



**VEST-AGDER**  
FYLKESKOMMUNE

# STRATEGI FOR DE HISTORISKE SØRLANDSBYENE I VEST AGDER



**KRISTIANSAND, MANDAL, FARSUND OG FLEKKEFJORD**

## FORORD

---

I Vest-Agder er vi stolte over å ha fire flotte og tradisjonsrike kystbyer - Flekkefjord, Farsund, Mandal og Kristiansand. Byene har en rik kulturhistorie med mange særpreg og kvaliteter: sjarmerende trehus, storslåtte bygårder, intime smug, brolagte gater og travle havner. Samtidig har byene vært – er - og vil være - et sted for handel, bolig, arbeid og opplevelser.

Det er naturlig at dynamikken og spenningen mellom lokale, regionale og nasjonale interesser blir tydelige i tette bymiljøer med en lang historie – steder som samtidig skal dekke fremtidens behov. Som alle vet er forholdet mellom bevaring, bruk og utvikling utfordrende. Fylkeskommunen har en utfordrende rolle i dette sammensatte bilde, og har som regional kulturminnemyndighet og utviklingsaktør et vesentlig ansvar for å peke på begrensninger og muligheter. Det kreves ofte ekstra innsats for å oppnå gode resultater – i kystbyene er en slik ekstra innsats helt nødvendig. Strategien er en del av fylkeskommunens innsats for å oppnå de gode resultatene, og peker på hvor vi skal benytte våre ressurser i samarbeid med byene.

Personlig setter jeg stor pris på kvalitetene i de historiske byene – kvaliteter som må videreføres slik at det også vil bli attraktivt for kommende generasjoner å bo og leve i sørlandsbyene.



Terje Damman  
Fylkesordfører  
Vest-Agder fylkeskommune

# STRATEGI FOR DE HISTORISKE SØRLANDSBYENE I VEST- AGDER

## BAKGRUNN

Dette dokumentet er en oppfølging av Vest-Agder fylkeskommunes planstrategi, der det heter at det skal utarbeides en strategi for fylkeskommunens arbeid med by- og tettstedsutvikling i de historiske byene i Vest-Agder: Flekkefjord, Farsund, Mandal og Kristiansand.

## FORMÅL

En strategi for utvikling og bevaring av de historiske trehusbyene i landsdelen vil være med på å bygge opp under flere av målene som er satt i Regionplan Agder 2020. Regionplanen peker på landsdelens tradisjonsrike kystbyer og behovet for å videreutvikle landsdelens særlige fortrinn. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser, kultur- og fritidstilbud og uformelle møteplasser i sentrum påvirker vårt transportbehov, vår livsstil og bidrar til bedre folkehelse. Økt fokus på revitalisering av de historiske bysentra vil skape trivsel og bolyst, styrke regional identitet og gjøre landsdelen mer attraktiv for fastboende og for besøkende.

Hensikten med strategiarbeidet er å bidra til å avklare hvordan det kan tilrettelegges for nytt liv og ny aktivitet i de bevaringsverdige byområdene gjennom fortetting, bruksendring og funksjonsblanding – og på hvilke betingelser dette kan gjøres. Det er foretatt tverrfaglig vurderinger om hva som er viktig ved utvikling av de historiske byområdene – både som historisk bysentra og som en del av fremtidige bolig- og arbeidsregioner. Fylkeskommunen vil tilby kommunene en verktøykasse med ulike ressurser til dette arbeidet. Kommune kan selv ta initiativ til hvilke verktøy de vil benytte i egen by.



## FELLES UTFORDRINGER

I alle de fire historiske byene i Vest-Agder finnes bygninger og bygningsmiljøer som er viktige for fellesskapet og for vår identitet. De forteller oss hvem vi var, hvem vi er og hvordan vi lever her. Disse områdene danner kjernen i de historiske byene – Kristiansand, Mandal, Farsund og Flekkefjord.

Forholdet mellom bevaring, bruk og utvikling er utfordrende. Fylkeskommunen har som regional kulturminnemyndighet og utviklingsaktør et vesentlig ansvar for å peke på muligheter og begrensninger.

De historiske byene i Vest-Agder er i forandring. Flere av byene opplever et betydelig utviklingspress som følge av den sterke urbaniseringen som preger dagens samfunnsutvikling. Flere vil bo i byen, og byområdene må fortettes. Samtidig mister enkelte tradisjonelle bykjerner sin vitalitet til fordel for næringsområder som ligger utenfor byen. Krav om store sammenhengende enheter, større fokus på logistikk og endret trafikkmønster gjør at det mange steder er vanskelig å tilpasse de verneverdige byområdenes småskalabebyggelse til dagens standard. I mange tilfeller fører dette til at det levende bylivet i de verneverdige områdene svekkes, og at bydeler opplever en uheldig utvikling på grunn av manglende vedlikehold av bygningsmassen. Eldre trebygninger er oppført i tider med en annen lovgivning enn dagens krav, og det kan derfor være varierende nivå på brannsikkerheten i den tette trehusbebyggelsen. Om det skulle oppstå brann i slike områder, er faren stor for at den kan spre seg til flere bygninger og uerstattelige kulturminner gå tapt.

Klimaforskere mener at Norge vil bli varmere og våtere. Ekstremvær i form av storm, kraftige nedbørsperioder og langvarig tørke kan medføre skade på urbane kulturmiljøer og landskap. I Mandal sentrum for eksempel ligger tre firedeler av den eldste bygningsmassen under beregnet vannstand ved en hundreårsflom.

Videre innehar de historiske trehusbyene også et betydelig formidlings- og kunnskapspotensiale når det gjelder byggeskikk og boforhold gjennom flere hundre år. Grunnen under den stående bebyggelsen i byene representerer dessuten et lite utnyttet potensiale for arkeologisk informasjon.

## DEN HISTORISKE BYEN

Riksantikvaren har utarbeidet en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse, kalt NB!-registeret. Registeret omfatter 75 byer og tettsteder der sporene etter 1000 års byhistorie er kartfestet. I Vest-Agder er store deler av sentrumsbebyggelsen i Kristiansand, Mandal, Farsund og Flekkefjord med i registeret. I denne strategien definerer vi de historiske bysentra i tråd med avgrensingene i NB!-registeret.

I det videre arbeidet med de historiske byene vil det være viktig å tydeliggjøre hvilke delområder innenfor NB!-områdene som er «umistelige» og spesielt bevaringsverdige, og videre hvilke betingelser som må ligge til grunn ved utvikling av byområdene. Denne strategien tar ikke for seg bevaringsverdige enkeltobjekter.

Nedenfor er det utformet prinsipper for utvikling av disse områdene i byene, basert på ulik grad av bevaringshensyn. Under den enkelte by nedenfor er det antydnet en foreløpig differensiering med sonene spesielt bevaringsverdig strøk, NB!-områder, og randsoner. Det er nødvendig å konkretisere prinsippene og differensiering i den enkelte by, gjennom blant annet kulturhistoriske stedsanalyser (DIVE) og byggeskikkveiledere.

Hensynet til bevaring av de historiske byområdene krever at man går nennsomt frem også i randsonene, dvs. i nærliggende områder som har betydelig innvirkning på hvordan de gamle bysentraene fremstår og oppleves. Det er vanskelig å trekke klare grenser for randsonene i sørlandsbyene, men vi vil peke på visse områder og strøk under omtalen i den enkelte by.

## GENERELLE PRINSIPPER FOR UTVIKLING OG BEVARING INNENFOR DE HISTORISKE BYSENTRA

Fylkeskommunen er i utgangspunktet positive til tiltak for å skape nytt liv og ny aktivitet i de bevaringsverdige byområdene gjennom fortetting, bruksendring og funksjonsblanding.

Ved behandling av arealplaner og enkeltsaker innenfor de historiske byområdene vil vi legge vekt på følgende:

- Det må stilles høye krav til planleggingskompetanse og kunnskapsgrunnlag (analyser, visualiseringer, byplanmessige studier).
- Det må sikres at bygg og anlegg gis høy bygningsmessig kvalitet og utførelse.
- Det er viktig at en er bevisst på hvilke funksjoner som naturlig bør høre hjemme i de historiske bysentraene og hvilke funksjoner som kan lokaliseres andre steder. Bolig- og kontorutbygging bør styres inn mot sentrum. Bygninger for kulturelle formål samt spisesteder og ulike allmennyttige funksjoner bør lokaliseres til sentrum.
- Attraktive handelsarealer i sentrum er viktig for å styrke sentrums konkurransekraft, og det bør tilrettelegges for kompakte sentrum med gågater og aktive fasader mot gater og torg. Byenes historie og historiske bygninger, samt byens sjel og identitet, er en stor konkurransefordel.
- Bebyggelsens gateplan bør i regelen benyttes til utadrettede funksjoner med mindre det gjelder allerede etablerte boligområder.
- Ved brann bør særlig verneverdige og symbolrike bygninger og bygningsmiljøer fortrinnsvis gjenoppføres som kopi.
- Ved bruksendring må bygningens karakter og miljømessige verdi opprettholdes, og fasader mot offentlige rom og gater bevares.
- Ved fortetting skal tilstøtende bebyggelse være retningsgivende for utforming av ny bebyggelse med hensyn til form, størrelse og materialbruk.
- De indre kvartalene kan representere en viktig ressurs når det gjelder etablering av nytt areal til forretning, kulturelle aktiviteter m.m. Fylkeskommunen vil som utgangspunkt være positiv til slike tiltak under forutsetning av at dette skjer med respekt for den eldre bebyggelsen.
- Den historiske byen er mer enn hus – det er viktig at tradisjonelle gateløp, smau og allmenninger bevares og utvikles. Viktige trær bør tas vare på og om nødvendig flyttes.
- Grøntareal er ofte en knapp ressurs i de indre bykjernene. Det er viktig at disse tas vare på og videreutvikles til gode møteplasser for både barn og voksne.
- Trafikksystemet i den indre bykjernen bør gjennomgående utformes på gående og syklisters premisser. Det er likevel viktig at det tilrettelegges sentrale og attraktive parkeringsplasser. Parkeringskjellere kan være en god løsning, men det bør også avsettes parkeringsplasser på gateplan.
- Det er viktig at arealplaner gir entydige og juridisk holdbare rammer for vern, bevaring og utvikling av de historiske byene.

## **GENERELLE PRINSIPPER FOR UTVIKLING OG BEVARING FOR RANDSONENE TIL DE HISTORISKE BYSENTRA**

I randsonene til bevaringsverdige strøk og avgrensing i NB-registeret vil fylkeskommunen i behandling av saker legge vekt på at

- Det må stilles høye krav til planleggingskompetanse og kunnskapsgrunnlag som sikrer fremtidsrettede løsninger.
- Utbygging i randsonen bør ikke nødvendigvis fremstå som en ren videreføring av det tradisjonelle bysenteret. Det er samtidig viktig at utbygging i randsonen skjer med respekt for det eldre bysenteret hva gjelder høyder og volum, herunder variasjon og oppbrytning av store bygningsvolumer, farger og materialbruk – samt takform i spesielle tilfeller.
- Det er videre viktig det legges gode og tydelige føringer og rammer allerede i overordnede planer, som fastsetter akser og siktlinjer, funksjonell tilknytning, gangakser, grønnstruktur med videre.

# HVA KAN FYLKESKOMMUNEN BIDRA MED?

## HVA KAN FYLKESKOMMUNEN BIDRA MED?

### FYLKESKOMMUNEN VIL:

- Videreføre det påbegynte nettverkssamarbeidet for de historiske byene i Aust- og Vest-Agder
- Stimulere til at offentlige kontorer og institusjoner blir lokalisert i bysentraene
- Bidra til og prioritere tidlig kontakt med kommuner og tiltakshavere i planprosesser som omfatter historiske byområder og deres randsoner. Kommunen bør inviteres til møte for god dialog
- Vurdere å opprette en tilskuddsordning for boliger i NB!-områdene
- Vurdere deltakelse i forskningsprosjekter og liknende som vektlegger økt bruk av tre i urbane områder, herunder å undersøke muligheter for samarbeid med lokale aktører som UiA.
- Videreutvikle Byggeskikkssenteret i Flekkefjord til å bli et kompetansesenter for arbeid med vern og utvikling av historiske byer, herunder kunne utarbeide veiledere, analyser og rapporter.

### FYLKESKOMMUNEN VIL KUNNE BIDRA FAGLIG OG ØKONOMISK TIL FØLGENDE TILTAK:

- Kurs og konferanser/faglig fora – for ansatte i kommuner og regionale myndigheter
- Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse)
- Mulighetsstudier som kan utgjøre grunnlag for større planarbeid for sentrumsområdene
- Arkitektkonkurranse eller parallelloppdrag som kan gi ulike og kreative løsninger og sikre god kvalitet ved større prosjekter som er viktig for byens uttrykk
- Fysiske modeller over byområdene med randsoner
- Utarbeidelse og videreutvikling av byggeskikkveiledere for byene
- Handelsanalyser for sentrum
- Risikoanalyser med tanke på brann og klimapåvirkning
- Kulturhistorisk skilting og bedre tilrettelegging/økt bevisstgjøring
- Kulturhistoriske vandringer
- Praktiske råd og veiledning i forbindelse med restaurering
- Sikring av allmenninger/parker/badeplasser i sentrum, og å bidra til å utvikle disse som attraktive møteplasser og aktivitetsområder





NB!-området for Murbyen

## KRISTIANSAND

Kristiansand er Sørlandets eldste by, anlagt på kongelig bud i 1641. Christian IVs kvadraturplan er fremdeles godt synlig i bybildet, og kvartalsstrukturen med karrébebyggelse og brede gater utgjør et kulturminne av nasjonal betydning. Under den siste, store bybrannen i 1892, brant store deler av byen og en rekke kvartaler ble gjenoppbygd i mur og i historiserende stil. Den eldste delen av sentrum, Posebyen, har trehusbebyggelse som delvis går tilbake til byens barndom.

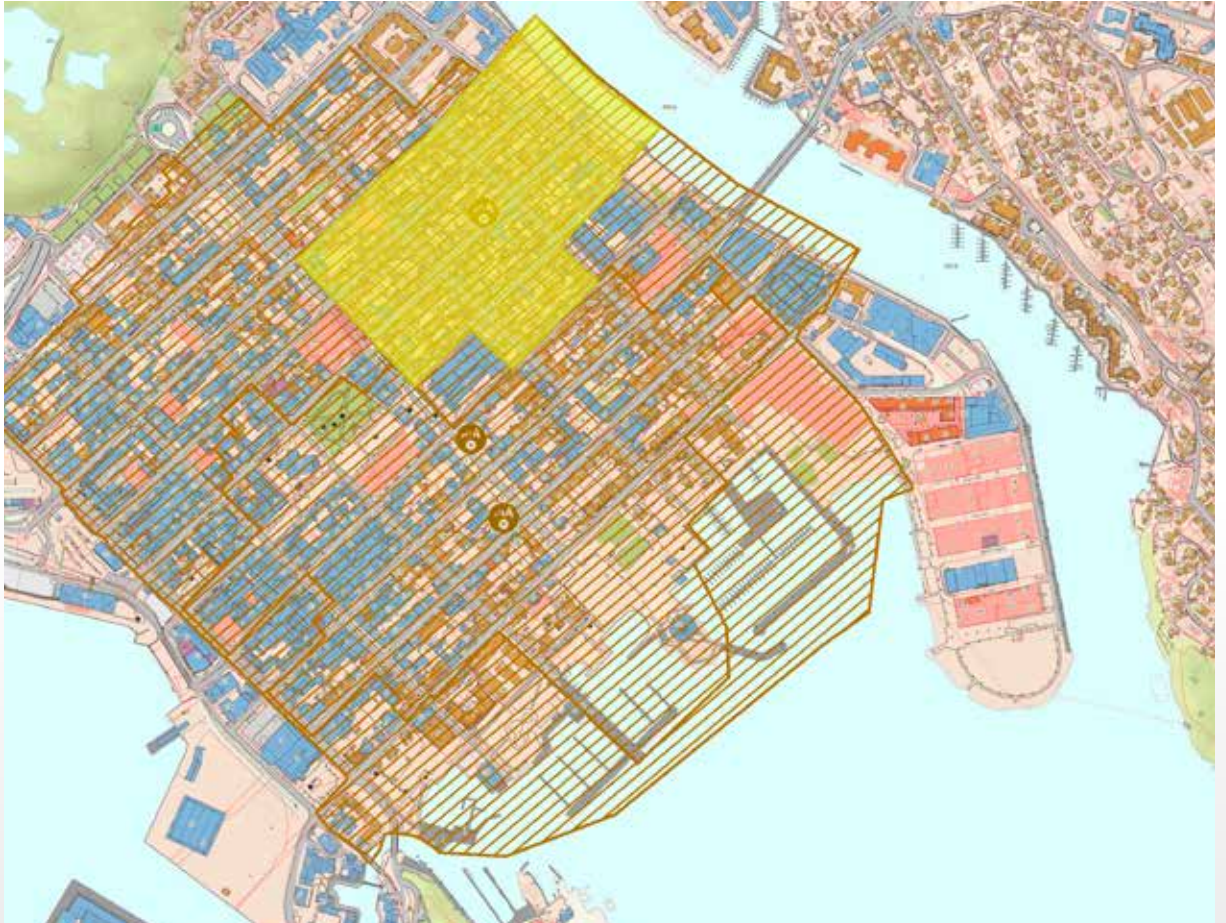
### POTENSIELLE UTVIKLINGSOMRÅDER:

- Posebyen som levende gamleby
- Funksjonsblanding og revitalisering
- Møteplasser og aktivitet langs Otra

I strategiarbeidet er det for Kristiansand valgt å forholde seg kun til NB!-området for Posebyen og Murbyen, som her vurderes som spesielt bevaringsverdige strøk.

Randsoner: Nabokvartalene til Posebyen og Murbyen.

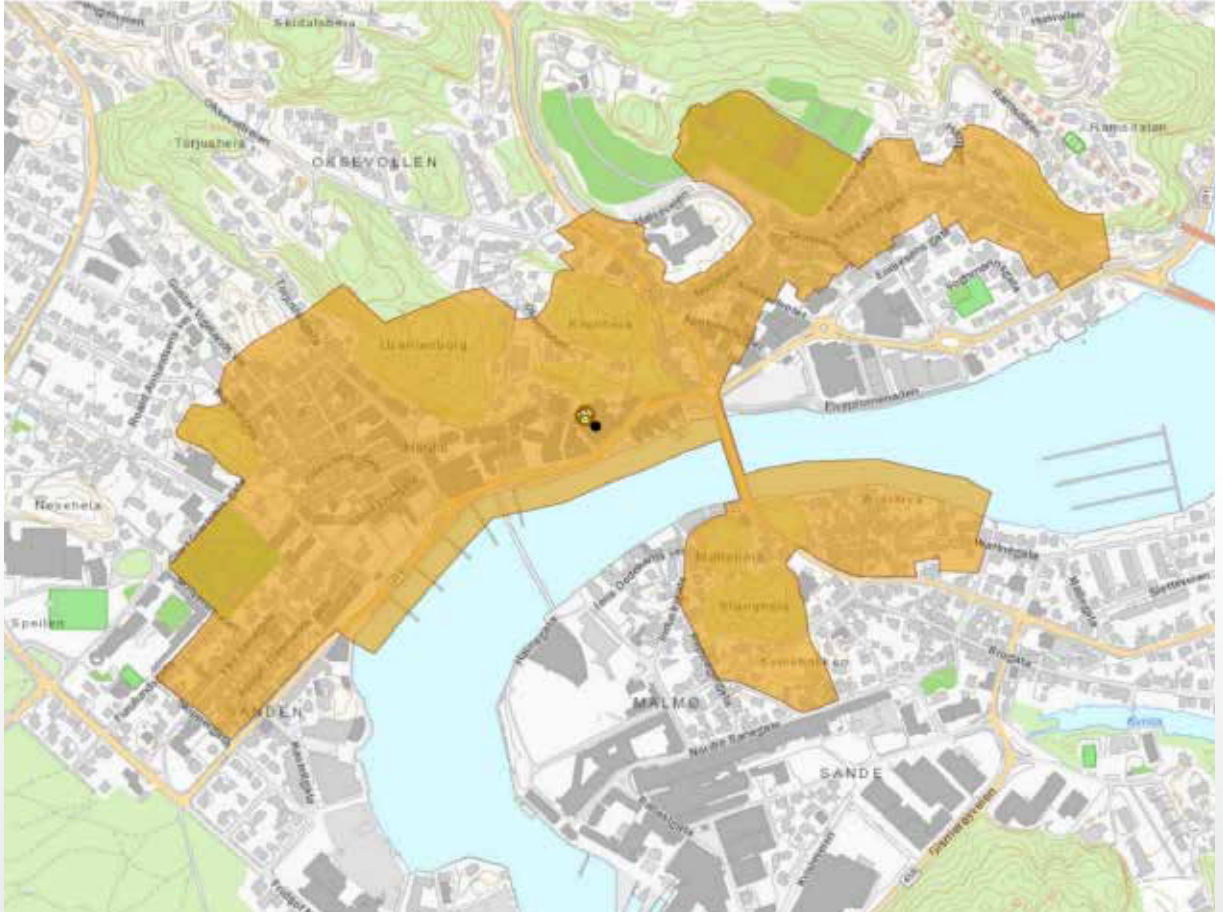




*NB!-området for Posebyen*







NB!-området i Mandal

## MANDAL

Mandal har en av landets største sammenhengende trehusbebyggelser. Mandal vokste frem som et viktig ladested ved munningen av Mandalselva, og den eldste bebyggelsen var konsentrert langs Store Elvegata. Byen har ikke vært utsatt for store branner siden 1810, og innslaget av eldre bebyggelse er betydelig. Øvrebyens karakteristiske, trange gater skriver seg fra perioden umiddelbart etter 1810. I moderne tid har Mandal en stolt industrihistorie. Den historiske bebyggelsen i Mandal er godt ivaretatt.

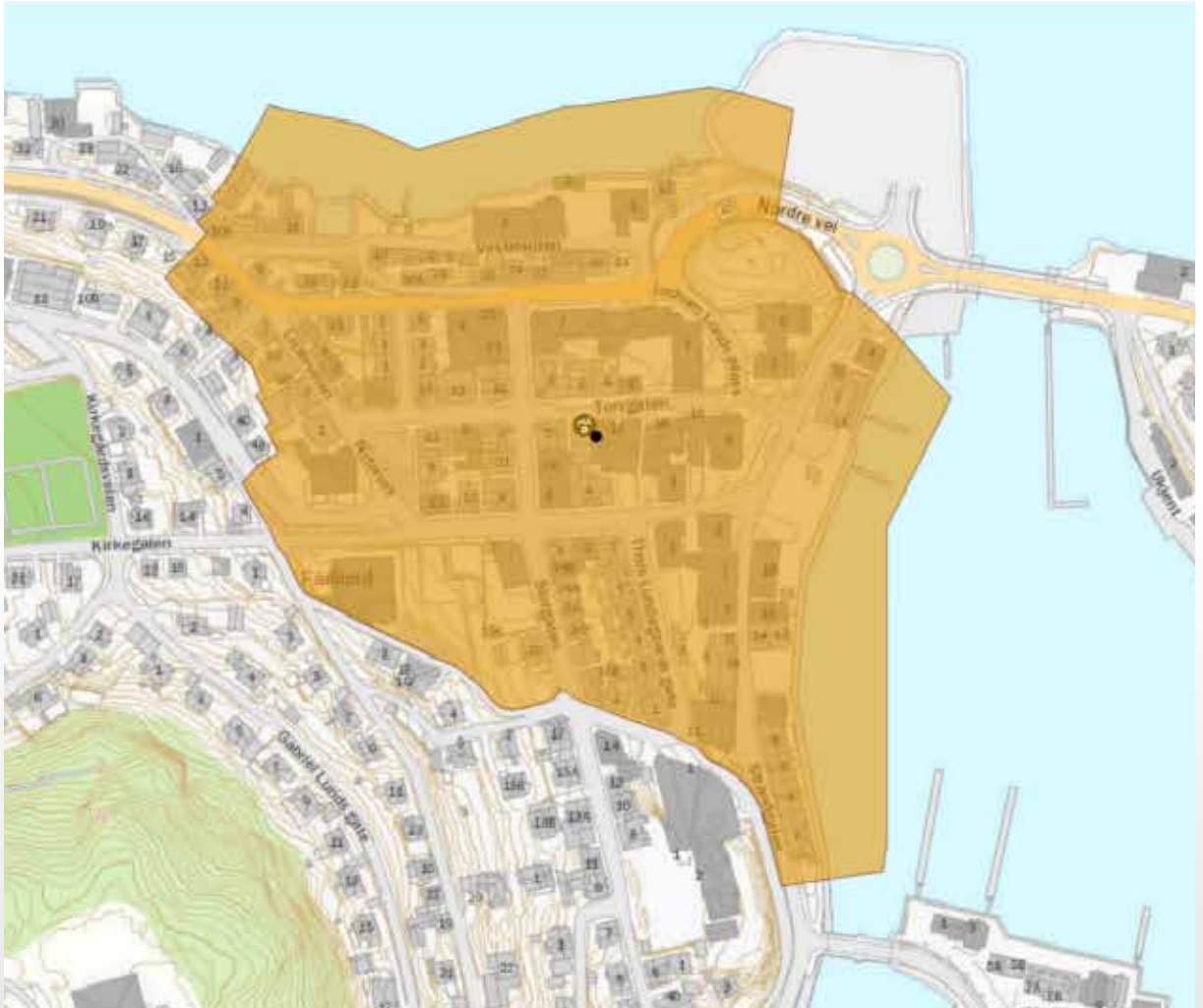
### POTENSIELLE UTVIKLINGSOMRÅDER:

- Videre utvikling av randsonene
- Trafikale løsninger i sentrum

Spesielt bevaringsverdige strøk er bebyggelsen langs Store Elvegata og deler av Øvrebyen mot kirka, Kronheia og sykehuset.

Randsoner: Malmø, Sanden, Øvrebyen og Kronheia





NBI-området i Farsund

## FARSUND

Farsund, som var et lite strandsted med ferjetrafikk mellom Listahalvøya og fastlandet, vokste i løpet av andre halvdel av 1700-tallet frem som et særdeles aktivt ladested under handelshuset Lunds ledelse. Den markerte topografien bidrar til å gi byen et annerledes uttrykk enn de andre sørlandsbyene. En omfattende bybrann la det meste av bebyggelsen i sentrum, unntatt Vestersiden, i ruiner i 1901. Byen ble hurtig gjenreist, og den sveitserstilspregede trearkitekturen fra denne tiden preger Farsund den dag i dag.

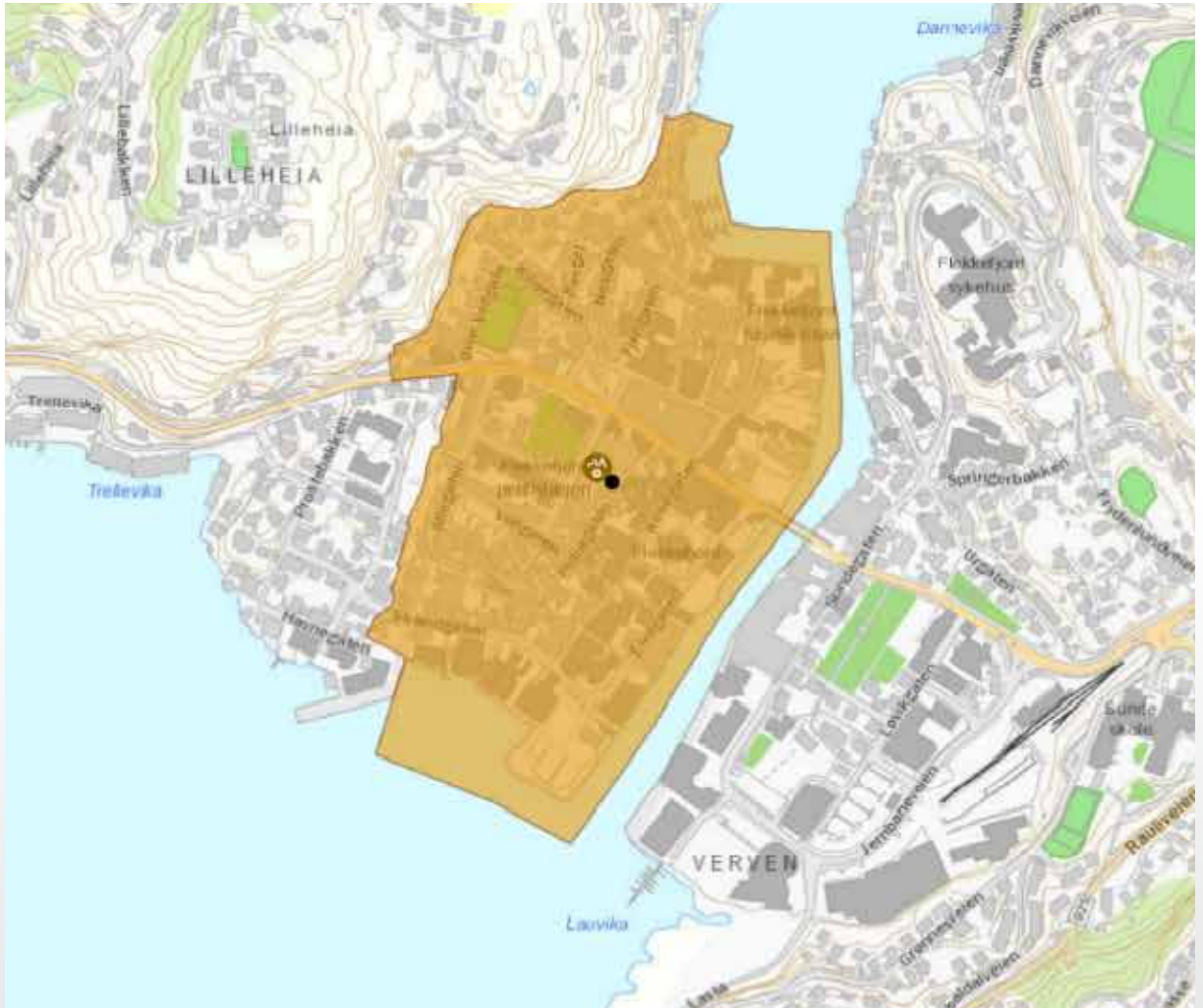
### POTENSIELLE UTVIKLINGSOMRÅDER:

- Øke den historiske bykjernens tiltrekningskraft for folk og næringsliv.

Spesielt bevaringsverdige strøk er sveitserstilskvartalene i sentrum.

Randsoner: Engøy, Gåsholmen, Nordkapp og Varbakk





NB!-området i Flekkefjord

## FLEKKEFJORD

Flekkefjord fikk i hovedsak sin nåværende form under de rike sildefiskeriene i 1820- og 1830-årene, og det er bevart flere hus og hele gårdsanlegg fra denne oppgangstiden. Byen hadde lenge nære forbindelser med Holland, noe som også har satt spor i byggeskikken. Flekkefjord har hatt og har en variert industri. Bysenteret har tradisjonelt ligget vest for Elva, men i senere tid har byveksten i stor grad foregått på østsiden.

### POTENSIELLE UTVIKLINGSOMRÅDER:

- Binde de to bydelene bedre sammen.
- Funksjonsfordeling mellom de to bydelene.

Spesielt bevaringsverdige strøk er Hollenderbyen.

Randsoner: Verven – Grønnes, Eschebrygga, Sundesiden, Trellebakken og lia mot Søyland.





## VEST-AGDER FYLKESKOMMUNE

Utgiver: Vest-Agder fylkeskommune  
Tittel: Strategi for de historiske sørlandsbyene i Vest-Agder  
Vedtak: Vest-Agder fylkesting 16.juni 2015, sak 44/15  
Foto: Marit Vatn Jensen, Frans-Arne Stylegar, Diderik Cappelen og Helge S. Hansen  
Kontaktpersoner: Kristin Syvertsen (ksy@vaf.no) eller Frode Amundsen (fam@vaf.no)