

# Vedlegg 5B

## Uteoppholdsareal

### KRAV

**MUA-bestemmelse bolig:** *Det skal avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, og minimum 10 m<sup>2</sup> pr boenhet skal etableres på bakkeplan. Inntil 5 m<sup>2</sup> av uteromskravet for felles bruk på bakken kan dekkes ved opparbeidelse av trafiksikre forbindelser til offentlige uterom med god standard, kapasitet og som kan nås innen 100 meters gangavstand fra inngangsdør. (...)*

Utearealer for boligene er kvalitativt uteareal. Dette betyr at arealer som i sin størrelse eller kvalitet ikke egner seg til uteopphold for boligene er tatt bort. Dette gjelder for eksempel arealer som ligger i gul støysone. For bolig er det antall boenheter som er beregningsgrunnlaget. Det er skissert et antall enheter i foreløpig prosjekt, men da det ikke er detaljprosjektert må antallet regnes omtrentlig. Som det framgår av MUA-regnskapet er det imidlertid ikke mangel på areal, og det er mulig å dekke opp et større antall boenheter enn hva som er lagt til grunn her, så fremst krav til solbelyst areal også kan dekkes (se vedlegg 6).

**MUA-bestemmelse næring (annen sentrumsbebyggelse):** *Det skal avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA til ny sentrumsbebyggelse, herunder forretning, hotell, bevertning, kontor og tjenesteyting. Annet bruksareal til parkering-/teknisk-/mobilitetsfunksjoner o.l. skal ikke medregnes ved beregning av krav til uteoppholdsareal. Uteromskrav for felles bruk på bakken kan dekkes ved opparbeidelse av trafiksikre forbindelser til allment tilgjengelig/offentlige uterom med god standard, kapasitet og som kan nås innen 100 meters gangavstand fra utgangsdør, med unntak av felt BKB6 der det tillates en gangavstand på inntil 150 m.*

Beregning av krav til uteareal for øvrig bebyggelse er spesielt for KDP Sluppen. Areal omtalt som «næring» i uteromsregnskapet omfatter i praksis ulik type næringsvirksomhet, herunder kontor, forretning, tjenesteyting, og hotell.

### OPPSUMMERT

**Som det framgår av regnskap og kart for kvalitativt uteoppholdsareal møter planforslaget krav til MUA med god margin.** Planforslaget omfatter felles-private uteoppholdsareal for bolig i gårdsrom, hager og gatetun på bakken, samt på felles takterrasser og private balkonger. I tillegg omfatter planen offentlig grøntdrag/parkareal og flere plasser og torg av ulik karakter som gir mulighet for rekreasjon, lek og opphold med tilgang til ulike servicefunksjoner og bevertning. Flere mindre og større byrom spredt i området bidrar til en variasjon og mulighet for å etablere mer intime byrom med egen identitet og karakter. Kvartalsstrukturen bidrar til å definere skillet mellom felles-private gårdsrom («bakgårdslivet») og mer offentlige gater-plasser-byrom utenfor. Dette bidrar også til tydelige gateforløp og god orienterbarhet i områdene. I tillegg er kvartalsstrukturen svært positiv med tanke på å skape uteoppholdsareal som er skjermet for støy og støv, samt rammer for et lunere mikroklima i gårdsrom og byrom.

For boligbebyggelsen i BKB3, B1 og B2 er det mulig å møte MUA-kravet uten å benytte areal i nærliggende offentlig grønnstruktur. Det vises ellers til vedlegg 6 for regnskap over solbelyst areal.

For næringsbebyggelsen møtes MUA-kravet gitt av KDP Sluppen ved en kombinasjon av takterrasser, samt mer allment tilgjengelig byrom/plasser på bakken og en andel i nærliggende offentlig grønnstruktur.

# OPPSUMMERT SLUPLUNDEN

Tabell 1: Oversikt krav iht. uteromskrav i bestemmelse

		Beregnings- grunnlag	Fellesareal KRAV	Bakkeplan KRAV	Totalt KRAV
SL Ø - bolig B1	Bolig antall	132	990	1 320	1 980
SL V - bolig B1	Bolig antall	70	525	700	1 050
SL N - bolig B2	Bolig antall	120	900	1 200	1 800
<b>Sluplunden TOTAL BOLIG</b>		322	2 415	3 220	4 830

Tabell 2: Oversikt uteromsregnskap i felles-private areal

VI HAR	Felles		Privat		Totalt uteareal	Felles gatetun f_GT9/torg f_T06
	Gårdsrom	Tak	Hager- uteplass	Balkong/ takterrase	Vi har	
SL Ø - bolig B1	900	680	600	264	2 444	
SL V - bolig B1	850	300	740	340	2 230	70
SL N - bolig B2	630	800	200	370	2 000	800
<b>Sluplunden TOTAL</b>	<b>2 380</b>	<b>1 780</b>	<b>1 540</b>	<b>974</b>	<b>6 674</b>	<b>870</b>

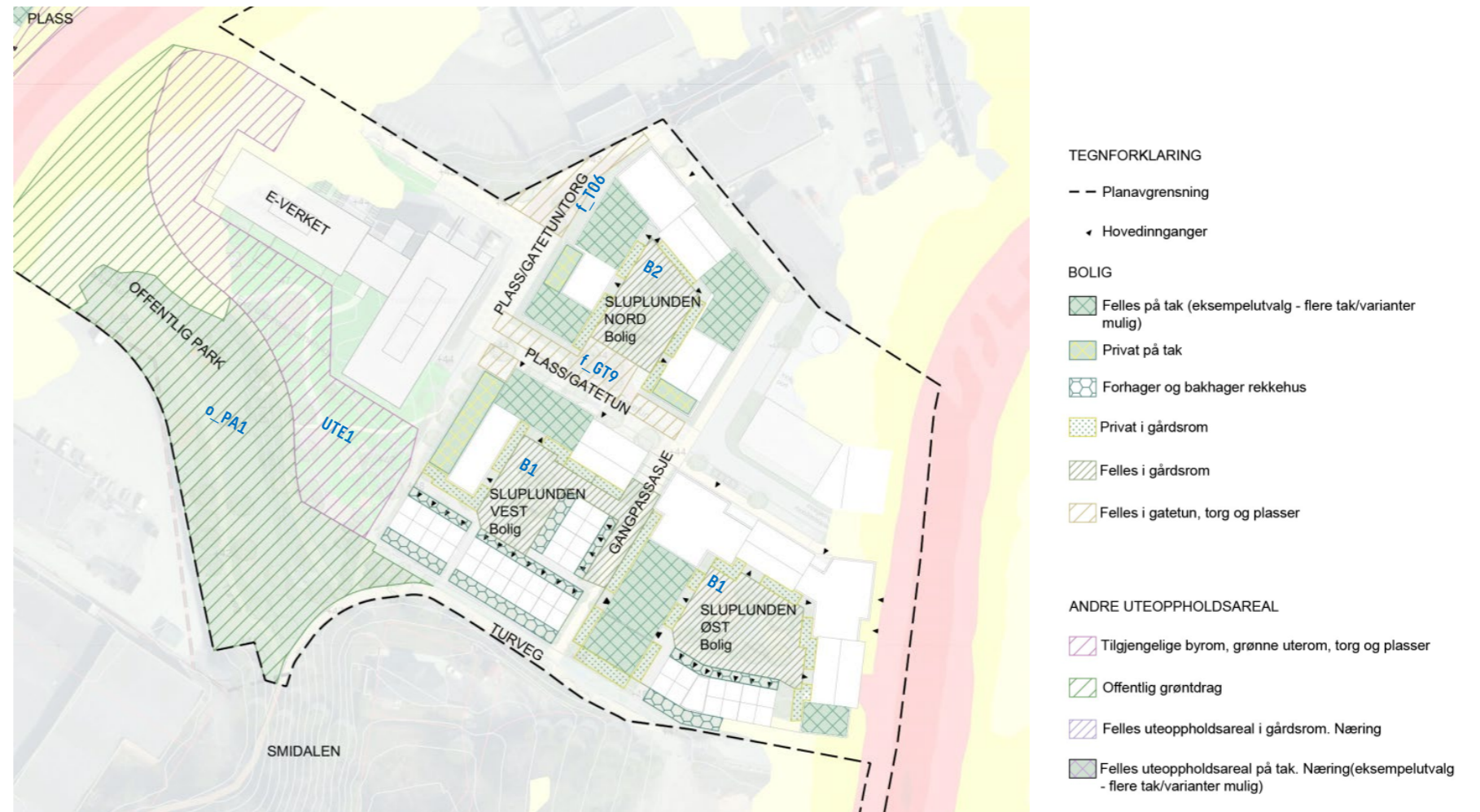
Tabell 1 Oversikt offentlig grøntdrag, felles uteopphold UTE1,

Offentlig park o_PA1 (ikke støy)	Uteareal E-verket (ikke støy)
4 400	2 000
4 400	2 000

Tabell 4: Kravoppnåelse bolig (B1-2)

KRAVOPPNÅELSE - IKKE MEDTATT OFF. AREAL	Felles uteareal (gårdsrom, takterrasser, gatetun og torg)			Uteareal på bakken (gårdsrom, gatetun og torg)			Totalt uteareal (felles + privat, inkl. torg og gatetun)		
	Krav	Vi har	Diff. Krav	Krav	Vi har	Diff. Krav	Krav	Vi har	Diff. Krav
SL Ø - bolig	990	1 580	590	1 320	1 500	180	1 980	2 444	464
SL V - bolig	525	1 150	625	700	1 660	960	1 050	2 300	1 250
SL N - bolig	900	2 230	1 330	1 200	1 630	430	1 800	2 800	1 000
<b>Sluplunden TOTAL BOLIG</b>	<b>900</b>	<b>4 960</b>	<b>4 060</b>	<b>3 220</b>	<b>4 790</b>	<b>1 570</b>	<b>4 830</b>	<b>7 544</b>	<b>2 714</b>

660 Kan i tillegg medregnes av off. grønt tilgjengelig innen 100 m  
350  
600  
1610



- TEGNFORKLARING
- Planavgrensning
  - Hovedinnganger
- BOLIG
- Felles på tak (eksempelutvalg - flere tak/varianter mulig)
  - Privat på tak
  - Forhager og bakhager rekkehus
  - Privat i gårdsrom
  - Felles i gårdsrom
  - Felles i gatetun, torg og plasser
- ANDRE UTEOPPHOLDSAREAL
- Tilgjengelige byrom, grønne uterom, torg og plasser
  - Offentlig grøntdrag
  - Felles uteoppholdsareal i gårdsrom. Næring
  - Felles uteoppholdsareal på tak. Næring(eksempelutvalg - flere tak/varianter mulig)

Felt B1 og B2 har mer tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimumskravet i KDP Sluppen. I tillegg til areal innenfor BKB3 er det store, nærliggende areal innenfor offentlig grønnstruktur (Smidalen og park o\_PA1) som ikke er støyutsatt.

# OPPSUMMERT FREDLYOMRÅDET OG SLUPPENVEGEN 9

Tabell 5: Oversikt krav iht. uteromskrav i bestemmelse

Arefunksjoner, ny bebyggelse	Beregningsgrunnlag	Fellesareal KRAV	På bakkeplan KRAV	Totalt KRAV
FV - Bolig (BKB3)	162	1 215	1 620	2 430
FV - Næringsbebyggelse (BKB3, BKB4, BAA2)	10 300		-	1 545
FN - Næringsbebyggelse (BKB2)	5 400		-	810
FØ - Næringsbebyggelse (BKB1, BAA4)	23 700		-	3 555
SV9 - (BKB6)	20 500		-	3 075

Tabell 6: Oversikt uteromsregnskap i felles-private areal

VI HAR	Felles uteareal		Privat uteareal		Totalt uteareal
	På bakken innenfor bebyggelsesfelt	Tak	På bakken innenfor bebyggelsesfelt	Balkong	
FV - bolig (BKB3)	1 570	1 000	280	330	3 180
FV - næring (BKB3, BKB4 og del av BAA2)	550	850			1 400
FN - næring (BKB2)		300			300
FØ - næring (BKB1, BAA4)	400	1 000			1 400
SV9 - næring (BKB6)		1 000			1 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 520</b>	<b>4 150</b>	<b>280</b>	<b>330</b>	<b>7 280</b>

Nye torg og gatetun (støy)	
f_TO1	400
f_TO2	300
f_GT6	400
f_TO4	235
f_TO5	1 000
	<b>2 335</b>

Tabell 7: Oversikt offentlig grøntdrag og private eksisterende torg

Offentlig grøntdrag (støy)		Eksisterende torg og plasser (støy)	
o_BG1_1-3	3 400		970
o_PA1	6 700		

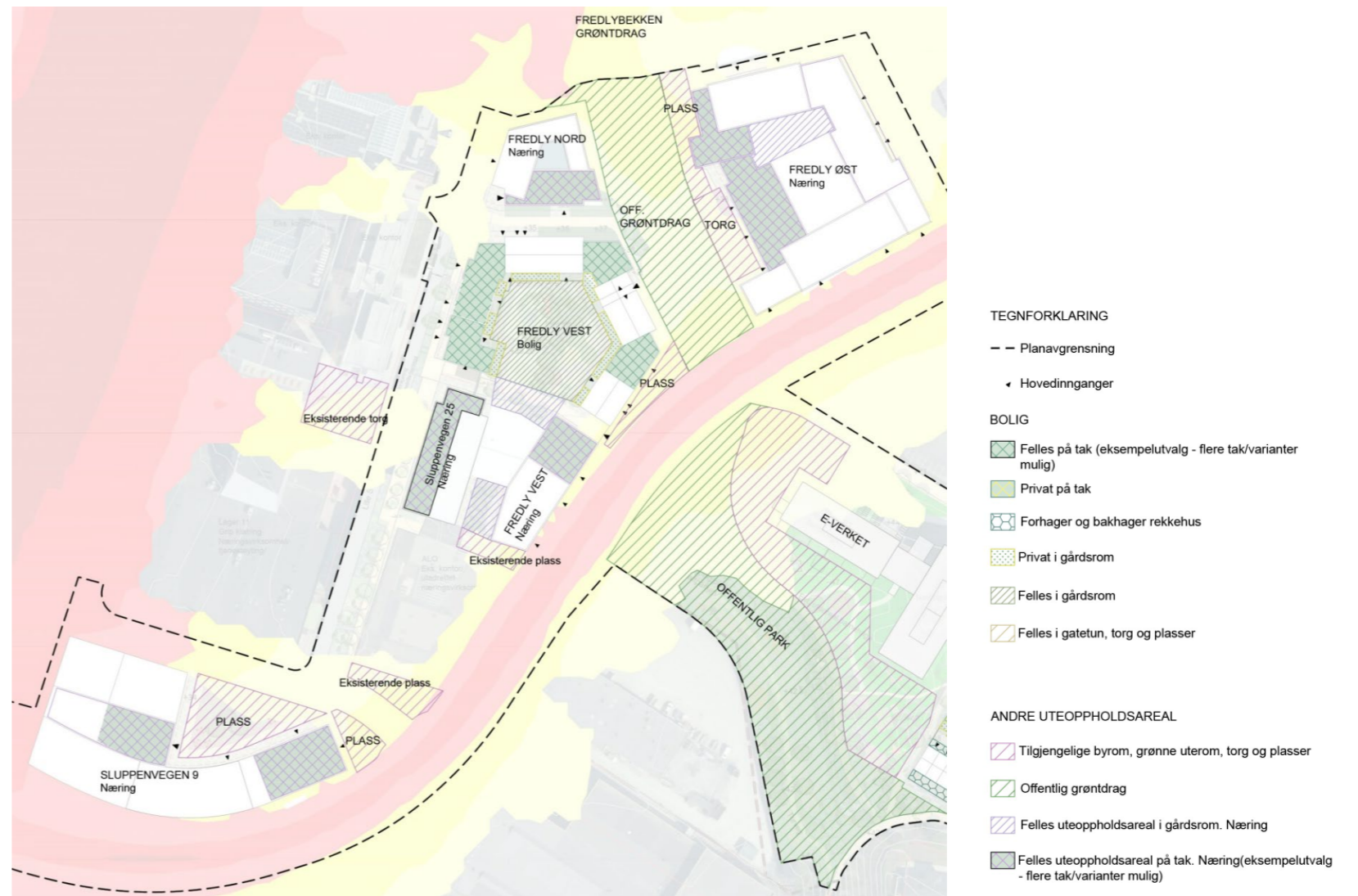
Tabell 8: Kravoppnåelse bolig (BKB3)

KRAVOPPNÅELSE - IKKE MEDTATT OFF. AREAL	Felles uteareal			Uteareal i gårdsrom (bakkeplan)			Totalt uteareal		
	Krav	Vi har	Diff. Krav	Krav	Vi har	Diff. Krav	Krav	Vi har	Diff. Krav
FV - bolig (BKB3)	1 215	2 570	1 355	1 620	1 850	230	2 430	3 180	750

Tabell 9: Kravoppnåelse annen ny sentrumsbebyggelse

KRAVOPPNÅELSE - IKKE MEDTATT OFF. AREAL	Totalt uteareal				
	Krav	Vi har i bebyggelsesfelt	Medregnet torg-gatetun	Diff. krav	Andel medregnet offentlig grønnstruktur
FV - næring (BKB3, BKB4 og del av BAA2)	1 545	1 400	300	155	0
FN - næring (BKB2)	810	300	0	-510	510
FØ - næring (BKB1)	3 555	1 400	800	-1 355	1 355
SV9 - næring (BKB6)	3 075	1 000	1 235	-840	840

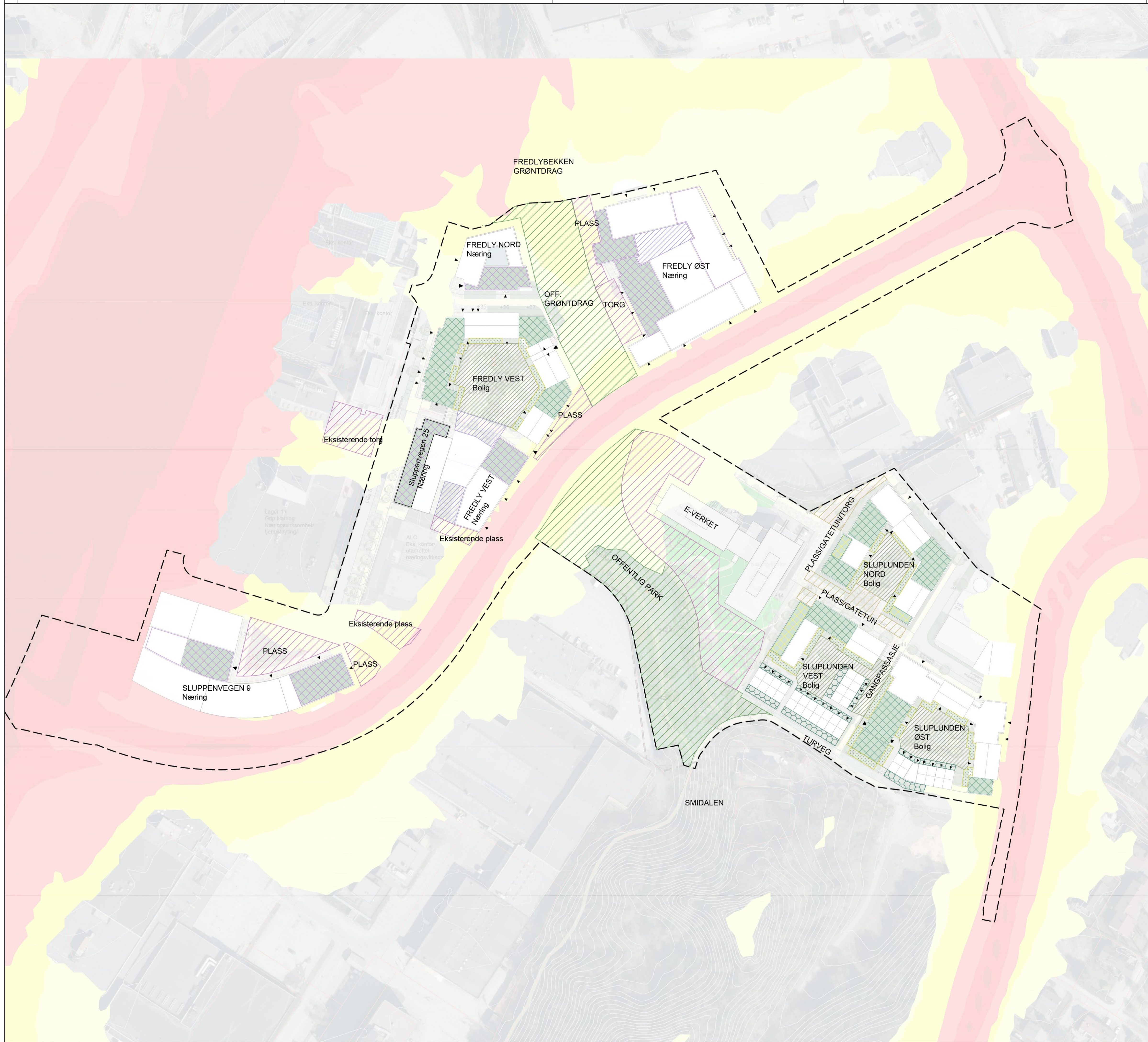
Krav kan dekkes opp innenfor eget bebyggelsesformål, samt torg f\_TO2  
 Krav kan dekkes opp innenfor tak i bebyggelsesfelt og nærliggende areal i o\_BG1  
 Krav kan dekkes opp innenfor kvartalsrom og tak i bebyggelsesfelt, torg f\_TO1, gatetun f\_GT6 og og nærliggende areal i o\_BG1  
 Krav kan dekkes opp innenfor tak, torg f\_TO4-5, og nærliggende areal i o\_PA1\_1



Felt BKB3 har mer tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimumskravet i KDP Sluppen. I tillegg til areal innenfor BKB3 er det store, nærliggende areal innenfor offentlig grønnstruktur og torg. Disse er imidlertid støyutsatt og medregnes dermed ikke for bolig.

Annen ny sentrumsbebyggelse (ikke bolig) innenfor felt BKB1-4 og BKB6 kan møte krav til uteoppholdsareal i en kombinasjon av areal innenfor bebyggelsesfelt, nærliggende felles torg, gatetun og en andel av offentlig grønnstruktur.





TEGNFORKLARING

- Planavgrensning
- Hovedinnganger

BOLIG

- ▨ Felles på tak (eksempelutvalg - flere tak/varianter mulig)
- ▨ Privat på tak
- ▨ Forhager og bakhager rekkehus
- ▨ Privat i gårdsrom
- ▨ Felles i gårdsrom
- ▨ Felles i gatetun, torg og plasser

ANDRE UTEOPPHOLDSAREAL

- ▨ Tilgjengelige byrom, grønne uterom, torg og plasser
- ▨ Offentlig grøntdrag
- ▨ Felles uteoppholdsareal i gårdsrom. Næring
- ▨ Felles uteoppholdsareal på tak. Næring(eksempelutvalg - flere tak/varianter mulig)

Oppdragsgiver	R. Kjeldsberg AS	Utført av	FJ	Kontr. av	BBA
Tittel	Sluppenvegen 3, 5, 6, 7 og 9, Leirfossvegen 5	Dato	23.01.2026	Ansvarlig	FJ
Kart over kvalitativt uteoppholdsareal inkl. støysonkart		Målestokk	1:1000		
		Format	A1		
		Sweco oppdragsnr.	77900306-001		
		Sweco oppdragsleder	BBA		
	Sweco Architects	Tegningsstatus	Gjeldende		
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-lopenr)	Status	Rev.		
LARK	LA03			01	