Veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby

april 2015
revidert april 2016
revidert januar 2018
revidert mars 2019
revidert august 2020

revisjon april 2016: gjelder kapittel 5, ny tillatt høyde kjellervindu
revisjon januar 2018: gjelder kapittel 5, presisering utforming hageutgang
revisjon mars 2019: gjelder kapittel 5, presisering av forutsetninger og reviderte tegninger hageutgang
revisjon august 2020: gjelder kapittel 6, Damplasshusene, utbygging av kjeller

Innhold:

1. Innledning
2. Historikk
3. Vernevurdering
4. Bygningstyper
5. Bygningselementer
6. Utbyggingsprinsipper
   - type 1 Damplasshusene
   - type 2 Horisontaldelte hus med to fulle etasjer
   - type 3 Horisontal- og vertikaltdelte hus i 1 1/2 etasje
   - type 4 Fondbygninger

Ullevål Hageby 1937

Ullevål Hageby 2012

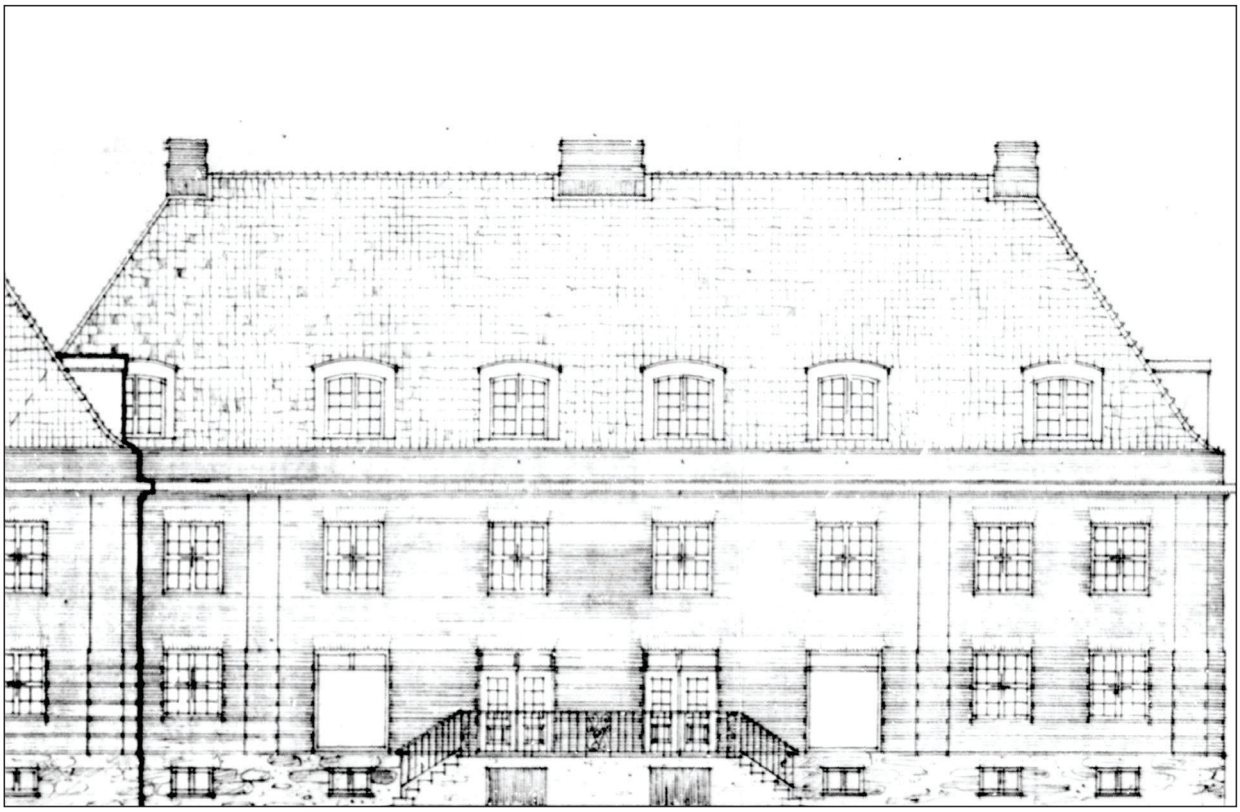
1
Innledning

I 1995 ble den første veilederen for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby utarbeidet. Bakgrunnen for dette arbeidet var at utbyggingen skjedde mer tilfeldig og uten en helhetlig plan, noe som ga et uheldig og uryddig resultat. Videre ønske om å sikre en god utbygging av hagebyen, både for de som bor der og for å bevare områdets karakter som er til stor glede for beboere og besøkende. Byantikvaren var enig i prinsippene for utbygging som veilederen beskrev.

I 2005 ble veilederen revidert fordi det var enkelte uklarheter i den første veilederen. Denne revisjonen av veilederen er ikke blitt «godkjent» av Byantikvaren da den inneholdt forslag til balkonger og tilbygg på gavl over påbygg.

I 2015 er veilederen på nytt revidert. Bakgrunnen for revideringen er ønsket om en veileder som:

- tar vare på det arkitektoniske særpreget i hagebyen og sørger for gode romløsninger og bokvaliteter for beboerne.
- både styret i hagebyen og Byantikvaren stiller seg bak.
- gjør det mer forutsigbart for hvordan man kan bygge ut en leilighet.
- tydelig beskriver hvilke elementer som er tillatt.
- beskriver hva som kan gjøres når en utbygging fra tidligere ikke er i tråd med veilederen.
- reduserer vedlikeholdsbehovet og bygningsmessige feil.



Damplassen-opprineligtegning

2
Historikk

Hagebyen representerer en viktig fase i utviklingen av Oslos boligbygging. Oslo opplevde en voldsom boligproduksjon i 1890-årene, men boligstandarden var lav og bofoholdene ofte kummerlige og direkte helseskadelige.

". . .....i vårt samfunn dør arbeiderkvartalenes småbarn som ofre for private spekulasjonsinteresser, fordi de fødes i værelser med lite lys og dårlig luft."

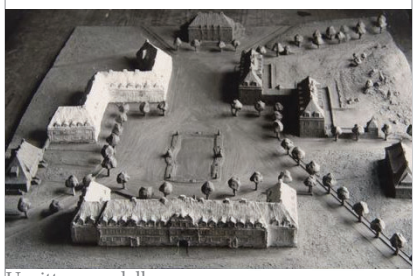
Allerede i 1865 foreslo Kristiania Arbeiderforening en kooperativ boligforening som skulle organisere selvbyggervirksomhet og frigjøre boligen fra rollen som spekulasjonsobjekt for entreprenører og byggmestere. Boligprogrammet var påvirket bla. fra England av hagebybevegelsen og samvirketanken. Hver enkelt familie skulle få sin egen hageflekk og sitt eget lille hus.

Tanken om å løse boligproblemene gjennom Egne-hjembevegelsen og byggelag alene, hadde sitt utspring i et småborgerlig miljø, den gang industrien var lite utviklet og norske byer var små.
Først 1896 ble den første kooperative byggeforening etablert, og på samme tid var det ulike initiativer fra filantropisk hold. Det ble avholdt arkitektkonkurranser om den ideelle løsning for arbeiderklassens bolig, og ordfører Arctander stod bak et pionerprosjekt i Ekebergskråningen.

Etter en lang periode med sterk vekst i både bolig- og innbyggertall, ga økonomisk tilbakegang full stopp i boligproduksjonen ved århundreskiftet. Resultatet var en sterk stigning i husleieprisene og enda mer trangbodde forhold utover 1900-tallet. I tiden 1908-16 steg husleieprisene med 50 % (2-rom), og prisene for byggematerialet ble mer enn tredoblet fra 1905-18.
"Vårt boligmarked er for tiden et typisk og krast bilde på umulige samfunnsforhold. Mens kommunene ofrer millioner av kroner i kampen mot bolignøden. . . da sitter spekulanter og jobbere og krafser til seg store formuer ved spekulasjoner i leiegårder. Leiegårdene er for tiden en handelsvare som det jobbes ganske uhørt med. Alt i håp om større husleie i byens eldre eiendommer." Sitatet er hentet fra skriftet "Vore Boligkrav, Arbeiderpartiets boligpolitikk". (1919). Det Norske Arbeiderpartiet tok til orde for et offentlig engasjement for å få boligproduksjonen i gang igjen, bl.a. med forslag om offentlig tomtekjøp fra kommunen. Forslaget ble nedstemt i 1910, men det ble nedsatt en boligkomité med Harald Hals som sekretær og forslaget fikk et visst gjennomslag to år etter.

Tomteområde
Gaustad Sykehus i bakgrunnen

Planskisse


Usnitt av modell

Damplassen under bygging

Under første verdenskrig ble Kristiania (senere Oslo) Havebyselskap dannet. A/S Christiania Byggeselskap for småleiligheter på Sagene ble stiftet i 1911, en forløper for borettslaget med beboere som både eier i selskapet og leietakere med uoppsigelig leierett. Finansieringsproblemer gjorde at selskapet strandet og det var i stedet Kristiania Havebyselskap, eierselskapet bak Ullevål Hageby, som ble innflyttingsklart i tidsrommet 1918 – 1924, som ble et av de første borettslagene i Norge.

1910 til 1920 er perioden boligsaken får sitt gjennombrudd i Norge. Dens store merkesak var boligfinansiering og boligkooperasjon, bolighygiene, boligundersøkelser, boligtyper, Egne-hjem og hagebyer. De fleste politikerne som deltok tilhørte høyresiden, og yrkesmessig var foreningen dominert av leger, arkitekter, advokater og folk i høyere stillinger. Arkitektene Harald Hals og Chr. Morgenstierne var blant de mest aktive medlemmene og fikk senere en sentral rolle i gjennomføringen av Ullevål Hageby. Fra 1920 begynte kommunale politikere å vise engasjement og ansvar, og fra 1919 kom også staten på banen med bidrag.

For Oslo Havebyselskap ble denne holdningsendringen vesentlig. Det ble mulig å erverve tomt i nabokommunen Aker, og på tross av sterk prisstigning etter at byggingen på Ullevål ble igangsatt, fikk man kommunal bevilgning til å dekke budsjettsprekkene.

Oppkjøpet av tomt og igangsettelse av markedsføringen av prosjektet fant sted fra 1908. I 1913 ble det avholdt en åpen nordisk arkitektkonkurranse som ble vunnet av arkitekt Oscar Hoff. Han fikk ansvaret for å utarbeide reguleringsplan, mens bygningene ble prosjektert av Boligdirektørens arkitektkontor ved Harald Hals og Adolf Jensen Talberg, og arkitektfirmaet Morgenstierne og Eide i årene 1915-22.

Harald Hals ledet arbeidet som boligdirektør fra 1918 og fram til han ble byplansjef i Oslo i 1926. Kommunens engasjement i boligproduksjonen hadde som mål å heve boligstandarden både teknisk, planmessig og arkitektonisk. Norsk Folkemuseum beskriver i artikkelen "Nye hjem" i mellomkrigstiden nettopp Harald Hals brede spekter i engasjement, han mente at: "det estetiske burde være en kvalitet som var tilgjengelig for alle, og var opptatt av romvirkninger og utsiktsakser fra gateplan så vel som kjøkkenvindu".

De fleste leilighetene i hagebyen fikk innlagt bad og vannklosett, noe som var en sjeldenhet den gang og ikke ble obligatorisk før i 1929. Harald Hals pekte allerede i utbyggingen av hagebyen på at: "arbeideren mer enn noen trengte denne type bekvemmeligheter".

Kvartal II

Kvartal II Ullevålsalléen

Krysset Elgveien -John Collettsallée

Kjøkkeninteriør

Hagebybevegelsen

Ebenezer Howard var en visjonær engelsk planlegger som lanserte teorien om hagebyer som et alternativ til industribyens vekst. Hagebyene skulle være et system av små selvforsynte byer med gode kommunikasjoner, som forente byen og landsbygdas kvalitet. Landsbygda var et sosialt og estetisk forbilde, der tradisjon og kulturarv ble integrert i en spredt bebyggelse med det egne hjemmet som den ideelle familiebolig. Samtidig skulle en oppnå byens felleskap, vitenskap og kultur.
I Norge ble flere prosjekter realisert etter de engelske og tyske forbildene. De ble bare delvis vellykkede som del av et sosialt program. Hagebyene ble aldri boliger for dem de var tiltenkt. I Ullevål Hageby dominerte faglærte håndverkere, funksjonærer og andre representanter for byens voksende middelklasse.
Anleggets vel 500 leiligheter ble organisert i en variert bebyggelse med både en-, to og firemannsboliger, rekkehus og leiligheter i lameller. I sentrum av bebyggelsen ble Damplassen anlagt som et felles møtested i form av et stort plassrom innrammet av større bygninger med butikker og andre fellesfunksjoner.

Ved Gåbleinsvei

Langlia opp mot Niels Lauritssøns vei

Kvartal XIII- John Colletts allée

Ullevålsalléen

Bevaring gjennom bruk – tilpasning til nye krav

Hagebyen ble bygget ut i perioden 1917 – 24. Materialene var solide, utførelsen god og detaljene velprøvde. Generell bruk og et tøft norsk klima setter krav til vedlikehold. I perioder har selskapets ansvar for vedlikehold, den ytre bygningskroppen og innvendige fellesarealer, kommet på etterskudd. En langsiktig vedlikeholdsplan ble påbegynt i 1978 med omlegging av tak og fra 1986 ble planer for andre vedlikeholdsoppgaver utarbeidet. Fra midten av 80-tallet ble investeringsplan utarbeidet og et målrettet vedlikeholdsprogram igangsatt. Behovet for løpende vedlikehold er ivaretatt, men vil møte utfordringer i forholdet mellom opprinnelig materialbruk og dagens tilgjengelige materialer og håndverkskompetanse.

Den viktigste forutsetningen for at hagebyen skal bli bevart er at området oppfattes som attraktivt å bo i. Bebyggelsen må kunne tilpasses dagens og fremtidens krav til komfort og bostandard. Det er ønskelig at hagebyen ikke bare bevares som fysisk form, men at også de sosiale og kulturelle sidene ved hagebyen som et oppvekststed for barn blir videreført. Stor overvekt av 2-roms leiligheter i den opprinnelige bebyggelsen ville i dag gitt en ensidig beboersammensetning og liten stabilitet i bomiljøet. Utbygging av fellesarealer på kjeller og loft har vært det viktigste bidraget for å tilpasse leilighetsstørrelsene til dagens krav til familiebolig. Hvordan utvidelsen av boarealet gjennomføres teknisk og estetisk, er avgjørende for i hvilken grad bevaringsverdien av Hagebyen blir bevart.

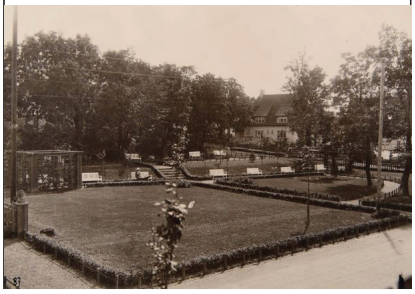
Hagebyens ulike områder og hustyper og områdets oppbygging

Oscar Hoffs vinnende plan i arkitektkonkurransen for Ullevål Haveby ble ikke lagt til grunn for reguleringsplanen. Det ble derimot et av hans ikke-premierte bidrag – med det betegnende mottoet ”Mot Solen”. Det dannet grunnlag for kommunens ”regulerings- og utstykkingsplan av eiendommen ”Store Ullevaal” i 1915. I forhold til den realiserte bebyggelsen viser planen en større utstrekning,- bl.a. østover på flaten nedenfor brinken ved Ullevål Sykehus.
Kvartalene er gjennomgående mindre enn de som ble realisert, og med en mer oppdelt bebyggelsesstruktur. De først utbygde områdene langs John Collets allé har kvartalsform og hustyper med flest likhetstrekk med Hoffs plan.
Den sterke prisstigningen utover i byggeperioden medførte at de senere utbyggingstrinn fikk større kvartaler med mer sammenhengende lamellbebyggelse. Damplassen fikk også en ekstra boligetasje. Hovedtrekkene er likevel beholdt; Sognsveien og John Collets allé er hovedgatene gjennom området, mens andre boliggater trekkes mellom mindre plassdannelser.
Damplass er et klart tyngdepunkt med mer monumental bebyggelse og et stort plassrom med basseng, plassert der den såkalte Svenskedammen lå i John Collets dager på Store Ullevål. Bebyggelsen følger gatestrukturen, med møneretning parallelt med gaten og en oppdeling i uregelmessige kvartaler. Bebyggelsen er artikulert i forhold til siktakser, gateløp og plassdannelser. Tårnmotiver på bygg, paviljonger og murer definerer kvartalene.
Det oppstår en klar opplevelse av en offentlig gateside og en halvprivat gårdsside, samtidig som bebyggelsen ikke er sluttet og det heller ikke er differensiert mellom gate- og ”bakgårdsfasade”. Området kan forstås som en overgangsform mellom ”kasernebebyggelsen”, slik som storgårdskvartalene på Torshov og utbyggingen på Lindern, i lukkede gårdsrom og funksjonalismens åpne lamellstruktur.

Damplassen

Kvartal XI

Damplassen sett fra porten


Parken ved Tiurveien mot J. Colletts allé

Hustyper og områder som grunnlag for differensiering av utbyggingsformer

Hustypene i hagebyen har sterke fellestrekk i sin romantiske fortolkning av engelsk ”cottage” bebyggelse med smårutetede vinduer, karnapper, arker og en oppbrutt, småskalig karakter. I tillegg til rikdom i detaljering og fasadevariasjon, finner vi et stort spekter av husformer.
Den store variasjonen bygger likevel noen temaer. Bak mangfoldet finner vi et begrenset antall hustyper som utformes med ulike materialer, detaljering og fasadeutforming. Hagebyen er et enhetlig område uten store forskjeller i bygningstyper eller gater.

Det er likevel noen områder som i planen har fått større betydning enn andre. Dette gjelder i første rekke Damplassen; hjertet i hagebyen som markeres med en aksial, symmetrisk oppbygging av bygningene som innrammer plassen. Sognsveien er en viktig trase ut fra John Collets plass, i planen likeverdig med John Collets alle, men har utviklet en større betydning trafikalt. Eventyrveien og Langlia har en spesiell kurvatur som skaper en spesiell romlig og visuell virkning mellom bygninger og gaterom. Enkelte større bygningskomplekser er også slik plassert i terrenget og i forhold til siktakser at de får en særskilt betydning.

Perspektiv av hagebyen - Sognsvann i det fjerne

3
Vernevurdering

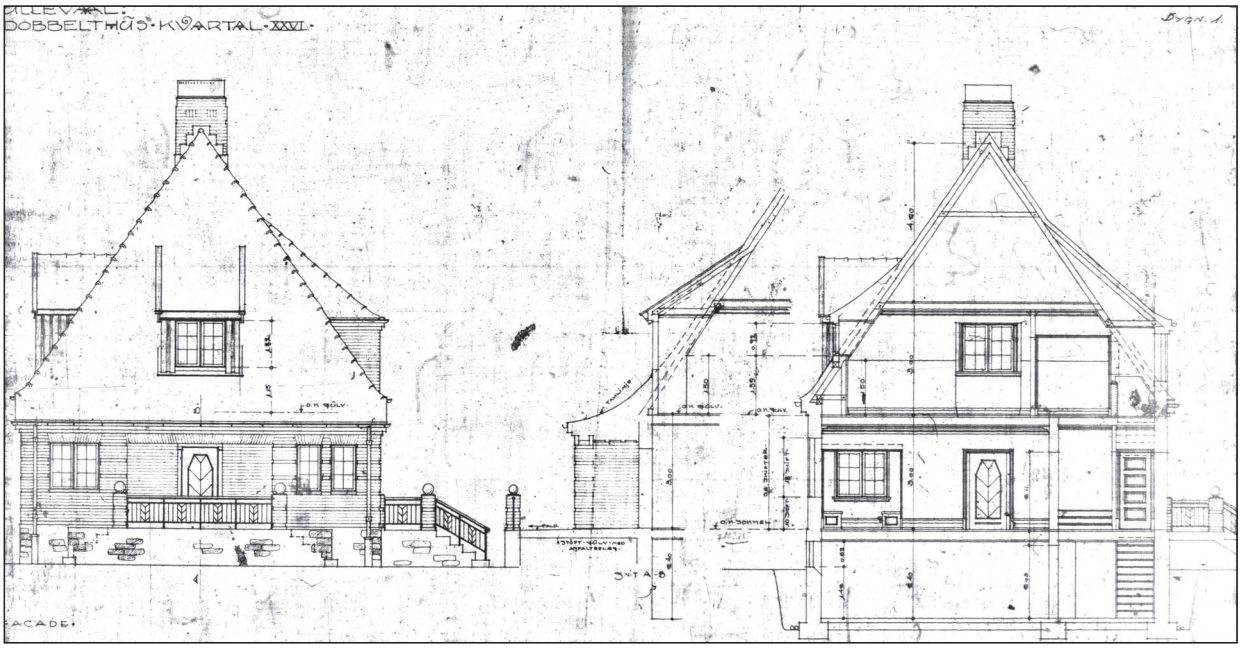
Byantikvarens vernevurdering

Ullevål Hageby er landets største, mest varierte og sammensatte hagebyanlegg. Bebyggelsen holder en svært høy arkitektonisk kvalitet, med store variasjoner i arkitekturuttrykk innenfor et samlende stiluttrykk. Ullevål Hageby er et byplanmessig mesterverk og et monument for epokens bygningsstil. Området representerer et godt eksempel på hvordan det engelske hagebyidealet fikk innpass i norsk byutvikling på begynnelsen av 1900-tallet.
Området Ullevål Hageby inngår pr. i dag i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, boligområder med bevaringsverdi, kategori C, Feltutbygde områder med verneverdi.

Ullevål Hageby er etter Byantikvarens vurdering i fredningsklasse og har nasjonal verneverdi. Hagebyen står pr. i dag oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Konklusjon:

Ullevål Hagebys verneverdi er ubestridelig.



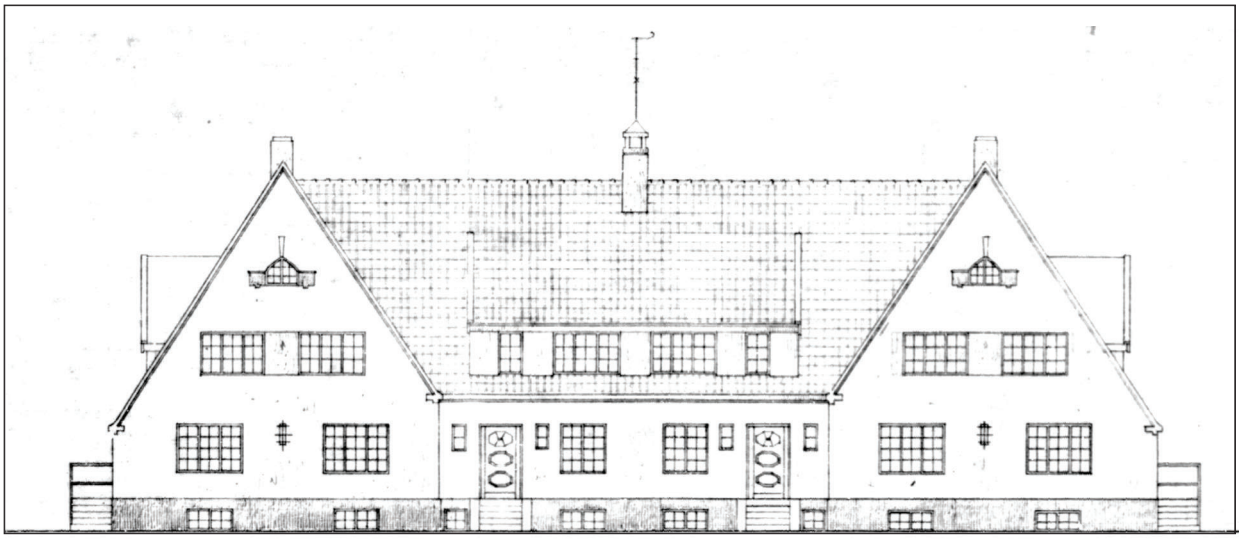
Damplassen 8 og 9 - apprinelig tegning - oppriss og snitt

Byantikvarens syn på opprinnelige bygningsdeler

Byantikvaren ser det derfor som spesielt viktig at opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad bevares. Det er disse som bærer anleggets sjel og som forteller anleggets historie. Nyere kopier vil aldri kunne få tilsvarende verdi. Heldigvis er gamle vinduer og dører av svært god kvalitet med langt bedre holdbarhet enn nylagete kopier. Enkelt vedlikehold samt eventuell innvendig oppgradering gir forbedrete egenskaper som også holder dagens krav. Dersom svært mye skiftes ut, vil Hagebyen miste mye av sitt autentiske preg og sin historiske kildeverdi og verneverdien vil bli svekket.

For all verneverdig bebyggelse gjelder følgende antikvarfaglige vurderinger og anbefalinger:

- ***Mest mulig av alle opprinnelige og eldre bygningsdeler bør bevares.***
- ***Inngrep ved vedlikehold og restaurering bør være så små som mulig.***
- ***Det er bedre å vedlikeholde enn å reparere.***
- ***Det er bedre å reparere enn å skifte ut.***
- ***Ved utskifting bør mest mulig av opprinnelige eller eldre bygningsdeler bevares.***
- ***Bygningsdeler som skiftes ut skal utføres som eksakt kopi av originalen.***
- ***Det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder ved vedlikehold, restaurering og reparasjon.***
- ***Det er bedre å føye til noe enn å fjerne opprinnelige eller eldre bygningsdeler.***
- ***Skjulte deler av bygningen (konstruksjonen) kan være like viktig å ta vare på som synlige overflater.***
- ***Tilbakeføring til tidligere kjent tilstand (dokumentert) kan være aktuelt.***
- ***Det beste bygningshistoriske "arkivet" er bygningen selv.***



4
Bygningstyper

TYPE 1 Damplasshusene

TYPE 2 Horisontaldelte hus med to fulle etasjer

TYPE 3 Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje

TYPE 4 Fondbygninger- spesielle landemerker og store sammensatte volum

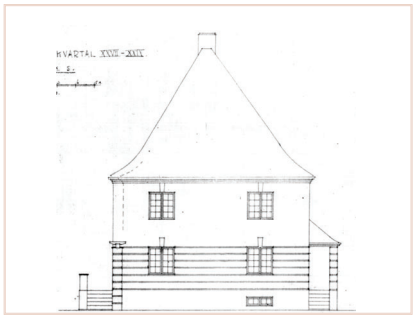
Type **1**
Damplasshusene

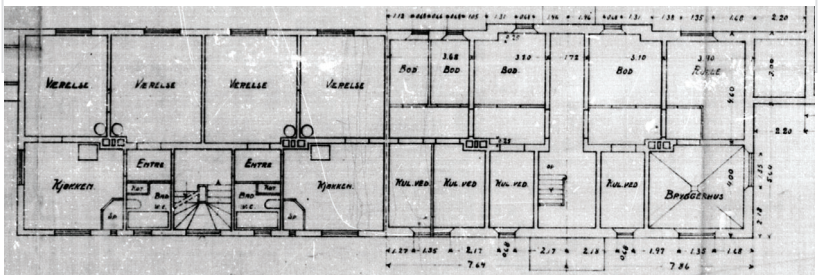
Damplasshusene er de eneste bygningene i hagebyen med tre boligetasjer. Den øverste boligetasjen har arker liggende i takflaten. Større dybde på bygningskroppene gir bebyggelsen et kraftigere volum enn den øvrige bebyggelsen i hagebyen. Bygningene skiller seg også ut ved at uttrykket er "strammere" med regelmessige vinduer, symmetri og upussede teglfasader.

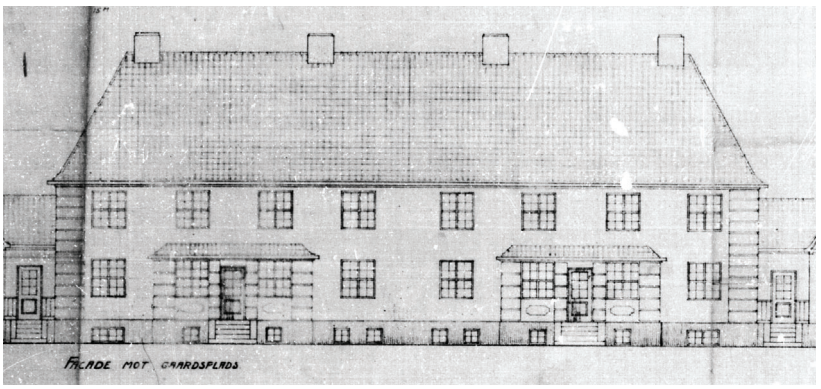
Type **2**

Horisontaldelte hus med to fulle etasjer

Dette er flerfamiliehus i lameller med to fulle etasjer, og to eller flere oppganger. De fleste er bygget med fire to-romsleiligheter pr. oppgang, dvs. to leiligheter pr. etasje. Det finnes også en variant med større leiligheter med to leiligheter pr. oppgang.
Type 2 husene er enkle, rasjonelle bygningskropper påsatt inngangsoverdekkinger, verandaer og balkonger som skaper variasjon.
Husene har fasader i pusset tegl, lite eller ingen bruk av treverk annet enn i vinduer og dører, store sammenhengende takflater med "halvmånearker" og takluker i fellesarealer (trappeoppganger /loft)



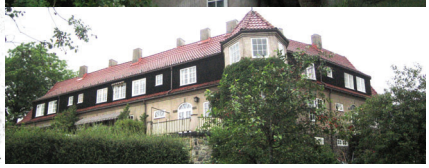




Type **3**

Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasje

Hustypen kjennetegnes av huskropper med et oppbrutt volum og småskalighet med ulike arker, verandaer og overbygde innganger. Takflaten er trukket ned til 1. etg med lange, sammenhengende løft av hovedtaket og mindre og ulike frittstående arker. Takarkene og takoppløftenes veggflater er (oftest) kledd med tjærebeiset tømmermannspanel. Øvrige fasader er i pusset tegl. Dette bidrar til et sammensatt og karakteristisk fasadeutrykk.
Type 3 omfatter bygninger i en rekke ulike varianter både som rekkehus og horisontaldelte hus. Det er stor variasjon på størrelse av leiligheter og disponible fellesarealer.



Type **4** -

Fondbygninger

- spesielle landemerker og store sammensatte volum

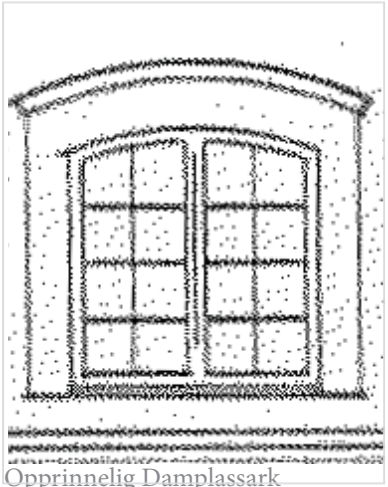
Husene har en sterk monumental karakter gjennom en symmetrisk sammensetning av ulike grunntyper til et stort volum.
Bygningene har fasader med pusset tegl og stor variasjon i vindus innsetting, relativt dype huskropper på midten med bratte og store takflater. Bygningene preges av sammensatt materialbruk på samme måte som bygningstype 3 og har gjerne takarker og fasadeoppløft med vegger kledd med tjærebeiset tømmermannspanel.
Dette er en samlet gruppe bebyggelse som ikke tilhører de tre andre gruppene og som kjennetegnes av sin lokalisering og store volum.

5

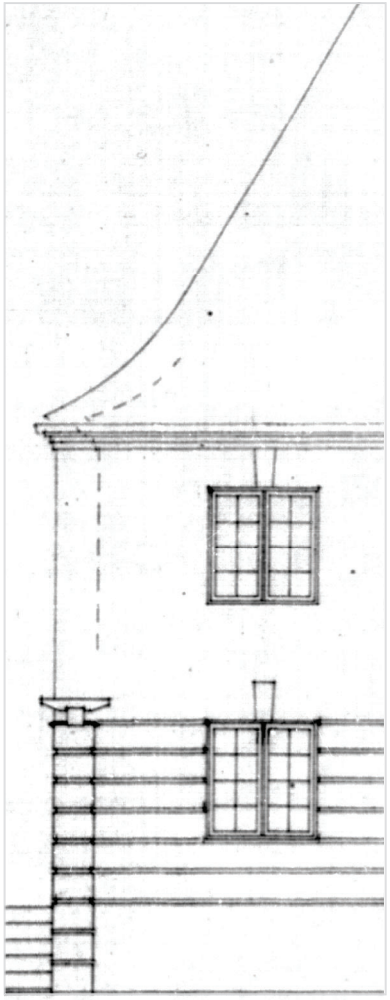
Bygningselementer som gir særpreg til hagebyen og som skal tas vare på

For å ta vare på Hagebyens særpreg er det viktig å ta vare på originale bygningselementer og detaljer. De er sammen en viktig del av hagebyens verneverdi. Dersom slike bygningsdeler skiftes ut, vil verneverdien bli svekket. Noen av de opprinnelige bygningselementene er underlag for mal i forbindelse med nye utbygninger.

Hagebyen har målsatte detaljtegninger for flere av bygningselementene som skal benyttes ved utbygninger, samt lister over godkjente leverandører.
Andre særpreg, feks artikulering av hjørner, innramming og detaljering av inngangspartier, er også viktig å ta vare på.



Opprinnelig Damplassark



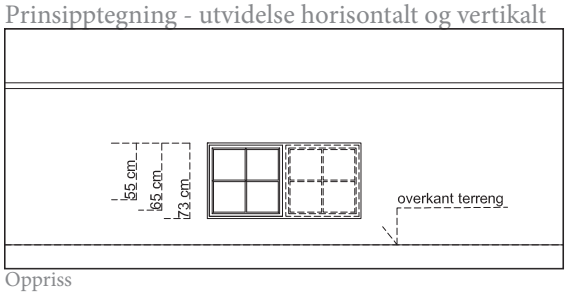
Utsnitt ulike fasadeoppriss

Utbygningsprinsipper og bygningselementer som benyttes ved utbygning av kjeller og loft.

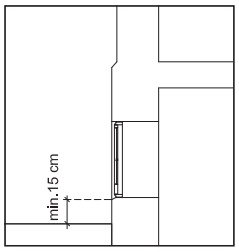
Kjellervindu

Kjellervinduer kan utvides vertikalt (karmmål) til 55cm eller 65 cm eller 73 cm om det er nok høyde fra terreng. Minimum høyde fra terreng skal være 15cm etter utbygging. Overkant vindu kan ikke endres. Area (lyssjakt) tillates ikke. Horisontalt kan ettfagsvinduet vurderes øket til tofagsvindu dersom det er plass, og fasadekonstruksjonen ikke svekkes. Må sees i sammenheng med øvrig fasade slik at arkitekturuttrykket ikke påvirkes uheldig.

Prinsipptegning - utvidelse horisontalt og vertikalt



Oppriss

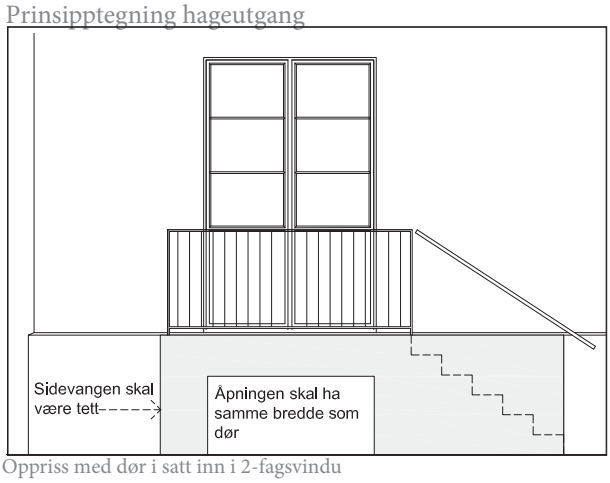


Snitt

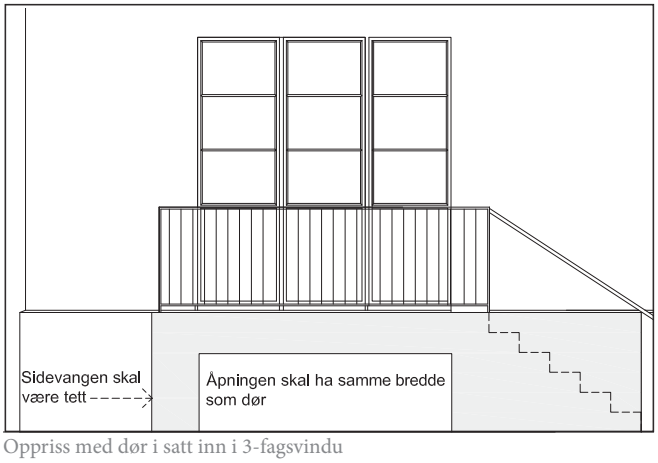
Hageutgang

Det tillates i noen tilfeller og på noen av hustypene å etablere hageutgang til egen hage fra leiligheten på plan 1.
Se avsnitt - utbygnings prinsipper for de ulike hustypene.

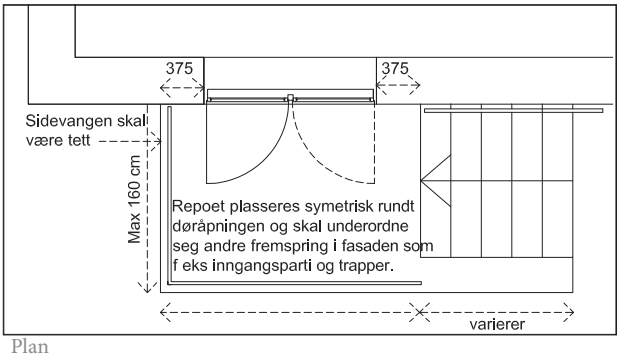
Prinsipptegning hageutgang



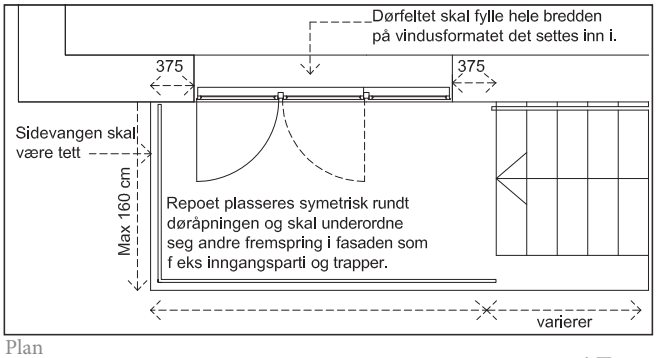
Oppriss med dør i satt inn i 2-fagsvindu



Oppriss med dør i satt inn i 3-fagsvindu

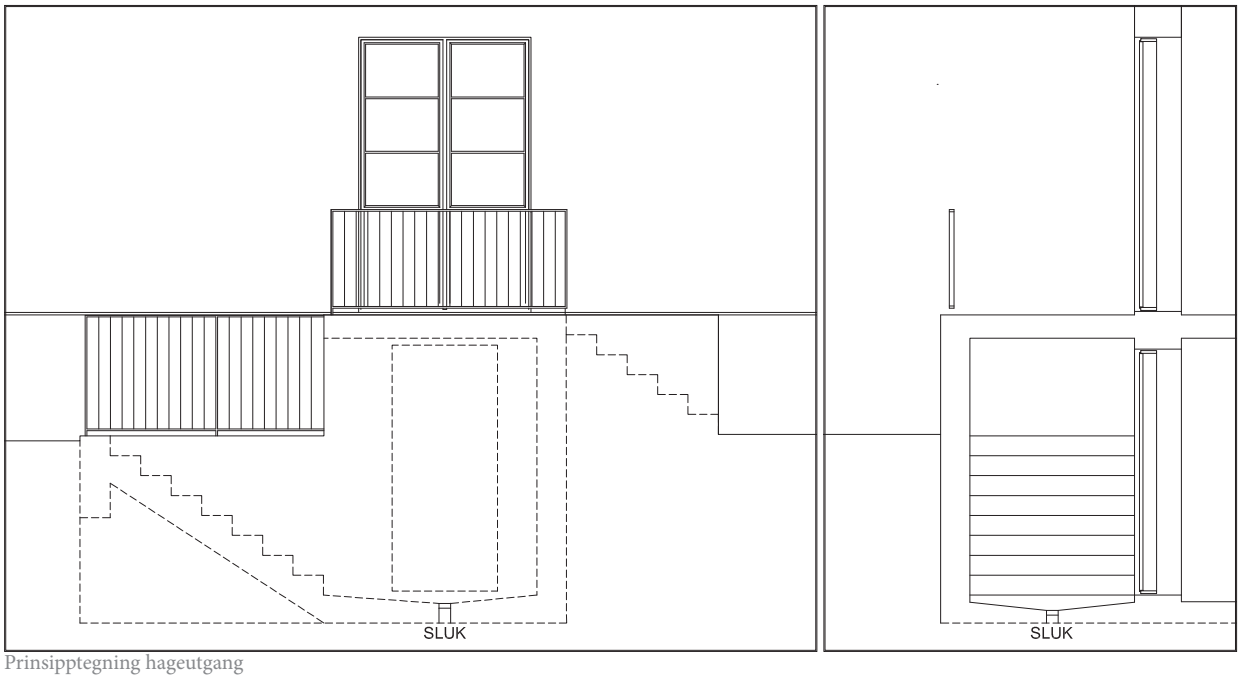


Plan



Plan

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt hvis plass og tomteforhold tillater det og at det eksisterer en egen inngangstrapp. Det må vurderes i hvert enkelt tillfelle. Ny kjellerdør plasseres sentrisk under inngangsdøren, og nytt trappeløp legges parallelt med huskroppen. Trapp og rekkverk utformes identisk med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hustyper.

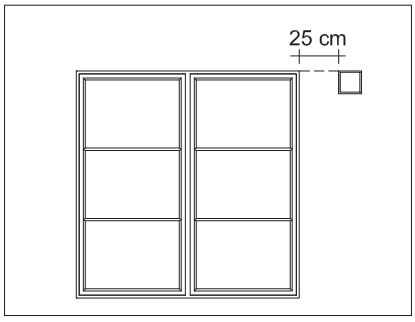


Prinsipptegning hageutgang

Lufteventiler i vegg

Ventiler i fasade over kjeller frarådes på gatefasade.
Innsetting av ventil i vegg utføres med kanal tvers gjennom hele veggens tykkelse, luke innvendig og galvanisert mur-rist utvendig.
Ventilen trekkes noe inn, og overkant ventil plasseres på linje med overkant vindu .
Plasseres 25 cm (en teglstein) fra vindussmyg.

FLEXIT sjalusirist Art 02516. Mål 150 mm x 150 mm.
Kan kjøpes i administrasjonen.



Prinsippoppriss

Andre vikitge bygningselementer

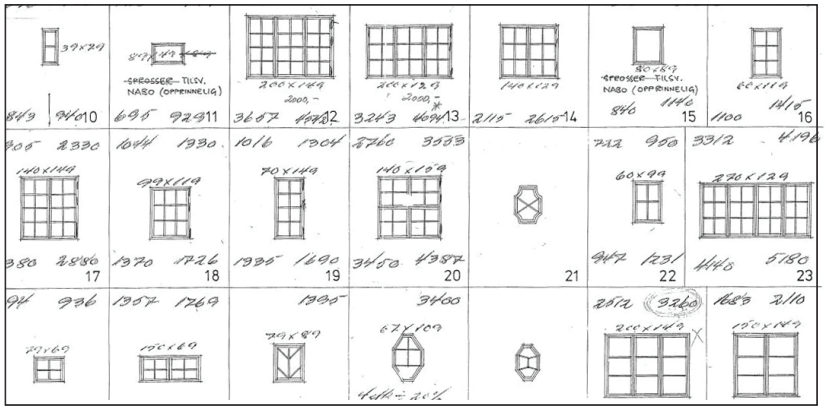
Hagebyhusenes individuelle uttrykk og karakter forsterkes av mangfoldet og variasjonen i dør- og vindustyper. Ulike sammenstillinger og bruk av disse elementene gir hver bygning et unikt utrykk og identitet som det er viktig å ta vare på.

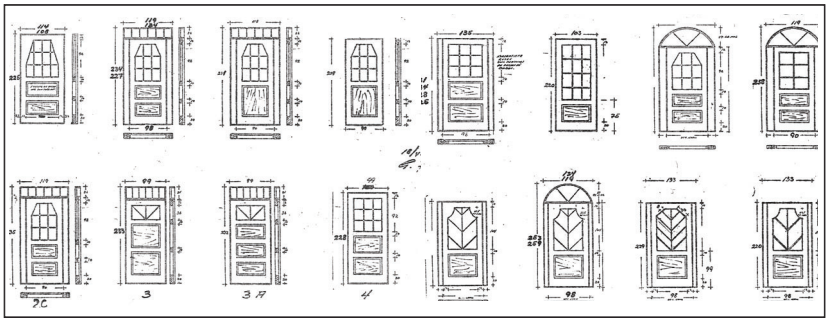
Restaurering og ev. utskifting av vinduer og dører

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan rehabiliteres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år. Hagebyen og Byantikvaren ønsker at flest mulig vinduer og dører blir bevart fremfor byttet med nøyaktige kopier. Hagebyselskapet har eget verksted som restaurerer originale bygningsdeler.

Er vinduer og dører i så dårlig forfatning at de ikke kan restaureres, skal de skiftes ut med nøyaktige kopier. Ta kontakt med hagebyselskapet for en vurdering om tilstand og eventuell restaurering/utskiftining. Hagebyen har avtaler med flere vindusleverandører som tilfredsstiller kravene.
Det innerste vinduet (varevinduet) kan erstattes med et vindu med isolerglass for å bedre U-verdien og støydemping.

Dersom allikevel originale vinduer må skiftes ut, skal melding om dette legges ut på Hagebyens hjemmesider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.





Utelamper og lykter

Over innganger, på hjørner og på andre deler av fasadene er det montert utebelysning. Disse lampenes utforming og plassering er en viktig del av den visuelle rikdommen som det er viktig å ta vare på. Ta kontakt med administrasjonen ved defekte armaturer eller ved utskiftning. Det er produsert kopier av de originale utelampene, og de kan produseres på oppdrag.

Espalier

Enkelte fasader har espalier for klatreplanter og espalietrær. Espalier var på mange bygninger en del av den opprinnelige arkitekturutformingen. Espalierene er utformet i brunbeiset treverk i et rektangulært rutenett, opphengt på kroker montert på vegg, ofte mellom vinduer eller på annen måte for å understreke en karakter. Reetablering tillates. Opprinnelige tegninger, gamle foto, tilsvarende type hus med opprinnelig espalier samt spor etter festeanordning i vegg angir plass, størrelse og omfang.

Ta kontakt med administrasjonen for riktig farge og dimensjoner

6 Utbygningsprinsipper og -muligheter

Eiendomsretten til hagebyens bygninger og bygningselementer er knyttet til borettslaget og ikke andelseier. Andelseier har ikke rett til å foreta utskiftninger av bygningselementer som vinduer, dører, lamper o.l. eller gjøre tiltak på fasadene uten godkjenning av hagebyselskapet. Vern om dette er et felles ansvar. Før endringer vurderes,må følgende avklares:

- Hvilken bygningstype er leiligheten? Se kart over bygningstyper kap.4 .

- Sett deg inn i om det er muligheter for utbygging. Dersom det tidligere ikke er utført utbygginger i takflaten, ta kontakt med administrasjonen før du går i gang med planleggingen. Det er av spesiell interesse å ta vare på eksempler på det opprinnelige arkitekturuttrykket, og utbygging av ikke utbygde bygninger vil behandles særskilt.

- Utarbeid arealfordelingsplan for oppgangen dersom denne ikke finnes. Avtalen skal inneholde plantegning av loft og kjeller med målsatt løsning. Arealene skal måles etter Norsk Standard . På loft er målbart areal måles med 60 cm ut fra loddlinje på 190 cm takhøyde. Boder skal føres opp til tak eller utføres som egne brannnceller.

- Fasade mot gate har høyere prioritet enn mot gård og ønskes derfor utbygd med færre og/eller mindre elementer i takflaten. Dette gjelder spesielt for fasader som vender ut mot Damplassen og Sognsveien og fondbygningers (Type 4) fasader mot vei.

- Nye vindusåpninger på fasadene tillates ikke.

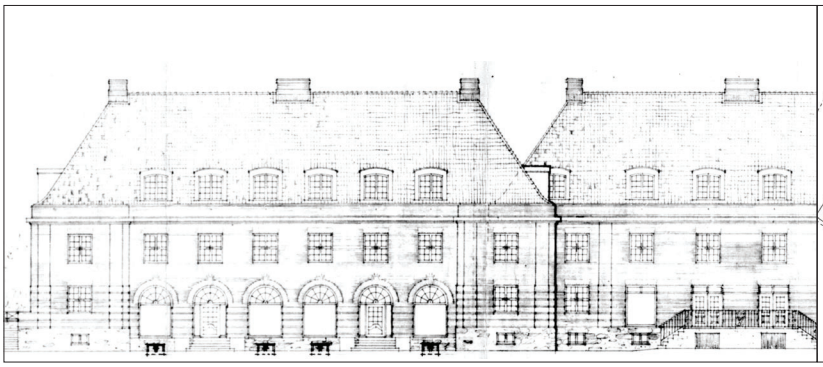
- Utbygninger og endringer har over tid resultert i store variasjoner og avvik. Uheldige løsninger etter tidligere utbygginger gir ikke presedens og skal normalt ikke gjentas. Men dersom tidligere utbygning ikke er i samsvar med veilederen, kan det i enkelte situasjoner være riktig å ta hensyn til eksisterende utbygninger for å oppnå en harmonisk helhet. Dersom det ut fra en skjønnsmessig vurdering er bedre å fravike veilederen ved en videre utbygging, må løsningen og utformingen utarbeides i samarbeid med Byantikvaren for å sikre et helthetlig og sammenbindende resultat. Ta kontakt med administrasjonen for å diskutere løsninger dersom tidligere utbygginger fraviker veilederen (gjelder ikke takvinduer, se neste kulepunkt).

- Hagebyen har hvert år vannskader som skyldes nye takvinduer og arker. Selv om takvinduene gir lys og økt bokomfort, er det ønskelig å redusere antall hulltakinger, også ut fra estetiske hensyn. Taket er bygningens “femte fasade” og takflatens tålegrense for hulltaking må ikke overskrides. Dersom leiligheter har flere takvinduer enn beskrevet i denne veilederen, overføres ikke dette som mal til andre tilsvarende bygninger.

- Felles installasjoner som sikringsskap, stakeluker, stoppekraner og hagevann skal være tilgjengelig for selskapet utenfor leiligheten.

- Tematiske byggesaksark skal følges. Finnes på Hagebyens nettsider.

Type **1**
DAMPLASSHUSENE



Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Andelseierne oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig.
Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer originale bygningsdeler som vinduer og dører. Felles utgangsdører restaures og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.
De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvaren's momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Takflate mot vei. Kan ikke endres.
Takflate mot innvendig gård. Ett takvindu over hver opprinnelig damplassark, men kan forskyves noe i lengderetningen for ikke å komme i konflikt med takkonstruksjonene. Takvinduene skal ligge på horisontal linje med øvrige takvinduer.
Takflate på galv kan ikke endres.

Utbygging av kjeller.
Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer og økes i høyden til maksimal 73 cm høyde dersom det er plass og fasadekonstruksjonen og arkitekturutrykket ikke svekkes. Overkant vindu kan ikke endres.
Kjellervinduer på Damplassbebyggelsens fasader og gavler som vender ut mot Damplassen med tilstøtende gater blir vurdert strengere enn på andre bygninger.

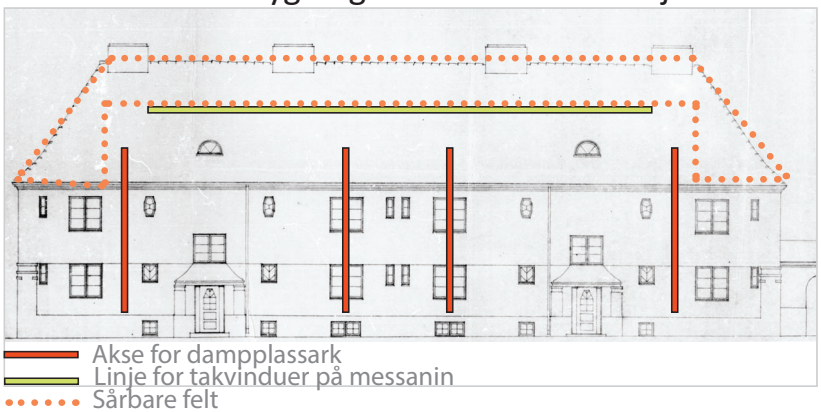
Dette må vurderes i en funksjonell og estetisk helhet og godkjennes av Byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning mot innvendig gård hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Det forutsettes at ny hageutgangsdør plasseres i eksisterende vindusutsparing i murverket og er en nøyaktig kopi av opprinnelig hagedører. Trapp og rekkverk utformes likt med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer legges til grunn for utformingen. **Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.**

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt mot bakgård og bakhage der plass- og tomteforhold tillater det. Forutsetning er at det er egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasserer under denne. Kjellerutgang skal plasseres parallelt med huskroppen og dør plasseres under repos. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper på tilsvarende hus.
Prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer legges til grunn for utformingen.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Type **2**

Horisontaldelte bygninger med to fulle etasjer



Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer originale bygningsdeler som vinduer og dører.
Felles utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av orginale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Fasade mot vei
Generelle retningslinjer er en eller to damplassarker for hver leilighet, avhengig av leilighetens størrelse og plassering. Tidligere plasseringer av damplassarker i bygningen vil være retningsgivende for hvordan arkene plasseres. Hovedregelen er at Damplassarkene plasseres sentrert over underliggende hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer). Har bygningen valmet tak, kan damplassarken plasseres mellom hovedvinduet og sekundærvinduet (for eksempel vindu i baderom).

- For bygninger med treromsleiligheter, blir utrykket for massivt med en ark over hvert hovedvindu. Antall arker og typer må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

- For bygninger med fasade mot Sognsveien tillates den største halvmånearken. Dersom bygningen allerede er utbygget med Damplassarker på denne siden, kan en individuell vurdering og et avvik være en mulig løsning.

- For bygninger som er bygget ut med både Damplassarker og halvmånearker, vil plasseringen av allerede utbygde arker være retningsgivende.

Takvinduer kan plasseres på messaninplan. Vinduene skal ligge på linje og som hovedregel plasseres ordnet over arkene, men kan forskyves noe i lengderetningen avhengig av takkonstruksjon og romforløp. Maks antall takvinduer skal ikke overstige antall arker (gjelder hver leilighet).
Dersom tidligere utbygginger har flere takvinduer enn antall arker, vil ikke dette gi presedens for andre takflater og tilsvarende løsning vil ikke tillates på andre byginger.

Fasade mot gårdsplass
Generelle retningslinjer er en eller to damplassarker for hver leilighet. Tidligere plasseringer av damplassarker vil være retningsgivende for hvordan arkene plasseres. Damplassarkene plasseres vanligvis over underliggende hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer). Har bygningen valmet tak, kan damplassarken plasseres mellom hovedvinduet og sekundærvinduet (for eksempel vindu i baderom).
For bygninger som er utbygget med både damplassarker og halvmånearker vil plasseringen av allerede utbygde arker være retningsgivende for hva slags arker bygningen skal bygges ut med.
Takvinduer kan plasseres på messaninplan. Vinduene skal ligge på linje og som hovedregel plasseres ordnet over arkene, men kan forskyves i lengderetningen avhengig av takkonstruksjon og romforløp. Maks antall takvinduer skal ikke overstige antall arker (gjelder hver leilighet).
Dersom tidligere utbygginger har flere takvinduer enn antall arker, er dette ikke retningsgivende for nye utbygginger.

Gavlfasade
Er taket valmet, tillates én damplassark sentrisk plassert i takflaten. Det tillates ikke takvindu over arken.
Har gavlen halvmånevindu på loftsplan, kan dette erstattes med et større halvmånevindu.
På gavlvegger uten vindu på loftsplan, kan det tillates innsetting av halvmånevindu under forutsetning av at Byantikvaren kan anbefale dette.
Om andre typer originale vinduer på loftsplan ønsket skiftes ut pga bakenforliggende areal ønskes innlemmet i boligarealet, skal det først vurderes om vinduene kan rehabiliteres. Ta kontakt med Hagebyen for en vurdering om de kan utbedres og istandsettes på Hagebyens verksted. Hvis ikke skal de erstattes med nøyaktige kopier.

Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og fasadekonstruksjonen og arkitekturutrykket ikke svekkes. Må vurderes i en funksjonell og estetisk helhet.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Hageutgang

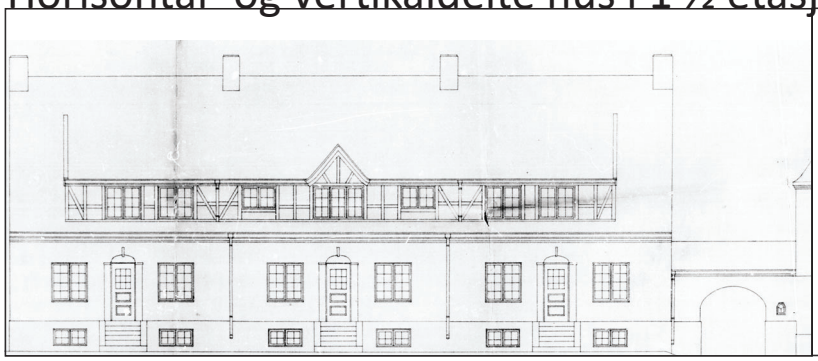
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning av Byantikvaren tillates på gavlfasaden eller mot innvendig gård hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Ny hageutgangsdør plasseres i eksisterende vindusutsparing med nøyaktig kopi av opprinnelig hagedører. Trappeutforming og rekkverk utformes likt med opprinnelige trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselemeter.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

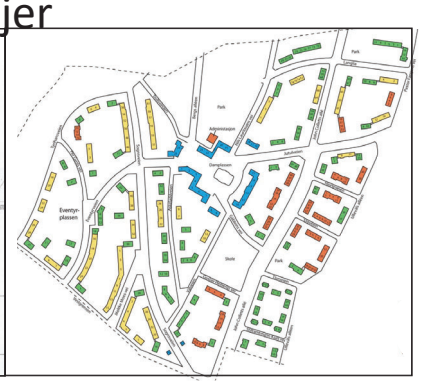
Kjellerutgang

Kjellerutgang kan være aktuelt mot bakgård og bakhage der plass- og tomteforhold tillater det. Det forutsettes at leiligheten har egen inngangstrapp og at kjellerutgangen plasserer under denne. Utgangen plasseres parallelt med huskroppen og under repos. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper på tilsvarende hus. **Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.**

Type 3

Horisontal- og vertikaldelte hus i 1 ½ etasjer





Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører

Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer orginale bygningsdeler som vinduer og dører.
Utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.
Er utgangsdøren kun for én leilighet (feks. vertikaltdelt), er beboer ansvarlig for restaurering og om nødvendig utskiftning med nøyaktig kopi.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år. Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

Fasade mot vei og gårdsplass
Generell retningslinje er to takvinduer pr leilighet, men for de minste leilighetene kan det bare settes inn ett takvindu pr leilighet. Dersom det er mer enn to hovedvinduer i fasade mot vei i leiligheten, kan det settes inn ett takvindu pr hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer).
Tidligere plasseringer av takvinduer vil være retningsgivende for hvordan takvinduene plasseres. Takvinduene skal ikke plasseres for langt ut mot gavlen. Dersom det er oppløft på taket, plasseres vanligvis takvinduene på oppløftet og vinduets overkant i knekken på oppløftet. Takvinduene skal ligge på linje.
Plassering av takvinduer på linje med hovedvinduer, originale bad- eller bodvinduer tillates ikke selv om det finnes eksempler på slik utbygging.

Gavlfasade
Er taket valmet, kan det bygges ut med ett takvindu. Takvindu skal ligge på samme linje i takflaten som fasade mot vei.
Er gavlen rett med halvmånevindu på loftet, kan vinduet erstattes med et større halvmånevindu dersom det er plass til det.
Er gavlen rett uten vindu på loftet, kan det settes inn et halvmånevindu på loftet dersom det er plass til det.
Har gavlen andre originale vinduer på loftsplan, og de er i dårlig stand, skal de om mulig rehabiliteres på hagebyens verksted. Må de skiftes, skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier.

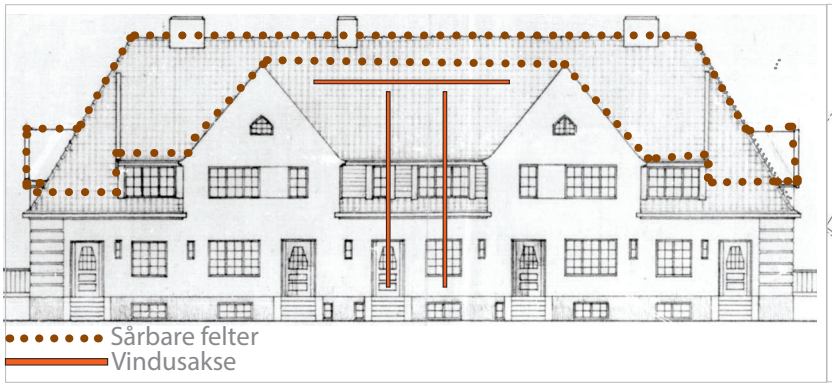
Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og konstruksjonen og arkitekturen ikke svekkes.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning tillates på gavlfasaden dersom hagen og størrelsen på hagen tillater det. Eksisterende vindu erstattes med utgangsdører med samme bredde som opprinnelig vindu. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus. Døren skal være nøyaktig kopi av eksisterende hagedører i hagebyen.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselemeter.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Kjellerutgang
Kjellerutgang kan være aktuelt der plassen og tomteforholdene tillater det. Forutsetning er at det er egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasserer under denne. Kjellerutgang skal plasseres parallelt med huskroppen. Dør skal plasseres under repos foran inngang. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Type 4
Fondbygninger



Rehabilitering og utskifting av vinduer og dører
Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av originale bygningsdeler. Beboere oppfordres til å restaurere originale vinduer og vindusdører dersom disse ikke er så råteskadet at dette ikke er mulig. Hagebyen har eget verksted som reparerer og restaurerer orginale bygningsdeler som vinduer og dører.
Utgangsdører restaureres og skiftes om nødvendig ut av hagebyen.

De originale vinduene og dørene er laget av svært godt trevirke, og er som regel i god stand og kan restaureres. Dagens vinduer og dører har en annen kvalitet, og beregnes kun å ha en levetid på 20-30 år.
Melding om utskiftning av originale vinduer skal legges ut på Hagebyens nettsider i 30 dager slik at mulige arvtakere får anledning til å melde sin interesse.
Dersom nye vinduer settes inn, skal det være nøyaktige kopier ihht. Byantikvarens momentliste. Nyere vinduer kan også erstattes med nøyaktige kopier. Hagebyen har avtaler med vindusleverandører som tilfredsstiller krav til utseende, kvalitet og utførelse.

Lufteventil
I rom med behov for mer ventilasjon, kan innsetting av lufteventil tillates, men frarådes på fasade som vender ut mot gate.
Ventilen felles inn i murfasaden og plasseres horisontalt på linje med overkant vindu.
Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer som angir maksimal størrelse og krav til utførelse og plassering.

Utbygging av loft

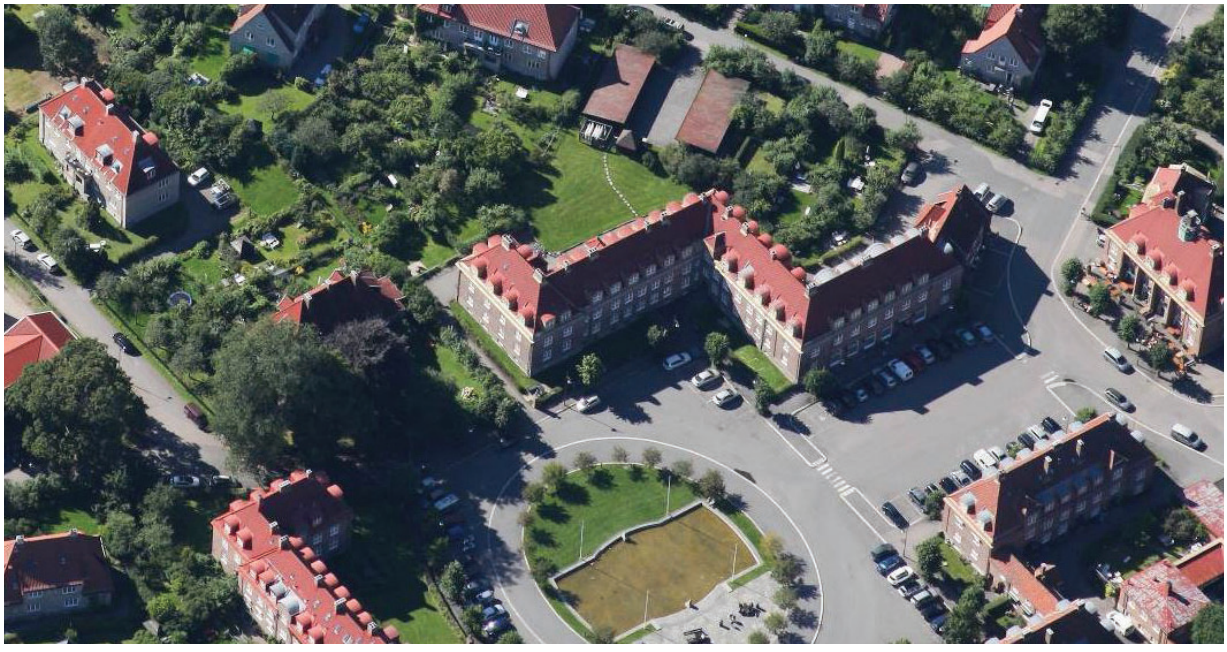
Fasade mot vei og gårdsplass
For fondbygninger er det kun aktuelt å bygge ut loft med takvinduer. Takvinduene skal som hovedregel kun plasseres i hovedbygningskroppen. Generell retningslinje er to takvinduer pr leilighet, men for de minste leilighetene kan det bare settes inn ett takvindu pr leilighet. Dersom det er mer enn to hovedvinduer i fasade mot vei, kan det settes inn et takvindu pr hovedvindu (bad- og bodvinduer er ikke hovedvinduer).
Takvinduene skal plasseres på linje og ligge sentrisk over hovedvinduet. (Bad- eller bodvinduer er ikke hovedvinduer). Om bygningen har takoppløft, skal vinduets overkant ligge i takets knekkpunkt. Videre kan tidligere vindusinnsettinger være retningsgivende for plassering, men ikke for langt ut mot gavlen og i de sårbare takflatene eksempelvis vist i tegningen over.
Originale loftsvinduer på fasade mot vei eller innvendig gård kan ikke byttes ut med andre vinduer.
Dersom vinduene er i dårlig stand, skal de om mulig rerestaureres på hagebyens verksted. Må de skiftes,

skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier jfr. Byantikvarens momentliste.

Gavlfasade
Er taket valmet, kan det bygges ut med et takvindu. Takvindu skal ligge på samme linje i takflaten som fasade mot vei.
Er gavlen rett med halvmånevindu på loftet, kan vinduet erstattes med et større halvmånevindu dersom det er plass til det.
Er gavlen rett uten vindu på loftet, kan det settes inn et halvmånevindu på loftet dersom det er plass til det.
Har gavlen andre originale vinduer på loftsplan, og de er i dårlig stand, skal de om mulig restaureres på hagebyens verksted. Må de skiftes, skal de bare skiftes ut med nøyaktige kopier.

Utbygging av kjeller

Enkle kjellervinduer kan utvides til dobbeltvinduer dersom det er plass og konstruksjonen ikke vil svekkes av utvidelsen. Dette må vurderes individuelt.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Hageutgang
Hageutgang til egen hage kan unntaksvis og etter nærmere vurdering og godkjenning tillates mot innvendig gård eller på gavlfasaden hvor hagen og størrelsen på hagen tillater det. Forutsetning er at eksisterende vindu utvides til hageutgang. Trapp og rekkverk utformes likt med eksisterende trapper og rekkverk på tilsvarende hus.
Døren skal være nøyaktig kopi av opprinnelige hagedører i hagebyen. Se prinsipptegning avsnitt 5 Bygningselementer.
Tiltaket må fremlegges for vurdering og godkjennelse av Byantikvaren.

Kjellerutgang
Kjellerutgang tilates hvis plass og tomteforhold tillater det. Det forutsettes egen inngangstrapp til leiligheten og at kjellerutgangen plasseres under denne. Utgangen plasseres parallelt med huskroppen og dør plasseres under denne.Trapp og rekkverk utformes likt som på tilsvarende hus.