

Nøkkelen til gode leilighetsbygg

Det bygges blokkleiligheter som aldri før i Norge, og mye må være på plass for å oppnå god boligkvalitet. Byggforskserien gir råd som kan bidra til å løfte nye boligprosjekter.

Anders Kirkhus og Luise Schlunk

Sintef

Boligbygging er en kompleks oppgave hvor mange hensyn må vurderes opp mot hverandre. Ved fortetting vil ny bebyggelse ofte redusere tilgangen på lys og utsikt for eksisterende bygninger, og utearealer blir forringet. Nye boligprosjekter bør derfor kompensere ved å tilføre nye kvaliteter til nabolaget, for eksempel gode uterom eller nye muligheter for fellesskap.

De viktigste premissene legges tidlig i prosessen, så det er avgjørende at kommuner, utviklere og arkitekter er bevisste på alle hensyn som må tas allerede på planleggingsstadiet.

Ute og inne er like viktig

Byggforskserien vektlegger stedets iboende kvaliteter – bokvalitet handler ikke bare om bygningen og selve boligen, men også om hvilke opplevelser og muligheter omgivelsene byr på. Rommet mellom bygningene skaper rammer for sosiale møter og er et like viktig element i arkitekturen som bygningene selv. Ulike bebyggelsesstrukturer gir ulike fordeler og ulemper. Kvartalsbebyggelse skaper definerte byrom der offentlige gater på utsiden er atskilt fra et halvoffentlig gårdsrom på innsiden, men det kan være utfordrende å få til optimal orientering med hensyn til støy, solforhold og dagslys. Parallell lamellblokker kan gi leiligheter med mye sol, lys, utsikt og utsyn, men med nøytrale grøntarealer imellom blokkene blir det lite differensierte uterom.

Det er også viktig å være klar over at atkomst- og kommunikasjonsløsningene i blokka legger føringer for leilighetenes utforming og hvilken orientering de kan få. De som planlegger leilighetsbygg må også ha kunnskap om ulike bæresystemer, plassering av sjakter, og ikke minst, forutsetninger for en funksjonell parkeringskjeller.



Bevaring av eksisterende bygninger kan berike et boligområde og gi det identitet, som her ved Vulkan/Mathallen i Oslo.

Arkitekt og foto: LPO arkitekter AS

Fokus på dagslys

En egen anvisning i Byggforskserien handler om utforming av den enkelte leiligheten i en boligblokk, med vekt på funksjonell og visuell kvalitet. Fokus er på det kanskje viktigste premisset for boligkvalitet, nemlig dagslys, og hva som påvirker dagslystilgangen i en leilighet; antall frie fasader, leilighetsdybde, fasadebredde, utkrageringer som balkonger, samt romhøyde og vindusplassering.

Ikke la stua bli restareal

Leilighetens planløsning betyr også mye for bokvaliteten. Sintef registrerer at nye, små leiligheter som regel har gode baderom og brukbare soverom, men at stua ofte bare blir et måtelig brukbart restareal med mye gangareal, noe som gjør den vanskelig å møblere.

En leilighet skal helst være brukbar lenge og for ulike beboere i ulike livssituasjoner. Derfor er muligheten for å gjøre tilpasninger viktig for bruksverdien over tid.

Vil løfte nye boligprosjekter

Sintefs intensjon er at anvisningene om boligblokker og leiligheter skal bidra til et løft i nye boligprosjekter: Kommunen, utbyggere og arkitekter får en samlet oversikt over hvilke kvaliteter man bør tilstrebe, og får dermed et godt utgangspunkt for å prioritere i det enkelte prosjekt. Vi håper at også boligkjøpere leser anvisningene og dermed blir mer bevisste på hvilke kvaliteter de bør se etter og etterspørre når de er på boligjakt. Det tror vi alle parter er tjent med!

Fakta

Boligplanlegging i Byggforskserien

Byggforskserien har flere anvisninger om utforming av boligrom som stue, kjøkken, soverom og badetom. Disse anvisningene gjelder for alle typer boliger. Nå er serien supplert med to nye anvisninger i planleggingsserien: 330.112 Boligblokker - utforming og omgivelser og 330.114 Utforming av leiligheter. Begge anvisningene gir råd til alle som planlegger og prosjekterer boligblokker og leiligheter, med oversikt over vesentlige krav i byggteknisk forskrift (TEK17) og hvilke virkemidler kommunen har for å påvirke bo- og boligkvaliteten ved blokkbebyggelse.

Se www.byggforsk.no.