omhandles 4 områder mer inngående. Områdene er: Fannrem, Gjølme, Grønnøra og Orkanger sentrum. De generelle retningslinjene overstyres av evt. avvikende anbefalinger i respektive kapittel for særrområdene.

Det er foretatt befaringer i de 4 særrområdene. Det ble også avholdt møte med representanter for Orkanger historie.

Områdene er svært forskjellige i sin karakter og funksjon. Fannrem er et tettstedsområde med betydelig fortetningspotensiale. Beliggenheten, kollektivtrafikk- og servicetilbudet gjør det til et godt supplement til Orkanger sentrum i sin funksjon som kommunens hovedsenter. Gjølme er interessant på grunn av sine historiske spor men også som et mulig fortetningsområde. Grønnøra er viktig med hensyn til spørsmål rundt industri i småbyer og eventuell transformasjon av deler av den til boligformål.

Områdernes homogenitet ligger på nokså forskjellig nivå. Hele tettstedet Fannrem f.eks. kan anses som homogent fra et overordnet synspunkt. Næringslommene er små og jevnt fordelt og de danner en løst sammenflettet helhet med boligområdene. Gjølme derimot kan deles i flere mindre områder med tydelig enhetlig karakter mht. gatestruktur, volum, form, byggeår, mm.

Under de respektive kapitlene identifiseres noen typiske bygningsformer som delvis bidrar til områdets karakter og som kan være forbilder for imitasjon eller ny-interpretasjon ved prosjektering av ny-, på- og tilbygg.



Vurderingen av hva som er god eller dårlig estetisk utforming vil alltid være skjønnspreget. Disse generelle retningslinjene skal gi en overordnet forståelse for hva slags estetisk utvikling Orkdal kommune ønsker.

Denne veilederen har ikke hatt mulighet til inngående behandling av landskapsinngrep, tekniske anlegg, m.fl. Mange av retningslinjene for bygninger - f.eks. volumoppbygging, detaljering, m.fl. - kan likevel benyttes i den estetiske vurderingen av nevnte tiltak.

Enhver eksisterende bygning og landskapsrom har sine kvaliteter. De må derfor vises den respekt de fortjener. Dette kan virke som et høytsevendende utsagn med lite praktisk betydning. Det er derimot en essensiell grunninnstilling og forutsetning for forståelsen av de etterfølgende anbefalingene.



Saksbehandling

Saksbehandlers ansvar

Under arbeid med alle typer plan- og byggesaker skal både saksbehandler og tiltakshaver redegjøre for tiltakets estetiske kvaliteter og utfordringer.

Saksbehandler er ansvarlig for at kommunens estetiske retningslinjer ivaretas.

Saksbehandleren må selv vurdere behovet for fagkyndig bistand, f.eks. fra landskapsarkitekt eller arkitekt.

Fagkyndig bistand skal innhentes når et tiltak berører åsprofiler eller landskapsilhuetter eller når tiltaket er av overordnet karakter eller størrelse.

Estetiske føringer i tidligere reguleringsplaner og byggesaker anbefales revurdert på bakgrunn av denne veilederen, dersom nye planer eller søknader utarbeides for samme område.

Dersom det under den estetiske vurderingen av en byggesak viser seg at bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan er ulike de estetiske retningslinjene i denne veilederen, skal planen gå foran retningslinjene.

Momenter ved saksbehandling og vurdering av et tiltak's estetiske utforming og forhold til omgivelsene:

- befaring kan være nødvendig
- utstikking av et utbyggingsforslag i terrenget er meget illustrerende
- det felles ofte trær under og etter boligbygging for å skaffe sol og utsikt
- utsikt betyr ofte også innsikt
- takflaten kan være byggets viktigste fasade

Krav til dokumentasjon

For å kunne ta i bruk de estetiske retningslinjene kreves god dokumentasjon. I forskrift om saksbehandling og kontroll av 22.1.1997 § 14 nr. 6 for søknadspliktige tiltak og § 21 for tiltak som er meldepliktige etter §§ 81 og 86a er det stilt dokumentasjonskrav i forhold til utforming.

For å hjelpe saksbehandlere til å foreta estetiske vurderinger, skal følgende vedlegges søknad / melding:

- Arkitektonisk beskrivelse inkl. redegjørelse for estetikk og byggeskikk
- Fasadetegninger som også viser nabobebyggelse
- Fotomontasje og/eller perspektivtegninger av tiltaket som også viser dets tilpasning til omgivelsene (terreng og byggelse)
- Fargeplan der det synes hensiktsmessig



Kulturminner

Begrepet kulturminne er forankret i kulturminneloven. Et kulturminne kan være både enkeltobjekter og områder eller miljøer.

I forbindelse med kulturminneåret 2009 har Orkdal kommune, i samarbeid med Orkdal historielag, igangsatt arbeidet med å registrere kulturminner i en felles database.

Ved byggetiltak nær eller i kulturminner skal det legges særlig vekt på forholdet mellom tiltaket og kulturminnet. Å bygge innenfor kulturminner krever forståelse for kulturminnets art og betydning. Ny bebyggelse må forholde seg til kulturminnet på en bevisst og reflektert måte. Dette kan bety at tiltak skal oppføres i samme stil som kulturminnet, men i noen tilfeller kan kontraster være den riktige løsningen. Det nye kan, ved å danne kontrast til det eksisterende, skape historisk dybde og spenning.

Dersom kulturminnet har høy verneverdi stilles tilsvarende høye krav til utbyggingsprosjekter. Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående objekter.

Kulturminner bør sees i sammenheng med det landskapet de er en del av. Det innebærer at tilstrekkelige arealer rundt objektene skjermes mot utbyggingstiltak som kan gi uheldige virkninger. Dette inkluderer også arealer med vegetasjon som naturlig hører til kulturminnet. I utgangspunktet sier kulturminneloven, § 6, at et automatisk fredet kulturminne skal ha en sikringsone på et fem meter bredt belte, regnet fra kulturminnets synlige ytterkant.

Bygningsmiljø

God byforming forutsetter en viss grad av homogenitet i bygningsmassen, men uten at det skal virke sterilt og ensformig. Det anbefales derfor å kreve at nye tiltak skal ha minst tre felles trekk med eksisterende bebyggelse i nabolaget og innbyrdes i tiltaket. For å unngå ensformighet kan det i tillegg kreves at minst en faktor skal være varierende, ved større tiltak evt. flere. Følgende er eksempler på bestemmende faktorer for bygningens estetikk:

Organisering

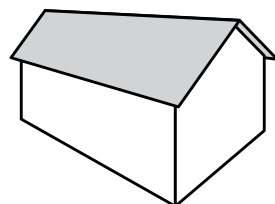
- plassering på tomte og ift. nabobygg / landskapsrom

Overordnet form

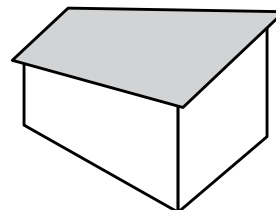
- volumoppbygging (enkelt / sammensatt)
- volumets / -enes symmetri
- størrelse (absolutt høyde, bredde og lengde på bygningskroppen)
- proporsjon volum (forhold mellom bygningens høyde, bredde og lengde)
- takform inkl. evt. utstikk

Detaljer

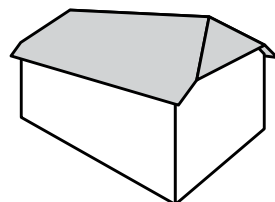
- størrelse, plassering, antall og proporsjon på vinduer
- materialtype på fasade og tak (tre, tegl, sink, m.fl.)
- utførelse kledning (stående/liggende, forband, båndtekking / plater, m.fl.)
- detaljering (intrikat / enkel / stram)



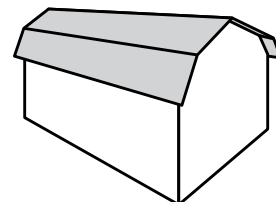
salttak



pulttak



valmtak (krøppelvalm)



mansardtak

Endring av eksisterende bygg

Når eksisterende bebyggelse skal endres, så vel ved restaurering, rehabilitering, som ved om-, på- eller tilbygging, må de eksisterende kvalitetene kartlegges og vurderes. Jo større historisk / estetisk verdi den eksisterende bebyggelsen har, jo strengere krav bør det stilles til endringene. Det eksisterende bygget er i seg selv en ressurs med mange egenskaper som det gjelder å respektere og å ta vare på.

Konkrete regler ved endring av eksisterende bygg:

- Det bør være lett å forstå hvilken del av bebyggelsen som er den opprinnelige og hvilken som er den nye.
- Etter endringen må det fortsatt være mulig å se og forstå bygningens opprinnelige form.
- Som en generell regel bør den opprinnelige bygningen være større enn tilbygget / -ene.
- En saltaksbygning bør ikke utvides i bredden. Dette vil lett forandre det opprinnelige bygningens proporsjoner radikalt.
- Tilbygg bør legges til de minst eksponerte fasadene på den eksisterende bygningen. Normalt bør tilbygg ikke legges til hovedfasaden.
- Endringer bør gjøres slik at de i størst mulig grad er reversible.
- Originale deler bør beholdes så lenge som mulig.
- Dersom deler må skiftes ut, bør det kun skiftes det nødvendige.
- Originale deler bør dokumenteres for ettertiden.
- Kopier bør være så nøyaktig som mulig.

Nye boligbygg

Plassering

Ny bebyggelse skal følge eksisterende prinsipp (byggegrense eller -linje) for plassering mot vei.

Volum og proporsjon

Nye bygg bør ha en lignende retning, størrelse og proporsjon som omliggende bebyggelse, samt en enkel, ren, helst symmetrisk volumoppbygging. Takoppbygg og karnapp bør unngås.

Flatt tak eller saltak anbefales i flatt terreng. I skrånende terreng kan det i tillegg tillates bruk av pulttak. Valm- og mansardtak er stedsfremmede typer og bør unngås.

Takvinkelen har stor innflytelse på bygningens totale høyde, uten nødvendigvis å forårsake mer skygge.

Takvinkler opp til 45 grader kan tillates.

Små takutstikk er typiske i Orkdal kommune.

Materialforskjell mellom 1. og de øvrige etasjene, bør unngås i flatt terreng.

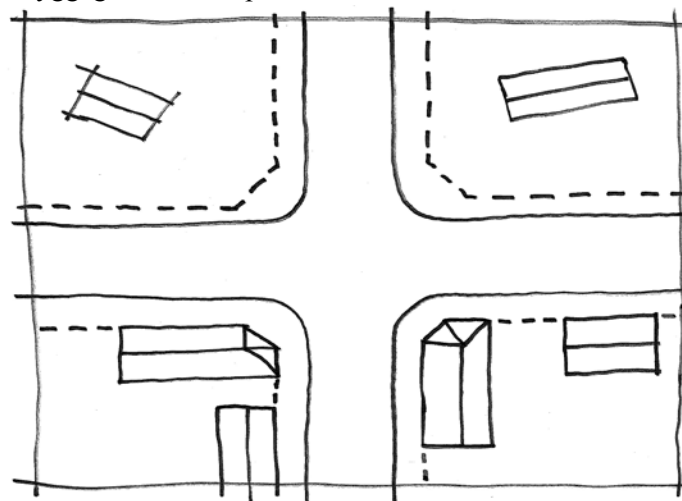
Materialitet og detaljering

I tillegg til byggeskikken er miljøhensyn et sterkt argument for bruk av tre som konstruksjons- og kledningsmateriale.

Taktekkingsmateriale på skråtak bør være tegl, betongstein, naturstein eller tre. Fargemessig bør tak holdes i gråskalaen.

Enkel til stram detaljering bør etterstrebes.

byggegrense - fritt plassert i et definert område



byggelinje - låst plassering mot gate

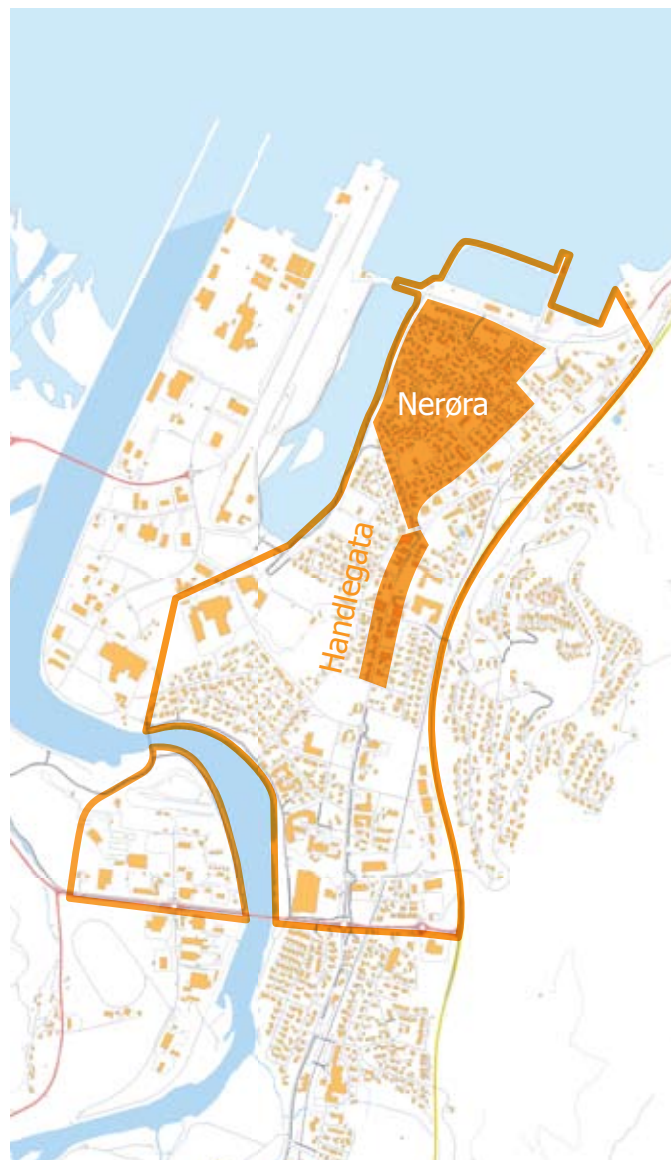
Næringsbygg

Industri- og næringsbyggelsen preges av tilfeldigheter og manglende på fokus på estetikk. Store flaterelaterte bygninger bør også ha gode visuelle kvaliteter.

Volum og proporsjon er svært avhengig av bygningens funksjon og må vurderes individuelt i forhold til omgivelsene.

Materialkvalitet og detaljering er desto viktigere jo større bygget er. Mht. kommunens miljøprofil er det ønskelig med utstrakt bruk av tre som konstruksjons- og kledningsmateriale. I Norge finnes det etterhvert en del eksempler for bruk av f.eks. sponkledning på store bygningsvolum. Ellers anbefales naturstein, tegl og glass som kledningsmaterialer med knappe, rene detaljer.





Bebyggelsesstrukturen i Orkanger sentrum er veldig variert, men har klart avgrensede delområder. To av disse, Nerøra og Handlegata, vil omtales separat.

Befolkningen ønsker at Orkanger styrkes som sentrum for kommunen. I slike prosesser er det viktig å avveie mellom den enkelte tiltakshavers og felleskapets interesser, der disse kolliderer.

Eksisterende strukturer med gode kvaliteter, som på Nerøra eller villastrøket ved Orkla, bør bevares. Det frarådes å åpne for storstilt fortetting i disse områdene.

Området rundt Orkdalsveien mellom Gråstensgata og fremtidige E39 vil derimot kunne tåle høy tetthet. Det er foreslått å begrense høyden til 15 m. Det gir rom for flere mulige funksjonskombinasjoner.

Langs Orkdalsveien bør det være forretning i en høy førsteetasje. Over det kan det være en næringsetasje og en boligetasje eller to boligetasjer. I side- og bakgatene er det mulighet for opp til 5 boligetasjer.

Orkanger's grønne lunge - Idrettsparken - suppleres med en ny park langs vestbredden til Orkla. Det skal etableres en forbindelse mellom den nye Orklaparken og Idrettsparken. På denne måten sikres en grønn buffer mellom næringen på Grønøra og boligområdet (se også "Orklaparken" utarbeidet av Selberg Arkitektkontor AS for Orkdal kommune i 2010).

Varighet og kvalitet bør være i fokus for formgivningen og materialvalget ved alle typer tiltak i Orkanger sentrum. Økonomisk lønnsomhet krever da at man ser langsiktig på investeringene.



Handlegata

For å styrke og stramme opp gaterommet er det viktig at ny bebyggelse følger den samme byggelinje som den eksisterende. Denne linjen bør derfor defineres entydig.

Ny bebyggelse skal ha to eller tre etasjer med saltak og møne parallelt til gata. Mellomrom i den eksisterende bebyggelsen bør fylles igjen. Målet er en kontinuerlig rekke bygg med forretning i 1. etasje og boliger over. Adkomsten til boliger bør helst skje fra bakgatene.

Baldakinen er etablert som element i bybildet og har mange fordeler: beskyttelse mot regn og sol, mulig balkong for 2. etasje. Utformingen bør være enkel.

Det er naturlig at 1. etasje mot gata har store åpninger og forskjellig utforming fra resten av bygget.





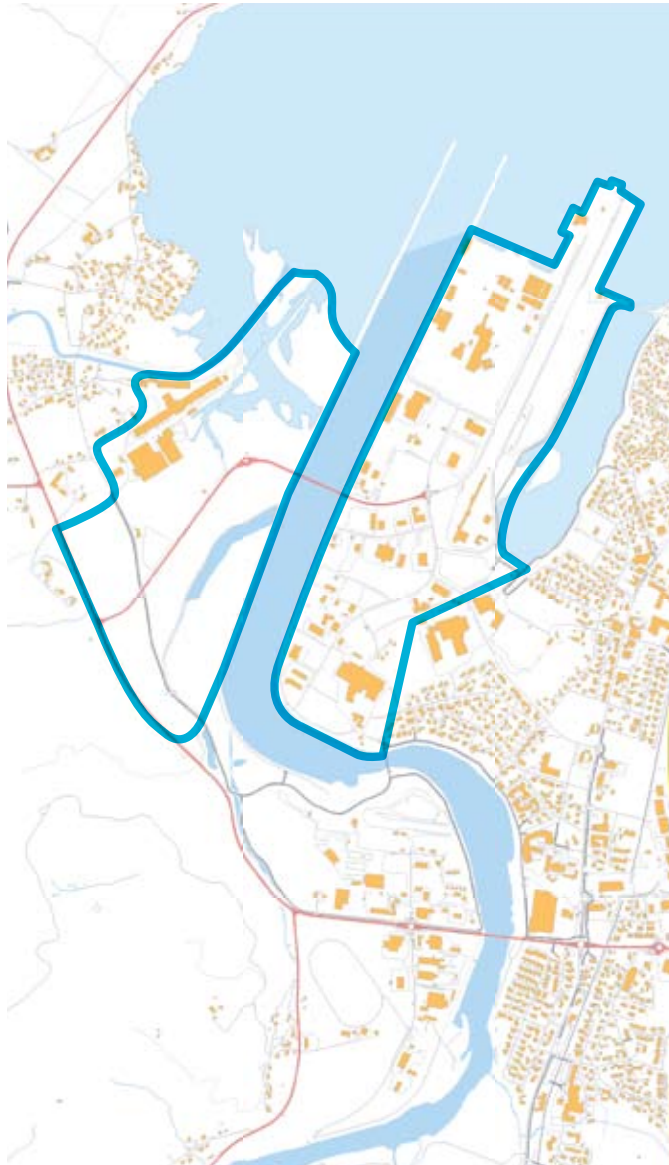
Nerøra

Det vises til brosjyren “Bli kjent med eget hus! - Veileder til reguleringsplan for Orkanger nordre del”. Den gir konkrete anbefalinger for behandling av historisk bebyggelse.

Den tradisjonelle bygningstypen med hovedhuset i to etasjer og saltak med bakgårdsbygget tydelig underordnet i størrelse bør være forbilde for ny bebyggelse. Slektskap i organisering og overordnet form (se side 8) er avgjørende. I tillegg bør de fleste detaljene ha den samme utformingen.

Etablering av næring i første etasjen er ønskelig spesielt langs Orkdalsvegen og Kaares gate. Farger og skilting må harmonere med stedets historiske kontekst.





Orkdalingene har et nært forhold til Grønøra. Lokalisering av industri i sentrumsnære strøk oppleves av befolkningen som uproblematisk.

Videre utbygging til industriformål skal fortettes maksimalt på Grønøra før landbruksarealer kan tas i bruk. Under fortetting er det viktig at landskapsrommene rundt Gammelosen, Orkla og Skenaldelva bevares og / eller oppgraderes.

Friluftsfunksjoner utvides eller etableres langs Gammelosens vestre bredd. Det skal tilrettelegges for en grønn buffersone mellom industrien på Grønøra og boligbebyggelsen i Orkanger sentrum som binder Idrettsparken til Orkla og Orklaparken.

Volum og proporsjon

Funksjon har størst innflytelse på volumoppbyggingen i industriarkitekturen. Ofte er det den eneste faktoren som tas hensyn til og visuell kvalitet blir forsømt.

Trinnvis utbygging uten overordnede føringer og klare fremtidsvisjoner er en stor fare. Gruppering eller sammenføring av volumer er desto viktigere jo større tiltaket er. Utbyggere bør avkreves dokumentasjon som beskriver et helhetlig konsept og en plan for hvordan økende plassbehov og senere utvidelser skal håndteres.

Materialitet og detaljering

Det skal stilles høye krav til materialkvalitet og detaljering på bygg men også til utomhusanlegg. Stein, tegl, glass men også tre er ønskelige fasadematerialer.

Bevist arealdisponering og bruk av beplantning kan bidra stort til at området fremstår ryddig og tiltalende.





Bebyggelsen på Gjørme preges av tilfeldig ut- og ombygging. Det viser seg tydelig i en stor mengde visuelt støy som skyldes at det er for lite slektskap mellom bygningstypene og stilartene, samt for stor variasjon i bygningenes plassering på tomte og volumoppbygging.

Enkeltvis finnes det gode, tydelige plangrep. Området rundt skolen f.eks. har gode visuelle og funksjonelle kvaliteter (solforhold o.l.) og gir mulighet for høy utnyttelse. Andre felt derimot har små tomter bebygde med 1-etasjes hus med stort fotavtrykk ift. bruksarealet. I kombinasjon med ugunstig plassering mht. sol, minsker dette kvaliteten på utearealene.

Det finnes enkelte bygninger og klynger med historisk verdi. Her er det viktig å ta vare på byggene, men også bevare så mye som mulig av landskapsrommet rundt.



Volum og proporsjon

Boligområder gjennomgår vanligvis en viss grad av fortetting over tid. Det er derfor viktig å ha en tomtestørrelse som tillater dette uten at området mister kvalitet. Spesielt i flatt terreng, bør grensen ligge rundt 750 m².

For å øke graden av harmoni og ro i Gjølme's visuelle profil, bør ny bebyggelse være spesielt nøktern i sin volumoppbygging. Takoppbygg, karnapp, o.l. bør unngås. Ved rehabilitering bør hus tilbakeføres til sin opprinnelige, enkle form.

Trønderlåna, den tradisjonelle typen for boligbygg på stedet, har de ønskede kvalitetene. Slanke bygg i to etasjer med saltak har i tillegg et godt forhold mellom bruksareal og fotavtrykk. Høyre etasjetall betyr ikke nødvendigvis mer skygge.

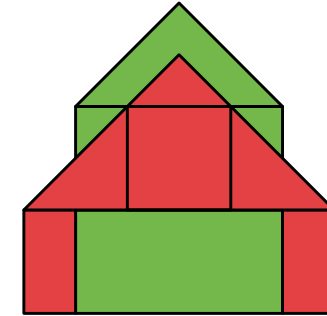
God kvalitet på utearealer bør dokumenteres ved hjelp av sol/skygge-diagrammer for alternative plasseringer.

Garasjer, boder, o.l. skal være en del av hovedvolumet eller samles i ett enkelt, separat bygg som tydelig underordner seg hovedbygningen.

Materialitet og detaljering

Historiske forbilder og miljøhensyn betinger bruk av tre som konstruksjons- og kledningsmateriale.

Detaljeringen er tradisjonelt sett enkel eller stram. For å unngå ytterlige visuell støy, bør dette være et krav for nye tiltak.



1 etasje gir 50% større fotavtrykk ved samme bruksareal





Bebyggelsesstrukturen på Fannrem er mangeartet men nokså homogen i sin mangfoldighet. Årsakene er: forholdsvis lik plassering på tomte ift. vei, lignende høyde (få bygg over 2 etasjer), og nøkternhet i volumoppbygging og detaljering. Disse kvaliteter bør kreves hos nye bygg og ved utvidelse av eksisterende bygg.

Stedet har et betydelig fortettingspotensiale. Rekkene med næringsbebyggelse i sentrum langs Orkdalsveien kan med fordel lukkes mer, for å få en klarere definisjon av gaterommet. Enkelte av næringslommene i boligstrøkene kan gradevis endres til boligformål. Det bør samtidig åpnes for næringsutvikling langs E39.

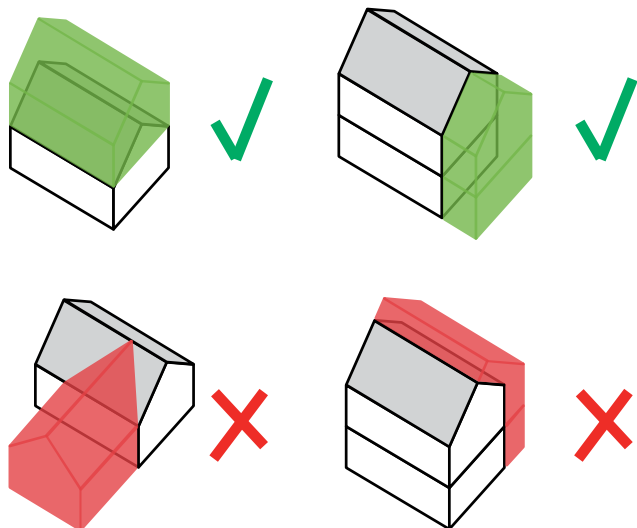
Sammenhengende områder med dyrkamark skal bevares. Mindre åkerlapper, f.eks. mellom banen og Gryttingvegen, kan på sikt fristilles for boligutbygging.

Volum og proporsjon

Nye boligbygg bør oppføres i to hele etasjer med en bredde på maks. 8 m. Småskalabebyggelse, dvs. eneboliger, flermannsboliger, o.l. - ny eller etter påbygging - skal ha flatt tak eller saltak med vinkel mellom 35 og 45 grader. Benyttes saltak med bratt takvinkel, kan det oppnås en god tomteutnyttelse med høy kvalitet på utearealene.

Eiere av hus med en etasje, som ønsker å utvide, bør anbefales å bygge på i høyden. Tilbygg i plan vil øke fotavtrykket og minske uteoppholdsarealet. Hus i to etasjer bør påbygges i lengden med hele byggets profil.

Garasjer bør ideelt sett være en del av hovedvolumet. Dersom garasjer tillates oppført separat skal de være adskilt fra hovedvolumet og tydelig underordnet.



Materialitet og detaljering

Boligbygg bør ha trekledning. I tilfeller der et moderne tilbygg skal kontrastere hovedvolumet, bør trekledning allikevel foretrekkes, men andre materialer kan tillates. Det skal i så fall sikres at materialvalget hamonerer med tiltakets konsept og formgivning. I tvilstilfeller bør saksbehandler søke råd hos fagkyndige.

Detaljering av takkant og evt. belistning rundt vinduer bør være av enkel til knapp utførelse. Nye vinduer kan ha sprosser. Disse bør da være ekte, ikke pålimte og glassflaten bør ikke deles i mindre felt enn 40 x 40 cm.

Små kjennetegn som skiller huset fra andre bør tillates. Dette kan f.eks. være spesiell form på loftsvindu, spesiell farge på vindski / listverk, e.l. En viss variasjon innad i boligområdene er ønskelig.



KILDER

- Selberg Arkitektkontor AS for Orkdal kommune 2009: "ORKDAL2040 / Tettstedsanalyse / Orkanger - Fannrem - Gjølme"
- Kultur- og kirkedepartementet 2009: "arkitektur.nå - Norsk arkitekturpolitikk"
- BENNETT AS for Orkdal kommune 2009: "I 2040 ER ORKDAL..?"
Foto: Andreas Winther
- Rennebu kommune 2009: "Byggeskikkveileder for Rennebu Kommune - Del 1: Lokal Byggeskikk"
- Rennebu kommune 2009: "Byggeskikkveileder for Rennebu Kommune - Del 2: Fritidsbebyggelse"
- Melhus kommune 2009: "Estetiske retningslinjer for plan- og byggesaker i Melhus kommune"
- Monica Anette Rusten for Orkdal kommune 2008: "Bli kjent med eget hus! / Veileder til reguleringsplan for Orkanger nordre del"
- Miljøverndepartementet 1978: "Kulturminneloven"
- Miljøverndepartementet 1985: "Plan- og bygningsloven"
- Kommunal- og regionaldepartementet 2003: "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)"



