

Til: Reguleringsplan for Nils Uhlin Hansens veg 14 m. fl.

Fra: Willy Wøllo

Dato 2019-06-13

Notat

Uteareal Sameiet Rønningstad

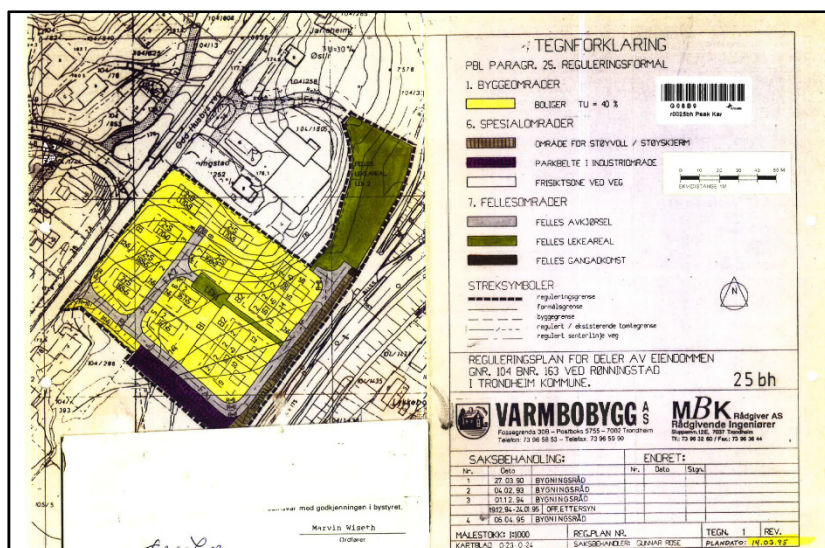
I forbindelse med regulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. har byplankontoret bedt om en vurdering av uteoppholdsarealet innen Sameiet Rønningstad 1 som ligger sør-vest for området som skal reguleres.

Hensikten med regulering av Nils Uhlin Hansens v. 14 m.fl. er å tilrettelegge for økt utnyttelsen av eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 i forhold til dagens situasjon og vedtatt reguleringsplan for området.

I forbindelse med arealplanleggingen skal det vurderes om hele eller deler av området LEK2 i «Reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 104, bnr. 163 ved Rønningstad», planident r25bh, skal inngå i bygg området for Nils Uhlin Hansens veg 14 m. fl.

LEK2 er felles lekeareal vist med grønn farge i nordøstlig del av plankartet i figur 1. LEK 1 er vist i figur 1 med grønn farge omsluttet av boligarealet som har gul farge.

I følge planbestemmelsene til planident r25bh skal fellesarealer LEK1 og LEK2 være felles for alle boligene innen Sameiet Rønningstad.



Figur 1.
Reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 104, bnr. 163 ved Rønningstad

Kart over Sameiet Rønningstad 1

Kartet nedenfor er utsnitt av grunnkart for området. Rød strek er eiendomsgrenser. Grønne flater er vurdert som uteoppholdsarealer, medregnet balkonger, terrasser og plen.

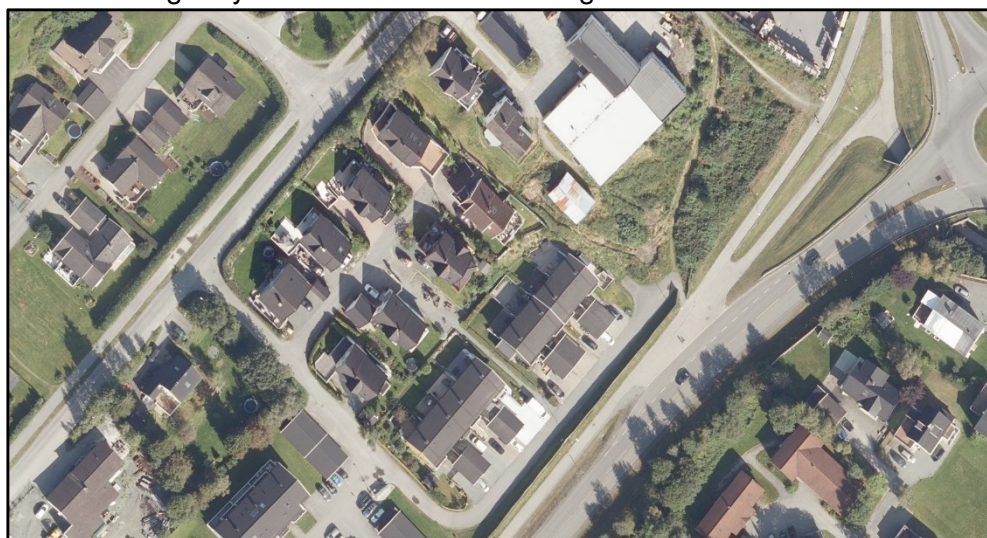
Flatedanning er basert på informasjon i kartet, samt flyfoto over området.

Uteoppholdsarealene er ikke avgrenset med hensyn på støy over 55 dB eller som følge av dårlige solforhold.



Figur 2.
Oversikt over
uteoppholdsarealer
i Sameie
Rønningstad 1.

Nedenfor følger flyfoto over Sameiet Rønningstad 1.



Figur 3.
Flyfoto over
Sameiet
Rønningstad

Uteoppholdsareal Sameiet Rønningstad 1

Tabellen nedenfor viser uteoppholdsareal på eiendommene innen Sameiet Rønningstad 1.

Eiendom	Areal, m ²	Eiendom	Areal, m ²
18	184	34	211
20	142	36	63
22	235	38	67
24	123	40	146

26	160		42	164
28	192		44	71
30	226		46	63
32	161		48	145

Til sammen har de 16 tomtene ca 2.300 m² uteoppholdsareal.

Fellesareal LEK1: ca 150 m², i dette arealet ikke medregnet adkomst.

Fellesareal LEK2: ca 1.500 m²

Utsnitt av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedrørende uteoppholdsareal (§§ 30.3 og 30.4).

I ytre sone skal det pr. boenhet være minimum 50 m² egnet uterom på egen grunn. Minst halvparten av uteromsarealet (dvs minimum 25 m²) skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Vurdering:

Selv om det viste uteoppholdsareal kan inneholde feil eller mangler, viser oppstillingen at alle eiendommer har over 50 m² uteromsareal på egen grunn.

Det er 16 boenheter i Sameiet 1 Rønningsstad. Siden det er krav om minimum 25 m² felles uterom pr boenhet, medfører dette krav om minimum 400 m² felles leke- og oppholdsareal. LEK 1 er ca 150 m², slik at sameiet har behov for ca 250 m² utenfor egen grunn for å oppfylle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Felles lekeareal LEK 2 er ca 1.500 m². Bebyggelsen knyttet til Sameiet 1 Rønningstad oppfyller med god margin arealkravene til uteoppholdsareal, fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det er ikke utført en vurdering av om uteromsarealene oppfyller kvalitetskravene gitt i veileder til kommuneplanens arealdel.

3	2019-06-13	Notat uteareal, revidert	Willy Wøllo	Erik Vestgård	Willy Wøllo
2	2018-09-05	Notat uteareal	Willy Wøllo	Erik Vestgård	Willy Wøllo
1	2018-08-30	Notat uteareal	Willy Wøllo	Erik Vestgård	Willy Wøllo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent