

# *Bli kjent med eget hus!*

Veileder til reguleringsplan for Orkanger nordre del

*"Jo lenger bakover man kan se, desto lenger framover man kan skue."*

**Winston Churchill**



ORKDAL KOMMUNE

## *Innhold*

Formålet med veilederen.....	s. 3
Hvorfor ivareta kulturminner? .....	s. 3
<i>Hva er kulturminner og kulturmiljø?</i> .....	s. 3
<i>Kulturminner på Orkanger nordre del; bygningshistorie</i> .....	s. 3
Hvordan ivareta bygningene? .....	s. 4
Intensjonen med reguleringsplanen .....	s. 4
Betydningen av reguleringsplanen for behandling av byggesaker .....	s. 4
Antikvariske prinsipper .....	s. 5
<i>Stilperioder</i> .....	s. 6
<i>Tilbygg eller nybygg</i> .....	s. 7
<i>Uthus</i> .....	s. 7
Riktig materiale på utvendige bygningsdeler .....	s. 8
Hvorfor er materialvalg viktig? .....	s. 8
Hvorfor bruke originale deler? .....	s. 8
<i>Panel</i> .....	s. 8
<i>Dører/ inngangsparti</i> .....	s. 9
<i>Vindu</i> .....	s. 10
<i>Tak, tekking og piper</i> .....	s. 11
<i>Utvendig maling av hus og fargevalg</i> .....	s. 12
Gode råd og eksempler .....	s. 12
<i>Hvordan utarbeide byggesøknad</i> .....	s. 12
<i>Trykte publikasjoner</i> .....	s. 13
<i>Nettlinker</i> .....	s. 13
<i>Å finne gamle bilder</i> .....	s. 14
<i>Offentlige tilskudd</i> .....	s. 14



Den første bosettingen oppsto ved Orklaelvas utløp



## ***Formålet med veilederen***

Denne veilederen er ment som en praktisk utdyping av de gjeldende reguleringsbestemmelsene for Orkanger nordre del. Videre er det et ønske at veilederen skal være et hjelpemiddel for beboere og forvaltningen (saksbehandlere og politikere) i kommunen for å oppnå en best mulig forvaltning av den gamle bygningsmassen. Hensikten med denne veilederen blir å forsøke å gi et innblikk i valgmulighetene en har dersom en ønsker å utføre vedlikehold eller utføre endring på husene. Her vil en finne en mer generell oversikt over aktuelle tema, råd og henvisning til hvor en kan finne mer utfyllende informasjon.

## ***Hvorfor ivareta kulturminner?***

### **Hva er kulturminner og kulturmiljø?**

- Kulturminner er: Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Eksempel på kulturminner kan være en vikinggrav, en bygning, et stedsnavn eller en naturformasjon.
- Kulturmiljø er: Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Eksempel her kan være områder og bygningsmiljøer i byer og tettsteder (Lov om vern av kulturminner, § 2).

Alle lokalsamfunn har kulturminner og -miljøer som er verdifulle og som kan gi grunnlag for opplevelse, kunnskap og verdiskaping. Kulturminner kan være materielle, som hus, og immaterielle, som stedsnavn. Eksempelvis forteller gatenavnene på Orkanger Nordre mye om mennesker og virke fra tidligere tider. Dette er ikke noe en nødvendigvis tenker over i hverdagen, men er noe som gir stedet identitet og sjel. Fernies plass for eksempel – har du noen gang tenkt seg hva som ligger bak det stedsnavnet? Orkangerboka forteller at navnet erstattet det tidligere "Nerhjørnet" og er oppkalt etter den eksentriske engelskmannen Kirwan J. Fernie som eide en

gård her (Ferniegården). Fernie kom til Orkanger på oppdrag for det engelske gruveselskapet Pento Peres Co og bosatte seg på, den gangen Ner-Øra, i 1857.



*Eldre bebyggelse øverst i Orkdalsveien*

## **Kulturminner på Orkanger nordre; bygningshistorie.**

Bygninger og bygningsmiljøer danner rammen om våre liv, og er grunnlag for vår identitet og tilhørighet. Den beste måten å drive bygningsvern på, og ta vare på bygningsmiljøer, er at bygningene fortsatt er bebodd, og at det utføres vanlig vedlikehold.

I flere hundre år har området vært et betydelig handelssted. Allerede i 1680-årene var det etablert skredder-, handels- og krovirksomhet på Ner-Øra og Hovsøra ved Orklas utløp. Fra 1700-tallet nevnes virksomheter som fiske, frakting, handel og kro i samme område. Utover 1800-tallet kom det flere handelssteder til. Det ble også etablert virksomheter som eksempelvis skomaker, slakter, blikkenslager og farveri.

Før industrireisningen på slutten av 1800-tallet var det fiskerbebyggelse som dominerte på Ner-Øra. Med unntak av noen byggeteknisk utvikling som at årestua fikk skorstein og at glugger ble erstattet med glassruter var det neppe store forandringer i bebyggelsen fra middelalder til midten av 1800-tallet. Småhusbebyggelsen preget området. Husene var bygd opp av en tømmerkasse, i to eller halvannen etasje. Mot 1800-tallet begynte en å legge panel på deler eller på hele bygningen, og på bygninger før 1900 ser det ut til at stående panel har vært det mest

vanlige. Husene hadde saltak med små takutstikk. Vinduer var smårutete, gjerne med større vindu i første etasje og noe mindre i andre etasje. Denne eldste bebyggelsen lå ved elva i to husklynger, Ner-Øra og Hovsøra. Fra 1810-tallet trakk bebyggelsen seg fra elva og noe lenger innover.

Noe av det særegne ved bebyggelsen i området var bakgårdene med stabbur og uthus. Uthusene var et viktig supplement til bolighusene og ble brukt til oppbevaring av eksempelvis mat, klær, møbler og brensel. Dessverre er det få tilbake da de fleste er revet.

Det ble ikke noe nevneverdig forandring i bebyggelsen på gamle "Fisker-Øra" før 1870-årene og utover, etter at sagbruket begynte å trekke flere folk til stedet. Da ble husrekkene tettere og nye gater oppstod. Denne utviklingen markerte overgangen fra fiskersted til industristed.

I dag varierer bebyggelsens alder. Mange av husene er oppført på 1800-tallet, men i noen hus finnes det bygningsrester helt tilbake fra slutten av 1700-tallet. Mange hus har gjennom tidene fått til- og påbygg, men småskalaen er i de fleste tilfellene bevart. Nye bygg kommer fremdeles til, det nyeste huset stod ferdig i 2007.

Helhetsinntrykket for Orkanger nordre er et småskala, frodig og idyllisk boligområde. Dette sjarmerende trekket ønsker vi å bevare!

## ***Hvordan ivareta bygningene?***

### **Intensjonen med reguleringsplanen**

"Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier."

I store trekk er de gamle bestemmelsene overført til den reviderte planen. Det som i hovedsak er endret er strukturen på bestemmelsene, de er gjort mer oversiktelige og skal være lettere å bruke enn i den gamle planen.

Bestemmelsene i reguleringsplanen har i hovedsak til hensikt å bevare områdets spesielle karakter, bygningenes ytre form og detaljer. Ved restaurering er det samtidig et poeng at bygningen mest mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige.

### **Betydningen av reguleringsplanen for behandling av byggesaker.**

Den største endringen i reguleringsbestemmelsene er at hele området nå er regulert til spesialområde bevaring. I praksis betyr dette at bebyggelsen er underlagt en del restriksjoner. En huseier får ikke fritt lov til å gjøre hva han / hun vil med husets eksteriør. Det gjelder nå et generelt endrings-, rivings- og nybyggingsforbud innenfor området, dersom ikke annet er fastsatt. Det betyr at for alle planlagte byggearbeider, eksempelvis utskifting av et vindu eller deler av bordkledning, kreves det søknad om tillatelse.

Første bud – i tillegg til å benytte kvalifiserte byggfagfolk – er at du tidlig tar kontakt med kommunen for råd om hva man kan gjøre og fremgangsmåte. I noen saker kan det være tilrådelig å avtale en forhåndskonferanse, der en kan gå igjennom hva byggherre ønsker, hva kommunen ønsker og hva søknaden bør inneholde.

## ***Antikvariske prinsipper***

Skal regulering til spesialområde for bevaring ha noe for seg, er det viktig at det er en bevisst tanke på vern omkring de eksisterende bygninger og anlegg, enten det er villaer eller uthus. Bor du i et gammelt hus, er du formidler av kulturarv. Det eksisterende huset er i seg selv en ressurs med mange gode egenskaper som det gjelder å ta vare på.

De viktigste prinsippene er:

- endringer bør gjøres slik at de i størst mulig grad er reversible
- behold originale deler så lenge som mulig
- dersom deler må skiftes ut, skift kun det aller nødvendigeste
- dokumenter originale deler for ettertiden
- lag gode kopier, det vil si samme proporsjoner, detaljer, farger og så videre
- ved utbedringer bør en ta utgangspunkt i det bestående huset, og la det som skal gjøres skje på husets premisser

Det er også viktig å vite at selv om et hus ser nytt ut på utsiden, er det ikke dermed uten antikvarisk verdi. Huset kan for eksempel være bygd opp av en tømmerkasse og nytt panel kan skjule gammelt panel. Dette kan fortelle oss mye og ha stor kildeverdi.

Har en bygning før rehabilitering et originalt og harmonisk fasadeuttrykk, bør dette kopieres ved en eventuell fornying av fasaden. Har derimot fasadene vært utsatt for forandringer med tydelige innslag av andre stilelementer, bør det vurderes å tilbakeføre fasadene til en mer typisk uttrykksform. Dette gjelder både panel, detaljer, vinduer, dører, taktekking og maling. Her er det viktig å bestemme seg for en bestemt periode og være tro mot denne i tilbakeføringen.

Har du god kjennskap til husets historie, vil du lettere kunne gjøre en vellykket tilbakeføring og velge bygningsdeler og detaljer som hørte til epoken da huset ble bygget. Se etter om du har gamle deler liggende slik at en kan se hvordan det har vært tidligere. Eventuelt kan du se på gamle bilder, her er

private bilder gode kilder. På Orkanger finnes også eminente historielag som sitter på mye informasjon. Mange bygninger er også avbildet i Norges bebyggelse og Bilder fra Orkdal.

En forutsetning for et godt resultat er imidlertid først og fremst at de prosjekterende tar seg tid til å dokumentere og analysere kvaliteter nyttet til det gamle anlegget, og at denne dokumentasjonen danner utgangspunkt for uforming av nye tilføyelser.

### **Restaurering/Tilbakeføring:**

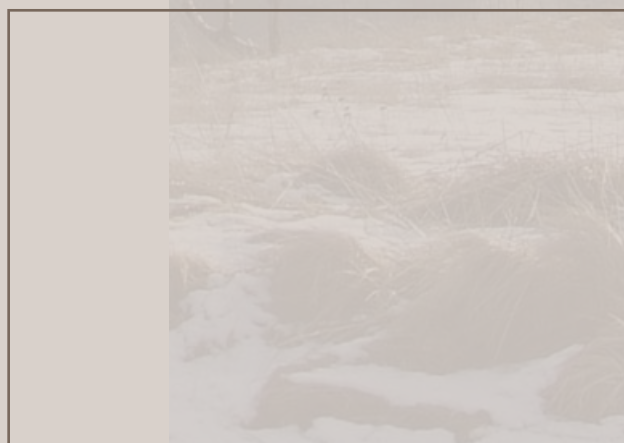
Restaurering betyr at en setter i stand en bygning på en slik måte at det beholdes mest mulig som tidligere. Ved restaurering må en bestemme hvilket tidspunkt bygningen skal tilbakeføres til. Det kan være slik det var da det ble oppført, slik det var på et senere tidspunkt, eller en kombinasjon av disse stadiene.

### **Rehabilitering/Istandsetting:**

Istandsetting betyr større arbeider for å bringe en bygning eller bygningsdel opp på ordinært vedlikeholdsnivå, der bare ordinært vedlikehold vil være nødvendig senere.

### **Vedlikehold:**

Vedlikehold betyr arbeid for å hindre forfall på grunn av jevn og normal slitasje, eller for å rette opp uforutsette skader eller mangler.



## Stilperioder

Det enkelte hus forteller om materialer, håndverk og byggeteknikker som er blitt brukt gjennom tidene. Husformer og bygningsdetaljer blir bestemt ut fra samfunnsforhold, tilgjengelige byggematerialer og moteretninger. Derfor er det forskjellig byggeskikk for hus som er bygget i ulike tidsepoker og under varierende geografiske og klimatiske forhold. Figur XX viser en enkel oversikt over stilarter som er aktuelle for Orkanger nordre, med de viktigste kjennetegnene.

I dag har gjennomsnittshuseieren langt bedre råd enn før. For et gammelt hus kan dette like gjerne være en trussel som en fordel. De fleste har råd til å vedlikeholde husene slik at de ikke forfaller. Samtidig ønsker vi å innfri våre moderne krav til komfort, og dette kan forringe det opprinnelige husets kvaliteter. Mange har i tillegg et indre bilde av hvordan et gammelt romantisk hus "skal se ut", og full av energi går en i gang med å endre huset til noe det aldri har vært.

Det er historieforskning å gjøre huset "koseligere" ved å sette på det helt fremmede bygningselementer. Eksempler på dette er snekkerfrydsrekkverk, vindusskodder, rikt detaljert vindusutsmykning, blyglass etc. Slik nostalgisering bør en styre unna fordi huset får detaljer som er det totalt fremmed.



*Dette bygget representerer en annen byggeskikk enn de første trehusene som ble bygd i området*

## Klassisisme; Louis-seize 1780-1810 og Empire 1800-1870

- Hel eller halvvalmet tak
- Søylemotiv i fasaden
- Gavlmotiv i dør/vindusoverstykker
- Smårutete vinduer

## Sveitserstil 1840-1920

- Store takutstikk
- Krysspostvinduer
- Farget glass og mønster
- Glassverandaer
- Dekorasjoner skjært ut i tre

## Jugend 1890-1920

- Valmede mansardtak
- Spissere tak enn tidligere
- Karnapp og balkongutbygg
- Ornamenter med blomsterpreg

## Nasjonalromantikken og nyklassisisme 1905-1935

- Kubbeformet bygningskropp
- Høyreist saltak med svært bratt takvinkel
- Mansardtak med svai ved takfoten
- Kraftig detaljering og panel
- Brede hjørnekasser og vindskier smårutete vinduer
- Rik utforming av dørportalene

## Funksjonalismen 1925-1940

- Ingen dekorasjoner
- Flatt tak eller helvalmet tak med slakt takfall
- Vindusbånd uten sprosser
- Vinduer plassert ved hushjørnet
- Kubistisk sammensetning av volumer og flater

## Modernismen

- 70-tallet: typehus
- 80-tallet: det meste er tillatt
- 90-tallet: materialbevissthet, byboliger og byggeskikk

### Tilbygg eller nybygg

Reguleringsplanen åpner for nybygg og tilbygg / påbygg, men stiller krav til tilpasning. Å bygge seg inn i et eksisterende bygningsmiljø er alltid en vanskelig balansegang. Det er viktig at det i hvert enkelt tilfelle foretas en vurdering av om det er målestokk, form eller materialbruk som er viktig for helheten. Om det endelige bygget skal falle heldig inn i den eksisterende bebyggelsen vil således avhenge av en positiv holdning fra byggherre/planlegger til tilretningslinjene i denne veilederen, og en vilje til å tidlig samarbeide med byggesakskontoret (saksbehandler) på dette grunnlaget.

Med visse modifikasjoner kan vi si at det finnes enkle regler som kan sikre et tilfredsstillende resultat, uavhengig av bygningens alder, stil og størrelse.

- Det bør være historisk lesbart hva som har skjedd. Det vil si at det bør være lett å forstå hvilket hus som er det opprinnelige og hvilket som er nytt.
- Etter endringen må det fortsatt være mulig å se og forstå det opprinnelige husets form.
- Som en generell regel bør det opprinnelige huset være større enn tilbygget/tilbyggene.
- En saltaksbygning bør ikke utvides i bredden. Dette vil lett forandre det opprinnelige husets proporsjoner radikalt. Dessuten er det ofte kostbart å utvide arealet på denne måten.
- Eventuelle tilbygg bør vurderes lagt til de(n) minst eksponerte fasaden(e). Normalt bør tilbygg ikke legges til hovedfasaden på det eksisterende bygget.

### Uthus

Noe av det særegne ved bebyggelsen på Orkanger nordre del var bakgårdene med stabbur og uthus. Dessverre er det få tilbake da de mange er revet opp gjennom årene, derfor er det viktig for området som kulturmiljø at de resterende søkes bevart. De fleste av uthusene som er igjen kan settes i brukbar stand. Ved fornuftige tilbygg eller utnyttning av eksisterende bygning kan denne brukes eksempelvis til garasje fremfor å rive og bygge nytt. For nye uthus bør takvinkel, møneretning og materialbruk vurderes nøye.



*Nyoppført garasje med uthusform og moderne tekkingsmateriale*



*Et typisk uthus med papptekking*

## **Riktig materialvalg på utvendige bygningsdeler.**

### **Hvorfor er materialvalg viktig?**

Materialbruk har stor betydning for en bygning hovedkarakter. Dimensjon, form og proporsjoner, materialbruk, fargebruk og detaljbruk spiller sammen og gir huset sin karakter.

### **Hvorfor bruke originale deler?**

Gamle bygninger er oppført med en håndverksmessig utførelse som gir soliditet og varighet. Gjennom materialvalg, teknikker og gjenbruk, kan husene fortelle oss hvordan tidligere generasjoner utnyttet ressursene på best mulig måte.

Det er verd å vite at materialene en brukte tidligere er som oftest mer holdbart enn det som produseres i dag. Dette gjelder spesielt treverk. Å beholde originalt panel, vinduer og takteking så lenge som mulig er derfor å foretrekke. Før du bestemmer deg for å skifte ut originale deler må du forsikre deg om at det gamle virkelig er i så dårlig forfatning at dette er forsvarlig. Ved trevirke (i panel og vinduer) kan dette enkelt gjøres med en kniv eller syl. Stikk denne inn i treverket, dersom du møter motstand 2-4mm inn er dette friskt og fullt brukbart, uansett utseende.

#### **Detaljer en bør bevare originalt:**

1. Pipens form og detaljering.
2. Takteking.
3. Utforming og dimensjoner på taksperrene, vindskiene og ev. snekkgledde.
4. Utkragingen av taket, takrenner med tradisjonell form og materiale
5. Profil og dimensjon til ev. etasjeskiller
6. Panel
7. Vindustype, inndeling, størrelse, materialbruk, hengsling, glass- og sprosetype
8. Profil og dimensjon på listverk / vannbrett rundt vinduene
9. Profil og dimensjon på sokkellist, overflatebehandling på grunnmur.

Eiere vil normalt sørge for å ta vare på bygninger og anlegg som fortsatt har bruksverdi og tilfredsstillende fysisk tilstand. En godt planlagt restaurering vil i de aller fleste tilfeller gi gevinst, økonomisk og vedlikeholdsmessig. Vedlikeholdskostnadene holdes nede gjennom jevnlig bruk og vedlikehold, og verdiene sikres over lang tid. Dette er også den enkleste og rimeligste formen for vern.

### **Panel**

I vårt værharde klima har det vært avgjørende å beskytte seg mot kulde, vær og vind. Huset har utviklet seg gjennom mange stadier, panel og listverk har etter hvert blitt vanlig på de fleste bolighus. På Orkanger nordre del forekommer både stående og liggende panel, høvlet og uhøvlet. Tradisjonelt har panelet hatt avrundede kanter; de var enten ukantet eller de ble profilert med høvel. På denne måten ble kanten beskyttet mot vær og vind. Samtidig fikk fasaden et mykere preg. I etterkrigstida har det i stor utstrekning vært benyttet rettkantet panel. Den gir et mye hardere skygger som igjen gir et hardere preg. Trevirket som ble brukt var som regel tettvekst kjerneved. Dette var trær som hadde vokst sakte og som hadde høyt innhold av sevje – de var nærmest selvimpregnert, noe som gjorde treverket mer holdbart.

Dersom deler av panelet er ødelagt vil ikke dette forsvare full utskifting av kledning, det er kun nødvendig å skifte ut de delene som faktisk er ødelagt og beholde det resterende panelet.



*Originalt stående panel*



Skulle det derimot være nødvendig med full omkledning bør nytt panel ha nøyaktig profilering som det gamle eller opprinnelige panelet selv om du som eier kanskje har funnet, og foretrekker, et annet utseende. Panelet bør også legges på i samme retning. Grunnen til dette er at paneltype og byggeskikk hører sammen, og er vesentlig for opplevelsen av hele kulturmiljøet i området. Det er også viktig at du beholder noen bord som dokumentasjon. Disse bordene vil være en viktig primærkilde dersom det vil være nødvendig å skifte bord i fremtiden. Det er alltid å foretrekke å kopiere fra originalen fremfor å kopiere kopien. I tillegg vil bordene være en god kilde til å fastslå de gamle fargene på huset.

### **Dører/ inngangsparti**

Husets inngangsdør har alltid vært tillagt stor betydning. Som vinduene følger døren byggets stil. Sammen med listverket er dørpartiet det beste holdepunkt for en datering av huset.

Materialene til eldre ytterdører er, på samme vis som for panel og vinduer, alltid av førsteklasses trevirke. Dessuten har de en patina som nye ikke har. I forbindelse med vedlikehold og rehabilitering bør du, så sant det er mulig, ikke erstatte gamle dørpartier med kopier. Kun råtne deler erstattes med nye. Husk at dette gjelder hele inngangspartiet, både dørblad, karm, eventuelle vinduer og ikke minst belistning.

Dersom døren må skiftes, kopier den opprinnelige i detalj, bevar mest mulig, bruk de gamle fyllingene, rammestykkene og lignende.

*Eldre dører på Strandheim Bruk*



## Vindu

Byggeskikken er avhengig av husets detaljer, de henger sammen. Vinduer er en viktig del av helheten, de er husets øyne og det en legger mest merke til ved fasaden. Av vinduenes form og ruteinndeling kan vi lese den omtrentlige alderen på huset. Satt på spissen kan en si at vinduer er vår mest "truede" bygningsdel, truet av "total utryddelse" fordi vi skifter dem ut nærmest uhemmet. Dersom huset har vært ombygd kan vinduene være skiftet ut samtidig, kanskje også flere ganger. Da kan det være vanskelig å fastslå hvordan de opprinnelige har vært.

Vinduer er bygningsdeler som er utsatt for store fukt- og temperaturpåkjenninger. De fleste vinduer produsert før 2. verdenskrig var spesielt sortert for å tåle dette. Som paneler er trevirket i eldre vinduer også som regel tettvekst kjerneved. Materialet ble spesielt valgt ut med tanke på naturlig motstand mot råte og vridninger ved fuktendringer. Med industriell framstilling av vinduer fra 1950-tallet og frem til i dag er denne sorteringen av kvalitetsvirke stort sett falt bort.

Derfor er eldre vinduer ofte av langt bedre kvalitet enn nye fabrikkframstilte vinduer, der kvaliteten på trevirket kan være varierende. Levetiden til et 100 år gammelt vindu vil med normalt vedlikehold vare minst 100 år til. Til sammenligning oppgis det fra produsent at nye vinduer har en levetid på ca. 20-30 år.

Før vinduene skiftes bør også disse undersøkes for å se om de fremdeles er i brukbar stand. Ønsker du å skifte vindu fordi de ikke er tette nok, er det greit å vite at det er nok med en forbedring i form av et dobbeltvindu og tettelister eller nye anslagslister (Bø og Eilertsen 1994). Ikke bare kan du beholde de originale vinduene, en slik løsning gir bedre inn klima og er bedre lydisolerende.

Vinduer som er ødelagte kan repareres. Her gjelder det samme prinsipp som ved panel – skift kun ut de ødelagte delene. For reparering kan vinduet sendes til reparasjon/restaurering hos profesjonell restaurør. Mange firma utfører kitteoppdrag, men mye av arbeidet kan også gjøres selv. Her kan det være en



*Bildet til venstre har original kittfals og beslag. På sekstitallet ble mange slike vinduer erstattet med "husmrvindu" slik som bildet til høyre. Utskiftningen har ført til at mange hus i vesentlig grad har fått endret sin karakter.*

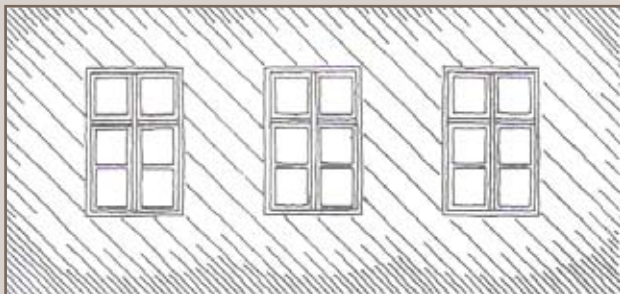
god ide å skaffe til veie råd- og informasjonshefter som gir detaljerte forklaringer (se del xx).

Dersom vinduet er i slik forfatning at det ikke kan repareres og må erstattes, bør det nye vinduet ha samme stil, form og dimensjoner. Her er det viktig med gode kopier, fortrinnsvis fortsatt kittvindu uten metallister. Det originale vinduet bør også dokumenteres for eventuell fremtidig vedlikeholdsbehov. Ved tilbakeføring skal en dokumentere dimensjonene på de originale vinduene. Dybden på karm kan variere og det er viktig å måle selve vindusflaten før en bestiller nye vindu slik at du ikke får mindre vindusflate enn det har vært opprinnelig.

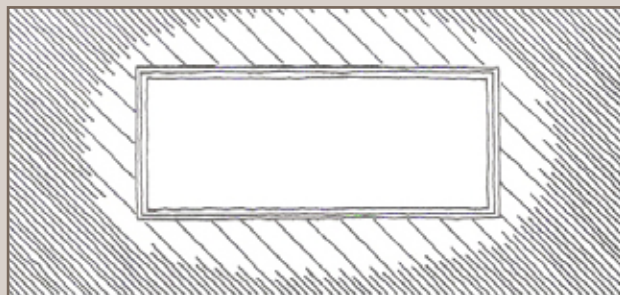
#### Unngå falske vindussprosser:

Sprossene ligger et stykke fra glasset slik at de kaster lett synlige skygger. Ofte ser det hele mer ut som gitter enn som sprosser. Disse kan ikke erstatte tradisjonell sprosseinndeling og må unngås på eldre bebyggelse!

En allmenn feiloppfatning er at smårutete vinduer slipper inn mindre lys enn større vindusflater. Illustrasjonene under viser noe annet!



En jevn fordeling av vinduene gir godt lys i hele rommet. Det profilerte listverket bidrar til spredning av lyset.



Lysinfall gjennom et stort vindu gir mørke kroker.

#### Tak, tekking og piper

Takets utforming har gjennom alle tider vært en avveining mellom flere viktige hensyn; konstruksjon, tekkingsmateriale, det stedlige klima og utseende. Taket avslutter huset og er med rette kalt "husets femte fasade". Også takformen fulgte skiftende moter og stilretninger. Å vedlikeholde taket er det aller viktigste for å bevare husets "helse". De vanligste tekkingsmaterialene på Orkanger nordre del er tegl, stein og papp.



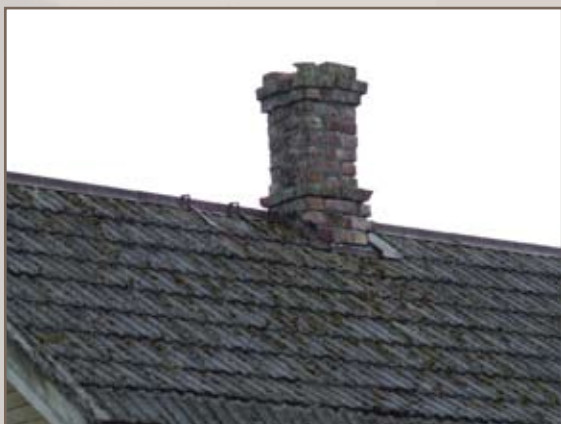
*Mye forskjellig tekkemateriale i området*

Også tekkemateriale bør en søke å beholde lengst mulig. Her er det som oftest kun nødvendig å skifte ut enkeltsteiner, dersom tekkingen er i tegl eller skifer. Dersom tekkingen må skiftes ut er det viktig å tilbakeføre til det opprinnelige materialet. Merk at farge på teglstein utgjør en vesentlig detalj og må harmonere med bygget. Ved utskifting må vindskier og raftløsninger utføres som tidligere, eller etter hva som er tradisjon på stedet.

Skader i taket fører raskt til uopprettelige skader på resten, samt forfall generelt. For hus som står ubrukte, som uthusene, bør en på ødelagte tak legge midlertidig tekking for å holde taket tett. Ta heller i bruk moderne materialer som plastikk eller aluminium dersom dette redder huset noen år til en hovedreparasjon kan foretas.

Renner og nedløp bør harmonere så godt som mulig med bygningen og ellers harmonere med tradisjon på stedet. Disse må dessuten avstemmes i farge med bygningen.

Piper bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper da ubrukte piper forvitrer.



*Et eksempel på oppmurt pipe*

### **Utvendig maling av hus og fargevalg.**

Hus males utvendig for å gi dem beskyttelse og for at de skal bli pene. Fargebruken kan endre en bygning utseende sterkt, den kan fermheve eller forsterke deler av en bygning. Fargebruken kan også binde sammen et variert bygningsmiljø. Hvilken farge huset ditt bør få, avhenger av husets stil og alder samt fargeholdningen i området.

Det finnes ulike typer maling. De eldste er basert på naturprodukter; linoljemaling (1600-tallet – ca 1955 og etter 1985) og alkydoljemaling (fra 1950-årene). I de senere årene har det kommet nye malingstyper som akrylater og andre blandingsprodukter. Hovedregelen er at til utvendig overflatebehandling benyttes tradisjonelle materialer. Det er ikke likegyldig hva slags malingstype en påfører eldre lag. Nye malingsprodukter er ofte for tette og tillater ikke fuktvandring ut av treverket. Dette kan gi grobunn for sopp og råte.

### ***Gode råd og eksempler***

Skal du sette i gang med arbeid på bygningsmassen er det viktig å utforme en godt dokumentert søknad. Det er også viktig å gjøre seg litt kjent med temaet. Under følger en oversikt over utvalgt informasjon du kan finne i trykt versjon og på internett. Her er også henvisninger til hvor du kan finne gamle fotografier av bygningen. Til slutt følger en oversikt over hvor du kan søke på tilskudd til arbeid. Ingen av disse listene er uttømmende.

#### **Hvordan utarbeide byggesøknad?**

Når et område er regulert til spesialområde bevaring blir alle tiltak søknadspliktige. Søknadsskjema kan du hente hos kommunen eller laste ned fra:

- kommunen sin nettside:  
[www.orkdal.kommune.no](http://www.orkdal.kommune.no)
- nettsidene til statens byggetekniske etat:  
[www.be.no](http://www.be.no)

Forvaltningslovens § 17 pålegger forvaltningsorganet å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes. Med dette kan en forstå at søknadene som oversendes kommunen bør inneholde målsatte tegninger i målestokk som gjør det mulig å se helhetlig bygning og detaljer. Dette sikrer en god behandling av den enkelte sak både for kommunen og byggherre. En sak skal også være etterprøvable. I dette ligger at en sak skal være best mulig opplyst før vedtak slik at en kan gå tilbake og kontrollere avgjørelser som er tatt.

Søknader som sendes inn bør inneholde:

- Målsatte tegninger.  
Det er en fordel med fagmessig gode utformet tegninger som viser hvordan det skal bli, med mål som viser dimensjoner og grad av detaljering (rundt vindu, border, inngangsparti etc).
- Dokumentasjon på hvordan situasjonen er i dag.  
Dette innebærer å sende med foto. Ta bilder av huset, gjerne tegn på endringene direkte på bildet.

- Dokumentasjon på hvordan situasjonen har vært tidligere.

Dette er viktig med grundig dokumentering ved tilbakeføring av en bygning. Her bør du finne frem til gamle bilder som viser hvordan bygningen så ut tidligere (og gamle tegninger av bygningen dersom du har det).

- Søknaden bør vært konkret. Bestem deg for, og vær klar på, hva du ønsker å gjøre med bygget (tilbakeføring, oppussing, restaurering). Vær bevisst på hvilken epoke en vil tilbakeføre til og vær tro mot denne.

Det er viktig å velge arkitekter og håndverkere som har kunnskap om gamle hus, når eldre hus skal rehabiliteres eller ombygges. Det finnes i dag en rekke håndverkere som kan reparere vinduer og dører slik at originalen fremdeles kan nyttes i mange år.

#### Trykte publikasjoner

- **Universitetsforlaget** ga i 1996 ut andre utgave av boka *Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold*, skrevet av Tore Drange, Hans Olaf Aanensen og Jon Brønne. Denne boka er omtalt som "alle trehuseiers bibel", og gir praktisk veiledning i alle sider ved rehabilitering, vedlikehold og restaurering – innvendig og utvendig. Her omhandles emner som tak og tekking, yttervegger, vinduer, dører, tekniske installasjoner, byggesaken og overflatebehandling for å nevne noen. Boka er å finne på Orkdal folkebiblioteks avdeling på Orkanger.
- **Fortidsminneforeningen** har utgitt en serie som heter *Gode råd*. Denne serien, som nå omfatter 12 hefter, kan bestilles på foreningens nettsider eller via et medlemsblad. Her kan nevnes noen relevante hefter;
  - Gode råd om yttervegger i eldre hus
  - Gode råd om vinduer i eldre hus
  - Gode råd om gamle maleteknikker
  - Gode råd om tak på eldre hus
  - Gode råd om gammelt listverk
  - Farger og stil

Også disse publikasjonene kan lånes via folkebibliotekets avdeling på Orkanger.

- **Riksantikvaren** har publisert *Informasjonsblader* (løsebladserie). Disse gir nyttig informasjon om ulike temaer knyttet til det å være eier eller bruker av kulturminner. Dersom du er interessert i en eller flere løseblader i trykket utgave, kan disse fås gratis hos kulturminneforvaltningen i fylkeskommunene eller hos riksantikvaren. De er også å finne på riksantikvarens internettside.

#### Nettlinker

For den som ønsker å skaffe til veie informasjon finnes mye relevant på internett. Det er ikke alltid like lett å finne frem, eller vite hvor en skal lete. Under følger en liste over nettsider som kan være gode kilder til kunnskap.

- **Den gamle krambod**

Den gamle krambod fører bygningsdetaljer til gamle hus for deg som skal bygge om eller restaurere hus. Bedriften reparerer og produserer egne beslag. Det er også mulighet for å lage spesialprodukter etter egne tegninger eller modeller i jern, rødgods lettmetall eller porselen.  
[www.DenGamleKrambod.no](http://www.DenGamleKrambod.no)

- **Fortidsminneforeningen**

På foreningens nettsider kan en lese en kortfattet presentasjon av heftene nevnt over. Det er også lagt ut linker til relevante nettsider under Gode råd om kulturminnevern i praksis. Under Norske bedrifter finnes en oversikt over bedrifter i det norske kulturminnevernet.  
[www.fortidsminneforeningen.no](http://www.fortidsminneforeningen.no)

- **Gamle trehus – bygningsvern for folk flest**

Denne nettsiden inneholder mange artikler om "gjør det selv"-tema. Det er også et brukmarked der en kan kjøpe og selge gamle bygningsdeler. Nettsiden har også en samlet oversikt over skjema som en kan benytte i ulike byggesaker og lignende.  
[www.gamletrehus.no](http://www.gamletrehus.no)

- **Norsk kulturarv**

Norsk kulturarv er en ideell stiftelse som har som formål å bidra til vern av kulturarven gjennom bærekraftig bruk. Stiftelsen gjennomfører praktiske tiltak i samarbeid med næringsliv og offentlige styresmakter.

[www.kulturarv.no](http://www.kulturarv.no)

- **Orkanger historielag og Orkdal historielag**

En trenger ikke nødvendigvis vende nesene langt hjemmefra for å få relevant kunnskap. Det kan være en investering å ta kontakt med historielagene i søken etter informasjon, billedmateriale mv.

[orkangerhistorien.tripod.com](http://orkangerhistorien.tripod.com)

[www.orkdal-historielag.no](http://www.orkdal-historielag.no)

- **Stavne Gård – Rebygg**

Stavne Gård har flere salgsavdelinger. Rebygg er et marked for brukte og eldre bygningsmaterialer, innredninger, dører, vinduer og ass. takstein. Det kan være noe å tenke på for den enkelte huseier – til fordel for nyprodusert materialer har eldre materialer bedre kvalitet og varer lenger, du får nok en rimeligere pris ved å handle her fremfor å kjøpe nytt – og: du er med det samme miljøvennlig!

[www.stavne.no](http://www.stavne.no)

- **Riksantikvaren**

På Riksantikvarens nettsider kan du under publikasjoner finne informasjonsblader som direktoratet utgitt. Her finner en også annen nyttig informasjon, eksempelvis faktaark og brosjyrer, veiledere og håndbøker.

[www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no)

### Å finne gamle bilder

Skal du sende inn en byggesøknad bør denne være godt dokumentert. Ikke alle har gamle bilder privat, men det finnes bildesamlinger som kanskje kan gi deg informasjonen du trenger.

- **SEFRAK-registeret** i kommunen. I 1978 ble alle bygninger før 1900 registrert. Her ble det tatt bilde av bygningene, de ble målt og vurdert etter

egenverdi og miljøverdi. Husets oppføringsår finner du også her. Dette registeret finnes hos kommunen.

- **Norges bebyggelse**, skrevet av Fiskaa og Myckland. I herredsbindet for Sør-Trøndelag vestre del er en rekke bygninger i Orkanger avbildet. Husets oppføringsår finner du også her. Boken kan lånes via folkebibliotekets avdeling på Orkanger.

- **Bilder fra Orkdal**, bind I-III. Disse er utgitt av Orkdal historielag i årene 1994-1997. Her finnes en rekke gamle fotografier, både av hus og mennesker, med gode billedtekster. Bøkene er å finne på Orkdal folkebiblioteks avdeling på Orkanger.

### Offentlige tilskudd

Ingen huseiere kommer utenom jevnlig vedlikehold. Dette gjelder uansett bevaringsverdi. Et omfattende vedlikeholdsetterslep kan medføre at restaurering og reparasjon av bygningsdeler blir langt dyrere enn utskifting, spesielt på kort sikt. Her finnes det imidlertid muligheter for tilskudd til de merkostnader en istandsetting medfører.

- **Fylkeskommunen**

Fylkeskommunale tilskudd til kulturminnetiltak avhenger av årvisse bevilgninger. I Sør-Trøndelag er fylkeskommunale kulturminnetilskudd knyttet til handlingsplan for Kulturminner. Søknadsfrist finnes på nett.

[www.stfk.no](http://www.stfk.no)

- **Norsk kulturarv – ”Ta et tak”-aksjonene**

Stiftelsen har hvert år en ny aksjon som hvert år retter seg mot forskjellige kulturminneobjekter eller miljø. Det er anledning til å søke støtte til andre kulturminner en de aksjonen retter seg mot. Både privatpersoner, lag, foreninger, byggfagklasser og organisasjoner kunne søke på tilskudd fra aksjonen. Søknadsfristen finnes på nett.

[www.kulturarv.no](http://www.kulturarv.no)

- **Norsk Kulturminnefond**

Fondet får stadig øket sine rammer gjennom statsbudsjettet. Ett av fondets primære virkefelt er prosjekt om kulturminner og kulturmiljøer som ved kommunalt vedtak er regulert til spesialområde bevaring med hjemmel i Plan- og bygningsloven og de antikvariske verdiene går ut over det lokale/kommunale. Kulturminnefondet har to årlige søknadsfrister for innsendelse av søknader, disse finnes på nett.

[www.kulturminnefondet.no](http://www.kulturminnefondet.no)

- **Orkdal kommune**

Kommunen har en egen tilskuddsordning der private kan søke om utgifter til arkitektfaglig bistand for verneverdig bebyggelse. For 2008 deles det ut tilskudd inntil 30.000,-. Ta kontakt med kulturkontoret i Orkdal kommune. Søknadsfrist er 1. september.

- **Stiftelsen UNI**


Stiftelsen UNI er en allmennyttig stiftelse som skal støtte tiltak som verner mennesker og fortidsminner. Stiftelsens bidrag skal i første rekke være økonomisk støtte til prosjekter og påskjønnelse til institusjoner og enkeltpersoner. Søknader blir vurdert fortløpende.

[www.stiftelsen-uni.no](http://www.stiftelsen-uni.no)

I tillegg til disse tilskuddsordningene gir husbanken lån på antikvarisk grunnlag:

- **Husbanken**

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



Det er en allmenn oppfatning at det å ta vare på gamle hus etter tradisjonelle vedlikeholdsmåter er mer omfattende og tidkrevende enn vedlikehold av nye hus. De fleste tror også at eldre hus har behov for hyppigere vedlikehold enn nyere hus. Dette er ikke alltid riktig. For en uerfaren er nok den største utfordringen å sette seg inn i vedlikeholdsmetoder og hvordan en best mulig kan ta vare på huset. Noe av det viktigste du må passe på etter istandsetting av eldre hus er imidlertid å ikke utføre vedlikeholdsarbeid for ofte. Nykittede vinduer og panel nymalt med linoljemaling står seg best uten vedlikehold i flere tiår. Det samme kan en ikke alltid si om nyere materialer.

Denne veilederen er laget som retningslinjer til reguleringsplanen for Orkanger nordre del. Her finner du en kort innføring i antikvariske prinsipper og en gjennomgang av riktig materialvalg på utvendige bygningsdeler. Avslutningsvis er det laget en henvisning til hvor du kan finne mer informasjon, både trykte bøker/brosjyrer og på internett. Her er det også en oversikt over hvilke tilskudd du kan søke på.

Veilederen er utarbeidet av Monica Anette Rusten som en del av en masteroppgave i fysisk planlegging ved Institutt for byforming og planlegging, NTNU.

Utgitt av Orkdal kommune 2008