

Byggeforskrifter

Solvang Kolonihager

Byggeforskrifter vedtatt av Felles årsmøte for Solvang avdeling 1 – 5 på årsmøte 10.10.2001.
Endret: 22.10.2003, 28.11.2007, 20.04.2009, 23.5.2011, 22.5.2012, 13.5.2013, 13.5.2014,
18.5.15,23.5.2016

Hyttene på Solvang

Da Solvang Kolonihager ble anlagt i begynnelsen av 30-årene ble det bestemt at hyttene skulle være ens. Det ble tegnet noen forskjellige størrelser, men utvendig panel og vinduer skulle være like i alle 4 avdelinger. Tegningene av "Standard hytte" avdelingene 1-2-3-4, er en kopi av de første godkjente tegningene for den mest brukte opprinnelige hyttetypen.

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

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

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

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

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

Etter hvert ble det godkjent ytterligere endringer, men det er viktig å merke seg at på Solvang, uansett avdeling, er det satt en maksimal byggegrense på 40 m² grunnflate.

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

Total utbygget areal består av hytte, tilbygg, veranda og bod i avd. 1-4.
Total utbygget hytte på avd. 5 består av hytte, veranda og bod.

Generelle bestemmelser

Byggekomité

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

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

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

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

Tegningene

Byggetegningene betraktes som typetegninger og må ses sammen med byggereglene.

Hjørnekasser skal være synlige.

Søknadsplikt

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

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

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

Meldeplikt

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

Bygging av ny hytte

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

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

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

Rehabilitering

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

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

Klausuler om tiltak ved overdragelse av hytte

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

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

Nabovarsel

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

Brudd på forskriftene

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

Spesifiseringer

Oppsetting av veksthus

Det er anledning til å sette opp et veksthus på parsellen på maksimalt 6,6 m² med maksimal høyde 2,26 m og høyde på «grunnmur» /fundament på laveste punkt over terreng maksimalt 10 cm.

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

Kjeller under veksthuset er ikke tillatt.

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

Oppsetting av markiser

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

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

Legging av tre-platting

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

Levegg

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

Søknad sendes styret, med mål, tegning og plassering.

Antenner

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

Ildsteder

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

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

Heving av hytta

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

Kjellervinduer

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

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

Kjellervinduer skal maksimalt ha en bredde på karmen på 100 cm og en høyde på 50 cm, slik som største bodvindu. Kjellervinduene kan deles med sprosser for å få et slektskap til de tradisjonelle vinduene ellers i hytta. Der det er kort avstand til terreng kan det etableres en lysgrav foran kjellervindu.

Kjellervinduene bør plasseres noe ifra hjørnene, slik at kjellerveggene oppleves som mer massive enn trehyttene oppå.

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

Frittstående uteskap

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

Se tegning. I tillegg til standardtegningen av uteskap fra Enerhaugen tillates også byggesettet for uteskap fra JULA : «artikkel 716027 redskapsbod 149x164x78cm».

Byggeforskrifter for avdeling 5

Hytta

Denne har en grunnflate på 35,4 m² inklusive veranda på 7,4 m² som er bygget sammen med hytta. Hyttas grunnflate er 28 m², utvendig målt på reisverk. Hytta skal ha liggende kledning av typen "weatherbord" og skal males eller beises.

I tillegg kan det bygges en bod på 4,2 m², utvendig målt på reisverk.

Innebygd veranda

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

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

Bod

Det kan bygges bod bak hytta med maksimal utvendig grunnflate på 4,2 m². Yttermålene kan varieres mellom 1,10 m x 3,8 m og 1,4 m x 3,0 m, utvendig målt på reisverk.

Boden skal plasseres slik at hjørnekassen er fri.

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

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

Kjeller

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

Overbygget kjellernedgang

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

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

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