



TRONDHEIM KOMMUNE
Trånten tjeilte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Uteoppholdsareal

Veileder til uteoppholdsarealer og lekeplasser



Foto: Glen Musk, Trondheim kommune

**Revidert
mars 2026**



Forord

Denne veilederen er et vedlegg til kommuneplanens arealdel 2022-2034, og utdyper bestemmelser og retningslinjer gitt om uteoppholdsareal for boliger.

Samfunnsdelen av kommuneplanen for Trondheim, Trondheimsløftet, har blant sine målsettinger mot 2032 at *Trondheim har et grønt og attraktivt bymiljø, naturen i Trondheim er livskraftig og robust og Trondheim har et mangfold av bomiljø og møteplasser der alle føler seg velkomne*. Kommunen skal fortettes, men alle skal ha tilgang til gode og trygge boliger, og bomiljø med møteplasser og kvaliteter som gir positiv helseeffekt.

Trondheims krav om uteoppholdsareal er en utdyping og konkretisering av de mer generelle kravene i plan- og bygningsloven og i byggteknisk forskrift. Det vises til lovens § 28.7 *Den ubebygde delen av tomta. Fellesareal*, og særlig til § 8.3 om uteoppholdsareal i bygningsteknisk forskrift. Det vises også til forskriftens § 8.2 med krav til universell utforming av visse typer uteoppholdsareal.

Kravene til uteoppholdsareal i KPA skal sammen med denne veilederen legges til grunn ved utarbeiding av alle reguleringsplaner med nye boliger i hele kommunen. De skal også legges til grunn ved behandling av tomtedelingsaker, bruksendringer og byggesaker med nye boliger. For å skape gode og stedstilpassede løsninger er det viktig med en helhetlig vurdering av uterommenes kvalitet og brukbarhet når de planlegges. Særlig der krav og matematikk ikke går helt opp er det viktig å bruke fornuft og skjønn, og se på hvilke kompensierende kvaliteter man har eller kan legge til rette for.

Veilederen var på høring mars 2023. Høringsinnspillene handlet i hovedsak om kravene til uteoppholdsareal i KPA og ikke veilederen. Det er imidlertid gjort endringer i veilederen etter høring for å følge opp ønsker om presiseringer, og for å knytte veiledningen mer direkte til de enkelte bestemmelsene.

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling



Ragna Fagerli
byplansjef

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Innholdsfortegnelse

Bestemmelser og retningslinje i KPA 2022-2034	4
Arealkrav	6
Størrelse på uteoppholdsareal	6
Avvik	7
Uteoppholdsareal utenfor egen grunn	7
Byggesone 1	7
Midtbyhalvøya	8
Offentlige arealer som uteoppholdsareal for boliger	8
Kvalitetskrav	9
Hva regnes som uteoppholdsareal?	9
Avstand til boligene	10
Tilgang på sol	11
Form og terreng	11
Overganger og kantsoner	12
Arealer på bakkeplan og arealer på tak	13
Støy og luftkvalitet	14
Andre forhold	14
Overganger mot omgivelsene	14
Kraftledninger og høyspentanlegg	15
Universell utforming	15
Lekeplasser	16
Småbarnslekeplass	16
Kvartalslekeplass	17
Ballplass	18
Uteoppholdsarealer i reguleringsplan	19
Plankart	19
Bestemmelser	20
Medvirkning	21

Bestemmelser og retningslinje i KPA 2022-2034

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1 , innenfor Midtbyhalvøya	10 m ²	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1 , felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1 , felt S2 - S5	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m ²	- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og luftpnelegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.



Nye boliger betyr også nytt bidrag til bydelens utendørs bymiljø og grønne kvaliteter. Her fra Leangen bolig. Foto: John Arne H. Tømmervold, Trondheim kommune.

Arealkrav

Størrelse på uteoppholdsareal

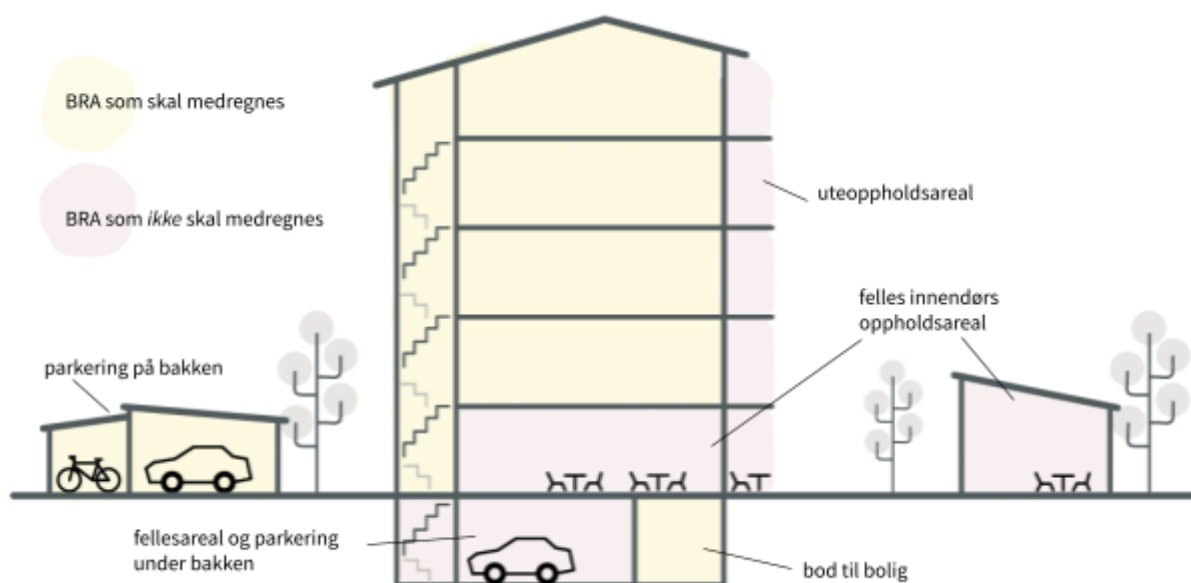
Tabellen til § 10.4 i KPA angir krav til størrelse på uteoppholdsarealer etter hvilken byggesone boligene ligger i. Kravet varierer fra 10 m² til 100 m² per boenhet eller per 100 m² BRA. Det er lavest mest sentralt i byen, hvor tilgangen på offentlige parker og lekeplasser er større, og høyere dess lengre ut i bystrukturen man kommer. Tabellen angir også hvor stor andel av uteoppholdsarealet som må avsettes til felles bruk og hvor stor andel som må ligge på bakkeplan i de ulike byggesonene.

Det er valgfritt å beregne uteoppholdsarealet per boenhet eller per 100 m² BRA (bruksareal) til boligformål. Hva som er bruksareal framgår av [Byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#), eller senere utgaver av denne. § 10.4 angir videre at *BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.*

I *alt bruksareal til bolig* inngår både privat boareal, trapperom og andre kommunikasjonsarealer, samt private boder, både over og under terreng.

I *annet bruksareal i kjeller*, som ikke skal medregnes, inngår både parkeringsareal, felles bod- og kommunikasjonsareal. Innvendig rampe eller heis til parkeringskjeller skal heller ikke medregnes, selv om denne ligger delvis på bakkeplan/i første etasje.

I *innendørs fellesareal* inngår kun arealer som kan defineres som oppholdsrom (jf. § 10.3 fellesarealer innendørs), ikke nødvendige kommunikasjonsarealer som trapper og ganger. Dette er for at det nye kravet om innendørs felles oppholdsarealer i KPA ikke skal gi økte krav til uteoppholdsarealer.



Oppdeling av bolig til flere boenheter eller utvidelse av eksisterende boenheters bruksareal utløser i seg selv ikke økt krav til uteoppholdsareal, så lenge det totale bruksarealet til bolig ikke øker.

Avvik

Tilgang på uteoppholdsarealer med god kvalitet er viktig for folkehelse, både for trivsel, fysisk aktivitet og sosial inkludering. Hensynet til bevaring av antikvarisk verdifull bebyggelse kan være en særlig grunn til avvik. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak. Uteoppholdsareal skal prioriteres foran bilparkering, dersom kravene til begge ikke kan oppfylles.

Uteoppholdsareal utenfor egen grunn

Uteoppholdsareal skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn. Dersom uteoppholdsareal utenfor egen grunn skal benyttes for å oppfylle kravet, må det enten reguleres og sikres for felles eller offentlig bruk, eller det må forelegges tinglyst erklæring om rett til bruk av arealet. Arealet må ha trygg gangavstand på maksimalt 100 meter fra boligene.

Byggesone 1

Etableringen av nye boliger i sentrumsområder, både i Midtbyen og lokale sentrumskjerner, er viktig for å skape levende sentrumsområder. Det kan imidlertid være ekstra utfordrende å få til gode uteoppholdsarealer i disse områdene, særlig siden førsteetasjene gjerne inneholder andre funksjoner enn boliger.

§ 10.4 angir derfor: kravet til størrelse på uteoppholdsareal for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Dette kan være eksisterende parker og friområder som Buranbanen, Øya og Havnepromenaden på Brattøra, eller framtidige parker og friområder, som Kullkranpirparken på Nyhavna og Jernbaneparken.

Det forutsetter imidlertid at trafiksikker adkomst til friområde og park er ivaretatt. Arealet kan ikke regnes inn for ulike planer gjentatte ganger, uten at det gjøres en vurdering av belastningen på det offentlige arealet i eksisterende og framtidig situasjon. Se eget avsnitt under om øvrige forutsetninger.

Midtbyhalvøya

For Midtbyhalvøya sier § 10.4 at: *kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafiksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene.*

Dette kan være aktuelt ved transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, eller “in-/onfill-prosjekter” i den tette tradisjonelle bystrukturen.

Med kvalitativt gode leke- og uteoppholdsarealer menes arealer egnet for lek og opphold, men ikke nødvendigvis opparbeidet som lekeplass med lekeapparater eller sandkasse. Eksempel på slike arealer er Rådhusparken, Brattørparken og park ved Hospitalskirka. Allmenninger mot kanalhavnen og Nidelva kan også vurderes, dersom de innehar slike kvaliteter.

Hva som kan regnes som *trafiksikker gangavstand* i Midtbyen må vurderes i hver enkelt sak.

Offentlige arealer som uteoppholdsareal for boliger

Før det tas stilling til om offentlige arealer kan benyttes som grunnlag for lavere krav til felles private uteoppholdsarealer, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede belastning på det aktuelle området, på kort og lang sikt.

Det er også en forutsetning at det aktuelle arealet er eller blir regulert til et egnet formål, og er ervervet og opparbeidet i samsvar med opparbeidingsplan godkjent av kommunen, før boligene får ferdigattest. Området må oppfylle areal- og kvalitetskrav i bestemmelsene i arealdelens § 10.4.

Økt bruk av eksisterende friområder medfører større belastning og slitasje. Det må vurderes om arealene er tilstrekkelig robuste for tiltenkt bruk. Bedre kvalitet på belegning, vegetasjon, overflatedekke, utstyr og ny møblering må vurderes.

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



*Grøntområder rundt Hospitalskirka.
Foto: Jørn Adde*

Kvalitetskrav

Hva regnes som uteoppholdsareal?

Uteoppholdsareal for boliger må oppfylle flere kvalitetskriterier, og § 10.4 i KPA lister opp fem punkter med kvalitetskrav som skal oppfylles. Disse utdypes i dette kapitlet, og er:

- avstand til boligene
- tilgang på sol
- form og terreng, samt overganger og kantsoner
- krav til hva som kan regnes som *bakkeplan*
- støykrav

Felles uteoppholdsareal bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper og ferdigheter. Gode felles uteoppholdsareal bør tilby både skjermede og åpne arealer, og utformes slik at folk føler seg trygge der. Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle, og dette kan være utgangspunktet for å vurdere kvalitet.

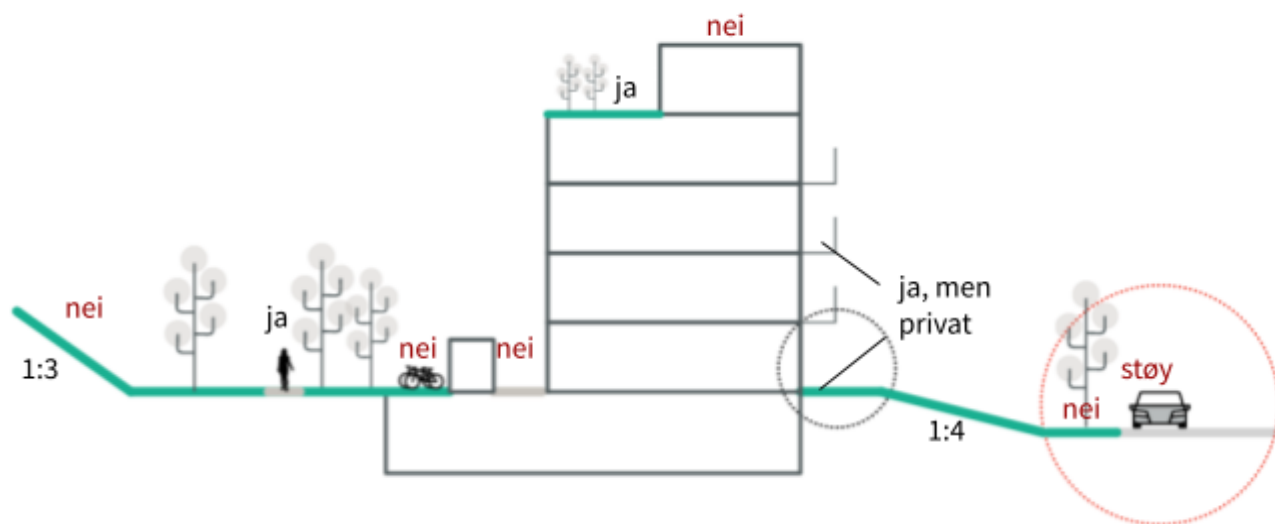
Det bør legges vekt på å få grønne kvaliteter inn i uteoppholdsarealene, og ulike vekster som gir sansestimulering gjennom farger, lukt og smak. Kommunens krav til oppfyllelse av *Blågrønn faktor* gir også føringer for andel grønne flater, tær og annen vegetasjon som bør inn i uteoppholdsarealene. Se egen [nettside om blågrønn faktor](#).



Uteoppholdsarealene er viktig for bomiljøet både sommer og vinter, og både som oppholdsareal og visuell kvalitet. Foto: Merete Wist, Byplankontoret

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Kjøre- og adkomstveger for bil, gang- og sykkelveger med eget reguleringsformål, parkeringsplasser for biler og sykler, og areal for avfallsanlegg
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, eksempelvis takterrasse med begrenset antall oppganger
- Annet areal som åpenbart ikke kan benyttes til uteopphold



Illustrasjonen peker på utearealer som er egnede og ikke egnede som uteoppholdsarealer.
Illustrasjon: Byplankontoret.

Avstand til boligene

- (§ 10.4) Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.

Uteoppholdsareal skal i utgangspunktet lokaliseres så nært boligen som mulig, og bestemmelsen over skal sikre en viss nærhet for alle boenheter. Med *trygg gangavstand* menes her at beboerne kan bevege seg til uteoppholdsarealene på *tilrettelagte gangarealer* og ikke må krysse sterkt trafikkert kjøreveg.

Særlig felles uteoppholdsareal bør ligge nær boligenes hovedinnganger, og utformes som gode uformelle og sosiale møteplasser for beboerne. Nærhet til uteoppholdsareal er særlig viktig for barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemninger. Bolignære uteoppholdsareal gir også bedre tilgjengelighet, oversikt og kontrollmulighet, og dermed større trygghet for brukerne.

Tilgang på sol

- (§ 10.4) Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.

Felles uterom bør i utgangspunktet plasseres på den delen av tomta som får de beste solforholdene, og dette har betydning for hvordan ny bebyggelse plasseres på tomta.

Det er særlig viktig at uteoppholdsareal har sol på ettermiddag og kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. Derfor er det gitt en egen bestemmelse om hvilke tidsrom arealene skal ha soltilgang.

Det bør i den enkelte reguleringsplan også sikres at det skal være sol på minst halvparten av felles uteoppholdsareal på de angitte tidspunktene, og særlig de arealene som ligger på bakkeplan.

I enkelte tilfeller vil hensynet til topografi, byform, for eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uteoppholdsarealet.



Gode solforhold er en sentral kvalitet uteoppholdsarealet. Bilde fra Fornebu. Foto: Merete Wist, Byplankontoret.

Form og terreng

- (§ 10.4) Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. (...)

Alle felles uteoppholdsareal skal være store nok til å kunne romme både soner for lekeaktiviteter og soner for opphold med sitteplasser som innbyr til fellesskap. I større felles uteoppholdsarealer for mange boenheter, bør det tilbys et variert utvalg av soner for ulike aktiviteter og opphold. Det bør også vurderes arealer for ballspill.

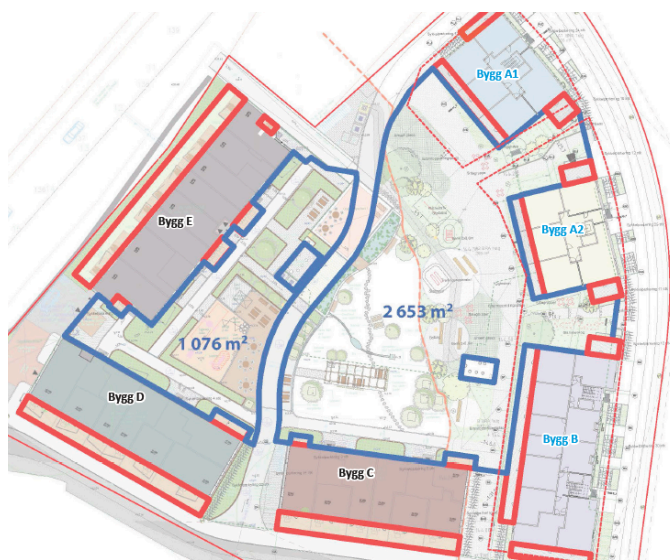
Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse, og andre små, usammenhengende arealer skal ikke medregnes som uteoppholdsareal. Slike gir lite oppholdskvaliteter, særlig om de ligger inneklemt mellom høye bygg som skyggelegger.

Bratte arealer er vanskeligere å utnytte, både til opphold og til lek. Bestemmelsen viser til at slike arealer må ha *særlige bruksverdier* dersom de skal regnes med. Med dette menes at de kan inngå som en del av et større uteoppholdsareal, dersom de får en egen funksjon, eksempelvis en akebakke eller et amfi. Slike funksjoner vil imidlertid ikke kunne fungere som felles uteoppholdsarealer alene.

Overganger og kantsoner

- (§ 10.4) (...) Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

Areal som ligger nært boenheter i første etasje kan oppleves private, særlig om de ligger nært private vinduer. Disse er derfor ikke egnet som felles uteoppholdsareal, men godt egnet som private uteoppholdsareal for boenhetene som ligger inntil. Slike private uteoppholdsarealer vil være attraktive for de som bor i første etasje, og særlig for barnefamilier. Det er derfor gitt en egen retningslinje under § 10.4 KPA som sier at *Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.*



Til venstre: Eksempel på fordeling av privat og felles uteoppholdsareal, Industriveien 1: Blå linje: felles uterom, Rød linje: privat uterom. Illustrasjon: Pir II AS. Til høyre: Eksempel på overgang mellom privat og felles uteoppholdsareal. Foto: Merete Wist, Byplankontoret.

Private uteoppholdsarealer for boenhetene bør ikke lokaliseres lavere i terrenget enn omkringliggende fellesarealer eller gater. Dette vil gi ekstra mye innsyn. I overgangen mellom privat og felles uteoppholdsareal bør det være en buffer i form av vegetasjon.

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, som balkonger og terrasser, bør lokaliseres slik at de er uten sjenerende innsyn fra naboer eller gangveg.

Arealer på bakkeplan og arealer på tak

§ 10.4 (tabell) angir hvor stor andel av uteoppholdsarealet som må ligge på bakkeplan i de ulike byggesonene. Dette fordi uteoppholdsarealer på terreng har mange kvaliteter og fordeler som uteoppholdsarealer over bakkeplan ikke har.

Uteoppholdsareal på terreng har i utgangspunktet større brukbarhet for ulike aktiviteter og mulighet for større variasjon i terrengform og beplantning. De bidrar også til et mer inkluderende nabolag og bymiljø, og ikke minst bedre tilgjengelighet for naboer og barn. Boligprosjekter som kun har uteoppholdsarealer på tak vil oppleves som mer lukket mot omgivelsene, særlig dersom det ikke er visuell kontakt og direkte tilgang til gaterommene rundt.

Hva som kan regnes som *på bakkeplan* i denne sammenhengen er angitt som et eget punkt i bestemmelsen:

- (§ 10.4) Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.

Med *dekke med god terrengkontakt* menes i utgangspunktet dekke nede på bakkeplan. Arealet kan ligge over kjeller, dersom overgangen til naturlig terreng er sømløs.

For uteoppholdsarealer som ikke kreves anlagt på bakkeplan bør det også etableres god kontakt med omkringliggende bymiljø, både visuelt og i form av fysisk tilgjengelighet.

Trapper, amfi og ramper som forbinder dekket med omkringliggende bymiljø bør utformes som en del av uterommet og være inviterende ovenfor besøkende framfor å avvise.

Uteoppholdsareal på åpne, eksponerte tak kan være vindutsatte og har mindre grad av sosial kontroll. Slike bør unngås.

Eksempel fra Lilleby med uteareal på bakken og felles takterrasse. Takterrassen er også plassert slik at den høyere bebyggelsen skjerner for vind og gir opplevd trygghet. Foto: Byplankontoret



Støy og luftkvalitet

- (§ 10.4) Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Uteoppholdsarealer som henvender seg ut mot gater, byrom og andre boligeiendommer kan bidra til et mer inkluderende bymiljø og nabolag. For at det skal være lettere å få til mer uteoppholdsareal som henvender seg mot gater og nabolag, er det derfor åpnet for noe høyere støyverdi på inntil ¼-del av uteoppholdsarealene i byggesone 1. For øvrige uteoppholdsarealer skal støyverdiene ligge innenfor det som er angitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/21).

I leilighetsbygg 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. Slike kan derfor være et godt supplement til de påkrevde uteoppholdsarealene som må tilfredsstillende støykravene. Det skal likevel tilstrebes å finne løsninger for å støyskjerme alle utearealer.

Luftkvaliteten bør tilfredsstillende kravene i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Andre forhold

Overganger mot omgivelsene

Retningslinje til § 10.4 om overgangen mellom uteoppholdsarealene og områdene rundt: *Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap.*

I dette ligger at felles uteoppholdsareal bør legges inn mot andre byrom og friområder, der dette er hensiktsmessig, for å bidra til en lesbar bystruktur og større sammenhengende byrom på tvers av eiendommer. Dette vil også kunne bidra til bedre sol- og lysforhold i byrommene, samt sosial kontakt på tvers av eiendommene. Når felles uteoppholdsareal lokaliseres inntil annet grøntareal kan det også skapes større sammenhengende grøntområder som er positivt for det biologiske mangfoldet.

Kraftledninger og høyspentanlegg

En bør 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. Nettstasjoner skal ikke legges inne på lekeplasser. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass bør være 30-60 meter avhengig av strømstyrken. Avstanden fra 300 kV ledning bør være minst 60 meter.

Universell utforming

Alle felles uteoppholdsareal skal ha universell utforming slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt, uansett funksjonsnivå. Uteoppholdsarealet skal være lett å orientere seg i med naturlige ledelinjer, klar avgrensning av soner, og belysning som gir orienterbarhet og trygghet i mørket.

Møteplassene skal gi mulighet for samhandling og utformes slik at alle sikres mulighet til å delta i fellesskapet. Opparbeidet lekeareal skal gi utfordring og attraktivitet for barn med ulike behov.



Gode uteoppholdsareal legger til rette slik at alle kan delta i leken. Lekekarusellen er tilrettelagt også for rullestol. Foto: Solveig Dale, Byplankontoret

Lekeplasser

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 for variert aktivitet og opphold slik at de kan brukes av mange aldersgrupper. Det bør også tilrettelegges for aktiviteter til alle årstider.

Kommunen har samlet kunnskapsgrunnlag og eksempler på [nettside](#) som kan brukes for utvikling av lekeplasser og aktivitetsareal.

Småbarnslekeplass

Områder for småbarnslek bør helst ikke ligge mer enn 50 meter fra inngangsdør. Lekeareal for større barn kan ligge 200-500 meter unna boligen, dersom det er trygg atkomst. Visuell kontakt mellom bolig og lekeplass gir mer opplevd trygghet og gjør at barn i større grad kan leke ute på egen hånd. Små barn skal ikke være nødt til å krysse trafikkert bilvei før de kommer til lekeplassen.

Alle felles uteoppholdsareal skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, det vil si for barn under seks år. Antall småbarnslekeplasser bør 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 i nærheten av aktivitetsarealet for voksne.



Sandkasse i Frostparken på Tempe. Foto: Terese Samuelsen, Trondheim kommune

Kvartalslekeplass

I felles uteoppholdsareal på til sammen 1000 m² eller mer bør det tilrettelegges for lek for større barn til alle årstider. Arealet bør ligge på terreng og ha en mest mulig sammenhengende form. Avstanden fra bolig bør helst ikke være mer enn 200 meter. For større utbygginger bør det anlegges flere større lekeområder.

Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling også for større barn. Det må legges til rette for ulike typer spill og aktiviteter, for eksempel på gressplen eller grusplass. Det bør være bord og benker for rolig aktivitet foruten grøntanlegg. Områder med større trær og tett vegetasjon kan være spennende flerbruksområder.

Tilgjengeligheten til lekeareal for større barn, ballplasser, friområder, turdrag og liknende, bør tilfredstille skolevegstandard.



God utforming og tilrettelegging av lekeplasser kan gjøre dem attraktive for alle aldersgrupper.

Bildet viser et nærmiljøanlegg på Lilleby som er opparbeidet for barn i barneskolealder.

Foto: Glen Musk, Trondheim kommune

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 innenfor 400-500 meter fra boligen på trafikksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uteoppholdsareal i større feltutbygginger.

Aktivitetsflater som tilrettelegges for ballspill eller annen støyende aktivitet bør lokaliseres i områder der det kan aksepteres høyere støynivå, da ballbinger tett på boliger kan by på konflikter.



Eksempel fra Kolsåsbanen hvor fotballbanen blir til skøytebane på vinteren. Foto: Merete Wist, Byplankontoret

Uteoppholdsarealer i reguleringsplan

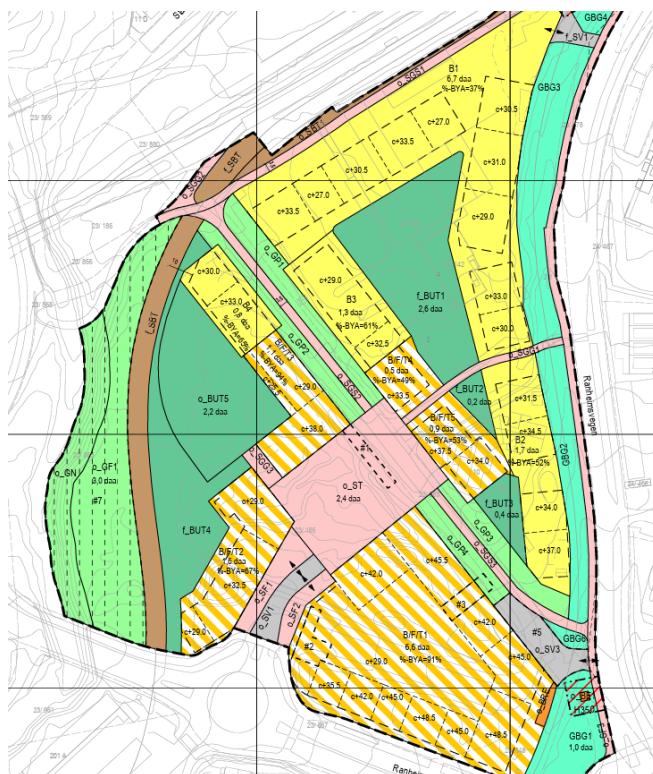
For å sikre uteoppholdsarealer på en god måte i reguleringsplaner er det viktig å bruke plankart og bestemmelser på en bevisst måte.

Plankart

De største og mest sentrale felles uteoppholdsarealene i et boligprosjekt bør sikres med eget formål i plankartet. Dette er både for å gjøre hovedstrukturen i planen mer lesbar og tydelig, og for å skille på områder hvor eksempelvis sykkelparkering, boder, trafostasjoner og andre tiltak skal tillates, og hvilke områder som skal være forbeholdt uteopphold.

Aktuelle “grønne” formål er: (sosi-kode i parantes)

- Nærmiljøanlegg (1440)
- Uteoppholdsarealer (1600)
- Lekeplass (1610)
- Grønnstruktur (3001)
- Blå/grønnstruktur (3002)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Kombinert grønnstrukturformål (3900)



Plankartet til Peder Myhres veg 2 har regulert boligenes uteareal til “uteoppholdsareal” og “park”. Andre grønne formål er “blågrønnstruktur”, “naturområde” og “friområde”.

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel inneholder overordnede føringer for uteoppholdsarealer (§ 10.4). Disse skal følges opp ved utarbeidelse av et planforslag. Kravene til uteoppholdsareal i KPA kan imidlertid bli endret, og dersom prosjektet ennå ikke er realisert vil de planlagte uteoppholdsarealene ikke være sikret. I reguleringsplaner for boliger skal derfor bestemmelsene om uteoppholdsareal gjentas, og utdypes ved behov.

I detaljreguleringsplaner bør det legges til bestemmelser om uteoppholdsarealer som tar for seg blant annet følgende tema:

- størrelser på uteoppholdsarealer per 100 m² BRA
- hvor stor andel som skal være felles for boligene (og eventuelt hvilke av boligene som skal dele hvilke arealer)
- hvor stor andel av uteoppholdsarealene som skal ligge på bakkeplan, og hvor stor andel som kan løses på tak eller dekke over sokkel eller førsteetasje
- hvor stor andel og hvilke deler av uteoppholdsarealene (bakkeplan eller takterrasser) som skal ha sol på hvilke tidspunkter
- innhold og type tilrettelegging av arealene (aldersgrupper osv.), herunder krav til ulike typer lekeplasser og anlegg for barn og unge
- eventuelle krav til vegetasjon og type vegetasjon
- bestemmelser om jorddybder der det skal plantes trær
- at areal for oppstilling av brannbil medregnes forutsatt at det er opparbeidet som en integrert del
- rekkefølgekrav om opparbeiding av uteoppholdsarealene
- øvrige kvalitetskrav gitt i § 10.4

Det vises for øvrig til vår eksempelsamling for bestemmelser som ligger på kommunens nettside for å utarbeide [privat reguleringsplan](#).

Medvirkning

Plan- og bygningslovens sier at enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning, herunder å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge (pbl § 5.1). Kommunen kan kreve at barn og unge spesielt inviteres til å medvirke til utformingen av felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Om planen ligger tett opp til en skole/barnehage og/eller saken vil ha vesentlige konsekvenser for skolen/barnehagen, skal den aktuelle enhet, herunder elever/barnehagebarn, involveres i prosessen.

I saker hvor kommunen krever medvirkning fra barn, unge eller andre som krever spesiell tilrettelegging, skal det først gjøres en avtale mellom forslagsstiller og kommunen om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelser og gjennomføring. Medvirkningsprosessen legges vanligvis opp i samråd med barnas representant i kommunen. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig, slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.

Ungdommens bystyre bør få uttale seg i saker som angår barn og unges forhold og oppvekstvilkår.



Medvirkning med barn er viktig for å få gode løsninger for lekeareal, og gir også barna eierskap til området. Foto: Camilla Stenstad, byplankontoret.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

