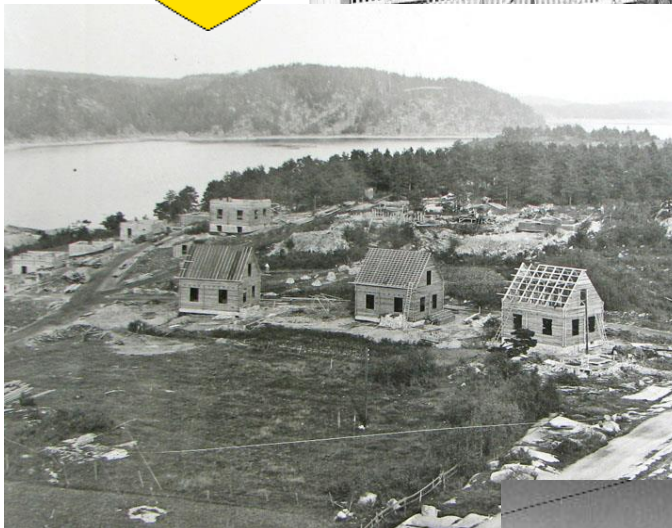
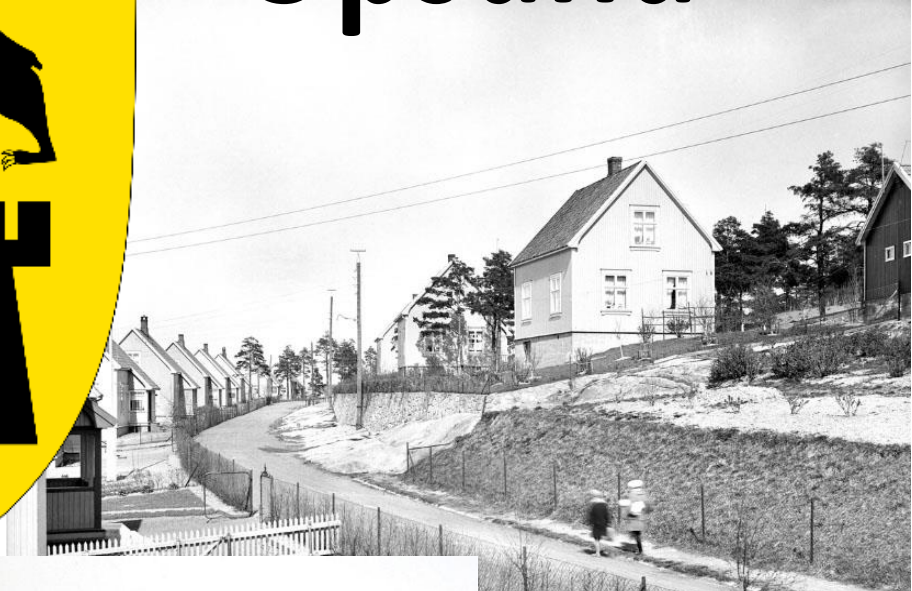
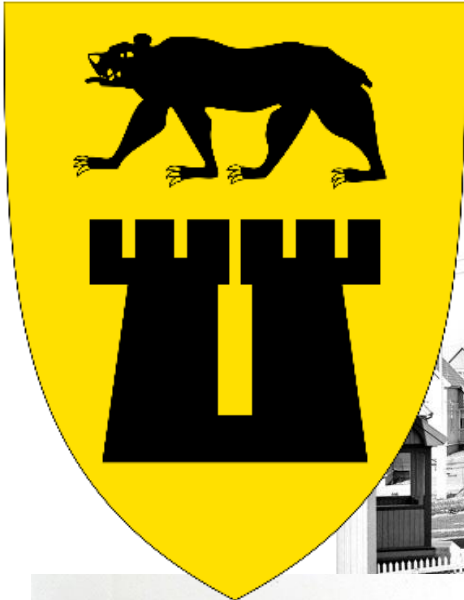


Sarpsborg  
Kommune

Byggeskikkveileder  
for **Opsund**



Vedlegg til planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2024-2036. Planen ble vedtatt av bystyret i Sarpsborg kommune 10.10.2024

- Forord.....3
- Innledning.....4
- Opsund er et NB! – område.....5
- Nasjonale interesser knyttet til Opsund.....5
- Beskrivelse av historisk utvikling.....6
- Kolonihagen på Opsund.....7
- 7 viktige kulturminner – KART.....8
- Ulike byggetrinn – KART.....11
- Historien bak gatenavnene – KART.....20
- Dører og vinduer.....24
- Tak .....24
- Veranda og terrasse.....25
- Tilbygg og påbygg .....25
- Materialbruk og fargesetting.....26
- Uthus og garasjer.....26
- Tilbakeføring.....26
- God Løsning.....27

## Forord

Bydelen Opsund ble etablert av Borregaard første halvdel av 1900-tallet og har beholdt «den gamle sjarmen». Arne Pedersen er arkitekten bak de historiske husene på Opsund, der han har tegnet noen av sine beste arkitektoniske verk. Kommunen og beboere har derfor et stort ansvar for å holde dette bygningsmiljøet ved like.

Det er et mål å ha en balanse mellom vern og en tilpasset utvikling av bebyggelsen på Opsund. Denne veilederen skal gjennom en beskrivelse av historien og maler for å utvikle tomtene/byggene, bevare og videreutvikle de historiske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Opsund har på de ulike del-områdene. Byggene skal bevare sin historiske identitet samtidig som de blir funksjonelle etter dagens behov og boligstandard

Retningslinjer og maler vil være en veiledning til at tilbygg/påbygg får utforming, dimensjoner og materialer som harmonerer med det eksisterende bygningsmiljøet. Det vil også være en veiledning om detaljeringer, som riktige vinduer, materialbruk og farger.

Veilederen er utarbeidet som et ledd i arbeidet med kommuneplanens arealdel og er et grunnlagsdokument inn i denne. Den skal være et kunnskapsdokument som redegjør for hvorfor og hvordan kommunen og beboere på Opsund sammen kan ta ansvar for å bringe kulturarven på Opsund videre.

Gode råd til deg som bor, eller har kjøpt hus, på Opsund:

- Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting. F.eks reparasjon av et gammelt vindu er bedre enn å skifte ut hele vinduet. Ofte er det også rimeligere.
- Det er bedre å legge til et bygningselement eller et malingslag enn å fjerne et.
- Det skal så langt det er mulig brukes tradisjonelle materialer både ved reparasjon og eventuell utskifting.
- Hvis man må endre, er det bedre å føye til enn å fjerne originale eller eldre bygningsdeler.
- Tidligere ombygginger og endringer av en bygning kan også være viktige å bevare.
- Inngrep ved utbedring bør være så små som mulig for at mest mulig av hovedhuset skal bevares
- Husets karakter og egenskaper bør være utgangspunkt for tiltaket. Undersøk husets historie. Kontakt kommunen og fylkeskommunen. Det er viktig å ta seg god tid til å planlegge før man starter utbedring av huset, det kan lønne seg.

# Innledning

Opsund er et området med kulturmiljøer som har nasjonal interesse.

Dette er det viktig å bevare og vedlikeholde, ansvaret ligger både hos kommunen og huseiere på Opsund.

Hva menes med bevaringsverdig bebyggelse? Med bevaringsverdig bebyggelse mener en som regel hus som har en viss alder, det vil si at huset oppleves som "gammelt". I tillegg til alder, vil en bygningsverdi ofte ha sammenheng med hvor mye huset er endret, om det står alene, om det inngår som en del av et bygningsmiljø eller i gateløpet. Mer presis kan en si at bevaringsverdig bebyggelse er hus og bygningsmiljøer som har historisk, arkitektonisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.

Opsunds karakter og særpreg er svært viktig når det gjelder bevaring. Derfor ønsker en gjennom denne veilederen å påpeke og konkretisere detaljer og helhet i byggene som det er viktig å ta hensyn til i bevaringssammenheng. Samtidig må en være oppmerksom på at det må skje en tilpasset utvikling, slik det har vært gjennom alle tider. For å håndtere en slik utvikling er det avgjørende å ha kunnskap om Opsunds særpreg og historisk perspektiv. Ved hjelp av denne veilederen, vil en ha et viktig verktøy for å ta stilling til ønsket og behovet for både bevaring og utvikling.

Alle endringer av bygg på Opsund skal behandles i kommunen. Dette gjelder alle bygningsmessige tiltak som nybygg, tilbygg/påbygg, støttemurer og lignende, samt fasadeendringer. Dette kan også omfatte mindre tiltak i forbindelse med reparasjon og vedlikehold, eksempelvis utskifting av dør/vindu, utvendig panel og takstein. Utskifting av bygningens eldre eller opprinnelige eksteriørmessige bygningsdeler med nye kopier, vil gi bygningen et nytt preg og endrer fasadene. Endring av størrelse, form eller materialtype på vinduer eller dører er søknadspliktig. Mindre fasadeendringer som er i samsvar med alle materielle regler vil falle inn under unntatt søknadsplikt. Om en endring er å anse som fasadeendring (søknadspliktig) eller mindre fasadeendring (unntatt søknadsplikt) vil avhenge bl.a. av bygningens karakter, hvor opprinnelig (autentisk) bygningen er, alder, plassering og historikk. Også omgivelsene og hustype spiller stor rolle. Når det skal foretas store endringer, bør tiltakshaver vurdere å innhente faglige råd hos håndverkere, arkitekter eller andre med kompetanse i kommunen og fylkeskommunen.

## Bakgrunn - Opsund er et NB! - område

I 2015 innførte Riksantikvaren NB!-område over store deler av Opsund. NB! -registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. De historiske byene og tettstedene opplever nå et omfattende utviklingspress som følge av den sterke urbaniseringen som preger dagens samfunnsutvikling. NB! -registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Avgrensingen av NB!-området på Opsund ble lagt inn som hensynsone i arealplanen 2015-2026 med vilkår om å ta særlige hensyn ved byggetiltak. Dette viste seg å være vanskelig å håndtere, det var krevende for kommunen og beboere å finne akseptable løsninger i samarbeid. For å kunne skape en felles forståelse for handlingsrommet ble beboere, Opsund velforening, Sarpsborg kommune og Østfold Fylkeskommune enige om at det er behov for en veileder for vern og byggetiltak. Dette ble besluttet på et felles møte på Opsund i januar 2019. Veilederen skal inneholde en beskrivelse av kulturverdiene, hva som er viktig å ivareta og hvordan, inklusive tegninger/maler for hvordan tilbygg og påbygg kan utføres.

## Kort om kulturmiljø

Et kulturminne er spor etter menneskelig aktivitet, ofte referert til som enkeltobjekt. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

I samarbeid med regional- og lokal kulturminneforvaltning har Riksantikvaren identifisert kulturmiljøer i byer og tettsteder som er av nasjonal kulturminneinteresse. I Sarpsborg er Kulås, Middelalderbyen (restene av den gamle byvullen), aksene St. Marie gate/Sandesundveien og Opsund definert som kulturmiljøer med nasjonal interesse.

## Nasjonale interesser knyttet til Opsund

Bydelen Opsund er et eksempel på hvordan nye boligidealer og skiftende stilretninger utenfra fikk innpass i norsk byutvikling. Planleggingen av Opsund demonstrerer også hvilken betydning tilfredsstillelse av behov knyttet til den etterhvert etablerte fritiden i industrisamfunnet fikk. Åttetimersdagen ble innført i 1919. Utviklingen av Opsund viser også hvordan storindustrien forholdt seg til rekrutteringsproblemer knyttet til boligspørsmål i første halvdel av 1900-tallet.

## Beskrivelse av historisk utvikling



Produsent: Iver Braaten

Bydelen Opsund er i hovedsak oppført i tiden fra 1920 til 1940.

Da Hjalmar Wessel overtok som generaldirektør for Borregaard var boligsituasjonen i Sarpsborg et problem for rekruttering av arbeidskraft. Det ble satt i gang en rekke tiltak. Et av dem var at Oscar Hoff, som tidligere hadde vunnet konkurransen om Ullevål Haveby, fikk i oppdrag å utarbeide en reguleringsplan for området.

Planen tok utgangspunkt i Ebenezer Howards ideer fra "Garden Cities of To-Morrow" (1902). Bebyggelsen skulle bestå av småhus i tre, med tilhørende hage. Fellesfunksjoner skulle ivaretas gjennom torg med forretninger, skole og forsamlingshus og rekreasjonsbehovet skulle sikres med en park, en idrettsplass og golfbane. Golfbanen på Opsund skal være en av landets eldste. Veisystem og plassdannelser tok utgangspunkt i Camillo Sittes idealer.

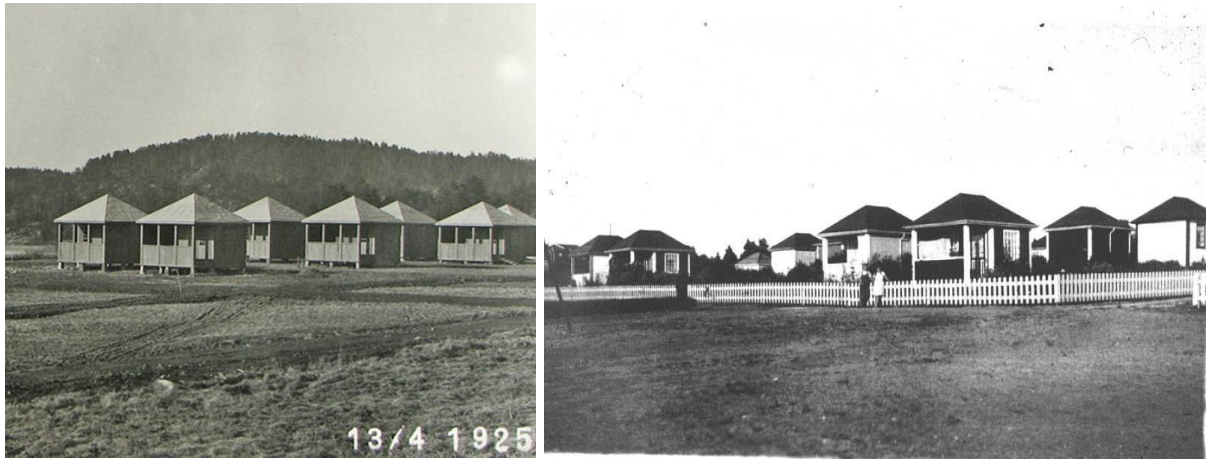
De første 20 bygningene ble oppført rundt 1920 og var av samme type. Borregaard sto for regulering, opparbeidelse av vei, vann og kloakk og satte opp tømmerkjelettet. Resten skulle arbeiderne selv ordne på dugnad. Organiseringen var ikke vellykket og ble ikke gjentatt.

I 1925 ble det fremmet forslag om å anlegge en kolonihage på Opsund.

Neste utbyggingsfase kom i årene 1926-31. I 1925 ble Arne Pedersen fast arkitekt for Borregaard, og det var han som utformet hustypene, som nå var påvirket av internasjonal funksjonalisme. Det ble også gjennomført tre mindre utbygginger i tiden 1935-39. Da var området stort sett utbygget, om en ser bort fra de funksjonærboligene som Reidar Lund tegnet i 1959.

Borregaard golfklubb ble stiftet i 1927 da bedriften bevilget de første tusen kronene til å drenere banen, og har stått for driften av golfbanen fram til i dag.

## Kolonihagen på Opsund



*Fra Helge N. Solies artikkel fra 1995 i forbindelse med 70-års jubileet for Borregaards kolonihaver:*

14. mai 1925 ble Kolonihagen på Opsund stiftet. Kolonihagen var først og fremst rettet mot de som ikke hadde tilgang på egen hageflekk, og for mange av Borregaards-arbeidere ble dette rene ferieparadiset. Det å komme vekk fra bymiljøet, kunne dyrke sine egne grønnsaker og blomster - oppleve friheten og stillheten, ga styrke til sjelen. På midten av 1920-tallet kostet det 10 kroner å leie en parsell. Etter datidens kronebeløp, var dette for dyrt for mange. Skulle man leie hytte i tillegg kostet dette 25 kroner. I avtalen med Borregaard heter det at jorden bare måtte benyttes til prydd, frukt og kjøkkenhage, og det var ikke tillatt å bruke mer enn 1/3 av arealet til en og samme vekst. Kolonistene fikk to år på seg til å anlegge parsellene. Parsellene skulle være fri for ugress, og man kan lese at overtredelser ikke var tillatt. I 1927 var alle parsellene i full funksjon. I de harde 30-årene ble det mye arbeidsledighet ved Borregaard. Mange arbeidsledige fikk i oppdrag å male kolonihagens hytter. I krigsårene ble det mange innskrenkninger for de ivrige parselldyrkerne som følge av mangler på såkorn og gjødsel. Det ble også søkt om å få holde kaniner det første krigsåret, men det ble avslag. I 1943 måtte forbudet oppheves. Matmangelen ble for stor. Etter krigen skulle landet bygges opp, og dette fikk følger for kolonihagen. Mange fikk husbanklån og bygde seg eget hus med hage, og da 50- og 60-tallet kom, ble det mindre og mindre folk som trakk til kolonihagen. På begynnelsen av 70-tallet var interessen for hagebruk og parselldyrking meget synkende, og flere av hyttene ble annonsert ledig. En ny oppblomstring for kolonihager kom på midten av 70-tallet, en såkalt «Grønn bølge». Alle skulle dyrke sitt eget. Parseller ble satt ut i alle kommuner. I 1980 dabbet det hele av.

# 7 viktige kulturminner

Dette kartet viser de viktigste historiske områdene på Opsund.

## 1. Stenrunningen

Veikryss. Markert m/stenmur - "Stenrunningen".



## 2. Kolonihage

Kolonihagen på Opsund. Eneste kolonihagen i byen. Anlegget består av 29 hytter.



## 3. Kiosken

"Kiosken". Tidstypisk kioskbbygg fra ca. 1960-tallet, og en av de få som er bevart.





#### 4. Torvet

Torv med fontene, skulpturer m.m. Treffpunkt.



#### 5. Krabbebygga

Fergested foroverfart over Glomma mellom Hafslundsøy og Bytangen.

Brygga ble brukt av slepebåtene.



#### 6. Boplass / stue

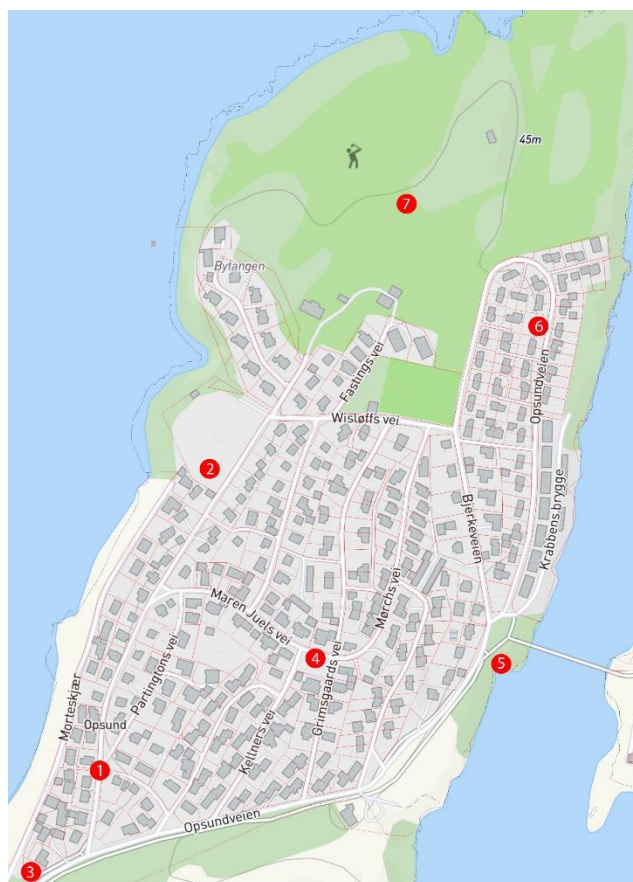
Husmannsplass. Siste gjenværende hus av husmannsplassene på Bytangen.

Gården var i drift fram mot slutten av 1950-tallet.



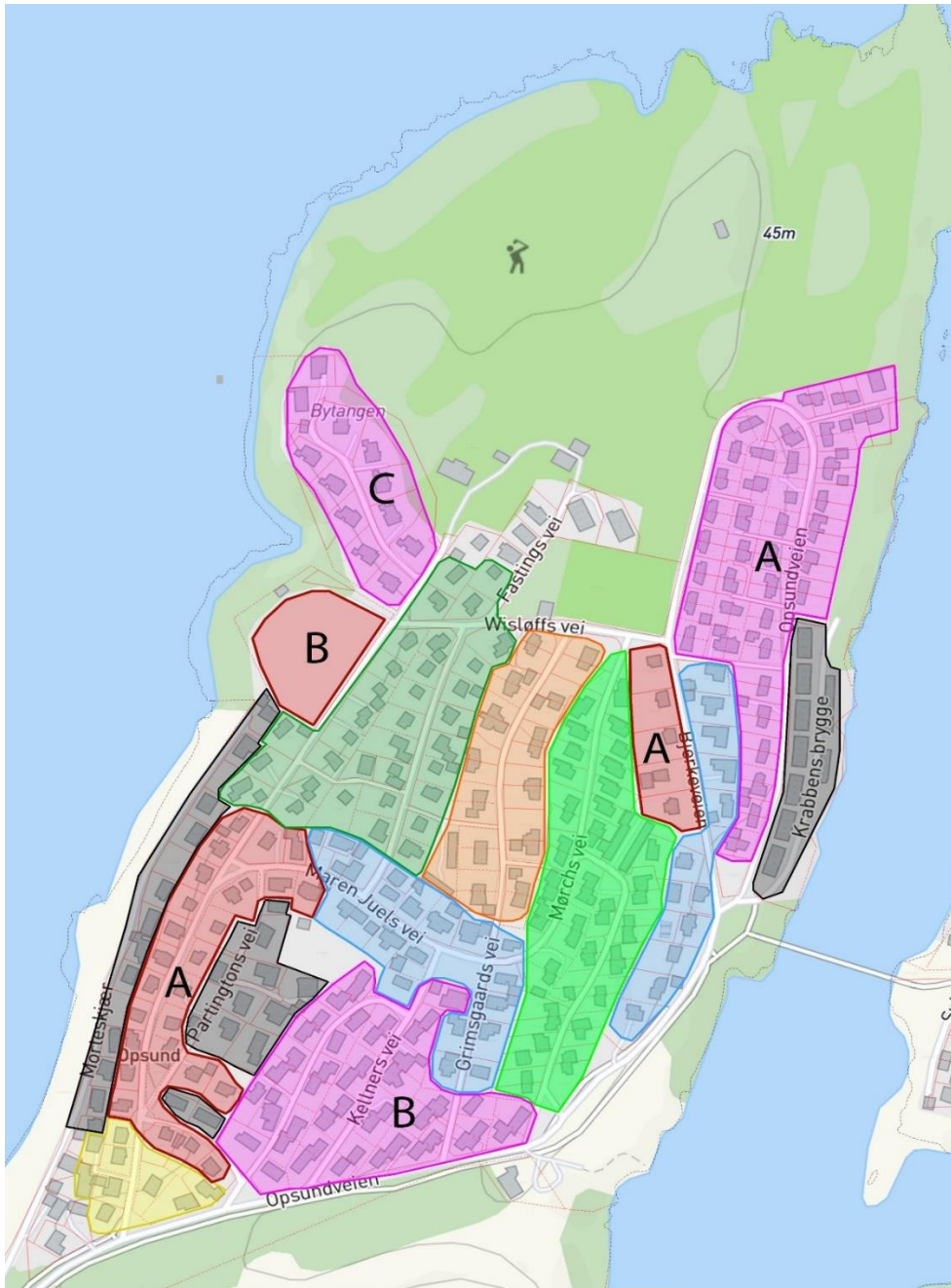
## 7. Idrettsanlegg

Golfbanen. Dette er den andre golfbanen som ble anlagt i Norge. Et meget godt eksempel på de engelske skikker som ledelsen på Borregaard tok med seg.

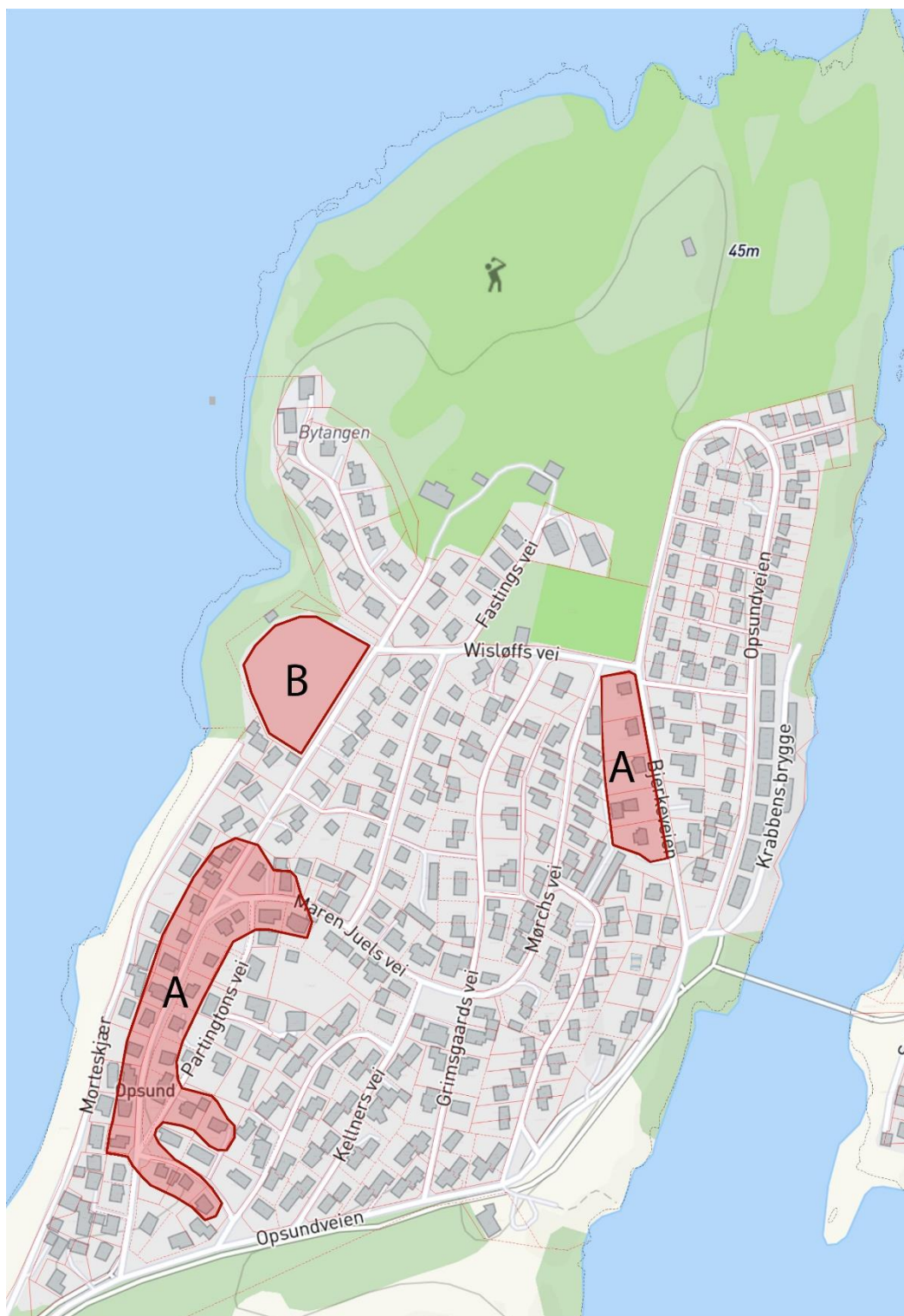


# Ulike byggetrinn

Kartene under viser den historiske utviklingen på Opsund. Gjennom de ulike byggetrinnene ser man hvordan historien har formet husenes volum, gatestruktur, materialvalg, hage, dekorasjoner osv. Kartene forteller oss om historien, visjonen og arkitektens ideer på Opsund.



Trinn.1	Trinn.2	Trinn.3	Trinn.4
Trinn.5	Trinn.6	Trinn.7	Trinn.8

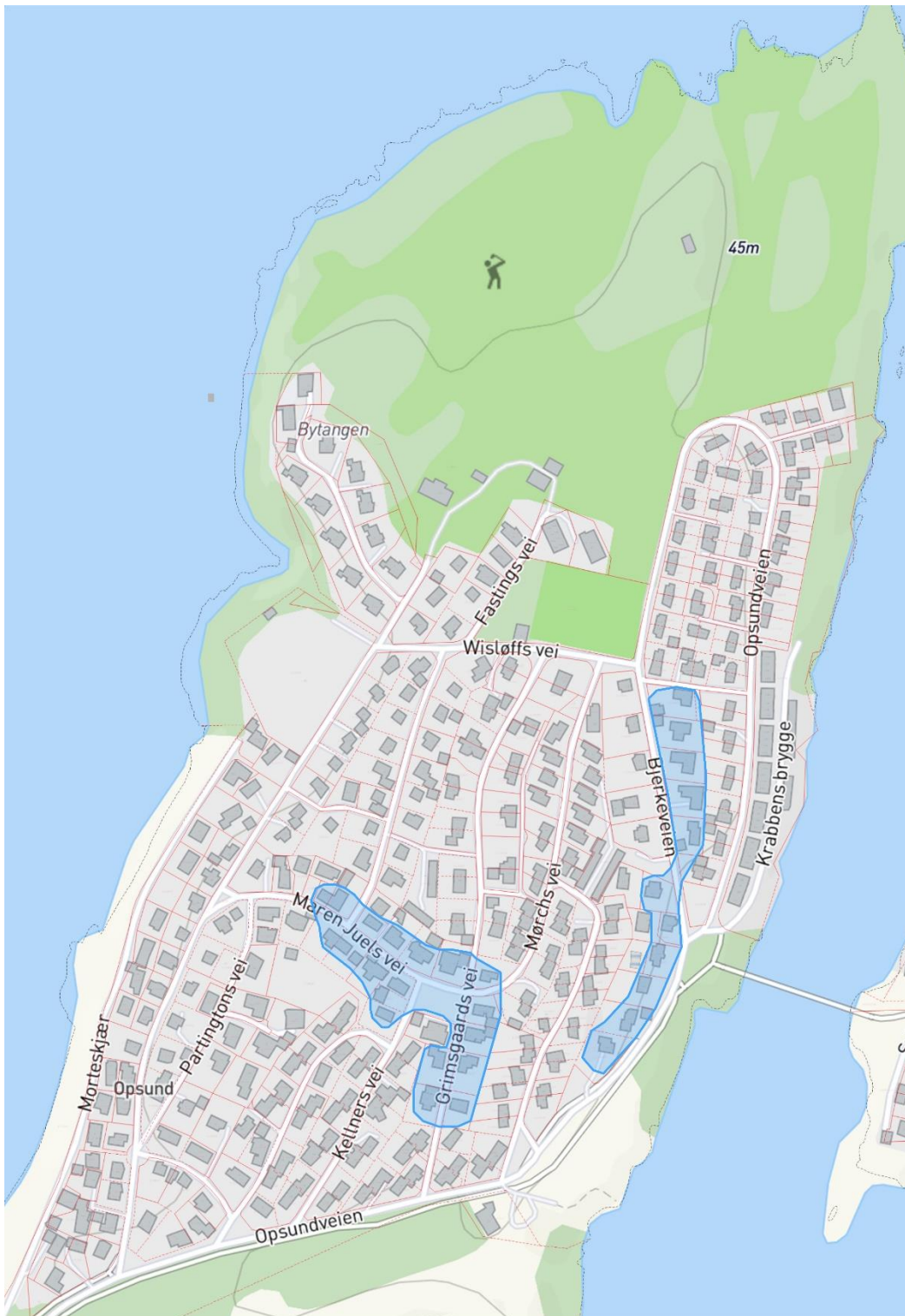


**Trinn 1 A)** startet i 1920.

Den første utbyggingen på Opsund startet i 1920, og det var stort sett arbeiderboliger. De husene som tidligere var bygget i plankemateriale ble etterhvert bygget med panel. Disse husene var stort sett bygget for arbeidere som var ansatt hos Borggård AS. Husene var tegnet av Bjørnstad.

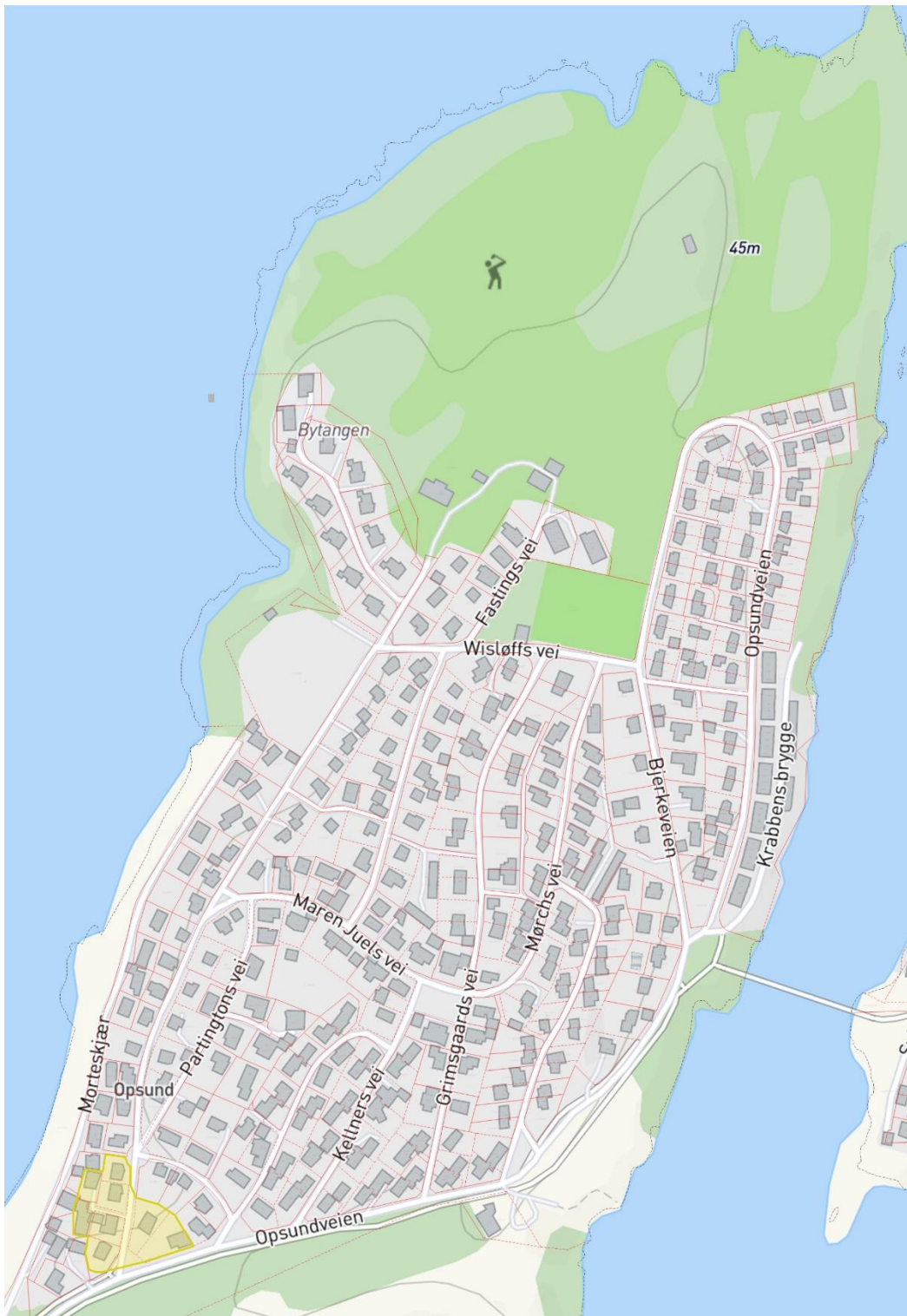
**Trinn 1, B)**

I 1925 ble Borregaard Kolonihage stiftet på Opsund. Kolonihagen var først og fremst rettet mot de som ikke selv hadde tilgang på egen hageflekk. Borregaard hadde en ide om å skape en «hageby», hvor folk blant annet kunne komme vekk fra bymiljøet, dyrke sine egne grønnsaker og blomster.



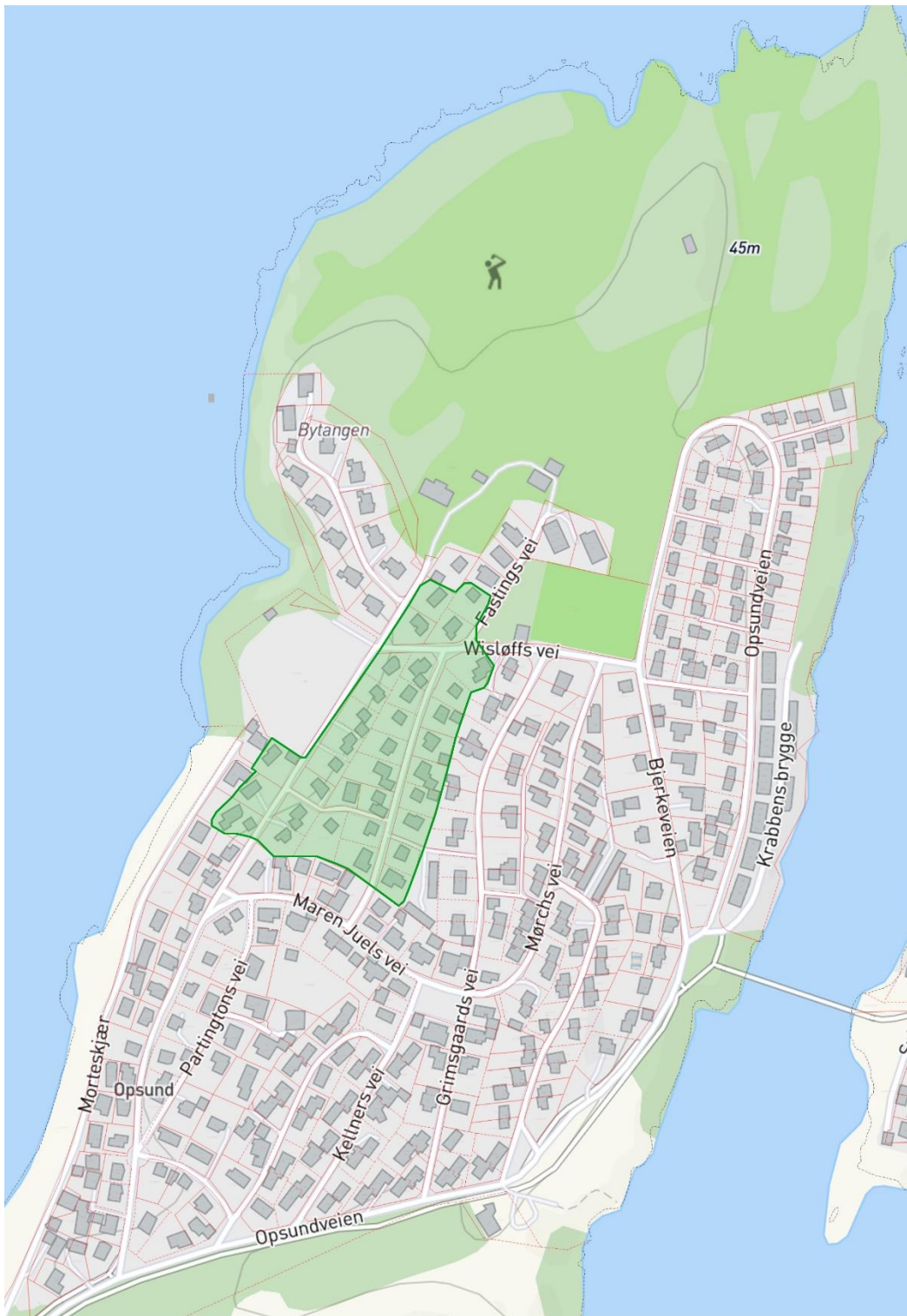
Trinn 2 startet i 1926.

Arne Pedersen kom inn i bildet og tegnet sine første hus på Opsund i 1926. Disse hadde varierende grad av funksjonalistisk stil, og husene gikk fra å være tradisjonelle til funksjonelle. Disse husene var varierte, fra halvannen til toetasjes hus. Husene hadde bungalow funksjoner, og dette var de første husene på Opsund som var bygget for to familier. Byggene var en blanding mellom gammeldags og moderne. Husene hadde for eksempel funksjonalistiske vinduer, men hvor taket går ned med den mer gammeldags vippen på enden. Dette er en tydelig blanding av funksjonalistisk kombinert med ikke funksjonalistisk.



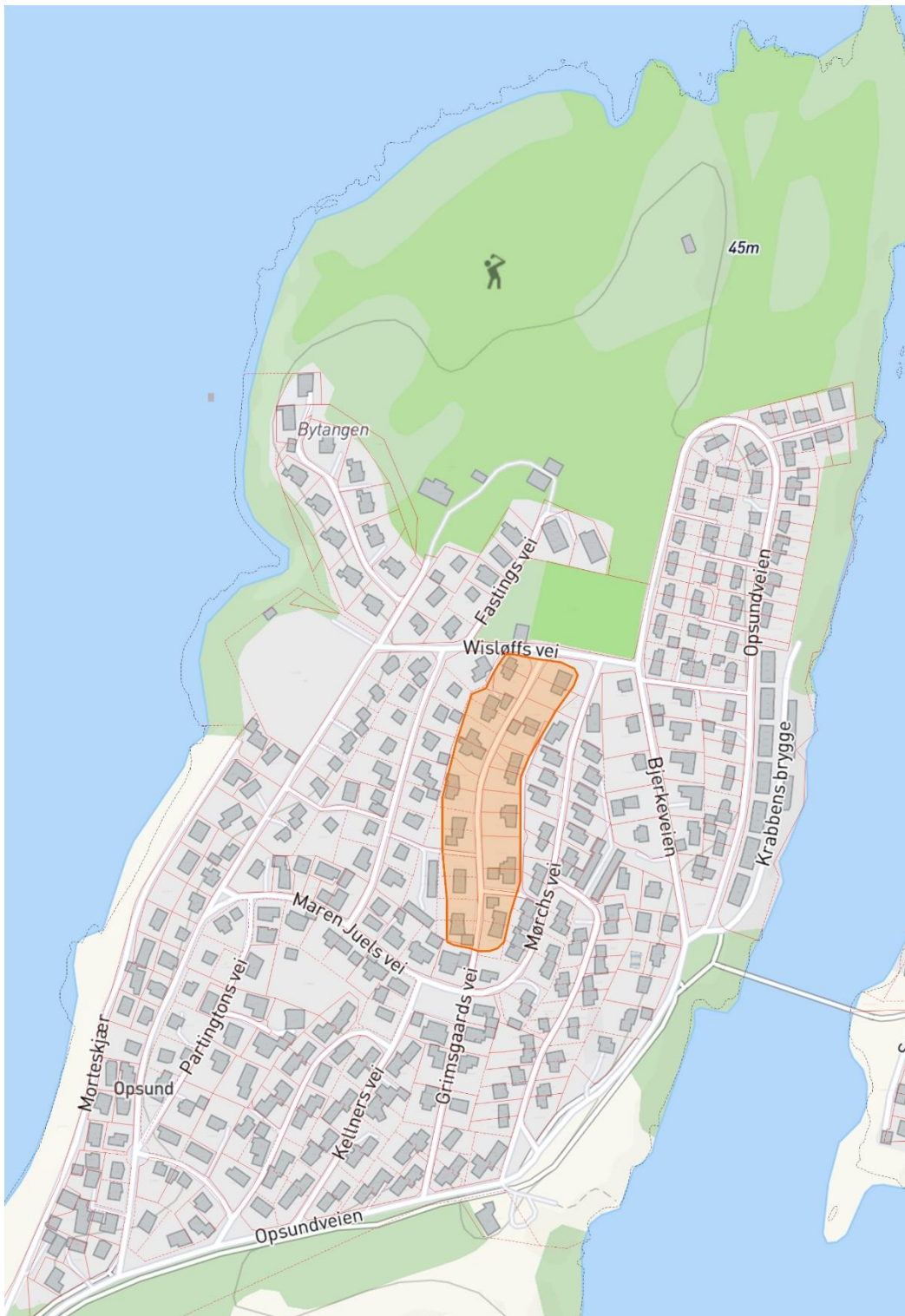
Trinn 3 startet i 1948.

Etter krigen var det om å gjøre å skaffe mest mulig boliger, fortest mulig og for mest mulig mennesker. Dette var ett krav grunnet husnød etter krigen. Disse ble laget i mur, fordi det var lettere å få tak i mur enn i trematerialer. Om du skulle bygge, var det et krav og om at det skulle være to etasjer, altså to leiligheter. Om du skulle bygge hus for deg selv, så måtte det også være utleiemulighet.



Trinn 4 startet i 1950.

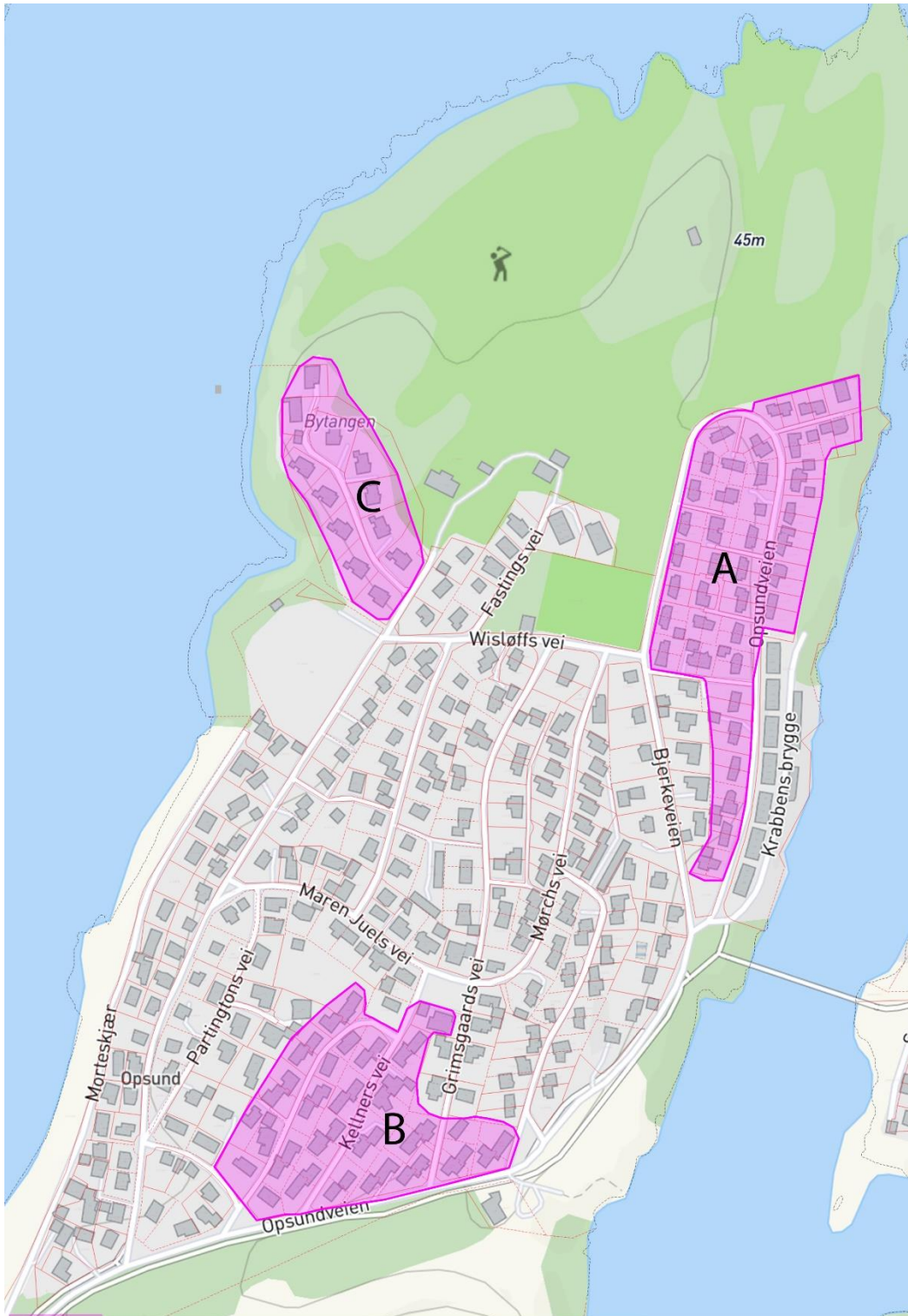
I tiden etter krigen lagde Pedersen noen av hans beste arkitektoniske verk på Opsund. Disse husene er ett ikon innenfor arkitektur grunnet veldig god utnyttelse av liten flate. Eksempel på dette var at ganger og trapper ble krympet ned for å maksimal utnyttelse. Husene var små, med store hager. I dette område var husene i hvit, rødt og gult. De hvite husene skulle ha grønn belysning, grønn dør og grønne vinduskamer. De røde og gule husene skulle ha hvite detaljer.



Trinn 5 1952-1953.

Arne Pedersen tegnet ferdig disse husene før han døde i 1951, og partneren Reidar Lund ferdigstilte tegningene etter Pedersen. Borregaard eide husene, de ble bygget for funksjonærer og var mindre enn husene i trinn 4. Disse husene var egentlig tenkt for utleie til funksjonærene, men etter hvert fikk de lov til å kjøpe de.





**Trinn 6 A) 1952-1956.**

Dette området hadde vertikaldelte tomannsboliger på to etasjer for 2 familier.

Området hadde en blandet bygningstypologi.

**Trinn 6 B) 1958.**

Kjedete eneboliger på en etasje med bungalow.

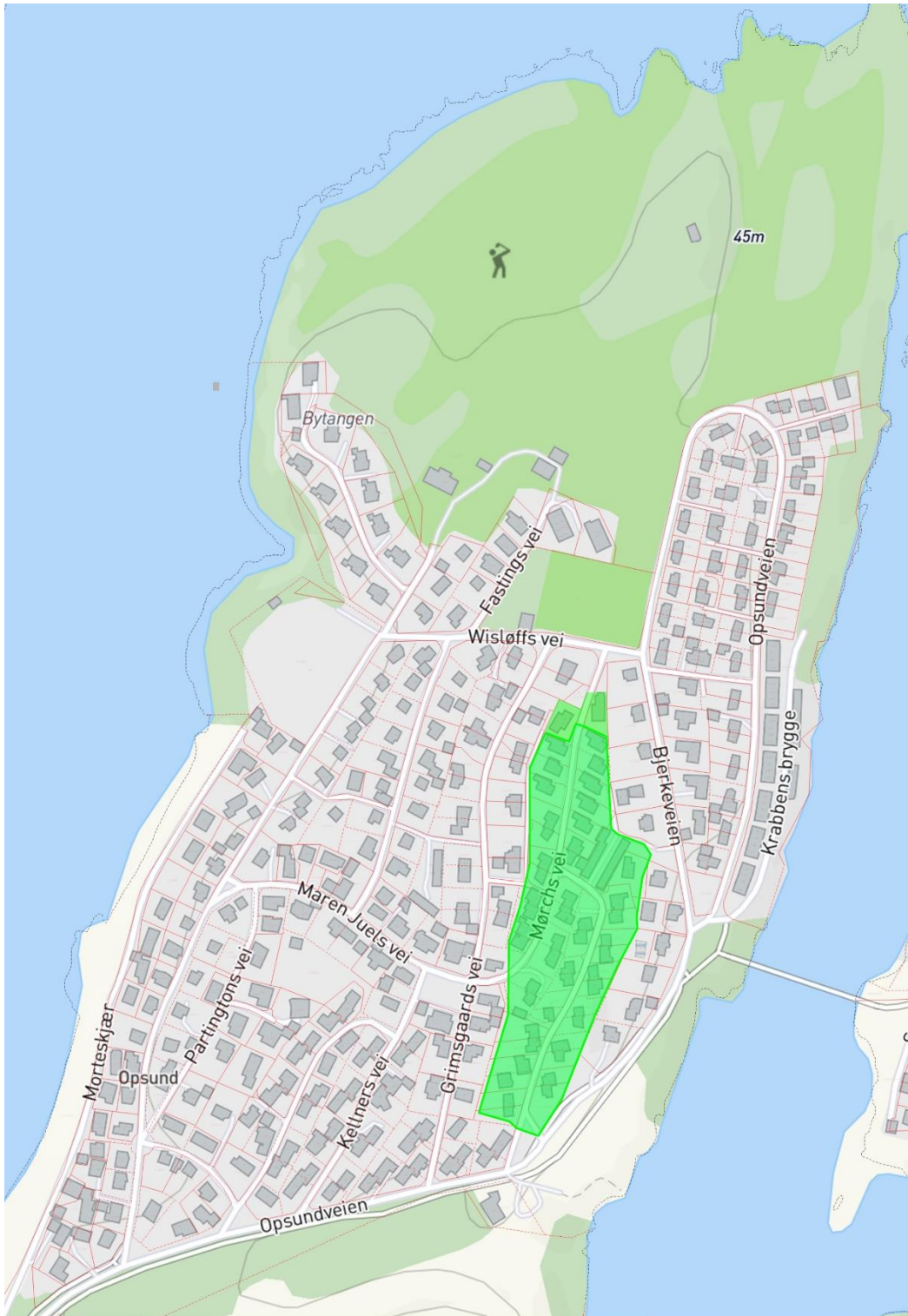
Hustypene har variasjoner og spennende utforming med små og lange hus.

Reidar Lund har ført idene og tradisjonen fra Arne Pedersen videre.

**Trinn 6 C) 1962-1982.**

Frittstående eneboliger på en etasje sammsvarer med tidligere bygninger vi har på Opsund.

Utviklingen respekterer bygningsstruktur og bygningsmassen på Opsund.



**Trinn 7** startet i 1962

Boligtypene i dette området var to-etasjes sammenkjededde hus som var framtidsrettede husbebyggelse den gangen de ble bygget.

Husene i de ulike bygningskroppene er forskjøvet, slik at volumene brytes ned til en mindre skala tilpasset den øvrige småhusbebyggelsene.



Trinn 8 1978-1988.

I dette trinnet er ledige arealer fortettet, og mye av denne bebyggelsen later ikke til å ha inngått i den overordnede utviklingen på Opsund. Mot Glengshølen i vest er eksisterende tomter delt for å gi rom til nye hus. Rekkehusene mot Glomma i øst har en helt annen og stivere karakter enn den øvrige bebyggelsen i havebyen.

# Historien bak gatenavnene

Kartene nedenfor belyser hvem gatene er oppkalt etter, hvorfor og når. De viser også viktigheten disse gatene har for Opsund's historie og særpreg.

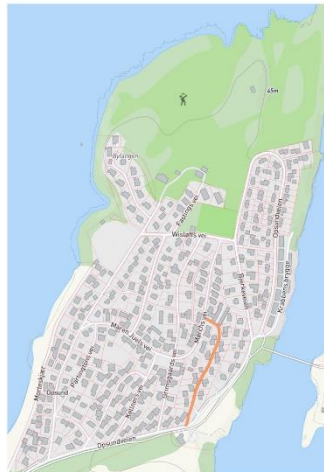
## **Albin Larsens vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Albin Larsen var Borregaardsarbeider og hadde sin virksomhet på tømmerkranen på Bytangen. Han ble drept ved en kortslutning i styrehuset. Da det samme år var navnedåp i bystyret, fremsatte kemner Evenrud forslag om at en gate på Bytangen skulle oppkalles etter Albin Larsen.



## **Arne Schies vei. Veinavn gitt 26. september 1957**

Arne Schie var født i 1877. Han nedla et langt livs arbeid på Borregaard. Etter å ha forestått byggingen av Cellulose III 1905-06 ble han driftsingeniør her og fra 1920 for alle celluloseavdelinger. I mange år var han medlem av Sarpsborg formannskap. Han var formann i komiteen som foresto byggingen av det store vannverket fra 1911. Arne Schie døde i 1949.



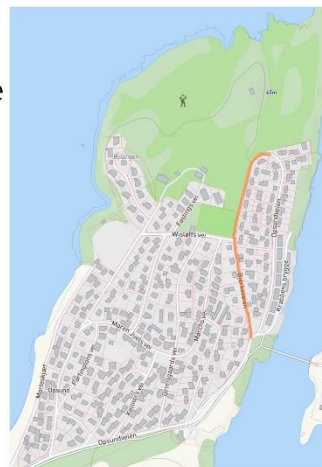
## **Auduns vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Audun av Borg er et av de få navn vi kjenner fra det gamle Borg. Han var en slektning av Inga fra Varteig. Inga som var av god ætt, var på besøk hos sin frende Audun da kong Håkon Sverressøn i 1202 ble hyldet til konge i Borg. Inga kom i kjærlighetsforhold til kongen og fødte i 1204 den senere Håkon Håkonssøn.



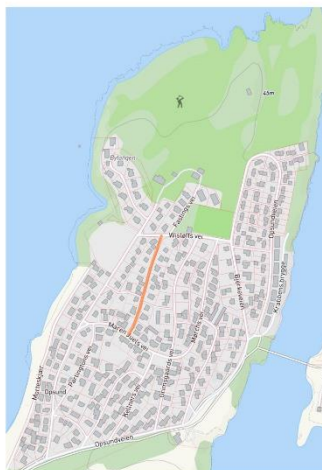
### **Bjerkeveien. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Gatenavnkomiteen hadde forslått at gaten skulle hete Vigelandsgaten. Da saken ble lagt frem for Borregaard, som skulle bygge en hageby der, ble det henstilt at en del av gatenavnene skulle velges blant gamle norske treslag. Dette var bystyret enig i.



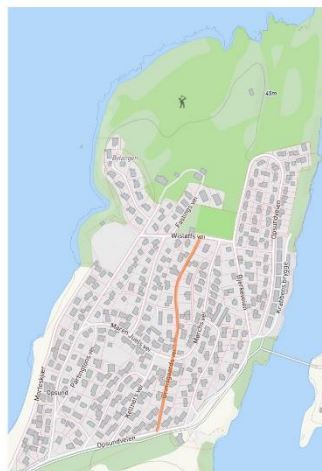
### **Fastings vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Georg Fredrik Christopher Fasting var født i 1837. I årene fra 1873 til 1892 var han bestyrer av Sarpsborg middelskole. Fasting var en meget dyktig skolemann. Han har skrevet mye om religionsfilosofiske og pedagogiske emner og var med i den offentlige debatt. Her i Sarpsborg fant han forholdene små, og han fikk lite gehør for sine frisinnete ideer. Dette førte til at han under pseudonymet Thomas skrev en bok som han kalte «Et år blant de innfødte», som var ment som en virkelighetsskildring fra Sarpsborg. Men skildringen var ikke rettferdig, den var mer betegnende for forfatteren enn for småbymentaliteten, som han ikke forsto. I 1892 reiste han fra Sarpsborg og ble siden rektor ved Holmestrand offentlige gymnas.



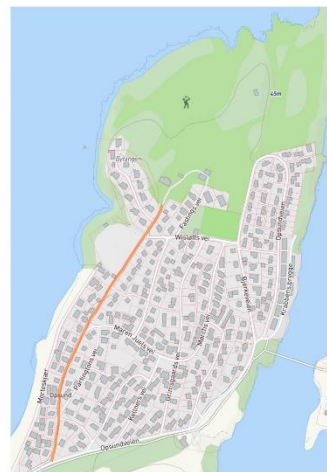
### **Grimsgaards vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Overrettssakfører Jens Peter Børhildus Grimsgaard var byens ordfører fra 1861 til 1864 og fra 1867 til 1878. Han var ordfører da vår nåværende kirke ble innviet, og han var et virkelig midtpunkt i byen fra han kom hit som sakfører midt i 1850-årene til han døde i 1882.



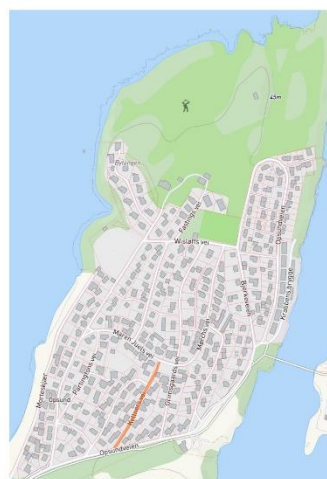
### **Hagebyveien. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Det var rimelig at den første bebygde veien i den prosjekterte haveby på Opsund fikk navnet Hagebyveien.



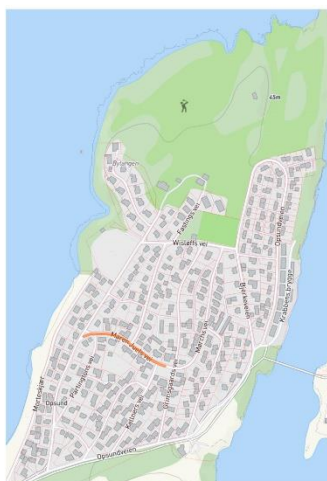
### **Kellners vei. Veinavn gitt 14. desember 1925.**

Dr. Carl Kellner var født i Wien i 1850, han var utdannet som kjemiker med cellulose etter sulfit-metoden som spesialitet. Han samarbeidet med Mr. Edward Partington som var en fremragende papirindustriemann. Ved et tilfelle kom disse to herrer i forbindelse med ingeniør Oscar Pedersen, som var ansatt i en liten sulfatcellulosefabrikk på Hafslund. Denne fabrikken brente ned i 1885, og nå søkte Oscar Pedersen forbindelse med den nye sulfit-cellulosemetodens menn. Kellners døde i 1905, 55 år gammel.



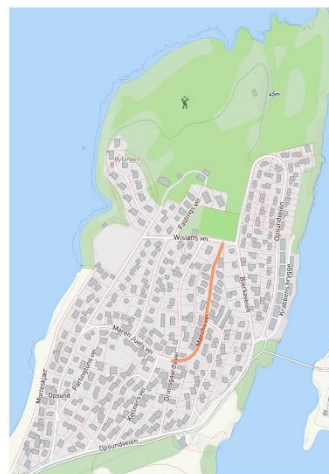
### **Maren Juels vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Maren Juel var født i 1749, hun var datter av justisråd Hans Juel. I 1771 giftet hun seg med den rike forretningsmannen Peder Holte, som drev trelasthandel i stor stil og kom i besittelse av 3 store eiendommer: Ljan, Borregaard og Hafslund. Da Holter døde i 1786 barnløs, ble Maren Juel arving. 5 år senere giftet hun seg med generalauditør Ole Christoffer Wessel, bror av dikteren. Wessel døde alt i 1794. Maren Juel giftet seg for tredje gang med Marcus Gjøl Rosenkrantz, som ble amtmann i Smålenen og bodde da på Borregaard, dels på Hafslund. Han deltok i notabenemøtet på Eidsvold i 1814 og ble statsråd. Fru Maren døde i 1815.



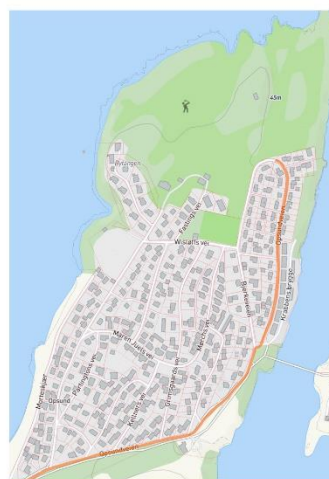
### **Mørchs vei. Veinavn gitt 14. desember 1925**

Paul Severin Mørch var født i 1838 i Kristiania. En slektning av ham var gift med Thomas Sewell, som var medeier i Borregaard. Dette var vel grunnen til at han bosatte seg i Sarpsborg, hvor han startet en trelast forretning. Han flyttet fra byen i 1889, da han ble ansatt ved tømmerdireksjonens kontor.



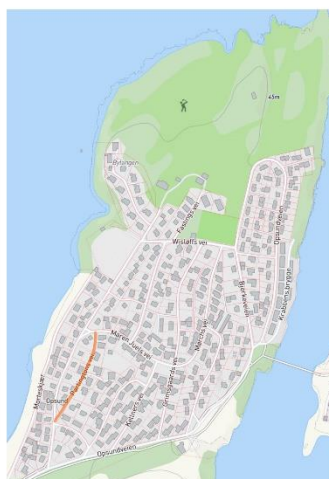
### **Opsundveien. Veinavn gitt 16. februar 1914**

Den delen av Olav Haraldsons gate som gikk fra Glengsgaten og østover ble før kalt Opsundveien. Opsundveien tok fra 1914 til ved jernbaneovergangen og førte fram til Krabbens brygge på Bytangen. I 1960 ble første av denne del av veien omdøpt til Tømmerveien, mens Opsundveien da ble bestemt å skulle begynne ved jernbaneundergangen nederst i Glengsgaten.



### **Partingtons vei. Veinavn gitt 14. desember 1927**

Edward Partington var mannen som sammen med dr. Kellner stiftet selskapet The Kellner Partinton Paper Pulp Co. Ltd., og det var ingeniør Oscar Pedersen som fikk disse herrene til å legge fabrikk som de tenkte å bygge i Skandinavia, her i Sarpsborg. Edward Partington hadde vært arbeider. Han arbeidet seg oppover til han ble medinnehaver av en papirfabrikk i Glossop, England. Han var født i 1837 og døde i 1925. På grunn av sine utrettelige bestrebelser for å lage en kvalitetsvare i papir som var regnet som det ypperste på verdensmarkedet, ble han Knight i 1912, og i 1917 ble han adlet under navnet «Lord Doverdale». Han besøkte Sarpsborg flere ganger i året.



## Dører og vinduer

Husets inngangsdør har alltid hatt stor betydning. Det er viktig at dørvrider og utelampe harmonerer med inngangsdøren. Ved nødvendig erstatning kan dører produseres med moderne teknikker, men med samme material som opprinnelig.

Vinduet har gjennom tidene vært utformet i forhold til husets stilart. Vindu og omramming ble bevisst utført i en estetisk helhetsvirkning i forhold til fasadens proposjoner. Gamle opprinnelige vinduer bør restaureres. Ved eventuell utskifting må vinduene passe inn med resten av huset, med hensyn til utførelse, størrelse, ruteinndeling, materialebruk og med dimensjon på karm og ramme. Det gamle vinduet skal benyttes som mal for det nye.

**Vedlikehold:** Alt vedlikehold og istandsetting skal skje i samsvar med opprinnelig utførelse og med samme teknikker så lenge det er praktisk mulig. Om det er nødvendig med reparasjon, kan disse produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes. Det er viktige elementer i et helhetlig bygnings- og gatemiljø.

**Nye Vinduer:** De bør stå som separate elementer i fasadene og ikke henge sammen i bånd. Vindusflatene bør være oppdelt med sprosser, og det er viktig at vinduene framstår som enkeltvinduer og ikke som en sammenhengende glassfasade. Det nye som settes inn skal respektere og skli inn, slik at en ikke får sterk reaksjon og kontrast. Materialbruket skal være av tre, plast er ikke anbefalt.

## Tak

**Takform:** Ved tilbakeføring og reparasjon av takform, må inngrepet tilpasses hovedbyggets takform, stilgrep og den opprinnelige utformingen. Mindre tilbygg, sidebygninger og uthus kan ha pulttak. De skal være tilpassende i et helhetlig bygnings- og gatemiljø. Flattak er ikke tillatt. Endringer av hovedhusets takform og tak vinkel er ikke anbefalt.

**Taktekking:** Ved skifte av tak skal det benyttes teglstein, om ikke annet har vært brukt opprinnelig. Annet tak kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig og er arkitekturhistorisk riktig. Grå og svart betongstein og takpapp skal ikke benyttes, med unntak av Opsundveien 48.

**Arker, takoppløft og takvinduer:** Det skal kun benyttes der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk. Oppløft eller ar, bør fortrinnsvis plasseres symmetrisk på bygningen. Dimensjon og detaljering skal ha samme språk som resten av hovedhuset og gateløpet.

På mindre bygninger som har én etasje uten kjeller/underetasje er det ikke tillatt med takoppløft. Takvinduer bør ligge inne på tak-flatene og trekkes unna gesimsen. De må ikke bli for store eller for mange slik at de dominerer takflaten. Takvinduer virker ofte som «hull» i takflaten, og de skal vendes bort fra gaten.



## Veranda og terrasser

Veranda, balkong og terrasse kan bare oppføres på bygninger slik at det visuelle uttrykket ikke vesentlig skjærer mot områdets øvrige bebyggelse. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå, videreføres dette.

Nye terrasser/balkonger/verandaer som skal opparbeides, bør gjøres til en integrert del av det øvrige hageanlegget og uteområdet. Terrassen bør tilpasses huset (ikke for stor) slik at den ikke ødelegger opplevelsen av hovedhuset og hagen. Glassverk og pleksiglass er ikke tillat, og helst ikke med rekkverk. Materialvalget skal være lik det opprinnelige. Balkonger og verandaer bør ikke se ut som løse elementer på hovedhuset, og store dominerende frittsvevende uteoppholdsplasser bør unngås. Balkonger og verandaer skal ha utforming og størrelse som skal tilpasses bygningskroppen. Takterrasser tillates ikke.

## Tilbygg og påbygg

Nye tilbygg og påbygg skal kun tillates dersom tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter og er godt tilpasset opprinnelige omgivelser uten å forringe omkringliggende kulturmiljø. All arkitektonisk utforming skal ivareta og videreføre Opsund sin identitet og områdets særpregede historiske kulturmiljø. Nye elementer skal innordne seg eksisterende bygninger og tilpasse seg bygningens karakteristiske særpreg, slik at:

- Bygningens historiske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige eksteriør og stilart opprettholdes.
- Tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse og gatemiljø.
- Tiltaket skal ta hensyn til bebyggelsesstruktur, plassering, skala, takform, volum, størrelse, møneretning, materialbruk, fargesetting og detaljering.

**Bevare husets hovedform:** Det er viktig å ta hensyn til byggets eksisterende hovedform. F.eks. bør ikke en saltaksbygning utvides i bredden, da dette vil forandre det opprinnelige husets proporsjoner. Tilbygg/påbygg bør legges til de/den minste eksponerte fasaden. Det er viktig at hovedfasaden på eksisterende hus beholder uttrykket sitt.

**Godt tilbygg:** Et tilbygg skal underordne seg det opprinnelige bygget. Tilbygget skal være det minste i volum. Hovedhusets form må komme klart fram, slik at det framstår en klart overordnet og underordnet del. Det skal skje med samme formmessige «grammatikk» som det eksisterende huset, det vil si med samme stil, samme takvinkel, vindustype, panel og detaljer. Tilbygget skal gi en form som er harmonisk med hovedhuset. Tilbygg skal trekkes inn fra hjørnet, slik at hovedhusets gavli og hovedform kommer fram.

Hovedprinsippene ved gode tilbygg, er at husets proporsjoner etter ombyggingen ikke er vesentlig forandret, og at husets opprinnelige hovedform kommer klart fram etter ombyggingen.

## Materialbruk og fargesetting

Ny fargesetting skal være tilpasset det opprinnelige bygningsmiljøet i området. Når Arne Pedersen kom inn i bildet på Opsund, endret han området fargesetting. Han valgte en fargerik variasjon som engelsk rødt, pastellgul, mose grønn, avdempede blå og hvit. Sterke farger som tar mye oppmerksomhet skal ikke benyttes. Der det allerede er flere malingslag kan man skrape seg tilbake i tid.

**Valg av maling:** Av estetiske hensyn er det viktig å opprettholde den tradisjonelle bebyggelsens utseende. Det anbefales ren linoljemaling og alkydoljemaling framfor beis. Linoljemaling er en tradisjonell maling-type som ble brukt fram til ca. 1950 og Alkydoljemaling ble brukt etter 1950-årene. Det er imidlertid viktig at en bruker samme malingslag som huset har fra før.

Materialbruk skal tilpasses det opprinnelige bygningsmiljøet i området. Det skal benyttes trepanel stor sett over hele Opsund, men pusset mur på husene som kom etter krigen i 1948 da disse var laget i mur (trinn.3). Det er ikke tillatt med panel/plater i plast, vedlikeholdsfri panel, metall eller fibersement.

## Uthus og Garasjer

Oppføring av uthus, garasje og carport kan tillates på eiendommer som har tilstrekkelig plass, og der dette ikke svekker kulturmiljøet og øvrige kulturhistoriske verdier. Det kan kun oppføres i en etasje, og det er ikke tillatt med takoppløft.

**Uthus:** Dette er en del av bebyggelsens viktige kulturminner, og bør derfor tas vare på. Ved reparasjon er det viktig at en opprettholder uthusets enkle utførelse og detaljering.

**Garasjer og carport:** Det er viktig at utforming i størrelse og materialbruk tilpasses det opprinnelige bygningsmiljøet i området. Mangel på helhetstenkning medfører visuelt kaos.

## Tilbakeføring

Gjennom årene har mange av husene på Opsund endret karakter. Dette gjelder både hovedform og detaljer. Tilbakeføring av bygning eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på historisk dokumentert grunnlag. Det bør skje etter tilråding fra kommunen og fylkeskommunen. Dette for å få en god helhetsløsning for restaurering og ombygging, med utgangspunkt i husets opprinnelige form og detaljering. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

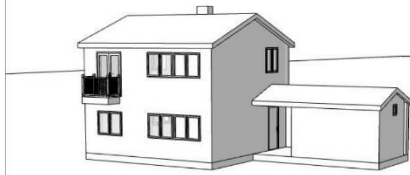
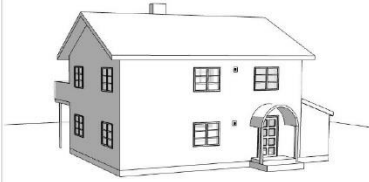
## God løsning

På bakgrunn av de originale tegningene har kommunene laget en mal på gode eksempler for de forskjellige typologiene på tilbygg, garasje og platting. De ulike typologiene har forskjellige muligheter på hva de kan bygge. Det skal også utarbeides en webløsning der det er mulig å leke seg frem med de forskjellige typologiene i 3D.

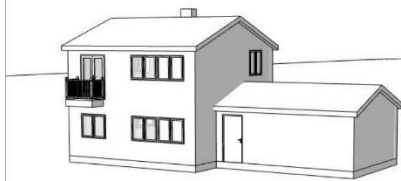
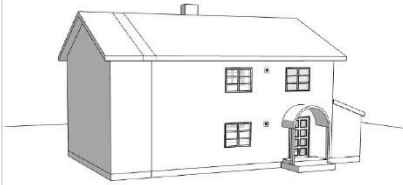
Typologi.1

Typologi.2

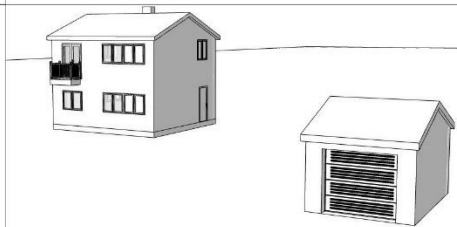
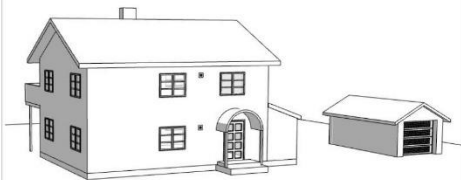
Eksisterende bygg



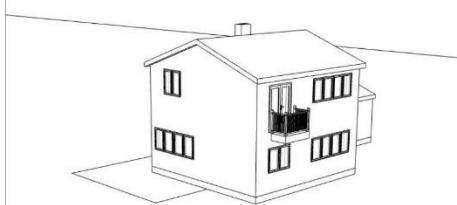
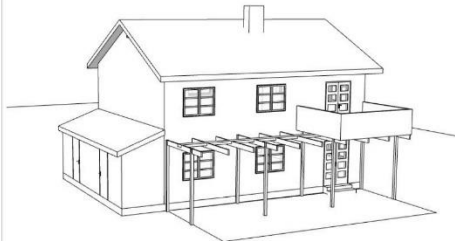
Tilbygg



Garasje



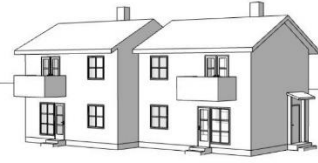
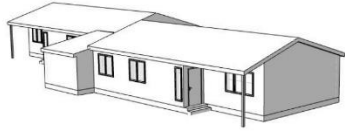
Platting



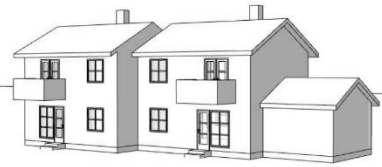
Typologi.4

Typologi.5

Eksisterende bygg



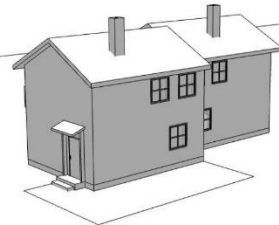
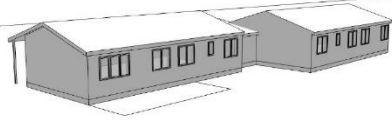
Tilbygg



Garasje

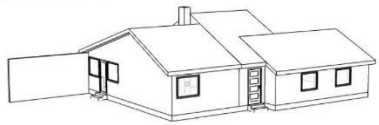
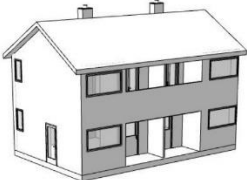
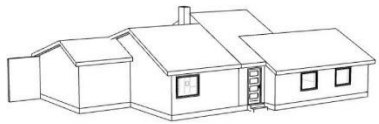
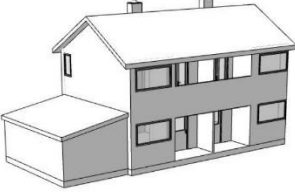
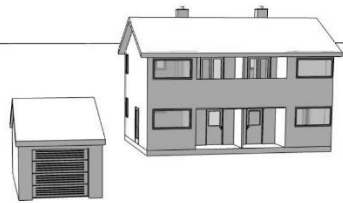
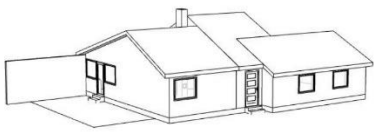


Platting



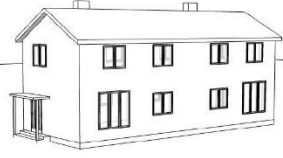


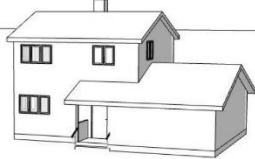


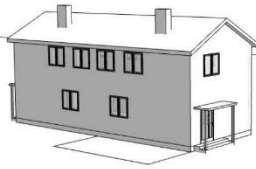
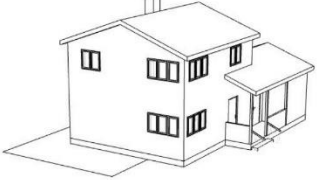
### Typologi.6

### Typologi.7

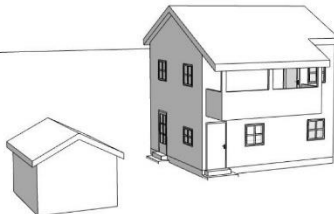
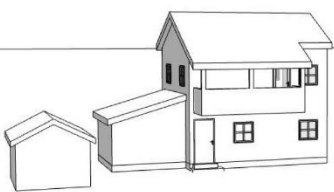
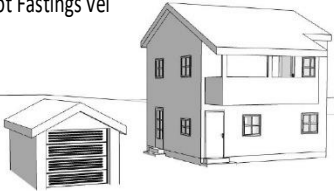
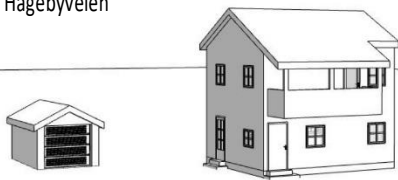
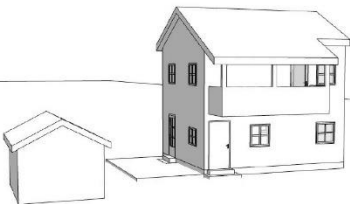
Eksisterende bygg				
Tilbygg				
Garasje				
Platting				

### Typologi.8

### Typologi.9



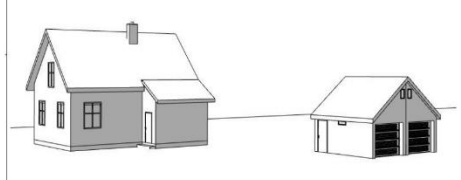
Eksisterende bygg				
Tilbygg				
Garasje				
Platting				

## Typologi.10

Eksisterende bygg			
Tilbygg			
Garasje	<p>Mot Fastings vei</p> 	<p>Mot Hagebyveien</p> 	
Platting			



## Typologi.11

Eksisterende bygg			
Tilbygg			
Garasje	Mot Partingtons vei 	Mot Hagebyveien 	
Platting	