



Kvitsøy kommune

Formingsveileder

Revisjon av Leiasundet
Plan 2021002

Formingsveileder

Prosjekt nr

A257541

Dokument nr**Versjon**

01

Dato

26.02.2024

Beskrivelse

Til gjennomsyn

Utarbeidet av

LHCN

Kontrollert

MIBG

Godkjent

MIBG

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Leiasundet, et tilbakeblikk	4
2	Arkitektur	5
2.1	Tak	7
2.2	Kledning.....	8
2.3	Vinduer	9
2.4	Dører	10
2.5	Tilbygg og påbygg	11
2.6	Farger	12
2.7	Møteplass / kai	12
3	Begrepsoversikt	13
3.1	Kilder	15

1 Innledning

Som del av revisjon for reguleringsplanen for Leiasundet er det utarbeidet en formingsveileder for planområdet.

Formingsveilederen er av retningsgivende karakter og har til hensikt å poengtere og styrke kulturmiljøets kvaliteter, samt bidra til:

- At enkeltbygg og karakteren i det særpregete kystmiljøet blir bevart.
- At en i videre arbeid og utbygging får reparert, istandsatt og tilbakeført bygningsmiljøet.
- At det blir lettere å gjennomføre saksbehandling når det blir forklart hva som har betydning i enkeltsaker for å ta vare på enkeltbygg og helheten i det bevaringsverdige bygningsmiljøet

Formingsveilederen tar utgangspunkt i reguleringsbestemmelsene som gjelder estetikk og bygningsmiljø for plan ID 2021002. I denne formingsveilederen er gjeldende bestemmelser lagt inn under de respektive kapitlene i veilederen og det gis ytterligere begrunnelse/forklaring til bestemmelsen.

§ 4.1 Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

De estetiske bestemmelser omfatter hele planområdet, også områder avsatt til landbruksformål.

§ 4.2 Bygningsmiljø (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

Innenfor området skal det legges til rette for bebyggelse med god tilpasning til det historiske bygningsmiljøet i volum, proporsjoner, materialbruk og farger.

1.1 Leiasundet, et tilbakeblikk

Leiasundet er ett av to tettsteder som har en lang historie og er rike på kulturminner. Sammen med Ydstebøhavn er det her man finner de lune havnene som har vært senterdannende og de er fremdeles lesbare som Kvitsøys tettsteder.

I 1870 fikk Kvitsøy båtforbindelse til Stavanger og i 1885 ble det bygget kai i Leiasundet slik at båten kunne legges til her (Dive, 2022). I nær fremtid vil Rogfast være den neste samferdselsforbindelsen til Kvitsøy og indirekte berøre Leiasundet.

Leiasundet som tettsted med aktivt fiske med behov for naust og sjøhus til lagring av sild og utstyr er historie, men bygningsmiljøet er bevart. Naust- og sjøhusrekken har mistet sin opprinnelige funksjon, og i dag er det behov for ny bruk i de gamle bygningene.

Leiasundets historiske bygningsmiljø er godt bevart hvor historien er godt lesbar. Det er viktig å bevare miljøet for fremtiden, ettersom det ikke bare har en lokal betydning, men også er av regional betydning. Bygninger som har mistet sin funksjon eller er i dårlig stand, blir gjerne stående ubrukte. Den beste måten å bevare historiske bygninger på er å ta de i bruk. Nye behov og byggetekniske krav legger press på bygningsmiljøet, og kunsten er å balansere krav og behov til det beste for den enkelte bygning og hele miljøet samlet.

Siden 1996 har Leiasundet vært underlagt restriksjoner i form av å være i hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570) i gjeldende reguleringsplan. Det har vært uklart hva grunneierne kan gjøre med hensyn til nybygg og vedlikehold, og estetikkveilederen skal bidra til å klargjøre hvordan nybygg,

rehabilitering og vedlikehold bør utføres slik at bygningsmiljøet bevares og beholder den historiske lesbarheten.



Leiasundet - 1905

Figur 1. Leiasundet 1905. Kilde: Nasjonalbiblioteket

2 Arkitektur

Den verneverdige bebyggelsen i Leiasundet er summen av hver enkelt bygning; bygningens volum, utforming og farge- og materialbruk. Når særpreget forsvinner fra én bygning, reduseres kvaliteten i hele bygningsmiljøet.

Den eldste bebyggelsen finner man på østsiden av sundet. Den typiske bebyggelsen er naust og sjøhus langs sjøfronten med gavlen vendt mot sjøen, og bolighusene liggende bak med mønet parallelt mot sjøen. Naustene var bygget for å lagre mindre båter under tak, og for oppbevaring og tørking av utstyr. Det skulle ligge tørt, og naustene er derfor trukket lengre bort/opp fra sjøkanten. Sjøhusene, som kan være i én eller to etasjer, ble brukt som lager for fisk og utstyr, som ble lastet inn gjennom skyveportsåpninger fra sjøsiden. De største sjøhusene i to etasjer hadde gjerne et vindehus for å laste varer inn gjennom portåpninger i 2.etasje fra båter som ble lagt inntil portene. Dører til sjøhusene kunne være på langveggen eller i gavlvegg mot land. Noen sjøhus har en slipp på ene siden og brygge langs den andre langsiden. Båtene la til langs gavlveggen for lasting av varer til sjøhuset.



Figur 2. Leiasundveien 173, med originalvindue i Empirestil og ornamentikk i mønet. Kombinert bolig og sjøhus. I sjøhuset til høyre ser man et eksempel på porter i langsiden hvor varer ble lastet inn. Kilde: Kvitsøy historielag

Sjøhustypologien er bevart i Leiasundet. Det er funnet to typer strandsitterboliger¹. I en type er det bolig i andre etasje og lager for fiske og redskap i første etasje (fig.1). Den andre typen har frittstående bolighus mot veien og sjøhus foran mot sjøen. Den siste variasjonen er i flertall i Leiasundet.

For å bevare sjøhusenes særpreget i kulturmiljøet bør sjøhus innenfor hensynssonen primært ha sjøhusfunksjon i første etasje, eller at det etableres sjøhusfunksjon i første etasjes fremre del mot sjø og en halvplansløsning i bakre del, jf. også DIVE-analysen. En slik halvplansløsning vil gjøre det mulig å tilrettelegge en større del av sjøhuset for annen bruk som ligger over kote 2,35. For å sikre sjøhusenes karakteristiske utseende, kan sjøhus bare gis annen bruk dersom dette er forenelig med bevaring av karakteristiske trekk i eksteriøret og bygningsstrukturen i kulturmiljøet.

Den eldre bygningene i Leiasundet står delvis endret, delvis uendret på tross av skiftende bruks og næringsformål. Endret bruk har til en viss grad påvirket bygningenes utseende spesielt der bygningene har blitt tilrettelagt med oppholdsfunksjoner. Dette er et alminnelig trekk ved sjønær bebyggelse som får nye funksjoner, og eksempler på dette er nye eller endrede vindus og døråpninger. Bygningenes form og beliggenhet er likevel fortsatt den samme og den grunnleggende historiske fortellingen er fullt lesbar dersom bygningene ikke er hevet. I den øvrige bebyggelsen, i boligene og uthusene er omdanning og endring fra modernisering gjennom de siste hundre år en alminnelig utvikling. Det er et godt potensiale for restaurering og tilbakeføring i denne bebyggelsen.

§ 6.2.1.2 Bevaringsverdig eksisterende bebyggelse

¹ Strandsittere var familier som bosatte seg på leid jord ved sjøen, og livnærte seg av forskjellig arbeid knyttet til sjøen. Kilde: Wikipedia

Bygningene skal bevares slik de er i dag, men kan tilbakeføres til et tidligere utseende dersom det finnes dokumentasjon for det. Mest mulig av originale konstruksjoner og materialer skal beholdes ved vedlikehold og reparasjonsarbeid. Mindre endringer og tillegg som ikke endrer bygningene i hovedform eller ødelegger karakteristiske særtrekk ved bebyggelsesstrukturen, eller enkeltbygninger, kan tillates.

Ved arbeid på og med den eksisterende bebyggelsen bør regelen være at materialbruk og konstruksjon skal bevares eller tilbakeføres i henhold til dokumentert situasjon eller riktig stilperiode. På den måten får en tilbake det historiske miljøet og særpreget for Leiasundet.

Smettene og siktlinjene mellom bygningene er viktige. Bebyggelsen langs sjøfronten må ikke fortettes, da det vil ødelegge den opprinnelige strukturen og bli en barriere. Dette er også viktig med hensyn til brannsmitte mellom bygningene.

Nye bygninger bør ikke skille seg ut fra bygningsmassen, men ha respekt for bygningsmiljøet og forholde seg til eksisterende småskala i området. Nye bygninger (bolighus og sjøhus) skal tilpasses eksisterende arkitektur i uttrykk, volum, proporsjoner og materialbruk (§ 6.2.1.2). Variasjonen i bygningsmiljøet skal imidlertid beholdes. Bygningene skal være enkeltstående med egne vegger og tak. Bolighus skal ha mønet parallelt med sjøen og for sjøhus og naust skal mønet være vinkelrett på strandlinjen.

Hverken i nye eller eksisterende sjøhus kan det være balkonger eller andre utenpåhengte elementer.

Eksisterende steinbrygger bør bevares og om nødvendig utbedres.

Før sjøhus/naust tillates det å reparere brygger og etablere adkomstbrygger i front innenfor formåls grensen/regulert grense, der hvor forholdene legger til rette for det.

2.1 Tak

§ 4.3 Utforming (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

Nye byggverk skal gis en arkitektonisk utforming og ha materialvalg i tråd med tradisjonell byggestil for Kvitsøy. Tilbygg og påbygg skal innordne seg hovedbygget i arkitektonisk utforming. Bygg skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

Alle bygninger innenfor planområdet skal ha saltak. Det gjelder også mindre bygninger som garasjer og små verksteder/uthus. Takvinkelen skal være mellom 35° og 45° men ikke overstige 45° (§ 4.3). Møneretningen på bolighus eller hus som ligger bak sjøhusene, skal være parallelt med sjøen. Møneretningen på sjøhus skal være vinkelrett på strandlinjen

Takmaterialet på eksisterende bygninger bevares ved utskifting, og kan være skifer, Sandnespanner eller bølgeblekk. Nye bygninger skal ha Sandnespanner eller skifer. Det benyttes dimensjon og utforming av vindskiene tilsvarende eksisterende bygninger.

Nye sjøhus og verksteder skal tilpasses eksisterende arkitektur, og kan enten være uten takutstikk i gavlen og med vindskiene rett på kledningen, eller ha korte takutstikk.

Ingen nye eller eksisterende sjøhus kan ha påbygg i form av arker, kvister eller andre takoppløft. Der hvor sjøhus har vindehus, skal disse bevares.



Figur 3. Eksempel på byggestil til bolighus, med empirevinduer, takpanner og uten takutstikk i gavlen. (Ukjent årstall). Kilde: DIVE/Historielaget på Kvitsøy.

2.2 Kledning

§ 4.3 Utforming (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

Nye byggverk skal gis en arkitektonisk utforming og ha materialvalg i tråd med tradisjonell byggestil for Kvitsøy. Tilbygg og påbygg skal innordne seg hovedbygget i arkitektonisk utforming. Bygg skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

Der hvor det er mulig skal opprinnelig kledning bevares, og eventuelt erstattes med tilsvarende materiale. Dersom kledningen skiftes ut, skal den tilbakeføres i henhold til riktig arkitektonisk stilperiode med hensyn til dimensjon, retning og type.



Figur 4. Eks. naust på Kvitsøy. Selv om sjøhuset er i forfall, er kledningen et godt eksempel på type og dimensjon på original kledning.

2.3 Vinduer

Vinduer har en kulturhistorisk verdi som er en vesentlig del av husets arkitektur og historie. Gamle vinduer hadde gjerne en håndverks- og materialmessig god kvalitet som man ikke finner tilsvarende av i dag. Originale vinduer holder naturligvis ikke krav til dagens k-verdi. Dersom gamle vinduer skiftes ut i eksisterende bygninger, bør de utformes i samme stiltype som de opprinnelige dersom det kan dokumenteres. Vinduer med enkelt glass og gjennomgående sross, gjerne med varevindu på innsiden for bedre isolering, er å foretrekke. Ved innsetting av nye vinduer innenfor kulturmiljøet vil det være tilstrekkelig med vinduer av typen isosross/isokitt eller kobla vinduer. Vinduer med glasslister bør unngås fordi de så tydelig avviker fra originale vinduers utseende. Nyoppførte bygninger bør ha vinduer som er tilpasset byggestilen og arkitekturen i området. I Leiasundet er der eksempler på både sjøhus og bolighus med empirevinduer (fig. 1 og 2) med enkel belistning. Man finner også krysspostvinduer i enkelte hus.

Der hvor de originale vinduene kan dokumenteres, bør det ved rehabilitering, ombygging o.l. settes inn tilsvarende vinduer i opprinnelig plassering og størrelse. En bør legge merke til vinduenes rammeinndeling der for eksempel losholtene og midtpostene er smale. Belistningen skal være enkel eller tilsvarende opprinnelig belistning. Det bør ikke brukes ekstra ornamentikk utover det som var originalt.



Figur 5. Eksempler på empire- og krysspostvinduer.
Vindusveilederen Byantikvaren i Oslo kommune

Kilde:



Figur 6. Godt eksempel på nye empirevinduer i hus i Leiasundet.

2.4 Dører

Typisk for sjøhus og naust er skyveportene i gavlvegg mot sjø. Slike porter skal bevares, og eventuelle glassflater må trekkes inn i rommet slik at de ikke blir en del av portåpningen og fasaden.

Sjøhus har gjerne en dør i langsiden eller i gavlvegg mot land. Den har gjerne vært trukket inn i fasaden, slik at foringen er vendt mot utsiden. Dersom døren skiftes ut, bør den nye døren utformes og plasseres slik den har vært originalt eller lik tilsvarende dørers utforming.

Dersom dører i eksisterende bygninger skiftes ut, bør de tilbakeføres til original versjon hvis den kan dokumenteres. Nye dører med et design som tydelig ikke tilhører bygningstypen eller arkitekturen i området bør ikke brukes.



Figur 7. Eksempel på inntrukket dør i fasaden på sjøhus i Leiasundet.

2.5 Tilbygg og påbygg

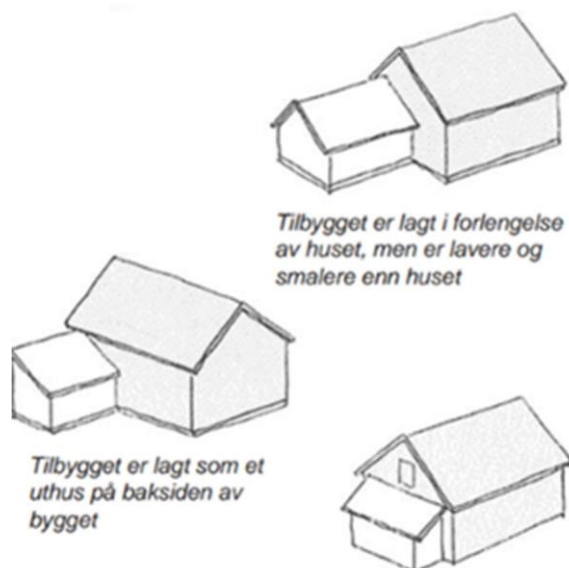
§ 4.3 Utforming (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

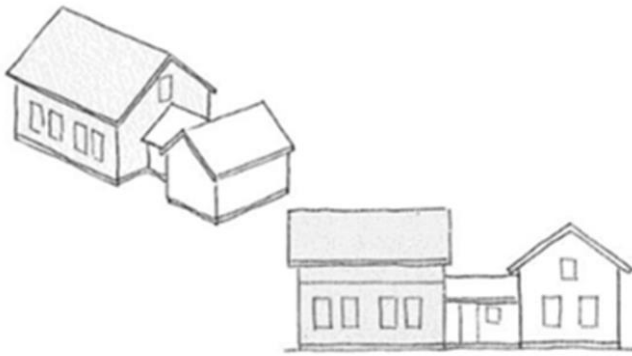
Nye byggverk skal gis en arkitektonisk utforming og ha materialvalg i tråd med tradisjonell byggestil for Kvitsøy. Tilbygg og påbygg skal innordne seg hovedbygget i arkitektonisk utforming. Bygg skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

Tilbygg skal ikke komme i veien for siktakser eller gangforbindelser. Slike enkle skur Tilbygg og utvidelser bør ha en underordnet karakter og gjerne trekkes litt bort fra hjørner slik at hovedbyggets hjørner og kanter er frie. Tilbygg bør ha samme takvinkel, takteking, vindustyper, detaljer og kledning som hovedbygget.

Tilbygg kan utformes i tidsriktig stilperiode hvis den nye bygningsdelen med ny stilart er underordnet byggets hovedstil og hovedvolum, og har høy arkitektonisk kvalitet.

Påbygg på bolighus skal utformes i tråd med husets arkitektur i den forstand at det blir et helhetlig og harmonisk uttrykk med hensyn til størrelse, farger og materialbruk.





Tilbygget er bygget sammen med huset med en mellomgang. Er aktuelt der det er behov for større tilbygg, for at opprinnelig form skal være lesbar.

Figur 8. Eksempler på forskjellige plasseringer av tilbygg. Kilde: Byggeskikkveileder for Langesund.

2.6 Farger

Fargebruken i området har variert. Det er en rekke farger som kan benyttes, men historiske farger fra seint 1800 og tidlig 1900-tall bør foretrekkes for den historiske bebyggelsen. Fargebruken vil avhenge av om det er driftsbygninger eller våningshus som skal males.

Våningshus i sveitserstil eller jugendstil bør være hvite eller sandfarget. Sjøhusene bør i stor grad males med gul eller rød oker, eller hvite, ev. i kombinasjon med umalte veggflater.

Det anbefales sterkt at kontrastfarger på belistning kun brukes der det er vindus- og døråpninger som er originale, dvs de typiske labankdørene og mindre vindusfagene man ofte finner på slike sjøhus.

Overflater som opprinnelig har vært med linoljemaling bør videreføres med linoljemaling.



Figur 9. Eksempel på fargebruk i eksisterende bygninger i Leiasundet som bør videreføres til nye bygninger.

2.7 Møteplass / kai

Leiasundet har få felles møteplasser. I tidligere tider og i dag har den gamle dampskipskaien i Leiasundet fungert som den viktigste felles samlingsplassen og møteplassen for befolkningen. I dag er den lite innbydende som møteplass og der er ingen sittemuligheter. Samtidig må den fortsatt fungere som snuplass for søppelbil og større kjøretøy.

Kaien bør opparbeides til møteplass med benker og eventuelt bord. Andre tiltak som felles grilling o.l. kan gjøre det mer attraktivt å samles. For besøkende til turstiene kan det være nyttig å etablere en informasjonstavle med f. eks kart over området og stiene og informasjon stedets historie (DIVE, 2022).

3 Begrepsoversikt

Kulturmiljø og bygningsvern omfatter en rekke begreper. For å skape klarhet med hensyn til hva den enkelte forstår med ulike begreper innen bygningsvern, er nøyaktige definisjoner og en begrepsliste et godt verktøy.

Istandsetting: *Reparasjon av en bygning for å bringe den opp på et ordinært vedlikeholds nivå*

Antikvarisk istandsetting: *Reparasjon basert på materialer og teknikker tilpasset bygningens eller anleggets egenart.*

Konservering: *Sikre bygningen mot ødeleggelser ved å stabilisere kulturminnets tilstand.*

Kulturmiljø: *Et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng, gjerne sammen med gateløp, plassdannelser, murer eller andre terrengforhold som underbygger miljøets sammenheng.*

Kulturminneverdi: *Verdier som tillegges et kulturminne. Forvaltningen, organisasjoner, eiere, brukere eller andre kan vurdere kulturminnets verdi på ulike måter. Verdivurderingen kan endres over tid.*

Miljøovervåking: *En systematisk innsamling av data ved hjelp av etterprøvbare metoder, som baserer seg på hypoteser om sammenhengen mellom årsak-virkning. Overvåkingen omfatter både påvirkning, effekter og miljøtilstand. Målet er å dokumentere miljøtilstanden og utviklingen av denne.*

Restaurering: *Restaurering betyr å helt eller delvis tilbakeføre en bygning eller gjenstand til en tidligere tilstand. Ved restaurering må man gjerne velge hvilket tidspunkt kulturminnet skal tilbakeføres til. Det kan være slik det var da det ble laget eller oppført, slik det var på et senere tidspunkt eller en kombinasjon av ulike stadier.*

SEFRAK-bygninger: *Betegnelsen brukes om bygninger som ble registrert i regi av SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) i årene 1975-1995. Registreringene omfatter i prinsippet alle bygninger bygget før 1900*

Verneverdig kulturminne: *Et verneverdig eller bevaringsverdig kulturminne er et enkelt-objekt som har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig. Betegnelsene verneverdig og bevaringsverdig betyr det samme og brukes om hverandre.*

Kulturminner kan ha lokal, regional eller nasjonal verdi. Normalt vil det være kommunene som sikrer vern av slike kulturminner ved hjelp av plan- og bygningsloven. En annen måte å markere et kulturminne er verneverdig på, er listeføring. De fleste verneverdige kulturminner er ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Mange blir likevel tatt vare på fordi de oppfattes som verdifulle av eiere og brukere.

Automatisk fredet: *Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte i kraft av sin alder, uten særskilt vedtak.*

Vedtaksfredet: *Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven (KML). Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg.*

Verdensarv: *Verdensarver kulturarv og/eller naturarv som er innskrevet på UNESCOs verdensarvliste. Verdenarvstedene utgjør en felles arv som er umistelig for hele menneskeheten, på tvers av landegrensene. For at verdensarven skal få formell beskyttelse, må den vedtas fredet eller vernet etter nasjonal lov.*

KULA: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse ([Riksantikvarens vitenarkiv: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Rogaland. Rapport \(unit.no\)](#)) Leiasundet er ikke del av KULA-området. Gjelder Ydstebøhavn og den vestlige delen av Kvitsøy (Kilde: KULA-rapport Rogaland)

Naust: Naust er bygg til opplag og beskyttelse av båter og utstyr, hvor det gjerne er et skråplan fra sjøen og inn i naustet for å trekke båtene opp. Naust kan ligge direkte til sjøen, eller trukket litt tilbake fra sjøkanten for at båtene ligger på land. Naust er oftest én etasje, bygget i en enkel og luftig konstruksjon, uten isolasjon, for å kunne tørke not og garn innendørs. Gavlveggen ligger som regel vendt mot sjøen. Gulvet kan være jordgulv eller enkelt tregulv.

Sjøhus: Sjøhus er som regel trukket helt fram mot sjøen eller ut i sjøen slik at båter kan legge til direkte langs bygningen (tilflott). Der hvor sjøhus ligger tett vil gavlveggen som regel være vendt mot sjøen. Særlige trekk er porter mot sjøen og utkraget vindehus, med heisekran, for lasting og lossing av varer. Sjøhus kan være i flere etasjer og var driftsbygninger for næring. De ble brukt som varelager for fisk og annet gods som kom sjøveien.

Kilde: [Ordlistor med ordforklaringer - bokmål - Riksantikvaren](#)

3.1 Kilder

DIVE analyse Kvitsøy - kulturhistorisk stedsanalyse, TRAFØ Arkitektur AS. Utgave 2 datert 14.12.2022

Kommuneplan for Kvitsøy (2019 – 2030)

Byantikvaren i Oslo, informasjonsark om vinduer, 2014

Byggeskikkveileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen i Langesund, Asplan Viak 2012

Ordlistor med ordforklaringer - bokmål - Riksantikvaren