

Rapport for

TORSHOVKVARTALENE

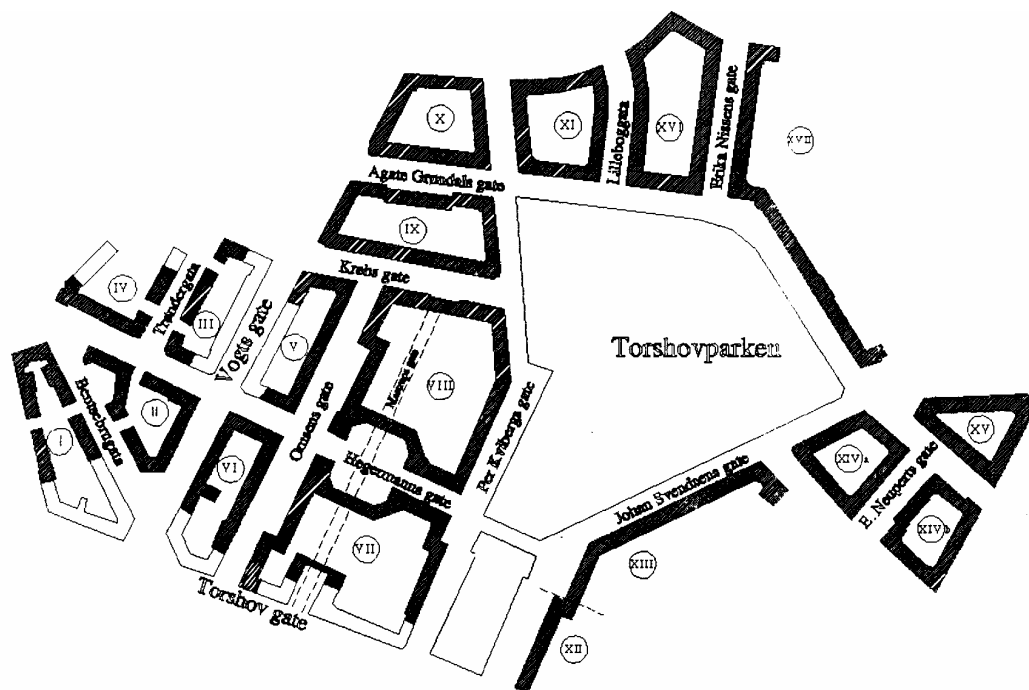
Hoveddel:

Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak.

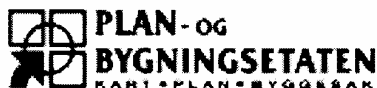
Tilleggsdel:

Veiledning for endringsarbeider på tak og

Veiledning for endringsarbeider på fasader



OSLO KOMMUNE



INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	3
KAPITTEL 1. INNLEDNING	4
1.01. RAPPORTENS OPPBYGGING.....	4
1.02. LOVVERKET - HJEMMELSGRUNNLAG.....	5
1.03. HØRINGSRUNDE.....	5
1.04. BAKGRUNN, BEHOV OG GRUNNLAG FOR RETNINGSLINJER.....	7
1.05. HISTORIKK. BESKRIVELSE AV KVARTALENE PÅ TORSHOV.....	12
1.06. GRUPPERING AV KVARTALENE ETTER KARAKTER:.....	14
1.07. AKTUELL LITTERATUR:	22
KAPITTEL 2. TORSHOVKVARTALENE.....	23
KAPITTEL 3: VEILEDNING FOR ENDRINGSARBEIDER PÅ TAK	26
3.01. TEKNISK VEILEDNING	26
3.02. DETALJTEGNINGER FOR ANBEFALTE ELEMENTER.....	28
3.03. PRESENTASJONSMAL FOR "HELHETSPLAN" VEDR. KVARTALENE.....	35
3.04. SKJEMATISK OVERSIKTSSKJEMA OVER TIDLIGERE LOFTSUTBYGGINGER	39
3.05. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL I.....	40
3.06. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL 11	41
3.07. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL III.....	42
3.08. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL IV.....	43
3.09. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL V	44
3.10. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL VI.....	45
3.11. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL VLL.....	46
3.12. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL VIII.....	47
3.13. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL IX.....	48
3.14. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL X	49
3.15. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XI.....	50
3.16. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XII.....	51
3.17. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XIII.....	52
3.18. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XIV A.....	53
3.19. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XIV B.....	54
3.20. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XV.....	55
3.21. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XVI.....	56
3.22. ANBEFALTE ELEMENTER FOR KVARTAL XVII.....	57
KAPITTEL 4. VEILEDNING FOR ENDRINGSARBEIDER PÅ FASADER.....	58

Forord

Arbeidet med foreliggende rapport vedr. Torshovkvartalene er utført i en referansegruppe bestående av representanter for Bolig- og eiendomsetaten (BOE), Byantikvaren (BYA) og Plan- og bygningsetaten (PBE). Hildegunn Munch-Ellingsen har hatt projektansvaret for arbeidet i PBE. Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Harald Krokstrand og Kristian Schønberg Christensen har vært konsulenter for PBE.

Rapportens hoveddel er "Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak". Retningslinjene gjelder estetisk utforming. Det har under hele arbeidsprosessen med retningslinjene vært en uttalt målsetting å gi så vide rammer som mulig, slik at beboerne i størst mulig grad kan forbedre sin bostandard ved å innlemme loftet som tilleggsareal til eksisterende boareal. Dette er i tråd med "Boligprogrammet for Sagene Torshov bydel" som ble fremlagt høsten 1997. Denne konkluderer med at bydelen trenger flere rommelige familieeiligheter for å skape større stabilitet i bomiljøet og demme opp for utflytting av barnefamilier. Man har samtidig, som man legger forholdene til rette for utbygging, hatt som målsetting å ivareta estetiske kvaliteter.

Styret for Borettslaget Lille Tøyen Hageby har tidligere utarbeidet detaljmateriale for endringsarbeider på borettslagets tak. Dette materialet har vist seg å fungere meget godt for den enkelte utbygger, for borettslaget og for bygningsmyndighetene. Etter utallige utbygginger med nye lysåpninger til nytt boligareal på loftet, fremstår takene fremdeles som vakre flater i harmoni med bebyggelsens øvrige fasader. Nye lysåpninger har, for like elementer, lik detaljering, størrelse, form og horisontal posisjon i taket. Dette detaljmateriale er benyttet som modell for foreliggende rapportens tilleggsdel, "Veiledning for endringsarbeider på tak". Det har ikke vært aktuelt med takterrasser og mulighet for alternativ utforming og detaljering for Lille Tøyen, slik retningslinjene legger opp til for Torshovkvartalene. Foreliggende retningslinjer gir derfor videre rammer når det gjelder valgfrihet for tiltak på taket, med den risiko dette eventuelt måtte medføre for visuell overbelastning. Man håper imidlertid å ha funnet det riktige balansepunktet både når det gjelder utbyggingsmuligheter og omtanke for områdets estetiske utforming.

Rapporten omhandler i hovedsak endringsarbeider for tak, men "Veiledning for endringsarbeider på fasader" er likevel inkludert i tilleggsdelens kapittel 4.

Rapportens veiledningsdel for taket inneholder tegninger nedkopierte i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Rapporten og tegninger i opprinnelig målestokk vedr. «Detaljtegninger for anbefalte elementer» (mål I : 20) og «Presentasjonsmal for «helhetsplan» vedr. kvartalene» (målestokk I : 200) er tildelt styrene i hvert kvartal. Materialet er tilgjengelig for utbyggere ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten, og kan også fås gjennom styrene i borettslagene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato:

Ellen de Vibe
Etatsdirektør

Tore Langaard
Avdelingsdirektør

Kapittel 1. Innledning

1.01. Rapportens oppbygging

Kapittel 1. Innledning:

Rapporten tar innledningsvis for seg lovverket som hjemmelsgrunnlag for retningslinjene, avholdt hørings-runde med PBE's kommentarer, og bakgrunn, behov og grunnlag for retningslinjer basert på PBE's erfaring med området. Anbefalte og ikke anbefalte løsninger ved allerede utførte endringer er illustrert med fotos.

Der er videre redegjort for Torshovkvartalenes historiske bakgrunn med beskrivelse av kvartalene samlet og inndelt 14 kategorier. Litteraturhenvisning er inkludert. Opprinnelige karakteristiske særtrekk for de ulike kategorier er illustrert med fotos.

Kapittel 2. Hoveddel

Juridisk bindende retningslinjer for tak:

Foreliggende retningslinjer for Torshov omfatter kun taket, dvs. utbygging av loftet. Retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort generelle, uten anbefalinger vedr. Spesifikk utforming, slik at alternative veivalg vedr. nye elementer skal være mulig. Det gis dessuten anledning til å fremme alternative utbyggingsforslag, uavhengig av retningslinjene. Retningslinjene er videre gjort ideelle for nye tiltak, og tar ikke hensyn til tidligere utbygging.

Ved godkjenning av endringsarbeider på taket vil oppgradering av bokvalitet og estetiske hensyn være sentrale vurderingskriterier. Vedtatte retningslinjer vil være juridisk bindende for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Kapittel 3. Tilleggsdel

Veiledning for endringsarbeider på tak:

Kapitlet omfatter teknisk veiledning, generell beskrivelse for anbefalte elementer og detaljerte arbeidstegninger for arker i to alternative høyder samt takterrasse.

Kapitlet inneholder videre generell beskrivelse og presentasjonsmal for helhetsplan vedr. kvartalene. Begrepet "problemområde" visualiseres.

Avslutningsvis er det vedlagt illustrasjon med skjematisk oversikt over tidligere loftsutbygginger og utarbeidet en egen veiledningsside for hvert kvartal der eventuelle tidligere endringsarbeider er tatt hensyn til. Det er ved hjelp av tekst og skisser på veiledningssiden redegjort for anbefalte nye elementer med referanse til eksisterende forhold og foran nevnte arbeidstegninger.

Veiledningen er i motsetning til retningslinjene i kap. 2, ikke juridisk bindende, men dersom veiledningen ikke benyttes, må alternativt detaljmateriale utarbeides.

Kapittel 4.

Tilleggsdel Veiledning for endringsarbeider på fasader:

Kapitlet omfatter veiledning for endringsarbeider på fasader, basert på vern av Torshovbebyggelsens spesielle arkitektoniske kvaliteter. Veiledningen illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser. Byantikvarens anbefaling vil ha stor betydning ved behandling av søknader i Plan og bygningsetaten. Begrunnelse for Byantikvarens restriktive holdning vedr. fasaden er Inkludert i kapitlet. Avslutningsvis er det inkludert veiledning for maling av fasader. Veiledningen er i motsetning

til retningslinjene i kap. 2, ikke juridisk bindende, men ved ønske om endringsarbeider på fasader vil verneinteresser veie tungt i vurdering om tiltaket kan godkjennes.

1.02. Lovverket - hjemmelsgrunnlag.

Retningslinjene er hjemlet i Plan og bygningsloven (PBL) § 74 nr.2, 2. ledd også kalt "skjønnhetsparagrafen". Lovhjemmelen stiller estetiske krav til ethvert arbeid som omfattes av loven. Muligheter for å nedfelte krav i juridisk bindende retningslinjer for estetisk utforming er nye.

Tekniske forhold følger av flere bestemmelser i PBL, herunder forskrifter og vedtekter. PBL § 87 er spesielt innrettet på tekniske forhold vedr. endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk. Verneinteresser er hjemlet i PBL § 92. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygning ytre, så vidt mulig blir bevart. Både PBL § 87 og § 92 virker parallelt med juridisk bindende retningslinjer.

Retningslinjer til PBL § 74 nr. 2 kan kun omfatte estetiske problemstillinger. Retningslinjene i kap. 2 omfatter derfor kun det man har kunnet enes om som rent estetisk begrunnet, nemlig endringsarbeider vedrørende taket.

1.03. Høringsrunde

1.03.01 Høringsuttalelser

Det ble på nyåret 1999 avholdt en høringsrunde vedr. foreliggende rapport. Høringsinstanser var styrene i Torshovkvartalene og Bydelsadministrasjonert Sagene Torshov. Flere av styrene i de enkelte kvartaler fremmer i sine høringsnotater, ønske om å bygge takterrasser mot gatesiden, større og flere typer arker og mindre fokusering på takets problemområder. Noen ønsker takvinduer fremfor arker. Man er redde for at retningslinjene skal hemme valgfrihet og utbyggingsmuligheter. Man ønsker ikke restriksjoner vedr. elementvalg mot Hegermannsplass og Vogts gate og over portalmotivene mot Mastrups gate. Andre hilser retningslinjer velkommen og mener at man samtidig som man stimulerer til utbygging også må ivareta arkitektoniske verdier.

For fasadene ønsker man større valgfrihet ved utskifting av vinduer og fargesetting ved oppussingsarbeider. Man har dessuten ønske om et generelt forbud mot parabolantenner. Man etterlyser støtteordninger for tiltak.

Bydelsutviklingskomiteen i Bydel Sagene - Torshov understreket i sin høringskommentar behovet for større familieeieiligheter. Det ble bedt om at man samtidig som man ivaretar de estetiske hensyn, også gir større mulighet for å utnytte loftsarealet.

1.03.02 Kommentarer til høringsuttalelser. Tak

Det har ikke vært mulig å behandle alle ønsker og behov i retningslinjene eller fange opp alle varianter og avvik i bebyggelsen. Man har gjennom prosessen i stedet bestrebet seg på å komme fram til et "minste felles multiplum" for gjennom dette å oppnå et håndterlig styringsredskap slik at ønske om utbygging kan tilfredsstilles. Det antas derfor at alternative gode eller bedre løsninger kan utarbeides. Man har ikke ønsket å stenge for alternative muligheter.

Alle innkomne merknader og notater er gjennomgått og vurdert. Det er som følge av uttalelsene, ved siden av redaksjonelle justeringer av rapporten, også gjort endringer av retningslinjenes innhold, idet retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort mer generelle, uten krav vedr. spesifikk utforming. Ulike kvartalsvise veivalg i hht. retningslinjene vil derfor være mulig. Tidligere utbygging kan imidlertid gi reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. For kvartaler som ikke er utbygget eller hvor det har foregått en meget begrenset utbygging, vil det kunne fremmes alternative utbyggingsforslag uavhengig av retningslinjene.

Rapportens veiledningsmateriale viser hvordan retningslinjene kan anvendes, og illustrerer et nivå vedr. estetisk utforming av endringsarbeider og en presentasjonsform for utarbeidet materiale som kan påregnes godkjent. Man kan velge å benytte rapportens veiledningsmateriale direkte. Materialet er detaljert som ferdig utarbeidet arbeidsgrunnlag for utførelse på stedet. Ved ønske om alternative løsninger må også alternativt detaljmateriale på nivå med rapportens veiledningsmateriale for endringsarbeider på tak utarbeides. Alternative forslag må utarbeides kvartalsvis og vil bli vurdert av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det må eventuelt være vedrørende styres ansvar å fremlegge forslag til alternative løsninger for et kvartal, slik at enkeltutbyggere ikke belastes for løsninger som fellesskapet vil nyte godt av.

I den hensikt å samordne estetiske og funksjonelle krav, etablere størst mulig grad av forutsigbarhet for utbygger og oppnå raskere offentlig saksbehandling er retningslinjene skjerpet når det gjelder krav til utarbeiding av helhetsplan som grunnlag for konkrete byggesaker for hvert kvartal. Det kreves imidlertid ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres.

1.03.03 Kommentarer til høringsuttalelser. Fasader

Eiendommene Kvartal I til XVII tilhører «Torshov bevaringsområde og står oppført på "Byantikvarens gule liste" over bygninger som har så stor kulturhistorisk og arkitektonisk verdi at de søkes bevart. BYA har fremhevet de nyklassisistiske fasadenes verneverdi. Omregulering til "spesialområde bevaring" kan være aktuelt dersom dette ikke blir tatt hensyn til. Ved søknad om endringsarbeider for fasaden vil verneinteresser derfor gå foran estetiske vurderinger.

Fasadeproblematikken er i sin helhet behandlet som veiledning under kapittel 4. Veiledningen illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser. Byantikvarens anbefaling vil ha stor betydning ved behandling av søknader i Plan og- bygningsetaten.

Oslo kommune v/ Bolig og eiendomsetaten kan forespørres vedr. eventuelle støtteordninger for ulike tiltak.

1.04. Bakgrunn, behov og grunnlag for retningslinjer

1.04.01 Loftsutbygging begrensninger og muligheter

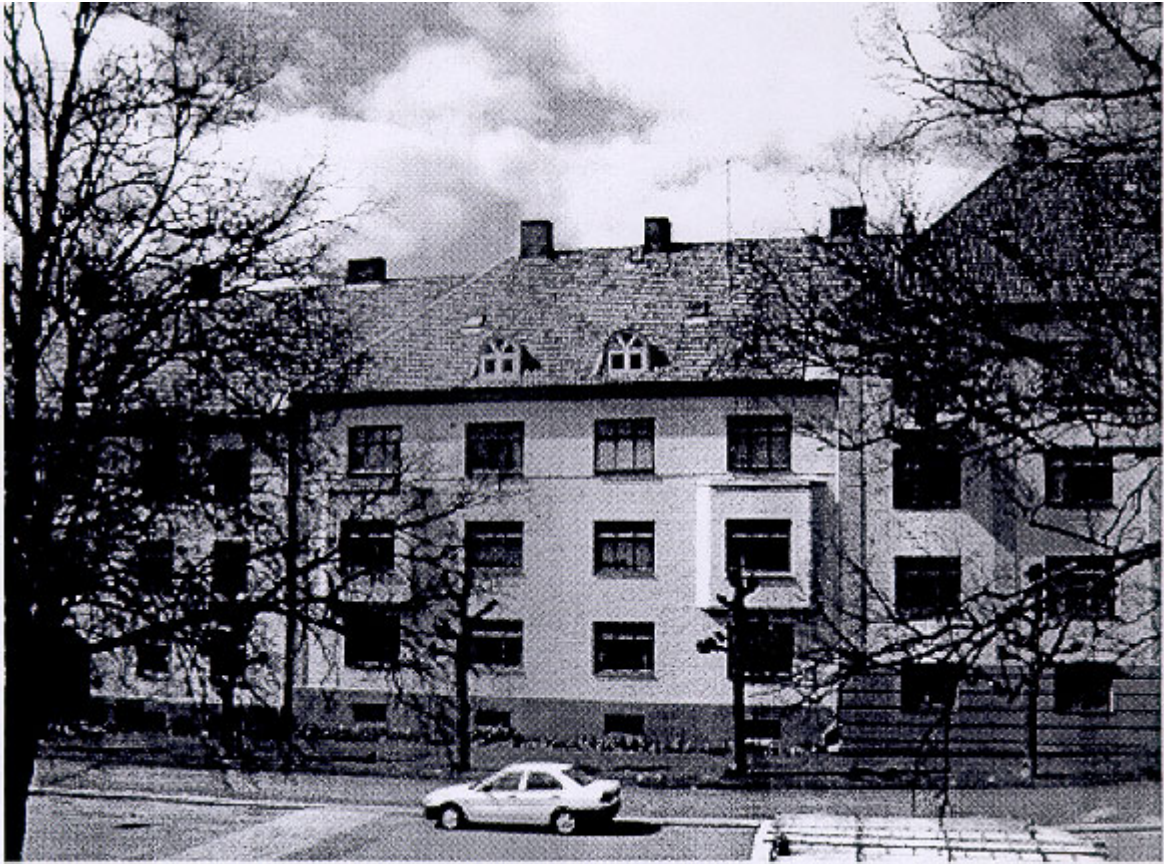
Mange loft er allerede utbygget. Denne utbyggingen har skjedd over flere tiår. Den ujevne utbyggingstakten med ulike aktører har gjort det umulig for de enkelte kvartalenes styre og bygningsmyndighetene å administrere utviklingen på en måte som i tilstrekkelig grad ivaretar estetiske hensyn. Dette er synlig, bl. annet på taket mot kvartal VIII's gårdsrom, der takterrassenes ulike form, størrelse, posisjon i taket og detaljering skaper et urolig inntrykk mht.

tak / fasade. Med henvisning til området egenart, tidligere estetisk uheldige utbygginger, samt utbyggingens store samlede omfang, har Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, ønsket å definere fastere rammer for fremtidig utbygging og nedfelle disse rammebetingelsene i estetiske retningslinjer for Torshovkvartalene.

Ved utbygging av loftsarealer, er det nødvendig å gjøre en rekke inngrep i eksisterende takflate for å få tilstrekkelig dagslys og ellers oppnå de bokvaliteter som er ønskelig. Erfaringsmessig vil slike tiltak meget lett gå på bekostning av estetiske verdier. Forventet utbyggingsomfang av loftsareal til ulikt tidspunkt, krever tilrettelegging av en estetisk orden.

Retningslinjer vil bedre kvaliteten på fremtidige byggeprosjekter, lette byggesaksbehandlingen vedr. enkeltsøknader om endringer og sikre høyere grad av likebehandling. De vil også gi en mer forutsigbar situasjon for alle beboerne og utvidede mulighetene for de fleste utbyggerne. Estetiske hensyn vil likevel nødvendigvis resultere i at et lite mindretall av beboerne vil oppleve begrensninger av sine forventninger. Dette er et uunngåelig resultat av ønsket om å styre en ellers uoversiktlig utvikling

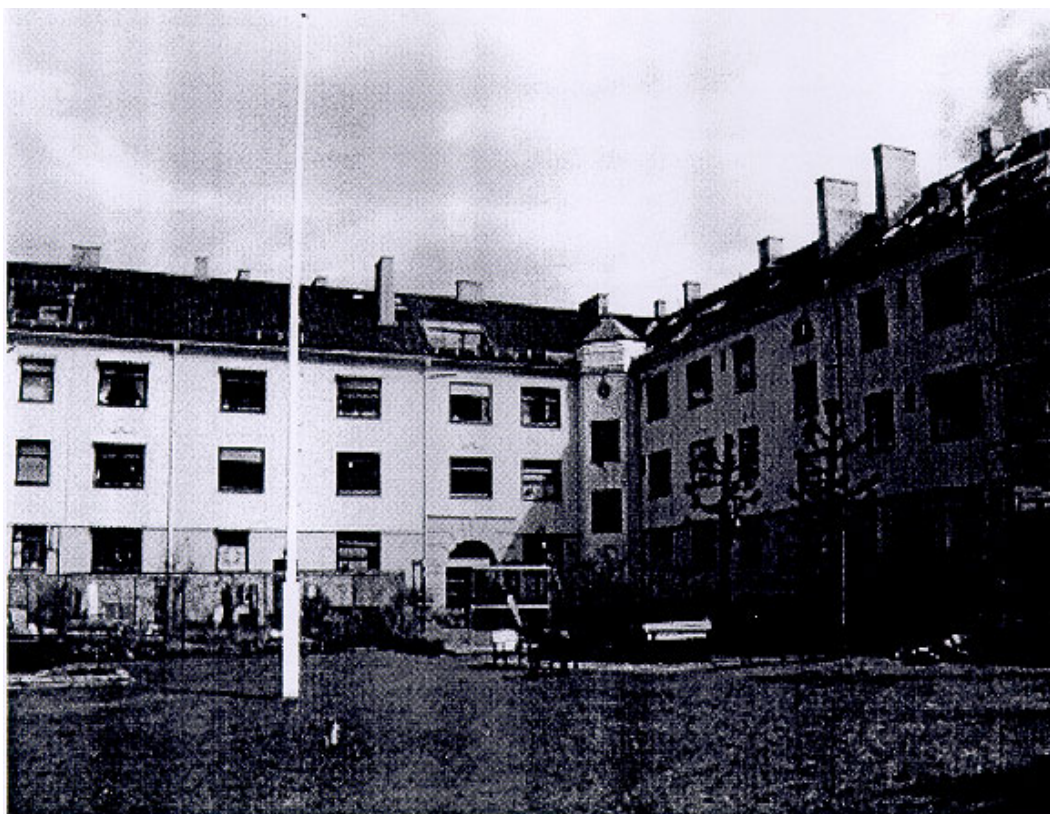
Eksempler på gode og dårlig tilpasninger av nye elementer:



Over: Godt eksempel på veltilpassede symmetrisk plasserte elementer.

Under: Eksempel på uheldig plassering og blanding av elementer.





Over: Takterrasser med god plassering

Under: Uheldig plassert takterrasse i konflikt med avvalming



1.04.02 Takenes estetiske betydning.

Takene i Torshovkvartalene fremstår som fremtredende, store og rolige flater som understreker de enkle, rene og elegante fasadene. De store og tunge takene er noe av det mest karakteristiske med Torshovbebyggelsen og utgjør en meget vesentlig del av opplevelsen ved området. Nye tiltak vil endre opplevelsen på ulik måte.

Det er viktig at taket beholder noe av sitt massive preg og sin karakter selv etter utbygging. Spesielle motiver må fortsatt få komme til sin rett. Begrensede overgangssoner i taket må derfor stå så uberørt av nye elementer som mulig slik at taket ikke flyter ut og miste sin form. Disse sonene omtales i rapporten som problemområder, se illustrasjonen under. Begrepet problemområder visualiseres også i kap. 3.03.



"Problemområder"

Dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. Man må også vise forsiktighet i takets øvre felt

1.04.03 Nye elementer i taket

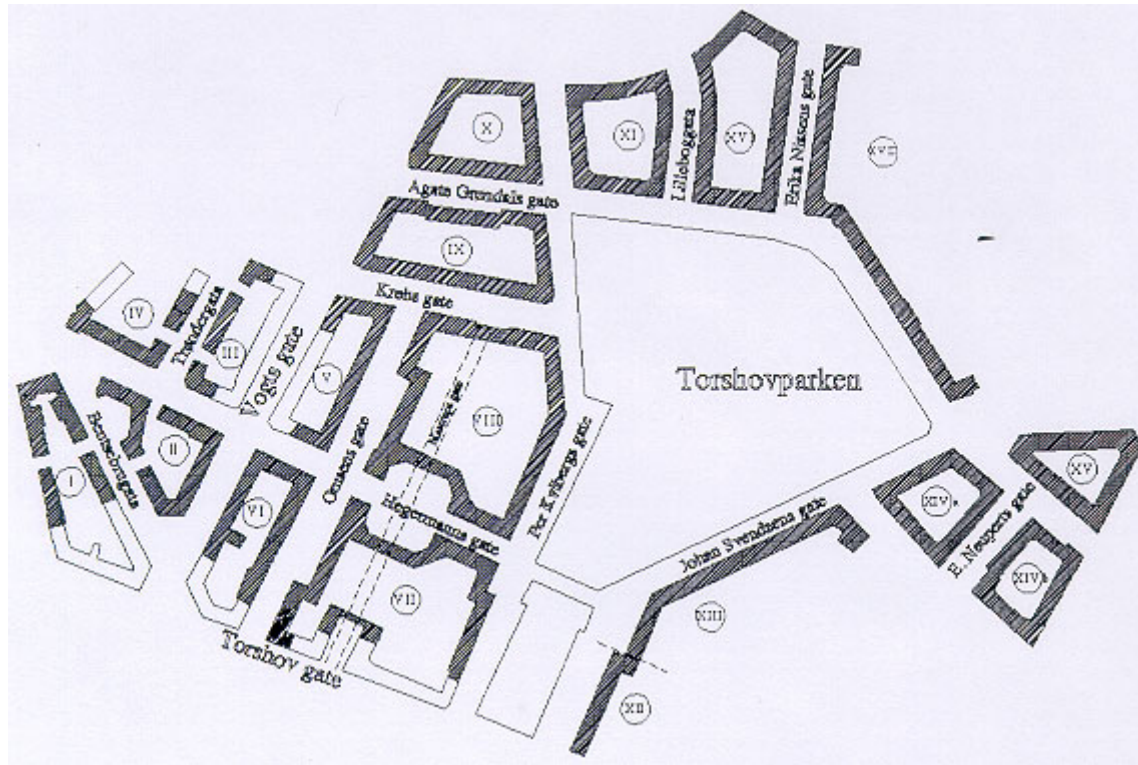
Nye elementer på Torshovkvartalene vil i utgangspunktet være begrenset til tradisjonelle takelementer i tråd med tidligere endringarbeider, som takterrasser, arker, takvinduer og takglugger. Godt utformede arker kan være et tilskudd til takets karakteristiske form, mens takvinduer kan oppleves som sår i takflaten. Takterrasser er de elementer som bryter opp og perforerer taket i størst grad. På grunn av de typiske Torshovkvartalenes store tilgjengelige gårdsrom har bebyggelsen et offentlig preg både mot gård og gate. Ideelt sett har man derfor ønsket å unngå takterrasser mot begge sider. Dette ble også anbefalt av flertallet i Plan- og fasaderådet i møte 30.06.98, ved behandling av utbygging i kvartal IX. Å oppgradere bokkvaliteter har likevel veiet tyngre enn verneinteresser under arbeidet med retningslinjene. BYA har latt verneinteresser knyttet til taket vike til fordel for utbyggingsmuligheter, bokkvalitet og estetiske problemstillinger. Man har valgt å nedtone betydningen av gårdsrommene som offentlig side likestilt med gatesiden, slik at takterrasser kan aksepteres her. Man ønsker større forsiktighet når det gjelder inngrep i takflatene mot gaterommet. Takterrasser mot gaten vil derfor kun helt unntaksvis bli godkjent der forholdene ligger spesielt til rette for det. Agurker og takvinduer som ikke i samme grad som takterrasser forringer takflaten, aksepteres som hovedregel mot gaten.

Nye elementer må ikke dominere takets og fasadens harmoniske karakter. Det må etableres ro i sammenstilling, plassering, utforming, størrelse og antall elementer selv om et relativt stort boligareal tillates etablert på loftet. Detaljering for nye elementer, er i denne sammenhengen viktig å ha fastlagt før man starter utbygging av et kvartal, slik at hver delutbygging «taler samme språk». En blanding av dominerende elementer gir erfaringsmessig et for urolig inntrykk og må unngås. Etablering av takterrasser mot gården vil derfor ekskludere arker i samme fasadestrek.

Et fasadestrek kan være en av fasadene i et kvartal eller en naturlig sekvens av de lange fasadene i kvartalene 12/13 og 17. Tidligere utbygging kan reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. Videreføring av eksisterende uheldige elementer for et kvartal må i utgangspunktet unngås. Etablerte utbyggingsmønstre for kvartaler med relativt enhetlig og komplett utbygging, må imidlertid videreføres i samsvar med tidligere utbygging.

Anbefalte elementer, der spesielle forhold og tidligere utbygging er tatt hensyn til, er notert under vedrørende kvartal i veiledningens kap. 3.05-3.22. «Anbefalte elementer for kvartal I til XVII».

1.05. Historikk. Beskrivelse av kvartalene på Torshov



1.05.01. Generelt

Kvartalene på Torshov ble bygget rundt 1920 på initiativ fra Oslo kommune. Byggene ble tegnet av samtidens fremste arkitekter, som Harald Aars, Harald Hals og Georg Morgenstierne. Disse arkitektene formet også andre av Oslos større boligprosjekter fra denne tiden, som hagebyene på Ullevål og Lille Tøyen, samt områdene Lindern og Søndre Åsen.

Utbyggingen av Torshov ble påbegynt under det store boligrushet på slutten av 1800-tallet. Frem til boligkrakket i 1899, ble det bygget et stort antall boliger på spekulasjon. Området var regulert og veier stukket ut av kommunen, men ut over dette ble utbyggingen styrt av private entreprenører. Ved boligkrakket i 1898 var noen kvartaler i området fullt utbygd, mens andre sto mer eller mindre urørt.

Etter århundreskiftet opplevde Kristiania en stor tilflytting. Innbyggertallet i kommunen steg raskt. Kristiania kommune så seg tvunget til å gå inn med store utbygginger for å huse byens innbyggere på en økonomisk gjennomførbar og etter datiden tilfredsstillende måte. Kristiania Boligkontor ble opprettet og etter hvert kom Harald Hals til å ta ledelsen av arbeidet ved kontoret.

Begynnelsen av det 20 århundre var preget av stor bolignød og lite nybygging. Overslag over boligbehovet for leiligheter rundt 1911-12 konkluderte med mellom 5000 og 8000 1-, 2- og 3-roms leiligheter for å holde boligsituasjonen på 1910-nivå. Bebyggelsen på Torshov bidro med over 2000 leiligheter.

For å sikre byggegrunn, kjøpte kommunen bl. a. et område på ca 270 mål vest for Vogts gate i 1916. Sammen med andre arealer kommunen allerede hadde eller fikk kjøpt på begge sider av Vogts gate, ble dette området bygd ut til Torshovbyen.

De 18 kvartalene som utgjør Torshovbyen, ofte omtalt som "kompleksene", er bygget over en kort tidsperiode fra 1918 til 1923. All bebyggelse er tegnet av Kristiania Boligkontor. Arkitekturen er preget av variasjon, både i de enkelte kvartalene og kvartalene i mellom. Selv om det er tegnet ved samme kontor, ble det gjort bestrebelser for å gjøre uttrykket variert innen et felles tema, samtidig som man søkte å tilpasse seg de forskjellige situasjonene rundt kvartalene. I tillegg skyldes mange av forskjellene endringer i økonomiske rammer og gjeldende byggeforskrifter. De nye Byggeforskriftene

for Kristiania hadde eksempelvis detaljerte bestemmelser som sa at man kunne bygge 180 m² rundt et trappe i maksimalt 3 etasjer. Etasjetallet synligjør når utbyggingen er utført i forhold til forskriftene.

I tråd med samtidens idealer, ble bebyggelsen utformet som store helhetlige bygg uavhengig av leilighetsoppdelingen. Bebyggelsen ble også omtalt som "slott med tusenkjøkken av samtiden.

1.05.02. Fasader og gårdsrom

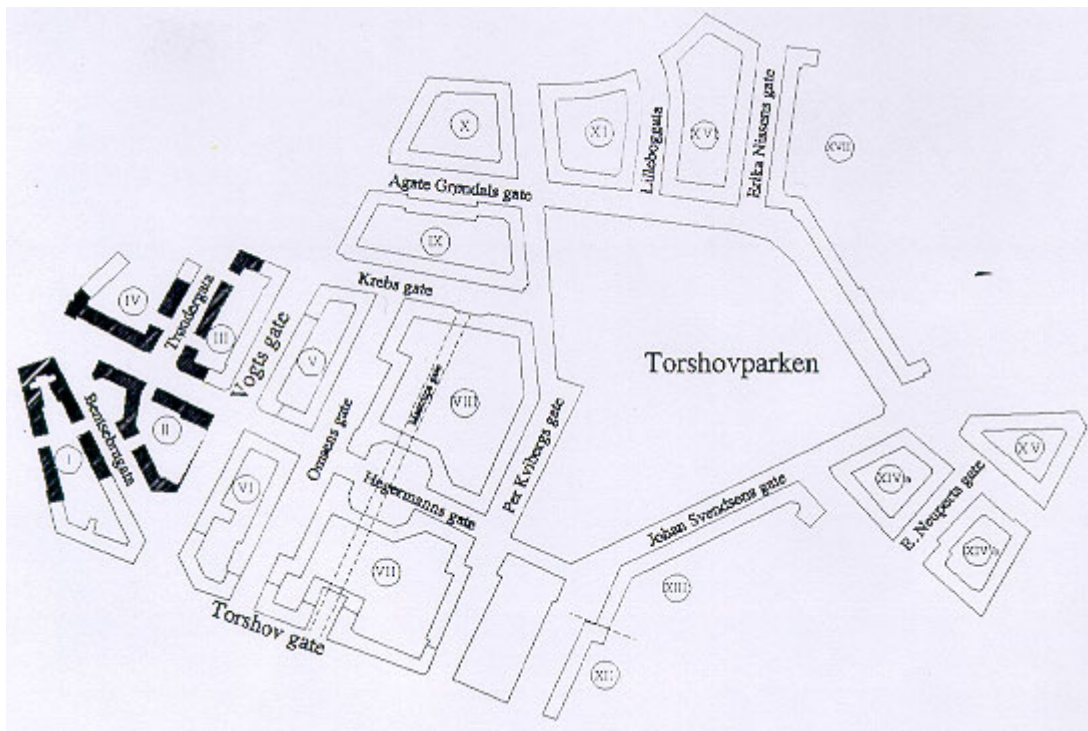
Torshovkvartalene er interessante både på grunn av sin karakteristiske byplan, de nyklassisistisk pregede fasadene og det boligpolitiske aspektet bebyggelsen gjenspeiler. Bebyggelsen var revolusjonær i den forstand at skillet mellom "forside og bakside " ble opphevet. 1800- tallets leiegårdsbebyggelse hadde til sammenligning en utsmykket praktfasade mot gaten og det offentlige byrom og en enkel og ribbet fasade inn mot et trangt og mørkt gårdsrom. Dette forholder seg annerledes på Torshov der fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger.

Takene i Torshovkvartalene fremstår som fremtredende, store og rolige flater som understreker fremhever de enkle, rene og elegante fasadene. De store tunge takene er noe av det mest karakteristiske med Torshovbebyggelsen og utgjør en meget vesentlig del av opplevelsen ved området.

Bebyggelsen representerte et brudd med gjeldene tankegang om arealeffektivitet og plassutnyttelse i kvartalene. For første gang ble det lagt vekt på å gi beboerne i hvert kvartal. I hovedsak arbeiderfamilier, et felles utendørs oppholdsareal. Til forskjell fra gårdsrommene i 1800-talls murgårder er uterommene på Torshov i hovedsak store og solrike. De felles grøntarealene er et karakteristisk uttrykk for 1920- åras sosiale boligbygging, der fellesskaps- og likhetsidealet sto sentralt. Torshovbebyggelsen er et viktig mellomledd over mot etterkrigstidens funksjonalistiske, frittliggende lameller i grønne parker.

1.05.03. Gruppering av Torshovkvartalene

I de påfølgende avsnittene rettes oppmerksomheten mot innbyrdes forskjeller underordnet Torshovkvartalenes helhet. En oppdeling 14 kategorier av kvartaler med stor innbyrdes likhet blir beskrevet.

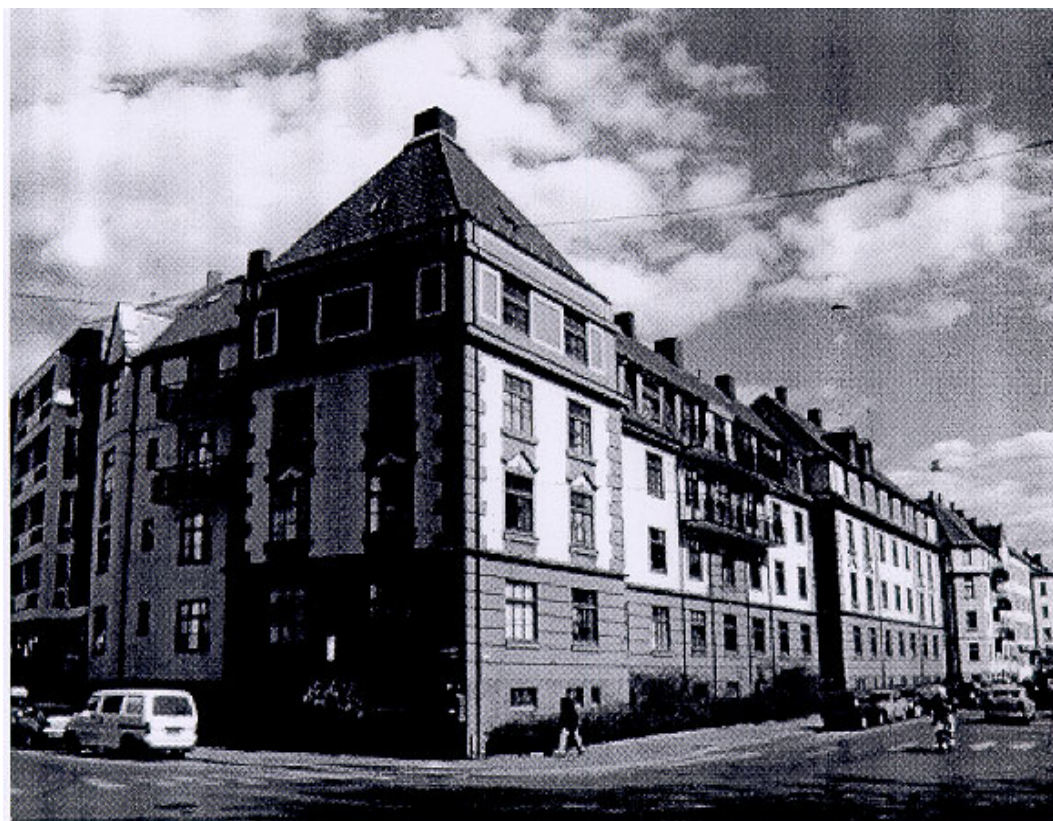
1.06. Gruppering av kvartalene etter karakter:**1.06.01. KATEGORI 1: Blandingskvartaler**

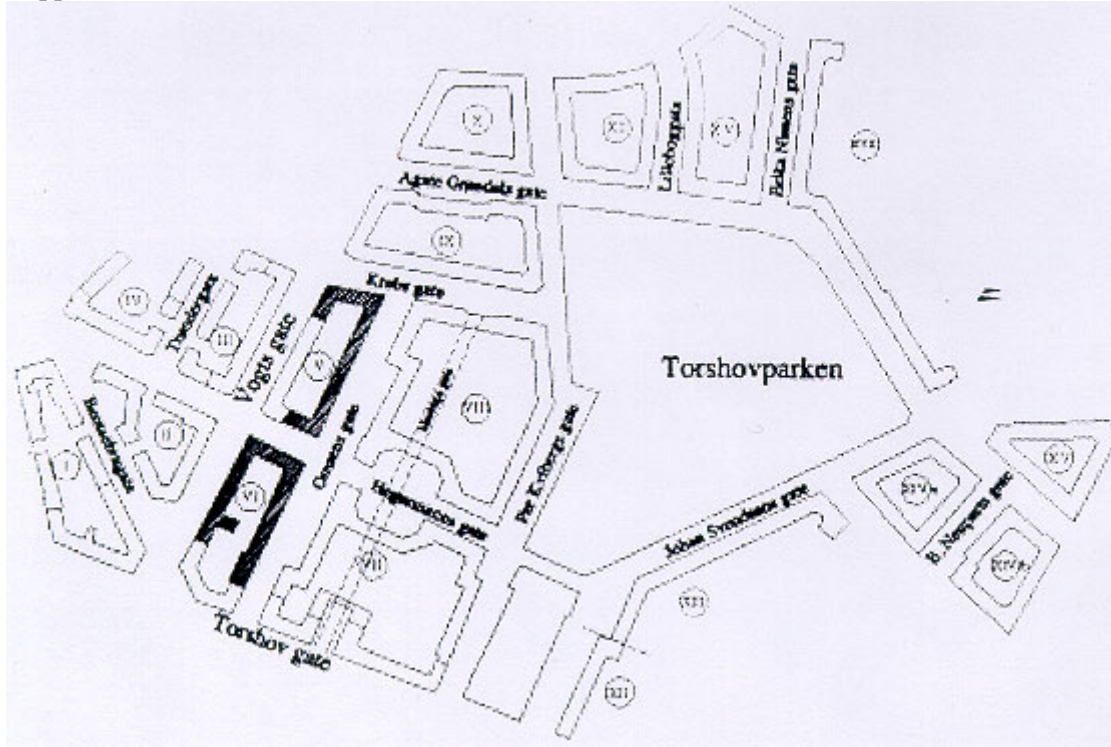
Kvartalene vest for Vogts gate og nord for Torshovgata på begge sider av Vogts gate var allerede delvis utbygd under byggeboomen i 1890-årene. Kvartalene som betegnes med nr I, II, III, IV, VI og VII er derfor ikke bebygd som sammenhengende og ens utformede kvartaler, men har et innslag av 1800-talls murgårdsbebyggelse.

Fellestrekk for kvartalene I, II, III, og IV er at de, i motsetning til de komplette kvartalene på 3 etasjer, generelt er 4 etasjer eller mer. Murårdsbebyggelsen i området har 4 etasjer. Dels tilpasser kvartalsbebyggelsen seg dette, dels benyttes mansardtak, takoppløft og gesimsmotiver for å illudere at bebyggelsen er 3 etasjer og en innredet loftsetasje over dette. Vinduene i 4. etasjen står ofte i arker og takoppløft. Det resterende loftsarealet er dermed meget begrenset og kan sammenlignes med overloft eller hems-etasje for den øvrige Torshovbebyggelsen. Generelt har disse kvartalene mer artikulerte takflater enn de typisk stramme takformene som forbindes med området. Takflatene fremstår i sterkere grad som bygningenes femte fasade, til og med som en videreføring av de egentlige fasadene.

Den ekstra etasjen gjør at flere av gårdene har brannbalkonger, oftest mot bakgården. Gårdsrommene er generelt trangere og har mindre preg av offentlig rom enn kvartalene langs parken.

Eksempel på bygninger i kategori 1: Blandingskvartal



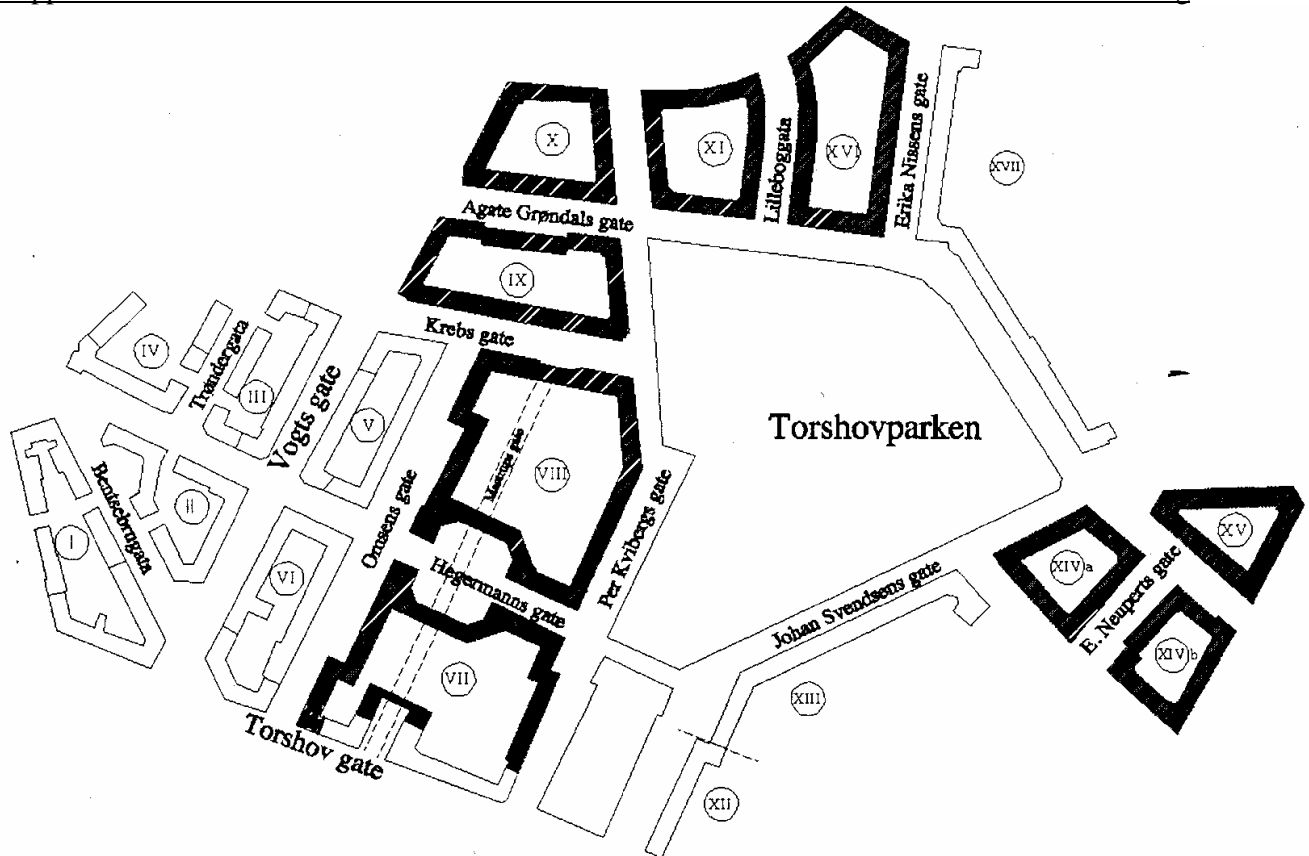


1.06.02. KATEGORI 2: Blandingskvartaler langs Vogts gate:

Kvartalene V og IV er i en særstilling. De ligger i overgangen mellom murgårdsbebyggelsen, de tidligere omtalte kvartalene i kategori 1, og kompleksene mot parken. Kvartalene er oppført i fire etasjer og har brannbalkonger både mot gård og gate. Takenes og fasadenes karakter er tilnærmet kvartalene mot parken, men bebyggelsens høyde gjør takene mindre fremtredende. Gatefasaden for kvartal V har likevel rikere detaljering enn de typiske Torshovkvartalene. Den ekstra høyden gjør fasadene mer til vegger i gateløpet. Gårdsrommene er trangere enn normalen og har preg av å være mer privatisert.

Eksempel på bygninger i kategori 2: Blandingskvartaler langs Vogts gate





1.06.03. KATEGORI 3: Store kvartaler

Mot Torshovparken står kvartalene VII, VIII, IX, X, XI, XIV a, XIV b, XV og XVI. Disse kompleksene utgjør hva man kan kalle "de egentlige" Torshovkvartalene: Store sammenhengende kvartaler i 3 etasjer som omslutter gårdsrom av parkmessig karakter. Gårdsrommene er offentlig tilgjengelige gjennom portaler og portrom. Flere steder lar det seg gjøre å gå gjennom kvartalene som utgjør en rekke av små parker. Tilgjengeligheten til gårdsrommene og utsmykningen av gårdsfasadene gjør at også innsiden av kvartalet får preg av offentlig rom.

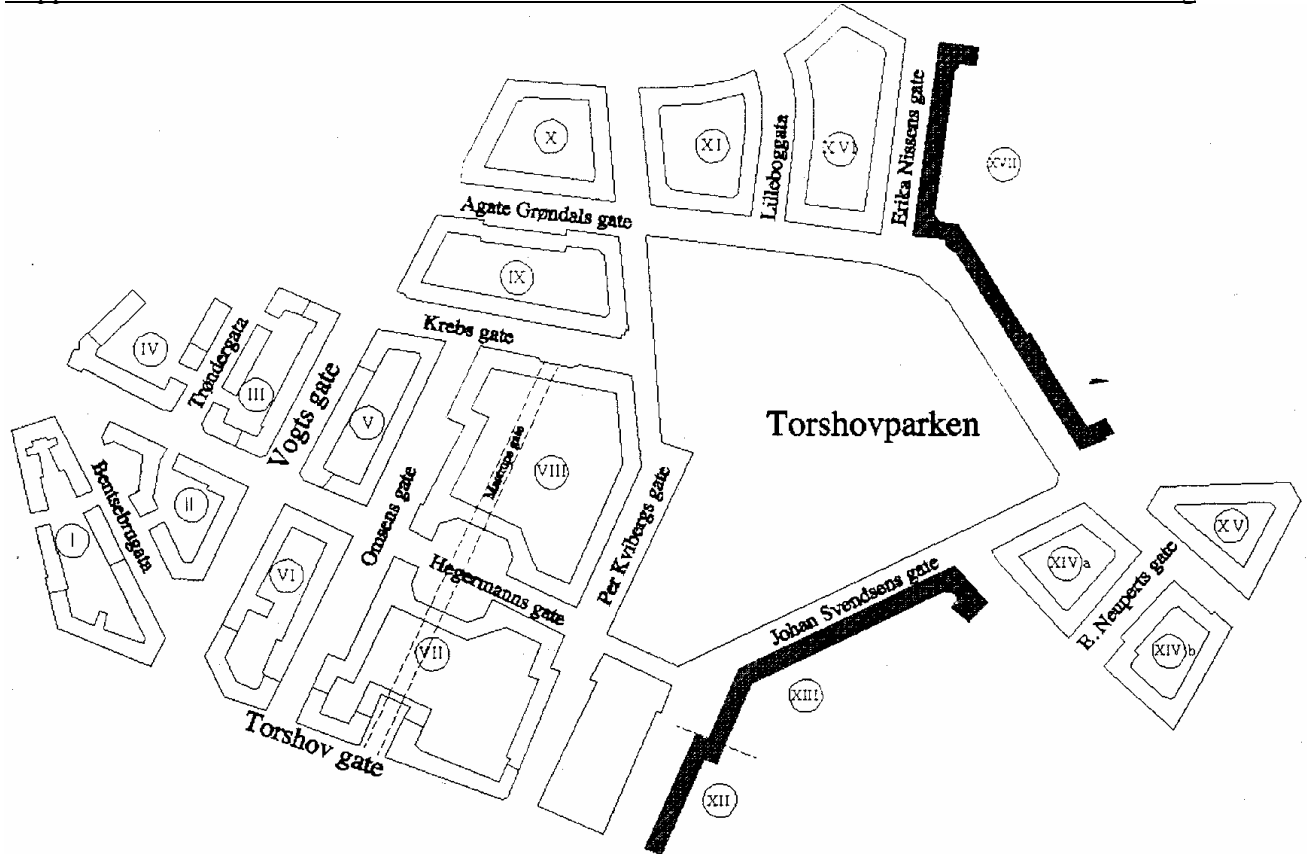
Fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger. Gårdsfasadene kan ha rik detaljering på portaler og trapperom og markeringer av hjørner og sprang i vegglinene. Slik at de lange veggflatene brytes opp til en skala som har likhetstrekk med Oslo eldre murgårdsbebyggelsen.

Takflatene er i utgangspunktet høye og sammenhengende, brutt av forskyvninger fra fasaden, gavlmotiver og risalitter (fremspring i fasadelivet). I tillegg spiller alle pipene en viktig rolle som bevisste elementer i takflaten. Gårdene skjuler det faktum at de rommer en mengde små leiligheter bak sine storslagne fasader. Alle rommene har hatt eget pipeløp og i kjøkken og toalett er det i tillegg lufteløp. Pipene går opp på loftene, hvor flere små piper føres sammen og går gjennom taket der det passer med det arkitektoniske uttrykket. Pipene er særlig konsentrert rundt mønet, trapperommene og sprang i takflaten.

Pipene begrenser i noen grad disponibelt utbyggingsareal på loftet.

Eksempel på bygninger i kategori 3: Store kvartaler





1.06.04. KATEGORI 4: Randsonekvartaler

Øst for parken, i utkanten av området ligger kvartal XII, XIII og XVII. Disse kvartalene danner avslutningen mot nordøst og sydøst. Kvartalene danner vegger rundt parken og avslutter området. De er ikke lukket som de andre kvartalene, men snarere hus i rekke. I endene bygges de rundt hjørnet som en kullisse for på avstand å illudere hele kvartaler. Fasadenes detaljering er lik de typiske Torshovkvartalene om enn noe enklere.

Kvartal XII og XIII er del av samme rekke langs parken. Baksiden av kvartalet vender mot Torshov skole og annen bebyggelse. Gårdsrommet er begrenset av gjerder i eiendomsskillene mot nabobebyggelsen.

Borettslaget som kalles kvartal XVII, utgjør også en del av kvartalet. Resten av kvartalet ble bebygget senere i funksjonalistisk stil. Gårdsrommet har forskjellig karakter fra de andre kvartalene fordi uterommet er enda større og omkranses av "Torshovbebyggelse" på den ene siden og funkis-gårder på den andre.

Eksempel på bygninger i kategori 4: Randsonekvartaler



1.07. Aktuell litteratur:

- Bjørnland, Dag: "Kulturminnevern i bydel 4", artikkel i Fremtid for Fortiden nr. 2/3 1998.
- Brantenberg, Tore: "Gullalderen på Sagene - Torshov", artikkel i Fremtid for Fortiden nr. 2/3 1998
- Hals, Harald: -Ti aars boligarbeide i Kristiania", Kristiania (Oslo) 1920.
- Oslo Bys Historie, bind 4, J. W. Cappelens forlag 1990

Kapittel 2. Torshovkvartalene.

Juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak.

Vedtatt av Bystyret med hjemmel i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 74, nr. 2, 2. ledd jfr, § 8.

§ 1. Generelt

Foreliggende retningslinjer gjelder estetisk utforming. Retningslinjene for endringsarbeider på tak er gjort generelle, uten anbefalinger vedr. spesifikk utforming, slik at alternative veivalg skal være mulig. Retningslinjene er videre gjort ideelle for nye tiltak, og tar ikke hensyn til tidligere utbygging. Det er i rapport for Torshovkvartalene kap. 3, utarbeidet detaljert veiledningsmateriale for endringsarbeider på tak.

§ 2. Krav om helhetsplaner

Det skal som grunnlag for konkrete byggesaker alltid utarbeides helhetsplaner for vedrørende kvartal. *(Dette er utdypet i veiledningens punkt 3.03.)*

Det kreves ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres. Naturlige utsnitt av fasaden må likevel utredes helhetlig.

§ 3 Veiledning for endringsarbeider

Rapportens veiledningsmateriale kap. 3 viser hvordan retningslinjene kan anvendes, og illustrerer et nivå vedr. estetisk utforming av endringsarbeider og en presentasjonsform for utarbeidet materiale som kan påregnes godkjent.

Tidligere utbygging kan gi reduserte valgmuligheter for nye elementer i forhold til retningslinjene. En eventuell omrokering eller endring av enkelte eksisterende elementer for kvartaler, med ubetydelig tidligere utbygging, kan gjenopprette valgmulighetene, slik at retningslinjenes maksimale muligheter likevel kan følges. Etablerte utbyggingsmønstre for kvartaler med relativt enhetlig og komplett utbygging må videreføres i samsvar med tidligere utbygging. *(Anbefalte elementer, der spesielle forhold og tidligere utbygging er tatt hensyn til, er notert under vedrørende kvartal i veiledningens kap. 3.05-3.22, «Anbefalte elementer for kvartalene I til XVII».)*

§ 4 Alternativt detaljmateriale i hht. retningslinjene

Rapportens veiledningsmateriale skal følges dersom ikke detaljmateriale av tilsvarende eller bedre kvalitet kan fremvises. Dersom alternativ til veiledningens utforming av elementer for et kvartal ønskes, må alternativt detaljmateriale i hht. retningslinjene, på nivå med veiledningen i kap 3, utarbeides kvartalsvis.

§ 5. Fravikelse av retningslinjene

For kvartaler som ikke er utbygget eller hvor det har foregått en meget begrenset utbygging, vil retningslinjene kunne fravikes forutsatt utbyggingsforslag av særlig høy arkitektonisk kvalitet. Retningslinjenes § 2. vedr. helhetsplan og § 4. vedr. alternativt detaljmateriale gjelder tilsvarende ved alternative utbyggingsforslag.

§ 6. Saksbehandling

Materiale i hht. § 2. til § 6. skal være behandlet av bygningsmyndighetene for vedrørende

§ 7. Arrangering av elementer

Nye elementer på Torshovtakene vil i utgangspunktet være begrenset til tradisjonelle takelementer i tråd med tidligere endringarbeider, som takterrasser, arker, takvinduer og takglugger. En blanding av samtlige elementene, blanding av arker og takterrasser og blanding av takvinduer og arker i samme fasadestrekk gir et estetisk urolig inntrykk og må unngås. Et fasadestrekk kan være en av fasadene i et kvartal eller en naturlig sekvens av de lange fasadene i kvartalene 12/13 og 17. Videreføring av eksisterende uheldige elementer må unngås.

Like elementer må kvartalsvis ha lik detaljering, størrelse (både bredde, høyde og dybdemål), form, horisontal posisjon i taket, farge og materialbruk. Det må tilstrebes en rad av minimum 3 taksteinshøyder mellom nye elementer og takavslutning ved gesims. Nye elementer skal ikke være uforholdsmessig dominerende i taket, men må innordne seg eksisterende bebyggelse.

Nye elementer må ta hensyn til og vike når det gjelder «problemområder», dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. (*se veiledningens kap. 3.03*). Nye elementer i slike områder må unngås, men unntak kan gjøres for vindusmotiver som medvirker til å opprette en tidligere forstyrret symmetri i fasaden. Man må også vise forsiktighet i takets øvre felt. (*se § 10.*)

§ 8. Takterrasser

Takterrasser tillates kun mot gårdsrom, og skal etableres innfelt i nedre del av taket, på loftets grunnplan. Nedre del av taket blir også terrassens brystning/rekkverk. En enkel håndløper i metall kan avslutte brystningen for å oppnå forskriftsmessig rekkverkhøyde. Terrassenes breddemål skal tilnærmes eksisterende opprinnelige trefelts vinduer i øvrig fasade. Terrassene skal sentreres om vindusfeltene eller stå i annen leselig logikk i forhold til underliggende vinduer. Nedløpsrør fra takterrasser skal legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tiliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig, praktisk og estetisk.

Etablering av takterrasser er, på grunn av takenes spesielle form og begrensede flate, ikke tilrådelig i kvartalene I til IV, (*ref. beskrivelse av Torshovs bebyggelse kategori I, kap. 1.06.01*).

§ 9. Arker

Det kan etableres arker i nedre del av taket mot gaten. Arker mot gårdsrommene kan vurderes dersom det ikke etableres takterrasser i samme fasade-strekk. Arkene skal sentreres om underliggende vindusfelt eller stå i annen leselig logikk i forhold til vinduene. Blanding av ulike arker i samme kvartal må unngås. Eventuelle opprinnelige mindre arker kan imidlertid kombineres med nye større arker i samme formspråk.

Etablering av arker er, på grunn av takenes spesielle form og begrensede flate, ikke tilrådelig i kvartalene I til IV, (*ref. beskrivelse av Torshovs bebyggelse kategori I, kap. 1.06.01*).

§ 10. Takvinduer og takglugger

I nedre del av taket mot gård kan det i kombinasjon med takterrasser etableres takvinduer med ordinær lysåpning for boligrom. Takvinduer mot gate kan etableres som alternativ til arker. Der eksisterende arker ikke bør videreføres eller der utbyggingsmønster med takvinduer allerede er etablert, skal lysinnslipp til nytt boareal i utgangspunktet videreføres med takvinduer. Vinduene må etableres enkeltvis, ikke som sammensatte doble felt. Tidligere etablert vindusdimensjon, må som regel videreføres. Takvinduer skal følge takflaten, ikke ligge opphevet over taket.

I øvre del av taket, på hemsplan, kan det, både mot gård og gate, kun etableres små takglugger av tilnærmet tilsvarende størrelse som de fleste kvartalene allerede har etablert. Takvinduer skal ha en

ryddig plassering i taket og i forhold til underliggende vinduer. Takglugger skal sentreres om, eller ha annen logisk plassering i forhold til underliggende takelementer.

Kapittel 3: Veiledning for endringsarbeider på tak

3.01. Teknisk veiledning

3.01.01. Hjemmelsgrunnlaget

Krav til tekniske forhold følger av flere bestemmelser i PBL, herunder forskrifter og vedtekter. I hht. PBL's § 87 vedr. endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk, må tiltak på byggverk ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er.

Plan og bygningsloven gjelder i hovedsak for nybygg, men også for bestående bygninger ved visse byggearbeider og bruksmessige endringer. Byggeforskriftene kan ikke alltid benyttes direkte i denne sammenheng. For endring av bestående byggverk har Plan- og bygningsetaten derfor utarbeidet veiledning som kompensasjon for forskriftene vedr. forhold det ikke kan dispenseres fra.

Krav til loftsutbygging er spesifisert i "Veiledning for tiltakshaver / søker. Innredning av leiligheter på loft." Denne kan fås utlevert ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten i Oslo.

3.01.02. Generelt

Innredning av loft medfører endringer av de bygningsfysiske forhold. Isolering og oppvarming av tidligere uisolerte konstruksjoner medfører fare for kondens. Ombygging og hulltaking i tak for arker og terrasser gir fare for lekkasjer. Teknisk veiledning refererer seg til detaljtegningene i kap. 3.02. Utførelsen bør generelt være ihht. "Anvisning nr. 33" fra Norges byggforskningsinstitutt. (Tlf. NBI 22 96 55 00)

3.01.03. Isolering vegger og tak.

For å forhindre opphoping av kondensvann i de omsluttende konstruksjonene (vegger, tak og gulv) må det etableres en fungerende dampsperre på innsiden av isolasjonssjiktet. Konstruksjonen må luftes tilfredsstillende på utsiden. Detaljtegningene 11, 12 og 14 viser prinsipielle snitt gjennom konstruksjonene. Følgende presiseres:

- Under eksisterende, takåser lektes det ned min. 36 mm i under åsene for å sikre gjennomgående lufting fra raft til møne.
- Vindsperre monteres med klemte skjøter under lufting, over isolasjonssjiktet.
- Tak isoleres min 250mm
- Knevegger isoleres 200 mm og luftes mot gammel konstruksjon.

3.01.04. Gulv

Utenfor knevegger og under terrassegulv:

- Eksisterende loftsgulv fjernes.
- Leiren suges event. ut så langt inn under gulvet som praktisk mulig.
- Dampbrems monteres tett mot stubbloft og gulvbjelker med klemte og limte skjøter.
- Dampsperre bør ikke benyttes pga. fare for innelukking av mulig kondensvann og fuktighet.
- Det isoleres min 200 mm.

Under terrassegulv (der terrasse kan etableres):

- Lektes opp og isoleres til samlet isolasjonstykkelse blir m- in 200 mm.
- Lektes opp for min 50 mm lufting og fall til sluk over vindsperre.
- Gulv legges med fall mot sluk og tekkes med underlagspapp.
- Tekkes med membran evt RZ-tekking.
- Tekking beskyttes med trelemmer el. 1. NB: Sikre mot gjennomgående skruer.
- Oppbrett på sider min 150 mm
- Luftesliss etableres.
- Dør monteres med tekking ført opp min 100 mm.
- Sluk og avløpsrør må kondensisoleret og bør ha varmekabler.

Gulv inne:

- Opprettes med tilfarere
- Isoleret 50 mm
- Nytt gulv legges flytende på tilfarere. (Dersom man bygget seg utenfor eget underliggende areale, må nødvendige tiltak treffes for å oppfylle byggeforskriftene krav vedr. brann- og lydisolering mellom boenheter.)

3.01.05. Ark

Der halvmånearken benyttes, skal denne utføres med utvendige dimensjoner som vist på oppriss. Av estetiske grunner søkes tykkelsen på arkens sider og topp gjort slanke. Konstruksjonen isoleres derfor kun 100 mm. For å veie opp varmetapet, må man gjennom omfordeling med økt isolering av andre ytterflater evt. vinduer, vise at man fyller forskriftenes krav til varmeisolasjon.

- Dampsperran monteres innenfor innvendig kledning og må være tilstrekkelig tett med klemte og limte skjøter.
- Sider og topp isoleres 100 mm.
- Luftes min. 36 mm under åsene i tillegg til åshøyden.
- Vindsperre monteres tett med klemte skjøter.
- Luftinntak i forkant, se detalj.
- Tekkes med RZ-plater p å underlagspapp med luftinntak i forkant langs vindu.
- Skottrenne monteres med bredde 100 mm langs arken.
- 2 rams vindu med tilstrekkelig U-verdi, uten midtpost for 'a tilfredstille av vedr. størrelse i brannrømningsvei.

3.01.06. Materialbruk og fargevalg for nye takelementer

Sink og sinklignende materialer har lange tradisjoner når det gjelder beslag for denne type bebyggelse. Overflaten er relativt vedlikeholdsfri. Det bør derfor benyttes ubehandlede Rz- plater el lign som beslag ved alle endringsarbeider for å sikre et enhetlig preg. Vinduer i arker males som tilsvarende elementer i underliggende fasade. Takvinduer, håndløpere, terrassedører og -vegger etc. skal være nøytral og tilpasses fargen på taktekking / beslag. Materialer og håndverksmessig utførelse skal ha god teknisk og estetisk kvalitet.

3.02. Detaljtegninger for anbefalte elementer.

- Arker
- Takterrasser
- Takvinduer

Anbefalte elementer. generell beskrivelse

Det er utarbeidet arbeidstegninger for arker og takterrasser. Materialet er detaljert som ferdig utarbeidet arbeidsgrunnlag for utførelse på stedet. Teknisk veiledning i kap. 3.01 refererer seg til detaljtegningene.

Anbefalte arktype er valgt fordi den allerede er innført for flere av kvartalene. Grunnelementet, den halvmåneformete toppen er dessuten et orginalt element, utformet av området arkitekter for mange kvartaler. Denne arktypen tilpasser seg derfor godt eksisterende bebyggelse. Anbefalte arktype er uttegnet i to høydealternativer. Lav utgave tilsvarer eksisterende ark mot gaten for kvartal VIII. Høy utgave tilsvarer eksisterende ark mot gården for kvartal XVII, De ulike høydene må, i hht. retningslinjene, ikke blandes for samme kvartal.

Anbefalt takterrasse er utformet så enkel og lite dominerende som mulig og plassert slik at takenes massive karakter ikke svekkes i for stor grad.

Det er ikke uttegnet detaljer for takvinduer, idet det forutsettes at leverandørens anbefaling vedr. montering benyttes. Retningslinjene omtaler begrepene takvinduer og takglugger. Med takvinduer menes her vinduer med tilnærmet vanlig lysåpning for boligrom, mens takglugger indikerer små takvinduer av tilnærmet tilsvarende størrelse som små tradisjonelle «loftsvinduer» for eldre bebyggelse.

Takterrasser, takarker og takvinduer monteres i forhold til loftets grunnplan. Takglugger monteres i forhold til loftets hemsplan. Maksimalt areal for hems uten egen rømningsvei er 20 m² målt fra skjæringspunkt mellom skrått tak og hemsgulvet.

Standard dimensjon for takvinduer 78* 140 cm er tidligere benyttet for flere av Torshovkvartalene. Det anbefales at det ved videre utbygging, tas utgangspunkt i nevnte dimensjonen for takvinduer. For takglugger anbefales standard vindusdimensjon 55*78 cm. Nevnte dimensjoner tar seg godt ut i takflaten, og anbefales også av Byantikvaren. Dimensjoner for takvinduer og glugger må kvartalsvis være like. Dersom det tidligere er etablert andre dimensjoner, må disse som regel videreføres.

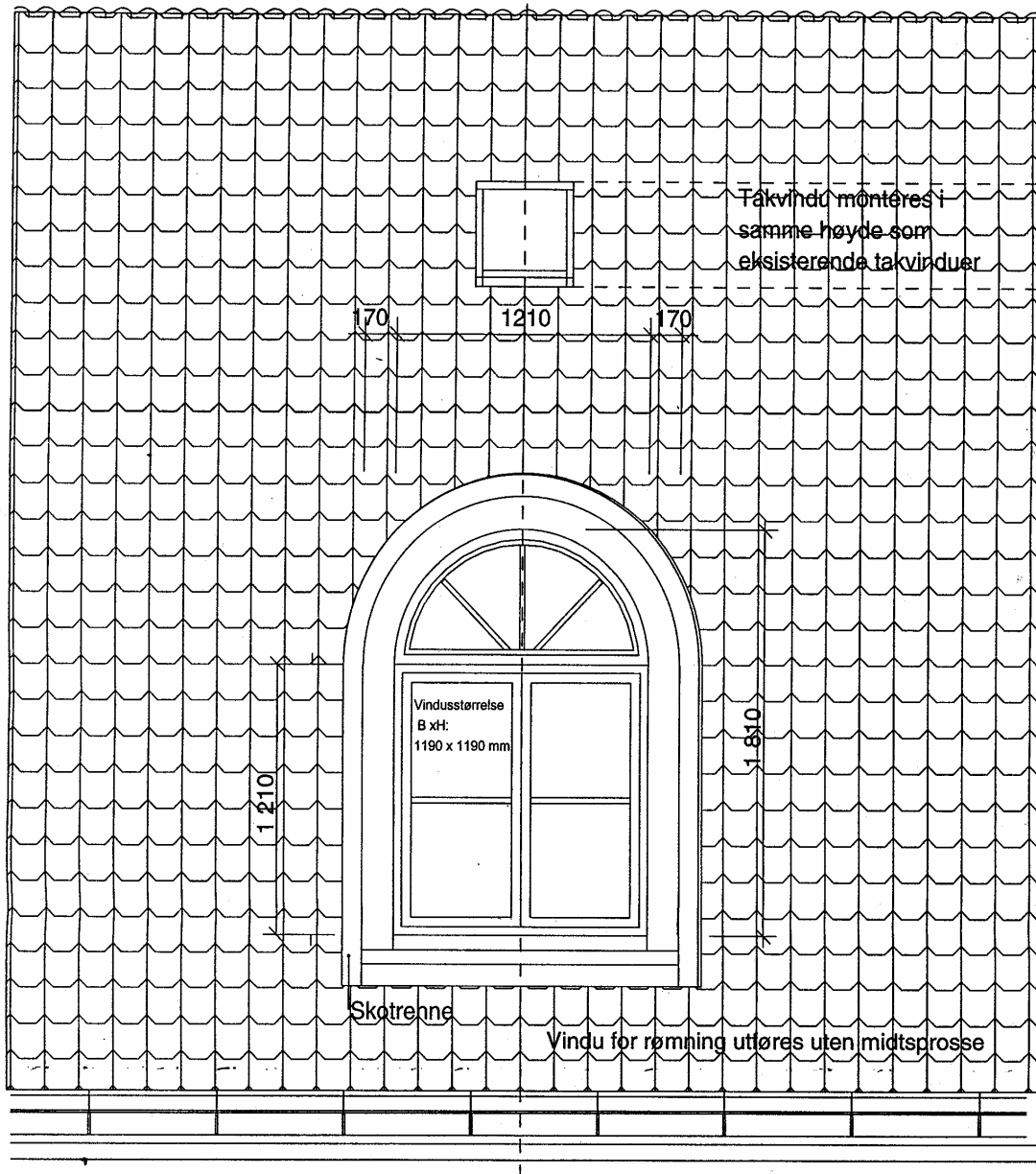
Egnet målestokk for detaljerte arbeidstegninger er 1:20.

Vedlegg:

Tegn. nr. 10, 1 OB, II og 12, Arker.

Tegn. nr. 13, 14 og 15, Takterrasse.

Vedlagte tegninger er her nedkopiert i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Se forøvrig rapportens forord, siste avsnitt, vedr. rekvirering av materiale.



Takvindu monteres i samme høyde som eksisterende takvinduer

170 1210 170

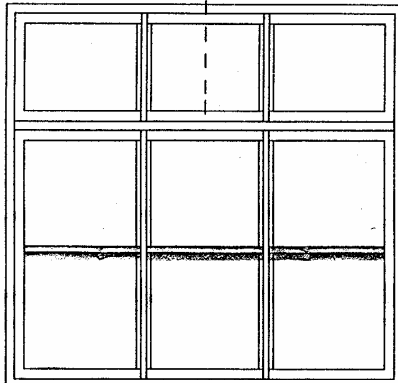
1 210

1 810

Skotrehne

Vindu for rømning utføres uten midtsporsse

Ark sentres over underliggende vindu

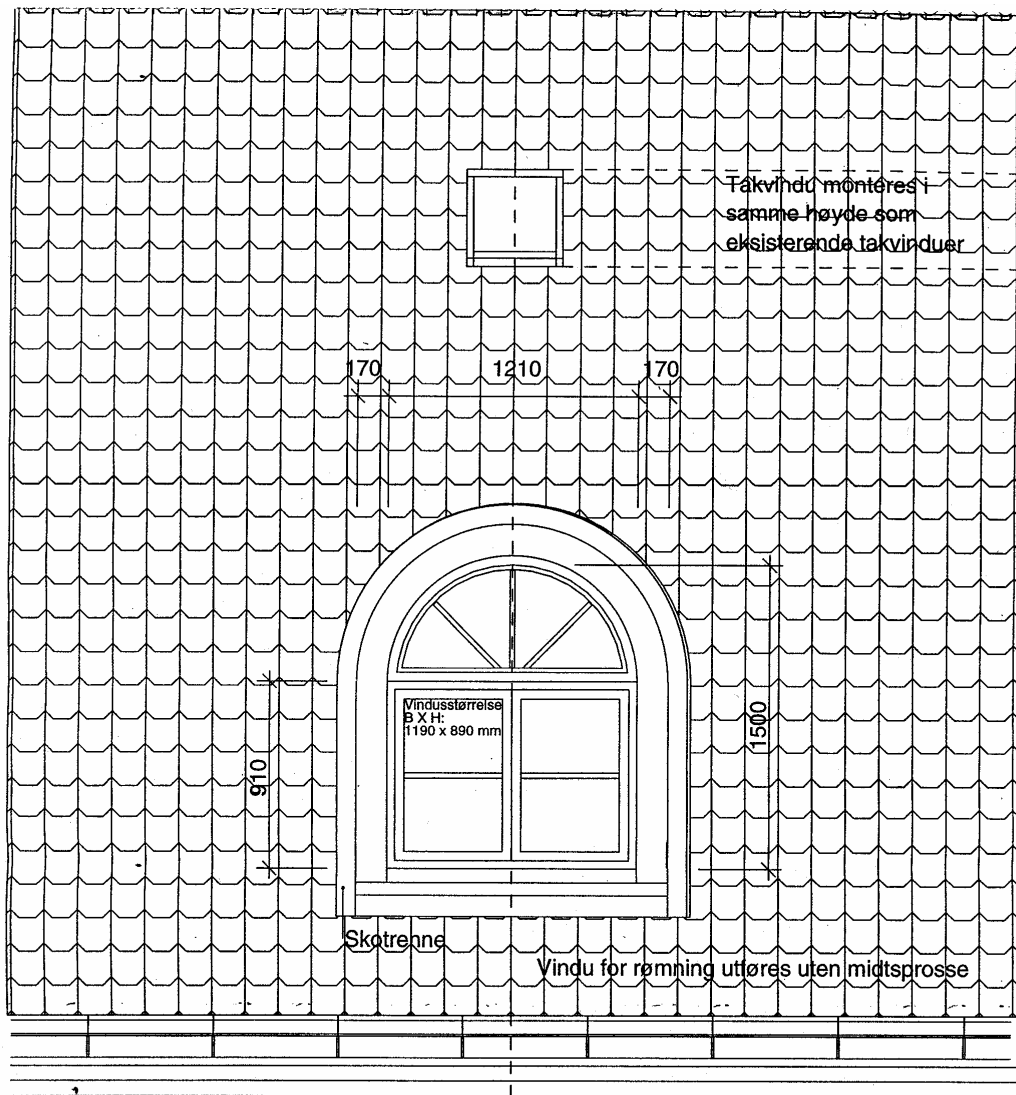


Oppriss alternativ I
med ark.
Samme type og
utførelse må benyttes
for hele strekk

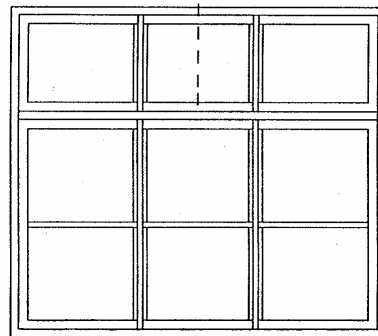
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov				
Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	Tegning nummer
Oppriss ark alternativ I	A3 - 1:20	20.04.1999	KSC	10A

Oslo kommune
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20


PLAN - og BYGNINGSETATEN
KART · PLAN · BYGGESAK

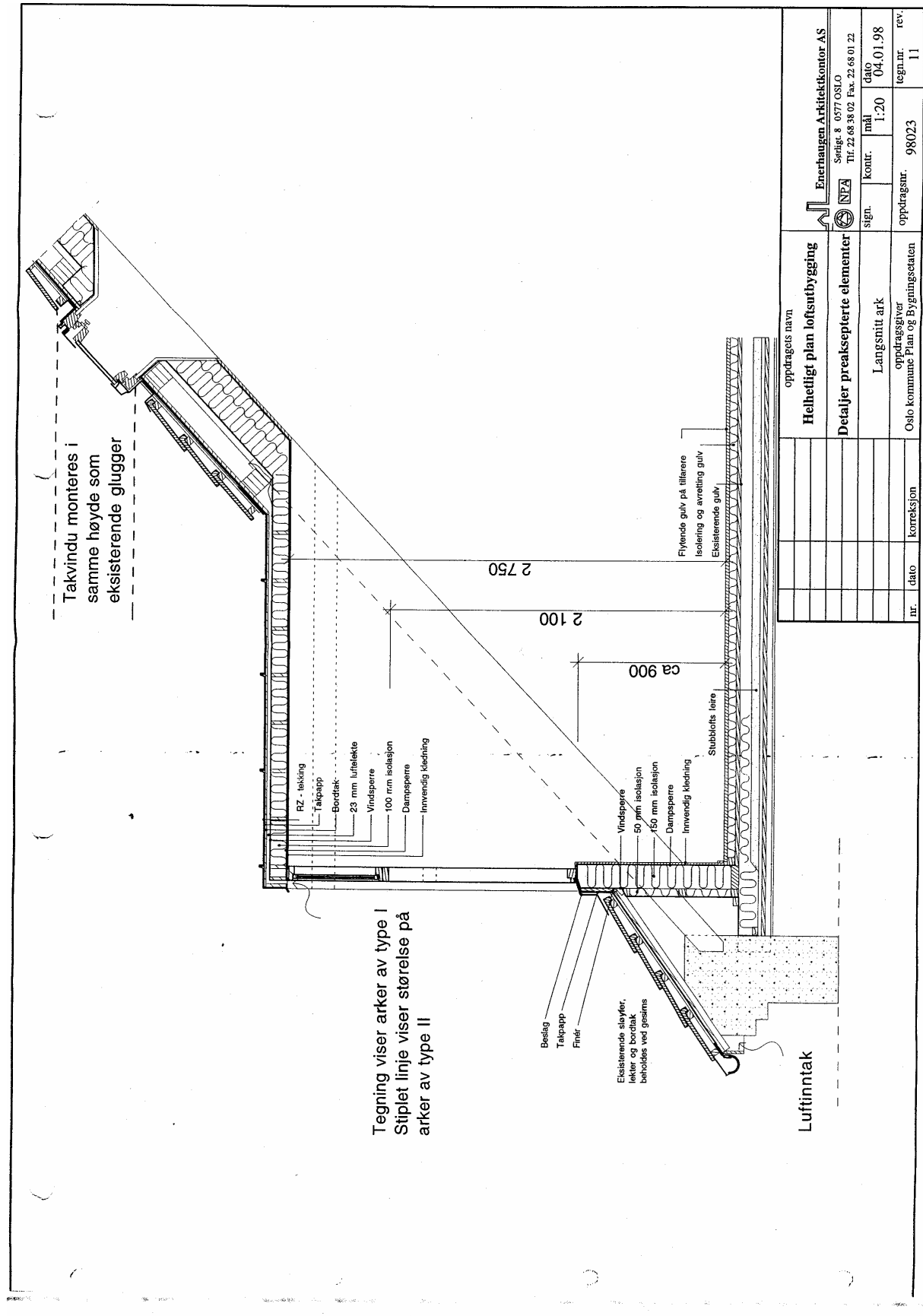


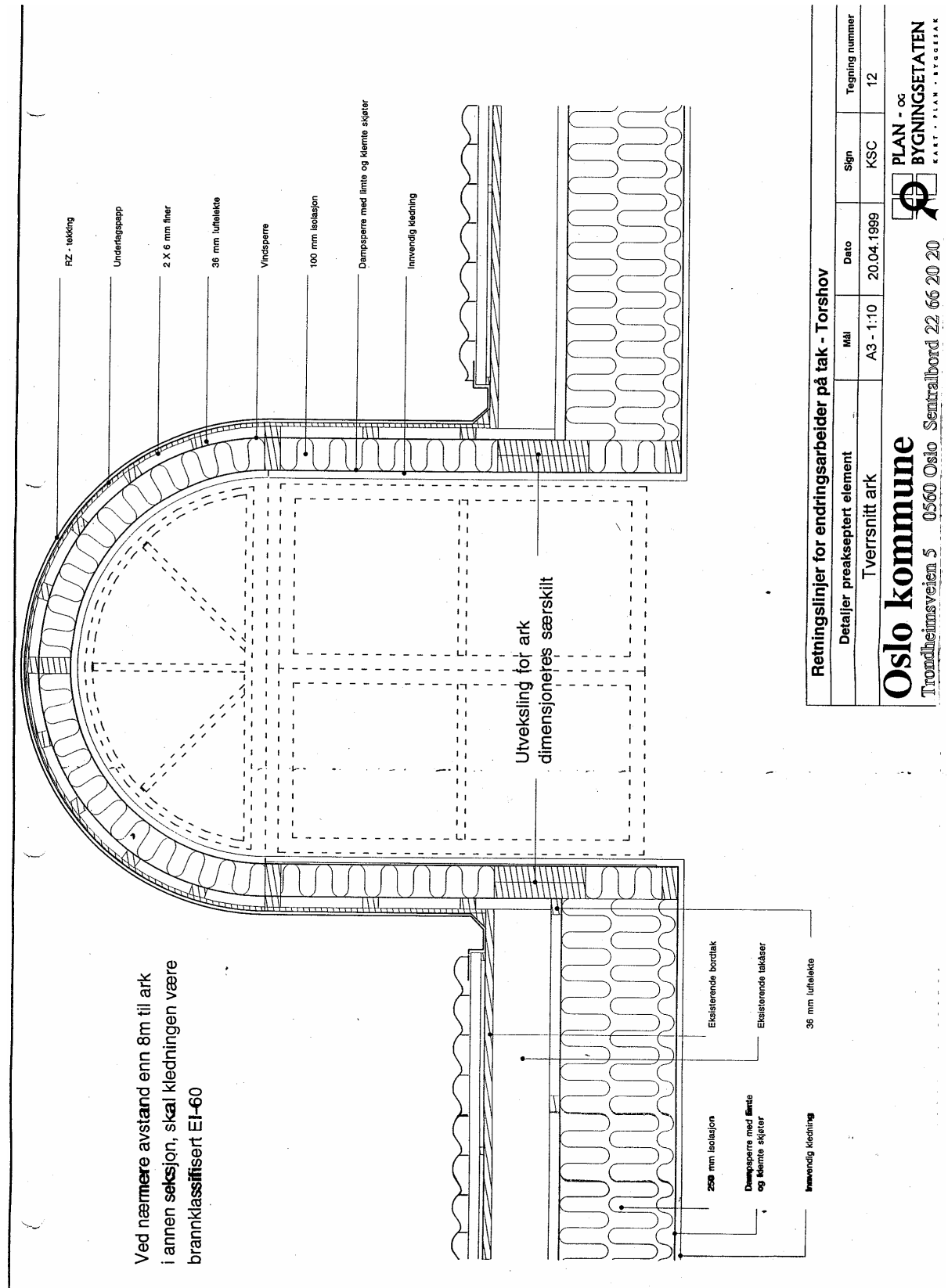
Ark sentrerer over underliggende vindu



Opprikk alternativ II
med liten ark.
Samme type og utførelse
må benyttes for hele strekk

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov				
Detalje/ grunnkonsept/ element	MA	Dato	Sign	Tegning nummer
Oppriss ark alternativ II	A3 - 1:20	20.04.1999	KBC	10B
Oslo kommune Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20			 PLAN - OG BYGNINGSETATEN KART · PLAN · BYGGESAK	





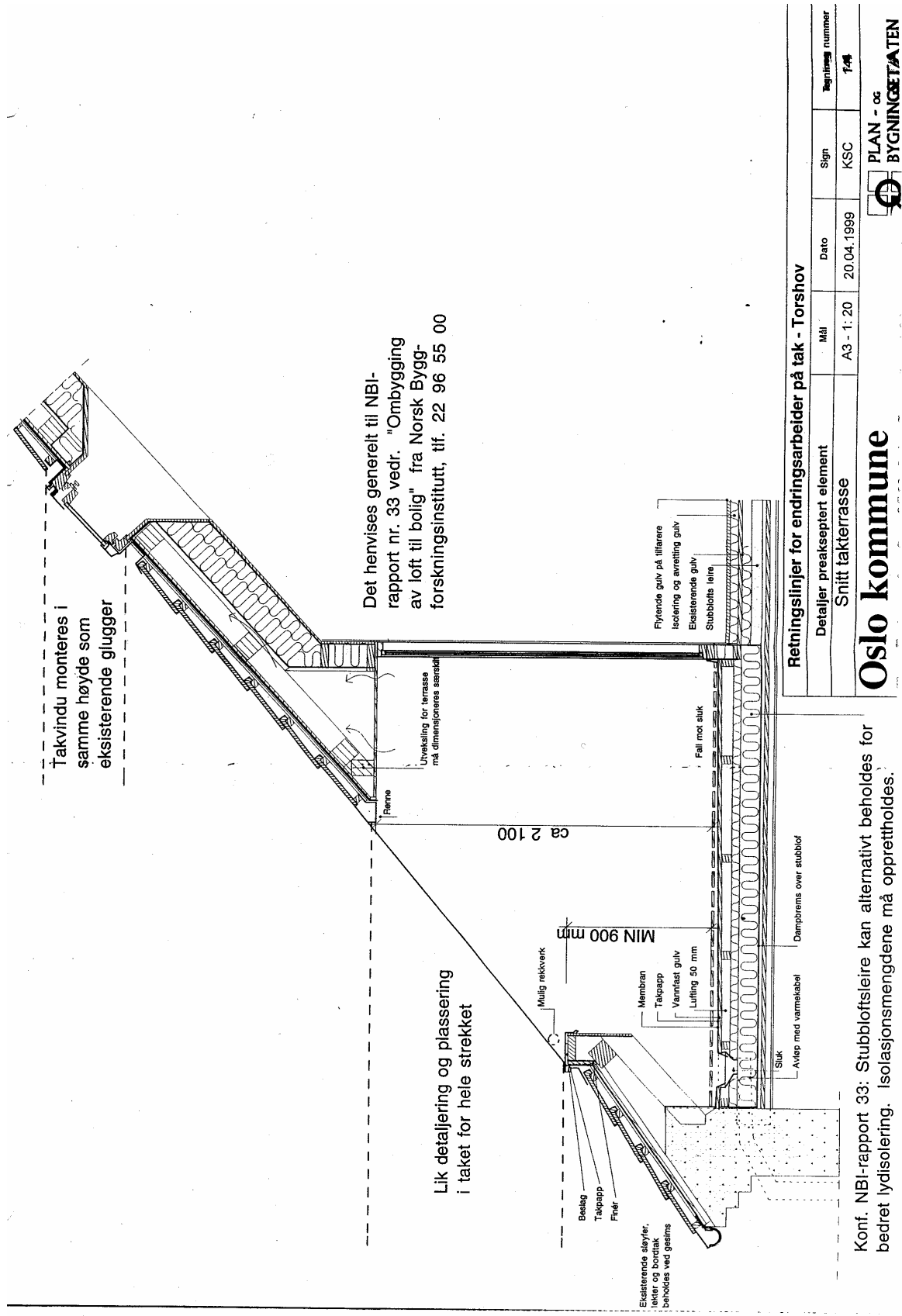
Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

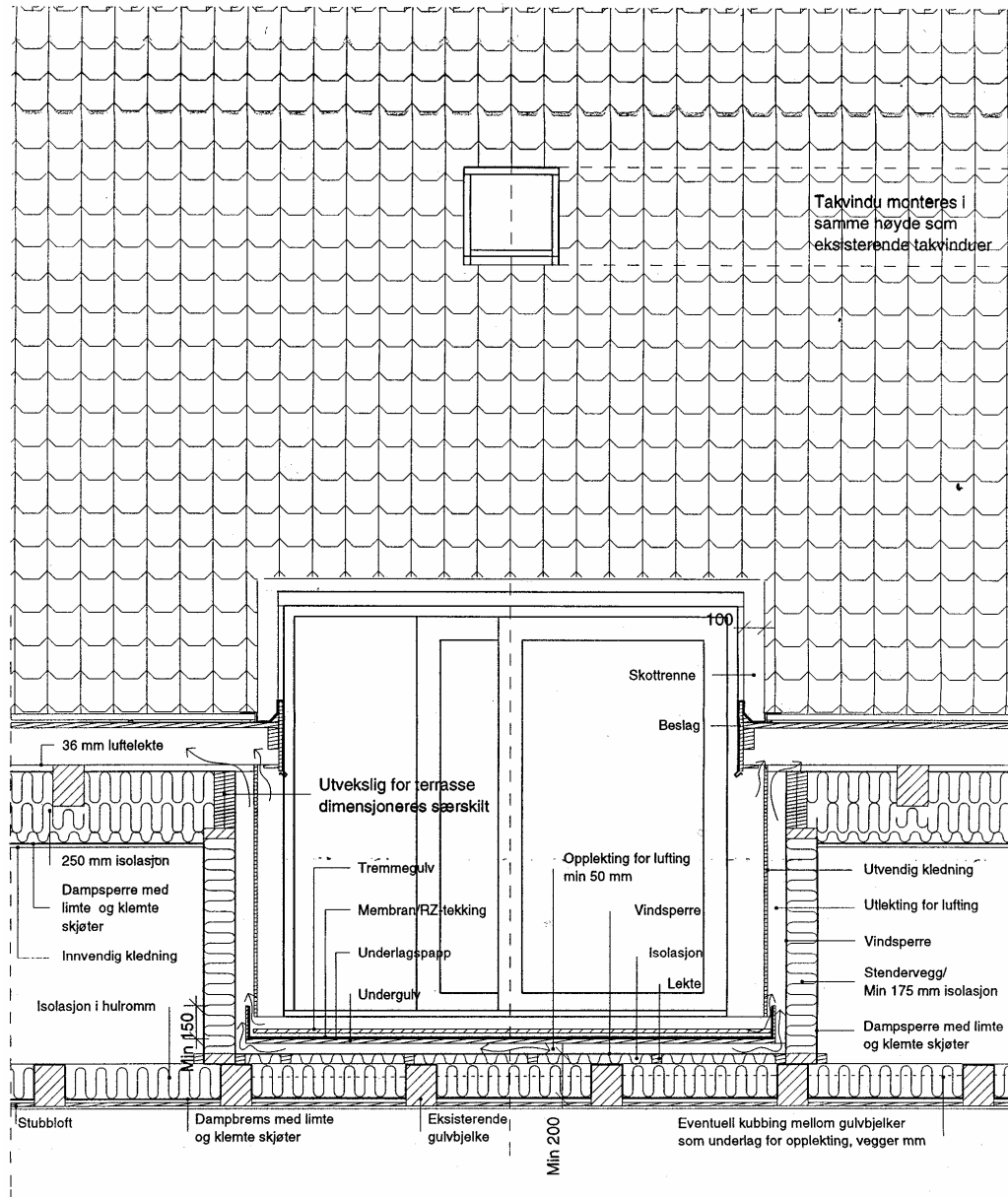
Detaljer preakseptert element	Mål	Dato	Sign	Tegning nummer
Tverrsnitt ark	A3 - 1:10	20.04.1999	KSC	12

Oslo kommune

Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN - og
BYGNINGSETATEN
KART · PLAN · BYGGESAK





			oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS			
			Helhetlig plan loftsutbygging	Sørligt. 8 0577 OSLO			
			DETALJER	Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			Snitt takterrasse	sign.	kontr.	mål	dato
			oppdragsgiver			1:20	04.01.99
			Oslo kommune Plan og Bygningsetaten	oppdragsnr.	98023	tegn.nr.	rev
nr.	dato	korreksjon				15	

3.03. Presentasjonsmal for "helhetsplan" vedr. kvartalene.

Helhetsplan, generell beskrivelse

Det skal som grunnlag for konkrete byggesaker alltid utarbeides helhetsplan for hvert kvartal i den hensikt å samordne estetiske og funksjonelle krav, etablere størst mulig grad av forutsigbarhet for utbygger og oppnå raskere offentlig saksbehandling.

Det kreves ikke helhetsplaner for kvartaler hvor tilnærmet komplett utbygging kan dokumenteres. Naturlige utsnitt av fasaden må likevel utredes helhetlig.

Med helhetsplan menes i denne sammenheng tegninger for hele kvartalet. En helhetsplan skal omfatte planer av loft og underliggende etasje, evt. andre berørte planer som hems etc., snitt og fasader. De følgende to tegningene viser eksempler på oppriss som mal til utarbeidelse av helhetsplanens fasader. Fasadene tar utgangspunkt i veiledningens anbefalte elementer for et kvartal, og er tilpasset retningslinjene. Helhetsplanen skal benyttes som grunnlagsmateriale for senere utbygging, og må, med eventuelle justeringer, vedlegges søknad om rammetillatelse for enkeltsøknader, sammen med fotografier av eksisterende situasjon.

«Problemområder» er vist som skraverte felt på tegningene. I hht. retningslinjene må nye elementer, når det gjelder plassering, ta hensyn til og vike når det gjelder «problemområder», dvs. flater omkring opprinnelige takoppbygg og spesielle motiver, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten etc. I den hensikt å opprettholde noe av takets estetiske karakter må nye elementer i slike områder unngås, men unntak kan gjøres for vindusmotiver som medvirker til å gjenopprette en tidligere forstyrret symmetri i fasaden. Man må også, ihht. retningslinjene, vise forsiktighet i takets øvre felt.

I tillegg til de forhold som relaterer seg til boareal, eksisterende pipers plassering, fasade- og takutforming, må det ved utarbeidelse av en helhetsplan tas hensyn til forskriftenes krav om boder for beboerne i hver oppgang. Ved fordeling av bod- og boareal med ulike funksjoner på en hensiktsmessig måte i forhold til takenes problemområder, vil man kunne oppnå en bedre utnyttning av det samlede arealet. Man vil dessuten øke mulighetene for en god styring av utbyggingen. Det forutsettes at også brukskrav tilfredsstilles ved plassering av boder. Bodene må derfor være tilgjengelige fra trapperom.

Man kan oppleve at eksisterende konstruksjon ikke passer med ønsket plassering for nye elementer. Man kan velge å la konstruksjonen stå uberørt bak elementet eller veksle ut konstruksjonen tilpasset ny lysåpning i taket.

Styret for hvert kvartal vil, på grunnlag av foreliggende retningslinjer, være ansvarlig for at det utarbeides helhetsplan. En helhetsplan vil i utgangspunktet være ideell. Det antas at justeringer kan være ønskelig underveis, til loftet er fullt utbygget. Styret for kvartalene må sørge for å ha oppdaterte tegninger slik at riktige tegninger er utgangspunkt for etterfølgende utbygginger. Det må være markert på tegningen hvilke arealer som allerede er utbygget, og hvilke arealer søknaden gjelder.

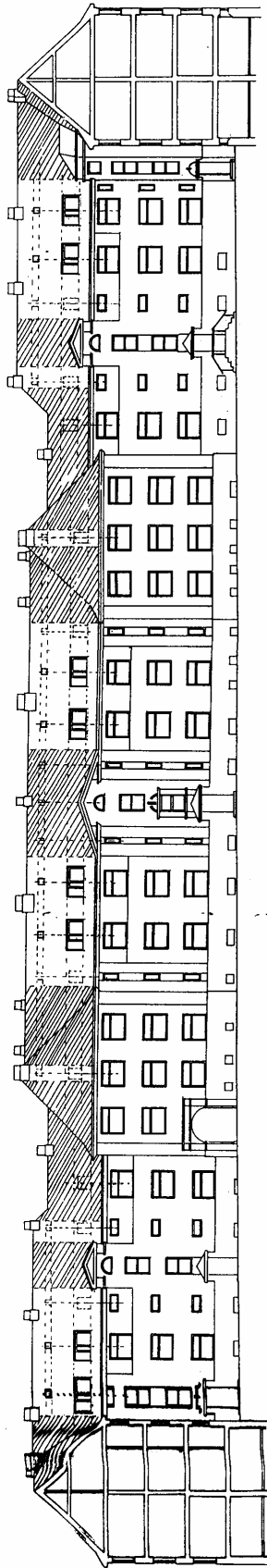
Egnet målestokk for helhetsplaner er 1:200.

Vedlegg generelle fasadeillustrasjoner:

Tegn. nr. 01, gatefasade.

Tegn. nr. 02 gårdsfasade.

Vedlagte tegninger er her nedkopiert i ukurant målestokk, tilpasset A-4 format. Se forøvrig rapportens forord, siste avsnitt, vedr. rekvirering av materiale.



Mål for presentasjonen av fasadepriksen ved utarbeidelse av planer.
 Plissering av elementer er kun inntatt som illustrasjon.
 Elementenes plassering er avhengig av fasade- og takutforming
 i det enkelte kvartal og plassering av bodar men på loftet.

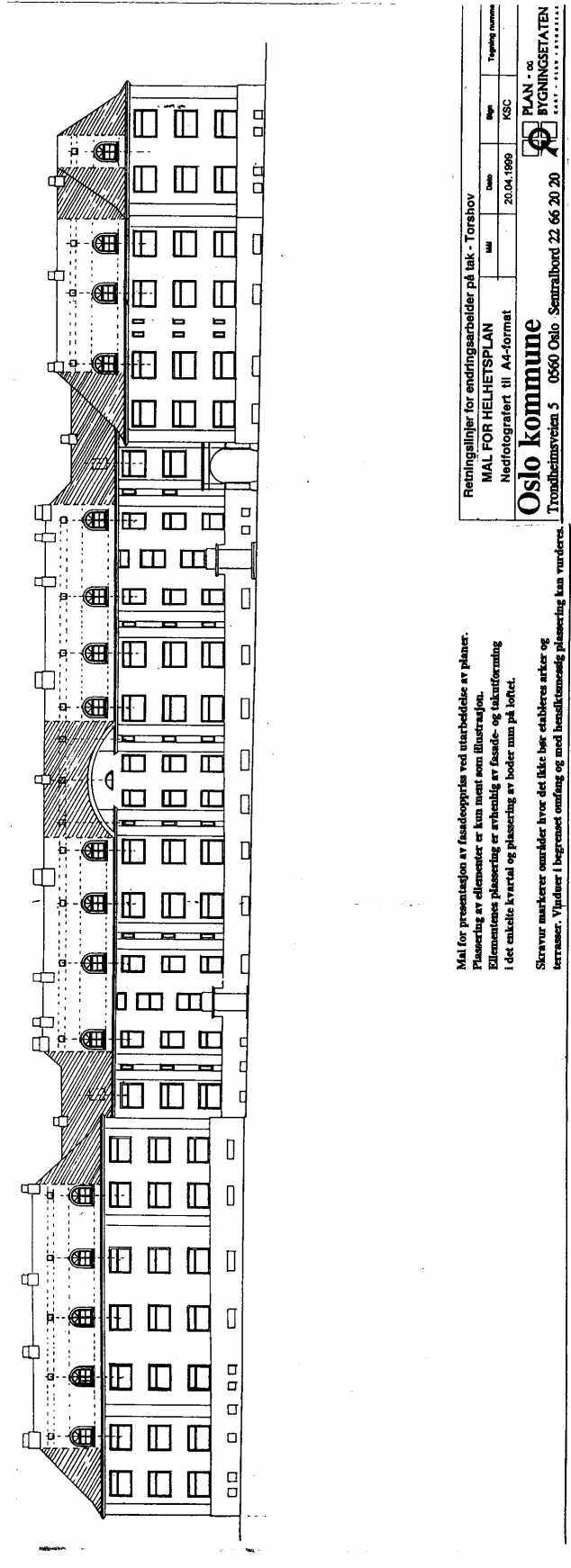
Skraver markerer områder hvor det ikke bør etableresarker og
 terrasser. Vinduer i begrenset omfang og med hensiktsmessig plassering kan vurderes.

Retningslinjer for endingsarbeider på tak - Torshov
MAL FOR HELHETSPLAN
 Nedtegningsformat til A4-format

MM	Dato	Bjrn	KSC	Tegning n.
	20.04.1999			

Oslo kommune
 Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN - og
 BYGNINGSETAT



Mål for presentasjon av fasadeoppriis ved utarbeidelse av planer.
 Plassering av elementer er kun ment som illustrasjon.
 Elementenes plassering er avhengig av fasade- og takformning
 i det enkelte kvartal og plassering er boder mm på loftet.

Strøvar markerer områder hvor det ikke bør etableres stier og terrasser. Vinduer i begrenset omfang og med hensiktsmessig plassering kan vurderes.

Retningslinjer for endringsarbeider på tak - Torshov

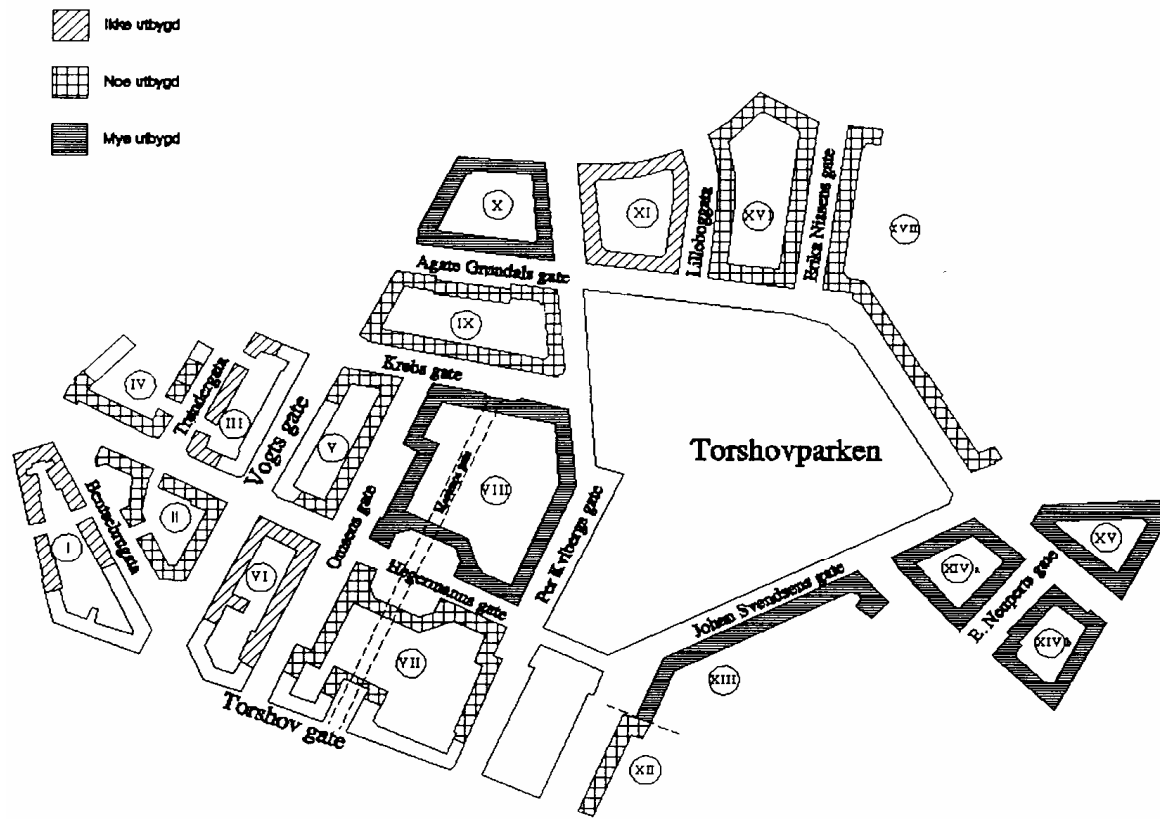
MÅL FOR HELHETSPLAN
 Nedfotografert til A4-format

MM	DD	ÅÅ	SS	TT
	20.04.1998	KSC		

Oslo kommune
 Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord 22 66 20 20

PLAN - og
 BYGNINGSETATEN

3.04. Skjematisk oversiktsskjema over tidligere loftsutbygginger



Skjematisk oversikt over grad av utbygging pr. 01.12.98.

3.05. Anbefalte elementer for Kvartal I

Kvartal i kategori 1 (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal 1. (Bygninger med mansardtak)

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

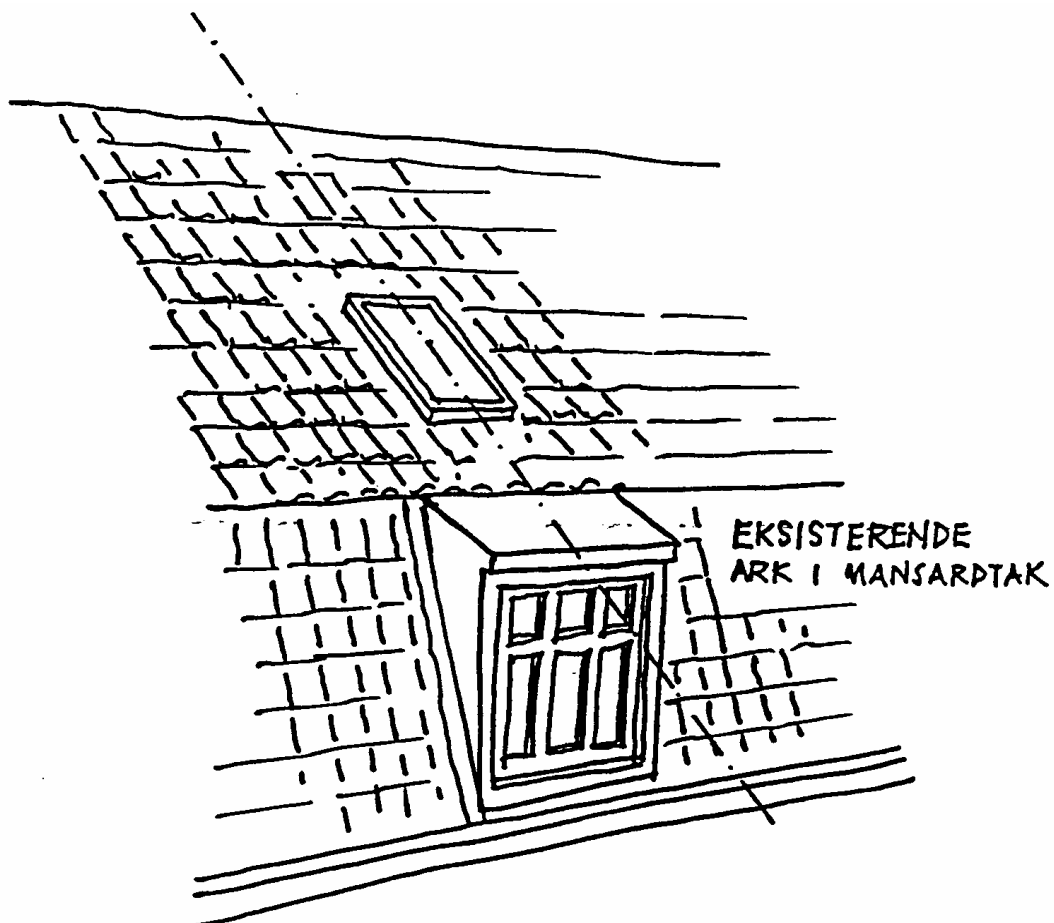
Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78 * 140 cm.

Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78 * 140 cm.

Små glugger oppe; dim. 55*78 cm.

Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at 4. etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. (Ref. kap. 1.06.01.)



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.06. Anbefalte elementer for Kvartal 11

Kvartal i kategori I (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal 11. (Bygninger med mansardtak)

Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 0 1.12.98

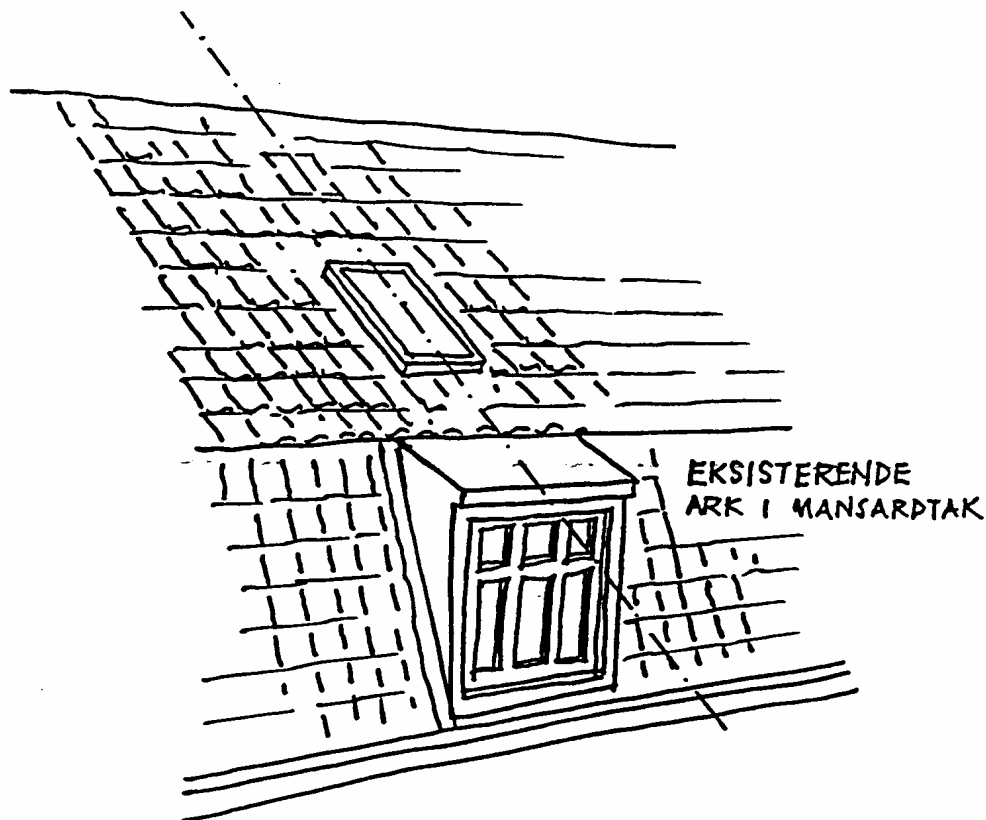
Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvindu nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvindu nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres der takene ikke har mansardløsning.

Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at 4. etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. (Ref. kap. 1.06.01.)



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.07. Anbefalte elementer for Kvartal III

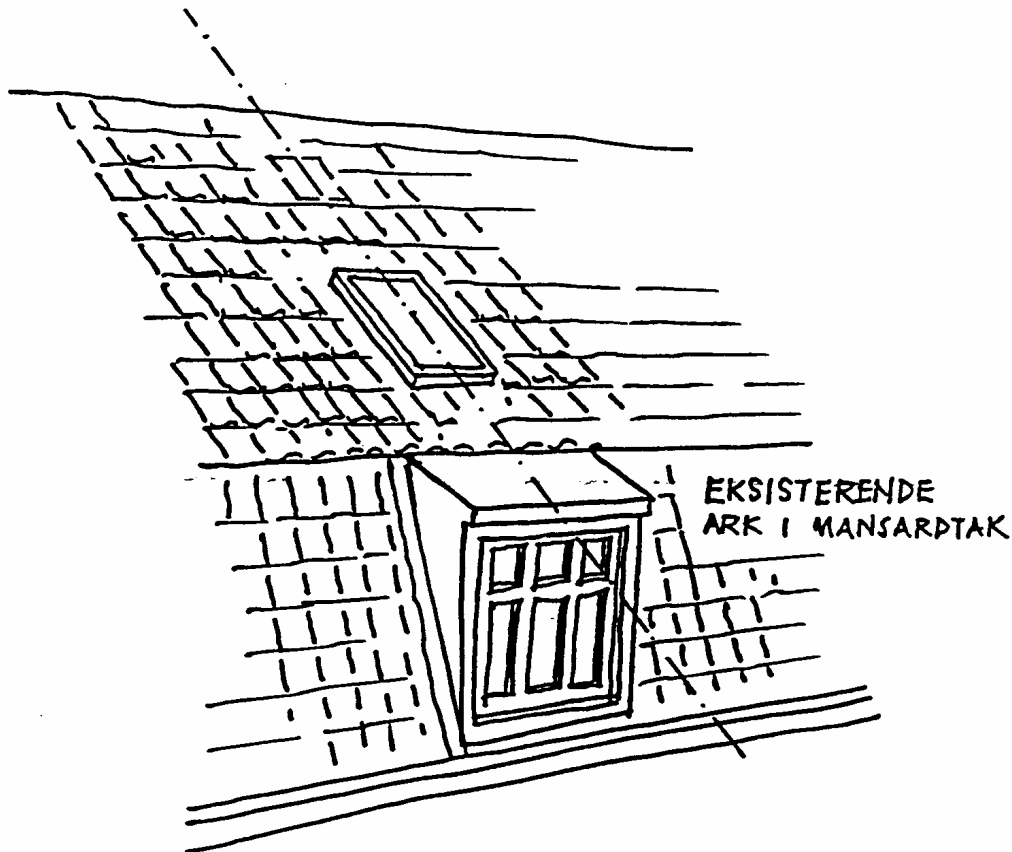
Kvartal i kategori I (blandingskvartaler vest for Vogts gate):

Kvartal III. (Mansard 1 gesimslinje i fasade under 4. etg.)

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

- Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Merknad: Gesimsen over 3. etg. gir inntrykk av at 4.etasje er påbygget og hvor takflaten er tilsvarende mindre enn de øvrige takene på bygningene i kategori 1. Arker eller takterrasser på disse takene er ikke tilrådelig. (Ref. kap. 1.06.01.)



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.08. Anbefalte elementer for Kvartal IV

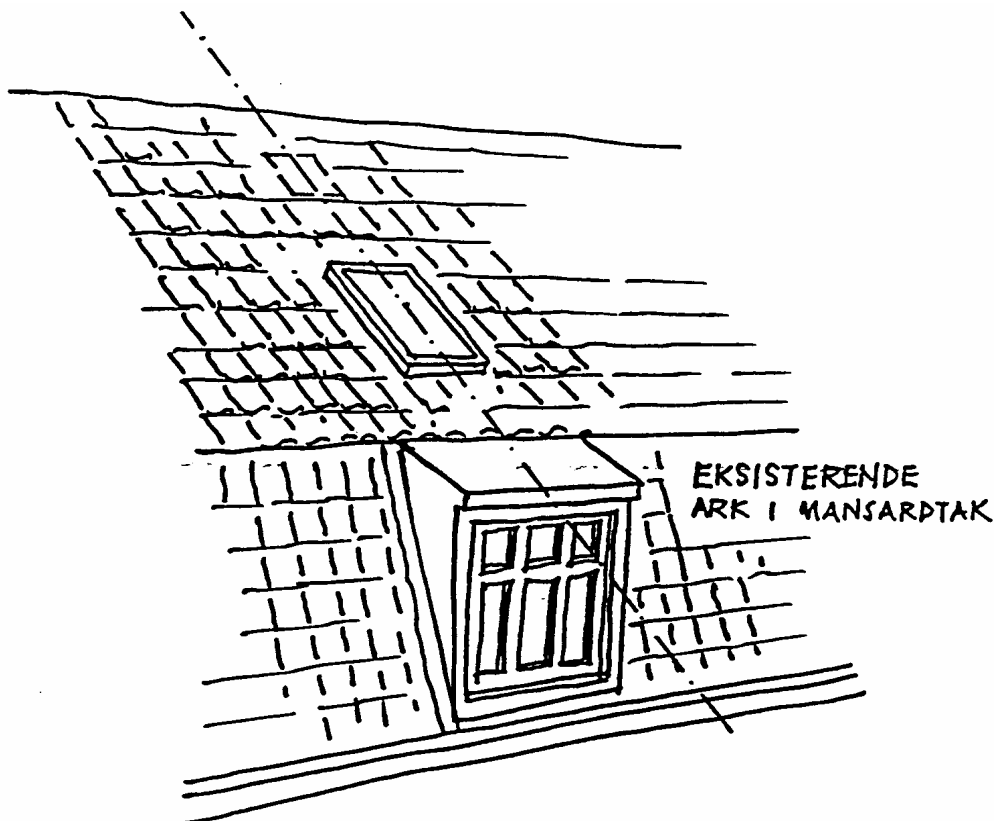
Kvartal i kategori 1 (blandingskvartaler vest for Vogts gate

Kvartal IV. (Bygninger med mansardtak)

Status: En enkelt loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

- Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Merknad: Gesims og mansardtak over 3. etg. gir inntrykk av at 4. etasje er en innredet loftsetasje. Arker eller takterrasser på det som fremstår som overloft er ikke tilrådelig. (Ref. kap.1. 06. 01) Det er tidligere bygget 2 store arker mot gate. Gjentakelse av disse elementene er ikke tilrådelig ved senere utbygging. Det finnes et flatt tak / fasadeparti mot gården som ligger godt til rette for bygging av en felles takterrasse.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.09. Anbefalte elementer for Kvartal V

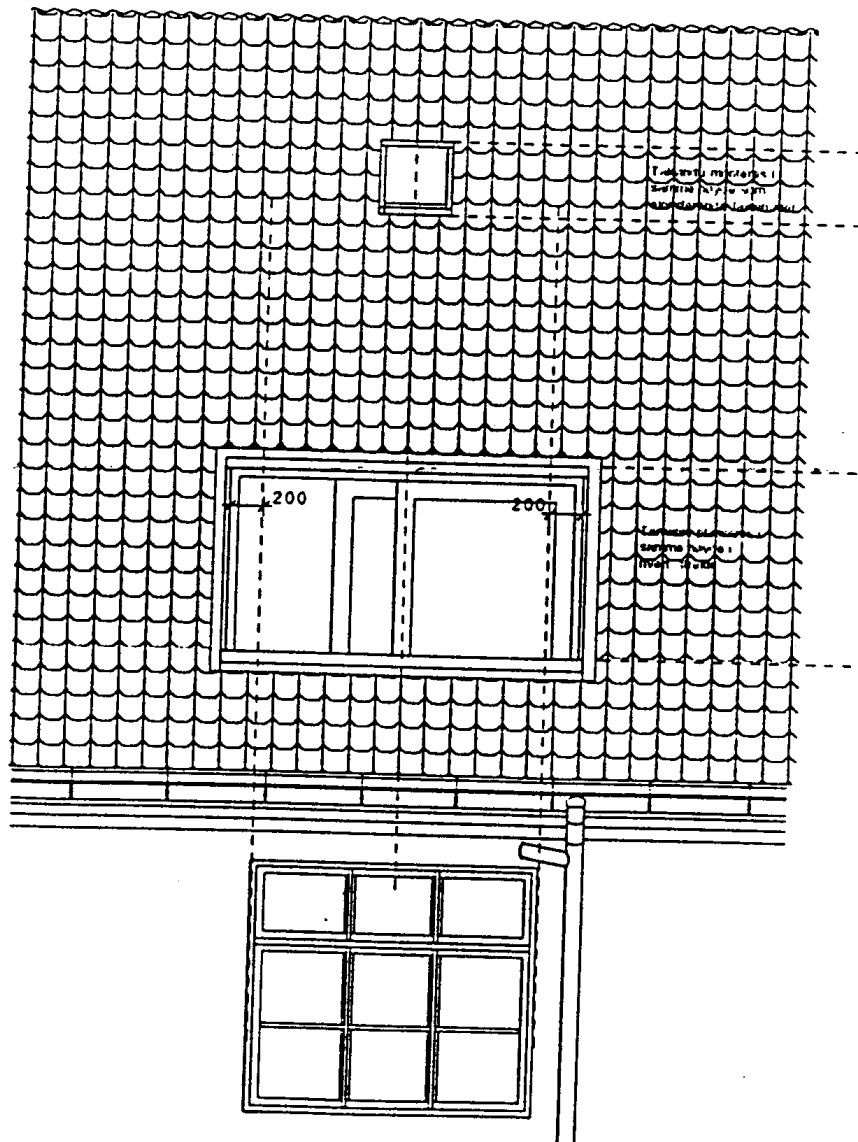
Kvartal i kategori 2 (blandingskvartaler øst for Vogts gate)

Kvartal V.

Status. Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig Utbyggingsmønster:

- Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.
- Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.10. Anbefalte elementer for Kvartal VI**Kvartal i kategori 2 (blandingskvartaler øst for Vogts gate):****Kvartal VI.**

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

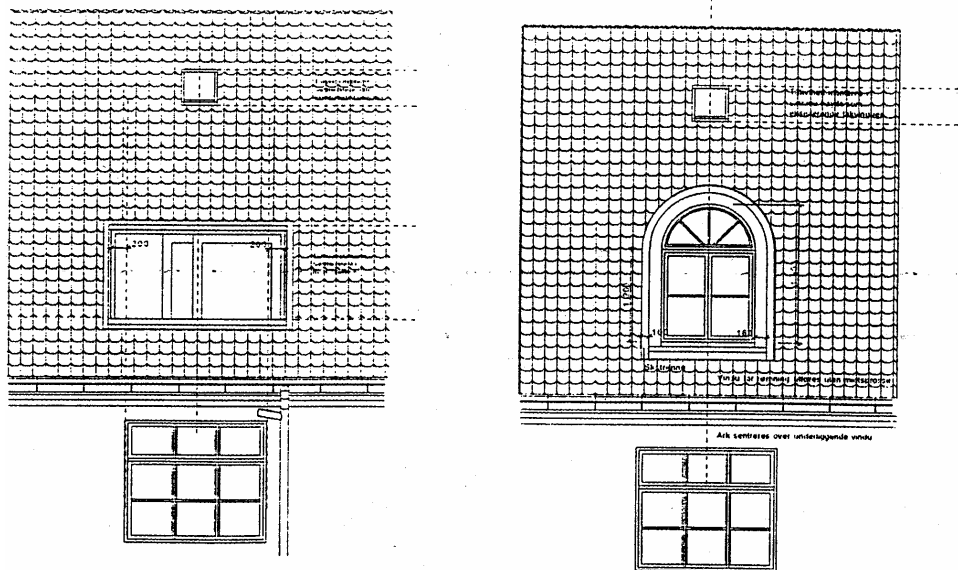
Gatesiden: Mot Hegermanns gate og Omsens gate: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Mot Vogts gate: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm.

Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er ikke tilrådelig å bygge arker mot Vogts gate som er et meget viktig gateløp med bl. annet mye 1800-talls bebyggelse.

**Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering**

3.12. Anbefalte elementer for Kvartal VIII

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal VIII.

Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

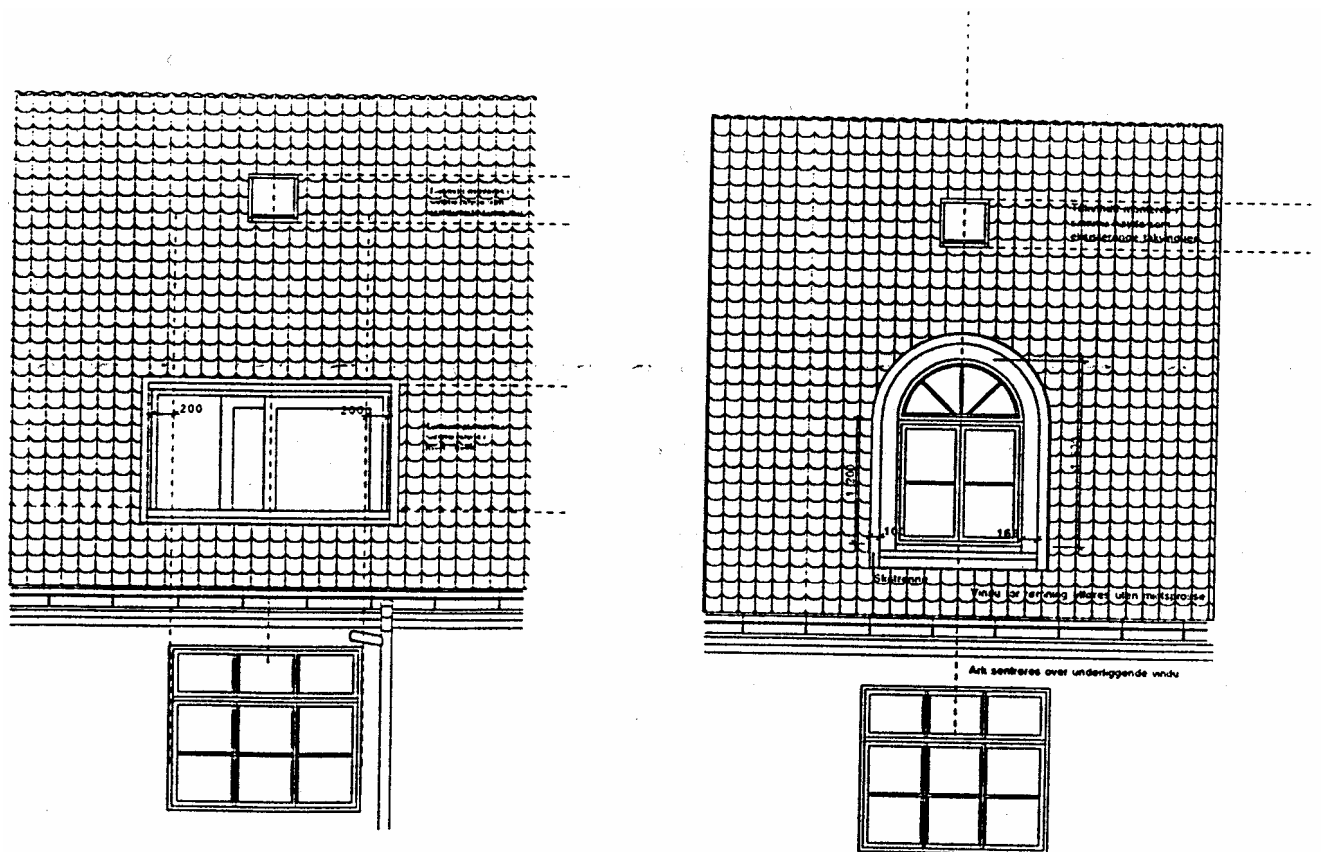
Fremtidig utbyggingsmønster:

Mot Hegerm. pl: Kun takglugger (fortrinnsvis 55*78 cm) i begge plan.

Gatesiden: Arker som bygget tidligere. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Det forutsettes at forstyrret symmetri over portalen mot Mastrups gate gjenoprettes ved fremtidig utbygging. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det. Takterrasser over portalen i Mastrups gate er ikke tilrådelig.

Merknad: Det er svært viktig at fasadene mot Hegermanns plass er så rolige og uberørte som mulig pga. plassens estetiske og monumentale karakter.



3.13. Anbefalte elementer for Kvartal IX

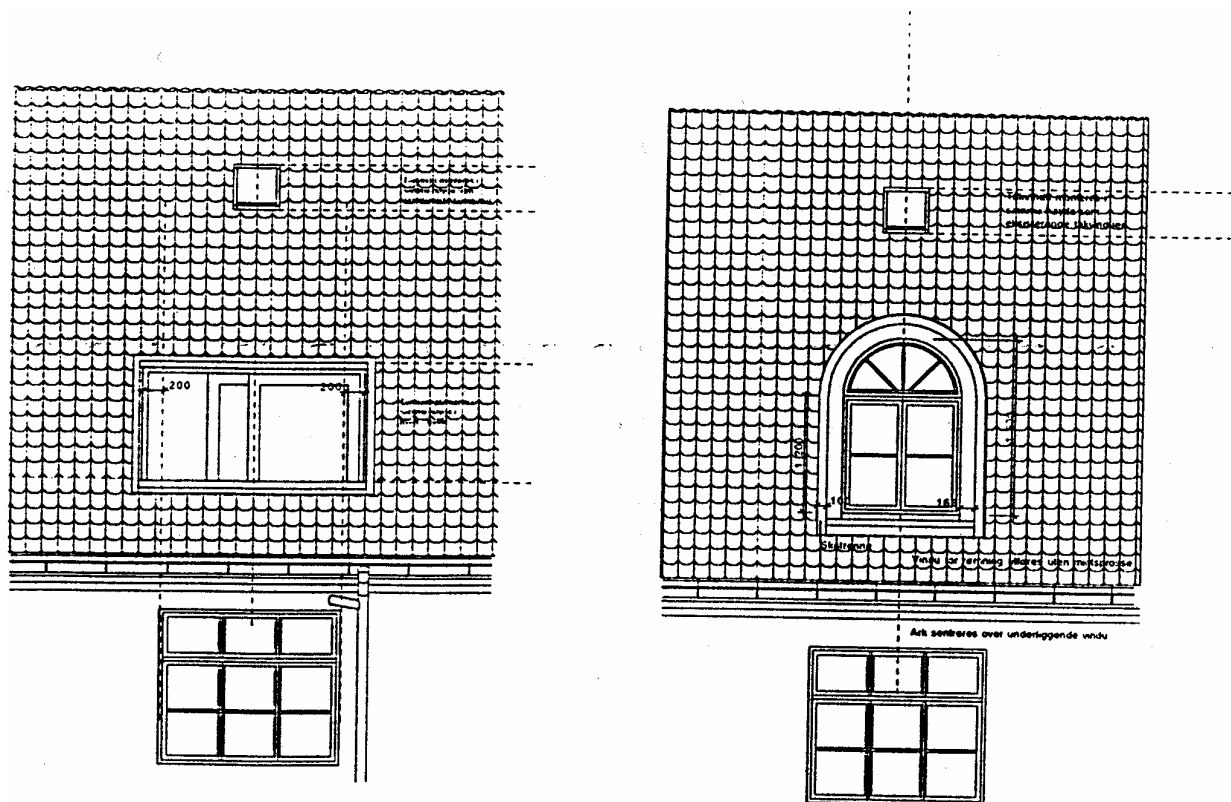
Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal IX.

Status: En enkelt loftsutbygging pr. 0 1. 12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

- Gatesiden:** Mot Krebs gate, Per Kvibergs gate og Agathe Grøndahls gate: Arker nede. Mot Vogts gate: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt Videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Gårdssiden:** Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.
- Merknad:** Det er ikke tilrådelig å bygge arker mot Vogts gate som er et meget viktig gateløp med bl. annet mye 1800-talls bebyggelse. Det finnes et flatt tak 1 fasadeparti mot gaten som ligger godt til rette for bygging av en felles takterrasse



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.14. Anbefalte elementer for Kvar탈 X**Kvar탈 i kategori 3 (store kvartaler):****Kvar탈 X.**

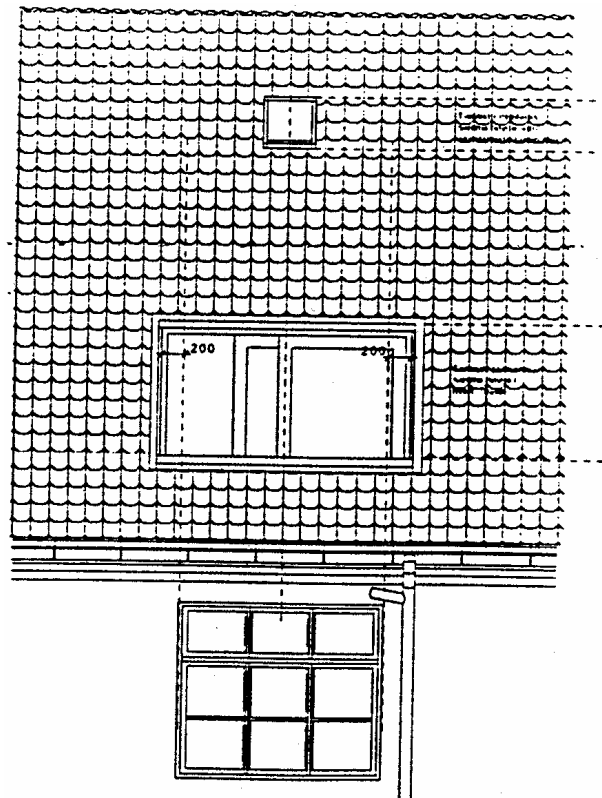
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 0 1. 12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



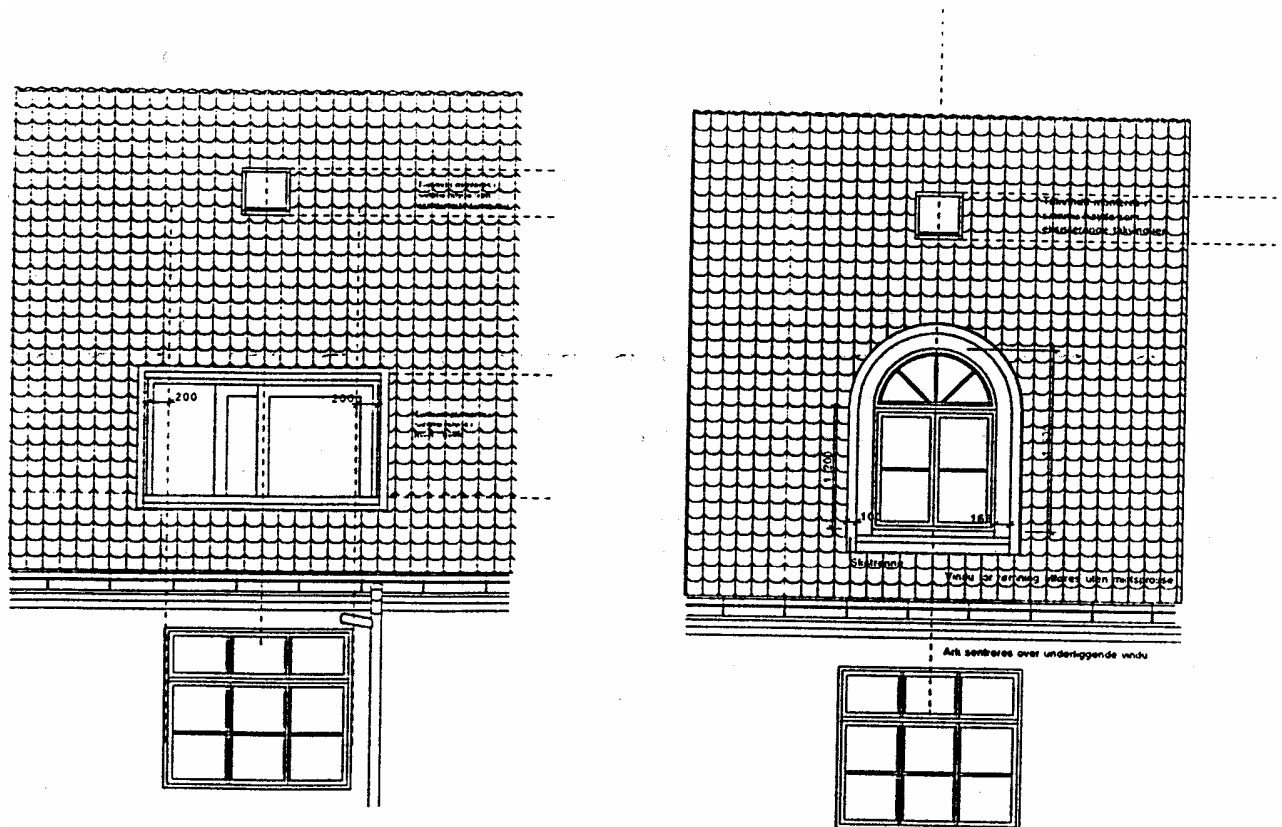
Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.15. Anbefalte elementer for Kvartal XI**Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):****Kvartal XI**

Status: Ingen loftsutbygginger pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.16. Anbefalte elementer for Kvartal XII**Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):****Kvartal XII**

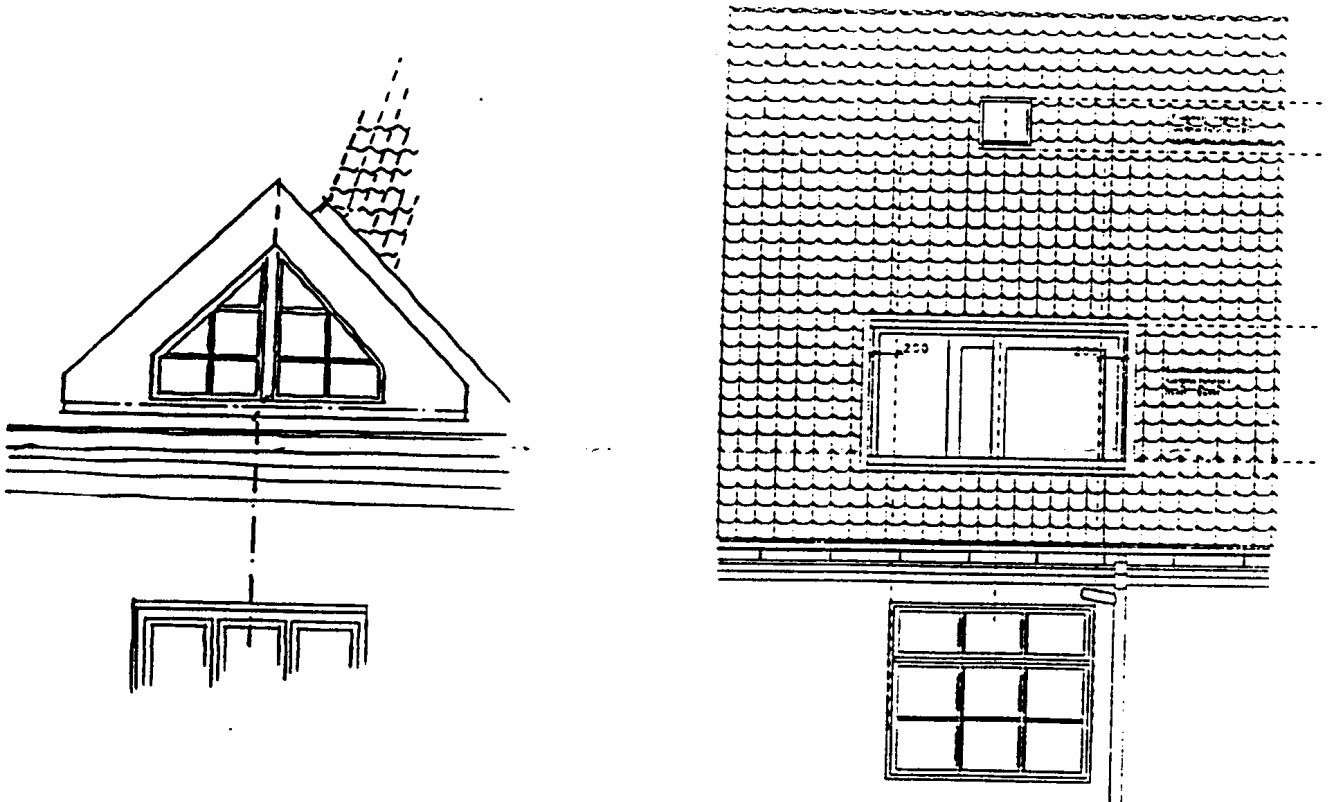
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 em, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 em.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 em, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det kan etableres en pendant (motsykke) til tidligere bygget spissark mot gate for å oppnå bedre symmetri i fasaden. Det er ellers ikke tilrådelig å videreføre denne eller etablere ny arktype.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.17. Anbefalte elementer for Kvartal XIII

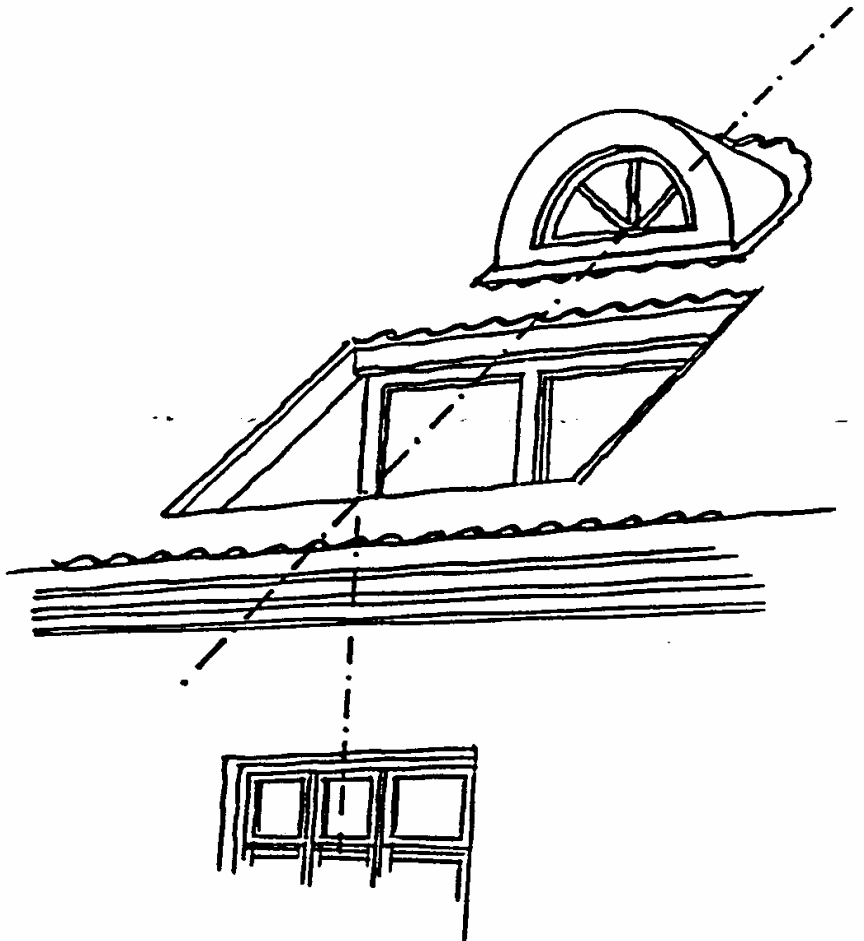
Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):

Kvartal XIII. (Bygninger med mansardtak)

Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

- Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.
- Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser med halvmåneformet ark aksepteres hvor takflaten tillater dette.
- Merknad: Eksisterende utbygging samsvarer ikke med foreliggende retningslinjer, men det vil gi et urolig fasadeuttrykk å endre utbyggingsmønster da så stor del av takene allerede er utbygget. Nye endringer anbefales derfor videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.18. Anbefalte elementer for Kvartal XIV A

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal XIV A

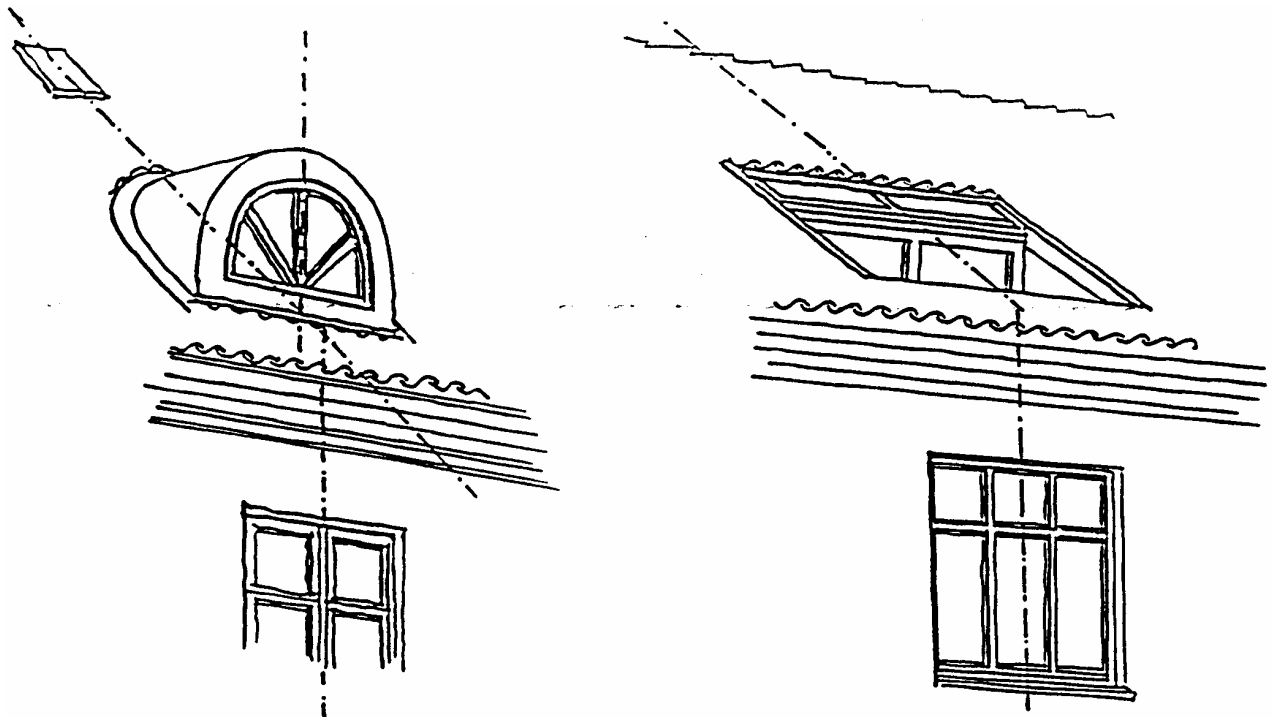
Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Fortsatt bruk av halvmåneformet ark nede som tidligere benyttet. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. den type som tidligere er benyttet, aksepteres hvor takflaten tillater dette.

Merknad: Det er etablert et utbyggingsmønster for kvartalet. Nye endringer anbefales videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.19. Anbefalte elementer for Kvartal XIV B

Kvartal i kategori 3 (store kvartaler):

Kvartal XIV B

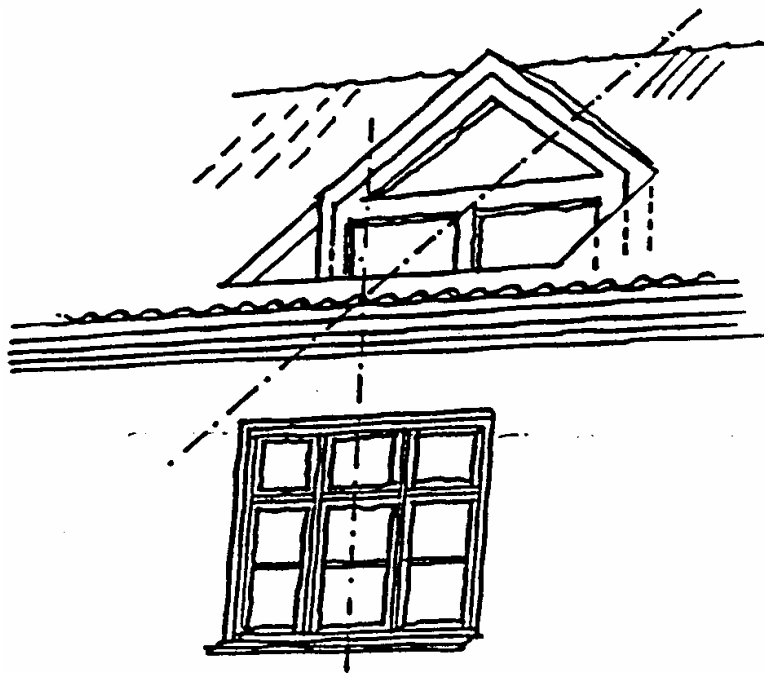
Status: Loftene er relativt komplett utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. den type som tidligere er benyttet, aksepteres hvor takflaten tillater dette.

Merknad: Eksisterende utbygging samsvarer ikke med foreliggende retningslinjer, men det vil gi et urolig fasadeuttrykk å endre utbyggingsmønster da så stor del av takene allerede er utbygget. Nye endringer anbefales derfor videreført i samsvar med tidligere utbygging.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.20. Anbefalte elementer for Kvar탈 XV

Kvar탈 i kategori 3 (store kvar탈er):

Kvar탈 XV.

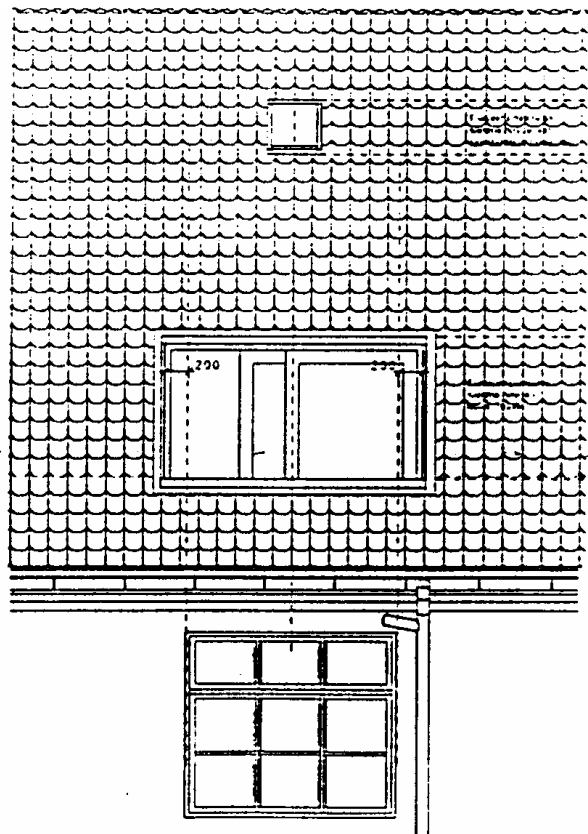
Status: Relativt høy grad av loftsutbygging pr. 01.12.98

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer. Dette er ikke forenlig med utbygging av arker mot gate.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.21. Anbefalte elementer for Kvar탈 XVI

Kvar탈 i kategori 3 (store kvar탈er):

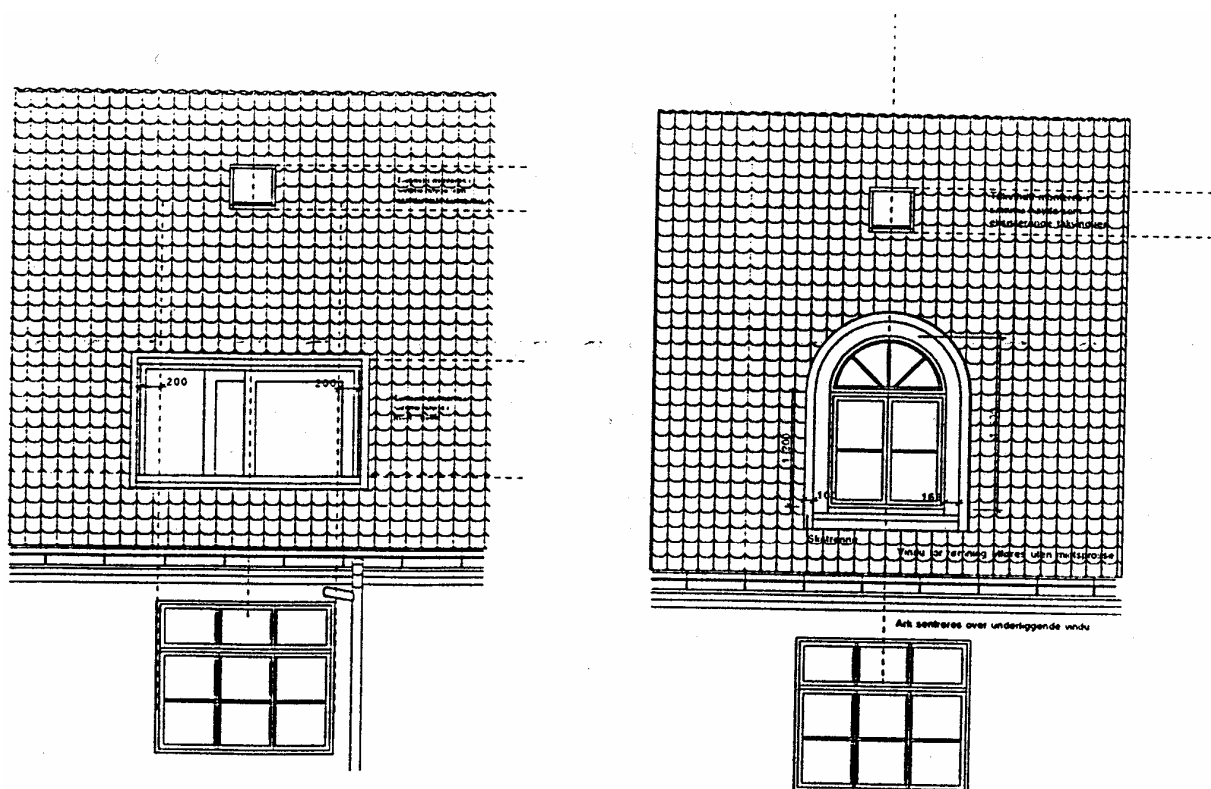
Kvar탈 XVI.

Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Arker nede. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm.

Gårdssiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78* 140 cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78 cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

3.2.2. Anbefalte elementer for Kvartal XVII

Kvartal i kategori 4 (randsonekvartaler):

Kvartal XVII.

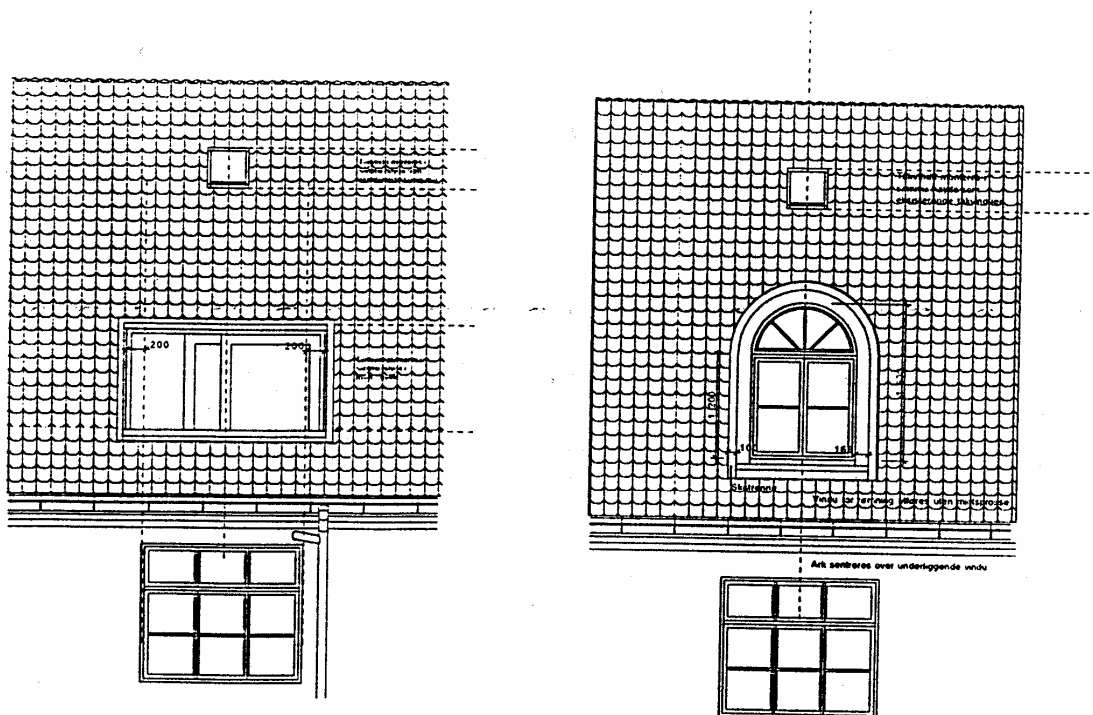
Status: Loftene er delvis utbygget pr. 01.12.98.

Fremtidig utbyggingsmønster:

Gatesiden: Takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm.

Gårdssiden: Arker med buetak nede som bygget tidligere. Små glugger oppe, dim. 55*78cm, eller takvinduer nede, fortrinnsvis dim. 78*140cm, evt. videreføring av eksisterende vindusdimensjon. Små glugger oppe, dim. 55*78cm. Takterrasser i hht. retningslinjene aksepteres hvor takflaten tillater det. Det må velges samme utbyggingsmønster for de enkelte fasadestrekk.

Merknad: Det er etablert mange takvinduer og takterrasser mot gate. Dette er ikke forenelig med utbygging av arker mot gate. Arker mot gården er ikke forenelig med takterrasser i samme fasadestrekk.



Skisse av de preaksepterte elementene med anbefalt plassering

Kapittel 4. Veiledning for endringsarbeider på fasader

4.01.01. Fasadenes bevaringsverdi

Følgende beskrivelse av eksisterende fasader og gårdsrom er hentet fra kap. 1.05 Historikk:

"Torshovkvartalene er interessante både på grunn av sin karakteristiske byplan, de nyklassisistiske pregede bygningene og det boligpolitiske aspektet bebyggelsen gjenspeiler. Bebyggelsen var revolusjonær i den forstand at skillet mellom "forside og bakside" ble opphevet. 1800-tallets leiegårsbebyggelse hadde til sammenligning en utsmykket praktfasade mot gaten og det offentlige byrom og en enkel og ribbet fasade inn mot et trangt og mørkt gårdsrom. Dette forholder seg annerledes på Torshov der fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og gårdsrommet. Ofte er sogar arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver i forbindelse med trapperom plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger."

"Bebyggelsen representerte et brudd med gjeldene tankegang om arealeffektivitet og plassutnyttelse i kvartalene. Det ble lagt vekt på å gi beboerne i hvert kvartal, i hovedsak arbeiderfamilier, et felles utendørs oppholdsareal. Til forskjell fra gårdsrommene i 1800-talls murgårder er uterommene på Torshov i hovedsak store og solrike."

4.01.02. Fasadeendringer

Det godkjennes ofte balkonger mot bakgården for 1800-tallsbebyggelsen, både fordi dette er en lite offentlig og synlig del av bygget, fordi bakgårdsfasaden er sekundær i arkitektonisk og estetisk henseende og fordi det gir et verdifullt tilskudd til bokvalitet. Torshovkvartalenes bokvalitet ved utomhusareal anses tilstrekkelig ivaretatt på grunn av uterommenes størrelse og kvalitet. Tilgjengeligheten fra leilighetene til gårdsrommet er dessuten lettere fordi byggene er lave. Bebyggelsen kaster også derfor mindre skygge. Uterommene kan utvikles videre til grønne lunger med høy rekreasjonsverdi. Dette tilsier at behovet for balkonger er betydelig mindre her enn for 1800-talls murgårder.

Balkonger, utvendige heiser, etc. vil på Torshov gripe inn i og endre bygningenes arkitektoniske konsept og uttrykk. Mot gården vil tiltak som dette også bidra til å utdeliggjøre det historiske byplanmessige grepet som gikk ut på å behandle gårdsrommene på en slik måte at også de ble "offentlige" i uttrykksform og fasadebehandling.

Plan- og bygningsetatens veileder nr. 8 - Unntak for mindre tiltak, kapittel 2. Mindre fasadeendring, oppsummerer følgende under generell forutsetning for unntak:

"Fasadeendringen må ikke forringe bygningens helhetsinntrykk eller medføre at bygningens eksteriørkarakter forandres! Dersom bygningen har spesielle kvaliteter ved fasaden som bør tas vare på, og hvor selv små inngrep kan virke ødeleggende, er tiltaket søknadspliktig."

I hht. vernehensyn kan selv små inngrep virke ødeleggende for Torshovfasadene. En del tiltak som for andre bygg kan være unntatt fra søknadsplikt, må derfor her vurderes som søknadspliktige arbeider. Etablering av markiser, som kan endre hele fasadens karakter, vil i utgangspunktet ikke være ønskelig, og vil derfor måtte anses som søknadspliktig. Parabolantenner mindre enn 1 m i diameter vil ikke være søknadspliktig. Styret for hvert kvartal kan imidlertid selv vedta forbud mot tiltak som Plan- og bygningsetaten ikke krever søknad for.

Det er viktig at Torshovkvartalenes arkitektoniske og historiske kvaliteter ikke forringes av nye inngrep. Byggenes karakteristiske fasader ønskes derfor uendret i størst mulig grad, både mot gård eller gate. Nye dominerende fasadelementer vil som hovedregel ikke bli godkjent på Torshov. Veiledningen nedenfor illustrerer hva som kan påregnes godkjent i henhold til verneinteresser.

4.01.03. Nedløpsrør

Nedløpsrør fra takterrasser skal legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende, synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tilliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig. Nedløpsrør bør males i farge som samsvarer med bakenforliggende fasade.

4.01.04. Vinduer

Ved utskifting av vinduer i fasadene skal opprinnelige vindustyper med sidehengslede utadslående rammer og gjennomgående tresprosser med kittfals i ytre glass benyttes. Eksisterende originale vinduer har ofte meget godt trevirke og bør rehabiliteres og benyttes. Dersom det i ett kvartal er påbegynt vindusutskifting med original oppdeling, men av innadslående moderne type, bør dette likevel fullføres.

4.01.05. Ytterdører / trapperomdører

Ved utskifting av ytterdører og trapperomdører i fasadene skal opprinnelige dørtyper, eller spesielt tilpassede dører benyttes. Trapperomdører må utbedres slik at også tekniske forhold tilpasset brannsikkerhet og lydgjennomgang blir ivarettatt. (Se NBI-blad nr. 734.503 vedr. brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.)

4.01.06. Balkonger

Unntak fra ovenstående restriktive holdning vedr. etablering av balkonger kan gjøres for de atypiske blandete kvartalene langs Vogts gate hvor gårdsrommene er relativt trange, bygningene høyere og bebyggelsen delvis består av eldre murgårdsbebyggelse. Bruk av franske balkonger og utvidelse av eksisterende brannbalkonger vil også kunne vurderes her.

4.01.07. Døråpninger til brannbalkonger og franske balkonger

Det kan monteres dører ut til eksisterende brannbalkonger. Dører, også til nye franske balkonger, skal ha oppdeling som eksisterende 2- og 3-delte vindusfelt. Ved 3-delte vindusfelt, opprettholdes murbrystningen under sidefeltene ("T-felt")

4.01.08. Heis

Eventuell etablering av heis må skje innenfor eksisterende bygningsmasse. Heismaskinrom eller sjakt med overhøyde for innvendig heis må ikke eksponeres over eksisterende tak.

4.01.09. Maling av fasader

Ved maling av fasadene bør disse tilbakeføres med tradisjonelle farger. Dette bestemmes f.eks. ved skrapeprøver. Fasadene har opprinnelig hatt umalt kalkpuss eller har vært malt med mineralske malingstyper. Av hensyn til bevaring av teglfasadene og fremtidig vedlikehold, bør det også benyttes mineralske malingstyper når fasadene pusses opp. Dette er pustende malinger basert på bruk av kalk, silikater eller sement som bindemiddel, til forskjell fra de plastmalinger som er benyttet i de senere år. Plastmalinger er tette, dvs. de er ikke diffusjonsåpne og hindrer den naturlige fuktvandring som alltid vil opptre i en ytterveggkonstruksjon. Når fukten stenges inne, bevirker dette at kalk i puss og fugemørtel brytes ned og forvitrer. Resultatet er at murverket etter en tid generelt blir svekket, pusslaget mister bindeevnen slik at malingen flasser og pussens skaller av.

Tradisjonelle farger er sandfarge og med valører mot guloker, lys terracotta og umbra. Kombinasjonen av disse naturlige fargene kan være mange og varierende. En forutsetning for å male med mineralske malinger, er at eksisterende diffusjonstette organiske malingslag fjernes og underliggende puss utbedres.

Byantikvaren kan være behjelpelig med råd og veiledning ved utbedring og oppussing av pussfasader og fargevalg for fasader.