

Til kommuner og til byggherrer og planleggere av boliger som søkes finansiert i Husbanken.

TILLEGGSBESTEMMELSER OM PROSJEKTERING AV
BOLIGER FOR HUSBANKFINANSIERING

1. TOALETTROM OG VASKEROM I BOLIGER	side 3
2. BIROM - BIROMSAREAL OG SPORTSBOD	side 5
3. NOEN ANBEFALINGER OG KRAV TIL BOLIGERS PLANLØSNING	side 7

Dette blad gir en oversikt over nye krav og anbefalinger som etter hvert er kommet i tillegg til de utgitte HB-blad om boligplanlegging.

Der bestemmelsene i dette blad avviker fra bestemmelser i HB-blad og rundskriv med tidligere dato, gjelder bestemmelsene i dette blad.

For å få en oversikt over de krav Husbanken stiller ved boligplanlegging, må dette blad sees sammen med eksisterende HB-blad. (Fortegnelsen side 2). Dette er en overgangsordning, da informasjon om planleggingsgrunnlaget for de bygningstyper og anlegg som finansieres gjennom Husbanken, etter hvert vil bli omarbeidet og utgitt på nytt, jfr. Husbankens brev av 15. juni 1979 om "Nye måleregler/arealgrenser".

Oversikt over informasjonsblad om Husbankens bestemmelser om planlegging av boliger. Disse blad har gyldighet ved siden av dette tilleggsblad.

- HB-3201 - 5.73 Registrering av typetegninger for hus som forutsettes å kunne belånes i Husbanken.
- HB-3202 - 9.73 Byggeplanlegging og kontraktsforhold ved småhusbygging.
- HB-3203 - 3.75 Regler for måling av leieareal.
- HB-3204 - 3.74 Arealgrensebestemmelser.
- HB-3207 - 3.74 Romdimensjonerende møbelmål.
- HB-3208 - 3.74 Prosjektering av familieboliger.
- HB-3209 - 1.78 Krav til småboliger som finansieres i Husbanken.
- HB-3210 - 2.78 Krav til boliger for bevegelseshemmede.
- HB-3212 - 3.74 Krav til studentboliger.
- HB-3213 - 3.74 Krav til tjenesteboliger for sykehus og anstalter.
- HB-3216 - 10.77 Biloppstillingsplasser og garasjer - belåning i Husbanken.
- HB-3221 - 11.78 Boliger og service-lokaler for eldre.
- HB-4510 - 10.78 Forskrifter om arealtilskott til oppføring av boliger, herunder alders- og barnehjem.

1. TOALETTROM OG VASKEROM I BOLIGER

Tillegg til HB-3208-3.74 og HB-3209-1.78.

Krav til toalettrom og vaskerom

Husbankens krav til toalettrom og vaskerom er dels allmenne brukskrav og dels krav til utstyr og oppdeling i forhold til det antall personer boligen er planlagt for (boligens kapasitet).

Kapasitet

En boligs kapasitet er et mål for hvor mange personer boligen er beregnet på å kunne romme.

Toalettrom

Toalettrom brukes her som fellesbetegnelse på rom for personlig hygiene (baderom, dusjrom og wc-rom).

Allment

Atkomst til toalettrom med wc skal være usjenert.

Ett toalettrom med wc og badekar eller dusj skal kunne nås fra "nøytralt område", dvs. uten at man må gå gjennom soverom.

Direkte dør mellom kjøkken og toalettrom med wc godtas ikke, heller ikke direkte dør mellom toalettrom med wc og stue - oppholdsrom. Løsning med sluse som kan gi to dører godtas.

At en bolig bare har ett toalettrom med eneste adkomst fra vindfang godtas ikke.

Toalettrom med klosettskål skal alltid ha håndvask.

Flerplansboliger bør ha et toalettrom på hvert plan.

Alle boliger bør ha toalettrom med slik tilgjengelighet og utforming at de er eller kan bli egnet for rullestolbrukere.

I boliger for bevegelseshemmede skal toalettrom planlegges etter bestemmelsene i HB-3210-2.78 "Prosjektering av boliger for funksjonshemmede med alvorlige bevegelsesvansker".

Dimensjonering

NBI's retningslinjer bør legges til grunn ved dimensjonering av toalettrom.

Krav til toalettrom i forhold til boligens kapasitet

I boliger med kapasitet for inntil 2 personer kan baderommet ha dusj i stedet for badekar, men det skal være dimensjonert for badekar.

I boliger med kapasitet for mer enn 2 personer skal baderommet ha plass til badekar med 160 cm lengde.

I boliger med kapasitet for mer enn 4 personer skal det være atskilt bad og wc.

I boliger med kapasitet for mer enn 5 personer skal begge toalettrom ha klosettskål og håndvask. Det ene toalettrommet skal ha plass til badekar 160 cm lengde, det andre bør ha plass til dusj.

Bestemmelser for boliger der det kreves atskilt bad og wc

Bad og wc regnes ikke som atskilt hvis det ene rommet har eneste atkomst gjennom det andre rommet.

WC-rom med eneste atkomst fra vindfang godtas hvis det også i boligen er bad med klosettskål. (Klosettskål i bad kan evt. sløyfes, men plass og røropplegg skal være til stede).

Hvis toalettrommene er fordelt på to boligplan i bolig hvor det kreves atskilt bad og wc, skal badet også ha klosettskål. (Klosettskål i bad kan evt. sløyfes, men plass og røropplegg skal være til stede).

I flerplansbolig hvor det kreves atskilt bad og wc, bør det være toalettrom på inngangsplanet. Toalettrom på inngangsplanet bør være utformet slik at det er eller kan bli egnet for rullestolbruker.

I boliger der alle soverom er samlet på ett plan, bør det være toalettrom med wc på dette planet.

For å oppnå atskilt bad og wc i boliger med én etasje og kjeller, kan et wc-rom plasseres i kjeller når bad i 1. etasje har klosettskål og kjellertrappen er utformet som intern trapp. (Se byggeforskriftenes krav til slik trapp).

Vaskerom - vaskeplass

Vaskerom - toalettrom

Plass til klesvask kan være i eget vaskerom, eller være kombinert med toalettrom eller kjøkken. Felles vaskerom for flere boliger godtas.

I boliger med kapasitet for inntil 2 personer, kan bad, wc og vaskeplass godtas samlet i ett rom.

I boliger med kapasitet for mer enn 2 personer der vaskeplass er kombinert med toalettrom, skal det være annet toalettrom med wc.

Utstyr

I boliger med kapasitet for inntil 2 personer kreves det at vaskeplassen har plass og tilkoplingsmulighet for vaskemaskin og tørkeskap.

I boliger med kapasitet for mer enn 2 personer skal vaskeplassen ha plass og tilkoplingsmulighet for vaskemaskin, tørkeskap og bløtekum.

Dimensjonering

Se HB-3207-3.74 "Romdimensjonerende møbelmål" om plassbehov for innredning og utstyr.

2. BIROM - BIROMSAREAL OG SPORTSBOD

Følgende erstatter tidligere bestemmelser om birom, se HB-3208-3.74. (Gjelder ikke for gjennomgangsboliger, internater, institusjoner, hybler for elever, studenter, m.fl. For disse kategorier boliger gjelder bestemmelser i egne HB-blad).

Som birom eller biromsareal regnes rom eller plass til formål nevnt under a og b nedenfor.

Nødvendige
birom

a) En bolig skal ha følgende birom og biromsfunksjoner:

- rom eller plass for vask og tørk av tøy
- bod for oppbevaring av klær m.m.
- bod for oppbevaring av matvarer
- plass for dypfryser

Disse birom og biromsfunksjoner skal ha innendørs adkomst.

Sportsbod, se egen redegjørelse side 6.

Eventuelle
tilleggsbirom

b) En bolig kan i tillegg ha følgende rom som birom:

- rom eller plass for etterbehandling av tøy
- brenselbod eller fyrrom
- disponibelt birom

Minstekrav til biromsareal.

Husbanken stiller funksjonskrav til nødvendige birom uttrykt ved plasskrav til utstyr og betjeningsareal.

Disponibelt biromsareal

Minste samlet biromsareal bør være større enn det som går med til å oppfylle funksjonskravene til nødvendige biromsfunksjoner. Det blir da i tillegg et disponibelt biromsareal. Dette kan legges til nødvendige birom eller disponeres til annet biromsformål nevnt under 2b ovenfor.

Minstemål i forhold til kapasitet

Retningsgivende størrelser for samlet biromsareal gis i forhold til boligens kapasitet.

Retningsgivende størrelser for samlet biromsareal ekskl. sportsbod.

1 - 2 personer	minst 7 m ²
3 - 5 personer	minst 12 m ²

ytterligere økning med 3 m² for hver person boligen har kapasitet for.

Funksjonskrav til birom og biromsfunksjoner.

- Vaskerom Vaskerom skal utformes i samsvar med bestemmelsene i kapittel 1 og HB-3207-3.74 "Romdimensjonerende møbelmål".
- Matbod Matbod skal plasseres og utrustes slik at temperatur- og fuktighetsforholdene i boden gjør den egnet til formålet. (Byggeforskriftene Kap. 31:32).
- Matboden skal være på minst 2 m².
- Dypfryser Det skal være plass til dypfryser. Ved plassering må det tas hensyn til at den avgir varme.
- Plassen må være min. (60x60) cm.
Fri plass foran dypfryser min. 70 cm.
Bør være 100 cm.
- Klesbod Klesboden skal være på minst 3,5 m².
- Biroms romhøyde Nødvendige biroms romhøyde skal tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifters krav.
- Forøvrig krever Husbanken at minst 2/3 av samlet minste biromsareal skal ha romhøyde på 2,0 m eller mer. Resten av arealet kan ligge under skråtak der romhøyden er mindre, men i ethvert birom skal en del av arealet (eller en vegg) ha høyde minst 2,0 m.
- Måling av biromsareal Under skråtak skal biromsareal måles innenfor det areal hvor romhøyden er 1,5 m eller mer. Areal av birom skal være påført plantegningene.
- Sportsbod.
- Enhver bolig skal ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av forskjellig utstyr til utendørs bruk, sykler, barnevogn, hageredskap, sportsutstyr m.m.
- Minstekrav til areal Areal til sportsbod skal være:
- Bolig med kapasitet 1 - 2 personer: minst 5 m² hvorav 3 m² kan være i felles oppbevaringsareal.
- Boliger med kapasitet over 2 personer: minst 5,0 m².
- Krav til atkomst Sportsbod skal ligge i nærheten av inngang og være lett tilgjengelig utenfra.
- Sportsbod kan bygges frittliggende, i forbindelse med garasje eller bilskur, inntil eller i huset.

Sportsbod i småhus skal ha dør direkte utenfra eller eventuelt atkomst utenfra gjennom vindfang, kjellergang, kjellerbod, garasje eller lignende. Sportsbod kan ligge i kjeller eller underetasje bare når kjeller eller underetasje har utvendig atkomst.

Situasjonsplan

Der sportsbod ikke ligger i huskroppen, skal det redegjøres for plasseringen av den på situasjonsplanen.

3. NOEN ANBEFALINGER OG KRAV TIL BOLIGERS PLANLØSNING.

(Tillegg til HB-3207-3.74, HB-3208-3.74, HB-3209-1.78, HB-3210-2.78).

Soverom

Sengeplassering

Eneste plass for seng i et soverom skal ikke være under eneste luftevindu.

Barnesoverom-
køyeseng

I familieboliger kreves det at minst én seng i ett barnesoverom skal kunne være køyeseng. Denne skal ikke stå foran vindu. (Merk imidlertid at Husbanken regner en boligs kapasitet etter antall sengeplasser på golvet).

Garderobeskap

I eller i nærheten av hvert soverom skal det for hver sengeplass være garderobeskap på 100 x 60 cm.

Kleskott

Garderobeskap i soverom kan erstattes av kleskott i direkte forbindelse med eller i nærheten av soverom.

Kleskott kan være del av klesbod.

Kleskott skal ha innredning som minst tilsvare den skapinnredning det erstatter, både høyde og mengde for øvrig.

Kleskott (eventuelt del av klesbod) som erstatter skaplass, regnes som leieareal.

Krav om pipe i småhusboliger.

Pipe

I alle selvstendige boligenheter i småhus skal det være plass til pipe forberedt for tilknytning av ildsted.

Noen almenne krav og anbefalinger til boligers planløsning:

Boliger som finansieres i Husbanken, skal som utgangspunkt være planlagt for å tilfredsstill allmenne brukskrav. Ut fra hensynet til dette suppleres prosjekteringsanvisningene for boliger med følgende punkter:

Rullestols- Alle boliger bør planlegges slik at de er, brukere eller kan bli, mulige å nytte for rullestolbrukere.

Gangarealer/ Gangarealer og trafikklinjler må være utformet trafikklinjler slik at de ikke ødelegger rommenes møblerbarhet. Døråpningenes plassering og dørslagenes retning må vurderes ut fra samme hensyn. Dører i oppholdsrom, gang (indre dør i vindfang) og i kjøkken bør kunne stå åpne uten at dørbladene er i veien.

Stue- Stue (hovedoppholdsrom) må ikke i unødig grad oppholdsrom belastes med gjennomgangstrafikk.

Der atkomst til flere boligrom enn kjøkken og eventuelt ett soverom skjer gjennom del av stue, skal atkomst kunne deles av fra stuen. Etter slik avdeling skal stuen fremdeles kunne møbleres ifølge kravene i HB-3208-3.74 "Prosjektering av familieboliger" eller HB-3209-1.78 "Krav til småboliger" og HB-3207-3.74 "Romdimensjonerende møbelmål".

En bolig planlagt for mer enn 3 personer bør ha mulighet for to oppholdsrom (oppholdsavdelinger). Det bør være direkte forbindelse mellom dem slik at de også kan virke sammen.

Kjøkken Kjøkkenet bør være eget avdelt rom, og det bør kunne inneholde spiseplass. Hovedspiseplassen bør kunne legges til kjøkkenet eller oppholdsrom etter ønske. Hvis det ikke er dør direkte fra kjøkkenet til oppholdsrom med spiseplass, må det være spiseplass i kjøkkenet tilsvarende det antall personer boligen er planlagt for.

I fleksible boliger skal kjøkkeninnredningen plasseres slik at kjøkkenet lett kan gis ulike størrelser.

Kjøkkenet bør kunne slås sammen med oppholdsrom eller del av oppholdsrom. I åpne planløsninger bør kjøkkenet kunne deles av som eget rom.

Bemerk: Krav til avstand mellom kjøkkeninnredning og motstående vegg eller innredning er øket til 110 cm.

Soverom i bolig Antall soverom bør kunne varieres. Dette kan med kapasitet skje ved at vegger flyttes, eller at soverom over 2 pers. har en slik størrelse og beliggenhet at de kan nyttes til andre formål. (Oppholdsrom, spiserom m.m.)

Det bør være adgang til bad og wc fra soverommene uten at man må passere gjennom oppholdsrom (hovedoppholdsrom, stue).

Ett soverom kan ha eneste atkomst fra stue (hovedoppholdsrom). Dersom det er et to-sengs soverom, skal både dette og et annet to-sengs soverom kunne møbleres som foreldresoverom (plass til parseng m.m. se HB-3207-3.74).

Tilpasningsdyktighet

Det er viktig at boligene ikke bare passer på kort sikt, men også i framtiden. Boligene må derfor være tilpasningsdyktige overfor framtidige endringer i husholdningene.

Det finnes tre metoder for å gjøre boliger tilpasningsdyktige for framtidige, ukjente behov:

- Boligene kan tillate bruksforandring uten ombygging (generalitet eller fler-anvendelighet).
- Boligene kan bygges om og få en annen romoppdeling (fleksibilitet eller ombyggbarhet).
- Boligene kan bygges på eller eventuelt deles opp, i mindre enheter (elastisitet eller påbyggbarhet).

Beboerne er selvsagt best tjent med den første formen for tilpasningsdyktighet - generalitet. Forandringer ved ombygging og påbygging krever innsats av arbeid og penger.

At en bolig er planlagt for å være tilpasningsdyktig, må ikke gå på bekostning av andre vesentlige egenskaper ved boligen.

Anledning til avvik fra Husbankens prosjekteringsbestemmelser ved fleksible boliger

Husbankens krav til boligplanens utforming kan i noen grad fravikes. Dette gjelder krav til forbindelser - atkomster, romoppdeling (antall soverom), romdimensjoner, innredninger og møblerbarhet.

Slike avvik forutsetter at boligen er fleksibel. Det vil si at den med enkle midler kan gjøres om til en bolig med en planutforming som tilfredsstiller Husbankens krav. Det påhviler planleggeren å påvise at dette er mulig (plantegning - beskrivelse).

Avvikende antall sengeplasser og/eller soverom i forhold til det arealbegrensningen forutsetter

For godkjenning skal boliger vises med det antall soverom og sengeplasser - den kapasitet - som leiearealet tilsier.

Det kan imidlertid godkjennes at boliger oppføres med annen rominndeling som gir mindre kapasitet, ved at skillevegges tas bort eller flyttes, dersom dette er ønskelig utfra den aktuelle beboers situasjon.

Avvik fra andre bestemmelser enn kravet til antall sengeplasser/soverom

Husbanken vil vurdere slike avvikende planutforminger i forhold til hvilke kvalitetskrav som fravikes, hvilke nye kvaliteter som oppstår, og hvordan mulighetene er for å omgjøre boligen til en bolig med "normalplan".

Forutsetningen for å få godkjent avvik i planløsningen

For å få godkjent bygging av boliger med planutforming som i særlig grad avviker fra Husbankens krav, er det en forutsetning at det er de framtidige beboere som ønsker og har kontroll med disse avvik og de alternative kvaliteter som det da legges vekt på, eller at det bygges for beboergrupper med spesielle behov.

Der det ikke anses mulig eller ønskelig å la framtidige beboere få direkte innvirkning på boligens planutforming, må også fleksible boliger ferdigstilles slik at de oppfyller allmenne kvalitetskrav slik de kommer til uttrykk i Husbankens bestemmelser.

Beboere som flytter inn i en fleksibel bolig, bør få en "oppskrift" på hvilke bruks- og forandringsmuligheter boligen er planlagt å ha.

Til byggherrer og planleggere av boliger som søkes finansiert i Husbanken.

TILLEGGSBESTEMMELSER OM PROSJEKTERING AV BOLIGER FOR HUSBANKFINANSIERING

1. TOALETTROM OG VASKEROM
2. BIROM - BIROMSAREAL OG SPORTSBOD
3. NOEN ANBEFALINGER OG KRAV TIL PLANLØSNING

Dette blad gir en oversikt over nye krav og anbefalinger som etter hvert er kommet i tillegg til de utgitte HB-blad om boligplanlegging.

Der bestemmelsene i dette blad avviker fra bestemmelser i HB-blad og rundskriv med tidligere dato, gjelder bestemmelsene i dette blad.

For å få en oversikt over de krav Husbanken stiller ved boligplanlegging, må dette blad sees sammen med eksisterende HB-blad.

Dette er en overgangsordning, da informasjon om planleggingsgrunnlaget for de bygningstyper og anlegg som finansieres gjennom Husbanken, etter hvert vil bli omarbeidet.

Dette HB-bladet er revidert i september 1981. Revisjonen gjelder krav til dørbredde og informasjon om tillegg i lån for boliger som er tilgjengelige og brukbare for funksjonshemmede. Forøvrig er bestemmelsene som i tidligere utgave.

Ved siden av dette tilleggsbladet gjelder følgende HB-blad:

- HB-3201 Registrering av typetegninger for hus som forutsettes å kunne belånes i Husbanken.
- HB-3202 Byggeplanlegging og kontraktsforhold ved småhusbygging.
- HB-3203 Regler for måling av leieareal.
- HB-3204 Arealgrensebestemmelser.
- HB-3207 Romdimensjonerende møbelmål.
- HB-3208 Prosjektering av familieboliger.
- HB-3209 Krav til småboliger som finansieres i Husbanken.
- HB-3210 Krav til boliger for bevegelseshemmede.
- HB-3212 Krav til studentboliger.
- HB-3221 Boliger og service-lokaler for eldre.

Vær oppmerksom på at HB-bladene fra tid til annen blir revidert.

Ved Husbankens kontorer, hos distriktsarkitektene og i kommunene kan man få ajourførte HB-blad.

1. Toalettrom og vaskerom.

Tillegg til HB-3208 og HB-3209.

Toalettrom

Toalettrom brukes her som fellesbetegnelse på badrom, dusjrom og wc-rom.

- Dimensjonering. NBI' retningslinjer (Planløsningsblad) bør legges til grunn ved dimensjonering av toalettrom.
- Spesialboliger. I boliger for bevegelseshemmede skal toalettrom planlegges etter bestemmelsene i HB-3210 "Prosjektering av boliger for funksjonshemmede med alvorlige bevegelsesvansker".
- Tillegg i lån. De boliger som har et toalett som er brukbart for bevegelseshemmede gis et tillegg i lånet. Et toalett er brukbart for bevegelseshemmede når det ved wc er fri gulvplass i en sirkel med minst 140 cm diameter. Denne fri gulvplassen må ikke influeres av dørslag. Et slikt wc kan plasseres i eget rom, på bad eller i vaskerom. I boliger med rommene fordelt på flere gulvplan må dette toalettrommet samt kjøkken og minst ett av de store oppholdsrommene (stue, allrom, foreldrerom) være på inngangsplanet, hvis lånetillegg skal oppnås.
- Kapasitet. I boliger med sengeplass (kapasitet) for flere enn fire personer, skal det være atskilt bad og wc. Bad og wc regnes ikke som atskilt hvis det ene rommet har eneste atkomst gjennom det andre rommet.
- I boliger med sengeplass for flere enn fem personer, skal begge toalettrom ha wc og håndvask.
- Plassering/
planløsning. Se også side 4. "Noen anbefalinger og krav til planløsning".
- Atkomst til wc-rom skal være usjenert.
- Ett toalettrom med wc og badekar eller dusj skal kunne nås uten å måtte gå gjennom soverom.
- Direkte dør mellom oppholdsrom/kjøkken og toalettrom med wc godtas ikke. (Løsning med sluse som kan gi to dører godtas).
- Wc-rom med eneste atkomst fra vindfang godtas bare når boligen også har badrom med wc (eller opplegg og plass for wc).
- Toalettrom i flerplansbolig. I flerplansbolig hvor det kreves atskilt bad og wc, bør det være toalettrom på inngangsplanet (se også avsnitt ovenfor om tillegg i lån.)
- I boliger med alle soverom på ett plan, bør det være toalettrom med wc på det planet.
- Hvis toalettrommene er fordelt på to boligplan i bolig hvor det kreves atskilt bad og wc, skal baderommet også ha wc. (Eller opplegg og plass for wc).

Wc-rom kan plasseres i kjeller når baderom i bolig-etasje har wc og kjellertrappen tilfredsstiller byggeforskriftene.

Utstyr.

Toalettrom med wc skal alltid ha håndvask.

Baderom kan ha dusj i stedet for badekar, men rommet skal ha plass til badekar med 1,6 m. lengde.

Vaskerom - vaskeplass.

Vaskerom -
toalettrom.

Plass til klesvask kan være i eget vaskerom, eller være kombinert med toalettrom eller kjøkken. Felles vaskerom for flere boliger godtas.

I boliger med kapasitet for inntil 2 personer, kan bad, wc og vaskeplass godtas samlet i ett rom.

I boliger med kapasitet for mer enn 2 personer der vaskeplass er kombinert med toalettrom, skal det være annet toalettrom med wc.

Utstyr.

I boliger med kapasitet for inntil 2 personer kreves det at vaskeplassen har plass og tilkoplingsmulighet for vaskemaskin og tørkeskap.

I boliger med kapasitet for mer enn 2 personer skal vaskeplassen ha plass og tilkoplingsmulighet for vaskemaskin, tørkeskap og bløtekum.

2. Birom - biromsareal og sportsbod.

Følgende erstatter tidligere bestemmelser om birom i HB-3208 og HB-3209.

En bolig skal ha følgende birom og biromsfunksjoner:

- vaskerom eller vaskeplass
- klesbod
- matbod
- plass for dypfryser (gjelder bare familieboliger).
- sportsbod.

Samlet areal/
kapasitet.

I boliger for inntil 2 personer bør samlet biromsareal eksklusiv sportsbod være minst 7 m².

I boliger for inntil 5 personer bør samlet biromsareal eksklusiv sportsbod være minst 12 m².

I boliger for flere enn 5 personer bør biromsarealet øke med 3 m² pr. person.

Areal til sportsbod skal være minst 5 m². I flerfamiliehus med boliger for inntil 2 personer kan sportsboden begrenses til 2 m² hvis det i tillegg er felles sportsbodareal på minst 3 m² pr. bolig.

Måling av birom.

Biromsarealet måles innenfor det areal hvor rom-

høyden er 1,5 m eller mer. Arealet skal være påført plantegningene.

- Romhøyde. Minst 2/3 av samlet minste biromsareal skal ha romhøyde på 2,0 m eller mer. I ethvert birom skal en del av arealet (eller en vegg) ha høyde minst 2,0 m.
- Atkomst. Vaskerom, klesbod og matbod skal ha innendørs atkomst. Sportsbod kan være frittliggende, i forbindelse med garasje eller bilskur, inntil eller i huset. (Frittliggende plassering eller i garasje må fremgå av situasjonsplanen). Sportsbod i småhus skal ha atkomst direkte utenfra, eller gjennom vindfang, kjellergang, kjellerbod, garasje eller lignende.
- Vaskerom/vaskeplass. Se side 3.
- Klesbod. Klesboden skal være minst 3,5 m².
- Matbod. Matboden skal plasseres og utstyres slik at temperatur- og fuktighetsforholdene gjør den egnet. Matbod skal være minst 2,0 m² for familieboliger og 1,5 m² for småboliger.
- Dypfryser. Ved plassering av dypfryser må det tas hensyn til at den avgir varme. Plassen må være minst 0,6 m bred (plass for fryseskap). Foran dypfryseren må det være fri gulvplass i minst 0,7 m dybde.

3. Noen anbefalinger og krav til planløsning.

(Tillegg til HB-3207, HB-3208, HB-3209, HB-3210).

- Dører. For alle dører i boliger gjelder at dørbredden skal være \cong 9M utvendig karm, og terskelhøyden \cong 25 mm. For allerede registrerte hustyper vil mindre dørbredder bli akseptert inntil typen blir omarbeidet eller registreringen opphører.
- Tillegg i lån. I boliger hvor inngangsplanet er tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede gis et tillegg i lånet. Tilgjengeligheten må være til boligens hovedinngang. (Leilighetens inngangsdør). Når en bolig er tilgjengelig, vil det samtidig bli krevet brukbart toalett for bevegelseshemmede hvis lånetillegget skal oppnås (se side 2).
- Pipe. Byggeforskriftenes krav om pipe i småhus skal følges slik at ildsted er planlagt og vist på tegning. Krav til lydisolasjon mellom boliger medfører at hver bolig må ha eget pipeløp.
- Gangareal/trafikklinje. Gangarealer og trafikklinjler må ikke ødelegge møbleringsmulighetene i rommene. Døråpningenes plassering og dørslagene retning må vurderes ut fra samme hensyn. Dører i oppholdsrom, gang (indre dør i vindfang)

og i kjøkken bør kunne stå åpne uten av dørbladene er i veien.

Stue/
oppholdsrom.

Stue (hovedoppholdsrom) må ikke i unødig grad belastes med gjennomgangstrafikk.

Der atkomst til flere boligrom enn kjøkken og eventuelt ett soverom skjer gjennom del av stue, skal atkomst kunne deles av fra stuen.

Etter slik deling skal stuen fremdeles kunne møbleres ifølge kravene i HB-3207, HB-3208 og HB-3209.

Soverom.

Antall soverom bør kunne varieres. Dette kan skje ved at vegger flyttes, eller at soverom har en slik størrelse og beliggenhet at de kan nyttes til andre formål. (Oppholdsrom, spiserom m.m.)

Eneste plass for seng i soverom skal ikke være under luftevindu.

For hver sengeplass skal det være plass for garderobeskap i 1,0 m bredde, eller tilsvarende plass i kleskott. (Kleskott, eventuelt del av klesbod, som erstatter skapplass regnes som leieareal).

Kjøkken/spiseplass.

Kjøkken bør være eget rom, og det bør kunne ha spiseplass.

Hovedspiseplassen bør kunne legges til kjøkken eller oppholdsrom etter ønske.

Hvis det ikke er dør direkte fra kjøkken til oppholdsrom med spiseplass, må det være spiseplass i kjøkkenet for det antall personer boligen er planlagt for.

Kjøkken bør kunne slås sammen med oppholdsrom eller del av oppholdsrom. I åpne planløsninger skal kjøkkenet kunne deles av som eget rom.

I familieboliger skal kjøkken ha vindu.

Mellom kjøkkeninnredning og motstående vegg eller innredning skal det være 1,1 m.

Tilpasningsdyktighet.

Det er viktig at boligene ikke bare passer på kort sikt, men også i framtiden. Boligene må derfor være tilpasningsdyktige overfor framtidige endringer i husholdningene.

Det finnes tre metoder for å gjøre boliger tilpasningsdyktige for framtidige, ukjente behov:

- Boligene kan tillate bruksforandring uten ombygging (generalitet eller fler-anvendelighet).
- Boligene kan bygges om og få en annen romoppdeling (fleksibilitet eller ombyggbarhet).
- Boligene kan bygges på eller eventuelt deles opp i mindre enheter (elastisitet eller påbyggbarhet).

At en bolig er planlagt for å være tilpasningsdyktig, må ikke gå på bekostning av andre vesentlige egenskaper ved boligen.

Anledning til avvik fra Husbankens prosjekteringsbestemmelser ved fleksible boliger.

Husbankens krav til boligplanens utforming kan i noen grad fravikes. Dette gjelder krav til romdisposisjon, atkomst, romdimensjoner, innredning og møbleringsmulighet. Da må boligen være fleksibel. Det vil si at den med enkle midler kan gjøres om slik at den tilfredsstiller Husbankens krav. Tegning og beskrivelse skal vise at dette er mulig.

Avvikende antall sengeplasser og/eller soverom i forhold til det arealgrensen forutsetter.

Boliger skal vises med det antall soverom og sengeplasser som leiearealet tilsier. Det kan imidlertid godkjennes at boliger oppføres med annen rominndeling som gir mindre kapasitet, ved at skillevegger tas bort eller flyttes, dersom dette er ønskelig utfra den aktuelle beboers situasjon.

Husbanken vil vurdere slike andre avvikende planutforminger i forhold til hvilke kvalitetskrav som fravikes, hvilke nye kvaliteter som oppstår, og hvordan mulighetene er for å omgjøre boligen til en bolig med "normalplan".

Forutsetningen for å få godkjent avvik i planløsningen.

For å få godkjent bygging av boliger med planutforming som i særlig grad avviker fra Husbankens krav, er det en forutsetning at det er beboerne som ønsker og har kontroll med disse avvik og de alternative kvaliteter som det da legges vekt på, eller at det bygges for beboergrupper med spesielle behov.

Der det ikke er mulig å la beboerne få innvirkning på boligens planutforming, må også fleksible boliger ferdigstilles slik at de oppfyller kvalitetskravene i Husbankens bestemmelser.

Beboere som flytter inn i en fleksibel bolig, bør informeres om hvilke bruks- og forandringsmuligheter boligen har.