

# Byggeforskrifter

## Hyttene på Solvang

Da Solvang Kolonihager ble anlagt i begynnelsen av 30-årene ble det bestemt at hyttene skulle være ens. Det ble tegnet noen forskjellige størrelser, men utvendig panel og vinduer skulle være like i alle 4 avdelinger.

Tegningene av «Standard hytte» avdelingene 1-2-3-4, er en kopi av de første godkjente tegningene for den mest brukte opprinnelige hyttetyper.

I midten av 50 årene ble Frogner Kolonihage nedlagt og kolonistene på Frogner fikk tilbud om å flytte til Solvang Kolonihager. Det ble utarbeidet tegninger til en ny hyttetype som var like stor i beboelsesareal som de vanlige hyttene på Solvang, inklusive soverom (28 kvm). I tillegg ble verandaen bygget sammen med hytta. Se tegning av «Standard hytte» avdeling 5.

I henhold til leieavtalen med Oslo kommune, har Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund ansvaret for at alle hyttene med eventuelle tilbygg er i samsvar med de av Oslo kommune, ved Plan- og bygningsetaten fastsatte regler.

Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund har gitt det enkelte avdelingsstyre ansvaret for å behandle/godkjenne de enkelte byggesaker innen sin avdeling og kontrollere at de fastsatte regler følges og overholdes av det enkelte medlem.

For at det ikke skal bli forskjellig behandling av byggesaker i de enkelte avdelinger, har Felles årsmøte ved Samarbeidsutvalget utarbeidet dette heftet.

Etter noen få år ble det søkt om å få bygge til et ekstra soverom. Det ble også søkt om å bygge en åpen veranda og en redskapsbod/privet. Søknadene ble godkjent. Ansvaret for at det ble bygget i henhold til de godkjente tegninger og regler, ble igjen overlatt til de tillitsvalgte på Solvang.

Etter hvert ble det godkjent ytterligere endringer, men det er viktig å merke seg at på Solvang, uansett avdeling, er det satt en maksimal byggegrense på 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

Hvordan selve hytta innredes med skillevegger eller lignende, står det enkelte medlem fritt. Hyttas yttervegg mot veranda kan ikke fjernes.

Total utbygget areal består av hytte, tilbygg, veranda og bod i avd. 1-4.

Total utbygget hytte på avd. 5 består av hytte, veranda og bod.

## **Generelle bestemmelser**

### **Byggekomité**

I hver avdeling velges/utpekes en byggekomite bestående av 3-5 personer.

Byggekomiteen er underlagt avdelingens styre, de skal forhåndsbehandle alle byggesaker iht. gjeldende arbeidsinstruks og følge opp at byggingen skjer etter de av Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten fastsatte regler.

For at byggesøknader som avviker fra byggeforskriftene skal sikres lik behandling gjelder følgende saksgang:

- 1) Styret i søkerens avdeling bringer byggesaken inn for SU som gir sin vurdering, og som om nødvendig kan søke råd hos Enerhaugen arkitektkontor, kostnaden dekkes av parselleier.
- 2) Styret i søkerens avdeling fatter endelig vedtak på bakgrunn av ovenfor nevnte punkt.

### **Tegningene**

Byggetegningene betraktes som typetegninger og må ses sammen med byggreglene.

Hjørnekasser skal være synlige.

### **Søknadsplikt**

Det enkelte medlem skal søke sitt avdelingsstyre om tillatelse til å foreta enhver endring/påbygging på sin hytte/parsell. Søknaden foretas på egne skjemaer som utleveres av styret på forespørsel. Andre skjemaer skal ikke benyttes.

Det skal ikke igangsettes noen form for endringer/påbygging før avdelingsstyret har behandlet og godkjent søknaden og byggetillatelsen er undertegnet av medlemmet og returnert til avdelingsstyret.

Dersom det fra tidligere av er påvist ulovligheter/feil ved hytta/parsellen, skal ingen byggesøknader godkjennes før de påpekte ulovlighetene/feil er fjernet eller rettet opp.

### **Meldeplikt**

Vedlikehold og andre arbeider på hytta eller parsellen skal også meldes til styret. Standard skjema er utarbeidet og utleveres av styret på forespørsel. Andre skjemaer skal ikke benyttes

### **Bygging av ny hytte**

Skal det settes opp en ny hytte, må den bygges i henhold til de godkjente tegningene.

Ved gjenoppbygging etter brann eller andre forhold skal hytta bygges på samme sted.

Byggemelding og søknad skal sendes styret på vanlig måte. Etter godkjenning fra styret skal byggemelding og styrets godkjennelse sendes Plan- og bygningsetaten.

### **Rehabilitering**

Ved rehabilitering av hytte, tilbygg, bod, platting, utskifting av vinduer, bytte av dør, panel etc. må gjeldende byggeforskrifter/tegninger følges. Dette gjelder uansett om tiltaket i sin tid ble godkjent av styret eller byggekomité.

Parsell-leier skal bære alle merkostnadene som eventuelt påløper som følge av at gjeldende byggeforskrifter/tegninger ikke er fulgt.

### **Klausuler om tiltak ved overdragelse av hytte**

Styret kan ved overdragelse av hytte fatte vedtak (klausul) om at ny eier skal iverksette tiltak slik at hytte, bod, platting, vinduer parsell etc. er i samsvar med byggeforskrifter/tegninger og ordensregler for Solvang kolonihager. En slik klausul må være saklig og rimelig og kunne håndheves innenfor gjeldende bestemmelser.

Alle søknader som faller utenom de fastsatte regler, skal avdelingsstyret avvise.

### **Nabovarsel**

Det skal gis nabovarsel ved alle typer endringer som krever byggesøknad. Det er utarbeidet et eget skjema som skal benyttes. Skjemaet legges ved byggesøknaden.

### **Brudd på forskriftene**

Brudd på byggeforskriftene regnes som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse, se vedtekter for kolonihageforeninger, §10.1.

## **Spesifiseringer**

### **Oppsetting av veksthus**

Det er anledning til å sette opp et veksthus på parsellen på maksimalt 6,6 m<sup>2</sup> med maksimal høyde 2,26 m og høyde på «grunnmur» /fundament på laveste punkt over terreng maksimalt 10 cm.

Hele veksthuset skal være av glass eller gjennomsiktig plast. Reisverket kan være av tre eller metall. Det er ikke tillatt å sette opp skjermvegger eller lignende hverken utvendig eller innvendig i veksthuset.

Kjeller under veksthuset er ikke tillatt.

Søknaden skal inneholde informasjon om plassering på parsellen, materialer og alle mål. Brosjyre eller tegning over veksthuset skal legges ved.

### **Oppsetting av markiser**

Det er anledning til å sette opp markiser over vinduene på hytte og tilbygg. Markisene skal ha samme bredde som vinduene. Markiser som går over hele hytteveggen (utover vindusbredden), skal det søkes styret om.

Unntak: Hytter som har vinduer på hele kortveggen. Disse regnes som ett vindu i markisesammenheng.

### **Legging av tre-platting**

Det skal sendes søknad til styret. Søknaden skal inneholde tegning, samtlige mål og opplysninger om plassering på parsellen. Størrelsen skal avpasses etter terrengforholdene og nabohytter/parseller. Maks størrelse er 20 kvm, plattingen skal legges lavest mulig i terrenget, maks 17 cm. Unntak kan gjøres for sterkt hellende terreng, - der høyden på det høyeste punktet til plattingen over terrenget kan være over 17cm.

### **Levegg**

Det er anledning til å sette opp levegg ved platting. Maksimum høyde på leveggen skal være 150 cm og maksimum lengde er 300 cm.

Søknad sendes styret, med mål, tegning og plassering.

### **Antenner**

Det skal søkes styret om å få sette opp radio og TV-antenner. For parabolantenne er det tillatt med en diameter på opptil 70 cm. Parabolantennen skal males i hyttas farge og plasseres på hytteveggen. Tallerkenen skal ikke vises over tak.

### **Ildsteder**

Ved bygging av pipe, ildsted og utepeis, må medlemmet få dette godkjent av bemyndiget instans. Godkjennelse er nødvendig for at hytteforsikringen skal være gjeldende.

Grill eller utepeis må ikke være for dominerende på parsellen. Avdelingen må påse dette ved byggesøknader.

### **Heving av hytta**

Det er tillatt å ha en maksimal høyde på grunnmur/pilarer på den side som er lavest over terrenget på maksimalt 50 cm. Denne maksimalhøyden gjelder dog bare dersom byggekomiteen og avdelingsstyret finner at hensyn til utseende og naboer gjør en slik høyde forsvarlig. Uansett skal det alltid søkes om alle endringer av hyttas høyde over terrenget.

### **Kjellervinduer**

Det viktigste med kjellervinduene er at de skal gi noe lys til kjeller, og fremstå som kjellervinduer og ikke som vindusflater med bakenforliggende rom for varig opphold.

Ved nybygg eller rehabilitering som medfører planer om nye eller endrete kjellervinduer gjelder følgende:

Kjellervinduer skal maksimalt ha en bredde på karmen på 100 cm og en høyde på 50 cm, slik som største bodvindu. Kjellervinduene kan deles med sprosser for å få et slektskap til de tradisjonelle vinduene ellers i hytta. Der det er kort avstand til terreng kan det etableres en lysgrav foran kjellervindu. Kjellervinduene bør plasseres noe ifra hjørnene, slik at kjellerveggene oppleves som mer massive enn trehyttene oppå.

Tegning av fasadene med inntegnet ønsket kjellervindu(er) sett i sammenheng med øvrige fasade skal legges fram til behandling av byggekomiteen for vurdering og endelig avgjørelse i avdelingens styre før tiltaket kan iverksettes.

### **Frittstående uteskap**

Etter ordinær byggesaksbehandling kan det på parsellen plasseres et frittstående uteskap etter Enerhaugens standardmål og utforming.

Se tegning. I tillegg til standardtegningen av uteskap fra Enerhaugen tillates også byggesettet for uteskap fra JULA : «artikkel 716027 redskapsbod 149× 164× 78cm».

## **Byggeforskrifter for avdelingene 1 - 2 - 3 - 4**

### **Hytta**

Denne kan maksimalt ha en grunnflate på 22 m<sup>2</sup> (5,5 m × 4,0 m), utvendig målt på reisverk.

Hyttas mønehøyde skal ved nybygging eller full takomlegging være maksimalt 3,50 meter over grunnmur.

### **Panel**

Utvendig panel skal være av typen «vestlandspanel med hulkil», og males eller beises.

### **Vinduene**

Vinduene skal ha sprosser, se tegninger.

*Se tabell nedenfor med mål for vinduene.*

### **Taktekke**

Taktekke skal være papp, shingel eller takplater av metall på hytte, tilbygg og bod.

Dersom det velges takplater av metall, skal disse være av typen Plannja Trend 475 i matt mørk grå eller matt svart, bredde 475 mm, eventuelt visuelt tilsvarende plater fra andre produsenter. Det er ikke tillatt med imitert takstein eller klassisk bølgeblikk.

### **Tilbygg**

Det er anledning til å utvide hytta med et beboelsestilbygg på 6,7 m<sup>2</sup>. Med alternative mål 2,15 × 3,1 m - 2,25 × 3,0 m - eller 2,3 × 2,9 m, (utvendig målt på reisverk).

Utvendig panel skal være av samme utseende som hytta for øvrig (vestlandspanel m/hulkil). Hjørnekassene på hytta skal være fri.

Det kan settes inn inntil 2 vinduer av samme format og utseende som vinduene på hytta.

Det er tre alternative plasseringer av tilbygget i forhold til hytta, se tegninger. Alternativ 3 skal bare benyttes der hvor de to andre plasseringene ikke er mulige. Dette gjelder tomteforhold eller hyttas plassering i forhold til tomtegrense.

Begge takflatene på tilbygg skal ligge under utspringet på hovedhytta med samme takvinkel som denne og hjørnekasse skal være fri.

For tilbygg tegning 1-4/3 kan det være aktuelt med to vinduer, en på hver langvegg.

### **Veranda**

Det er anledning til å bygge en veranda på forsiden av hytta (inngangssiden) på 7,4 m<sup>2</sup> (2,0 m × 3,7 m), utvendig målt på reisverk.

NB! Lengden på verandaen skal måles fra stolpe mellom inngangsdør og hjørnevindu.

Verandaen skal bygges på hyttas frontvegg. Hjørnekassen skal være fri.

Verandataket skal ferdig lagt, ikke gå lenger inn på eksisterende hyttetak enn inntil 1/3 av takflaten. Vindski på eksisterende hytte må ikke endres. Verandataket kan være av trevirke med takpapp, takshingel, takplater av samme type som på hytta eller glassfiber/plast. Taket kan være like langt som hyttetaket.

Selve reisverket skal være av trevirke og forankres til hytta. Utvendig panel skal være som på hytta for øvrig (vestlandspanel m/hulkil). Brystningen skal ikke være over 80 cm. Høy, målt fra gulv på innsiden.

### **Innebygd veranda**

Det skal settes inn vinduer rundt hele verandaen. På langveggen er det tillatt med 3-4 vinduer, på kortveggen skal det være 2 vinduer og på inngangssiden skal det være ett vindu og dør. Det er ikke tillatt med liggende panel mellom vinduene. Sprosser er valgfritt.

Døren skal plasseres på endevæggen, som vist på tegning 1- 4 utbygget veranda.

Verandagulvet kan ikke forlenges utover verandaens yttervegger, - se tegning.

For øvrig henvises til tegningene av hytte med veranda.

### **Bod**

Det er anledning til å bygge til en bod på maksimalt 4,2 m<sup>2</sup>. Den kan enten være:

- a) Bod plassert i hjørnet mellom tilbygg og hytte med yttermål 2,0 m × 2,1 m, utvendig målt på reisverk. Taket kan ikke gå lengre inn på eksisterende hyttetak (hovedhytte) enn inntil 1/3 av takflaten. Vindski på eksisterende hytte må ikke endres.
- b) Bod som bygges mot hyttas bakvegg eller en av gavlveggene med yttermål som kan varieres mellom 1,1 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m, utvendig målt på reisverk. Taket kan bygges fra toppsvillen på langvegg. På gavlvegg må bodtaket bygges under vindski på hytte.

Boden skal ha stående, utvendig panel med lister over skjøtene. Over-/underligger kan brukes med maks. 75 mm bredde på overliggerne. Det er ikke tillatt å bruke samme panel som på hytta for øvrig.

Ved valg av byggested må en ta hensyn til vinduenes plassering og hyttas beliggenhet i forhold til naboer og eventuelle veier. Det skal være dør på en av endeveggene. Det er tillatt å sette inn to små vinduer, gjerne av matt glass. Hjørnekassene på hytta skal være frie.

### **Kjeller**

Kjelleren skal ikke ha større utvendig areal enn hyttas bruttoareal, det vil si maks. 40 m<sup>2</sup>. Kjelleren inngår ikke i hyttas boareal.

Ved utgraving skal overflødig masse fjernes fra parsellen. Kjeller kan bare bygges under hyttas totalareal, altså ikke utenfor bebygd yttermål.

### **Overbygd kjellernedgang**

Det er anledning til å sette opp et overbygg med dørhøyde over kjellernedgangen. Overbygget skal paneles som bod. Taket på overbygget skal skråne nedover i flukt med kjellertrappen.

Der hvor dette fører til at taket skråner ned mot hytte, tilbygg eller bodvegg, kan styret innenfor visse rammer gi dispensasjon fra regelen om at taket skal skråne i flukt med kjellertrappen.

Overbygget på kjellernedgangen kan tilpasses vinduene på hytta.

Overbygget må ikke bli så dominerende at det gir inntrykk av å være et ekstra tilbygg på hytta.

Se tegning avdelingene 1-4, 13 og 14.

## Byggeforskrifter for avdeling 5

### Hytta

Denne har en grunnflate på 35,4 m<sup>2</sup> inklusive veranda på 7,4 m<sup>2</sup> som er bygget sammen med hytta. Hyttas grunnflate er 28 m<sup>2</sup>, utvendig målt på reisverk. Hytta skal ha liggende kledning av typen «weatherboard» og skal males eller beises.

I tillegg kan det bygges en bod på 4,2 m<sup>2</sup>, utvendig målt på reisverk.

### Innebygd veranda

Innebygd veranda skal ha vinduer rundt hele verandaen. Denne kan isoleres, og skal ha utvendig panel lik hytta. Inngangsdørens utforming er valgfri, men må ikke være så dominerende at den bryter med hyttas opprinnelige «arkitektur». Brystningen i veranda skal være minst 70 cm. Verandataket kan høyest legges fra ytterveggen toppsvill og innvendig høyde skal maksimum være inntil 190 cm i forkant.

Det er tillatt med takskjegg over inngangsdøren for å beskytte denne. Dette utspringet skal ikke gå lenger ut fra verandaveggen enn maksimalt 70 cm, og ikke mer enn 10 cm ut fra dørenes gerikter. Takutspringet skal forankres i veggen med skråstilte støtter.

### Bod

Det kan bygges bod bak hytta med maksimal utvendig grunnflate på 4,2 m<sup>2</sup>.

Yttermålene kan varieres mellom 1,10 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m, utvendig målt på reisverk.

Boden skal plasseres slik at hjørnekassen er fri.

Taket på boden skal ha naturlig fall, ikke arktak, og kan høyest legges fra hyttas toppsvill. Maksimum innvendig høyde på bakvegg skal være 1,90 m. Boden skal ha stående panel med over og underligger. Overligger skal ha maksimum 75 mm bredde. Det kan settes inn en bod-dør.

Dersom det er nødvendig på grunn av terreng - eller naboforhold, kan boden bygges på forsiden av hytta i flukt med verandaen.

### Kjeller

Kjelleren skal ikke ha større utvendig areal enn hyttas bruttoareal, det vil si maks. 40 kvm. Kjelleren inngår ikke i hyttas boareal. Ved utgraving skal overflødig masse fjernes fra parsellen. Kjeller kan bare bygges under hyttas totalareal, altså ikke utenfor bebyggelsens yttermål.

### Overbygget kjellernedgang

Det er anledning til å sette opp et overbygg med dørhøyde over kjellernedgangen. Overbygget skal paneles som bod. Taket på overbygget skal skråne nedover i flukt med kjellertrappen.

Der hvor dette fører til at taket skråner ned mot bodvegg, kan styret innenfor visse rammer gi dispensasjon fra regelen om at taket skal skråne i flukt med kjellertrappen.

Overbygget på kjellernedgangen kan tilpasses vinduene på hytta.

Overbygget må ikke bli så dominerende at det gir inntrykk av å være et ekstra tilbygg på hytta. Se tegning.

## Vedlegg: Dimensjoner vinduer for standard hytte avdelingene 1-2-3-4

Plassering	Type	Mål (b*h i mm)
<b>Hovedhytte kortvegg 1*</b>	Tofags sidehengslet	1600 × 1000
<b>Hovedhytte kortvegg 1</b>	Enfags sidehengslet	600 × 1000
<b>Hovedhytte kortvegg 2</b>	Enfags topphengslet	1100 × 700
<b>Hovedhytte langvegg*</b>	Tofags sidehengslet	1500 × 1000
<b>Hovedhytte langvegg</b>	Enfags topphengslet	1100 × 700
<b>Tilbygg beboelse</b>	Enfags topphengslet	1100 × 700
<b>Tilbygg beboelse</b>	Enfags sidehengslet	600 × 1000
<b>Gavlvegger røstvindu</b>	Innsatt rute eller sidehengslet	400 × 400 eller 500 × 500
<b>Innebygd veranda front</b>	3 vinduer, alternativt 4 vinduer	1100 × 1000, alternativt 800 × 1000
<b>Innebygd veranda vindusside</b>	2 vinduer	800 × 1000
<b>Innebygd veranda dørside</b>	1 vindu	800 × 1000
<b>Innebygd veranda dør</b>	Høyde glassflate	Samme (h) som Solvanghjørnets vindu ved siden av døren
<b>Tilbygg bod</b>	Som innsatte ruter eller hengslet vindu	2 av 500 × 500 eller 1 av 1000 × 500

Merknad \*: Disse to vinduene danner «Solvanghjørnet». Vinduet på langveggen skal gå fra hjørnekasse til dørstolpe. I utgangspunktet skal vindusmålene være som angitt i Byggeforskriftene, men dersom avstanden fra hjørnekasse til dørstolpe er mindre enn 1500 mm skal det bredeste vinduet plasseres på kortveggen og være 100 mm bredere enn det korteste, men ikke bredere enn 1600 mm.

Hvis avstanden fra hjørnekasse til dørstolpe er mer enn 1500 mm skal kortveggens vindu være 100 mm mindre enn på langveggen.

Det tillates å sette inn inntil to vinduer på hyttas bakre langvegg (langveggen uten Solvanghjørne). Vinduene kan være ett stående enfags sidehengslet med mål: 600 × 1000 mm og ett liggende enfags topphengslet med mål 700 × 1100 mm. Vinduene skal ha sprosser.