

0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet viser eksempler på livsløpsboliger i blokker og rekkehus.

En livsløpsbolig skal man kunne bruke i alle faser av livet, også om man blir bevegelseshemmet og ev. avhengig av rullestol. Hensyn til plassbehov og framkommelighet med rullestol er derfor bestemmende for planløsningen. Samtidig får boligen kvaliteter som kommer alle brukere til gode.

02 De viktigste kravene til en livsløpsbolig

Atkomst, parkering og inngang:

- trinnfri atkomst (uten trapper eller trinn) med stigning maks. 1:12 fram til hovedinngangen
- kortest mulig avstand fra bilplass til hovedinngang
- repos, minst 1,4 m x 1,4 m, foran hovedinngang, horisontalt og på samme nivå som innvendig golv
- trinnfri forbindelse mellom hovedinngang og hovedetasje

Hovedetasje:

- stue, kjøkken, bad/WC og minst ett soverom
- snuplass for rullestol (sirkel med diameter 1,4 m) i alle rom
- fri golvplass på låssiden ved innadslående dører minst 0,5 m og ved utadslående dører og skyvedører minst 0,3 m
- hovedinngangsdør 10 M bred og andre dører i hovedetasjen min. 9 M. Helst ingen dørterskler – om nødvendig maks. 25 mm høye
- plass til badekar, servant, klosettskål og vaske-maskin. Minimum 0,9 m fri golvplass ved siden av klosettskålen
- plass til dobbeltseng, skap, passasje og snuplass på soverommet
- elektriske brytere og de fleste stikkontakter montert i høyde 1,0 - 1,1 m over golvet, jf. NS 3931

Eksempelene i bladet fyller ikke alle disse kravene fullt ut. Dette gjelder først og fremst kravet til fri golvplass ved dørene. I noen tilfeller kan man få tilstrekkelig golvplass ved å fjerne innredning.

03 Husbanken

Husbanken gir opptil 8 % (begrenset til 30 000 kr i 1989) tillegg i oppføringslån til livsløpsboliger. Pkt. 02 ovenfor gjengir i konsentrert form de vilkårene som gjelder om slikt lån skal kunne innvilges. Betingelsene framgår i



Klemetsrud Vest, Alex Christiansen arkitektkontor AS

Husbankens rundskriv HB 1198 av 13. februar 1989. Noen av kravene faller sammen med byggeforskriftens krav, jf. pkt. 04.

04 Byggeforskriften

De viktigste kravene om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede som gjelder for boliger, er:

- Trinnfri atkomst og inngang når det er felles inngang til flere enn fire boenheter (kap. 23:2)
- Der det er heis, skal minst én heis være tilgjengelig og brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede. Det skal være heis når det er felles inngang til flere enn tolv boenheter og mer enn fire etasjer. I blokker uten heis skal boligene i minst én etasje ha trinnfri inngang (kap. 41:4).
- Toalettrom skal være mulig å tilpasse når behov oppstår. Gjelder enhver bolig (kap. 41:514)
- Hovedinngang skal være minst 10 M bred. Dører til viktigste rom innen boenheten skal være minst 9 M brede (kap. 43:221).

05 Henvisninger

- A 312.207 Bebyggelsesplan og livsløpsbolig
- A 330.211 Livsløpsboliger
- A 330.212 Eksempler på livsløpsboliger. Eneboliger
- A 330.213 Eksempler på livsløpsboliger. Tomannsboliger

1 Bebyggelsesplanen

11 Området

Området ligger ca. 15 km sør for Oslo sentrum og er en del av Klemetsrud Vest, som er regulert av Asplan Prosjekt, Oslo. Dette området omfatter vel 900 boliger av ulike slag, og lokaler for fellesformål.

12 Kantarellen borettslag

Tomta ligger øst for Ljabruveien og er begrenset mot

nord av Ljanselva. De øverste boligene har utsikt mot Oslofjorden og byen.

Terrenget er kupert og faller sterkt av mot nord, vest og sør. Det er kort veg til Hauketo jernbanestasjon. Byggherre og forvalter er Ungdommens Selvbyggerlag (USBL), Oslo. Arkitekt er Alex Christiansen arkitektkontor A.S, Bærum. Prosjektleder sivilarkitekt Johan Ditlef Martens. Byggeår: 1988 – 91. Borettslaget vil omfatte til sammen 264 boliger.

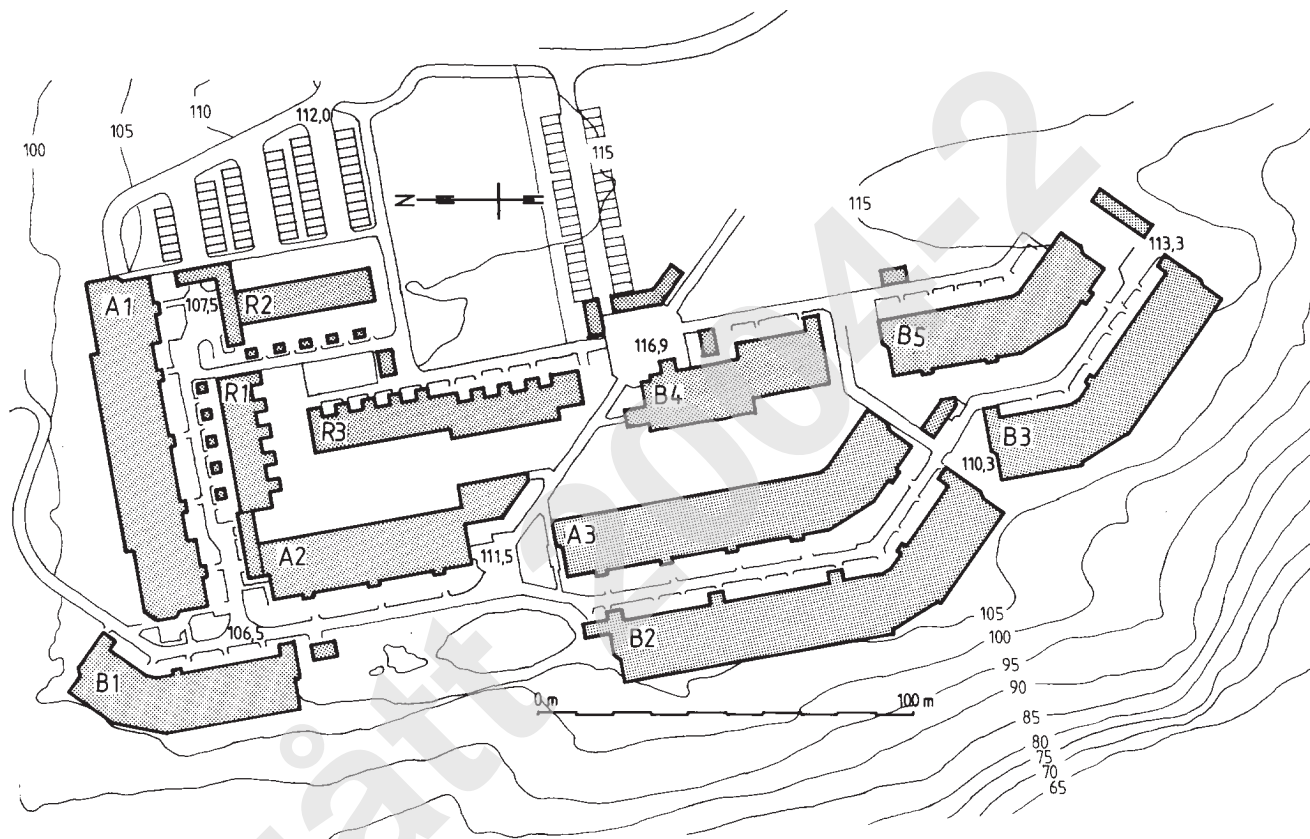


Fig. 12 a

Bebyggelsesplan for Kantarellen borettslag

Første byggetrinn, som ligger nord for den diagonale vegen gjennom området, har 100 boliger, fordelt på 80 i tre terrasserte blokker (A₁, A₂ og B₁) og 20 i tre rekkehus (R₁, R₂ og R₃). 95 av boligene er godkjent av Husbanken som livsløpsboliger. Fem av rekkehusboligene er ikke livsløpsboliger. Atkomsten fra garasjene vil få opptil 7 m nivåforskjell og bli bratt for bevegelsehemmede. Dette gjelder spesielt til blokkene B₂ og B₃.

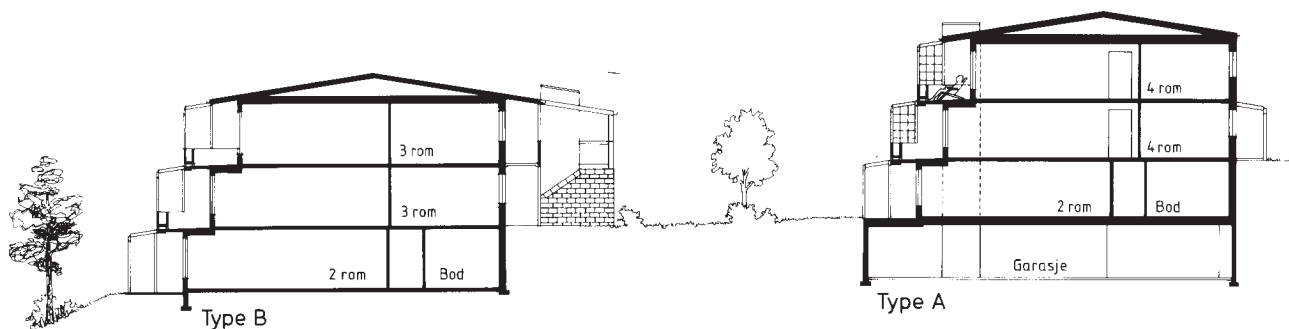


Fig. 12 b

Snitt gjennom blokkene type A og B. Blokker av type A har garasjer nederst, underetasje og to til tre etasjer øverst. Disse blokkene har vanlige trappeoppganger med heis i hver oppgang, men ikke alle heisene går helt ned til garasjen. Blokker av type B har underetasje med to til tre etasjer over. Disse blokkene er atgangshus med heis i hver ende.

13 Vegsystem, atkomst og parkering

Atkomsten til området skjer fra øst. Innen området er kjørende og gående trafikk atskilt. Bare nødvendig kjøring forutsettes på gangvegene. Atkomsten fram til den enkelte boligen er trappefri. Gangvegene har for det meste tilfredsstillende stigningsforhold, men noen strekninger er i bratteste laget (1:11).

Det er sammenhengende garasjeanlegg for 209 biler under blokkene, med i alt fem nedganger via heiser og trapper.

Bevegelseshemmede bilbrukere bør ha leilighet nær en av heisene som går ned i garasjen. Gjesteparkeringsplassene er samlet ved innkjørselen til området. Det vil bli inntil 70 – 80 m å gå fra gjesteparkering til bolig. Noen flere parkeringsplasser og garasjer på terreng fordelt nær boligene kunne med fordel vært prosjektert.

14 Utearealene

Plan for utearealene med nøyaktige høydeangivelser er utarbeidet. Dette er viktig for å kunne planlegge trappefrie atkomster og innganger. Planen angir overflatebehandling, utstyr, «møblering», installasjoner og terreng som skal bevares, se fig. 14.

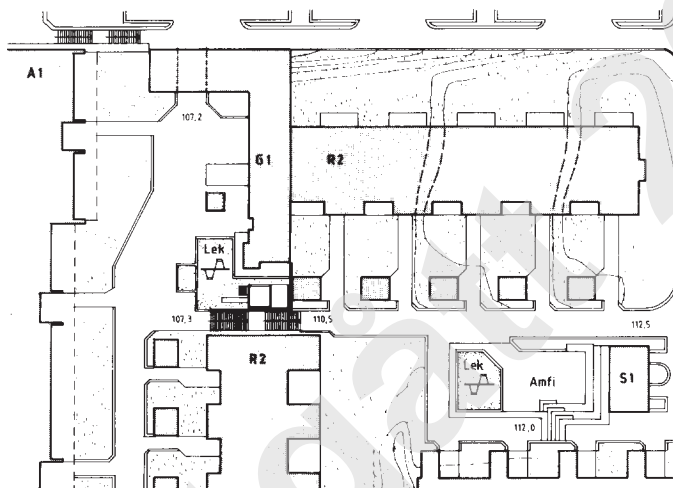


Fig. 14
Utsnitt av utomhusplan
Det er planlagt mange lekeplasser på nivå med gangvegene, slik at de vil bli lett tilgjengelige.
Planen omfatter fem felleshus, med vaskeri, oppholdsrom med koke-mulighet, og toalett tilrettelagt for rullestolbrukere.

2 Boligene

21 Innvendige kommunikasjonsveger

Det er trinnfri forbindelse fram til alle leilighetene. Blokkene A₁, A₂ og A₃ har heis i alle oppgangene, men bare noen av heisene går helt ned i garasjekjelleren. B₁ er altangangshus med heis i hver ende.

22 Planløsning av blokkene

Blokkene er terrassert slik at leilighetene blir mindre for hver etasje oppover, se fig. 12 b. Størrelsen på leilighetene er valgt slik at låneutmålingen skal bli så høy som mulig. Det vil si at tromsleiligheter med fire sengeplasser ligger så nær 75 m² som mulig, og fireroms med fem sengeplasser så nær 95 m² som mulig. Noen av blokkene har to eller tre etasjer pluss underetasje, én har fire etasjer.

Foruten å oppfylle livsløpskriteriene i all hovedsak, har alle leilighetene noen trekk i tillegg som er positive i livsløpssammenheng: Kjøkken har sammenhengende arbeidsbenk, oppvaskbenk og komfyr. Sanitærrommene er stort sett romslige, også der bad og WC er atskilt. Videre er det positivt at dørene slår ut av sanitærrommene, se fig. 22 a, b og c.

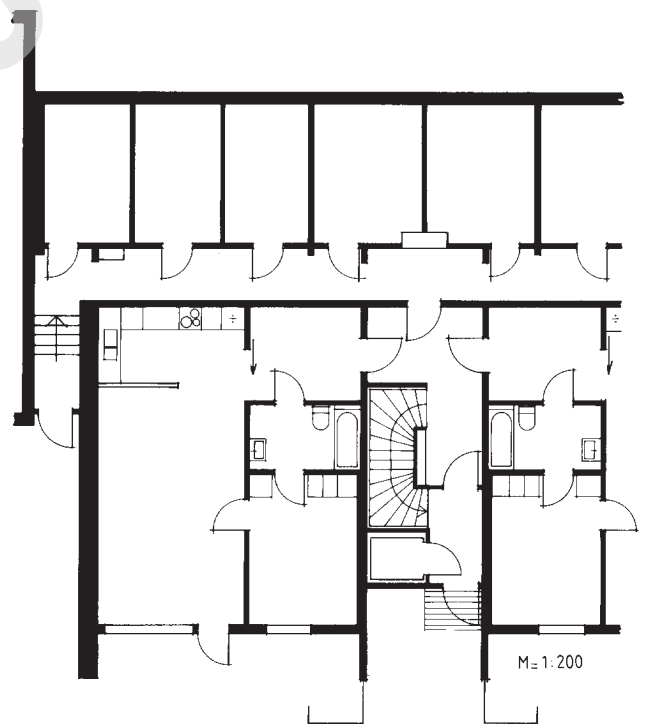


Fig. 22 a
Utsnitt av underetasjen (inngangsplanet) i blokk A. Det er noe trangt i inngangspartiet ved heisen. Toromsboligene her er på 59 m² bruksareal. Det er positivt at badet har dør både fra entré og soverom. Kjøkkenet har dels åpen forbindelse med stua og er uten vindu. Dør til stua fra entreen går delvis innom kjøkkenet. Sideplassen ved dørene i soverommet er for liten.

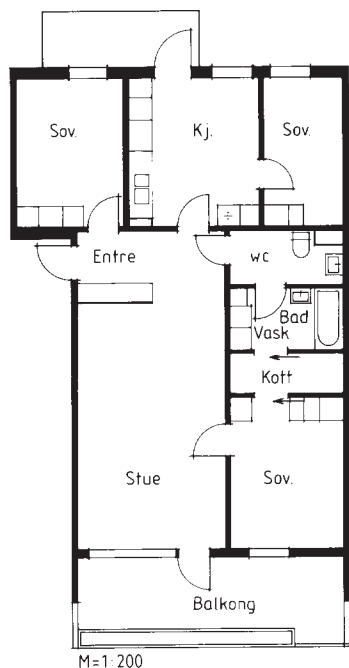


Fig. 22 b
Utsnitt av annen etasje i blokk A som viser en fireromsbolig. Bruksareal 95 m²

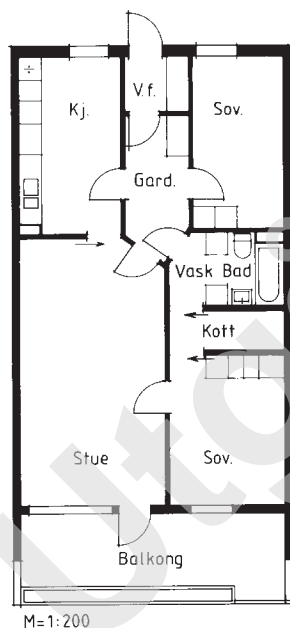


Fig. 22 c
Treromsleilighet i blokk B. Bruksareal 75 m²

23 Planløsning av rekkehusene

Rekkehusene er i to etasjer, uten kjeller. 15 rekkehusboliger har livsløpsstandard, se fig. 23. Fem rekkehusboliger har de viktigste rommene i annen etasje, og har altså ikke livsløpsstandard. Likevel er det bedre at de viktigste rommene er samlet på ett plan enn at det er trapper mellom dem.

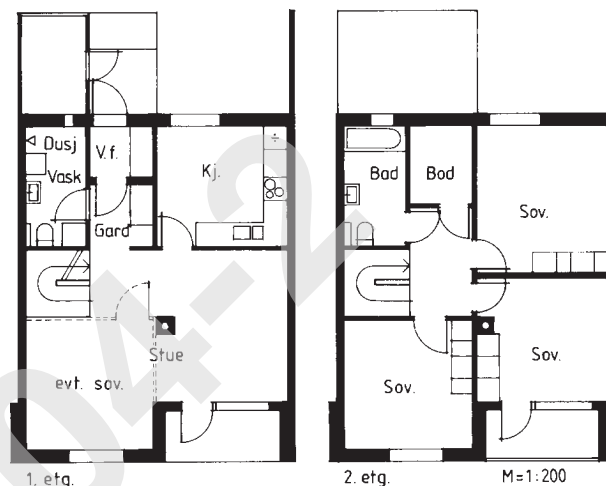


Fig. 23
Etasjeplaner av rekkehus type R 3. Bruksareal er 116 m², av hovedetasjen 57 m² + utvendig bod. Hovedetasjen er basert på at soverommet deles av når behovet melder seg, slik Husbankens regler tillot tidligere. Stiplingen, som viser hvordan et soverom kan avdeles i første etasje, er gjort av NBI. Ville det ikke vært bedre å sløyfe vegg mellom vindfang og entré, og heller ha dør mellom entré og stue? Det ville gitt en romsligere entré og to dører mellom WC og stue.

3 Samlet vurdering

I dette prosjektet har en klart å innpasse en svært høy andel av livsløpsboliger, selv om tomta er kupert og bebyggelsen konsentrert. Omhyggelig bearbeiding av bebyggelsesplanen og planløsningene må til for å klare dette.

Den eneste alvorlige innvendingen er at atkomsten fra parkeringsplass til bolig er tungvint for en del av boligene. I noen av boligene er det for liten plass ved dører og i sanitærrrom.

4 Referanser

41 Forfatter og redaksjon

Dette bladet er skrevet av Siri Friis Jacobsen og Tore Lange og redigert av Claus Ringnes. Redaksjonen ble avsluttet i oktober 1989.

42 Litteratur

421 Lange, Tore: Livsløpsboligen i bebyggelsesplanen. En programanalyse. Oslo 1989. (Norges byggforskningsinstitutt)