

q656.2:  
316(481.  
13) NSB  
Jør

# SMÅHUSOMRÅDER LANGS JERNBANEN

Utparselleringsplaner langs Hovedbanen  
i Groruddalen i tiden 1903-1914



NSB Hovedkontoret  
Oslo



Oslo kommune

 **PLAN- og  
BYGNINGSETATEN**  
KART • PLAN • BYGGESAK

Eks 1

q 656.2 = 316 (481.13) NSB Jφr

09tu 05053

## INNLEDNING

Som et ledd i etatens arbeid med fortetting i småhusområder prøver vi å innhente kunnskap om hvilke krefter som førte til at småhusområder vokste opp rundt Oslo i tidligere Aker kommune, og som kom til å bestemme hvor og hvordan denne utviklingen skjedde.

I foreliggende notat har vi sett på utviklingen i Akerdalen, nå Grorudalen, hvor det fra århundreskiftet fram til ca 1930 var en betydelig småhusutbygging. Med utgangspunkt i historiske oversikter og etatens eget arkiv mener vi at det er to forhold som er særlig interessante for utparselleringen av småhustomter, som har foregått ved privat initiativ:

- utbyggingen av jernbanen fra Kristiania til Eidsvoll.
- Aker kommunes engasjement i tilrettelegging for utbygging

Det er særlig disse to forhold som er omtalt i avsnitt 2 - 4 i notatet. For nedre deler av Akerdalen har utbygging av andre banestrekninger også hatt betydning for utparselleringen av småhustomter (særlig Østensjøbanen), men dette har vi ikke tatt med her.

I avsnitt 5 beskrives de enkelte utparselleringsplaner mere konkret.

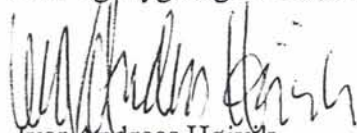
Arbeidsnotatet er utarbeidet av Liv Hilt Jørgensen.

Tekstbehandling ved Bjørg Lystad.

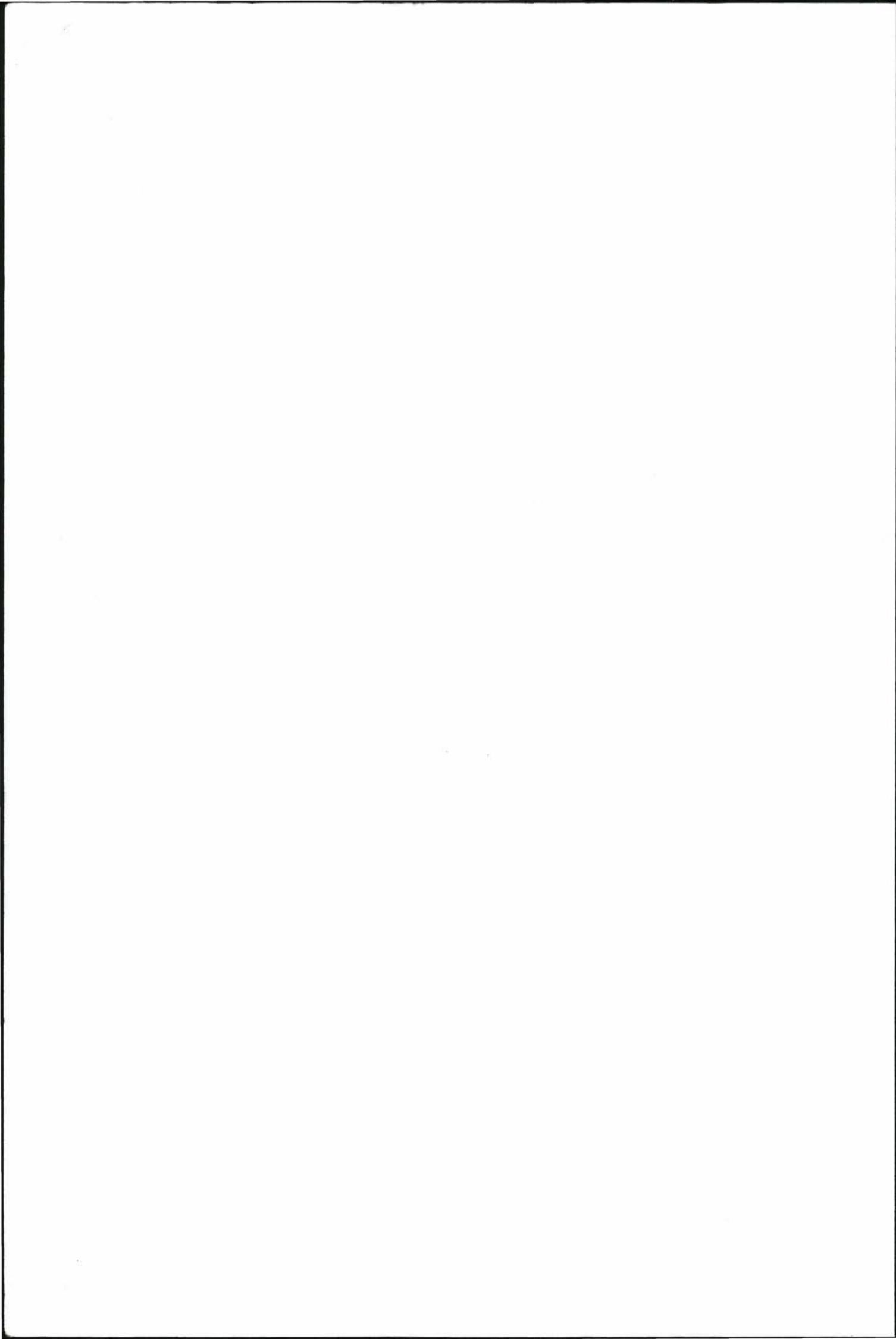
Layout ved Elisabet Nordang.

Trykt ved Plan-og bygningsetatens hustrykkeri.

Plan-og bygningsetaten, oktober 1994

  
Ivar Andreas Høivik  
prosjektleder

  
Torsten Glad  
Overarkitekt





# INNHold

1.	Sammendrag	4
2.	Groruddalen - første jordbruksbygd med jernbane.	6
3.	Forstadstrafikken utvikles.	10
	* Jernbanens forstadstrafikk	
	* Sporveiens forstadstrafikk	
	* Rutebiltrafikk	
4.	Utviklingen i Aker kommune 1889 - 1929	12
	-Bygningslovgivningen	12
	- Aker kommunes tilrettelegging for utbygging	14
	- Jernbanen og utbygging i Akerdalen	15
	- Vannutbygging	
	Det første ledningsnettet i Aker	18
5.	Utparselleringsplaner langs Hovedbanen 1903 - 1914	29
	* Småhusområder knyttet til Bryn stasjon	22
	* Småhusområder knyttet til Alnabru stasjon	24
	* Småhusområder knyttet til Grorud stasjon	25
	* Småhusområder knyttet til Robsrud stasjon (Lørenskog)	27
	Litteraturliste	30
	Vedlegg:	
	1. Oppførelse av Egne-hjem på Nordre Skøyen - utdrag fra sak nr. 43 i Aker Herredstyremøte 24.nov. 1910	
	2. Egne Hjembevegelsen og Oslo kommunale boligråd.	

# 1. SAMMENDRAG

Notatet om villa- og småhusbebyggelse omkring Norsk Hoved jernbanes stasjoner gir en orientering om de første større reguleringsplaner for Egne hjembebyggelse, som ble behandlet av Aker ingeniørvesen etter århundre skiftet fram til 1929. I de fleste områdene er Midlertidige reguleringsbestemmelser gjeldende regulering i dag. Notatet er en del av etatens arbeid med fortetting i villastrøk.

Hovedbanens lokalstasjoner hadde stor betydning for lokaliseringen av boligområdene og bedre kommunikasjonsmuligheter økte verdien av arealene rundt stasjonen.

I den første tiden fram til 1910 foregikk ofte eiendomskjøp og utbygging før planene var endelig godkjent. Det kan derfor være uklarhet om tidspunktet for utbyggingen av enkelte områder.

Planene stadfester først og fremst opprinnelsen til dagens veistruktur og opprinnelig tomte-inndeling.

Hovedbanen var den eneste lokalbane i Groruddalen de første tiår etter århundreskiftet. Til Bryn kom Akerbanenes sporvogn i drift 1924/25 - Østensjøbanen. De blå omnibusser A/S kom i gang i 1923. Den første busslinje gikk Kristiania - Furuset - Lillestrøm.

I motsetning til selskapene som bygde ut forstadsbanene i Oslo deltok ikke hovedbanens ledelse aktivt i utviklingen av boligområder rundt stasjonene. Hovedinteressen lå i gods-trafikken og fjerntrafikken. De stilte seg f. eks. direkte negativt til spørsmål som broer ved plan-overganger og veier til stasjoner og deltok ikke i oppkjøp til boligformål unntagen til tjenesteboliger for jernbaneansatte. NSB førte en mer persontrafikkorientert linje etter påtrykk fra Aker kommune og sterke Velforeninger i vest og syd.

På grunn av "den almindelige bygningslov" av 1896 som ble gjort gjeldende for Aker fra 1903, måtte planene godkjennes av Aker ingeniørvesen. Aker kommune understreket i vedtektene at opparbeidelse av veier o.a. er kommunen uvedkommende. De første større utparselleringsplaner langs Hovedbanen etter 1900 hadde lite innslag av kommunal styring og boligutvikling. Planene var, med få unntak, ikke utarbeidet av arkitekter. Eiendoms-meglere hadde enten kjøpt området (Anton Tschudi) eller de lot på vegne av eierne av Akergårder utarbeide utparselleringsplaner. Unntak fra dette er Nordre Skøyen ved Bryn, som kommunen kjøpte i 1910 og hvor det senere ble utlyst arkitektkonkurranse samt Grorudplanen fra 1903, som var laget av arkitekt Georg Heinecke. Kommunearkitekt Harald Bødker hadde tegnet Grorud skole (1900) og Grorud kirke (1901) som var oppført i Grorud-granitt. Bryn senter fra 1923 er utarbeidet av arkitekt Arnstein Arneberg . Aker kommunes første større reguleringsplan for Egne-hjembebyggelse ble utarbeidet i 1911 på Nordre Skøyens innkjøpte areal fra 1910. Plassene Tørtberg og Trasop skulle anvendes til arbeiderbruk, resten var villatomter.

Bortsett fra 6 hus som ble oppført på Nordre Skøyen i 1911 i Thygesons vei, har kommunen ikke bygget små egne hjem for salg i Aker, men støttet egne-hjem bevegelsen ved parsellsalg til rimelige priser.

Egne hjem idealet på denne tid i Kristiania (bystyredokument 18, 1911), ga grunnlag for de senere 20 års kommunale engasjement i boligutviklingen i hovedstaden.

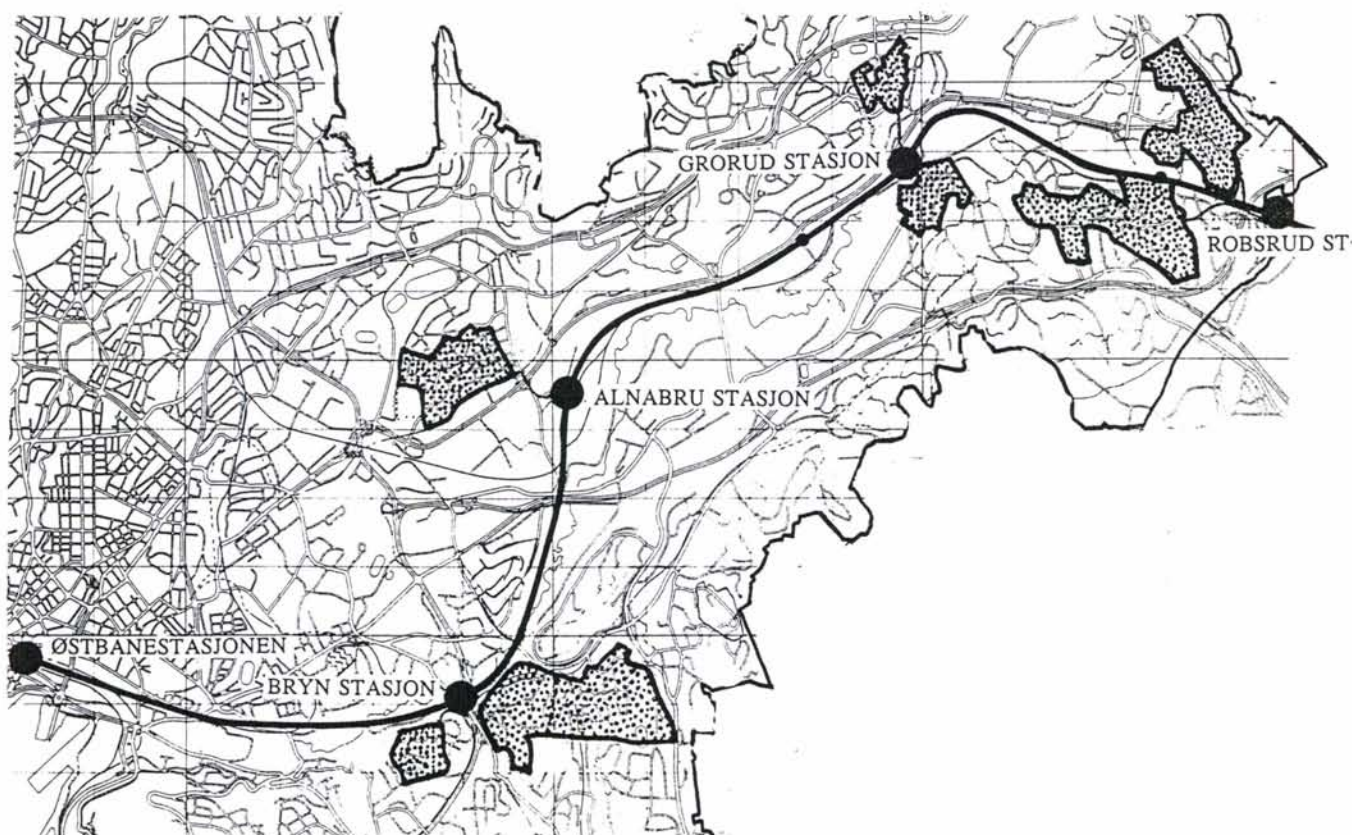


I Kristiania var det stor bolignød og overbefolkning i de første tiår av dette århundre. Med de forbedrede kommunikasjoner ble Kristianiaboere fristet av tilbud om mere landlige og sunnere omgivelser i Akers forsteder. Her var også gunstigere vilkår for bebyggelsen med billigere byggegrunn og skatteforhold.

De som bosatte seg i Grorudområdet og rundt Bryn var ofte sysselsatt på stedet. Spesielt Grorud og omegn fungerte som en selvstendig bygd allerede før hovedbanen kom. Slik skilte området seg fra de nye forstedene, som ble anlagt langs banene ut fra hovedstaden omkring år 1900. Først da det lokale næringsgrunnlaget falt bort omkring 1918-20 ble Grorud knyttet nærmere til hovedstaden (Industribrann og konjunkturedgang).

Som følge av Egnehjem bevegelsen fra århundredskiftet, dannes Velforeninger og nybyggerforeninger i hele Aker, som tar opp spørsmål som skoler, kommunikasjoner, postombæring, vann og kloakk m.m. som i dag er et kommunalt ansvar. For disse områdene er Grorud Vel (1890) Bryn Vel, Hellerud Vel, Alnabru Vel, Øvre Høybråten nybyggerforening, Furuset Vel og Høyenhall vel aktive. Et godt eksempel her er Høybråten nybyggerforening som sammen med parselleiere og med noe tilskudd av kommunen i 1921 etter en kamp fra 1906 fikk Hovedbanen til å åpne Høybråten stasjon mot at utgifter til vei (Linjeveien) og stasjonsareal ikke ble belastet Hovedbanen.

Selve utbyggingen av områdene har skjedd individuelt etter privat initiativ og gradvis over tid. Ytterligere tomtedeling og fortetting etter den første utbygging har medført at områdene i dag ikke framstår som homogene mht. typologi og stiluttrykk.





## 2. GRORUDDALEN - FØRSTE JORDBRUKSBYGD MED JERNBANE

### JERNBANENS SAMFUNNS- MESSIGE BETYDNING

Omkring 1800 foregikk en veldig utvikling av teknikken i Europa og verden for øvrig. Vareproduksjonen steg voldsomt, men samtidig var samferdselsmidlene til lands i en elendig forfatning. I virkeligheten var det bare kystene og områdene omkring seilbare elver som var åpne for utenverden. Omkring 1830 kom jernbanene og veldige landområder gjøres tilgjengelige.

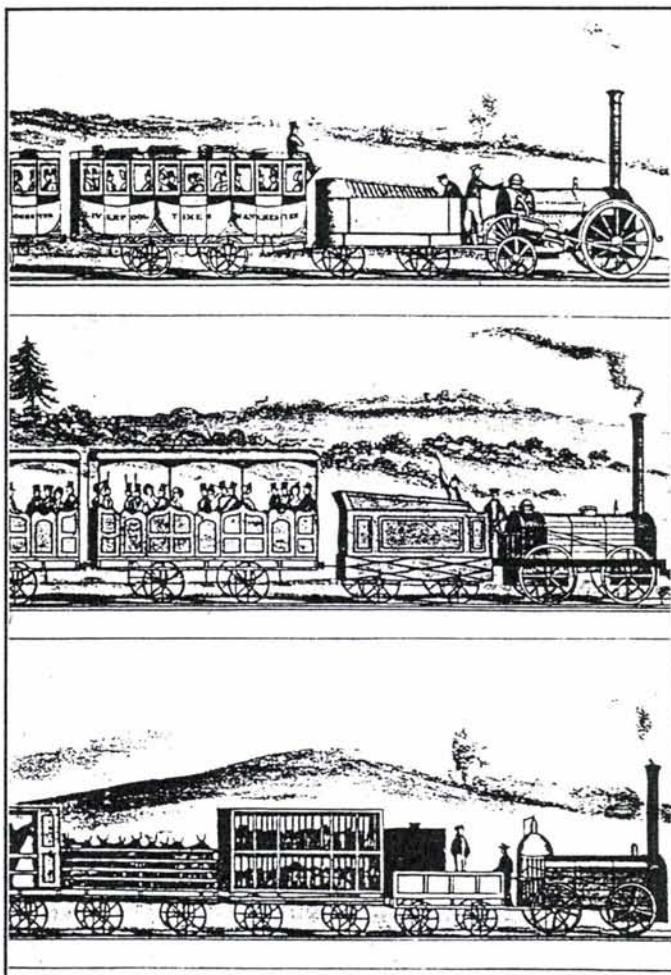
### HOVEDBANEN CHRISTIANIA - EIDSVOLL

Norges første jernbanestrekning ble åpnet mellom Christiania og Eidsvoll 1. september 1854 av det engelskeide Norsk Hoved Jernbane (Norwegian Trunk Railway). I NSBs terminologi kalles denne strekningen fremdeles "Hovedbanen".

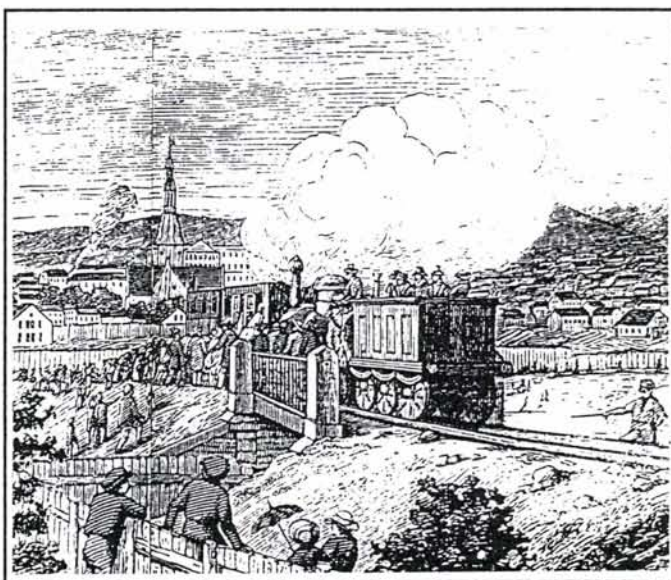
Endepunktet i byen, Christiania Station ved Bjørvika, ble fra 1872 hetende Christiania Østbanestasjon. Ved åpningen var for øvrig Grorud eneste stasjon innenfor det nåværende Oslo. Bryn stasjon ble opprettet allerede 1858, siden togene allikevel måtte stoppe her for å sette bremsene før den bratte bakken ned mot byen.

Norsk Hoved Jernbane ble værende på private hender helt til 1926, da selskapet ble overtatt av NSB. Året etter ble elektrisk drift innført på strekningen.

I 1865 åpnet NSB sin tredje jernbane på strekningen fra Lillestrøm til riksgrensen mot Sverige. Dette medførte øket trafikk på Hovedbanen.



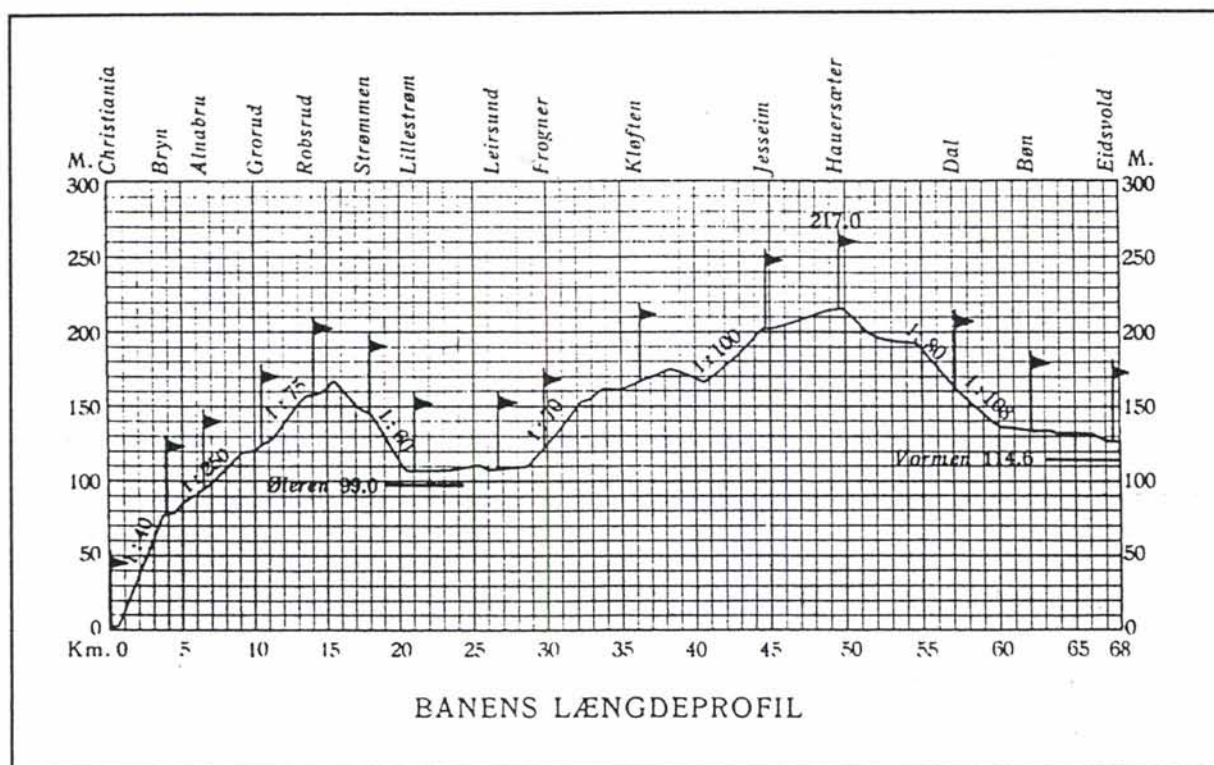
*Et 1. og 2. classes persontog på Manchester - Liverpoolbanen i 1832. Nederst et godstog.*



*4. juli 1853 gikk det første tog med passasjerer fra Grunning ved Oslo ladegård til Strømmen - en strekning på 18 km. Toget brukte 31 min. Her passeres brua over Oslo gate.*

*Bildet er hentet fra Illustrert Nyhetsmagasin sept. 1853.*



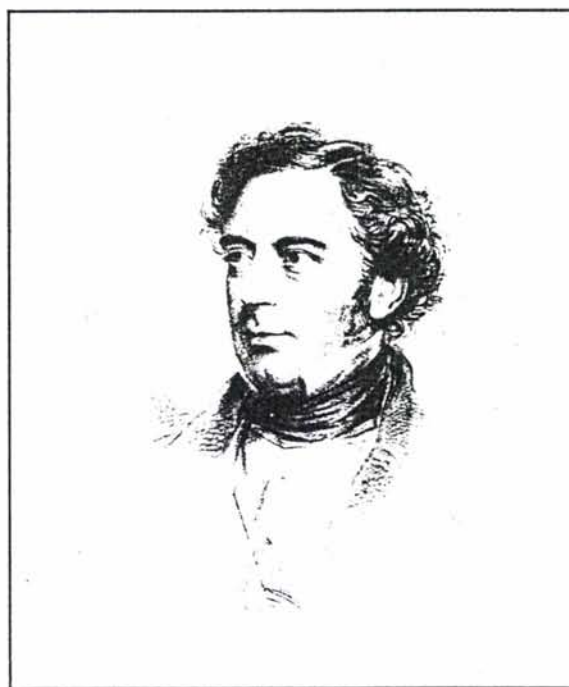


Hovedbanen fikk dobbeltspor i 1903. Godsforbindelsen mellom Grefsen stasjon og Alnabru åpnet 1907.

Strekningen mellom Kristiania og Eidsvoll gjennom Groruddalen ble valgt fordi godstrafikken fra Mjøsbygdene kunne bli en betydelig inntektskilde. Mjøsas forbindelse med havet ville føre til at særlig nordafjellske produkter, sild og andre fiskevarer ville gå over Mjøsa og Kristiania.

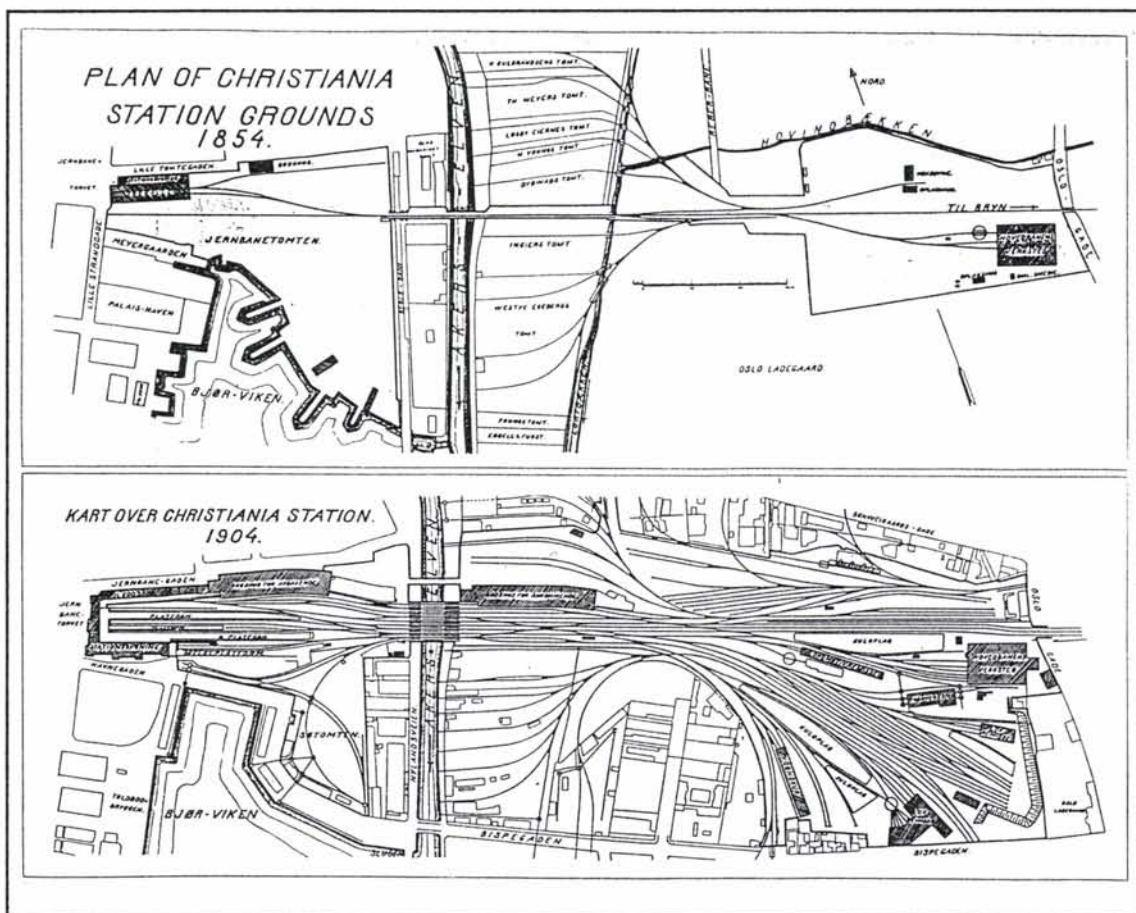
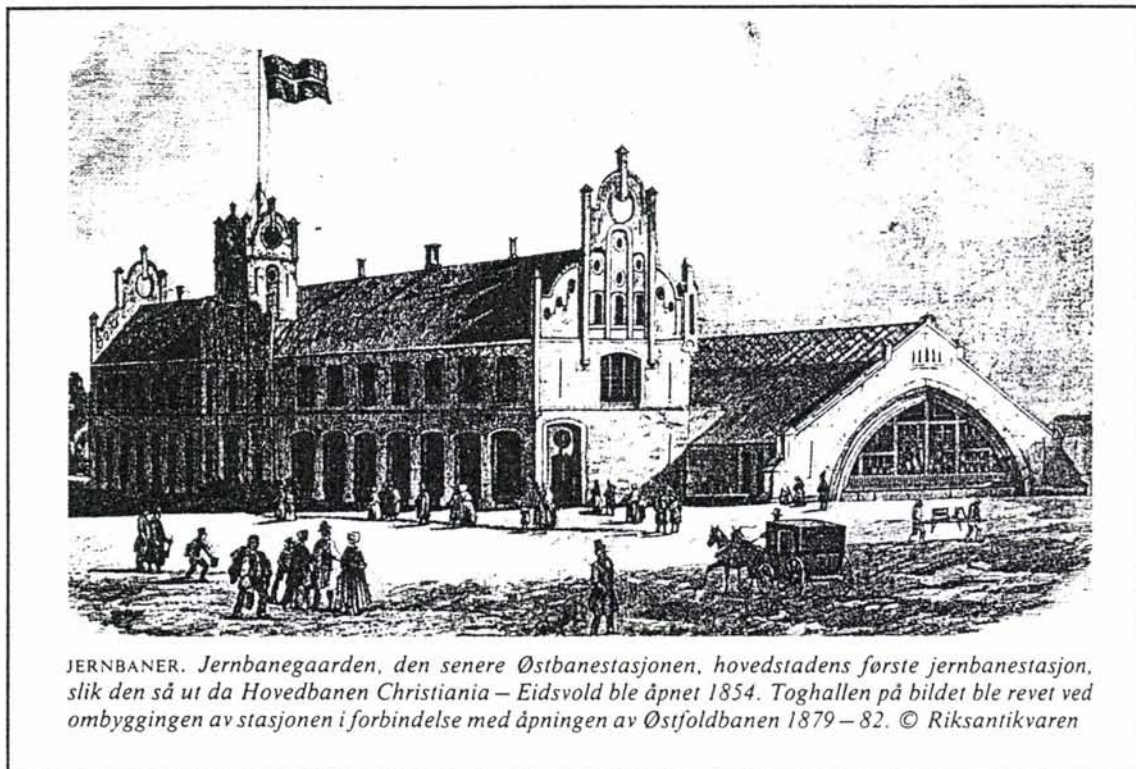
Stortinget hadde ikke tatt endelig standpunkt i jernbanesaken da Robert Stephensen reiste til Norge for å gjøre seg kjent med planene. Han ble enig med kommisjonen i Norge om et samarbeide og dermed kom saken i et nytt og bedre spor.

Stephensen var imidlertid svært betenkt over det vanskelige terrenget ved Bryn Stasjon mht. stigningsforholdet 1:40.



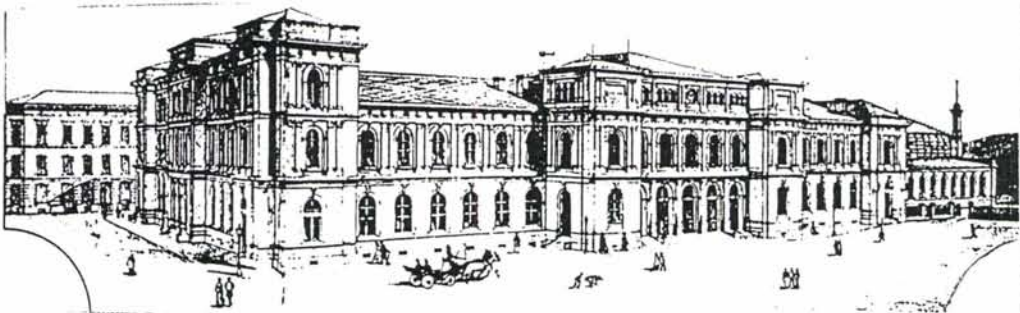
Robert Stephensen, Georg Stephensens sønn, var øverste tekniske leder for anlegget av vår første jernbane. Han ble regnet blant verdens dyktigste ingeniører.

# JERNBANEGAARDEN - HOVEDBANENS FØRSTE STASJONSBYGNING

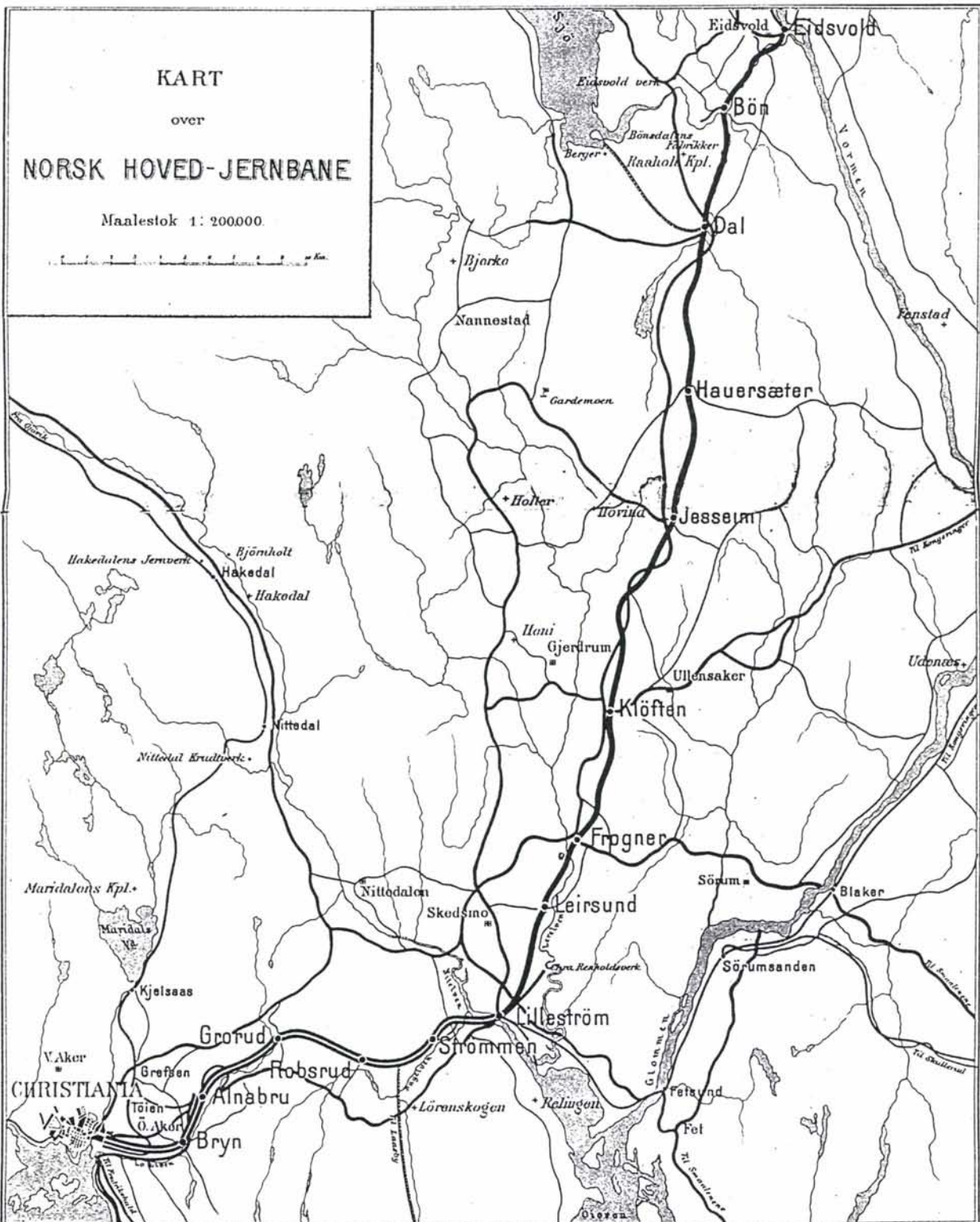




Arkitekt G.A. Bull, som var Statsbanenes arkitekt fra 1863 til 1872, utarbeidet fire alternative forslag til den nye Østbanestasjonen. 15. juni 1878 vedtok Stortinget etter en lang debatt å legge det rimeligste alternativet til grunn. I 1882 ble den nye stasjonen tatt i bruk. (Foto: Gyldendals arkiv)

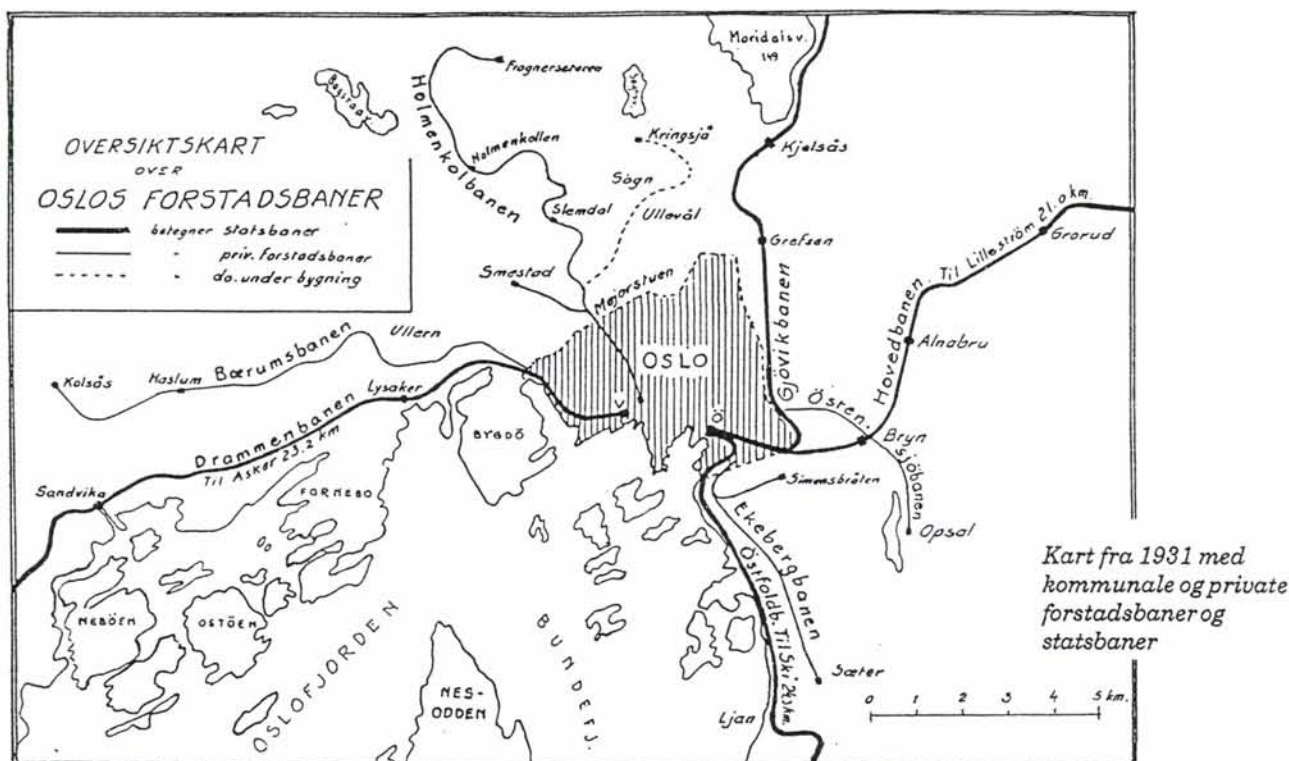


KART  
over  
NORSK HOVED-JERNBANE  
Maalestok 1: 200000.



NORSK LITHOGRAFISKE

### 3. FORSTADSBANETRAFIKKEN UTVIKLES



#### JERNBANENES FORSTADSTRAFIKK

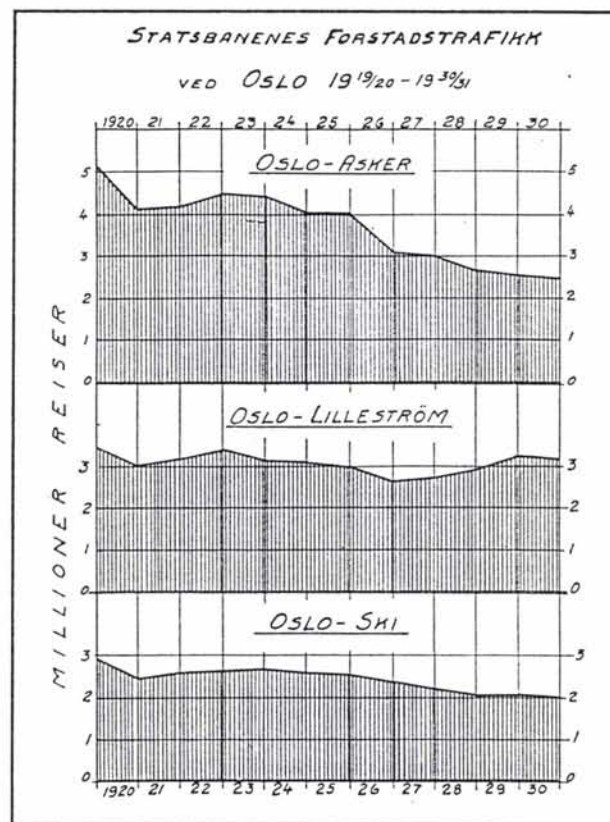
Før århundreskiftet innskrenket byens forstadsbebyggelse seg vesentlig til strøkene omkring de nærmeste stasjoner på Hovedbanen, Drammensbanen og Østfoldbanen, hvor spesielle lokaltog ble oppsatt for å besørge nærtrafikken. I 1900/01 befordret alle tre baner tilsammen mellom 3 og 4 mill. forstadsreisende. I de ti følgende år steg tallet forholdsvis lite, men deretter tok denne trafikken et raskt oppsving og nådde i driftsåret 1919/1920 ca 11 mill. Fra 1920-30 har den derimot vist tilbakegang, som det vil ses av figuren til høyre.

Tilbakegangen var størst på strekningen Oslo-Asker. Sin største knekk fikk denne trafikken ved Bærumsbanens åpning i 1919.

På strekningen Oslo-Lillestrøm er tilbakegangen liten. Fra driftsåret 1927/28, da banen gikk over til elektrisk drift med sterkt utvidet togavgang, viser persontrafikken noe framgang, men framgangen står ikke i forhold til den sterkt økte bebyggelse langs banen. Banens posisjon m.h.t. persontrafikk er betydelig svekket på grunn av konkurranse dels fra Østensjøbanen som ble åpnet i 1924/25 og dels av de blå

omnibussene som startet trafikk på strekningen Kristiania - Furuset - Lillestrøm.

Også på strekningen Oslo-Ski er trafikken gått atskillig tilbake.





## SPORVEIENS FORSTADSBANER

Forstadsbanene ble tidligst og sterkest utviklet i de vestre sognene i Aker, ved en blanding av private og kommunale selskaper. Med unntak av Østensjøbanen var østre del av Akerdalen kommunikasjonsmessig svakt utviklet.

Betrakter vi alle baner under ett viser 10-årsperioden 1920-30 en påtakelig nedgang i trafikken til tross for at forstadsbefolkningen i samme periode har øket med over 46000 eller med 57%. Nedgangen skyltes rutebilene og en begynnende personbil-trafikk.

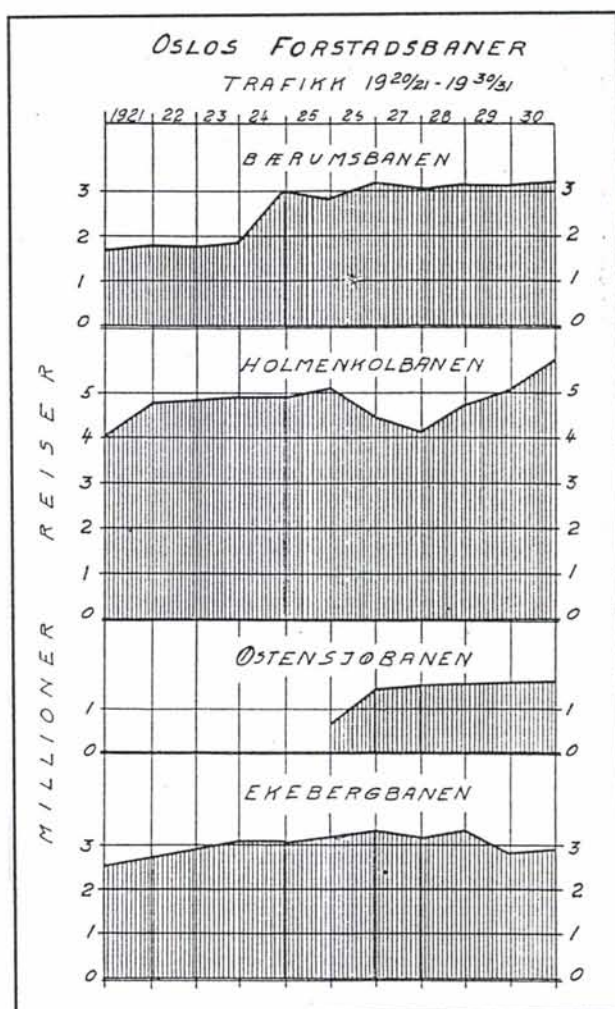
Utbygging av forstadsbanene har hatt stor betydning for boligutbyggingen i Aker. Det kommunale selskap A/S Akerbanene f. eks. kjøpte eiendommer for å finansiere Sognsvannsbanen og utparsellerte til villabebyggelse.

Etter 1919 har kommunen spilt en vesentlig rolle for utviklingen av forstadsbanenettet. I 1919 la en felles sporveiskomite fram en innstilling om å bygge ut forstadsbanene med tre radialårer med forgreininger. På mange måter viste det seg å være et framsynt dokument. Bane til Munkerud, Lambertseter-banen, Grorudbanen, Sognsvannsbanen, Østeråsbanen og Kolsåsbanen ble foreslått den gang.

### RUTEBILTRAFIKK

I 1920 var det ennå bare en forsvinnende del av Oslos forstadstrafikk som ble avvirket med rutebiler, mens det i 1930 var 38 lokalruter mellom byen og omegnen, som tilsammen avvirket en forstadstrafikk på 7 1/4 mill. reiser som for størstedelen faller inn under jernbanens tidligere enemerker. Jernbanens økonomi ble undergravet i langt sterkere grad av busskonkurransen enn av forstadsbanene enn det trafikk tallene alene gir uttrykk for.

1898	Holmenkollbanen til Besserud (privat)
1912	Smestadbanen (eid av Holmenkollbanen)
1915-16	Holmenkollbanen til Tryvann
1917	Ekebergbanen (privat)
1919	Lilleakerbanen (forlengelse av Blåtrikken, privat)
1923	Østensjøbanen til Bryn (A/S Akersbanerne, kommunal)
1924	Lilleakerbanen til Haslum
1926	Østensjøbanen til Oppsal
1931	Sidelinje til Simensbråten fra Ekebergbanen



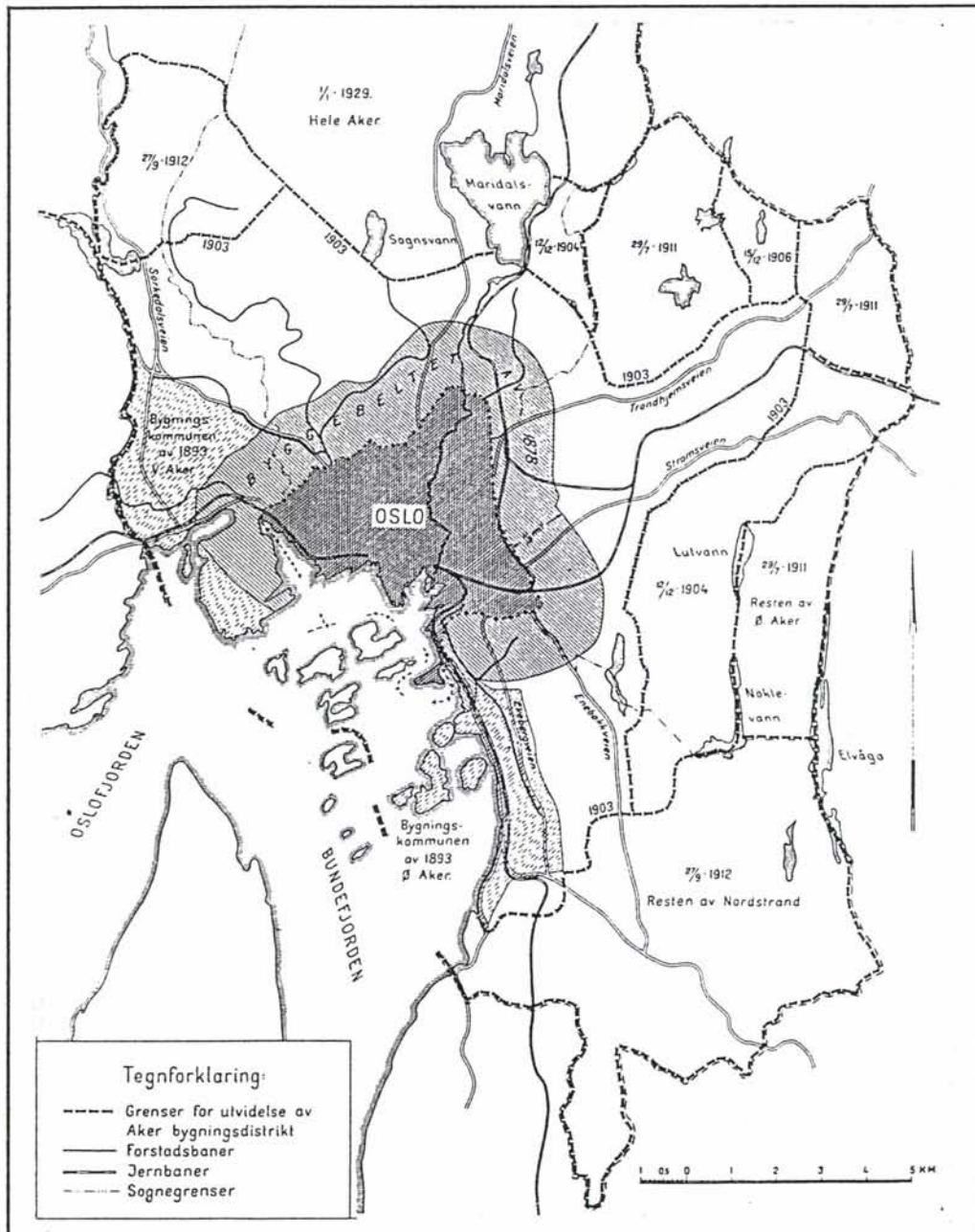
## 4. UTVIKLINGEN I AKER KOMMUNE

### BYGNINGSLOVGIVNINGEN

Uten konflikter var ikke forholdet mellom Kristiania og Aker kommune. I 1877 - 1888 var det bygningsmessige i et belte rundt Kristiania, et areal på 25000 dekar, fratatt Akers ansvar. For den utenforliggende del av Aker

gjaldt ingen bygningslov.

I 1889 framsatte regjeringen proposisjon for Stortinget om en ny bygningslov for Kristiania, som bl.a. skjerpet kravene til regulering.



#### Bygningsdistrikter i Aker kommune 1878 - 1929

Kartet viser grenser for utvidelse av Aker bygningsdistrikt, med tidspunkt for da bygningsloven ble tatt i bruk i byggebeltet rundt Kristiania og i de to egne bygningskommunene Bekkelaget, Ljan og Bygdø, Lysaker og for Aker forøvrig. Bygningsloven ble ikke gjort gjeldende for hele Aker kommune før 1903. For byggebelte rundt Kristiania hadde Kristianias bygningslov vært gjeldende fra 1878 - 1903. For to særskilte bygningskommuner var bygningsloven gjort gjeldende inntil 1903. Kartet er hentet fra Akers historie 1837 - 1937.



Formannskapet i Aker beklaget seg over at Kristiania hadde forsømt byggebeltet.

I 1899 ble det besluttet av Stortinget at den nye bygningsloven skulle gjøres gjeldende for byggebeltet og at Aker skulle håndheve lovene.

Et enkelt tall kan illustrere utviklingen:

I 1898 bodde 5750 personer i byggebeltet mens det i 1914 bodde 12518 i samme område etter at Aker hadde overtatt ansvaret.

Ved kongelig resolusjon av 20. juli 1893 ble det vedtatt at den alminnelige bygningslov skulle være gjeldende for to bygningskommuner i Aker, Bekkelaget - Ljan og Bygdø - Lysaker.

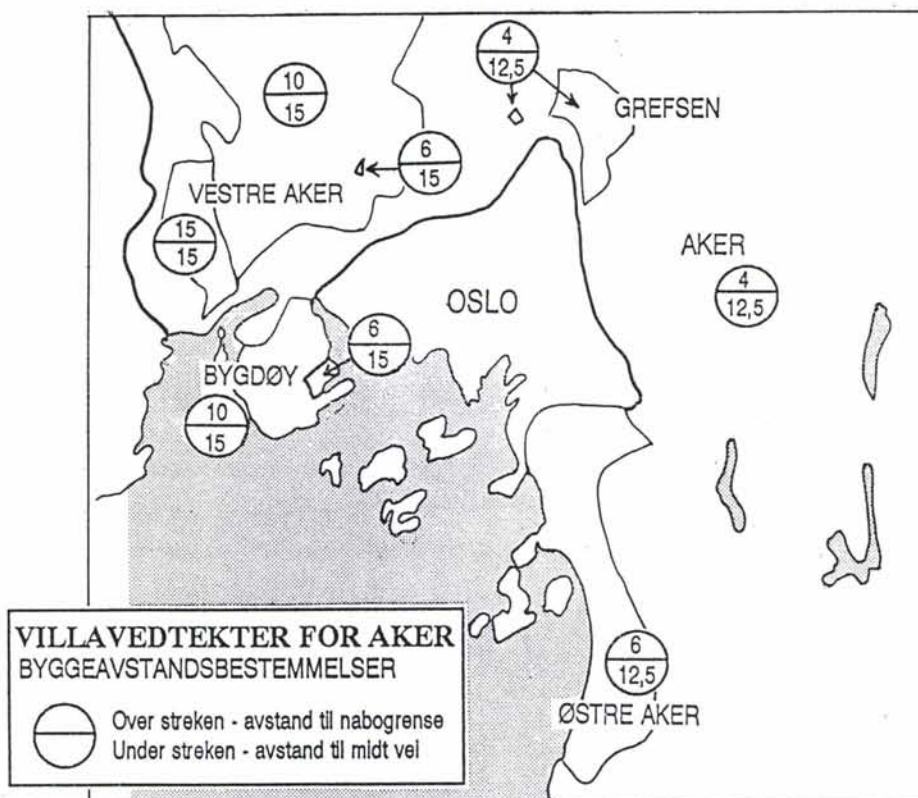
Ved behandlingen av Kristianas bygningslov i 1899 var det en forutsetning at Aker skulle få en egen bygningslov. I årene 1903 og utover ble en nærmere bestemt del av Aker lagt under den alminnelige bygningslov av 1896 og de to særskilte bygningskommuner Bekkelaget, Ljan og Bygdø og Lysaker opphevet. Aker fikk i 1905 ved Kgl. resolusjon approbert "forskrifter for bygnings- og reguleringsvesenet i Aker bygningsdistrikt" hvor bl.a. den åpne villamesige bebyggelse skulle være regelen; unntakelser herfra kunne bestemmes av formannskapet,

etter at bygnings- og reguleringskommisjonen hadde avgitt sine erklæringer.

I forskriftene bestemmes videre at bebyggelsen som regel skal ligge minst 12,5 meter fra midt av vei og minst 4 meter fra nabogrense. I særskilte villastrøk er husenes avstand fra midten av vei økt til 15 meter og avstanden fra nabogrense økt til 6 meter, 10 meter og 15 meter. I det hele tatt har det vært søkt å spre bebyggelsen for å skaffe mest mulig sol, lys og luft. Den gjennomsnittlige størrelsen for boligtomter dreier seg om ca. 2 mål. Mindre tomter enn 1 mål godkjennes i regelen ikke.

Senere ble området ytterligere utvidet ved kgl. resolusjon 1904 og 1906, 1911 og 1912. Ved siste gangs utvidelse gjorde en bygningsloven gjeldende for omtrent hele herredet og bare Nordmarka og Maridalen lå utenfor bygningsdistriktet.

De særskilte villavedtektene ble opphevet i 1973 da Midlertidige reguleringsbestemmelser ble vedtatt.





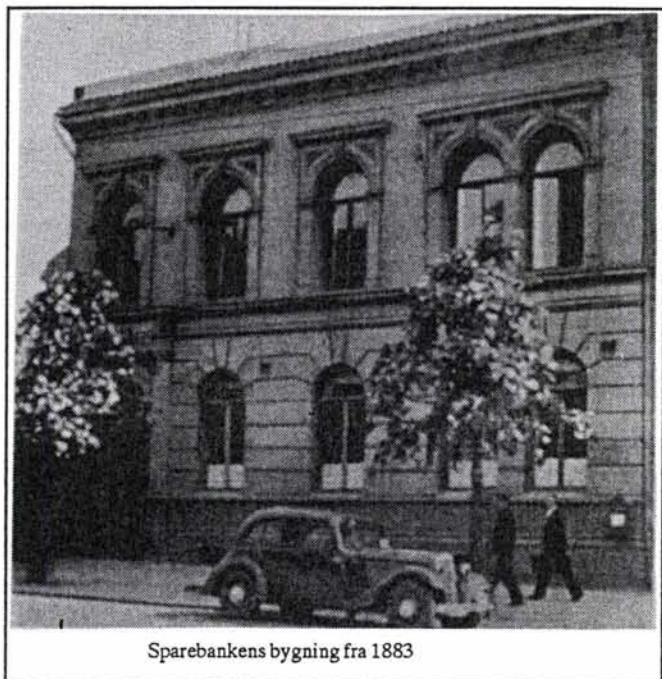
## AKER KOMMUNES TILRETTELEGGING FOR UTBYGGING

Vannspørsmålet skulle komme til å spille en viktig rolle for utviklingen av den kommunale forvaltning og administrasjon i Aker. Høsten 1898 fikk Akers ingeniør-vesen sin faste administrative ordning, som ble besluttet med tanke på de forestående anlegg for vannverket. Året før hadde herredstyret i Aker besluttet å kjøpe Kaptein Heftyes eiendommer ved Nøkle vannet for å sikre Aker vannforsyning og ledningsnett for kloakk. Kommunestyret vedtok å ansette overingeniør under hvem både vann- og kloakkvesen, veivesen, belysning, brannvesen, oppmålings- og reguleringsvesen skulle sortere.

Utbyggingen av kommunens administrasjon var imidlertid knapt nok gjennomført før det økonomiske sammenbrudd etter jobbetiden inntraff. Dette gikk først og fremst utover hovedstaden, men virkningene forplantet seg selvstendig utover byens grenser. Krakket kom som bekjent i juni 1899. I årene 1900 - 1905 sank Akers formue fra 64,9 mill. kroner til 56,95 mill. kroner. Bygningsvesenet fikk budsjett- nedskjæringer i likhet med forvaltningen forøvrig. Fra 1906 og fram mot 1. verdenskrig var imidlertid Aker i en jevn oppgangsperiode. Eiendomskjøpene av Nordre Skøyen ved Bryn (1910) av Grefsenåsen (1912) og noe senere Berg og Tåsen i Vestre Aker ble gjort for å øve større innflytelse på boligforhold, tomtepriser og for å bevare større og mindre områder fritt tilgjengelig for hele befolkningen. I 1910 sto en overfor en økende bolignød pga. befolkningsøkning i Kristiania. De kommunale myndigheter nedsatte i 1911 en boligkomité som blant annet skulle tilrettelegge kommunens tomter til byggeselskaper samt utbygging i kommunal regi.

Av betydning i perioden, fram til 1920, er disse eiendomskjøpene:

1. Skogene Skullerud, Ellingsrud og Nøkle vannskogene.



Sparebankens bygning fra 1883

*I 1883 flyttet Aker kommunestyre inn i Aker Sparebanks gård ved Nybroen. Ved senere innkjøp av Trondheimsveien 5 har Aker kommuneforvaltning hatt kontorer her.*

2. Grefsenåsen som skal legges ut til folkepark.
3. Områder til egne hjembebyggelse (Tåsen, Berg, Nordberg, Skøyen, Ørakerbråten m.fl.)
4. Vannrettighetene i Hemsila i Hallingdal ble kjøpt i 1917 for å sikre kommunen elektrisitetsforsyning.
5. Eiendommer som er tenkt utnyttet til næringsformål (Nordstrand aktiebolag, Søndre Sæterstrand, Bekkelagets kull- og vedbolag.)

Aker kommune la med disse eiendomskjøpene til rette for en bymessig utvikling. For områdene langs Hovedbanen blir det Brynområdet og Grorud som først får glede av ledningsnettet. Stikkledninger kom først 20 - 30 år senere i Akerdalen. Nordre Skøyenområdet som kommunen selv hadde utbygget fikk stikkledninger i 1911.



## JERNBANEN OG UTBYGGING I AKERDALEN

Den enorme veksten i befolkning og bebyggelse omdannet i løpet av hundreåret Aker til et villa- og småhussamfunn.

I 1898 er innbyggertallet i Aker 19000 mens det i 1917 ha økt til 45000 innbyggere. Størst stigning var det mellom 1910 og 1917. Denne økning skyltes ikke bare fødselsoverskudd og stor innflytting til Aker. Den er i høy grad avhengig av den lokale kommunikasjonsutvikling skriver Edvard Bull.

Flere forhold er årsak til utstyking av de gamle gårdene. Utflyttingen fra Oslo medførte at jordarealene ble mere verdifulle. Fra 1911 til 1930 steg verdien av den såkalte skyldmarka på gårdene i Aker i forhold til landet som helhet fra 140-180%. Tomteprisene kom selvsagt ennå høyere. I kroner og øre lønte det seg mere å selge enn å dyrke. "Når gårdene ikke lenger er et ættesæte som en aldri skilles fra - når den er blitt en økonomisk verdi, som kan maales i penger - naar den ikke lenger er en "gaard", men "tomter", så vil det si at kapitalismen definitivt har seiret i Aker" skrev Edvard Bull i Akers historie i 1918.

Jernbanen gjennom Akerdalen økte verdien av arealer i nærheten av stasjoner. Oftest parsellerte bøndene ut selv og solgte direkte til nybyggere. Knauser og skråninger ble som oftes utparsellert først, så jordbruksarealene. Andre solgte til en advokat, en arkitekt eller en byggmester, som sto for det videre salget. I Akerdalen var den fremste eiendomsutvikleren auksjonarius, eiendomsmeidler og brukseier Anton Tschudi.

Han eide og utparsellerte rett etter århundre-

skiftet bl.a. eiendommer på Høybråten, Stovner, Risløkka og Økern, som alle hadde tilknytning til jernbanestasjoner på hovedbanen foruten Grefsen, Oppsal, Solheimskogen, Ellingsrud og områder i Bærum, Lørenskog og Nesodden.

Tchudi utparsellerte områdene med sikte på egne hjem for arbeidsfolk og mindre bemidlete. Tchudis virksomhet ble fortsatt av sønnen som i 1919 annonserte Prinsdal til utparsellering.

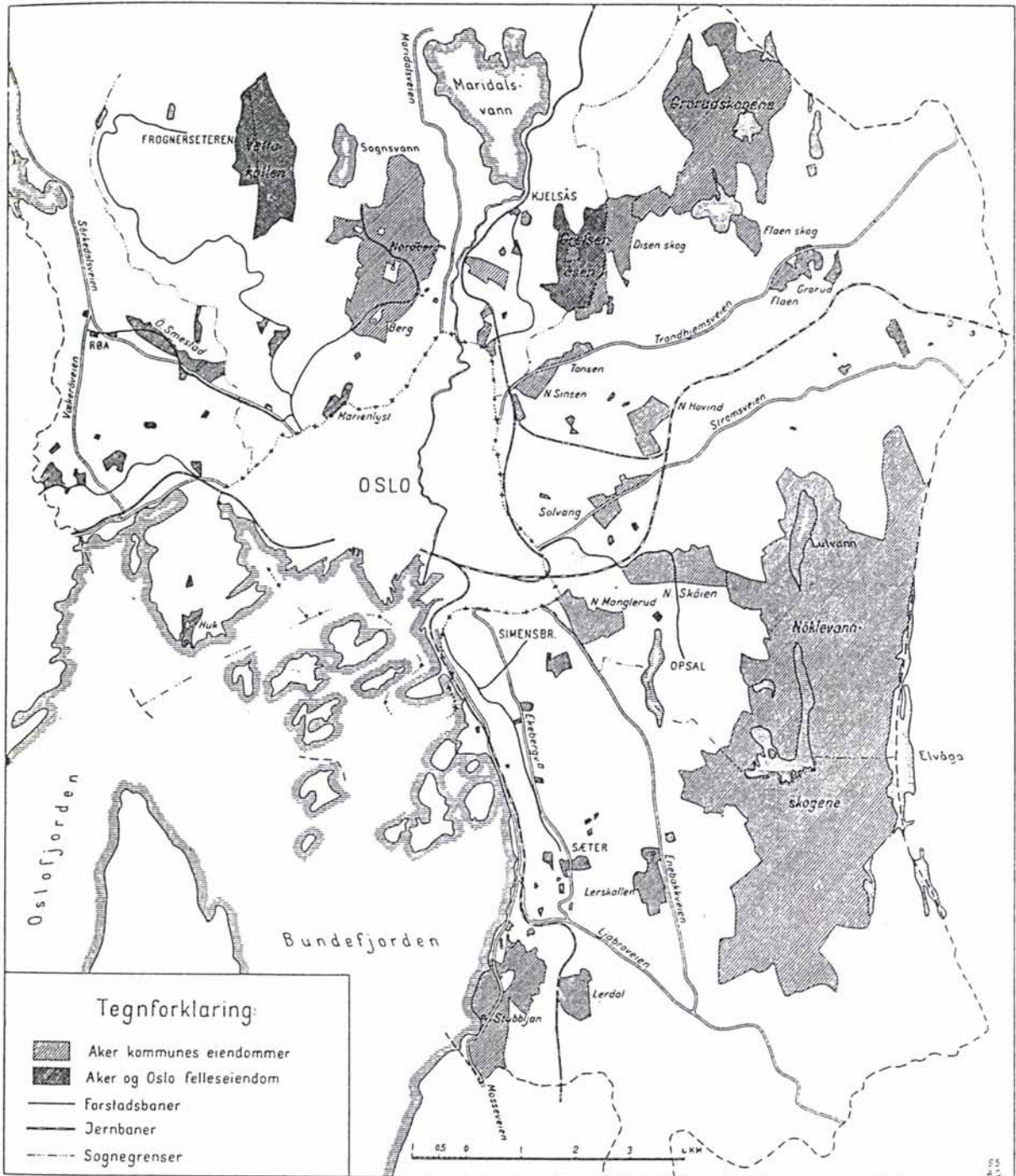
I tillegg kom oppkjøpene fra Oslo og Aker kommuner og fra baneselskapene.

Jernbaneforsteder langs hovedbanen i Akerdalen fantes allerede ved Grorud og Bryn ved århundreskiftet da reguleringsplaner for småhusbebyggelse på Stovner, Høybråten, Furuset, Grorud, Risløkka, Høyenhall og Nordre Skøyen ble utarbeidet.

For byen forøvrig kulminerte den lokale persontrafikken på statsbanene i 1919 og 1920 Grunnen til dette var at forstadsbanene ble bygd ut og overtok mye av den lokale persontrafikken. Likevel ble nye stasjoner åpnet på Hauketo og Holmlia på sydbanen, på Høybråten på hovedbanen (1921) og Movatn på nordbanen.

Hovedbanen kom til å være enerådene i Akerdalen, som forstadsbane helt til Grorud T-bane åpnet til Grorud i 1966. Det er nærliggende å tro at hovedbanen har vært sterkt medvirkende til at Groruddalen utviklet så store næringsarealer og at mangel på forstadsbaner lot store deler av Akerdalen ligge som en over-veiende landbruksbygd helt til de første tiår etter siste verdenskrig.

# OVERSIKTSKART OVER KOMMUNALE EIENDOMMER



Kartet er hentet fra Akers historie 1837 - 1937



**KOMMUNALE EIENDOMSKJØP FRA 1856 - 1937 I AKER**

STED	INNKJØPT ÅR	AREALSTØRRELSE
Nedre Blindern (bl.a. Marienlyst, Amalienborg, Majorstua, Neubergløkken og Klokkerstykket)	1856	5000 daa
Tonsen	1885	217 daa
Sinsen	1910	182daa
Sarabråten, Nøkle vann, Lutvann, Rustad, Ulsrud, Nordre Skøyen skog, Trosterud skog, Søndre skog, Nedre Hellerud skog og Søndre Østensjø skog.	1897	12000daa
Ellingsrud	1917	5180 daa
Skullerud skog	1911	5000 daa
Grorudvannene (Alunsjøen, Breisjøen, Ørevann og Steinbruvann)	1918	10500 daa
Manglerudgårdene, Lille, nordre og østre	1918	610 daa
Nordberg	1918	1575 daa
Lerdal	1919	450 daa
Flaen	1921	325 daa
Grorud nedre (Amalienborg, Ammerud nedre og Ammerud skog)	1922	2240
Lerskallen i Nordstrand	1924	430 daa
Lambertseter	1932	
Nordre Skøyen ved Bryn	1910	1300 daa
Grefsenåsen	1912	
Ørakerbråten	1913	80 daa
Bestumkilen kullopplag	1916	
Bekkelaget kull- og vedforretning	1916	
Søndre Sæterstrand	1917	
Lillo brenselopplag	1915	100 daa
Berg	1916	450 daa
Nordre Tåsen	1916	380 daa
Storo (til industritomter)	1916	40 daa
Ødegården, Alnabru (kjøpt av NSB 1918)	1916	80 daa
Haraldsrud	1917	124 daa
Solvang	1917	200 daa
Nordre Hovin	1917	312 daa
Trondheimsveien 3 + 5 og Heimdalsgaten 1 + 5 (kjøpt av Aker Sparebank)	1917	
Trondheimsveien 7 (senere solgt)	1919	
Ris	1919	40 daa
Ullern	1921/22	
Huk m/Libakken	1921	)140 daa
Smedstua og Grande på Bygdøy	1921	)
Øvre Smestad (Deler solgt til byggeselskaper 1937)	1922	510 daa
Søndre Høybråten	1922	70 daa
Ljanskollen m/Stubljan		1800 daa
Ryen Varde (for å sikre strøket park m/utsikt)	1926	12 daa
Vestengen v/Ryen varde	1937	125 daa

## VANNUTBYGGING

### DET FØRSTE LEDNINGSNETT I AKER

Vannforsyningen til Akers forskjellige distrikter hadde siden 1875 gjentatte ganger vært på dagsorden. Etter fornyet klage over disse forhold ble det i 1889 nedsatt en komite til behandling av vannforsyningssaken. Etter initiativ av "Selskapet til Nordstrands Vel" i slutten av 1882 utarbeidet firmaet Heyerdal & Co forslag til vannforsyning til Bekkelaget, Nordstrand og Ljan fra Nøklevannet og også senere til Bryn.

I Vestre Aker synes vannforsyningsspørsmålet ikke å ha blitt tatt opp så tidlig som i Østre Aker.

Planen ble viderearbeidet og utvidet av Aker ingeniørvesen. Herredsstyret i Aker besluttet i 1897 å kjøpe kaptein Heftyes eiendommer ved Nøklevannet og Lutvannet.

Aker kommune kjøpte ca: 14330 840 m<sup>2</sup> grunn omkring vannet. Nøklevannets areal var ca. 698 000 m<sup>2</sup> i overløpets høyde. Nøklevannet ligger ca. 4.3 km øst for Nordstrand jernbanestasjon og ca. 4,5 km fra Bryn stasjon.

I Aker ble det mellom 1899 og 1906 nedlagt

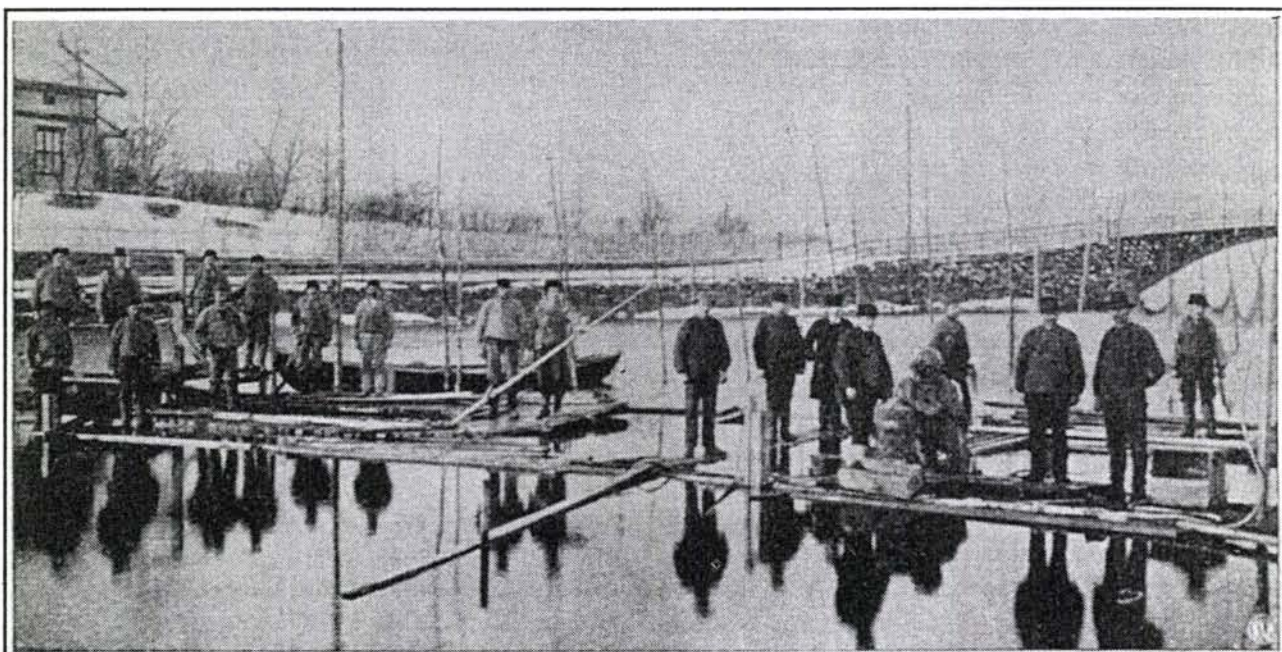
ca. 2 millioner kroner i et vannverk hvis ledningsnett hadde en samlet lengde på ca. 80 km foruten det tilhørende kloakknnett.

Utførelsen av et såvidt stort vannverk i løpet av få år hørte hertilands til sjeldenhetene. Anlegget av ledningene i ulike typer terreng til delvis spredte, delvis tettere klynger samlet bebyggelse såvel på fastlandet som på øyene bød den gang på store utfordringer.

Vannledninger forsynte både Østre og Vestre Aker med vann så høyt som ledningen kunne nå.

Kommunen eiendomskjøp av Nøklevannet var epokegivende. Nøklevannsskogene ble også kjøpt for å hindre forurensing av drikkevannet - nedslagsfelt. Kristiania hadde på denne tid kjøpt alle eiendommene ved Maridalsvannet og Sognsvannet. Foruten Akers ledningsnett fantes det også private ledninger. Enkelte områder i Aker hadde rettigheter til Kristiania ledningsnett.

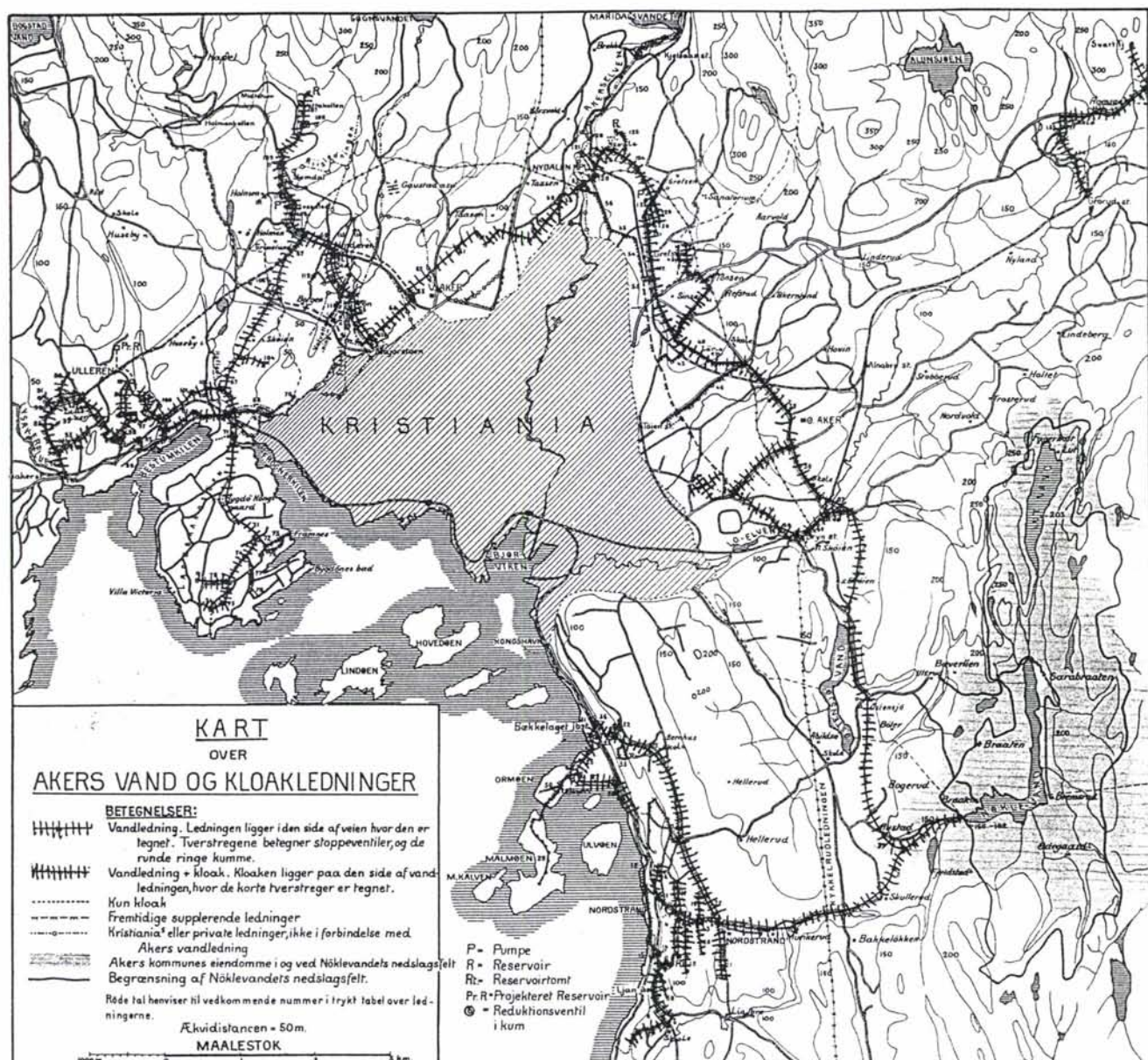
I de følgende år inntil 1906 ble det vesentligste av Aker Vannverk anlagt. Se kart neste side.



*Nedlegging av ledningen under Ormsundet*



# AKERS VANDVERK



I 1903 fikk Bryn- og Økernområdet vann- og kloakkledninger. Bekkelaget og Nordstrand fikk fra 1901-1903. Ledningen førte også vann rundt hele Kristiania til Grefsen, Bygdøy og Lysaker, Ullern og Vettakollen stasjon på Holmenkollbanen. I 1901 ble det på Grorud ført en ledning fra Svartjern mot Trondheims-

veien og ned Grorudveien. Som en kan se av kartet hadde Akerdalen forøvrig ikke tilgang til kommunens ledningsnett. Først ved vannverksutvidelsen 1912-14 fikk Alnabru hovedvannledning. Høybråten, Furuset og nedre Grorud fikk vann i 1921 og 1922 fra Lutvanns-



## 5. UTPARSELLERINGSPLANER LANGS HOVEDBANEN 1903-1914

Planene for småhusbyggelse langs Hovedbanen i de første tiår etter at bygningsloven trådte i kraft i 1903 har ulik grad av kommunal styring eller fagmessig utforming. Fra Høybråtens sjakkbrettplan fra 1905 til Aker kommunes første større utparselleringsplan for Nordre Skøyen i 1911 for Egnehembebyggelse er det et langt sprang. Akers reguleringsvesen hadde liten kapasitet til å påvirke boligutviklingen de første årene etter 1903, hvor hoveddelen av arbeidet ble lagt på infrastruktur - vei, vann og kloakk og hovedtrafikk-årer og forstadsbaner. De eldre planene innskrenket seg til utelukkende å behandle gatetraséer og tomtegrenser. "Hele rekken av mellomledd fra dette stadium og til husarkitektens arbeide manglet, nemlig husets beliggenhet på den enkelte tomt, husets ytre størrelse eller kubus, dets forhold til nabo-husene og bebyggelsen forøvrig; således at såvel gate- som bybildet var gitt en fast ramme med siluetter for hver enkelt gate, som utgangspunkt for husbyggingen" skriver ark. Axel Ljunggren i Bolig og bygg 1925. Da avstanden som regel er ennå større enn forskriftsmessig blir som oftest haven det mest framtreddende i gatebillede, mens huset danner bakgrunnen. Tomtestørrelsen var gjennomsnittlig 2 daa. Tomter mindre enn 1 daa ble i reglen ikke godkjent.

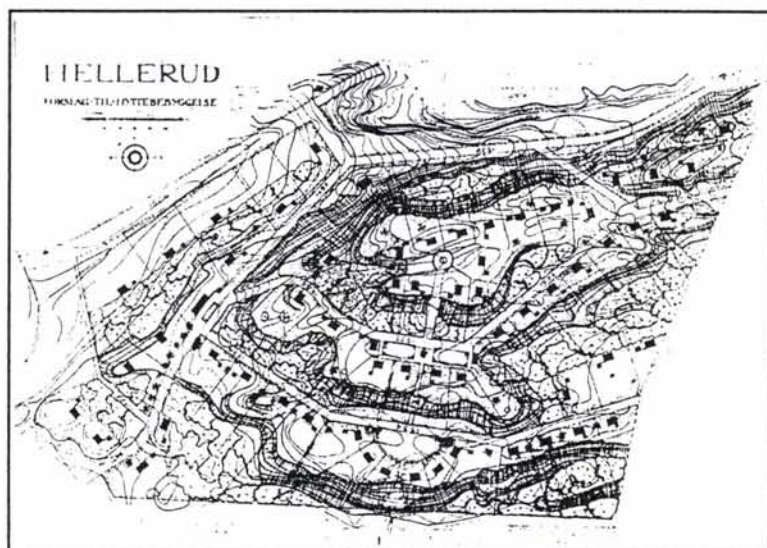
Utmålingen av tomtene ble ofte utført av gårdbrukerne. En kan i utparsellerings-saken for Stovner fra 1911 lese at "ved skylddelingsforretningen var oppnevnt De Herrer Gaardbrukerne Karl Fossum, Karl Pedersen Bonkall og stenleverandør Ole Kristian Rommen". Tomtestørrelsene her var fra 1,5-4 daa store. Så sent som i 1920 protesterte Stovner smaabrukerlag på at tomtene rundt en lekeplass ble for små i en regulerings sak, som Ralp Tschudi hadde innsendt for den nordligste delen av området.

Utparselleringsplaner av større format langs Hovedbanen som ikke er kommet til utførelse er utelatt som f.eks Flaen. Likeledes er et område på Hellerud ca 2 km fra Bryn stasjon med en hustype som er en mellomting mellom villa og hytte ikke tatt med selv om planen er gjennomført. Denne bebyggelsen hadde en hevdvunnen sosial betydning for småårsfolk og ble regnet som en naturlig del av forstadsbesbyggelsen. Planen for Hellerud var regulert til hyttebebyggelse og lå inn mot Østmarka med et flott rundskue over Oslodalen og fjorden. Likeledes er Fjellhus (Solvang) på 200 daa utelatt. Det ble innkjøpt av Aker kommune i 1917 og her ble det noe senere utarbeidet reguleringsplan. Småhusområdet ble ikke bebygget før 1940 og hører derfor ikke med til Hovedbanens persontrafikk.

Utparselleringsplanene som blir omtalt behandles av Aker ingeniørvesen i denne tidsrekkefølge:

-1903	Grorud
-1905	Høybråten
-1911	Stovner
-1911	Risløkka
-1911	Nordre Skøyen
-1912	Høyenhall
-1914	Furuset

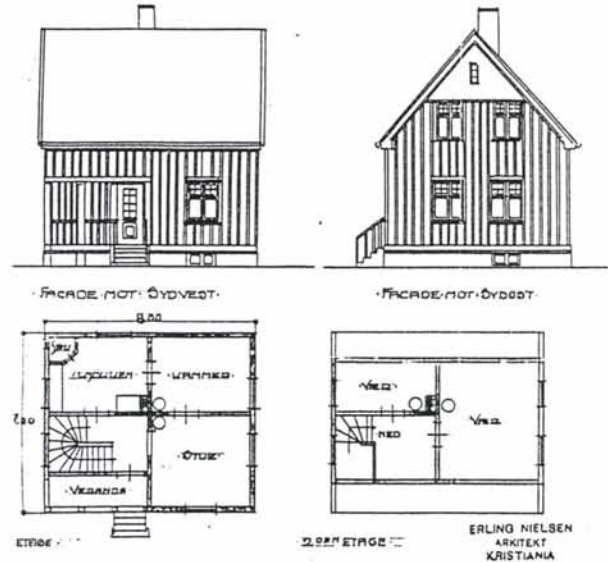
Opplysninger om stasjonsområdet gis i tilknytning til hver av planene på kommende sider.



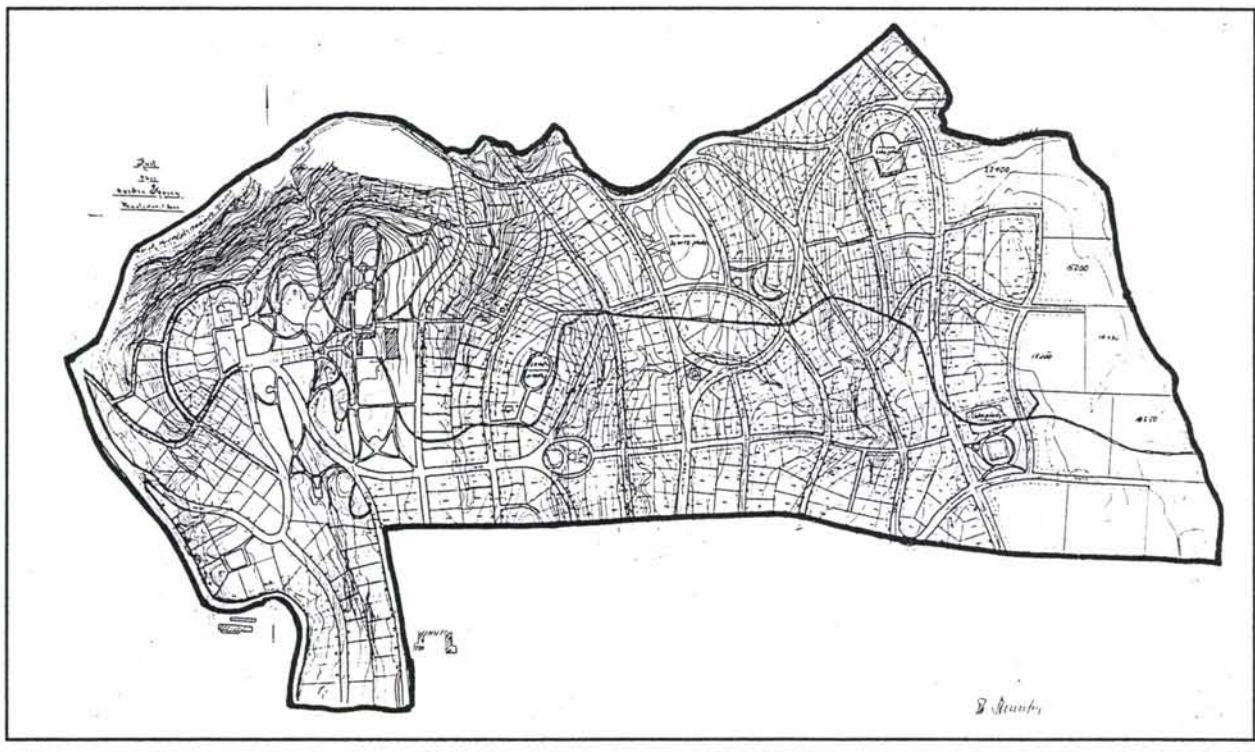


## AKER KOMMUNES FØRSTE PLAN TIL SMÅHUSBEBYGGELSE

Aker kommunes første plan til småhusbebyggelse for Egne hjem som kommunen selv har utarbeidet var fra 1911 for eiendommen Nordre Skøyen. Eiendommen ble i 1910 kjøpt for 120.000 kroner. Størrelsen var oppgitt til å være 659 mål innmark og 700 mål skog. Aker kommune benyttet sin forkjøpsrett for å kunne påvirke boligutviklingen i en gunstig retning. På møtet i formannskapet 31/5-1911 ble utparselleringsplanen for småhusbebyggelse godkjent. Det innebar at kommunen selv i første omgang skulle bygge seks hus i Thygesons vei. Hvert hus skulle få en tomt på 1 mål og dobbelthusene ca 2 mål. Et ferdig hus med innlagt vann, kloakk og opparbeidet vei ville komme på mellom 5 - 8000 kroner. Tomtene skulle bebygges innen 2 år. De første tomtene som ble solgt i 1913 lå i Thygesons vei, Skøyenbakken og nedre del av Johan Evjes vei. I 1914 ble tomter solgt i Dalbakkveien, Promenaden og Låveveien for kr. 900 pr. mål. Formannskapet ønsket at bebyggelsen skulle være fagmessig utført. Iflg. kontrakten skulle kjøper av parseller på N. Skøyen være berettiget til «gratis at erholde de til bygningsanmeldelse fornødne tegninger». Kjøperne skulle forplikte seg til å bygge etter typetegninger etter kontrakt med arkitekt Erling Nielsen. De østligste tomtene på planen fra 1911 var avsatt til arbeiderbruk (omkring Trasop og Tørtberg). I 1920 ble det utarbeidet ny plan. Aker byggeselskap oppførte på Godlia i

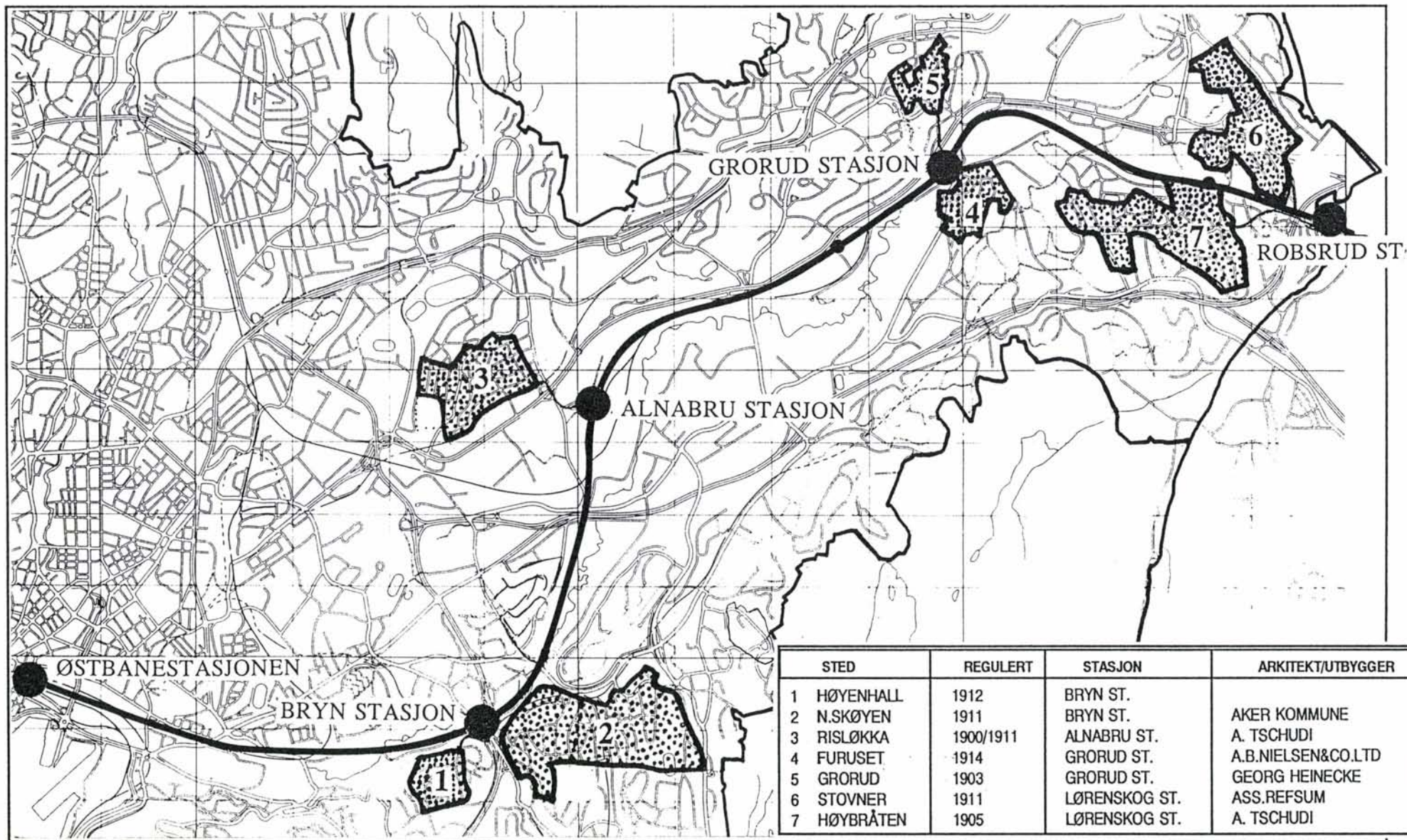


alt 24 hus i tiden 1920-24. Prøvedrift av Østensjøbanen ble satt i gang 1924/25. Omkring 1930 ble ca 160 mål omkring Nordre Skøyen hovedgård reservert til off. park og endelig godkjent 1938. Nordre Skøyen hovedgårds anlegg er fredet. Trasop ble først utparsellert etter 1950.





# UTPARSELLERINGSPLANER I AKERDALEN LANGS HOVEDBANEN I TIDEN 1903 - 1914



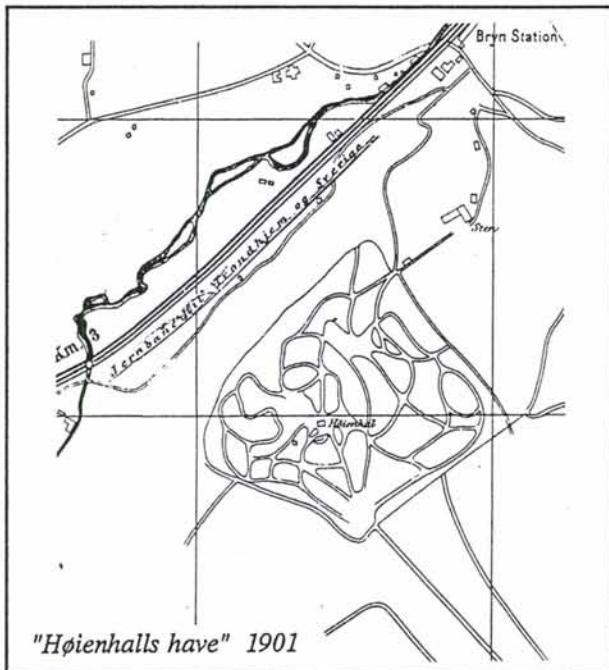


## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL BRYN STASJON

**BRYN STASJON,** Gnr.144, Bnr.1379  
3,8 km fra sentralstasjonen. Bygget år 1902  
i forbindelse med omlegging til dobbeltspor.  
Den første Bryn stasjon ble nedrevet og  
erstattet av en toetasjes murbygning som ble  
oppført på motsatt side av dagens stasjons-  
bygning.

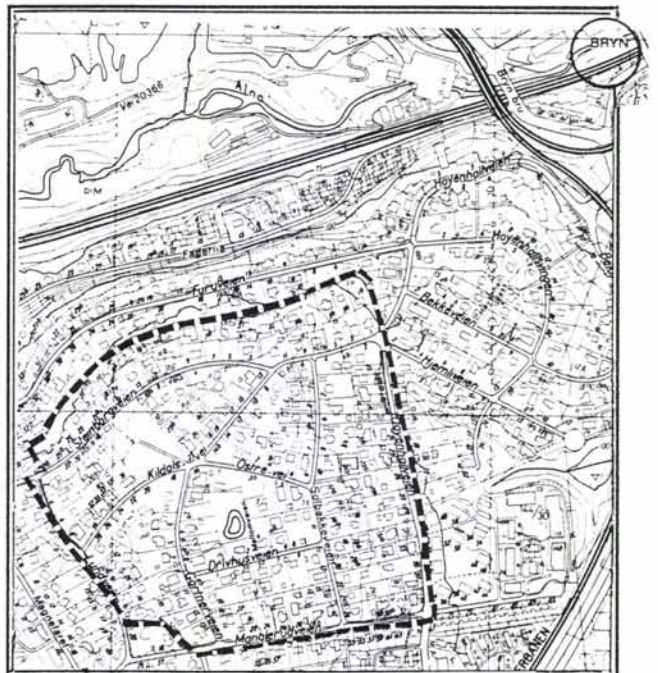


**HØYENHALL,** Gnr.144, Bnr. "Regulerings-  
planen" for Høyenhall er fra 1912. Hoved-  
utbyggingen foregikk fra 1912 og ut i tyveår-  
ene. I 1850 anla P.W.Kildal landets største  
frukthage "Høyenhalls have" her på sin eien-  
dom. En del av frukttrærne står ennå iflg. Oslo  
byleksikon. I 1923 hadde Akerbanene fullført  
forstadsbanen til Bryn og flere eiendommer ble  
utskilt fra Nordre Skøyen hovedgård.



### DAGENS FORHOLD

På kartet til høyre kan en se at eksisterende  
veinett er basert på planen fra 1912. Fortetting  
av villaområdet har foregått i etterkrigsom-  
rådene. En kan finne en betydelig del av den  
opprinnelige bebyggelse her.



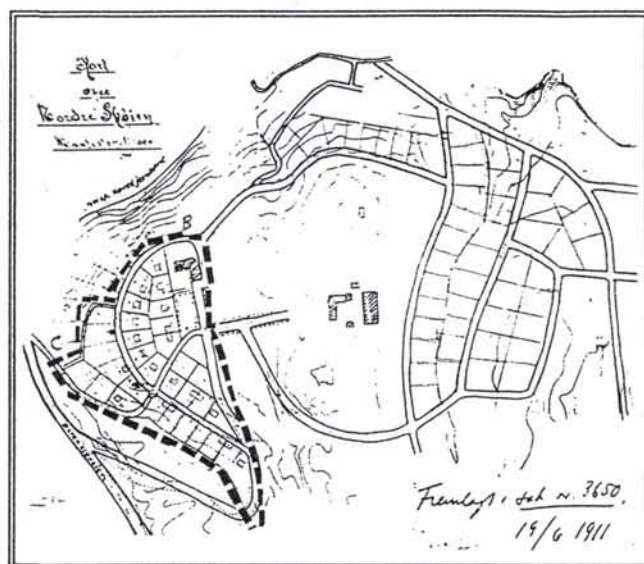
## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL BRYN STASJON

**BRYN STASJON**, Gnr. 144, Bnr. 1379  
3,8 km fra sentralstasjonen. Bygget år 1902  
i forbindelse med omlegging til dobbeltspor.  
Den første Bryn stasjon ble nedrevet og  
erstattet av en toetasjes murbygning som ble  
oppført på motsatt side av dagens stasjons-  
bygning.



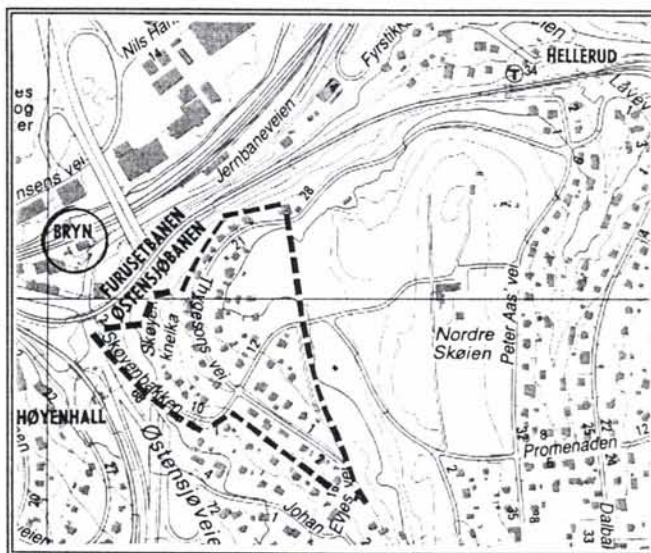
**NORDRE SKØYEN**, Gnr 144, Bnr.1  
I Aker formannskapsmøte 31.mai 1911 ble det  
besluttet at de på Nordre Skøyen bevilgete  
Egne-hjem skulle oppføres langs den B,C  
betegnede vei. Anlegg av vei og vann- og  
kloakkledninger skulle også bekostes av Aker  
kommune.

Tomtene skulle være på 1,5 - 2,0 daa store.  
Dette er det første området i Aker som ble  
bygget etter Egne-hjem prinsippet. Bare 6 av  
boligene skulle komme til å bli bygget av  
Aker kommune. Disse lå i Thygesons vei og  
vedtatt utbygget i 1911. Planen er en del av  
Aker kommunes første utarbeidete plan som  
forelå samme år og som er beskrevet innled-  
ningsvis side 21.



### DAGENS FORHOLD

På kartet til høyre vises nåværende veinett  
som er basert på planen fra 1911. Peder Aas  
vei, Dalbakkveien og Promenaden er fra en  
tidligere plan. Østensjøbanens trase førte til at  
en rekke tomter i nord ikke ble bebygget.

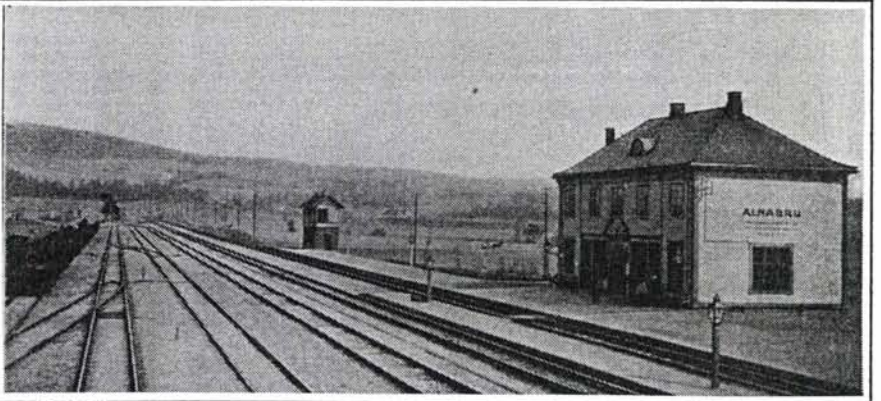




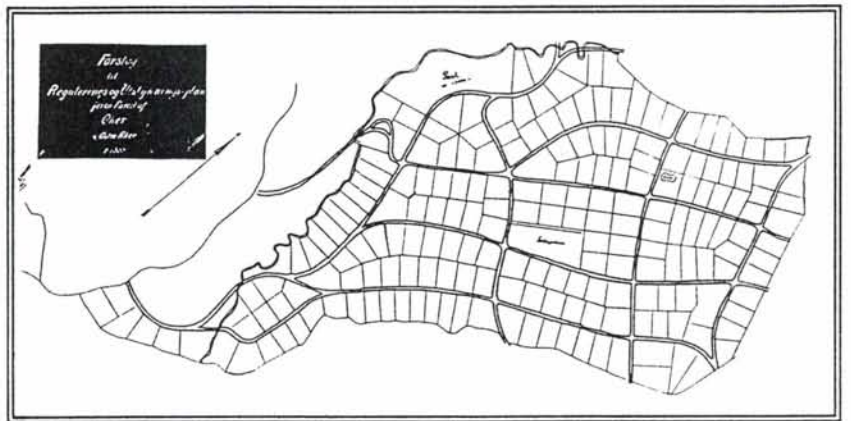
## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL ALNABRU STASJON

### ALNABRU STASJON,

Gnr. 123 - 6,5 km fra sentrum.  
Bygget år 1902 i forbindelse med omlegging til dobbeltspor.  
Beliggende ved Brobekkveien.  
På samme tid åpnet godsforbindelsen Grefsen Alnabru (Alna-banen). Revet i dag.

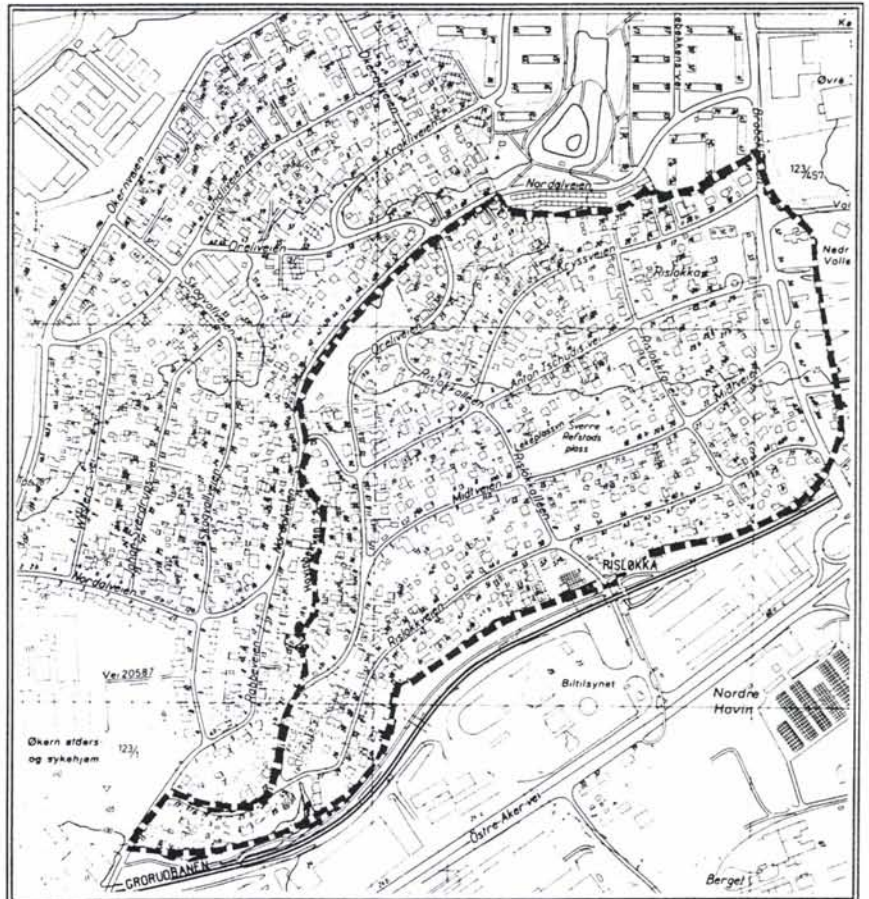


**RISLØKKA**, Gnr. 123 bnr. 37  
Utparselleringsplan for Risløkka - østre del - ble godkjent i 1911.  
Første utparsellering foregikk etter 1900 samtidig som Alnabru stasjon åpnet. Planen innsendt av Anton Tschudi. Tegnet av Ernst Bjerknæs.



### DAGENS FORHOLD

Kartet viser både østre og vestre del av Risløkka. Veistruktur og utparsellering er basert på planen fra 1911 for den østre del, som vist på kartet. Sverre Refstads-plass var i 1911 regulert til lekeplass. Likeledes eksisterer parken ved Nordalveien fra denne planen. Aker beplantningsvesen utarbeidet egen beplantnings-plan for lekeplassen i 1936 med skøytebane, "tumbleplass" for barn og vannbasseng. Boligområdene er senere sterkt fortettet.





## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL GRORUD STASJON

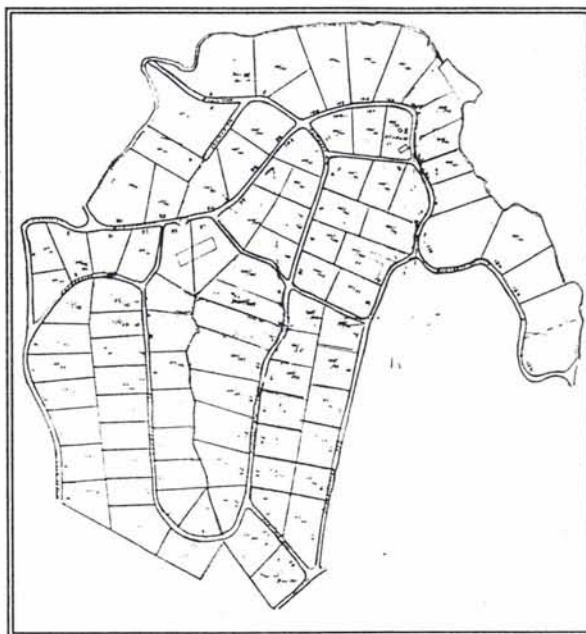
### GRORUD STASJON

Gnr. 105, Bnr. 339 10,49 km fra sentralstasjonen. Ekspedisjon og bolig.  
Grorud stasjon brant ned i 1860-årene og det ble oppført en større bygning av tre. Tilbygg i 1936. Grorud stasjon var eneste lokalstasjon innenfor Oslo da Hovedbanen åpnet i 1854. Privat service med telegraf, post og telefon ble også gitt av stasjonen.



### FURUSET - Gnr. 105 Bnr.3

Utparselleringsplan for Furuset ble innsendt til godkjenning 22.mai 1914 av firmaet Anth.B. Nilsen & Co.LTD. Planen ble godkjent av Aker formannskap 27.juni s.å. Området lå nær til Grorud stasjon. En del av husene er arkitekttegnet og reguleringen av området ble ansett for å være vellykket iflg. Edvard Bull. Som en kuriositet kan nevnes at FN's første generalsekretær, Trygve Lie, flyttet hit da han var 5 år og giftet seg senere med Grorud stasjonsmesters datter.



### DAGENS FORHOLD

På kartet til høyre kan en se at eksisterende veinett er basert på planen fra 1914. Fortetting av villaområdet har foregått i etterkrigsårene. En kan likevel finne at en betydelig del av bebyggelsen er fra 1914 til 1920.





## SMÅHUSOMRÅDE KNYTTET TIL GRORUD STASJON

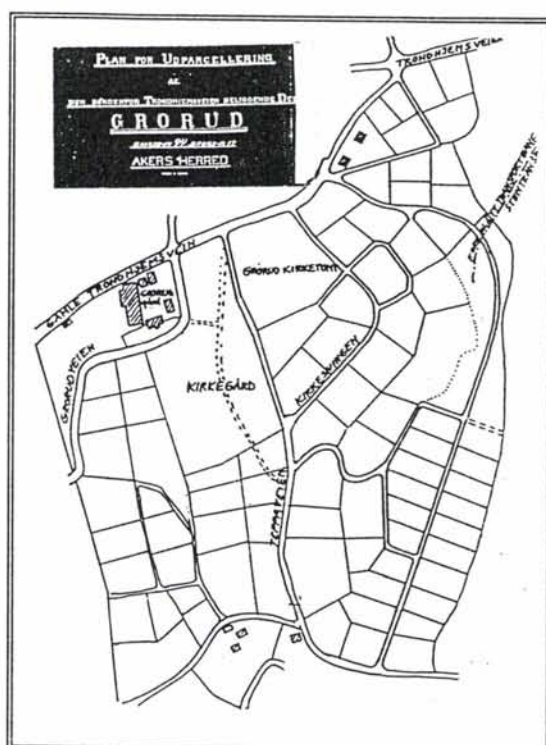
### GRORUD STASJON

Gnr. 105, Bnr. 339 10,49 km fra sentralstasjonen. Ekspedisjon og bolig.  
Grorud stasjon brant ned i 1860-årene og det ble oppført en større bygning av tre. Tilbygg i 1936. Grorud stasjon var eneste lokalstasjon innenfor Oslo da Hovedbanen åpnet i 1854. Privat service med telegraf, post og telefon ble også gitt av stasjonen.



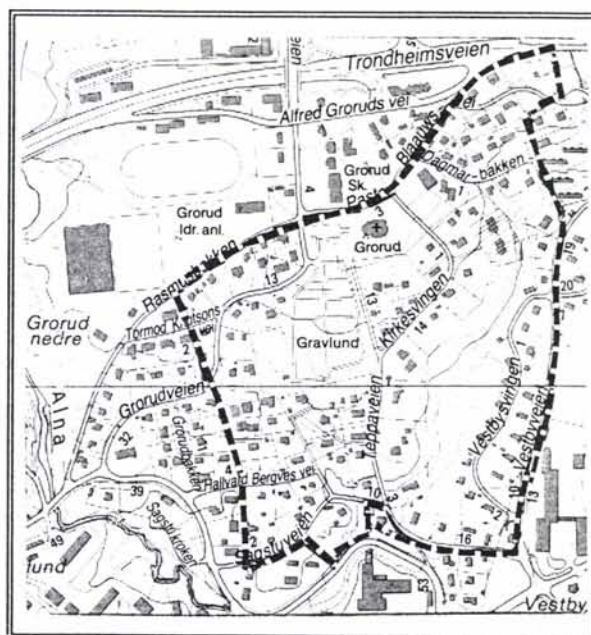
### GRORUD Gnr. 94, Bnr. 17

Utparselleringsplan for Grorud øvre ble godkjent i 1903. Samlet areal ca. 22 000 m<sup>2</sup>. I vedtektene står bl.a.: "Bebyggelse av parsellene langs kommunens vann- og kloakkledning (fra 1901) skal ikke medføre ulempe for disse anlegg. Et 40 m bredt belte rundt kirkegården skal ikke bebygges. Ved bebyggelse på tomtene rundt kirken forholdes etter lov om kirker og kirkegårder av 3. august 1897 § 24. Tomtene må ikke være under et mål." Kommunearkitekt Harald Bødker hadde tidligere tegnet Grorud skole som åpnet i 1900 og Grorud kirke fra 1902. Planen for 1903 er innsendt av Alfred Grorud og er tegnet av arkitekt Georg Heinecke.



### DAGENS FORHOLD

En del av den opprinnelige plan fra 1903 er endret. Vestbyområdet med de minste tomtene ble ikke bebygget før etter siste verdenskrig. I dag er det rekkehusområde. Rasmusbakken er traséen for gamle Trondheimsvei, som fører ned til Alna med hvelvbru av natursten fra 1790-årene. Pastor Blaauws vei er også rest av veitraséen. Langs Teppaveien finnes bevaringsverdig bebyggelse, som Byantikvaren forgjeves har søkt forhindre erstattet med rekkehus. Gamle bebyggelse rundt skolen og kirken fra århundreskiftet. Tomtene oppdelt og fortettet i store deler av området.





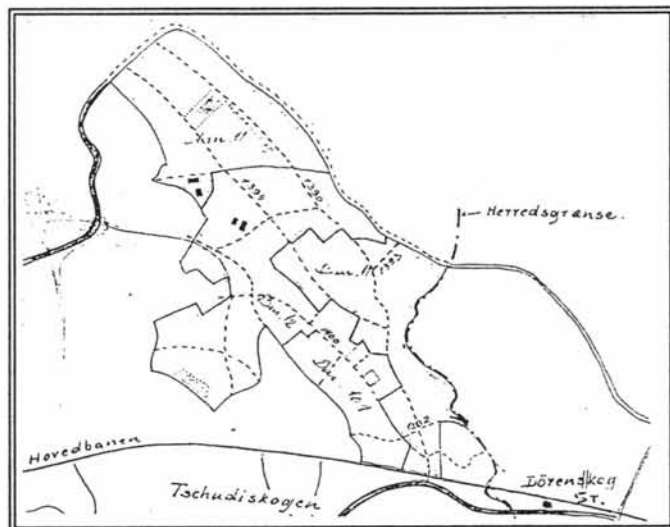
## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL ROBSRUD STASJON

### ROBSRUD STASJON

(Lørenskog stasjon) Gnr. 106, Bnr. 115 14,5 km fra sentralstasjonen. Ombygget 1902 i forbindelse med omlegging til dobbeltspor. Beliggenhet: Lørenskog ved grensen til Oslo kommune - Høybråtenveien. Privat service med telegraf og post ble også besørget av stasjonen.

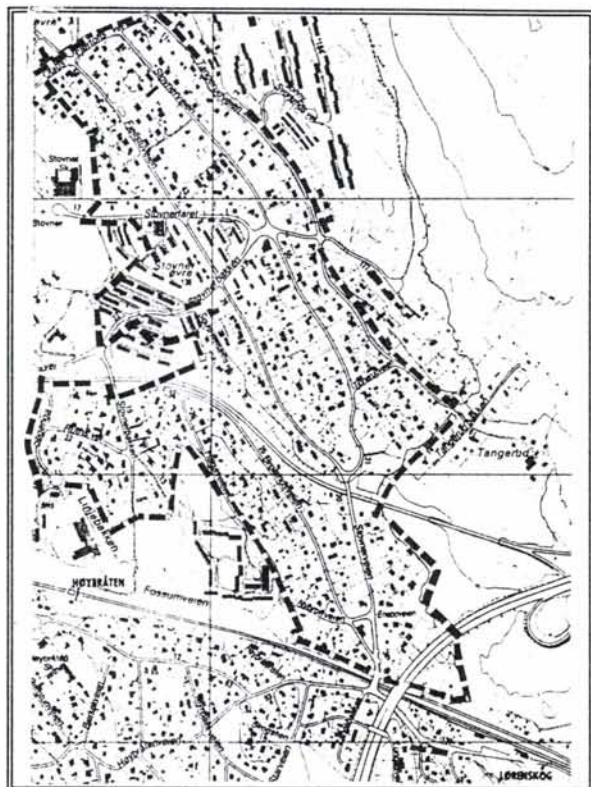


**STOVNER** Gnr. 102 bnr. 11 m. fl. Utparselleringsplanen for Øvre Stovner ble innsendt i 1912 av overrettsakf. Jacob Schultze og B. Giertsen. Planen var tegnet av ass. Refsum. Planen til høyre viser veistruktur, men ikke tomtedeling. Den ble godkjent i 1914, under forutsetning av at lekeplassen ble endret. Den nordligste del ble derfor godkjent først i 1920 etter at Anton Tschudi hadde utarbeidet ny plan. Beboerne søkte i 1913 hovedbanen om støtte til planovergang og vei fra nordsiden fram til stasjonen. Aker herredsstyre ga i 1916 bevilgning til bro for Stovner-veien over Hovedbanen. Stovner-veien ble i likhet med de andre veiene opparbeidet privat under utparsellerings-tiden.



### DAGENS FORHOLD

Veistrukturen er den samme. Veiene leder til Lørenskog stasjon. Området er i dag omgitt av rekkehusfelt, men planen er ikke stort endret etter stadfæstelsen av Stovner i 1966 hvor også småhusområdet inngår. Fortetting har i stor grad skjedd etter 1960.

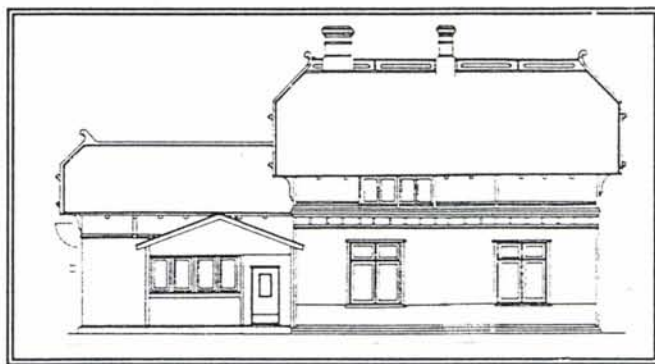




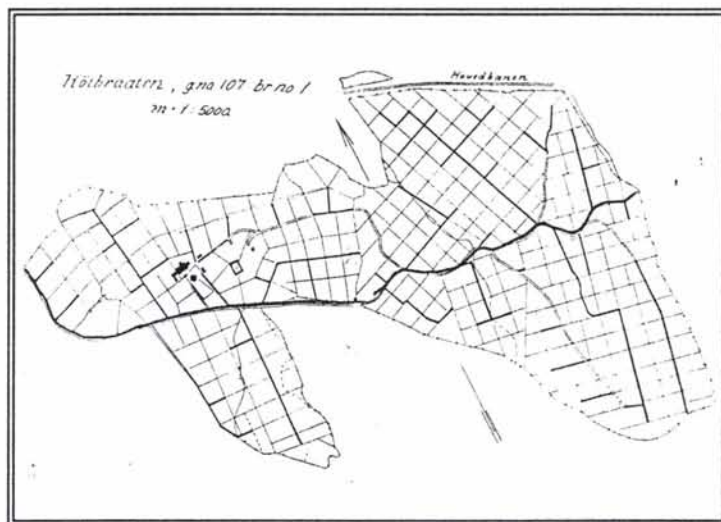
## SMÅHUSOMRÅDER KNYTTET TIL ROBSRUD STASJON

### ROBSRUD STASJON

(Lørenskog stasjon) Gnr. 106,  
Bnr. 115 - 14,5 km fra sentralstasjonen.  
Ombygget 1902 i forbindelse med omleg-  
ging til dobbeltspor.  
Beliggenhet: Lørenskog ved grensen til  
Oslo kommune - Høybråtenveien.  
Privat service med telegraf og post ble  
også besørget av stasjonen.

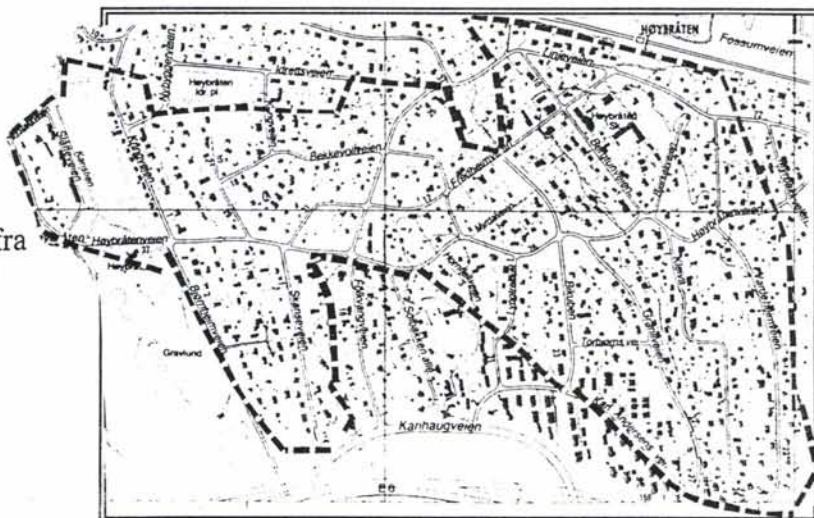


**HØYBRÅTEN** - Gnr.107 Bnr 1  
Utparselleringsplanen for Gnr 107,  
Bnr. 1 Grorud fra 1905, innsendt av  
eiendomsmegler og brukseier Anton  
Tschudi. Mange av parsellene var da  
allerede solgt og myndighetene i Aker  
godkjente planen. Tomteinndelingen var  
utformet etter sjakkbrettmønster til tross  
for at terrenget var temmelig kupert.  
"Det volder store vanskeligheter å få  
istandbragt ordnede og forskriftsmessige  
forhold og gjennomførelsen av en ny  
regulering her ville bli en kostbar affære"  
skriver ing. E. Goffeng i Bolig og bygg  
1925.



### DAGENS FORHOLD

En kan se at eksisterende veinett og  
tomte-inndeling er basert på planen fra  
1905. Fortetting av villaområdet har  
foregått i etterkrigsårene.



## LITTERATURLISTE

NORSK HOVEDJERNBANE GJENNOM 50 ÅR  
Jubileumsbok 1903

STASJONER I SENTRUM  
hovedstaden i jernbanehistorien Bjørn Holøs 1990

BYGNINGSREGISTRERING - HOVEDBANEN  
NSB's arkitektkontor

FORSTADSTRAFIKKEN OMKRING OSLO  
Ing. Lauritz Foss 1932

AKER 1837 - 1937  
kommunens styre og forvaltning gjennom 100 år utgitt 1940

AKERS HISTORIE  
dr. Edvard Bull 1918

OSLO BYLEKSIKON  
kunnskapsforlaget - 1987

STATISTISK ÅRBOK FOR AKER HERRED 1928-1931  
Utgitt av kommunens statistiske kontor 1931

BOLIGARBEIDE GJENNOM 20 ÅR  
Oslo kommunale boligråd 1931 kommunens arbeide med boligsaker 1911 - 1931

REGULERINGSPLANER FRA PLAN- OG BYGNINGSETATENS MAGASIN





## Oppførelse av Egne-hjem på Nordre Skøyen - utdrag fra sak nr. 43 i Aker Herredstyremøte 24. nov. 1910

Det første større område i Aker, som ble utbygget i regi av Aker kommune etter Egne-hjem prinsippet var Nordre Skøyen ved Bryn. Forhistorien og saksbehandlingen til denne reguleringsaken, som ble vedtatt av Aker herredstyre i 1911 kan en lese i saksdokument nr. 43 fra 1910.

Fra advokat HJ. Wessel ble det i 1909 innsendt følgende utredning vedr. reform av boliglån-saken:

«Spørsmålet om hvordan man på den for alle parter fordelaktigste måte skal skaffe arbeiderbefolkningen egne hjem interesserer i særlig grad bygdene om de store byer. I Norge fornemmelig Aker».

Wessel skriver videre i utredningen fra i 1909, som skulle komme til å bety mye for utbyggingen av det første område i Aker i kommunal regi:

Egne hjem i sunde omgivelser er en av de viktigste faktorer til befordring av arbeidernes og deres familiers sundhet og tilfredshet. Å støtte Egne-hjembevegelsen er derfor også en sosial plikt for Stat og kommune. Arbeidsgiveren har også stor interesse av denne sak bl.a. for tilveiebringelse av mere stabile arbeidsforhold.

Et mere interessant og forståelsesfullt samarbeide mellom de forskjellige interesserte parter burde derfor kunne utvikles. Spesielt burde denne sak ligge Aker på hjertet. Ikke bare fordi det ved sin sterke uvikling har en for en landkommune god økonomisk rygg til å bære de sosiale krav, men også fordi Egne hjem saken må tas med i betraktning for bedømmelse av bygdens framtidige økonomiske behov. Som forholdene nå er etter boliglånloven - og det foreliggende forslag til endringer - er hele saken i en stilling, som i sin alminnelighet hverken er til hell for arbeiderne eller kommunen.

Der kunne være oppfordring til også å berøre statens (d.e. boligbankens) og arbeidsherrenes forhold til saken. Men da disse spørsmål ligger fjernere for en aktuell betydning for Aker skal jeg bare omtale forhold hvor kommunen vil kunne bidra til effektive og gode forbedringer. Det kan formentlig vanskelig benektes at de egne hjem som nå bygges i regelen blir for dyre i forhold til husenes soliditet. Hus og tomt koster mere enn arbeiderne har råd til å betale. Deres økonomi undergraves istendfor å forbedres og skaper i de fleste tilfeller langt fra den harmoniske tilfredshet, som skulle være egne hjem-sakens tyngdepunkt.

Arbeiderne er som regel praktisk talt uten kapital når de skal begynne å bygge etter i dyre domme har kjøpt sin grunn og fått tomte-eierne til å vike prioritet såpass, at Boligbanken får sin 1.ste prioritets pant for, jeg setter maksimumsbeløp kr 2500,00. Penger får han ikke av Boligbanken, uten ettersom arbeidet skrider fram. Han må med andre ord hele tiden stå i forskudd, men uten midler. Litt arbeidspenger kan han muligens få på forskudd ved arbeidskomiteens velvilje, men materialer må han kjøpe på kreditt. Om han oppnår sådan, er det klart at han må ta til takke med sletteste salgsbetingelser og ofte med varer, som ikke er av prima kvalitet. En byggmester får han vanskelig til å stå for hele affæren.

Ofte frykter han med urette at en slik mann vil bli for dyr. Arbeideren forestår da bygningens oppførelse selv, uten å ha den tilstrekkelige sakkunnskap. Dette røper ofte alt for tydelig hele bygningens uhensiktsmessige plan. Selv må han ofte «skofte» fra sitt eget arbeide for å få enten materialer eller penger. Kanhende også for å se til arbeiderne eller engasjere nye. Tilslutt når boliglånet er oppbrukt, må han på strenge vilkår låne seg fram, til han såvidt kan få flyttet inn i huset og spare sin husleie. Dette er et alminnelig gjennomsnittseksempel. Særlig lyst er det ikke.



Å få huset ferdig blir på denne måte altfor dyrt i forhold til den verdi det virkelig har. De økonomiske ofre for å få sitt eget hjem overstiger på denne måte en alminnelig arbeiders økonomiske evne, selv om han får et hus på bare 50 m<sup>2</sup> bebygget flate med 2 værelser + kjøkken. Huset vil i gunstigste fall komme han på kr. 3000,00. Når hertil kommer tomtens kostende vil denne mannen ikke ha tilstrekkelige inntekter til kapitalens forrentning, skatter og vedlikehold. Enn mindre til amortisasjon av de skyldige beløp. Når arbeiderne er ved sine ønskers mål og skal ta fatt på å rydde jord til en haveflekk og sette alt i god stand står han med stekket mot og føler seg meget ofte lite tilfreds og mindre lysten på å ta fatt på sitt nye hjem.

Evner kommunen å hjelpe til her så ligger det på dem som en sosial plikt å gjøre det. Dette kan ikke være en rasjonell kommunal økonomisk utvikling at det uten organisasjon på denne måten opprettes småkolonier på 10-20 hus eller flere rundt om i bygden.

Berettigete krav vil det komme fra alle kanter til veier, belysning, skoler m.v. Alle må tilfredsstilles likt. Dessuten vil en utvikling av egne hjem som oppnås på denne måten og med arbeidernes ytterste anstrengelse av sine økonomiske evner, nødvendigvis bli en fare for sterk stigning av bygdens fattigbudsjett.

Botemidlene tror jeg kommunen må finne, ved at den selv tar affære i Egnehjembevegelsen. Fra å være en taus tilskuer må Aker selv gripe inn, som aktiv leder og organisator. Dette foreslår jeg satt i verk på omtrent følgende måte: Kommunen kjøper en eller flere egnete jordeiendommer nå, mens ennå prisene er lave. Det utarbeides fullstendig utparselleringsplan, delvis etter forbilde av de store Egnehjemkolonier (villabyer) i utlandet. Ved beregning av tomtenes utsalgspriser kalkuleres disse lavt, men at det likevel blir et lite overskudd. Dette danner et fond utelukkende til forbedring og utvikling av stedet. Til anlegg av veier, belysning, forsamlingshus, skoler o.l. Tomter på størrelse av 1 mål eller noe mere ville likevel kunne tilbys til billige priser på

lempelige vilkår. Kommunen foretar selv bebyggelsen. Der innrettes små hjem på 2 à 3 værelser og kjøkken, forgang samt loft etter ensartete, praktiske anerkjente typer.

Det er utvilsomt at, kommunen ved å utnytte sin egen gode kredit under en praktisk ledelse, derved ville kunne oppnå betydelig mere for pengene enn om arbeiderne skulle forestå oppførelsen av sitt hus. Når huset var ferdig ble det utbudt til salgs til folk, som fyldegjør betingelsene for å motta boliglån. Salget måtte skje -og det er egentlig det sentrale punkt ved mitt forslag - på nye og mere overkommelige vilkår for arbeiderne.

Dette tenker jeg gjennomført på den måte at arbeiderne kjøper huset, men avgjør kjøpesummen som en leier av kommunen. Leiesummen fastsettes sådan at den omfatter: Forrentning av den stipulerte pris for tomtens og husets kostende, samt et fra begynnelsen av mindre beløp til kapitalens amortisasjon. Desto lengre man betalte leie, desto mere ble der herav årlig grunnet det mindre renteløp at betrakte som utbetalt til amortisasjonen av eiendommens kostende. Skatter og vedlikehold skulle bekostes av leieren. På den annen side skulle kjøperen nårsomhelst ha adgang til å avløse leien og bli hel eier av huset ved å innbetale den til enhver tid gjenstående (ikke amortiserte) kapital.

Nærmere regler ang. «leierens» forpliktelse til å holde huset vedlike m.v. ble selvfølgelig å fastsette. Leieretten skulle i tilfelle gå i arv eller kunne selges. Betingelsene måtte være at den nye leier hadde de nødvendige lovbevalte kvantifikasjoner på samme måte som den tidligere «leier».

Hvis kommunen lot bygge en slik «egnehjemkoloni» bekvemt sundt og vakkert beliggende med passende areal til have, ville husene visselig få en rivende omsetning. Dette så meget mere når salget kunne skje på fordelaktigere vilkår enn arbeiderne eller besvisselig kunne få ervervet sit eget hjem og allikevel få huset praktisk og godt innrettet iforhold til prisen. jeg føler meg overbevist



om, at etterspørselen ville bli meget stor og at kommunen herved ville yte et viktig løft til å skape gode kår for en bra og hederlige arbeid-erbefolkning til velsignelse også for bygden selv. Selv om kommunen ikke tjente synnerlig på utparselleringen m.v. (hvilket jo heller ikke var hensikten) vil den allikevel som tidligere påvist gavne sin egen økonomi ved å organisere bebyggelsen.

Hva angår de pengeutlegg kommunen etter dette forslag ville få til husenes oppførelse vil der neppe bli synnerlig vanskeligheter. Allerede etter de någjeldende boliglånsløve § 39 vil man hertil kunne få Hpct lån av boligbanken. Denne ville vistnok stille seg særdeles imøtekommende ved en anledning som denne.

Der er ennu i Aker lett adgang til å få kjøpt brukbare eiendommer bekvemt beliggende til en antakelig pris. Det viser seg at trangen til egne hjem i samme omgivelser vinner større og større tilslutning overalt i verden. Også i Kristiania er bevegelsen trengt fram og vokser bevislig meget sterkt. Om enn mitt forslag i råutkast vil trenge endringer og utfyllende bestemmelser har jeg trodd saken så viktig i sosial henseende og for kommunens framtid, at den nå bør tas opp med full kraft. "

Til behandling av dette forslag nedsatte formannskapet i møte 30 mars 1910 en komite bestående av materialforvalter A. Bergersen, vekselmegler F. Kittel-Nielsen, disponent Wilhelm Munthe-Kaas, sekretær H. Tveter og advokat HJ. Wessel.

Komiteen har avgitt følgende innstilling datert aug. 1910: «Foranlediget ved et av adv. Wessel fremsatt forslag av 22. des. 1909 er nåværende komite nedsatt. Den har bestått av herrene materialforvalter Bergersen, vekselmegler Kittel-Nielsen, disponent Munthe-Kaas, sekretær H. Tveter og advokat HJ. Wessel. Sistnevnte har vært komiteens formann.

Komiteen har i en rekke av møter behandlet saken. Man har desuten foretatt forskjellige befaringer i bygden og herunder spesielt

undersøkt bebyggelsesforholdene i forskjellige av de oppvoksende Egnehjems kolonier i Aker. Man har desuten hatt som materiale bl.a. oppgaver fra forskjellige personer som har nydt boliglån i den siste tid ang. deres hus og tomtas kostnader.

Det ble allerede på et meget tidlig tidspunkt klart for komiteens medlemmer at boliglånforholdene m.v. i Aker ikke er som de bør være, og at adv. Wessel i hans forslag framholdte klager og betenkligheter er fullt berettiget og kan tiltredes av komiteen.

Mere tvilsomt sto det for flere av dens medlemmer om de i forslaget angivne botemidler var de rette, spesielt om det var det rette for kommunen selv å bygge egne hjem for arbeiderne. For å få saken mest mulig på det rene og om de i forslaget angivne botemidler var de rette, spesielt om det ville være regningssvarende for kommunen selv å bygge egne hjem for arbeiderne.

For å få saken mest mulig på det rene og for om gjørlig å være i stand til snarest å framsette et positivt forslag, ble det innbudt til alminnelig anbudskonkurranse for levering av fullt færdige hus med grunnmur og 50 m<sup>2</sup> bebygget flate av 4 forskjellige typer:

- I Inneholdende 2 værelser, forgang og kjøkken
- II Inneholdende 3 værelser, forgang, loft og kjøkken
- III Inneholdende 2 leiligheter à 2 værelser, forgang og kjøkken i 1 1/2 etasje
- IV Inneholdende dobbelthus med gjennomgående skillevegg à 2 værelser, forgang og kjøkken.

Om enn de inkomne anbud (med tegninger) var nokså dyre - ikke minst som følge av de siste tideres sterke prisstigning på materialer - fant komiteen etter gjennomgåelse at særlig følgende tilbud framheves:

AD. I Her er ingen av tilbudene tilfredsstillende. Derimot hadde Strømmen



rævarefabrik tidligere samme år gitt et tilbud på en etter komiteens mening tiltalende og meget brukbar type. Prisen herfor levert på Bryn er oppgitt til kr. 3300,00 pr. hus uten grunnmur. Utgiftene til grunnmur vil i bekvemt terreng andra til ca 500,00 hvorfor husets samlede kostende vil bli ca 3800,00 en etter forholdene billig pris.

AD.II. Et av hr. ark. Poulsson (og bygmester Edwardsen) inngitte anbud på kr. 4400,00 finnes særdeles brukbart. Hustypen er tiltalende og prisen antakelig.

AD. III. Ingen av de inkomne anbud finnes syndelig skikket. Imidlertid finner man at denne type fortrinnsvis bør komme i betraktning, hvor grunnen er meget kostbar.

AD. IV Man har her festet seg ved et av ark. Backer Fürst (og bygmester Bråthen) innleverte anbud på en etter komiteens oppfatning særdeles dyktig måte. Prisen er også meget rimelig.

Samtidig med ovennevnte anbudsinnbydelse ble der også avertert etter tilbud på tomtearealer i nærheten av Grefsen og Skøyen stasjon. Der kom inn en rekke tilbud. Prisene var imidlertid nokså høye. Spesielt ved Skøyen stasjon vil man neppe kunne få bekvemtliggende arealer under en pris av ca. kr. 1000,00 pr. mål.

Man var derfor i tvil, om der foreløpig skulles i forslag innkjøp av noen nye tomtearealer. Dette så meget mere som man på kommunens eiendom «Nordre Skøyen». Bryn hadde billige og fordelaktige tomter til mulig iverksettelse av forsøk på en bebyggelse som foreslått av adv. Wessel. Ikke desto mindre finner komiteen at man av hensyn til det sterke behov for egnahjem i nærheten av Skøyen stasjon med dets omliggende industrielle bedrifter, bør dra omsorg for at der straks sikres et areal for egnahjembebyggelse.

Man forbeholder seg at avgi tilleggsinnstilling om dette, når bestemte tilbud m.v. er brakt på det rene.

Komiteen har funnet, at man må gjøre noe for å få endret de nåværende forhold og at man derfor forsøksvis bør gå til en mindre bebyggelse på Skøyen nordre. Alt i alt har man tenkt oppføre 6 hus og det følgende:

2 hus à 2 værelser og kjøkken m.v. etter Strømmens trævarefabrik evenangivne anbud.  
2 hus à 3 værelser, kjøkken m.v. etter ark. Poulssons ovennevnte anbud. 2 dobbelthus à 2 værelser og kjøkken i hver leilighet etter ark. Backer Fürst ovennevnte anbud.

Hvert hus skulle få et areal på ca 1 mål, dobbelthusene 2 mål. Prisen pr. mål vil man muligens sette noe høyere. Etter dette vil man kunne gå ut fra at et fullt ferdig hus med innlagt vann m.v. vil koste med tomt omtrent slik:

Alt. I	ca kr. 4400,00
Alt. II	ca kr. 5100,00
Alt. IV	ca kr. 7900,00

Komiteen er av den bestemte oppfatning at disse hus, som altså leveres fullt ferdige i enhver henseende, vil bli relativt billige. En enkelt mann ville vanskelig kunne få samme igjen for den anbudte pris.

Da det ved en forsøksvis foranstaltning av ikke større dimensjoner enn her angitt neppe vil kunne påregne lån under 4 1/2 pct. Rente av hele byggesummen vil utgift og forrenting stille seg noe dyrere, enn om man hadde et billigere lån. Når man derfor regner med en samlet utgift på 6 1/2 pct. vil en arbeider, som kjøper hus og tomt ferdig, kunne påregne i husleie pr. mnd.

Alt. I.	ca kr. 24,00 pr. mnd foruten amortisasjon.
Alt. II	kr. 29,00 pr. mnd foruten amortisasjon
Alt. IV	kr. 21,50 pr. mnd for hver halvpart av huset foruten amortisasjon.

Billig blir det jo ikke. Men selv med en amortisasjon på f.eks 30 år vil det dog bli billigere,

enn det nå faller mangelen arbeider, når han får et hus som er såvidt at det yter sparsom bekvemmelighet for han og familie. Dernest vil jo arbeiderne som regel selv ikke kunne besørge vedlikehold av sitt hus uten å ty til leiet hjelp. Dette vil medføre en ikke liten besparelse. Endelig vil en have på ca. 1 mål gi litt inntekt.

Som det nå bærer av sted, er hverken kommunen eller arbeiderne tjent dermed, og etter de innkomne tallrike forespørsler om å komme i betraktning ved mulig bebyggelse fra kommunens side av egne hjem vil det visselig kunne ventes at det blir nok som vil kjøpe husene. Det bemerkes sluttlig at de ovennevnte tilbud var avgitt under forutsetning av en større levering av hus.

I henhold hertil tillater komiteen seg å foreslå at det stilles de nødvendige midler til disposisjon til en forsøksvis bebyggelse som ovenfor nevnt - og salg - som angitt i advokat Wessels forslag. Det samlede beløp, som vil trenges er ca 34.800 kroner.

Komiteens medlem H. Tveter ønsker tilføyet: «Jeg anser det ønskelig at det til hvert vån.hus blir oppført en liten uthusbygning til oppbevaring av kull og ved, redskaper m.v. Her bør også WC innrettes da jeg anser det høyst uheldig - ikke minst fra hygiensk standpunkt - at anbringe dette i et lite van.hus på landet»

Ved saken behandling i formannskapetets møte 26. okt 1910 besluttet å innby herredstyret å fatte beslutning overensstemmende med komiteens forslag.

Beløpet utredet av Blindernfondet.

På formannskapetets vegne  
Frits Kiær



# Egne hjem bevegelsen og Oslo kommunale boligråd.

## Boligsak i andre land

England var i forrige århundre et foregangsland i kampen for en bedre boligstandard og i bekjempelse av bolignøden. Gjennom det 1900 århundre hadde England gjennomført en rekke prosjekter til løsning av boligproblemer, som den sterke innflytting til byer og industrisentra hadde skapt. En rekke private og kooperative byggeselskaper bygget små havebyer og enkelte større arbeidsgivere hadde gjort det samme. Alt siden 1890 årene hadde Haveby- og Byplanforeningen (The Garden Cities and Town Planning Assosiation) arbeidet for å vekke sansen for vel gjennomtenkte byreguleringer og boliger. Grunnlaget for denne bevegelse var alt skapt i 1834 ved en rapport som legen Edwin Chadwick avga til en kongelig kommisjon angående «The sanitary Condition of the Labouring Classes in Great Britain». Foranledningen var de store koleraepidemier som i 1830 årene herjet i England (og også i Norge) og som utryddet befolkningen i de overbefolkete, usunne kaserneleilighetene, mens sykdommen lettere lot seg bekjempe i bedre boligstrøk.

I Tyskland bygget Kruppfabrikken storstilte havebyer og plasserte betydelig kapital i en utstrakt Egne hjem bebyggelse for bedriftens arbeidere.

## Boligsak i Norge

I årene fra 1865 til 1890 ble Kristianias folke-mengde fordoblet. Det ble sendt en henstilling til bystyret i 1893 fra det norske arbeiderparti om å treffe foranstaltninger mot husnøden: "Det henstilles til de kommunale myndigheter å overta oppførelse og vedlikehold av tidsmessige boliger og med krav om at Sundhetskommisjonen med kraft bør gripe inn ved å forby utleie av sunnhetsfarlige boliger."

I denne henvendelse reises for første gang boligspørsmålet som kommunalt problem. Det tas opp i hele sin bredde som et økonomisk, moralsk og hygienisk spørsmål og for første gang reises det krav om at kommunen selv skal bygge og drive boligbygging. Det er denne henvendelsen som danner utgangspunktet for den første systematiske undersøkelse av boligforholdene i byen.

Bystyret anmodet i 1893 Sunnhetskommisjonen om å "tilveiebringe en utredning om arbeiderstandens boliger i Kristiania og utlandet". Det ble overdratt dr. med Axel Holst å foreta undersøkelser, som måtte gå forut for en slik utredning. Konklusjonen etter å ha undersøkt 1946 representative leiligheter var at det rådet "en ren sanitær nødtilstand".

Professor Holst drøfter også i sin utførlige utredning, trykt som kommunalt dokument nr. 29 for 1895 en rekke foranstaltninger, bl.a. for nybygging, hvor man appellerte til fabrikkherrer og eksisterende aksjeselskaper for bygging av arbeiderboliger om å bygge flere slike. Han foreslo at kommunen skulle bygge boliger. Endelig foreslår han at det arbeides



Maridalsveien. Bygget med kommunal støtte 1896.



med det foreliggende utkast for å få vedtatt en ny bygningslov, hvor de sanitære forhold bør inngå.

Lånet til Effataforbundet 1895 var det første tilfelle av kommunal støtte til kooperativ boligbygging som forekommer i byens bolig-historie. (Småboliger i Maridalsveien med tilhørende jordstykke).

Etter initiativ av borgmester Arctander ble selskapet "Kristiania Egne-Hjem" dannet i 1908. Dette selskap som bygget den såkalte Ekebergkoloni, fikk på ulike vis økonomisk støtte av kommunen. Reguleringsplanen ble utarbeidet av Ark.Morgenstjerne & Eide.

I 1890 årene opprettes Huslånefondet og Jordinnkjøpsfondet, hvis virksomhet i 1903 gikk over til Arbeiderbruk- og Boligbanken. Når det gjaldt den del av bankens virksomhet som tok sikte på å opprette boligbygging, ville det gi mulighet for mindre bemidlete befolkningsslag å skaffe seg billige lån til oppførelse av små egne hjem for derigjennom å skape sunne og gode boligforhold. Ønsket folk å bygge seg bolig i Aker, fikk de ikke lån hvis hjemstavnsretten var i Kristiania. (Dette ble først rettet på i 1909 og var til stor ulempe for de første utbyggerne langs Hovedbanen i Akerdalen).

Internasjonalt var også boligarbeidet organisert. I årene 1901-1910 var det holdt årlige internasjonale boligkongresser med representanter for de boligreformforeninger som arbeidet i de forskjellige land og for offentlige myndigheter, særlig bykommuner. Sansen for spørsmålets betydning - og for betydningen av dets rasjonelle løsning - var derfor i vekst, og den ble næret av de boligproblemene som i så mange byer og industrisentrer gjorde seg gjeldende i disse årene.

De spørsmål som i denne tiden var framme i den offentlige diskusjon var:

1. Nødvendigheten av å skaffe tilstrekkelig store og gode boliger, dvs. boliger som noenlunde svarte til familiens størrelse og som i hygienisk og sanitær henseende var

forsvarlig utstyrt, så de hadde tilstrekkelig lys, frisk luft m.v.

2. Nødvendigheten av at de store tetbebyggede byer hadde åpne lekeplasser for barn og parkanlegg til rekreasjon for både voksne og barn.
3. Nødvendigheten av en omhyggelig regulering av alle byer, industrisentrer og tett bebyggede arealer omkring jernbanestasjon o.l., slik at framtidig bebyggelse ble innordnet under de naturlige forhold og ga skille mellom industri-, forretnings- og boligbebyggelse, så disse forskjellige arter av bebyggelse ikke - som så ofte tidligere - ble anlagt «hulter til bulter».
4. Nødvendigheten av at særlig bykommuner skaffet seg eiendomsrett over de størst mulige arealer i omegnen, slik at ikke byenes vekst førte til en grunnverdistigning som framtidig ville fordyre all byggevirksomhet og følgelig gi stor rentebyrde på eiendommene med derav følgende høye husleier.

Overbefolkningen i Kristiania førte til at 23531 mennesker flyttet ut fra Kristiania i årene 1900 - 1904. Året 1905 betegner vendepunktet i krisen etter nittiårenes jobbetid. Folketallet i Kristiania har fra 1905 til 1908 steget med nesten 13000. En kommunal boligkomité foreslås nedsatt i 1910 til å utarbeide forslag om:



De "midlertidige" nødbrakker i Stavangergaten bygget i 1911 - 12, ennå i bruk 1931



1. Hva kommunen kan og bør gjøre for å forebygge den truende bolignød.
2. Hva kommunen kan og bør gjøre for å planlegge og fremme den systematiske bygging av småhus (Egne hjem).

Boligkomitèen av 1910 ble nedsatt. Den besto av førsteborgermester Arctander (formann), verkseier Knut Dahl, senere rådmann Sverre Iversen, ark. Chr. Morgenstjerne, overlege Lyder Nicolaysen og advokat J. Broch Utne.

Bolignøden var fortsatt stor, f. eks. i 1911 da Arbeiderpartiets representant i formannskapet stilte forslag om at bystyret skulle henstille til boligrådet å la utarbeide planer for kommunal bebyggelse. Finansborgermesteren innrømmet at boligforholdene var vanskelige, men fremhevet at de omkring 12000 husville, som året før hadde søkt ly i politistasjonene var gått ned til 9000 i 1911.

Det var uenighet om hvordan boligkrisen skulle løses. Bystyrets vedtak (dok. nr. 18 1911) er av så stor betydning at den gjengis i sin helhet:

*«Post 1. Det henstilles til magistrat og formannskap å la utarbeide tegninger og omkostningsoverslag for et eller to tarvelige, men gode losjihus til utleie for enslige arbeidere og arbeidere, ledsaget av en plan for disses drift, beregnet på at leieinntekten dekker alle utgifter. Planene forelegges deretter for bystyret til avgjørelse av spørsmålet om oppførelse av slike losjihus.*

*Post 2. Formannskapet bemyndiges til innen 1. juli 1912 å avhende eller bortfeste, i det vesentlige overensstemmende med komitèens flertalls utredning og forslag, derfor tjenlig grunn, som kommunen ikke har bestemt til annen anvendelse, til byggeselskaper, der innen en av formannskapet nærmere fastsatt frist oppfører boliger for arbeider- og middelklassen, for så vidt selskapene er organiserte og virker vesentlig på den måte som representantskapet nedenfor bestemmer, mot en etter innkjøpspris og nåværende verdi avpasset kjøpesum eller festeavgift. På samme betingelser kan formannskapet også selge eller bortfeste grunn til oppførelse av boliger for arbeider- og middelklassen til andre enn byggeselskaper, for så vidt byggeføretaget ikke er noe spekulasjonsfortagende lagt an på i større eller mindre grad å utnytte de boligsøkende.*

*Post 3. Formannskapet bemyndiges til å tilstå byggeselskaper som innen en av formannskapet nærmere fastsatt frist oppfører boliger for arbeider- og middelklassen, lån mot eller garanti for panteobligasjoner i eiendommene inn 85% av den hele anleggskapital på betingelser som nedenfor bestemt.*

*Finner derimot formannskapet, at et byggeselskap yter slik sikkerhet at en høyere lånesum (garanti) enn 85% av anleggskapitalen bør tilstås, forelegges saken for representantskapet til avgjørelse.*

*Når det er tilstått lån eller garanti for til sammen 2 millioner kroner, forelegges saken for bystyret til avgjørelse av om ytterligere lån eller garanti kan tilstås.*

*Post 4. Betingelsene for at kommunen skal yte den i post 2 og 3 omhandlede støtte, skal i det vesentlige være overensstemmende med finansutvalgets forslag.*

*Betingelsene blir i hvert enkelt tilfelle å fastsette av formannskapet.*

*Post 5. Formannskapet anmodes om på det ekstraordinære budsjett å oppføre et passende beløp, som etter formannskapets nærmere bestemmelse kan anvendes til gateopparbeidelse med vann-, kloakk og lysledninger for derved å fremme nybygging særlig av hus med leiligheter for arbeider- og middelklassen - mot vanlig refusjon.*

*Post 6. Formannskapet kan tilstå dem der oppfører boliger for arbeider- og middelklassen, en nedsettelse i oppmålings- og bygningsgebyrer til kommunen samt i avgiften for vannleveringen under arbeidet, tillikemed forlenget henstand med erleggelse av refusjon for gateopparbeidelse.*

*Post 7. Formannskapet anmodes om å ha nybyggingens tarv for øye ved anvendelse av kommunens rett til å kreve forlengelse av sporveislinjer eller anlegg av holdeplasser eller ved forslag om anlegg av bistasjoner for jernbaner, samt ved planmessig utvikling av boligstatistikken å gi fylldig kvartals- eller halvårsbekjentgjørelser til veiledning i boligsakens tjeneste.*

*Post 8. Formannskap og magistrat anmodes om snarest mulig å foranledige bygningsloven revidert i den hensikt å lette og billiggjøre oppførelsen og innredningen av hus og derefter gjøre en henvendelse til statsmyndighetene om forandringer i loven. I mellomtiden henstilles til vedkommende statsmyndighet så langt som loven åpner adgang dertil, og avgjørende hensyn ikke taler derimot, å søke lempet på de gjeldende bestemmelser i bygningslov og vedtekter gjennom dispensasjoner.*



*Post 9. Det opprettes inntil videre et tilsyn på 5 medlemmer, som kan anta lønnet assistanse. Tilsynet skal bistå magistrat og formannskap ved foranstaltninger til avvergelse av boligmangel og fremme av bedre boligforhold. Tilsynet skal veilede og kontrollere de selskaper som søker eller har erholdt lån eller garanti, samt avgi betenkning i alle spørsmål, hvor det er tale om kommunal støtte av byggeforetagender.*

*Post 10. I gater, hvor det er eller kan ventes å bli sterk gjennomgående trafikk, anvendes asfaltfortau utenfor nybygning og ellers gruset fortau.*

*Post 11 I gater, som har eller kan ventest å få betydning for en gjennomgående trafikk, men hvor trafikken er eller må antas å bli mindre sterk, anvendes fortau av betongheller utenfor nybygning og ellers gruset fortau.*

*Post 12. I gater, som vesentlig har lokal betydning, anvendes utenfor nybygning betongheller med en stripe tjæremakadamisering på hver side og ellers gruset fortau.*

*Post 13. I gater, som kun har lokal betydning, anvendes unntakelsesvis tjæremakadamisering utenfor nybygning og ellers gruset fortau.*

*Post 14. Av hensyn til bolignøden kan magistrat og formannskap inntil videre tillate ved nybygging i delvis bebyggede gater, som ikke er overtatt av kommunen, at gaten opparbeides alene langs tomtens fasade. Kjørebanelen opparbeides i full bredde, og fortauet langs tomten gis det utstyr, som måtte bli bestemt etter foranstående regler. Fortauet på den motsatte side gruses.*

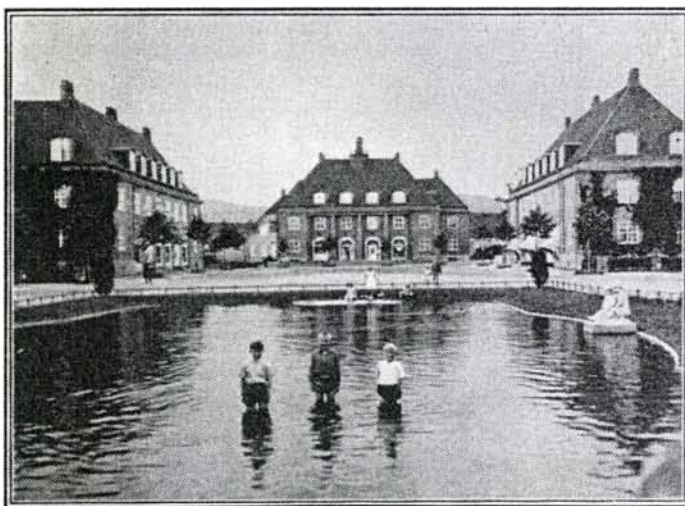
*Den øvrige gateopparbeidelse, som formannskapet for hvert enkelt tilfelle finner nødvendig for å sette gaten utenfor nybygning i forbindelse med det øvrige veinett, foretas av kommunen mot vanlig refusjon.*

*Post 15. De gater i de ytre bydeler, hvor det ikke er eller kan ventes sterk gjennomgående trafikk, tillates opparbeidet i halv regulert bredde, utstyrt med to tjæremakadamiserte fortau med bordustens kanter og brolagte rennestener. Den ikke opparbeidede del av gaten tillegges med en halvpart på hver side de tilstøtende tomter og skal av disses eiere, når nybygging finner sted, inngjøres og beplantes.*

*Vedkommende eiere utsteder en erklæring, som tingleases, om at de når som helst på kommunens forlangende plikter å utlegge og opparbeide den ikke opparbeidede del av gaten.»*

I de tyve år som er gått siden dette vedtaket ble fattet, har det blitt mange endringer i boligpolitikken. Det varte ikke lenge før kommunen så seg nødt til ikke alene å støtte privat byggevirksomhet, men også å gå til egen produksjon av boliger. Men fremdeles danner dette vedtaket grunnlaget for det kommunale boligarbeide i Oslo, som i årenes løp er blitt en av de betydeligste kommunale virksomheter.

Det meste av innholdet i vedlegget Egne hjem bevegelsen er hentet fra utgivelsen BOLIGARBEIDET GJENNOM 20 ÅR, som er en beretning om Oslo Kommunale Boligråds virksomhet og kommunens arbeid med boligsaken 1911-1931. Med oversikt over beboelses- og befolkningsforhold 1814-1914. Boken er utgitt av Oslo Kommunale Boligråd 1931.



*Ullevål Haveby. Barna vasser i dammen på Damplassen. I bakgrunnen butikkbygningene*

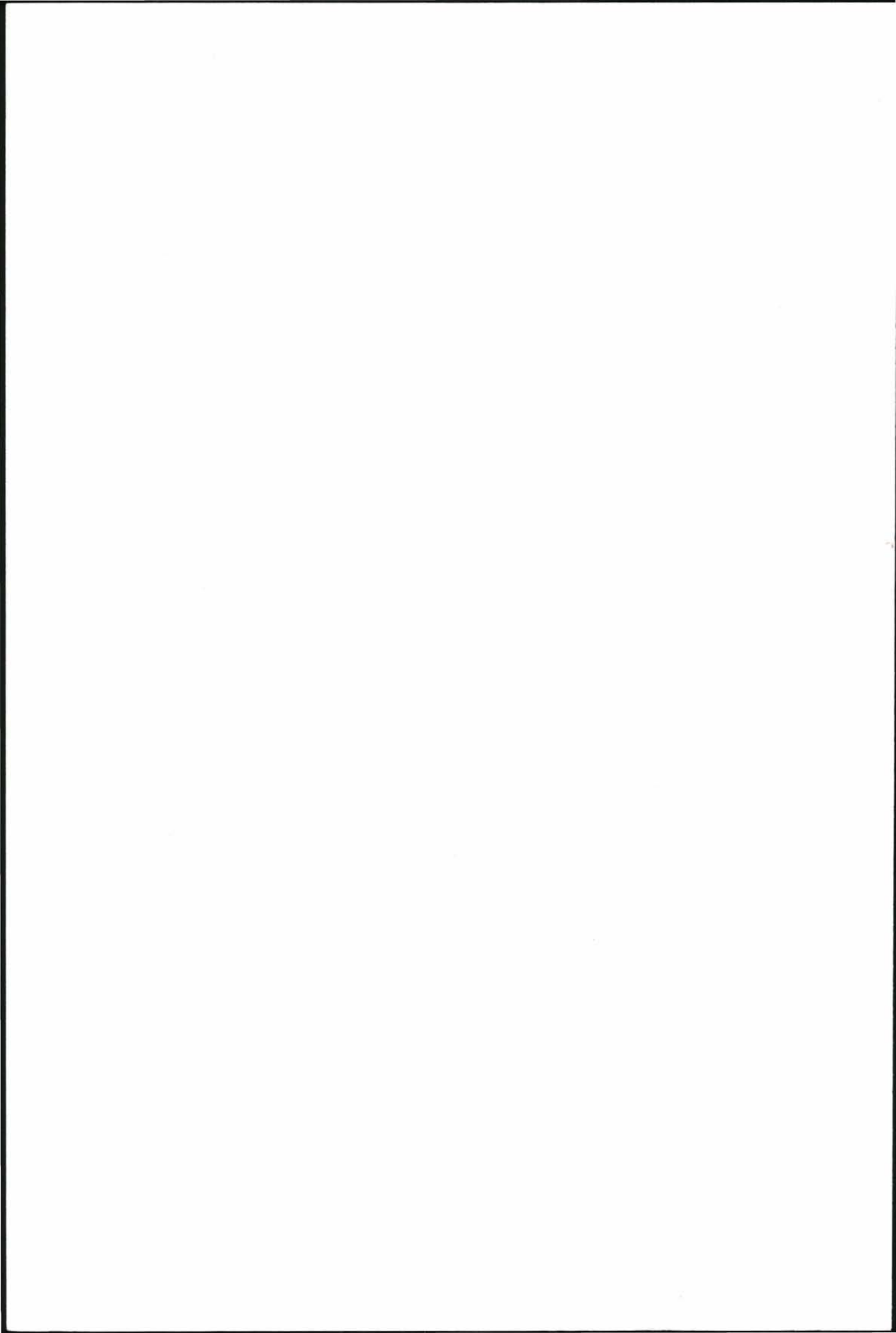
## ULLEVÅL HAVEBY

Ark. Oscar Hoff vant reguleringskonkurransen 1913. Ullevål Hageby er det største enkeltanlegg av hageforstad i landet - 32369 m<sup>2</sup>. Kristianias Boligråds kontor ved ark. Harald Hals utarbeidet planene for bebyggelsen i Boligrådets regi. Anlegget ble bygget etter 1916 og sto ferdig i 1922. Kristianias Havebys selskap hadde da 654 boliger.

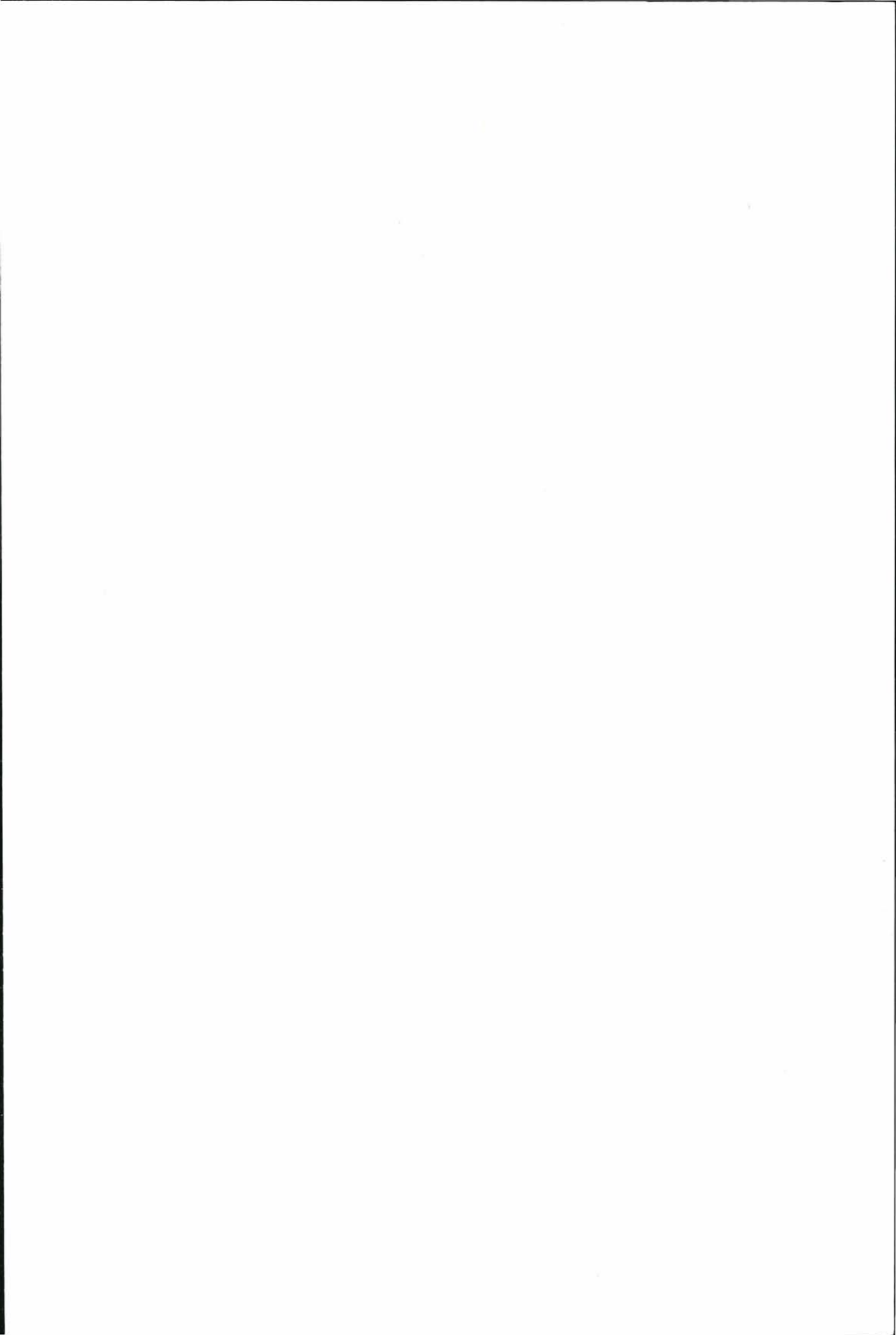


OSLO KOMMUNES BEVILGNINGER TIL EGEN BOLIGPLANLEGGING  
I TIDEN 1912 TIL 1931:

År	Bystyre- beslutn.	Bygge- plass sted	Ant. leil. heter	Bevilget beløp 1000 kr
1912	15/8	Tøien arbeiderboliger	195	789,8
1913	27/6	Rosenhof I	200	861,2
1914	26/3	Marcus Thranesgt.8-10	141	264,4
1915	27/5	Lindern I	249	461,8
1916	11/1, 14/14 24/8 14/12 "	Ullevål I-V  Vøienvolden A-C Lille Tøien I Lindern II og IV	438  504 446 553	2659,8  2894,0 2425,6 3003,6
1917	01/3  29/6 06/12	Barakker I (Hans Haugesgt,Sandakervn og Vossegt. Thorshov I-II og III Ullevål XIII og XXVI	70  202 82	362,0  3957,7 2670,3
1918	31/1	Barakker II (utsikten)	129	1393,2
1919	13/3 - 24/4 - - - 19/7 25/7 30/10 - -	Ullevål XI Ullevål XIV,XV,XVIII, XXV,XXVI,XXX Lindern III og V Lille Tøyen II Schleppegrellsgt. 30 Thorshov renseanlegg Thorshov V Thorshov varmeanlegg Tåsenløkka I Thorshov IV,VI,VIII Ullevål XIX,XXII, XXIII,XXVI,XXVII, XXXIV,XXXV	32 150 285 95 20 120 120 339 252	1404,8 6146,16 6225,3 2302,2 904,4 93,0 1945,4 8,2 2204,2 7668,5 10159,3
1920	13/7 14/10 -	Barakker,Sannergt. 14 Bergstien 3B Lille Tøien III Torshov XII,XIII, XIV,XV og XVII	20 92 617	266,4 1823,4 12174,8
1921	19/12	Torshov VII,XIII,XIV, XV og XVII	500	8475,8
1922	30/6 27/10 -	Bebyggelsen Ivar Aasens plass Nordre Åsen I,IIA,IIB Ullevål XXII Forretning ved Damplassen	73 308 10	1441,8 5101,6 260,9







Jernbanelibet  
Biblioteket

J  
JBV



09TU05053

200000027998