

Innholdsfortegnelse

Innledning

- Om byggereglene
- Revisjon 2023
- Om hyttetyperne og avdelingene på Solvang

1. Overordnede føringer / gjeldende regelverk

- §1.1 Byggereglene
- §1.2 Byggesaksbehandling
- §1.3 Byggekomite

2. Byggesøknad

- §2.1 Søknadsplikt
- §2.2 Dispensasjon fra reglene

3. Saksgang

- §3.1 Nabovarsel
- §3.2 Plikt til å orientere om framdrift og uforutsette hendelser
- §3.3 Plikt til å fullføre igangsatte byggeprosjekter
- §3.4 Plikt til å rette feil og avvik
- §3.5 Klausuler om retting ved overdragelse av hytte
- §3.6 Brudd på regelverket

4. Felles bestemmelser for hyttene, alle avdelinger

- §4.1 Maksimalareal og målemetode
- §4.2 Harde flater, utnyttelse av tomt
- §4.3 Mønehøyde, høyde over terreng og heving av hytta
- §4.4 Bevaring av originale bygningsdeler
- §4.5 Riving og bygging av ny hytte
- §4.6 Terrengendringer
- §4.7 Kjeller
- §4.8 Taktekke
- §4.9 Innvendige vegger
- §4.10 Vann og avløp
- §4.11 Elektrisk anlegg

5. Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 1,2,3 og 4

- §5.1 Bygningsdeler
- §5.2 Panel
- §5.3 Hjørnekasser
- §5.4 Vindskier og takutspring
- §5.5 Soverom
- §5.6 Veranda
- §5.7 Bod
- §5.8 Vinduer
- §5.9 Anbefalte dimensjoner for hjørnekasser, vindusomramming m.m.
- §5.10 Spesielle bestemmelser for andre hyttetyper enn type II

6. Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 5

- §6.1 Bygningsdeler
- §6.2 Panel
- §6.3 Hjørnekasser
- §6.4 Vindskier, tak og takutspring
- §6.5 Veranda
- §6.6 Bod
- §6.7 Vinduer

7. Faste installasjoner

- §7.1 Pipe og ildsted
- §7.2 Markiser
- §7.3 Antenner
- §7.4 Solcellepanel
- §7.5 Drivhus
- §7.6 Frittstående uteskap
- §7.7 Treplattning
- §7.8 Levegg
- §7.9 Utepeis
- §7.10 Pergola

1. Overordnede føringer / gjeldende regelverk

I henhold til leieavtalen med Oslo kommune har Oslo krets av Norsk kolonihageforbund ansvaret for at hyttene er i samsvar med reglene som er fastsatt av Oslo kommune.

Reguleringsplan s-2247 for Solvang kolonihager, fastsatt av Miljøverndepartementet 13.7.1977 har følgende reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det tillates ett kolonihagehus i maks. 1 etasje på hver parsell.

§ 3. Dersom det ved brann eller andre grunner må oppføres nye kolonihagehus, tillates disse å ha maks. 40 m² brutto grunnflate, inklusiv veranda og redskapsbod.

I tillegg er det enkelte bestemmelser i leieavtalen mellom Oslo krets og Oslo kommune for Solvang fra 10.10.2000 (gyldig til 30.6.2025, med rett til forlengelse), blant annet vedlikeholdsplikt for hyttene:

*For kolonihagehyttene og parsellene foreligger en særlig vedlikeholdsplikt.
Hyttene skal være godt vedlikeholdt og parsellgrunnen skal stelles regelmessig.*

Oslo krets har gitt styret i hver kolonihage ansvaret for å behandle byggesaker og kontrollere at reglene overholdes av det enkelte medlem.

På Solvang er det felles byggeregler som fastsettes av Felles årsmøte. Byggereglene har en del bestemmelser som gjelder for alle hyttene og hyttetyper, men også spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 1,2,3 og 4 og for hyttene på avdeling 5. I tillegg gjelder egne bestemmelser for hytter som ikke er type II.

Byggetegningene som byggereglene skal leses sammen med er et konstruert gjennomsnitt av typiske detaljer og løsninger. Ingen av hyttene i kolonihagen vil samsvare 100% med disse tegningene, og det er heller ikke en målsetning. Variasjonen og mangfoldet i kolonihagene er en verdi i seg selv. Hensynet til å bevare opprinnelige bygningsdeler og detaljer skal alltid veie tyngre enn byggetegningenes målsetninger. Byggetegningenes primære anvendelse er til bygging av nye bygningsdeler eller rekonstruksjon der opprinnelige løsninger er endret/fjernet.

Alle tiltak skal søkes avdelingens styre. Det er hytteeiers eget ansvar å avklare om tiltaket i tillegg er søknadspliktig til kommunen. Hytteeier har også ansvar for bygningskvalitet og teknisk riktig utførelse av tiltaket.

§1.1 Byggereglene

Byggereglene på Solvang har som formål å bevare det originale uttrykket ved hyttene på Solvang. Regelverket skal tolkes og praktiseres i tråd med kolonihagenes intensjon om hytter med enkel standard og med mest mulig grøntarealer. Reglene skal sikre forutsigbarhet for og likebehandling av medlemmene. Antikvariske hensyn og kulturhistoriske verdier skal vektlegges.

Regelverket på Solvang består av to deler som skal ses sammen:

1. Byggetegningene som er utarbeidet av Vollset Landmark Arkitekter i 2024.
2. Byggereglene fastsatt av Felles årsmøte (dette dokumentet).

I tillegg fastsetter fellesstyret felles skjemaer som skal benyttes, og det er utarbeidet en estetisk veileder ment for å inspirere til gode løsninger som støtter opp om de arkitektoniske og historiske verdiene til kolonihagene. Estetisk veileder er kun ment til inspirasjon og vil ikke legges til grunn i saksbehandling.

§1.2 Byggesaksbehandling

Avdelingsstyret skal behandle alle byggesaker. Avdelingsstyrene kan velge å delegere godkjenning av byggesøknader uten avvik/dispensasjoner til byggekomiteene. Det er ikke anledning til å delegere tiltak som omhandler endringer av hyttas høyde over terrenget (§4.3) eller solcellepanel (§7.4) til byggekomiteene. Avdelingsstyret er ansvarlig for at alle dokumenter som gjelder byggesaker arkiveres på forsvarlig måte i hyttearkivet.

§1.3 Byggekomite

I hver avdeling velges/utpekes en byggekomité med 3-5 personer. Byggekomiteen er underlagt avdelingens styre, de skal forhåndsbehandle alle byggesaker i henhold til gjeldende arbeidsinstruks og følge opp at byggingen skjer etter byggereglene og kommunens reguleringsbestemmelser.

2. Byggesøknad

§2.1 Søknadsplikt

Det enkelte medlem skal søke om tillatelse til å foreta endringer/påbygginger på sin hytte/parsell. 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.

Alt som er omtalt i byggereglene er søknadspliktig til avdelingsstyret med mindre det er eksplisitt unntatt søknadsplikt.

Skifte av skadet panel av godkjent type, maling og mindre vedlikehold er ikke søknadspliktig.

§2.2 Dispensasjon fra byggereglene

Det er adgang til å søke om dispensasjon fra byggereglene dersom dette er nødvendig ut i fra terreng eller andre spesielle forhold på parsellen. Dersom det søkes om dispensasjon/avvik skal dette framgå eksplisitt fra byggesøknaden og det skal legges ved en særskilt begrunnelse for hvorfor det søkes om dispensasjon. I byggetillatelsen skal dispensasjonen være konkret omtalt.

Det kan ikke søkes om eller gis dispensasjon fra §4.1 Maksimalareal og målemetode.

For at byggesøknader som avviker fra regelverket skal sikres lik behandling i avdelingene gjelder følgende saksgang:

1. Styret i søkerens avdeling bringer byggesaken inn for fellesstyret som gir sin vurdering, og som om nødvendig kan søke råd hos ekstern fagkyndig, kostnaden dekkes av søker. Søker skal varsles om kostnaden før ekstern fagkyndig konsulteres.
2. Styret i søkerens avdeling fatter endelig vedtak.

3. Saksgang

§3.1 Nabovarsel

Det skal gis nabovarsel ved alle typer endringer som krever byggesøknad. Naboer med felles grense skal varsles. Ved påbygging av hytta skal også naboer på andre siden av veien varsles.

Det er utarbeidet et eget skjema som skal benyttes. Skjemaet legges ved byggesøknaden. Søknader uten nabovarsel blir ikke behandlet.

§3.2 Plikt til å orientere om framdrift og uforutsette hendelser

Ved byggeprosjekter som varer over én måned skal medlemmet orientere byggekomiteen om framdrift underveis. Byggekomiteen skal varsles når reisverket er satt opp, slik at dette kan kontrollmåles.

Dersom byggearbeidene blir mer omfattende enn ventet (f.eks. råde, andre skjulte skader) skal byggekomiteen få melding om dette umiddelbart. Byggeprosjekter kan ikke utvides uten skriftlig godkjenning.

§3.3 Plikt til å fullføre igangsatte byggeprosjekter

Når byggearbeidene er igangsatt er søkeren ansvarlig for å fullføre. Fullføring skal normalt skje innen ett år. Dersom prosjektet ikke er fullført innen to år, kan avdelingen velge å engasjere håndverker for å fullføre prosjektet for medlemmets regning; medlemmet skal i så fall varsles skriftlig med prisoverslag minst to måneder før.

§3.4 Plikt til å rette feil og avvik

Dersom det er feil/avvik ved hytta/parsellen skal ingen nye byggesøknader i utgangspunktet godkjennes før feilene/avvikene er rettet opp. Dette gjelder kun feil/avvik som er oppført av dagens eier, eller som det ble opplyst om skriftlig ved overtagelse. Dette gjelder ikke hvis tiltaket ble godkjent av det daværende styre eller byggekomité. Medlemmet skal bære alle merkostnader som eventuelt påløper som følge av at gjeldende regelverk ikke er fulgt.

Dersom det tidligere eksplisitt er søkt om og det eksplisitt er gitt skriftlig dispensasjon fra byggereglene skal dette ikke føre til pålegg om retting.

§3.5 Klausuler om retting ved overdragelse av hytte

Avdelingsstyret 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 byggeregler/-tegninger og ordensregler for Solvang kolonihager. En slik klausul må være saklig og rimelig og kunne håndheves innenfor gjeldende bestemmelser.

Dersom det tidligere er eksplisitt søkt om og det er gitt eksplisitt skriftlig dispensasjon fra byggereglene skal dette ikke føre til klausul om retting ved overdragelse.

§3.6 Brudd på regelverket

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

4. Felles bestemmelser for hyttene, alle avdelinger

§4.1 Maksimalareal og målemetode

Brutto grunnflate kan maksimalt være 40 m². Brutto areal slik det er beskrevet i reguleringsplanen er bygningens hovedplan medregnet vegger og utvendig panel. Dersom originalhytta er større enn standard må ett/flere tilbygg justeres ned i størrelse slik at hytta samlet ikke overstiger 40 m² bruttoareal. Alle mål for de enkelte bygningsdelene er utvendige mål på kledning.

Eksempel: Dersom det skal bygges innlasset veranda med mål 200 × 370 cm bør reisverket settes opp slik at det er ca 195 × 360 cm. Det kan da legges lekter (for lufting) og utvendig panel på utsiden, slik at utvendige mål med panel og lufting blir 200 × 370 cm - se byggetegninger for eksempel.

Det kan ikke søkes om eller gis dispensasjon fra denne paragrafen.

§4.2 Harde flater, utnyttelse av tomt

Maksimalt areal som kan dekkes med hytte, platting, heller eller andre harde materialer er 80 m². På parseller over 400 m² kan enten 80 m² eller inntil 20 % være dekket.

§4.3 Mønehøyde, høyde over terreng og heving av hytta

Hyttas mønehøyde skal ved nybygging eller full takomlegging være maksimalt 3,5 m over grunnmur.

Alle hytter skal ha grunnmur under originalhytta. Det er valgfritt med pilarer/grunnmur under tilbyggene. Maksimal høyde på grunnmur under originalhytta på den siden som er lavest over terrenget er 50 cm.

Det er tillatt å heve hytta én gang med inntil 25 cm (én lecablokk) dersom dette er nødvendig på grunn av terrengforhold ved påbygging.

Alle endringer av hyttas høyde over terrenget er søknadspliktig og skal behandles av avdelingsstyret (kan ikke delegeres til byggekomité).

§4.4 Bevaring av originale bygningsdeler

Originale bygningsdeler fra 1930-tallet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt dører, vinduer og panel.

§4.5 Riving og bygging av ny hytte

Ingen hytter, verken originalhyttene eller noen tilbygg, kan rives uten forhåndsgodkjenning fra avdelingsstyret. Det skal være svært tungtveiende grunner (svært omfattende råte e.l.) for at styret skal kunne gi tillatelse til riving av originalhyttene.

Skal det settes opp ny hytte, må den bygges i henhold til de godkjente tegningene. Den skal bygges på samme sted. Byggemelding og søknad sendes først til avdelingsstyret på vanlig måte. Etter godkjenning i avdelingsstyret må man så søke Plan- og bygningsetaten.

§4.6 Terrengendringer

Det skal normalt ikke gjøres større endringer i terrenget på parsellene. Terrassering av små arealer inntil 80 cm er ikke søknadspliktig. Søknad om terrengendring skal inneholde detaljert beskrivelse og målsatte tegninger.

§4.7 Kjeller

Kjelleren skal ikke ha større areal enn hytta (maks. 40 m²) og kan ikke gå utenfor bebygd yttermål.

Kjellervinduer:

Ved nybygg eller rehabilitering som gir nye eller endrede kjellervinduer: Kjellervinduer skal være maksimalt 100 cm brede og 60 cm høye, og kan ha sprosser. Der det er kort avstand til terreng kan det etableres en lysgrav foran kjellervindu. Søknad skal inneholde tegning av fasadene med kjellervindu(ene) og eventuelle lysgraver inntegnet.

Overbygd kjellernedgang:

Det er anledning til å sette opp et overbygg med dørhøyde over kjellernedgangen. Overbygget skal paneles som bod og tilpasses vinduene på hytta. Overbygget skal ikke være større enn kjellertrappa, og skal normalt ikke ha større grunnflate enn 1,4 × 3,8 m eller være høyere enn 2,2 m på det høyeste. Taket på overbygget skal skråne nedover i flukt med kjellertrappa. Der hvor dette fører til at taket skråner ned mot originalhytte eller et tilbygg, kan det gis dispensasjon fra denne regelen.

§4.8 Taktekke

Taktekke skal være takpapp, shingel eller takplater av metall. På verandaene i avdeling 1-4 er det også tillatt med gjennomsiktige plater, se § 5.6.

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.

§4.9 Innvendige vegger

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

§4.10 Vann og avløp

Dersom det er innlagt vann, skal det være forskriftmessig avløp tilkoplek hagens eller kommunens avløpsrør. Det skal ikke slippes gråvann eller kloakk i overvannsnettene.

Ved etablering av nytt avløp e.l.: Kopi av godkjenning/kvitteing for betalt tilknytningsavgift til Vann- og avløpsetaten skal sendes til avdelingsstyret for arkivering.

§4.11 Elektrisk anlegg

Fellesstyret for Solvang kolonihager er ansvarlig for strømmettet fram til hyttevegg. Det enkelte medlem er ansvarlig for det elektriske anlegget i hyttene. Alt arbeid på det elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektriker. Det enkelte medlem er ansvarlig for at det elektriske anlegget i hyttene er i forskriftsmessig stand.

Maksimal tillatt strømkapasitet per hytte er 25 ampere. Dersom man har lavere, men ønsker å oppgradere anlegget til 25 ampere, må dette meldes til avdelingsstyret.

Ved større arbeid på det elektriske anlegget skal kopi av dokumentasjon sendes både avdelingsstyret og fellesstyret for arkivering i hyttearkivet.

Luftstrekking inn til den enkelte hytte kan etter søknad erstattes av jordkabel. Medlemmet blir da ansvarlig for jordkabelen. Søknad skal behandles av både byggekomité/avdelingsstyret og fellesstyret for Solvang kolonihager.

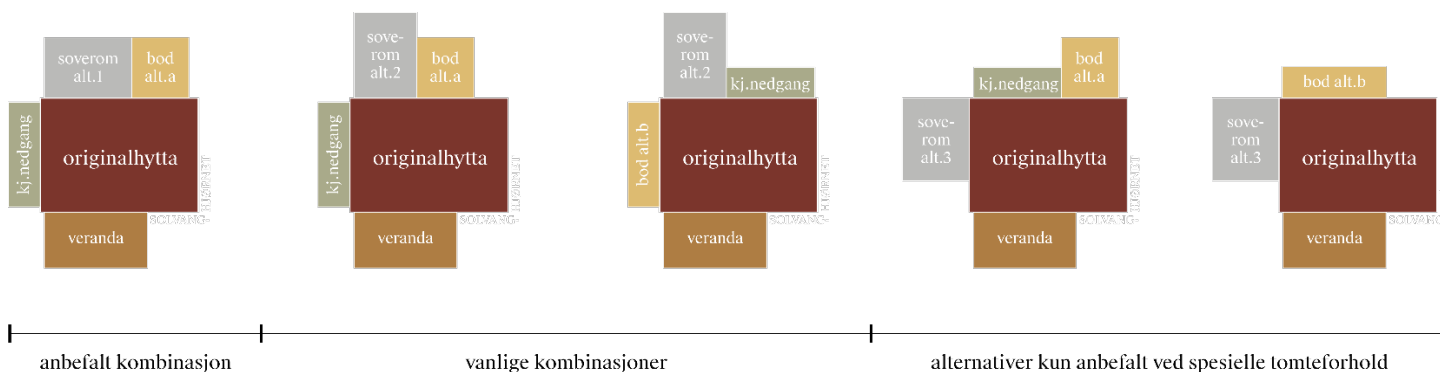
5. Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 1,2,3 og 4

§5.1 Bygningsdeler

Fullt utbygget hytte består av:

Bygningsdel	Maksimalmål	Maksimalareal	Paneltype
Originalhytte	5,5 m × 4,0 m	22 m ²	Vestlandspanel liggende
Soverom (tidl. kalt «tilbygg»)	2,1 × 3,0 m	6,4 m ²	Vestlandspanel liggende
Veranda eller Innglasset veranda	2,0 m × 3,7 m	7,4 m ²	Vestlandspanel liggende
Bod	Se §5.7	4,2 m ²	Stående med lister
Kjellernedgang	Se §4.7		Stående med lister

Noen vanlige kombinasjoner av bygningsdelene. Den første er den vanligste og anbefales:



Noen kombinasjoner av bygningsdelene kan gi høyere bruttoareal enn 40 m², i andre tilfeller er originalhytta større enn 22 m². I slike tilfeller må én eller flere av bygningsdelene justeres ned i størrelse slik at totalen ikke overstiger 40 m² BTA, se § 4.1.

§5.2 Panel

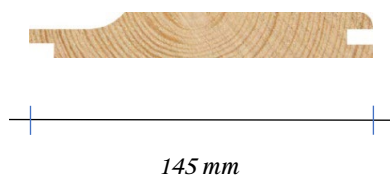
Det er to ulike paneltyper som skal brukes på de ulike bygningsdelene:

a) Originalhytta, soverom, veranda: Liggende vestlandspanel med hulkil, 145 mm bred.

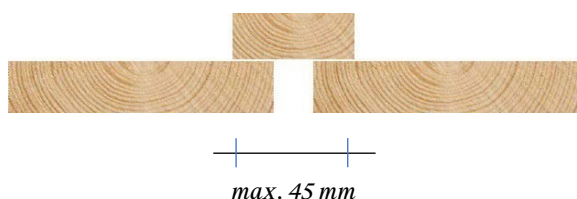
b) Bod og overbygget kjellernedgang: Stående panel med lister over skjøtene eller over-/underligger med maks. 45 mm bredde på overliggerne.

Panel skal males eller beises, se estetisk veileder for anbefalte farger.

a) Liggende vestlandspanel med hulkil, 145 mm bred



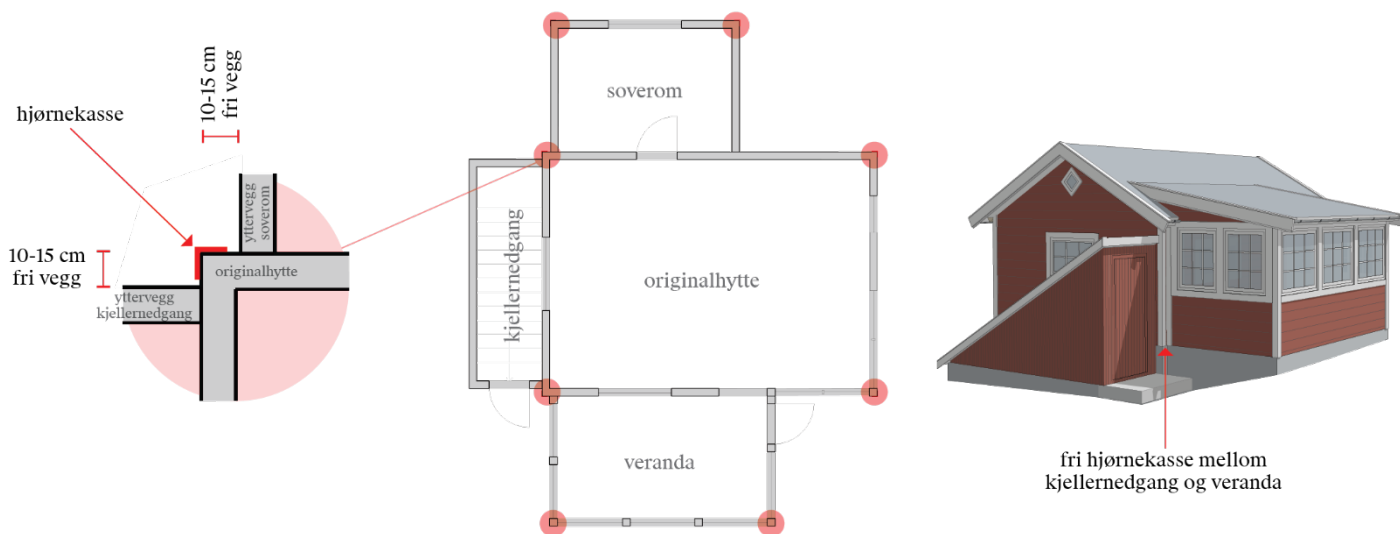
b) Stående panel med lister over skjøtene



§5.3 Hjørnekasser

Det skal være hjørnekasser på alle hjørner på originalhytte, soverom og veranda. Hjørnekassene på de enkelte bygningsdelene skal være synlige: Det skal være et innrykk mellom hver bygningsdel, se byggetegningene.

Hjørnekassene på originalhytta og soverom skal være fri, d.v.s. at det skal være et innrykk som tilsvarer bredden på hjørnekassa (som regel 10-15 cm). Som vist i illustrasjonen under betyr det at innglasset veranda skal stoppe 10-15 cm før enden på hytta, og at kjellertrappa minst skal være 10-15 cm kortere enn hytta på hver side.



§5.4 Vindskier og takutspring

Vindskiene på de enkelte bygningsdelene kan enten:

a) Rykkes inn fra vindskiene på originalhytta (vanligst, men dårlig løsning).

eller:

b) Bygges sammen med vindskiene på originalhytta (best byggeteknisk, gir færre lekkasjer).

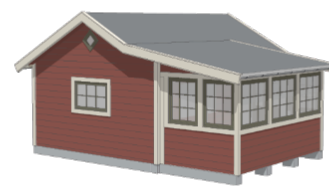
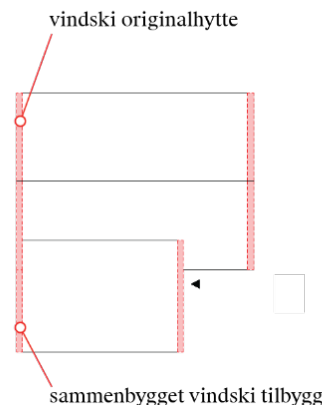
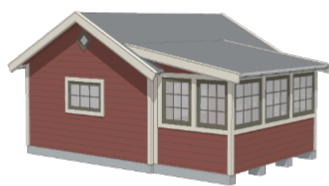
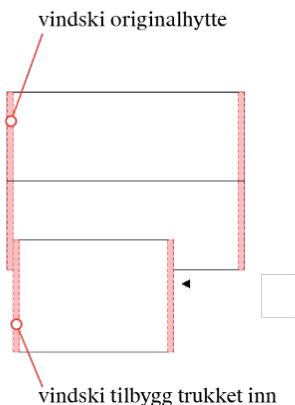
Takutspring skal normalt være ca 20-30 cm. Ved sammenbygging med vindskiene på originalhytta (alt.b) kan takutspring på bod/soverom/veranda være inntil 60 cm.

Alt.a, takplan:

Alt.a, 3D:

Alt.b, takplan:

Alt.b, 3D:



Opprinnelige løsninger for vindski på originalhytta må ikke endres, om vindskiene på en bygningsdel opprinnelig er trukket tilbake fra hovedhytta, skal ikke dette endres. Se byggetegning BT-06.

§5.5 Soverom

Det er tre alternative plasseringer av tilbygget kalt "soverom" i forhold til originalhytta, se byggetegningene. Alternativ 3 skal bare benyttes der hvor de to andre plasseringene ikke er mulige på grunn av terrengforhold eller tomtegrense.

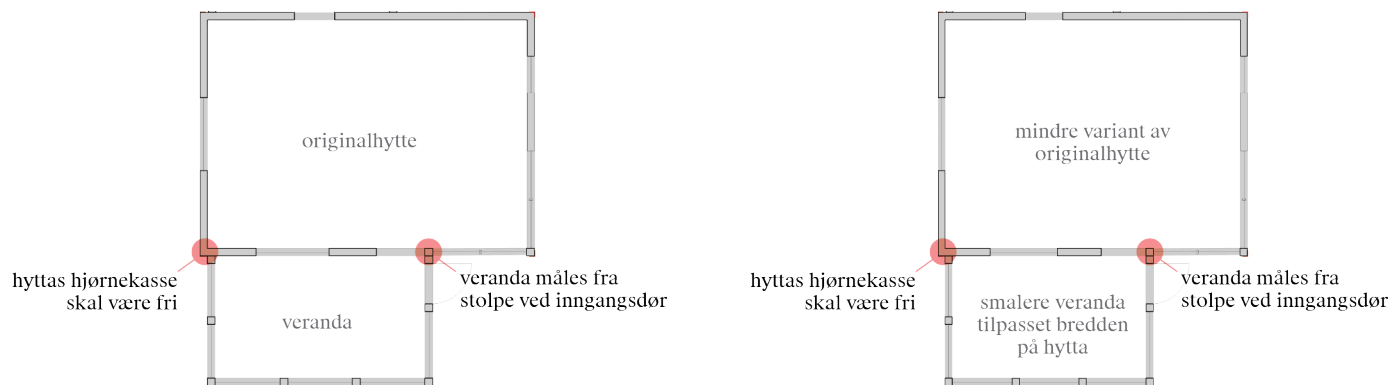
Mønet og begge takflatene på soverom skal ligge under mønet på originalhytta. Soverom skal ha samme takvinkel som originalhytta.

Det kan settes inn inntil to vinduer og gavlvindu, se § 5.8 Vinduer.

§5.6 Veranda

Veranda skal bygges på inngangssiden av hytta. Verandaen skal gå fra stolpe mellom inngangsdør og hjørnevindu til hjørnekassa på originalhytta. Der hyttene har avvikende mål fra byggetegningene skal verandaen tilpasses lengden på hytta heller enn å følge de spesifiserte målene for veranda på byggetegningene. NB: Veranda inngår i bruttoareal. Størrelse må tilpasses så en ikke går over maks bruttoareal (40m²).

Lengden på verandaen skal tilpasses lengden på hytta så hjørnekassen holdes fri (første tegning er en hytte med tilsvarende mål som på byggetegningene, den andre er en mindre variant med tilpasset bredde på veranda):



Taket skal ikke gå lenger inn på originalhyttas tak enn $\frac{1}{3}$ av takflaten målt fra utside yttervegg. Verandataket kan tekkes med samme taktekke som hytta, eller takpapp eller gjennomsiktig glassfiber/plast. Taket kan være like langt som hyttetaket.

Vinduene skal flukte med vinduene på originalhytta, se § 5.8 om vindusbånd.

Verandagulvet kan ikke forlenges utover verandaens yttervegger.

Det er også tillatt kun å bygge et enkelt verandatak med bærende konstruksjoner satt rett på bakken. Plassering, form og størrelse er som for veranda. Et enkelt verandatak vil være uten vegger/kledning, men det kan ha espalier e.l.

En innglasset veranda har samme mål og krav som veranda, men skal ha sammenhengende vinduer rundt hele. På langveggen er det tillatt med 3 eller 4 vinduer; på kortveggen skal det være 2 vinduer; på inngangssiden skal det være ett vindu og én dør med vindu. Sprosser er valgfritt.

Det er ikke tillatt med liggende panel mellom vinduene, og treverk mellom vinduene skal males med vindus-/karmfargen for å framheve vindusbåndet, se § 5.8 Vinduer.

Døra skal plasseres på endeveggen.

§5.7 Bod

Bod kan maksimalt være 4,2 m². Den kan enten plasseres:

a) I hjørnet mellom soverom og originalhytte med yttermål 2,0 m × 2,1 m. Taket kan ikke gå lengre inn på originalhyttas tak enn inntil $\frac{1}{3}$ av takflaten.

eller:

b) På hyttas bakvegg eller gavlveggen uten Solvanghjørne med yttermål som kan varieres mellom 1,1 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m. Taket kan bygges fra toppsvillen på langvegg. På gavlvegg må bodtaket bygges under vindski på originalhytte.

Det kan være dør på en av endeveggene, døra skal i så fall ha stående panel og enkel utforming. Det er tillatt å sette inn to små vinduer, se § 5.8. Høyden på boden skal normalt være 190 cm i forkant, innvendig mål.

§5.8 Vinduer

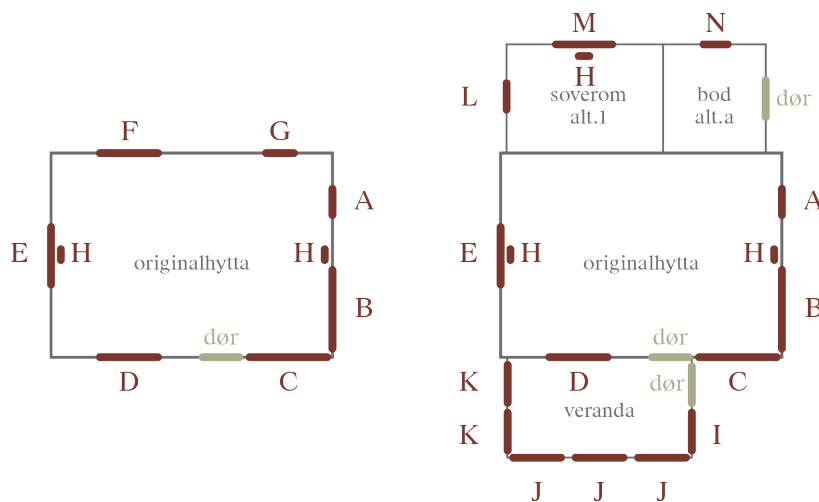
Alle vinduene skal ha sprosser (valgfritt på glassveranda). Ved skifte av vinduer skal det velges typer med gjennomgående sprosser eller duplexsprosser.

Vinduene i Solvanghjørnet på originalhytta og vinduene på glassverandaen skal ha samme høyde og lik vertikal plassering slik at de danner et sammenhengende vindusbånd.



Vindusbåndet rundt hytte og glassverandaen vist i gult/oransje. Solvanghjørnet er uthevet med oransje farge. På kortveggen på originalhytta skal vindusbåndet markeres med sammenhengende horisontal vinduskarm på hele kortveggen (vist med blå stipling på tegningen)

Enkelte av hyttene har fra 1930 hatt andre vindusløsninger enn den vanligste (type II). Disse skal opprettholdes og ved skifte skal nye vinduer ha samme mål som de originale. Ved avvikende hyttestørrelser o.l. skal det sammenhengende vindusbåndet prioriteres framfor målene nedenfor.



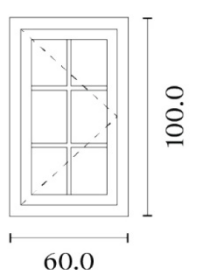
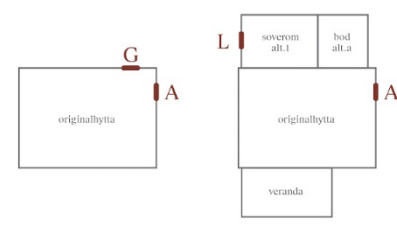
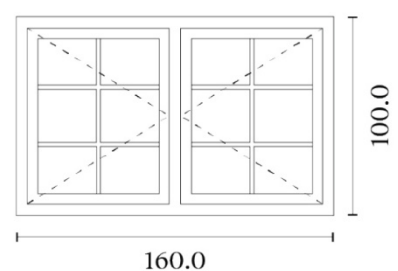
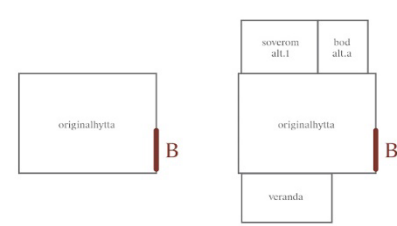
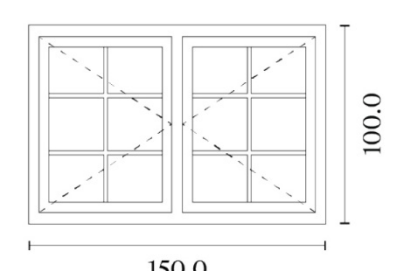
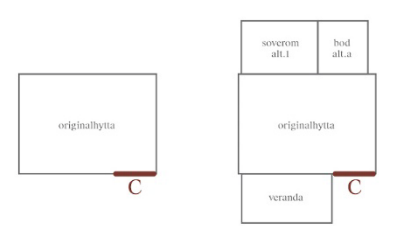
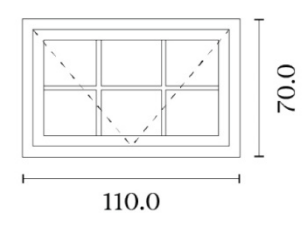
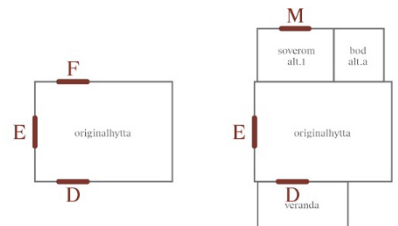
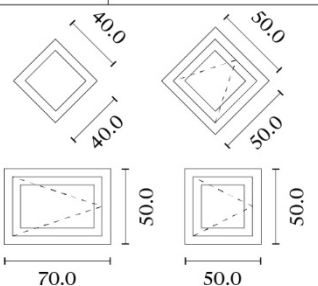
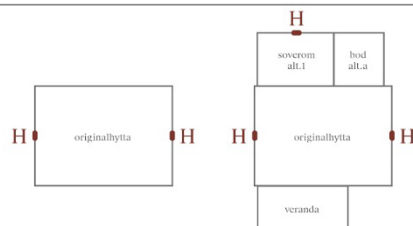
Plassering av vindustypene i originalhytta og i vanligst utbygde kombinasjon for avdeling 1-4.

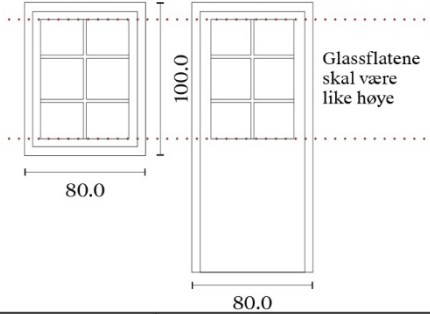
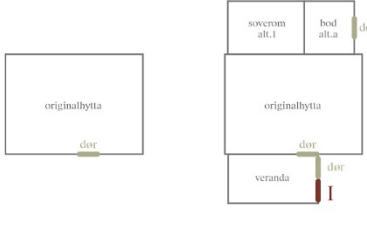
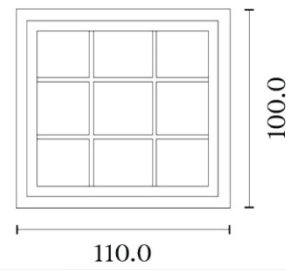
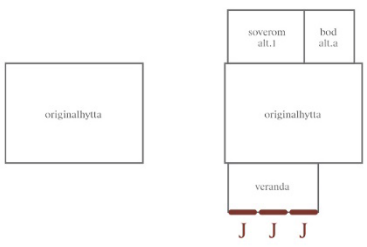
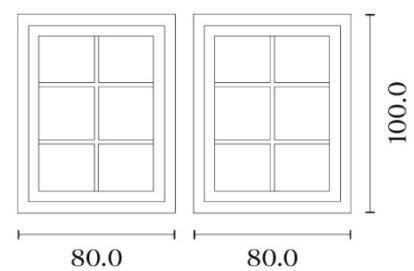
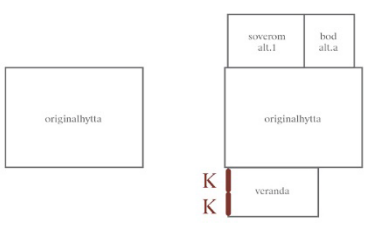
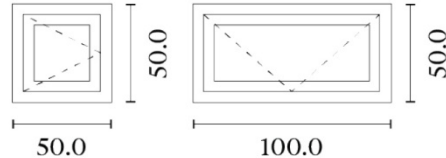
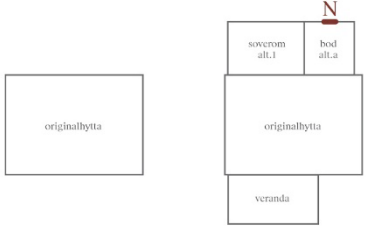
Alle skal ha vinduer A-E. Vinduene F, G, H og N er valgfrie.

Kjellermedgang er ikke vist, denne skal ikke ha vinduer annet enn evt. et lite i dør.

Tabellen angir standard vindusmål og plassering for den vanligste hyttetyper (type II). Disse målene skal følges ved etablering av nye bygningsdeler eller der opprinnelig løsning tidligere har blitt endret, det er ikke et mål at opprinnelige løsninger som avviker fra standardmålene skal endres.

Tabellen viser også sprosseinndeling for vinduene. Sprosser bør være ca 2 cm brede. Hengslinger vist med stiplede trekanten, hengslene er på det bredeste punktet i trekanten. Der det ikke er vist hengsling er hengslingsretning eller fastkarm valgfritt:

Navn	Type	Størrelse, cm	Plassering i originalhytta og i vanligst utbygde kombinasjon	Kommentar
A, G, L	Enfags sidehengslet	60x100	Originalhytte kortvegg 1 og bakvegg og soverom	Vindu G er valgfritt
				
B	Tofags sidehengslet	160 x 100, unntak 150 x 100	Originalhytte kortvegg 1	Dette vinduet danner «Solvanghjørnet» sammen med vindu C. Vinduet på langveggen skal alltid gå fra hjørnekasse til dørstolpe. Noen hytter har originalt det bredeste vinduet plassert på kortveggen, dette skal opprettholdes.
				
C	Tofags sidehengslet	150 x 100, unntak 160 x 100	Originalhytte langvegg	Dette vinduet danner «Solvanghjørnet» sammen med vindu B. Vinduet på langveggen skal alltid gå fra hjørnekasse til dørstolpe. Noen hytter har originalt det bredeste vinduet plassert på kortveggen, dette skal opprettholdes.
				
D, E, F, M	Enfags topphengslet	110 x 70	Originalhytte langvegg, kortvegg 2 og bakvegg og soverom	Vindu F er valgfritt
				
H	Innsatt rute/ fastkarm eller hengslet	40 x 40 eller 50 x 50 evt. 70 x 50 dersom hems	Originalhytte gavlvindu og soverom gavlvindu	Vindu H er valgfritt. Det kan også erstattes av luke laget i vestlandspanel og med samme farge som veggen, valgfri størrelse.
				

Navn	Type	Størrelse, cm	Plassering i originalhytta og i vanligst utbygde kombinasjon	Kommentar
I og I dør	1 vindu og dør med glassfelt	Vindu: 80 × 100 Dør: glassflate med høyde som vinduet ved siden av	Glassveranda dørside	Dør til glassveranda skal ha glassfelt. Glasset i døra skal være like høyt som glasset i vinduet ved siden av, slik at døra blir en del av vindusbåndet. Sprosser på vindu I og dør er valgfritt.
				
J	3 vinduer eller 4 vinduer	3 stk 110 × 100 eller 4 stk 80 × 100	Glassveranda front	Sprosser på vindu J er valgfritt. Tegningen viser bare ett av de to alternativene for J (den vanligste).
				
K	2 vinduer	80 × 100	Glassveranda kortside	Sprosser på vindu K er valgfritt.
				
N	Innsatte ruter eller hengslet vindu	2 stk 50 × 50 eller 1 stk 100 × 50	Bod	Vindu N er valgfritt. Vist med hengsling på tegning, men kan settes inn som fastfelt.
				

§5.9 Anbefalte dimensjoner for hjørnekasser, vindusomramming m.m.

Hjørnekasser:

Originalt bestod hjørnekassene av ett bord på 19 × 98 mm og ett på 19 × 73 mm.

Vindusomramming:

Originaldimensjonene for utvendig vindusomramming var 19 × 98 mm. Horisontal vindusomramming på hyttas kortvegg bør være sammenhengende, se omtalen av vindusbåndet i § 5.8. Det skal ikke brukes ornamentert eller profilert omramming rundt vinduene. Vinduene skal ha enkle sprosser uten buer eller annen lignende dekor.

Vindskier:

Originalt hadde de fleste hyttene to bord á 173 mm. Vindskiene skal ikke ha ornamentering/utskjæring, med unntak av enden hvor det kan være en enkel ornamentering/avrunding. Vindskiene bør kuttes i 90° vinkel (ikke loddrett avslutning). Se byggetegningene.

Stående panel bod/kjellernedgang:

Disse bygningsdelene skal ha stående rektangulær kledning med lister (overligger) over skjøtene. Overligger kan være standard rektangulær kledning (anbefalt 15 × 34 mm, maksimal bredde 45 mm) eller ha enkel ornamentering.

Høvlet/sagd treverk:

Originalt hadde alle hyttene høvlet (glatt) panel, hjørnekasser osv. I dag er det vanligere med sagd trelast. Høvlet anbefales.

§5.10 Spesielle bestemmelser for andre hyttetyper enn type II

Det ble utarbeidet sju ulike hyttetyper da Solvang 1–4 ble oppført (+ én ekstra på avdeling 1). Det store flertallet av hyttene er type II. De andre hyttetyperne skal opprettholdes: Ved rehabilitering skal vinduer og andre mål være slik de var originalt.

På avdeling 1 er det fem hytter (55, 57, 59, 72, 103) som ble oppført i 1929 etter førsteutkastet til tegninger for hyttene. Hyttene har helt avvikende arkitektur og styret i avdeling 1 fastsetter egne regler for disse; de skal blant annet ikke ha frie hjørnekasser, knekk i tak mellom glassveranda og hytte eller samme vinduer som de andre hyttene.

6. Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 5

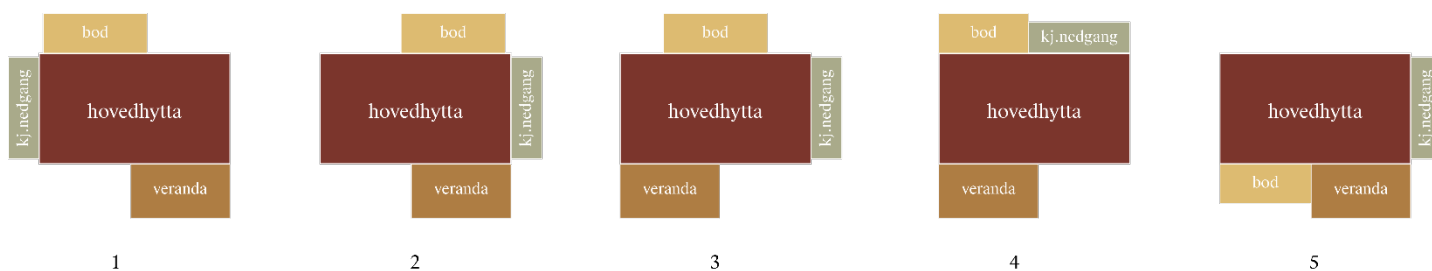
§6.1 Bygningsdeler

Fullt utbygget hytte består av:

<u>Bygningsdel</u>	<u>Maksimalmål</u>	<u>Maksimalareal</u>	<u>Paneltype</u>
Originalhytte*	7,0 m × 4,0 m	28,0 m ²	Skråskåret liggende
Veranda*	2,0 m × 3,7 m	7,4 m ²	Skråskåret liggende
Bod	Se §6.6	4,2 m ²	Stående eller liggende
Kjellernedgang	Se §4.7		Stående eller liggende

* Alle hytter på avd. 5 skal ha sammenbygd veranda og hytte.

Noen vanlige kombinasjoner av bygningsdelene:



Bod kan bare unntaksvis plasseres på forsiden av hytta, se §6.6.

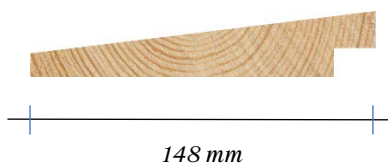
§6.2 Panel

På originalhytte med veranda skal det være liggende skråskåret panel (weatherboard), 148mm bred. På bod og kjellernedgang kan man velge mellom:

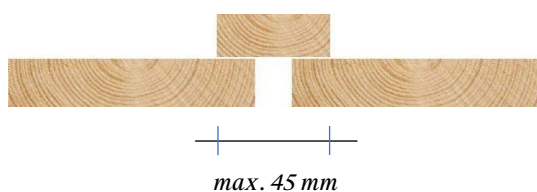
- a) Liggende skråskåret panel (weatherboard), 148 mm bred.
- b) Stående panel med lister over skjøtene eller over-/underligger med maks. 45 mm bredde på overliggerne.

Panel skal males eller beises.

a) Liggende skråskåret panel (weatherboard), 148 mm bred.



b) Stående panel med lister over skjøtene



§6.3 Hjørnekasser

Hjørnekasser er valgfritt for hyttene på avdeling 5.

§6.4 Vindskier, tak og takutspring

Takutspring skal normalt være ca 20-30 cm for hyttene på avdeling 5.

§6.5 Veranda

Verandadelen av hytta kan være åpen eller ha vinduer. Dersom det er vinduer, skal det være vinduer rundt hele verandaen og de skal ha samme høyde og vertikale plassering. Det er valgfritt om døra har glass lik vinduene eller er uten glass.

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 takoverbygg over inngangsdøren for å beskytte denne. Takoverbygget skal ikke gå lenger ut fra verandaveggen enn 70 cm, og ikke mer enn 10 cm ut fra dørens karm. Takoverbygget skal forankres i veggen med skråstilte støtter.

§6.6 Bod

Bod skal bygges på baksiden av hytta med maksimal utvendig grunnflate på 4,2 m². Yttermålene kan variere mellom 1,10 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m. Dersom det er nødvendig på grunn av terreng eller grense, kan boden bygges på forsiden av hytta i flukt med verandaen.

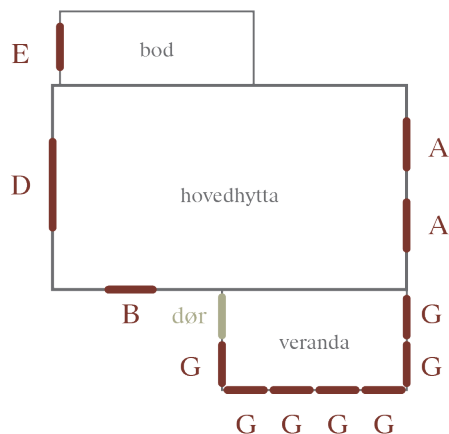
Taket på boden skal følge fallet på originalhyttas tak, og må legges fra hyttas toppsvill. Maksimum innvendig høyde på langvegg/bakvegg skal være 190 cm.

Det kan settes inn én boddør.

§6.7 Vinduer

Standard vindusmål, sprosser er valgfritt på alle vinduer:

	<u>Plassering</u>	<u>Type</u>	<u>Størrelse (bredde×høyde i cm)</u>
A	Kortvegg(soverom/kjk)	Enfagsside-/topphengslet	50 × 80
B	Langvegg(kjøkken)	Tofagsside-/topphengslet	90 × 80
D	Kortvegg (stue)	Tofagsside-/topphengslet	170 × 100
E	Bod (kortvegg)	Enfags hengslet el.fastkarm	50 × 50/70/80
F	Kjeller	Hengslet el. fastkarm	50/100 × 50
G	Glassveranda	Valgfritt	Må tilpasses



Plassering av vindustypene for hyttene på avdeling 5.
Kjellermedgang er ikke vist, denne skal ikke ha vinduer annet enn evt. et lite i dør.

7. Faste installasjoner

§7.1 Pipe og ildsted

Det skal sendes søknad om bygging av pipe og/eller ildsted. Oppføring bør gjøres av autorisert firma, om ikke må installasjonen godkjennes av brannvesenet/autorisert kontrollør etter oppføring. Kopi av godkjenning skal sendes avdelingsstyret for arkivering.

§7.2 Markiser

Markiser over enkeltvinduer kan settes opp uten søknad, og skal da ha samme bredde som vinduene.

Markiser som er bredere enn ett vindu skal det søkes om. Det kan være én bred markise på hver hytte. Søknad skal inneholde målsatt tegning.

§7.3 Antenner

Det skal søkes om å få sette opp radio- og TV-antenner. Parabolantenne kan godkjennes opptil 70 cm i diameter. Parabolantennen skal males i hyttas farge og plasseres på hytteveggen. Tallerkenen skal ikke vises over tak.

§7.4 Solcellepanel

Det kan søkes om solcellepanel på tak, dersom panelene har mørk farge og en utforming som minner om takstein/shingel. Søknaden skal behandles av avdelingsstyret og beslutning kan ikke delegeres til byggekomité. Søknaden skal inneholde brosjyre med bilder av solcellepanelene, målsatte tegninger og signerte nabovarsel. Det er ikke tillatt med solcellepanel på vegg.

§7.5 Drivhus

Drivhus skal være maksimalt 6,6 m² og ha maksimal høyde 2,26 m. Fundamentet kan være inntil 10 cm over terrenget på det laveste punktet. Den nederste del av veggene (maks 40 cm) kan være en ringmur i tegl, brostein etc. Hele drivhuset skal være av glass eller gjennomsiktig plast. Reisverket kan være av tre eller metall. Det er ikke tillatt å sette opp skjermvegger eller lignende, verken utvendig eller innvendig. Kjeller under drivhuset er ikke tillatt. Søknaden skal inneholde informasjon om plassering på parsellen, materialer og alle mål. Brosjyre eller tegning over drivhus skal legges ved.

§7.6 Frittstående uteskap

Det er tillatt med ett uteskap per parsell. Uteskapet skal være tydelig adskilt fra hytta. Det er to alternative løsninger:

1. Uteskap som bygges etter Enerhaugen arkitektkontors tegning.
2. Byggesettet for uteskap fra Jula (artikkelnummer 716027 redskapsbod 149×164×78cm).

§7.7 Treplattung

Maks størrelse for treplattung er 20 m². Størrelsen skal avpasses etter terrengforholdene og grense mot naboparsell. Søknad om plattung skal inneholde tegning, samtlige mål og opplysninger om plassering på parsellen.

Plattingen skal legges lavest mulig i terrenget, maks 17 cm over bakken. Unntak kan gjøres for sterkt hellende terreng, der høyden på det høyeste punktet til plattingen over terrenget kan være over 17 cm. Dersom et slikt unntak fører til at deler av plattingen kommer mer enn 50 cm over bakken, skal det settes opp rekkverk med maksimalhøyde 100 cm. Ved slike unntak skal det beplantes langs de høye delene av plattingen. Det er ellers ikke anledning til å ha rekkverk rundt plattingen.

§7.8 Levegg

Det er anledning til å sette opp én levegg ved uteplass. Maksimum høyde på leveggen skal være 150 cm og maksimum lengde er 300 cm. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.

§7.9 Utepeis

Det er anledning til å sette opp én fastmontert utepeis i tilknytning til uteplass. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.

§7.10 Pergola

Det er anledning til å sette opp én pergola. Den bør være frittstående (ikke forbundet med hytta). Maksimal grunnflate er 10 m² og maksimal høyde er 240 cm.

Pergolaen skal bygges i treverk, den skal framstå som luftig, og kan ikke ha noen form for tette vegger eller tak. «Taket» skal være flatt eller lett skrånende, og dragerne skal ligge minimum 60 cm fra hverandre.

Dimensjoner for materialer:

Vertikale søyler maksimalt 10 × 10 cm, horisontale dragere på høykant anbefalt 5 × 10 cm, maksimalt 5 × 15 cm.

Det skal plantes klatreplanter. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.