



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Uteoppholdsareal

Revidert veileder 08.03.2023



**Høringsutkast
mars 2023**



Forord

Denne veilederen utdyper bestemmelser og retningslinjer om uteoppholdsareal for boliger i kommuneplanens arealdel og skal erstatte tidligere veileder om krav til uterom datert 21.03.13. Veilederen er oppdatert, i tråd med forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034, som var på høring fram til 6.1.2023. Etter vedtak av ny arealdel vil endelige bestemmelser bli innarbeidet i veilederen.

Mulighet for uteopphold ved boligen er en viktig bokvalitet. Bevegelse, hvile og samvær i frisk luft og dagslys, og ikke minst kontakt med naturen, er bra for den fysiske og psykiske helsen.

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 bomiljø skal sikres ren luft, gode solforhold og lite støy. Alle skal ha tilgang til gode og trygge boliger og bomiljø med møteplasser og kvaliteter som gir positiv helseeffekt. I tillegg skal kommunen sikre en inkluderende by med møteplasser som er tilgjengelige og åpne for alle.

Trondheims krav om uteoppholdsareal er en utdyping og konkretisering av de mer generelle kravene i plan- og bygningsloven og i byggt teknisk forskrift. Det vises til § 28.7 *Den ubebygde delen av tomta. Fellesareal*, i loven 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 skal legges til grunn ved utarbeiding av alle reguleringsplaner med nye boliger i hele kommunen. De skal også legges til grunn ved behandling av tomtedelingssaker, bruksendringer og byggesaker med nye boliger.

Bente Næverdøl
kommunaldirektør



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Ragna Fagerli
byplansjef

Retningslinjer og bestemmelser KPA

§ 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:

Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål ¹	Plassering og fordeling
Byggesone 1 , innenfor Midtbyhalvøya ²	0 m ²	<i>Retningslinje: det skal om mulig legges til rette for uteoppholdsareal</i>
Byggesone 1 , felt S1 utenom Midtbyhalvøya	15 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 1 , felt S2 - S5	25 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan - inntil 1/4-del av fellesarealet kan ha støy inntil 3 dB ³ over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

*Forslag til alternativ størrelse fra bygningsrådet (pkt. 9.3)

¹ Beregning er endret etter innspill fra høring

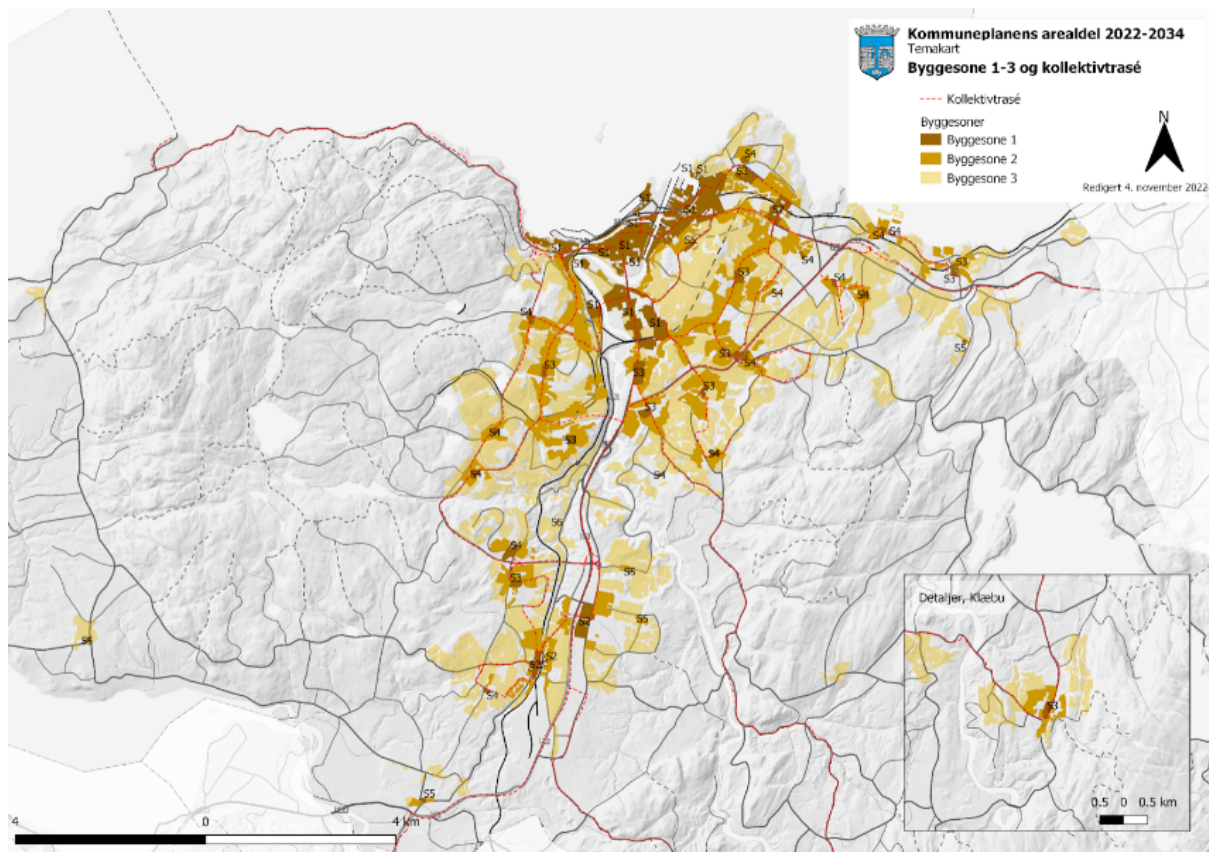
² Det foreligger en uløst innsigelse fra Statsforvalteren på arealkravet til Sone 1 Midtbyhalvøya

³ Endret etter innsigelse fra Statsforvalteren

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- a. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykke arealer skal unngås.
- b. Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- c. Minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 midtsommers.
- d. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer eller privat uteplass kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- e. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.
- f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- g. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. For felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier for uteoppholdsareal i T-1442.

Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.



Oversikt over de ulike byggesonene, for eksakte grenser, se digitalt plankart - [lenke](#).

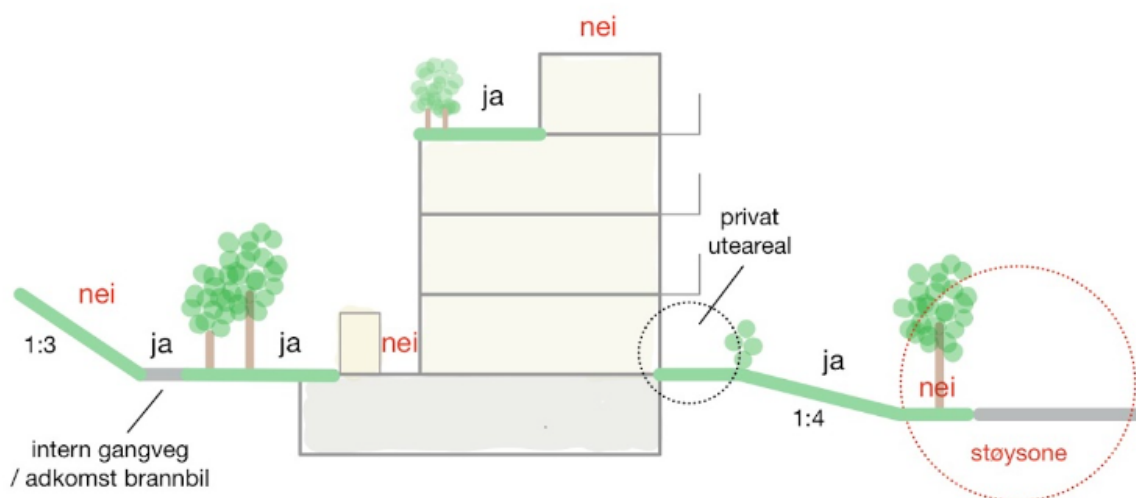
Avvik

Bestemmelsene og retningslinjene skal ikke fravikes uten at det foreligger særlig grunn. Fordi kravet til uteoppholdsareal har et viktig helseaspekt vil kommunen være tilbakeholden med å tillate boliger uten en viss kvalitet på uteoppholdsarealet. 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.

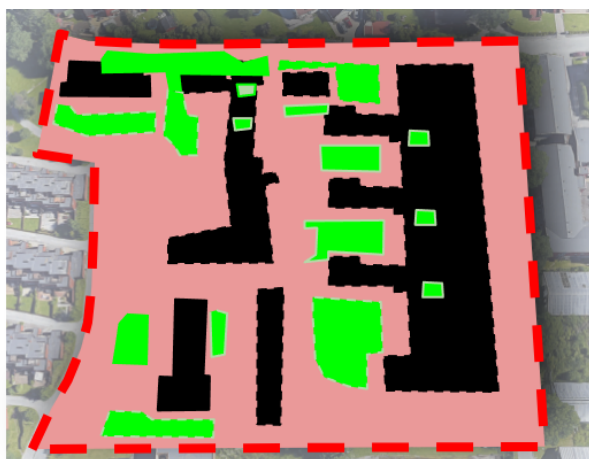
Arealkrav

Hva regnes som uteoppholdsareal?

Med uteoppholdsareal menes her arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal for beboerne. Uteoppholdsareal kan brukes felles av beboerne, eller for den enkelte boenhet. Uteoppholdsareal skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn.



Areal utendørs må være egnet for opphold eller aktivitet for å kunne regnes som et uteoppholdsareal. Restareal, støyutsatte areal og areal på øverste tak er for eksempel ikke egnet. Over vises eksempel på egnet og ikke egnet areal. Under viser et eksempel på hva som faktisk er egnet uteoppholdsareal vist i grønt på figur til høyre. Rød farge viser uteareal som ikke er egnet til opphold eller aktivitet.



Oppfyllelse av kravet til uteoppholdsareal

Størrelsen på uteoppholdsarealer regnes ut på grunnlag av per 100 kvadratmeter bruksareal (BRA)⁴ boligformål eller per bolig i planen eller byggeprosjektet. Forslagsstiller står fritt til å velge beregningsgrunnlag av disse to.

Beregningsgrunnlaget for samlet tillatt bruksareal for bolig skal oppgis i kvm BRA, fratrukket areal til eventuell parkeringskjeller. BRA skal beregnes etter reglene i Byggteknisk forskrift. Det vises til Miljøverndepartementes veileder ”Grad av Utnyttning”.

Oppdeling av bolig til flere boenheter eller utvidelse av eksisterende boenheters bruksareal utløser i seg selv ikke kravet så lenge det totale bruksarealet ikke øker. En utbygging kan imidlertid føre til at uteoppholdsarealet blir for lite, eller får uakseptabel kvalitet.

Andel til felles bruk

En minimumsandel av uteoppholdsarealet skal avsettes som uteoppholdsareal for felles bruk, blant annet til lekeplasser. Kravet om felles uteoppholdsareal gjelder for utbyggingsprosjekt fra og med 5 boliger, eller med et samlet utbyggingsareal (BRA) til boligformål på mer enn 400 m². Arealkravet varierer mellom de ulike byggesonene.

Uteoppholdsareal utenfor egen grunn

Dersom uteoppholdsarealet skal legges utenfor egen grunn, må det enten reguleres for felles bruk eller det må forelegges tinglyst erklæring om rett til bruk av arealet. Gangavstanden til et slikt areal kan maksimalt være 100 meter og må være trafikksikker. Arealet må ha tilstrekkelig størrelse og kvaliteter for den aktuelle bruken.

Kommunen kan i enkelte tilfeller godkjenne at felles uteoppholdsareal legges i offentlig friområde, lekeplass, skolegård eller park. Før det tas stilling til dette, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede samfunnsmessige nytten på kort og lang sikt. Det er en forutsetning at det aktuelle friområdet er eller blir regulert til offentlig friområde, og er eller blir ervervet og opparbeidet i samsvar med opparbeidingsplan godkjent av kommunen, før boligene får ferdigattest. Området må oppfylle areal- og kvalitetskrav i bestemmelser.

⁴ Etter innspill i høringen skal beregningsmetoden endres til sluttbehandling, slik at det også kan beregnes ut i fra 100 m² BRA og ikke bare per boenhet.

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.

Kvalitetskrav

Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle. Det kan derfor ofte tas utgangspunkt i barns behov når kvaliteten på uteoppholdsarealet skal vurderes.

Felles uteoppholdsareal skal fungere som uformelle møtesteder. De 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 bør gjennom utforming ivareta opplevd trygghet. Det bør legges vekt på grøntareal i uteoppholdsarealet med etablering av ulike vekster som gir sansestimulering gjennom ulike farger, lukt og smak.

For alle tiltak skal det søkes løsninger som ivaretar bærekraftige materialvalg og som medfører reduksjon av klimagassutslipp gjennom hele livsløpet for tiltaket.



Uteoppholdsareal skal fungere som uformelle møtesteder som er godt egnet og tilgjengelig for alle brukerne.

Store nok

Felles uteoppholdsareal skal være store nok til å kunne romme lekeaktiviteter, ballspill og lignende. Mellom privat og felles uteoppholdsareal bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende. Trange uteoppholdsareal mellom bebyggelse gir skyggefulle arealer på bakken, og kan føre til problemer med innsyn og følelse av overvåkning



Bilde fra uteoppholdsareal i Mellomila 55, boenhetene har tilgang til privat uteareal, det private og det som er felles er skilt med vegetasjon.

Sol og lys

Uterom bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Felles uterom skal i utgangspunktet plasseres på den delen av tomta som får de beste solforholdene. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta.

Det er særlig viktig at felles uteoppholdsareal har sol på ettermiddag og kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. I enkelte tilfeller vil hensynet til byform, for

eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uteoppholdsarealet.

Støy og luftkvalitet

For felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier for uteoppholdsareal i T1442. Det er i bestemmelsene imidlertid åpnet for inntil 3 dB høyere støyverdi enn angitt i T-1442 på inntil ¼-del av uteoppholdsarealene i byggesone 1 og 2, så fremt det også sikres tilgang til uteoppholdsareal på stille side⁵. Dette unntaket er gitt for at det skal være lettere å få mer areal etablert på bakkeplan ut mot gater og nabolag - arealer som henvender seg mot bymiljøet og bidrar til et mer inkluderende bymiljø.

For den private delen av uteoppholdsarealet bør støyforholdene vurderes opp mot andre hensyn, som solforhold. 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 støyskjerm alle utearealer.

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

Forurenset grunn

Dersom det er mistanke om at grunnen er forurenset, skal jordsmonnet analyseres. Områder med forurensing i grunnen kan bare godkjennes som uteoppholdsareal etter at forurensingen er fjernet, jf. Forurensingsloven med forskrifter.

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.

⁵ Unntaket fra T-1442 er justert etter høring pga innsigelse fra Statsforvalteren.

Universell utforming

Alle felles uteoppholdsareal skal ha universell utforming slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt.

Møteplassene skal gi mulighet for samhandling og utformes slik at alle sikres mulighet til å delta i fellesskapet. De ulike sonene i uteoppholdsarealet bør gis en klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

Det skal være god fremkommelighet uansett funksjonsnivå til og innenfor alle felles uteareal. Uteoppholdsarealet skal være lett å orientere seg i med naturlige ledelinjer, og de skal ha belysning som gir orienterbarhet og trygghet i mørket.

Opparbeidet lekeareal skal gi utfordring og attraktivitet for barn med ulike behov.



Gode uteoppholdsareal legger til rette slik at alle kan delta i leken

Lokalisering

Uteoppholdsareal skal lokaliseres nært boligen, og det er angitt som krav i arealdelen (§ 10.4 b) at alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan. Særlig felles uteoppholdsareal bør ligge nær boligens hovedinngang. Blokker og bygårder bør ha solrike sittegrupper nær inngangsdørene.

Bolignærhet er svært viktig for barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemming. Bolignære areal gir bedre tilgjengelighet, oversikt og kontrollmulighet, og dermed større trygghet for brukerne av uteoppholdsarealet. Arealer som ligger nær felles innganger legger også bedre til rette for uformelle møteplasser og sosialt fellesskap.

Areal som ligger nært boenheter i første etasje kan oppleves private ved at de for eksempel er nært private vindu. Disse er ikke egnet som felles uteoppholdsareal, men egner seg godt som private uteoppholdsareal direkte tilknyttet boenheten. Slike private uteoppholdsareal vil være attraktive for barnefamilier. Det er derfor angitt i arealdelen (§ 10.4 d) at areal mindre enn to meter fra private vinduer kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.



Små private uteoppholdsareal kan gi en buffer mellom bolig og felles uteareal og oppleves trygt for små barn.

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.

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. Disse arealene bør ikke lokaliseres lavere enn omkringliggende fellesarealer eller gater, da dette vil gi ekstra mye innsyn. Ballbinger bør lokaliseres i områder der det kan aksepteres høyere støynivå, da ballbinger tett på boliger kan by på konflikter.

Felles uteoppholdsareal bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Dette kan også være positivt for det biologiske mangfoldet, og "vill natur" styrker opplevelsen for barns lek og utforskning.

På terreng eller tak?

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 nabobarn. 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.



Trær er fine å leke i tillegg til at de gir ulike typer skjerming og byr på ulike typer opplevelser gjennom året.

Det tillates etablert en andel felles uteoppholdsareal på tak i byggesone 1 og 2. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på balkong, terrasse eller takterrasse i alle byggesonene.

Felles uteoppholdsareal på tak kan være på lokk over eksempelvis næringsareal i første etasje, eller som takterrasser. Uteoppholdsareal på åpne, eksponerte tak kan være vindutsatte og har mindre grad av sosial kontroll, og bør i utgangspunktet unngås.

Alle felles uteoppholdsareal på tak bør ha god visuell kontakt med omgivelsene på bakkeplan, og ha god fysisk tilgjengelighet for alle brukerne. Felles uteoppholdsareal på takterrasser er dårlig egnet for lek mellom barn i nabolaget/bydelen, siden takterrasser har dårligere tilgjengelighet for nabobarn.

Felles uteoppholdsareal på tak må dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekning i tråd med veileder for blågrønn faktor, slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær.



Eksempel fra Lilleby med god visuell kontakt mellom uteareal på bakken og felles takterrasse. Takterrassen er også plassert slik at den høyere bebyggelsen skjermer for vind og gir opplevd trygghet.

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

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

Småbarnslekeplass

Alle felles uteoppholdsareal skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, det vil si for barn under 6 år. Antallet 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 aktivitetsareal for voksne ledsagere.

Små barn skal ikke være nødt til å krysse trafikkert bilvei før de kommer til lekeplassen fra boligen.



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, ha en mest mulig kompakt, sammenhengende form. Avstanden fra bolig bør helst ikke være mer enn 200 meter. For større utbygginger bør det anlegges flere lekeområder. Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn. Det må legges til rette for ulike typer spill og aktiviteter, for eksempel på gressplen eller grusplass. Det bør også være bord og benker for rolig aktivitet foruten grøntanlegg. Kratt og skogholt er ofte spennende

flerbruksområder. Tilgjengeligheten til lekeareal for større barn, til ballplasser og til den grønne strukturen som turdrag og liknende, bør tilfredsstillende skolevegstandard.



Eksempel fra Finalebanen. En kvartalslekeplass skal legge til rette for flere typer aktivitet.



En kvartalslekeplass bør tilrettelegges for flere aldersgrupper.

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



Eksempel fra Kolsåsbanen hvor fotballbanen blir til skøytebane på vinteren.

Medvirkning

Kommunen kan kreve at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Også at de skal få medvirke til utformingen av disse arealene. I saker hvor kommunen krever medvirkning fra barn og unge skal det først gjøres en avtale mellom forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring.

Ungdommens bystyre skal høres i alle saker som angår barn og unges forhold og oppvekstvilkår.

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.

Proessen 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.



Medvirkning med barn er viktig både for å få best mulig uteoppholdsareal, men gir også barna eierskap til områdene.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Høringsforslag mars 2023

