



Førde kommune



Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030

Norm for uteopphaldsareal

Førde kommune – Ei drivkraft med menneska i sentrum

www.forde.kommune.no

Bystyrevedtak 26.09.2019



1.1 UTEOPPHALDSAREAL

Innleiing

Norma skal vere eit verkty for å sikre gode uteoppshaldsareal i dei ulike utbyggingsprosjekta. Premissane for gode uteoppshaldsareal vert lagt tidleg i planlegginga, og norma vil gjere det tydeleg kva kvalitetar kommunen ynskjer å nå. Norma skal gje tydelege råd slik at utbyggjar tidleg veit kva dei skal forhalde seg til.

I reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenterast korleis krava i norma er løyst, og korleis dei ulike kategoriane for uteoppshaldsareal (jf. pt. 1.1.3) er fordelt geografisk i området. Krav til uteoppshaldsareal er heimla i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, § 1.5 nr 10.

1.1.1 Føremål:

- Godt bu-miljø skal leggjast til rette gjennom m.a. attraktive fellesareal, grønne område, leikeareal og trygge trafikktilhøve.
- Born skal sikrast gode oppvekstvilkår.
- Bustadområde skal ha møteplasser for sosial kontakt for både born og vaksne.
- Nærmiljø skal stimulere til fysisk aktivitet, rekreasjon og sosialt samvær.

1.1.2 Heimel:

Områderegulering, detaljregulering og byggesøknader skal dekke krav til areal for uteoppshaldsareal i samsvar med denne norma. Det vert vist til plan - og bygningslova §§ 1-1, 3-1, og 18-2, til ei kvar tid gjeldande Teknisk forskrift, og "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge".

1.1.3 Definisjon:

Uteoppshaldsareal

Uteoppshaldsareal er areal som kommunen har vurdert som eigna for uteoppshald i det fri for bebuarane. Det vert skild mellom privat, felles, og offentleg uteoppshaldsareal. Ny bueining løyser ut krav om uteoppshaldsareal. Det same gjeld også ved bruksendring til bustad.

Privat bruk

Ein god privat uteplass betyr mykje for kvaliteten til ein bustad. Alle bustader skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage. Dette gjeld ikkje for bueiningar mindre enn 40 m² i sentrum. Tabell 1 viser storleik på privat uteoppshaldsareal etter type bustad.

Balkong skal vere minst 1,6 x 2,8 m og ha ein funksjonell form. Balkongstorleik skal tilpassast tal personar i husvære og vere større der det er universelt utforma husvære (jf. Byggforsk 361.501). Balkongar over fortau og byrom kan maksimalt krage ut 50 cm frå veggiv, og må vere minst 3,5 m over bakken. Balkongar kan ikkje etablerast utover byggelinje mot hovudveg. Balkongar kan dekkast av glas dersom dei kan opnast i heile fasadelengda til balkongen.

Vinterhage vert akseptert som privat uteoppshaldsareal dersom skuvbare glas langs heile uterommet kan opnast ved behov.

Felles bruk

Ein viktig funksjon med uteopphaldsareal er at dei fungerer som uformelle møtestadar for bebuarane i eit område. Ein del av uteopphaldsarealet skal settast av til felles bruk, mellom anna til møteplass og leikeplass. Unntak frå felles uteopphaldsareal sjå krav om arealstorleik pt. 1.1.4.

Krav om felles uteopphaldsareal gjeld ikkje for bueningar mindre enn 40 m² i Sentrum og Sentrum pluss, eller når det vert bygd fire bueningar eller ferre.

Leikeplassar

Uteopphaldsareal skal spesielt ta vare på borna sitt behov for areal til leik og aktivitet. Forming og opparbeiding av areala skal legge til rette for leik for små born, og leik og spel for større born. Areala bør likevel opparbeidast til fleirbruk slik at flest mogleg kan bruke dei. Det bør leggast til rette for aktivitetar for alle årstider. Naturleg vegetasjon, terrengformasjonar, vassdrag bør takast vare på slik at borna kan nytte det til leik og ulike aktivitetar.

Kvalitet gjeve i pt. 1.2 for uteopphaldsareal skal i størst mogleg grad også følgjast for areal til leikeplassar.

Det vert skild mellom tre ulike typar leikeplassar avhengig av målgruppe, storleik og plassering.

Tunleikeplass

Alle felles uteopphaldsareal skal innehalde eit eller fleire areal som eignar seg for leik for små born dvs. for born under 6 år. Det skal vere ein tunleikeplass på minst 100 m² når 5 eller fleire bueningar vert etablert. Maksimal avstand mellom bustad og leikeplass bør ikkje vere meir enn 50-100 m. Storleiken på bustadane og nabotilhøve bør vurderast i høve tal leikeplassar. Areala bør formast og utstyrast slik at dei fremjar både fysisk aktivitet og samhandling for denne aldersgruppa. Det bør vere sitjeplassar for vaksne som passar borna.

Tunleikeplassar har størst krav til trafikktryggleik mellom bustad og leikeplass. Små born skal ikkje vere nøydde til å krysse veg med mykje biltrafikk før dei kjem til leikeplassen.

I Førde sentrum skal det i størst mogleg grad etablerast eigna felles løysingar der tunleikeplass er ein del av eit større uteopphaldsareal.

Kvartalsleikeplass

Det skal opparbeidast leikeplass for born opp til og med 12 år sentralt i bustadfelt med 25 bueningar eller fleire. Minste areal på kvartalsleikeplass er 500 m², og skal ha ein samanhengande og kompakt form. Avstanden frå bustad bør helst ikkje vere meir enn ca. 200 meter. For større utbyggingar bør det opprettast fleire leikeområder.

Naturelement som kratt og skogholt er ofte spennande fleirbruksområde for større born. Det bør utstyrast slik at dei fremjar fysisk aktivitet og samhandling for større born på t.d. grasplen, grusplass og harde flater for ulike spel og skileik. Det er viktig med størst mogleg variasjon på leikeplassen. Delar av området kan leggast til rette for mindre born for ulike typar leik og spel. I tillegg bør det vere plass til sittegruppe

eller bord og benk for roleg aktivitet. Oppføring av levegg knytt til rolegare område vil ofte betre kvaliteten på areala.

I Førde sentrum skal det i størst mogleg grad opparbeidast felles leikeplassar.

Grendeleikeplass/ballplass

For kvar 100 bueining skal det opparbeidast ein større leikeplass for alle på minst 1500 m². Den bør vere offentleg og tilgjengeleg for alle i nærområdet. Den bør helst plasserast mot grøntareal med naturterreng. Plassen skal innehalde areal for ballspel og balleik. Plassen skal helst ligge innan 500 meter frå bustaden på trygge ferdselsvegar. Likevel bør den ligge i noko avstand frå bustadane slik at ein unngår konflikhtar som t.d. støy.

I Førde sentrum skal eksisterande ballplassar vurderast i høve avstand til bustadane, og korleis nærast parkanlegg kan nyttast slik at krav om nye ballplassar kan fråvikast.

Ballplass kan vere ein del av felles uteopphaldsareal i større feltutbyggingar.

1.1.4 Arealstorleik

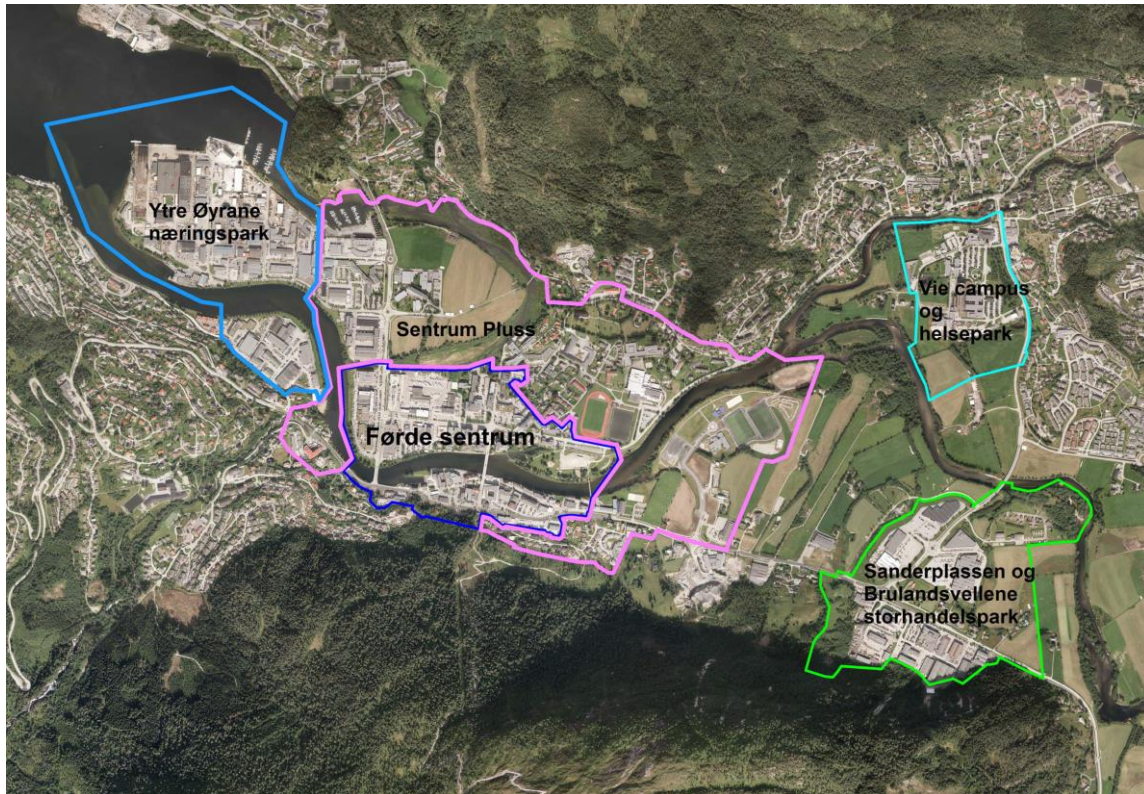
Krav til storleiken på areal for privat og / eller felles uteopphald varier i høve ulike type bustadar i Førde sentrum, Førde sentrum pluss og område utanfor, jf. tabell 1. Arealkravet er lågare i sentrum fordi det er ynskje om ein tettare utnytting av området.

Minste lengde og breidde på uteopphaldsareal eksklusiv balkong er 7 m x 5 m pr. bueining/bustadtomt.

Tabell 1: Arealkrav ved ulike typar bustader i Førde sentrum, Sentrum pluss og utanfor:

Uteopphaldsareal pr. bueining	Einebustad Tomannsbustad	Rekkjehus Kjeda hus 3- og 4-manns- bustad	Blokk Leiligheit
Privat hage/ balkong	100m ²	50 m ²	5,4 m ² i sentrum/ Sentrum pluss Elles 4,5 m ²
Felles i Førde sentrum, sjå pt. 1.1.5			15 m ²
Felles i Førde Sentrum pluss		35 m ²	15 m ²
Felles utanfor	50 m ²	50 m ²	50 m ²

Sjå kartfigur under som viser m.a. område for Førde Sentrum og Førde Sentrum pluss.



Storleiken på uteopphaldsarealet vert rekna ut på grunnlag av samla tal bustader i den enkelte eksisterande eller ny plan eller byggeprosjekt.

Det er ikkje krav til privat og felles uteopphaldsareal for bueingar som er mindre enn 40 m² i Sentrum og Sentrum pluss. Det er ikkje krav om felles uteopphaldsareal ved utbygging av 4 bueingar eller mindre.

Storleiken på areal til leikeplassar varierer etter målgruppe. Tabell 2 viser krava i høve dei ulike leikeplassane. Tabellen viser også kor mange bueingar leikeplassen skal tene.

Tabell 2: Storleiken på leikeplassar vert delt inn i følgjande kategoriar:

Leikeplass	Målgruppe	Tal bueingar	Storleik minimum	Avstand maksimum
Tunleikeplass	0-5 år	5	100 m ²	50-100 m
Kvartalsleikeplass	0-12 år	25	500 m ²	200 m
Ballplass/grendaleikeplass	Alle	100	1500 m ²	500 m

1.1.5 Lokalisering

Uteopphaldsareal skal i utgangspunktet settast av på eigen grunn, med unntak av sentrum. Dersom uteopphaldsareal skal leggest på andre sin grunn, må det enten regulerast for felles/ offentleg eige, eller det må føreligge tinglyst erklæring om rett til bruk av arealet. Areala skal plasserast sentralt, og avstanden bør ikkje vere for lang, og gangtilkomsten bør vere trygg i høve trafikk.

Kommunen kan godkjenne at felles uteopphaldsareal vert lagt i offentlig friområde. Det skal gjerast ei konkret vurdering av den samla samfunnsmessige nytten på kort og lang sikt før det vert teke stilling til dette.

Uteopphaldsareal i Førde sentrum

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast mest mogleg samla innafor sentrumsområde vist i kommuneplanen som Førde sentrum. Minst 50 % skal ligge på bakken der 40 % av dette kan dekkast av offentlege parkar og friområde innan ein trafikktrygg avstand på maksimalt 200 m. Areala skal m.a. vere eigna for møteplassar og leik. Innafor sentrumsområder kan vektlegging av kvalitet kompensere for kvantitet. Likevel skal storleik og omsyn til staden vurderast i kvart enkelt tilfelle. Ved avvik frå arealkrav, skal val av kompensierende løysingar, kvalitet osv. gå fram av planføresegner og teknisk plan. Fordelane ved avvik frå arealkravet må stå klart større enn ulempene. Gjennomføring for opparbeiding og oppgradering av felles offentlege uteopphaldsareal (parkar/byrom) i sentrum kan sikrast ved regulering og ev. avtale. Kombinert leik - og uteopphaldsareal skal ha ei utforming som dekkjer alle aldersgrupper sine behov for aktivitet og trivsel. Områda skal formast som trygge møteplasser, og tilføre bumiljøet og sentrum kvalitet som uteopphaldsareal. Avstand til eksisterande offentlege ballplassar skal vurderast.

1.2 KVALITET PÅ UTEOPPHALDSAREAL

Overordna grønstruktur

Grøne områder er viktig for eit godt bustadområde, og er ein vesentleg kvalitet for uteaktivitet. Grøne areal bør ligge som samanhengande belte og større parti mellom felt i byggeområde. Grønstruktur med rikeleg innslag av vegetasjon kan betre lokalklima og luftkvaliteten i området, og auke det biologiske mangfaldet. Grønstruktur gjev positiv oppleving av landskap, og tek samtidig vare på verdfull og vakker natur, som bekkedrag, utsiktspunkt, koller, spesielle terrengformasjoner og vakker vegetasjon.

Areal til leik og uteopphald må sjåast i samheng med eksisterande eller planlagd grønstruktur i nye bustadområde eller fortetting i eksisterande bustadfelt. Det er viktig å plassere nærleikplassar, kvartalsleikeplassar og ballplassar som ein del av grønstrukturen der dette er mogleg. Kombinasjon av naturareal og leikeplassar stimulerer den motoriske utviklinga til born og legg forholda godt til rette for spennande og variert leik. Grønstrukturen utanfor Sentrum vert ikkje rekna med i storleiken til (felles) uteopphaldsareala.

Nærleik til bustad

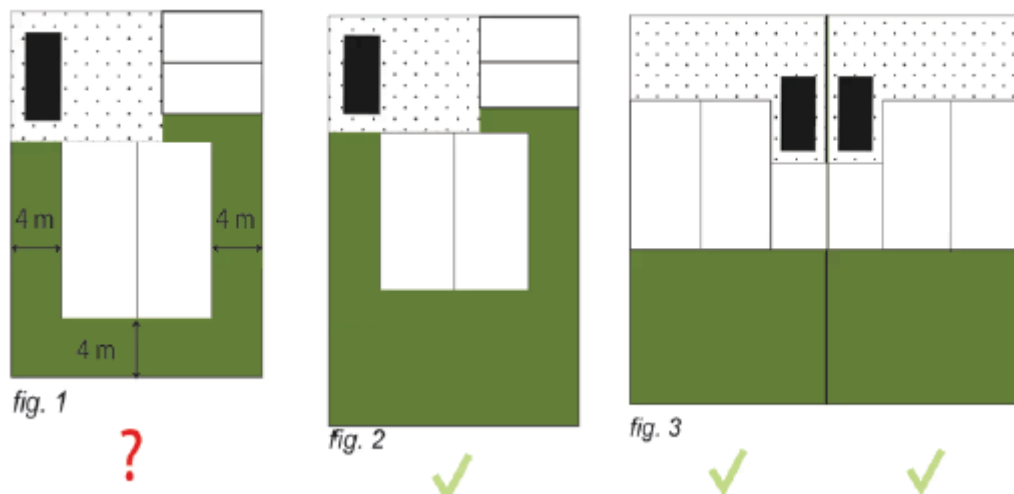
Nærleik til bustaden er svært viktig for born, eldre og personar med ulike type funksjonshemming. Areal som ligg nær bustaden er lett tilgjengeleg, godt eigna for opphald, og legg til rette for sosial fellesskap. Det er lettare med tilsyn og oversikt, som gjev større tryggleik for brukarane av arealet.

Blokk bør helst ha solrike sittegrupper og benkar nær inngangsdørene. Det same gjeld for private uteopphaldsareal med sittegrupper dersom dette er mogleg.

Leikeareal for små born bør helst ikkje ligge meir enn 50-100 meter frå inngangsdør, og bør ha sikt frå bustaden. Inngangsdører bør ligge ut mot felles uteopphaldsareal. Leikeareal for større born kan ligge 200-500 meter frå bustaden, dersom det er trygg tilkomst.

Storleik

Dei ulike areala til uteopphald skal kvar for seg vere store nok til å romme dei planlagde aktivitetande. For å unngå at smale kant- og restareal rundt bygg vert rekna som uteopphaldsareal er det sett ei minste grense for storleiken på arealet.



Kjelde: Veilder for uterom – Haugesund kommune.

Figur 1 viser døme på kant-/restareal på 4 m og mindre som vert vurdert å ikkje vere eigna uteopphaldsareal. Figur 2 og 3 viser større samanhengande areal som vert vurdert å vere eigna uteopphaldsareal.

Plassering av bygg i forhold til kvarandre vil virke inn på storleik og eigenskapen til uteopphaldsarealet.

Rett lokalisering

Areal som skal brukast til stille opphald og rekreasjon, som balkongar og terrassar, bør helst plasserast slik at deler av dei er utan sjenerande innsyn frå naboar eller gangstrøk. Mellom privat uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal bør det vere ein halvprivat buffersone med vegetasjon og liknande. Bygg, landskapselement, vegetasjon, levegg, og anna kan skjerme eller definere areala.

Felles areal for uteopphald bør fortrinnsvis plasserast sentralt i bustadområdet og helst inn til anna grøntareal, slik at det kan skapast større samanhengande grøntområde.

Parkering skal løysast med tanke på trafikktryggleik, og på ein slik måte at det ikkje går ut over av bruk av felles uteopphaldsareal. Parkering under bakken frigjer verdifull ubyggt areal til leik og opphald. Ved høg tettleik kan dette vere ei naudsyn løysing for å kunne stette krav om tilstrekkeleg uteopphaldsareal pr. bueining.

Sol og lys

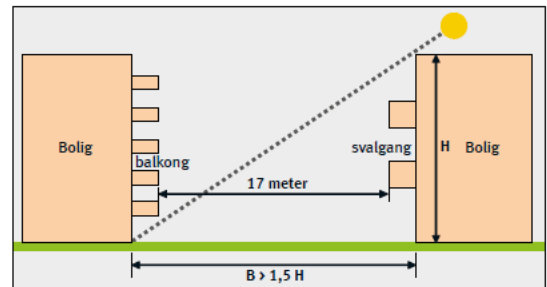
Uteopphaldsareal bør plasserast slik at hovuddelen av arealet får mest mogleg sollys, og ikkje vende einsidig mot nord/ nordaust. Plassering av bygningane på tomta må ta omsyn til solinnfall i høve naturleg topografi og omgjevnadane elles.

Det er særst viktig at felles uteopphaldsareal har maksimalt med sol i tidsrommet folk er mest ute, dvs. ettermiddag og tidleg kveld. 50 % av arealet skal ha sol 21. mars/ 21. september kl. 15.00 dersom topografien tillet dette. Det bør vere 5 timar med sol i løpet av dagen dersom topografien tillet dette. I sentrum kan dette fråvikast.

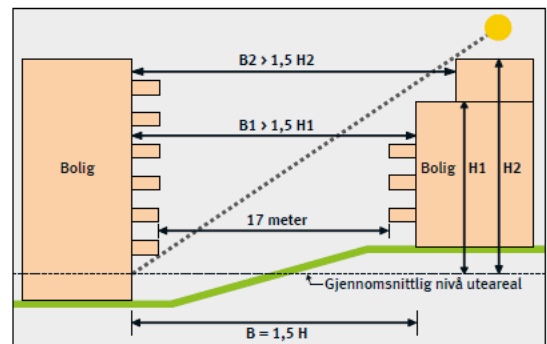
I område med blokker skal avstanden mellom bygga på motsett side av felles uteopphaldsareal vere minst 1,5 ganger gesimshøgde til bygga. Avstanden mellom bygga skal uansett vere gjennomsnittleg minst 17 m.

Figur til høgre viser korleis avstand mellom blokkene vert målt for flatt og bratt terreng. B er lik breidde og H er lik høgde. Figuren er henta frå utearealnorm til Oslo kommune.

Uteopphaldsareal og sol skal i alle prosjekt ved regulering synleggjerast ved soldiagram.



Illustrasjon for flatt terreng



Illustrasjon for skrånende terreng og tilbaketrasket etasje

På terreng

Uteopphaldsareal på terreng er i utgangspunktet betre eigna for ulike aktivitetar, og gjev større samanheng og rom for variasjon i terrengform og planting av vegetasjon. Dei er også lettare tilgjengelege for born i nabolaget, og skapar derfor høve for spontan leik og opplevingar. Uteopphaldsareal for felles bruk bør derfor normalt plasserast på terreng.

Terrenget på uteopphaldsareal bør variere med flate parti, bakkar, knausar, men skal i hovudsak ikkje vere brattare enn 1:3 med unntak av areal til akebakkar o.l. i fellesområde.

På tak

Opptil 50 % av felles uteopphaldsareal kan plasserast på tak, som t.d. på parkeringskjeller eller næringsbygg, dersom det er god tilgjenge både fysisk og visuelt til omgjevnader, og til gangveggar og gater. Takterrassar som ligg inn til fasade til bustad vert opplevd tryggare enn takterrassar på opne tak. Takterrassar på opne tak vert vurdert som mindre eigna, og bør helst unngåast.

Felles uteopphaldsareal på tak må dimensjonerast med tilstrekkeleg jorddekke (30-100 cm) slik at området kan plantast med gras, busker og ev. tre. Det kan lagast føresegner i reguleringsplan om dette.

Privat uteopphaldsareal kan leggst på balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør leggst vekt på utsikt.

I sentrum (område) med krav til høg utnytting kan det vurderast å tillate 50 % felles uteopphaldsareal eller leikeplass på tak. På takterrassar er det ein stor grad av sosial kontroll. Dette gjev både tryggleik og overvaking.

Godt miljø

Byggeforskrifta sitt krav om støynivå under 55 dBA på uteopphaldsareal skal leggst til grunn. I samband med plassering av uteopphaldsareal kan noko støy vere lettare å akseptere enn lite sol og lys.

Luftkvaliteten bør tilfredsstillere krav i høve SFT-rapport 92:16 eller seinare vedtekne forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved ny planting bør ein unngå vekstar med mykje utslepp av pollen og giftige vekstar.

Jordsmonnet/ grunnen skal analyserast dersom tomta har vore nytta til industriverksemd, eller det av andre årsakar kan vere risiko for at grunnen er ureina. Ureina grunn kan berre godkjennast som uteopphaldsareal etter at ureininga er fjerna, jf. ureiningslova med forskrifter.

Plassering av bustader og leikeplassar nær kraftleidningar og andre høgspenitanlegg må vurderast særskild. Dersom kraftleidning ligg i grunnen bør det vere ein avstand på 6 m frå senterlinje av leidningen til bustaden og leikeplassen. Trafokioskar skal ikkje plasserast på, eller nærare enn 15 m til leikeplassar.

God tilkomst

Uteopphaldsareal skal ha ein trafikktrygg tilkomst, og bør leggst til gangveg eller lite trafikkert veg. Born i området bør kunne nå området utan å krysse trafikerte vegar, private hagar eller gjerder. Det bør etablerast gangvegnett som bind grøntområde/ uteopphaldsareal saman og fungerer som snarvegar mellom bustadane.

Tilgjenge for alle

Uteopphaldsareal må formast mest mogleg tilgjengeleg for alle potensielle brukarar, og gje rom for samhandling og fellesskap. Felles uteopphaldsareal bør opparbeidast slik at alle aldersgrupper og brukarar enkelt kan kome til og bruke areala aktivt, mest mogleg uavhengig av eigen funksjonsgrad. Dei ulike sonene i arealet bør vise ei klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

Prinsipp for prosjektering og utforming er logisk og oversiktleg utforming, enkel linjeføring, fritt for hinder og feller, god dimensjonering, ramper for å overvinne sprang og val av underlag, materiale. Det må takast omsyn til astmatikarar og allergikarar ved val av vegetasjon.

Tilkomst til leike – og uteopphaldsareal bør ikkje ha brattare stigning enn 1:15. I byggeteknisk forskrift vert det stilt spesifikke krav om universell tilgjenge for enkelte typar uteopphaldsareal ved bustader.

Avvik frå tilgjenge for alle kan gjelde delar av arealet.

1.3 Dokumentasjon

I framlegg til plan eller byggesak skal det gå tydeleg fram korleis arealkrav og kvalitetane til uteopphaldsareal er stetta. I plansak skal det i dei fleste større prosjekt ligge ved ein illustrasjonsplan. I byggesak skal det ligge ved ein utomhusplan. Planane skal vere mål- og høgdesett, og vise høgde og handtering av terreng, vegar, parkeringsplassar. Planen skal også vise bustadane med inngangar, vise avgrensing av areal for lek for små og større born og for sittegrupper samt prinsipp for materialbruk (mjuke og harde flater).

Tal bueiningar skal vere opplyst i alle saker. Storleiken på arealet til uteopphald skal reknast ut og visast på planmateriealet.

I plan- og byggesaker med bustader skal det ligge ved sol/ skuggediagram som viser tilhøva etter utbygging for minst desse to tidspunkta: kl. 15.00 den 21. mars og kl. 18.00 den 21. juni. Det bør dessutan visast snitt i retning SV-NØ som viser solhøgda på innslagtidspunktet. I diagrammet skal det takast omsyn til skugge frå bygg og skog.

Materialet og illustrasjonane skal ha ein god teknisk kvalitet, og vere godt å lese/ lett å tyde.

Planframlegg kan bli avvist dersom dei ikkje syner korleis krav til uteopphaldsareal kan stettast.

Eventuelle avvik frå krav i høve uteopphalds-areal skal omtalast og grunngjevast. Justeringar kan tillatast dersom dette vil føre til like gode eller betre tilhøve for funksjonen til uteopphaldsareala.

