

BYGGING PÅ KVITSØY



EN VEILEDER FOR NYBYGG, REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD





Kvitsøy, sett fra lufta

Håndbok for bygging på Kvitsøy

En veileder utgitt av Kvitsøy kommune

- Hvorfor en håndbok om bygging på Kvitsøy?
- Arkitektur, funksjon og miljø
- Viktige elementer
- Hva slags byggeoppgave har du?
- Bygningenes utforming i ulike områder
- Krav til dokumentasjon før du bygger
- Gode råd for deg som skal bygge
- Tilskudd, støtteordninger og priser
- Faglig hjelp, råd og veiledning

Hvorfor trenger vi en håndbok om bygging på Kvitsøy?

Håndboka skal være en veileder for de som skal vedlikeholde, bygge om eller bygge på, og for de som skal bygge helt nytt i Kvitsøy kommune.

Kvitsøy er et særegent sted ytterst i havet. På noen flate sundrevne øyer har folk bygd sine hus til sjøen, i ly for vær og vind og funnet grunnlag for livsopphold. Mange steder ytterst i havet er fraflyttet. Kvitsøy er et levende samfunn. Her er mye gammelt vi vil ta vare på, og her må være plass til det nye. Endringene av gammelt og bygging av nytt må skje på en slik måte at de kvalitetene vi setter pris på blir bevart og at vi får tilført nye. Vi vil at omgivelsene skal være gode og vakre. Kommuneplanen legger vekt på estetiske verdier og stimulerer til bevaring av eldre bebyggelse.

Boka har delt byggeoppgavene inn etter type arbeid og etter beliggenhet. Hvis det er et nybygg, gjelder retningslinjene for nybygg. Hvis det ligger til "hovedgata" i Ydstebøhavn, gjelder retningslinjene for "hovedgata". Hvis det er rehabilitering av sjøhus, gjelder retningslinjene for rehabilitering av sjøhus osv. Det meste av bebyggelsen på Kvitsøy ligger i områder som har reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Reguleringskart og bestemmelser gjelder juridisk foran denne håndboka. I tolkningen av bestemmelser, vil håndboka være retningsgivende. Håndboka er politisk vedtatt.

Kvitsøy har mer enn 600 bygninger å ta vare på

På Kvitsøy er det over 600 bygninger. Disse bygningene er en stor verdi, økonomisk, sosialt og kulturelt. De er stedets bygningsarv og vil i overskuelig framtid være de viktigste synlige kulturminnene på Kvitsøy, det er den daglige rammen om folks liv. Denne arven bør tas vare på, stelles med og vedlikeholdes.

Det er mange gamle bygninger på Kvitsøy

De siste 18 årene er det bygget 53 bygninger, gjennomsnittlig 3 i året. 565 bygninger er mer enn 18 år gamle. Det er registrert 179 bygninger som er eldre enn 1900 (kalt SEFRAK-registrering). Fylkeskommunen gir 12 bygninger (inkludert fyrtårnet) verneverdi A, det vil si verneverdige med fredningspotensiale og med verneverdi utover det lokale. Mer enn hver 4. bygning i kommunen er over 100 år.

Bygningene på Kvitsøy er synlige og angår alle

Mer enn andre steder er bygningene på Kvitsøy et felleseie i betydningen at de angår mange, ikke bare eieren og brukeren. De fleste bygningene ligger tett i Ydstebøhavn og i Leiasundet og er naboens utsikt. Kvitsøy er lave flate øyer med lite trær, og bygningene viser seg fram i landskapet. Mange bygninger ligger



Leiasundet sett fra sjøen

ger til sjøen og er synlige for reisende på sjøen. Stedsanalysen for Ydstebøhavn fra 2002 konkluderer med at det "bør bygges i le av terrenget, ikke oppå knauser. Fyret og losstasjonen må få dominere alene på toppen over bolighusene og sjøbodene "der nede". Videre vekst kan skje ved fortetting i tettstedene eller ved nye områder som kanskje blir mer synlige fordi det er fullt "der nede" i de lune gropene".



Verneverdig sjøhus



Brygge i Ydstebøhavn

Arkitektur, funksjon og miljø

Arkitektonisk kvalitet

Nybygg, tilbygg og påbygg skal i størrelse og sammensetting passe til bebyggelsen rundt. "Å passe til" betyr ikke nødvendigvis at det nye har samme takform, vinduer, vindusåpninger eller materialer som eksisterende bygg. Det skal være mulig å bygge nytt og godt i et moderne formspråk. Byggenes arkitektur skal være resultat av funksjonelle, symbolske, økonomiske og stedlige vurderinger. På Kvitsøy stilles det strenge krav til arkitektonisk kvalitet, både i helhet, detaljer og materialbruk slik at det samlede bygningsmiljø også i framtida blir verdifullt.



Nybygg med arkitektonisk kvalitet

Viktige, verneverdige bygg og anlegg i strandsonen

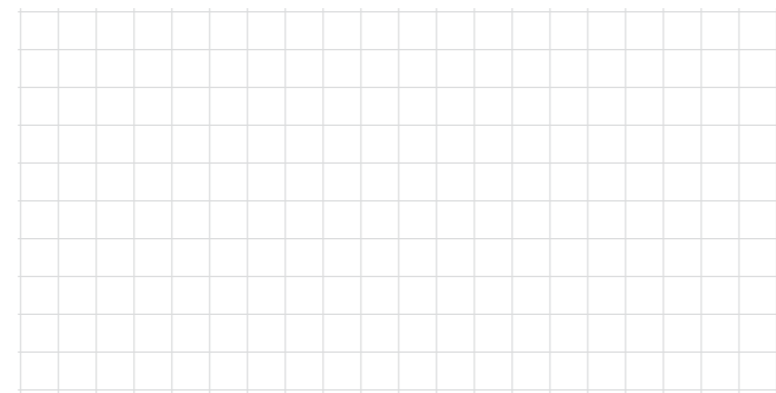
Både vi i kommunen, tilreisende, og myndigheter ønsker vern av bygg og anlegg knyttet til sjøen, som i Ydstebøhavn, Leiasundet og Skjærastraen. Folk tar vare på disse områdene og det er planer for å bevare og sikre kvalitetene, både de enkelte anlegg og hele miljøene.

Kaiene, bryggene og veiene er deler i et samlet bygd miljø

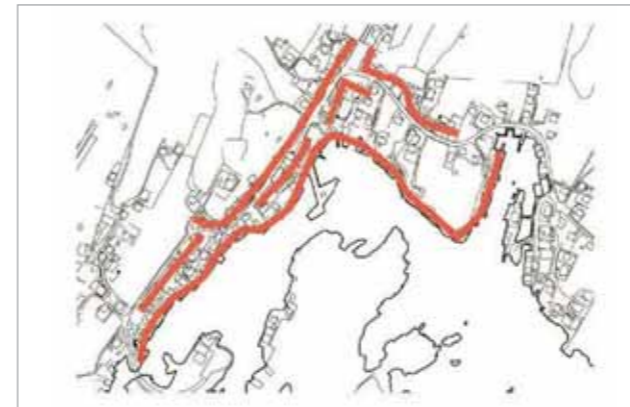
Ved siden av havet er veiene, kaiene og bryggene de viktigste fellesområdene på Kvitsøy. Det er mer enn areal til atkomst og transport, det er også steder for møter og opphold, og det er steder som blir sett av og angår alle.

Bryggene er en del av sjøhusmiljøet

Det er viktig at kaier, brygger og veier får estetisk oppmerksomhet og får form og materialer som beriker stedet.



Miljøvennlig bygg



Ydstebøhavn har sterke bygningsmønstre

Sunne hus med lavt energi og ressursbruk

Bygninger skal utformes slik at det ikke sløses med energi og ressurser, og slik at det ikke forurenses natur og gir helse-skader. Bygninger skal utformes slik at de har lavt energibruk og bygninger skal ha materialer og overflater som ikke gir kjente og uakseptable helsevirkninger. Prosjektering kan i møte med disse miljøkrav bringe fram nye løsninger og nytt formspråk.

Viktige elementer

Størrelse og form

Byggets størrelse og form er avgjørende for byggets samspill med landskap og annen bebyggelse. Kvitsøy har noen få store hus, mange små hus (uthus, boder) og mange "alminnelige" hus. Store bygg bør brytes ned i volumer som ikke sprenger den eksisterende skala. Det gir ofte gode bygningsmiljøer når bygningenes form har noe felles, at de varierer over et felles grunntema. På Kvitsøy kan dette være et hovedvolum (bygningkropp) med saltak. Til dette hovedvolumet kan det være satt til andre element som arker, trapperom, heisbygg, bislag, skuter, verandaer o.a.

Bygningsmønster og retning

Bygningsmønstrene oppstår som resultat av mange forhold, som terreng, atkomst, klima, utsikt, økonomi, teknikk og byggeskikk. Denne veilederen gir retningslinjer knyttet til ulike situasjoner. I tettbebyggelsen er det en god hovedregel å innordne nye bygninger i mønsteret, i strukturen i bygningsmiljøet rundt. Utenfor tettbebyggelsen er det landskap, terreng og silhuetter som er viktige.

Tak, takvinkler og takmateriale

Husets takvinkel styres av mange forhold, som ønsket uttrykk, bruk av toppetasjen og husets bredde. I tettbebyggelsen på Kvitsøy er det mange takvinkler, men hovedvolumet har som oftest en "bratt" vinkel fordi takmateriale, skifer og stein krever dette hvis det ikke skal legges fullverdig papptekking under. Takmaterialet er viktig for byggets uttrykk, og for sammenhengen i et tettsted eller bygningsgruppe. På Kvitsøy er det mange ulike typer takmateriale. Tegl og skiferpanner er gammelt taktekkingsmateriale. Bølgeplater i stål eller eternitt er nyere materiale, og sementpanner er det vanligste nye materialet. Teglpanner og sementpanner gir mye samme inntrykk, et litt tungt tak med struktur. Bølgeplater gir et lettere uttrykk, og skifer og papp en glattere, jevnere takflate. Valg av takvinkel, takmateriale og utforming av vindskier, takavslutninger bør ses i sammenheng.



Skifer er vakkert, godt og tradisjonelt



De fleste bygninger er i tre

Materialer

De fleste bygg på Kvitsøy er trebygg, både i konstruksjon og ytre kledning. Noen trebygg er kledd med plater, som eternitt. Enkelte bygg er helt eller delvis i mur. I Ydstebøhavn er og forstøtningsmurer og kjellere, som tar opp terrengforskjeller, viktige i gatebilde. Noen nye drifts- og næringsbygg er kledd med platekledning.

Valg av materialer er ofte knyttet til ressursbruk (pris).

Materialbruk kan også styres av brannkrav til konstruksjoner og kledning. Men i de fleste byggeoppgavene styres valg av materialer etter ønsket utseende. Dette ønskede utseende bør ikke bare knyttes til bygget, men til sammenhengen med nabobygg.



Farger kan samle, gi mangfold, framheve eller skjule

Farger

For sammenhenger og utseende til bygget og tettstedet er fargen kanskje vel så viktig som materialbruk. Fargebruk kan samle et tettsted eller framstille det som sammensatt og mangfoldig. Farger kan brukes til å framheve bygg, "kamuflere" bygg og fortelle om bruk og status. Farger kan også brukes til å framheve deler av bygget eller viktige elementer, som inngangsdører. Ved å male lister, hjørnebord og vindskier i annen farge oppløses ofte byggets volumer mer enn om kanter og hjørner har samme farge som veggflaten.

Vinduer og dører

Utforming av dører og vinduer forandrer seg med teknisk utvikling og moter. Når vinduene tidligere var små var det fordi det var umulig, vanskelig eller dyrt å lage store vinduer. Vinduer bør ikke bare styres av moter og ytre tilpassing, men også av stedet, av utsikt, sol, innkikk og innvendige kvaliteter i rommene. Ytterdører er byggets mottakelse og er med på å gi bygget en visuell og fysisk sammenheng og forbindelser. I gammel bebyggelse ser vi ofte at de viktigste dørene er sentralt plassert og påkostet.

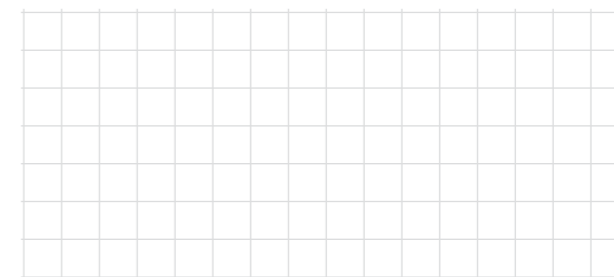


Vinduer er et av de viktigst stilelementene

Hva slags byggeoppgave har du?

Vi har delt alle byggeoppgaver i 2 hovedtyper.

- nybygg
- endring av eksisterende bygg



Nybygg

Med nybygg mener vi nye bygg på ubebygde tomter eller tomter der tidligere bygg er fjernet. Nybygg kan utformes som tilpassing eller bevisst kontrast. En bevisst kontrast kan være positivt for å framheve det gamle, til forskjell fra det nye, eller for å framheve viktige bygg, bygg med viktige funksjoner.



Bygg fra "vår tid"



Tilpassing



Kontrast

Nybygg med uttrykk for "vår tid"

Bebyggelsen på Kvitsøy er sammensatt av bygninger som har sitt uttrykk knyttet til funksjon. Bolig blir forskjellig fra sjøhus og uthus. Bygningene er tidstypiske (sveitserhus, funkishus, ferdighus fra 70-åra). Funksjonalitet, tidsperiode og bygningstype er viktig for forståelsen av stedets historie. Nybygg som ikke velger å kopiere, bør framstå som et nytt bygg, et bygg som forteller at det er bygget i år 2006 eller 2025.

Kontrast eller tilpassing?

Nytt som kopi av det gamle

I enkelte tilfeller kan det være riktig å bygge kopi av gamle hus. Med kopi mener vi her kopiering av et eksisterende bygg, enten et som har stått på tomten, eller et for bilde annet sted fra. Kopier bør ikke bare kopiere byggets fasade, men også byggets konstruksjon, materialer og interiør. Det er problematisk å bygge gode kopier fordi juridiske og funksjonelle krav er endret og byggeteknikk, håndverk og produkter er annerledes. Dersom kopier ikke bare skal bli dårlige etterlikninger må byggherre være innstilt på større ressursbruk enn ved nybygg i dagens byggeteknikk og materialer.

Endring av eksisterende bygning

Hvilken type hus har du?

Byggestil er byggets form, både hovedform på huset og detaljer. Takform, vinduer og dører er viktige stilelementer. I tillegg er lister og andre detaljer viktige for å bestemme en bygnings stil.

Empirehus, sveitserhus, nyklassiske hus, jugendhus, funksjonalistiske hus, 50, 60 og 70-tallshus har alle særegne kjennetegn der deler og detaljer er viktig for helheten. Det er nyttig å fastlegge husets stil og bli kjent med husets oppbygging og karaktertrekk før byggeoppgaven defineres og prosjekt utformes.

Det er også viktig å fastlegge bygningens juridiske status, først og fremst reguleringsplan og bestemmelser, men også om huset er bevaringsverdig.

Husets bruk

Hus er formet for ulike bruk. Sjøhus og boliger er formet forskjellig fordi de skulle gi rom for forskjellige funksjoner. Mange gamle hus tas i bruk til andre formål enn de er bygget for. Før hus bygges om må man vurdere hvor store endringer huset tåler i forhold til dets nye funksjon. Samtidig må man vurdere hvor mye den nye funksjonen kan tilpasse seg huset. Hvis gamle sjøhus som tas i bruk til boliger skal fortsette å framstå som sjøhusbygg, må vinduer, innganger og sjøside utformes slik at det ikke ødelegger sjøhusets karaktertrekk og struktur. Byggets karaktertrekk og kvaliteter som skal beholdes, må kartlegges før prosjektering av endringene.



Tilbygg som nytt element, kontrast



Tilbygg som nytt element i samme stil

gjennom dette få økt kvalitet. Bevisst bruk av kontrast stiller store krav til utforming og bør prosjekteres av arkitekt.



Rehabilitering, lojal mot byggets stil

Tilbygg og påbygg

Plassmangel er ofte grunnen for til- og påbygg. Problemet i slike saker blir ofte overdimensjonering. Det er viktig at det gamle hovedhuset framstår som hovedbygg og ikke skjules av nye tilbygg. De beste tilbygg står ofte fram som selvstendige bygg, satt inntil de gamle små. Dette gjør det også lettere ved påbygging i samme stil, og spesielt dersom det nye skal få et mer moderne formspråk.

Tilbygg og påbygg kan være noe markert nytt, kontrast til det eksisterende, eller "stilkopi" bygget i "gammel stil". Det kan være tryggest å bygge på i husets stil, sveitserstil på sveitserhus og funksjonalistisk på funkishus osv. I spesialområdene vil dette være hovedregelen. Husets stil gir ikke direkte formsvar eller helt klare regler for forming av nye element. Det er spillerom også innenfor en stil. Stilens formspråk må derfor forstås, tolkes og formes - helst av fagfolk. Også når det bygges på i samme stil krever det detaljert planlegging. Gamle brukbare bygningsdeler kan brukes i nye tilbygg, f.eks. vinduer, lister og panel.

Kontrast kan brukes til å framheve både det gamle og det nye. Det gamle framstår som gammelt, i kontrast til det nye. Både det nye og det gamle kan gjennom dette få økt kvalitet. Bevisst bruk av kontrast stiller store krav til utforming og bør prosjekteres av arkitekt.

Ombygginger og rehabilitering

Det kan være ønskelig at eksisterende bygninger bygges om for å ta imot ny bruk eller fylle nye krav. Gamle bygninger kan også ha dårlige, ødelagte bygningsdeler. Det er viktig å vurdere hva som bør bevares, hva som bør kopieres og hva som kan lages nytt. I denne vurderingen bør huset ses på som en funksjonell enhet, der både interiør og eksteriør vurderes. Det er en tendens til at for mye skiftes ut fordi vi tror det gamle er dårlig, uten å ha undersøkt og vurdert det grundig.

Hvis gamle bygningsdeler må skiftes bør det lages kopier av de gamle delene, enten av de som står på huset, eller eldre som er dokumentert på bilder e.a.

Der det ikke er direkte forbilder kan det lages nye deler i husets stil, f.eks. "standard sveisterlister" til sveitserhus, og jugendvinduer til jugendhus. Ubrukbare gamle bygningsdeler kan også skiftes med brukbare gamle deler fra andre bygg.



Bevaring, også av enkelt-element



Terrasse godt knyttet til bakken



Balkong i husets stil



Veranda integrert i byggets arkitektur



Bilplass tilpasset huset og stedet

Bevaring

Med bevaring mener vi å ta vare på mest mulig av bygget. Som hovedregel bør da mest mulig av byggets materialer, konstruksjoner og bygningsdeler rehabiliteres og tas vare på. Det betyr at panel og vinduer ikke skiftes ut med nye stilkopier. Ofte er det slik at gamle materialer, som ytterpanel, vindusrammer og golvplank har en vel så god kvalitet som nytt. Ved rehabilitering og oppussing kan vi da få bedre kvalitet i tillegg til de verdiene autentisk gammelt byggmateriale gir.

Brygger

Med brygger mener vi permanente anlegg utover strandlinja. Mange av de samme vurderingene som gjøres ved bygg, bør også gjøres ved bygging av brygger. Formgivning, størrelse, materialbruk bør i tillegg til tekniske og økonomiske vurderinger være stedlig forankret. Brygger skal tilpasses det anlegget det knytter seg til, og det landskap det ligger i. Brygger til gamle hus bør formes etter prinsipper i gamle brygger og bør f.eks ikke få skjørt av tynne horisontale bord, fordi dette savner lokalhistorisk forankring.

Terrasse, veranda og balkong

Terrasse kommer av terra som betyr jord. Terrassene bør framstå som et bearbeidet terreng og være godt knyttet til terrenget. Som en tommelregel bør ikke en terrasse ha åpninger mellom terrassegolv og terreng.

Balkong og veranda er mer knyttet til huset enn til terrenget, og bør også i størrelse, materialvalg, form og farge framstå som en del av huset og husets arkitektur.

Ved bygging av terrasser og verandaer er det viktig å planlegge og vise møte med terrenget og arealet under verandaen, slik at dette ikke blir ubrukelige, mørke og "gapende hull".

Garasjer og carporter

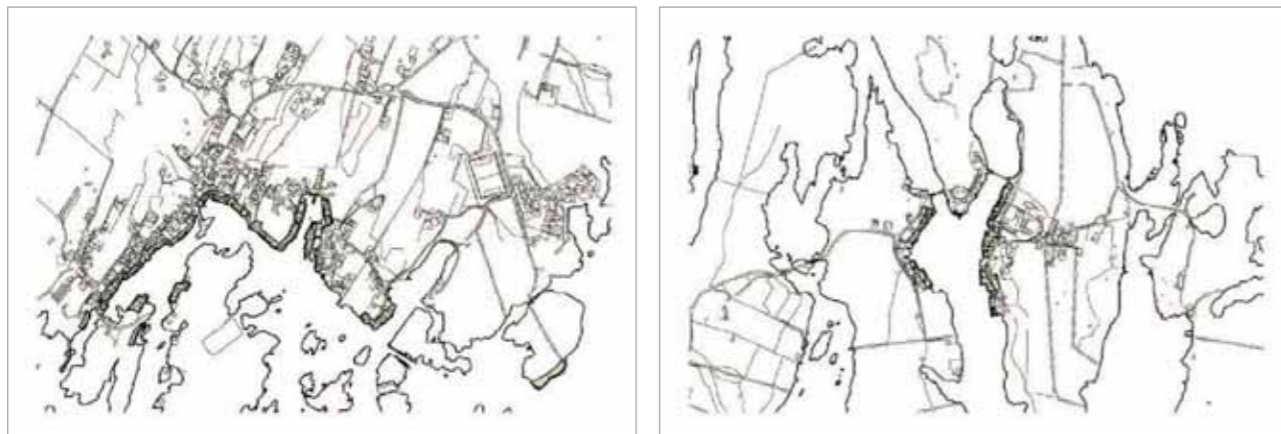
Garasjer og carporter er en ny bygningstype på Kvitsøy. De gamle bygningsstrukturene og gamle bygg er ikke tilrettelagt for bil. Det er viktig for stedenes identitet at garasjer og carporter ikke blir noe dominerende element, verken i den gamle eller nye bebyggelsen.

Ofte kan en enkel, åpen, skjermet eller overdekket (carport) bilplass være lettere å tilpasse enn en stor garasjebygning.

Bygningstype, stedet og bygningens plassering gir grunnlag for utforming

Når vi skal vurdere bygging er bygningstypen og bygningens plassering, tomte og stedet viktig for å gi bygget en god form. Vi har delt Kvitsøy i ulike tomtesituasjoner som det også knytter seg typiske bygningstyper til.

Hus organisert etter sjølinja



Områder med bygg organisert etter sjølinja



Sjøhus

Tettstedene og bybyggelsen på Kvitsøy er knyttet til sjøen. Langs strandlinja ble det bygget sjøhus og boliger. Strandlinja og bryggene ble styrende for plassering, og funksjonen for utforming. Bygningene er plassert "på linje" og henvender seg mot sjøen med sin hovedfasade. Sjøhusene har gavl mot sjøen, bolighusene langs side mot sjøen.

Dette bør følges ved ny bebyggelse og ved endring av gammel bebyggelse. Takvinkler, taktetting og fasaden mot sjøen er viktige elementer for tilpassing i sjørekken.

Store deler av disse områdene er regulert til "spesialområde bevaring" med bestemmelser om hva som kan tillates.

Med sjøhus mener vi bygninger fysisk knyttet til sjøen og bygget for funksjoner knyttet til varer fraktet på sjøen, eller for sjørelatert arbeid (salting, fisketilvirkning)

Monumental bebyggelse i landskapet. Signalbygg

Med monumental bebyggelse i landskapet mener vi bygg som ruver, viser seg fram og er viktige, som trafikkstasjonen. Disse byggene er viktige for hele kommunen, og plassering og utforming understreker dette. Det kan komme nye slike signalbygg og det er vanskelig å gi retningslinjer for denne bebyggelsen, fordi funksjonen i seg selv kan kreve bestemte plasseringer eller utførelser.



Fyret og trafikkstasjonen



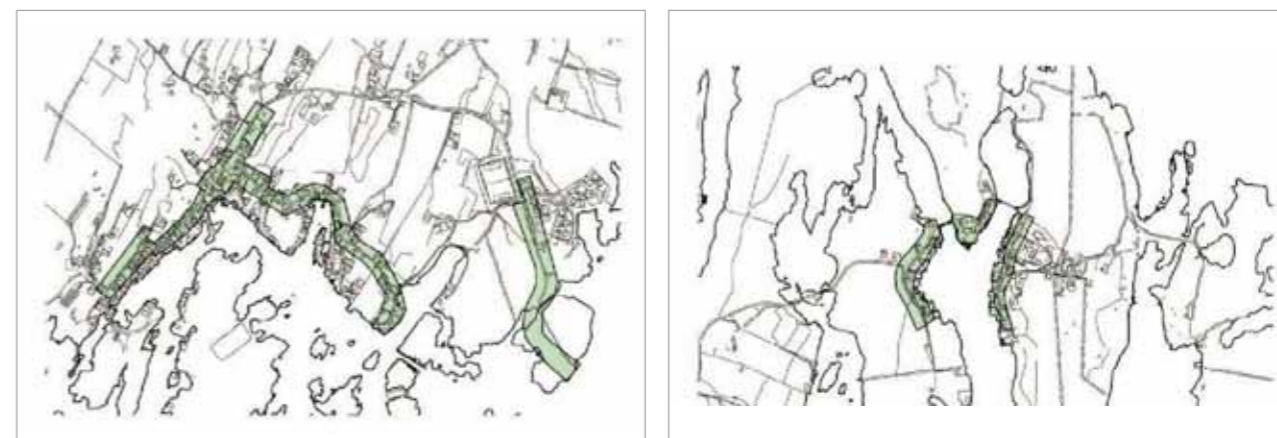
Frittliggende bebyggelse

Gårdsbebyggelse og frittliggende bygninger og bygningsgrupper

Bygg i gårdsbebyggelse og i frittliggende bygningsgrupper bør utformes som del av gruppen. Like farger eller takformer, takvinkler eller takmateriale kan bevisst brukes for å samle bygninger. Nye bygninger skal bidra til å skape gode uterom mellom bygningene i gruppen. Det enkelte bygg og gruppen som helhet skal plasseres i, og tilpasses landskapet på en slik måte at det ikke dominerer, men skaper god spenning mellom bebyggelse og natur. Det er viktig å vise konsekvenser for horisonter og silhuetter fra viktige fellesområder.

Frittliggende bygninger, bygninger som ligger langt fra tettsted eller tun bør underordne seg landskapet dersom det ikke er viktige fellesbygg eller signalbygg.

Bygninger organisert etter viktige veier i Ydstebøhavn og Leiasundet



Området som ligger til de viktige veiene

Viktige veier i Ydstebøhavn og Leiasundet har karakter mer av gate enn vei. Dette gir tettstedet karakter, og er kanskje de viktigste møteplassene på stedet. Nye bygg, ombygginger og påbygg bør være med på en slik gate- og stedsbygging.

Det meste av området mellom huset og veien bør utformes som hageanlegg. I rammesøknad bør det gjøres greie for hvordan areal mellom gata og bygget skal brukes og opparbeides.

Spesielt er det viktig at bygningene rundt de plassene som er vist på kart fra stedsanalysen (fra 2002) skal bygge opp om disse plassene som gode felles uterom.

Bygninger organisert til sekundære veger

Bygninger som ligger til veier som ikke er viktige hovedveier, eller som ikke inngår som del av etablerte eller planlagte bygningsmønstre, kan utformes friere. Hensynet til den spesielle tomtesituasjonen er viktig. For bolighus er det viktig å gi huset utsikt fra viktige rom, og å plassere og utforme bygningen slik at det blir i en skjermet hage og uteplass. Det er viktig å gi boligen en god atkomst både for gående og for bil.

Noen spesielle bygg- hummerparkene, fyret, antenneanleggene

Kvitsøy har flere bygg som er spesielle. Flere av disse er eller skal vernes, eller bør på grunn av andre forhold behandles spesielt. De er derfor ikke behandlet i denne veilederen.

Krav til dokumentasjon før du begynner

Hva du må søke eller melde fra om

Plan og bygningsloven skiller mellom det som må søkes om og det som det bare skal meldes fra om. I reguleringsplaner kan det stilles andre og strengere krav om hva som er søknads- og meldepliktig. Sjekk derfor alltid reguleringsplanens bestemmelser i tillegg til plan- og bygningslovens krav.



Er dette søknadspliktig eller meldepliktig

§ 93 bestemmer hva du må søke om:

- Nybygg, tilbygg, påbygg, konstruksjoner og anlegg
- Alle bygg med våtrom
- Fasadeendringer, vesentlig endring eller reparasjon
- Bruksendring
- Riving
- Oppdeling eller sammenslåing av bolig
- Innhegning mot veg, skilt, reklame
- Deling av eiendom
- Anlegg av veg eller parkeringsplass

Anlegg det ikke må søkes om, skal det meldes fra om til kommunen:

- Mindre byggarbeider på bolig eller fritidseiendom som er bebygget med småhus
Mindre byggarbeider på inntil 50m² i 1. etasje
- Tilbygg på inntil 30 m²
- Driftsbygninger i landbruket
- Midlertidige eller transportable anlegg, campingvogner.

Det betyr at det skal søkes om terrasser, brygger og at det også skal meldes fra om mindre byggarbeider.

Informasjon kan hentes fra www.be.no Statens Byggetekniske etat

Økte krav til søknad om rammetillatelse

Krav til kvalitet i byggingen, hensynet til omgivelsene og naboer fører til økte krav til søknad om rammetillatelse. Søknaden skal ikke bare dokumentere prosjektets lovlighet, men også kvalitet og konsekvens.

Rammetillatelse skal inneholde følgende tilleggsmateriale:

- Situasjonsplan og oppriss (min 1:200) som viser prosjektets høyder og forhold til terreng sammen med nabobebyggelsen
- Dokumentasjon av parkeringsløsning

Kommunen kan i tillegg kreve at det leveres:

- Soldiagram som viser situasjonen for alle nabotomtene ved jevndøgn
- Dokumentasjon av kvaliteter i uteoppholdsarealet
- En fysisk modell (min 1:200) eller liknende som viser prosjektet med omgivelser.
Bebyggelsen på eiendommene som blir nabovarslet skal være med.

Gode råd for deg som skal bygge

1. Formuler ditt eget byggebehov og et foreløpig byggeprogram (hensikt, funksjon, størrelse, utforming, økonomi)
2. Ta kontakt med kommunen og få en forhåndskonferanse. Få reguleringsplan, kart og bestemmelser. Hvis det er et gammelt hus som skal endres, undersøk om det er verneverdig.
3. Ta kontakt med en profesjonell (arkitekt eller annen byggfaglig fagkompetanse).
4. Finn ut hvilke type byggeoppgave og hvordan den er klassifisert i denne håndboka.
5. Klassifiser og typebestem tomtesituasjonen og byggeoppgaven.
6. Vurder bygningstype, plassering på tomte og konsekvenser for naboer og kultur og naturmiljøet.
7. Reformuler eventuelt ditt eget byggeprogram og utarbeid ideforslag, gjerne i modell.
8. Kontakt, orienter og diskuter med berørte naboer (protester vil alltid forsinke sakene)
9. Kontakt, orienter og diskuter med kommunen.
10. Utarbeid søknadspapirer etter retningslinjene i håndboka og plan og bygningsloven.

Tilskudd, støtteordninger og priser

Husbanken

Husbanken gir lån og støtte, primært til boligbygging

- banken premierer god bolig- og miljøplanlegging
- tilleggslån til prosjekter med spesielle bolig og miljøkvaliteter.
- alle typer boliger kan oppnå premiering
- seks kvalitetskrav for lånepremiering:
 - livsløpstandard
 - terreng, vegetasjon, anlegg
 - uteareal til felles opphold
 - trafiksikkerhet
 - god byggeskikk
 - helse, miljø, sikkerhet

Den Norske Stats Husbank

www.husbanken.no

Rogaland fylke, kulturutvalget

Statlige- og fylkeskommunale midler til bygningsvern

Norsk kulturråd

Tilskudd til rehabilitering av lokaler eller bygninger for felles bruk i lokalmiljøet

Kvitsøy kommune

Kommunen deler ut byggeskikkpris hvert 4 år

Prisen er todelt:

- stimulere eier og forvaltere av gammel, verdifull bebyggelse til å verne antikvariske og arkitektoniske verdier
 - stimulere til utvikling og videreføring av den lokale byggeskikk
- Prisen består av en pengesum og et synlig hedersbevis.

Faglig hjelp, råd og veiledning

Offentlige og private rådgivere

- Kvitsøy kommune
- Rogaland fylkeskommune
- Arkitekt direkte eller Stavanger arkitektforening, Boks 709 4001 Stavanger
- Landskapsarkitekt direkte eller via Rogalandsavdelingen av NLA
- Interiørarkitekt direkte eller via NIL

Litteraturliste til videre lesning

Slik bygger vi- på befarung i norsk byggeskikk

- Brita Lodberg Holm Bonytt 1994

Gamle trehus – historikk, reparasjon, vedlikehold

- Tore Drange, Hans Olaf Aanensen, Jon Brenne Universitetsforlaget 1992

Om stygt og pent

- Odd Brochmann Cappelen 1953- nyutgave

God byggeskikk – illustrert veileder

- Husbanken 1991

Gode boligområder

- Husbanken

Århundrets norske boligprosjekt

- Johan-Ditlef Martens / Husbanken 2000

Vind og vær. Håndbok i klimatilpassing

- Husbanken 1994

Bedre boliger i værharde strøk

- Husbanken 1990

Mitt hus er din utsikt

- Lene Schmidt og Hanne Wilhjelm / Statens byggeskikkutvalg 1999

Estetikk i plan og byggesaker

Kommunal og arbeidsdepartementet / Miljøverndepartementet 1997

Trehusbyen Stavanger – stilarter og utbedring

- Stavanger kommune 1995

Denne veilederen er utarbeidet av Kvitsøy kommune og Asplan Viak AS

Veilederen er vedtatt som retningsgivende i Kvitsøy kommunestyret høsten 2003

Layout: isachsen-kommunikasjon.no



Kvitsøy kommune • 4180 Kvitsøy
telefon: 51 73 63 00 • telefaks: 51 73 63 01 • epost: kommunehuset@kvitsoy.kommune.no
www.kvitsoy.kommune.no