



Boliger

Eksempler på små boliger i rekkehus

Byggforskserien
Planløsning
A 330.124
Høsten 1992

0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet viser eksempler på to prosjekter med små boliger i vanlig rekkehusbebyggelse. Med små boliger menes her boliger på to rom, kjøkken og bad, og et areal som tilfredsstillers Husbankens minsteareal (for tiden 55 m² bruksareal). Det ene eksemplet, borettslaget Myrullbråten på Nesodden, er eldreboliger på to og tre rom. Det andre, Rolighetsmoen på Modum, er et vanlig borettslag med varierte boligtyper og -størrelser.

Eksempelene viser at det er mulig å planløse boliger med bra kvalitet på minimalt areal, og at slike boliger kan integreres i vanlige boligfelt.

02 Normer og krav

Husbanken har utarbeidet et sett med krav til minstestandard i boliger (HB 3035). Minstestandarden spesifiserer minstearealer for ulike boligtyper, stiller funksjonskrav til de enkelte rommene og gir eksempler på møbelgrupper og innredninger som skal ha plass for å tilfredsstillere funksjonskravene. Minstestandarden dekker ikke fullt ut kravene til en livsløpsbolig. Livsløpsboliger må ha mer fri golvplass (betjenings- og sirkulasjonsareal) enn minstestandarden legger opp til. Livsløpsboliger kan løses på areal ned mot minstearealet i minstestandarden, og i praksis bør småboliger som oftest planlegges som livsløpsboliger.

03 Planløsninger, terreng og bebyggelse

Prosjektene i dette bladet har en rekke felles trekk:

- Terrengtet er forholdsvis flatt.
- Atkomst til boligene er i prinsippet bilfri, via felles parkeringsplass og rekkegarasjer.
- Bebyggelsen er plassert noenlunde parallelt med tomtegrensene, og tunene i sentrum av tomtene er opparbeidet til felles uteareal.
- Husrekkene har både småboliger og større boligtyper.
- Boligene ble planlagt før Husbankens minstestandard var utarbeidet, men minstestandarden er likevel stort sett oppfylt. Dette betyr at løsningene har kvaliteter som ligger noe over minstekravene som gjaldt på prosjekteringsstidspunktet; livsløpskravene og enkelte tilleggskvaliteter er lagt til grunn for planleggingen. Alle detaljene i livsløpskravene er likevel ikke tilfredsstillende fullt ut.



Rolighetsmoen borettslag, Modum
Arkitekt Sigmund Heier, Vikersund

04 Henvisninger

Husbanken. Veiledning til Husbankens minstestandard HB 3035

Husbanken. Livsløpsstandard. Rundskriv HB 1411
Planløsning:

- A 312.304 Felles og private utearealer
- A 330.112 Fasadelengde
- A 330.114 Planlegging av små boliger
- A 330.115 Små boliger. Krav til dimensjonering og planløsning
- A 330.211 Livsløpsboliger

1 Myrullbråten borettslag, Nesodden

11 Prosjektdata

Byggherre:	Nesodden boligbyggelag
Innflyttet:	1987
Utbygger:	Moelven Brug A/S
Arkitekt:	Moelven Brug A/S
Bebyggelse:	Rekkehus
Eierform:	Borettslag
Hustype:	En et. uten kjeller
Antall boliger:	12
Bruksareal:	56 (og 95) m ²

12 Situasjon

Tomta har form omtrent som en rettvinklet trekant hvor hypotenusen følger en slak bue. Riksvegen mot Nesoddtangen følger nordvestsiden av tomta. Terrenget var tidligere småkupert. Nå er bare en liten kolle i øst bevart. Fra foten av kollen faller terrenget svakt ned mot riksvegen, se fig. 12



Fig. 12
Situasjonsplan for Myrullbråten borettslag. Husene ligger tett, i fire rekker som er trukket inn på tomta, rundt et lite, felles uteoppholdsareal.

13 Bebyggelsesplan

En rekke med garasjer skjærer feltet fra riksvegen på nordsiden, men garasjerekka gir boligområdet et lukket og lite tiltalende inntrykk fra Vestveien. Den bevarte kollen skjærer mot Bekkeblomveien nord og øst for området. Et stykke inn på tomta ligger fire husrekker – tre av dem tilnærmet parallelt med tomtegrensene, se fig. 12. Innkjøring til garasjerekka skjer fra nordre hjørne av tomta. Fra garasjeanlegget går en gangveg til et tun midt på tomta.

Tunet er opparbeidet til felles uteareal, og boligenes hovedinngangsdører vender mot tunet. Private uteplasser vender motsatt veg, unntatt for boligene i husrekken på nord- og nordøstsiden. Både tunet og de private uteplassene er små, og ville neppe vært tilstrekkelige for yngre husstander og småbarnsfamilier. Men Myrullbråten borettslag er eldreboliger, og brukerne er tilfredse. Kollen på østsiden fungerer som et verdifullt ekstra felles uteareal. Skulle tunet vært større, måtte kollen utnyttes til bebyggelse og private uteplasser.

14 Tilgjengelighet

Prosjektet utmerker seg ved god tilgjengelighet og gode atkomstforhold for bevegelseshemmede. Bare en liten bakke i gangvegen mellom garasjene og tu-

net kan by på problemer for svakere rullestolsbrukere. Positivt:

- Husene ligger lavt i terrenget, og trykkimpregnerte ramper i atkomsten til de enkelte boligene er korte. Rampene virker ikke dominerende og belaster ikke arealet til de små forhagene.
- Foran inngangsdørene er det reposer med tilstrekkelig snuplass for rullestol.
- Terskler er redusert til et minimum innendørs og i hovedinngangsdøra.

Se [421] for detaljert beskrivelse av tilgjengelighetsforholdene.

15 Plantype

Planen for småboligene er omtrent kvadratisk og gjennomgående belyst. En bærende midtvegg parallelt med naboskille deler akseavstanden på ca. 7,5 m i to like brede soner. Kjøkken og stue opptar den ene sonen, i den andre ligger soverom, bad, bod og vindfang. Netto bredde på sonene blir ca. 3,6 m, som gir gode funksjonelle forhold for oppholdsrommene, se fig. 15.

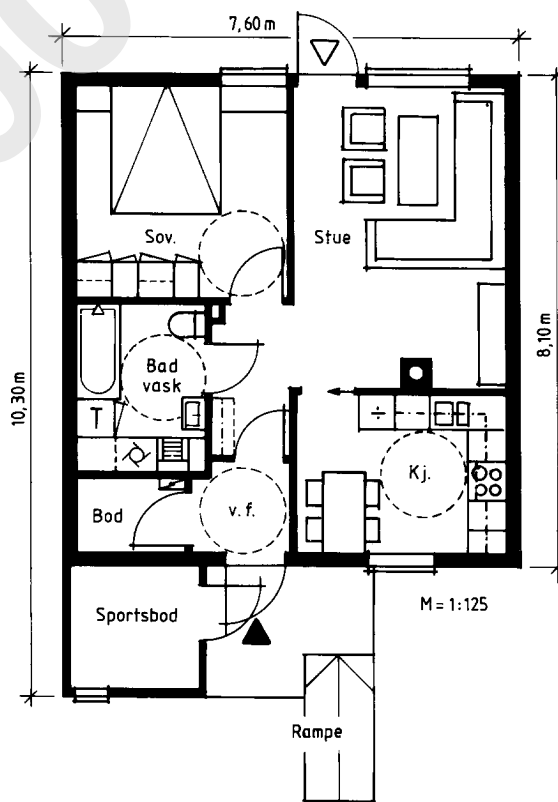


Fig. 15
Plan av småbolig, 56 m² bruksareal (BRA). Vanlig, gjennomgående plantype. Kompakt løsning; god arealutnyttelse, særlig m.h.t. bad-/vaskeromsfunksjoner. Livsløpsstandard er tilstrebt, men alle detaljer er ikke ivarettatt: Dørslaget på soverommet overlapper med snusirkelen for rullestol. Servanten på badet blokkerer sideplassen ved døra. Sideplassen her, på karmsiden, skal være minst 0,3 m. Garderobehylla blokkerer sideplassen ved døra til vindfanget. Denne sideplassen på hengselsiden skal være minst 0,5 m.

16 Kvaliteter i planløsningen

Boligen har tilnærmet livsløpsstandard som vist med inntegnede snusirkler, Ø 1,4 m, for rullestol, men med noen mangler (se figurtekst). Av kvaliteter som

ofte ikke gis plass i mindre boligtyper, har denne flere:

- bod innenfor inngangsdøra (men den er mindre enn kravet i Husbankens minstestandard)
- kjøkken som eget, avdelt rom med vindu og plass til spisebord
- full vaskeromsinnredning på badet

Entreen er ikke delt av fra stua. Dermed er ikke nøytral atkomst til badet oppnådd. Et dørparti kan imidlertid settes inn. Kjøkkenet kan ikke nås direkte fra vindfang/entré, men også dette er lett å endre. Møbleringsmulighetene har enkelte mindre svakheter: Spiseplassen kan ikke utvides til seks personer (slik Husbankens minstestandard forutsetter). Pipeplasseringen begrenser mulighetene til å plassere oppbevaringsmøbel langs vegg mellom stua og kjøkkenet. Med den viste plasseringen av garderobehylla kan entreen kritiseres som noe trang.

2 Rolighetsmoen borettslag på Modum

21 Prosjektdata

Byggherre:	Modum boligbyggelag
Innflyttet:	1988
Utbygger:	Finsrud & sønner
Arkitekt:	Sigmund Heier, Vikersund
Bebyggelse:	Rekkehus
Eierform:	Borettslag
Hustyper:	En/halvannen et. uten kjeller
Antall boliger:	12
Bruksareal:	60 (og ca. 115) m ²

22 Situasjon

Området ligger fredelig, nær Geithus på Modum. Tomteforholdene er enkle, og består av et kvadratisk jordstykke, så flatt som vel mulig i Norge, begrenset av kjøreveger på tre sider. Vegene fører bare lett lokaltrafikk. Mot sørøst grenser tomta mot et annet, mindre boligfelt.

23 Bebyggelsesplan

Lik en lav karré ligger husene i rekker langs tomtegrensene. Bare en lomme med garasjer og snuplass i det sørøstre hjørnet punkterer strukturen. Husrekke- ne har forskjellig form og sammensetning, med ulike hus- og boligtyper i hver rekke. Resultatet gir et rikt og variert uttrykk. En ekstra garasjerekke avslutter anleggets nordøstre hjørne. (Gjesteparkering ligger noe uhensiktsmessig i det tilgrensende nabofeltet mot øst.)

Boligene har private uteplasser mot fellesarealet midt i anlegget, og de fleste boligene nås fra fellesarealet; i rekka mot nord vender inngangsdørene mot kjørevegen. En gangsti deler fellesarealet i to jordstykker. De er tilsådd og beplantet, men ellers lite opparbeidet. Med bedre opparbeiding kan fellesarealet by på gode muligheter for lek og opphold. Siden enkelttomtene er forholdsvis små (under 0,5 daa), og husene ligger omtrent på midten av parsellene, blir de private hagene grunne, mens forhagene er dypere enn strengt tatt nødvendig, se fig. 23.

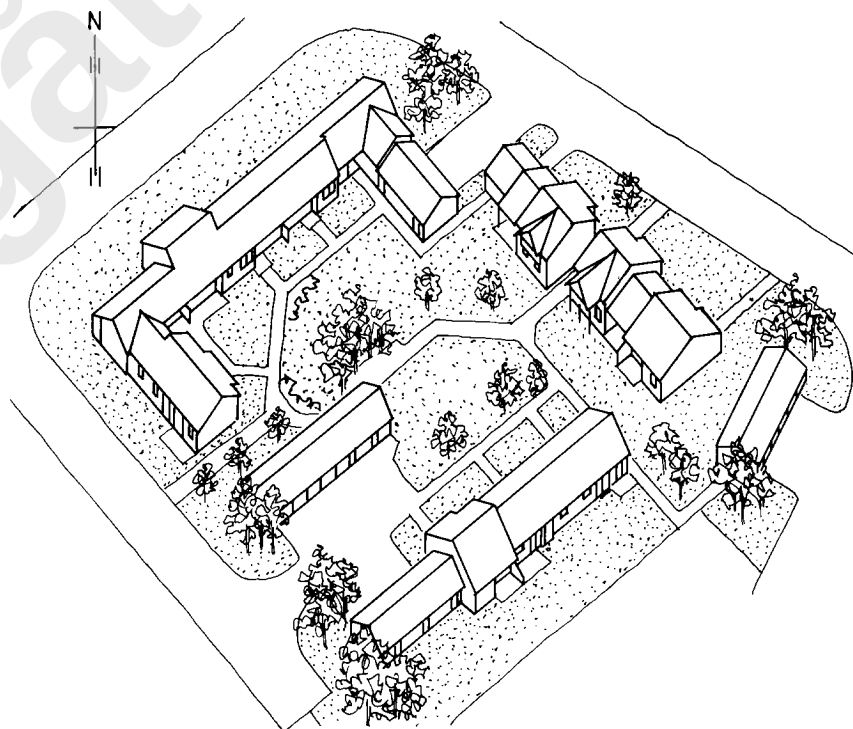


Fig. 23

Situasjonsplan av Rolighetsmoen. Husene er plassert i rekker rundt et fellesareal som deles i to av en gangsti. Som det framgår av tegningen, er forhagene på atkomstsiden nesten like dype som de private hagene.

Lommen ved det sørøstre hjørnet er hovedatkomst til garasjer. Resten av garasjeplassene ligger i det nordøstre hjørnet.

24 Tilgjengelighet

Det flate terrenget byr på få tilgjengelighetshindre. Likevel er det blitt nødvendig med noen relativt lange ramper. Med stigning 1:12 er gangstiene til boligene på nordsiden for lange til å være brukbare for personer i rullestol. Se spesifikasjoner i veiledningen til byggeforskriften og Husbankens krav til livsløpsboliger.

25 Plantype

Som i Myrullbråten (foran) er akseavstanden 7,5 m, planen gjennomgående, omtrent kvadratisk og delt i to soner parallelt med naboskillene. Planen har kjøkken og stue i den ene sonen, inngang, bod, bad og soverom i den andre, se fig. 25.

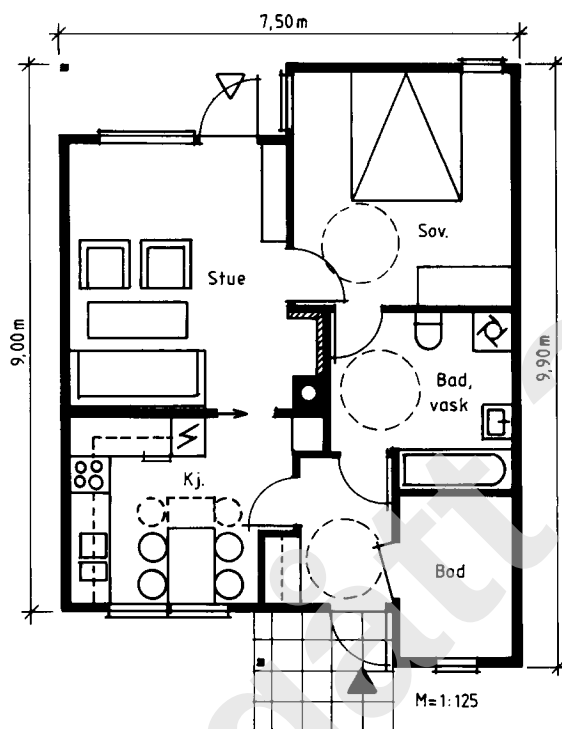


Fig. 25
Plan av toromsbolig, 60 m². Gjennomgående plan, livsløpsstandard (se teksten), romslig bod med vindu og bad med full vaske-romsinnredning

26 Kvaliteter i planløsningen

Den bærende midtveggen følger ikke en rett linje. Bruddene i den, som kan virke uryddige på tegning-

gen, er godt funksjonelt motivert. De gir nisjer for skapinnredning, garderobe og ildsted. Ellers er også denne planen løst etter kravene til livsløpsstandard og har andre kvaliteter i tillegg: Det er full vaske-romsinnredning på våtrommet. Boden er romslig. Den har vindu og kan fungere som hobbyrom (eller ha plass til en gjesteseng). Kjøkkenet er eget rom med plass for inntil seks personer rundt spisebordet ved vinduet. Atkomsten til badet tøyser livsløpskravene noe. Døra til entreen har ikke sideplass på karmsiden, og døra til soverommet har for liten sideplass hvis soverommet innredes med 2 lm skap. Det er nøytral atkomst til badet, direkte fra soverommet, men eneste forbindelse mellom stua og entreen går gjennom kjøkkenet.

3 Samlet vurdering

Planløsningene illustrerer at småboliger med livsløpsstandard og ekstra kvaliteter kan løses på 55 – 60 m². Særlig må man framheve de romslige og godt utrustede våtrommene. Anleggene er tiltalende utformet, med alminnelige, generelt anvendelige boligtyper, hvor småboligene utgjør en del av et variert tilbud. Alle krav til livsløpsboliger er ikke fullt tilfredsstillt, og bebyggelsesplanene har enkelte mindre heldige sammenstøt mellom privat/felles uteareal (privatareal på fellessiden, se Planløsning A 312.304).

4 Referanser

41 Forfatter og redaksjon

Bladet er utarbeidet av Jon Christophersen. Saksbehandler har vært Claus Ringnes. Redaksjonen ble avsluttet i oktober 1992.

42 Litteratur

- 421 Christophersen, Jon. Livsløpsboliger – fungerer eller feiler. Prosjektrapport 69, Norges byggforskningsinstitutt. Oslo, 1990.
- 422 Husbanken. God bolig. Oslo, 1992.