



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret

Kommuneplanens arealdel 2007-2018

# Krav til uterom Veileder



# Forord

Denne veilederen utdyper vedtatte retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel om uterom, som bystyret i Trondheim vedtok 27.09.07, sak 122/07.

Byplankontoret, januar 2008

Ann-Margritt Harkjerr  
Byplansjef

Senest revidert 10.05.08

## Innhold

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>INNHold</b> .....	<b>2</b>
<b>VEDTATTE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM KRAV TIL UTEROM ..</b>	<b>4</b>
RETNINGSLINJER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	4
BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....	4
<b>DEFINISJONER</b> .....	<b>5</b>
UTEROM .....	5
UTEROM TIL FELLES BRUK.....	5
GRUNNLAGET FOR UTREGNING AV UTEROMSKRAV .....	6
<b>VIRKEOMRÅDE</b> .....	<b>6</b>
<b>AREALKRAVET, STØRRELSEN PÅ UTEROMMENE</b> .....	<b>6</b>
<b>KVALITETSKRAVENE</b> .....	<b>7</b>
GENERELLE EGNETHETSKRAV TIL UTEROM .....	7
<i>Bolignære arealer</i> .....	7
<i>Store nok sammenhengende arealer</i> .....	7
<i>Riktig lokalisering</i> .....	7
<i>Uterom på tak, på vegg eller på terreng</i> .....	7
<i>Sol og lys</i> .....	8
<i>Forurensing</i> .....	8
<i>Universell utforming</i> .....	9
<i>Eksempler på areal som er lite egnet for uteopphold.</i> .....	9
ØVRIGE KRAV TIL UTFORMING AV FELLES UTEROM, LEKEPLASSER .....	10
<i>Småbarnslekeplass</i> .....	10
<i>Kvartalslekeplass</i> .....	10
<i>Ballplass</i> .....	11
<b>KRAV TIL DOKUMENTASJON</b> .....	<b>11</b>
<b>UTEROM PÅ OFFENTLIGE FRIOMRÅDER</b> .....	<b>12</b>
<b>MEDVIRKNING AV BARN OG UNGE</b> .....	<b>13</b>
<b>AVVIK FRA NORMENE</b> .....	<b>13</b>
<b>LITTERATUR</b> .....	<b>14</b>



# VEDTATTE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM KRAV TIL UTEROM

## *Retningslinjer i kommuneplanens arealdel*

- For å sikre fortetting med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens, og særlig barn og unges helse og trivsel, skal det i plan- og utbyggingssaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn i form av definerte uterom for individuell og felles bruk, herunder lek
- Uterom for felles bruk skal opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, med nødvendig utstyr. Lekeplass skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå. Kommunen kan kreve at utformingen av lekearealer gjøres i samråd med barn og unge.
- Kommunen kan i særskilte tilfelle tillate at uterommet avsettes på nytt eller eksisterende offentlig friområde
- Hvordan areal- og kvalitetskravene er ivaretatt skal være vist i egne saksbilag. Disse skal legges til grunn for opparbeidelse av uterommet.
- For øvrig bør kommunens veileder for uterom legges til grunn for utformingen

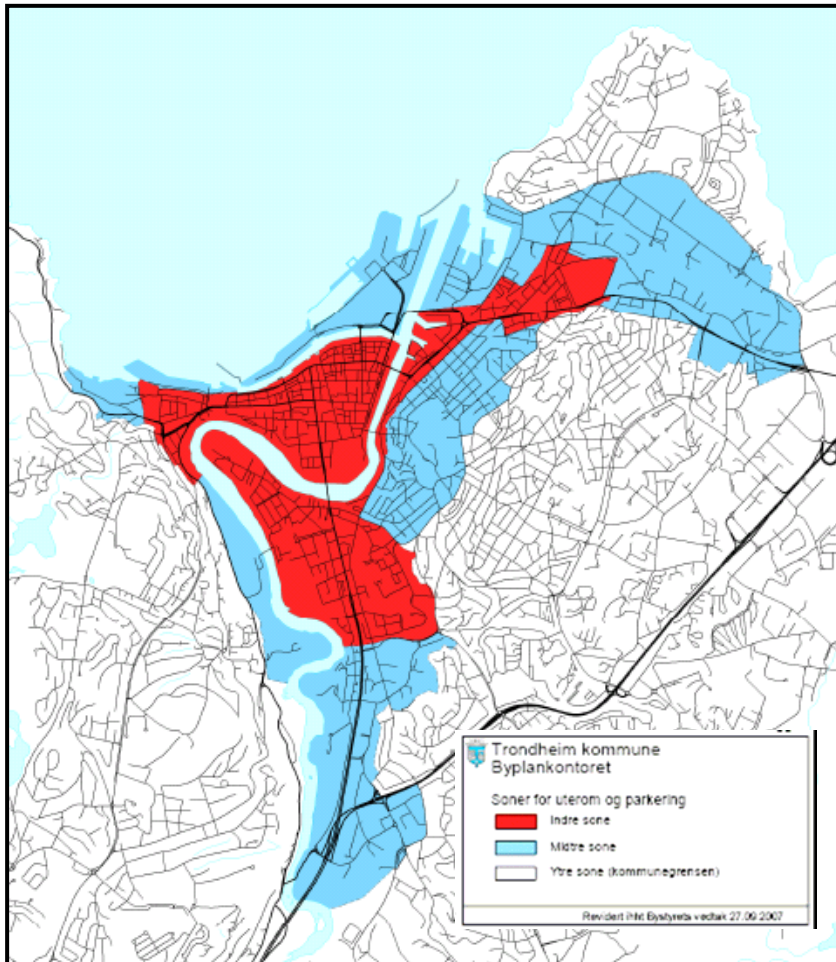
## *Bestemmelser i kommuneplanens arealdel*

- I arealplaner og i bygge- og delesaker med nye boliger skal det avsettes uterom på egen grunn etter følgende krav og i samsvar med den soneavgrænsingen som er vist på plankartet:

Minimumskrav til..	Grunnlag pr.	Indre sone	Midtre og Ytre sone
..samlet uterom	100 m <sup>2</sup> BRA til boligformål eller boligenhet	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
..andel av samlet uterom som skal avsettes til felles bruk når prosjektet er større enn 400 m <sup>2</sup> BRA til boligformål og omfatter minst 4 boliger*	100 m <sup>2</sup> BRA til boligformål eller boligenhet	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

\*noe omformulert tolking av teksten i bystyrevedtaket.

- Uterommet skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper, og skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.
- Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, skal utformes etter prinsippene om universell utforming, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare og forurensing.



Figur 1. Kart som viser vedtatt soneinndeling

## DEFINISJONER

### **Uterom**

Med *uterom* menes her arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal i det fri for beboerne i samsvar med plan- og bygningslovens § 69.3 og som oppfyller vedtatte krav til arealstørrelse og kvalitet. Med uterom menes ikke alt ubebygget areal.

Uterommet skal avsettes på egen grunn og reguleres enten som boligareal eller fellesareal.

I spesielle tilfelle kan kommunen tillate at hele eller deler av uterommet inngår i offentlig friområde.

### **Uterom til felles bruk**

Minst halvparten av uterommet skal avsettes for *felles bruk* herunder areal til lek for små og større barn. Kravet om *felles uterom* gjelder for utbyggingsprosjekt med mer enn 4 boliger eller et samlet BRA til bolig på mer enn 400 m<sup>2</sup>



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

### **Grunnlaget for utregning av uteromskrav**

Beregningsgrunnlaget for utregning av krav til uterom skal være samlet m<sup>2</sup> BRA til boligformål, fratrukket areal til parkeringsplasser og areal som kan regnes som uterom.

Annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn.

Denne 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 nye boenheter, herunder bruksendring til bolig. Dette gjelder også selv om samlet bruksareal (BRA) ikke øker. Utvidelse av eksisterende boenheters bruksareal utløser i seg selv ikke kravet. Her må man imidlertid være oppmerksom på at en utvidelse kan føre til at allerede små uterom blir for små, eller får uakseptabel kvali

## **VIRKEOMRÅDE**

Norm for uterom skal legges til grunn ved utarbeiding av alle regulerings- og bebyggelsesplaner med nye boliger i hele kommunen. Den skal også legges til grunn ved behandling av delesaker, bruksendringer og byggesaker med nye boliger.

## **AREALKRAVET, STØRRELSEN PÅ UTEROMMENE**

Størrelsen på uterommet skal regnes ut enten på grunnlag av samlet tillatt bruksareal til boligformål (se under om beregningsgrunnlag) i den enkelte planen eller prosjektet, eller på grunnlag av antall boliger. Arealkravet er lavere i Indre sone enn i Midtre og Ytre sone.

Anledningen til å velge antall boliger som alternativt grunnlag er tatt med fordi større utbyggingsprosjekt med boliger med gjennomsnittsstørrelse større enn 100 m<sup>2</sup>, kunne fått et urimelig stort uteromskrav dersom samlet bruksareal skulle legges til grunn i slike saker.

Forslagsstiller skal derfor stå fritt til å velge beregningsgrunnlag. Det kan velges kombinasjon av beregningsmåtene i en og samme plan eller et og samme prosjekt.

# KVALITETSKRAVENE

## *Generelle egnethetskrav til uterom*

Arealer som er **godt egnet for barn** er vanligvis godt egnet for alle. Det er derfor viktig å ta utgangspunkt i barns behov når det gjelder å vurdere kvaliteten på uterommet.

### *Bolignære arealer*

Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet og 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 derfor 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 derfor legges ut mot felles uterom. Lekeareal for større barn kan ligge 2-500 meter unna boligen, dersom det er trygg atkomst.

### *Store nok sammenhengende arealer*

De ulike uterommene skal være store nok til å kunne romme ulike, arealkrevende aktiviteter.

### *Riktig lokalisering*

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, for eksempel balkonger og terrasser, skal helst lokaliseres slik at hvertfall deler er uten sjenerende innsyn fra boligene. Dette gjelder ikke areal for småbarnslek der det er viktig med tilsyn fra boligene.

Felles uterom bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det 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 romme lekeaktiviteter, ballspill og lignende. Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende

### *Uterom på tak, på vegg eller på terreng*

Uterom på terreng har i utgangspunktet 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.

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

I Indre sone kan det vurderes å tillate også felles uterom eller lekeplass på tak. På slike takterrasser er det en stor grad av sosial kontroll, dette gir både trygghet og overvåkning. 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 jordoverdekning (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 som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på utsikt.

Figur 3. Uterom på tak på Nedre Elvehavn

### *Sol og lys*

Uterommet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir solbelyst i sommerhalvåret

Felles uterom skal i utgangspunktet plasseres på den delen av tomte som får de beste solforholdene. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi bør dermed innvirke på plasseringen av bebyggelsen på tomte.

Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol på ettermiddag og tidlig kveld, det tidsrommet hvor arealene er mest i bruk. 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.

### *Forurensing*

Byggeforskriftens krav om støynivå under 55 dBA på uteoppholdsareal skal 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 støyskjerme 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.



Når det gjelder stålingsfare bør en i følge NOU 1995:20 "Elektromagnetiske felt", 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 strømstyrken. Statens strålevern mener at det er ønskelig at barns eksponering mot magnetfelt bør bringes ned mot ca 0,1  $\mu\text{T}$  (mikrotesla), noe man oppnår med en avstand på 60 meter fra en 300 kV ledning. Universell utforming  
Prinsippene for universell utforming bør fortrinnsvis legges til grunn for opparbeidelsen av hele uterommet.

### *Universell utforming*

Dersom det er krav om universell utforming av boliger, skal også det rent private uterommet for disse ha universell utforming.

Felles uterom skal opparbeides slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og aktivt bruke arealene, mest mulig uavhengig av egen funksjonsgrad.

Detaljutforming av utstyr og belegning skal da følge standard for universell utforming. Møteplassene skal 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.

### *Eksempler på areal som er lite egnet for uteopphold.*

- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse.
- Små, usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form, som ikke kan romme typiske oppholdsfunksjoner 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 forutsatt tilstrekkelig skjerming mot støy, luftforurensing og visuelle forstyrrelser
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der dette skal tilrettelegges og opparbeides som akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Andre skrå areal som ikke kan 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
- 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

## **Øvrige krav til utforming av felles uterom, 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.



Figur 4. Lekeplass i Ilaparken

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 m<sup>2</sup> 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 lekeplassen.

### **Kvartalslekeplass**

I felles uterom på 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 trafikksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger.



Figur 5. Tilstrekkelige utfordringer for større barn

## KRAV TIL 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.

## UTEROM PÅ OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Uterom skal etter loven avsettes på den egne tomta. Utbyggere kan derfor ikke kreve at felles uterom legges til et offentlig friområde.

Kommunen står fritt til å avgjøre om felles uterom kan avsettes på nytt eller eksisterende 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 saker 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 derfor stilles konkrete krav om slik opparbeiding/forsterkning i planbestemmelse eller som vilkår ved dispensasjon i en byggesak.

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



*Figur 6. Offentlig, bolignært Friområde i Ilsvika*

## 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 prosessen for å kunne forsikre seg om resultatet og sørge for at barna blir tatt godt vare på.

Prosesen legges vanligvis opp i samråd med kommunens barnerepresentant. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig i arbeidet med plan eller prosjekt 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.



Foto: Dag Hoel

## AVVIK FRA NORMENE

Dersom det er aktuelt å avsette felles uterom utenfor egen eiendom, skal det i følge plan- og bygningsloven kreves tinglyst erklæring på retten til å benytte arealet. Gangadkomsten til et slikt areal bør ikke være for lang og bør være trafiksikker.

Uteromsnormen 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. Dersom tiltaket gjør at antikvarisk verdifull bebyggelse blir bedre tatt vare på, kan det være en særlig grunn. Da må en imidlertid vurdere om tiltakets omfang er nødvendig for å ivareta de antikvariske interessene. Store deler av Indre sone har antikvarisk verdi på et eller annet nivå. Antikvarisk verdi i klasse C vil ikke nødvendigvis være tilstrekkelig grunn i seg selv til å fravike normene. Avvik kan fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak.



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.



Figur 7. Gårdsrom i Ila med og uten parkering

## LITTERATUR

- ***På Taket. I Gården. I parken. kvalitetskriterier for uterom i tett by***  
Bård Isdahl, Norsk Form og Husbanken 2007
- ***Fortetting i boligområder***  
Ideer til fortetting i 3 boligområder i Trondheim. Husbanken, 1999
- ***Fortetting med kvalitet – bebyggelse og grønstruktur***  
Veileder fra Miljøverndepartementet, 1996
- ***Uterom i by – en evaluering av lekeplassvedtekten og forslag til nye krav til uterom i boligområder i Trondheim.***  
Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten 2004
- ***Grønn plan 2000, høringsutkast til kommunedelplan for grønstruktur, temaplan Leike- og aktivitetsområder***  
Trondheim kommune 2000
- ***Barn og arealplanlegging, veileder for barnerepresentanten***  
Vest-Agder fylkeskommune og fylkesmannen i Vest-Agder, Kristiansand kommune 2005
- ***Kraft og helse – om kraftledningers virkning på nærmiljøet***  
Energiforsyningens informasjonstjeneste 199
- ***Miljø og helse – en forskningsbasert kunnskapsbase***  
Folkehelseinstituttet rapport 2003:9
- ***Gode utearealer i tettbygde strøk***  
Veileder T-812 Miljøverndepartementet 1991