

KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER			KOMMENTAR
<p>Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.</p> <p>Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.</p> <p>Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.</p> <p>Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.</p> <p>Arealet skal tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.</p>			<p>Fra departementets veileder: Grad av utnyttning; H-2300B</p> <p>Nasjonale normer og anbefalinger for størrelse på stille del av utearealer er gitt i T-1442s veileder M128</p>
PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL			(for hver enkelt bolig)
Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse			Samme som i gjeldende sentrumsplan
Innenfor sentrumsplanen	MUA, m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)	Som i gjeldende sentrumsplan
Senterområde	3	3	Som i gjeldende sentrumsplan
Bybebyggelse/blandingsområde	3	3	Som i gjeldende sentrumsplan
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	3	Som i gjeldende sentrumsplan
Inntil 50% av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.			Takterrasser tillatt i sentrumsplanen men nytt med % angivelse.
Utenfor sentrumsplanen			Nye krav
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	5	Nytt krav, som Oslo
Boligområde, småhus*. Leilighet BRA mindre enn 50m ² (hybel/sokkel osv)	50	15	Nytt krav, som Oslo
Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m ²	100	30	Nytt krav, som Oslo
Boligområde småhus, 1-bolig	200	50	Nytt krav, som Oslo
Boligområde småhus, 2-mannsboliger	150	50	Nye krav, som Oslo
* Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4. (Fra veileder: Grad av utnyttning; H-2300B)			

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL			(uteoppholdsarealer som deles av flere boliger)
Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.			I dagens bygningsvedtekter «skal» for prosjekter over 5 daa, ellers «kan kreves» .
Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn			Nytt krav for å sikre minimum brukskvalitet i tråd med statlige anbefalinger.
Innenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)	
Senterområde	10	5	Som i gjeldende sentrumsplan
Bybebyggelse/blandingsområde	15	7,5	Som i gjeldende sentrumsplan
Boligområde , leilighetsbygg, blokk	20	10	Som i gjeldende sentrumsplan
Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser			Nytt, for å stimulere til å utnytte mulighet takterrasser gir.
Utenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)	
Leilighetsbygg, blokk	30	15	Som i dagens vedtekter
Småhus (ved rekkehus og andre tettere småhustyper med mindre privat uteoppholdsareal enn eneboliger)	100	50	Nytt krav jfr Oslo

AREAL FOR LEK					(offentlig tilgjengelige lekearealer)
Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.					Som i dagens sentrumsplan
Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse. Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.					Ny tydeliggjøring for å sikre at behov for nye lekearealer knyttet til nye boligprosjekter ivaretas, og sikre at flere mindre prosjekter i et område ses i sammenheng.
Hele byen	Maks avstand i m fra bolig:	Pr. antall boliger Stk enheter	MUA kvm	Støykrav	
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN} < 55$ dB	Som i dagens sentrumsplan. Bør, men må ikke være offentlig tilgjengelig. Opparbeidingskrav innenfor felles uteoppholdsareal.
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min. 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig, dvs. ny etablering nærmere enn 100 m fra bolig krever støyberegning.	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan Offentlig tilgjengelig lekeareal