

PROSJEKTERING AV FAMILIEBOLIGER

I dette blad er angitt de boligmessige krav som stilles til familieboliger som skal belånes i Husbanken. Det inneholder noen generelle planleggingsprinsipper, samt kravene til rommenes møblerbarhet, dvs. hvilke møbler de enkelte rom skal ha plass til. Det siste spørsmål omhandles også i HB-3207, «Romdimensjonerende møbelmål» som inneholder aktuelle møbelmål og mer detaljert angir den plass som må reserveres for møbler, møbelgrupper og passasjer m. v.

GENERELT

På et tidlig stadium under planlegging av boligområder bør det sørges for at det blir en riktig balanse mellom de forskjellige kategorier av småhus og blokker, enfamiliehus og flerfamiliehus. Ved videre planlegging av større boligfelt må det sørges for at det blir lagt opp til differensierte leilighetsstørrelser, beregnet på forskjellige husstandsstørrelser. I tillegg til vanlige familieboliger og boliger for enpersonshusstander bør det også overveies hvordan behovet for aldersboliger og andre boliger for eldre, og boliger for bevegelsehemmede bør løses. Planleggingen må også omfatte de fellesanlegg (serviceanlegg) som hører med i et godt boligmiljø.

Småhus er ettertraktet som familieboliger og har mange boligmessige fordeler. Rekkehuset, kjedehuset og den frittliggende enebolig er hus typer som kan innpasses godt til terreng og vegetasjon, og gi boligene god kontakt med utearealet. En usjenert uteplass gir beboerne en følelse av økt rommelighet i tillegg til selve leiligheten. Uteplassen bør være beskyttet mot vind og innsyn fra gate og naboer. Det vanlige rekkehus i 2 etasjer har den mangel at uteplassen ikke er skjermet mot innsyn fra naboens vinduer i 2. etasje. Dette kan endres ved skjermvegger og beplantninger, ved inntrukket uteplass, eller ved avtrapping av rekkehuset i horisontalplanet.

Det kan være en fordel om familieboliger i småhus blir planlagt i én etasje. Det blir da bedre

kontakt mellom de enkelte rom, og leiligheten blir mer lettstelt. Særlig for familier med små barn er det en fordel at barnerommene er på samme plan som kjøkken og stue.

De fleste steder vil det være behov for å gå til en sterkere konsentrasjon av bebyggelsen enn den utnyttelse som åpen småhusbebyggelse gir. I så fall bør eventuelt småhusarealet utformes slik at hver bolig får en usjenert uteplass i det fri selv om tomten er liten. Dette kan best oppnås ved en sammenbygget gruppe.

Småhusbebyggelse er forholdsvis tomtekrevende. Det er derfor nødvendig å finne frem til småhusformer som er økonomiske både med hensyn til tomtearealet og byggeprisene. Hus typen må passe til tomtens beskaffenhet og grunnforholdene. En bør mest mulig unngå sprengning for kjeller i fjelltomt. I skrånende terreng bør det overveies om det kan være fordelaktig at underetasjen delvis utnyttes til boligrom, eller at det bare blir kjeller under en del av huset.

I den utstrekning hus typen tillater det, er det ønskelig at boligene prosjekteres med sikte på fleksibilitet, dvs. at de kan tilpasses varierende eller endrede behov, eventuelt ved ombygging eller utvidelse. Dette må vurderes som et gode forutsatt at det ikke går ut over andre vesentlige egenskaper ved boligen. Småhus kan ofte planlegges med sikte på at det senere blir mulig å utvide størrelsen. I blokker vil det være visse muligheter for å innrette seg med flyttbare delevegger. Både i småhus og i blokker kan en innrette seg slik at flere leieobjekter kan brukes særskilt eller kombinert etter omstendighetene. Ved påbygging/utvidelser og ved bruksendringer som reduserer antall leieobjekter, må Husbankens godkjenning innhentes.

ORIENTERING OG SOLFORHOLD

Flere forhold vil være bestemmende for husets orientering og planløsning således atkomstforhold, tomtens fallretning, utsikt og solretning.

Generelt bør huset orienteres slik at det harmonerer med omliggende bebyggelse og at hovedrommene får best mulig sol og utsikt. Minst et vindu i stuen bør vende mot syd eller vest. Annen orientering kan godtas hvis lysforhold og utsikt gjør det ønskelig.

Lamelhus bør fortrinnsvis orienteres nord/syd, slik at rommene på den ene siden får morgensol og rommene på den andre siden aftensol.

LEILIGHETER I FLERFAMILIEHUS

Hver leilighet skal være et selvstendig leieobjekt atskilt fra de andre leiligheter. Atkomsten skal skje gjennom egen entré med låsbar entrédør. Alle leiligheter skal ha uhindret adgang til eventuelle ytre rom i kjeller og på loft.

Trenerasjonsboliger er to leiligheter som har en viss grad av fysisk sammenkobling med god forbindelse mellom leilighetene. De kan f. eks. ha felles forgang eller vindfang.

I flerfamiliehus bør alle vanlige familieleiligheter såvidt mulig være gjennomgående i blokken eller være plassert på hjørnet, slik at de får lys og luft fra mer enn én side.

GARASJE — BILOPPSTILLINGSPLASS

Gjennom vedtekter til bebyggelsesplaner og ved andre bestemmelser blir det vanligvis stillet krav om minst 1 garasje eller biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjers innpassing i bebyggelsen har innflytelse på totalvurdering av byggesaken, og må derfor være tilstrekkelig utredet. (Uansett hustype reduserer Husbanken lånet for leiligheter som mangler biloppstillingsplass. Til garasjeanlegg i forbindelse med nye store husbankbelånte boligprosjekter yter banken særskilte garaselån når spesielle vilkår foreligger.)

PLANLØSNING

Vanlige familieleiligheter skal inneholde stue, kjøkken, ett eller flere soverom, toalettrom, gang eller entré og vanligvis vindfang + nødvendige ytre rom.

Ved planleggingen må det legges vekt på en riktig forbindelse mellom rommene, og en god romdimensjonering. Det er en fordel om rommene kan møbleres på flere måter. Rommene og huset som helhet må gis en pen og harmonisk utformning. Huset bør planlegges over et planmønstret på 3 M.

Gjeldende arealgrenser setter en ramme for boligens størrelse, se HB-3204.

INNREDNING OG MØBLERING

Når det gjelder møblenes mål, møbelgruppens plassbehov og bredden på nødvendige passasjer, henvises til HB-3207 om «Romdimensjonerende møbelmål».

STUE

Stuen skal kunne møbleres med sofagruppe bestående av sofa, bord og 2 lenestoler. Sofaen bør kunne stilles opp mot en hel vegg.

Spiseplass for 5 personer må kunne utvides til spiseplass for 8 personer.

Oppbevaringsmøbler som reol, radio, fjernsyn, serviseskap etc. reserveres samlet vegghengende min. 400 cm. Et sted må det være sammenhengende vegghengende på 150 cm.

I tillegg til disse møbler må det være nødvendig fri gulvplass og gode passasjer, vanligvis min. 60 cm, hovedpassasjer helst 100 cm.

KJØKKEN

Kjøkkenet må ha plass til matskap og kjøleskap (eventuelt matskap og kjøleskap i en seksjon for mindre leiligheter). Videre må det være plass til oppvaskbenk med kum og utslagsvask, enten med frasetningsplass på begge sider, eller med frasetningsplass på én side og plassert ved siden av arbeidsbenk (skuffseksjon) som danner frasetningsplass på den annen side. Arbeidsbenken må minst være 60 cm bred.

Skuffseksjonen kan enten være i oppvaskbenk eller i forbindelse med arbeidsbenk. Gryteskapet bør plasseres i forbindelse med komfyr. Det bør regnes med 70 cm bred plass for komfyr. Overskap for servise må minst være 150 cm bredt. Hvis det ikke er direkte dør fra kjøkken til stue med spiseplass, må det være spiseplass for 4 personer i kjøkkenet.

Innredningen bør være så konsentrert som mulig. Arbeidsbenk bør plasseres mellom komfyr og oppvaskbenk. Rengjøringskap plasseres i eller i nærheten av kjøkkenet.

Det må være tilstrekkelig passasjer i kjøkkenet. Mellom motstående kjøkkenbenker eller mellom benk og vegg må passasjene være min. 100 cm.

SOVEROM

Foreldresoverom skal ha plass til parsenger, helst også en alternativ sengeoppstilling, 2 nattbord og 1—2 stoler. Dessuten bør det være plass til toalettbord som kan byttes ut med barneseng.

To-sengsrom skal ha plass til 2 senger på gulvet, minst 1 arbeidsbord og 2 stoler.

En-sengsrom skal ha plass til 1 seng, 1 arbeidsbord og 1 stol.

Vanlige passasjer i soverommene må være min. 60 cm, og mellom sengeside og vegg eller skap min. 70 cm. Fri gulvplass foran skap og oppbevaringsmøbler 70 cm, helst 100 cm.

I soverommene bør det være en fri gulvplass på min. 100 x 100 cm.

I eller i nærheten av hvert soverom skal det for hver person eller sengeplass være en skaplass på 100 x 60 cm. Hvis det er plass for kommode 40 x 80 cm, kan skapet innskrenkes til 60 x 60 cm.

TOALETTROM

Det skal være bad, eventuelt dusj, og w.c. til hver leilighet, ~~helst~~ plassert ved yttervegg. Toalettrommet må ha plass til klosettskål, servant, dusj eller badekar.

For boliger med mer enn 4 senger kreves det atskilt bad og w.c. Store leiligheter prosjektert for husstander på 6—7 personer og flere, bør ha 2 klosettskåler, hvorav den ene kan plasseres i baderommet. Det separate w.c. må også ha plass til en håndvask.

GANG, ENTRE

Minste bredde på entré må være 120 cm. Entréen skal ha plass til garderobehyller (for yttertøy) som er minst 100 cm lang, og et entrébord eller hylle med speil.

Fri passasje i entréen må være 100 cm.

Det er ønskelig med plass for 1 stol, skap for yttertøy, lintøy og skotøy.

VINDFANG

Hvor det ikke er felles trapperom som fungerer som vindfang, bør leiligheten ha et vindfang mellom entré og ytterdør, slik at det blir 3 dører mellom beboelsesrom og det fri.

YTRE ROM

Enhver leilighet skal ha plass til vask, tørk og etterbehandling av tøy, hvis det ikke er fellesanlegg for dette. Dessuten skal hver leilighet ha de nødvendige rom for oppbevaring av klær, matvarer, brensel og sportsutstyr. Klesbod, matbod og eget vaskerom må ha innvendig adkomst.

Nedenfor er angitt minstemål for matbod, brenselbod, oppbevaringsbod og sportsbod til vanlige familieleiligheter.

Frittliggende småhus med kjeller bør ha større boder. Ved små leiligheter på 1 og 2 rom kan bodstørrelsene reduseres med ca. 50 pst. For øvrig må bodstørrelsene rette seg etter gjeldende byggeforskrifter.

Matbod.

Til en vanlig familieleilighet skal det være en matbod på minst 2 m² enten på leilighetens plan eller helst i kjeller, og isolert og innredet slik at den egner seg for oppbevaring av mat.

Brenselbod.

Hvis leiligheten skal oppvarmes med fast brensel, kreves en bod på minst 3 m².

Klesbod.

Hvis denne bod ligger i selve leiligheten, skal den være minst 3 m² stor. Ligger den på loft eller i kjeller, skal den være minst 4 m².

Sportsbod.

I boligblokker skal denne bod være minst 2 m² stor pr. leilighet. I småhus må det ~~skaffes~~ nødvendig plass for sportsutstyr, sykler og hageredskap enten i bod eller eventuelt i garasje. Samlet plass i sportsbod og oppbevaringsbod skal være minst 5 m².

Vaskerom.

Vaskerom kan ligge i kjeller eller i leiligheten. Det må ha plass til vaskemaskin, bløtekar og tørkeskap.

Nærmere opplysninger om arealgrenser for leiligheter og bodareal er gitt i HB-3204.