



Miljøenheten  
BYANTIKVAREN  
Revisjon 01.01.2021  
(12.06.2020)

# Dalen Hageby

## Veileder for bygningsmessige tiltak

Dalen Hageby er et helhetlig planlagt boligområde oppført i perioden 1963 - 1966. Området fremstår i stor grad som opprinnelig og er et godt eksempel på boligbygging fra denne epoken. Bebyggelsen er plassert i klasse C på kommunens aktsomhetskart for kulturminner. Veilederen tar for seg aktuelle problemstillinger med tanke på rehabilitering og vedlikehold. Veilederen er utviklet av Byantikvaren i samarbeid med Dalen Hageby Vel.





# Innhold

- s. 3 Formelle vernehensyn og søknadsprosess
- s. 4 Områdebeskrivelse og historikk
- s. 5 Hagebyens opprinnelse
- s. 6 Bebyggelse og intensjon
- s. 7 Generelle retningslinjer
- s. 8 Vinkelhus (nr. 2 - 4)
- s. 10 Kjedehus (nr. 6 - 20)
- s. 12 Rekkehus (nr. 22 - 68)
- s. 14 Rekkehus bakside
- s. 15 Carport/Garasje
- s. 16 Fargebruk rekkehus
- s. 17 Fargebruk vinkelhus/kjedehus
- s. 18 Beplantning
- s. 20 Generell informasjon



*Rekkehus forside*  
Foto: Dalen Hagebys vel



*Kjedehusene sett fra sørvest*  
Foto: Byantikvaren



# Formelle vernehensyn og søknadsprosess

Boligene i Dalen hageby er plassert i klasse C på kommunens aktsomhetskart for kulturminner og området er foreslått som ny hensynssone kulturmiljø. Innenfor klasse C faller bygninger og anlegg som i noen grad har antikvarisk verdi. Boligene i Dalen Hageby er primært verdifulle som deler av et helhetlig bygningsmiljø.

I kommuneplanens arealdel står det:

*§10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A,B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter. Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i klasse A,B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.*

**Dette betyr at Byantikvaren skal uttale seg til alle tiltak som berører eksteriøret, også tiltak som ikke er søknadspliktige.**

Henvendelser kan sendes til Byantikvaren på e-post. Byantikvaren har ingen formelle krav til innsendt materiale og tar ikke gebyr. Dersom tiltaket regnes som en fasadeendring må man normalt søke tillatelse fra Byggesakskontoret. Byantikvarens uttalelse er da rådgivende og skal legges ved søknaden. Det er Byggesakskontoret som fatter vedtak i byggesaker og som avgjør om et tiltak er søknadspliktig.

For bygninger i klasse C kan det i noen grad aksepteres utvendige endringer hvis vernehensyn dokumenteres. Med tanke på det helhetlige bygningsmiljøet som Dalen Hageby representerer vil Byantikvaren ikke anbefale tiltak som bryter med områdets opprinnelige utforming og intensjon. Denne veilederen gir retningslinjer knyttet til rehabilitering og vedlikehold. Veilederen er kun rådgivende og beboere må fortsatt forholde seg til alminnelig regelverk og saksbehandling.

## Kontakt Byantikvaren:

byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no

## Kontakt byggesakskontoret:

byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Trondheim kommune sentralbord: 72 54 25 00



Blå = klasse C. Området er foreslått som ny hensynssone Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner



Sti mellom nr. 11 og 13



# Områdebeskrivelse og historikk

Navnet Dalen henviser til to husmannsplasser som ble fradelte Rønningen gård i 1769. Dette navnet stammer videre fra Ladalen, en bekkedal som markerte et tydelig skille i landskapet, men som ble gjenfylt i perioden 1940-1970.

I 1907 ble Dalen gård solgt til Den Nordenfjeldske Blindeskole etter at Thonning Owesen hadde testamentert store deler av sin formue til dette formålet. De gikk straks i gang med bygging av det som i dag er hovedbygget til Dronning Mauds minne Høgskole. I 1912 sto nybygget ferdig og de første elevene ble tatt imot. Bak hovedbygget ligger fortsatt to tømmerbygninger som utgjør siste rest av det gamle gårdstunet.

Dalen Hageby ble bygget mellom 1963 og 1966. Utbygginga må sees i sammenheng med kommunesammenslåinga mellom Trondheim og Strinda i 1964. Det var stor boligmangel i Trondheim og arealene på Strinda var sårt tiltrengt.

I takt med byveksten har området blitt gradvis mer utbygd. Med ferdigstilling av Strindheimtunnelen og Bromstadbrua i 2014 har området blitt et viktig knutepunkt. Dette har medført etablering av flere store nybygg som har påvirket områdekarakteren og lagt press på det grønne landskapspreget.

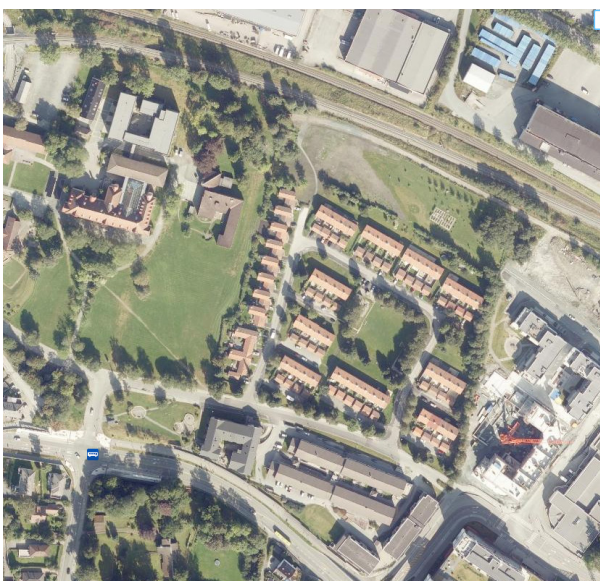
Kilde: Kjell Furuset, Årbok for Strinda historielag 2008



Trondhjem med nærmeste omegn, 1866  
Norges geografiske oppmåling



Dalen, 1951  
Foto: Schrøder, Sverresborg museum



Flyfoto, 2019. Slik området fremstår i dag  
Norgebilder.no



Flyfoto, 1964. Den første husrekka er på plass  
Norgebilder.no



# Hagebyens opprinnelse

Begrepet hageby ble lansert av den britiske byutviklingsteoretiker Ebenezer Howard i boken *Garden Cities of Tomorrow*, utgitt i 1898. Howards målsetning var å skape steder som kombinerte fordelene ved den praktiske storbyen og den behagelige landsbygda. En slik hageby måtte etter Howards mening ikke få mer enn 32 000 innbyggere, ved ytterligere vekst skulle en ny hageby anlegges i passende avstand og med gode kommunikasjoner til den eldre.

Som en reaksjon på industrialismens trange og uhygieniske bysamfunn ga disse ideene grobunn til en hel hagebybevegelse. Dette resulterte blant annet i etableringen av hagebyen Hampstead Garden Suburb utenfor London, prosjektert av Raymond Unwin. Her var det ikke snakk om en frittstående hageby, men om en forstad med dertil hørende fasiliteter. I denne forenklete form var hagebyer for lengst blitt anlagt for visse storbedrifters arbeidere og funksjonærer, som den engelske Port Sunlight av såpefabrikantene Lever Brothers, og den tyske Margarethenhöhe ved Kruppverkene.

Tanken om hagebyen som en enhetlig by har vist seg vanskelig å realisere, men hagebyens prinsipper har levd videre som et utgangspunkt for utbygging av mindre boligområder og forsteder. Hagebyen kjennetegnes som et helhetlig planlagt anlegg med begrenset utnyttelse, ofte småhusbebyggelse, grønne omgivelser, private hager og en felles park som vanligvis står i sentrum for bebyggelsen. Hagebyene bærer ofte med seg klassiske planidealer som kvartaler, gater og plasser, men de har gjerne en mer romantisk tilnærming hvor man forsøker å etterape naturens selvgrodde samspill mellom orden og kompleksitet. Bebyggelsen tilpasser seg gjerne landskapet og det kan godt være buede gateløp, skrå vinkler og uregelmessige variasjoner, men alltid med en planlagt orden i bunn.

I Trondheim har byplanlegger Sverre Pedersen vært svært toneangivende og hans arbeid var i stor grad inspirert av hagebyens prinsipper.

Kilde: Odd Brochmann, *Store norske leksikon*

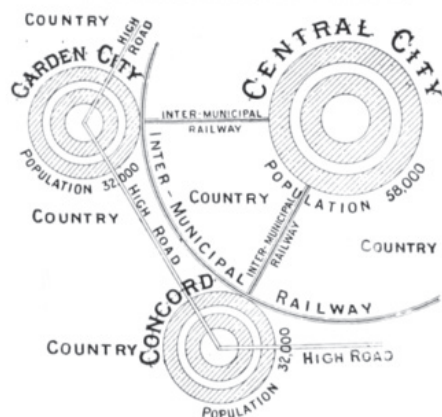
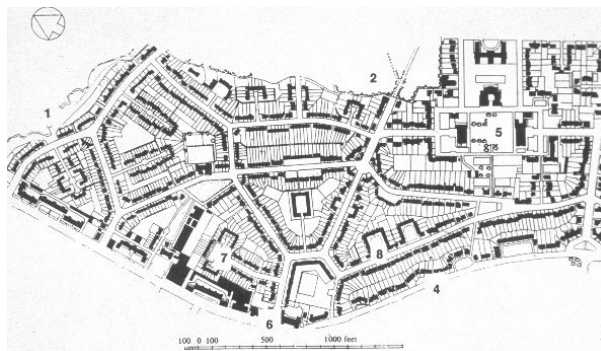
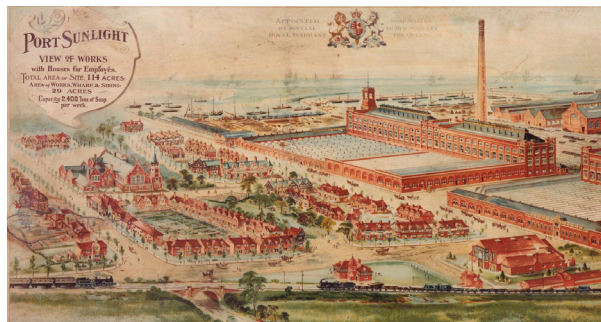


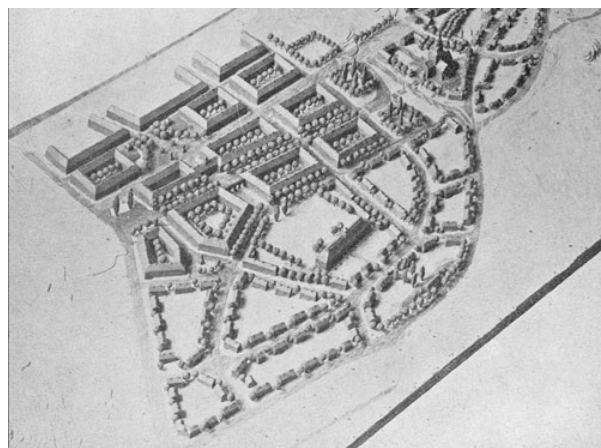
Diagram. Hagebyene skulle vokse som satellitter Ebenezer Howard, *Garden Cities of Tomorrow*, 1898



Plantegning, Hampstead Garden Suburb Raymond Unwin, 1911



Plakat, Port Sunlight, ca. 1900  
Port Sunlight Village museum



Modellfoto, Rosenborg terrasse, 1919  
Sverre Pedersen



## Bebyggelse og intensjon

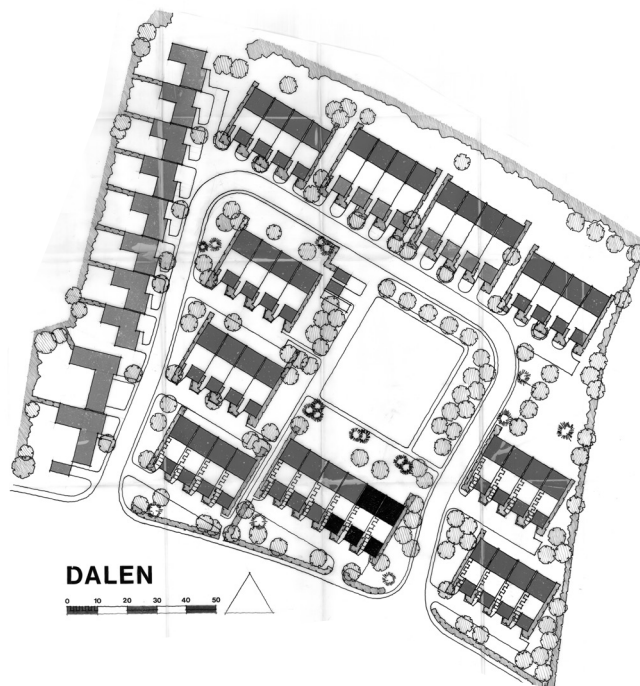
Dalen Hageby ble oppført i perioden 1963 - 1966 med Jarle Øyasæter som arkitekt. Oppdragsgiver for prosjektet var en gruppe håndverkere tilknyttet Trondhjems Håndverkerforening. Deres intensjon var å bygge boliger for folk som ønsket en høyere standard enn det boligkooperasjon og Husbank kunne tilby og som tradisjonelt ville ha enebolig, men ikke ønsket å gjennomføre byggesaken på egen hånd. Utbyggerne var positive til en samlet organisering i bygging og drift, og at området ble rikelig forsynt med arealer til felles aktiviteter.

Bebyggelsen omfatter 52 boliger fordelt på tre ulike boligtyper. De to vinkelhusene sørvest på tomte ble bygget først, deretter ble rekka fullført med åtte kjedehus. Til sist ble rekkehusene oppført med 42 enheter fordelt på 10 bygg.

Det som gjør boligområdet verdifullt som kulturminne er hvordan bebyggelsen har bevart sin karakter som hageby med sammenhengende grøntdrag, private hager, trær og variert småhusbebyggelse sentrert rundt et felles parkområde. Det at bebyggelsen har bevart sin opprinnelige utforming i så stor grad gjør at den også står fram som et godt eksempel på boligbygging fra denne perioden. Bygningene har også særegne arkitektoniske kvaliteter som f.eks hvordan taktekinga avsluttes med mønepanner på endene, carportens spesielle labankdør og teglvegenes tydelige struktur.

Jarle Øyasæter tegnet et lignende boligområde langs Falkenbergvegen på Moholt, men disse boligene er ikke like godt bevart.

For å ivareta verneverdiene er det viktig at man unngår store bygningsmessige inngrep som tilbygg, påbygg eller vesentlige fasadeendringer. Det er også viktig at materialer, farger og produkter som benyttes harmonerer med bebyggelsen for øvrig. For uteområdene er det viktig at arealene mellom husene holdes åpne og at den grønne karakteren med gressplen og vegetasjon ikke bygges ned.



52 boliger fordelt på 2 vinkelhus, 8 kjedehus og 42 rekkehus  
Bebyggelsesplan ca. 1966. Jarle Øyasæter ARK. MNAL.



Kjedehus



Rekkehus



# Generelle retningslinjer

**Utvidelser:** Det vil normalt ikke tillates tilbygg eller påbygg på dagens bebyggelse, men det er tillatt å bygge ut kjeller under eksisterende fotavtrykk.

**Tak:** På alle tak er det benyttet teglstein. Tegltak har lang levetid og kan demonteres, vaskes/renses og gjenbrukes dersom det er behov for å utbedre undertak. Steiner som har synlige svakheter som hull eller sprekker kan byttes ut med ny stein.

Ny takstein skal være rød tegl, tilsvarende Randers HØJSLEV dobbelkrum (RT804). Betongstein aksepteres ikke. Langs gavler og i mønet er det brukt mønepanner som ikke lenger er i produksjon. Ved omteking anbefaler Byantikvaren derfor at disse gjenbrukes. Dersom man har for lite stein skal man prioritere gjenbruk på gavlene og legge ny mønestein av typen Randers Højslev langs mønet. Gammel og brukbar mønestein som blir til overs bør lagres i et felles lager.

Renner og nedløp skal utføres i metall og ha knekte bend. Farger er beskrevet på side 16-17.

**Yttervegg:** Trekledning har dimensjon 22 x 148 mm. Avstand mellom overliggere skal være 30 - 35 mm.

**Fasadeinngrep:** Alle elementer som monteres på fasaden f.eks. ventiler, flaggstangbeslag osv. skal males i husveggen farge og plasseres med hensyn til fasadens komposisjon. Ved utskifting av opprinnelige bygningsdeler skal ny del i prinsippet fremstå lik den gamle. For boligene i Dalen Hageby er det ikke krav til rømningsstige og Byantikvaren anbefaler at man prioriterer andre brannsikringstiltak.

**Skorstein:** Skorstein skal være i eksponert tegl. Den kan eventuelt pusses med hvit puss.

**Varmepumpe:** Hver boenhet kan anlegge én varmepumpe. Utedel skal dekkes til med varmepumpehus som males i husveggen farge. En felles standard for varmepumpehus bør utarbeides. Inntil videre oppfordres naboer til å velge like løsninger. Føringer skal i sin helhet gå innvendig. Plassering er beskrevet for hver enkelt hustype.

**Solskjerming:** Byantikvaren anbefaler innvendig solskjerming, men markiser kan monteres i første etasje mot sør og vest. Markisekasse skal males i veggens farge. Duk skal være heldekkende lys grå.

**Vinduer og dører:** Skal være i treverk.

**Takvinduer:** Til og med 2019 har ingen beboere valgt å anlegge takvindu. Byantikvaren oppfordrer til å beholde takflatene rene og ubrutte.

**Uteareal:** Trapp til ytterdør skal utføres i betong med skiferheller. For å ivareta det grønne preget skal beplantede områder i minst mulig grad fjernes eller reduseres. Under dette gjelder det at beboere ikke kan anlegge flere parkeringsplasser enn det som er i dag.

**Fargebruk:** Farger er beskrevet på side 16-17.



*Renner og nedløp skal være i metall, med knekte bend.*



*Taktekking: Gammel mønestein gjenbrukes på kanter. Nå mønestein kan legges langs mønet ved behov.*



## Vinkelhus (nr. 2 og 4)

Begge hus har fått godkjent utbygging av kjeller og utvendig kjellertrapp mot gate. Det er i utgangspunktet ikke åpent for vesentlig flere vinduer på disse husene, men ved endringer gjelder prinsippet om at de to byggene skal ha en utvetydig likhet. Det skal ikke anlegges vinduer på vegger mot nord eller gavlvegg mot sør.

Vinkelhusene har en særegen fargebruk, hvor kledningen er grønn, med hvite innslag i innhuk ved entrè og på liggende panel mot hage. Også treverk oppunder takutstikk har hvit farge. Dette fargetemaet skal videreføres. Farger er beskrevet på side 17. Garasjeporter skal være hvite, utført med smal, liggende panelering og enkelt, rustfritt metallhåndtak.

Utvendig etterisolering vil endre byggenes karakter og frarådes derfor. Innvendig etterisolering er greit, men teknisk løsning må utarbeides med omtanke for å unngå kondens.

For utforming av ytterdør kan både tett dør og dør med glassfelt aksepters. Glassfelt skal i så fall være rektangulært og i stående format. Tett dørblad kan gjerne utføres med stående panelering. For øvrig kan man med fordel følge de samme retningslinjer som oppgitt for kjedehus. Eierne av de to vinkelhusene oppfordres på sikt til å bli enige om en lik løsning for ytterdør. Dør inn til utebod er et karakteristisk element som skal bevares.

Eksponert teglstein skal ikke pusses eller males.

Grøntareal på gateside skal ikke bygges ned i forhold til dagens løsning. På hageside kan det benyttes valgfritt underlag fram til gavlvegg.

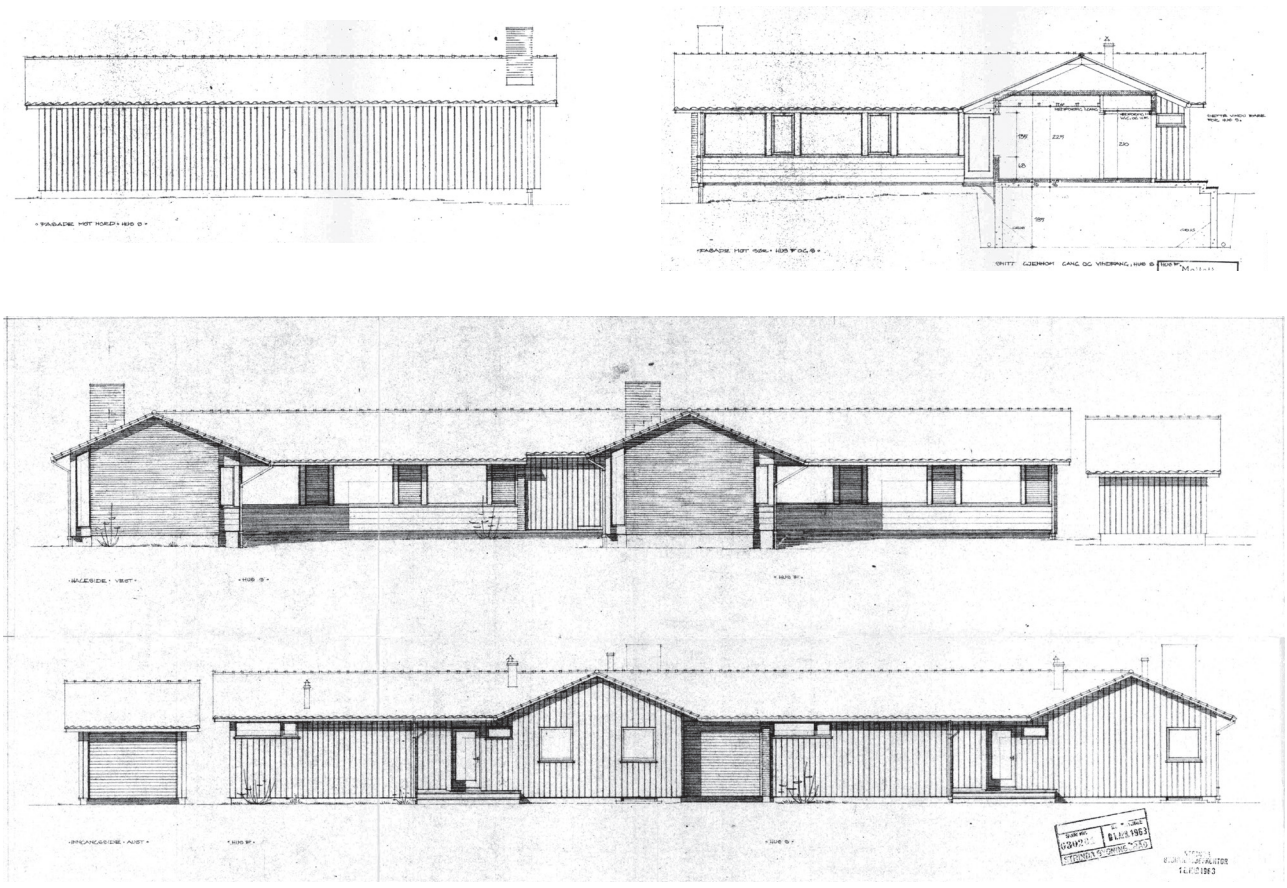
Varmepumpe kan plasseres nederst på kledning på hageside iht. retningslinjer på side 7.

Takflater skal ikke utvides.



Vinkelhus mot gate. Bilde tatt under utgraving av kjeller.  
Foto: Google Streetview





Tegninger vinkelhus. Dører er tegnet med glassfelt, men glassfeltet ble muligens bekledd med stående bord tilsvarende kledning. Tegninger fra byggesaksarkivet, Trondheim Kommune



Kjedehus mot hage. Hvitmalt brystning er et særegent element som skal videreføres både på vinkelhus og kjedehus. Legg merke til skorstein med eksponert tegl. Dette er opprinnelig løsning.



## Kjedehus (nr. 6 - 20)

Kjedehusenes fasadeoppbygning skal holdes forholdsvis uendret hva gjelder vinduer og dører. Enkelte beboere har lagt inn et liggende vindu på veggparti mellom garasje og inngang. Et vindu her kan tillates etablert sentrisk og høyt oppe på vegg med dimensjoner 110 x 60.

I likhet med vinkelhusene har også kjedehusene en spesiell fargebruk hvor kledning har to ulike farger, se bilde side 9. Inngangsparti, liggende kledning og garasjeport har hvit farge, resten grønn. Dette fargetemaet skal ivaretas. Farger er beskrevet på side 17.

Garasjeporter skal være hvite, utført med liggende panelering og enkelt, rustfritt metallhåndtak helst plassert nede til venstre.

Utvendig etterisolering vil endre byggenes karakter og frarådes derfor. Innvendig etterisolering er greit, men teknisk løsning må utarbeides med omtanke for å unngå kondensproblemer.

Ytterdører på kjedehus har opprinnelig hatt et stort glassfelt som har blitt kledd med stående bord tilsvarende overliggere på kledning, se bilde på side 17. Dette er optimal løsning. Alternative løsninger er enten tett dør med stående panelering eller dør med ett eller flere smale stående glass. Glassfelt skal ikke være rundt eller buet.

Grøntareal på gateside skal ikke bygges ned i forhold til dagens løsning. På hageside kan det benyttes valgfritt underlag fram til gavlvegg.

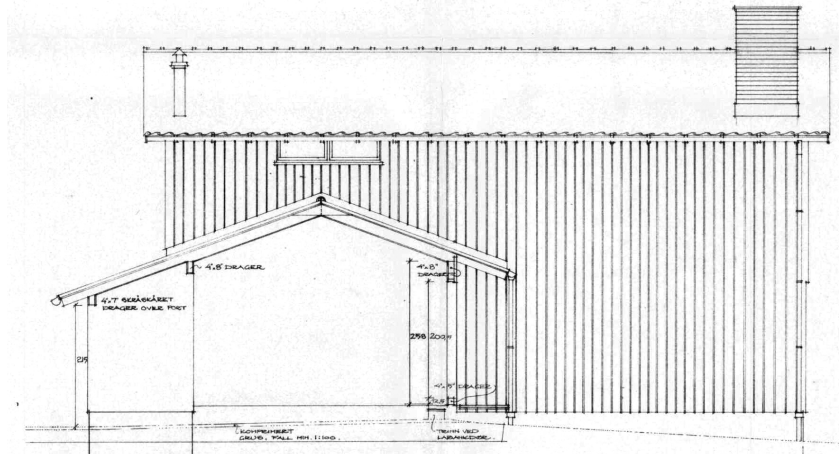
Varmepumpe kan plasseres nederst på kledning på hageside iht. retningslinjer gitt på side 7.

Takflater skal ikke utvides.

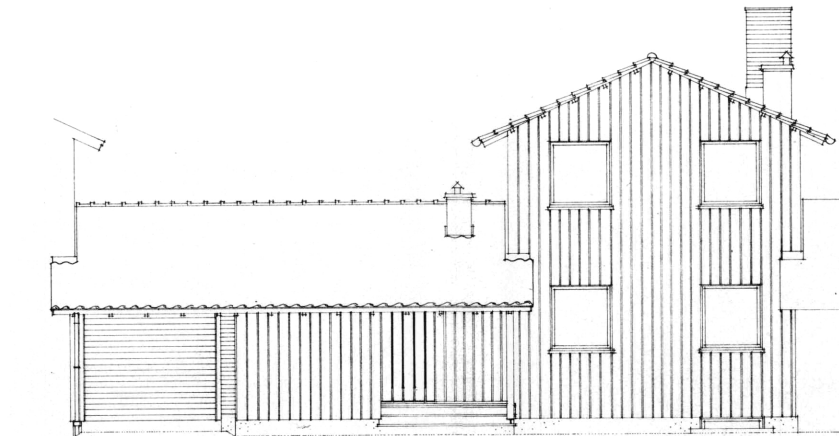


Kjedehus mot gate. Vindu som utført på nr.18 kan anlegges

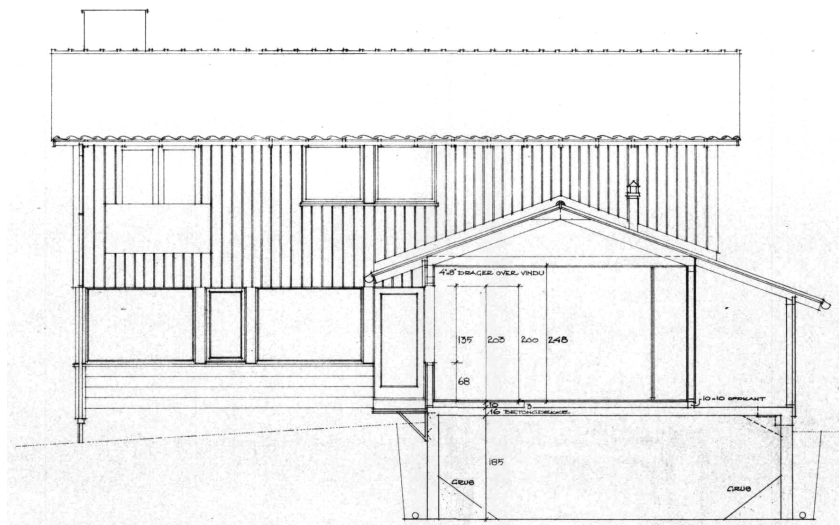
*Kjedehus mot nord*



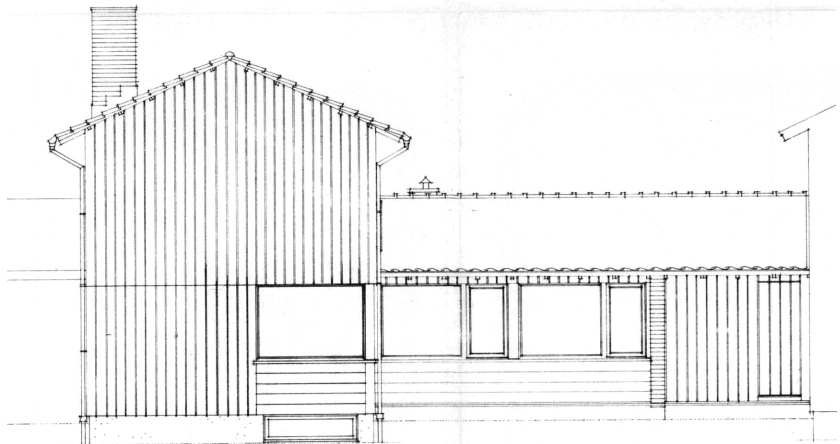
*Kjedehus mot øst*



*Kjedehus mot sør*



*Kjedehus mot vest*





## Rekkehus (nr. 22 - 68)

Vindusbånd og vindusinnndeling er en viktig del av uttrykket til disse husene og skal i utgangspunktet bevares. Små vinduer skal være topphengslet. Store vinduer skal ha fast karm. Tette veggfelt i vindusbånd skal kles med slett, hvitmalt plate.

Murvanger skal ikke pusses eller kles inn.

Rekkehusene er opprinnelig bygd med en liten altan i andre etasje over inngangsdør. Det er akseptabelt å bygge inn dette arealet slik det er gjort flere steder. Dersom man ønsker vindu kan man anlegge et lavt og bredt vindu som det har vært her opprinnelig, eller man kan videreføre vindusbånd i hele fasadens bredde. Det kan løses med to vinduer eller med ett vindu og et tett hvitmalt felt. Dette er normalt et søknadspliktig tiltak.

Opptil 10 cm utvendig etterisolering er akseptabelt såfremt alle vinduer flyttes etter tilsvarende mye.

Ytterdør på rekkehus skal utføres med sidefelt i glass. Dørbladet kan gjerne ha liggende panelering, men det skal ikke være vindu i dørbladet. Inngangspartiet er opprinnelig inntrukket i fasaden. Det er tillatt å flytte dette utover i fasaden så man får en større gang, men for å bevare fasadepreget skal det fortsatt være inntrukket minst 30 cm. Det skal ikke bygges tak over dør.

Nisjer omkring inngang og altan skal males hvite både på vegger og i himling.

Ett kjellervindu kan tillates på fasade mot gårdsrom for å ivareta rømningsmuligheter fra kjeller. Kjellervindu skal ikke være vesentlig større enn krav til rømningsvindu: fri bredde + fri høyde > 1,5 m.

Varmepumpe kan plasseres enten på forside eller bakside av huset og skal plasseres nederst på kledning inntil teglsteinsvange. Varmepumpe kan også plasseres på gavl der denne ikke vender mot gate. Se retningslinjer for varmpumpe på side 7.

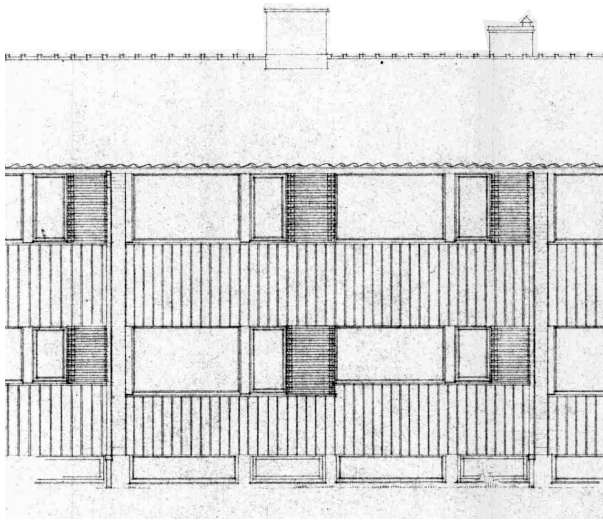
Trapp til inngangsparti skal være i betong med skifer, men for øvrig kan platting anlegges på terrengnivå.



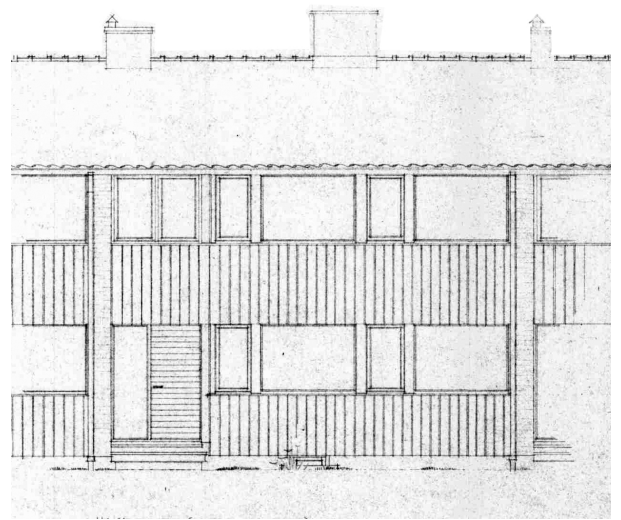
*Opprinnelig variant med smalt vindu kan videreføres ved utvidelse av bad.*



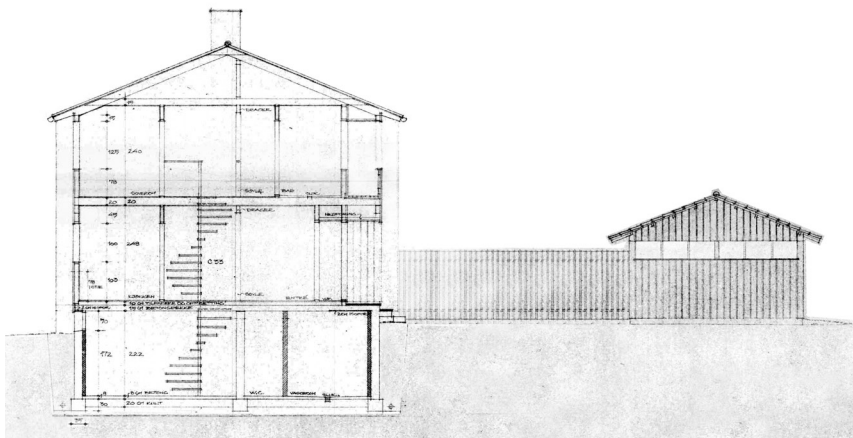
*Akseptabel løsning på vinduer i 2. etg. Ett av vinduene kan erstattes med et tett hvitmalt felt.*



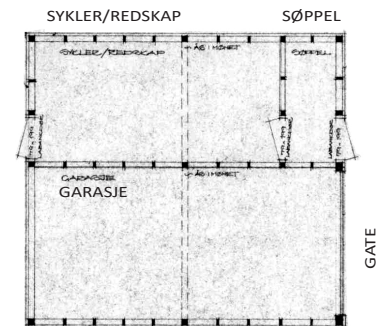
*Rekkehus fasade bakside*



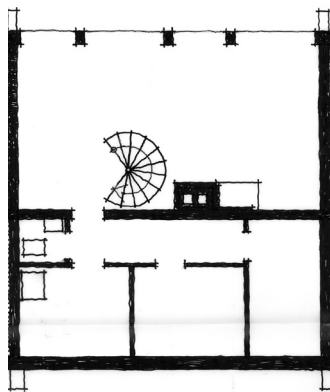
*Rekkehus fasade forside*



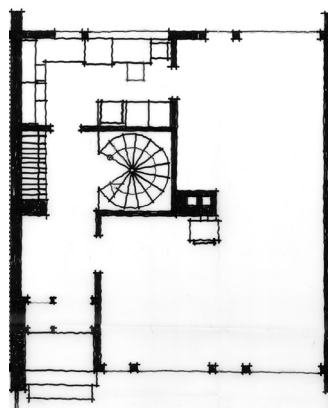
*Snitt rekkehus, oppriss garasje*



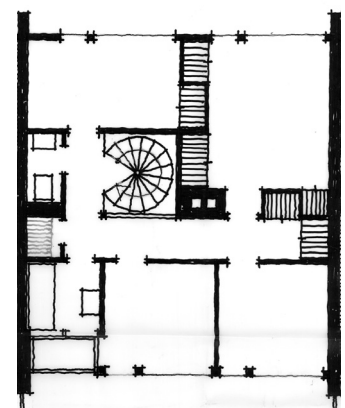
*Plan garasje/uthus*



*Plan, kjeller*



*Plan, 1.etg*



*Plan, 2.etg*



## Rekkehus bakside (nr. 22 - 68)

Verandadør mot hage kan erstatte det smale vinduet midt på fasaden. Dør skal være hvit og utføres enten med glass i full høyde, eller med glass i øvre del og tett brystning. Verandadør skal ha bredde 70 cm. Tiltaket er en fasadeendring som normalt er søknadspliktig.

Trapp ned fra verandadør skal utføres i tre. Trapp skal ikke være bredere enn 1,2 m. Repos kan være opptil 1 m dypt. Trapp og repos skal samlet ikke strekke seg mer enn 2 m fra fasade. Dersom rekkverk anlegges skal det enten utføres med stående trespiler med 10 cm senteravstand, eller liggende 98 mm bord med ca 35 mm mellomrom. Rekkverk skal males i husets farger.

Tre husrekker har redusert plass på bakside og tiltak her må derfor begrenses. For husrekke 13-19 anbefales ingen trapp eller uteplass. For husrekke 21-27 og 62-68 kan det anlegges en enkel trapp på opptil 1 x 1 meter. Øvrige tiltak her må vurderes av Byantikvaren i hvert enkelt tilfelle.

Ved etablering av uteplass på bakside oppfordrer Byantikvaren til å beholde gressplen som den er eller å legge ut skiferheller, men terrasse i tre kan anlegges på terrengnivå under eksisterende kjellervinduer. Terrasse kan være opptil 5 meter bred og 4 meter dyp, målt fra husvegg.

Det skal ikke bygges rekkverk/gjerde rundt terrasse, men beboere kan benytte blomsterkasser eller annen vegetasjon for å skjerme seg.

Ett av de smale kjellervinduene kan utvides i høyden for å ivareta muligheter for rømning. Kjellervindu skal ikke være vesentlig større enn krav til rømningsvindu: bredde + høyde > 150 cm.

Oppbygd veranda på nivå med innvendig gulv frarådes. Det er et søknadspliktig tiltak.



*Eksempel på mulig løsning*



*Eksempel på mulige løsninger med og uten rekkverk*



*Akseptabel plassering for varmepumper, men løsning for varmepumpehus bør samordnes*

## Carport/garasje (nr. 22 - 68)

Carport tilhørende rekkehusene har en spesiell utforming som er viktig å ivareta. Eiere kan selv avgjøre om de vil ha tett vegg eller åpne mellomrom mellom panelbord, men kledningsmønsteret med overliggere på 148 mm skal bevares. Mellomrom mellom overliggere skal ligge mellom 25 og 35 mm. Bakvegg mot bolig kan lukkes i sin helhet, men på sidevegg mot vest og mot gate skal opprinnelige åpninger/vinduer være lesbare i fasaden.

Enkelte beboere har valgt å lukke ytterveggen på carporten og på den måten bygge det om til en garasje. Med tanke på bl.a. innbruddssikkerhet og snøfall kan det aksepteres så lenge opprinnelige åpninger fortsatt blir synlige. Vinduer og omramminger skal males i husveggen farge.

Ved ombygging skal garasjeporter fortrinnsvis være tofløyet og sidehengslet som i dag, men vippeport kan aksepteres dersom den innfrir krav til visuell likhet.

Vegg som vender mot bolig kan åpnes eller lukkes i sin helhet. Kledning skal legges tilsvarende eksisterende dimensjoner.

Den opprinnelige låsen på porten er en særegen detalj og skal bevares der den fortsatt finnes.

Garasje kan forlenges inn mot privat gårdsrom såfremt takvinkel, detaljering og materialbruk videreføres sømløst. Garasje kan ikke utvides i bredde, men man kan justere planløsningen innenfor dagens fotavtrykk. Det skal ikke bygges tak mellom to garasjer.

Parkeringsområde foran carport skal ikke utvides i bredden. Gressfelt med kantsteiner skal beholdes og ikke reduseres i størrelse.

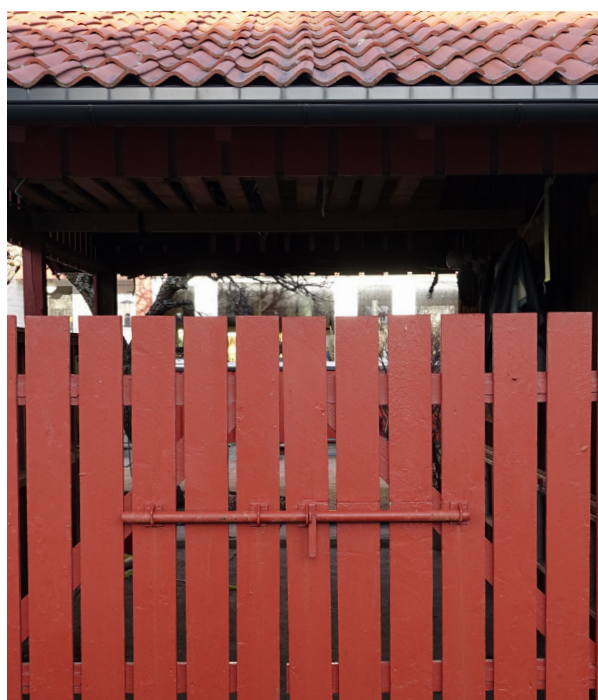
Dør fra søppelrom ut mot gate skal ha en kledning som gir en sømløs overgang mot resten av vegg. Mot bolig kan slett dør brukes, men denne skal males i veggens farge.



*Garasje som opprinnelig*



*Kurant løsning for lukket garasje med glass. Vinduskarmer og beslag skal males i veggfargen.*



*Lås på garasje skal bevares*



# Fargebruk på rekkehus og tilhørende carport

## Kledning:

Det skal ikke være ulike farger på hus i samme husrekke.

Byantikvaren oppfordrer til å velge opprinnelige farger, men hus som har blitt malt gule og røde i nyere tid kan beholde disse fargene.

## Opprinnelige farger:

Drygolin nr.18 – Hassel	NCS 5320-Y13R
Drygolin nr. 59 – Fjordblå	NCS 6515-B
Drygolin nr. 178 – Lesjagul	NCS 4431-Y19R
Drygolin nr. 160 – Rustgul	NCS 4242-Y52R
Drygolin nr. 172 – Mosegrønn	NCS 5122-G48Y
Drygolin nr. 151 – Dovregrå	NCS 2505-G59Y
Hvit mur, Jotun168 Strandgrå	NCS 1905-G89Y

## Nye farger som kan videreføres:

Gul kledning	NCS 3040-Y20R
Rød kledning	NCS 4050-Y80R

## Mur:

Mur har opprinnelig hatt farge Jotun 168 Strandgrå, men i dag er alle murer malt i en lysere tone tilsvarende NCS 1502-Y. Det bør ikke være variasjon i fargebruk her og dersom man ønsker å gå tilbake til strandgrå bør alle hus males likt.

## Detaljer:

Rød vindski:	NCS 5030-Y80R
Rød farge under takutstikk:	NCS 5030-Y80R
Dør/Vinduer:	NCS 1502-Y
Vindusbånd:	NCS 1502-Y
Hvit kledning i nisjer:	NCS 1502-Y

## Beslag:

Takrenner, takhatter og annet blikk skal være i rødbrunt RAL 8004. Nedløp skal males i samme farge som husvegg.

## Carport:

Carport skal ha samme farge som husvegg	
Rød vindski:	NCS 5030-Y80R
Farge under takutstikk:	Samme som vegg



*Kledning i nisjer skal males hvit - også i himling*



*Rekkehus skal ha hvit mur og rød farge under takutstikk*

# Fargebruk på vinkelhus og kjedehus

Hele husrekka med kjedehus skal ha like farger. Vinkelhusene bør helst følge det samme fargekonseptet som kjedehusene, men her kan andre farger vurderes såfremt begge hus males likt.

## Kledning:

Vinkelhus og kjedehus har opprinnelig hatt fargen Drygolin 172 Mosegrønn (NCS 5122-G48Y). I senere tid har disse husene blitt malt i en mørkere grønnfarge tilsvarende NCS 6020-G50Y. Byantikvaren oppfordrer til å gå tilbake til opprinnelig farge.

Dersom man i framtiden ønsker å endre farge på kjedehusene skal det velges en av de opprinnelige veggfargene.

## Detaljer:

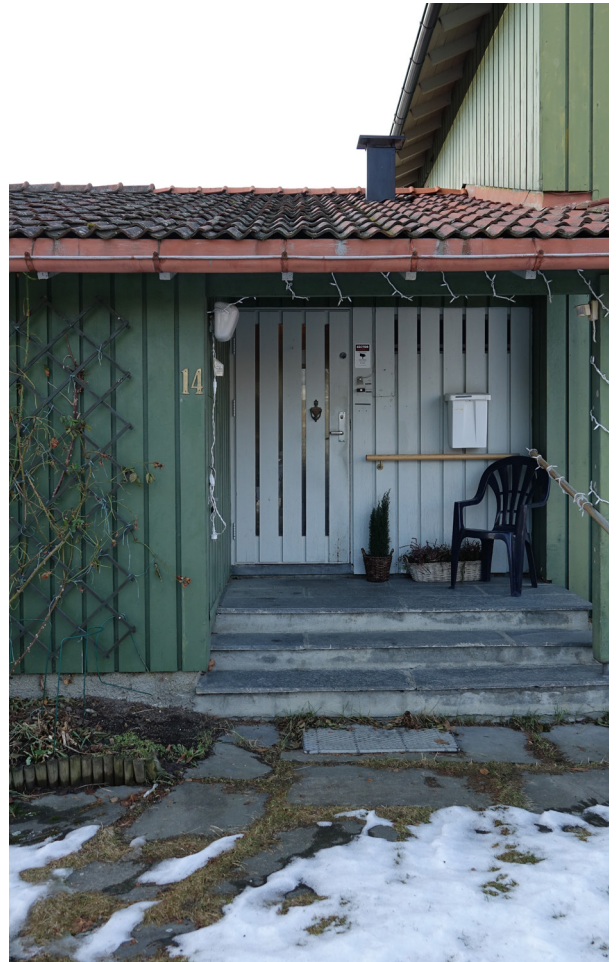
Hvit port/dør/kledning:	NCS 2502-Y
Vinduer:	NCS 1502-Y
Hvit farge under takutstikk:	NCS 0502-Y50R
Rød vindski:	NCS 5030-Y80R

## Beslag:

Takrenner, takhatter og annet blikk skal være i rødbrunt RAL 8004. Nedløp skal males i samme farge som husvegg.

## Mur:

Mur skal ikke pusses eller males.



Inngangsparti med opprinnelig utforming med kledning over dør og vindu.



Kjedehusene har nylig blitt malt i en mørkere tone enn den opprinnelige mosegrønne som gjenstår noe falmet på ett hus.



# Beplanting

Når det gjelder beplanting er det vesentligste at den grønne karakteren ivaretas. Beplantede områder skal ikke bygges ned. Trær skal som hovedregel ikke felles og dersom de må felles på grunn av råte skal nytt tre plantes.

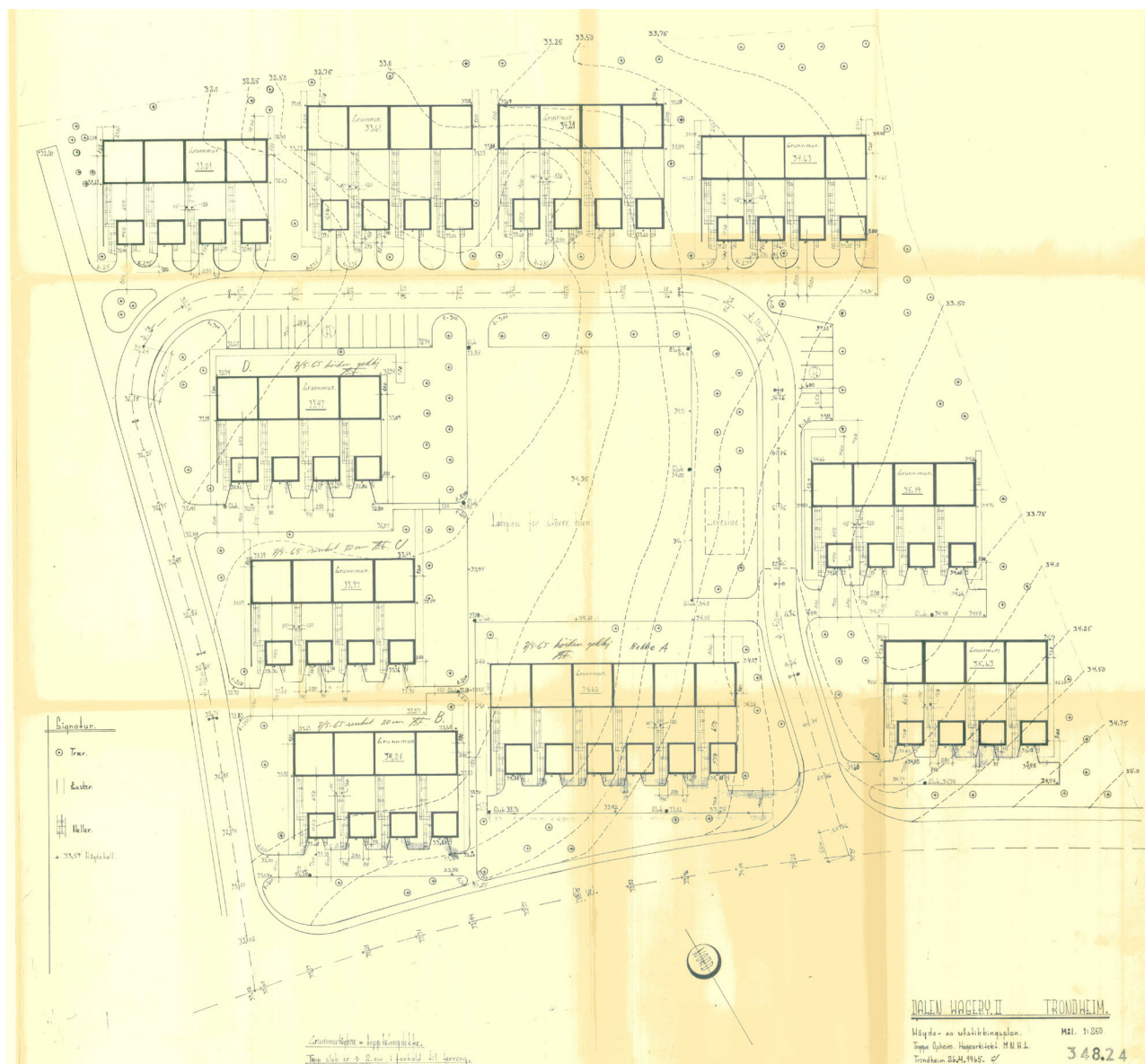
Byantikvaren vil ikke detaljstyre beplanting i hagebyen og anser det naturlig at det grønne utemiljøet formes etter beboernes eget initiativ og ønsker.

Vi anbefaler likevel at man forholder seg til arter som er vanlige i norsk flora og unngår arter som er på Fremmedartslista til artsdatabanken.

Under vises opprinnelig plan for beplanting av gress, trær og busker. Denne planen viser hvilke prinsipper som ligger til grunn, men den er ikke nødvendigvis en mal for hvordan man skal tenke om beplanting i framtiden.

Det er vesentlig at plassen midt på området ikke beplantes av trær eller busker så den kan benyttes til fri lek og felles aktiviteter.

På sletta mot jernbanen er Byantikvaren positiv til etablering av parsellhager, parkdannelser og andre beboerinitiativ så lenge området holdes åpent og tilgjengelig.



Landskapsplan fra 1965  
Jarle Øyasæter





*De smale stiene som går gjennom området er en del av planen og er viktig for karakteren til utearealet.*



*Sletta mot jernbanen var opprinnelig satt av til en motorvei som aldri kom. Som en grønn lunge i et stadig mer tettbygd strøk har denne sletta en vesentlig verdi for beboerne samtidig som den bidrar til å ivareta inntrykket av Dalen som en grønn hageby.*



# Hensynssone

## kulturmiljø og landskap

I [kommuneplanens arealdel](#) er det lagt inn flere hensynssoner for bevaring av kulturmiljøer og bygninger. **Kommunen skal påse at det tas hensyn til kulturminneverdier i områdene som er markert som hensynssone.** For dette området er også følgende bestemmelse aktuell:

§10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

I [kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer](#) beskrives klassifiseringen av bygninger med antikvarisk verdi som følger:



**Klasse A - svært høy antikvarisk verdi.** Dette er i hovedsak bygninger og anlegg med nasjonal verdi. Klasse A omfatter bygninger som er sjeldne på en eller flere måter og forutsettes bevart mest mulig slik de er. En kan ikke forvente å kunne gjøre endringer av betydning.



**Klasse B - høy antikvarisk verdi.** Dette er i hovedsak bygninger og anlegg med regional verdi, og som er sjeldne på en eller flere måter. Bygninger i klasse B forutsettes bevart mest mulig slik de er. En kan ikke forvente å kunne gjøre endringer av betydning når det gjelder eksteriøret. Nødvendige tilpasninger for å sikre fortsatt bruk vil kunne være akseptable så lenge de gjennomføres på antikvariske premisser.



**Klasse C - antikvarisk verdi.** Dette er bygninger og anlegg som i noen grad har antikvarisk verdi, og der det i vurderingen også er tatt hensyn til miljøskapende betydning og bygningens verdi som del av et større bygningsmiljø. For bygninger i klasse C kan det vurderes utvendige endringer i noen grad dersom kulturminneverdier hensyntas. Eventuelle tiltak må vurderes i hver enkelt sak og sees i sammenheng med omliggende miljø.

## Plan og bygningsloven

Gjennom plan og bygningsloven § 31-1 er kommunen pålagt "ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart."

## Kontaktinformasjon

[trondheim.kommune.no/byantikvaren](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren)  
[byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no](mailto:byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no)

### Kilder brukt i denne veilederen:

TRONDHEIM KOMMUNE - Byarkivet, Byggesaksarkivet  
NORGES GEOGRAFISKE OPPMÅLING - Historiske kart  
BRATBERG, TERJE - Trondheim byleksikon  
BRANTENBERG, TORE - Hus i hage, 2002.  
STORE NORSKE LEKSIKON - Odd Brochmann, 2014  
ARKITEKTUR I 1000 ÅR - Arkitekturguide for Trondheim, 1999  
ÅRBOK FOR STRINDA HISTORIELAG 2008: Kjell Furuset, Dalen - fra husmannsplasser til blindeskole og høgskole