



Areal- og bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplan og livsløpsbolig

Byggforskserien
Planløsning
A 312.207
Våren 1989

0 Generelt

01 Innhold

Bladet belyser hvordan utformingen av en bebyggelsesplan påvirker mulighetene til å kunne bygge livsløpsboliger.

En livsløpsbolig er en bolig som skal kunne brukes i alle faser av livet, også i eldre år, og av bevegelseshemmede uavhengig av alder. Livsløpsboligen må derfor ha de viktigste rommene på inngangsplanet og ha, eller lett kunne få, trinnfri atkomst, se A 330.211.

02 Hvorfor bygge livsløpsboliger?

Både samfunnet og den enkelte har mange fordeler, også økonomisk, av at flest mulig boliger bygges som livsløpsboliger.

Ved nedsatt førllighet pga. alder, sykdom eller ulykke, kan en bo hjemme og klare seg med mindre hjelp i en slik bolig. Eventuelt sykehusopphold kan forkortes, f.eks. ved et lårbeinsbrudd. Presset på kommunenes hjelpeapparat vil m.a.o. minke, og det blir redusert behov for aldersboliger og institusjonsplasser.

Varig bevegelseshemmede får flere boliger å velge mellom og det blir lettere for bevegelseshemmede å besøke venner og familie når flere boliger får livsløpsstandard. Livsløpsboliger er også barnevennlige, og de kan medvirke til å redusere antall hjemmeulykker både for små og store.

03 Bebyggelsesplan

En bebyggelsesplan fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område, jf. Plan- og bygningslovens § 28-2.

I bestemmelsene til bebyggelsesplanen kan en stille konkrete krav til fysiske løsninger, f.eks. når det gjelder tilgjengelighet til boligene eller at boligene skal ha full livsløpsstandard, se pkt. 16.

04 Forskriftskrav

Byggeforskriften stiller i kap. 23:2 bl.a. krav om at en bygning med felles inngang til flere enn fire boenheter skal ha atkomst som er brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede. Ifølge kap. 41 :44 skal også én etasje i en slik bygning ha trinnfri forbindelse med inngangspartiet. Har bygningen felles inngang til flere enn tolv boenheter og flere enn fire etasjer, skal den ha heis.

Byggeforskriften kap. 23:21 gir bygningsrådet adgang til å stille krav til atkomsten også for andre bygninger enn de som uttrykkelig er nevnt i forskriften.



Slettaelva, Tromsø Boligbyggelag
Torbjørn Rodahls arkitektkontor, Oslo

05 Henvisninger

Byggforskserien:

- A 312.112 Atkomstveger med fartsdemping
- A 312.132 Parkering på enkelttomter
- A 312.221 Småhus i bratt terreng
- A 323.101 Inngangsparti
- A 330.211 Livsløpsboliger

1 Krav til bebyggelsesplanen

11 Atkomstveger

God atkomst er en avgjørende forutsetning for å kunne bygge livsløpsbolig. Valg av vegsystemer og utforming av atkomst- og gangveger er derfor av grunnleggende betydning. Atkomst- og gangvegene bør i størst mulig grad legges parallelt med høydekotene slik at de får moderate stigninger, helst ikke over 1:20. I skrånende og bratt terreng bør derfor nivåforskjellene overvinnes av samleveggen til området, se fig. 112.

- 111 Hvis det skal være *tosidige veger*, bør valg av vegtrasé og høyde på vegen vurderes spesielt med henblikk på å oppnå best mulig tilgjengelighet til tomtene på begge sider av vegen. I skrått terreng vil boligene på nedsiden av vegen lettest oppnå god tilgjengelighet til en hovedetasje omtrent på vegnivå. Boligene på oppsiden av vegen må som regel få inngangen i en underetasje, som ofte vil få ensidig belysning og derfor er dårlig egnet for livsløpsstandard. Skal boligene på oppsiden av vegen få en akseptabel livsløpsstandard, forutsetter dette som regel frittliggende ene- eller tomannsboliger, store tomtebredder og moderat helling på terrenget. Det er også nødvendig at skråningen har en gunstig orientering mot syd eller vest. Hvis disse forutsetningene ikke er til stede, må en anlegge *ensidige veger*.

- 112 *Ensidige veger* med atkomst til hus bare på nedsiden av vegen gir god mulighet til å bygge de fleste av husene som fullverdige livsløpsboliger selv om terrenget er bratt, se fig. 112

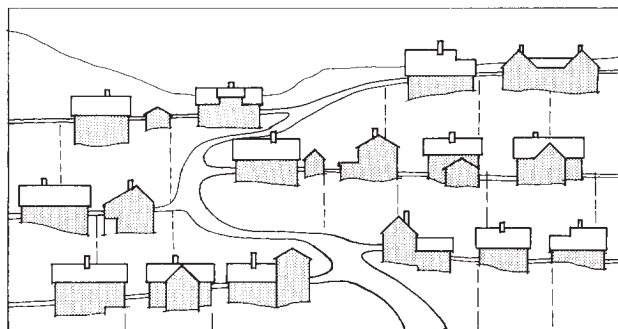


Fig. 112

Ensidige veger med atkomst til boligene på nedsiden av vegen gir den beste muligheten til å bygge livsløpsboliger når terrenget er bratt. Tomtene kan være smale uten at det går utover tilgjengelighet og utsikt.

Ensidige veger innebærer større veglengder pr. bolig, men pga. mindre trafikk kan en til gjengjeld bruke smalere veger med en lav geometrisk standard, dvs. med små horisontale og vertikale kurveradier. I dette tilfellet kan lett kommunalteknikk være gunstig, dvs. felles grunne, frostisolerte grøfter for ledninger og kabler. Årsaken er bl.a. at disse grøftene som regel kan legges fra hus til hus, uavhengig av vegtraseene. Dette gjør at en står friere når det gjelder vegtrasévalget, slik at det er lettere å gi vegen en smidig og terrengtilpasset linjeføring. Ensidige veger gjør det mulig å anlegge smale tomter uten at det går utover utsikt og tilgjengelighet. Derved kan veglengde pr. tomt holdes nede, se fig. 3 a.

12 Parkering

En livsløpsbolig bør ha kjørbare veg fram til inngangen og mulighet for å parkere bil i nærheten av denne. I boligområder med fellesparkering bør det derfor anlegges kjørbare gangveger fram til boligene og settes av areal til enkelte bilplasser inne i området, særlig i nærheten av de inngangene som har lang avstand fra parkeringsplassen. Eldre og bevegelseshemmede må få spesiell tillatelse til å parkere i nærheten av boligen sin. For boligblokker er fellesparkeringen ofte lagt under bebyggelsen. God atkomst fra garasjen til boligene forutsetter at det er installert heis, se fig. 3 c.

13 Tomt

Når det gjelder småhusbebyggelse, innvirker størrelsen og formen på tomta på muligheten til å bygge livsløpsboliger. Det bør være plass til en inngangsetasje på minst 60 m² og i tillegg plass for garasje/carport. Det bør også være plass til et oppholdssted ute med trinnfri atkomst fra inngangsplanet, se fig. 13 a og b.

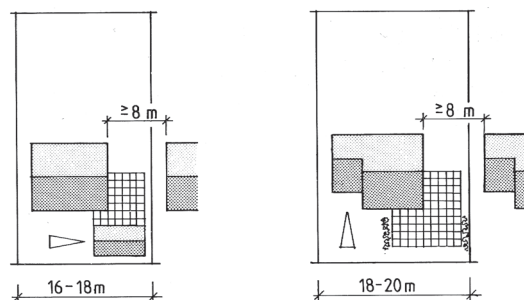


Fig. 13 a

En frittliggende enebolig med garasje/carport og uteplass på nivå med inngangsplanet krever en tomtebredde på 16-20 m, avhengig av parkeringsløsningen.

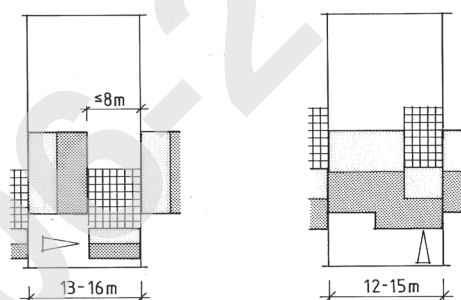


Fig. 13 b

For tett småhusbebyggelse med mindre enn 8 m avstand mellom husene kan det være tilstrekkelig med en tomtebredde på 12-16 m.

14 Sokkelhøyde og husplassering

Nivåforskjellen mellom atkomstvegen og golvet i inngangsetasjen avgjør om det kan bli god tilgjengelighet og trinnfri atkomst. Sokkelhøyde og plassering i forhold til atkomstvegen bør derfor fastlegges for hver enkelt tomt, f.eks. ved at det blir utarbeidet et «tomteark», slik fig. 14 viser. Styring av og kontroll over husplasseringer

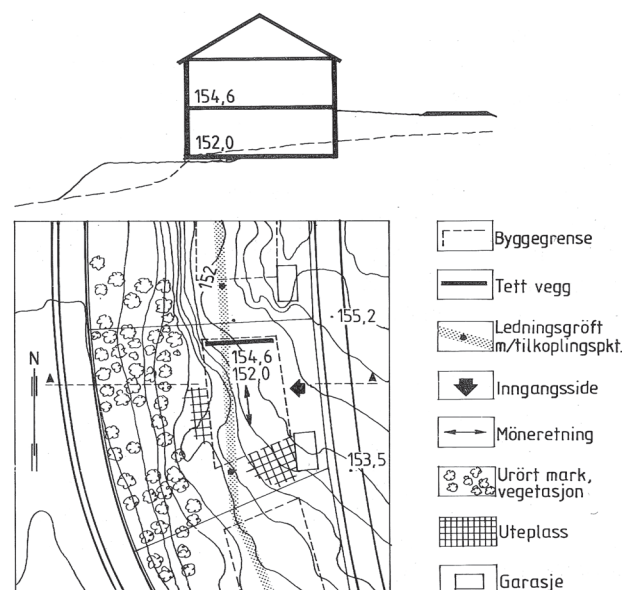


Fig. 14

Eksempel på «tomteark»

Dette ble brukt ved utbyggingen av et boligfelt med eneboliger i Oslo. Tomtearket gir et godt grunnlag for å fastlegge en husplassering og en sokkelhøyde som gjør boligen best mulig tilgjengelig. Det er også nyttig når en skal finne fram til en hensiktsmessig høyde på atkomstvegen.

og sokkelhøyder i forhold til atkomstvegen, forutsetter bl.a. en samlet planlegging av vegtrasé, husplassering, tekniske anlegg og utearealer. Også i denne forbindelse kan det være gunstig å bruke lett kommunalteknikk. Som nevnt i pkt. 112 vil man da stå friere når det gjelder å velge en hensiktsmessig vegtrasé. Dette gjelder også høydenivået på vegbanen, slik at det er lettere å velge nivå med henblikk på å gjøre tomtene best mulig tilgjengelige.

15 Plan for utearealer

Skal bomiljøene bli fullverdige, må også utearealene i størst mulig grad være tilgjengelige og brukbare for alle. Spesielt når det gjelder felles utearealer, er det derfor viktig at det på et tidlig tidspunkt utarbeides planer som redegjør for utforming av utearealene, herunder stigningsforhold på interne gangveger, parkeringsplasser m.v. Hvis det er aktuelt med utetrapp, bør det alltid anlegges alternative gangveger, der stigningen helst ikke bør være større enn 1:20, maksimalt 1:12, med repos. Moderat stigning vil også være med på å redusere antall fallulykker på glatt føre. I spesielt viktige gangvegforbindelser, f.eks. fra garasje/ parkeringsplass til boliginngang, kan det være nødvendig å legge varmekabler for å sikre framkommelig veg om vinteren.

16 Bestemmelser til bebyggelsesplanen

I tillegg til selve plankartet er detaljerte bestemmelser et viktig virkemiddel for å sikre gjennomføringen av bestemte kvaliteter i en bebyggelsesplan. Når det gjelder å tilrettelegge forholdene for å kunne bygge livsløpsboliger, bør derfor bestemmelsene inneholde krav om grad og omfang av tilgjengelighet. Det kan f.eks. kreves at alle, eller et visst antall boliger skal ha trinnfri atkomst, trinnfri inngang og de viktigste rommene plassert i inngangsetasjen. For å sikre gjennomføringen av slike krav, kan det være nødvendig å fastlegge sokkelhøyden på husene. Det vil da ofte være hensiktsmessig å klargjøre kravet ved hjelp av tegninger, f.eks. «tomteark», som omtalt i pkt. 14.

Bestemmelsene i bebyggelsesplaner bør også innbefatte krav om at plan for utearealer skal være godkjent av bygningsrådet før byggearbeidene tar til.

I bestemmelsene må det klart framgå hvilke plandokumenter som er juridisk bindende, og hvilke som kan anses å ha en veiledende funksjon.

22 Økonomiske virkemidler

Husbanken gir høyere lån til boliger med livsløpsstandard. Etter någjeldende regler kan kostnadsrammen økes med opptil 8 % i slike tilfeller. Et tilsvarende tillegg vil en også få ved å installere heis i lavblokker. Det er også mulig for den enkelte kommunen å utvikle tilsvarende stimulerings tiltak.

23 Opplysningsarbeid

Alle interesserte parter, både offentlige myndigheter og private instanser, kan ev. bidra i det aktuelle opplysningsarbeidet. Det gjelder m.a.o. å øke forståelsen for hva livsløpsboliger kan bety, både for den enkelte person og som bolig- og sosialpolitisk virkemiddel.

3 Eksempler

Eksempler på bebyggelsesplaner som er tilrettelagt for boliger med livsløpsstandard, er vist i fig. 3 a, b og c.

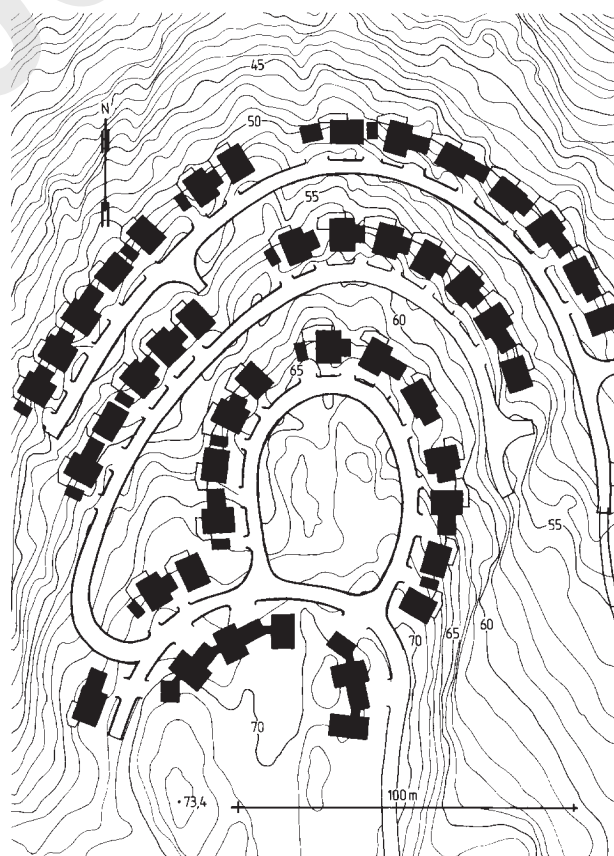


Fig. 3 a

Bebyggelsesplan for frittliggende eneboliger i bratt terreng. Med unntak for det flate området lengst mot syd er det prosjektert ensidige veger med atkomst bare til husene på nedsiden av vegen. Av i alt 61 boliger er 45 planlagt som livsløpsboliger. De 16 boligene som ikke har livsløpsstandard, er toroms sekundærboliger med trappeatkomst, som enten ligger i underetasjen eller over en større bolig.

Bjøllandsåsen i Sem (prosjekt 1988). Arkitektkontor: A/S Kristiansen & Bernhard, Tønsberg

2 Andre virkemidler

21 Vilkår i kjøpe- eller festekontrakten

Der hvor en grunneier, f.eks. kommunen ikke selv skal stå for planlegging og utbygging, men ønsker at det skal bygges livsløpsboliger, kan det knyttes betingelser om dette til kjøpe- eller festekontrakten.

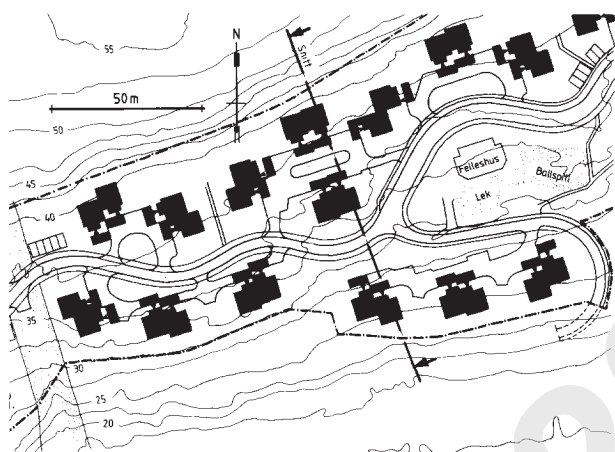
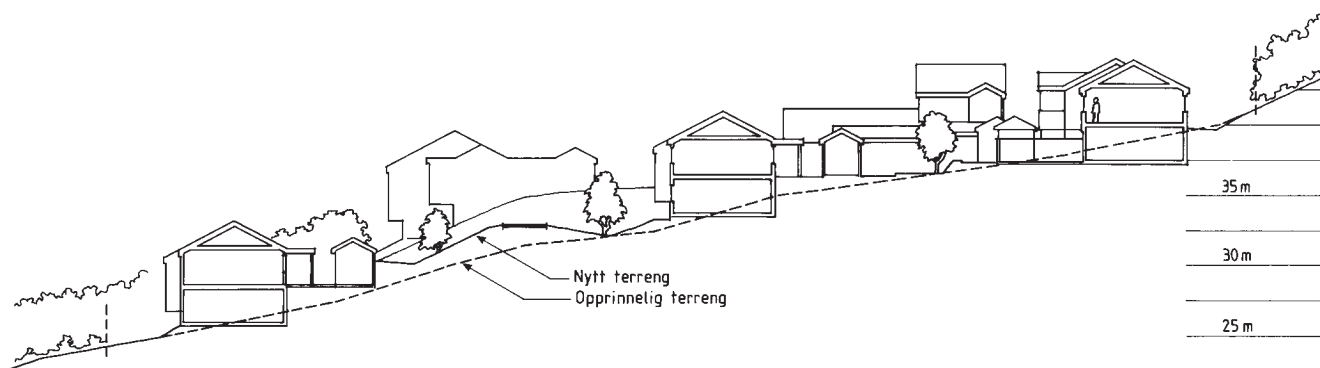


Fig. 3 b

Utsnitt av bebyggelsesplan for tomannsboliger gruppert rundt felles tun. Området, som ligger på en «terrasse» mellom to langsgående skrenter, haller mot sør/sørøst. I tillegg til bebyggelsesplanen har arkitekten utarbeidet en rekke terrengsnitt som viser bygningene i forhold til eksisterende og nytt terreng.

Samtlige boliger, til sammen 75, er planlagt med livsløpsstandard og har bl.a. carport direkte ved inngangen. Atkomstvegen utnyttes her tosidig. Hustype, planløsning og terrengforhold har imidlertid muliggjort tosidig belysning og god standard også i inngangsetasjene i boligene på oppsiden av atkomstvegen.

Slettaelva, Tromsø Boligbyggelag. Torbjørn Rodahls arkitektkontor, Oslo

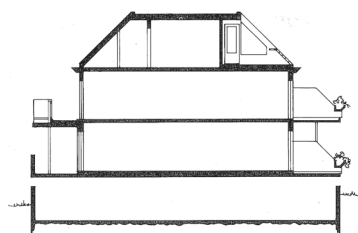
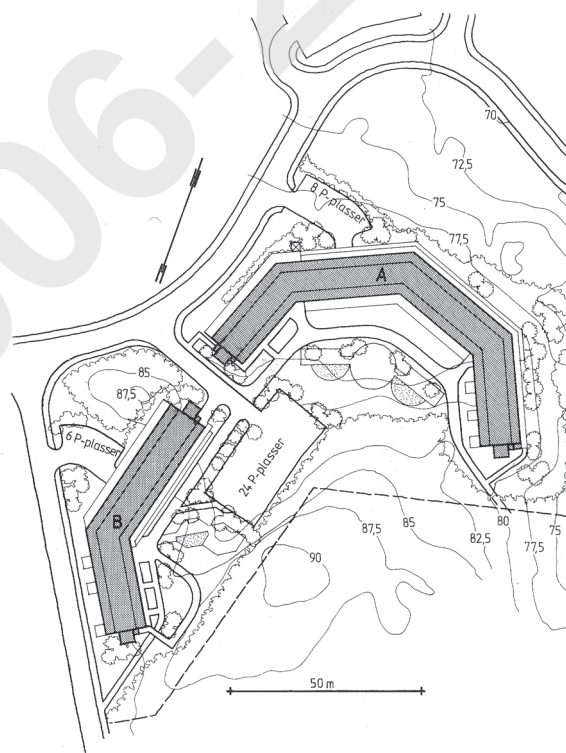


Fig. 3 c

Utsnitt fra en bebyggelsesplan som viser to altangangshus med henholdsvis tre (B) og fire (A) boligetasjer over en parkeringskjeller. Det var en forutsetning at både bebyggelsesplanen og boligene skulle tilfredsstillende Husbankens krav til livsløpsboliger. Alle de 76 leilighetene er derfor planlagt som livsløpsboliger med atkomst via heiser fra parkeringskjelleren. Det er satt av plass til tre heiser, men av økonomiske grunner blir det antakelig bare installert én heis i blokk A. Trinnfri atkomst til første og annen etasje i blokk B er mulig via utvendige gangveger. Selv om gangvegene har maks. stigning 1:12 og reposer for hver sjette meter, innebærer dette en lang og tungvint atkomst fra bil til bolig for en bevegelseshemmet person. De seks leilighetene i tredje etasje i blokk B vil bare få trappeatkomst dersom det ikke installeres heis.

Søreide 3 (prosjekt), Bergen og Omegn Boligbyggelag. Arkitektfirma: Aall, Løkeland og Ragde A/S, Bergen

4 Referanser

41 Forfatter og redaksjon

Dette bladet er skrevet av Tore Lange, Siri Friis Jacobsen og Claus Ringnes.

Redaksjonen ble avsluttet i mai 1989.

42 Litteratur

- 421 Bjørneboe, Jens m.fl. Boliger i bratt terreng. NBI arbeidsrapport 11, Oslo 1977
- 422 Nedrebø, Asbjørn. Tredve boligprosjekter i bratt terreng. NBI arbeidsrapport nr. 38, Oslo 1981
- 423 Leivestad, Valborg. Bustadbygging i bratt terreng. Sogn og Fjordane fylkeskommune 1981
- 424 Miljøverndepartementet. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (T-696) Oslo 1987
- 425 Miljøverndepartementet. Bebyggelsesplaner. Et utvalg eksempler (T-701) OSIO 1989