Oslo

Revidert august 2025

Loftsveileder

- om arkitektonisk kvalitet og bevaringsverdi ved utbygging av loft

Veiledning til plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2, 29-5 og 31-2
Utgitt av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren



Forord

Mange ønsker å bo og arbeide i sentrumsnære områder, og dette gir i sin tur et positivt bidrag til byens liv. Det er et overordnet mål å gi plass til flere boliger.

Et loft kan gi kvaliteter som ikke finnes ellers, som for eksempel spennende rom, mulighet for utsikt og mye lys. Samtidig inneholder byen et betydelig antall bygg med høy bevaringsverdi som det er viktig å ta vare på. Dette gjelder også taklandskapet, med rene takflater og gjennomarbeidede arkitektoniske detaljer. Avveiningen mellom kulturminneverdiene og brukskvalitet kan være vanskelig. Denne veilederen har som mål å vise hvordan de ulike hensynene kan avveies og ivaretas.



Loftsutbygging på Grünerløkka
Foto: Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren er glad for å kunne presentere denne veilederen som vi har utarbeidet i fellesskap. Den formidler de helhetsvurderingene som Oslo kommune gjør ved enkeltsaksbehandlingen, og gir retningslinjer for hvordan loftutbygging bør planlegges og gjennomføres. Veilederen legger til rette for en mer enhetlig, forutsigbar og effektiv saksbehandling av søknader om utbygging av loft i eksisterende bebyggelse.

Veilederen ble først utgitt i 2009, med en revisjon i 2015. Denne seneste utgaven, revidert i 2025, har hatt som mål å forbedre tekst og illustrasjonsmaterialet, slik at krav til stedstilpasning og kulturminnetilpasning samsvarer med veilederens intensjoner. Revisjonene er basert på konkrete erfaringer fra prosjekter i veilederens virkeperiode. I tillegg ønskes det å tilrettelegge bedre for skånsomme påbygg-prosjekter. Det er derfor lagt til et kapittel om påbygg og eksempler på bygningsmiljøer i Oslo fra 1960 og frem til idag. For øvrig er veilederens henvisninger til bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og kapittelet om tekniske krav oppdatert i tråd med gjeldende lov.

Oslo, august 2025

Plan- og bygningsetaten

Siri Gauthun Kielland
Direktør i Plan- og bygningsetaten

Byantikvaren

Ellen Hole
Byantikvar

Innhold

Forord 2

1. Innledning 4

2. Lovverket 5
   2.1. Plan- og bygningsloven 5
   2.2. Plangrunnlaget 6
   2.3. Områder med egne retningslinjer 6

3. Retningslinjer for loftsutbygging 7
   3.1. Bygningen og det offentlige rom 7
   3.2. Bygningen og bakgården 9
   3.3. Bygningen i seg selv 10
      3.3.1. Bygningselementene og deres plassering 10
      3.3.2. Tiltak mot gate 11
      3.3.3. Tiltak mot gårdsrom 13
      3.3.4. Materialer, farger og detaljering 14

4. Retningslinjer for påbygg 16
   4.1. Plassering og tilpasning 16

5. Bokvalitet 18

6. Tekniske krav 20
   6.1. Heis 20
   6.2. Brannsikkerhet 21
      6.2.1. Rømning, redning og sprinkling 21
      6.2.2. Hensyn til bevaringsverdige elementer 21
   6.3. Energieffektivitet 21
      6.3.1. TEK § 14-1 femte ledd 22
   6.4. Unntak fra tekniske krav 22
   6.5. Øvrige forhold 23
      6.5.1. Takterrasser - vannlekkasjer 23
      6.5.2. Etterisolering av eksisterende tak - vannlekkasjer 23
      6.5.3. Grønne tak 23
      6.5.4. Solfangere 23

7. Byggesaken 24
   7.1. Ansvar 24
   7.2. Dokumentasjonskrav 25

8. Eksempler på typiske bygningsmiljøer i Oslo 26
   8.1. Murgårder i lukket kvartalsbebyggelse, ca. 1860-1915 26
   8.2. Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910-30 27
   8.3. Byvillaer og leiegårdsvillaer 28
   8.4. Funksjonalismen, ca. 1930-1940 28
   8.5. Etterkigsmodernismen, ca. 1945-1960 29
   8.6. Fra 1960-tallet og frem til idag 30
   8.7. Småhusbebyggelsen 31
   8.8. Nærings- og industribebyggelse 32

9. Definisjoner av begreper 33

1. Innledning

Oslo er en by i sterk vekst med behov for flere nye boliger. En stor del av denne veksten må skje ved omforming og fortetting i den allerede bygde byen. Utbygging av loft i eksisterende bebyggelse er derfor stadig aktuelt og et viktig bidrag til denne boligforsyningen.

I følge kommuneplanens utviklingsstrategi, skal kommunen svare på befolkningsveksten ved å tilrettelegge for gode og fremtidsrettede boliger. Boligutvikling er et hensyn som særlig skal prioriteres i byutviklingen, og boligutbyggingen skal være variert og ha kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser. Plan- og bygningsloven slår fast at kommunens oppgave er å imøtekomme søkernes ønsker, så lenge de ikke går på bekostning av estetiske og kulturhistoriske verdier, boligkvalitet, brukbarhet og bygningstekniske egenskaper. Dette er en vesentlig utfordring, ettersom loftene som regel er bygget for andre formål.

Oslo har mange bygningsmiljøer og enkeltbygninger av høy estetisk og kulturhistorisk verdi. Bygninger og byrom, som plasser, gårdsrom og gateløp, har sårbare kvaliteter som setter rammer for hvor og hvordan loftene kan bygges ut. Loftsutbygging påvirker også byens taklandskap. Bystyret har gitt føringer om at dette landskapet skal passes bedre på, og veilederen søker å bidra til det.

Veilederen har som mål å formidle helhetsvurderingene som Oslo kommune gjør i sin saksbehandling av enkelttiltak etter plan- og bygningsloven, og gi retningslinjer for hvor og hvordan loft kan utbygges. Retningslinjene gjelder for alle bygninger, uavhengig av vernestatus.

Gode nyskapende prosjekter som går ut over disse retningslinjene vil bli vurdert grundig av både Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Løsninger som særlig ivaretar fellesskapsinteresser, som for eksempel god bokvalitet, høy arkitektonisk kvalitet og forbedring av utearealer, vil kunne få positiv betydning for utfallet.

Målet for veilederen er å vise hvordan en loftsutbygging kan:

- ta vare på bygningers historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier, først og fremst i eksteriøret.
- tilfredsstille de krav til brukbarhet som stilles til en god bolig eller arbeidsplass, og som ikke reduserer (og helst øker) kvaliteten til eksisterende og planlagte boliger eller virksomheter.
- i størst mulig grad oppfylle de tekniske kravene som stilles til nybygg, og samtidig ivareta den eksisterende bygningskonstruksjonen.



Taklandskap fra Grønland mot Tøyen
Foto: Plan- og bygningsetaten

2. Lovverket

2.1. Plan- og bygningsloven

Ved utbygging må en foreta en avveining mellom arealutnyttelse/bokvalitet og betydningen av å ta vare på bygningenes estetiske og kulturhistoriske verdier. Viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven for vurdering av søknader om utbygging av loft er pbl. §§ 29-1, 29-2, 29-5 og 31-2.

Pbl. § 29-1 utforming av tiltak:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov."

Pbl. § 29-2 visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier."

Pbl. § 29-5 tekniske krav:
"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt."

Pbl. § 31-2 Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk:
"På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav etter denne loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø."

Bestemmelsene innebærer at nye elementer/inngrep i tak og loft skal ha en god arkitektonisk utforming, samtidig som det ved nye tiltak skal tas hensyn til omgivelsene. For utbygging av loft vil dette bety at byggets estetiske verdier respekteres og gjerne forsterkes.

Bestemmelsene skal også bidra til at nye tiltak viderefører kulturminneverdien i eksisterende bygg ved utforming av nye tiltak. I dette ligger ivaretakelse både av enkeltelementer og bygningenes arkitektoniske samlede uttrykk.

Bestemmelsene skal i tillegg sikre at det etableres boliger med god bokvalitet som oppfyller gjeldende tekniske krav. Ved utbygging av loft er tiltakshaver forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende Byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK).

2.2. Plangrunnlaget

Kommuneplan for Oslo mot 2030 legger vekt på å ta vare på og videreutvikle byens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter - som byens landskap, blå-grønn struktur og byområder med ulike byplangrep og arkitektur- og kulturminnekvaliteter. Allerede i kommuneplanens formålsparagraf signaliseres det at Oslo skal videreutvikles med et balansert grep, slik at blant annet kulturminnekvaliteter ivaretas. Byens arkitektur- og kulturminnekvaliteter skal vektlegges sammen med naturgitte kvaliteter. I tillegg er det utarbeidet et eget temakart for kulturminnevern.

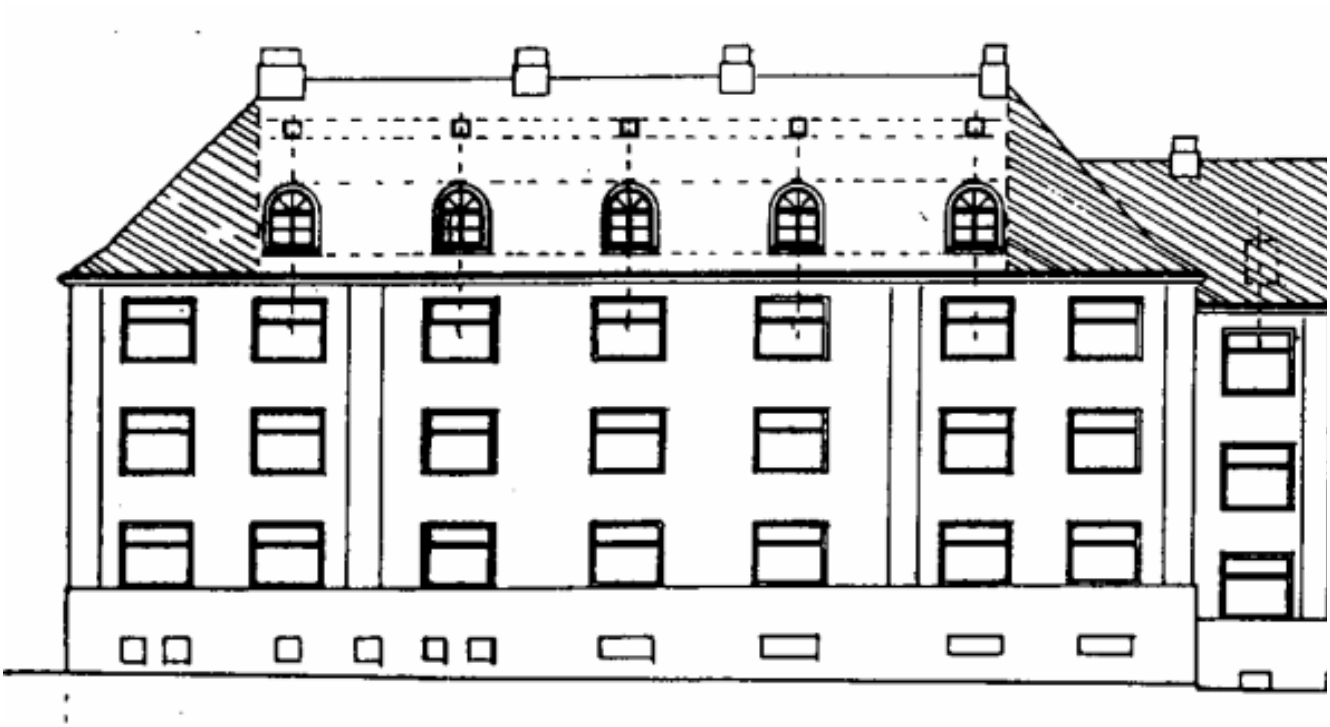
Gjeldende reguleringsplaner og eventuelle bebyggelsesplaner for den aktuelle eiendommen er bindende for behandling av søknad om loftsutbygging. I tilfeller hvor reguleringsplanen er opphevet av kommuneplanen, vil underformålet spesialområde – bevaring likevel være videreført med tilhørende bestemmelser og gjelde foran kommuneplanen.

Dersom reguleringsplanen har definert en maksimal tillatt høyde, må tiltaket forholde seg til dette. I de tilfeller hvor reguleringsplanen er opphevet må man likevel forholde seg til bestemmelser om høyder i kommuneplanen, eventuelt plan- og bygningsloven. For Torshovkvartalene er det utarbeidet juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider i tak, vedtatt 02.03.2000. Disse retningslinjene er videreført i kommuneplanen, jf. § 7.3 4. ledd. I disse områdene skal det utarbeides en helhetsplan for hvert enkelt kvartal før det gis tillatelse til endringer på taket.

2.3. Områder med egne retningslinjer

Byantikvaren opprettet Gul liste i 1962, som er en kartlegging av bygninger og eiendommer i Oslo med erkjent bevaringsverdi. Listen omfatter både anlegg som er formelt vernet gjennom fredning (etter kulturminneloven) og regulering til bevaring (etter plan- og bygningsloven), og bygninger som ikke er formelt vernet, men hvor bevaringsverdier skal ivaretas i overenstemmelse med pbl. § 29-2. Listen oppdateres fortløpende.

En del områder har også utarbeidet egne veiledere/helhetsplaner for ombygginger, blant annet for utbygging av loft. Her kan nevnes Lindernkvartalene, Lille Tøyen Hageby, Nordre- og Søndre Åsen, Ullevål Haveby og Arctanderbyen.



Eksempel fra juridisk bindende retningslinjer etter pbl. 85 § 74.2 for endringsarbeider på tak i Torshovkvartalene. Eksempel på plassering og størrelse for arker og takglugger. Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten, rapport for Torshovkvartalene

3. Retningslinjer for loftsutbygging

3.1. Bygningen og det offentlige rom

Både bygningens arkitektur og sammenhengen den står i, spiller en rolle for hva som kan anbefales av inngrep i eller på takflaten . En innledende vurdering kan ta utgangspunkt i tre prinsipielle bygningstyper, og tre prinsipielle bysituasjoner:

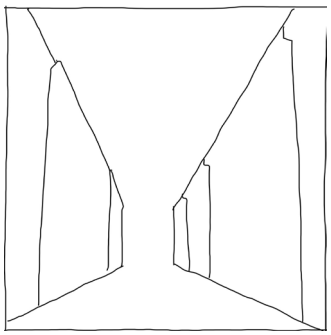
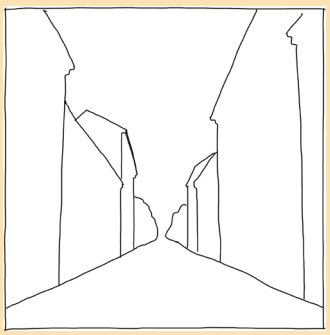
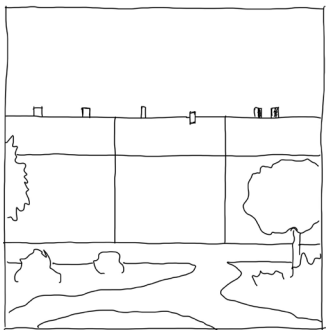
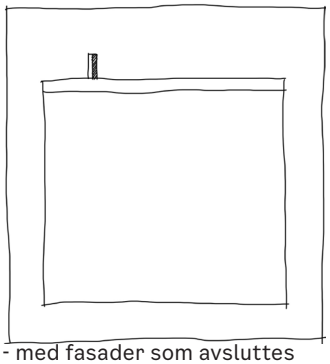
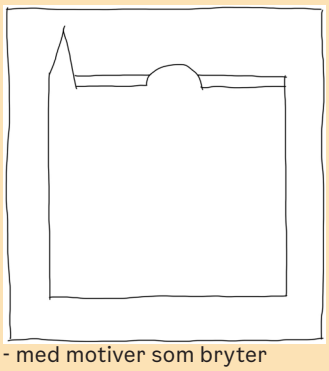
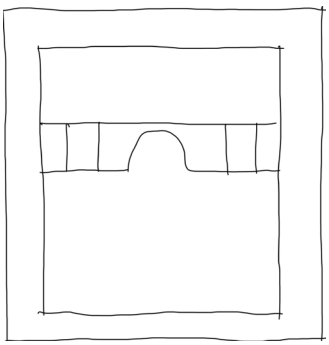
Bygninger

- hvor fasadens artikulerte uttrykk avsluttes ved gesims.
  Den typiske murgården fra 1800-tallet har sitt forbilde i arkitekturen fra renessansen og nyklassisismen, som hadde flatt tak. Oslos murdgårder har som regel saltak, og selv om takene er en betydelig del av helheten, er de ikke i like stor grad en integrert del av fasadekomposisjonen. Typiske funkisbygninger har også flatt tak, selv om store deler av 1930-tallsbebyggelsen i Oslo har slake saltak som en lokal tilpasning til et klima med mer nedbør.
- hvor enkelte bygningsledd bryter gesims.
  Takflaten kan i seg selv være underordnet, men i den sene, nygotiske murgårdsarkitekturen samt i jugendarkitekturen, er det vanlig å finne tårn som hjørnemotiv, og/eller andre oppstikkende elementer som gavlmotiv, karnapper, osv.
- hvor taket er ment å skulle oppleves som en integrert del av arkitekturen – den "femte fasade".
  I eksempelvis jugend- og nybarokkarkitektur ser man valmtak og mansardtak, store ubrutte takflater, og taktekkingen har høy materialkvalitet.

Bysituasjoner

- hvor bygningene langs en gatestrekning har en mer eller mindre sammenhengende gesimslinje.
  Dette vil være typisk både i 1800-tallets murgårdskarréer, og i storgårdskvartaler. Men prinsippet gjelder også ofte i gatestrekk med frittliggende bebyggelse, selv om bygningenes sidefasader også er synlige.
- hvor bygningene langs en gatestrekning har ulik høyde og forskjellige takformer, som gjør at gesimslinjen varierer.
- hvor bygningene er vendt mot parker, plasser og andre åpne byrom, og gjør at tak av alle typer er synlige. Noen av de samme hensynene vil gjelde der bygninger danner fondmotivet for en gate.

På neste side er disse prinsipielle bygningstypene og bysituasjonene presentert i en matrise, hvor vi også viser de viktigste hensynene som må tas ved prosjektering av loftsutbygging i hver situasjon. Matrisen er en forenkling av virkeligheten, og flere situasjoner vil være unntakstilfeller eller en kombinasjon av flere situasjoner. Den gir likevel en pekepinn på hvilke forhold som bør belyses og redegjøres for.

BYSITUASJONER / BYGNINGER	 - hvor gateløp har sammen-hengende gesims	 - hvor gateløp har ulik høyde og takform	 - som parker, plasser og andre åpne byrom
 - med fasader som avsluttes ved gesims	• Gesimsen er sårbar for oppstikkende elementer som danner ny silhuett eller gesimslinje • Synligheten av nye takelementer bør begrenses • Eventuelle arker bør ha en lav høyde, trekkes opp fra gesims og gjerne inn i takflaten • Farge bør dempe silhuettvirkning	• Gesimsen er sårbar for oppstikkende elementer som danner ny silhuett eller gesimslinje • Synligheten av nye takelementer på de høyeste bygningene er særlig kritisk • Arker mellom høyere bygg vil ha dempet siluettvirkning • Eventuelle arker bør ha en lav høyde, trekkes opp fra gesims og gjerne inn i takflaten • Farge bør dempe silhuettvirkning	• Nye elementer bør underordne seg fasaden og ha en plassering tilpasset takflatens utstrekning • Farge bør tilpasses takflaten • Hulltaking i form av takterrasser bør unngås • Eventuelle arker bør ha en lav høyde, trekkes opp fra gesims og gjerne inn i takflaten
 - med motiver som bryter gesims	• Opprinnelige elementer kan legge til rette for nye elementer i tilpasset skala • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Nye elementer bør plasseres i god avstand fra de opprinnelige	• Opprinnelige elementer og varierende høyder kan legge til rette for nye elementer i tilpasset skala • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Nye elementer bør plasseres i god avstand fra de opprinnelige	• Nye elementer bør underordne seg fasaden og ha en plassering tilpasset takflatens utstrekning • Nye elementer bør plasseres i god avstand fra de opprinnelige • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Hulltaking i form av takterrasser bør unngås
 - hvor taket er en del av arkitekturen	• Takflaten er sårbar for inngrep, restriktiv bruk av nye elementer • Eventuelle nye elementer bør plasseres enkeltvis og i nedre del av takflaten • Den høye takflaten kan legge til rette for inntrukne, vertikale vinduer • Eventuelle arker bør trekkes inn i takflaten • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Takflaten over mansard bør holdes fri for arker • Hulltaking i form av takterrasser må unngås • Farge bør tilpasses takflaten	• Takflaten er sårbar for inngrep, restriktiv bruk av nye elementer • Eventuelle nye elementer bør plasseres enkeltvis og i nedre del av takflaten • Den høye takflaten kan legge til rette for inntrukne, vertikale vinduer • Eventuelle arker bør trekkes inn i takflaten • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Takflaten over mansard bør holdes fri for arker • Hulltaking i form av takterrasser må unngås • Farge bør tilpasses takflaten	• Takflaten er sårbar for inngrep, restriktiv bruk av nye elementer • Eventuelle nye elementer bør plasseres enkeltvis og i nedre del av takflaten • Den høye takflaten kan legge til rette for inntrukne, vertikale vinduer • Eventuelle arker bør trekkes inn i takflaten • Nye elementer bør tilpasses det historiske fasadeuttrykket • Takflaten over mansard bør holdes fri for arker • Hulltaking i form av takterrasser må unngås • Farge bør tilpasses takflaten

3.2. Bygningen og bakgården

Bakgårdsfasadene i lukkede kvartaler er normalt underordnet fasadene mot gate. Det ser man av fasadens utforming. Enkle, slette fasader uten utpreget ornamentikk har fremdeles historisk verdi, men de kan samtidig tåle endringer bedre. Gårdsrommene er også skjermet for innsyn fra gaten. Derfor er det gjerne i takflaten mot gårdsrommet det er størst mulighet for endringer som øker bokvaliteten i en loftsleilighet.

Nye tiltak mot gårdsrom blir vurdert ut fra det bygningsmiljøet eiendommen er en del av og kommunens vurdering av gårdsrommets bevaringsverdi. Verneverdier og faktorer som bakgårdens størrelse, lysforhold og bebyggelsesstruktur vil avgjøre hvor store inngrep som kan tillates. I disse vurderingene må kvartalet sees under ett.

Heving av deler av taket i form av takoppbygg, vil kunne gi oppholdsrom med gode lys- og utsynsforhold, og tilfredsstillende innvendig romhøyde. Forutsetninger for endringer i form av arker eller oppbygg er at de utformes med god og varig arkitektonisk kvalitet, tilpasses eksisterende fasader og ivaretar helhet og sammenheng i gårdsrommet.

Ved tiltak i takflate mot bakgård skal bakgården og bakgårdfasadene dokumenteres. Særlig godt bevarte bakgårder og bakgårdsmiljøer vil kunne være mer sårbare også for større inngrep i takflatene. En må også vurdere muligheten for tilsvarende utbygginger på de andre bygningene i kvartalet, og hvordan dette
eventuelt vil påvirke den samlede opplevelsen av bakgården.



En lukket bakgård i en bygård på Grünerløkka
Foto: Plan- og bygningsetaten

3.3. Bygningen i seg selv

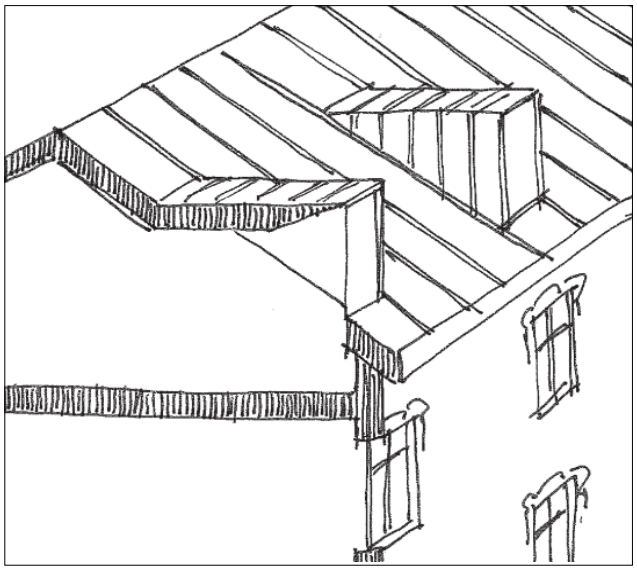
3.3.1. Bygningselementene og deres plassering

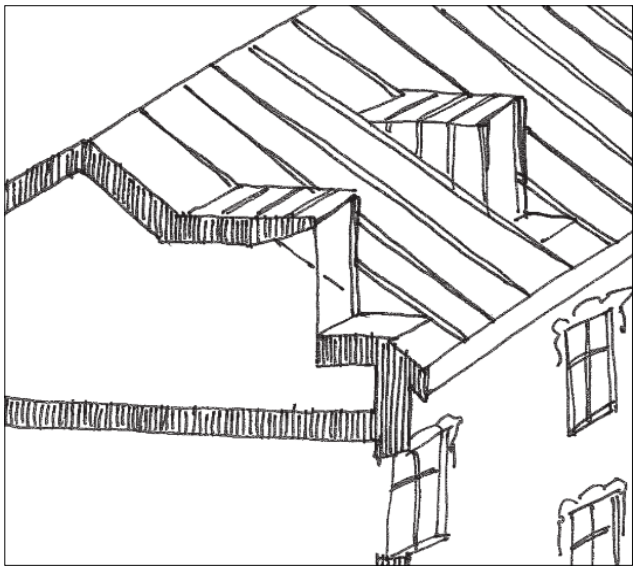
Hvis den innledende analysen av bygningen, bysituasjonen og bakgården viser at bygningen tåler nye elementer i takflaten vil neste skritt være å definere omfang, plassering og type elementer etter retningslinjene.

Taket skal vurderes som en del av bygningens samlede arkitektoniske uttrykk, og som en del av byens taklandskap. Taket er husets femte fasade, og inngrep i takflaten må ha tilsvarende kvalitet som bygningens øvrige fasader. Proporsjoner, materialitet, farge og detaljering vil i den sammenheng være avgjørende for takets visuelle uttrykk.

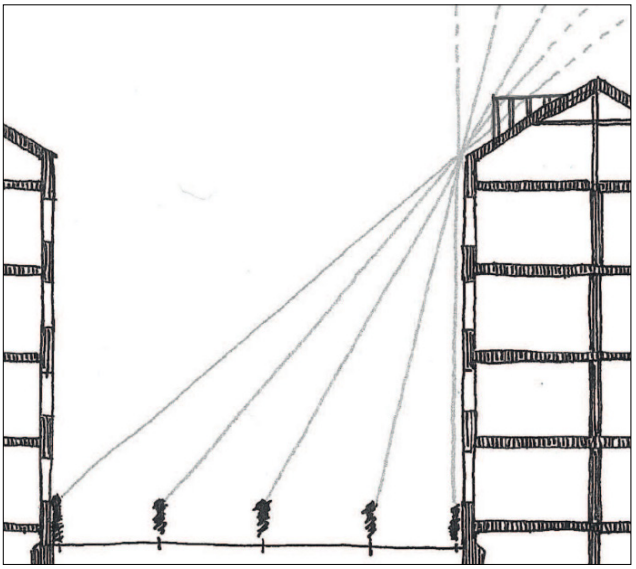
I mer omfattende loftsutbygginger anbefaler vi at det skisseres en helhetsplan for et kvartal. Dette vil synliggjøre tålegrensen for inngrep i takflatene, og dermed avklare potensialet for videre utbygging.

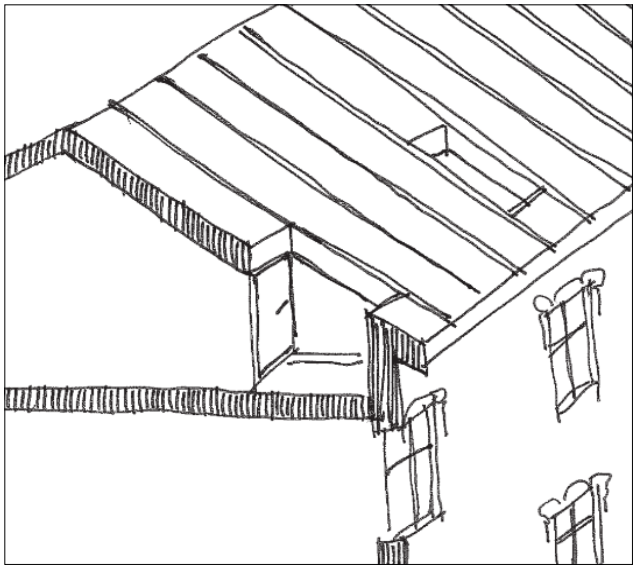
For informasjon om ulike arkitekturepoker, se kapittel 8.





Under: Siktlinjer fra gateløp. Hvor synlig taket er mot gate og offentlig rom har mye å si for om og hvordan et takoppbygg skal plasseres. Til høyre: Illustrasjonene viser ulike type arker plassert i takflaten. Hvordan og hva slags type bygningselemet som bør plasseres i takflaten avhenger av bygningens uttrykk, plassering og tålegrense for inngrep.
Illustrasjoner: Plan- og bygningsetaten

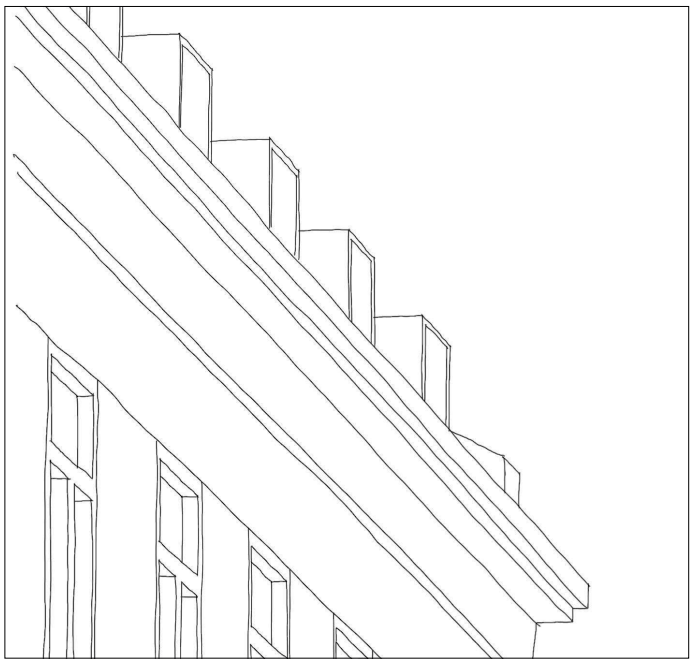




3.3.2. Tiltak mot gate

Retningslinjer

- Opprinnelig takform skal beholdes, og nye elementer skal tilpasses takets hovedform og bygningens fasadekomposisjon.
- Antall elementer må vurderes ut fra takets størrelse og hvilken tetthet som er mest egnet for arkitekturen. Summen av nye elementer bør ikke utgjøre mer enn 1/3 av takets lengde, og ofte mindre.
- Opprinnelig takkonstruksjon skal i all vesentlighet bevares, og nye elementer bør i størst mulig grad ta hensyn til takkonstruksjonen. Enkeltelementer og/eller rytme bør tilpasses for å bevare taksperrer.
- Nye elementer bør ligge i nedre del av takflaten, være omsluttet av takflate på alle sider og plasseres i god avstand fra piper, kilrenner og møne. Avstanden til branngavl og gesims bør være minst 100 cm. Takflaten over avskårne bygningshjørner bør holdes fri for inngrep.
- Det må være tilstrekkelig avstand mellom oppstikkende elementer slik at de ikke "gror sammen" sett langs gateløpet.
- Takarker kan vurderes tillatt i nedre del av takflaten dersom de kan plasseres og utformes slik at de ikke svekker eksisterende byrom og gatemiljø, og utføres med høy kvalitet i utforming, materialvalg og detaljering. Arker bør plasseres med god innbyrdes avstand og jevn rytme på takflaten. Antall arker som kan tillates følger av rytmen.
- Nye arker bør ha en front som er tilpasset vindusstørrelsene i fasaden under og loftsetasjens rolle som øverste, "letteste" etasje. Det innebærer i de fleste tilfeller at arkenes front gjøres tydelig mindre enn underliggende vinduer, og gis en rammeinndeling som er tilpasset arkitekturen. Eksempelvis anbefales det for murgårder fra 1800-tallet å ta utgangspunkt i størrelsen på nedre del av et tofags krysspostvindu, dvs. opp til losholt, samt å gi arkens vindu samme inndeling, altså to fag/rammer.
- Arker bør tilpasses bygningens arkitekturuttrykk og utformes med slanke sidevegger, tak og omramming slik at andelen vindu blir så stor som mulig. Vinduets utforming bør ta opp i seg elementer fra fasadens vinduer.
- Der det finnes originale arker fra før, bør disse bevares, og nye arker med tilsvarende størrelse og utforming bør vurderes.
- Arker i slake tak og på bygninger som avsluttes med gesims bør ikke være høyere enn det som er nødvendig for å få forskriftsmessig innvendig høyde. For å unngå uheldig silhuettvirkning bør arkene legges inn i takflaten, eventuelt trekkes opp eller inn fra gesims.
- Takvinduer bør være enkeltstående og ligge i plan med taktekkingen. Bredden bør være smalere enn vinduene i veggfasaden og vindusformatet bør ha en vertikal form. På murgårder anbefales normalt en størrelse på opptil 78 cm x 140 cm. For småhus og byvillaer vil 66 cm x 118 cm være et bedre tilpasset format.
- Der taket er særlig høyt, eller allerede er utbygget med mansardløsning i nedre del, kan klart mindre takvinduer med tilnærmet kvadratisk form (glugger, dvs. opptil 55 cm x 78 cm) vurderes i den øvre delen av taket. Dette gjelder også der loftet bygges ut med et reelt hemsplan.
- Små takterrasser kan vurderes på bygninger som bare er eksponert mot trange gateløp og som ikke vil bli synlig fra offentlig rom. Der det ikke ligger til rette for arker mot gate, og kravet til tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap ikke kan løses innvendig, kan det vurderes åpne lysbrønner på størrelse med et takvindu.



Silhuettvirkning med arker mot gate
Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten


Side 12

Arker har lenge vært en del av byens taklandskap. Her på Ila pensjonat på Aleksander Kjellands plass, ca. 1921-1924.
Foto: Ukjent, Oslo Museum



Hjørnegård i Kvadraturen, med takarker. 1898
Foto: Gustav Jensen, Oslo Museum

3.3.3. Tiltak mot gårdsrom

Retningslinjer

- Nye elementer i form av opplett, takterrasser, større arker og takvinduer kan vurderes mot bakgård. Elementene bør være enkeltstående og plasseres i god avstand til piper, kilrenner o.l. I områder med nasjonale kulturminneinteresser (jf. kommuneplanen), bygninger regulert til bevaring, eller der det er særlig høyekulturminneverdier knyttet til bakgårdsmiljøet, er det mindre handlingsrom enn for øvrig.
- Tiltak mot gårdsrom generelt bør samlet sett ikke utgjøre mer enn 2/3 av takflaten, og bør plasseres med en minste avstand på 100 cm fra branngavler.
- Alle nye elementer mot bakgård skal utformes med høy og varig arkitektonisk kvalitet, og hensynta helhet og sammenheng i gårdsrommet.
- Oppbygg og arker, inklusiv takterrasser og rekkverk, skal ikke gå over mønehøyde.
- Gesims, inklusiv takskjegg, skal opprettholdes.
- Takterrasser bør ikke utgjøre mer enn 1/3 av takflaten og bør være omsluttet av takflate på alle sider.
- Takterrasser på flate tak: Terrassene bør være godt inntrukket fra gesims og ha lette og transparente rekkverk. Adkomst til takterrasse bør søkes løst med trapp innenfor bygningens hovedvolum, dvs. trapp uten overbygg. Adkomst med takoppbygg kan kun aksepteres når det løses på en slik måte at bygningens uttrykk ivaretas.
- Ventilasjonsanlegg bør plasseres innenfor bygningens volum. Eventuelle ventilasjonshetter og andre tekniske elementer skal være godt integrert i taklandskap og fremgå på tegninger.
- Heis bør plasseres innenfor bygningens volum. Dersom heis kan legges i trappeøyet til opprinnelig trapperom, og dette medfører behov for et mindre heisoppbygg over tak, bør dette integreres i takflaten som andre elementer, og regnes med som en del av tiltakets helhet.



Takterrasse mot gårdsrom
Foto: Plan- og bygningsetaten

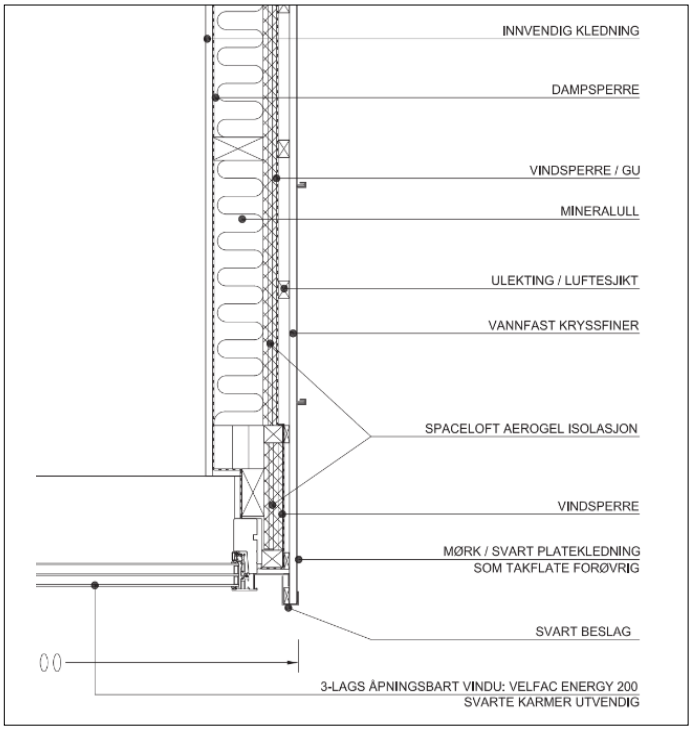
3.3.4. Materialer, farger og detaljering

Valg av materialer, farge og detaljering vil være avgjørende for kvaliteten på resultatet. Løsninger må velges konkret i hvert prosjekt, med utgangspunkt i bygningens fasadeuttrykk og takflatens synlighet fra omgivelsene. Valgte løsninger for nye bygningselementer må kunne dokumenteres i detaljtegninger sammen med søknad om rammetillatelse, slik at man oppnår gode og gjennomførbare løsninger, som samsvarer med bygningens arkitektur.

Retningslinjer

Taktekking og utvendig isolering

- Historiske materialer som skifer, tegl, sink og kobber bør videreføres.
- Skifte av type taktekking er søknadspliktig når dette endrer takets eksteriørkarakter, med unntak av tilbakeføring til dokumentert opprinnelig utførelse.
- Utvendig isolering av tak skal utføres slik at takets proporsjoner i forhold til gesimsen, utvendige gavlavslutninger, piper, mønet og andre elementer ikke endres.
- En endring av taket på murgårder eller hus over 4 etasjer som medfører en heving på inntil 10 cm vil normalt være akseptabel. En slik heving skal skjules av vertikalt beslag ved gesims knyttet til takrennen.



Detaljesnitt av takark
Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

Material- og fargevalg

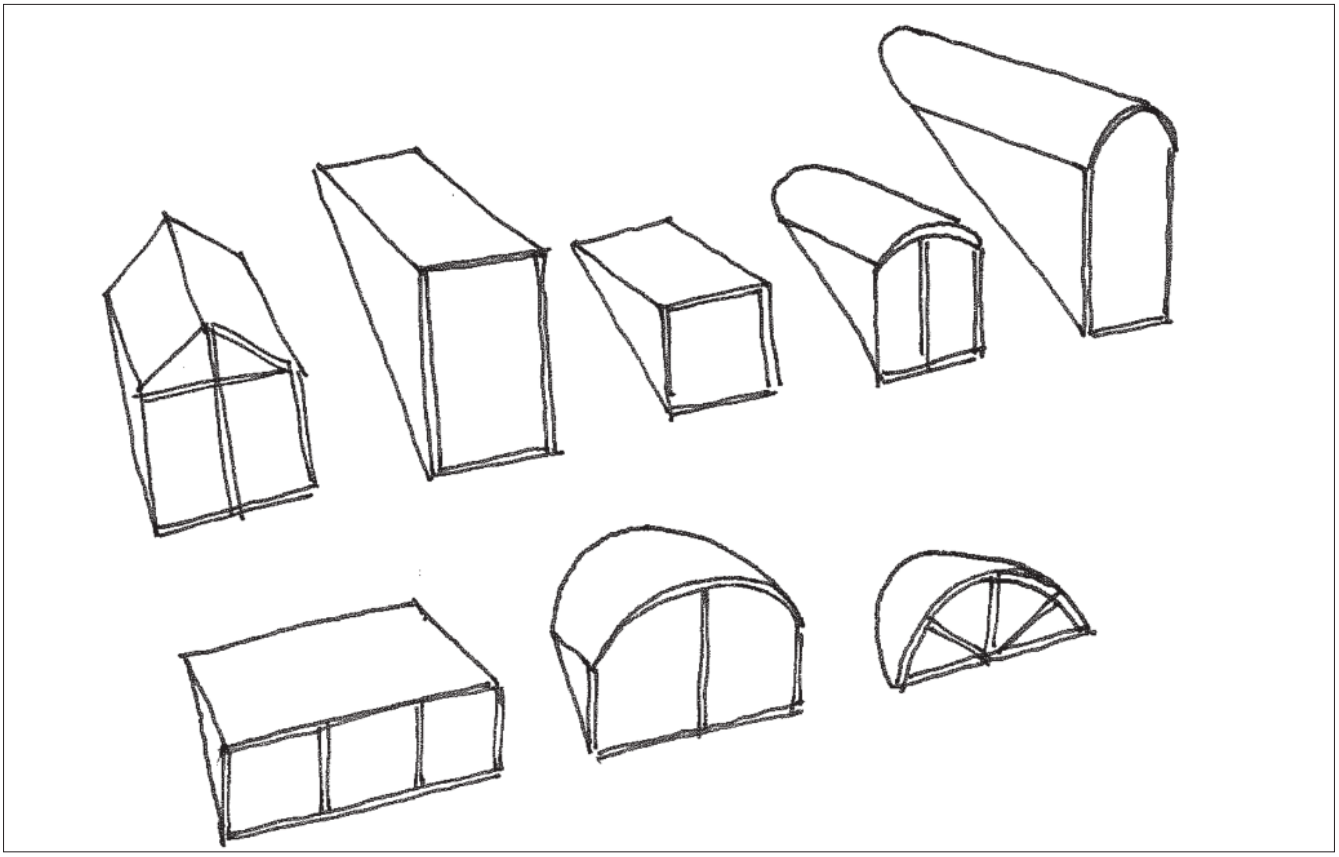
- Dersom takflaten er synlig fra omgivelsene, bør nye elementer generelt tekkes i samme farge og materialitet som takflaten.
- Dersom takflaten ikke er synlig fra omgivelsene, bør farge og materialitet i større grad tilpasses underliggende fasade for å unngå harde kontraster. Mørk fargesetting er sjeldent heldig, da dette kan medføre at arker og takoppløft oppleves som mer tilstedeværende og dominerende. Sinktekking er ofte et godt alternativ, siden materialfargen ikke kontrasterer himmelen og derfor gir arkene liten silhuettvirkning.
- Treverk som kledningsmateriale bør unngås.
- Nye materialer skal være av høy kvalitet.
- Piper og andre originale elementer som opprinnelig har hatt synlig tegl eller pusset overflate, bør ikke kles inn med beslag eller nye materialer.
- Vindusomramminger og øvrige materialer i nye arker bør ha en farge som ligger tett opp til fargen på arken eller som vinduene i underliggende veggfasade.
- Takvinduer, håndløpere, vegger og dører på takterrasser bør ha en farge som ligger tett opp til fargen på taktekking/beslag.
- Nedløpsrør bør ha samme fargesetting som resten av fasaden.

Monteringsdetaljer

- Nye arker og takoppbygg skal utføres med høy presisjon, i tråd med godkjente detaljtegninger.
- Bruken av synlig beslag på nye elementer bør begrenses til et minimum.
- Takvinduer bør plasseres i flukt med taktekkingen.
- Ved tekking med tegl eller skifer bør steinen legges tilbake så tett som mulig mot takvinduene og arkene.
- Nedløp bør fortrinnsvis legges innvendig, men kan eventuelt kobles til eksisterende nedløpsrør der det er mulig. Skrå tilkoblingsrør bør unngås.
- Valg av løsninger for beslag og taktekking skal vises på detaljtegninger i rammesøknaden.



Til venstre: Opprinnelig skifertekking, sinkbeslag og "koøye" i tårnet. Til høyre: Ny og enklere utforming har gjort at viktige detaljer er gått tapt.
Foto: Plan- og bygningsetaten



Illustrasjon av ulike type arker
Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

4. Retningslinjer for påbygg

I enkelte tilfeller, hvor bygningskroppen verken har kulturminneverdier eller en loftsetasje, og hvor et nytt tiltak ikke vil være i strid med bestemmelser om tillatte høyder i reguleringsplanen, kommuneplanen eller plan- og bygningsloven, kan et påbygg vurderes. Vurderingen av hva som er et godt påbygg er mangefasettert, og det er flere hensyn som skal ivaretas.

Et påbygg er et mer inngripende tiltak enn en utbygging av loftet innenfor eksisterende bygningsvolum. **Det er derfor kun i svært sjeldne tilfeller at dette er mulig å gjennomføre på bevaringsverdige bygninger, og så godt som aldri på bevaringsverdige bygninger med tradisjonelle takformer.** Det finnes imidlertid noen flate tak der inntrukne påbygg kan oppføres uten å gå på bekostning av kulturminneverdiene. Mest aktuelt er påbygg på bygninger uten erkjent kulturminneverdi. Også i disse tilfellene er det nødvendig at påbygg tar hensyn når det gjelder høyde, bylandskap og utforming av arkitektur. I tillegg skal påbygg tilføre egen arkitektonisk kvalitet og eventuelt nyebokvaliteter.

Vurderingen av hva som er et godt påbygg vil variere for hvert enkelt tilfelle, og avhenge av form og uttrykk i arkitekturen som bygges på. I noen tilfeller vil brudd være det mest hensynsfulle, mens det i mange tilfeller vil være mer aktuelt å videreføre visse formingsfaktorer i den eksisterende arkitekturen, særlig rytmer, linjer, materialitet og farger. Påbyggingen bør i alle tilfeller etterstrebe harmoni og samspill mellom påbygget, bygningen og byen, men formingsoppgaven vil kunne løses på ulike måter. Et påbygg vil gi bygningen en ny «krone», og har derfor stor betydning for inntrykket av den helhetlige arkitekturen. Overordnede føringer om høyder vil gi visse rammer, og hensynet til byens taklandskap er også relevant.

På et generelt grunnlag vil et godt påbygg:

- være underordnet byggets hovedvolum og form
- ha en bevisst bruk av farger, materialer og detaljering, som har en visuell sammenheng med bygningens arkitektur og omgivelser
- forholde seg til byggehøyder i nærområdet og ivareta viktige siktlinjer, samt unngå sjenerende fjernvirkning
- tilføre gode bokvaliteter i form av for eksempel bedre utsyn, dagslys, takhøyde og ny romlighet
- tilfredsstille generelle krav til god brukbarhet med løsninger som er i tråd med gjeldende forskriftskrav

4.1. Plassering og tilpasning

Påbyggets tilpasning til eksisterende fasadeuttrykk er avgjørende for et godt resultat. Det må etableres en helhet mellom eksisterende fasade og nye elementer.

Videre vil bygningens plassering og tilstedeværelse i et gateløp, og henvendelse til offentlige rom legge føringer for om, eller hvordan et påbygg bør plasseres på en takflate.

Retningslinjer

- Et påbygg skal være underordnet bygningens hovedvolum og form.
- Påbyggets (fasade)utforming må ha et bevisst forhold til underliggende fasadekomposisjon, herunder rytmer, proporsjoner og oppbygning/ hierarki.
- Materialer og detaljering skal være av høy kvalitet og godt tilpasset både den aktuelle bygningen og dens omgivelser.
- Påbygget skal ha et gjennomtenkt fargevalg, som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse, og omkringliggende omgivelser. Fargeveilederen til Oslo kommune innehar fargefaglige råd og inspirasjon som kan være nyttig i prosjekteringen.
- Farge og materialitet i detaljering, som for eksempel i solavskjerming, vindusomramning og beslag, skal inngå som en integrert del av arkitekturen.
- Nødvendige tekniske installasjoner skal integreres som en del av påbyggets volum.



Illustrasjon av påbygg som følger eksisterende bygnings fasadeliv, vindusinndeling og arkitektoniske uttrykk. Ved å ta utgangspunkt i eksisternde arkitektonsiske elementer kan man ofte oppnå et godt tilpasset påbygg. Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

Illustrasjonen er kun vist som et eksempel for hvordan eksisternede arkitektur kan videreføres, og ikke et eksempel på en konkret bygningstype eller situasjon for påbygg.



Illustrasjon av påbygg som er trukket tilbake fra fasadeliv. Opplevelsen av høyder oppleves ikke like dominerende, og bygningens opprinnelige gesims beholdes i større grad. Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

Illustrasjonen er kun vist som et eksempel for hvordan et påbygg kan trekkes tilbake på takflaten og ikke et eksempel på en konkret bygningstype eller situasjon for påbygg.

5. Bokvalitet

Loftsleiligheter kan få spesielle kvaliteter som f.eks. spennende rom med skrå himling og synlige konstruksjoner, god romvirkning, god tilgang på dagslys, god utsikt til himmel, utsyn til taklandskap og mindre innsyn fra andre boliger. Takterrasser, både private og felles, vil kunne bedre bokvaliteten betydelig.

Planløsningen må sikre tilstrekkelige romstørrelser og høyder, tilstrekkelig lysinnslipp og utsyn, og plass til fast og løs innredning. Av hensyn til boligens brukbarhet er det viktig å sikre ubrutte veggflater med en minimumshøyde på 1,2 meter for møblering, samt å unngå for mange dører fra det enkelte oppholdsrom som begrenser brukbarheten ytterligere.

Krav om tilgjengelig boenhet gjelder uavhengig av krav om heis. Selv om en boenhet ikke har tilgang til heis, bidrar oppfyllelse av kravet om tilgjengelighet til at leiligheter kan benyttes av flere brukergrupper, og at personer som for kortere eller lengre perioder blir avhengig av assistanse eller hjelp, fortsatt vil ha muligheten til å bo hjemme. Prinsippet om universell utforming er fremhevet i lovens formålsbestemmelse og det er viktig å øke tilgjengeligheten i eksisterende bygningsmasse fordi det kun er en mindre andel av bygningsmassen som føres opp som nybygg hvert år. Det er særlig viktig at planløsningen sikrer tilstrekkelig romstørrelse og størrelse på bad og toalett.

Utbygging av loft kan i mange tilfeller medføre en økt belastning for de etablerte beboerne eller brukerne av bygningen. Det vil i denne type saker derfor være viktig at utbygger bestreber seg på å redusere ulempene, både gjennom valg av løsninger og i selve byggeperioden. I tillegg bør det prosjekteres med tanke på å kunne tilføre nye kvaliteter til fellesskapet. Det kan være oppgradering av felles uteoppholdsarealer på bakkeplan og på takterrasser.

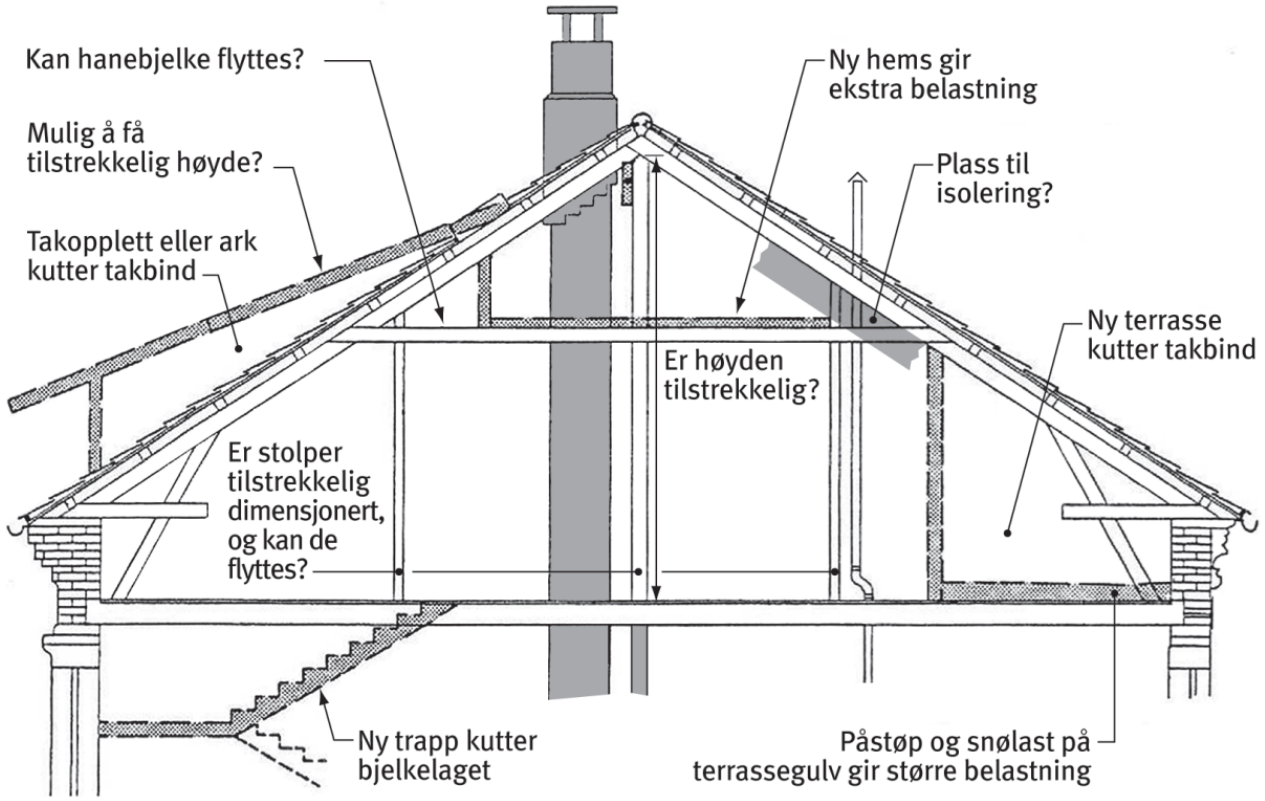
Boligkvalitet omhandles direkte og indirekte i den til enhver tid gjeldende TEK. Spesielt kapitlene 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14 i TEK gir viktige premisser en bør være oppmerksom på når en skal bygge ut et loft.



Takarker i Stockfleths gate på Sagene
Foto: Byantikvaren

Retningslinjer

- Et utbygget loft skal i prinsippet ha de samme kvalitetene som et nybygg, dvs. at det som hovedregel skal oppfylle dagens tekniske krav.
- **Hovedtrapp** til loftet skal ha forskriftsmessig bredde og stigningsforhold.
- Det stilles i utgangspunktet krav om **heis** i boligbygning når det opprettes ny boenhet på loft i bygninger med tre etasjer eller flere.
- Der det etableres takterrasse, skal oppholdsrom legges i tilknytning til denne. Det er viktig å tilpasse og plassere bruksområder (kjøkken, bad, stue osv.) i relasjon til disponible høyder.
- Erfaringsmessig bør råloftet ha innvendig **høyde** under mønet på minimum 4,0 meter, målt på stedet, for å bli egnet til bolig etter ombygging. Nyttbart areal vil være avhengig av høyden på knevegg.
- I tilfeller der det etableres nye boenheter på loft i gul og rød støysone bør disse ha minst en fasade som vender mot stille side.
- Boenheter skal ha **ventilasjon** som sikrer god gjennomsnittlig frisklufttilførsel per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.
- Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på **dagslys**.
- I tillegg til god tilgang på dagslys skal boligen ha tilstrekkelig **utsyn** for å skape kontakt med utemiljøet.
- Krav til **uteareal** følger av plan- og bygningsloven § 28-7 og bestemmelser i kommuneplanen eller gjeldende reguleringsplan. Ved utbygging av loft til nye boliger vil kommunen som hovedregel stille krav om opparbeidelse av felles oppholdsareal på terreng eller på takterrasse.
- Der utbygging av loft medfører fjerning av **bodplass** for øvrige boenheter, må dette kompenseres for i andre deler av bygningen i tilfelle det betinges av krav i TEK. I de tilfeller hvor boder flyttes til kjeller er det viktig å sørge for at kjeller er fuktfri.
- Nye boenheter utløser krav til **bil- og sykkelparkering** i henhold til kommuneplanen eller gjeldende reguleringsplan.



Byggetekniske utfordringer ved loftsutbygging. Snitt av typisk murgårdsloft fra ca. 1890.
Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

6. Tekniske krav

I tillegg til å utløse de samme tekniske og bruksmessige krav som nybygg, vil en loftsutbygging innebære spesielle utfordringer fordi nye boliger skal innpasses i en eksisterende bygning, som er bygget med andre forutsetninger enn de vi har i dag. Det er derfor viktig at loftets funksjon for hele bygget blir ivaretatt etter utbyggingen. I tillegg er det svært viktig å opprettholde bygningens og takets konstruksjonssikkerhet og bygningstekniske egenskaper.

De fleste loftsutbygginger innebærer at det må gjøres endringer i den eksisterende bærekonstruksjonen. Bærekonstruksjonene i eldre bygårder kan ha et relativt komplisert statisk system, noe som krever god kompetanse innen statikk og dimensjonering når endringer skal gjøres. Konstruksjonene i gamle gårder ble stort sett bygget på håndverkserfaringer, og enkle dimensjoneringsregler for materialbruk og sammenføyninger. Takkonstruksjonene har derfor ofte liten eller ingen beregningsmessig bæreevne i reserve for de økte belastninger som en loftsutbygging vil medføre.

I tillegg er det viktig å opprettholde takets kaldloftfunksjon med tanke på å hindre utvendig smelting og dannelse av istapper som kan utgjøre en fare for omgivelsene. Det må derfor tidlig i prosjekteringen avsettes tilstrekkelig plass til innvendig isolasjon og god lufting over isolasjonssjiktet.

6.1. Heis

Etablering av nye boenheter på loft i bygninger med tre etasjer eller flere utløser i utgangspunktet krav om heis. I forrige versjon av loftsveilederen vurderte etaten at heiskravet ikke var relevant ved etablering av to eller færre nye boenheter på loft. I forbindelse med revisjon av loftsveilederen har etaten kommet til at krav om heis må anses som relevant også ved etablering av én eller to nye boenheter. Dette er fordi etablering av heis vil ha en effekt i byggverket uavhengig av antall boenheter som etableres.

Oppfyllelse av heiskravet kan vurderes løst på flere måter. Heis kan plasseres ved siden av trapperom, i eksisterende trapperom, i dotårn, eller ved en ombygging av hele trapperommet der trapperommet ikke har særlig bevaringsverdi. Unntaksvis kan det vurderes heis på utsiden av bakgårdsfasaden.



Trappeløp i 5. etasjes leilighetsbygg på Sagene
Foto: Plan- og bygningsetaten

Selv om heiskravet vurderes som relevant i flere saker, vil det være mange tilfeller hvor det ikke er mulig eller hensiktsmessig å etablere heis. I disse tilfellene kan det søkes om helt eller delvis unntak fra kravet. Det presiseres at en slik søknad må vurderes konkret i den enkelte sak.

I vurderingen av en søknad om unntak vil det legges vekt på hvor mange boenheter som etableres, hvor stor del av bygningen som tiltaket berører og ev. andre tiltak i bygningen de siste årene som søknaden må ses i sammenheng med. Videre vil det legges vekt på muligheten for å etablere heis i bygningen, og om dette er forenelig med bygningens bevaringsverdier og innvendig arealbruk, og om båretransport ivaretas uten heis.

Heis skal som et generelt utgangspunkt etableres i tråd med den til enhver tid gjeldende TEK. I tilfeller det er mulig og hensiktsmessig å etablere heis eller løfteplattform, men vanskelig å oppfylle alle forskriftens krav til utforming, f.eks. krav til minste innvendig størrelse på heisstol og krav til fritt sikkerhetsrom for heis over og under heisens ytterstilling, kan det vurderes delvis unntak fra kravet.

6.2. Brannsikkerhet

Utbygging av loft utløser de samme kravene til brannsikkerhet som nybygg. Den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift (TEK) er derfor førende for hvilke branntekniske krav som må oppfylles.

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse vil tekniske krav som hovedregel kun gjelde de delene av byggverket som det aktuelle tiltaket berører. For loftsutbygginger innebærer dette også at adkomst- og rømningsveier må sikres i henhold til gjeldende tekniske krav. I eldre murgårder hvor sikkert sted er på gaten, skal også portrom brannsikres.

En loftsutbygging i eldre murgårder vil i de aller fleste tilfeller kreve prosjektering av brannsikkerhetsstrategi i tiltaksklasse 3, som følge av at brannsikring i slike tilfeller har høy kompleksitet og behov for analytisk prosjektering.

All utbygging av loft vil være avhengig av en selvstendig brannteknisk prosjektering før søknad om rammetillatelse. Det vil være den til enhver tid gjeldende TEK og bygningens tekniske tilstand som danner grunnlaget for hvilke utbedringer som må gjøres, om en utbygging er gjennomførbar og i hvilket omfang.

6.2.1. Rømning, redning og sprinkling

Ved loftsutbygging skal det fra hver branncelle som hovedregel være utganger til to uavhengige rømningsveier fra hver etasje. Brannvesenets stigemateriell kan ikke regnes som rømningsvei. Der man har eksisterende bitrapperom som uavhengige rømnings- og redningsveier bør disse opprettholdes. I tilfeller der det kun er tilgang til ett trapperom utført som rømningsvei må i tillegg hver boenhet ha minst ett vindu som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Vi viser til Brann- og redningsetatens veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Oslo kommune. I tillegg kan det være nødvendig å gjennomføre andre brannsikringstiltak.

Dersom en loftutbygging innebærer at det etableres én eller flere nye boenheter (tiltak med krav om heis), er det også krav om at det installeres automatisk slokkeanlegg. Det er videre krav om at deler av et byggverk med og uten automatisk brannslokkeanlegg skal være ulike brannseksjoner. Det presiseres at kravet om automatisk slokkeanlegg og at deler av et byggverk med og uten automatisk brannslokkeanlegg skal være ulike brannseksjoner, gjelder uavhengig av om heisen faktisk etableres. Hvis nye boenheter har tilgang til kun en rømningsvei kan det ikke gis unntak fra kravet om slokkeanlegg. I tilfeller hvor nye boenheter har tilgang til to uavhengige rømningsveier, og det gis unntak/dispensasjon fra krav om heis, kan det vurderes unntak fra kravet. Det presiseres at unntak fra krav om slokkeanlegg må omsøkes særskilt, og vil være gjenstand for en konkret vurdering i den enkelte sak. Selv om kravet har en nær sammenheng med krav om heis, kan det være forhold ved bygningens tekniske tilstand som nødvendiggjør etablering av slokkeanlegg. Det er derfor viktig at det kommer frem av en søknad om unntak om den branntekniske prosjekteringen har kommet frem til at det vil hindres brann- og røykspredning til rømningsveiene i den tiden som skal være tilgjengelig for rømning. Dette fordi de fleste brannrelaterte dødsfall skyldes forsøk på å rømme gjennom områder med røyk.

Plan- og bygningsetaten presiserer at det kan være andre forhold som påvirker om det er mulig å utbygge loftet i det enkelte tilfellet.

6.2.2. Hensyn til bevaringsverdige elementer

I eldre bebyggelse er hovedatkomsten opp til den enkelte leilighet ofte representativt utformet. Portrom og trappeoppganger, med alle deres detaljer, frem til entrédøren og opp til himlingen, tilhører bygningens offentlige del. Ved utbedringer av bl.a. brannsikkerhet gjelder det derfor å unngå at verdifulle og tidstypiske detaljer derved fjernes eller på annen måte ødelegges. Inngrepene bør gjøres så små som mulig, og bevaringen av originalelementer bør sikres.

6.3. Energieffektivitet

Utbygging av loft utløser i utgangspunktet alle energikravene i TEK for loftsetasjen. Hvilke krav som er relevante avhenger av om kravene oppfyller en funksjon og har en effekt på energieffektiviteten til loftet og bygningen som helhet. Ved loftsutbygging vil det først og fremst være relevant at taket og nye bygningsdeler oppfyller kravene til energieffektivitet fullt ut.

For knevegger er det som regel ikke relevant å oppfylle dagens minimumskrav til bygningsdelen, fordi kneveggene utgjør en liten del av klimaskallet rundt loftet. I tillegg kan som regel en teknisk oppgradering av taket kompensere for lavere u-verdi på kneveggene. Kneveggene bør tilleggisoleres innvendig i den grad dette ikke øker risikoen for fukt- og frostskader i veggene.

Dersom de relevante energikravene ikke oppfylles i forbindelse med utbygging av loft, er tiltaket avhengig av unntak.

Plan- og bygningsetaten kan vurdere å gi unntak for mindre avvik fra minimumskrav til isolasjon for sidevegger og tak til arker mot gate for å oppnå så slanke konstruksjoner som mulig. Eventuelle avvik bør kompenseres for ved høyere u-verdi på f.eks. taket, slik at varmetapet ikke øker. Andre materialer må vurderes, dersom standardiserte løsninger ikke oppnår en god balanse mellom oppfyllelse av tekniske krav og god arkitektonisk utforming og tilpasning, f.eks. tynn superisolasjon med svært høy ytelse.

6.3.1. TEK § 14-1 femte ledd

Gjeldende TEK gir at kravene i kapittel 14 gjelder så langt de passer, dersom de ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, jf. TEK17 § 14-1 femte ledd.

Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet for bygninger som er

1. fredet etter kulturminneloven
2. regulert til bevaring eller annen form for vern iht. plan- og bygningsloven
3. oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring eller oppføring i kommunal verneplan

Tredje punkt åpner for at bestemmelsen også kan anvendes på annen bevaringsverdig bebyggelse, som ikke er underlagt formell bevaring. Om det er knyttet særskilt stor bevaringsverdi til bygningen, samt om bygningen inngår i et verdifullt kulturmiljø, vil være forhold som kan tillegges vekt i en slik vurdering. Byantikvarens uttalelse vil inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, men det er Plan- og bygningsetaten som avgjør om bestemmelsen kommer til anvendelse.

Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter. Dette betyr at dersom det er mulig å oppfylle kravene, men at dette f.eks. innebærer betydelige kostnader, er avvik fra energikravene ikke tråd med unntaksbestemmelsen. Det må da søkes om unntak etter pbl. § 31-4.

Bruk av TEK17 § 14-1 femte ledd betinger en begrunnelse for hvorfor unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse. I tillegg må det redegjøres kort for dagens tilstand, hva som skal gjøres for å oppfylle kravene, hvilke verdier som oppnås og hvorfor det ikke kan gjøres mer.

6.4. Unntak fra tekniske krav

Arbeider på eksisterende eldre byggverk foranlediger ofte at nye tiltak må vurderes og tilpasses deretter. Dette vil kunne innebære behov for å fravike tekniske krav.

Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

1. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
2. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
3. fordeler som oppnås med tiltaket

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

I søknader om unntak må det komme klart frem hvilke tekniske krav som ikke oppfylles og hva som er avvikene fra kravene. Videre må søknader grunngis. Det må redegjøres for hvordan vilkårene for unntak oppfylles. Det må blant annet opplyses om hvorfor ikke kravene kan oppfylles i større grad eller fullt ut, hvilke alternative løsninger som er vurdert, og hvilke kompenserende/avbøtende tiltak som skal gjøres for at det er forsvarlig å gi unntaket.

Plan- og bygningsetaten har utviklet en egen veileder til søknader om unntak.

6.5. Øvrige forhold

6.5.1. Takterrasser - vannlekkasjer

Vannlekkasjer fra takterrasser har ofte forekommet og har ført til alvorlige skader. Særlig i murgårdene kan kombinasjonen av fukt, kalkmørtel og treverk utsette konstruksjonen for angrep av ekte hussopp. Det er derfor viktig at prosjektering og utførelse holder et høyt kvalitetsnivå. Det henvises til Byggforskseriens byggdetaljblad for informasjon og detaljering.

6.5.2. Etterisolering av eksisterende tak - vannlekkasjer

Ved etterisolering av loft vil muligheten for å oppdage vannlekkasjer på et tidlig stadium bli mindre. For å unngå alvorlige skader er det ekstra viktig med god kvalitet både i prosjekteringen og i utførelsen.

6.5.3. Grønne tak

Ved utbygging av loft vil det i noen tilfeller være aktuelt å bygge en form for takterrasse, eller på annen måte bygge om taket. Det kan være aktuelt å se på mulighet for etablering av "grønne tak". I tillegg til ytre miljøgevinster, herunder bl.a. større grad av lokal behandling av overflatevann, vil grønne tak kunne være et visuelt kjærkomment lokalt miljøtilskudd. Tilrettelegging for vekster på takterrasse kan bidra til økt trivsel i form av mulighet for dyrking av nytte- og hagevekster.

6.5.4. Solfangere

Ved utbygging av loft kan det være aktuelt å se på mulighet for etablering av solfangere, for eksempel i form av solcellepaneler eller systemer med væskebasert henting av solvarme. Begge systemer må forutsettes integrert i takflaten på en måte som er estetisk enkel og uten store material- og fargemessige kontraster til eksisterende takflater. Dette er en funksjon som antagelig vil bli mer vanlig i årene framover.



Socellepanel på skrånende tak
Foto: Plan- og bygningsetaten

7. Byggesaken

Søknader om bruksendring og ombygging av loft skal dokumenteres i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), og den skal forestås av en ansvarlig søker. Plan- og bygningsetaten er vedtaksmyndighet etter plan- og bygningloven med overordnet ansvar for byutvikling og byggesaker. Byantikvaren er Oslo kommunes faglige rådgiver i alle spørsmål som gjelder bevaring av arkitektoniske og kulturhistoriske verdifulle bygninger, anlegg og miljøer og arkeologiske kulturminner.

Grunnlaget for Plan- og bygningsetatens behandling av søknader er forvaltningsloven og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og gjeldende planer. Retningslinjene i denne veilederen vektlegges i Plan- og bygningsetatens skjønnsutøvelse. Der hvor tiltaket går ut over retningslinjene for estetisk utforming og bygningen står på gul liste, skal saken forelegges Byantikvaren til vurdering før Plan- og bygningsetaten treffer vedtak. Slik oversendelse er ikke nødvendig i de tilfeller der loftsutbyggingen er i tråd med veilederen eller der Plan- og bygningsetaten uten ytterligere vurdering finner at det er grunnlag for å avslå søknaden. Dersom retningslinjene følges, kan en påregne enklere og raskere saksbehandling.

Tiltak på eiendommer regulert til spesialområde/hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven, skal oversendes til Byantikvaren for uttalelse. Tiltak på bygninger som er fredet etter kulturminneloven skal alltid oversendes for behandling hos Byantikvaren.

7.1. Ansvar

Det vil normalt bli stilt krav om at ansvar i de ulike fagområdene settes i minst tiltaksklasse 2, inklusiv søkerrollen, ved utbygging av loft. Bygningers individuelle forskjeller gjør f.eks. prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk mer komplisert, og det vil som regel være behov for å utarbeide løsninger som er tilpasset hvert enkelt tilfelle. Prosjektering av brannkonsept må i de fleste tilfeller plasseres i tiltaksklasse 3, og skal foreligge ved rammesøknad.

Ved tiltak i godt bevarte bygningsmiljøer, bygninger med høy arkitektonisk kvalitet eller bygninger som er godt synlig fra byrom og høydedrag vil det bli stilt krav om ansvarsbelegging i tiltaksklasse 3 for alle kritiske fagområder.

For krav om obligatorisk uavhengig kontroll henvises det til kapittel 24 i plan- og bygningsloven og kapittel 14 i byggesaksforskriften (SAK). I tillegg til den obligatoriske kontrollen, har Oslo kommune også praksis for å kreve uavhengig kontroll av utførelse av alle ansvarsområder som påvirker brannsikkerhet, og utførelse av arker og oppbygg i takflaten. Praksisen baserer seg på erfaringer med at utførende arbeider ofte fraviker prinsipper i brannkonseptet, samt at nye elementer i takflaten ikke plasseres og/eller utføres i henhold til godkjente tegninger.



Taklandskap over Oslo
Foto: Plan- og bygningsetaten

7.2. Dokumentasjonskrav

I tillegg til krav til dokumentasjon slik det fremgår av Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften), er det noen særskilte dokumenter som er viktige i en loftsutbygging og påbygg:

- Redegjørelse for bygningens bevaringsverdi, tiltakets tilpasningskonsept (historisk inspirasjon etc.) og konsekvensene tiltaket får for bygning og bygningsmiljø, se kapittel 3.
- Tegningssett som viser sist godkjente situasjon, og fotodokumentasjon av eksisterende gate- og bakgårdssituasjoner.
- Målsatt situasjonsplan, planer, snitt og fasadetegninger i målestokk. Det vil være viktig å vise tiltaket i sammenheng med nabobebyggelsen slik at hensynet til det helhetlige gate- og bakgårdsmiljøet kan vurderes i byggesaksbehandlingen. Alle nye elementer i takflaten skal være målsatt.
- Plantegninger skal vise markeringer for målbart areal. Videre skal plantegninger inneholde tenkt møblering, slik at god funksjonell bokvalitet sannsynliggjøres i plan.
- Perspektiver langt unna og nære, fra gatenivå og ev. nærliggende høyder, som synliggjør nye elementers virkninger på bygningen. I tilfeller det kun søkes om takvinduer og -glugger trenger dette ikke sendes inn.
- En kartlegging av taksperrer må gjøres i forkant av rammetillatelse. Taksperrenes plassering bør stiples inn på plantegningen.
- Prinsippsnitt og detaljoppriss som viser detaljløsninger for takarker, -oppbygg og -terrasser i målestokk 1:10.
- Redegjørelse for material- og fargevalg, samt detaljering. Tiltakets farger, materialitet og detaljering bør komme klart frem av tegningsmaterialet.
- Ved større oppbygg skal sol- og skyggediagrammer vise hvordan tiltaket påvirker omkringliggende bebyggelse og utearealer.



Takarker sentrert over underliggende vindusrekker
Foto: Plan- og bygningsetaten

8. Eksempler på typiske bygnings-typer og bygningsmiljøer i Oslo

8.1. Murgårder i lukket kvartalsbebyggelse, ca. 1860-1915

De klassiske murleiegårdene – noe upresist ofte omtalt som "1890-gårdene" – ble oppført i tre, fire og fem etasjer. Etter det økonomiske krakket i Kristiania i 1899 avtok boligbyggingen, men leiegårder av lignende type ble oppført helt frem til ca. 1920. Blant de typiske murgårdene kan man derfor finne gårder med nyere stilpreg, men som strukturelt, konstruktivt og funksjonelt er svært like.

Murgårdene ligger gjerne sammenhengende side om side og danner tette kvartaler og åpne gaterom. Bebyggelsen har en enhetlig karakter hvor rekken av gårder og mellomliggende gateløp danner sammenhengende og helhetlige byrom. Bebyggelsen har en klar for- og bakside. Gatefasadene har en representativ karakter med arkitektonisk utsmykning i forskjellige historiske stiler. Likevel oppleves gaterommet først og fremst som en helhetlig rekke av gårder som er avstemt til hverandre med små variasjoner i detaljer og fargebruk. Dette gjør at endringer på fasader og tak vil få innvirkning på gaterommets kvaliteter.

Murgårdenes tak har som oftest en slak helning som varierer mellom 23 og 28 grader. De slake takene og den horisontale takgesimsen understreker gaterommets sammenhengende og homogene fasaderekker. Kneveggene gjør loftsarealet utnyttbart helt ut til ytterveggene. Disse ytterpartiene av loftet ble anvendt til boder for hver enkelt leilighet, mens det høyere midtpartiet ble brukt til felles tørkeloft. For lys og lufting er takene utstyrt med små "takglugger", som kan ha en tilsynelatende tilfeldig plassering i takflaten.

Mot slutten av 1800-tallet ble det utviklet en bygningstype der et steilt tak med tilnærmet rettvinklet møne er skjevt røstet slik at takflaten mot gaten blir særlig bratt, men tilsvarende slak inn mot bakgården. I disse loftene ble det på gatesiden innredet leiligheter, mens loftsboder og tørkeloft gjerne ble plassert inn mot gården og/eller ut i fløyene. I takflatene mot gaten ble det oppført murte arker eller større gavlmotiver der plassering og utforming inngikk i en samlet fasadekomposisjon. Arkene er oftest inntrukket fra gesimsen, mens de større gavlene gjerne flukter med veggfasaden og bryter gesimsen. Hjørnegårdene har som regel fint utformede tårnmotiver eller andre spesielle hjørneavslutninger.

Taktekkingen utgjorde også en viktig del av utformingen, særlig på de skjevt røstede takene som er synlige fra gaten. De fleste av denne typen tak hadde opprinnelig skifer mot gaten, gjerne lagt i mønster. På de typiske murgårdene var takene oftest tekket med teglpanner. På slake flater ble det også benyttet falsede metallplater.



1800-talls murgårder i lukkede kvartaler på Uranienborg
Foto: Plan- og bygningsetaten

8.2. Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910-1930

Inntil krakket i 1899 hadde byutviklingen i Kristiania i hovedsak foregått på enkelttomter innenfor kvartaler innrammet av rette gateløp. Denne formen for byutvikling, sammen med 1800-tallets fasadearkitektur og de mørke, trange bakgårdene, ble nå forkastet som foreldet og uakseptabel. På ubebygd grunn i byens randsoner kunne nye idealer realiseres fullt ut. Kommunen påtok seg en aktiv rolle som grunneier og planlegger, og delvis også som byggherre. Store sammenhengende arealer ble ervervet for å muliggjøre en bebyggelsesstruktur som kunne gi mer lys, luft og gode uterom, uten det tydelige bakgårdspreget fra 1800-tallets karrébebyggelse.

Perioden preges både av nybarokk og nyklassisistisk arkitektur. Felles for de to bygningsstilene, slik de fremtrer i større, sammenhengende utbygginger, er helhetlige gatebilder og romvirkninger. Lavere bebyggelse, sjelden mer enn tre etasjer, bidrar til et åpnere bybilde. Dette gir også mer lys ned i de store og ofte grønne gårdsrommene, som gjerne er halvoffentlige soner med gjennomgående gangveier eller passasjer. Det tidligere skillet mellom "forside og bakside" er langt på vei opphevet; fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og mot gårdsrommet. Ofte er også arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver eller tårn, plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger.

Innenfor de to bygningsstilene er det en viss forskjell på takene. I nybarokken er takene brattere; valmtaket og mansardtaket er vanlige former. I mansardtakene er nedre del av loftet utnyttet til boligformål, med arker som er ordnet i takt med vinduene i etasjene under. I nyklassisismen blir takene slakere og takflatene er mindre synlige sett fra gatenivå. Loftene har som oftest vært i bruk som boder og tørkeloft.

Tidsperioden er preget av sosial boligbygging med små leiligheter, gjerne toroms. Her kan utvidelse av eksisterende leiligheter til loft være svært aktuelt, fremfor å etablere selvstendige boenheter. Loftene representerer derfor en viktig ressurs for heving av bokvaliteten.

Særlig på de bratte takene fra nybarokken blir elementer i takflaten svært synlige og derfor viktige deler av arkitekturen. Takflater rundt elementer over gesimsen, som gavler eller tårn, avvalmede endetakflater eller sprang i takflaten er sårbare områder. Innenfor disse områdene kan nye elementer vanskelig settes inn uten å svekke den opprinnelige arkitekturen. Likeså bør det vises forsiktighet i takets øverste felt. Mens arker under visse forutsetninger kan plasseres innenfor et bratt nybarokktak, er de slakere nyklassisistiske takene svært sårbare for synlige, oppstikkende elementer. Her er den ubrutte hovedgesimsen, som danner bygningens avsluttende silhuett, arkitektonisk viktig.

For begge stiltypene er de sårbare områdene de samme enten taket vender mot gaten eller mot gårdsrommet. Kombinasjonen av større avstand mellom bygningsvolumene, lavere etasjeantall og mer offentlig tilgjengelige gårdsrom, gjør takflatene mer synlige og dermed mer sårbare for nye inngrep - enn for eksempel i den tette murbyen fra 1800-tallet.





Bilde 1: Hagebybebyggelse i Lindern hageby
Bilde 2: Takvinduer i mansardtak på Lindern
Foto: Plan- og bygningsetaten

8.3. Byvillaer og leiegårdsvillaer

Byvillaen er en bygningstype som først ble tatt i bruk i 1840-årene, i området bak Slottet. Kristiania fikk en "Vestkant", som frem til slutten av 1890-årene var dominert av frittliggende hus med hage.

Byvillaen har oftest ingen klar for- og bakside; hver fasade har som regel et representativt uttrykk. Opprinnelig var bygningstypen et énfamiliehus, men mot slutten av 1800-tallet ble flere boenheter ofte bygget inn i villarammen. De største byvillaene i tre til fire etasjer er mer å regne som frittliggende leiegårder. De fleste er utformet med historismens stiluttrykk. Det finnes imidlertid også eksempler i de senere bygningsstilene som jugend, nybarokk, nyklassisisme, funksjonalisme og etterkrigsmodernisme.

Mens murgårdene er forholdsvis høye, ligger ut mot trange gater, og kun har én fasade mot offentlig rom, er byvillaene oftest relativt lave: de ligger tilbaketrukket bak forhager, og har minst tre sider som er synlige fra offentlig rom. Ved trange kvartaler blir ofte også villaens bakside synlig fra motsatt side av kvartalet. Byvillaens takflater er mer eksponerte og dermed mer sårbare enn murgårdenes. Unntak kan være mansardtak, der nedre del av taket i utgangspunktet er anlagt til utbygging.

Byvillaene har ofte karnapper fordi de ligger inntrukket fra byggelinjen mot gaten. Tak over karnapper er ekstra sårbare for inngrep.





Bilde over: Byvilla på Uranienborg fra 1892
Bilde til høyre: Funksjonalistisk bebyggelse på Briskeby, tegnet av Nicolay Beer
Foto: Plan- og bygningsetaten

8.4. Funksjonalismen

Funksjonalismen hadde som mål å gi byen nye, sunne boliger med god tilgang til lys og luft. Leilighetsplanene ble forsøkt orientert etter sola. Det ble utviklet et enklere formuttrykk der konstruksjoner og funksjoner kom klart frem. Stilretningen fikk sitt gjennombrudd i Norge rundt 1930.

Funksjonalismen legger vekt på en forenklet formal orden bygget etter bestemte prinsipper. De enkelte bygningselementene er klart avgrenset og definert og med enkel ornamentikk. Bebyggelsen består av enkle geometriske bygningsvolumer. Fasadene har ofte store vindusflater, sammenhengende vindusbånd eller vinduer plassert helt ut i husets hjørner. Bygningene har enten flate tak eller saltak/valmete tak med slak takvinkel. I samsvar med tidens idealer om mye lys og luft kunne de flate takene utnyttes til takterrasser.

En del av funkisbebyggelsen mangler loft. Der hvor det er loft, er det ofte lav høyde. Knevegg med lavtsittende vinduer for å ta inn lys kan forekomme. Det er få eller ingen vinduer i takflatene. Takene er som oftest uten oppbygg, med unntak av overlys over trapperom. Nye elementer på takene kan lett medføre at det stramme arkitektoniske uttrykket forstyrres. Det kan derfor ofte ikke tillates arker.

8.5. Etterkrigsmodernismen, ca. 1945-1960

Den første drabantbyen ble bygget ut på begynnelsen av 1950-tallet. Mange mennesker fikk anledning til å flytte fra trange og ensidig belyste leiligheter i sentrum av byen til nye romslige og gjennomlyste boliger. Drabantbyene besto av en blanding av to- og firemannsboliger, rekkehus og blokker i tre eller fire etasjer.

Næringsbebyggelse ble gjerne samlet i store sammenhengende områder, som f.eks. nedre deler av Groruddalen og Ensjøområdet. Kontorfunksjoner ble samlet i markante høyhus, mens industri- og lagerbygg fikk enkel og nøytral utforming. En del bebyggelse har arkitektonisk og materialmessig høy kvalitet.

Boligområder bygget ut på 1950-tallet finnes i de fleste områder av Oslo, særlig i ytterkanten av byen. Rekkehus og flermannsboliger ble vanlig. Arkitektene forsøkte nå å tilpasse funksjonalismens formspråk og materialbruk til norsk byggeskikk og klima. 1930-årenes flate tak ble erstattet av saltak. Loftene har sjelden knevegg.

Boligblokker i Vøyensvingen, tegnet av Ragnar Nilsen på midten av 40-tallet
Foto: Plan- og bygningsetaten

På grunn av mangelen på materialer og arbeidskraft var det viktig å finne billige og enkle byggeløsninger. To- og firemannsboliger var en rimelig og rasjonell boligform. Slike småhus ble oppført med panelt bindingsverk, saltak og utenpåhengende balkonger.

Etterhvert overtok en mer industriell form for bygging av blokker. Blokkene var til å begynne med ofte korte med bare to trapperom. De fleste husene har fire etasjer. Etter hvert ble blokkene bygget lengre og smalere og noen steder som høye punktbygg. Blokkene ble lagt med god avstand fra hverandre slik at luft og lys kunne slippe til. Loftenes begrensede bruksverdi ble videreført fra funksjonalismen. I rekke-hus og andre mindre boliger ble loftene sløyfet helt eller redusert til kryperom. Små loft og mindre press på disse boligområdene har ført til en begrenset utbygging.

Den åpne bygningsstrukturen gjør at de fleste takflatene er godt synlige for omgivelsene. Det arkitektoniske uttrykket er nøkternt, og volumene er gjennomgående beskjedne. Takvinkelen er liten og loftet er som regel ikke beregnet til opphold; i svært mange tilfeller er det så liten høyde under taket at det ikke er mulig å bygge ut loftet. Nye elementer i takflatene kan bli dominerende og komme i konflikt med arkitekturens strenge uttrykk.



8.6. Fra 1960-tallet og frem til idag

Utbyggingene av drabantbyer utenfor bykjernen fortsatte, men istedenfor de typiske, murte boligblokkene fra 1940/50-tallet ble det nå bygget prefabrikkert boligbebyggelse i tidvis stor skala. Industriell byggteknologi og rasjonell boligbygging dominerte på 1960-tallet. Typisk for perioden var åpne geometriske bebyggelsesstrukturer hvor biltrafikk og fotgjengere var adskilt. Høye, langstrakte «skiveblokker» med rendyrket modernistisk uttrykk ble bygget i kombinasjon med lavere blokker og felter med småhus bygget etter et tett-lav-prinsipp. Flatt tak ble igjen vanlig for både blokker og småhus. Det ble også eksperimentert med nye boformer, som atriumhus og terrasseblokker.

Ny bebyggelse i bykjernen var som regel «city»-bebyggelse i soner avsatt til næring. Relativt høye, modernistiske næringsbygninger med flatt tak og rutenett-fasade er typiske. Soneplanleggingen og drabantbyutbyggingen ga lite rom for boligutbygging i bykjernen.

Mot slutten av 1960-tallet ble det stilt kritiske spørsmål ved bokvalitetene i storskalabyggeriet, og inn på 1970-tallet økte fokuset på stedsidentitet, tilhørighet og miljøvern. Arkitekturen og planleggingen gjorde dermed også en dreining mot en mer nabolagsorientert boligbebyggelse, med mer variasjon og menneskelig skala. Bygningene ble stadig formgitt med tanke på masseproduksjon, system- og modulbyggeri, men prefabrikkerte betongfasader ble mindre viktig i løpet av 1970-tallet. I stedet ble treverk, teglstein og ulike varianter av platekledning brukt. Flatt tak var fortsatt den vanligste takformen på blokkbebyggelse. I småhusbebyggelsen ble også slake saltak og pulttak benyttet. Terrasseblokken er kanskje periodens mest karakteristiske bygningstype.

Interessen for den historiske bykjernen økte på 1970-tallet, og ledet til byfornyelse og mer boligbygging inne i bykjernen på 1980-tallet og framover. Hovedvekten av boligbebyggelse var likevel fortsatt utenfor bykjernen.

Boligbyggingene på 1980-tallet fortsatte tendensen med tett og lav boligbebyggelse. Det ble samtidig mer visuell og formmessig variasjon i arkitekturen. Takflatene fikk større betydning som del av arkitekturuttrykket. Både saltak og pulttak er vanlig i boligbebyggelsen fra 1980-tallet, og mange boliganlegg er oppført med loftsleiligheter. Takvinduer, takarker, takopplett og takterrasser inngikk i mange tilfeller som en del av det opprinnelige arkitekturuttrykket.

Historisk bebyggelse ble i økende grad brukt som inspirasjon for både struktur, form og motiver. Denne epoken kalles gjerne postmodernisme i arkitekturhistorien, skjønt den mest karakteristiske postmodernismen forekommer mest i næringsbygg i sentrum. Postmodernisme kjennetegnes ved selvbevisst bruk av motiver fra historisk arkitektur, gjerne kombinert med noe mer komplekse volumkomposisjoner enn i modernismen. Ofte utmerker imidlertid boligbyggingen fra 1980- og 90-tallet inne i Oslos bykjerne seg ved nennsom tilpasning til det historiske bymiljøet i volum, materialitet og takform.

Boligbyggingen etter de store drabantbyutbyggingene forekom gjerne som fortettinger av både bykjernen og områder utenfor byen. Perioden er vanskelig å feste til et arkitekturhistorisk begrep, men består av variasjoner over modernistisk og postmodernistisk arkitektur. Stor skala og tette mellomrom har blitt mer og mer vanlig, og det flate taket er dominerende, ofte med ulike former for oppbygg og terrasser.

De flate takene som er vanlige i hele denne perioden, særlig for boligblokker og næringsbebyggelse, «mangler» et loft å bygge ut. Det kan imidlertid være aktuelt å vurdere inntrukne påbygg eller takterrasser på flate tak, så fremt det ikke utfordrer kulturminneverdier eller andre hensyn. I åpne bebyggelsesstrukturer vil som regel påbygg påvirke bygningenes silhuett i stor grad, og inntrukne påbygg dermed være mindre aktuelt. Der det er brukt mer tradisjonelle takformer er veilederens generelle retningslinjer anvendelige. Det kan også være aktuelt å se til element- og motivrepertoar fra aktuell epoke.



Leilighetskompleks på Falck Ytters plass
Foto: Plan- og bygningsetaten

8.7. Småhusbebyggelsen

Småhus har alltid vært den mest vanlige boligtypen i Norge, og er utbredt også i Oslo. I og omkring indre by finnes en rekke trehusforsteder fra 1800-tallet med småhus bygget i periodens trehusstiler, den enkle senempiren og senere den noe mer detaljrike sveitserstilen. Trehusforstedene, som f.eks. Kampen og Rodeløkka, ble oppført like utenfor den til enhver tid gjeldende bygrensen på grunn av murtvang og høye tomtepriser i Kristiania. Lenger utenfor byen, i det som den gang var Aker, ble det bygget fritidsboliger og villaer i sveitserstil, som regel langs fredselsårene. Utover på 1900-tallet fortsatte utbyggingen av småhusområder i Aker, ofte knyttet til de nye forstadsbanene. Småhusene fra denne tiden fulgte tidens arkitektoniske tendenser, som gjennomgått i de tidligere kapitelene, men naturlig nok i mindre skala. Fra frodig jugendstil og nasjonalromantisk nybarokk med bratte mansard- og valmtak videre til den enklere nyklassisismen med saltak og valmtak. Deretter kom den udekorerte og knappe funksjonalismen med sine ulike takformer fra pyramidetak til flate tak, ofte slakere og med mindre loft enn de foregående epokene. I siste halvdel av 1900-tallet ble det bygget småhus både som fortetting, egne felt og som del av større drabantbyplaner. Se eget kapittel om denne perioden.

Småhusområdene har ofte svært varierende uttrykk, avhengig av om området i sin tid var planlagt og arkitekttegnet eller selvgrodd og selvbygget. Områdene ble som regel utbygget innenfor et relativt kort tidsrom, og både arkitektur, eventuell planlegging og plassering i landskapet, gjenspeiler de ulike tidsperiodene. I de eldre boligområdene har det i senere tid foregått en utstrakt fortetting, noe som mange steder har ført til at bebyggelsen med tiden har blitt uensartet.

Utbygging av loft i småhusområdene må utformes i tråd med den aktuelle bygningens uttrykk og i samspill med området den befinner seg i. Det er avgjørende at nye elementer følger småhusenes skala. Jo mindre hus, jo mindre bør de nye elementene være, rent generelt. Boligfelt med en fortsatt enhetlig utforming, materialvalg eller fargebruk er ekstra sårbare for fremmede innslag.



Småhusbebyggelse på Godlia
Foto: Byantikvaren

Eksempler på tiltak som kan vurderes på småhus er:

- Takvinduer med en anbefalt størrelse på maks 66 cm x 118 cm, og eventuelt klart mindre takglugger. Inntrukne lyskupler kan vurderes på flate tak
- Mindre takarker der dette er en del av arkitekturens opprinnelige formrepertoar, f.eks. lunettarker på nyklassisisme
- Inntrukne takterrasser på flate tak og evt. små takterrasser på lite eksponerte takflater

Utvalget av løsninger avhenger av:

- bygningens tradisjonelle formspråk og materialbruk
- arkitektonisk periode/stil
- takets dimensjoner
- takform/takvinkel

8.8. Nærings- og industribygninger

Ettersom industri- og annen næringsbebyggelse kan ha betydelig arkitektonisk verdi, må også en omforming av denne gjøres med respekt for egenart og egenkvalitet.

Fabrikker o.l. kan ha et røffere arkitektonisk preg enn bolighus og ha andre tradisjoner for takvinduer. Et takparti på slik bebyggelse kan lettere tåle større inngrep. Mange elementer som er typiske for boligbebyggelse fremstår fremmed og karakterendrende på industrianlegg.

Eksempler på hva som kan vurderes på tidligere industribygg er:

- større sammenhengende vindusflater (”ateliervinduer”)
- rytterlys (oppstikk på mønet)
- bredere/lengre oppløft enn hva som kan anbefales på bolighus

Utvalget av løsninger avhenger av:

- vedkommende bebyggelsestypes tradisjonelle formspråk og materialbruk
- arkitektonisk periode/stil
- takets dimensjoner
- takform/takvinkel
- fasadens og takets forhold til det offentlige rom



Gammel industribebyggelse på Myrens Verksted
Foto: Plan- og bygningsetaten

9. Definisjoner av begreper

Ark	Mindre loftsutbygg ut fra skråtak med fronten over eller inntrukket fra fasadeliv; med eller uten gjennomløpende gesims foran.
Bebyggelsesstruktur	Prinsipper som bebyggelsen er ordnet etter. Eksempler på strukturer: Kvartaler, storkvartaler, rekkehus, lameller, frittliggende hus.
Beslag	Tynn bearbeidet metallplate til forsterkning, pryd og/eller beskyttelse mot for eksempel vann eller ild. Kan også fremstilles i andre materialer.
Gesims	Fremspringende, horisontalt fasadeledd. Dersom gesimsen avslutter en fasade/yttervegg øverst, og danner overgang mellom vegg og tak, kan den kalles hovedgesims eller takgesims.
Grad	Skrå rygg mellom to takflater.
Karnapp	Mindre, ofte smalt utbygg utenfor det egentlige fasadeliv til en bygning. Et karnapp har tak og vinduer, og er en utvidelse av rommet innenfor.
Kilerenne	Renne i innvendig hjørne mellom to sammenstøtende, skrå takflater.
Knebukk	Trekonstruksjon som formidler takets horisontaltrykk fra sperre til bjelkelag og som er festet til en knevegg.
Knevegg	Halvvegg eller lavere vegg over øverste bjelkelag for å oppnå større loftshøyde eller høyere fasade.
Mansardtak	Sammenstilling av saltak eller valmtak og en steil takflate ned mot underliggende yttervegg.
Møne	Den horisontale skjæringslinje mellom to takflater, dvs. den høyeste delen av taket. Kan i spesielle tilfeller være skrånende.
Pulttak	Tak med fall bare til én side, av form som en gammeldags pult.
Påbygg	Konstruksjon over hele eller deler av eksisterende tak, for å etablere en eller flere nye etasjer

Rytterlys	Takvindu som er plassert symmetrisk over og på begge sider av mønet og som ofte er løftet opp og fremtrer som et eget element.
Saltak	Tak med skrå flate på hver side av mønet
Takoppbygg	Fellesbetegnelse på forskjellige typer oppbygg på tak for å skaffe luft, lys, utsyn og/eller romhøyde til loftsrom.
Takrytter	Oppbygg på og/eller tvers over møne. Ofte for å gi overlys. Tradisjonelt klokke- eller utsiktstårn.
Taksperre	Hovedelementet i en takkonstruksjon som har taksperrer ved siden av hverandre på tvers av takretningen, i motsetning til åser på langs av takretningen.
Takstol	Del av den bærende konstruksjonen i et yttertak, i sin enkleste form bestående av to mot hverandre lenende sperrer som møtes i mønet av en horisontal bjelke.
Taktekking	Tekking, det å gjøre et tak tett. Det ferdige resultat er taktekning.
Takterrasse	Terrasse plassert på eller i takflaten av bygning eller bygningsdel (for eksempel tilbygg).
Takvindu	Fellesbetegnelse på forskjellige typer vindu i takflaten.
Valmtak	Skråtak med møne, der alle fire sider er skrå i motsetning til saltak som bare skrår til to sider.

