

Forslag til bestemmelser og retningslinjer

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)**1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:****Innenfor de prioriterte tettstedene:**

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor de prioriterte tettstedene:

- a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig.
- b) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Utenfor de prioriterte tettstedene:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor de prioriterte tettstedene:

- d) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- e) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- f) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.
- g) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstavene b) og e) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

- h) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.

Dagens bestemmelser

- Unødvendig komplisert «formel» for utregning av arealkrav (% av det totale arealet eller samlet minstekrav (som er % av BRA))
- Nødvendig å skille mellom innenfor og utenfor?

Dagens bestemmelser

- Ikke klart hvor store de forskjellige lekeplasstypene skal være
- Litt vilkårlige kvalitetskrav

- i) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- j) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

- k) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
- l) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- m) 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.
- n) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- o) Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- p) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- q) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- r) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
- s) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Innenfor de prioriterte tettstedene kan inntil 10 m² pr. boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda

Hvordan kan det løses?

- Endre struktur
 - Tilbake til å skille klarere mellom MUA og lekearealer
 - Arealkrav basert på antall boenheter?
 - Bruk av tabell eller tekst?

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	150 m ²	
Sekundærleilighet (Selvstendig boenhet ≤ 60m ²)	50 m ²	
Hybel	25 m ²	
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m ²	Inntil 15 m ² av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	36 m ²	Inntil 15 m ² av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer



Hvordan kan det løses?

- Endre struktur
 - Krav til kvalitet «bestemmes» av kommunedirektøren, og tas inn i bestemmelsen

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

a) Nærlekeplass

Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.



Hvordan kan det løses?

- Endre struktur
 - Gjøre retningslinjer om innhold på lekeplasser til bestemmelser. Lettere å få utbyggere til å respektere bestemmelser.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

- BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.
- Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplassestypene:
Nærlekeplass (0-6 år)	Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør Har sikt fra boligene Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.
Kvartalslekeplass (5-13 år)	Ligger nærmere enn ca. 300 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 kvartalslekeplassen
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	Ligger nærmere enn ca. 500 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.

- Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.
- De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.
- Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- 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 dominerende 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.
- Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom innenfor de prioriterte tettstedene, kan kravet 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 avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.
- I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass 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 lekeplass/park/byrom.

Utbyggers mulighet til å bidra inn i kommunale lekeplasser/byrom

...eller - Kompenserende tiltak

- Økonomisk bidrag fra utbyggere som ikke kan løse krav til uteoppholds- og lekeareal på egen grunn.
- Vedta en «kommunal strategi for leke- og uteoppholdsarealene i bysentrene» - inkl byromsplaner
- Forutsigbarhetsvedtak etter § 17-2
- Mal for utbyggingsavtale

