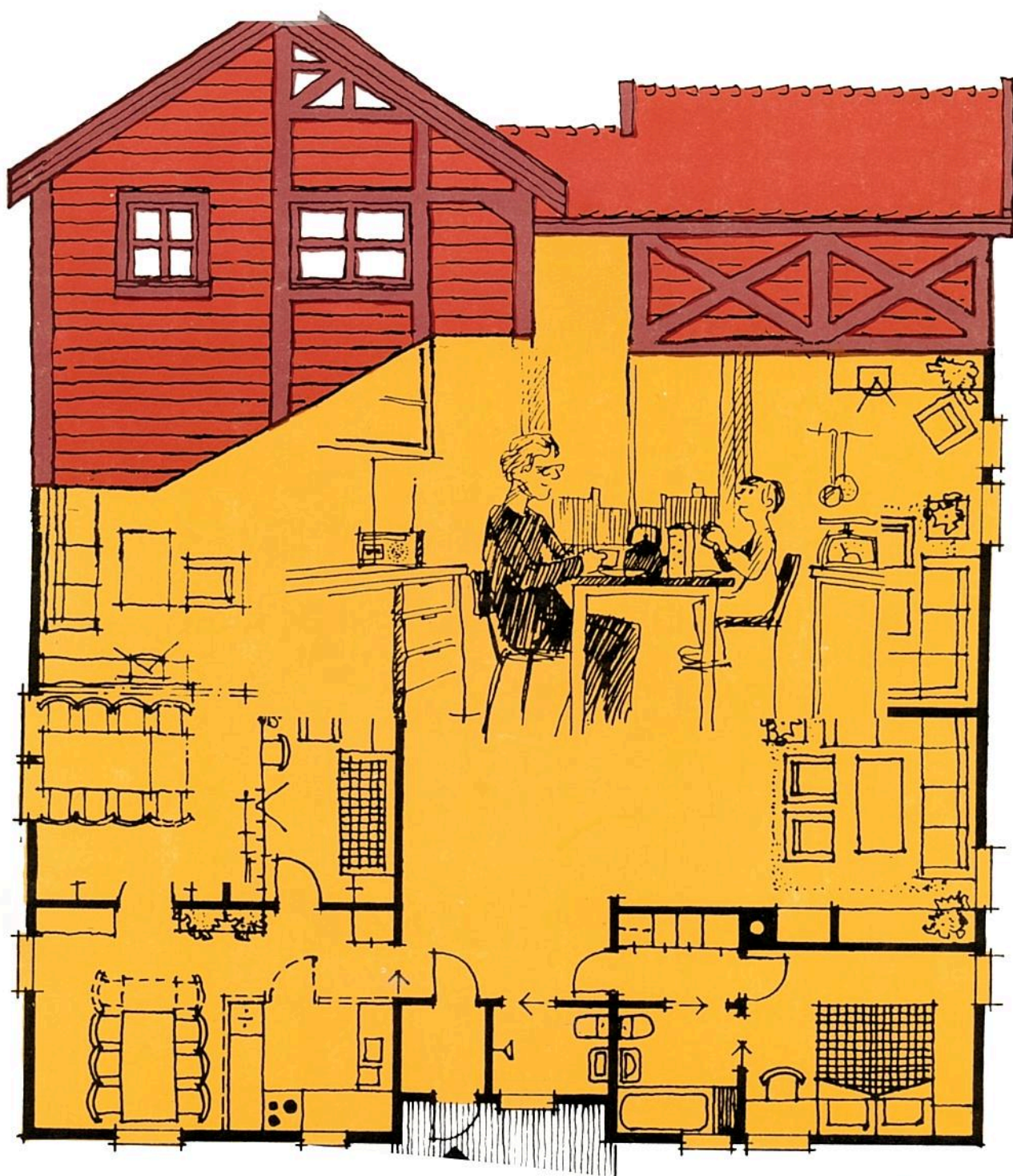


God bolig



Innhold

Husbanken og den «gode bolig»	1
Noen viktige kvaliteter	2
Rommene i boligen	4
Inngangen	4
Kjøkken og spiseplass	7
Stue/felles oppholdsrom	11
Soverom	14
Våtrom	18
Boder	20
Noen planeksempler	23
Eneboliger	24
Rekkehus	35
Kjedehus	38
Boligblokker	39
Hus og tomt	44
Bruk av tomten	44
Plassering på tomten	44
Valg av hustype	45
Vanskelig orientering av tomten	46

Husbanken og den «gode bolig»

Statsbankene har finansiert en stor del av boligproduksjonen etter krigen. Nær 75 prosent av alle boliger i denne tiden er reist med lån fra Husbanken. Ved samtlige boligprosjekter har banken ført kontroll med kostnader og kvalitet. Kontrollen har bidratt til å sikre en jevn og god boligstandard, og den nære kontakten med så mange prosjekter har gitt Husbanken erfaring og innsikt i boligspørsmål.

Husbanken stilte tidligere bestemte minstekrav til en «god bolig». Kravene gjaldt mål på innredninger, møbelgrupper, passasjer osv., og banken gav bare lån når tegningene viste at kravene var tilfredsstillt. I 1983 ble disse brukskravene tatt bort. Nå kan Husbanken finansiere alle vanlige boliger som ikke er for store eller for dyre, og som er planlagt i samsvar med bestemmelsene i bygningslov og forskrifter. Vi har forsøkt å fylle tomrommet etter kravene, ikke med nye bestemmelser, men med veiledning om bo- og boligkvaliteter. Og heftet her utgjør en del av dette veiledningsarbeidet.

Husbanken premierer også visse kvaliteter (for eksempel tilgjengelighet for funksjonshemmede) ved låneutmålingen.

En bolig er ofte den største investeringen en husstand gjør, og den får store konsekvenser for økonomi og trivsel lang tid framover. I dag koster hver kvadratmeter mellom kr. 4.500 og kr. 6.000. Mange sliter med så store boutgifter at det kan overskygge gleden ved endelig å sitte med «egen» bolig. Derfor er det viktig at boligen både blir billig og god. En dårlig boligplan betyr ofte sløsing med arealer, eller at en får arealer som ikke kan brukes etter hensikten. Vi håper derfor at dette heftet kan bidra til både rimelige og gode løsninger.

Heftet tar opp

- utformingen av de enkelte rommene i boligen
- sammenhengen mellom rommene og en vurdering av planløsninger
- valg av hustype, plassering og tilpasning av eneboligen på tomten.

Den enkelte bolig står alltid i en sammenheng, – i et boligmiljø. Både boligen og boligmiljøet må ha visse kvaliteter. Husbankens informasjonshefte «**Gode boligområder**» dreier seg om hele boligområdet, og tar opp forhold som boservice, trafikk, bruk av utearealene, byggeskikk, m.m.

I dag består 28 prosent av hustandene i Norge av én person. Stadig flere blir skilt. Den tradisjonelle kjernefamilieboligen tilfredsstiller ikke alltid kravet for fellesskap eller boservice. Denne utviklingen har gjort at mange nå søker alternative måter å bo på, for eksempel i en eller annen form for bofellesskap. Derfor er det viktig å få fram gode alternativer til den tradisjonelle

familieboligen – uten at vi kan ta opp dette her. Men vi ser nærmere på noen eksempler på bofellesskap i «**Gode boligområder**», og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har gitt ut en samling med eksempler på kollektive boformer i boligsamvirket.

Informasjon om lånevilkår, arealmåling, arealgrenser m.m. beskrives i Husbankens informasjonshefte nr. 2 «**Lån og tilskudd fra Husbanken**».

Heftet henvender seg til

- byggherrer
- huskjøpere
- planleggere

Av de boligene Husbanken finansierer, utgjør eneboliger omtrent 45 prosent, andre småhus (blant annet rekkehus) 25 prosent, blokker 20 prosent, og andre boligtyper 10 prosent. Derfor vil mye av stoffet konsentrere seg om eneboligen. For den som skal bygge seg enebolig, vil heftet være en hjelp til å **komme fram til** den beste løsningen. Den som er på jakt etter rekkehus eller blokkleilighet, har ikke samme mulighet til å påvirke planløsningen. Men her håper vi at heftet vil være til hjelp i **valget** av bolig. Heftet forsøker å si noe om hva en bør være oppmerksom på, og det henvender seg også til boligplanleggere og andre som arbeider med boligspørsmål. Vi håper at heftet kan være én av flere «kokebøker» som kan bidra til at våre framtidige boliger blir så gode som mulig.

Veiledning

Før vi går over til de enkelte punktene vi skal ta opp, vil vi minne om at Husbanken også gir veiledning til den enkelte husbygger. Du kan søke råd både hos våre fast ansatte arkitekter ved hovedkontoret og avdelingsskontorene og hos distriktsarkitektene. Vi yter også delvis gratis prosjekteringshjelp til folk som skal utbedre boligen sin eller bygge boliger som passer for funksjonshemmede. Bakerst i heftet finner du en liste over distriktsarkitektene og Husbankens kontorer.

Utgitt av biblioteket ved
NORGES BYGGFORSKNINGSINSTITUTT

Noen viktige kvaliteter

Enebolig, rekkehus eller blokkleilighet?

De forskjellige boligtyper har forskjellige fordeler.

Eneboligen gir beboerne de beste mulighetene til å være med og bestemme hvordan boligen skal bli, bidra med egeninnsats og ikke minst få en usjenert uteplass og hage. Men eneboligen er dyr, og det er ikke alltid at den svarer til forventningene. I dag er eneboligtomtene mange steder ikke større enn 400–600 m². Eneboliger som er bygd hver for seg på slike tomter, fører ofte til store terrenginngrep, ødelagte utearealer og innkikk fra naboer og/eller veien.

Tettere bebyggelse som rekke- og kjedehus **kan** få mange av de samme fordelene som en enebolig hvis det planlegges riktig. Det er mulig å få til både muligheter for utvidelse, egeninnsats og fine uteplasser.

Blokkleiligheten er et godt tilbud til den som ønsker seg en lettstelt og rimeligere bolig. Den gir ikke de samme mulighetene som eneboligen og rekkehuset, men en stor balkong kan ofte være vel så fin uteplass som den en kan oppnå i et tett småhusfelt.

Tettere bebyggelse kan også ha fordeler som det er vanskeligere å oppnå i eneboligstrøk. Vi tenker her på for eksempel fellesrom, service og nærhet til sentrum og arbeidsplasser. Endringer i levesett og familiemønstre tilsier at det er behov for et variert mønster av boligtyper.

Enebolig, rekkehus og blokk bør ikke «settes opp mot hverandre», men betraktes som svar på forskjellige boligbehov.

Muligheter til å forandre boligen

De fleste typehus og boligprosjekter er utformet for en vanlig familie med de behovene folk flest har. Men ingen familier har **nøyaktig** de samme behov, og behov forandrer seg over tid. Noen får barn, andre ikke. Og barn, ungdom og voksne har forskjellige behov. Både de enkelte rommene og hele boligen må derfor kunne tilpasses nye behov. Dette kan skje ved at en

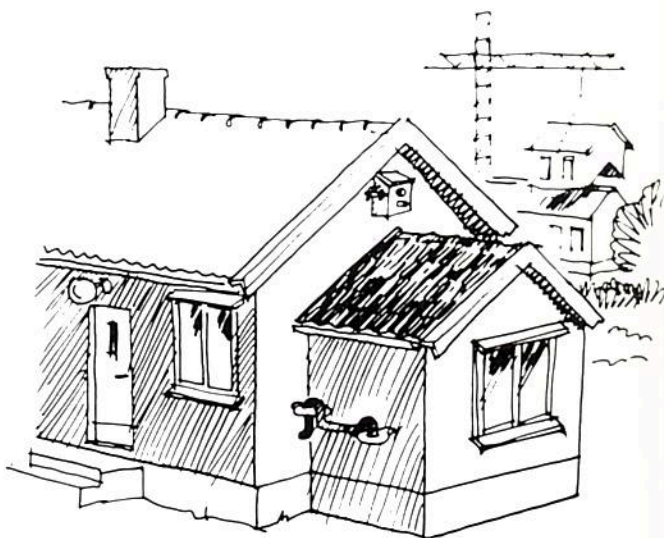
- utvider, bygger på
- tar i bruk reservearealer
- deler opp boligen
- flytter på vegger
- utformer rommene slik at de kan brukes til **forskjellige** aktiviteter.

Vi vil se på noen av disse mulighetene i heftet.

For rekke- og kjedehus er fasadebredden avgjørende for muligheten til utvidelse.

Boliger i blokk kan ikke utvides. Derfor blir det viktig at innvendige vegger kan flyttes og/eller rom ominnredes. Rommene bør utformes slik at de kan brukes til forskjellige formål. Muligheten til å forandre bruken er også her avhengig av **fasadebredden**. Stor fasadebredde kan gi muligheter til forskjellige rominndelinger og bruk.

Det som låser en plan, uansett boligtype, er bærevegger, trapp, plassering av inngang og faste installasjoner som bad og kjøkken. Derfor er det viktig hvor disse er plassert i boligen.

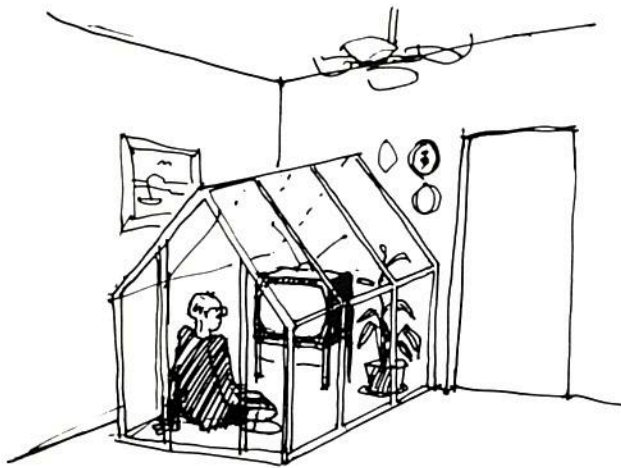


Når en bolig ikke lar seg tilpasse skiftende behov, blir løsningen for mange å skifte bolig – flytte. Ved å legge forholdene til rette for forandringer kan en unngå å måtte flytte, hvis en ikke ønsker det.

Deling i flere soner

Mange boliger planlegges med en del som skal brukes om natten (soverom + bad) og en del som skal brukes om dagen (kjøkken + stue). Dette betyr at boligen bare har et felles oppholdsrom. For mange husstander er det upraktisk med en slik oppdeling. Små barn har behov for kontakt med foreldrene, mens ungdom ønsker å være for seg selv. Det bør være flere måter å dele opp boligen på. Det kan være behov for en «ungdomsavdeling» og en «voksenavdeling», eller en avdeling for støyende aktiviteter og en for roligere. Utviklingen av nye medier, og det at vi får stadig flere TV-kanaler, har styrket dette behovet.

Det kan til og med tenkes at boligen deles i to ved at ett (eller flere) av barna får sin egen hybelleilighet. En slik «todelt» bolig kan senere fungere som en generasjonsbolig, eller en kan rett og slett skille ut deler av boligen hvis en ikke har behov for arealet.



Felleskap og privatliv

I en bolig skal forholdene ligge til rette for **både** privatliv og fellesskap. Men her har mange boliger «falt mellom to stoler».

Soverommene, eller det som skulle være «privatområder» for de enkelte i familien, er blitt for små, og stuen (fellesrommet) har gitt få muligheter til et aktivt fellesskap.



Hvert medlem av en husstand er et selvstendig individ som har behov for sitt eget rom. Både ungdom og voksne har behov for å kunne trekke seg tilbake med et arbeid, en hobby, venner osv. Dagens boliger tar lite hensyn til dette. Soverommene gir ikke plass til stort annet enn sengene. Barnerom for **to** personer på 10 m² er en uakseptabel løsning.

For å styrke fellesskapet kan allrommet være en løsning. Dette er et «stort kjøkken» der det kan foregå flere aktiviteter samtidig – i tillegg til det vanlige kjøkkenarbeidet. Allrommet gir for eksempel plass til hobbyvirksomhet som en nødig vil at skal foregå i «finstuen».

Med et allrom kan boligen få **to** fellesrom. Dette kan styrke både fellesskapet og muligheten til privatliv for den enkelte i familien.

Tilpasning for bevegelsehemmede – livsløpsboligen

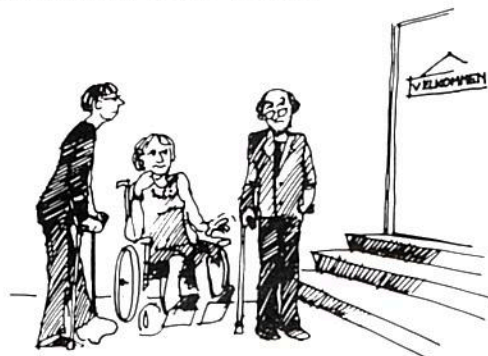
Mange vil kanskje mene at dette er noe som ikke angår dem. Vi vet likevel at i de fleste familier vil en person før eller siden bli bevegelsehemmet. Det kan dreie seg om alt fra å brette et ben til å havne i rullestol. I tillegg blir vi gamle og skrøpelige og dårlige til bens. De fleste av oss ønsker å bo lengst mulig i vår egen bolig, slippe å flytte på gamle hjem eller en annen institusjon. En bør derfor planlegge også med dette for øyet. I de fleste tilfeller er det enkelt å utforme boligen slik at den kan brukes også av en bevegelsehemmet.

En behøver altså **ikke** å lage noen «spesialbolig». En del mindre rom, som entré, bad og wc, må gjøres noe større enn det som er vanlig nå. Disse rommene planlegges i dag ofte for små til å tilfredsstille også «vanlige» behov. Småbarnsforeldrene trenger god plass på badet for stell av unger, og større soverom kan gi plass til et arbeidsbord eller en spebarnseng. Bedre plass på kjøkkenet gjør det mulig for flere å arbeide der samtidig. Ved å ta hensyn til slike behov vil en samtidig oppnå tilgjengelighet for rullestolbrukere. En slik økning av arealet bør skje på bekostning av størrelsen på stuen, og det totale arealet – og kostnadene – trenger derfor ikke bli større enn for «vanlige» boliger.

Forholdet mellom rom er også viktig. For å kunne ta imot venner og gjester som er bevegelsehemmede, bør det være et toalett som de kan bruke, i samme etasje som stuen eller et annet felles oppholdsrom. En bør få slippe å be om hjelp for å komme seg på do.

En fullverdig bolig som er tilpasset en bevegelsehemmet, må ha en stue, kjøkken, ett soverom og bad på inngangsplanet. En må også kunne komme uten trapper fra veien og/eller biloppstillingsplassen fram til entrédøren. En slik bolig blir av mange i dag kalt en «livsløpsbolig».

Livsløpsboligen lar seg lett innpasse i boliger på ett plan. Med litt omtanke lar det seg også gjøre i toplansboliger. For å få mest mulig sol og utsikt, vil mange ønske å legge stue og kjøkken i annen etasje. En kan da løse «problemet» ved å dele på oppholdsarealet og legge et allrom på inngangsplanet og «finstuen» i annen etasje. Hvis en ikke ønsker en slik fordeling av rommene, bør en i hvert fall legge forholdene til rette slik at en relativt lett kan bygge om til «livsløpsboligstandard» på inngangsplanet. Det bør være røropplegg for et kjøkken, og badet bør kunne utvides.



ROMMENE I BOLIGEN

Inngangen
Kjøkken og spiseplass
Stue/felles oppholdsrom
Soverom
Våtrom
Boder

Hvis annet ikke er oppgitt er planene i målestokk 1:100. Sirkel med diameter 140 cm. betyr at det er snuplass for rullestolbrukere.

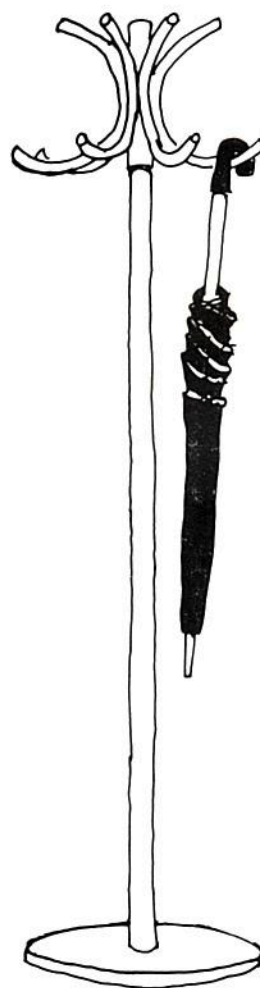
Inngangen

Entréen, gangen og eventuelt et vindfang danner sammen inngangspartiet i boligen.

Hovedinngangen skal gi plass til av- og påkledning for dem som bor i boligen, og til unger som flyr inn og ut og skal ha hjelp med tøy, å komme seg på do osv. I tilknytning til inngangen skal det være en garderobe som bør være så romslig at den også kan ta imot gjester. Skap, hyller, speil og en sitteplass hører naturlig hjemme her. Entréen er ofte et «trafikknutepunkt» for en rekke andre rom, og det kan lett oppstå konflikter i bruk av arealene hvis en ikke tar hensyn til hvordan dette rommet kommer til å bli brukt. Inngangen bør planlegges like nøye som de andre rommene i boligen. Det skal være et sted der en føler at en er velkommen. Også området utenfor inngangen må planlegges. Vi skal børste av snø, ta imot gjester eller bare slå av en prat med en som blir stående utenfor.

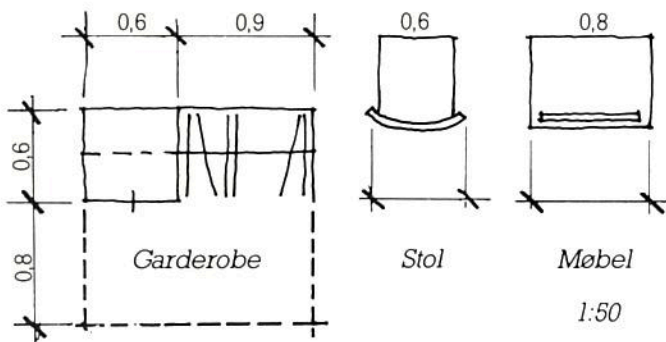
En bolig har ofte flere innganger. Disse «punkterer» boligen, og vi får flere overgangsområder som er kalde og «skitne». Det kan derfor være hensiktsmessig å **samle** disse arealene.

Inngangen deler også ofte boligen i to eller flere hovedområder, og den binder i stor grad den framtidige bruken av boligen. En bør derfor nøye vurdere hva slags inndeling en ønsker, og hva en tror vil komme til å bli behovene i framtiden.

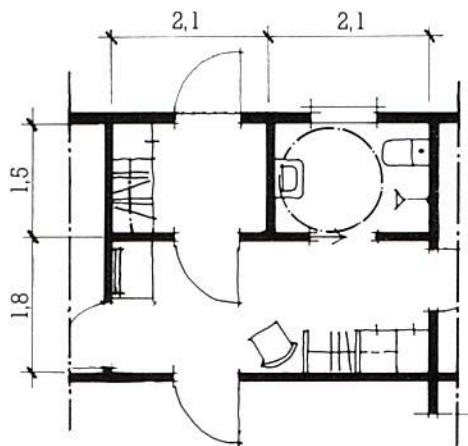


Utforming

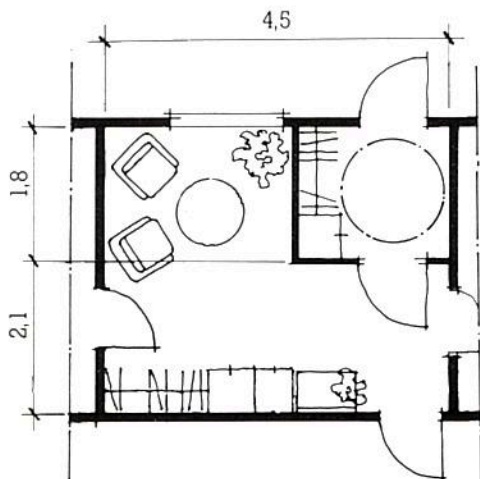
Inngangen må gi plass til garderobeskap, en stol og et entrémøbel med speil. Det bør i tillegg være så stor fri gulvplass at en unngår trengsel når for eksempel noen kommer inn og andre skal ut samtidig.



Minstebredden i rommet bør være 1,2 m. Rullestolbrukere bør kunne komme greit fram gjennom vindfanget og entréen, og i tilknytning til garderoben bør det være snuplass (1,4 m. i diameter). I en vanlig familiebolig vil en trenge en inngang på 4,5–5,0 m².



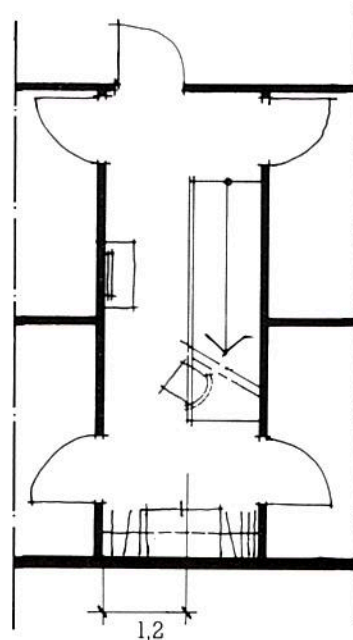
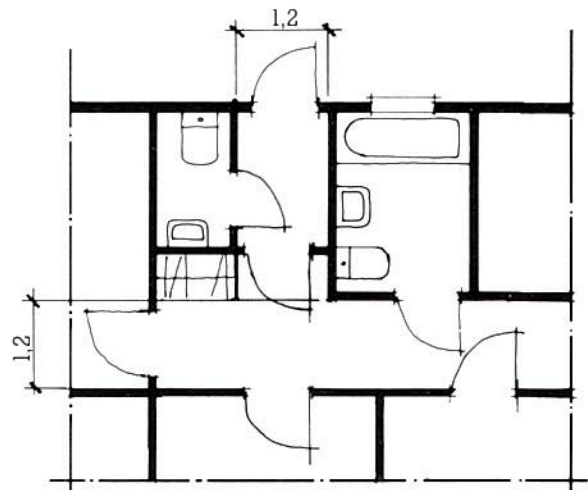
En bra løsning er ofte å legge garderoben ved siden av der folk skal gå frem og tilbake. Da unngår en trengsel og kollisjoner. Partiet utenfor inngangsdøren må også utformes slik at en i rullestol kan få opp døren.



Dagslys i entréen gjør den mer trivelig og gjør at en kan følge med i det som skjer utenfor.

Inngangspartiet kan også utvides til et oppholdsrom med god kontakt med det som skjer utenfor. Dette kan enten være forstue, et lekerom eller en arbeidsplass. Et slikt rom kan gi ungene muligheten til å fly mer ut og inn, uten at de «søler til» på soverom eller i «finstuen». Når en planlegger en slik utvidet bruk av inngangspartiet, er det viktig at en også husker på hva en entré egentlig er til.

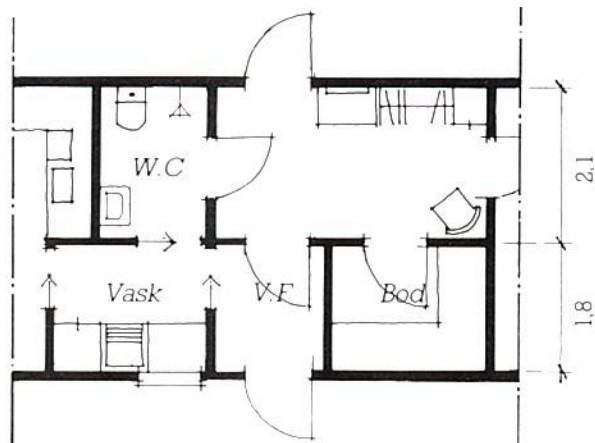
Erfaringer har vist at mange er misfornøyd med inngangspartiene. De er ofte trange og kronglete. Kryssende trafikk og gal plassering av dører gjør at arealene blir lite brukelige.



To ganske vanlige inngangspartier som både er for trange, mangler plass til møbler og skjemmes av kryssende trafikk.

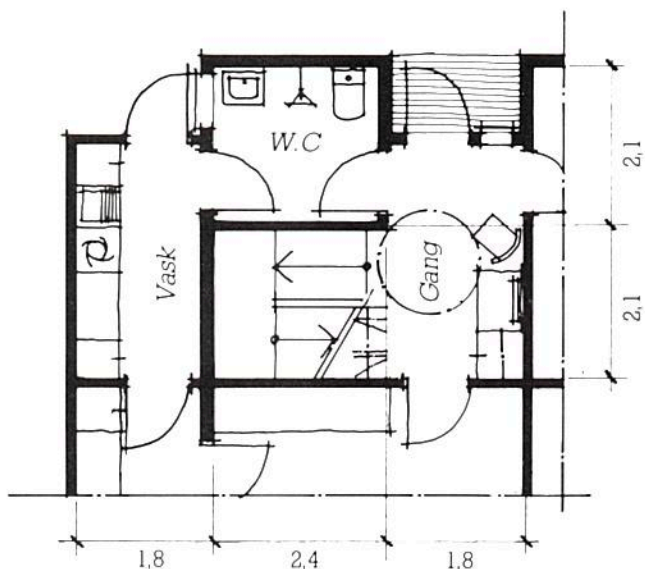
Forhold til andre rom

Det er ofte hensiktsmessig å knytte vaske- og sanitærom til inngangen. Vaskerommet gjør det mulig å spyle den verste skitten av ungene før de trækker videre inn i boligen. Sanitærommet trengs i forbindelse med lek og arbeid utenfor, og når en får gjester på besøk.



Vaskerommet fungerer her som sluse til kjøkkenet. Når det først plasseres wc og eventuelt også bad i tilknytning til inngangen, bør toalettrommet utformes slik at det også kan brukes fra hele boligen. Et trangt wc med inngang bare fra vindfanget vil være sløsing med areal og ressurser.

Mange ønsker én kjøkkeninngang og én hovedinngang for å ha en «pen» inngang som ikke blir skitnet til av stadig tråkk.



Planen viser en god og økonomisk løsning med to innganger. Toalettet kan brukes både fra entréen og fra vaskerommet.

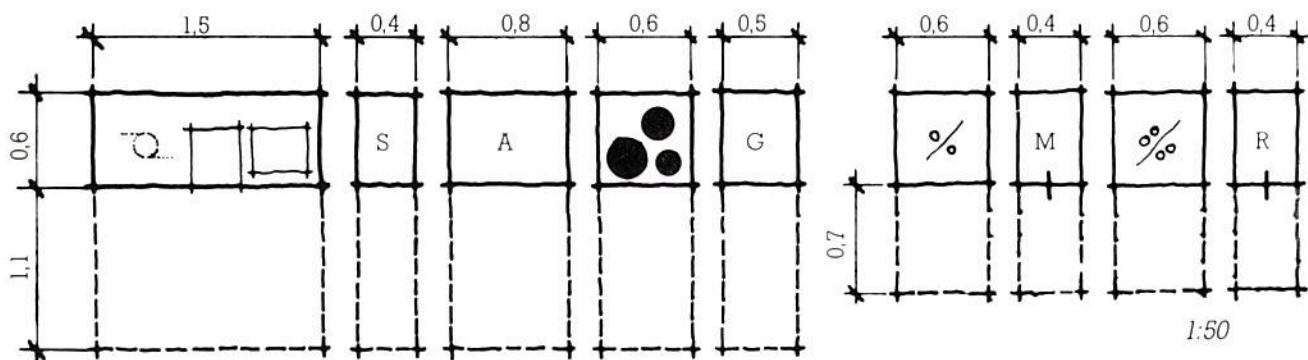
Kjøkken og spiseplass

I trettiårene ble kjøkkenet sett på som en **arbeidsplass** for **en** person, nemlig husmoren. Og datidens planleggere analyserte denne arbeidsplassen grundig. De telte skritt, strekk og bøyninger, de målte opp kopper, tallerkner og kokekar og beregnet effektiviteten i kjøkkenet. På dette grunnlaget ble det gjort mange forbedringer av utstyr og inventar. Rasjonell arbeidsgang, riktig arbeidshøyde og fornuftig lagringsplass kom i første rekke. Samtidig ble størrelsen på rommet redusert til et minimum.

Behovet for rasjonell kjøkkeninnredning er allment akseptert i dag, men synet på rommet forandrer seg. Menneskelige behov for kontakt, samvær og trivsel er kommet inn i bildet. Arbeidet blir fordelt mellom familiemedlemmene, og kjøkkenbordet har igjen blitt samlingspunkt, stedet hvor de aller fleste måltidene inntas.

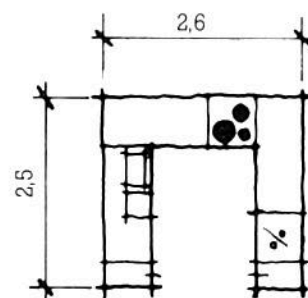
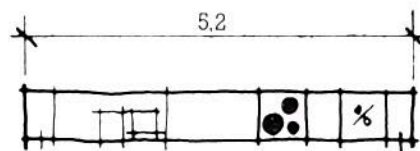
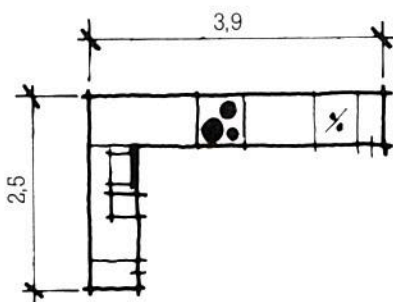
Utforming

Kjøkkeninnredningen består i dag av en rekke enheter med standard bredder og høyder. Nedenfor har vi angitt minstemålene på matskap (M), kjøleskap (%), rengjørings- skap (R), arbeidsplate (A), fryser (:/), skuffesek- sjon (S), gryteskap (G), komfyr (**), oppvaskbenk og overskap.



De høye skapene (kjøleskap, matskap og rengjørings- skap) kan stå for seg selv, de andre enhetene bør danne en **sammenhengende rekke**.

Nedenfor har vi angitt mål på tre måter å stille enhetene i kjøkkeninnredningen sammen på.



- Det bør være plass til å sette fra seg ting på begge sider av oppvaskbenken og komfyren.
- Arbeidsbenken bør ha åpen plass under. Da kan blant annet en rullestol komme under og få snudd.
- Det bør være plass til en oppvaskmaskin ved siden av oppvaskbenken.

Norge er på topp i Europa når det gjelder barneulykker. Dårlig planlagte kjøkkener med kryssende trafikk og dårlige arbeidsforhold er her en viktig del av bakgrunnen.



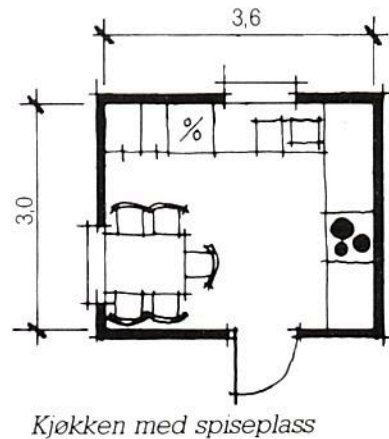
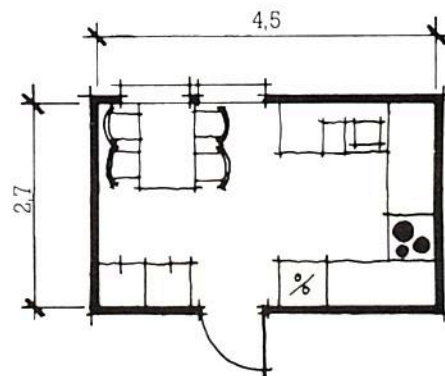
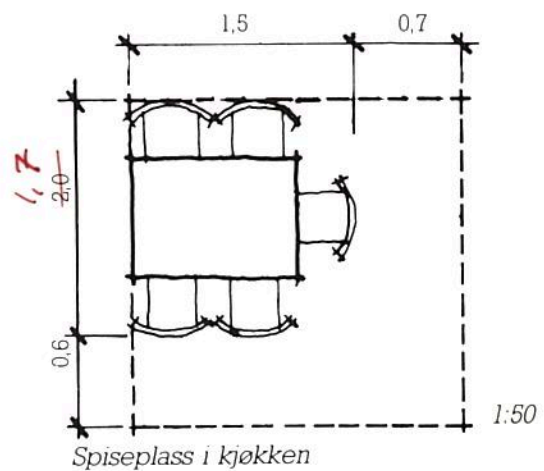
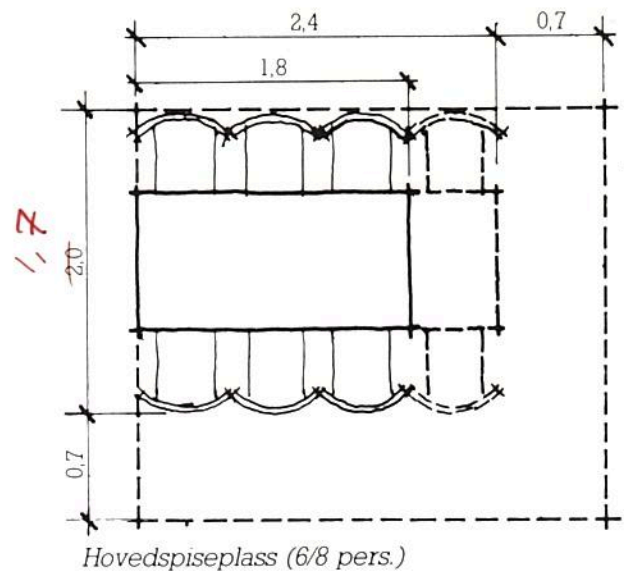
Hvis oppvaskbenken og komfyren står på hver side av rommet, kan det lett bli barneulykker.

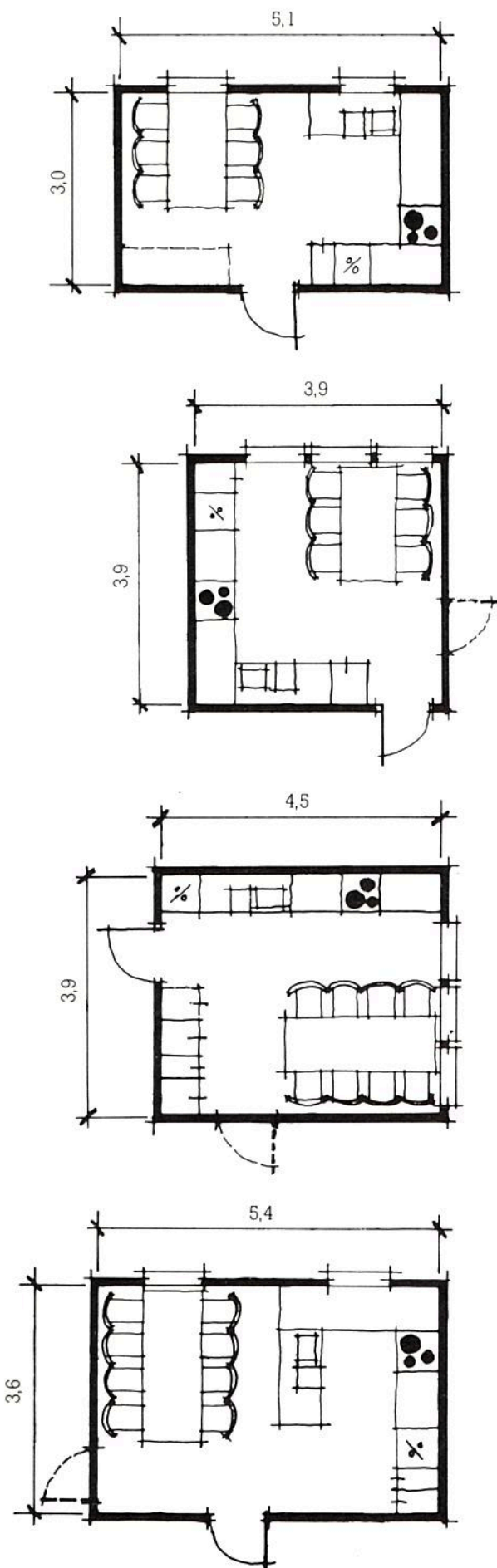
Det bør være spiseplass på kjøkkenet

Kjøkkenet bør ha dagslys, kunne deles av fra stuen og gi plass til spisebord. Det bør minst være plass til så mange personer som det er medlemmer i familien.

Hvis spiseplassen gjøres så romslig at det blir plass til gjester, vil den kunne fungere som boligens hovedspiseplass. Enhver bolig må ha en hovedspiseplass enten på kjøkkenet eller i stuen.

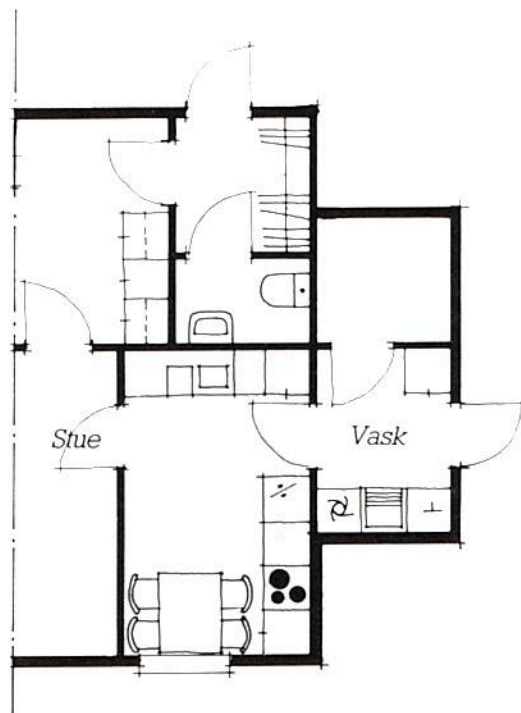
I boliger for to personer må hovedspiseplassen være for seks personer, – i familieboliger åtte personer.





Kjøkken med hovedspiseplass

Et stort kjøkken er ikke nødvendigvis et godt kjøkken. Hvis det er kronglete, eller kjøkkeninnredningen er tilfeldig plassert, vil kjøkkenet fungere dårlig.



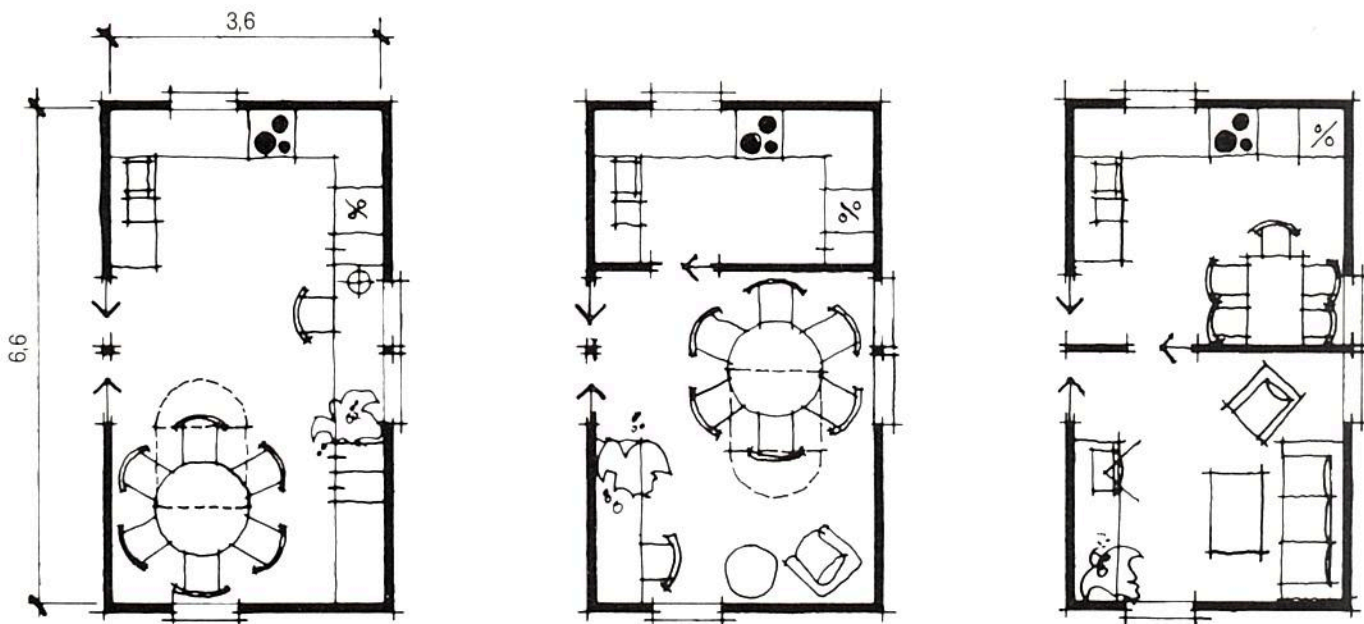
Her ligger oppvaskbenken og komfyren på hver side av gjennomgangen til vaskerommet. Også de høye skapene «splitter opp» kjøkkenet. Det er ikke noen større sammenhengende arbeidsflate eller arbeidsbenk. Spiseplassen er for trang.

Allrom

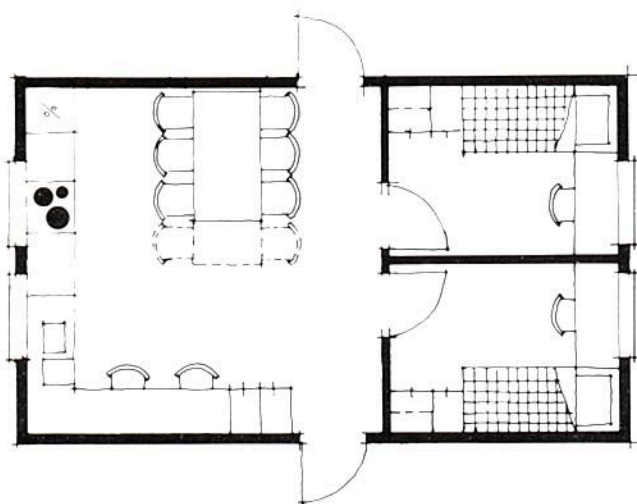
Når kjøkkenet utvides til å gi plass til mer enn kjøkkenfunksjoner og spiseplass, kan det bli et fullverdig dagligrom – et **allrom**. Vi tenker her på et kjøkken med for eksempel en ekstra arbeidsplass eller en sittegruppe.

Et allrom med plass til barn, ungdom og voksne vil samtidig bidra til å styrke det sosiale liv i familien. På den annen side vil et ekstra oppholdsrom gjøre det mulig for voksne og barn å få hvert sitt område å oppholde seg på, hvis de ønsker det. Boligen kan gi bedre plass til både støyende og rolige aktiviteter. Det er også reist kritikk mot boliger med de tradisjonelle to spiseplassene, én i stuen og én på kjøkkenet. Allrommet gir plass til én stor hovedspiseplass.

Et allrom tar mye av boligens areal, og det er derfor viktig at det kan tilpasses skiftende behov. Nye kjøkkeninnredninger som oppvaskmaskiner, vifter, mixmastere osv. bråker ganske mye. Kanskje en i lengden ikke synes det er så sjarmerende å for eksempel reparere tøy like oppe i matlagingen. De fleste vil også før eller siden ha behov for å dekke til «festmiddag», og da er det fint å slippe å sitte rett opp i kjøkkenstell og matos. Arbeidsfunksjonene bør derfor kunne skilles fra oppholdsområdet. Det er også en fordel om det er mulig å få til et mindre, vanlig spisekjøkken, hvis en skulle ønske det senere.



Allrom med forskjellige bruksmuligheter.



Allrom sammen med barnerom kan fungere som en egen avdeling i boligen, men dette allrommet lar seg ikke bruke på forskjellige måter slik det forrige eksempelet viser.

Forholdet til andre rom

Matvarer skal bringes inn i kjøkkenet og avfall ut. Derfor bør et kjøkken ligge nær hovedinngangen (eller en sideinngang) og ha atkomst fra entréen. Det er også verdifullt å ha utsikt mot inngangspartiet og mot en eventuell lekeplass for småbarn. For småhus på én etasje bør en legge vekt på å få til en grei atkomst fra kjøkkenet til matbod og vaskerom. Et lite kjøkken må ha dør direkte til det rommet hvor hovedspiseplassen ligger. Når kjøkkenet blir planlagt som et allrom, kan en også ha atkomst til soverom. Barn kan på den måten få både sove- og oppholdsrom som «sitt» område.

I boliger på to plan kan det også oppstå en motsetning ved at en ønsker både kjøkken nær inngangen og stue i annen etasje med nær forbindelse til kjøkkenet. Et kompromiss kan være å dele på oppholdsarealet og legge et allrom ved inngangen og stuen i annen etasje. En slik løsning vil også kunne tilfredsstille kravene til en livsløpsbolig.

Stue/felles oppholdsrom

Stuen skal dekke behovet for **felles** samvær mellom medlemmer av husstanden og med gjester. Derfor er det naturlig at stuen blir det største rommet i boligen. De fleste ønsker også å ha et «stasrom».

Likevel har vi i de siste ti årene sett en tendens til å overdimensjonere stuen på bekostning av andre rom i boligen. Når soverommene blir for små, må de aktivitetene som burde foregå der (arbeid, hobbyvirksomhet, TV-titting osv., foregå i stuen.

Hvis stuen er det eneste brukbare oppholdsrommet, fører det snart til kollisjoner. Når TV viser fotballkamp eller skøyteløp, må alle andre aktiviteter vike. Konflikter mellom forskjellige aldersgrupper er heller ikke til å unngå. Småbarn får ikke leke i stuen fordi det går for hardt utover de «fine» møblene. De unge er enda vanskeligere stilt. De vil være for seg selv, eller sammen med venner, og ofte omgitt av **sin** musikk. Utviklingen av stadig nye medier og det økte tilbudet av TV-programmer har skjerpet disse konfliktene enda mer.

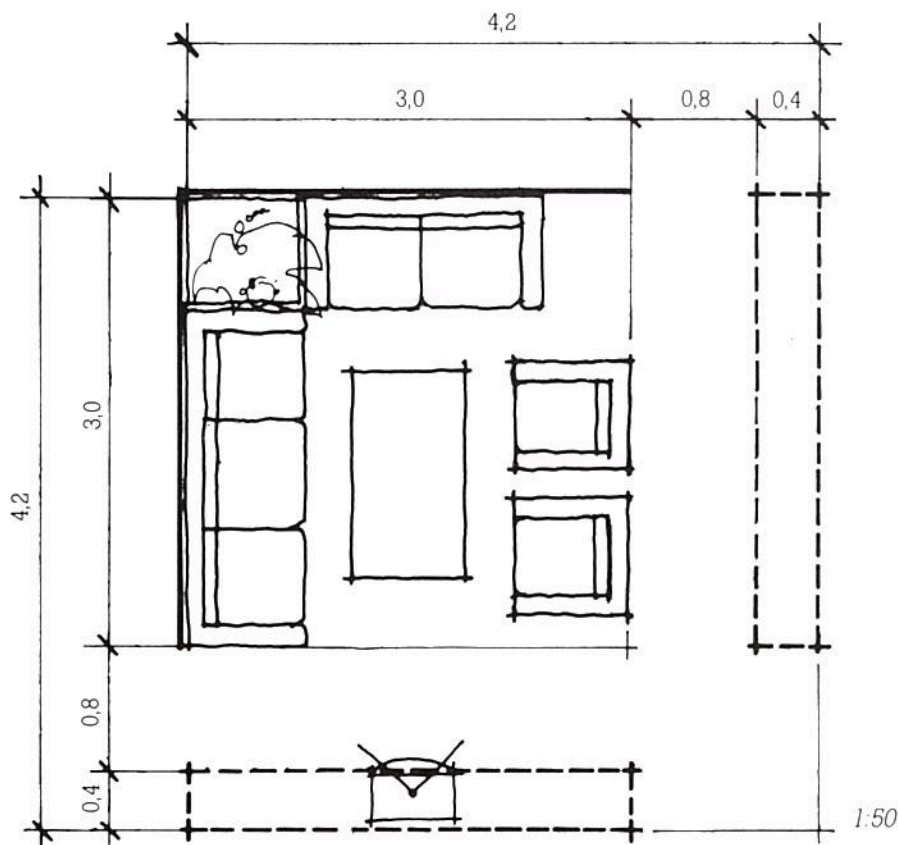
De forskjellige formene for samvær, hobbyer og andre aktiviteter krever plass, og den plassen må vi ta fra et begrenset boligareal. Privatareal og fellesareal må derfor ses i sammenheng. Behovene vil forandre seg over tid, og grensen mellom privat og felles bør ikke låses.



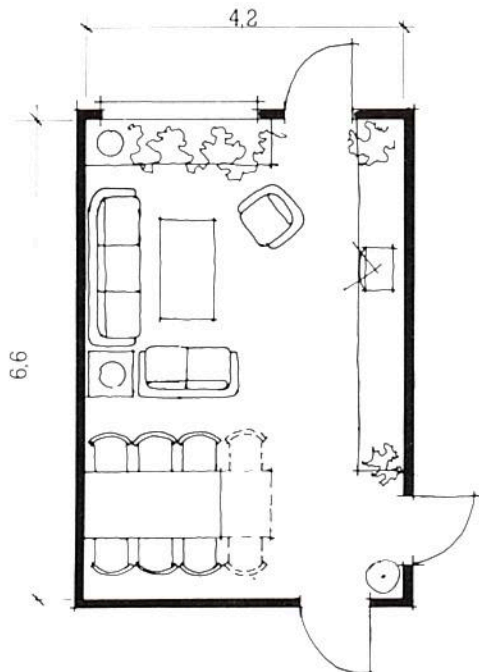
Utforming

Det skal avsettes plass til sofagruppe, reoler og TV og fri gulvplass for selskapelighet, lek, dans osv. Det må også være plass til hovedspiseplass hvis ikke hovedspise-plassen er i et allrom eller romslig kjøkken.

En vanlig sofagruppe tar ca. 3 x 3 meter. Passasjer bør være minst 80 cm. brede. Det bør være veggplass til ca. 4 meter seksjon og reoler, og av denne veggplassen bør minst 1,5 meter være sammenhengende.



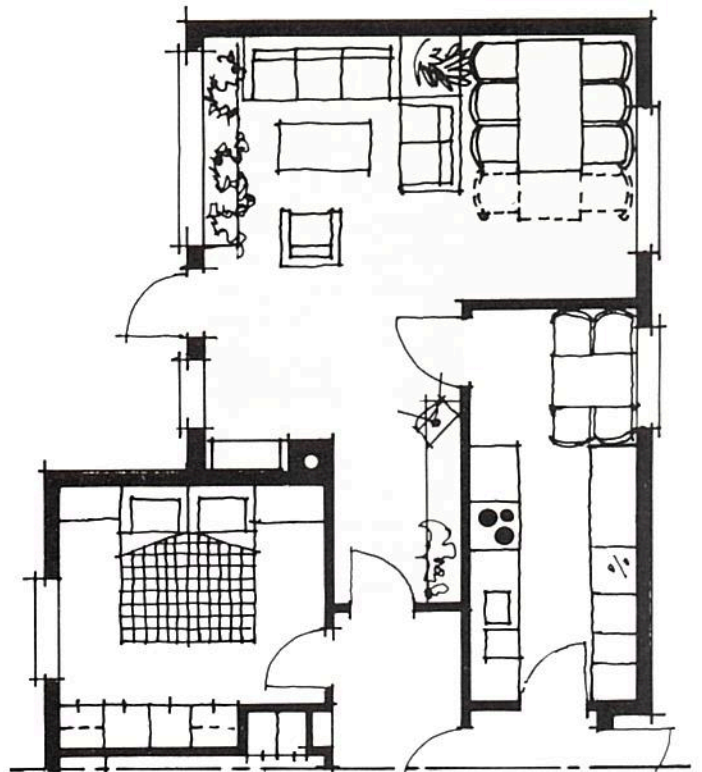
Det er mange måter å fordele boligens areal på. Likevel er det behov for et større sammenhengende areal til selskapelighet osv. I en familiebolig der det skal være plass til hovedspiseplass i stuen, bør dette rommet være på ca. 30 m². Hvis boligen har stort kjøkken/allrom, kan arealet reduseres til 25 m². Boliger for 1–2 personer bør ha en stue på 20–25 m². Bredden bør være minst 3,6 meter. En bredde på 4,2 meter vil gi både bedre og flere møbleringsmuligheter.



Rektangulær stue med hovedspiseplass.

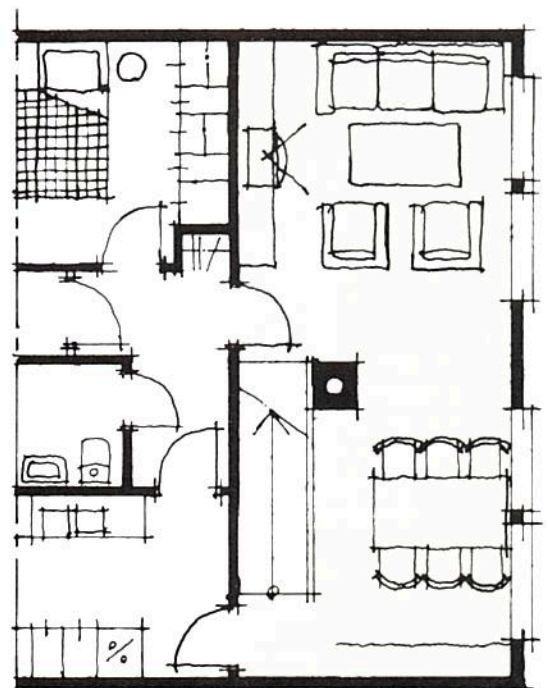


Brukeligheten av arealet avhenger av mål, vindusplaseringer og atkomstforhold. Uheldig romform og trafikklinjier kan ødelegge dyrebart areal.

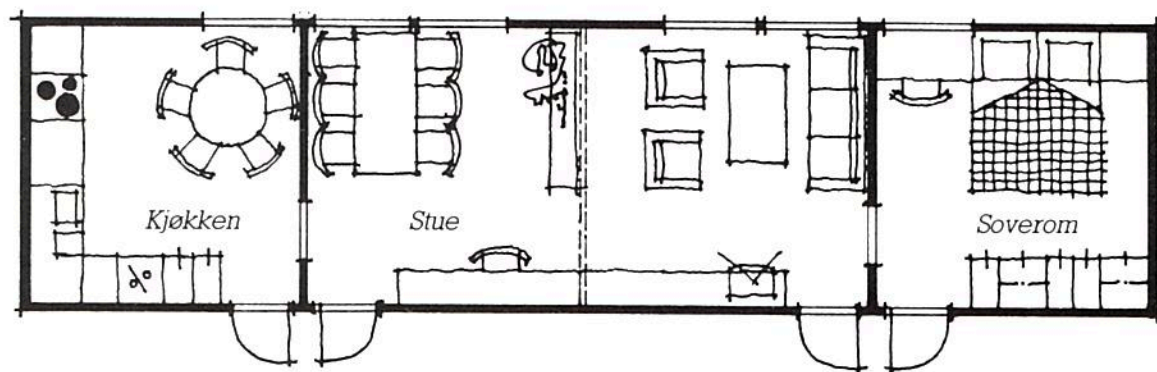
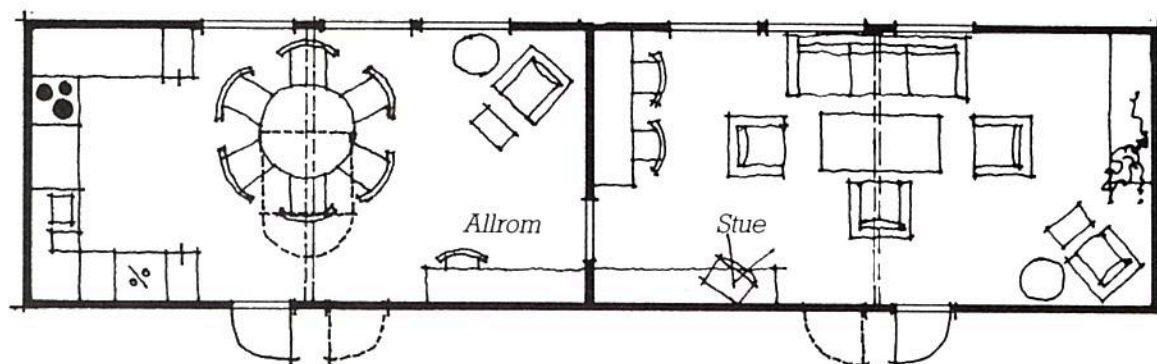
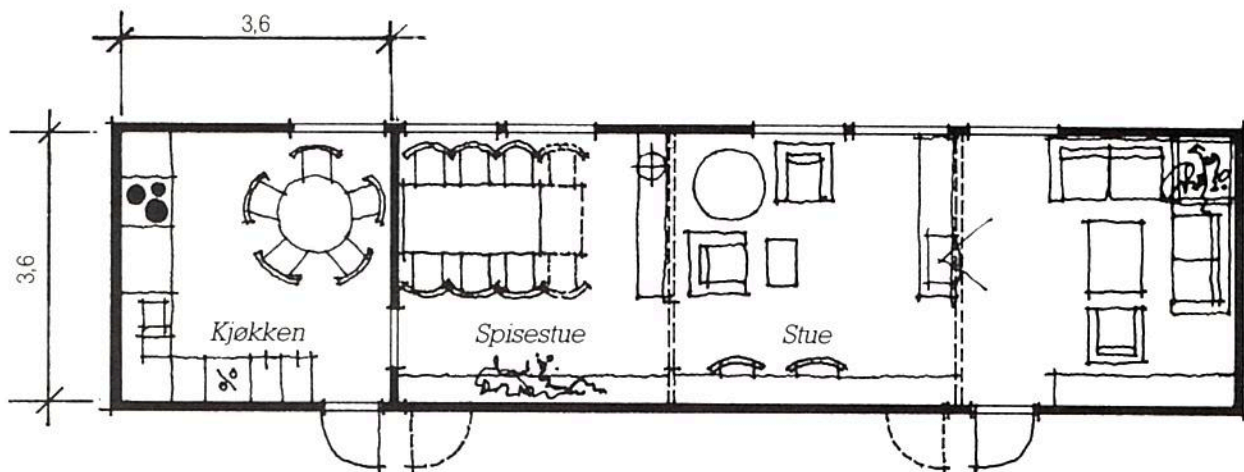


Her går mye av stuen bort til rent trafikkareal. Det er nesten ikke plass til reoler, og det blir for lang avstand til peis og TV. Hovedspiseplassen blir svært trang til åtte personer. Det er heller ikke muligheter til en fornuftig oppdeling i «avdelinger» eller alternativt bruk.

Når det er atkomst til soverommet gjennom stuen, vil rommet kunne bli vanskelig å møblere, samtidig som det er uheldig å måtte traske gjennom stuen for å komme til sitt «private» område.



Erfaringer har vist at både møbelgrupper og forskjellige bruksmåter av et rom lar seg innpasse innenfor et areal på ca. 4 x 3 meter. Ved å planlegge stuearealet i slike «avdelinger» vil den lettere kunne tilpasse seg endringer i behovene. Og ved at stuen deles inn i flere soner, kan det også foregå flere aktiviteter samtidig uten at disse behøver å forstyrre hverandre.



Skjematisk fremstilling på hvordan arealer på 3,6 x 3,6 m kan brukes på forskjellige måter.

Soverom

Det er ikke mye plass vi trenger til bare det å sove. Hver seng tar ca. 2 m². Men et soverom skal tjene **flere** formål, og det er dette som bestemmer størrelsen og dimensjonene på rommet. Hvert medlem av husstanden har behov for sitt **private** område, og det er naturlig at soverommet fyller denne funksjonen. I tillegg til sengen må det være plass til skap, av- og påkledning og et arbeidsbord. Behov utover dette varierer med alderen.

Små barn (opp til de første skoleårene) må ha plass til å leke, enten i sitt eget soverom eller nær det.

Større barn og ungdom stiller større krav til privatliv. De vil lukke døren og være for seg selv. De vil ha venner inne på rommet, hviske og tiske sammen, spille musikk, drømme seg bort osv. Dessuten skal de ha ro til lekselesing.

Voksne bruker soverommet på forskjellige måter. I en periode kan det være behov for plass til barneseng og kanskje en stulleplass. Det kan også være behov for en rolig arbeidsplass (skjermet fra barnestøy og larmende stereoanlegg) eller et sted for hobbyaktiviteter som søm o.l.

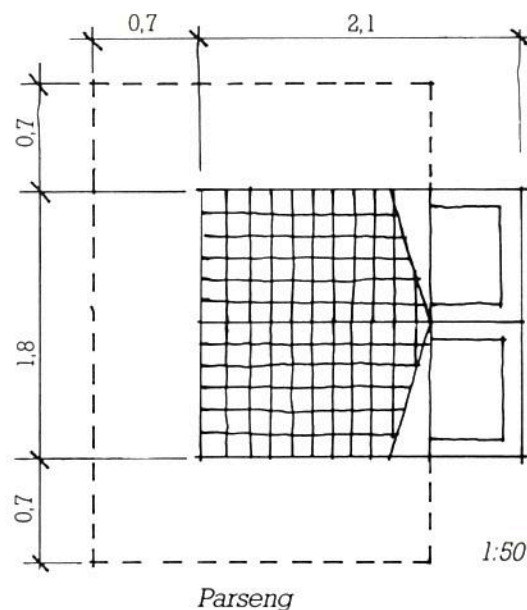
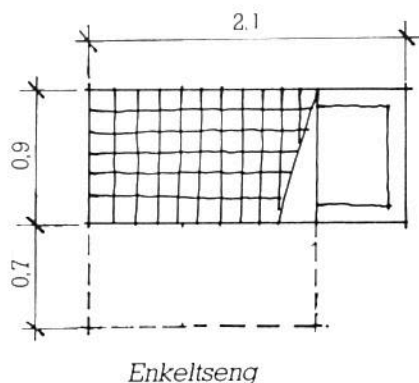
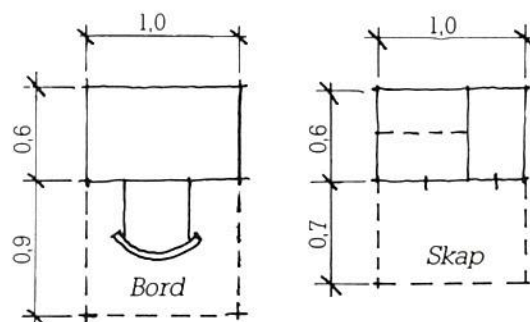
Den vanligste løsningen vi ser i dag, er fem soveplasser fordelt på tre forskjellige soverom. Ett er så lite som mulig innenfor byggeforskriftene, det vil si ca. 6,5 m². Det andre barnerommet er gjerne på 9–10 m², mens det tredje rommet, som skal brukes av foreldrene, blir tildelt omtrent 12 m². Det minste rommet er ubrukelig som oppholdsrom, og det andre barnerommet er for trangt til at to personer kan sove og oppholde seg der samtidig. Det eneste vi med sikkerhet kan si om en slik løsning, er at den før eller siden **ikke** vil bli brukt slik planen var.

Grunnen til at slike planer likevel blir tegnet og boliger bygd uten store motforestillinger, er at de færreste huster har så mange som tre barn, og at en finner andre måter å tilfredsstille behovene på (større unger overtar hobbyrom, kjeller, underetasje, loft osv.). Men en slik løsning vil si at arealene blir planlagt og bygget for **andre** formål enn de egentlig skal brukes til. Dette kan fort bli sløsing med både arealer og penger.



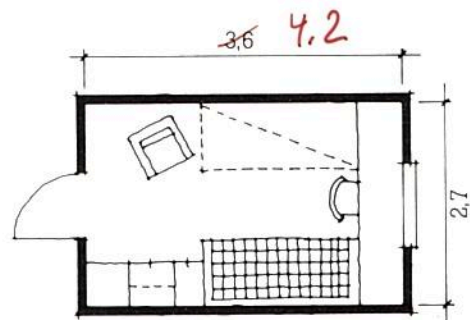
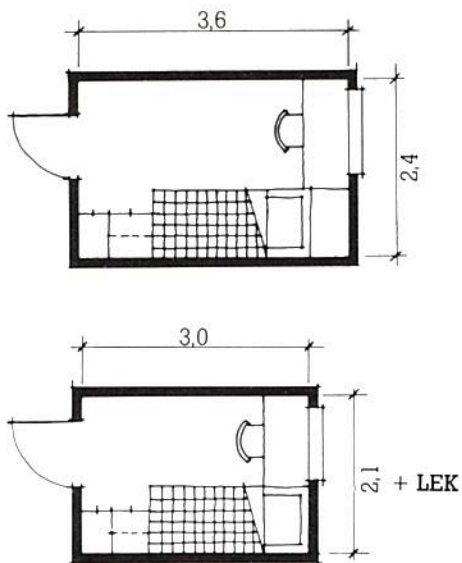
Utforming

Alle soverom skal romme både en eller flere senger, arbeidsbord og garderobeskap. Og dessuten må det være rimelig med fri gulvplass.



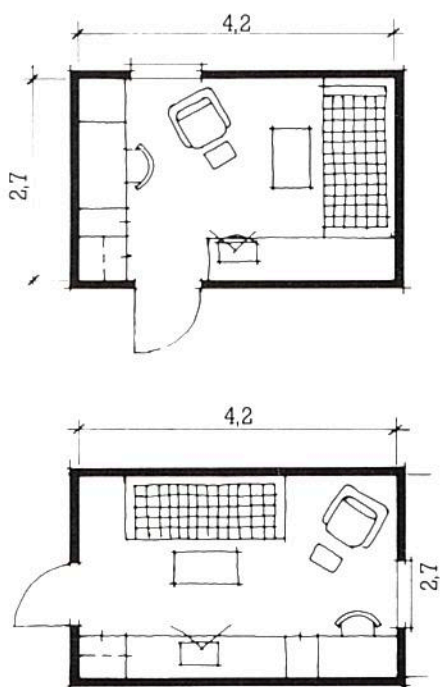
Barnerommet

Skal barnerommet gi plass til lek, bør det være minst 5 m² fri gulvplass. En annen brukbar løsning er å legge lekeområdet rett utenfor soverommet.



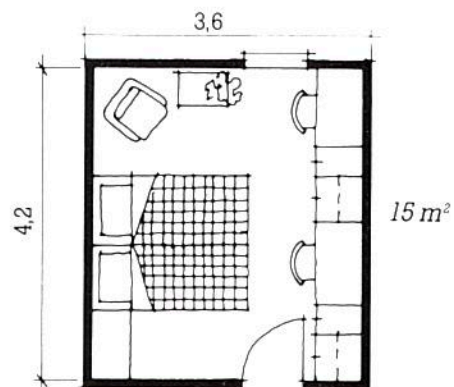
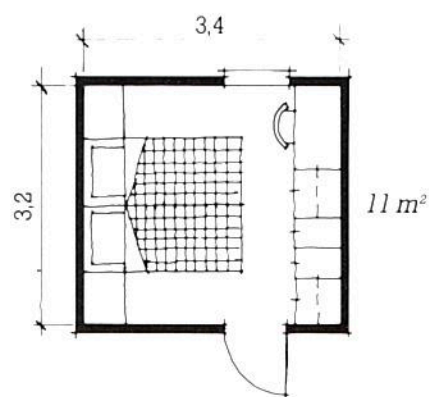
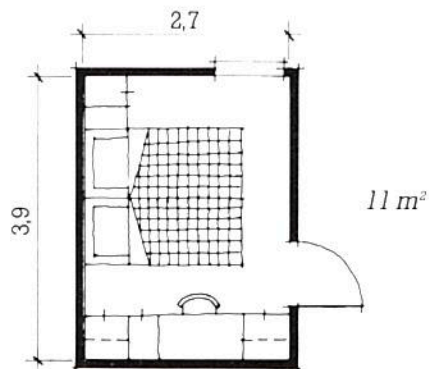
Tenåringsrommet

Rommet bør gi plass til sittegruppe, reoler, TV osv. En minstebredde på 2,70 meter gir plass til en gjesteseng, eller rommet kan brukes som **soverom** for to mindre barn. Et slikt rom vil bli ca. 11–12 m².



De voksnes rom

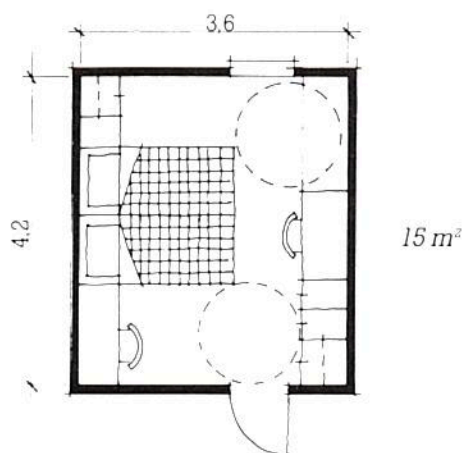
Et parsensrom krever også ca. 11–12 m² og en minstebredde på 2,7 m. Det kan være arealsløsning å bruke så mye som 12 m² i en bolig til et rent soverom. Ved å utvide rommet til 15–16 m² vil rommet også kunne brukes som et arbeids- oppholdsrom.



Soverom for bevegelsehemmede

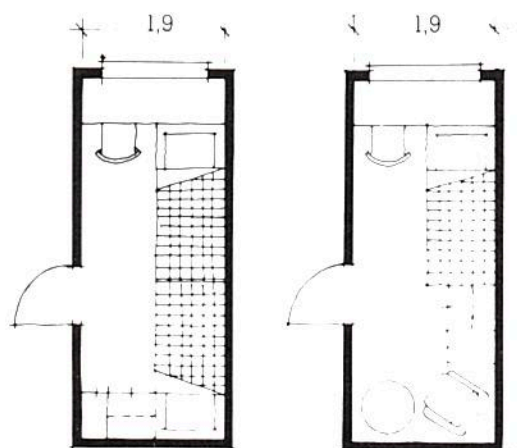
Hvis en vil ta hensyn til at alle i husstanden før eller siden kan bli henvist til å bruke rullestol, i kortere eller lengre tid, bør parsengsrommet dimensjoneres med dette for øye.

Et soverom som skal være tilpasset en bevegelsehemmet, krever en minstebredde på 3,0 m. og et areal på minst 12 m². Ved å øke areal og bredde noe vil en få et godt oppholdsrom som kan brukes til flere formål.



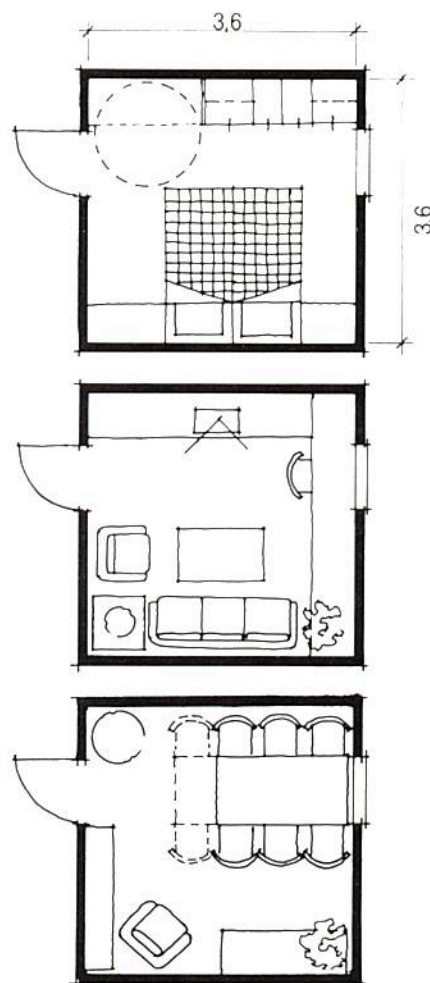
Dimensjonering/flere bruksmuligheter

I dag planlegges fortsatt soverom for to personer med et areal på ca. 10 m² og en minstebredde på 1,9 m. Selv med en fornuftig dør- og vindusplassering vil et slikt rom være ubrukelig både som et barnerom for to og som et ungdomsrom for én.

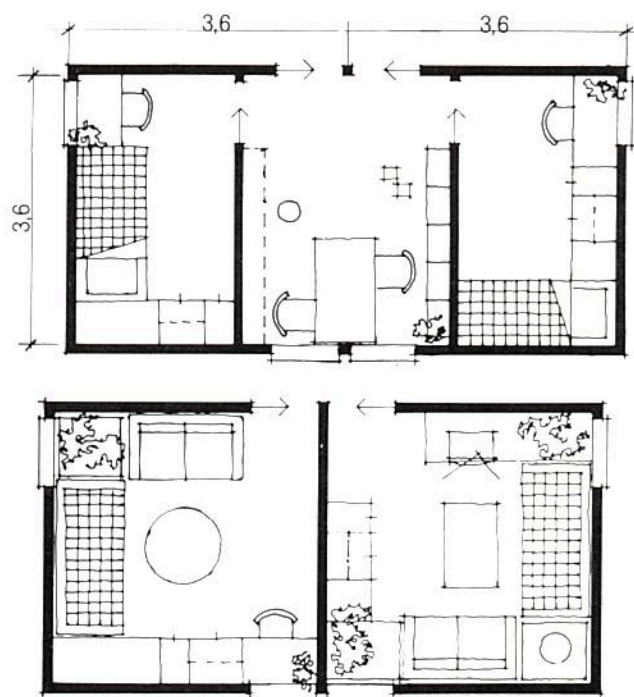


Når husstanden forandrer seg med tiden, vil det berøre soverommene mer enn de andre rommene i boligen. Det er derfor spesielt viktig at soverommene kan brukes til flere formål. Et rom på 11 til 12 m², som er minst 2,70 m. bredt, tilfredsstiller kravene både til tenåringsrom og til soverom for to voksne. Og ved å øke bredden og arealet noe vil rommet kunne brukes på en rekke måter.

En fornuftig dimensjonering av rom gjør at boligen bedre kan tilpasses endringer i familien og skiftende behov. Her har vi gitt noen eksempler på dette.



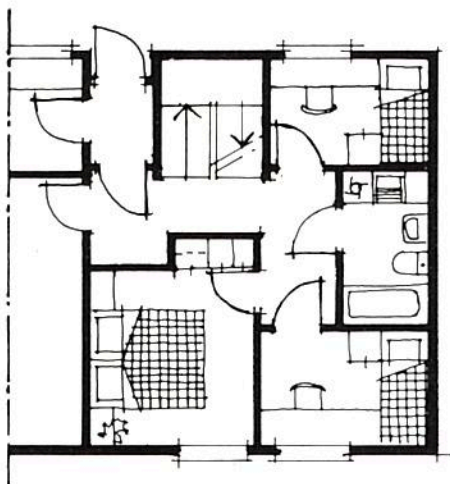
Samme rom brukt på tre forskjellige måter.



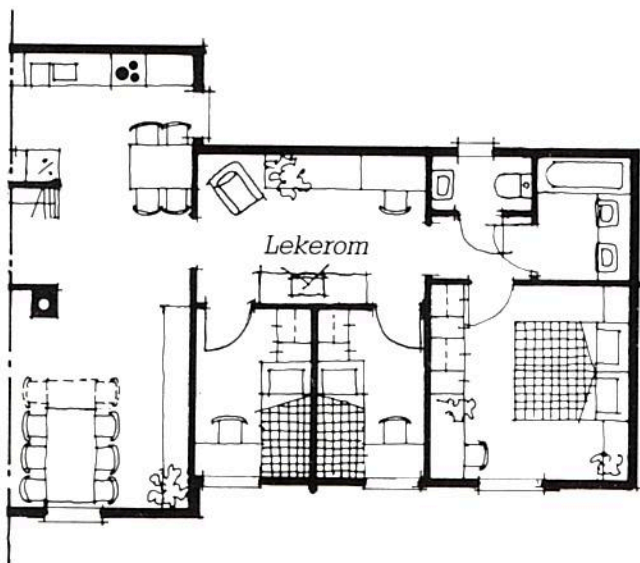
To barnerom med lekeplass gjort om til to tenåringsrom.

Forholdet til andre rom

Hvis soverommene skal kunne forandres i takt med at barna blir større og/eller behovene forandrer seg, må ikke disse endringene låses på grunn av plasseringen av de faste elementene i boligen – som bad, kjøkken, inngang, trapp osv.



To soverom på 6,7 m² som er låst imellom badet, trappen og de voksnes soverom.

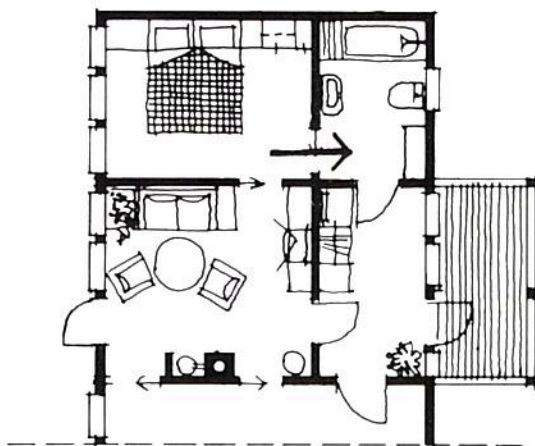


Fin planløsning for familie med to små barn, men en senere forandring er umulig. Dette skyldes at atkomsten til rommet der foreldrene sover, går gjennom «reserve-areal» utenfor de små soverommene.

En bør i størst mulig utstrekning kunne komme til badet uten å måtte gå gjennom et annet oppholdsrom. Det er lite hyggelig å traske med et håndkle rundt livet gjennom for eksempel stuen hvis andre i familien har gjester der. Den eneste atkomst til bad/wc må ikke være gjennom stuen, men et allrom kan godt være gjennomgangsrom.

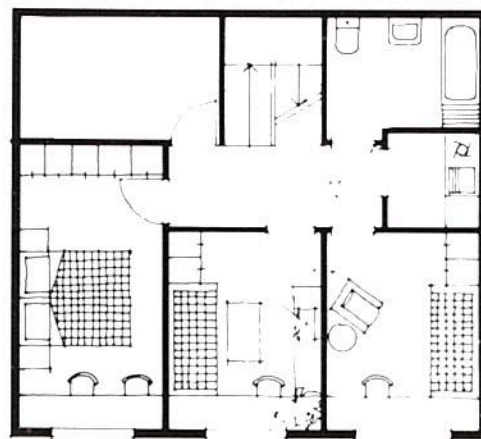
Ønsket om «nøytral» atkomst kan lett føre til mye gangareal. For å unngå dette kan for eksempel barnerom ha atkomst fra kjøkken eller allrom.

Når atkomsten til foreldrenes soverom går gjennom stuen må soverommet ha direkte atkomst til badet.

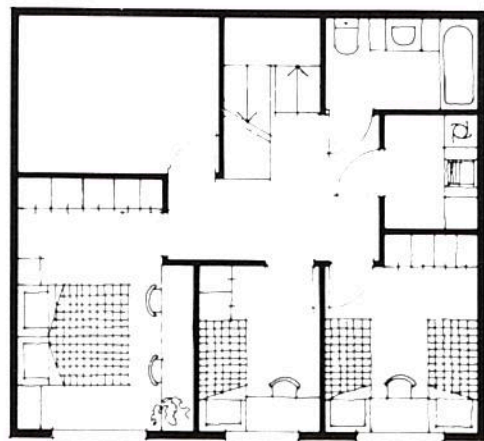


Soverom med direkte atkomst til både bad og stue.

I den «vanlige» boligen med tre soverom og fem sengeplasser tar soverommene tilsammen ca. 27 m². Et areal for bare fire personer vil trenge ca 35 m².



En vanlig underetasjeplan med fem sengeplasser.



En bedre arealutnyttelse og med bare fire sengeplasser.

(Planer i mål ca. 1:140)

Våtrom

Våtrom er rom for vask og stell av kroppen og tøyet. Det vil si bad, wc og vaskerom.

Hvor stort våtrommene skal være, hva det skal ha av utstyr og hvor utstyret plasseres er avhengig av hvor mange personer boligen er planlagt for, planløsningen og antallet etasjer.

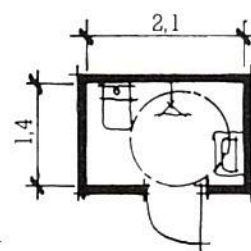
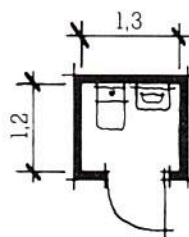
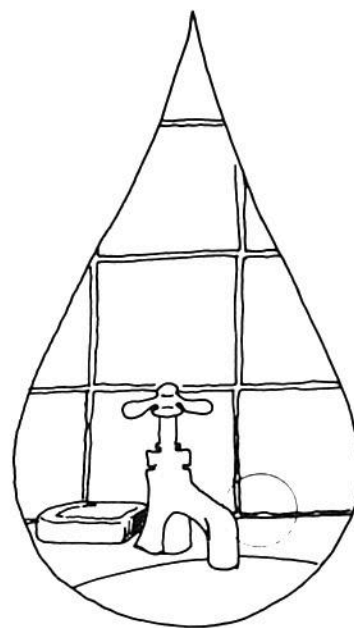
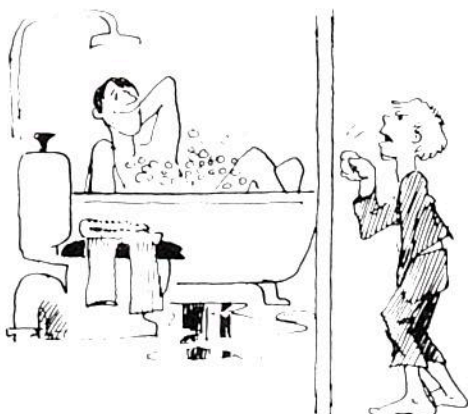
Mange våtrom er for små. Vask og stell av småbarn trenger større plass enn dagens minimumløsninger. Eldre og uføre trenger også romsligere bad – selv et benbrudd kan gjøre det vanskelig å komme på do. Bad og vaskerom bør gjøres tilgjengelig for alle, også for rullestolbrukere. Det er svært lite som skal til for å oppnå dette, og en må ta hensyn til behovet for plass og tilgjengelighet når boligen planlegges og bygges. Bad lar seg vanskelig forandre senere. Rørpropp, installasjoner, fluser osv. binder planløsningen. Litt større plass på badet er noe de fleste vil dra nytte av.

Utforming

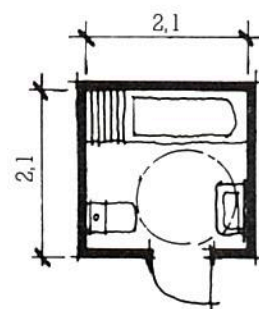
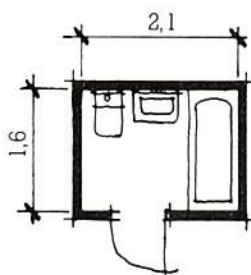
Nedenfor har vi vist mål på en del vanlige våtrom. De som har stiplet sirkel med diameter på 140 cm., er tilpasset rullestol.

Dette vil vi anbefale ut fra antallet brukere og boligtype:

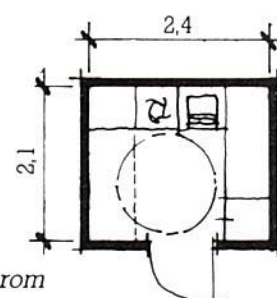
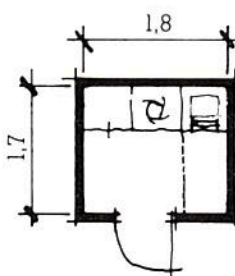
- Alle boliger bør ha plass til vask, wc, badekar, vaske-maskin og tørkeskap eller trommel.
- Boliger for en til to personer kan ha alt utstyret samlet i ett rom.
- Boliger for tre til fire personer bør ha atskilt bad og wc. Kombinasjoner med vaskefunksjonene kan være mange.
- Boliger for fem eller flere personer bør i tillegg til atskilt bad og wc ha **eget** vaskerom med skyllekum og arbeidsbenk.
- For større familier vil det være behov for to baderom.



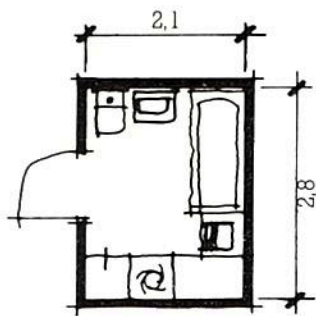
Toalett



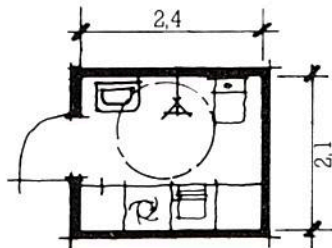
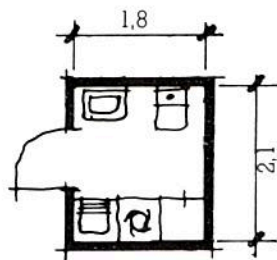
Bad



Vaskerom



Bad og vaskerom

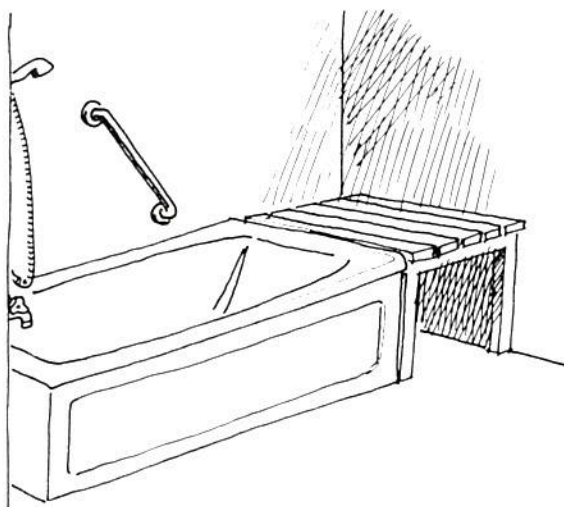


Forhold til andre rom

- Bad og wc bør ha atkomst fra gang eller entré.
- Mange, og spesielt eldre, har behov for direkte forbindelse mellom soverom og bad.
- Det bør være et wc nær vindfang/entré. Men hvis det bare er et eneste bad eller toalett i boligen, må ikke dette rommet ha inngang fra vindfanget.



- Den eneste atkomsten fra et soverom til bad eller wc skal ikke gå gjennom stuen.



En pall ved enden av badekaret kan være god å ha både for eldre, uføre og til å sette barn på.

- Boliger for flere enn fem personer bør ha to toaletter.
- Boliger på to plan bør ha toalett på begge planene. Når det er soverom på begge planene, bør det minst være wc, servant og dusj på hvert plan.



Boder

En bolig skal ha både innvendig og utvendig lagerplass. Det må være plass til klær, mat, sportsutstyr og annet en skal oppbevare. Hvis boligen varmes opp med fast brensel, må en ha plass til å lagre ved eller koks også.

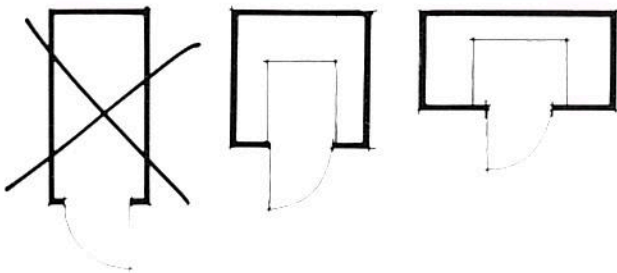
Vi får stadig flere ting, og boligundersøkelser viser at folk i blokk og rekkehus ofte synes lagerplassen er for liten.

Utforming

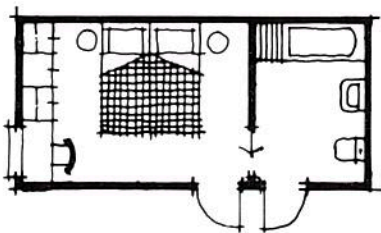
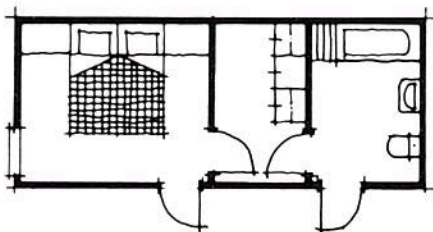
En bolig bør ha minst 5 m² innvendig og 5 m² utvendig bod. Arealet må ligge innenfor en takhøyde på minimum 1,4 m.

Innredning med hyller og skap krever en dybde på mellom 0,3 og 0,6 m. Alle boder bør ha én vegg som er minst 2,0 m høy. Lange og smale boder med inngang i den ene enden er lite brukbare. En bred gang (for eksempel på 1,8 m) kan gi et nyttig tilskudd til bodarealet.

Både matboden og klesboden skal ha innvendig atkomst.



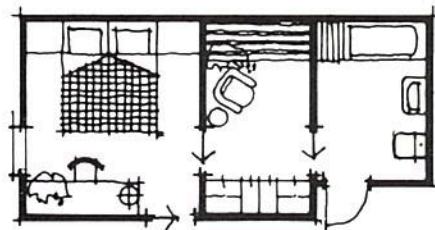
Klesboden kan med fordel plasseres nær soverom og vaskerom, men klesboden kan ikke **erstatte** gardero-beskapene på soverommet. En slik løsning vil i tillegg ofte lett føre til mye «dødplass».



Den nederste planen tar mindre plass og gir i tillegg plass til et arbeidsbord.



Noen vil likevel foretrekke å ha en «sluse» mellom soverommet og badet. Den bør da utformes slik at det virkelig blir et brukelig rom, og ikke bare et sted en går igjennom. Slusen kan brukes til for eksempel avkleddingsrom, arbeidsplass eller klesbod.



Hvis klesboden legges mot en yttervegg med vindu, bør den utformes slik at den kan ominnredes til for eksempel et ekstra lite soverom, arbeidsplass, hobbyrom eller lignende.

Mange boligblokker har klesbodene plassert utenfor leilighetene, og atkomsten går gjennom en felles trapp og gang. Da kan veien til boden bli lang og tung. En bod inne i hver boligenhhet burde derfor være et minstekrav.

Boder på loftet og i kjelleren må kunne låses av enkeltvis for å hindre innbrudd og hærverk.

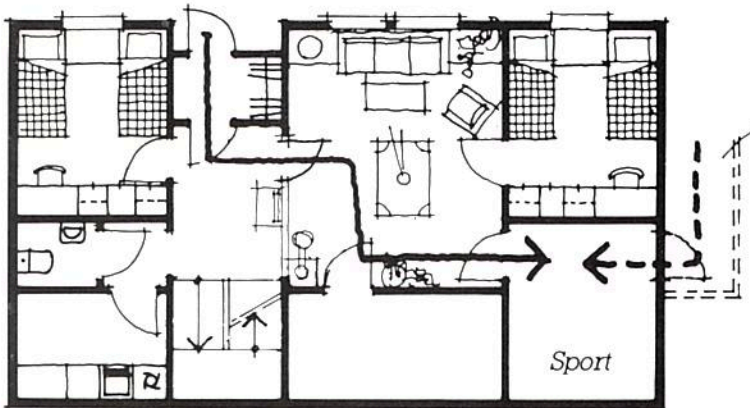
Matboden skal ikke være for varm og fuktig og bør plasseres i kjelleren eller mot en yttervegg. Fryser og sval reduserer behovet for matbod. Disse avgir varme og må derfor **ikke** plasseres i en eventuell matbod. I boligblokker kan skap i felles nedkjølt rom være en god løsning, men en må huske på at lang avstand og trapper er et hinder for gamle og uføre.

Sportsboder må ha en utvendig atkomst. Gjenstandene som lagres der, brukes utendørs og er ikke sjelden skitne. Ofte ser vi at sykler, sparkstøttinger må dras gjennom boligen, ned bratte og trange kjellertrapper osv. Men sportsboden kan ha en dør til et oppholdsrom i tillegg til den ytre atkomsten.

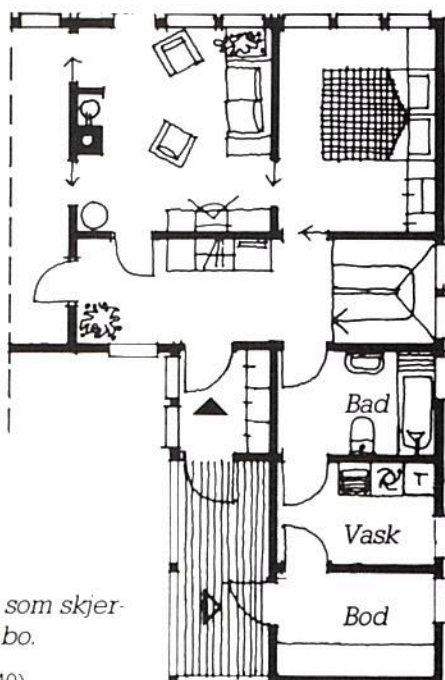
Sportsboden kan med fordel legges bak i en garasje, men da må den også ha **egen** inngang.

I småhus skal sportsboder også romme hagemøbler og hageredskap. Da er det en fordel at boden kan nås fra både hagesiden og inngangssiden. I enkelte tilfeller vil det være en bedre løsning å lage to boder.

Erfaringer har vist til ting som blir lagret i felles åpne sportsboder i blokker, ofte blir utsatt for hæververk. Hver bolig bør derfor ha en sportsbod som kan låses av.



Her er det nødvendig med utvendig atkomst.



Boden kan brukes som skjerm mot vei og nabo.

(Planer i mål ca. 1:140)

NOEN PLANEKSEMPLER

Vi har foran beskrevet hvilke krav vi bør stille til de enkelte rommene. I dette kapitlet skal vi forsøke å knytte trådene gjennom å vise noen planeksempler.

Summen av de gode rommene vil ikke nødvendigvis gi en god plan. En må også få til de riktige forbindelsene mellom rommene og forsøke å utnytte det totale arealet i boligen så godt som mulig.

Det som først og fremst bestemmer en plan, er plasseringen av de faste elementene i huset: inngangen, trappen, røropplegget til kjøkkenet, badet og vaskerommet. Mange av de kvalitetene og svakhetene vi peker på i planene, er et resultat av nettopp hvordan de faste elementene er plassert.

Det finnes et utall av måter å sette sammen en plan på. Vi vil derfor ikke forsøke å vise alle typer planvarianter, men vi tror at de vurderinger vi gir av eksemplene, kan være med på å rette søkelyset mot viktige sider ved en boligplan. For å få fram poengene så godt som mulig har vi valgt noen planer som vi synes er gode, og noen med mange svakheter.

Planer som vi synes er gode er merket med et +. Planer med flere svakheter er merket med et ÷.

Størrelsen på boligen er angitt i Beregnet Areal (BA). Dette refererer seg til Husbankens måleregler. Maksimale tillatt areal er i dag 120 m² BA.

Vi skal vise eksempler på eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter. Vi tar også opp de spesielle kvalitetene ved kjedehus.

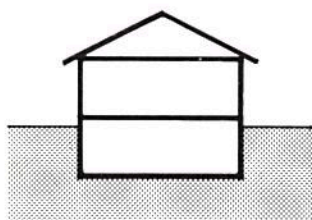
Planene er i mål 1:100.

Eneboliger

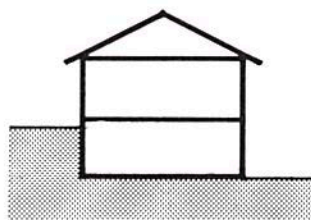
Frittliggende eneboliger med fire frie fasader forutsetter store tomter, minst på 700–800 m². De fleste ferdighus er planlagt ut fra slike forutsetninger. Blir tomten under denne størrelsen, må en i større grad ta hensyn til nabo-bebyggelsen også i selve planløsningen. Ofte vil det være fornuftig med en **tett** vegg mot nærmeste nabo.

Eneboligen gir gode muligheter til senere utvidelser, forandringer og kontakt mellom utearealene og rommene i boligen. En bør derfor ta hensyn til disse forholdene i planløsningen. Vi beskriver nærmere forholdet mellom tomt og bolig i siste kapittel i heftet.

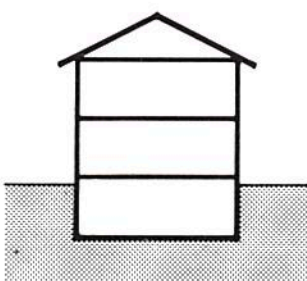
Tomten vil også være med på å bestemme hva slags boligtype en bør velge. Vi skal vise eksempler på:



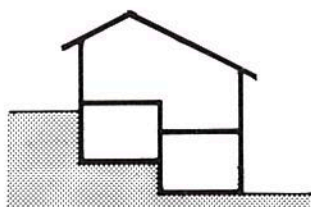
En etasje med kjeller.



En etasje med underetasje.



To etasjer med kjeller.

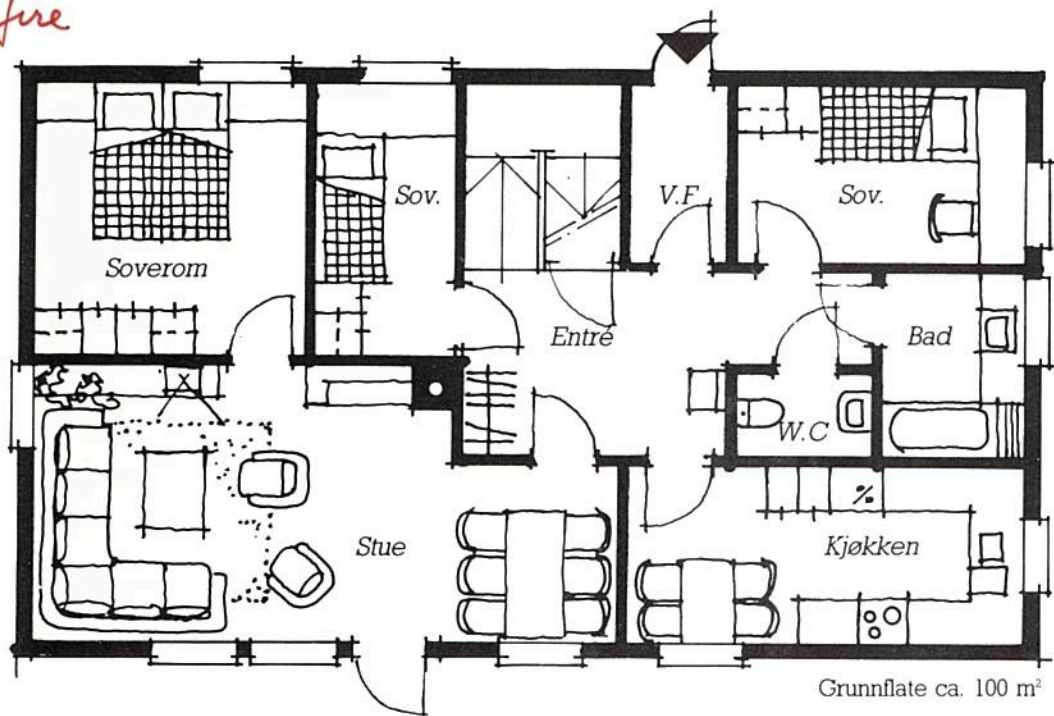


*Halvplanløsning.
(for spesielt bratt terreng).*

Bolig i en etasje med kjeller, planlagt for fem personer, 120 m² BA



fire



Boligen har flere svakheter. De minste soverommene er små, trange og uegnet som oppholdsrom for større barn. Plasseringen mellom trappen og sanitærommet gir ingen muligheter for utvidelse senere.

Kjøkkenet er relativt stort, men det er smalt, og gir bare plass til en liten kjøkkenspiseplass. Stuen blir derfor boligens eneste felles oppholdsrom. Uheldig romform og dørplasseringer gjør rommet lite brukelig. Det er ikke nok veggplass for reoler. Spiseplassen må flyttes for å gi plass til gjester. I tillegg er stuen gjennomgangsrom til foreldresoverrommet.

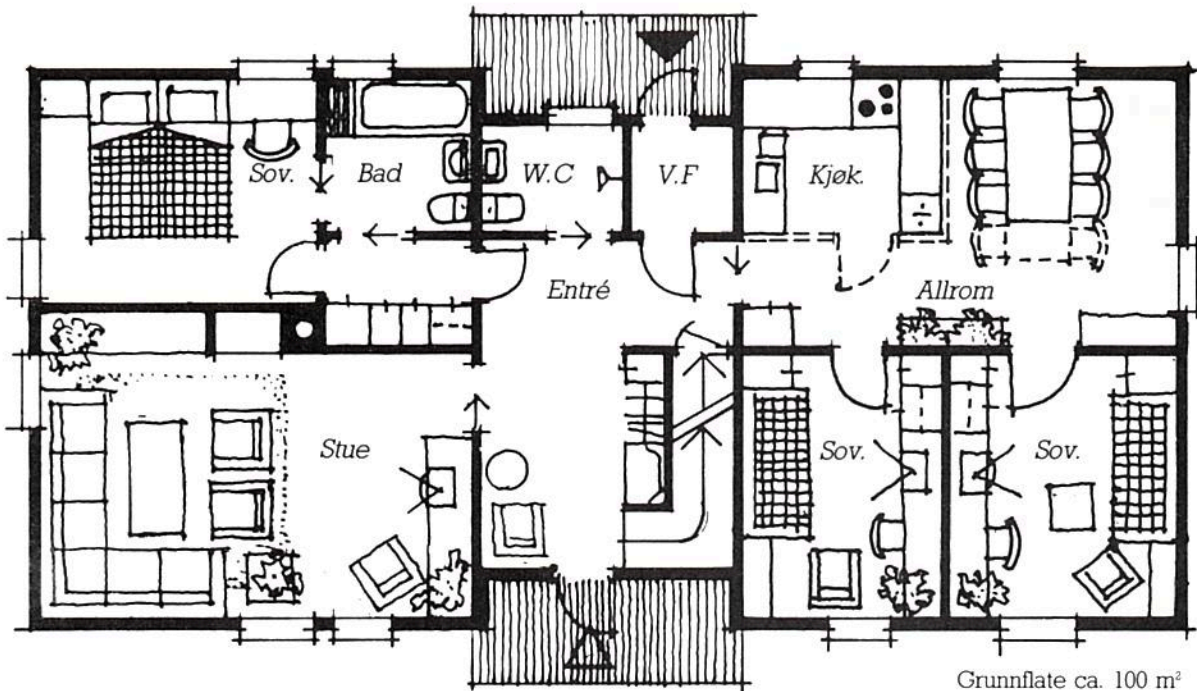
Sanitærommene i boligen kan nåes relativt enkelt fra boligens inngangsside, men fra hagesiden må en passere både stuen og entréen for å nå bad og wc.

Inngangspartiet er stort, men størrelsen står ikke i forhold til bruksverdien. Vindfanget er trangt og smalt og uten plass til garderobe. Entreen har ikke nok veggplass til skap og møbler.

På tross av stort areal er verken inngang eller sanitærom tilpasset rullestolbrukere.

Boligen har ingen naturlig utvidelses- eller oppdelingsmuligheter.

Bolig i en etasje med kjeller, planlagt for
fire personer, 120 m² BA



Det karakteristiske ved denne planen er at inngangspartiet er gjennomgående, at boligen har et allrom og at det er store private oppholdsrom.

«Tenåringsrommene» er lagt til allrommet som derved blir boligens naturlige daglige oppholdsrom.

Sanitærrommene kan nås enkelt og usjenert både fra soverommene og utenfra fra begge sider av boligen.

Foreldresoverrommet har direkte forbindelse til badet. Toalettet i inngangspartiet har dusj og er så stort at det fungerer som et ekstra bad.

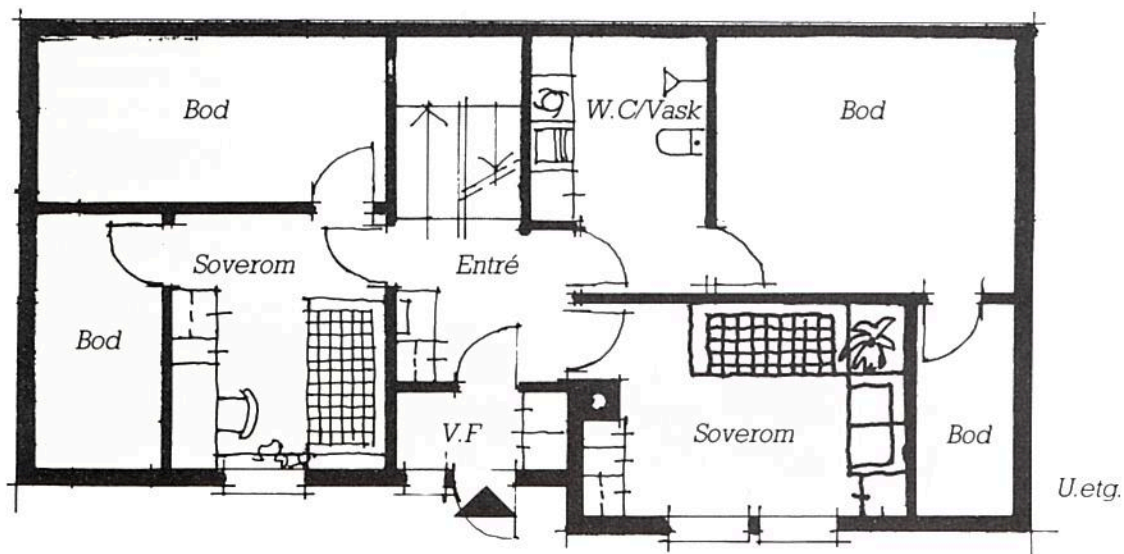
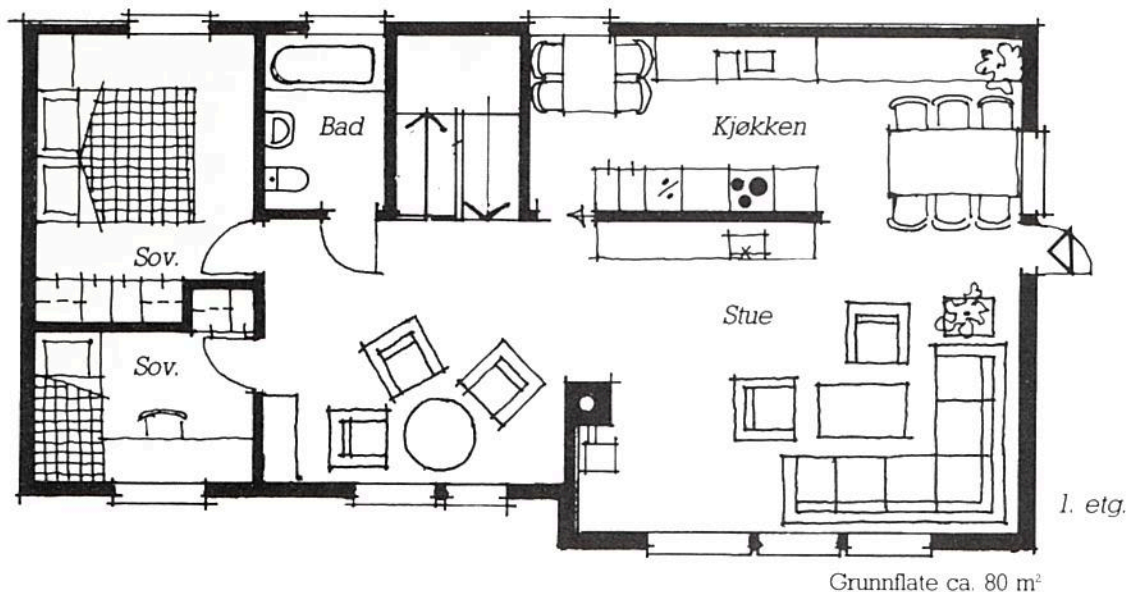
Hovedspiseplassen ligger i allrommet, som ellers har vegg- og gulvplass til andre møbler og innredninger. Kjøkkendelen er uformet og kan skilles ut som et eget rom.

Stuen har enkel atkomst til hagen via inngangssonen. Dermed kan stuen brukes som en mere rolig og «fin» avdeling.

Stuen er ganske liten, men mye veggplass, fornuftig form og hensiktsmessig atkomst gir rommet gode møblerings- og bruksmuligheter.

Boligen er tilpasset rullestolbrukere.

Bolig i en etasje med underetasje,
planlagt for fem personer, 120 m² BA



Planløsningen av underetasjen er ikke god. For å nå boligens «utebod»/sportsbod må en gå gjennom i alt fire dører og badet. Ett av soverommene er gjennomgangssrom til to andre boder og kan dermed ikke møbleres og brukes som et fullverdig oppholdsrom.

Inngangspartiet er delt i vindfang og entré. Det er tilstrekkelig samlet plass til skap og garderobe, men ingen sitteplass. Entreen er mørk og trist. Trappen er unødvendig smal.

På første etasje er badet lagt i tilknytning til soverommene og forstuen – men har ikke skjermet atkomst. Foreldresoverrommet har ikke arbeidsplass. Forstuen har svært begrensede møbleringsmuligheter på grunn av at mye areal er rent trafikkareal.

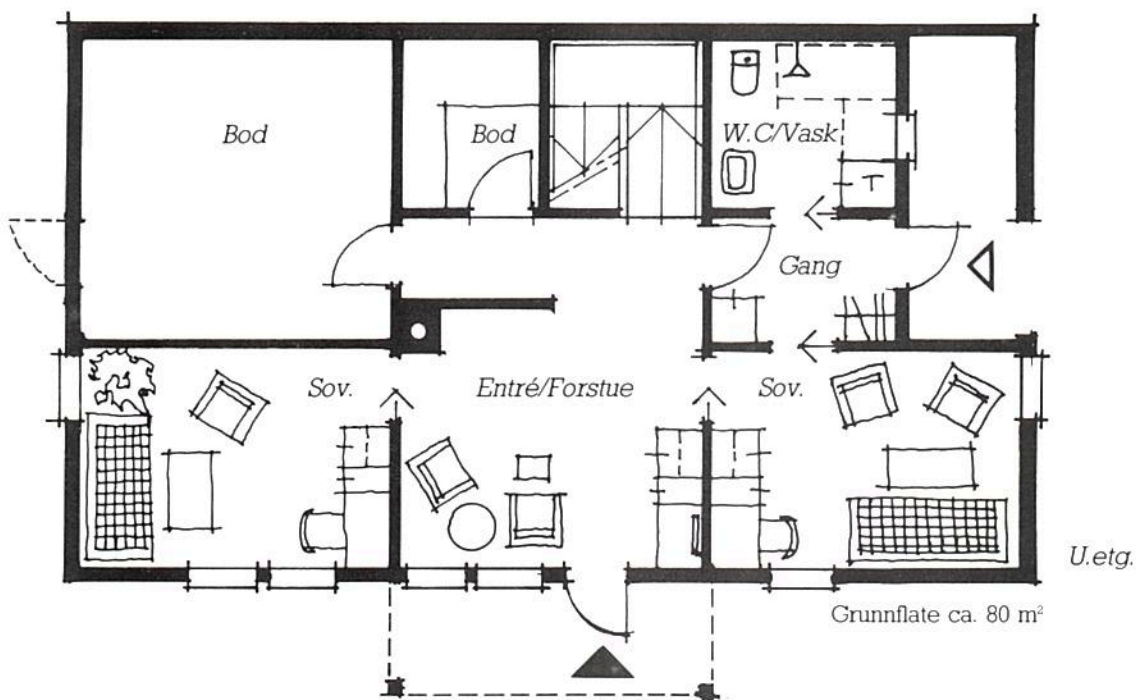
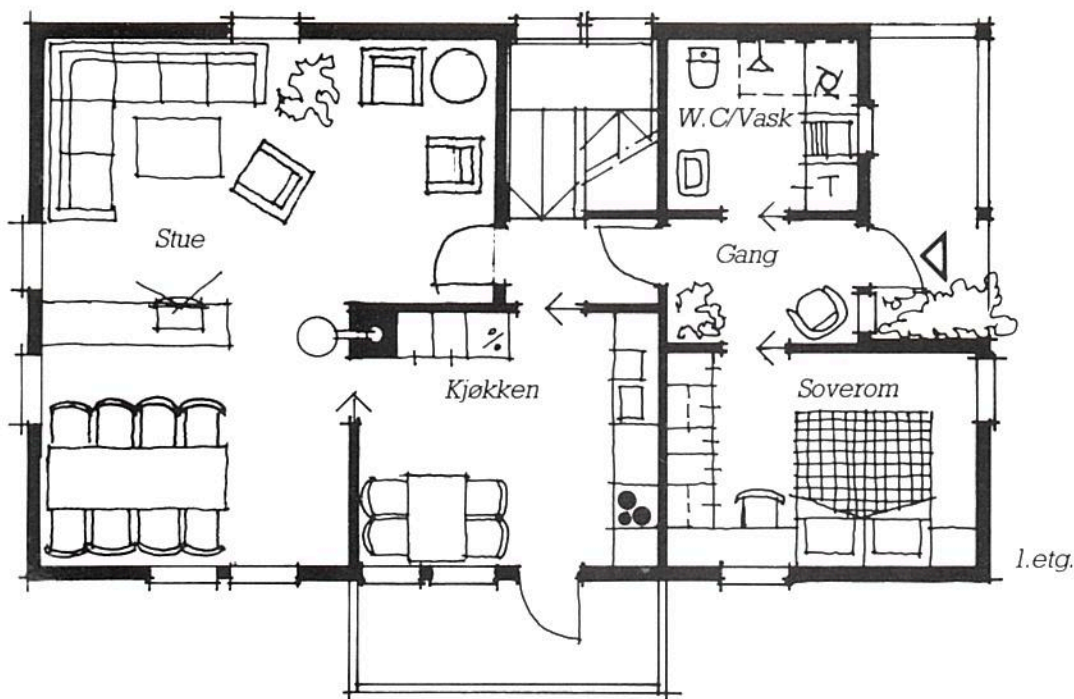
Stue og kjøkken er planlagt som et åpent areal og kan ikke deles fornuftig i to egne avdelinger. Dette er spesielt uheldig når det heller ikke er noe felles oppholdsrom i underetasjen.

Kjøkkenet er dårlig utformet med kronglete atkomst, en inneklemt spiseplass og tosidig innredning med koke- og vaskeplass atskilt.

Boligen har utgang på terreng fra «fin»-stuen. For å komme til bad/wc og andre rom utenfra må en derfor gå gjennom stuen.

Inngangen er ikke tilpasset rullestolbrukere, og det er i praksis ikke mulig å få til et kjøkken/felles oppholdsrom eller en «livsløpsbolig» på inngangsplanet.

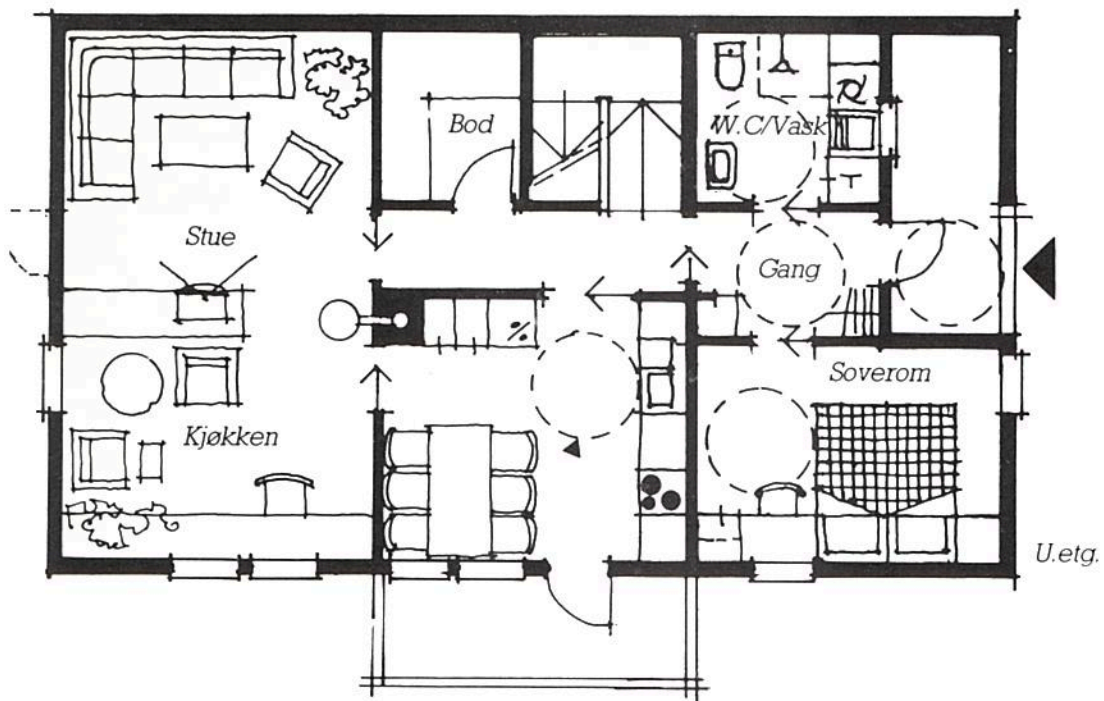
Bolig i en etasje med underetasje,
planlagt for fire personer. 120 m² BA



I tillegg til to store « tenåringsrom», består underetasjen av boder, inngangsparti og toalettrom med vaskeplass. Sportsboden kan nåes direkte fra biinngangen på gavlén. Biinngangen gir også en kort og enkel utendørs atkomst til sanitærrrom og vaskeplass (eventuelt vaske-rom).

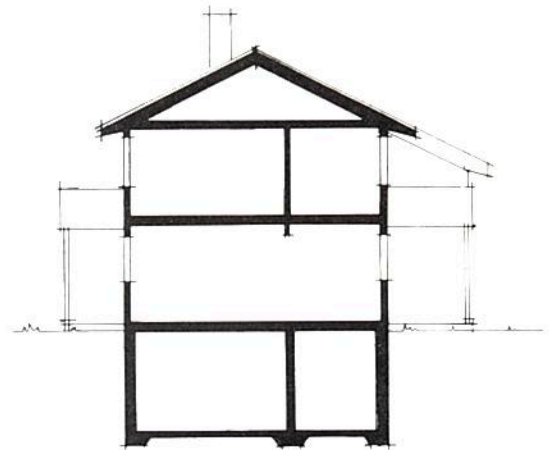
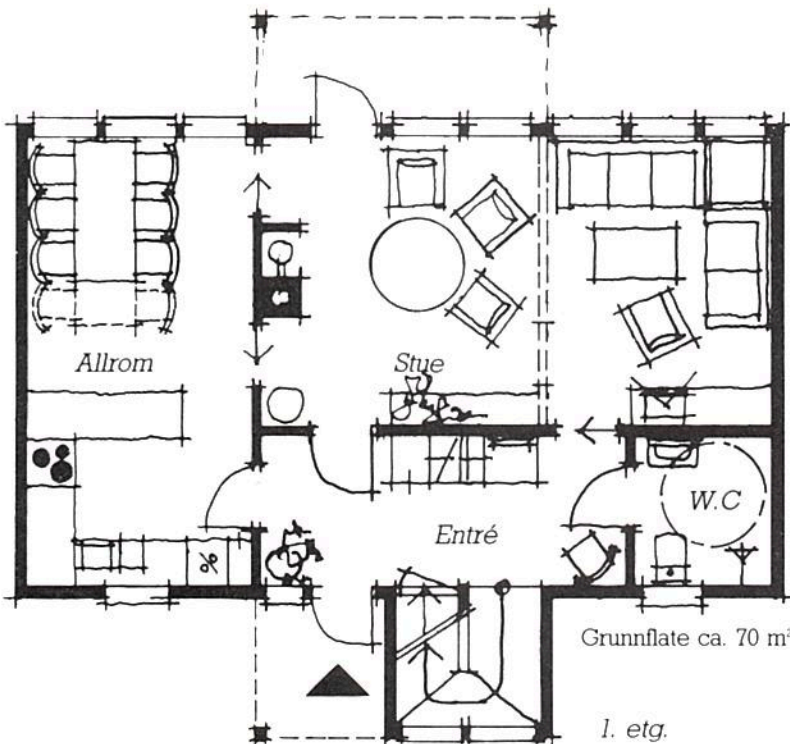
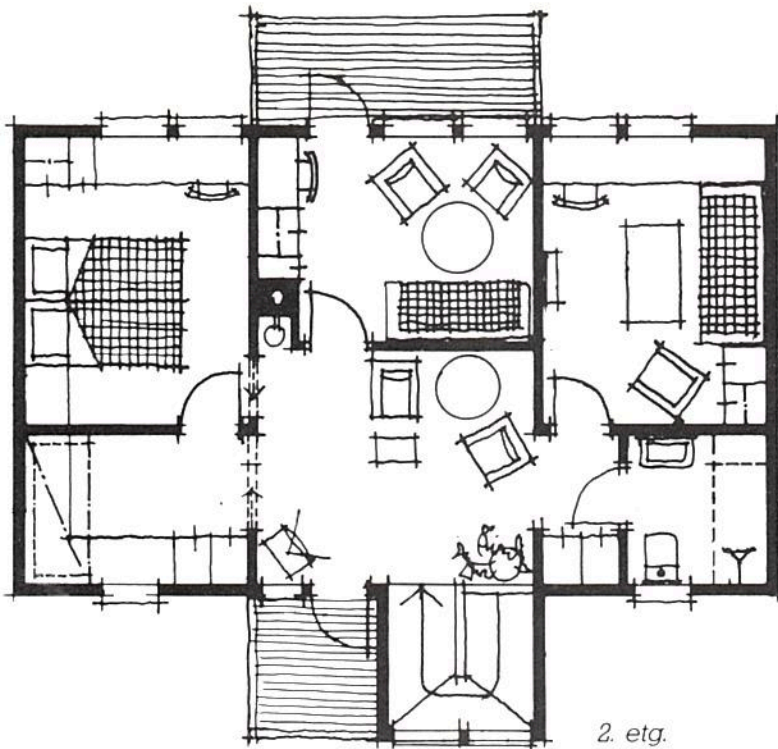
Inngangspartiet er inntrukket og gir en lun, overdekket atkomst til haven med skjermet sitteplass utendørs. Entreen/gangen er lys og romslig med muligheter for ildsted/ovn og ulik møblering.

Atkomsten til terrenget på første etasje skjer via en egen «sluse» – direkte tilknyttet sanitærrømmet. Løsningen gir en god kontakt til uteplassen og hensiktsmessige «skitne»- og «rene» trafikklinjéer.



Inngangen og sanitærrommet i underetasjen er tilpasset rullestolbrukere, og planet kan enkelt ominnredes til en liten, fullverdig livsløpsbolig.

Bolig i to etasjer for fire/fem personer.
120 m² BA

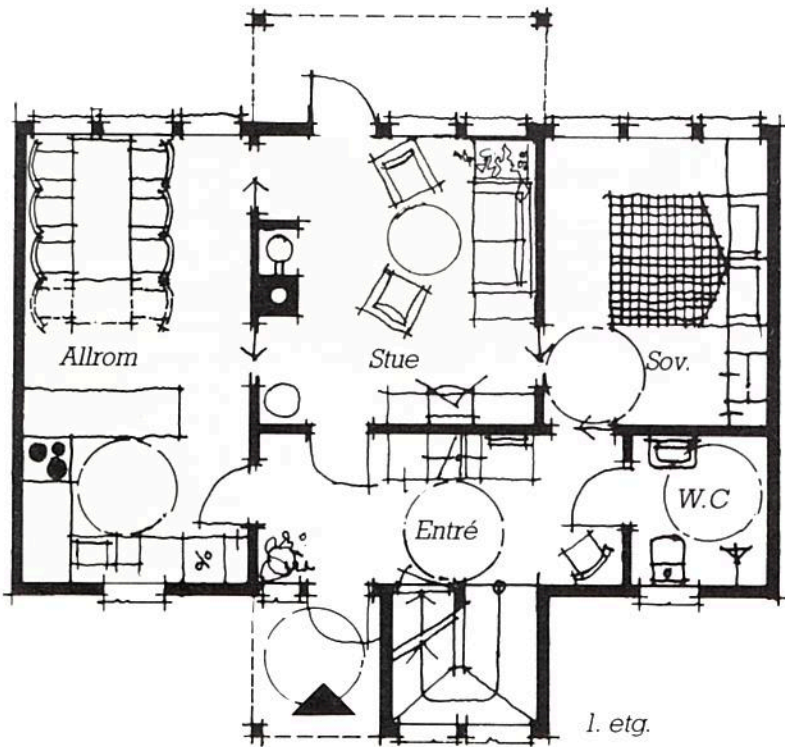
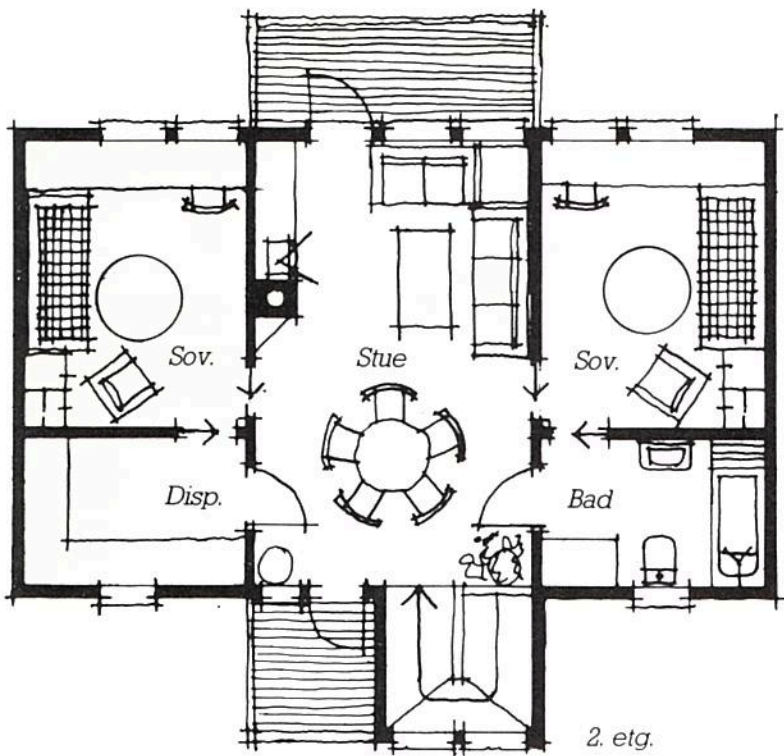


Planen viser en «tradisjonell» fordeling av rommene med kjøkken/spiseplass og stue i første etasje og soverommene i annen etasje.

Oppholdsarealet på første etasje har en utforming som gjør det mulig å dele det inn på forskjellige måter. Spiseplassen kan enten legges til kjøkkenet slik at vi får et stort allrom, eller en kan velge å ha spiseplassen i stuen.

Annen etasje har tre gode private oppholds-/soverom. Det er direkte atkomst til bad og til et småbarn-/arbeidsrom.

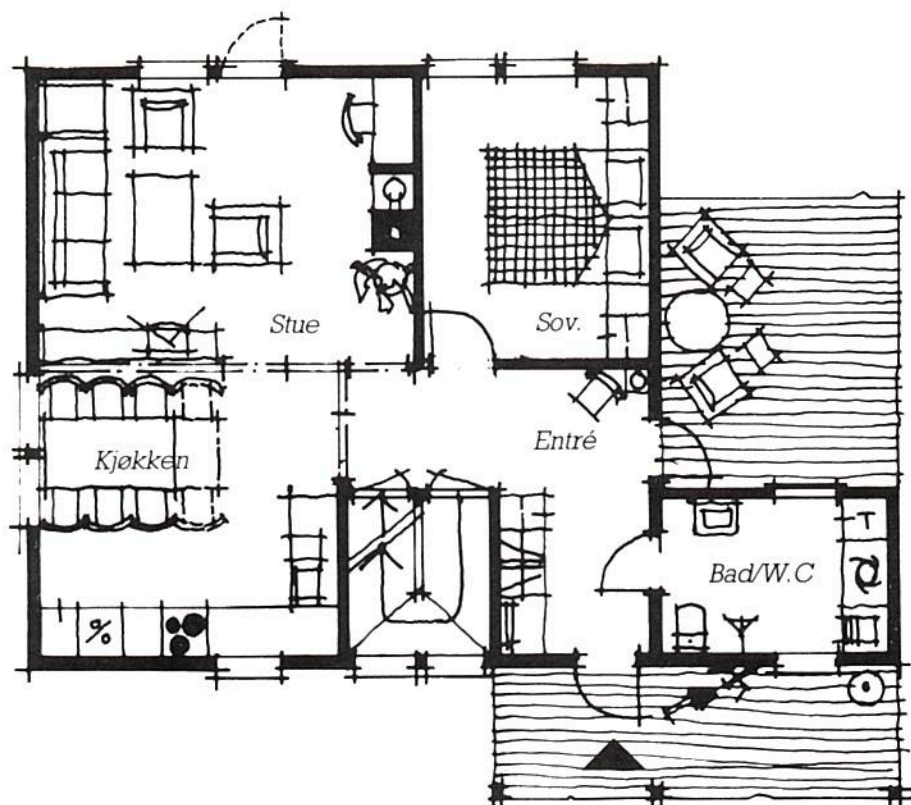
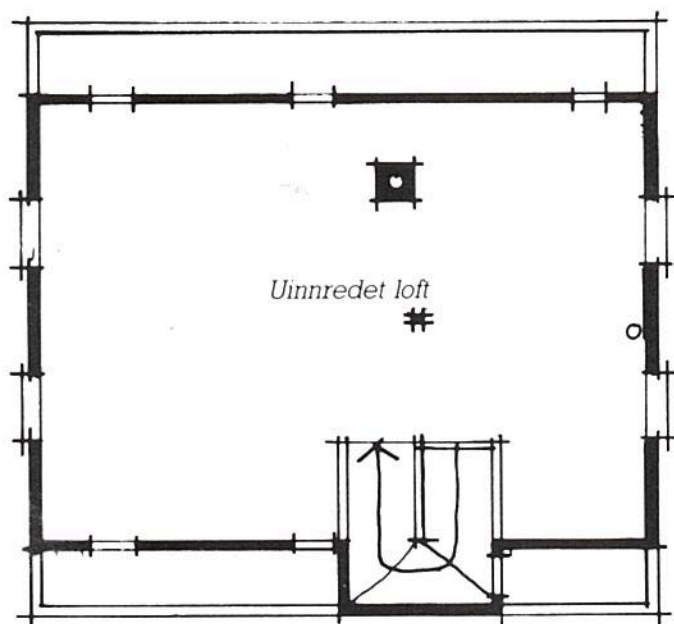
Med minimale endringer kan ett soverom flyttes ned. Badet kan utvides til også å romme vaskeromfunksjonene.



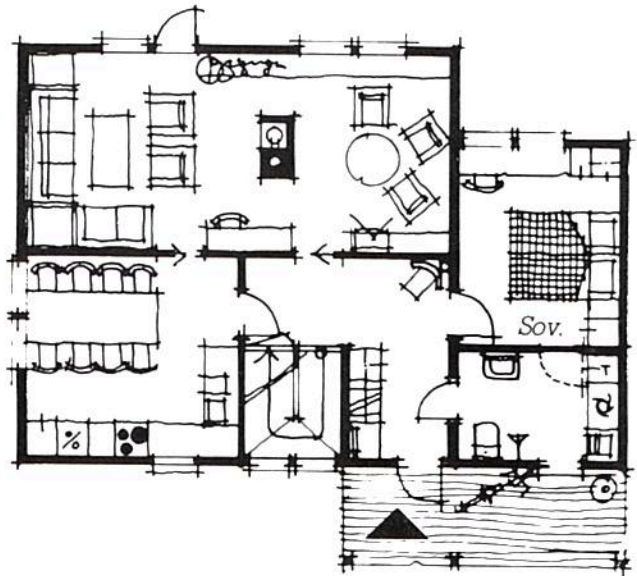
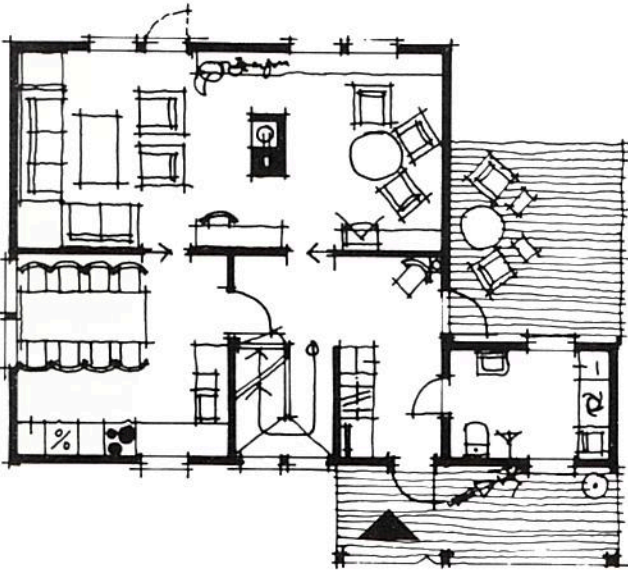
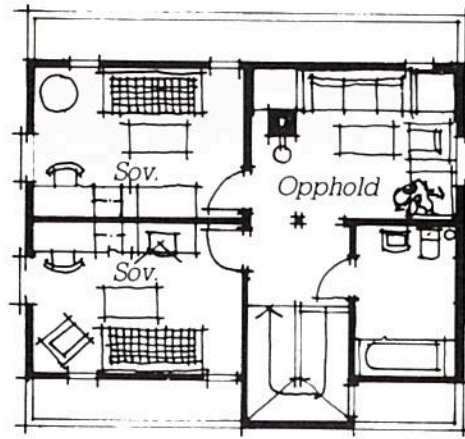
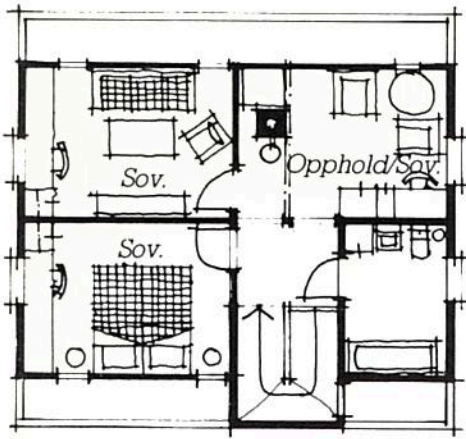
Med ett soverom i første etasje får dette planet livsløpsboligstandard. Det lille stuearealet kompenseres med et felles oppholdsrom i annen etasje. På denne måten får boligen flere avdelinger (for eksempel en voksenavdeling og en ungdomsavdeling).

Bolig i 1½ etasje som kan utvides.

For å redusere «inngangsbilletten» til en bolig kan en begynne med en «beskjeden» bolig som kan innredes og utvides etter hvert som behovene melder seg.



Denne boligen har en grunnflate på 63 m² pluss 6 m² wc/vaskerom = 69 m². Første etasje har kjøkken med hovedspiseplass, stue, soverom, bad og vaskerom. Loftet er uinnredet. Boligen kan bygges med eller uten kjeller. Med kjeller er det totale arealet på 106 m² BA.



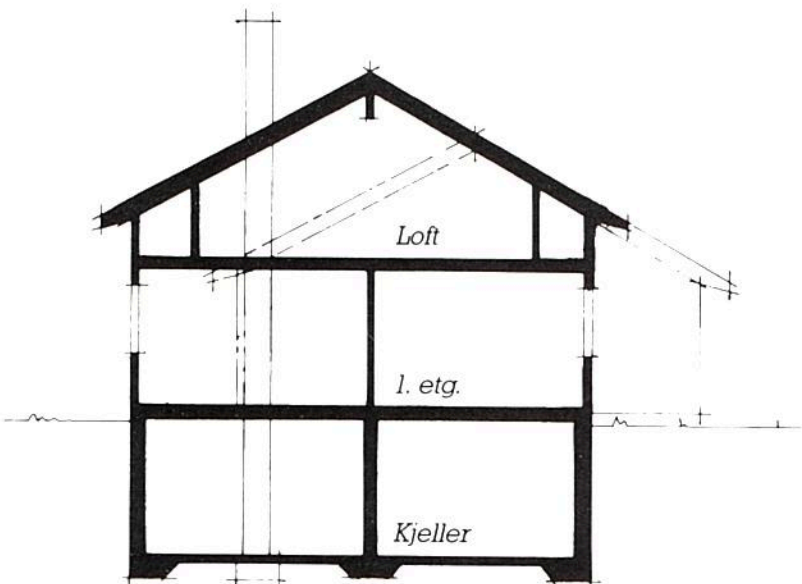
(Planer i mål ca. 1:140)

Første utvidelse kan være å innrede loftet.

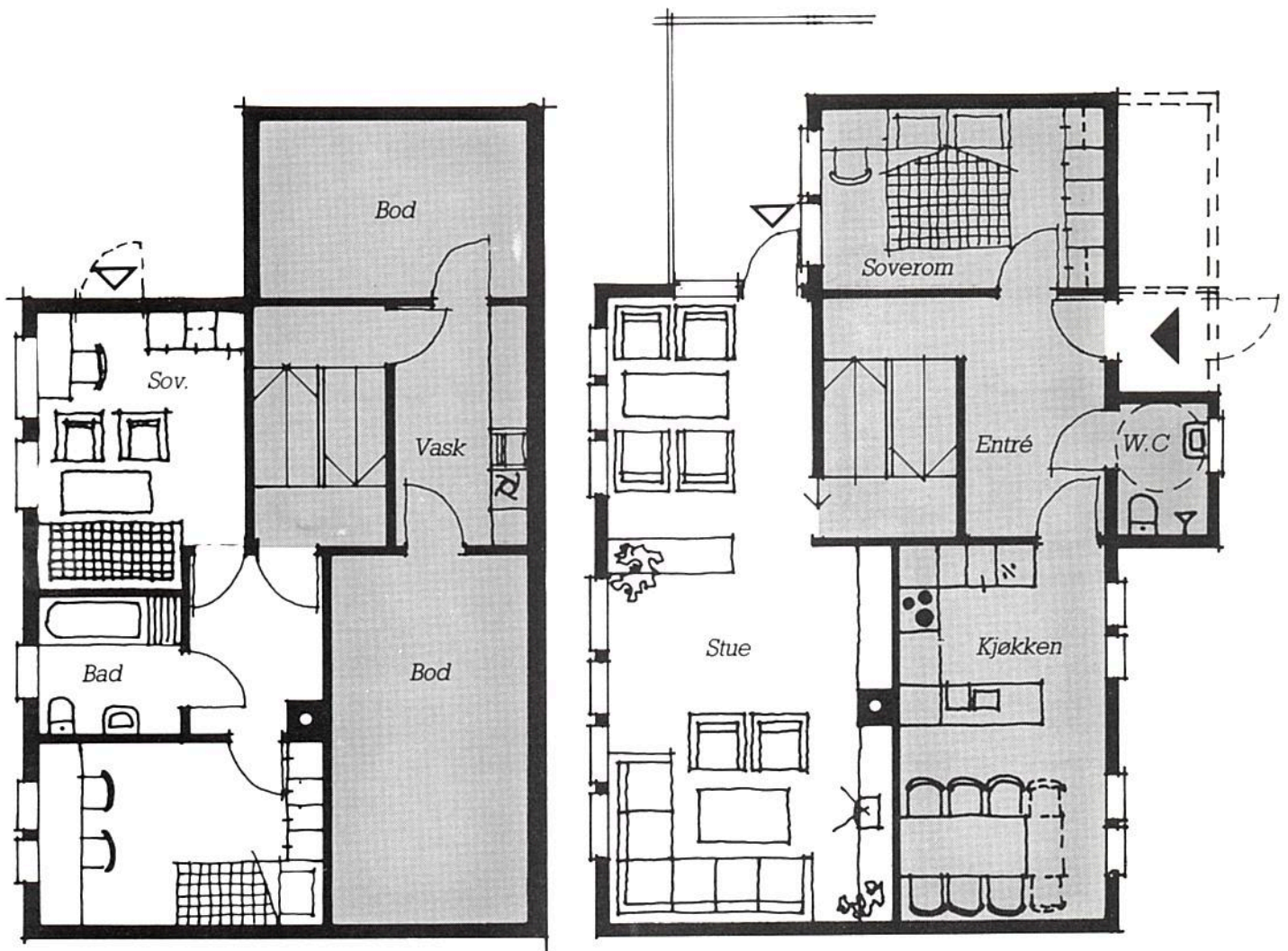
Her er foreldresoverrommet flyttet opp på loftet i tillegg til at det er plass til ett eller to barnerom. Stuen har fått et areal som er tilpasset flere familiemedlemmer.

Dersom en ønsker bedre plass både til seg selv og barna kan boligen **bygges** på.

Her er foreldresoverrommet flyttet ned igjen i et tilbygg. Barna får et eget felles oppholdsrom på loftet. Begge etasjene har bad.



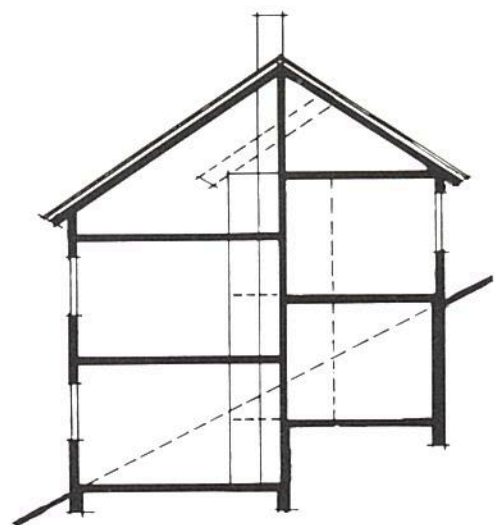
«Halvplanløsning», planlagt for fire personer. 120 m² BA



I spesielt bratt terreng der en vanlig underetasjebolig ikke vil kunne ta opp hele terrengfallet, kan det være nødvendig å splitte planene for å få boligen tilpasset terrenget. Denne boligen har arealet fordelt på fire plan.

På inngangsplanet øverst ligger toalett (med snuplass for rullestol), entré, soverom og et kjøkken/allrom. Stuen ligger et halvt plan nedenfor med terrasse som gir atkomst til terrenget. Et halvt plan lengre ned er det gravd ut for boder og vaskerom. Det nederste halvplanet inneholder to soverom og bad.

En slik bolig får mange trapper, men her må tilgjengelighet, terrengtilpasning og andre behov veies opp mot hverandre.

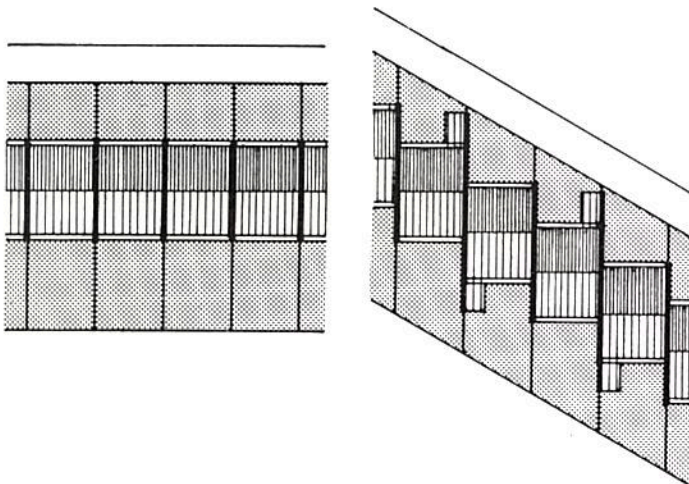


Rekkehus

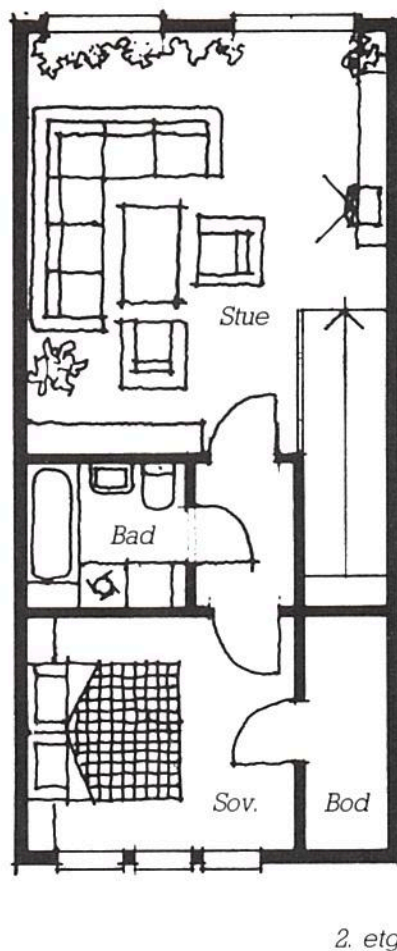
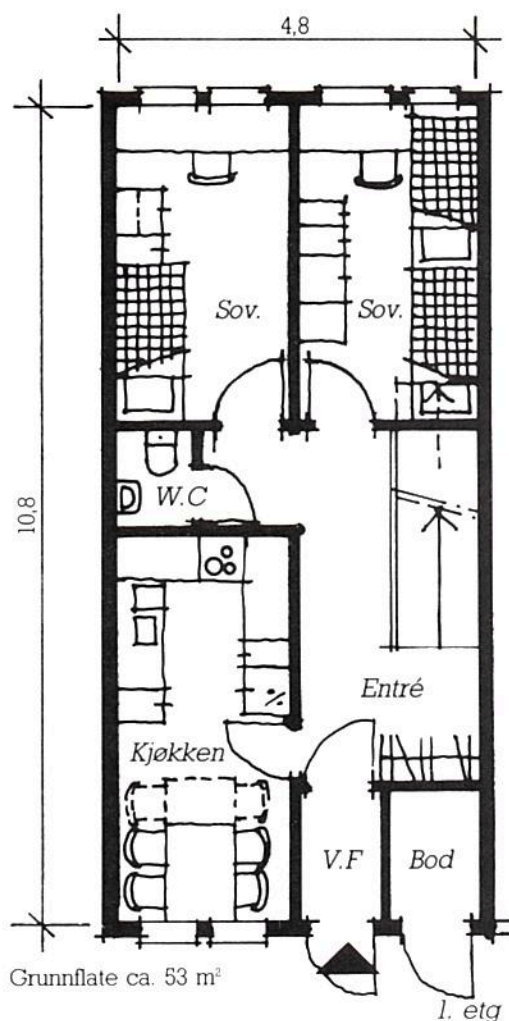
Rekkehus er den tetteste formen for småhusbebygging. Derfor er problemene med innkikk fra naboene større her enn ved andre småhus. Når husene ligger etter hverandre på en rett linje, blir problemene størst. Forskyvninger, utbygg og sprang i fasadene gir bedre muligheter for avskjerming. Bredden på hvert enkelt hus har stor betydning: Jo smalere enheter, desto mer innkikk.

Smale enheter byr dessuten på flere problemer enn innkikk. Bredden bestemmer både formen på rommene og boligens planløsning. Liten fasadebredde betyr at inngangen må klemmes sammen, og at bad og toalett må ligge midt inne i huset, uten dagslys. Oppholdsrommene blir ofte dype og smale, med døren på den ene kortveggen og vinduene på den andre. Slike rom er vanskelige å møblere, får dårlige lysforhold og virker trange.

Kjøkken, soverom, stue, sportsbod og vindfang må få plass mot de frie fasadene. Ved rekkehus i to etasjer krever dette en bredde på minst 6 meter. Hvis en skal ha dagslys på bad og toalett og god forbindelse mellom forhage og bakhage, vil fasadebredden måtte økes til 7-7,5 meter. Hvis boligen får tilstrekkelig fasadebredde, kan rekkehuset også gi muligheter til påbygging.



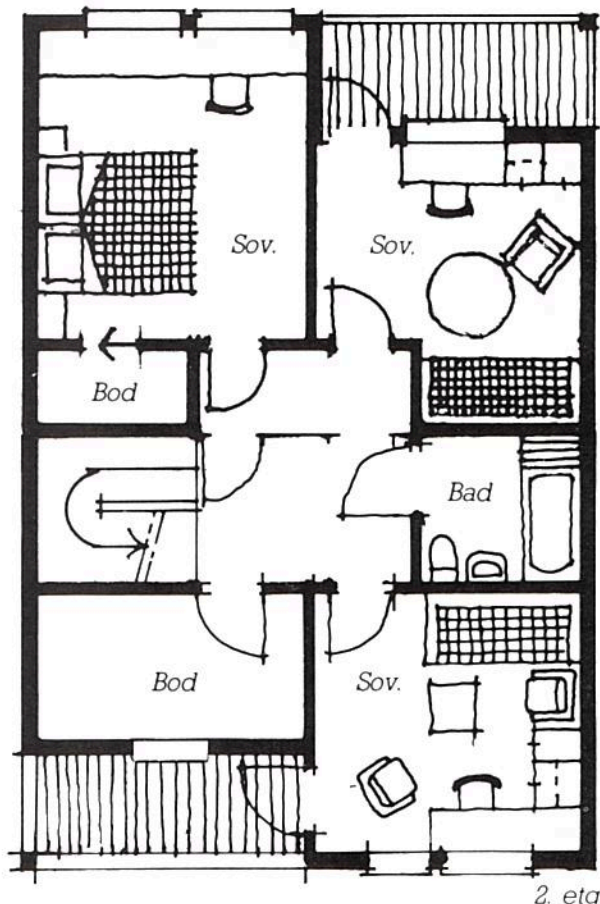
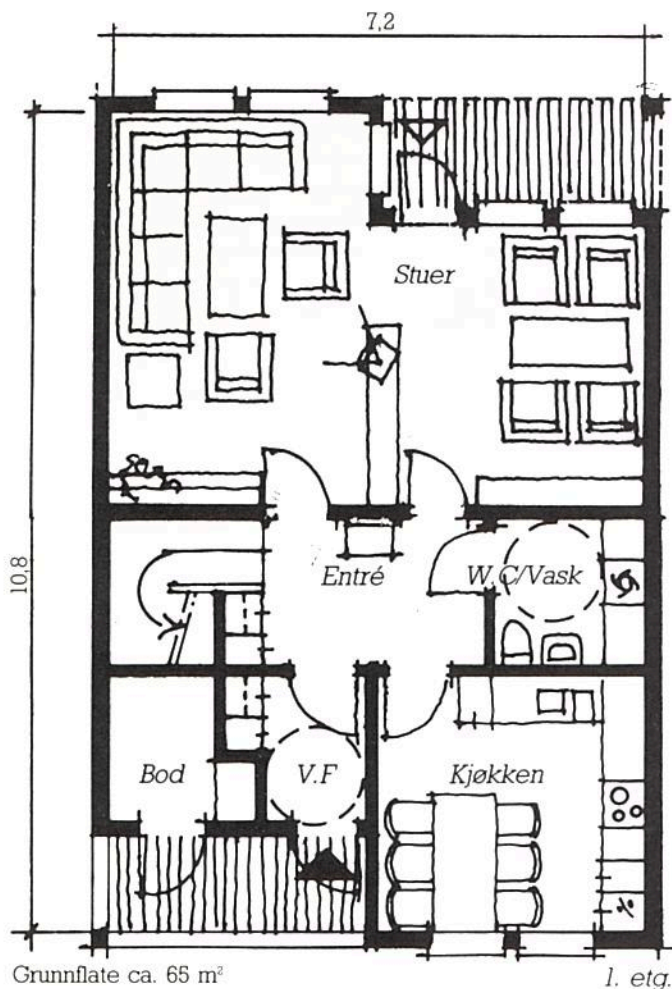
Rekkehus, planlagt for fem personer.
90 m² BA



Boligen har et knapt areal, men den smale fasadebredden er årsaken til de fleste svakhetene. Det «doble» barnerommet er bare brukelig for én person. Kjøkkenet er trangt og gir ikke plass til noen hovedspise plass. (Det er heller ikke en god løsning å ha spise plassen i stuen siden den ligger i annen etasje). Vindfanget, entreen, sportsboden og toalettet i første etasje er for trange og små.

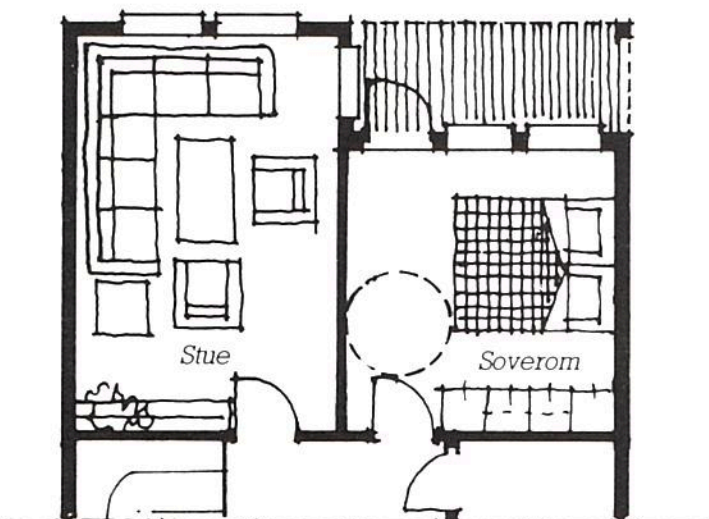
Det er ingen forbindelse mellom forsiden og baksiden av boligen og ingen naturlig utgang til hagen.

Rekkehus for fire personer. 113 m² BA



Boligen har god fasadebredde. Dette gir gode private oppholdsrom, stort spisekjøkken og en stue som kan deles i to avdelinger. Den ene delen av stuen kan åpne seg mot hagen, mens den andre delen kan skjermes for tråkk og gjennomgangstrafikk. Badet er tilgjengelig for rullestolbruker.

Den ene delen av stuen kan ommøbleres til soverom slik at første etasje kan oppnå livsløpsboligstandard.

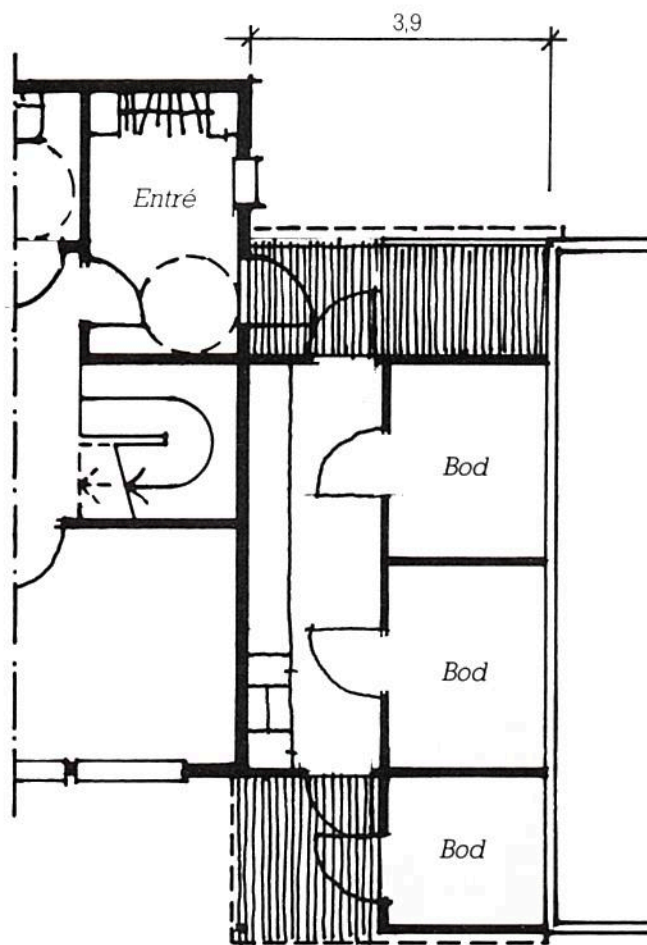
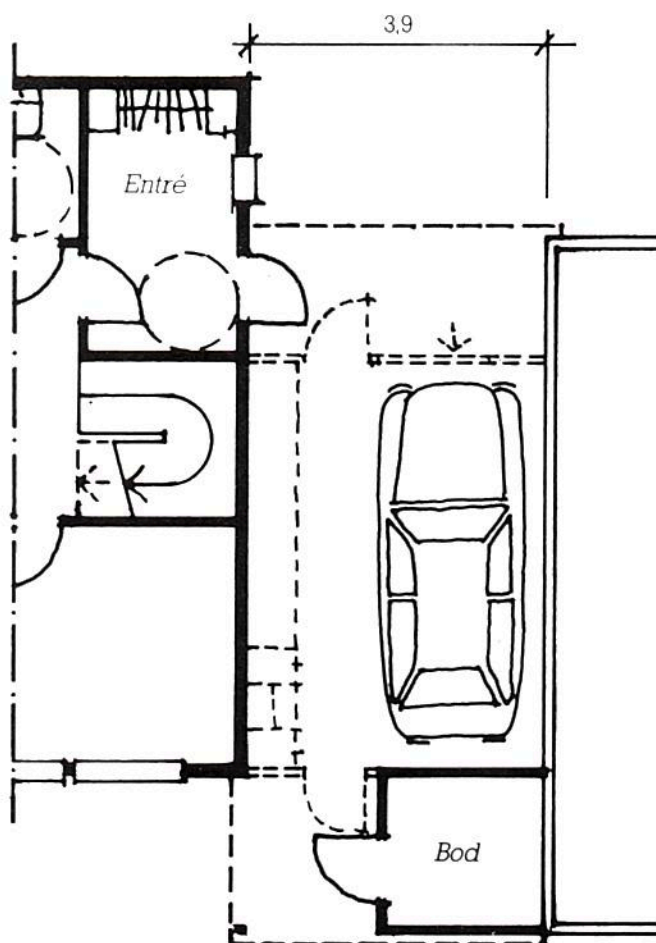


Kjedehus

Kjedehuset skiller seg fra rekkehuset ved at det er avstand mellom boligene som gir mulighet til en gjennomgang. Større tomtebredde øker muligheten til skjerming av uteplassen og til å bygge på boligen. En kan enten bygge på foran eller bak selve bygningen, eller en kan velge å fylle ut mellomrommet.

Vi vil ikke vise planeksempler for kjedehus, da disse har mye til felles med rekkehus, men konsentrere oss om utformingen og bruken av «mellomrommet».

Mellomrommet kan brukes til en rekke formål, men muligheten til en utvendig eller «skitten» gjennomgang bør ikke ødelegges. Det er en fordel at unger kan komme seg fra den ene siden av huset til den andre uten å måtte traske gjennom stuen eller et annet oppholdsrom. Det er også en fordel å kunne dra for eksempel hageredskap, jord og planter fra veien og direkte ut i hagen.



Denne løsningen som har en bredde på 4,0 meter, gir plass til både bil, passasje og en arbeidsbenk. Om ønskelig kan bilplassen bygges inn som en garasje, med fortsatt passasje og overdekket inngangsparti for boligen.

Mellomrommet er egnet for en utvidelse av boligen, men dette bør ikke skje på en slik måte at passasjen blir blokkert. Én løsning kan være å flytte bodene i boligen ut i mellomrommet og derved frigi dette arealet inne i boligen til oppholdsrom. Løsningen nedenfor viser en halvklimalisert gang som også kan fungere som gjennomgang til hagen.

Denne løsningen forutsetter garasje eller parkingsplass utenfor selve tomten.

Boligen kan også utvides i annen etasje, for eksempel med flere soverom.

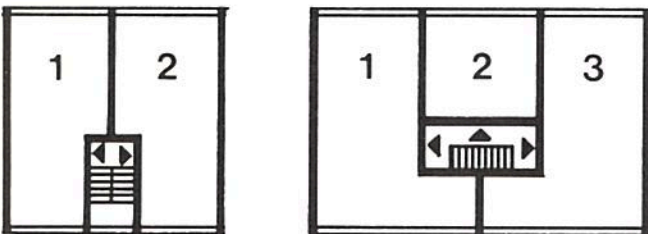
Bredden på mellomrommet og plasseringen av inngangen til boligen avgjør bruksverdien av «mellomrommet».

Boligblokker

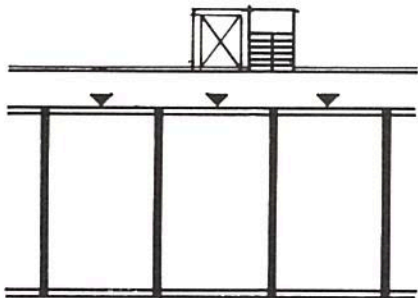
I blokker ligger leilighetene enten rundt et felles trapperom eller etter hverandre langs en felles gang. Det vanligste er å legge to eller tre leiligheter rundt et trapperom. Slike blokker kalles gjerne to- eller trespenner. Blokk med leiligheter som ligger til et åpent galleri, kalles løpegangs- eller svalgangshus.

Tospenneren har den fordelen at alle leilighetene blir gjennomgående og på den måten får gode lys- og solforhold.

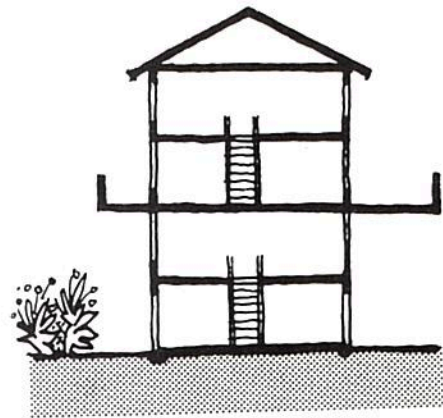
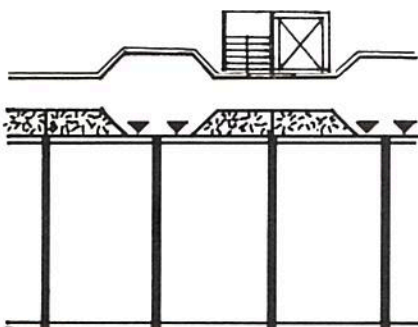
I trespenneren blir *ensidig* leilighet belyst. Dette kan gi dårlige solforhold.



Blokker med korridor eller svalgang har den fordelen at det kan gi tilgjengelighet for rullestolbrukere billigere enn de tradisjonelle trapperomshusene. En heis kan betjene mange leiligheter. I svalgangshus får en derimot ofte problemer med innkikk fra galleriet. Særlig uheldig er det med soverom direkte mot galleriet.



Ved å utvide svalgangen kan en oppnå avstand til leilighetene og redusere problemene med innkikk. Med en utvidelse kan svalgangen også bli et hyggelig halvprivat uteareal. Innvendingen mot å utvide svalgan-

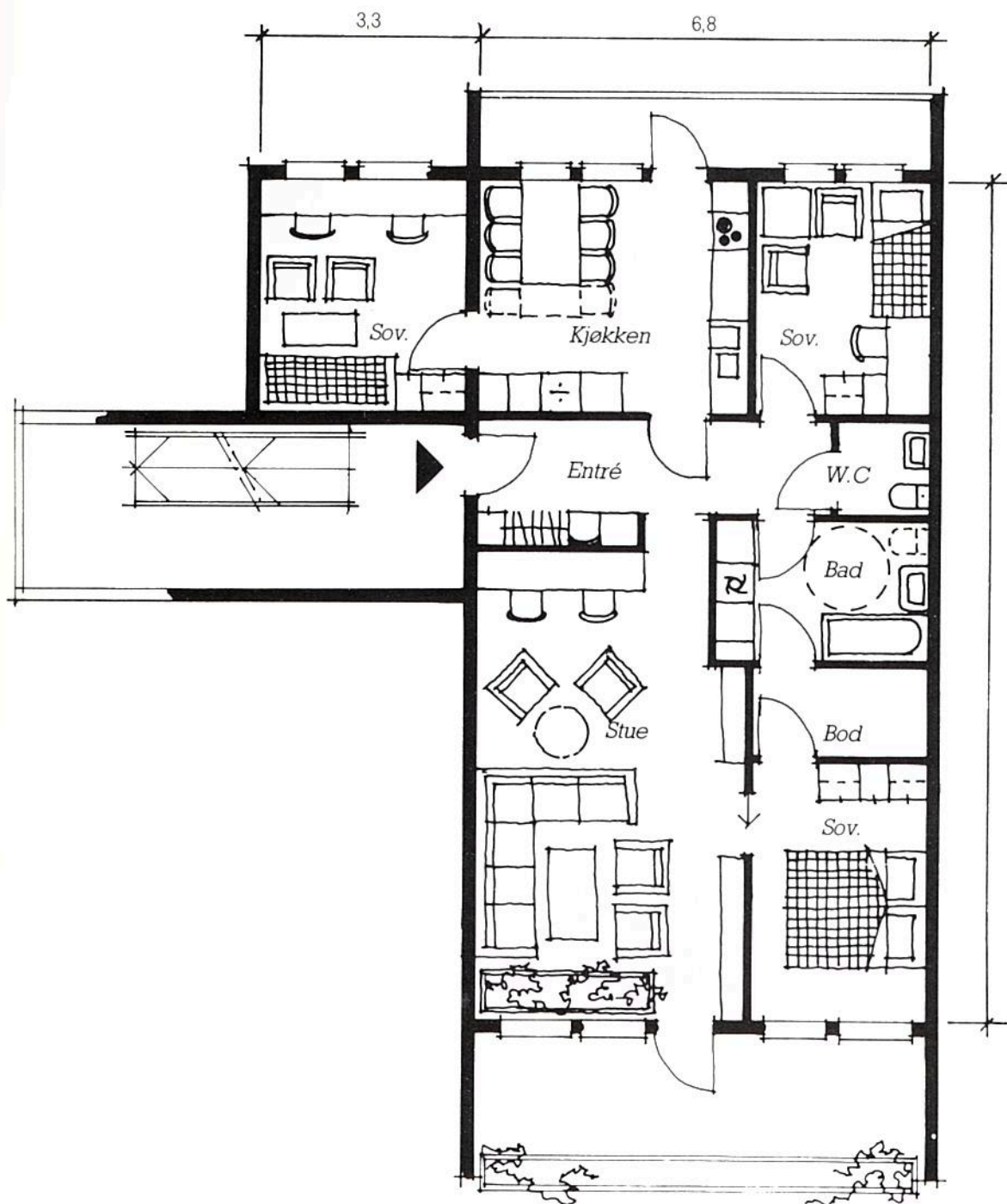


gen er at den økonomiske gevinsten, som ofte er utgangspunktet for å velge svalgangsløsningen, da går tapt. En annen måte å løse innkikkproblemet på er å senke svalgangen to trinn i forhold til leilighetsplanet. Men en slik løsning er uheldig fordi den ødelegger tilgjengeligheten for rullestolbrukere.

En annen løsning er å ha leilighetene på to plan. Da kan rom som «tåler» innkikk (kjøkken og entré), legges mot svalgangen og soverom i annen etasje.

Blokkleiligheten gir ingen mulighet til påbygging. Større ombygginger, er også som regel vanskelig. Det er derfor særlig viktig at rommene er utformet slik at de kan ominnredes og brukes til flere formål etter hvert som behovene forandrer seg. Som for rekkehuset er fasadebredden avgjørende for om en kan få til en god planløsning og en skjermet uteplass (terrasse/balkong).

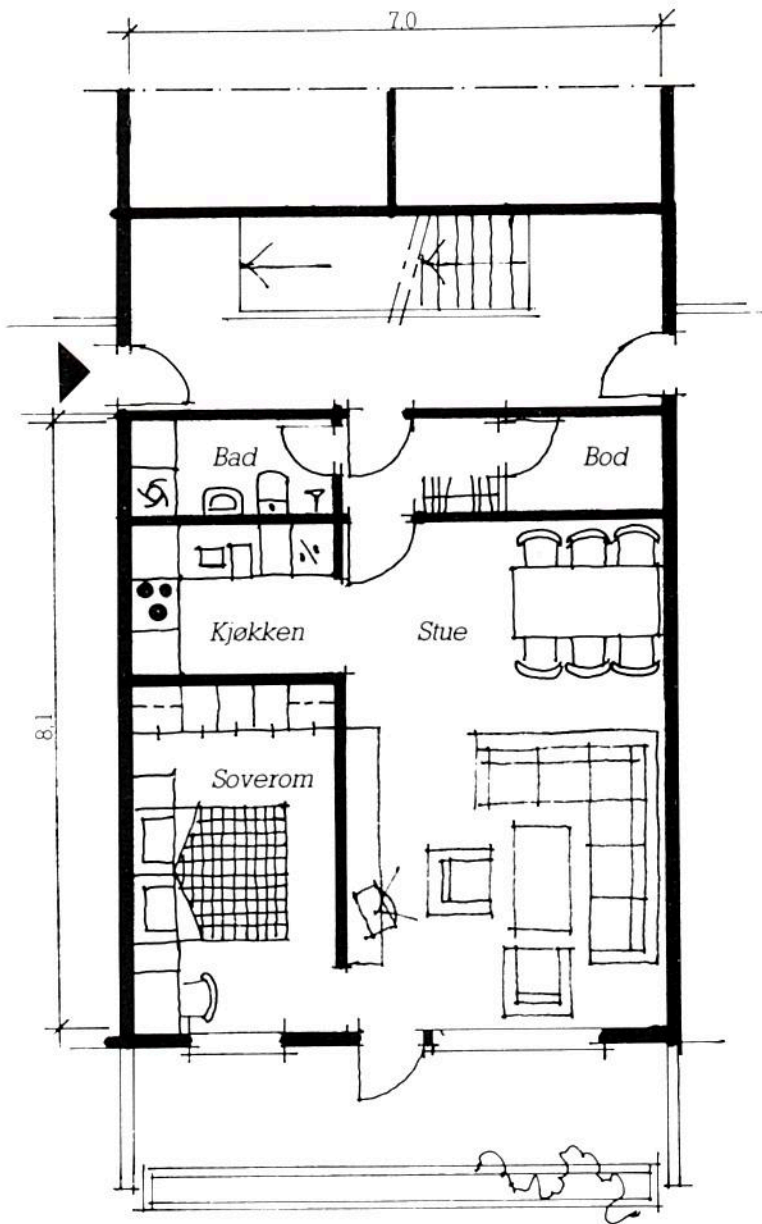
Leilighet for fire personer. 105 m² BA



Denne planen har en del likhetstrekk med den forrige planen, men er langt bedre på grunn av større fasadebredde på soveromssiden.

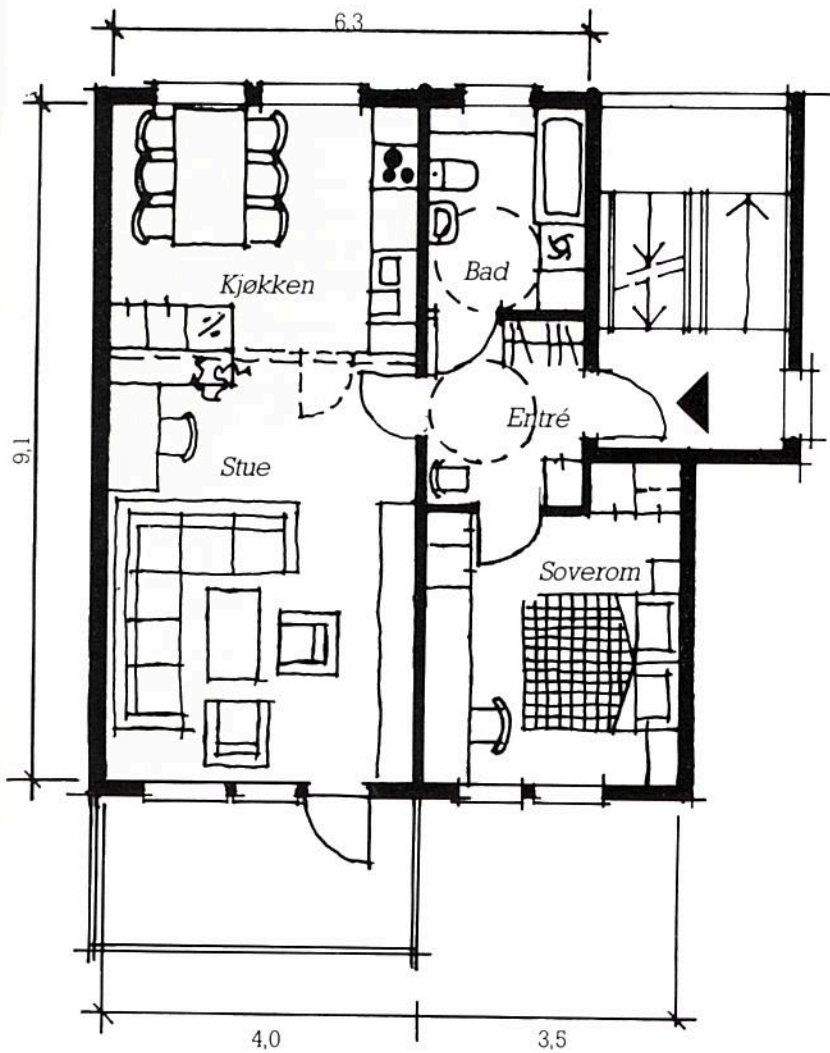
Boligen har gode « tenåringsrom». Kjøkkenet er stort og lyst og gir plass til hovedspiseplass. Kjøkkenet kan brukes som oppholdsrom. Sammen med barnerommene kan dette brukes som en egen «avdeling» i boligen. Foreldresoverrommet og stuen fingerer som «voksenavdelingen». Foreldresoverrommet har atkomst til badet via klesboden. Badet er tilgjengelig for rullestolbruker.

Leilighet for to personer. 57 m² BA



Dette er en «typisk» plan fra den midterste leiligheten i en tre-spenner. Den får dagslys bare fra en side. Kjøkkenet ligger i en mørk krok. I tillegg er badet og entreen altfor trange. Det er blant annet ikke plass til badekar på badet, og det er heller ikke tilgjengelighet for rullestolbruker.

Leilighet for to personer. 61 m² BA



Dette er en plan fra en tospenner med langt flere brukskvaliteter enn den forrige. Både kjøkkenet og badet har vindu. Kjøkkenet er romslig og kan deles av som eget oppholdsrom med hovedspiseplass. Badet er tilgjengelig for rullestolbruker.

Bodene er plassert utenfor boligen, på loftet og i kjelleren. Dette har gitt en romslig to-rommer, men det er en ulempe ikke å ha noen lagerplass i boligen.

Hus og tomt

Enhver tomt har sitt særpreg. Dette har betydning både for valg av hustype og for hvor huset skal plasseres på tomten. Hagen skal være et positivt tillegg til, og stå i sammenheng med boligen. En bør derfor utnytte de kvalitetene som tomten har. Steinpartier, knauser osv. kan ofte være fine, og en bør nøye vurdere hva som må planeres, og hva som kan bevares. Trær og planter er vakre å se på, de kan skape le mot vær og vind, og de kan fungere som skjerm mot vei og nabo. Det tar generasjoner å få fram trær med skikkelige dimensjoner og prydderdi.

Hus og tomt må derfor planlegges i sammenheng. Mange som bygger forelsker seg først i en hustype, som det senere viser seg passer dårlig på tomten. Resultatet kan bli lite brukelige utearealer, mye sprengning, dyre løsninger og ikke minst mye slit og irritasjon lenge etter at selve huset er ferdig.

Vegetasjon, grunnforhold, terrengformasjoner, sol og vind, utsikt og ikke minst beliggenhet i forhold til vei og nabo er av stor betydning.

Opplysninger om tomten får du blant annet på et situasjonskart som kommunen skaffer. Et situasjonskart viser fallforholdene, veier, byggelinjer, tomtegrenser og eventuelle frisiktlinjer, lekeplasser, friarealer og eksisterende bebyggelse. Hvor ledninger for vann og kloakk og kabler ligger kan du få oppgitt hos bygningsvesenet i kommunen. Spesielle og mer detaljerte sider ved tomten må du merke deg selv – for eksempel bevaringsverdig vegetasjon, grunnforhold, utsikt, vindretning, sol og skygge osv.

Bruk av tomten

Det er en rekke aktiviteter som det skal være plass til på tomten.

Foran huset skal det gjerne være en gårds plass eller forhage. Denne kan fungere som et bindeledd mellom gaten/lekeplassen og boligen. Det er ønskelig med kontakt med livet utenfor (unger og lek), samtidig som det er behov for en viss avskjerming.

Søppelkasse, postkasse, sportsbod, hageredskaper, hagemøbler, tørkestativ og eventuelt garasje skal ha sin plass. Det er ikke gitt hvor disse funksjonene skal ligge, men det er vanlig å kombinere en god del av dem med forhagen. Det viktige er at en planlegger på forhånd også hvor alt dette «trivielle» skal plasseres, slik at det ikke blir spredt tilfeldig rundt på tomten etter at huset står der.

Garasje og boder kan brukes til å skjerme deler av tomten mot naboer og veier.

Oppholdshagen brukes om sommeren som en forlengelse av stuen og bør derfor plasseres i tilknytning til den. Det skal være plass til en sittegruppe, lek, spill osv. Denne delen av hagen bør ha gode solforhold og være skjermet både mot vær og vind. Oppholdshagen er boligens **private** uteplass og bør derfor være skjermet mot innkikk fra naboer og vei.

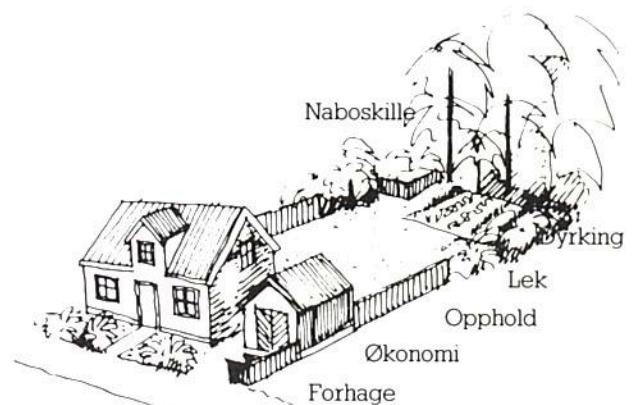
Prydplanter, frukttrær, bærbusker og grønnsakhage er noe de fleste ønsker å få plass til. Jordsmonn, sol, vanningsmuligheter osv. bestemmer plasseringen av trær, busker og planter.

Med et aktivt hagestell må det også avsettes plass til kompost.

Hvis en mener at det kan være aktuelt å bygge på boligen en gang i framtiden, må dette tas med når en planlegger hvordan huset plasseres på tomten.

Alt dette skal også ha et riktig forhold til de enkelte rommene i boligen. Vi ser at både selve tomten og bruken av den har betydning for valget av hustype og **planløsningen** av boligen.

Skjematisk oppstilling og plassering av de viktigste elementene som skal inn på en eneboligtomt.



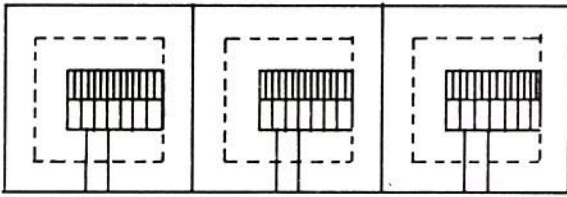
Plassering på tomten

Den vanligste utbyggingsformen i dag er at kommunen opparbeider vei, vann og kloakk og deler ut eneboligtomter til individuelle husbyggere.

Byggeforskriftene krever i dag 8 meter mellom vanlige frittliggende boliger når det ikke er tatt spesielle brannhensyn (brannvegg, brannherdige materialer osv.).

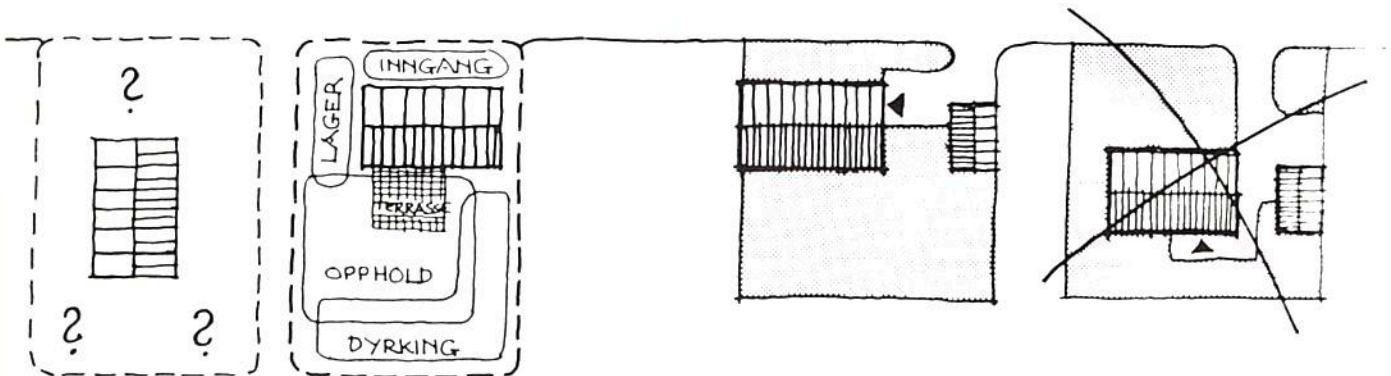
Derfor finner en i de fleste reguleringsplaner tomter med byggelinjer 4 meter fra tomtegrensen. Med dagens små tomter, på 500–600 m², betyr det at huset må ligge omtrent midt på tomten. Dette kan ofte være uheldig både for den enkelte tomt og i forhold til naboen. Tom-

ten blir delt opp i mer eller mindre ubrukelige soner. Hele tomten vil bli ødelagt av bygge- og gravearbeider. Ofte får en naboens panoramavindu rett mot den «private» uteplassen. Du bør derfor ikke automatisk godta slike reguleringsbestemmelser.



For å redusere terrenginngrepene bør inngangsparti, oppkjørsel og garasje samles. Huset og/eller garasjen bør legges forholdsvis nær veien. Hovedinngangen til boligen må ligge på forsiden. En lang oppkjørsel vil dele opp tomten og være dyr å opparbeide. Det krever mye arbeid å holde en lang oppkjørsel fri for snø om vinteren, og i skrånende terreng vil den være tung for eldre, uføre og folk med barnevogn. I bratt terreng vil en også ofte få farlige og uoversiktlige utkjørsler til veien.

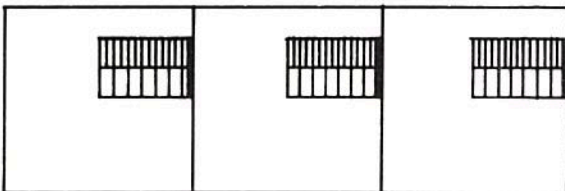
I enkelte tilfeller vil likevel sol og utsikt eller andre forhold tilsi at huset plasseres lenger inn på tomten. Da må en vurdere de forskjellige fordelene og ulempene mot hverandre.



Ett og samme tomteareal utnyttet på forskjellig måte. Til venstre er huset lagt midt på tomten som stort sett tjener som en avstands-soner til naboer. Til høyre er huset plassert slik at tomten får maksimal bruksverdi.

Å bryte med dette prinsippet vil bety at flere naboer må bli enige om en samlet løsning, og at kommunen må godkjenne den. Dette kan kreve merarbeid i planleggingsfasen, men vil ofte gi en **bedre** løsning.

Ved å plassere for eksempel huset i nabogrensen (fortsett 8 meter til nabohus) vil en få en større sammenhengende tomt. Dette forutsetter at en også blir enige om at husveggen i naboskillet ikke skal ha vinduer.



Avstanden mellom husene kan reduseres hvis en er villig til å bruke brannvegger eller brannherdige materialer inne i boligen. Når en gjør det, står en langt friere til å tilpasse boligen terrenget og kan oppnå bedre utearealer.

Valg av hustype

Valg av hustype er avhengig av terrengfall og grunnforhold. Vi skiller mellom flate, skrå og kupert tomter.

Flate tomter tilsier hus på «såle» eller hus med kjeller.

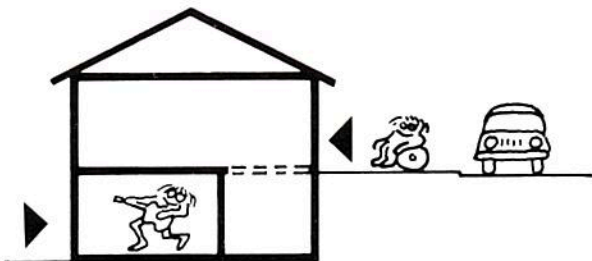
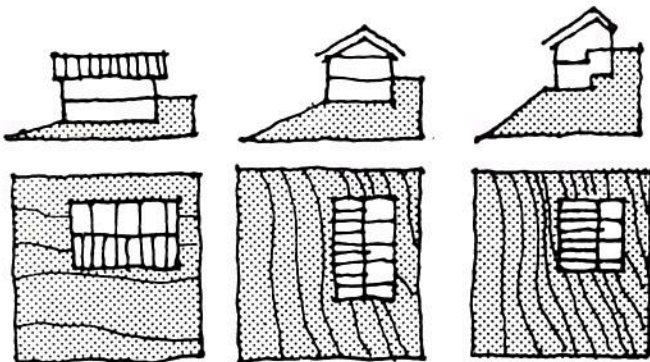
Noe skjematisk vil vi hevde at en bør bygge kjeller hvis tomten består av løsmasser. Huset skal uansett fundamenteres, og merkostnadene ved en kjeller blir «små» i forhold til alt det bod- og boligareal en kan få.

Utsprengning av kjeller på fjellgrunn vil sjelden «lønne seg». På flate tomter kan en enten bygge boliger på en, en og en halv eller to etasjer – med eller uten kjeller.

En bolig på en etasje har den klare fordelen at de lett kan tilpasses rullestolbruker, og at det er god kontakt mellom rommene i boligen og utearealene. Derimot har de en **stor** grunnflate og er vanskelig å tilpasse et ulendt terreng. Den krever også en stor tomt.

En bolig på to etasjer kan vanskeligere tilpasses bevegelseshemmede. Problemet kan løses ved at stue, kjøkken, bad og et soverom legges på inngangsplanet. Hvis det er ønskelig å legge oppholdsrom i annen etasje for å få mer sol og utsikt, kan en **dele på** oppholdsarealet. Dette har også den fordelen at en får flere soner i boligen.

Skrå tomter tilsier som regel hus med underetasje. Underetasjen bør ta opp terrengfallet. Hvis det er et svakt fall, kan boligen plasseres på tvers av kotene. Ved brattere terreng bør en tilstrebe **smale** hus parallelt med kotene. Kompakte hus i flere plan egner seg også i bratt terreng. Grunnflaten blir liten og terrenginngrepene små.



En fordel med underetasjeboligen, er at begge planene får kontakt med terrenget. Rommene som ligger på **inngangsplanet**, bør ha fullverdig standard for livsløpsbolig.

Mange underetasjehus vi ser i dag, er planlagt som én-etasjes hus plassert på en sokkel. Det kan gi en uøkonomisk planløsning hvis en ikke tenker skikkelig igjennom hvordan underetasjen kan brukes som en fullverdig del av boligen. Vi ser eksempler der planløsningen er trang og dårlig i første etasje, mens det er store disponible arealer i underetasjen. En slik løsning kan også gi et dårlig utseende. De to etasjene bør planlegges under ett, også arkitektonisk.

På ekstra bratte tomter kan det være nødvendig å bruke halvplanløsninger for å få boligen tilpasset terrenget. Da vil boligen ta opp en og en halv etasje.

Kupert terreng krever spesiell tilpasning av boliger. Knauser og koller kan ofte være fine, og det koster å sprengne dem bort.

En stor rektangulær bolig (som en ofte finner i ferdig-huskatalogene) lar seg vanskelig innpasse på en slik tomt.

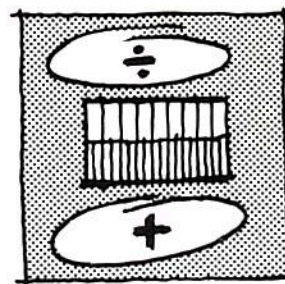
Boligen bør kunne «deles opp» både horisontalt og vertikalt.

«Vanskelig» orientering av tomten

De fleste som skal bygge seg hus, forestiller seg en syd/ vestvendt tomt med veien på nordsiden. En slik tomt byr ikke på store problemer. Det viktige er at en legger huset opp mot veien og nabogrensen i øst.

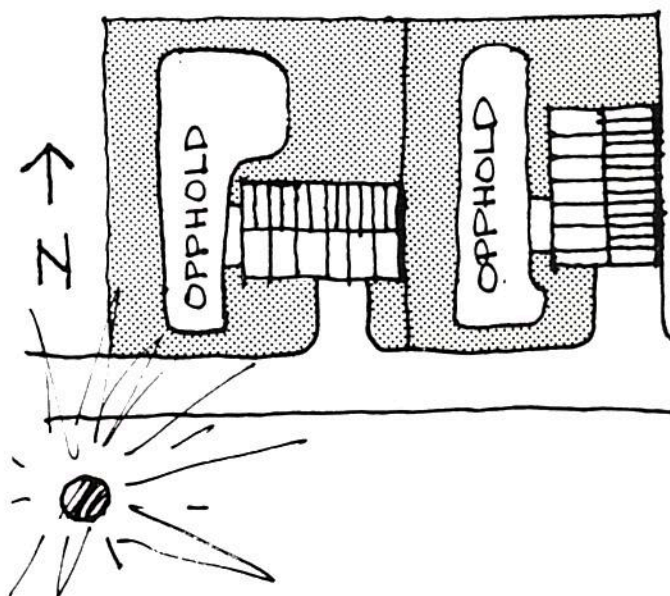
Vanskeligere blir det hvis veien er på sørsiden og/eller tomten vender mot nord eller øst. I en slik situasjon er plasseringen av huset og boligens planløsning særlig viktig.

Som en følge av at hus vanligvis er blitt plassert midt på tomten, har det oppstått én forside og én bakside.



Ved å plassere huset mot øst og i nabogrensen unngår en dette. Hvis en dessuten fordeler oppholdsarealet på begge planene i boligen, vil en kunne få bra uteplasser som knytter seg naturlig til rommene inne i boligen.

Uteplassen blir mot vest, og stuen bør da plasseres i denne enden.



I noen tilfeller vil det selvfølgelig også være riktig å trekke huset inn på tomten for å få en skikkelig solfylt uteplass. I noen situasjoner må en også akseptere at selve solplassen må ligge et stykke fra boligen.

Husbankens distriktsarkitekter

Oslo

Husbankens hovedkontor
Fridtjof Nansens vei 17
0369 OSLO 3
Tlf. (02) 46 94 00

Akershus

(unntatt Asker og Bærum)
Distr.ark. Normann Mugaas
Solskinnsveien 9
0376 OSLO 3
Tlf. (02) 14 76 22

Akershus

(Asker og Bærum)
Distr.ark. Harriet Flaatten
Uranienborg terrasse 13^a
0351 OSLO 3
Tlf. (02) 69 45 78

Østfold

Distr.ark. Knut Norrvall
Kirkegt. 31 - Gamlebyen
1600 FREDRIKSTAD
Tlf. (032) 20 585

Hedmark

(Hamar, Hedmarksbygdene og
Østerdalen)

Distr.ark. ~~Anders Gunnestad~~
Kari B. Slagsvold
Helene Grynne
2300 HAMAR
Tlf. (065) 21 545 *Grynne. 63*
28598

Hedmark

(Glåmdalen)
Distr.ark. Jørgen Motzfeldt
Eidemsgt. 1
2200 KONGSVINGER
Tlf. (066) 15 107

Oppland

Distr.ark. Ståle Sletten
Løkkegt. 9
2600 LILLEHAMMER
Tlf. (062) 55 116

Buskerud

Distr.ark. Erik Ødegård
Konnerudgt. 3
3000 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 45 00

Vestfold

Distr.ark. Ole Bjønness
Øvre Langgt. 71
3100 TØNSBERG
Tlf. (033) 12 538

Telemark

Distr.ark. Sverre Flåto
Nedre Hjelleggt. 25
3700 SKIEN
Tlf. (035) 25 340

Aust-Agder

Distr.ark. Terje Thorstensen
Nedre Tyholmsv. 8
4800 ARENDAL
Tlf. (041) 22 928

Vest-Agder

Distr.ark. Arvid Svindland
Rådhusgt. 39
4600 KRISTIANSAND S
Tlf. (042) 22 510

Rogaland

Distr.ark. Endre Årreberg
Klinkenberggt. 25
4000 STAVANGER
Tlf. (045) 21 207

Hordaland

Husbanken
Avdelingskontoret i Bergen
Minde Allé 10
5032 MINDE
Tlf. (05) 28 52 00

Sogn og Fjordane

Distr.ark. Olav Vikøren
5860 VIK I SOGN
Tlf. (056) 95 205

Sunnmøre

Distr.ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen
Grimmergt. 2
6000 ÅLESUND
Tlf. (071) 25 750

Nordmøre og Romsdal

Distr.ark. Jon O. Villa
Storgt. 52
6400 MOLDE
Tlf. (072) 52 626

Sør- og Nord-Trøndelag

Husbanken
Avdelingskontoret i Trondheim
Søndregt. 12
7000 TRONDHEIM
Tlf. (07) 52 91 50

Nordland

Husbanken
Avdelingskontoret i Bodø
Sjøgt. 15
8000 BODØ
Tlf. (081) 23 540

Sør- og Midt-Troms

Distr.ark. Harry Gangvik
Grønnegt. 32
9000 TROMSØ
Tlf. (083) 81 056

Nord-Troms og Finnmark

Husbanken
Avdelingskontoret i Hammerfest
Strandgt. 49
9600 HAMMERFEST
Tlf. (084) 12 333

Husbankens kontorer

Den Norske Stats Husbank
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 OSLO 3
Tlf. (02) 46 94 00

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bergen
Minde Allé 10, Postboks 173
5032 MINDE
Tlf. (05) 28 52 00

Sigmund Nesse

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Trondheim
Søndregt. 12, Postboks 489
7001 TRONDHEIM
Tlf. (07) 52 91 50

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bodø
Sjøgt. 15, Postboks 384
8001 BODØ
Tlf. (081) 23 540

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Hammerfest
Strandgt. 49, Postboks 480
9601 HAMMERFEST
Tlf. (084) 12 333