Doktorgrad om Oslo:

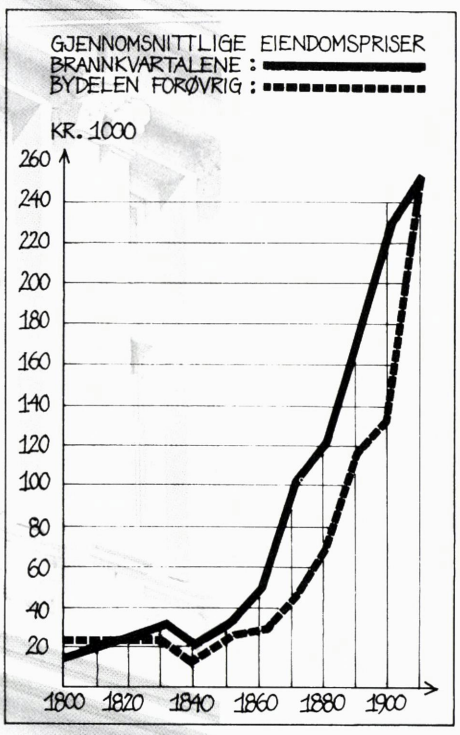
Utformingen av Christianias bebyggelseslandskap 1850-1900 – i spenningsfeltet mellom normer og frihet

Også i andre halvdel av 1800-årene var byutviklingen entreprenørstyrt og basert på markedsøkonomi. Resultatet var likevel en bybebyggelse innenfor menneske-verdige rammer.
Hvordan var dette mulig?
Hvorfor ser byen ut som den gjør?
Doktorarbeidet til Truls Aslaksby omfattet bl.a. utdypning av disse spennende og kompliserte spørsmål.

AV TRULS ASLAKSBY

Ved midten av 1800-tallet var fast eiendom i norske byer blitt en vare som fritt kunne kjøpes, selges og – innen visse grenser – utnyttes etter eierens forgodtbefinnende. Prisen på ethvert areal fremkom gjennom konkurransen i eiendomsmarkedet. Grunnlaget for prisfastsettelsen var kjøpers og selgers forestillinger om den netto avkastning eller grunnrente som arealet kunne gi i overskuelig fremtid. Prisen tilsvarte grovt sagt kapitaliseringen av grunnrenten basert på aktuell utnyttelse og beliggenhet.

Artikkelen er en lettere modifisert utgave av Truls Aslaksbys prøveforelesning til dr. philos.-graden ved Det historisk-filosofiske fakultet, Universitetet i Oslo, 5. juni 1998, selvvalgt emne. Prøveforelesning i oppgitt emne «Byestetikk i Oslo 1950-2000» ble publisert i St. Hallvard nr. 3/1998.



Ill. 1: Fra Børre Nordbys artikkel om brannen i Christiania i 1858 i St. Hallvard 1980.

På denne tiden ble det tatt i bruk mer effektive, dvs. maskin-industrielle produksjonsmidler og -metoder. Disse var igjen blitt praktisk mulige av lignende nye transportmidler og annen forbedret infrastruktur som bl.a. lettet transporten av råmaterialer og ferdigvarer. Andre ledd i den samme utviklingen, der alle leddene virket dynamisk og gjensidig inn på hverandre, var økende innvandring til byer og tettsteder, og overgangen til pengeøkonomi med tilsvarende kreditinstitusjoner.

På eiendomsmarkedet slo alt dette ut i sterk prisstigning. Prisstigningen bunnet delvis i øket konkurranse om gunstige beliggenheter, skapt av dynamikken i situasjonen. Men like viktig var fremkomsten av spesialiserte bygningstyper som både utnyttet arealet bedre og produserte eller omsatte mer og hurtigere enn hva som tidligere hadde vært vanlig. Det er karakteristisk for

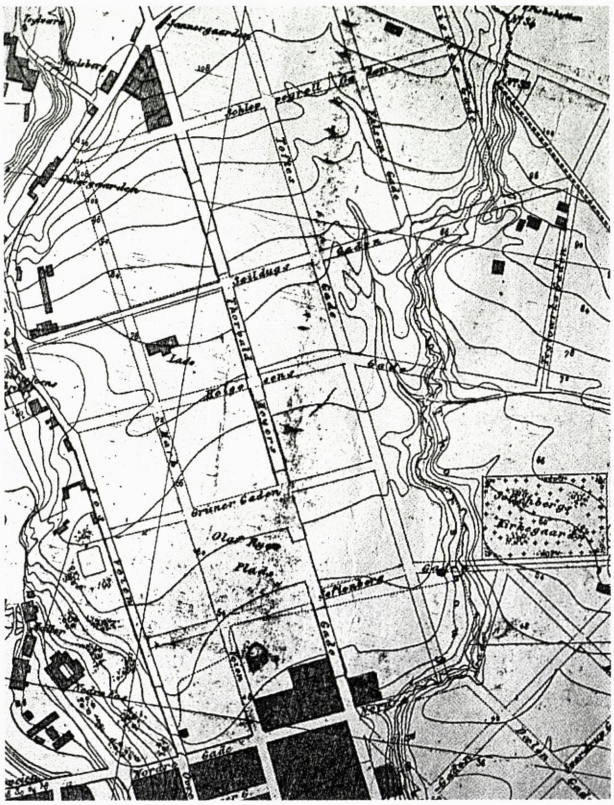
industriell produksjon at omkostningene pr. enhet synker jo mer som blir produsert. Den parallelle økningen av bygnings-, omsetnings- og avkastningsvolum slo tilsvarende ut i grunnrenten og derved i prisen på sammenlignbare beliggenheter.

Det var allikevel grenser for hvor stort en kunne bygge:

- Over et visst bygningsvolum og særlig bygningshøyde ville bygge- og driftskostnadene overstige avkastningen fra produksjon eller omsetning.
- Bygningskonstruksjonene hadde uansett sine absolutte tekniske grenser.
- Jo større kapital som ble bundet i anlegget, jo større ble den risikopremie som måtte innregnes i avsetnings- og avkastningsprognosene.

Utifra slike faktorer kunne skjæringspunktet for konstruksjonens optimale produktivitet i hvert enkelt tilfelle forhåndsberegnes. Ofte var allikevel dette skjæringspunktet utenfor rekkevidde, pga. de maksimums- og minimumsmål som bygningsloven foreskrev av hensyn til sikkerhet og hygiene. Se for eksempel min artikkel om dette i Byggekunst, nr. 5-1985.

♦ ♦ ♦



Ill. 2: Grünerløkken. Den opprinnelige reguleringsplanen, utarbeidet av reguleringskommisjonens sekretær arkitekt G.A. Bull på grunnlag av et mindre omfattende forslag fra arkitekt P. Holtermann på vegne av grunneierne Meyer & Michelet. Fra Næsers kart over Christiania 1868.

En av de nye konkurransedyktige, spesialiserte bygningstypene med høy arealutnyttelse og -avkastning var boligleiegården. Leiegården produserte eller omsatte riktignok lite forbruks- eller kapitalvarer, bortsett fra eventuelle virksomheter i bakgården eller butikker i 1. etasje mot gaten. Men leiegården og dens enkelte leiligheter var i seg selv en vare. Det som særlig skapte den spesielle leiegårds-etterspørselen, var

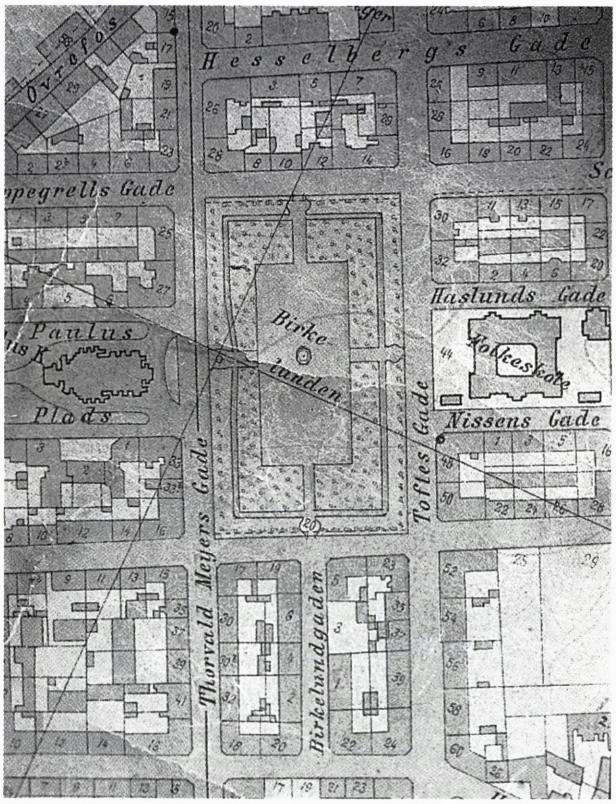
- industrialismens oppsplitting av livet i én produksjons- og én reproduksjonsfase
- systemet med kontant, regelmessig avlønning
- leiegårdens fortrinn pga. større grad av moderne bekvemmelighet.

Sett med kommunens øyne var leiegården et redskap for å øke det jeg vil kalle den kommunale grunnrente – dvs. for å bedre kommunens investerings- og driftsresultat pr. arealenhet. Selv i fattigere distrikter, der få innbyggere betalte inntektsskatt og således ikke en gang produserte noen brutto grunnrente, kunne en leiegård pga. sin arealeffektivitet nedsette kommunens utgifter til moderne vann- og avløpsnett, gateopparbeidelse, gatebelysning, politi, brann-, skole- og kirkevesen, osv. Re-

form av disse infrastruktur-tjenestene var uansett nødvendig for å kunne bekjempe de sosiale og hygieniske problemsidene ved tidens urbanisering.

I samme kommunale perspektiv innebar leiegården et i dobbelt forstand sanerende alternativ til eksisterende utnyttelse av de stedene der disse problemene var mest akutte – forstedene. For det første var leiegården teknisk og hygienisk overlegen i forhold til de små trehusene, der fortettingskapasiteten nå var utnyttet til bristepunktet. For det annet ville utsiktene til øket avkastning stimulere eierne til å rive småhusene til fordel for store murgårder. (At dette siste allikevel ikke skjedde i særlig utstrekning, kom av problemet med innfløkte eiendomsgrenser, konflikten med gatereguleringer, og manglende ekspropriasjonshjemmel i saneringsøyemed.) Leiegården ga således håp om løsning av urbaniseringens mest påtrengende sosiale, økonomiske og helsemessige utfordringer – også den evig aktuelle om fordrivelsen av mindre velstående til mindre attraktive deler av territoriet.

Utkonkurreringen av eldre bygnings- og brukstyper viste seg kanskje mest dramatisk i sentrum av byen: De førindustrielle toetasjes gårdene hadde rommet mange funksjoner – ideelt sett innen én storhusholdningsramme. Denne bebyggelsen ble gradvis – eller plutselig, hvis et område brant – erstattet av gårder i fire, snart også fem etasjers høyde. Her hadde hver etasje noenlunde samme plan. Forgården kunne dog avvike sterkt fra bakgården, både med hensyn til bruk og planløsning. Det hele var hovedsakelig innrettet på utleie.



Ill. 3: Området omkring Birkelunden i 1900, delvis ferdigutbygget, i henhold til mindre omreguleringer fra 1870-80-årene i forhold til den opprinnelige planen. Fra Christianiakart 1900.

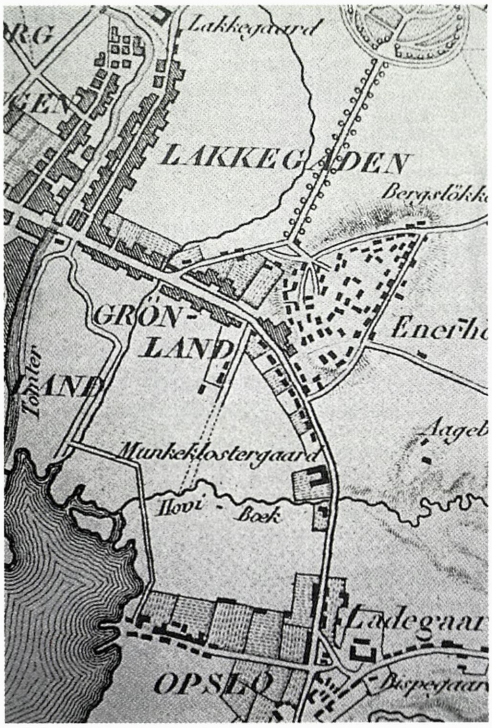
Grunnutnyttelsen var gjennomgående den maksimalt tillatte, omkring tre ganger tomtearealet. Etterhvert ble sentrumsbebyggelsens boligandel redusert; dvs. boliger måtte skaffes andre steder. Den klassiske beskrivelse av dette som kan kalles city-omdannelsen av Christiania sentrum, er Bjørn Sverre Pedersens artikkel i boken om Akersgaten fra 1967. Av senere bidrag kan Henrik O. Anderssons artikkel i Fortidsminneforeningens bok Kristiania i Sentrum fra 1996 nevnes. Jeg viser også til Børre Nordbys og Lasse Dehles hovedoppgave i historie fra 1978, UiO, om næring og bosettingsstruktur i Kvadraturen. Fig. 1 viser hvordan økningen i fysisk utnyttelse og økonomisk avkastning slo ut i eiendomsprisene, særlig der bebyggelsen ble fornyet etter brann. En må huske på at prisstigningen var reell – pengeverdien

endret seg lite i dette tidsrommet.

Citydannelse og industri-anleggsvekst, etterhvert også fremveksten av leiegårdskvarterer i byterritoriets ytterkant, kunne føre til kvalitetsforringelse av områder som tidligere hadde fortrinn ved sentralitet eller miljøkvalitet. Kvalitetsforringelsene, sammen med massedødelige epidemier som man den gang trodde var direkte forårsaket av urenslige dunster, fremkalte idealforestillinger om det avskjermede hjem. Disse forestillingene virket igjen dynamisk inn på nevnte splittelse av tilværelsen i én produksjons- og én reproduksjonssfære. De nye forestillingene ble podet inn på eldre kulturelle skjema knyttet til sommerlig rekreasjon i landlig idyll, noe som i Christiania ble søkt realisert på løkkene i byens landlige utkant. Den spesialisering og adskillelse mellom arbeidssted og bolig som var i ferd med å slå igjennom i hustypene, fant derfor også sted på et mer overordnet plan. Ikke bare «den gode, skjermede bolig», men også «det gode, skjermede boligstrøk» ble aktuelle målsettinger.

Men lokaliseringen av disse boligene – enkeltvis, eller samlet i gårder eller strøk – kunne bare finne sted innenfor den alminnelige konkurransen om arealene. Og den ble som sagt avgjort av de forskjellige utnyttelseskonseptenes avkastningsevne.

♦ ♦ ♦



Ill. 4: Christianias østre utkant 1827. Midt i bildet: Grønlandsleret med utparsellering av hus og havetomter langs vestsiden av gaten. Fra vignett på Akershus amtskart d.å.

I denne situasjonen lå nøkkelen hos grunneierne. Deres innflytelse på bebyggelsesutviklingen i Christiania gjennom hele 1800-tallet kan knapt nok overdrives. Grunneierne dominerte både Stortinget og bystyret; de la først premissene og praktiserte så disse gjennom enkeltvedtak i regulerings- og byggesaker. Den klassiske presentasjon av emnet gir Lajos Juhasz i artikkelen «Den almindelige plan» i St. Hallvard 1965. Han behandler riktignok bare perioden før 1850, men poengene bekreftes for resten av århundret av f.eks. Jan Eivind Myhre i bind 3 av Oslo Bys Historie fra 1990.

Tomtegrunn ble skaffet til veie ved utparsellering av større og mindre jordbruks- og fritidseiendommer i utkanten av byen. Den gjengse eiendomsenheten – løkkene – hadde på dette tidspunkt gjennomgående endret sin status fra forpaktning til arvefeste eller ren eiendom, slik at de kunne disponeres tilnærmet fritt av eieren. Utstykkingen av egen – ofte idylliske – eiendom har ikke etterlatt konfliktspor i de offentlige bebyggelseskildene. Selv de som hadde arvet løkken sin, eller til og med var 3. eller 4. generasjon, synes å ha avfunnet seg med at innlemmelse i byen innebar utstykking til gater og tomter. Gategrunnen skulle forenklet uttrykt avstås gratis til kommunen; tomtene var alltid gjenstand for salg.

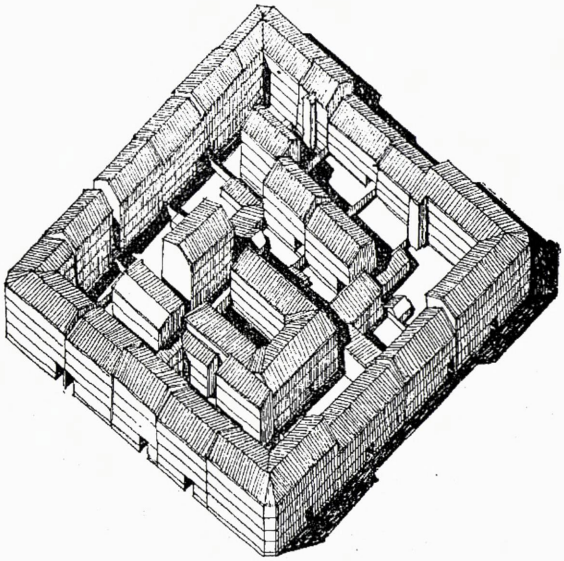
Grunneiernes primære målsetting for utstykkingen var antagelig høyest mulig for-

tjeneste. De kan imidlertid ikke i utgangspunktet frakjennes en kime av trang til også å gjøre noe vakkert, og kanskje foredlet, ut av sin lokale urbaniseringsprosess. Iallfall kan vi anta at dette spilte en rolle der grunneierne forble boende. I bymarken vest for byen, og i området utenfor der igjen, kan vi videre anta at det tilsiktede sluttprodukt for utparselleringen var boliger i en eller annen form. Østkanten av byen og strøket nordover langs Akerselven var i større grad interessant også for næringsvirksomhet. Spørsmålet var imidlertid: Hvordan kunne den enkelte tomteselger – om han ønsket det – innvirke på områdets utvikling?

I fortsettelsen av ovennevnte momenter kan problemstillingens estetiske og økonomiske momenter samles i spørsmålet: Hvordan konkurrere på kvalitet og samtidig opprettholde fortjenesten?

Kvalitet kan i markedssammenheng forstås som det folk er villige til å betale mer for, selv om mengden er den samme; henholdsvis: Det folk er villige til å akseptere en mindre mengde av, selv om de betaler det samme. For tomteselgeren (og til en viss grad også kommunen) ble da den praktiske problemstilling: Hvordan unngå at kvalitetskrav til kommende bebyggelse, f.eks. om lavere utnyttelsesgrad enn hva loven tillater, senker grunnrenten?

Christianias bygningslov og reguleringsog bygningskontrollpraksis var her til liten hjelp. I tråd med den liberale ideologi som behersket samfunnets praktisk-økonomiske sfære, var det samme tillatt for hvem som helst hvor som helst, så lenge bygningslovens minstekrav ble innfridd. Den politisk-representative vilje var tilsvarende utilbøyelig til å innskrenke grunneiernes råderett.



Ill. 5: Kvartalet Markveien-Seilduksgaten-Thorvald Meyers gate-Helgesens gate. Tegningen viser Grünerløkka på sitt mest kompakte. Bebyggelsen tilkommet suksessivt ca. 1875-1900.
Fra Odd Brochmann: By og bolig, 1958.

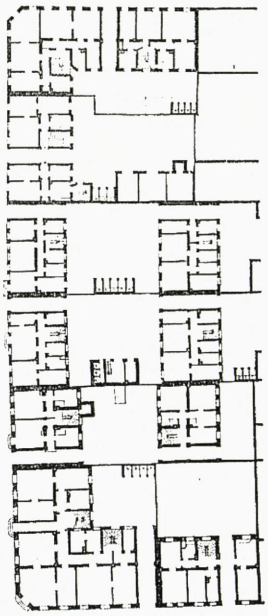
Reguleringseller bebyggelsesvedtak som reduserte grunnutnyttelsen var dobbelt politisk vanskelige: De var både ekspropriative av natur og kunne fremtvinge kostbar innløsning av privat eiendom. Så å si det eneste som praktisk kunne forhindres eller nøytraliseres ved påbud eller forbud i medhold av bygningsloven, var sterkt sjenerende eller farlige virksomheter. Etter 1860 var dette problemområdet gjenstand for en egen lov, sunnhetsloven. Denne hjemlet imidlertid primært bare inngripen mot nyanleggelsen av slike virksomheter. Bygnings- og sunnhetslovene bidro i noen grad, men ikke avgjørende, til å styre lokaliseringen av dem til bestemte deler av territoriet.

Denne tilstanden var tydeligere i Christiania enn i de fleste andre hovedsteder. Byen hadde fått sin status i den etterrevolusjonære epoke. Sentralmakten manglet derfor nedarvede redskaper til inngripen i plan- og byggesaker. Nye slike redskaper var politisk og konstitusjonelt umulige.

♦ ♦ ♦

En bymessig utbyggingsprosess innledes med reguleringsfasen. Reguleringen av et areal fant på denne tiden oftest sted på grunneierens initiativ og med utgangspunkt i hans konkrete forslag. Så lenge dette ikke medførte noen konflikt med bygningsloven eller almene hensyn, f.eks. til overordnet fremkommelighet, ble det gjennomgående godtatt.

Ett reguleringstrekk som forekommer oftere fra ca. 1880 og frem til århundreskiftet, er grunnere kvartaler enn hva som tidligere hadde vært foreslått eller vedtatt. Vi skal se på området omkring Birkelunden i nordre del av Grünerløkken. På ill. 2 ses løkken slik den forelå i 1868: ubebygd, men med store rektangulære, nesten kvadratiske kvartaler. I områdets nær ferdigbygde form år 1900 (ill. 3) er noen av kvartalene i nærheten av Birkelunden blitt delt i to ved en gate midt i. Dette har gitt flere løpende meter fasade og flere hjørnetomter. Hvis tyske undersøkelser har gyldighet på våre kanter, ville dette kunne øke tomteprisen, iallfall der ikke-proletære leieboere var ventet eller ønsket. Slike var nemlig tilbøyelige å etterspørre gatebeliggenhet og tilsvarende mindre innstilt på å flytte inn i de bakgårdsleilighetene som kunne fylle det indre av dype kvartaler. Muligens ville disse boligsøkerne være mindre interessert i gatebeliggenheter der det var fare for at kvartalenes indre ble fylt opp av illeluktende eller støyende bedrifter. Grunne kvartaler var derimot dobbelt attraktive: Mer gatefasade og mindre bakgård. Fra midten av 1880-årene kunne selv utedoene unnværes: Fra da av ble avtredene lagt inn i husene. Generelt innskrenket slike fasademaksimerende reguleringer spillerommet for bebyggelsens plassering og utforming, særlig med hensyn til planenes dybde. Bakgårdsindustri ble nærmest umuliggjort. På Grünerløkken hadde det dessuten vist seg at byggentreprenørene overveiende oppførte enkle leiegårder uten fløyer. Med det utgangspunktet kunne grunne kvartaler muliggjøre sammenhengende, kvartalsomfattende, om enn korridorpregede, gårdsrom med forholdsvis gode lys- og luftforhold.



Ill. 6: Del av kvartalet i forrige ill; gårdene mot Thorvald Meyers gate mellom Helgesens gate (øverst) og Seilduksgaten, oppført hovedsakelig omkring midten av 1870-årene, 1. etasjes planer. Fra Brochmann 1958.

♦ ♦ ♦

Imidlertid bød disse kvartalstypene også på problemer: En større andel av arealet falt bort til gategrunn som i prinsippet skulle avstås gratis til kommunen. Hvis grunnrenten skulle kunne opprettholdes, måtte tomteprisen og senere avkastning av det produktive restrealet økes proporsjonalt med areal avstått. Ja, den måtte økes ytterligere: I tillegg kom de infrastruktur-merutgifter som fasademaksimeringen ville påføre gårdeierne og dermed leieboerne. Og for det tredje ville samme maksimering merbelaste kommunens anleggs-ressurser. Dette kunne forsinke gateopparbeidelsen og tilkoblingen til rørnettet. Slik forsinkelse ville igjen føre til utsettelse av bygging eller innflytting, og derved påføre de ulike ledd i entreprenørkjeden rentetap, alt etter den enkelte eiendoms utviklingstrinn. I et entreprenør-system preget av manglende egenkapital virket øket risiko for rentetap både prisdrivende og byggelystnedsettende.

Kommunens og byggentreprenørenes

Ill. 7: Nordveggen omkring Birkelunden. Til venstre: Thorvald Meyers gate 28 og Schleppegrells gate 8. Tilstand pr. april 1998.

manglende motivasjon til henholdsvis gateopparbeidelse og bygging kunne imidlertid søkes overvunnet ved miljø- eller infrastrukturmessig fristende tilbud fra tomteentreprenøren – i tilfellet Birkelunden gratis areal til både offentlig plass og kirke. Slike gaver medførte imidlertid ytterligere krav til mer-avkastning av det restarealet som skulle selges. Og til slutt kom spørsmålet om området allikevel ville tiltrekke folk med betalingsevne nok til å produsere noen mergrunnrente. Det er viktig å huske på at denne skulle fordeles over hele entreprenørkjeden i eiendomsutviklingens forskjellige faser: tomteselgeren, byggherrene, disses håndverker-entreprenører, og i siste instans gårdeierne.

En gjennomgang av panteregistrene (i statsarkivet) for utvalgte eiendommer ved Birkelunden viser at de nye gatene som underdelte kvartalene, til å begynne med var privatgater. Slike belastet ikke kommunen med opparbeidelseskostnader, men klargjorde hurtig et større bebyggelig gatefront-areal. Grunneierne skulle selv anlegge gaten etter laveste standard. De håpet at dette innebar redusert gatebredde – 20 alen, mot normalt 25. Argumentet var at de tilstøtende kvartalenes reduserte areal ikke nødvendiggjorde større bredde. Dette avviste imidlertid kommunen konsekvent. Gatebredden skulle primært stå i forhold til høyden på bebyggelsen, og her måtte kommunen ta høyde for 4 etasjers hus. Men uansett medførte privatgate-grepet at utgiftene til ordentlig, kommunal gateopparbeidelse med fast dekke kunne utsettes til etterat bebyggelsen sto ferdig og var begynt å gi inntekter – også til kommunen.

♦ ♦ ♦

Grunneiernes muligheter til å påvirke en område-utvikling i reguleringsfasen var så godt som uttømt med slike justeringer av grenselinjene mellom bebyggelse og gate, evt. plass. Videre påvirkning skjedde hovedsakelig i forkant av bebyggelsesfasen. Området kunne da modnes for utbygging gjennom forskjellige investeringer eller

overenskomster og ved inndelingen av byggeparseller. Dette skal vi ikke her gå nærmere inn på. Derimot skal vi se på grunneiernes forhåndsutforming av utbyggingsområdet gjennom servitutter. En servitutt er en hvilende, oftest tinglyst, heftelse på en eiendom. Servituttene som ble anvendt i 1800-årenes byutvikling er av såkalt negativ type. De medførte en varig innskrenkning i eiers råderett, i den hensikt å sikre eller hindre nærmere definert fremtidig bruk eller bebyggelse på eiendommen. Servituttene ble pålagt ved skjøteutstedelsen. Derved fikk skjøtet karakter av rettshandel eller kontrakt mellom selger og kjøper. Også kjøperen kunne få sine interesser tinglyst i skjøtet, f.eks. ved en forsikring fra selger om at samme heftelser ville bli pålagt de andre parsellene fra utstykkingseiendommen.

Kombinasjonen av lokale miljøkvaliteter og ensartede rammenormer skulle kunne gi grunnlag for en stabil og høy grunnrente – tross innskrenkning av både råderett og utnyttelsesgrad. Men for at dette skulle kunne lykkes, måtte en rekke faktorer være på plass: Tomteselgeren burde være så ressurssterk at han ikke behøvde å fire på normene i tilfelle av sviktende etterspørsel, og han burde beherske et så stort areal at realiseringen av kravene ga ordentlig miljøeffekt. I det minste burde tilstøtende mindre tomteselgere operere i solidaritet med hverandre, istedenfor å bekjempe hverandre ved å underby hverandre – og derved devaluere fremtidsmiljøet. Det virker da også som om det var de store, kapitalsterke tomteselgerne som innførte og senere benyttet seg av servitutter. Sist, men ikke minst, måtte servituttene ha rot i lokal kvalitet eller i det minste kvalitetspotensiale, for ikke å dempe etterspørselen og derved tomteprisen.

♦ ♦ ♦

Det kan se ut som om «servitutt-kulturen» i Christiania og omegn hadde et lokalt delopphav i jordbrukets festekontrakter, der pålegg om å holde jord og gjerder i god og lovformelig hevd var standard. De første servitutter jeg har påtruffet, inngikk i festekontrakter oppsatt ved utparsellering fra Oslo Ladegård langs Grønlandsleret i 1822. Utparselleringen med etterfølgende bebyggelse fremkommer på et kart fra 1827: ill. 4.

Ill. 8: Utparselleringsplan for Elisenbergløkken 1893, laget av tomteselskapet. Fra Bjørn Sverre Pedersen: Oslo i byplanhistorisk perspektiv, St. Hallvard 1965.

I disse kontraktene foreligger allerede mange av de momentene som skulle gå igjen i servituttbruken i 2. halvdel av århundret. Ja, momentene er egentlig sterkere; de synes utsprunget av normer med røtter i den patriarkalske jordeiendom, ikke det liberaliserte eiendomsmarkedet fra 2. halvdel av århundret. Den direkte foranledningen kan derimot ligge i samtiden og i nabolaget – i den kaotiske utviklingen på Enerhaugen rett over gaten. Momentene kan også sies å peke fremover mot havebybevegelsen ved århundreskiftet. Iallfall blir festerens mulighet til å høste inntekt av tomten, eller muligheten til å unndra seg utgifter, innskrenket. Samtidig settes det kvalitetskrav som på sikt ville befordre en viss grunnrenteheving og skape et vakkert og tri-

velig miljø – til glede for både eier og fester:

■ Trærne i gaten måtte ikke beskadiges, noe som formodentlig kunne inntreffe i forbindelse med det hus festeren fikk anledning til å oppføre.

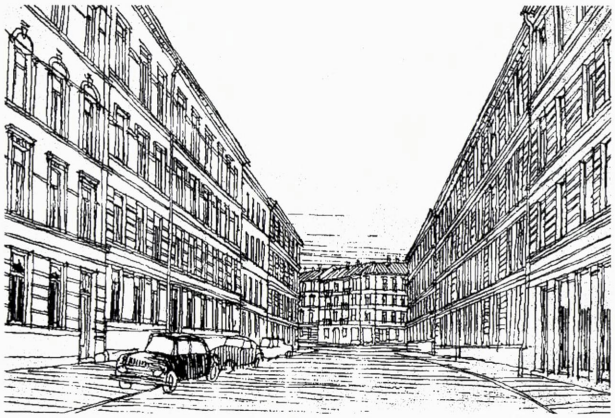
■ Dette skulle være «anstendig» og vedlikeholdes vel.

■ I tilfelle av ombygging måtte huset fortsatt ligge etter samme rette linje som var stukket ut og avmålt ved utparselleringen.

■ Festeren ble forbudt å holde, eller å tillate andre å holde, danse- eller spillehus på tomten.

■ Det var ikke tillatt å bygge lenger inn mot Ladegårdens eng enn ca. 25 m fra forhusets gatefasade.

■ En stripe på ca. 8 m mellom bebyggelsen og Ladegårdens eng skulle alltid være lagt ut til have som skulle dyrkes og beplantes med trær.



Ill. 9: Odins gate nordøstover mot Frognerveien. Fra Odd Brochmann: Hus i Oslo, 1971.

■ Det var forbudt å utstykke tomten ytterligere og tillate andre å bygge våningshus på tomten uten samtykke fra Ladegårdens eier.

■ Festeren skulle påse at det ikke ble anlagt gangvei over tomten til Ladegårdens eng.

■ Det var forbudt å føre søppel eller kloakk inn på tomten.

■ Kjøkkenvannet måtte føres i lukket renne med helling under fortauet til gaten, der den åpne kloakken løp i en dyp rennesten.

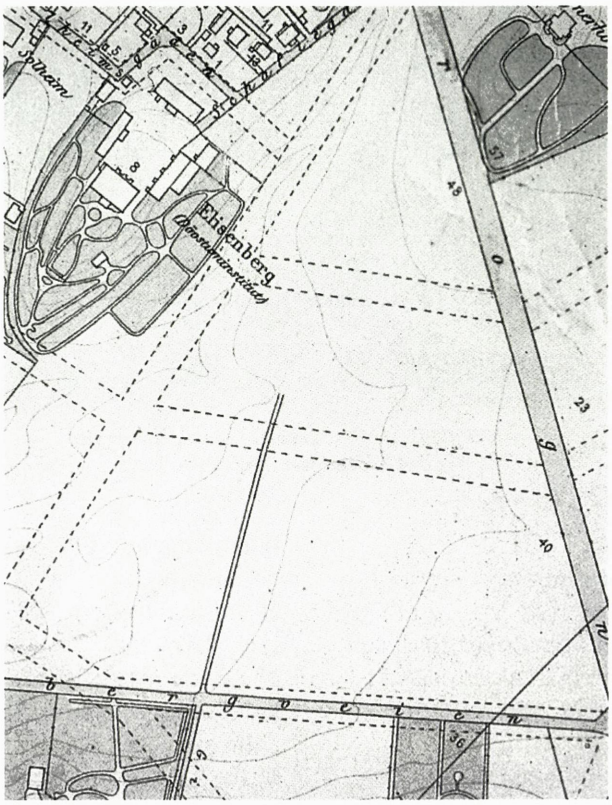
■ Festeren skulle også vedlikeholde fortauet.

■ Hvis han forsømte noe av dette, måtte han bortflytte sine hus fra tomten hvis Ladegårdens eier krevet det.

Ill. 10: Eckersbergs gate, fra Frognerveien sydvestover mot Gimleveien. 1998.

■ Endelig hadde festeren rett til å overdra huset til en annen, hvis denne drev anstendig næring og ikke var «overgått vanærende dom».

Ladegårdens daværende eier Ludvig Stoud Platou var danskfødt og professor i statsøkonomi, statistikk og geografi, samt ekspedisjonssekretær i Indredepartementet. Bakgrunnen for de oppstilte servituttene kan derfor søkes i mange retninger. Dette er en oppgave for senere forskning.

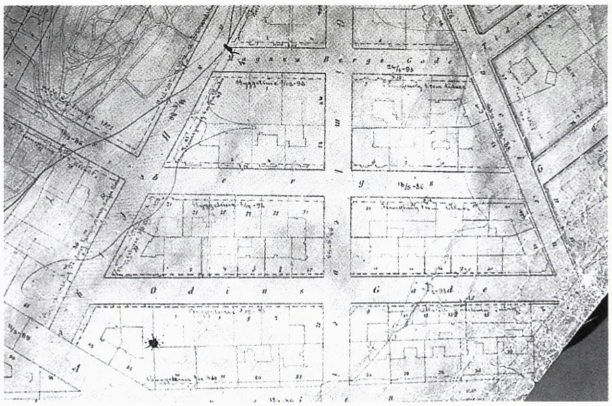


Ill. 11: Elisenbergløkken 1888. Utsnitt fra Krums kart d.å.

De første eksempler jeg kjenner på servitutt-beheftede utparsellerings-salg i Christiania var planlagt av en annen danskfødt: slottsbygningsintendant Linstow. Ved Slottsbygningskommisjonens tomtesalg ved Wergelandsveien i 1840-årene ble tomtene pålagt det vi i ettertid må kalle villaservitutter, for å sikre en landlig, men kultivert arrondering og innfatning av Slottsparken. Mindre kjent er Linstows medvirkning ved den samtidige utstykkingen ved St. Olavs gate, beskrevet av Lajos Juhazs i Byminner 1966. Dessuten viser Ulf Hamran i sin magisteravhandling om Homansbyen fra 1958 og en artikkel i St. Hallvard 1964, og Juhazs i samme årgang, hvordan hensynet til Slottets innfatning på landsiden etter midten av 1800-årene ble ført videre vestover inn i løkkemarken.

♦ ♦ ♦

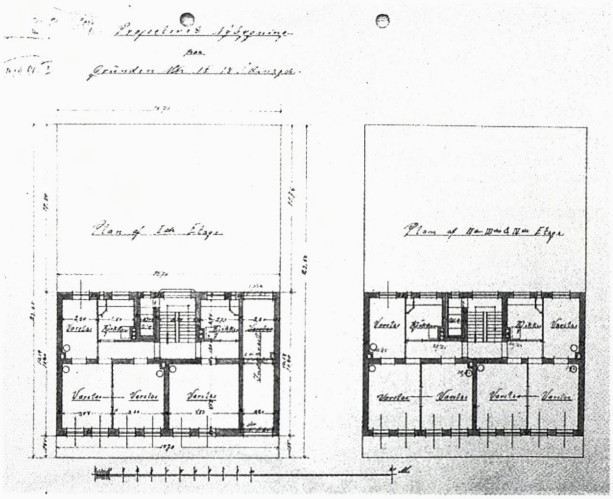
Jeg vil komme nærmere inn på villaservitutter og vestkantdannelse senere; la oss nå vende tilbake til Thorvald Meyer og utparselleringen rundt Birkelunden på motsatt side av byen. Det kan se ut som han innførte servitutter under byggeboomen i 1874-75, og da på tomtene direkte rundt Birkelunden. Ved den parallelle utparselleringen på Meyerløkken ved Pilestredet hadde Meyer og kompanjonger noen år før lagt



Ill. 12. Del av Elisenbergløkken, under utbygging ca. 1900 i henhold til pålagte servitutter mht. bl.a. byggelinjer og utspring utenfor disse. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, reguleringskart-arkivet.

inn forbud mot arbeiderboliger. Noe slikt ville på Grünerløkken antagelig ha redusert etterspørselen og derved tomteprisen. Meyer kan allikevel være blitt betenkt over en utvikling mot stadig mer proletære boligplaner og boligmiljøer innen rammen av de store, dype kvartalene i området. Se ill. 5 og 6. Denne utviklingen manifesterte seg for alvor først omkring midten av 1870-årene. Proletarisering av området ville kunne bidra til grunnrente-senkning, og denne igjen til ytterligere deklassering, osv. i en negativ spiral. Hva skulle grunneieren gripe til?

I de første servituttene på tomtene rundt Birkelunden ble evt. videre-omsetning gjennom oppdeling av større parseller pålagt en viss minimumspris (1 spesiedaler pr. kvadratalen). Meyer skulle kunne godkjenne eller forkaste byggetegningene og planene til tomtene mot parken. Tomten ved parkens nordøstre hjørne mot Toftes gate, Schleppegrells gate 14 (jfr. ill. 3), krevet han bebygget omtrent som hjørnet ved Thv. Meyers gate. Hva som lå i dette er usikkert; bebyggelsen der ble først byggemeldt noen år senere. Hvis det allikevel er denne som Meyer sikter til, dreier det seg om to gårder som henger sammen arkitektonisk. Fasadeutstyret på den høyre er bevart. Det dreier seg om en kanskje litt byggmesteraktig, men allikevel velformet ny-renessanse i tre etasjer. (Ill. 7.) På hjørnet mot Toftes gate skjedde tilpasningen i form av en gård av samme bredde som de to ved Thv. Meyers gate. Muligens fikk den samme fasadeutstyr som disse. Imidlertid ble gården fire etasjer høy; derved ble det eventuelle målet om sammenhengende og symmetriske plassvegger kullkastet. Problemet var at dette kunne Meyer gjøre lite med. Krav om tre etasjer, altså lavere enn hva loven tillot, kunne i sammenheng med byggebetingelsene i 1875 medføre senking av tomteprisen, dvs. egenfortjenesten, med omkring 1/3.



Ill. 13: Odins gate 18, planer. Byggemeldingstegning av arkitekt Georges Heinecke, 1896. Fotokopi. Oslo kommune, Byantikvarens arkiv.

På tomtene på sydsiden av Birkelunden, mot Seilduksgaten, ble betingelsen om sensur av tegninger og planer presisert dithen at dette ikke ville medføre krav til usedvanlige omkostninger på gårdenes arkitektoniske utstyr, eller forbud mot hus av vanlig høyde, liggende i gatelinjen og vegg i vegg. Med andre ord: Det ville ikke bli stilt krav til førsteklasses, villamesssig bebyggelse. Presiseringen ble formodentlig fremtvunget av kjøperne.

Først i 1879-80 fant tidligere nevnte underdeling av enkelte kvartaler sted, i et samarbeid mellom Meyer og kjøpere av større parseller. Da tomtesalget tok seg opp igjen ved midten av 1880-årene, synes kravet om sensur av bygningenes planer å være bortfalt fra skjøtene. Derimot skulle det fremdeles bygges «nogenlunde smukt etter sælgerens nærmere approbation». Og ett nytt moment var kommet inn: Forbudet mot «nogen slags bedrift der efter sælgerens skjøn paa nogen maade kan forulempe naboene». Dette nesten-forbudet mot industrianlegg, som nesten-definerte Grünerløkken som et boligom-

Ill.14: Nedre Frogner/Skarpsno-strøket i 1888. Utsnitt fra Krums kart d.å. Byantikvarens arkiv.

råde, må sees i sammenheng med den nettopp nevnte avskjæring av muligheten til industrianlegg i bakgårdene i grunnere kvartaler. Dette ble ytterligere aksentuert i 1890-årenes tomtesalg, da forbudet kunne omfatte teglverk, fabrikkdrift eller lignende. Denne avskjæringen av industri var muligens markedsriktig. Tore Hanisch har i sitt arbeide fra 1993 om Kristianiakrakket 1899 vist hvordan boligbyggingen fra ca. 1894 og frem til 1899 førte an i bebyggelsesutviklingen. Imidlertid kunne hverken grunne kvartaler eller krav om smukke fasader hindre kreative entreprenører i å skaffe plass til én rad med bakbygninger til boliger midt inne i kvartalet. Gårdsrommet mellom Schleppegrells gate 11-15 og Frederik Haslunds gate på ill. 3 er et eksempel.

♦ ♦ ♦

Vi forflytter oss nå til den leiegårdsutvikling som samtidig foregikk på Frogner, nærmere bestemt utparselleringsområdet Elisenbergløkken. Dette var i 1892 ervervet av et aksjeselskap, en foretakstype som kommer inn i eiendomsbransjen på denne tiden. A/S-formen økte tomteentreprenørsidens kapitalbase og derved tilretteleggingskapasitet. Dette hadde forsåvidt vært mulig tidligere ved mer uformelle sammenslutningsformer som konsortium. A/S-formen hadde imidlertid den tilleggsfordelen at den begrenset investorenes ansvar og risiko. Utparselleringsplanen fra selskapet, der advokat Ludvig Meyer var dominerende, er tidligere vist, men ikke nærmere kommentert av Bjørn Sverre Pedersen i hans grunnleggende artikkel om Oslo i byplanhistorisk perspektiv i St. Hallvard 1965. På planen, datert 1893 (ill. 8), gjenkjenner vi de grunne kvartalene. Inntegningen av enkelttomtene var den offentlige regulering uvedkommende; dette er et privat dokument. Videre ser vi noe som ikke forekom på Grünerløkken: I tillegg til gatelinjene, som markerer grensen mellom fortau og eiendom, har planen byggelinjer. Disse markerer hvor langt inn på eiendommen bebyggelsen skulle trekkes. Byggelinjene ble deretter nedfelt i servitutter på den

Ill. 15: Samme strøk som ill. 14 i 1900. Utsnitt fra Christianiakart 1900. Byantikvarens arkiv.

enkelte eiendom ved tilskjøtingen til byggherrene, og så tatt til etterretning av oppmålings- og reguleringsvesenet.

På Elisenbergløkken ble det i tillegg servituttbestemt at sonen mellom bygge- og gatelinje skulle holdes «i velpyntet stand» – enten som forhave med et maksimum 1,25 m høyt stakitt rundt, eller som offentlig plass, dvs. fortau.

Ved nærmere ettersyn viser det seg at forhavesonen er smalere i Odins gate enn i de andre. Tomtene til Odins gate, og til Odins gate-siden av Eckersbergs gate, er dessuten litt grunnere enn ellers i området. Hvorfor? Er forskjellene motivert i offentlig regulering eller i privat servitutt? Odd Brochmann har i slående tegning og sarkastisk tekst avbildet det stykke «østkant på vestkanten» som Odins gate opp mot Frognerveien frembyr. (Ill. 9). Det samme preget har imidlertid også Odins gate-siden av Eckersbergs gate. (Ill. 10.) Er dette et resultat av den smalere forhavesonen?

Panteregistrene og reguleringssaksarkivet avslører følgende årsakssammenheng: Området var tidligere regulert med større kvartaler, som vist på ill. 11. Formodentlig av samme grunner som antydet ovenfor ved Birkelunden ønsket A/S Elisenbergløkken en underdeling med to nye tverrgater, Odins gate og Magnus Bergs gate. Disse to skulle være private og ha mindre bredde. For Odins gates vedkommende kunne en slik redusert bredde dessuten være begrunnet i manglende gjennomkjøringsforbindelse på den andre siden av Frognerveien. Redusert bredde ble imidlertid nektet. Kanskje for lettvinthets skyld lot aksjeselskapet den påtvungne utvidelsen av Odins gate med 3,15 m gå ut over forhave-arealet. Dette ble innskrenket til 1,5 m på hver side av gaten, mens det i de andre gatene ble beholdt 3,15 m dypt. Samtidig ble kvartalet mellom Odins og Eckersbergs gate gjort litt grunnere enn de andre. Formodentlig ble dybden av de fleste tomtene på begge sider av Odins gate og den ene siden av Eckersbergs gate innskrenket samtidig.

I hele området kunne gårdene tilbygges karnapper, altaner og andre mindre frem-

bygninger inntil 1,5 m utover byggelinjen. I Odins gate ble det presisert at slike tilbygg samlet ikke fikk utgjøre mer enn halve fasaden. Slike arkitektoniske elementer var den gang ettertraktet: I sammenheng med forhavene brøt de opp den kaserneaktige strengheten i den enkelte gård og i gatebildet som helhet, og ga mer personlighet, pondus, kvalitet og klasse. Den servituttfestede muligheten til slike tilbygg kan sies å ha vært lokkemat for byggentreprenørene: Den mest avkastningsdyktige, men i utgangspunktet ubebyggelige delen av tomten ble allikevel åpnet for utbygging. Muligheten var i utgangspunktet fremskaffet ved mellomrommet mellom offentlig bestemt gatelinje og privat bestemt byggelinje. Hadde det ikke vært for dette, måtte karnappene og de andre utbyggene (unntatt de utkragede hjørnekarnappene over fortauet) ha fremkommet ved å trekke vegglivet tilsvarende inn på tomten. Det ville bli vanskeligere å få beveget byggherrene til et enkeltvis og samlet vakkert resultat; forhavene ville mangle, og mangelen på flukt i bebyggelsen kunne være problematisk i forhold til bygningsloven og fordelingen av vedlikeholdsplikt for fortauet.

Ill.16: Drammensveien 83. Veranda-karnapp utenfor byggelinjen, i henhold til servitutt. Oppført 1891. Arkitekt: Kristen Rivertz. Noe «barbert» tilstand pr. april 1998.

I tillegg til opplegget med forhaver og fristelsen til å fremskaffe noe sosial-arkitektonisk ekstra i forhavesonen, hadde aksjeselskapet servituttfestet rett til å godkjenne eller forkaste byggherrens forslag til ytre fasademessig utstyr. På samme måte var det forbudt å oppføre arbeiderboliger og fabrikker. Samlet skulle disse bestemmelsene sikre leiegårdsstrøket et «vestkantpreg» og forhindre et «østkantpreg». Strøket ville da i utgangspunktet tiltrekke betalingsdyktige befolkningsgrupper, og alt lå til rette for en gunstig grunnrenteutvikling, slik at gårdene med tiden kanskje kunne selges med overskudd eller husleien settes opp.

I Odins gate var forhavesonen imidlertid for grunn til både karnapper og forhaver. Kvartalene med grunnest tomter hadde dessuten dårlig plass til to store leiligheter i hver etasje. Disse delene ble om-stykket til smalere tomter og solgt til bygherrer som satset på enklere helhets-løsninger og mindre leiligheter. Selv der hvor en slik underdeling ikke fant sted, ble småleilighetsskjemaet uten fløyer gjennomført. Karnapper o.l. som ville komplisere og fordyre sammenstillingen av slike leiligheter, ble sløyfet. Dette bebyggelsesskjemaet ble også anvendt på den grunneste siden av Eckersbergs gate, til tross for at det mot gaten var rikelig med plass til karnapper o.l. Se ill. 12 og 13. Legg merke til at inngangen på ill. 13 er fra gården, just ikke noe vestkant-trekk. – Men var det ikke forbud mot arbeiderboliger på Elisenbergløkken? Jo, men to-værelses leiligheter uten pikeværelse var tillatt, så lenge de ikke utgjorde mer enn halvparten av den enkelte

gård. Resten kunne være to-værelses med pikeværelse, samt ett-værelses for portner eller tjener eller når planen gjorde det hensiktsmessig, og etter spesiell godkjennelse fra aksjeselskapet. Det fikk dog aldri være mer enn 4 ett-værelses leiligheter pr. gård. Som sagt, så gjort, og derved et stykke Grünerløkken på Elisenbergløkken. Antagelig var dette utfallet utilsiktet, men det er ikke sikkert at det var uønsket. Det lå innenfor de rammene som selskapet hadde trukket opp. Til disse rammene hørte også de grunne kvartalene, som altså lå vel så godt til rette for enkle leiegårder som for større. Slik sett er det en sosial-arkitektonisk sammenheng mellom Elisenbergløkken og Grünerløkken.

♦ ♦ ♦

Vi skal avslutte med et innblikk i utparselleringen av det som på eiendomsbransjesjargong kan kalles vestkantens indrefilet: Området langs Drammensveien ved Skarpsno, som idag er ambassadestrøk og ennå velfungerende boligstrøk tross beliggenheten ved en av de gamle hovedinnfartene til byen. Ill. 14 viser situasjonen i 1888. Området tilhørte opprinnelig Frogner hovedgård, og var ved år 1800 nesten fullstendig utparsellert til forpaktningsløkker som i likhet med løkkene i bymarken var under endring fra jordbruk til rekreasjonsidyller. Som i bymarken gikk flertallet av Frognerløkkene med tiden over til å bli forpakternes eiendom med full råderett. Dette skjedde gjennom arvefesteformen, som ikke medførte andre heftelser enn en fast årlig avgift til Frogners eier. Når løkkene etterhvert ble utparsellert av arvefesterne, kunne brøkene til fordeling av denne avgiften bli ganske kompliserte.

De fleste løkkene på Nedre Frogner var etter midten av 1800-tallet eid og bebodd av Christianias elite, blant dem Thorvald Meyer. Frem mot århundreskiftet, parallelt med den tidligere omtalte city-omdannelsen av byens sentrum, skjedde den vesentlige endring at eierne flyttet ut hit for godt; landstedene ble til villaer, med eller uten ombygning. I 1878 ble dessuten Frogner innlemmet i Christiana. Spørsmålet ble da ikke om strøket etterhvert skulle urbaniseres, men hvordan. Også på Frogner hadde det vist seg at utparsellering kunne skape fattigstrøk. Enkefru Haxthausens utstykking på Briskeby i 1820-årene, for å kunne drive Lille Frogner via husmannskontrakter, er ett eksempel. Thomas Heftyes lille utstykking nord for Schaftelløkken, der småfolksbebyggelsen av samme navn kom til, er et annet. Vel så truende var imidlertid pengenes demokrati, og hva dette kunne medføre av høyutnyttelseskonsepter, f.eks. massiv leiegårdsbebyggelse.

Ill. 17: Drammensveien 84, oppført 1992 i mulig konflikt med servituttene for området. I bakgrunnen til venstre litt av Oscarshall. Tilstand pr. april 1998.

Villa-urbaniseringen av Nedre Frogner-Skarpsno-strøket ble en servituttenes fest. På ill. 15 er utviklingen i full gang. Det virker dessuten som om løkkeeierne samordnet sine servitutter, og opptrådte korporativt snarere enn konkurrerende. Det samlende mål var formodentlig å bevare miljøkvalitetene og utelukke ethvert uønsket element. Som typisk situasjon og prosess er dette mesterlig analysert av David Harvey i The Urban Experience, Oxford 1989.

Servituttene som går igjen i skjøtene fra 1870-90-årene fastla bebyggelsens:

Ill. 18: Til venstre: Drammensveien 88b, populært kalt «Øl», i sammenheng med nabovillaen nr. 88c, «Dram», pga. eieres bransjemessige tilknytning. Oppført 1902, arkitekt: Herman M. Backer. Tilstand pr. april 1998.

- villa-typologi
- antall/typologisk fordeling, både av hus innen den enkelte eiendom og av leiligheter innen det enkelte hus
- størrelse, derunder ikke bare etasjeantall, men også f.eks. høyden på nederste bjelkelag (for å unngå mindreverdige kjellerleiligheter og tilsvarende beboere av disse)
- plassering på tomten/avstand til vei og nabogrunn, og
- bruk.

Svært ofte ble det gitt arkitektonisk-stilistiske føringer, så som:

- detaljert beskrevne muligheter for overstiging av byggelinjene så lenge det skjedde med moderne og attraksjons-betingende arkitekturmotiver som karnapper, risalitter og tårn, jfr. Elisenbergløkken nyss og ill. 16
- krav til fasademessig utstyr også på sidene mot nabotomt
- tomteselgerens rett til å godkjenne/forkaste utbyggers arkitektoniske utkast
- Større tomter kunne beheftes med forbud mot ytterligere utskilling
- Omvendt krevde ofte kjøperne – og fikk – garanti av tomteselger for at samme klausuler skulle pålegges alle andre parseller innen utstykkingsområdet. Jfr. igjen Elisenbergløkken.

En løkke der mange av disse servituttene forekom, bare ikke villaklausulen, var den av Terningbekk-løkkene som ved århundreskiftet ble til leiegårdsbebyggelsen på Skillebekk. (Ill. 15.)

Slangen i paradiset ved Drammensveien var selvfølgelig jernbanen, som siden 1874 hadde ødelagt mye av miljøkvalitetene ved å avskjære haveanleggene fra Frognerstranden. Til gjengjeld hadde jernbanen, gjennom Skarpsno stasjon, forbedret strøkets tilgjengelighet. I 1894 kom dessuten trikken på Drammensveien, med foreløpig endestasjon ved Nobels gate, og forbedret beliggenheten ytterligere. Formodentlig gikk tomteprisene i været – noe som gjorde villaservituttene enda mer påkrevet.

Én viktig variabel i de lokale servituttene var hensynet til særlige beliggenhetskvaliteter ved den enkelte eiendom. Det mest gjennomgående fenomen er i så måte forsvaret av egen utsikt. Senest omkring 1990 mobiliserte bakenfor-boende slike servitutter for å stoppe et Selvaagbygg i østre ende av Skarpsnoparken. I det tilfellet førte mobiliseringen ikke frem. Dette er ingen ny rettssituasjon, selv om den vel fremdeles er omstridt: Allerede omkring 1890 ble det stadfestet at offentlig tarv og privat utnyttel-

seskrav i medhold av gjeldende bygningslov kunne overtrumfe servitutter. Fra 1890-årene og fremover fikk skjøtene i området derfor en passus om dispensasjon fra servituttene hvis parselleieren krevde det og det dessuten var i det allmennes (dvs. kommunens) interesse. Den første høyesterettsdom som knesatte dette, er gjengitt i Rettstidende for 1900. Forholdet berøres ellers i Carl August Fleischers Plan- og bygningsretten, 1992.

Et annet eksempel på servituttfestet hensyntagen til særegne beliggenhetskvaliteter har vi i utskillingen i 1899 av større, monumentalt beliggende tomter på knausen rett vest for Skarpsnoparken. Her lå inntil da den pittoresk-ville delen av parkanlegget til løkken Nøisomhed med lysthus og kjeglebane, omtrent midt på ill. 15. Enkefru Wetlesen, som kjøpte den største parsellen i syd (nr. 88 b på kartet) måtte, i tillegg til de sedvanlige forbudene mot forurensende og generende virksomhet, forplikte seg til ikke å bebygge tomten med mer enn én hovedbygning. Denne fikk ikke være større enn to og en halv etasje pluss eventuelle tårnpartier og måtte ha fasademessig utstyr til alle sider. – Altså monumental utforming, godt i pakt med den flotte beliggenheten. Arkitekt Herman M. Backer må sies å ha innfridd disse betingelsene særdeles vel i villaen som deretter ble reist på tomten: ill. 18. Akkurat på dette tidspunktet var murtvang innført i området, men så store villaer lå uansett over grensen av hva som inntil 1899 ville blitt tillatt oppført av trematerialer.

Ill. 19: Kart over Nedre Frogner/Skarpsno-strøket 1902. De gamle servituttområdene er markert med stiplet linje; den nye reguleringsplanen for villamessig bebyggelse er markert med heltrukken linje.

♦ ♦ ♦

I 1896 ga et tillegg til bygningsloven kommunen anledning til å påby villamessig bebyggelse i bestemte strøk, samt plikt til samme hvis alle berørte eiere var enige om det. Dette var et av virkemidlene i en forsterket generalplaninnsats, og vel også begrunnet i den begrensede kraft som servituttene etter hvert viste seg å ha. Adgangen til villaregulering ble ført videre i byens nye bygningslov av 1899. Fra da av kunne kommunen via reguleringsvedtak overta de gamle servituttene i mer eller mindre moderert form, eller videreføre dem i tilstøtende strøk som ennå ikke var omfattet av servitutter. I Skarpsno-området fortsatte kommunen i egenskap av grunneier de private løkkeeiernes policy, f.eks. ved utparselleringen av Drammensveien 80-82, ervervet 1898. Men i egenskap av reguleringsmyndighet tok den opp utfordringen først i 1902.

Foranledningen var en plan for utparsellering med sikte på leiegårdsbebyggelse på løkken der den amerikanske ambassadørresidens nå ligger. Forsøk på å stanse dette med krav om lavere utnyttelsesgrad enn hva bygningsloven hjemlet, ville imidlertid bli møtt med erstatningskrav fra grunneieren. Reguleringskommisjonen bakket derfor ut. I stedet vendte den seg mot området lenger syd, der det kuperte terrenget og grunneiernes presumptive villamessige innstilling ville kunne ligge bedre til rette for en slik regulering, iallfall

hvis reglene «ikke trykket bygningshøiden for sterkt». Det ble laget et reguleringsforslag for det området omkring vestre del av Bygdø allé og mot Frognerstranden som ennå ikke var blitt belagt med villaservitutter, dvs. fortrinnsvis større løkkeiendommer der utparsellering ennå ikke hadde begynt. Nye gateløp med tilhørende inntrukne byggelinjer til fordel for forhaver ble trukket opp.

Bygningskommisjonen utarbeidet for samme område et forslag til byggeregler, noe mer liberale enn de gamle villaservituttene. Det hele ble vedtatt av formannskapet samme år. (Alt gikk raskere før!) Planen vises på ill. 19.

Av de nye lokale, men offentlig innregulerte byggereglene fra 1902 kan nevnes:

- avstand mellom husene vis à vis på hver side av gaten (byggelinjene): 22 meter
- alle våningshus måtte være frittliggende; uthus måtte legges mot tomtens bakre grense, tildekket av forhuset
- minste avstand fra nabogrensen: 4 meter, og innen samme tomt: 8 meter
- største høyde tre etasjer, største fasadelengde: 32 meter. – Altså mulighet for rekkehus! Haveby-idealet nedfelles!
- forbud mot beboelsesrom på loftet – dette medvirket til de høye, spisse gavlenes død.
- uthusene fikk ikke være høyere enn 2 etasjer og loft.

I tidsrommet mot 2. verdenskrig ble Oslo regulert i moderne forstand, ved bydelsvise planer. Disse videreførte servituttene i modifisert form ikke bare i villastrøkene, men også ellers der servituttene normerte reguleringsmessige forhold som f.eks. forhavene til leiegårdene på Elisenbergløkken. Således ble den private normeringen overtatt og inkorporert av kommunen, som derved oppga sin tidligere overordnede liberalistiske policy.

♦ ♦ ♦

Etter siste krig har dette snudd. Disse reguleringene har vært under økende press fra fornyet sterk urbanisering og forsterket politisk motstand mot å opprettholde den geografiske klassedeling som var innebygd i dem. Den nye soneplanen av 1977 opphevet – tilsiktet eller utilsiktet – de bydelsvise reguleringene med deres bestemmelser om forhaver og lignede. Allikevel er mange av disse strøkene nå beskyttet. Virkemidlet har delvis vært opprettholdelse av innregulert lav utnyttelsesgrad, men primært vedtak om regulering til spesialområde bevaring, i medhold av plan- og bygningsloven av 1965.

Selv om villastrøkene vest i byen kan sies å representere servitutt-redskapet i dets mest utpregede form, var altså heller ikke østkanten servituttfri. Men hvor virkningsfulle servituttene rundt Birkelunden – og tilsvarende lokaliteter – egentlig var, eller hva som egentlig var deres virkning, er spørsmål for videre utforskning. ■