

8. Vurdering af uteoppholdsareal

Dokument nr. SHL-08

October 20, 2020



Molokvarteret, Bodø
Notat vedr. uteoppholdsareal

Dato: 2020.05.13
Utført af SAR

Krav til uteopphold jf. KPA 2018-2013.

KRAV: § 4.2 Krav til uteoppholdsareal – vises til komm.teknisk norm. Det vises til pbl. § 28-7 og TEK § 8-4. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Uteoppholdsareal kan etableres som vist i § 4.2.1. Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier, ikke helning brattere enn 1:5 og skal ikke være smalere enn 7 meter.

Uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på takterrasser. Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk, inkludert barns lek. Offentlige parker, gater eller plasser kan benyttes til uteoppholdsareal i sone A, under vilkår satt opp i §§ 4.2.2 og 4.2.3. Uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet. Lokk defineres som et areal over bygg under terreng, der minst en av sidene ligger plant med tilliggende terreng. Takterrasser regnes ikke som lokk, jf. illustrasjon. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Ved bygging av flere enn 15 boenheter skal sammenhengende felles uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150 m².

§ 4.2.3 Krav for sone A

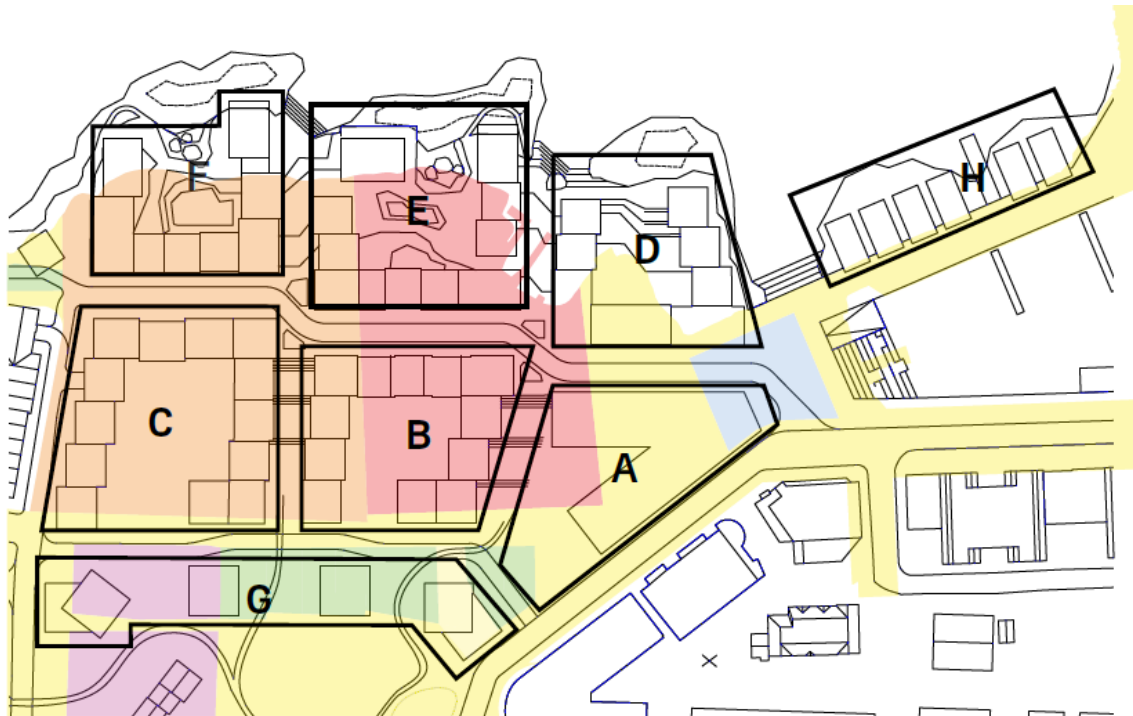
Boenheter under 50 m² skal samlet ha et uteoppholdsareal på minimum 12 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse). Minimum 7 m² skal inngå i felles uteoppholdsareal. Boenheter over 50 m² skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse). Minimum 20 m² skal inngå i felles uteoppholdsareal. Arealet skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold eller på offentlig park, gate eller plass. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst. Arealet kan etableres slik som skissert i § 4.2.1. Krav til felles uteoppholdsareal kan løses på offentlige parker, gater, eller plasser. Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket.
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass, er under planlegging, eller inngår i kommunale handlingsplaner for grønnstruktur.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.

Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg avsettes minimum 10 m² pr boenhet til strøkslekeplass. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Ved planlegging av over 500 boenheter skal det sammenhengende arealet ikke være mindre enn 5 daa. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene enn 500 meter. Det skal dokumenteres i reguleringsplan hvordan kravet er oppfylt.

Kvartaloversikt



Oversikt over uteopholdsområder



Uteophold med mere end 4 timers sol – Spacemaker dokument



Uteophold med mere end 4 timers sol – opmålt



Vurdering af nuværende forhold mod sjøen:

Kvartal D:

-Samlet BRA	= (10.449m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 98 stk.
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 1.960 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 748 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (1.960 m ² /2)	= 980 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= - 238 m²</u>

Kvartal E:

-Samlet BRA	= (10.674m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 122 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 2.440 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 793 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (2.440 m ² /2)	= 1.220 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= - 427 m²</u>

Kvartal F:

-Samlet BRA	= (9.306m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 106 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 2.120 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 322 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (2.120 m ² /2)	= 1.060 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= - 738 m²</u>

Vurdering af resterende kvartaler:

Kvartal A:

-Samlet BRA	= (11.061m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 16 stk.
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 320 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 575 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (320 m ² /2)	= 160 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= + 415m²</u>

Kvartal B:

-Samlet BRA	= (9.801m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 113 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 2.260 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 1.081 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (2.260 m ² /2)	= 1.130 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= - 49 m²</u>

Kvartal C:

-Samlet BRA	= (10.215m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 119 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 2.380 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 1.786 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (2.380 m ² /2)	= 1.190 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= + 596 m²</u>

Kvartal G:

-Samlet BRA	= (5.418m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 68 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 1.360 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	= 2.013
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak (1.360 m ² /2)	= 680 m ²
<u>-Status for opfyldelse af krav</u>	<u>= + 1.333 m²</u>

Kvartal H:

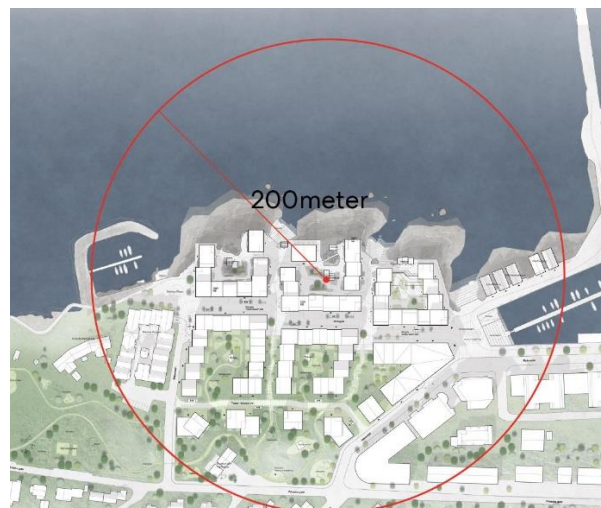
-Samlet BRA	= (1.800m ²)
-Antal boenheter over 50m ² , (Antal beregnet ud fra en str. på 80m ²)	= 0 stk
-Krav til felles uteoppholdsareal (20m ² pr. boenhet x antal boenheter)	= 0 m ²
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tereng, (Areal def. på baggrund af simulering fra Spacemaker med områder med mere end 4 timers sol)	=
-Mulighed for felles uteoppholdsareal på tak	=
-Status for opfyldelse af krav	=

Konklusion

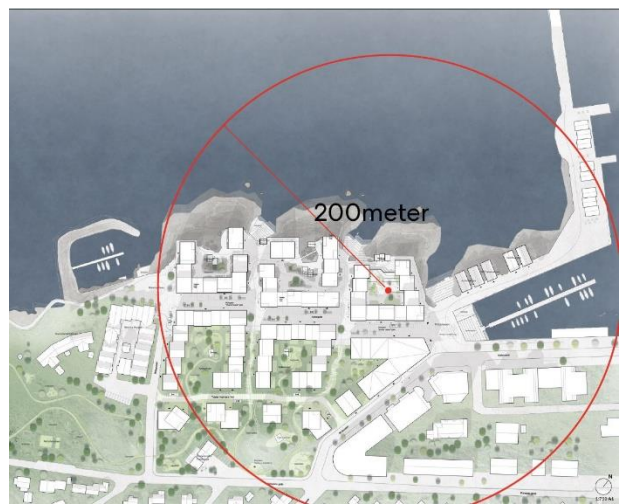
Kvartalerne B, D, E og F har mindre uteoppholdsareal end der stilles krav om i KPA'en jf. ovenstående opgørelse, men som det ses nedenfor er der indenfor en radius af 200m., adgang til supplerende uteoppholdsareal for de pågældende kvartaler.



Kvartal F



Kvartal E



Kvartal D



Kvartal B

Supplerende uteoppholdsarealer

