



BU-SAK 65/2011  
OKN-SAK 21/2011

Bydelsutvalget

Dato: 11.05.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Arkivkode:  
2011/621- Helene Brandshaug, 23431131 512.1

## **FORSLAG TIL NORMER FOR FELLES LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER FOR BOLIGBYGGING I INDRE OSLO - HØRING**

Bydelsadministrasjonen mottok 29.04.2011 "Kunngjøring om høring. Forslag til normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo. Saken er oversendt fra Plan- og bygningsetaten. Normene er tilgjengelige på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>, og gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>. Høringsfristen er 14.06.2011.

Plan- og bygningsetaten ber særskilt om bemerkninger vedrørende foreslåtte normkrav, normens struktur og brukbarhet, samt innspill til mulig forenkling av normene.

### **Saksopplysninger**

Normforslaget gjelder felles leke- og uteoppholdsarealer til boliger. Private utearealer som balkonger, terrasser og lignende inngår ikke i normen.

Forslaget ligger innenfor rammen av tetthet, bestemmelser om utearealer og områdetypene i Plan- og bygningsetatens forslag til «Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo».

Bakgrunnen for normene er overordnede målsettinger om at Oslo skal være en blågrønn by, og at det skal tilrettelegges for at også barn skal kunne ha gode oppvekstvilkår i byen. I løpet av de neste 20 årene vil det sannsynligvis bli etablert ca. 80 000-100 000 nye boliger innenfor Oslos byggesone. En stor del av befolkningsveksten ventes å komme i indre by. Her skjer boligfortettingen først og fremst ved prosjektbasert boligbygging på enkelttomter, der bystrøket rundt gir vesentlige rammer for utformingen.

I følge Plan- og bygningsetaten er ikke dagens veiledning for uteoppholdsareal tilstrekkelig for å sikre barns behov for uteoppholdsarealer i byen. Forslag til utearealnormer er derfor utarbeidet med sikte på å sikre akseptable utearealer for barn i tett by. Plan- og bygningsetaten har over tid sett at de felles uteområdene i prosjektene er under press til fordel for private utearealer. Dette bidrar til at fellesarealene blir oppstykket og lite brukbare, spesielt med tanke på skolebarns behov for større aktivitetsflater.



Dette normforslaget tar kun for seg utearealene i det enkelte boligprosjekt. I de to tetteste område typene (1 og 2) vil ikke normene alltid sikre tilstrekkelig uteareal for barn med større aktivitetsbehov i det enkelte boligprosjekt. Trafikktrygg tilgang til felles utearealer og tilstrekkelige offentlige uteområder i nærheten vil i disse tilfellene være avgjørende for utearealkvaliteten for denne aldersgruppa. Områderettet fortetting gir bedre mulighet for å ivareta dette.

Normene er ment å sikre større grad av likebehandling og forutsigbarhet for utbyggerne ved å klargjøre forventningene til utearealer for boligprosjekter i den tette byen, og at viktige formgrep i prosjektene vurderes tidlig i prosessen.

Normene fastsetter krav til:

- 1) Minste størrelse for felles leke- og oppholdsarealer ut fra antall m<sup>2</sup> BRA boareal,
- 2) Fordeling av dette på terreng/lokk og tak
- 3) Rommelighetskrav som sikrer lys og solinfall
- 4) Utformingskrav til brukbarhet, vegetasjon og lekeareal

Normene er differensiert for fire områdetyper i indre by

- Område type 1: Tettst: Kvadraturen, Sentrum, Strøkgater, Institusjoner
- Område type 2: Tett: Sentrumsranden, Knutepunkter
- Område type 3: Mindre tett: Sammensatte områder Tett kvartalsbebyggelse, Akerselva og andre områder
- Område type 4: Åpnere: Lamellbebyggelse, Frittliggende bebyggelse, Områder knyttet til ytre by

Barnas representant i plansaker og bydelsoverlegen slutter seg til bydelsdirektørens innstilling.

#### **Bydelsdirektørens kommentarer:**

1. Bydelsdirektørens stiller seg svært positiv til innføring av slike normer. Bydelsdirektøren er av den oppfatning av at normforslaget vil bidra til gode bomiljøer i nye boligprosjekter i bydelen. Normene tilrettelegger for at barn og unge kan være fysisk aktive og sikrer opprettelse av sosiale møteplasser i forbindelse med boligprosjekter. Dette er tiltak som bidrar til å fremme folkehelsen og til å utjevne sosial ulikhet i helse.
2. I punkt 3 om Utformingsnorm, er det ramset opp ulike forhold som skal innfris når det gjelder uteoppholdsarealets brukbarhet. Bydelsdirektøren er opptatt av at det i boligprosjekter sikres tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet på alle uteoppholdsarealer. Støy og luftkvalitet bør være forhold som må innfris for å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealene.
3. I normens punkt 3.3 Lekearealer, heter det at "sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid".

Bydelsdirektøren anbefaler ikke å åpne for at barnehageareal kan erstatte utelekearealer tilknyttet boliger. Fremtidens barnehager kan ha mer fleksible åpningstider enn i dag og alle barn uansett om de går i barnehage eller ikke, bør ha tilgang til lekearealer på dagtid og ettermiddag og kveld.

**Bydelsdirektøren innstiller til Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget stiller seg svært positiv til innføring av slike normer. Bydelsutvalget er av den oppfatning av at normforslaget vil bidra til gode bomiljøer i nye boligprosjekter i bydelen. Normene tilrettelegger for at barn og unge kan være fysisk aktive og sikrer opprettelse av sosiale møteplasser i forbindelse med boligprosjekter. Dette er tiltak som bidrar til å fremme folkehelsen og til å utjevne sosial ulikhet i helse.
2. I punkt 3 om Utformingsnorm, er det ramset opp ulike forhold som skal innfris når det gjelder uteoppholdsarealets brukbarhet. Bydelsutvalget er opptatt av at det i boligprosjekter sikres tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet på alle uteoppholdsarealer. Støy og luftkvalitet bør være forhold som må innfris for å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealene.
3. I normens punkt 3.3 Lekearealer, heter det at ”sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid”. Bydelsutvalget anbefaler ikke å åpne for at barnehageareal kan erstatte utelekearealer tilknyttet boliger. Fremtidens barnehager kan ha mer fleksible åpningstider enn i dag og alle barn uansett om de går i barnehage eller ikke, bør ha tilgang til lekearealer på dagtid og ettermiddag og kveld.

**Bydel Gamle Oslo**



Lasse Østmark  
bydelsdirektør



Randi Nagelhus  
avdelingssjef

**Vedlegg:**

1. Oversendelsesbrev fra Plan- og bygningsetaten. Kunngjøring om høring med frist 14.06.2011.
2. Orientering om normutkastet

**Utrykte vedlegg:**

1. Høringsutkast, Utearealnormer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo
2. Undersøkelse av utearealer i 20 boligprosjekter
3. Undersøkelse av solforhold i 20 boligprosjekter
4. Rapport fra befaring i 10 boligprosjekter, 08.11.2005
5. Kildeliste



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo  
v/bydelsadministrasjonen  
Pb. 9406 Grønland  
0135 Oslo  
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr	11/621		
Dato	29 APR 2011		
Saksbehi	SIGI		
Arkivnr.	512.1	Dok.nr.	1
Avskr.måte		sign.	

Kopi HEBR

Dato: 28.04.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805243-15 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

---

## KUNNGJØRING OM HØRING MED FRIST TIL 14.06.2011 FORSLAG TIL NORMER FOR FELLES LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER FOR BOLIGBYGGING I INDRE OSLO

---

Herved legger Oslo kommune forslag til **normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo** ut til høring.

Normene er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>, og gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>. Normforslaget er også lagt ut i etatens kundesenter samt på Deichmanske hovedbibliotek, Informasjonssenteret i Rådhuset og opplysningstjenesten i bydelene. Utarbeidelsen av normforslaget baserer seg på empiriske undersøkelser av utearealer i boligprosjekter i Oslo. Bakgrunnsinformasjonen kan fås ved henvendelse til etatens kundesenter eller til en av kontaktpersonene nevnt nedenfor.

### Beskrivelse av normforslaget

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo dekker den tette byen, tilsvarende planavgrensningen for forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Områdetypene i utearealnormen er samkjørt med områdetypene i forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Normforslaget gjelder felles leke- og uteoppholdsarealer til boliger. Private utearealer som balkonger, terrasser, og lignende inngår ikke i normen, men vil kunne komme i tillegg. Normene differensieres i fire områdetyper i indre by, og består av arealstørrelser, rommelighet og utforming. I normforslagets områdetyper 3 og 4 er forslaget til arealstørrelser i stor grad i samsvar med dagens praksis. I områdetypene 1 og 2 betyr de nye normene først og fremst en bedre ivaretagelse, i forhold til solinnfall, rommelighet og krav om mer brukbare utearealer, der det vektlegges at ulike brukergrupper skal ivaretas. Utearealnormen forutsettes lagt til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggesøknader i indre Oslo.

### Bakgrunn for normene

Bakgrunnen for normene er overordnede målsettinger om at Oslo skal være en blågrønn by, og at det skal tilrettelegges for at også barn skal kunne ha gode oppvekstvilkår i byen. I løpet av de neste 20 årene vil det sannsynligvis bli etablert ca. 80 000-100 000 nye boliger innenfor Oslos byggesone. En stor del av befolkningsveksten ventes å komme i indre by. Her skjer boligfortettingen først og fremst ved prosjektbasert boligbygging på enkelttomter, der bystrøket rundt gir vesentlige rammer for utformingen.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Disse rammene er infrastruktur som gater, gangforbindelser, offentlige rom, men også eksisterende bygninger og bylandskap omkring prosjektet.

Tusenvise av nye boliger betyr at byen må bygges for alle aldersgrupper. Dagens veiledning for uteoppholdsareal er ikke tilstrekkelig til å sikre barns behov for uteoppholdsarealer i byen.

Forslag til utearealnormer er derfor utarbeidet med særlig sikte på å sikre akseptable utearealer for barn i tett by. Plan- og bygningsetaten har over tid sett at de felles uteoppholdsarealene i prosjektene er under press, til fordel for private utearealer. Dette bidrar til at fellesarealene blir oppstykket og lite brukbare, spesielt med tanke på skolebarns behov for større aktivitetsflater. Forslaget til utearealnormer innfører derfor nærmere angitte krav til kvaliteter på uteoppholdsareal til boliger i indre by, som størrelse, solinnfall, rommelighet og brukbarhet.

Både i områdetype 1 og områdetype 2 setter eksisterende og ønsket byutvikling begrensninger for sikring av tilstrekkelig utforming av uteareal i prosjektene. Løsningen på denne problemstillingen ligger imidlertid til dels utenfor normforslaget. I enkeltprosjekter skal mange krav tilfredsstilles på knappe arealer. Området rettet fortetting gir andre muligheter til å endre trafikkmønster, fjerne trafikkbarrierer og sikre nettverk av offentlige uterom, parker og universelt utformede gangforbindelser i større byområder. Trafikktrygge gangforbindelser, plasser, torg og annen offentlig infrastruktur er forutsetninger for videre boligfortetting.

Normforslaget avgrenser seg imidlertid mot dette, og vil i deler av byen derfor ikke være tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper.

#### **Hensikten med normene**

Normene er ment å ivareta behovet for tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer i det enkelte boligprosjektet. Normene er ment å sikre større grad av likebehandling og forutsigbarhet for utbyggerne ved å klargjøre forventningene til utearealer for boligprosjekter i den tette byen, og at viktige formgrep i prosjektene vurderes tidlig i prosessen.

#### **Bemerkninger til forslag til normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo**

Forslaget til utearealnormer oversendes herved for eventuell uttalelse. Plan- og bygningsetaten ber særskilt om bemerkninger vedrørende foreslåtte normkrav, normens struktur og brukbarhet, samt innspill til mulig forenklinger av normene.

Bemerkninger må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 14.06.2011**. Vennligst oppgi saksnummer. Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

#### **Kontaktpersoner**

Magnus Boysen, tlf. 23 49 11 10, e-post: magnus.boysen@pbe.oslo.kommune.no

Silje Hoftun, tlf. 23 49 11 39, e-post: silje.hoftun@pbe.oslo.kommune.no

Siri Hauge Opsahl, tlf. 23 49 11 28, e-post: sirihaug.opsahl@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling

Vedlegg: Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo  
Orientering om normutkastet  
Kart over områdetyper