



## NEDRE ABBEDIENGEN KULTURMILJØ

Nedre Abbediengen villakvarter - hageby fra 1924

Borge, Marianne







Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)  
 Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo  
 Telefon: 23 35 50 00  
[www.niku.no](http://www.niku.no)

Tittel Nedre Abbediengen kulturmiljø Nedre Abbediengen villakvarter - hageby fra 1924	Rapporttype/nummer NIKU Oppdragsrapport 107/2016	Publiseringsdato 20.06.2016
	Prosjektnummer 1020861	Oppdragstidspunkt 02.06.16
	Forsidebilde Kart Abbediengen 1938, Oslo kommune - byarkivet	
Forfatter(e) Borge, Marianne	Sider 52	Tilgjengelighet Åpen
	Avdeling Samfunn og forvaltning	

Prosjektleder Marianne Borge
Prosjektmedarbeider(e) Fredrik Berg, Lars Jacob Hvinden-Haug
Kvalitetssikrer Sveinung Krokann Berg

Oppdragsgiver(e) Solon Eiendom AS
--------------------------------------

<p>Sammendrag</p> <p>NIKU har fått i oppdrag av Solon Eiendom å gjøre en kulturmiljøutredning for området knyttet til eiendommene Harbitzalleen 9-11 og Abbediengen 2-8. Solon Eiendom ønsker å bygge ut eiendommene og ønsker en vurdering av hvilke kulturminneverdier som settes i spill. NIKUs vurdering er at sammenhengen og kulturmiljøets avgrensning i første rekke omfatter eiendommene regulert i planen Nedre Abbediengen fra 1924 i tillegg til to tilliggende hus fra 1931 som var inspirert av denne planen. Området ble utformet i et helhetlig overordnet plangrep – som ble videreført ned på detaljnivå i arkitekturen. Organisering av bevegelseslinjer, bebyggelse og hager ble utformet i en gjennomtenkt komposisjon, med karakteristiske trekk fra 1920-talls hagebyutforming og nyklassisistisk byggekunst(empire). Hagebyen er et representativt eksempel på hvordan en hageby i sin tid ble utformet og er spesielt interessant i sin størrelsesorden og på grunn av de stedlige utfordringene. Nedre Abbediengen hageby har stor grad av opprinnelig preg og området representerer et sjeldent eksempel på en mindre hageby planlagt i et interessant helhetlig grep inspirert av datidens boligpolitikk og byplankunst. Området vil kunne beholde sin integritet som kulturmiljø selv om området delområde nedenfor Abbediengveien transformeres.</p>
--

Emneord Hageby, byplangrep, lilleakerbanen, dobbelthus, vertikaldelt tomanns-bolig, empire
---

Avdelingsleder

Sveinung Krokann Berg

## Forord

NIKU har fått i oppdrag av Solon Eiendom å gjøre en kulturmiljøutredning for området knyttet til eiendommene Harbitzalléen 9-11 og Abbediengen 2-8. Solon Eiendom ønsker å bygge ut eiendommene og ønsker en vurdering av hvilke kulturminneverdier som settes i spill.

Solon Eiendom har tidligere fått utført en verneverdivurdering av de fire bygningene i Harbitzalleen 9-11 og Abbediengen 2-8 av arkitekt Grethe Jarmund. NIKUs rapport redegjør for verdiene i kulturmiljøet sett i en større sammenheng.

NIKUs vurdering er at sammenhengen og kulturmiljøets avgrensning i første rekke omfatter eiendommene regulert i planen Nedre Abbediengen fra 1924 i tillegg til to tilliggende hus fra 1931 som var inspirert av denne planen. Dette kulturmiljøet er forstått ut fra tidens hagebyidealer og de involverte arkitektenes referanser.

## Innholdsfortegnelse

Del 1.....	7
1 Situasjon.....	7
2 Historisk bakgrunn.....	8
2.1 Boligutbygging i Aker rundt 1920.....	8
3 Området Nedre Abbediengen.....	10
3.1 Arkitektene.....	11
3.2 Hagebyidealet.....	11
4 Nedre Abbediengen villakvarter slik det ble planlagt.....	12
4.1 Utforming av hagebyplanen.....	14
4.1.1 Tegning som viser byplangrep med inndeling av tomter.....	14
4.1.2 Rekonstruksjon av hagebyplan med planlagt bebyggelsesstruktur og hager.....	15
4.1.3 Beskrivelse av hagebyplangrepet.....	15
4.2 Arkitektur og typologi.....	16
4.2.1 Typer.....	16
4.2.2 Type 1.....	17
4.2.3 Fasader.....	18
4.2.4 Planløsning.....	18
4.2.5 Kledning.....	18
4.2.6 Type 2 – med risalitter.....	19
4.2.7 Fasader.....	21
4.2.8 Planløsning.....	21
4.2.9 Kledning.....	21
4.3 Utvidelse av området i 1931 - dobbelthus av arkitekt Wiese-Opsahl.....	22
5 Slik det ble bygget.....	24
5.1 Flyfoto 1937.....	24
5.2 Tidlig foto av bebyggelsen av villakvarteret.....	25
5.3 Fargesetting.....	25
5.4 Tilbygg og ombygninger.....	26
6 Området i dag.....	28
6.1 Adkomst.....	28
6.2 Sentralplass og mindre plassdannelser.....	30
6.3 6 dobbelthus av type 1.....	33
6.3.1 St. Edmundsvei 51 og 53, 49 og 47 – type 1 med valmtak.....	33
6.3.2 Harbitzalleen 13 og 15 – type 1 med saltak.....	35
6.3.3 Abbediengveien 5 og 7- type 1 med valmtak.....	36
6.3.4 Abbediengveien 6 og 8 – type 1 med valmtak.....	38
6.3.5 Abbediengveien 13 og 15 – type 1 med saltak.....	38
6.4 5 dobbelthus av type 2.....	39
6.4.1 Abbediengveien 1 og 3 – type 2 med saltak.....	39
6.4.2 Abbediengveien 11 og 12 – type 2 med valmtak.....	40
6.4.3 Abbediengveien 13 og 15.....	43
6.4.4 Abbediengveien 17 og Harbitzalleen 17.....	44
6.4.5 Abbediengvn. 19 og 21.....	45
6.4.6 Harbitzalleen 9 og 11 – type 2 med valmtak.....	46
6.5 Eneboliger.....	46
6.5.1 Abbediengvn. 2.....	46
6.5.2 Abbediengveien 4.....	47
6.5.3 St. Edmundsvei 45.....	47
7 Kulturhistorisk verdivurdering.....	48

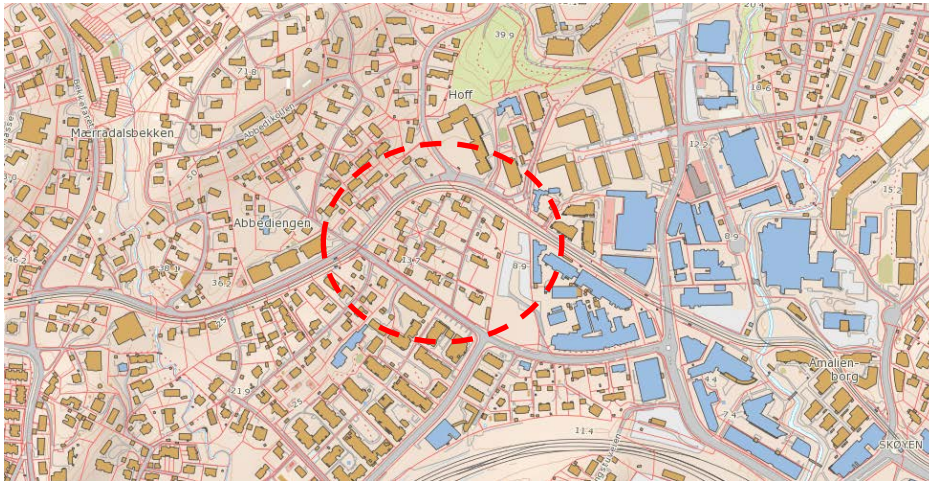
---

7.1	Generell drøftelse.....	48
7.2	Hageby – plan.....	48
7.3	Konklusjon.....	49
8	Kvaliteter som er viktige for området kulturhistoriske identitet.....	50
8.1.1	Lindealleen som linje og romelement.....	50
8.1.2	Sentralplass med akse og fondmotiv.....	50
8.1.3	Bebyggelse.....	50
8.1.4	De store hagene.....	50
8.1.5	Vegetasjon/beplantning.....	50
8.1.6	Lysforhold.....	50
8.1.7	Skala og høyde.....	50
Del 2	.....	51
9	Bakgrunn: nye boliger – ønske om fortetting av delområde i øst.....	51
10	Kulturmiljøets kapasitet til å tåle den foreslåtte utbyggingen.....	51
10.1	Område og oppdeling.....	51
10.2	Arkitektonisk uttrykk.....	52
10.3	Volumer.....	52
10.4	Alleer.....	52
10.5	De store hagene.....	52
10.6	Fondmotiv.....	52
10.7	Opprinnelig vegetasjon/beplantning.....	52
11	Anbefaling.....	52

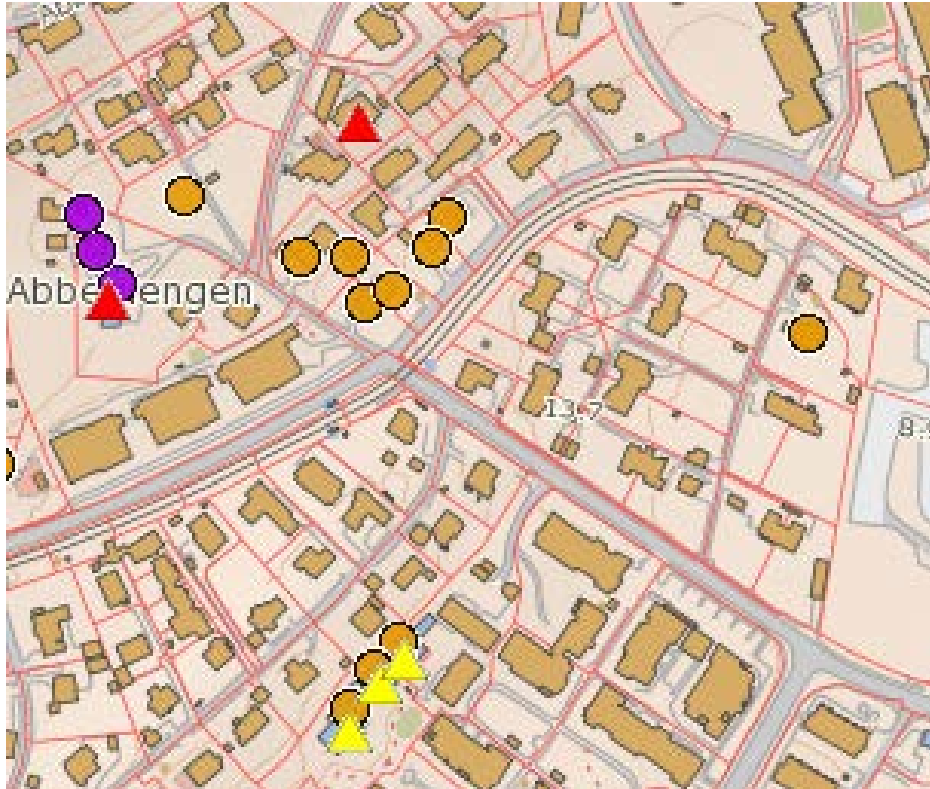
## Del 1

### 1 Situasjon

Harbitzalleen 9 og 11 og Abbediengveien 2-8 ligger i et boligområde definert som Nedre Abbediengen, et område som ble utparsellert fra Abbediengen gård i 1916. Området ble delt av Lilleakerbanen men ble planlagt som et helhetlig anlegg. Det øvre partiet ligger til St. Edmunds vei, mens resten av området ligger omsluttet av Lilleakerbanen, Harbitzalleen og grensen mot utbyggingsområde/industriområde i øst.



Figur 1 Kart over område - miljøstatus.no



Figur 2 Kart over område - med verneangivelse, oransje: verneverdig – miljøstatus.no

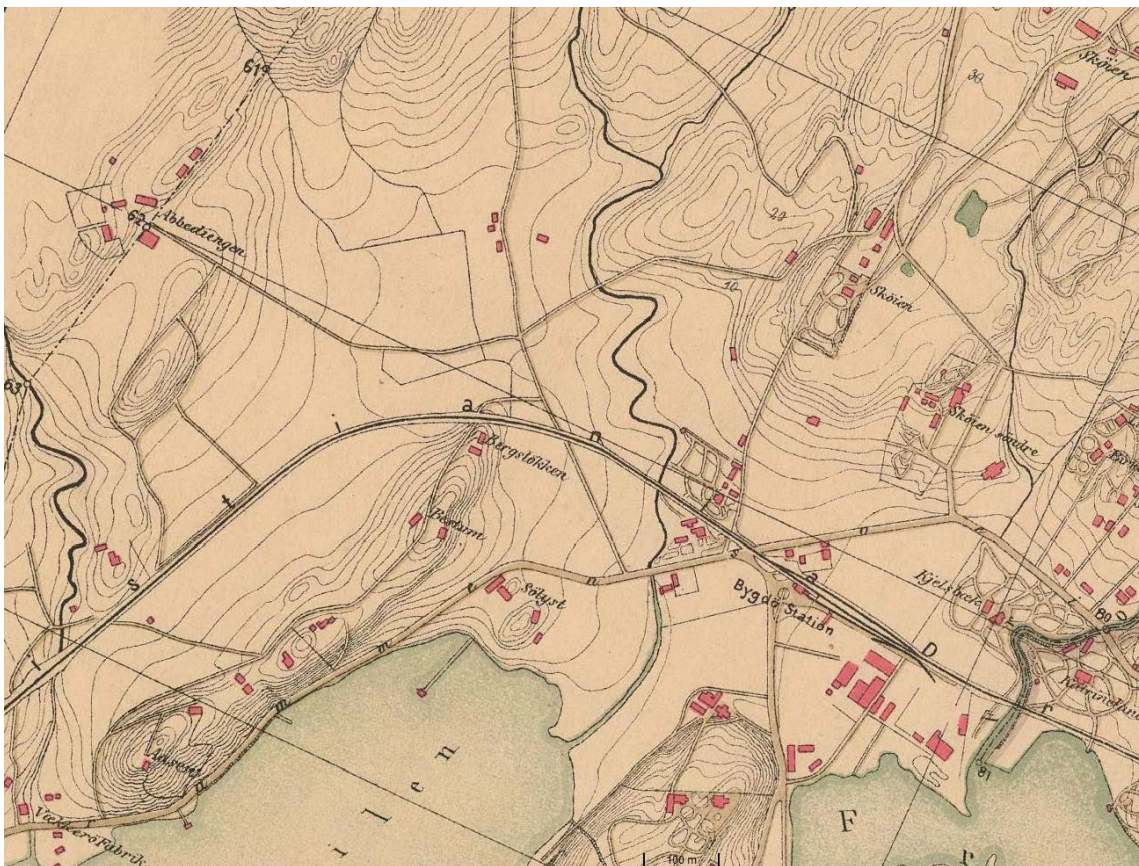
## 2 Historisk bakgrunn

### 2.1 Boligutbygging i Aker rundt 1920.

Fra begynnelsen av århundret og frem til 1948 da Aker kommune og Oslo kommune ble slått sammen ble det tidligere Aker forandret fra bygd og bondegårder til villastrøk og småhusområder. Industrialismen hadde store konsekvenser for samfunnet, og førte delvis til stor utflytting fra bykjerne. Sosiale relasjoner, naturmessige kvaliteter og økt tetthet i de sentrumsnære områdene kombinert med utbygging av forstadsbanene satte fart i utparsellering av de gamle Akergårdene.

Borgerskapet flyttet til Ullern og vestre Aker mens middelklassen og delvis arbeiderklassen flyttet til Østre Aker. Utviklingen i Vestre Aker fulgte den øst/vest polarisering som ble påbegynt med industrialiseringen allerede fra 1860-tallet. Resultatet av de sosiale relasjonene var at de utparsellerte tomtene og villaene i Vestre Aker ofte hadde utsikt og var solrike og større enn i østre Aker med unntak av utbyggingen av Nordstrandskråning fra Ekeberg til Ljan.

Mellomkrigstidens villa- og småhusutbygging ble utført på forskjellige måter men ofte etter samme ideal. Villaene ble satt opp hver for seg av byggmestre for individuelle byggherrer eller som et sammensatt utbyggingsområde hvor reguleringsplanen og bebyggelsesplanen ble laget av et privat byggelag eller arkitekt. Villa- og småhusutbygging i 1920-årene var dominert av nyklassisisme inspirert av herregårdsarkitektur fra barokken og renessansen, særlig fra Sverige hvor mange norske arkitekter ble utdannet. Villaene var symmetriske og ble bygget i to etasjer, med skråtak, høye, smale vinduer, ornamentikk rundt dørrammene og stående panelkledning.



Figur 3 Kart Abbedingen 1881 – finn.no.



Harbitzalleen, som leder opp til Abbediengen gård (Harbitzalleen 24), het opprinnelig Abbediengen allè. Abbediengen betyr abbedissens eng – og kommer av at området i en periode tilhørte klosteret på Hovedøya. Abbediengen gård har gitt navn til flere av veiene i området, blant annet Abbediengveien.



**Figur 4 Abbediengen gård.**

Grosserer Gottfred Harbitz eide Abbediengen gård i perioden 1874-1916 – og endret navnet til Harbitzalleen. Harbitz drev gårdsdrift der med åtte-ti kuer og hest. Da ny eier, grosserer Sigurd Rønne overtok, ble gårdsdriften lagt ned og området utparsellert. I 1919 kom Lilleakerbanen til området, og utviklingen av boligstrøket Abbediengen skjøt fart.

### 3 Området Nedre Abbediengen

Nedre Abbediengen boligområde ble planlagt og bygget ut av det private utbyggersekskapet Nedre Abbediengen boligselskap i 1924 - og ble lagt ut som 25 tomter i et område som ble delt av Lilleakerbanen.

Overrettssakfører Hielm Friis søkte på vegne av Nedre Abbediengen byggeselskap bygningssjefen i Aker, den 19.9.1924, om «tilladelse til at paabegynde grundmurene for tomterne 5-6, 7-8, 9-10, 11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22 og 25 på den uttrykkelige betingelse, at veispørsmålet er ordnet med Akers overingeniør forinden grundmurene er opført».



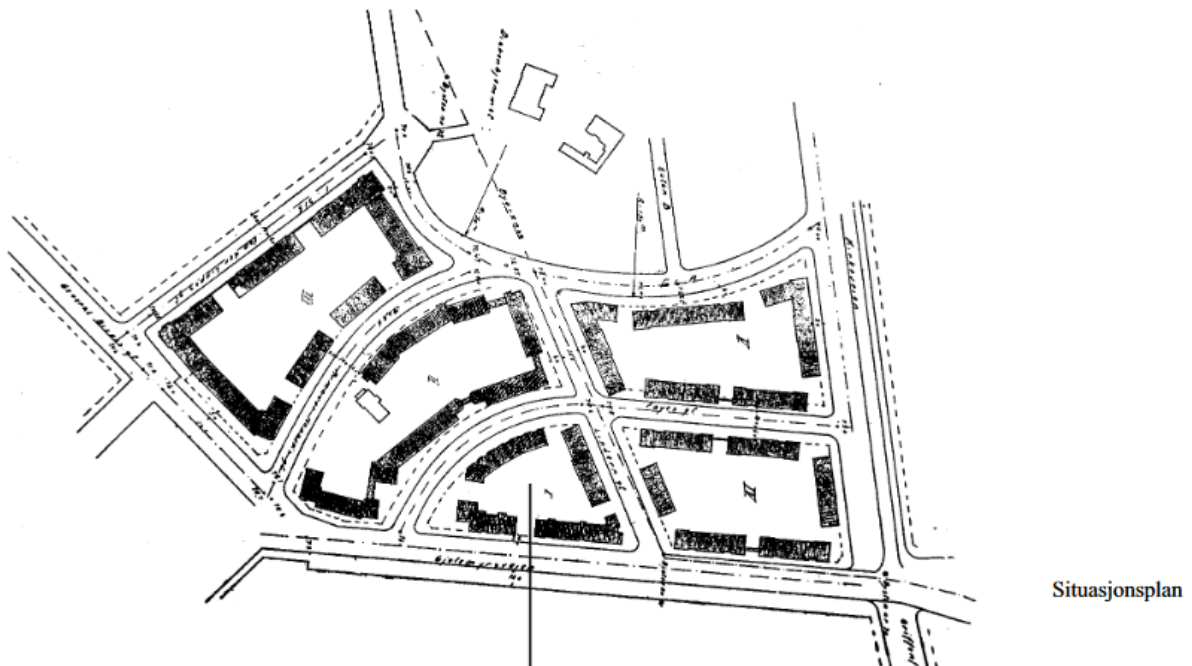
Figur 5 Harbitzalleen sett fra porten til Abbediengen gård - Nedre Abbediengen villakvarter til venstre etter bommen.

### 3.1 Arkitektene

Arkitektene bak reguleringsplanen og bebyggelsesplanen var Kristiania-arkitektene Linthoe & Wollebæk. Arkitektene er nærmere beskrevet i verne vurdering utført av arkitekt Grete Jarmund – se kildehenvisninger siste side.

### 3.2 Hagebyidealet

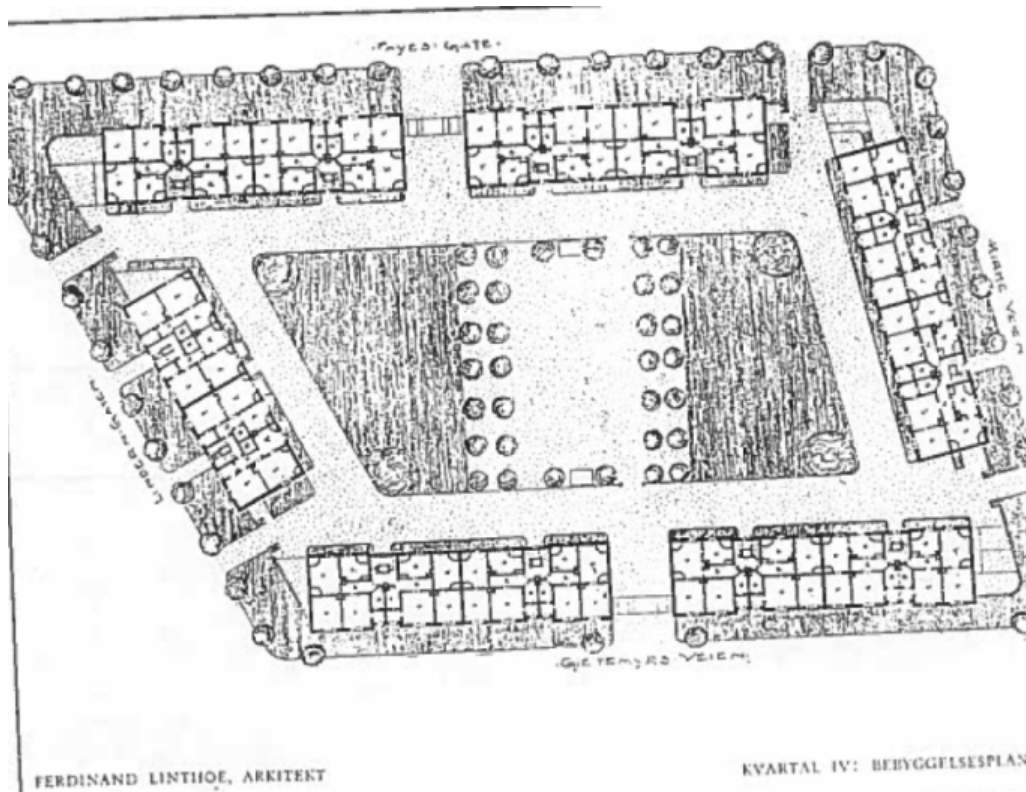
Arkitekt Linthoe hadde erfaring fra planleggingen av boligkvartalene i Lindern hageby, et større utbyggingsområde i kommunal regi. Selve reguleringsplanen for Lindern Hageby ble utarbeidet av ingeniør Ernst W. Bjerknes i 1916 etter arkitekt Harald Hals grunntanker med hovedprinsipp «Det åpne Kvartal». Planen er basert på prinsipper utviklet av den østerrikske byplanleggeren Camillo Sitte, med delvis kurvede gater og bebyggelse plassert frittliggende i grønne omgivelser.



Figur 6 Reguleringsplan Lindern Hageby, Ernst W Bjerknes

Formålet var i tillegg til å bygge flere og bedre boliger, der de tidligere lukkede bykvartaler med trange og mørke bakgårder fra slutten av attenhundretallet skulle erstattes med en mer åpen, dynamisk og helhetlig bebyggelsesstruktur som ivaretok menneskers behov for lys, grønt og vakre omgivelser.

Arkitekt Linthoe fikk oppdraget å tegne 2 av 5 kvartaler – kvartal IV og kvartal V. Kvartal IV bestod av 60 leiligheter i størrelsesorden 2- og 3 roms leiligheter og kvartal V bestod av 117 leiligheter i størrelsesorden 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter.



Figur 7 Bebyggelsesplan Lindern kvartal IV, arkitekt Ferdinand Linthoe, 1917.

De øvrige kvartalene ble tegnet av Harald Hals og Henry F. Coll. Selv om bebyggelsen ble tegnet av tre forskjellige arkitekter, ble kvartalene samstemt i størrelse, form og arkitektonisk uttrykk.

Lindern hageby sto ferdig i 1918 og ga Linthoe et godt erfaringsgrunnlag til å utvikle nye boligområder basert på de samme prinsippene.

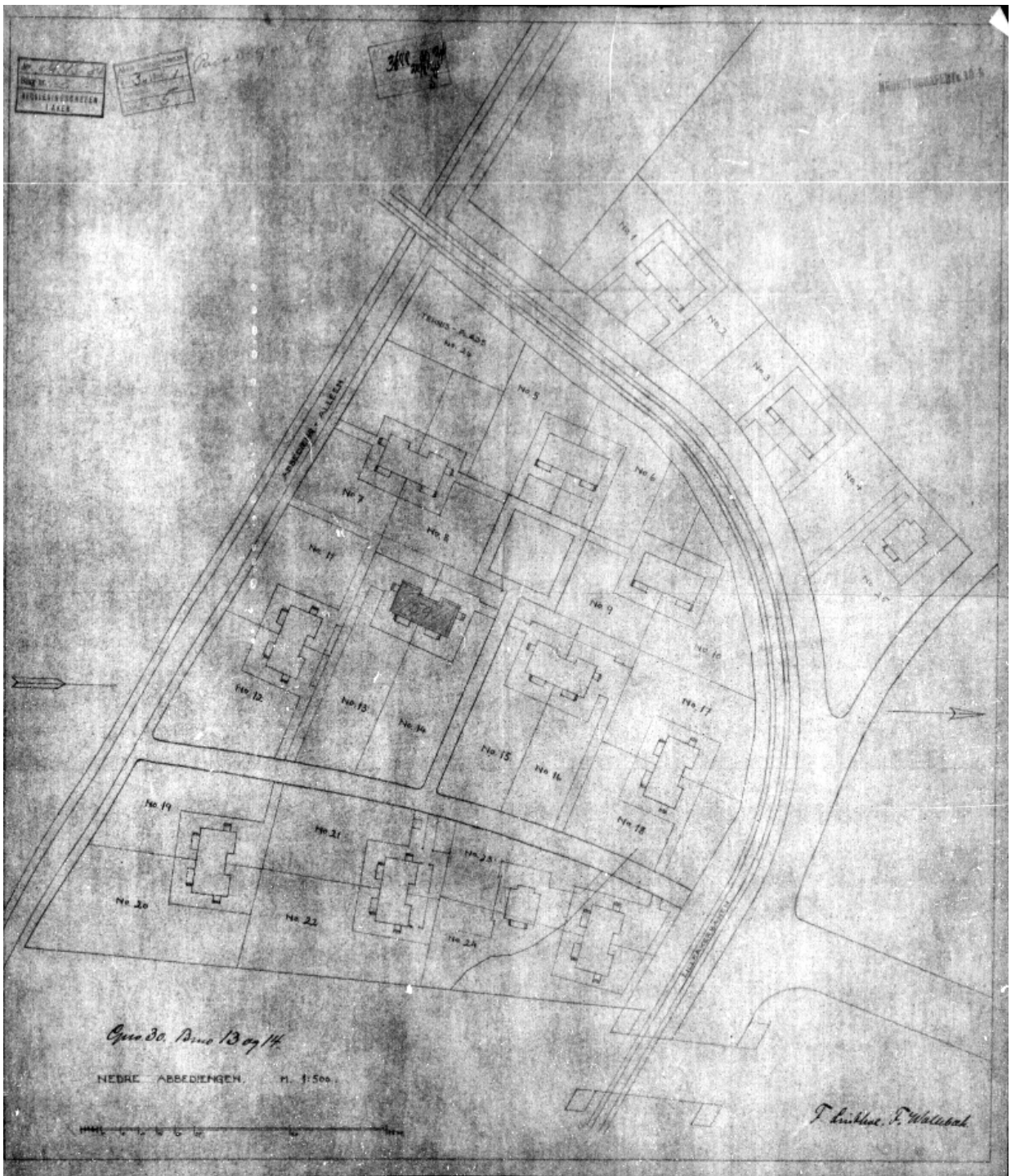
#### 4 Nedre Abbediengen villakvarter slik det ble planlagt

Nedre Abbediengen var et område som skulle planlegges og bygges under ett, som et helhetlig småhusfelt i privat regi i forstadsområdet.

Tomtene lå i østhegningen og hadde utfordringer i forhold til solforhold.

Øvre del av området lå på oversiden av den nyetablerte Lilleakerbanen, med adkomst fra St. Edmundsvei. Nedre del av området lå på nedsiden av banen, avgrenset av banen, Abbediengen alle (nå Harbitzalleen) og industritomten mot øst.

Adkomstforholdene til de øvrige tomtene var en utfordring og krevde et overordnet arkitektonisk grep – da tilgangen til tomtene bare kunne skje via Harbitzalleen. Mot nord hindret banen tilgang – og mot øst var det ikke opparbeidet vei.



Figur 8 Regulering- og bebyggelsesplan 1924, arkitektene Linthoe og Wollebæk

## 4.1 Utforming av hagebyplanen

### 4.1.1 Tegning som viser byplangrep med inndeling av tomter



Figur 9 Tegning som viser bevegelseslinjer, sentralplass med akse og organisering av tomtenne, symmetrisk om midtaksen.

Tomt 1: St. Edmunds vei 53, tomt 2: St. Edmunds vei 51, tomt 3: St. Edmunds vei 49, tomt 4: St. Edmunds vei 47, tomt 5: Abbediengvn. 15, tomt 6: Abbediengvn. 13, tomt 7: Harbitzalleen 17, tomt 8: Abbediengvn. 17, tomt 9: Abbediengvn. 7, tomt 10: Abbediengvn. 5, tomt 11: Harbitzalleen 15, tomt 12: Harbitzalleen 13, tomt 13: Abbediengvn. 19, tomt 14: Abbediengvn. 21, tomt 15: Abbediengvn. 11, tomt 16: Abbediengvn. 12, tomt 17: Abbediengvn. 3, tomt 18: Abbediengvn. 1, tomt 19: Harbitzalleen 11, tomt 20: Harbitzalleen 9, tomt 21: Abbediengvn. 8, tomt 22: Abbediengvn. 6, tomt 23: Abbediengvn. 4, tomt 24: Abbediengvn. 2, tomt 25: St. Edmunds vei 45.

#### 4.1.2 Rekonstruksjon av hagebyplan med planlagt bebyggelsesstruktur og hager



Figur 10 Hagebyens planfigur med adkomstforhold og bebyggelsesstruktur. Tegningen viser plassering av dobbelthusene midt i tomtegrensene - og de ulike typene – farge blå: type 1, farge oransje: type 2.

#### 4.1.3 Beskrivelse av hagebyplangrepet

Hovedprinsippet ble en hovedinngang til området, med en forgrening til de enkelte eiendommene. Resultatet ble et karakteristisk hagebygrep – der boligene fikk adkomst via nøye utformede veier og anlagte fellesrom i et grøntområde.

Hovedadkomsten inn fra Harbitzalleen fikk en kurvet linje. Målet med dette kan ha hatt praktiske årsaker i forhold til topografi og tomtefordeling, men forskjøvn også perspektivet, slik at veien ikke endte blindt i tomtegrensen (Bærumsbanen), men ga en illusjon av fortsettelse (man ser ikke enden på veien og får en fornemmelse av at området er større enn det er). Veien ble utformet som en allè, som en forgrening av den eksisterende alleen i Harbitzalleen.

Midtveis på den lett buete Abbediengveien, ble det anlagt en rettere vei – en akse som førte inn til en kvadratisk beplantet sentralplass. Dette omdreiningspunktet gjorde at bevegelsen kunne fortsette rundt plassen og føre en rundt og ut av området. Dette byplangrepet ordnet adkomstforholdene og ga området en hagebyplan. Små mindre plassrom knyttet til adkomst til boligene bygget opp rundt hovedplanen. En mindre gangvei ble anlagt som stikk-vei inn i områdetets øvre parti.

Bebyggelsen ble planlagt som typehus, lagt midt i tomtegrensene - i et mønster symmetrisk om plassrom og akse i planen. Med tomtehelning mot øst, ble de fleste bygningene orientert med langfasadene mot øst - og ikke mot syd. Hagene fikk form og størrelse med tanke på å oppnå sol og lysforhold fra syd for alle eiendommene.

Noen hager ble tegnet med en langstrakt form, for å fange inn solforholdene fra syd og vest. Noen hager ble fordelt på begge sider av huset for å oppnå gunstige forhold. Store solrike hager ga mulighet for å dyrke egne grønnsaker.

Hagene ble rammet inn av ulike hekker og beplantet med et stort utvalg av forskjellige hagevekster – som syriner, roser, frukttrær og prydrær.

## **4.2 Arkitektur og typologi**

Tomannsboligene var en ny boligtype som gjorde at man fikk bedre utnyttelse av tomten og ble en utbredt bygningstypologi i flere utbyggingsområder i mellomkrigstiden. Formålet var å bygge boliger for folk med en mer nøktern og moderne livsstil.

Konseptet med dobbelthus ble mye benyttet i hagebyene da de ga en effektiv konsentrasjon av boligareal, samtidig som husene fikk hage på tre sider av huset.

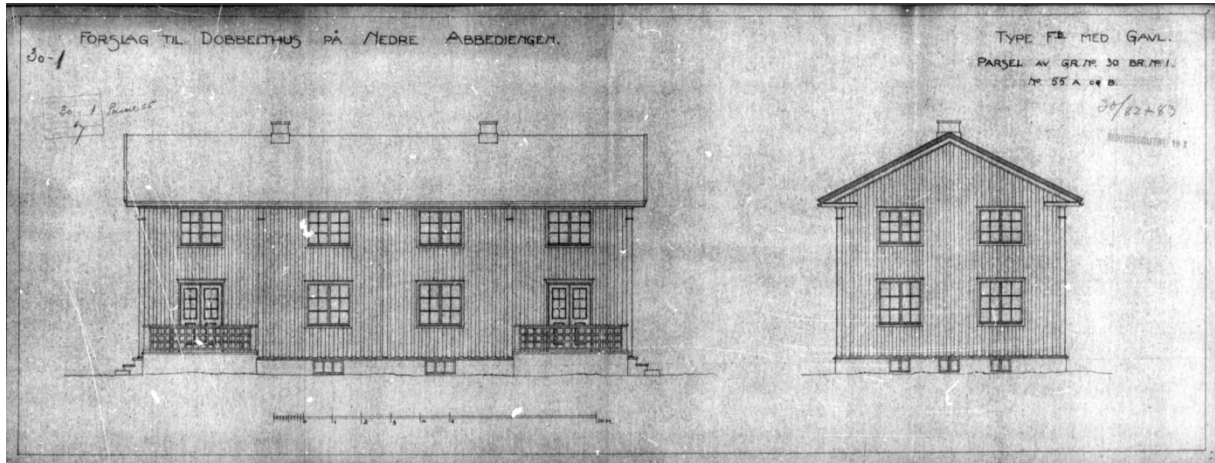
Doppelthusene ble byggemeldt 26.august 1924 som våningshus med flateinnhold 132 m<sup>2</sup>, bygningshøyde på 5.5 m, 2 etasjer med etasjehøyde 2.70m i lyset, 2 trapper, taktekning flat rød taksten, 2 piper, 6 ildsteder og vannklosett.

### **4.2.1 Typer**

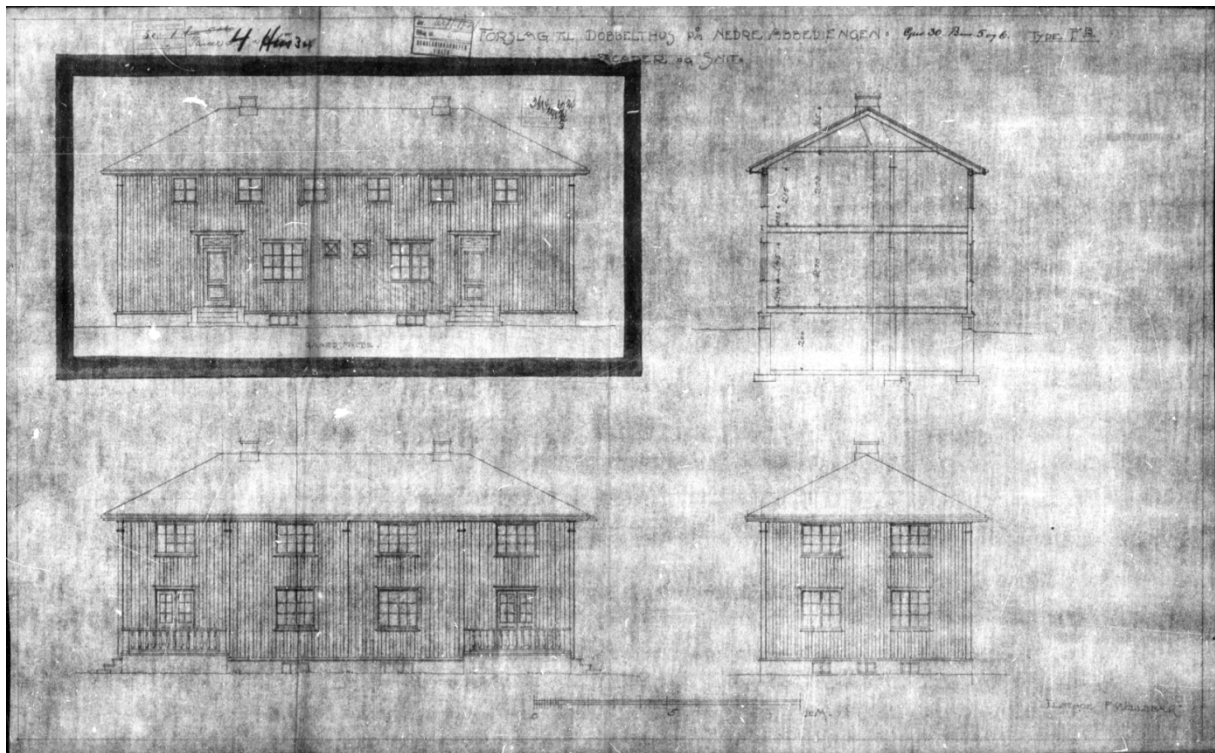
Linthoe og Wollebæk tegnet forslag til to hovedtyper av dobbelthus til kvarteret. Felles for dobbelthusene: rektangulær hovedform, 2 etasjer og kjeller - speilvendte planer – symmetrisk om midtaksen. Bygningstypene var villahus i tre – stilen var nyklassisisme, nyempire.



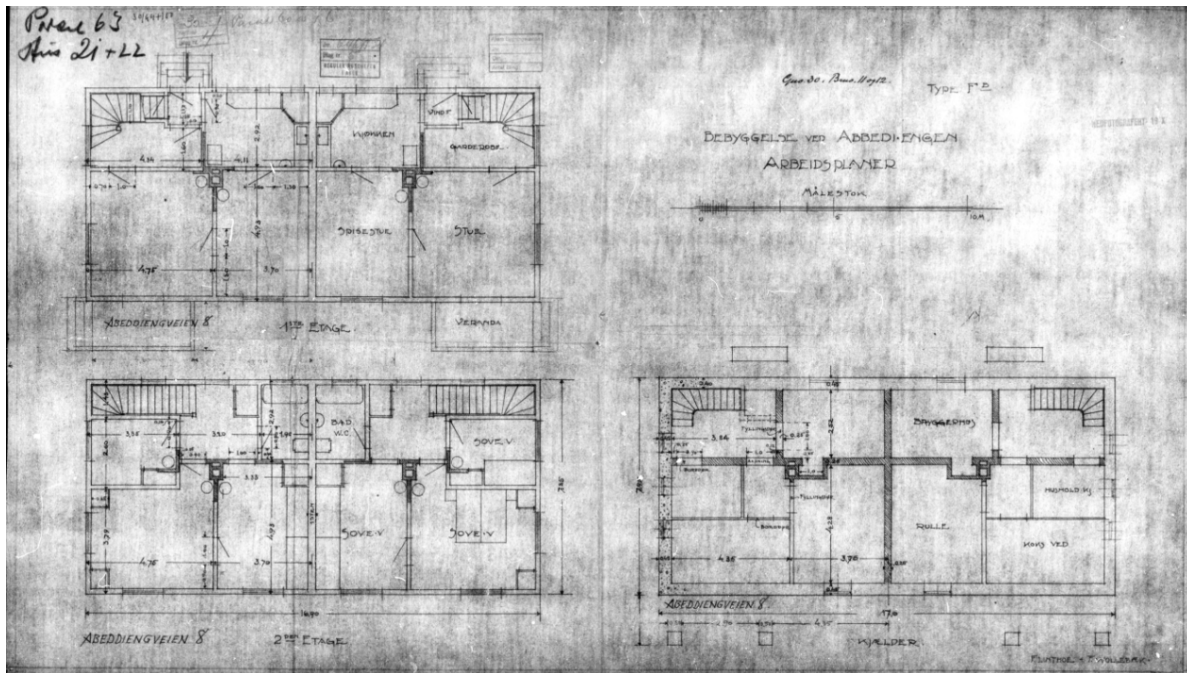
### 4.2.2 Type 1



Figur 11 Type 1 med saltak – hagefasade og gavlfasade



Figur 12 Type 1 med valmtak – gårdsfasade, hagefasade og gavlfasade



Figur 13 Planene til type 1 - første etasje med stue og spisestue mot hage og kjøkken/trapperom og inngang mot gårdsfasade. Annen etasje med 3 soverom og bad. Tegningen viser speilvingingen.

#### 4.2.3 Fasader

Hagefasaden har symmetrisk plasserte vinduer/dør. Vinduene i annen etasje korresponderer med lysåpningene i 1. etasje. Fasaden har verandadør med vindu mot terrasse og gir direkte tilknytning til hage. Vinduene i første etasje er utformet høyere enn vinduene i annen etasje. Høyere vinduer i første etasje gir en illusjon om større takhøyde i første etasje og er et grep som gir et fornemt uttrykk. Vinduene til oppholdsrom/soverom er torams, smårutete, med tre ruter i høyden.

Inngangen til boligene er fra gårdsfasaden. Tegningen viser bislag med inngangsdør med klassisistiske detaljer. Kjøkkenet har stort kjøkkenvindu – som stuen - med et lite kvadratisk klassisistisk utformet spiskammersvindu. Kjøkkenet har ikke egen inngang. Vinduene til bad og trapperom i annen etasje er mindre og kvadratiske. Vinduene i annen etasje er forskjøvet i forhold til inngangsdør og vinduene i første etasje, men er symmetrisk om midtaksen i fasaden.

Gavlfasaden består av 4 vinduer – 2 i hver etasje ovenfor hverandre – symmetrisk plassert i fasade.

#### 4.2.4 Planløsning

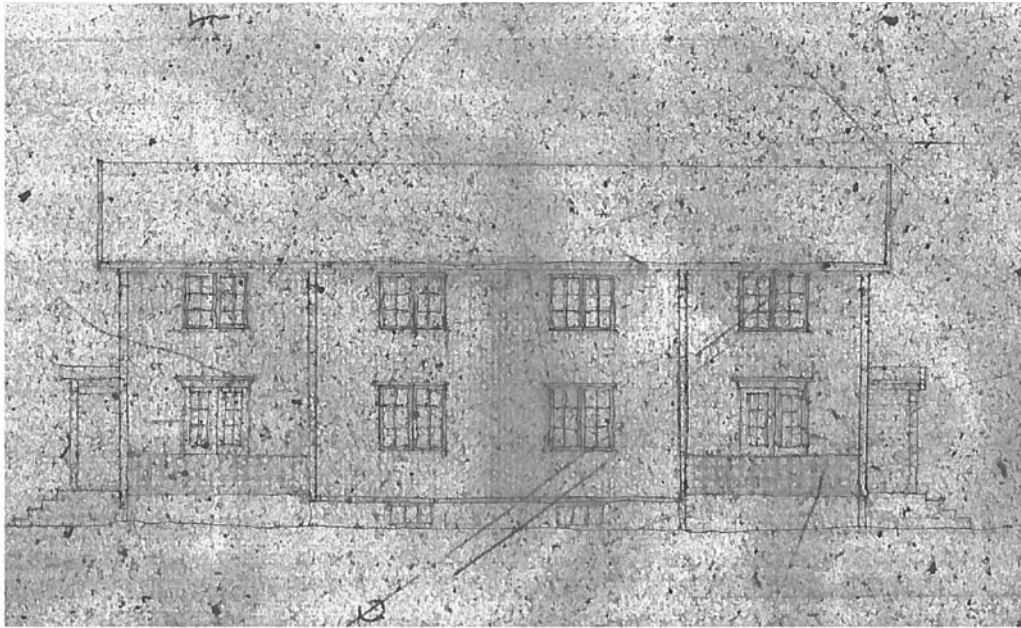
1. etasje med lite vindfang som fører inn til entrè/garderobe. To stuer mot hage - stue og spisestue – med utgang til terrasse og hage. Tegningene viser pipe med ovn til oppholdsrom, ingen peis.

2. etasje med 3 soverom - et stort hjørnesoverom, et stort barnesoverom og et lite soverom. Inngang til bad med badekar, vask og wc fra trapperom.

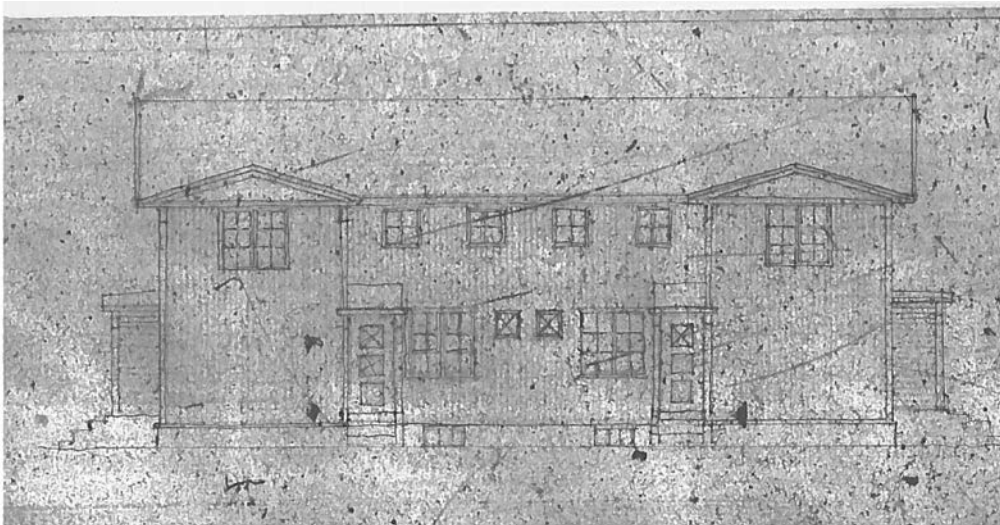
#### 4.2.5 Kledning

Vekselpanel. På hjørnet har panelbordet en markert avslutning mot gesims, en tradisjonell illudering av en klassisk pillaster. Detaljen gjentas og deler opp hagefasaden i fire. Panelet og inndelingen gir bygningskroppen en viss vertikal virkning.

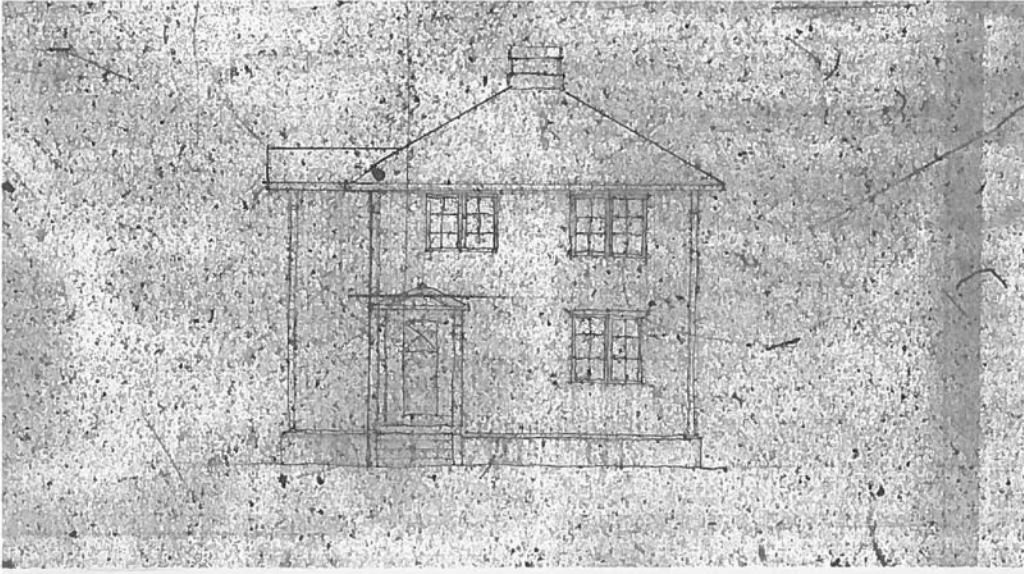
#### 4.2.6 Type 2 - med risalitter



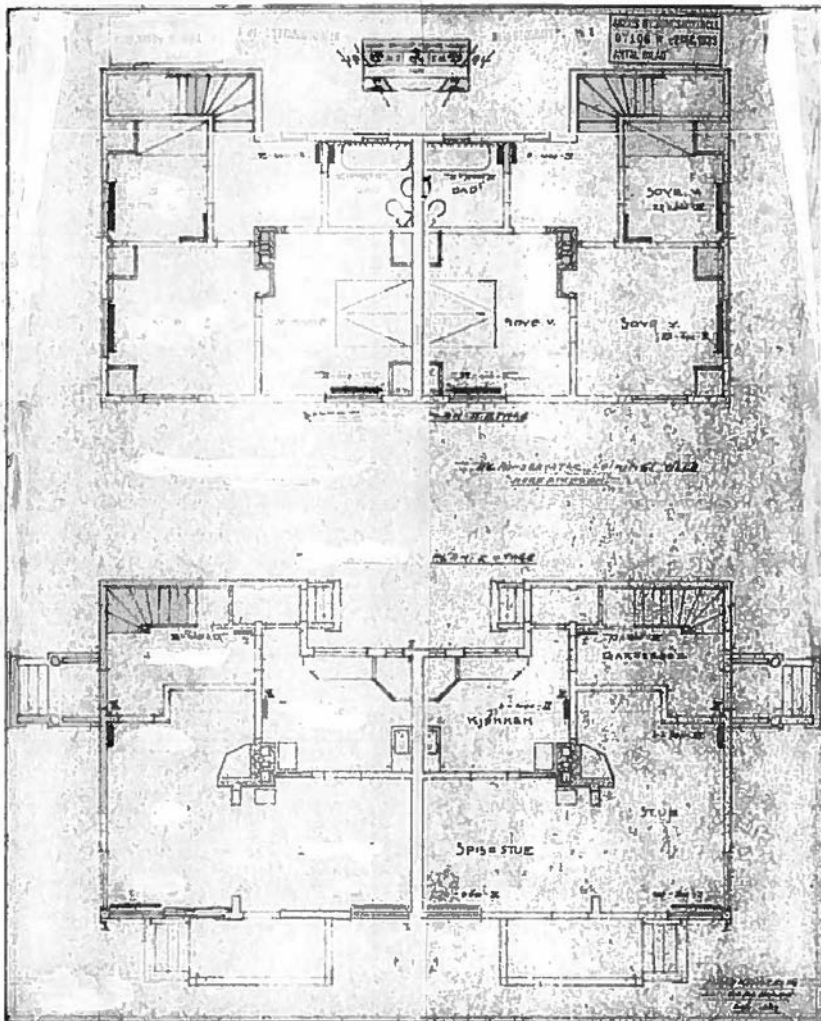
Figur 14 Type 2. Hagefasade. Bygningstypen har saltak eller valmtak.



Figur 15 Type 2. Gårdsfasade. Risalitter og bislag med kjøkkeninngang.



Figur 16 Type 2. Gavlfasade – bislag med hovedinngang



Figur 17 Planer av type 2 med risalitt og inngang i bislag på gavlfasade. Peisestue.

#### **4.2.7 Fasader**

Hagefasade viser samme inndeling som type 1. Gårdsfasaden skiller seg fra type 1 ved at den har risalitter – fremskutte partier som rommer trapperom – og bislag som rommer kjøkkeninngang. Risalittene har klassisk detaljering med trekantformet gavlmotiv og vindu som gir lysinnfall til trapperommet. Bislaget har gavlmotiv og illuderte pillastre i hjørnene og inngangsdør med klassisistisk utformet vindusfelt i et kryss.

Hovedinngangen til boligtypen er i bislag på gavlfasaden. Bislaget har klassisk detaljering som gavlmotiv og illuderte pillastre. Inngangsdøren har klassisk detalj som utformet vindusfelt i et kryss.

Gavlfasaden er ellers utformet som gavlfasaden i type 1. Vindusutforming som for type 1.

#### **4.2.8 Planløsning**

Inngang/bislag i gavlfasade fører inn til entrè/garderobe. Risalitt og bislag frigjør den rektangulære planen for trapperom og vindfang– og det gis rom til peisestue med åpen peisløsning i planen. Planen følger ellers type 1 med stue og spisestue – og utgang til terrasse mot hage. Planen viser en endring fra de tegnede fasadene. Vinduene i første etasje er endret til hjørnevinduer. En grunn kan være ønske om å fange inn lys gjennom hjørnevindu – dette gjelder typene som ligger østvendt orientert (Abbediengen 11 og 12, 19 og 21). Løsningen med hjørnevinduer er vist på fotografiet av Nedre Abbediengen - figur 23.

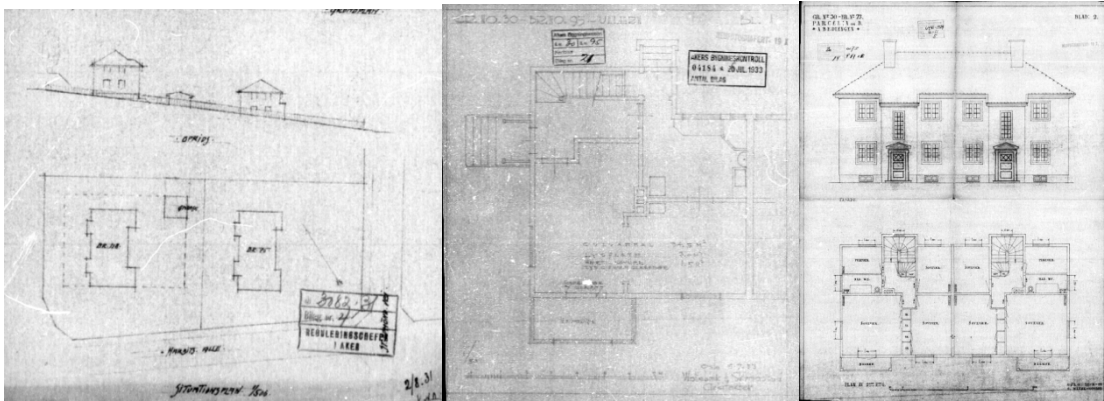
Annen etasje har 3 soverom - et stort hjørnesoverom, et stort barnesoverom og et lite soverom. Soverommene er litt romsligere enn i type 1. Inngang til bad med badekar, vask og wc fra trapperom.

#### **4.2.9 Kledning**

Som type 1.

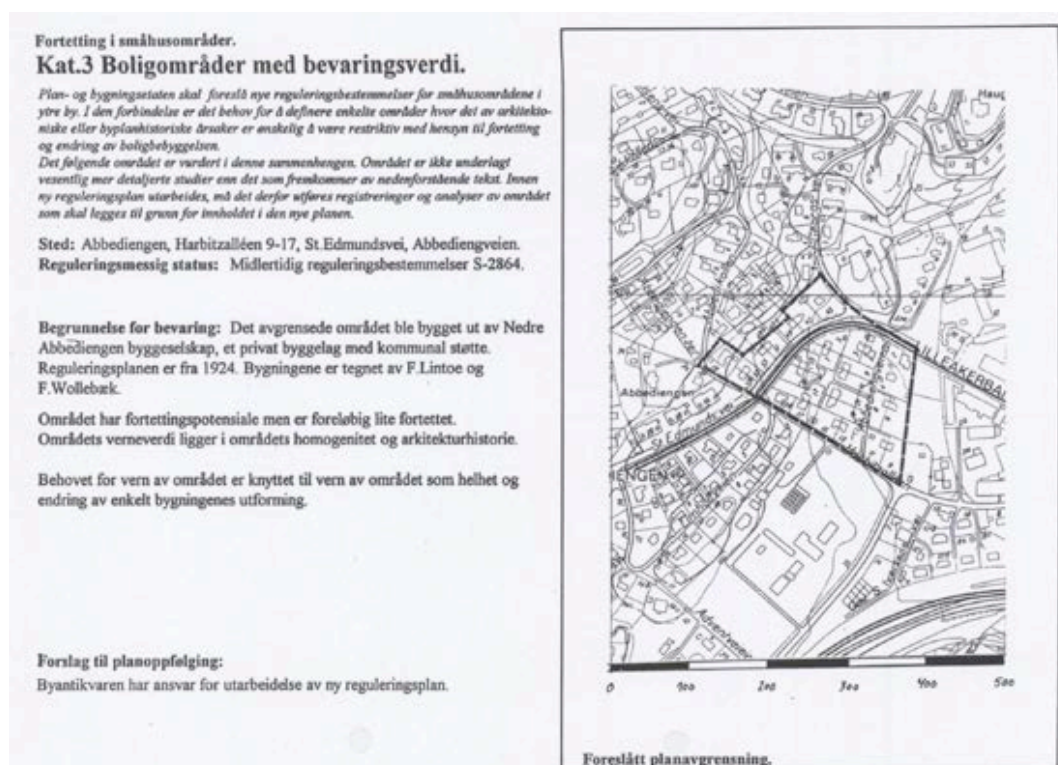
### 4.3 Utvidelse av området i 1931 - dobbelthus av arkitekt Wiese-Opsahl

Arkitekt Wiese-Opsahl eide tomtene i St. Edmundsvei 55 og Harbitzalleen 19. Tomtene tilgrenset området omfattet av reguleringsplanen til Linthoe og Wollebæk. Wiese videreførte bygningstypologien dobbelthus på disse tomtene og byggemeldte 2.8.1931 to større og høyere vertikaldelte tomannsboliger med 167 m<sup>2</sup> grunnflate og valmet tak.



Figur 18 Dobelthus til arkitekt Wiese Opsahl på hjørnet av St.Edmundsvei og Harbitzalleen

Boligene har et mer forseggjort preg og er større men innenfor dobbelthustypologien. Bygningene ble antagelig bygget for en noe mer velstående gruppe enn dobbelthusene i Nedre Abbediengen området. I småhusplanen fra 1997 beskrives området som et helhetlig område der disse to bygningene inngår.



Figur 19 Denne første småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, s-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Området innlemmer boligene til Wiese-Opsahl.



Figur 20 Kart fra 1938 som viser kulturmiljøet med tilliggende nye dobbelthus av Wiese-Opsahl – kilde: Oslo kommune byarkivet

## 5 Slik det ble bygget

### 5.1 Flyfoto 1937



**Figur 21** Området heller mot øst. Hagene ble gitt størrelse og orientering slik at det ble oppnådd gode vekstvilkår. Flyfoto fra 1937 som viser sentralplassen, lindealleen og beplantede hager. Foto: finn.no

Flyfotoet viser hvordan området så ut i 1937. Planen er utført med bebyggelse og beplantning. Hus og hager er rammet inn av ulike hekker og beplantet med et stort utvalg av forskjellige hagevekster – som syriner, roser, frukttrær og prydrær. Abbediengveien er beplantet med en tydelig lindeallè – og sentralplassen er utformet som en grønn lunge i anlegget. Harbitzalleen 19 og St. Edmundsvei 55 fører seg inn i området. På hjørnet av Harbitzalleen og St. Edmunds vei sees tennisanlegget.



## 5.2 Tidlig foto av bebyggelsen av villakvarteret



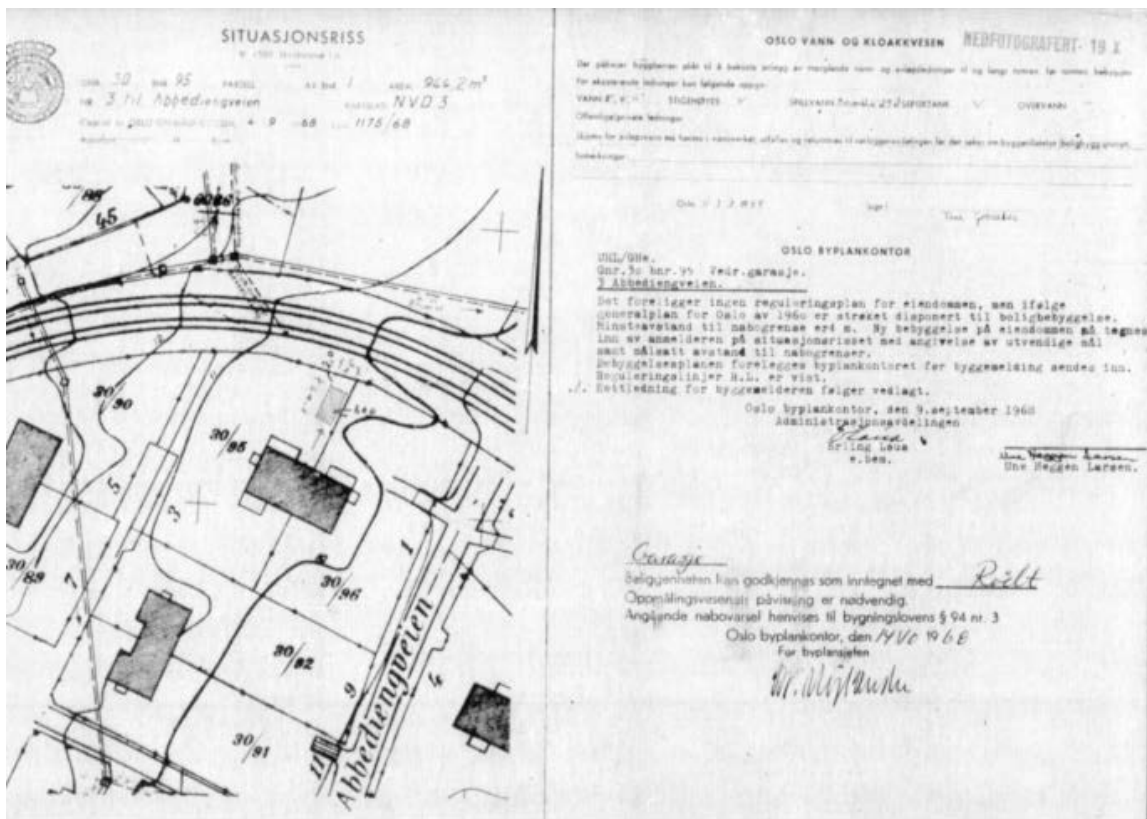
Figur 22 Nedre Abbediengen villakvarter, sett fra Harbitzalleen 11 – slik det ble bygget. foto: Wilse

## 5.3 Fargesetting

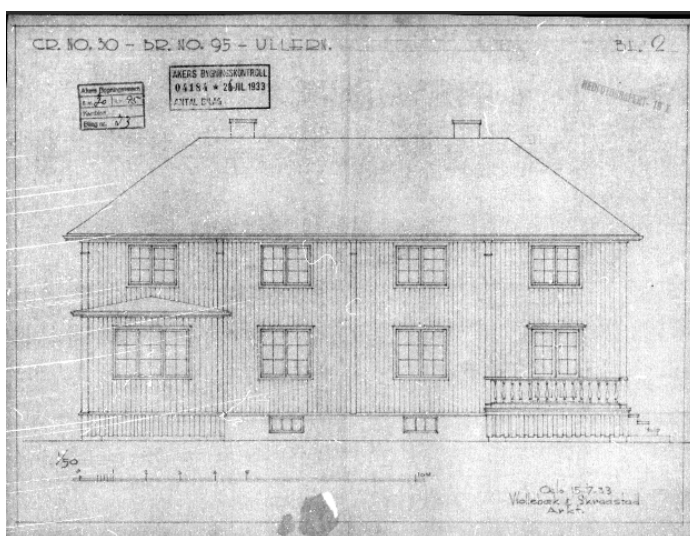
Fem av husene ble malt mørke - mens de øvrige ble holdt i lyse farger (hvitt og grått).

## 5.4 Tilbygg og ombygninger

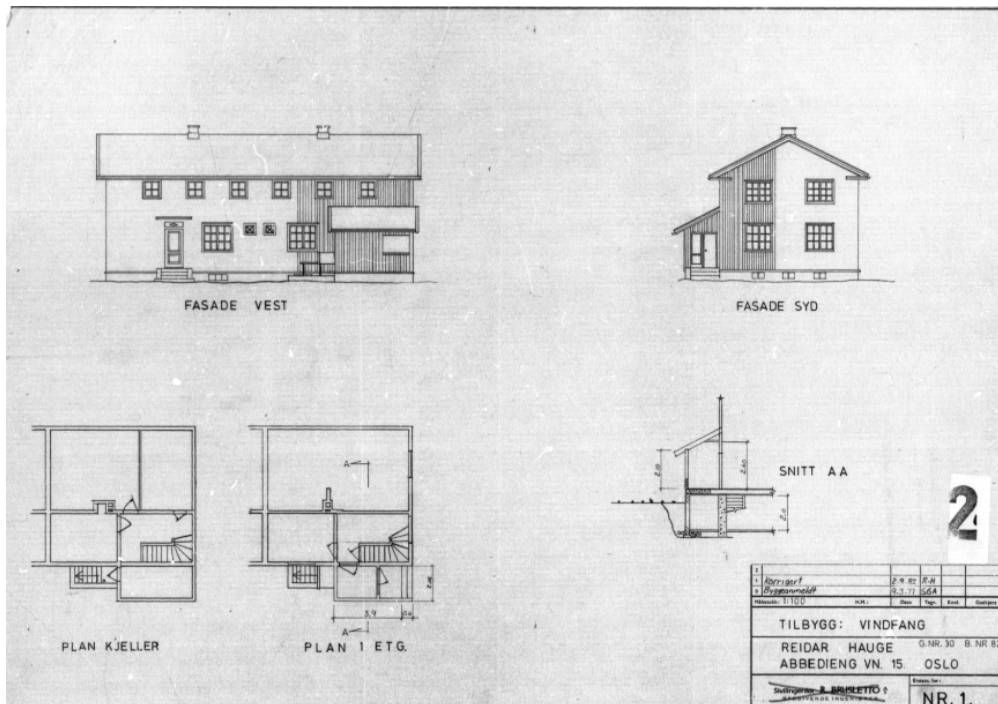
Wollebæk tegnet allerede i 1933 om terrassen til utvidet stueareal til dobbeltboligen i Abbediengveien 3. De enkle hovedvolumene var et enkelt utgangspunkt for mindre til- og påbygg. Mange av boligene fikk etter hvert større eller mindre utbygninger, men uten at hovedformen har gått tapt.



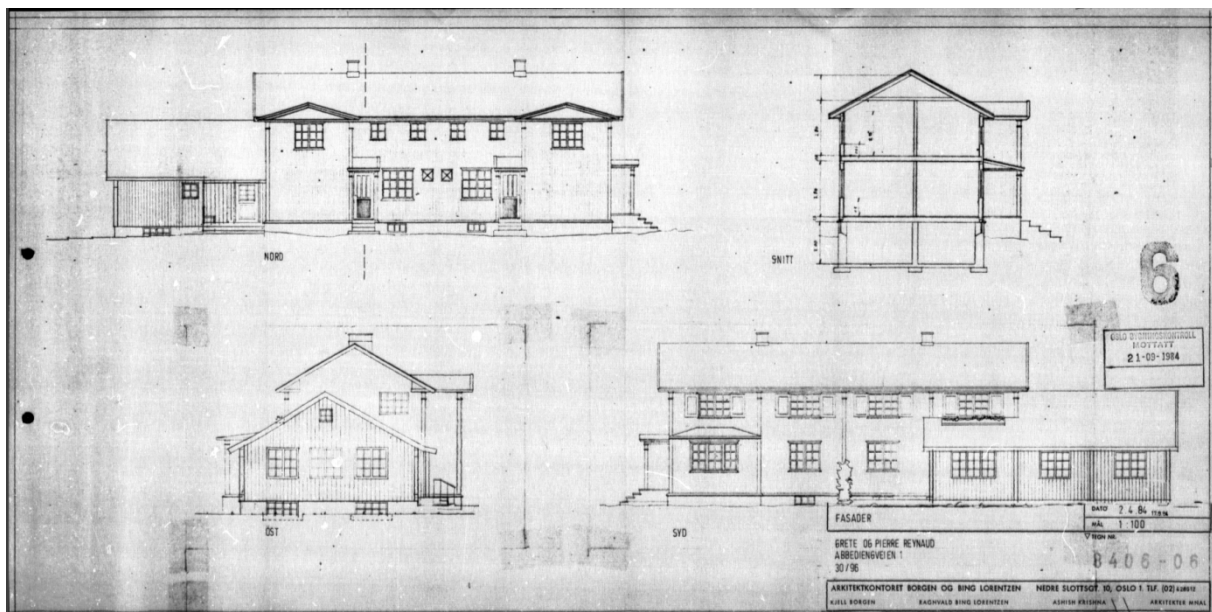
Figur 23 Tegningen viser en nyansering av situasjonsplanen, der ankomstforhold og nye mindre plassdannelser er kommet til under realisering av planen. På byggemeldingstegning fra 1968 vises denne nyanseringen. For at hagene skulle kunne være størst mulig, er adkomst flyttet fra original byggemeldt reguleringsplan.



Figur 24 Eksempel på innbygging av terrasse – type 1



Figur 25 Tilbygg type 1 - vindfang – Abbediengvn. 15



Figur 26 Tilbygg type 2 – utvidelse oppholdsareal

Planen var ikke planlagt for bilbruk (1924) – men dette ble innpasset etter hvert som flere fikk privatbil. Planen var rommelig og garasjer ble tilpasset til hver eiendom. Garasjene økte i størrelse i takt med tiden.

## 6 Området i dag

Området består i dag av 6 dobbelthus av type 1, 5 av type 2, samt tre eneboliger, tegnet av Linthoe og Wollebæk. ( I dette kapittelet gjennomgås ikke eneboligene til Wiese-Opsahl, se kap.4.3)

Bebyggelsesplanen fra 1924 inneholdt et dobbelthus i enden av Abbediengveien – men denne ble erstattet av enebolig (Abbediengveien 2). Tennisbanen er i dag erstattet med en enebolig av nyere dato, Harbitzalleen 17b.

### 6.1 Adkomst



Figur 27 Harbitzalleen/Abbediengveien – hovedadkomst til området - lindealleen



**Figur 28 Adkomst lindealleen Abbediengveien.**



**Figur 29 Abbediengveien med buet lindeallè sett mot Harbitzalleen**



**Figur 30** Buet lindeallè – begynnelsen på aksen mot sentralplassen skimtes midt i bildet.

## 6.2 Sentralplass og mindre plassdannelser



**Figur 31** Sentralplass som fondmotiv



**Figur 32** Beplantning på sentralplass



**Figur 33** Beplantning på sentralplass (plassen er noe mindre i dag på grunn av parkering).



Figur 34 Adkomst fra sentralrom til mindre plassdannelse ved Abbediengvn 12. I enden adkomst til Abbediengvn. 5 og 3



Figur 35 Stikkvei inn fra Harbitzalleen på høyde med sentralplassen





Figur 36 Fondmotiv, sett fra sentralplassen – mot bebyggelsen i Abbédiengveien 8

### 6.3 6 dobbelthus av type 1

Fotografiene viser bygningene slik de fremstår i dag.

#### 6.3.1 St. Edmundsvei 51 og 53, 49 og 47 – type 1 med valmtak



Figur 37 St.Edmundsvei 53 sett fra St.Edmundsvei 55 (Wiese-Opsahl).



**Figur 38 St. Edmundsvei 51**



**Figur 39 St. Edmundsvei 53 og 51 og 49 og 47 sett fra banen**



Figur 40 St. Edmundsvei 49

### 6.3.2 Harbitzalleen 13 og 15 - type 1 med saltak



Figur 41 Harbitzalleen 13 og 15, sett fra Harbitzalleen



Figur 42 Gavlfasade Harbitzalleen 13, sett fra adkomst fra Abbediengveien. Lite tilbygg ved inngang.

### 6.3.3 Abbediengveien 5 og 7- type 1 med valmtak



Figur 43 Abbediengvn. 5 og 7, sett fra adkomst til nr 5.



Figur 44 Abbediengvn. 5 og 7 – sett fra Lilleakerbanen



Figur 45 Abbediengveien 7 – adkomst fra sentralplass

#### 6.3.4 Abbediengveien 6 og 8 – type 1 med valmtak



Figur 46 Abbediengveien 8 – adkomst. Tilbygg i senere tid foran gavlfasade.

#### 6.3.5 Abbediengveien 13 og 15 – type 1 med saltak



Figur 47 Abbediengveien 13 og 15 sett fra sentralplassen



Figur 48 Abbediengvn. 15 – adkomst. Overdekket nyere terrasse.

## 6.4 5 dobbelthus av type 2

### 6.4.1 Abbediengveien 1 og 3 – type 2 med saltak



Figur 49 Abbediengveien 1 – med saltak. Fasade mot hage. Tilbygg 1.etasje



**Figur 50 Abbediengveien 1 og 3 – som viser gavlfasade med risalitt og senere større påbygg. Sett fra adkomst Abbediengvn. 1**

#### **6.4.2 Abbediengveien 11 og 12 – type 2 med valmtak**



**Figur 51 Abbediengveien 11 og 12 – gårdsfasade med bislag - tidligere kjøkkeninngang – her gjort om til hovedinngang for Abbediengveien 11 (på grunn av tilbygg)**





Figur 52 Klassisk gavlmotiv i risalitt - originale vinduer – Abbediengveien 11



Figur 53 Inngangsparti Abbediengvn. 12 – original hovedinngang i bislag med inngangsdør med klassisistisk utformet gavl og vindusfelt i et kryss. Paneldetaljering: illudering av pillastre.



**Figur 54 Abbediengveien 11 og 12 - fasade mot hage. Foto viser tilbygg stueareal 1.etasje. Hjørnevinduer fjernet i forbindelse med tilbygg. Ny verandadør ut mot terrasse over tilbygg.**



**Figur 55 Abbediengvn 11 med tilbygg stueareal/ akse ned mot lindealleen**

### 6.4.3 Abbediengveien 13 og 15



Figur 56 Innkjørsel til Abbediengvn. 13, sett fra plassrommet



Figur 57 Abbediengvn. 13 og 15 – sett fra St. Edmunds vei. Et kvadratisk vindu byttet ut med vindu i halv størrelse.

#### 6.4.4 Abbediengveien 17 og Harbitzalleen 17



Figur 58 Abbediengvn 17 og Harbitzalleen 17, sett fra plassrom. Garasje fra nyere tid.



Figur 59 Harbitzalleen 17 og Abbediengvn 17 – sett fra Harbitzalleen. Bislagene bygget sammen til ett. Risalitten i Abbediengvn. 17 er mer fremskutt enn i Harbitzalleen 17 (skyldes antagelig senere utvidelse).

### 6.4.5 Abbediengvn. 19 og 21



Figur 60 Inngang nr 19. Nytt utvidet inngangsparti i endegavl som kopierer original detaljering - gavlmotiv og kryssvindu.



Figur 61 Abbediengvn. 21 og 19, sett fra plassrom. Nr 19 har stort påbygg – men dobbelthuset's risalitter er intakte.

### 6.4.6 Harbitzalleen 9 og 11 – type 2 med valmtak



Figur 62 Adkomst Harbitzallè 11. Tilbygg fra 2005 som viser utvidelse av inngangsparti i 9 og 11, med risalittene intakt.

## 6.5 Eneboliger

Eneboligene i Abbediengvn. 2 og 4 er nærmere beskrevet i Grete Jarmunds rapport.

### 6.5.1 Abbediengvn. 2



Figur 63 Enebolig Abbediengveien 2, med valmtak. Tilbygg.

### 6.5.2 Abbediengveien 4



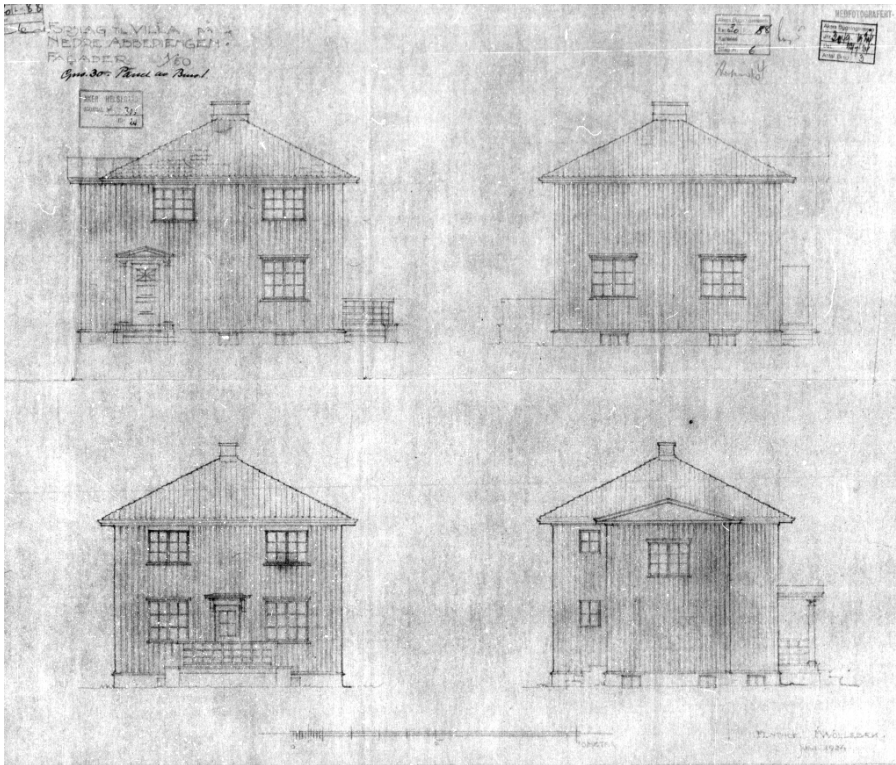
Figur 64 Enebolig med saltak

### 6.5.3 St. Edmundsvei 45



Figur 65 St. Edmundsvei 45. Enebolig med krysstak

Eneboligen er tegnet av arkitektene Linthoe og Wollebæk som en eneboligvariant av dobbelthusene.



Figur 66 Enebolig på tomt 25 – St. Edmunds vei 45, tegnet av Linthoe og Wollebæk 1924

## 7 Kulturhistorisk verdivurdering

### 7.1 Generell drøftelse

Området ble utformet i et helhetlig overordnet plangrep – som ble videreført ned på detaljnivå i arkitekturen. Organisering av bevegelseslinjer, bebyggelse og hager ble utformet i en gjennomtenkt komposisjon, med karakteristiske trekk fra 1920-talls hagebyutforming og nyklassisistisk byggekunst (empire). Hagebyen har en godt bevart helhet. Hagebyen er et representativt eksempel på hvordan en hageby i sin tid ble utformet og er spesielt interessant i sin størrelsesorden og på grunn av de stedlige utfordringene.

### 7.2 Hageby – plan

Tomten på Nedre Abbediengen var slak og egnet seg for en større utbygging. Bygningstypologien ga dobbelt så mange boliger på tomtene (Abbedikollen ble til sammenligning planlagt for eneboliger) og planområdet er et interessant eksempel på et helhetlig mindre fortettet flerboligområde med hager i forstaden i mellomkrigstiden. Andre hagebyer fra samme periode er i stor grad større utbygginger med mange flere hus - som Holtet hageby, Sinsen hageby og Egne Hjem-områder.

Arkitektene for Nedre Abbediengen villakvarter fra 1924 skapte en regulering- og bebyggelsesplan med et bevegelsesmønster som ledet inn og rundt i det grønne opparbeidete boligområde. Ved bruk av byplanmessige grep som buete linjer, akser, plassdannelser, symmetri og fondmotiv formet arkitektene en situasjonsplan der bygninger og hagene utgjør like viktige komponenter. Bruk av vegetasjon understreket veiføringene og omramning av eiendommene og ga området et grønt hagebypreg.



Hagebyplanen er i dag lesbar og tilnærmet intakt, selv om sentralplassrommets grønne kvadrat har blitt endret noe pga. utbygging av parkeringsplasser.

Både hus og hager i Nedre Abbediengen villakvarter har bevart mye av sitt opprinnelige preg og bygningene har beholdt hovedformen selv etter stor individuell utforming i forbindelse med tilbygg/påbygg. Området har fra starten i 1924 vært i varetatt av et eget vel – Nedre Abbediengen vel – og dette kan være årsak til den relativt forsiktige utbyggingen.

Planen var ikke planlagt for bilbruk, men på grunn av størrelsen på tomtene og avstanden mellom dobbelthusene har løsningen gitt rom for parkeringsplasser og garasjer i ettertid.

Delingen av området (Lilleakerbanen) har til dels svekket oppfattelsen av området som et helhetlig kulturmiljø. Innlemming av dobbelthusene i St. Edmunds vei 55 og Harbitzalleen 19 (småhusplanen) har styrket områdets helhetlige karakter.

### 7.3 Konklusjon

Hagebyplanen er et vellykket eksempel på at en utfordring (vanskelige adkomstforhold) og ugunstig helning (mot øst) kan gi et interessant og helhetlig arkitektonisk grep, der bygninger og hager i synergi skaper gode forhold. Hagebyen på Abbediengen fra 1924 er et godt eksempel på byplanlegging og arkitektur innenfor et område av denne størrelse.



Figur 67 Foto av området 2007 - finn.no

## **8 Kvaliteter som er viktige for områdets kulturhistoriske identitet**

### **8.1.1 Lindealleen som linje og romelement**

Den opparbeidete og klippede lindealleen i Abbediengveien er et viktig element i hagebyplanen. Lindealleen styrker den buete bevegelsen i Abbediengveien og et optisk grep for å få området til å virke større.

### **8.1.2 Sentralplass med akse og fondmotiv.**

Sentralplassen er et viktig dreiepunkt og utgangspunkt for symmetri i planen. Den er fortsatt intakt med syriner og sentralt nåletre selv om noe av grøntarealet er benyttet til parkering. Dobbelthuset i motsatt ende - i Abbediengvn. 8, utgjør et forskjøvet fondmotiv i enden av aksene. Bebyggelsen er forskjøvet for å skape en følelse av fortsettelse – en illusjon om romlig kontinuitet og er viktig å ivareta.

### **8.1.3 Bebyggelse**

Både dobbelthus og hager i Nedre Abbediengen villakvarter har bevart mye av sitt opprinnelige preg og bygningene har beholdt hovedformen selv etter stor individuell utforming i forbindelse med tilbygg/påbygg. Bebyggelsen er utformet for middelklassen med en nøktern økonomi og er gode eksempler på en bygningstypologi utformet for en mer moderne livstil. Bebyggelsen består av 11 dobbelthus – 6 eksempler på type 1 og 5 eksempler på type 2.

### **8.1.4 De store hagene**

Områdets hager er store for å ivareta de gode lys, sol og grøntforholdene i området. De skaper rom mellom husene og gir området en generøs skala.

### **8.1.5 Vegetasjon/bepantning**

Vegetasjon og planter ble benyttet som aktive formingsfaktorer i hagebyen – og lindealleen og flere av busker og trær i området er opprinnelige. Hagebyen har beholdt det grønne preget som var tilsiktet i hagebyen.

### **8.1.6 Lysforhold**

Hus og hager er nennsomt utformet med hensyn til optimale lys og solforhold. Dette har ført til en nyansering av hagenes henvendelse og størrelser. Hagenes størrelse bidrar til å ivareta lyskvalitetene i området.

### **8.1.7 Skala og høyde**

Høyder på hus og størrelser på hager er komponert i et helhetlig grep, for å imøtekomme datidens kriterier for gode boforhold – der behovet får lys, luft og grønt står sentralt. Skalaen på hus og hager er sentral for opplevelsen av at hagebyen som helhet fremstår som et opprinnelig kulturmiljø og et eksempel på hagebyideal fra 1924.

## Del 2

### 9 Bakgrunn: nye boliger – ønske om fortetting av delområde i øst

Solon Eiendom ønsker å utvikle og fortette et mindre område av Nedre Abbediengen villakvarter – et delområde avgrenset av Abbediengveien og utbyggingsområdet i øst. Forslaget forutsetter rivning av to dobbeltboliger, en enebolig på gul liste og en påbygget enebolig i enden av området (alle bygninger er beskrevet av Grethe Jarmund i hennes rapport).



Figur 68 Utomhusplan for nye boliger - Lund Hagem arkitekter

Forslaget er tegnet av Lund Hagem arkitekter AS og består av 5 blokker i 8 etasjer, lagt i en fri figurasjon fordelt i feltet.

## 10 Kulturmiljøets kapasitet til å tåle den foreslåtte utbyggingen

Vurdering av møtet mellom eksisterende kulturmiljø og nye boliger

### 10.1 Område og oppdeling

Området var i utgangspunktet delt og kan tåle en underdeling. Men det foreslåtte inngrepet er betydelig i dette kulturmiljøet. Dersom resten bevares og anbefalingen nedenfor hensyntas, vil det resterende område bevare preg og identitet av et helhetlig kulturmiljø og bevare sin funksjon som historisk referanse.

## 10.2 Arkitektonisk uttrykk

Utformingen til det nye tiltaket kunne med fordel ha forholdt seg mer bevisst til kulturmiljøets kvaliteter beskrevet i kapittel 8. Et argument for utformingen, er at blokkene utgjør et meglermotiv mellom hagebyen og utbyggingstomten til Møller.

## 10.3 Volumer

Det gjenværende områdets størrelse og kvalitet er sårbart for store volumer. Blokkene i forslaget er 8.etasjer høye og vil ta mye av himmelrommet for de østvendte boligene og hagene. Området er opprinnelig utformet for å oppnå optimale sol og lysforhold og høye volumer kan skygge for dette.

## 10.4 Alleer

Den opparbeidete og klippede lindealleen i Abbediengveien er et viktig element i planen. Lindealleen styrker den buete bevegelsen i Abbediengveien og er viktig å bevare som romlig grønt element i møte med det nye prosjektet.

## 10.5 De store hagene

Områdets hager er fortsatt ikke utbygget og bør opprettholdes i sin nåværende form, både for å ivareta de gode lys, sol og grøntforholdene og for å skape tålegrense for den nye skalaen i det omsøkte prosjektet.

## 10.6 Fondmotiv

Blokken som blir stående på tidligere tomt 8 utgjør et fondmotiv slik som eksisterende dobbelthus gjør i dag, forskjøvet noe i forhold til aksene fra origopunktet (sentralplassrommet). Dette er et historisk tilsiktet grep i hagebyen som må hensyntas og opprettholdes.

## 10.7 Opprinnelig vegetasjon/beplantning

Opprinnelig vegetasjon og beplantning bør benyttes som aktive formingsfaktorer også i det nye boligområde - for å skape harmoni og forbindelse til eksisterende kulturmiljø - der de samme blomstene, bærbuskene, epletrærne og duftene oppleves på begge sider av lindealleen.

## 11 Anbefaling

NIKUs utredning viser at kulturmiljøet Nedre Abbediengen hageby har stor grad av opprinnelig preg og at området representerer et sjeldent eksempel på en mindre hageby planlagt i et interessant helhetlig grep inspirert av datidens boligpolitikk og byplankunst.

Nedre Abbediengen villakvarter ble allerede i utgangspunktet underdelt i to områder av Lilleakerbanen. Planens interessante byplanmessige grep ligger sentralt i området og vil opprettholdes selv med utbygging av delområdet.

Området vil kunne beholde sin integritet som kulturmiljø selv om områdets delområde nedenfor Abbediengveien transformeres. NIKU anbefaler at det settes vilkår for den planlagte utbyggingen, som beskrevet i kapittel 8.

Kilder:

Plan- og bygningsetaten – arkivmateriale

Byantikvaren i Oslo – arkivmateriale

Oslo kommune - byarkivet

*Abbediengveien 2-8 og Harbitzalleen 9-11, vurdering – verneverdi* – arkitekt Grethe Jarmund MNAL, mai 2016

Foto av området boliger: NIKU

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

[www.niku.no](http://www.niku.no)

NIKU Oppdragsrapport 107/2016

**NIKU hovedkontor**  
Storgata 2  
Postboks 736 Sentrum  
0105 OSLO  
Telefon: 23 35 50 00

**NIKU Tønsberg**  
Farmannsveien 30  
3111 TØNSBERG  
Telefon: 23 35 50 00

**NIKU Bergen**  
Dreggsallmenningen 3  
Postboks 4112 Sandviken  
5835 BERGEN  
Telefon: 23 35 50 00

**NIKU Trondheim**  
Kjøpmannsgata 1b  
7013 TRONDHEIM  
Telefon: 23 35 50 00

**NIKU Tromsø**  
Framsenteret  
Hjalmar Johansens gt. 14  
9296 TROMSØ  
Telefon: 77 75 04 00