

# Kommuneplanens arealdel

Krav til minste uteoppholdsarealer  
(MUA) i ny kommuneplan

2019  
2030

NOTAT  
Kongsvinger kommune, 27. februar 2019



KONGSVINGER  
KOMMUNE

## KRAV TIL MINSTE UTEOPPHOLDSAREALER (MUA) I NY KOMMUNEPLAN

Oppdragsnavn	<b>Kongsvinger kommuneplan</b>
Prosjekt nr.	<b>1350028682</b>
Mottaker	<b>Hilde Nygaard</b>
Dokument type	<b>Diskusjonsnotat</b>
Versjon	<b>2</b>
Dato	<b>08.02.2019</b>
Utført av	<b>Ingebjørg Nueva Finnebråten og Bitu Rajabi</b>
Kontrollert av	<b>Susanne Lund Johansen</b>
Godkjent av	<b>Lars Syrstad</b>

### 1 Innledning

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategien Kongsvinger 2050 har kommunen satt seg klare målsettinger om at byveksten skal peke innover og at kommunen skal stimulere til fortetting og transformasjon sentralt.

Gjennom strategiene for by- og tettstedsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel har kommunen slått fast at det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, at tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres og at det skal legges vekt på å utvikle gode boligområder med fysiske og sosiale møteplasser. Disse faktorene er avgjørende for at kommunen skal være attraktiv og et godt sted å bo. En av de kravene som kommunen kan styre på, er å stille krav til uteoppholdsarealer gjennom kommuneplanen.

Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for boligprosjekter og gi forutsigbare rammer som utgangspunkt for plan- og byggesaksbehandlingen. Kravene omfatter minimumskrav til private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlige tilgjengelige. Hensikten med kravene er å sikre at nye boligprosjekter tilfører nabolaget et nødvendig minimum av fellesarenaer og møteplasser slik at prosjektet i prinsippet skal tilføre utearealene det selv skaper behov for og ikke bidra til dårligere lekearealdekning eller økt press på eksisterende lekearealer i nabolaget.

Kommunen har i dag et differensiert krav til uteoppholdsareal i ulike deler av byen og kommunen, samtidig som man i sentrale deler av byen gir mulighet for å benytte offentlige byrom for å løse krav til uteoppholdsarealer. Disse prinsippene anbefales videreført. Innenfor sentrumsområdet kan det imidlertid være en utfordring å tilrettelegge for de minimumskrav som i dag stilles til uteoppholdsareal per boenhet. Det er derfor behov for å vurdere størrelsene på minste uteoppholdsareal (MUA) der man vurderer kravene opp mot kvalitet og ønske om fortetting.

Foreliggende notat med forslag til MUA-krav er ett av bidragene til at kommunen oppfyller sine mål om å utvikle gode boligområder med fysiske og sosiale møteplasser.

Notatet inneholder også en veileder *utforming av uteoppholdsarealer*, som kan benyttes som sjekklister beregnet på utbyggere som utarbeider reguleringsplaner, samt saksbehandlere og politikere i kommunen. De er formulert med korte utdyppninger og illustrasjoner. Tanken er at prosjekter som

tilfredsstill kvalitetskravene for uteoppholdsareal, vil møte færre problemer når det gjelder godkjenning.

## 2 Faglig grunnlag

### UTEAREALER VED FORTETTING OG TRANSFORMSJON

I Stortingsmelding om boligbygging i tett by (St. meld. Nr. 23, 2001 – 2002) står det at «for å utvikle attraktive og miljøvennlige boliger må planleggingen av boliger skje som del av et større område der parker, plasser, stille gater og gårdsrom kan inngå som boligens uteområder". Fortetting med flere boliger er viktig for vitalisering av sentrumsområdet og utpekte transformasjonsområder i Kongsvinger. Boligfortetting i disse områdene vil ofte skje ved ombygging av eksisterende bygninger til boliger, ved infill-prosjekter eller en kombinasjon av disse. Begrepet «Infill» kan defineres som «tilbygning og fortetning» innenfor tett by, blant annet ved å bygge urbane boliger på små og vanskelige tomter. Sikring av utearealbehov i slike ombyggingsprosjekter krever stor kreativitet rundt enkeltløsningen fordi både problem og løsning ligger forankret i den spesielle situasjonen rundt tomten eller i bygningene som skal bygges om. Ved boligfortetting gjennom bruksendring av annen type bebyggelse til boligformål oppleves det ofte som ekstra utfordrende å innfri MUA-krav fordi bebyggelsen opprinnelig er planlagt og oppført uten å måtte ta hensyn til utearealkrav.

Boligområder bør derfor tenkes i form av tre uavhengige, men samvirkende strukturer:

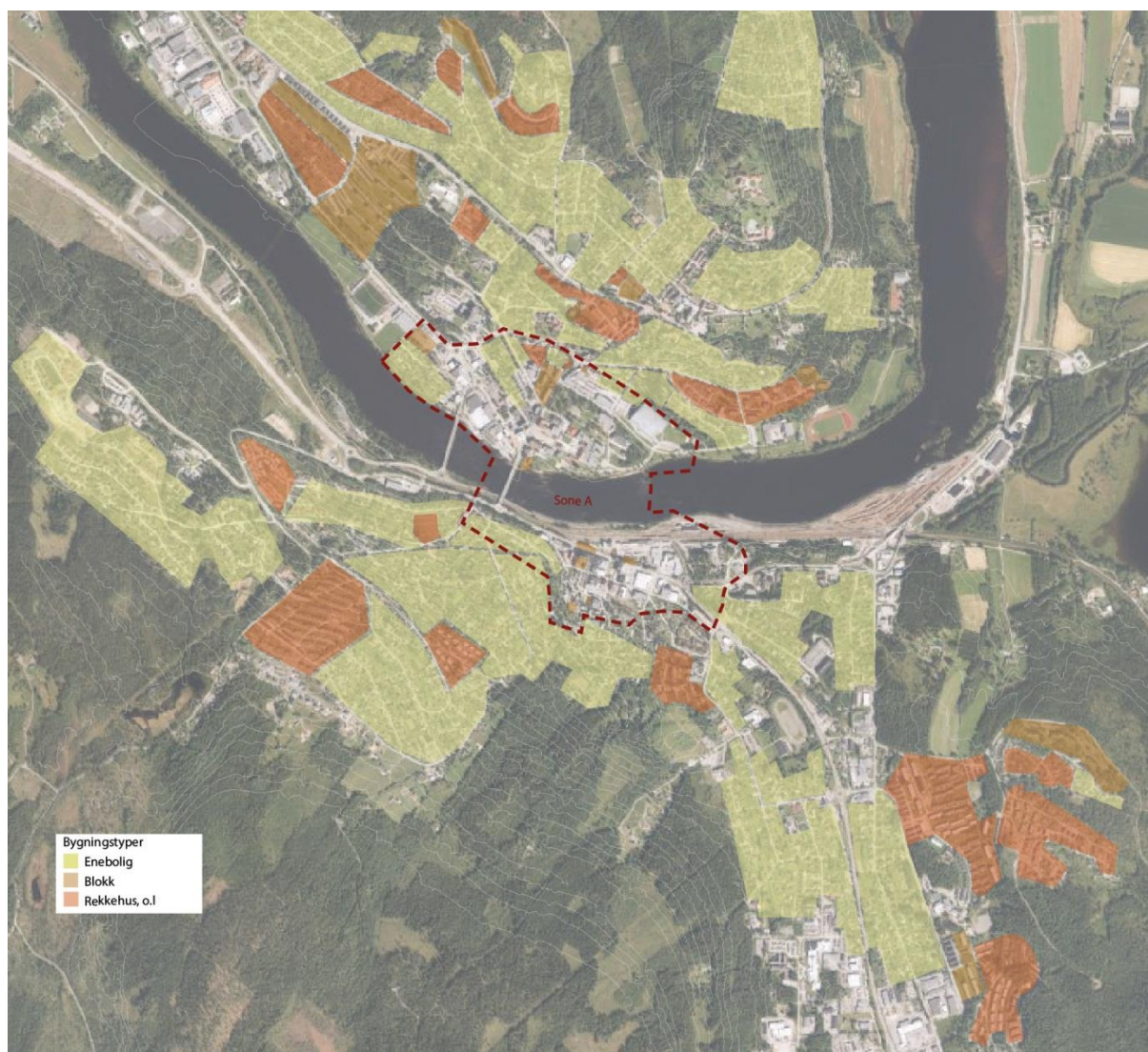
- Bebyggelsesstruktur
- Vei – og infrastruktur
- Grønnstruktur/blågrønn struktur (inkludert møte- og lekeplasser)

Disse strukturene må balanseres mot hverandre i en gitt situasjon. Rimelige krav kan stilles for alle tre, men dersom en av strukturene tar overhånd, vil det ramme de andre. Det viser seg for eksempel i forholdet mellom bebyggelsesstruktur og grønnstruktur når det bygges for tett.

Prosjektbasert byutvikling i «tett by» gir særlige utfordringer knyttet til sikring av gode leke- og uteoppholdsarealer. På små tomter og transformasjonsområder i Kongsvinger sentrum vil det ofte være vanskelig å sikre tilstrekkelig uteareal innenfor det enkelte plan-/tiltaksområdet. En løsning som benyttes i mange bykommuner, og som det også åpnes for i gjeldende sentrumsplan for Kongsvinger, er å la boligprosjekter i sentrum benytte eksisterende park- og møteplasser for å innfri MUA-krav. Avstand til park, trafiksikker adkomst, og om sentrum har «nok» offentlige arealer som kan innlemmes, vil være viktige for vurdering av om denne bestemmelsen kan tas i bruk i den enkelte plan- eller byggesak.

## BOLIGTYPOLOGI I SENTRALE DELER AV KONGSVINGER

I Kongsvinger by bor flesteparten av innbyggerne i småhusbebyggelse på begge sider av Glomma. Utenfor sentrumskjernen er det flest eneboliger, men også områder med rekkehus, tomanns- og firemannsboliger (Figur 1). Det finnes dessuten noe lavere blokkbebyggelse nordvest for Gjemselund, nordøst for Tråstad skole og på Vennersberg. Det er få som bor i sentrumskjernen. Her finnes funksjoner som handel- og kontor, sykehus, skole og idrettsanlegg.



**Figur 1. Boligtypologi i sentrale deler av Kongsvinger. Sone A refererer til forslag til soneavgrensning for MUA-krav, se kap. 3.**

## OFFENTLIGE MØTEPLASSER I SENTRALE DELER AV KONGSVINGER

Med mål om økt boligbygging i sentrum, følger et behov for å ha oversikt over, ivareta og utvikle byens grønne kvaliteter som arenaer for det sosiale livet. Nedenfor gis en beskrivelse av parker og byrom i Kongsvinger som kan bidra til å fylle befolkningens behov for uteoppholdsareal og sosiale møteplasser:

### Sentrumsområdet nord for Glomma

Av parker og møteplasser i sentrumskjernen nord for Glomma er det Teaterparken, Byparken, Rådhusplassen og Mølleparken som er av en viss utstrekning. Alle de tre sistnevnte har de senere årene blitt vesentlig opprustet, og alle har i dag høy brukerfrekvens og er i god stand. De ligger i nær tilknytning til hverandre, og utgjør sammen et parkdrag som fyller mange ulike funksjoner for ulike aldersgrupper og mennesketyper:

Mølleparken har de senere årene blitt oppgradert i sammenheng med bygging av ny videregående skole og bibliotek. Parken inneholder basketballbane, skateanlegg, volleyballbane og utescene, samt huskestativ og parkbenker.

Byparken har blitt opprustet med en stor lekeplass formet som en miniatyr av festningen; Barnas Festning. Parken har også benker, treningsapparater, stor plen og to dammer, samt oppgraderte stier og belysning.

Rådhusplassen er oppgradert med sitteplasser, fontene, beplantning og lekestativ. Den har slik fått flere funksjoner, og er nå en plass som mange barnehager og barnefamilier besøker.

Teaterparken er en liten park som ligger foran Rådhus-teatret i Storgata. Parken er med sine røde roser og sitt grønne gress en fargeklatt i gatebildet. En fontene gir liv til parken. Parken ligger inn mot Byparken, og drar noe av Byparkens frodighet ned på gateplan.

Like utenfor sentrumkjernen ligger de større grøntarealene Sykehuskogen (i vest) og Skansesletta (i øst), samt grøntdraget langs Glomma og utearealer utenfor nye Kongsvinger ungdomskole på Trådstad. Ved Kongsvinger ungdomsskole skal det igangsettes arbeid med ny aktivitetspark, som vil bli et viktig bidrag til grønnstrukturen.

Kommunen ønsker også å utvikle Sykehuskogen til et mer attraktivt grøntområde med flere funksjoner. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for å tilrettelegge dette området bedre for rekreasjon og friluftsliv for ulike brukergrupper, som barn, eldre og syklister.

I tillegg til overnevnte parker og plasser finnes bl.a. følgende mindre grøntarealer nord for Glomma:

- Politistasjonslunden/Tommelstadshjørnet, som er en mindre plass på hjørnet ved Parkvegen X Tommelstadsgate, hvor det i dag er et opprustet vannspeil/fontene og benk
- Nordenden av Kongsvinger bru; liten hvileplass med to benker og gressplen.
- Krysset Brugata/Storgata; her vil det bli en opprusting i 2020 i forbindelse med opprusting av Storgata.

### Sentrumsområdet sør for Glomma – Stasjonssiden

Stasjonsplassen er etablert foran stasjonsbygningen i knutepunktet jernbanestasjon, bussholdeplass og taxiholdeplass. Utformingen vurderes som mindre vellykket på grunn av retningen til plassen og mangel på god avgrensning til gaterommet (*Stedsanalyse – Kongsvinger sentrum 2007* og *Rapport: opprustede parkområder 2017*). Plassen er dessuten steinbelagt og har ingen plen, noe som gjør den lite egnet til soling, lek, piknik osv. Den har imidlertid en fin beliggenhet, historisk betydning og er i god stand. Den kan med fordel framheves mer og gis flere funksjoner.

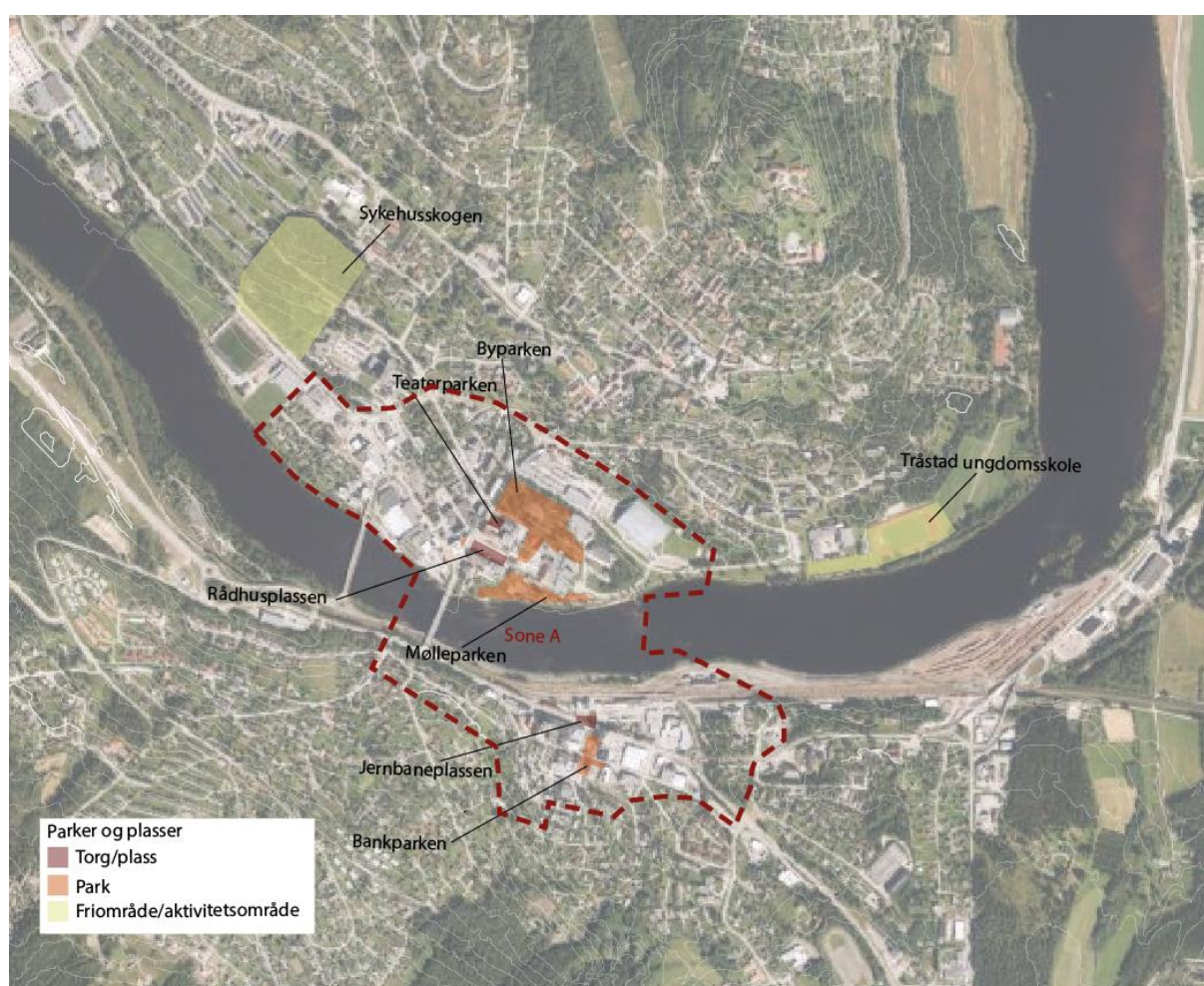
Bankparken ligger i hjertet av sentrumsområdet på stasjonssiden, vest for Bankbygget. Den er et ledd på akse fra Gamle Grand, gjennom Gågata, og videre mot Coop. Parken har gressplen, hvileplasser, kunstverk, fontene, uteservering og et amfi. Parken er oppgradert de siste årene, og blir mye brukt. Amfiet er imidlertid aldri i bruk, og medfører at det blir skyggefullt foran virksomhetene i kjelleren til

gågata. Det er også blitt foreslått at fontenen i parken bør oppgraderes (*Rapport: opprustedede parkområder 2017*).

Sørøst for bybebyggelsen på Stasjonssiden ligger Puttara, som er et friluftsområde mellom Holt og Digerudlia, som har vært brukt til idrett og rekreasjon i nærmere 100 år.

I tillegg til overnevnte, finnes bl.a. følgende parker og plasser på Stasjonssiden:

- Haakon Mallings plass; tidligere parkeringsplass som er nylig oppgradert til en liten park med steintrapper, benker, sittegrupper og beplantning.
- Plassen mellom Tinghuset og Solvanggården; lite grøntareal som er rustet opp i forbindelse med bygging av Tinghuset
- Larssonsbygget/Kongsvinger bru sør: både sørøst og nordvest for Larssonsbygget er det opparbeidet plen og sittearealer.



**Figur 2. Viktige offentlige parker og møteplasser sentralt i Kongsvinger by. Sone A refererer til forslag til soneavgrensing for MUA-krav, se kap. 3.**

### Mulighetene for å benytte offentlige byrom for å løse krav til uteoppholdsarealer

Kongsvinger kommune har i dag en bestemmelse i sentrumsplanen som sier at dersom kravet til uteoppholdsarealet ikke kan oppfylles helt, kan dette kompenseres ved at nærliggende og godt tilgjengelige offentlige parker og lekeplasser medregnes. Dette vurderes videreført.

En undersøkelse av samfunnsgeograf Guro Voss Gabrielsen om utearealer i tett by viser at barn og eldre som bor i byen, er de som benytter seg mest av nærområdet sitt. De fleste oppholder seg mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør. Helt opp til 8-års alderen er barns aksjonsradius for det store flertall mindre enn 200 meter. Rapporten konkluderer med at det er viktig at man i nye boligprosjekter sikrer gode utearealer og trafikksikre bevegelseslinjer fra bolig til møteplass – særlig for barn og eldre (*Utearealnormer 2009*, Oslo). Basert på dagens demografi vil Kongsvinger oppleve en eldrebølge i fremtiden (*Kongsvinger 2050*). Det er derfor viktig at utearealnормene er robuste nok til å håndtere variasjoner i ulike områder og tid.

Fordeler med bruk av offentlig byrom for å løse krav til uteoppholdsarealer:

- Økt kvalitet på de offentlige byrom
- Økt bruk av parker og plasser
- Økt boligbygging i sentrum fordi reduserte krav knyttet til selve byggeriet kan bidra til mer lønnsomme prosjekter og på den måten stimulere til fortetting
- Tettere by og mer attraktivt byliv med trygge forbindelser

Ulemper:

- Felles uteoppholdsareal løses ikke i sin helhet på egen tomt. Barn og eldre er sterkt knyttet til nærområdet og bruker ikke uteoppholdsareal hvis avstanden overskrider 200 meter.
- Kan gi dårlige rammer for uteoppholdsarealene dersom eksisterende parker/møteplasser ikke er godt nok opparbeidet eller vedlikeholdt til å bli benyttet som uteoppholdsareal

I Oslo har Plan- og bygningsetaten (OBE) analysert tetthet og bokvalitet i indre Oslo for å indikere om det er «plass nok» til kommuneplanens vekst i indre Oslo innenfor utearealnормen. Selv om Oslo kommune er restriktive til å la offentlige arealer innlemmes i felles uteoppholdsareal, står det i rapporten at «dersom unntaksbestemmelsen benyttes, skal nærområdetilbudet dokumenteres». Med det menes trafikktrygg gangavstand til boligene på maksimalt 250 meter, god tilgang til park/plass og at boligprosjektet sees i sammenheng gjennom områdereguleringer eller andre områdeprogrammer. Det betyr at kommunen kan ha kontroll på antall boligprosjekter i et større område og unngå at et ubegrenset antall utbyggere løser sine uteoppholdsareal på samme sted.

Bystrategien Kongsvinger 2050 har en klar strategi om boligfortetting sentralt, og det er et klart ønske om å se på virkemidler som kan stimulere flere utbyggingsprosjekter. Ett av de grepene er da å videreføre bestemmelsen som reduserer kravet til felles uteoppholdsareal, forutsatt at dette kan kompenseres ved å medregne nærliggende og godt tilgjengelig offentlige parker og lekeplasser. Det anbefales at muligheten videreføres, og andre typer areal regulert til grønnstruktur bør også kunne medregnes. Det bør imidlertid stilles makskrav til hvor stor andel av MUA som kan løses i offentlige byrom, og kvalitative krav til avstand, adkomst, m.v.

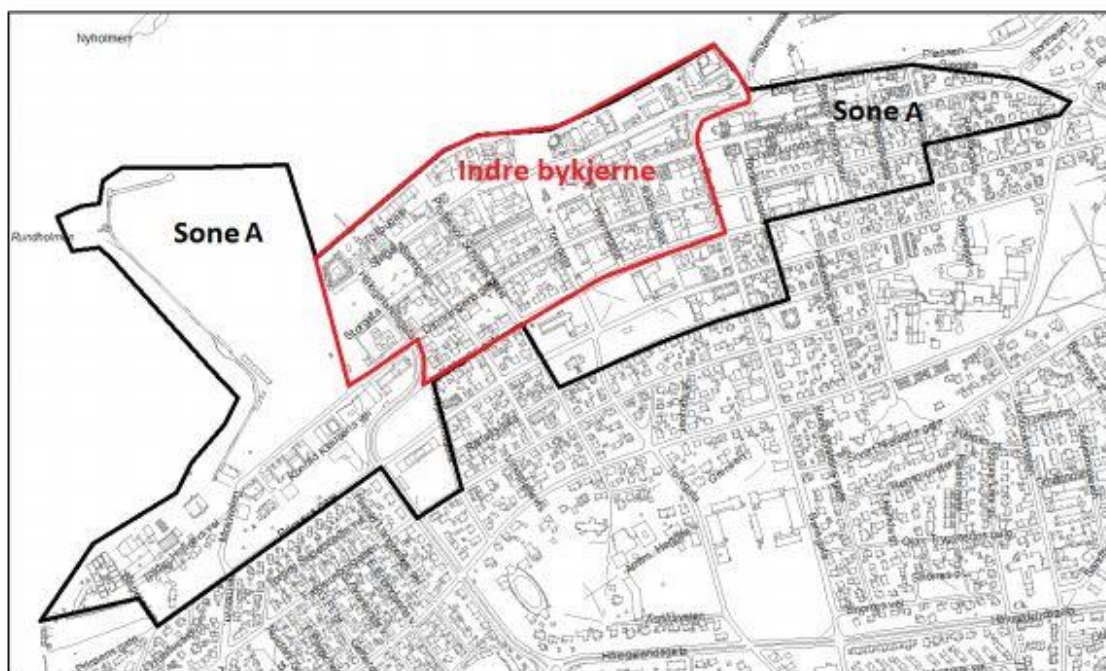
**ERFARINGER FRA ANDRE KOMMUNER OG REGULERINGSPLANER I KONGSVINGER**

I det følgende presenteres soneinndelinger og MUA-krav fra andre relevante kommuner, som sammenligningsgrunnlag for utarbeiding av nye MUA-krav for Kongsvinger. Til slutt gjengis også MUA-krav fra noen relevante reguleringsplaner i sentrale deler av Kongsvinger, samt gjeldende KPA og sentrumsplan.

Erfaringer fra Bodø kommune

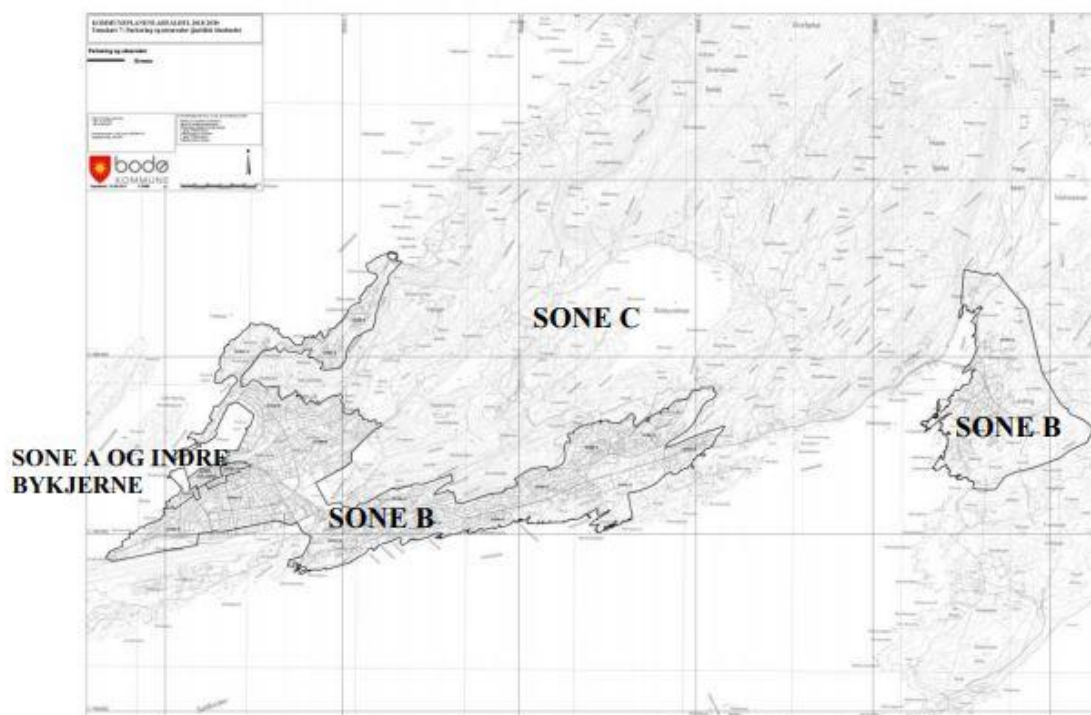
Bodø kommune har nylig vedtatt ny kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2018-2030). Denne har sterkt fokus på kompakt byutvikling. Ved flytting av flyplassen åpnes bl.a. en mulighet for byen til å kunne utvikles seg fremover uten å måtte vokse utenfor byutviklingsområdet. Bodø KPA 2018-2030 er et godt utgangspunkt for vurdering av soneinndeling og kvalitetskrav for utearealer i Kongsvinger. Selv om Bodø er en større by enn Kongsvinger, er begge byer av middels størrelse og begge har mål om at byveksten skal peke innover.

Bodø har valgt å dele kommunen inn i sone A, B og C, samt Indre bykjerne.



**Figur 3. Avgrensning av indre bykjerne og sone A i Bodø KPA 2018-2030.**





Figur 4. Avgrensning av sone B og C i Bodø KPA 2018-2030.

Tabell 1. Utearealkrav for sone A og B i Bodø KPA 2018 – 2030. For sone C gjelder bestemmelsen gjengitt nedenfor tabellen.

Grunnlag	Indre bykjerne		Sone A		Sone B	
	Privat	Felles	Privat	Felles	Privat	Felles
<b>Areal per boenheter</b>	Privat	Felles	Privat	Felles	Privat	Felles
<b>Boenheter under 50 m<sup>2</sup></b>	5 m <sup>2</sup>	-	5 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Boenheter over 50 m<sup>2</sup></b>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Utearealkrav i sone C:

Ved bygging av en eller to boenheter i sone C skal det være et samlet uteoppholdsareal på 50 m<sup>2</sup> pr boenhet. Ved bygging av tre eller flere gjelder bestemmelsene for sone B.

Det stilles krav til at privat uteoppholdsareal i form av balkong/altan/terrasse skal ha minimum dybde 1,5 m.

I alle soner stilles det krav til at det felles uteoppholdsarealet ikke kan være mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det vil si at hvis man for eksempel har et prosjekt i sone A med 4 boenheter på under 50 m<sup>2</sup>, må det felles uteoppholdsarealet være 50 m<sup>2</sup> stort, selv om antallet boenheter tilsier at man kun trenger 28 m<sup>2</sup> felles uteareal (4 x 7 m<sup>2</sup>).

Det stilles for øvrig følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal i indre bykjerne og sone A:

Arealet skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold eller på offentlig park, gate eller plass. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst.

Krav til felles uteoppholdsareal kan løses på offentlige parker, gater, eller plasser. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass, er under planlegging, eller inngår i kommunale handlingsplaner for grønstruktur.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.
- Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt

I sone A, B og C gjelder dessuten følgende bestemmelse om strøkslekeplass:

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> pr boenhet til strøkslekeplass. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Ved planlegging av over 500 boenheter skal det sammenhengende arealet ikke være mindre enn 5 daa. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene enn 500 meter. Det skal dokumenteres i reguleringsplan hvordan kravet er oppfylt.

#### Erfaringer fra Gjøvik kommune

Gjøvik kommune er også sammenlignbar med Kongsvinger pga. størrelse og beliggenheten i nabofylket Oppland. Gjøvik har utbeidet en veileder for leke- og aktivitetsområder. Et viktig mål er å gi barn og unge mulighet for kulturopplevelser og fysisk aktivitet gjennom hele oppveksten. Veilederen gir blant annet råd om hvilke arealer som egner seg for lek og opphold med hensyn til størrelse, avstand og innhold.

Gjøvik har i gjeldende KPA (2014-2026) ingen soneinndeling, og styrer kun på boligtype. MUA-kravene i tabellen nedenfor gjelder hele kommunen:

**Tabell 2. Utearealkrav i Gjøvik KPA 2014-2026.**

Boligtype	MUA - private uteoppholdsarealer per boenhet	MUA - felles eller offentlige uteoppholdsarealer per boenhet
<b>Enebolig</b>	200 m <sup>2</sup>	
<b>Tomannsbolig</b>	150 m <sup>2</sup>	
<b>Sekundærleilighet</b>	50 m <sup>2</sup>	
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> per boenheter (5 eller flere boenheter)
<b>Blokkbebyggelse</b>	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>

Gjøvik kommune rullerer for tiden kommuneplanens arealdel, men forslag til ny plan foreligger ikke per desember 2018.

#### Erfaringer fra Bærum kommune

Bærum kommune har nylig vedtatt ny kommuneplan for perioden 2017-2035. De har egne arealkrav for sentrumsformål og avvikssoner for støy, men har ellers ingen soneinndeling. Følgende krav gjelder generelt i kommunen:

**Tabell 3. Utearealkrav i Bærum KPA 2017-2035.**

Boligtype	(MUA) for private uteoppholdsarealer per boenhet*	(MUA) for felles uteoppholdsarealer per boenhet*
<b>Enebolig og tomannsbolig</b>	300 m <sup>2</sup>	
<b>Sekundærleilighet</b>	55 m <sup>2</sup>	
<b>Leilighet</b>	50 m <sup>2</sup>	
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	175 m <sup>2</sup>	
<b>Blokkbebyggelse</b>	10 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

\* For blokkbebyggelse regnes MUA per m<sup>2</sup> BRA boligareal istedenfor per boenhet. Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. I tabellen er det eksemplifisert med en leilighet på 100 m<sup>2</sup>.

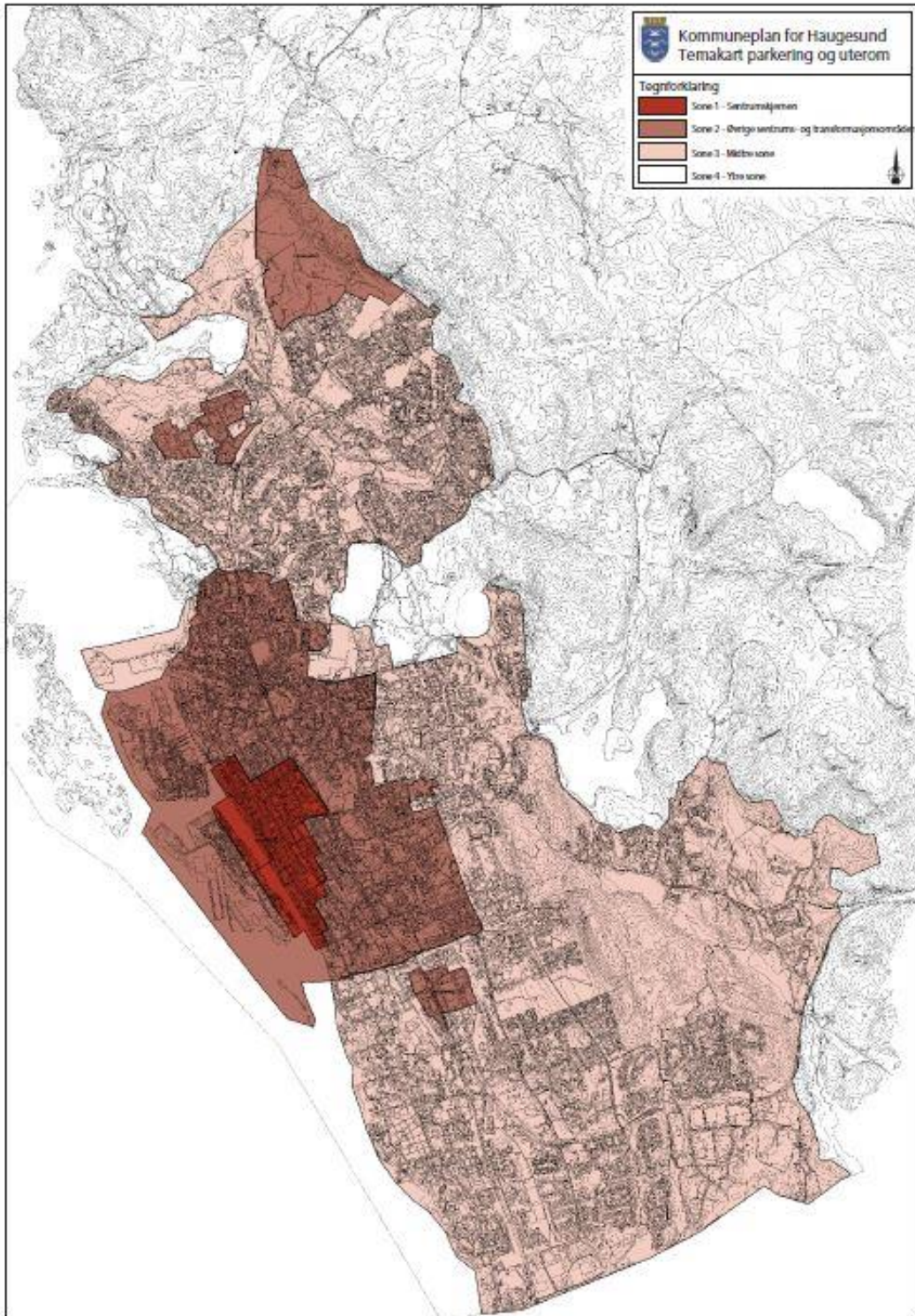
Det stilles krav til at det for prosjekter med 4 boenheter eller flere skal opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.

I sentrumsformål og avvikssoner for støy gjelder følgende bestemmelser:

- Det skal settes av minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal
- Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

#### Erfaringer fra Haugesund kommune

Også Haugesund er en middels stor by med kompakt bysentrum og store ambisjoner om byfortetting. På de neste sidene gjengis gjeldende bestemmelser for MUA i kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014 – 2030.



Figur 5. Soneinndeling i Haugesund KPA 2014 -2030.

**Tabell 4. Utearealkrav i Haugesund KPA 2014-2030.**

Boligtype	Sone 1		Sone 2		Sone 3 og 4	
	Privat	Felles	Privat	Felles	Privat	Felles
<b>Enebolig</b>	100 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	
<b>Tomannsbolig</b>	75 m <sup>2</sup>		75 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	
<b>Sekundærbolig</b>	50 m <sup>2</sup>		50 m <sup>2</sup>		50 m <sup>2</sup>	
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	25 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>Blokkbebyggelse</b>	*	16 m <sup>2</sup>	*	30 m <sup>2</sup>	*	30 m <sup>2</sup>

\*For blokkbebyggelse stilles det ikke et konkret størrelseskrav til privat uteoppholdsareal. Følgende bestemmelse gjelder: *For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.*

Haugesund ruller for tiden kommunedelplan for sentrum, hvor de bl.a. reviderer bestemmelser for MUA. Nedenfor og på de neste sidene gjengis foreslåtte MUA-krav og soneinndeling per sept. 2018.

Sone 1A: Krav til uteoppholdsareal		
Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m <sup>2</sup> )
<b>1-3</b>	Min. 20 m <sup>2</sup> felles/privat per boenhet	Uten krav til nærlek
<b>4-7</b>	Min. 20 m <sup>2</sup> felles/privat per boenhet	Nærlek inkludert
<b>8 og flere</b>	Min. 20 m <sup>2</sup> felles per boenhet	Nærlek inkludert

Sone 1B: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng		
Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m <sup>2</sup> )
<b>1-3</b>	Min. 75 m <sup>2</sup> (fastkrav)	Uten krav til nærlek
<b>4-7</b>	Min. 150 m <sup>2</sup> (fastkrav)	Nærlek inkludert
<b>8 og flere</b>	Min. 20 m <sup>2</sup> felles per boenhet	Nærlek inkludert

Sone 1C: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng		
Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m <sup>2</sup> )
<b>1-3</b>	Min. 90 m <sup>2</sup> (fastkrav)	Uten krav til nærlek
<b>4-7</b>	Min. 150 m <sup>2</sup> (fastkrav)	Nærlek inkludert
<b>8 og flere</b>	Min. 30 m <sup>2</sup> felles per boenhet	Nærlek inkludert

I sone 1A, 1B og 1C gjelder følgende bestemmelse om privat uteoppholdsareal: *Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.*

Sone 2: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet	
Boligtype	Uteoppholdsareal
<b>Kjedehus/rekkehus Høy-/lavblokk, Terrassert bebyggelse</b>	30 m <sup>2</sup>

Sone 2: Krav til privat uteoppholdsareal på terreng – per enhet	
Boligtype	Uteoppholdsareal
<b>Enebolig</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Tomannsbolig</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Sekundærleilighet</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Kjedehus/rekkehus</b>	25 m <sup>2</sup>

I tillegg til tabellene gjelder følgende krav:

Arealkrav til felles/privat uteoppholdsareal – SONE 1A

I prosjekter/planer med 3 eller færre boenheter skal det settes av min. 20 m<sup>2</sup> felles og/eller privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan løses i sin helhet på terreng, lokk, balkong/terrasse eller tak hvis det kan oppnås gode sol-, støy- og miljøforhold.

Inntil 100% av samlet krav til felles/offentlig uteoppholdsareal kan løses på lokk eller tak hvis det kan oppnås universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold.

Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes større busker, mindre trær og annen vegetasjon.

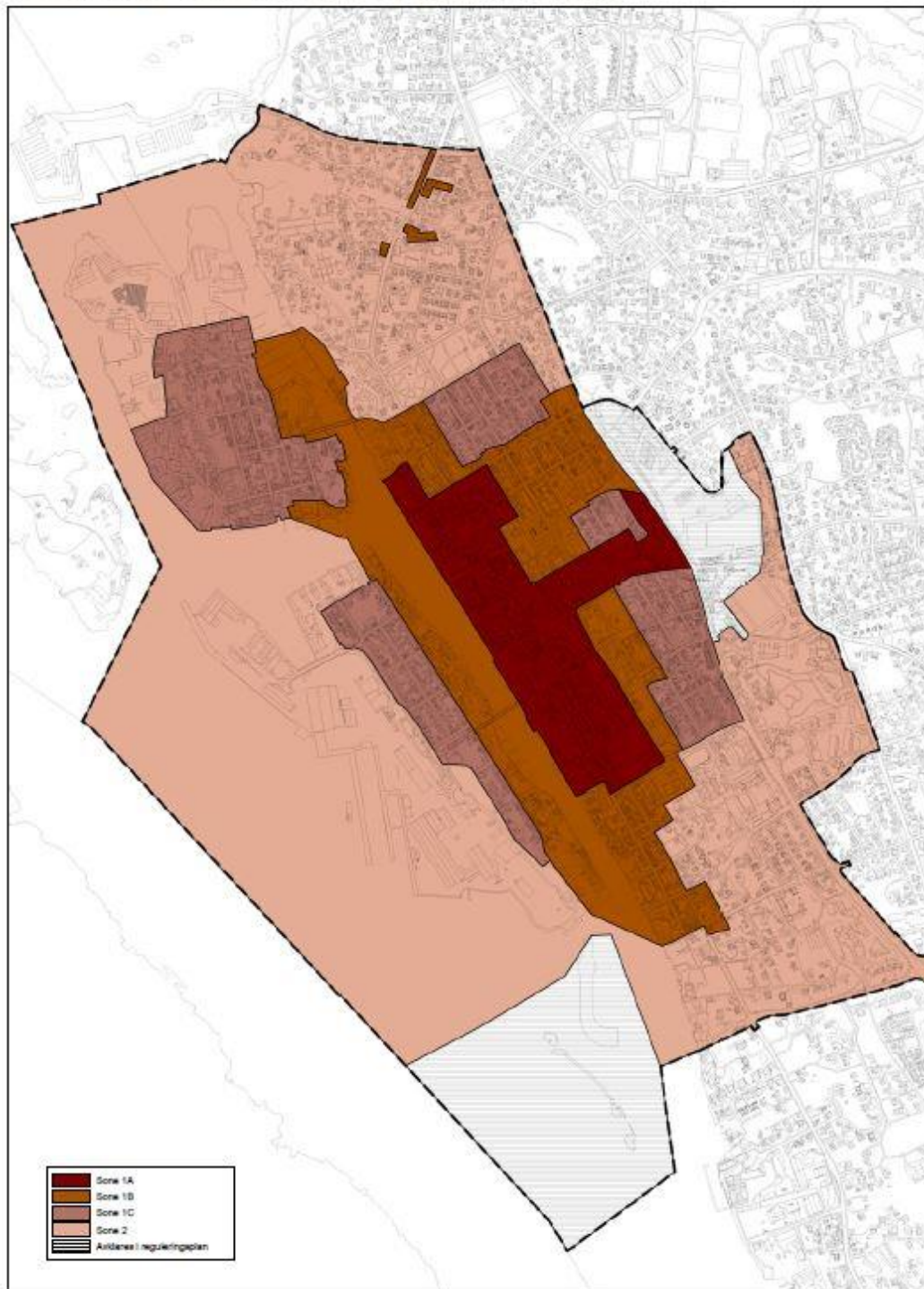
Felles uteoppholdsareal – infill med 4 eller færre boenheter – SONE 1A og 1B

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. Det skal i slike tilfeller være universell utforming til felles gårdsrom og felles takterrasser. I øvrige områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar) kan inntil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

Felles uteoppholdsareal/lek utenfor tiltakets område – SONE 1A og 1B

For tiltak med 4 eller flere boenheter kan inntil 50 % av arealkravet til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal/lek dekket utenfor tiltakets område. Det kan dekket gjennom å opparbeide eller forbedre eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom utenfor egen tomt og innenfor maksimum 200 meter gangavstand. Det forutsettes egnet og trafiksikker adkomst, og tilfredsstillende arealstørrelse og kvalitet.

TEMAKART 12 - UTEOPPHOLDSAREAL OG PARKERING



Figur 6. Soneinndeling i forslag til ny sentrumsplan for Haugesund.

## Erfaringer fra Trondheim kommune

Trondheim kommune har følgende soneinndeling og bestemmelser i sin kommuneplan 2012-2024:

### § 30 Uterom for bolig

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

*Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivarettatt.*

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensing vist på figur 7, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre bysone	Midtre og ytre sone
<b>Minimumskrav til samlet uterom</b>	<b>Grunnlag per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet</b>	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m<sup>2</sup> eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

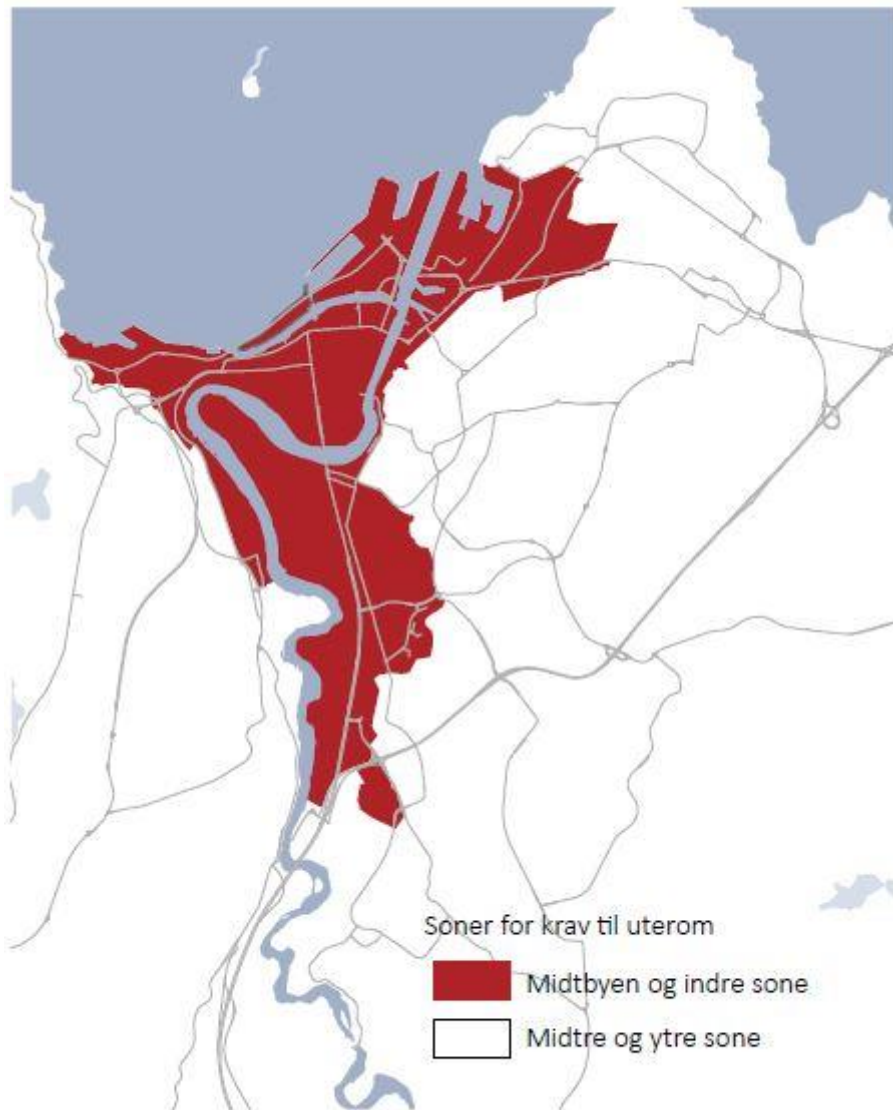
*Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.*

*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.*

*Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.*

§ 30.5 Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m<sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.





Figur 2 Soneavgrensning for krav til uterom

Figur 7. Soneinndeling i Trondheim KPA 2012-2024.

## Relevante planer utarbeidet i Kongsvinger senere år

Følgende krav stilles i den gjeldende kommunedelplanen for Sentrum:

Alle nye boenheter større enn 50 m<sup>2</sup> i planområdet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal på minst 25 m<sup>2</sup>. Minimum 3 m<sup>2</sup> pr boenhet skal være privat. Balkong, takterrasse og felles gårdsrom på bakken vil normalt tilfredsstille bestemmelsen.

Der kravet til uteoppholdsareal ikke kan oppfylles helt, kan dette kompenseres ved at nærliggende og godt tilgjengelige offentlige parker og lekeplasser medregnes. Eventuell opparbeidelse og bruk av offentlig park til uteoppholdsareal må avklares særskilt med kommunen gjennom en reguleringsplan og utbyggingsavtale.

For at felles takterrasse og felles gårdsrom skal regnes som egnet uteoppholdsareal, må arealet;

- beplantes
- møbleres med sittegruppe
- tilrettelegges for barns lek
- ha gode lokalklimatiske forhold
- være tilgjengelige og brukbare
- ha god sikkerhet
- ha akseptabel bakgrunnstøy

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad. Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligbebyggelsen.

Parkering, kjøreareal, snuareal og renovasjonsareal inngår ikke i uteoppholdsarealet.

Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

Følgende krav stilles i gjeldende kommuneplan 2010-2021:

Dersom annet ikke er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende for minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet:

Frittliggende eneboliger	MUA = 250 m <sup>2</sup>
Tomannsboliger	MUA = 150 m <sup>2</sup>
Tillegg for sekundærleilighet	MUA = 50 m <sup>2</sup>
Konsentrert boligbebyggelse	MUA = 80 m <sup>2</sup>

Norm for lekeplass/grendeplass i nye byggeområder:

Leke- og oppholdsarealer skal ha en skjermet og solrik plassering, og ikke være nærmere høyspent / kraftledning enn beregnet sikkerhetsavstand til nærmeste bygningsdel for den aktuelle kraftledning.

Det skal opparbeides en lokal lekeplass, maksimalt 100 m fra boligene for områder med 5 - 30 boliger.

For områder over 20 boliger skal det opparbeides grendeplass, maksimalt 400 m fra boligene. Deler av grendeplassen skal være egnet for ballspill og vinteraktiviteter. Kravene i dette punktet kan fravikes dersom det allerede finnes opparbeidede fellesarealer innen 400 m fra byggeområdet.

I nye byggeområder skal leke og uteoppholdsareal være sikret for opparbeidelse gjennom utbyggingsavtaler før byggetillatelse gis for nye boliger eller i nye byggeområder skal leke og uteoppholdsareal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse av boligen.

Følgende krav er stilt i reguleringsplan for Otto Wengs vei:

### 3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

Hver blokkleilighet uansett størrelse innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet privat og felles uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet med  $MUA = 25 \text{ m}^2$ . Minimum  $3 \text{ m}^2$  pr. blokkleilighet skal være privat. Balkong, takterrasse og del av bakgårdsrom vil normalt tilfredsstillende bestemmelsen.

Minimum  $5 \text{ m}^2$  pr. blokkleilighet skal etableres som fellesarealer i bakgårdsrom tilrettelagt for lek. Slike fellesarealer skal være på minst  $200 \text{ m}^2$  sammenhengende flate.

For at felles uteareal på bakkeplan/lokknivå og takterasser skal regnes som egnet uteoppholdsareal, må arealet:

- Ha innslag av og deles opp av vegetasjon.
- Møbleres med sittegruppe og utstyr for barns lek.
- Tilrettelegges for barns lek.
- Ha gode lokalklimatiske forhold.
- 50 % av arealet skal ha sol kl. 15 ved jevndøgn.
- Ha god sikkerhet og skjermet plassering.
- Være støyskjermet iht. T-1442.
- Være universelt utformet.

Følgende arealer kan tas med ved beregning av uteoppholdsareal:

- Lekeplasser
- Gressplener med helning inntil 1:5
- Plantefelt i tilknytning til leke- og sitteplasser
- Akebakke
- Universelt utformede gangveger. På kortere strekninger inntil 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12 (jfr. krav i Teknisk forskrift)
- Universelt utformede trapper

Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafiksikkerhetsmessig forsvarlig, jf. T-2/08.

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

Følgende krav er stilt i reguleringsplan for Stasjonen:

#### 3.1.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Alle boenheter større enn 50 m<sup>2</sup> innenfor planområdet skal minst ha tilgang til 20 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet. Minimum 7 m<sup>2</sup> pr boenhet skal være privat. Balkong, takterrasse og felles gårdsrom på bakken vil normalt tilfredsstille bestemmelsen. Minimum 13 m<sup>2</sup> pr. boenhet skal være felles. Fellesarealene kan benyttes av alle boenhetene.

Innenfor fellesområdet skal minimum 150 m<sup>2</sup> sammenhengende flate pr. 10.000 m<sup>2</sup> BTA etableres som arealer tilrettelagt for lek på bakkeplan.

For at felles uteareal på bakkeplan og takterasser skal regnes som egnet uteoppholdsareal, må arealet:

- Ha innslag av og deles opp av stedstilpasset naturlig vegetasjon.
- Møbleres med sittegruppe og utstyr for barns lek.
- Ha gode lokalklimatiske forhold.
- 50% av arealet skal ha sol kl. 15 ved jevndøgn.
- Ha god sikkerhet og skjermet plassering.
- Være støyskermet iht. T-1442.
- Være universelt utformet.

Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafikksikkerhetsmessig forsvarlig, jf. T-2/08.

Uteoppholdsarealene må ha tilstrekkelig jordtykkelse for å sikre tilfredstillende vekstforhold for vegetasjon/trær etc.

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

### 3 Forslag til soneinndeling og utearealkrav for Kongsvinger

Basert på det faglige grunnlaget i kap. 2 er det utarbeidet forslag til utearealkrav for Kongsvinger kommune.

Et viktig mål er at bestemmelsene bidrar til å fremme kompakt byutvikling. Samtidig er det viktig at de sikrer tilstrekkelig størrelse og kvalitet på utearealer, av hensyn til folkehelse og livskvalitet, og for å kunne tilby attraktive boliger i konkurransen om innbyggere med andre tettsteder og byer.

Forslaget består av følgende tre elementer:

1. Soneinndelingskart
2. Bestemmelser til privat og felles uteoppholdsarealer
3. Veileder

#### **SONEINNDELING**

Det foreslås å dele kommunen inn i to soner med ulike krav til utearealer:

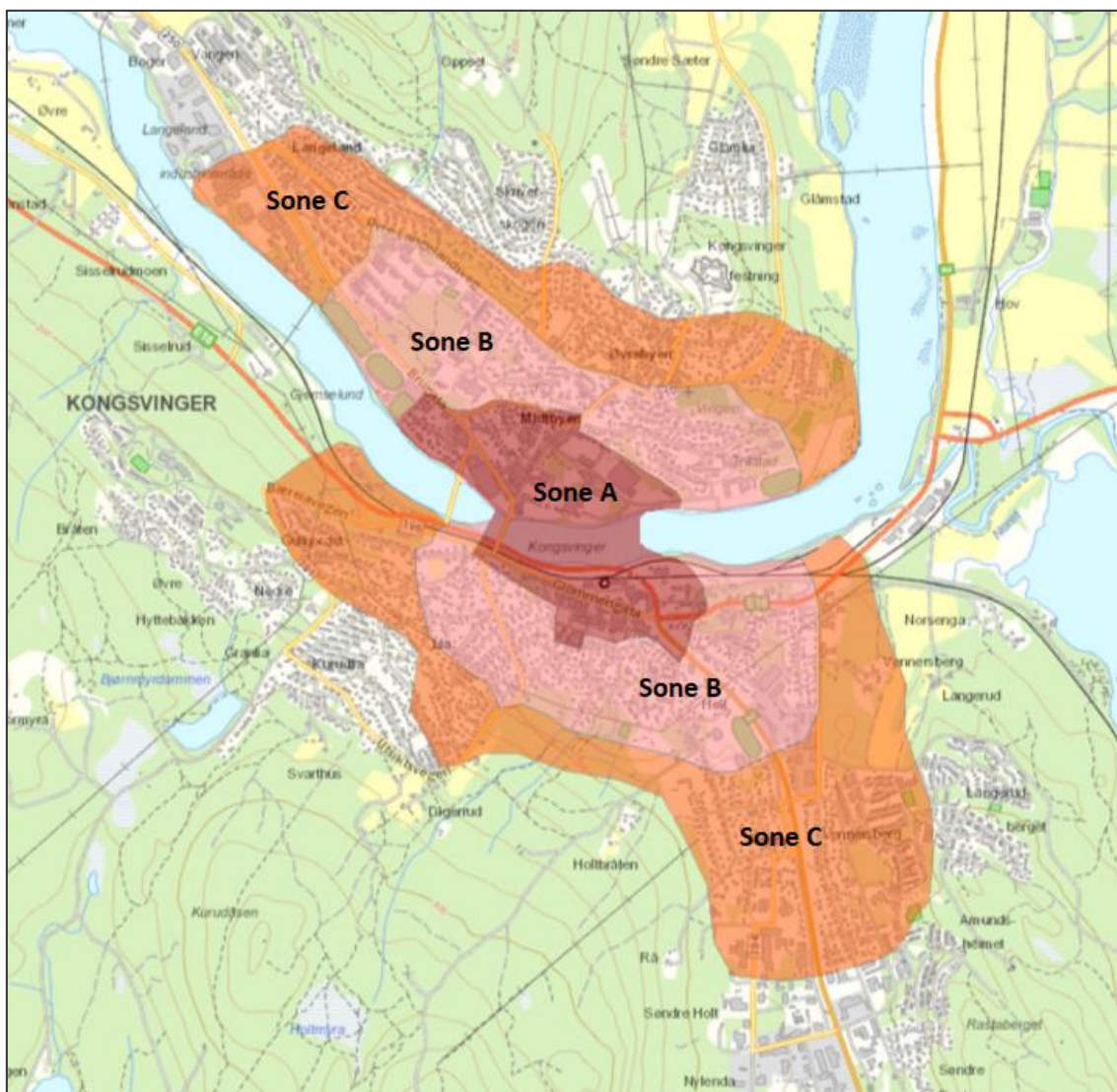
Sone A: Omfatter indre sentrumskerne, sentrumsområdet og knutepunkt på begge sider av Glomma, slik den er foreslått i figur 8.

Innenfor sone A stilles det krav knyttet til antall boenheter i prosjektet.

Størrelseskravene i sonen er lavere enn i resten av kommunen for å fremme fortetting og transformasjon. Muligheten i gjeldende sentrumsplan til å benytte offentlige parker og plasser til å innfri MUA videreføres. Det foreslås imidlertid ikke å lempe på arealkravene sammenlignet med gjeldende sentrumsplan, da dette vil kunne ha negative konsekvenser for kvalitet, attraktivitet og folkehelse.

Sone B, C og D: Resten av kommunen.

Innenfor sone B, C og D stilles det krav knyttet til boligtype. Kravene her er høyere enn i sone A, men lavere/lettere å innfri enn kravene i gjeldende KPA, da disse i dag oppleves som svært vanskelige å innfri, spesielt for konsentrert boligbebyggelse.



**Figur 8. Forslag til soneavgrensing. Hentet fra parkeringsstrategien. Vi får vurdere hvordan vi framstiller dette til slutt, om det blir temakart eller bestemmelsesområder i plankartet. Sone A kan ev. samordnes med bestemmelsesområde for sentrum/avvikssone støy?**

**GENERELLE KVALITETSKRAV**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold (jf. til enhver tid oppdatert versjon av støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veileder), samt være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

Minst 25 % av uteområdet skal være solbelyst i 5 timer eller mer på sittegrupper ved jevndøgn.

Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

Felles uteoppholdsareal som plasseres på terreng må ikke ha helning brattere enn 1:3 og skal ikke være mindre enn 10 m på det smaleste.

Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning, hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle jordoverdekning som gjør det mulig å plante busker og annen vegetasjon.

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt. I nye reguleringsplaner kan det stilles krav til Grønn arealfaktor (GAF) for å sikre etablering av overflater med gjennomtrengelighet for overvann.

Balkong/altan/terrasse skal ha minimum dybde på 1,5 m. Balkonger kan maks krage ut 0,6 m over fortau og byrom, og skal ha minst 3,5 meter fri høyde over bakken.

#### Retningslinje:

*Balkongenes størrelse er av stor betydning for fasadeuttrykket. Dybden påvirker ikke bare opplevelsen av fasaden, men også lysinnfall til underliggende rom og krav til bærekonstruksjon. Balkonger som krager for mye ut er både teknisk og estetisk uheldig. Balkongenes lengde bør heller ikke dominere fasaden for sterkt. Balkongenes samlede lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden.*

## AREALKRAV

### Arealkrav til privat/felles uteoppholdsareal i Sone A

Antall boenheter	Minimumskrav til privat uteoppholdsareal per boenhet	Minimumskrav til felles uteoppholdsareal per boenhet
<b>1-3</b>	Min. 20 m <sup>2</sup> privat/felles per boenheter	
<b>4-7</b>	Min. 6 m <sup>2</sup> privat	150 m <sup>2</sup> felles (fastkrav)
<b>8 og flere</b>	Min. 6 m <sup>2</sup> privat	20 m <sup>2</sup> felles per boenheter

For prosjekter med 4 eller flere boenheter kreves nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> som del av det felles uteoppholdsarealet.

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger.

I infill-prosjekter og ved bruksendring av eksisterende bygg kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak eller lokk. I øvrige områder med krav til høy utnyttelse, kan kommunen tillate at opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

Inntil 50 % av arealkravet til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal/lek kan dekkes utenfor tiltakets område. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt.

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan eller i vilkår til byggesøknad
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass/grønnstruktur, er under planlegging eller inngår i kommunal handlingsplan for grønnstruktur/møteplass.
- Utbygger bidrar til forholdsmessig til opparbeidning og vedlikehold av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.
- Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

- Gangavstanden til arealet skal ikke overstige 100 m, og det skal være god og trafiksikker gangforbindelse.

### Arealkrav til privat/felles uteoppholdsareal i sone B, C og D (resten av kommunen)

Boligtype	Minimumskrav til privat uteoppholdsareal per boenhet	Minimumskrav til felles uteoppholdsareal per boenhet
<b>Enebolig</b>	200 m <sup>2</sup>	-
<b>Tomannsbolig</b>	150 m <sup>2</sup>	-
<b>Sekundærleilighet</b>	50 m <sup>2</sup>	-
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> per boenhet ved prosjekter med 4 eller flere boenheter.
<b>Blokkbebyggelse</b>	6 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>

For prosjekter med 4 eller flere boenheter kreves nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> som del av det felles uteoppholdsarealet. Nærlekeplass kan ikke deles opp i mindre enheter.

Minimum halvparten av det felles arealkravet skal anlegges i samlede enheter på terreng eller lokk.



## VEILEDER

Minimumskrav til samlet uterom bestemmes ut i fra lokalisering, type bolig eller antall boenheter.

### Kvalitet og komfort

Felles uteoppholdsareal skal være en god møteplass for alle. Det bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper slik at voksne, eldre og barn med ulike ferdigheter gis mulighet for å delta i aktivitetene. Arealet skal være mest mulig sammenhengende og ha stort nok areal til å romme de planlagte funksjonene. Uteoppholdsarealer med aktivitetsarealer bør også ha tilstrekkelige sidearealer og bufferzoner.

Generelt for felles uterom er at de fungerer som uformelle møtesteder for beboerne i et område. Fellesområdene bør utformes slik at de kan brukes alle årstider.

### Godt lokalklima

#### Solrikt og godt skjermet

Uteoppholdsarealet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta. Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol på ettermiddag og kveldstid, som er det tidsrommet hvor beboerne er mest ute.

Minst 25 % av uteområdet skal være solbelyst i 5 timer eller mer på sittegrupper ved jevndøgn. Arealet kan deles opp etter lokalklima. For eksempel kan mindre klimagunstige områder brukes til fysisk krevende aktiviteter, og de varmeste og luneste områdene brukes til rolige aktiviteter, oppholdsareal og lekeareal for de minste barna.

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, som balkonger og terrasser, bør helst lokaliseres slik at deler av det er uten sjenerende innsyn fra naboer eller gangstrøk, utsikt bør vektlegges.

#### Vind, le og vegetasjon

Området bør være godt skjermet mot vind og forurensing slik at en skaper et lunt og attraktivt uteareal. Ved beplantning skal en unngå svartelistede planter og allergivennlige alternativer bør velges så langt det er mulig. Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende.

#### Overvann

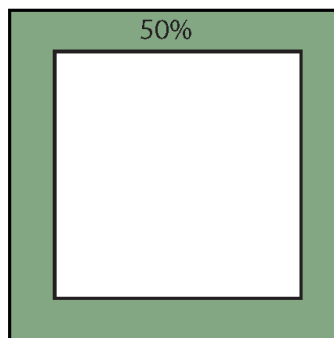
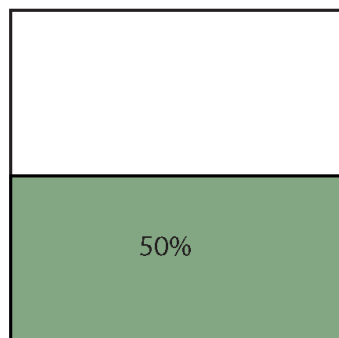
Håndtering og drenering av overvann bør i størst mulig grad håndteres på uterom og på egen grunn. I større utbyggingsprosjekter kan dette med fordel integreres som en kvalitet i felles uterom. Arealene til felles uterom bør legges til rette slik at en får et attraktivt grønt areal som kan håndtere lokalt overvann, og brukes som kvalitet og eventuelt utgangspunkt for lek.

#### Støy

For å skape et godt miljø på uteoppholdsarealet bør det tilstrebes lavest mulig støynivå. Den til enhver tid gjeldende versjon av støyforskriftens T-1442/2016 krav om støynivå under 55 d på uteoppholdsareal legges til grunn for alle uterom. For den rent private delen av uterommet kan støyforholdene imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel solforhold.

### Arealutforming

Store og sentralt beliggende lekeplasser er mer attraktive enn mindre arealer som ligger spredt omkring i boligområdet. Arealene bør derfor ikke splittes opp i flere deler og smale striper, men heller konsentreres til større plasser sentralt beliggende i boligområdene. Da er det større sjanser for at de blir brukt. Illustrasjonen under viser at når utearealet samles, virker det større enn når det samme antall kvadratmeter fordeles i smale striper. God utforming av arealene bør sikres gjennom en godt gjennomarbeidet detaljplan.



**Uteareal bør samles**  
Smale striper opptar mye areal.

### Plassering

Leke- og uteoppholdsarealer bør i hovedsak legges på bakkeplan, men felles terrasser/takterrasser kan vurderes som felles uteoppholdsareal på spesifikke tomter i sentrum der det er begrenset plass. Dersom takterrasser medregnes som en del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal settes det krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasser og kan opparbeides med beplantning. Takterrassen skal utformes og sikre tilfredsstillende støy, vind- og solforhold. Ventilasjonsanlegget bør plasseres slik at det ikke skaper unødvendig støy. Hagen bør deles inn i mindre rom som gir plass for flere mindre grupper. For å oppnå skjerming på terrasser/ takterrasser kan man f. eks. montere pergola/netting med plass for klatreplanter som vokser over og gir opplevelse av grønne, levende rom.

### Atkomst

Arealet bør ligge sentralt i boligområdet, inntil steder hvor voksne ferdes og gi brukerne trygghet og oversikt. Barna i området må kunne nå lekeplassen via gangveier og uten å krysse trafikkerte veier, private hager eller gjerder. Lekeplasser bør ikke ligge ut mot samlevei.

### Tilgjengelighet

Universell utforming av felles og offentlige uterom kan bidra til at alle mennesker kan ha tilgang til området med muligheter for utendørsaktiviteter, friluftsliv, rekreasjon, deltakelse og sosialt samvær. Norsk Standard for universell utforming av uteområder angir krav og anbefalinger til universell utforming av opparbeidete uteområder. Det anbefales at denne standarden legges til grunn for planlegging, utførelse og tiltak.

### Gangatkomst og gangveier, NS 11005, 5.2.3

Gangatkomsten og gangveien skal være oversiktlig slik at det er lett å orientere seg. Gangatkomsten og gangveien til lekeplass skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:12. Tverrfallet skal være høyst 2 %. Gangatkomsten og gangveien skal ha en fri bredde på minst 1,8 m. Det skal være minst 2,25 m fri høyde i full bredde langs hele gangatkomsten og gangveien.