

# Notat 3A: § 2-8 Uteoppholds- og lekeareal (Kommuneplanens arealdel)

## 1 Innledning:

Gjeldende bestemmelse om leke- og uteoppholdsareal i kommunedelplan for Larvik by og kommunedelplan for Stavern by foreslås endra, og erstattes av en ny bestemmelse. I dette notatet beskrives de foreslåtte endringene, og de antatte konsekvensene av den foreslåtte endringa.

Endringa innebærer en omrokking av bestemmelsens innretning når det gjelder hvordan arealkrav for lek og uteopphold beregnes, i tillegg til enkelte endringer i kvalitetskrav for leke- og uteoppholdsareal. Endringa kom som følge av høringsuttalelser fra boligbyggebransjen, eiendomsaktører og næringsliv der man uttrykte et ønske om å gå over til en modell mer lik den man har i Sandefjord, både hva gjelder kravenes arealmessige omfang, og hvordan arealene beregnes.

## 2 Oppsummering av endringer og konsekvenser:

Det ble gjort endringer til sluttbehandling som har gjort det nødvendig å sende uteoppholds- og lekearealbestemmelsen på ny høring. Notatet beskriver hva endringen består i, og hvilke konsekvenser som vil følge av dette.

Endringen innebærer en vesentlig omrokking av hele bestemmelsens innretning, og kommunedirektøren går derfor ikke punktvis gjennom alt som er endra i detalj. De viktigste endringene er:

- Beregningsmåten for størrelser på uteoppholds- og lekearealer er endra
  - Uteoppholds- og lekearealer beregnes samla og skal tilsvare en viss prosentandel av BRA bolig, oppad begrensa til 100 kvadratmeter pr. boenhet
- Krav til privat uteoppholdsareal utgår, men inngår i en retningslinje
- Arealkravet for de ulike lekeklasskategoriene reduseres
- Kvalitetskravene endres, der det viktigste er at arealene nå kan ha helning på inntil 1:3 og være minimum 4 meter i bredden (*fra 1:5 og 6 meter i gjeldende plan*)
- Det åpnes for å innfri leke- og uteoppholdsarealkrav på takterrasse

De viktigste endringene som vil få de største arealmessige konsekvensene er endring i selve arealkravet og utregningsmåten for hvordan krav til uteoppholds- og lekearealer skal oppfylles.

Totalt sett innebærer endringa en reduksjon i arealkrav for lek og uteopphold på i snitt 20-25 %. Endringa medfører også at enkelte viktige nyanseringer som lå i kommunedirektørens forslag til bestemmelse for KDP Larvik by har bortfalt, knytta til leke- og uteoppholdsarealkrav i boliger i bevaringsverdig bebyggelse, og krav for transformasjonsområder utafor

sentrumssonen i KDP Larvik by. Disse foreslås tatt inn igjen ved endelig vedtak av nye bestemmelser, slik at boligprosjekter i bevaringsverdig bebyggelse og i transformasjonsområder får det økte handlingsrommet som lå i kommunedirektørens opprinnelige forslag.

## 2.1 Gjeldende bestemmelse

**Tabell 1 – Minimumskrav til uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA=minste uteoppholdsareal)**

TYPE BEBYGGELSE	SONE 1		SONE 2	
	MUA pr. boenhet	Privat (P) eller felles (F) uteoppholdsareal	MUA pr. boenhet	Privat (P) eller felles (F) uteoppholdsareal
Eneboliger	20m <sup>2</sup>		150m <sup>2</sup>	P
Enebolig i kjede, Rekkehus og Tomannsbolig	20m <sup>2</sup>		100m <sup>2</sup>	P
Sekundærleilighet inntil 50 m <sup>2</sup> BRA			15m <sup>2</sup>	P
3-4 mannsboliger	20m <sup>2</sup>	Min 10 m <sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m <sup>2</sup> skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.	100m <sup>2</sup>	Min 10 m <sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m <sup>2</sup> skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.
Flermannsboliger, blokk (5 eller flere boenheter)	20m <sup>2</sup>	Min 10 m <sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m <sup>2</sup> skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.	50m <sup>2</sup>	Min 10 m <sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (for eksempel på balkong eller terrasse). Min. 5 m <sup>2</sup> skal etableres som felles uteareal (for eksempel på bakkeplan eller takterrasse) og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet.

**Tabell 2 – Minimumskrav til lekeareal**

Antall boenheter	Sone 1		Sone 2		
	Nærlekeclass		Nærlekeclass	Kvartalslekeclass	Nærmiljøpark
Fra og med den 5. boenheten	100m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 5.		150m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 5.		
Fra og med den 26. boenheten	350m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 26. Ikke krav til kvartalslekeclass		200 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 26.	750 m <sup>2</sup>	
Fra og med den 100 boenheten	600m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 100. Ikke krav til kvartalslekeclass og/eller større felles leke- og oppholdsområde		350 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> pr. boenhet etter den 100.	750 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
I prosjekter med over 100 boenheter i sone 2 skal det gjøres en egen vurdering av kravet til større felles leke- og oppholdsområder innenfor planområdet, ut over kravet til og med 100.					

## 2.2 Kommunestyrets forslag til ny bestemmelse

§ 2-8	<p><b>Uteoppholds- og lekeareal (pbl § 11-9, pkt. 5) -</b></p> <p><b>Skal på høring -</b></p> <p><b>for gjeldende bestemmelse, se:</b>  <a href="#">kommuneplanens arealdel (2015-2027)</a> (Larvik kommune), § 2-9,  <a href="#">kommuneplanens arealdel (2013-2022)</a> (Lardal kommune), pkt. 3.8 og 3.9,  <a href="#">kommunedelplan for Svarstad</a> (2010-2022), § 2-9,  <a href="#">kommunedelplan for Stavern by</a> (2015-2027), § 2-9, eller  <a href="#">kommunedelplan for Larvik by</a> (2015-2027), § 2-9</p>				
1)	<p><b>Arealkrav:</b></p> <p>Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor sentrum:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>For eneboliger, rekkehus og tomannsboliger skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.</li> <li>For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.</li> <li>Ved utbygging av leilighetsbygg (inkludert 4- og 6-mannsboliger) skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Minimum 50 % av leke og uteoppholdsarealet skal være fellesareal.</li> </ol> <p><i>Retningslinje:</i></p> <p><i>Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.</i></p>				
2)	<p>Deler av arealkravene i bokstavene a) til c) over, skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene.</p> <p>Definisjonsbeskrivelse av lekeplastyper: Beskrivelsene av de ulike lekeplastyperne under skal legges til grunn som retningslinje for utforming av lekeplasser.</p> <table border="1" data-bbox="336 1615 1386 1933"> <thead> <tr> <th data-bbox="336 1615 858 1666"></th> <th data-bbox="858 1615 1386 1666">Beskrivelse av lekeplastype:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="336 1666 858 1933">Nærlekeplass (0-6 år)</td> <td data-bbox="858 1666 1386 1933"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør</li> <li>Har sikt fra boligene</li> <li>Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)</li> <li>Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		Beskrivelse av lekeplastype:	Nærlekeplass (0-6 år)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør</li> <li>Har sikt fra boligene</li> <li>Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)</li> <li>Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.</li> </ul>
	Beskrivelse av lekeplastype:				
Nærlekeplass (0-6 år)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør</li> <li>Har sikt fra boligene</li> <li>Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)</li> <li>Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.</li> </ul>				

**Kvartalslekeklass (5-13 år)**

- Ligger nærmere enn ca. 400 meter fra bolig
- Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)
- Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeklassen

**Nærmiljøpark (10 år og oppover)**

- Ligger nærmere enn ca. 800 meter fra bolig
- Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.

Følgende arealkrav til lekeklass gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse):

Antall boenheter	Nærlekeklass	Kvartalslekeklass	Nærmiljøpark
5 - 20 boenheter	Minimum 150m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 5.		
21-50 boenheter	Minimum 150m2	Minimum 250m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 21.	
> 50 boenheter	Minimum 2 ganger 150m2	Minimum 200m2	Minimum 300m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 50.

**Retningslinjer:**

Etter vurdering kan arealtillegget på 15 m2 pr boenhet i tabellen helt eller delvis bortfalle for boenheter under 50 m2.

I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeklass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeklass/park/byrom.

3)	Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:
	<p>A. Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være solekspontert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.</p> <p>B. Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold</li> <li>• arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)</li> <li>• kjørearealer</li> <li>• areal smalere enn 4 meter.</li> </ul> <p>C. Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.</p> <p>D. Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.</p> <p>E. Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.</p> <p>F. Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.</p> <p>G. På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.</p> <p>H. Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.</p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #ADD8E6; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p><i>Retningslinjer: Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.</i></p> <p><i>De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.</i></p> <p><i>Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.</i></p> <p><i>Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for fremherskende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.</i></p> <p><i>Kravene til lekeareal kan løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at lokaliserings- og utformingskravene innfris.</i></p> </div>

I gjeldende plan tas det utgangspunkt i antall boenheter når krav til uteoppholds- og lekeareal beregnes. I tillegg stilles det krav om at en angitt andel skal avsettes som privat uteoppholdsareal. Krav til uteoppholdsareal og krav til lekeareal er to separate beregninger, og kravene er høyere utafor sentrumssonen enn innafor.

I forslaget til ny bestemmelse beregnes krav til uteoppholdsareal og lekeareal samla, der lekearealet skal utgjøre en andel - enten prosentvis eller i m<sup>2</sup> - av det totale uteoppholdsarealet.

- *Uteoppholdsareal* beregnes som en prosentandel av totalt bruksareal for bolig i det enkelte prosjekt, men begrenses oppad til 100 m<sup>2</sup> per boenhet.
- *Lekeareal* beregnes i m<sup>2</sup> per boenhet.

Det stilles ikke krav om et angitt minimum av krav til privat uteoppholdsareal. Arealstørrelsene for de ulike lekeplasstypene går også vesentlig ned. Samtidig vil innslagspunktet for når kravene for de ulike lekeplasstypene slår inn reduseres dels vesentlig, slik at krav om kvartalslekeplass og nærmiljøpark slår inn tidligere.

I forslag til ny bestemmelse er det også angitt noen minimumskrav for utforming av de ulike lekeplasskategoriene. Tilsvarende er ikke angitt i gjeldende bestemmelser, da krav til utforming allerede ligger i kommunens vedtatte lekeplasstrategi.

### Sammenligning av arealkrav i gjeldende og ny bestemmelse

For å få et bedre bilde av hvordan forslaget til ny bestemmelse vil gi utslag i ulike utbyggingsprosjekter har kommunedirektøren laget noen regnestykker med utgangspunkt i konkrete eller tenkte leilighetsprosjekter i kommunen, som illustrerer hvordan de gjeldende og nye bestemmelsene vil gi utslag i uteoppholds- og lekearealer.

Til venstre i tabellen ser vi ulike eksempelprosjekter med variasjon i antall boenheter og boligtyper som gir et representativt utvalg av relevante prosjekter i Larvik. Kolonnen "gjeldende plan" viser hvilke krav hvert av prosjektene ville fått (*kolonnene merket med "sentrum" er blanket ut i dette eksempelet, da "sentrum" gjelder sentrumssonene i Larvik og Stavern by, som omfattes av egne kommunedelplaner*). Kolonnen "kommunestyrets forslag" ser vi hvilke krav samme prosjekt ville bli møtt med i henhold til kommunestyrets forslag. Kolonnen "prosentvis endring i arealkrav" viser hvor mye lavere eller høyere arealkravet blir med kommunestyrets forslag, målt opp mot gjeldende bestemmelse.

Prosjekt 1			Gjeldende plan			Kommunestyrets forslag			Prosentvis endring i arealkrav	
			Sentrum	Øvrig	Hvorav privat	Sentrum	Øvrig	Hvorav privat	Sentrum	Øvrig
Leiligheter	115	Uteopphold		5 750	1 150		4 600	ingen krav		-20 %
BRA bolig	9 200	Lek		3 750	-		1 775	-		-53 %
		<b>Totalt</b>		<b>9 500</b>			<b>6 375</b>			<b>-33 %</b>
<b>Prosjekt 2</b>										
Leiligheter	90	Uteopphold		6 300	900		4 752	ingen krav		-25 %
BRA leiligheter	7 200	Lek		3 630	-		1 580	-		-56 %
Rekkehus	12	<b>Totalt</b>		<b>9 930</b>			<b>6 332</b>			<b>-36 %</b>
BRA rekkehus	1 440									
<b>Prosjekt 3</b>										
Leiligheter	80	Uteopphold		4 000	800		3 200	ingen krav		-20 %
BRA bolig	6 400	Lek		1 500	-		1 250	-		-17 %
		<b>Totalt</b>		<b>5 500</b>			<b>4 450</b>			<b>-19 %</b>
<b>Prosjekt4</b>										
Enebolig	10	Uteopphold		6 500	-		4 640	-		-29 %
Rekkehus	20	Lek		1 200	-		850	-		-29 %
2-mannsbolig	20	<b>Totalt</b>		<b>7 700</b>			<b>5 490</b>			<b>-29 %</b>
BRA bolig	5800									
<b>Prosjekt 5</b>										
Leiligheter	22	Uteopphold		1 100	220		880	ingen krav		-20 %
BRA bolig	1760	Lek		320	-		415	-		30 %
		<b>Totalt</b>		<b>1 420</b>			<b>1 295</b>			<b>-2 %</b>
<b>Prosjekt 7</b>										
Leilighet	8	Uteopphold		400	80		320	ingen krav		-20 %
BRA bolig	640	Lek		180	-		195	-		8 %
		<b>Totalt</b>		<b>580</b>			<b>515</b>			<b>-11 %</b>
<b>Prosjekt 8</b>										
Leilighet	4	Uteopphold		400	40		160	ingen krav		-60 %
BRA bolig	320	Lek		-	-		-	-		
		<b>Totalt</b>		<b>400</b>			<b>160</b>			<b>-60 %</b>

Av eksemplene framkommer det at kommunestyrets forslag til bestemmelse i alle tilfeller medfører lavere krav til samla leke- og uteoppholdsareal - arealene nedjusteres med i snitt 20-25 %. I noen få tilfeller vil det derimot føre til høyere krav for lekeplass. Dette gjelder for mindre prosjekter (inntil 25 boenheter), der lekearealkravet pr. boenhet er noe høyere i kommunestyrets forslag enn i gjeldende bestemmelser.

### **Kvalitetskrav og takterrasser**

I kommunedirektørens forslag til bestemmelser til 1. gangsbehandling lå det som forutsetning at takterrasser ikke kunne regnes med som uteoppholds- eller lekeareal, men kunne komme i tillegg. Store deler av kommunestyrets forslag til bestemmelse er hentet direkte fra Sandefjord kommunes kommuneplan, og i Sandefjord kommune er det heller ikke tillatt å medregne takterrasse i leke- og uteoppholdsareal. I kommunestyrets forslag har dette falt bort, slik at areal på takterrasse kan inngå som en del av leke- og uteoppholdsareal.

Dette kan føre til prosjekter som ikke har leke- eller uteoppholdsareal på bakkenivå, og vil være svært uheldig når det gjelder hvordan utbyggingsprosjekter henvender seg til gater og byrom og hvilken tilgang leke- og uteoppholdsarealer får både for beboere, men også for allmennheten. Dette vil kunne gi en negativ utvikling både estetisk og funksjonelt. Ved å tillate at arealkrav kan innfris ved bruk av takterrasse risikerer man prosjekter med tette og avvisende fasader ut mot gatelivet, uten smett og åpninger fra gatenivå og inn til fellesarealer og der tilgangen til disse arealene forutsetter bruk av trapp eller heis fra bakkeplan.

### **Mindre justeringer kommunedirektøren har foretatt før utleggelse til høring og offentlig ettersyn**

Kommunestyret vedtok i KST 176/21, pkt. 3, at kommunedirektøren i forbindelse med utleggelse av nye bestemmelser til høring gis fullmakt til å gjøre nødvendige endringer/justeringer slik at dokumentene henger sammen med kommunens andre overordnede planer og strategier, uten at kommunestyrets intensjoner blir utfordret. Kommunedirektøren har derfor gjort noen mindre justeringer av begrepsbruken for de ulike lekeplasskategoriene og avstandskravene, slik at disse samsvarer med den vedtatte kommunaltekniske plan, avklart i møte med kommunestyrerepresentant Marie Offenbergs 20.01.2022. Disse endringene utfordrer ikke rammene i kommunestyrets forslag til bestemmelse.

## **3 Forslag til tekst i planbeskrivelse**

I planprogrammet til kommuneplanens arealdel, KDP Larvik by og KDP Stavern by ble det fastsatt at kommunens lekeplasstrategi med tilhørende lekeplassnorm skulle innarbeides i kommuneplanene. Dette innebærer at arealkrav og kvalitetskrav skulle innarbeides i kommuneplanbestemmelsene slik at kommuneplanene ville legge til rette for en realisering av lekeplasstrategien.

Den nye bestemmelsen innebærer at man dels går bort fra denne tanken. Kommunestyrets forslag er i stor grad det samme som i dag gjelder i Sandefjord kommune, og innebærer beregningsmetoder, arealkrav og kvalitetskrav som avviker fra det som ligger i kommunens vedtatte lekeplasstrategi. Forslaget betyr ikke nødvendigvis at lekeplassene blir av dårligere

kvalitet, men at størrelsen på uteoppholds- og lekeareal i de aller fleste tilfeller reduseres. Ordninga vil føre til et mer lineært krav til lekeareal, der arealkravet øker lineært med antall boenheter. Dette i motsetning til tidligere bestemmelser med en tydeligere trinnvis innretning, der en liten økning i antall boenheter har kunnet bety en vesentlig økning i arealkravet dersom man overskred en terskel hvor det inntraff et nytt krav. Det er også eksempler der det samlede kravet har blitt *redusert* ved en liten økning i boenheter. Dette blir ikke en problemstilling med den nye bestemmelsen.

Retningslinja om at lekearealkravet kan oppfylles ved å investere i utpekte nærmiljøparker i nærheten av planområdet vil også bidra til en mer hensiktsmessig fordeling av lekeplasser og heve kvalitetsnivået på eksisterende arealer framfor etablering av flere nye arealer.