

3 eksemplarer, hvorav ordføreren bes
omgående oversende 2 eksemplarer
til husnemndene.

Til ordførerne, husnemndene og takstbestyrerne.

Nye typetegninger fra Boligdirektoratet.

Siden utsendingen av de siste typetegninger fra Boligdirektoratet, jfr. Husbankens rundskriv H. 22 av 26 mai 1949, har Boligdirektoratet utarbeidet 8 nye typetegninger. En oversender vedlagt et katalogblad for hver av de nye typene.

Av de 8 nye typetegninger er de 5 (nr. 501, 503, 504, 505, og 506) vertikalt (loddrett) delte tomannsboliger, en - type ~~nr.~~ 405 - horisontalt (vannrett) delt tomannsbolig i 1½ etasje, en - type nr. 404 - kan brukes enten som tomannsbolig eller som firemannsbolig, en - type nr. 104 - er en enebolig i en etasje.

Boligdirektoratet og Husbanker har som kjent flere ganger oppfordret kommunene og de byggende til å gå inn for bygging av flerfamiliehus i langt større utstrekning enn det nå er vanlig. For kommunene vil dette medføre store besparelser i utgiftene til opparbeiding av vei, vann og kloakk, og for den enkelte byggherre vil husleien bli betydelig rimeligere.

Husnemndene bør derfor nøye studere disse nye typetegningene for flermannsboliger. Type nr. 404 brukt som firemannsbolig og den horisontalt delte tomannsbolig (type nr. 405) er den mest økonomiske. De vertikalt delte tomannsboligene faller selvsagt dyrere pr. leilighet, siden leilighetene er forholdsvis store. De er dog betydelig mere økonomiske enn eneboliger av tilsvarende størrelse. Bruksmessig har de samtidig mange av eneboligenes fortrinn. Hvis en innretter seg slik at hver av de to familiene eier hver sin halvpart av huset og opptar hvert sitt pantelån i Husbanken - slik som nærmere omtalt nedenfor - vil finansieringen bli meget lettere, å ordne ~~enn~~ finansieringen av alminnelige eneboliger.

En vil be om at de byggende når de søker veiledning hos husnemnda, får beskjed om at bygging av eneboliger idag - spesielt i byer og tettgrenser - stiller så store krav til den enkelte økonomiske evne at bare de færreste kan makte det. Dette gjelder både kravet til egenkapital og til årlige husleie-utgifter.

På landsbygda vil ofte ikke annet enn eneboliger komme på tale. Der bør det da til gjengjeld bygges mindre hus enn tilfelle gjennomgående har vært hittil. De byggende har vært tilbøyelig til å utnytte de til enhver tid gjeldende arealgrenser helt ut. Maksimumsgrensene er jo ment som absolutte overgrenser. En minner om at det er en familiebolig på 80 m² som boligmyndighetene har ansett som den normale leilighetsstørrelse i denne tiden.

Som kjent har Boligdirektoratet, etter henstilling fra Stortinget bestemt at det ikke skal gis byggeløyve for leiligheter og eneboliger som overstiger 100 m² brutto golvflate (grunnflaten må for eneboliger ikke overstige 80 m²). I rene unntakstilfelle - således hvis det er særlig mange husstandsmedlemmer i familien og byggekostnadene er rimelige - kan grensen strekkes opp til 115 m². Så lenge boligbehovet er så svært som nå, og disse bestemmelser står ved makt, må det heller ikke regnes med finansiering (lån

og nedskrivningsbidrag) i Husnomada til bygg hvor disse grenser overskrides.

En gjør oppmerksom på at noen av de vopetegninger som Boligdirektoratet tidligere har sendt ut, har et golvareal som overskrider de grenser som nå gjelder, 100 m² grensen overskrides av type nr. 211 og nr. 313 og av type 217 - konkubransehuset - hvis det nyttes som enebolig. Type nr. 312 overskrider også 125 m² grensen.

1. Vertikalt (leiddrett) delte tomannsboliger, type nr. 501, 503, 504, 505 og 506.

Dette er alle sammen meget økonomiske typer med enkle planløsninger og f.eks. med rettløpe trapper og felles opplegg til sanitæranlegget for begge leiligheter med forholdsvis små forgreninger. Vertikalt delte tomannsboliger er ellers hustyper som byr på store fordelere. Bruksmessig har de mange av eneboligens fordelere, idet hver leilighet kan få hver sin del av hagen med direkte utgang fra leiligheten og med oppholdsplass ute i hagen usjenert av den andre leiligheten. En slipper dessuten å ha felles trappeoppgang med annen leilighet som ofte er grunnlag for stridigheter i horisontalt delte tomannsboliger. Videre unngår en sammenliknet med horisontalt delte tomannsboliger forstyrrelsene ved tråkk og lek på golvet i 2. etasje. Sammenliknet med eneboliger blir de vertikalt delte tomannsboligene svært meget billigere fordi en sparer tomteplass, veier og utvendige ledninger og en yttervegg, og fordi en kan ha felles røropplegg og/eller pipestakk, eventuelt felles utvendig kjellernedgang og felles bryggerhus. Et særskilt problem ved de vertikalt delte tomannsboligene er lydisolasjonen i veggene mellom leilighetene som byr på en del vanskeligheter, ikke minst i trehus. Betydningen av denne vanskeligheten blir imidlertid vesentlig redusert når en slik som på typene fra Boligdirektoratet, helt eller i det vesentlige søker å unngå å legge soverom inn til denne skilleveggen og helst også unngår å legge stuen inntil den. I allefall må en søke i tilfelle å få få rom av samme slag inntil hverandre på hver side av skilleveggen, altså f.eks. stue mot stue og soverom mot soverom.

De vertikalt delte tomannsboligene byr også på flere muligheter enn de horisontalt delte når hver leilighetsinnehaver skal skyte inn egenkapitalen for hver sin leilighet. En skulle derfor i slike bygg ha lettere for å rydde av vinden disse betenkeligheter ved tomannsboliger fordi en reduserer kildene til konflikstoff mellom leilighetsinnehaverne og vanskelighetene med å skaffe egenkapital. Husbanken godkjenner således her at de to leilighetsinnehaverne eller hver sin del av huset og opptar hvert sitt pantelån dersom tomte for hver del av huset blir særskilt skyldsett og hver av leilighetsinnehaverne godtar og får tinglyst på sin eiendom en overenskomst om samvirke om tomannsboligen, f.eks. slik som vedlagte stensilerte overenskomst.

Type 501 gir to rommelige 3-roms leiligheter og med bad og Ved. ved hver for seg. Her ligger ingen av soverommene inn til mellomveggen mellom leilighetene og heller ikke stua, og dette har ført til at en har måttet la huset få teppiser.

Type 503 gir to 5-roms leiligheter med en golvflate pr. leilighet på 93,5 m². Rommene er derfor gjennomgående små, men typen er likevel meget økonomisk, bl.a. fordi det er høy knestokk i 2. etasje og både felles røropplegg og felles pipe for begge leilighetene. Dette har da riktignok ført til at en har måttet legge stua opp til mellomveggen mellom leilighetene og også et av soverommene. Typen er tenkt med ark og dette vil som regel bety større

vedlikeholdsarbeid og kan være en betenkelighet-overfor typen i værharde kyststrøk.

Type 504 likner meget på type 503, men det lille soverommet i 1.etasje (kammerset) er sløffet. Og likedan et av soverommene i 2.etasje hvor det er satt av et loft inne ved mellomveggen mellom leilighetene. Til gjengjeld blir da et av de gjenværende soverommene i 2.etasje noe større, slik at det blir et bra 2-sengs rom, mens det på den foregående type var 1-sengs rom. På denne typen er det også forutsatt at en del av kjelleren ikke graves ut og dette skulle gjøre typen særlig økonomisk. Som kjellerplan på denne typen kan ellers brukes kjellerplan/på type 503 og omvendt. Rygges det på fjelltomt vil det i alminnelighet være å anbefale å bruke den plan som forutsetter at ikke hele kjelleren graves ut. Med de ovnsmulighetene som pipeplasingen gir adgang til, må en regne med å skjote på med elektrisk oppvarming, i alle fall i de kolde strøkene i landet.

Type 505 er en variant av de to foregående typene, idet den er tegnet med samme kjellerplan som type 504, samme 2.etasjes-plan som type 503 og med samme stue som type 503, men uten kammerset i 1.etasje og med et noe større kjøkken og med innebygd vindfang.

Type 506 er ytterligere en variant, idet den er tegnet med samme kjellerplan og praktisk talt samme 1.etasjesplan som type 503 og med samme 2.etasjes-plan som type 504.

2. Horisontalt (vanrett) delte tomannsboliger i 1½ etasje, type 405.

I svært mange strøk er tomannsboliger på 1½ etasje med en leilighet i hver etasje en tilvandt type som folk svært gjerne vil bygge. Svært mange av de tegningene en får inn for slike typer er imidlertid lite praktiske og særlig er det leilighetene i 2.etasje som svært ofte er mangelfulle. Blant Boligdirektoratets typetegninger er det tidligere sendt ut en (type 217) på 1½ etasje som kan brukes som enebolig eller som tomannsbolig etter valg, men denne typen får som tomannsbolig bare 2-roms leiligheter og ikke bad. Type 405 er et forsøk på en fullverdig tomannsbolig i 1½ etasje med to 3-roms leiligheter, en nokså rommelig og en mindre. Den første med karbad, den siste med dusjbad. Denne typen blir også meget økonomisk. Det er sørget for at leiligheten i 2.etasje får en stue som er symmetrisk med like meget skråtak på begge sider, og med en balkong utenfor som ligger på en annen kant av huset enn hageutgangen fra leiligheten i 1.etasje. Balkongen kan eventuelt sløyfes i særlig værharde strøk hvor en har liten nytte av den og hvor den betyr en merkelig økning i vedlikeholdsutgiftene. Arken på huset er derimot et nødvendig ledd i planen og de ekstra vedlikeholdsutgifter den betyr kan gjøre at typen ikke bør brukes i særlig værharde kyststrøk.

3. Type 404 brukes som tomannsbolig eller firemannsbolig.

Det store underskuddet på boliger gjør det nærliggende å forsøke å finne frem til gode hustyper som kan gi flere små leiligheter i første omgang, men hvor det er muligheter for ved sammenslåing av leilighetene å få færre og større leiligheter siden. Det er temmelig vanskelig å finne frem til løsninger som gir gode leilighetstyper både før og etter sammenslåingen av leilighetene, og som dessuten krever små ombyggingskostnader når leilighetene skal slås sammen. Den tidligere utsendte type 217 gir en løsning når det gjelder hus som kan brukes som eneboliger eller tomannsboliger etter valg. Type 404 gir en løsning når det gjelder hus som kan brukes som tomannsboliger eller firemannsboliger etter valg, og dette blir en mere økonomisk løsning bl.a. fordi det blir flere leiligheter pr. hus og også fordi det her opereres med mindre leiligheter. Typen bør formentlig i den nåværende situ-

asjon i første omgang fortrinnsvis bygges som firemannsbolig. Senere kan så enten en av etasjene eller begge omdannes, slik at hele etasjenes golvflate blir en leilighet. Som firemannsbolig har huset ikke bad og w.c. oppe i etasjene, men to w.c. og ett badstabad i kjelleren. Badstuen kan - enten nå huset brukes som tomannsbolig eller som firemannsbolig - også brukes til tørking av tøy. Når en etasje skal gjøres om fra to til en leilighet, tar en ut den lille veggstumpen som deler gangen, legger badegolv i et av kjøkkenene og inndeler det med to lettvegger i bad, særskilt w.c. og en liten garderobe (som også er god å ha fordi plassen til å henge fra seg yttertøy i den noe smale gangen er forholdsvis snau). Dessuten kan en om en viltørt igjen den ene ytterdøren og dele opp det som har vært den ene av stuen i to soverom, i så fall bør en ha dør fra enden av gangen inn til det største av de nye soverommene. Det ene w.c. i kjelleren forutsettes flyttet opp i etasjen. Hele husets planløsning faller økonomisk fordelaktig og ombyggingskostnadene fra den ene måten å bruke huset på til den andre skulle bli forholdsvis overkommelige. Huset får også et forholdsvis rommelig loft som gir så pass god plass at det i vesentlig grad reduserer betenkelighetene ved den noe snau plassen i leilighetene når huset brukes som firemannsbolig. Med sine forskjellige anvendelsesmuligheter og med sin store mulighet for å skaffe mange forholdsvis bra leiligheter med små midler både når det gjelder materialer, arbeidskraft og penger, burde denne typen være meget aktuell i dag.

4. Enebolig i en etasje, type 104.

Som nevnt bl.a. i rundskriv nr. K. 10, vil Husbanken i alminnelighet ikke anbefale bygging av 1-etasjes hus fordi disse blir lite økonomiske. I enkelte tilfeller kan det dog være grunn til å gjøre unntak, f.eks. av hensyn til syke familiemedlemmer som ikke bør gå i trapper eller særlig hvis husmøren er sykkelig og hvis det ikke passer å bygge en flermannsbolig hvor den enkelte leilighet likevel bare blir liggende i 1. etasje. I disse unntakstilfellene bør det dog i alminnelighet ikke bygges leiligheter på over 80 m², og etter gjeldende regler må også fylkesbyggemennene gi særskilt dispensasjon fra reglene i Boligdirektoratets rundskriv bygg nr. 215, dersom de innvilger 1-etasjes hus med mer enn 80 m² golvflate. Type 104 er noe større enn denne og vil derfor bare kunne brukes i unntakstilfeller. Men til å være et 1-etasjes hus representerer den en forholdsvis økonomisk løsning, og på hellende fjelltomter kan den bli mere økonomisk ved at en lager ny kjellerplan og unnlater å grave ut hele kjelleren.

Da det stadig løper inn bestillinger på typetegninger til Boligdirektoratet både fra enkeltpersoner og fra husnemnder, skal en minne om at bestillinger på katalogblader skal sendes til firma Sem & Stenersen A/S, Grubbegt. 2-4, Oslo, og fortrinnsvis fra husnemndene og ikke direkte fra enkeltpersoner, for at en skal unngå for mange småekspedisjoner. Arbeidstegningene bestilles hos vedkommende Distriktarkitekt.

E r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Plan Hoffmann
adm. direktør