



TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.03.13

Krav til uterom - veileder

Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Vedlegg 16



Forord

Mulighet for uteopphold i det fri ved boligen er en viktig bokvalitet for alle mennesker. Bevegelse, hvile og samvær i frisk luft og dagslys, og ikke minst kontakt med naturen, er bra for den fysiske og psykiske helsen.

Samfunnsdelen av kommuneplanen for Trondheim har som målsetting at i 2020 skal Trondheim ha en fysisk byutforming som fremmer livskvalitet og helse.

Kommunen skal fortettes slik at bomiljø sikres ren luft, gode solforhold, lave støynivåer, trygge og trivelige byrom og møteplasser og lett adkomst til parker og friområder.

Trondheim skal også være en inkluderende by med god tilgjengelighet for alle.

Denne veilederen utdyper bestemmelser og retningslinjer om uterom i den påfølgende arealdelen til kommuneplanen.

Trondheims krav om uterom er en utdyping og konkretisering av de mer generelle kravene i plan- og bygningsloven og i byggeteknisk forskrift. Det vises til § 28.7 i loven og særlig til § 8.4 i bygningsteknisk forskrift. Det vises også til forskriftens § 8.2 med krav til universell utforming av visse typer uteoppholdsareal

Kravene til uterom skal legges til grunn ved utarbeiding av alle reguleringsplaner med nye boliger i hele kommunen.

De skal også legges til grunn ved behandling av tomtedelingssaker, bruksendringer og byggesaker med nye boliger.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Utdrag fra Retningslinjer og bestemmelser KPA 12-24

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 ivare tatt.*

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensing vist på figur 2, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m ² BRA boligformål eller boenhet	30 m ²	50 m ²

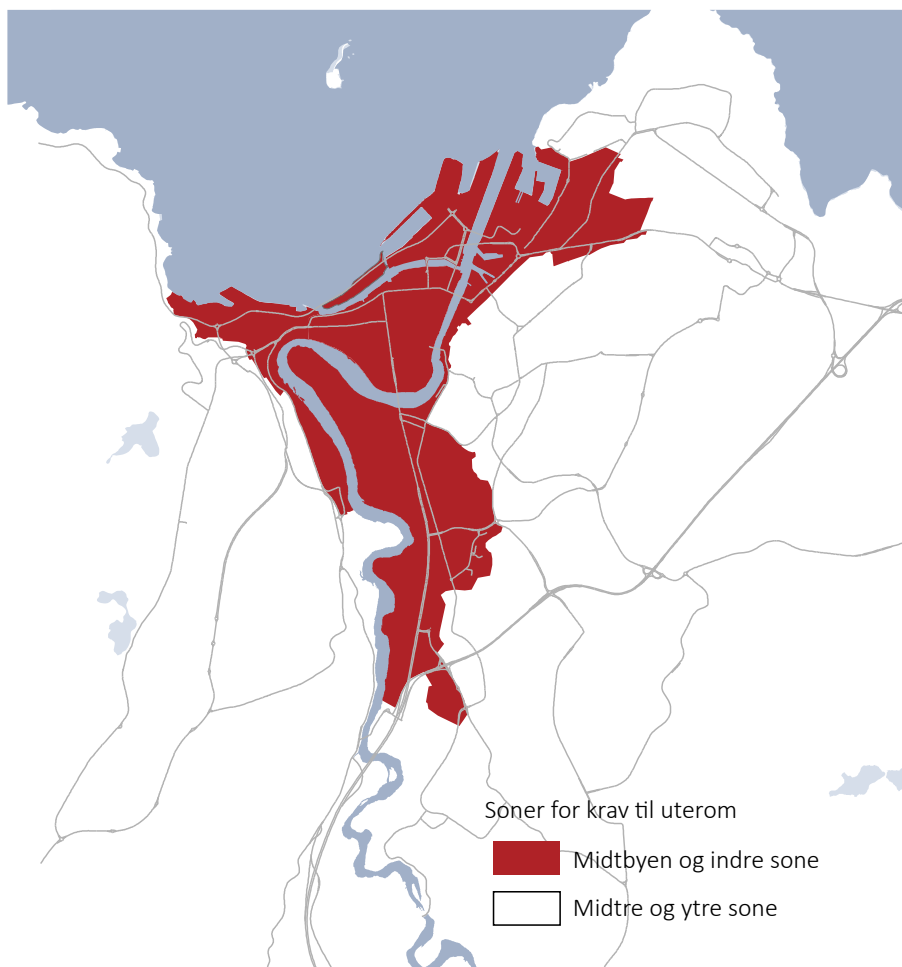
§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

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 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.



Figur 1 Soneavgrensning for krav til uterom

Avvik

Bestemmelsene og retningslinjene skal ikke fravikes uten at det foreligger særlig grunn. Fordi uteromskravet har et viktig helseaspekt vil kommunen være tilbakeholden med å tillate boliger uten mulighet for å oppholde seg ute med en viss kvalitet på uterommet. Hensynet til bevaring av antikvarisk verdifull bebyggelse kan være en særlig grunn til avvik. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak.

Uterom skal prioriteres foran bilparkering

Gårdsrommene i den tette bybebyggelsen har tradisjonelt begrenset omfang, samtidig som det skal dekke flere funksjoner med hensyn til adkomst, renovasjon og opphold. Parkering av biler i gårdsrom er plasskrevende, utgjør en trafikkfare og bør erstattes av uteoppholdsareal når bebyggelse bruksendres til bolig eller antallet boligenheter øker. Der stedlige forhold gjør det umulig å oppfylle normene for både parkering og uteopphold, og det er ønskelig å tillate nye boliger, skal derfor areal til uteopphold prioriteres framfor parkering. Det skal med andre ord mer til å fravike kravene til uterom enn til parkering.

Definisjoner

Uterom

Med uterom menes her arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal i det fri for beboerne. Uterom er både uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet.

Med uterom menes dermed ikke alt uteareal, eller alt ubebygget areal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse.
- Små, usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form, som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner som sittegruppe, lekeutstyr, spill, trampoline og lignende
- Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot støy, luftforurensing og visuelle forstyrrelser
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Andre skrå areal som det ikke kan sittes på, lekes på, springes på, eller spilles på.
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for (eksempel takterrasse med begrenset antall oppganger).
- Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter
- Arealer i for lang avstand fra boligen, mer enn 50 meter, og/eller uten trafiksikker atkomst fra boligen.
- Annet areal som ikke kan benyttes til uteopphold på en åpenbar måte

Lokalisering

Uterom skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn.

Dersom uterom skal legges på andres grunn, må det enten reguleres for felles eie eller det må forelegges tinglyst erklæring om rett til bruk av arealet. Gangadkomsten til et slikt areal bør ikke være for lang og bør være trafiksikker. Arealet må ha tilstrekkelig størrelse og kvaliteter for den aktuelle bruken.

Kommunen kan i enkelte tilfelle godkjenne at felles uterom legges i offentlig friområde.

Før det tas stilling til dette, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede samfunnmessige nytten på kort og lang sikt. Forhold som skal vektlegges er tilgjengelighet til offentlige friområder i bydelen sett i forhold til befolkningstetthet, andre gruppers bruk av friområdene og arealets egnethet samt økte driftsutgifter for kommunen.

Alle slike forslag skal forelegges kommunens driftsansvarlige som skal uttale seg til forslaget.

Det er en forutsetning at det aktuelle friområdet er eller blir regulert til offentlig friområde, er eller blir ervervet og opparbeidet i samsvar med opparbeidingsplan godkjent av kommunen, før boligene får ferdigattest.

Området må også oppfylle areal- og kvalitetskravene, dvs være egnet som uterom for aktuelle aktiviteter.

Økt bruk av eksisterende friområder medfører større belastning og slitasje. Arealene må derfor gjøres tilstrekkelig robuste til å tåle en mer intensiv bruk med for eksempel bedre kvalitet på belegning, vegetasjon, overflatedekke, utstyr og ny møblering.

Det bør stilles konkrete krav i planbestemmelse eller som vilkår ved dispensasjon i en byggesak, om opparbeiding/forsterkning av arealet.

Det er ikke mulig å stille vilkår i plan eller byggesak om privat drift av offentlige friområder, men det kan inngås frivillige avtaler om dette.

Arealkrav

Andel til felles bruk

En minimumsandel av uterommet skal avsettes som uteoppholdsareal for felles bruk, blant annet til lekeplasser. Kravet om felles uterom gjelder for utbyggingsprosjekt fra og med 5 boliger, eller med et samlet utbyggingsareal (BRA) til boligformål på mer enn 400 m²

Utrekning av uteromskravet

Beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger fratrukket areal til parkeringsplasser og areal som skal brukes til uterom som uterom.



Figur 2 Størrelsen på uterommet avhenger av det samlede bruksarealet i boligbebyggelsen.

Annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn.

Dette grunnlaget skal være angitt i m² BRA i planbeskrivelsen til en reguleringsplan. Det skal alltid beregnes etter reglene i Byggteknisk forskrift. Det vises til Miljøverndepartementets veileder "Grad av Utnytting".

Beregningsmåten skal bare brukes til å beregne grunnlaget for parkerings- og uteromskrav. Den skal ikke brukes til å beregne utnyttingsgrad, det vil være i strid med lovverket.

Med nye boliger menes tiltak som fører til opprettelse av nye boenheter, herunder bruksendring. Oppdeling av bolig til flere boenheter eller utvidelse av eksisterende boenheters bruksareal utløser i seg selv ikke kravet så lenge det totale bruksarealet ikke øker. En utbygging kan imidlertid føre til at uterommet blir for lite, eller får uakseptabel kvalitet.

Størrelsen på uterommet regnes ut på grunnlag av enten samlet tillatt bruksareal (BRA) til boligformål eller samlet antall boliger i den enkelte planen eller byggeprosjektet.

Forslagsstiller står fritt til å velge beregningsgrunnlag. Med en gjennomsnittsstørrelse på 100 m² BRA vil de to beregningsmåtene falle likt ut. I prosjekt med små boliger vil arealgrunnlaget gi lavest uteromskrav. I prosjekt med store boliger vil antallsgrunnlaget gi lavest uteromskrav.

Arealkravet er lavere i indre sone fordi det herer større tilgang på eksisterende uteoppholdsareal i den utbygde delen av byen enn i jomfruelige utbyggingsområder.

Kvalitetskrav

Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle. Det kan derfor ofte tas utgangspunkt i barns behov når kvaliteten på uterommet skal vurderes.

Bolignærhet

Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet og større brukbarhet enn arealer som ligger i avstand fra boligen. Bolignærhet er svært viktig for barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemming. Bolignære areal gir bedre oversikt og kontrollmulighet, og dermed større trygghet for brukerne av uterommet. Arealer som ligger nær boligen legger også bedre til rette for sosialt fellesskap. Blokker og bygårder bør helst ha solrike sittegrupper og benker nær inngangsdørene. Privat uterom med sittegruppe bør ligge så nær inngangsdør som mulig.

Områder for småbarnslek bør helst ikke ligge mer enn 50 meter fra inngangsdør. Inngangsdører bør ligge ut mot felles uterom. Lekeareal for større barn kan ligge 2-500 meter unna boligen, dersom det er trygg atkomst.

Store nok

De ulike uterommene skal hver for seg være store nok til å kunne romme de planlagte aktivitetene. De bør også ha tilstrekkelige sidearealer og buffersoner.

Riktig lokalisering

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.

Felles uterom bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er et vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette kan også være gunstig for det biologiske mangfoldet. Felles uterom skal være store nok til å kunne romme lekeaktiviteter, ballspill og lignende. Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat bufferson med vegetasjon og lignende. Lekeplasser for små barn bør ha sikt fra boligene.

Sol og lys

Uterom bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst.

Felles uterom skal i utgangspunktet plasseres på den delen av tomta som får de beste solforholdene. 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 tidlig kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. I enkelte tilfelle vil hensynet til byform, for eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uterommene.

På terreng

Uterom på terreng har i utgangs-punktet større brukbarhet for ulike aktiviteter og mulighet for større variasjon i terrengform og beplantning. De gir også bedre tilgjengelighet for nabobarn, større sammenheng og skaper derfor mulighet for uplanlagte opplevelser og naturopplevelser.

Uterom for felles bruk bør derfor normalt lokaliseres på terrenget.



På tak?

Felles uterom kan lokaliseres oppå tak, for eksempel oppå parkeringskjeller eller næringsbygg, dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, til gangveger og gater.

I områder med krav til høy utnyttelse kan det vurderes å tillate felles uterom eller lekeplass på tak. På slike takterrasser er det en stor grad av sosial kontroll. Dette gir både trygghet og overvåking. Takterrasser er dårlig egnet for lek for skolebarn fordi de ikke kommer i kontakt med andre barn uten å gjøre avtale. Takterrasser som ligger inntil boligfasader er opplevd tryggere enn takterrasser oppe på åpne tak. Takterrasser oppå åpne tak vurderes derfor ofte som lite egnet og bør i prinsippet unngås.

Felles uterom på tak må også dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekking (30 – 100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær.

Det kan utformes reguleringsbestemmelse om dette, særlig dersom illustrasjonsplanen viser vegetasjon.

Privat uterom kan derimot avsettes på balkong, terrasse eller takterrasse som ikke er innglasset. Det bør legges vekt på utsikt.

Godt miljø

Byggeforskriftens krav om støynivå under 55 dBA på uteoppholdsareal bør i utgangspunktet legges til grunn for alle uterom. For den rent private delen av uterommet bør støyforholdene imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel om solforhold bør prioriteres. I blokkbebyggelse vil det ofte være mer verdifullt med en egen, solrik balkong med noe støy, enn et fullt støyskjermet, men skyggefullt fellesareal et stykke borte fra boligen. Dette betyr likevel ikke at en ikke skal tilstrebe å finne løsninger for å støyskerme alle utearealer.

For felles uterom skal forskriftskravene oppfylles.

Luftkvaliteten bør tilfredsstillende kravene i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved nyplanting bør vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

Dersom tomten tidligere har vært benyttet til industrivirksomhet, eller det av andre årsaker kan være risiko for at grunnen er forurenset, skal jordsmonnet analyseres.

Områder med forurensing i grunnen kan bare godkjennes som uterom etter at forurensingen er fjernet, jf. Forurensingsloven med forskrifter.

En bør følge en varsomhetsstrategi når det gjelder lokalisering av boliger og lekeplasser inntil kraftledninger og andre høyspentanlegg. Dersom kraftledning ligger i bakken bør det være en avstand på 6 meter fra senterlinja av ledningen til boligen, dette bør også gjelde for lekeplassen. Trafokiosker bør ikke legges inne på lekeplasser. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass bør være 30-60 meter avhengig av strømsstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.

God tilgjengelighet

I utformingen av uterom bør det alltid tilstrebes å oppnå god tilgjengelighet for alle potensielle brukere. Felles uterom bør opparbeides slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt, mest mulig uavhengig av egen funksjonsgrad.

Detaljutformingen av utstyr og belegning bør følge standard for universell utforming. Møteplassene bør gi mulighet for samhandling og utformes slik at alle sikres mulighet til å delta i fellesskapet. De ulike sonene i uterommet bør gis en klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

I byggeteknisk forskrift stilles det spesifikke krav om universell tilgjengelighet for enkelte typer uteoppholdsareal ved boliger.

Lekeplasser

Felles uterom bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper slik at voksne, eldre og barn med ulike ferdigheter gis mulighet for å delta i aktivitetene.

En viktig funksjon ved uterommene er at de fungerer som uformelle møtesteder for beboerne i et område.

Det bør også tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Områder som ligger usjenert til for innsyn er best egnet for rolig opphold.

Uterommene skal særlig ivareta barns behov for leke- og aktivitetsarealer. Utforming og opparbeiding av arealene skal legge til rette for småbarnslek og lek og spill for større barn.



Det bør likevel tilstrebes å opparbeide arealene til flerbruk, slik at de kan brukes av mange.

Småbarnslekeplass

Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek dvs. for barn under 6 år. Tidligere normer har hatt som krav at det bør være en småbarnslekeplass på 100 m² for hver 25. boligenhet. Antallet småbarnslekeplasser bør også vurderes i forhold til boligstørrelsen og naturlige naboskapsenheter i bebyggelsen. Arealene bør utformes og utstyres slik at de fremmer både fysisk aktivitet og samhandling for denne aldersgruppen. De bør ha sitteplasser for voksne ledsagere. Småbarnslekeplasser har størst krav til trafiksikkerhet mellom bolig og lekeplass. Små barn skal ikke være nødt til å krysse veg med mye biltrafikk før de kommer til lekeklassen.



Kvartalslekeplass

I felles uterom på 1000 m² eller mer bør det i tillegg alltid tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt, sammenhengende form og ikke være mindre enn ca 800 m². Avstanden fra bolig bør helst ikke være mer enn ca 200 meter. For større utbygginger bør det anlegges flere lekeområder. Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill og skilek, dessuten bord og benk for rolig aktivitet foruten grøntanlegg. Kratt og skogholt er ofte spennede flerbruksområder for større barn. Det er også en

grunn til at arealene bør lokaliseres på terreng. Tilgjengeligheten til lekeareal for større barn, til ballplasser og til den grønne strukturen som turdrag og liknende, bør tilfredstille skolevegstandard.

Ballplass

En større ballplass på ca 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 4-500 meter fra boligen på trafiksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger.

Dokumentasjon

I et plan- eller utbyggingsforslag skal det gå klart og tydelig fram hvordan både

arealkravene og kvalitetskravene til uterommet er oppfylt. I en plansak skal det derfor i de fleste større prosjekt ligge ved en illustrasjonsplan. I en byggesak skal det ligge ved en utomhusplan. Disse planene skal på en entydig måte vise hvordan arealkravet og kvalitetskravene er oppfylt. Planene skal være målsatt og høydesatt og vise terrenghøyder, terrengbehandling, veger, parkeringsplasser. Planen skal også vise bebyggelse med angitte innganger, vegetasjon, vise avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper samt prinsipper for materialbruk (myke og harde flater).

Samlet T-BRA til bolig skal være angitt i alle saker. Da kan arealkravet for uterommet enkelt regnes ut og vises på planmaterialet.

I plan- og byggesaker med boliger skal det ligge ved sol/skyggediagram som viser forholdene etter utbygging for minst disse to tidspunktene:

kl. 15.00 ved vårjevndøgn

kl. 18.00 ved sommersolverv

Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslagtidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog. Materialet skal ha en god teknisk kvalitet og god lesbarhet.

I en kommunedelplan eller flatereguleringsplan kan det være hensiktsmessig kun å reformulere areal- og kvalitetskravene i form av planbestemmelser og stille krav om illustrasjonsplan i bebyggelsesplan eller detaljert reguleringsplan.

Planforslag som ikke viser hvordan uteromskravene kan oppfylles kan bli avvist.



Medvirkning av barn og unge

Kommunen kan kreve at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring.



Proessen legges vanligvis opp i samråd med kommunens barnerepresentant. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen.

Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.

Rutiner for å sikre barns medvirkning i plansaker er nedfelt i kommunens veileder for utarbeidelse av private planforslag og det vises også til retningslinjer til kommuneplanens arealdel som er gjengitt foran.

