

Minibod og retningslinjer for bodplassering i Ullevål Hageby

Bakgrunn

Det er et økende behov for boder i Hagebyen på grunn av utbygging i kjeller og på loft uten at tilstrekkelige innendørs bodarealer blir avsatt. Alle er tjent med at bomiljøet er godt og at borettshavernes ønsker imøtekommes så langt det lar seg gjøre. Derfor må alle søknader vurderes individuelt med tanke på om eksponering, topografi, vegetasjon eller arealstørrelser kan tilsi at bod kan tillates. En slik behandling krever imidlertid at det er et knippe omforente prinsipper som ligger til grunn for behandlingen.

Hovedprinsippet er at Hagebyens arkitektoniske uttrykk skal ivaretas. Dette fikk en økende forståelse på 70-tallet da det store generasjonsskiftet i Hagebyen for alvor hadde begynt og resultatet av påbygninger og utbygninger begynte å sette spor i området.

I 1985 fikk borettslaget arkitekturvernprisen. Hagebyen står på Oslo Byantikvares gule liste over verneverdige områder. Borettslaget regnes i tillegg å ha verneverdi også på nasjonalt nivå både på grunn av sin størrelse og sitt opprinnelige preg.

Ullevål Hageby bygger på idealene til den engelske hagebytanken som har sitt utspring i arts and crafts bevegelsen i England. De engelske hagebyene har gjerne en forhage mot offentlig vei. Dette er husets paradeside hvor prydbusker og blomster er plantet. Bakhagene er til nyttevekster, kompost, avfall, hageboder ol.

Siden 1992 er et sett med retningslinjer for bodplassering (trukket opp av Dag Norling, og vedtatt på generalforsamlingen i 1995) blitt lagt til grunn for vedtakene. Retningslinjene deler arealene opp i tre kategorier: Arealer eksponert mot offentlig vei, arealer som er naboeksponert og arealer som er skjermet. Denne skjematisk inndelingen viste seg å være for generell, da topografi og vegetasjon også er viktige faktorer for bodplassering. Retningslinjene har kontinuerlig blitt videreutviklet og utdypet i takt med nye situasjoner som har kommet opp i søknadene.

Utomhusutvalget systematiserte og skrev ned retningslinjene de arbeidet etter for de vanligste utomhuselementene i Hagebyen. Retningslinjene ble behandlet og vedtatt på styremøtet den 13. februar 2002. I vedtaket står også at forslag til minibod, som skal være en mellomting mellom dagens boder og en kassebod skal utarbeides.

Arkitekt Roald Sand, som i sin tid tegnet dagens boder, ble engasjert i 2007 til å utarbeide en minibod som kunne settes opp enkelte steder der standardboder ville være utelukket iht. retningslinjene.

Tegninger av miniboden med forslag til retningslinjer for plassering av denne ble presentert for styret den 27.03.2007. Saken ble sendt tilbake til UHU med beskjed om at et bodutvalg skulle nedsettes for gjennomgang av retningslinjene for plassering av alle 3 typer boder i Hagebyen. Bodutvalget besto av UHU samt to fra styret: Ole Moseng og Marianne Øverlie. Gjennomgangen ble så å si ferdig høsten 2007, men aldri helt ferdigstillet.

1 Minibod

Miniboden tar utgangspunkt i standardboden i Hagebyen, med ytre mål 2.20x2.20. Arealet for miniboden er halvert og de ytre målene er da for denne 2.20x1.10. Boden kan brukes til hageredskap og lignende. Det er mulig å få inn sykler i boden.

En fullskalaversjon av miniboden er laget av borettslaget og kan ses v/ selskapets kontor.
Tegning av minibod fås på selskapets kontor.

2 Retningslinjer for alle 3 bodtyper

Søknad og godkjenning av styret:

- Samtlige bodtyper er søknadspliktige. Bod må ikke oppføres før det foreligger godkjenning fra Havebyselskapet.
- Søknad om oppføring av hagebod må vedlegges uttalelse fra naboer med tilgrensende hager.
- Godkjenningen opphører og det må søkes på nytt dersom det går 3 år eller mer fra godkjenning er gitt uten at boden er bygd. ,

Utforming av boder i Hagebyen :

- a. Dobbeltbod: Grunnflate 2,20mx3,30m. Gesimshøyde 1,80m og totalhøyde 2,85m. Boden bør ha to rom og skal deles av flere andelseiere. Boden skal plasseres på grensen mellom to hageparseller.
- b. Standardbod: Grunnflate 2,20mx2,20m. Gesimshøyde 1,80m og totalhøyde 2,85m.
- c. Minibod: Grunnflate 2,20mx1,10m. Gesimshøyde 1,80m og totalhøyde 2,35m.

Det er oppført i stort antall av type (b), men også en del type (a). Type (c) er ny. Samtlige typer er tegnet av Roald Sand, Arkitekt MNAL. Arbeidstegninger med materialliste foreligger digitalt for alle typer boder.

Plassering:

- Boder plasseres med sine akser parallelt med aksene i den bygningen de naturlig hører til. I noen tilfeller vil det måtte utvises skjønn.
- Når en bod skal plasseres må den innpasses etter allerede eksisterende boder i området. Er det ikke andre boder i området, men det er andre andeler i området som senere kan tenkes å søke om bod, må plasseringen velges slik at også fremtidige boder kan innpasses.
- Der det er / vil bli flere boder i et område skal disse legges langs rette akser, som er parallelle med bygningenes akser eller følger naturlige linjer i terrenget
- Minibod plasseres med langsiden vinkelrett på fasade.

Avstand til husvegg:

- Standardbod og dobbeltbod plasseres med minimum 3 meter fra husvegg.
- Minibod plasseres med minimum 2 meter fra husvegg.

Avstand til naboparsell og kvartalsvei

- Alle 3 typer boder minimum 1 meter.

Avstand til naboeiendom som ikke tilhører Oslo Havebyselskap

- For alle 3 typer boder gjelder offentlig krav om plassering. En dispensasjon vil kreve søknad etter Plan- og bygningsloven.

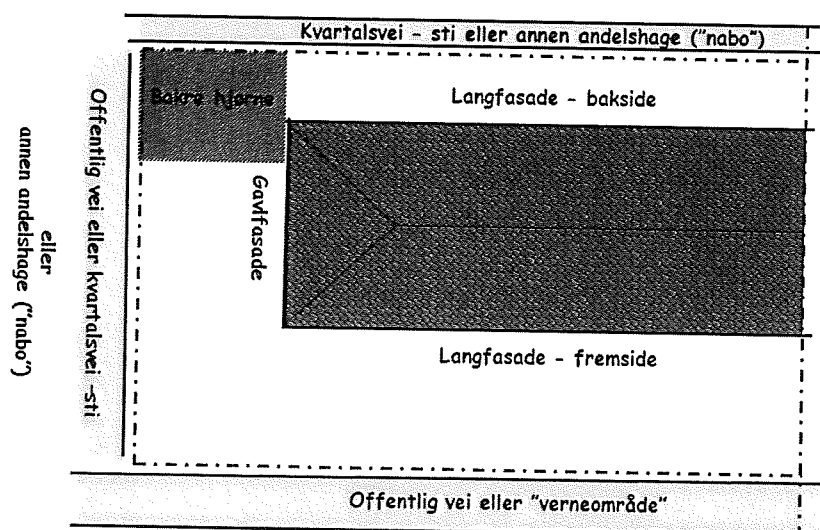
Tabell for bodplassering i forhold til arealsituasjoner

De mest typiske arealsituasjoner i Hagebyen er systematisert i nedenstående tabell. Tabellen viser også godkjenningskriterier for de ulike situasjonene.

Følgende kategorier for godkjenning er brukt: Mulig,
Kan vurderes
Ikke mulig

	AREALKATEGORI			PLASSERING AV BODTYPE:		
	Fasade	Vender mot	Topografi	Dobbeltbod	Standard bod	Minibod
1.1	Lang- fasade fremside	"Verneområde"	Flatt	Ikke mulig	Ikke mulig	Ikke mulig
1.2			Stort nivåsprang	Ikke mulig	Ikke mulig	Ikke mulig
1.3		Offentlig vei	Flatt	Ikke mulig	Ikke mulig	Ikke mulig
1.4			Stort nivåsprang	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.
2.1	Lang- fasade bakside	Kvartalsvei/sti	Flatt	Ikke mulig	Ikke mulig	Mulig
			Stort nivåsprang	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Mulig
2.2		Andre andelshager	uansett	Mulig	Mulig Plasseres fortrinnsvis enten mot grense til nabo i samme husrekke, eller på linje med gavlfasade.	Mulig Plasseres fortrinnsvis enten mot grense til nabo i samme husrekke, eller på linje med gavlfasade.
3.1	Gavl- fasade	Offentlig vei	Flatt	Ikke mulig	Mulig i bakre hagehjørne: Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.	Mulig i bakre hagehjørne: Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.
3.2			Stort nivåsprang	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.	Kan vurderes hvis nivåforskjell er stor nok til at bod ikke stenger for fasaden.
3.3		Kvartalsvei / sti	uansett	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer..	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer..
3.4		Andre andelshager	uansett	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.	Mulig Fortrinnsvis lagt i flukt med bakre langfasade, evt 1m fra kvartalsvei/sti. Må ikke komme i konflikt med vinduer.

Definisjon av arealkategorier rundt husene:



Verneområder:

Enkelte plasser og gateløp er særlig viktige for eksponering av Havebyens karakter. Veilederen for utbygging av 2005, side 9, beskriver at enkelte områder i Hagebyen har på grunn av gatenes kurvatur, bygningenes opprinnelige preg eller som fondmotiv en høyere "vernestatus" enn andre områder. Veilederen beskriver blant annet Sognsveien og Damplass som slike områder. Disse stedene bør også ha et særskilt vern mot oppføring av hageboder. Foruten fondmotiver iht. veilederen bør følgende områder og gateløp ha egne retningslinjer for bodplassering.

- **Damplassen-Hagebyens storstue**
Alle hager og fellesarealer som vender mot Damplassen
- **John Collets Allé -Hagebyens flotteste gateløp**
Begge sider på hele strekningen fra John Collets plass til Langlia.
- **Sognsveien- Havebyens "utstillingsvindu"**
Begge sider av Sognsveien fra John Collets plass til Tyrihansveien/Trollsvingen.

Stort nivåsprang:

Områder der hagen ligger vesentlig høyere enn veien, på topp av høy mur eller på topp av høy skråning, på en slik bod kan plasseres på en slik måte at den ikke kommer i direkte siktlinje foran fasaden.

Områder der hagen ligger vesentlig lavere enn veien, i bunn av skråning eller nedenfor mur, slik at en bod blir dels skjult eller lite dominerende foran fasade.

Andre begreper:

Med nabogrense menes i denne sammenheng både grense mot nabohageparsell eller fellesareal innen Oslo Havebyselskaps grunn.