



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

| |
|-----------------------------------|
| Oslo kommune Bydel Grünerløkka |
| 09 MAI 2011 |
| Saksnr.: 201100585-1 |
| Arkivbot: 532 |

(Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon - FFO)
til Rådet for funksjons-hemmende i bydelen v/ BU sekretær
Bydel - Grünerløkka
INTERNPOST

Dato: 28.04.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805243-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Siri Hauge Opsahl

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: 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.

Tusenvis 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 utearealnормer 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 utearealnормer 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. Områderettet fortetting gir andre muligheter til å endre trafikkmønster, fjerne trafikkbarrierer og sikre nettverk av offentlige uterom, parker og universelt utformete 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 utearealnормer 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: sirihauge.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

Orientering om utkast til normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

Innledning

Normen er et verktøy i tidlig fase av prosjektering og behandling av boligprosjekter. Forslag til normer skal legges til grunn for saksbehandling av plan- og byggesaker med bolig som formål. Volumer og uterom mellom bygninger blir bestemt tidlig i prosjekteringsprosessen. Normen vil derfor være et verktøy både ved behandling av planinitiativ og i tidlig fase i prosjektering av boliger.

Normen er et byformings- og prosjekteringsverktøy

Evaluering av volumer og uteareal er sammensatt. Tallfestete normer er nødvendig, men ikke tilstrekkelig for å sikre gode uteromskvaliteter. Ved boligprosjektering skal mange til dels motstridende hensyn tas som høyder, volum, solinnfall til ulike årstider, orientering av leiligheter, sol og rommelighet mellom bygninger. Et godt arkitektonisk boligprosjekt kan ikke bare sikres ved en norm, men er avhengig av god prosjekteringskompetanse. Normen er ment å være et prosjekteringsverktøy og sikre tilstrekkelig størrelse, rommelighet og sol på uterommene - uansett formgivning.

Normen skal sikre "rom for gode uterom"

Utforming er særegent for det enkelte prosjektet fordi formen blir bestemt ut fra tomtas form, tetthet og tilliggende bygninger, gateløp og funksjoner i bystrøket. Mens normen skal sikre "plass nok", er kvalitet på utformingen avhengig av god uteromsarkitektur og sammenheng med byområdet.

Hvordan bruke normen

Ved gjennomgang av planinitiativet eller boligprosjektet anbefales at prosjektet sjekkes i forhold til normen i følgende rekkefølge:

Normene kap. 5:

Pkt 1. Arealnorm (matrise)

1. Sjekk hvilken *områdetype* prosjektet ligger i, - kolonne 1, se kart
2. Sjekk ut om *størrelsen på felles utearealer* i m² i prosjektet oppfyller normkravene for:
 - .1 *Sum felles utearealer* på terreng/lokk og på felles takterrasse - kolonne 2
 - .2 *%-andel av sum felles utearealer på terreng/lokk* - kolonne 3

Pkt 1,1, 1.2 og 1.3 i arealnorm:

3. *Samlet felles utearealenhet* er minimum samlede fellesareal for aktivitet og utelek. I områdetypene 2, 3 og 4 skal samlede arealenheter utgjøre en prosentdel av normens

krav

til samlet felles uteareal på terreng/lokk. De samlede arealenhetene kan være oppdelt eller flere enheter kan koples sammen dersom krav til minimumsstørrelse er oppfylt.

Pkt 2. Rommelighetsnorm

Pkt 2.1 Krav til solbelyst uteareal:

4. Sjekk ut i forhold til områdetype om solkrav innfris på uteareal på terreng/lokk:

Prosentandel sol gjelder felles uteareal på terreng/lokk (areal som ikke regnes som felles uteareal skal ikke medtas i beregning)

Pkt 2.2 Avstand og høyder

5. Rommelighet mellom bygninger oppfattes som avstand mellom utstikkende bygningsdeler som balkonger, karnapper og andre større bygningsdeler som heis, trapperom eller liknende.

Valg av definisjoner i normen

I tett by med arealknapphet er det viktig at uterom er *sammenhengende og samlet*.

Sammenhengende felles utearealer kan oppnås horisontalt eller fordelt på terreng/lokk og på tak. Normen søker å sikre samlede aktivitetsarealer for litt større barn og andre grupper. Trafikktrygg tilgjengelighet til sekvenser av uterom som f. eks i Pilestredet Park, er like viktig som størrelsen på det enkelte uterommet.

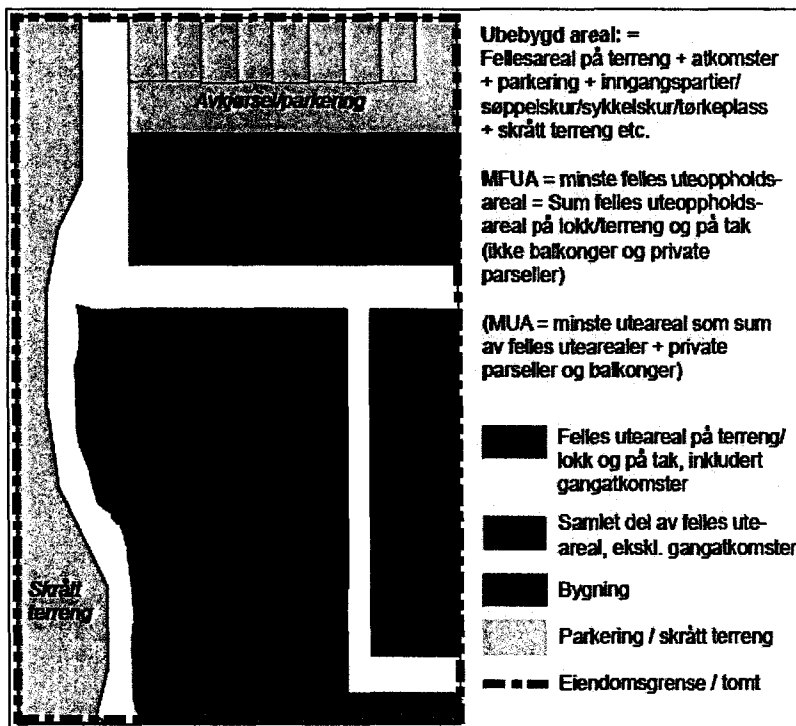
1. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Med minste felles uteoppholdsareal menes netto felles brukbart uteareal for lek og opphold. Private utearealer regnes ikke med i MFUA. Dokumentert brukbarhet til lek og uteopphold avgjør om areal regnes med eller ikke. Definisjon av Minste felles utearealer inneholder avgrensning av hva som ikke skal medregnes som utearealer. Felles uteoppholdsareal er de *felles deler* av tomta som er egnet til dette formålet, ref. minste uteoppholdsareal (MUA), teknisk forskrift (TEK 10) § 5-6.

Arealer med støynivå over 60L_{den} dvs rød støysone på terreng i ht Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplaner: T-1442, - skal ikke medregnes.

For eksempel regnes ikke sykkelskur, søppelboder, luftinntak etc inn i utearealet. Kjøre- og parkeringsarealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek- og opphold for lek. Boder og mindre bygninger kan regnes inn dersom de er integrert som vertikale lekeelementer i lekearealet. Sittegrupper der samtaler finner sted, bør plasseres på arealer med støynivå under 55L_{den} i grønn støysone.

Minste felles uteoppholdsareal - prinsippskisse

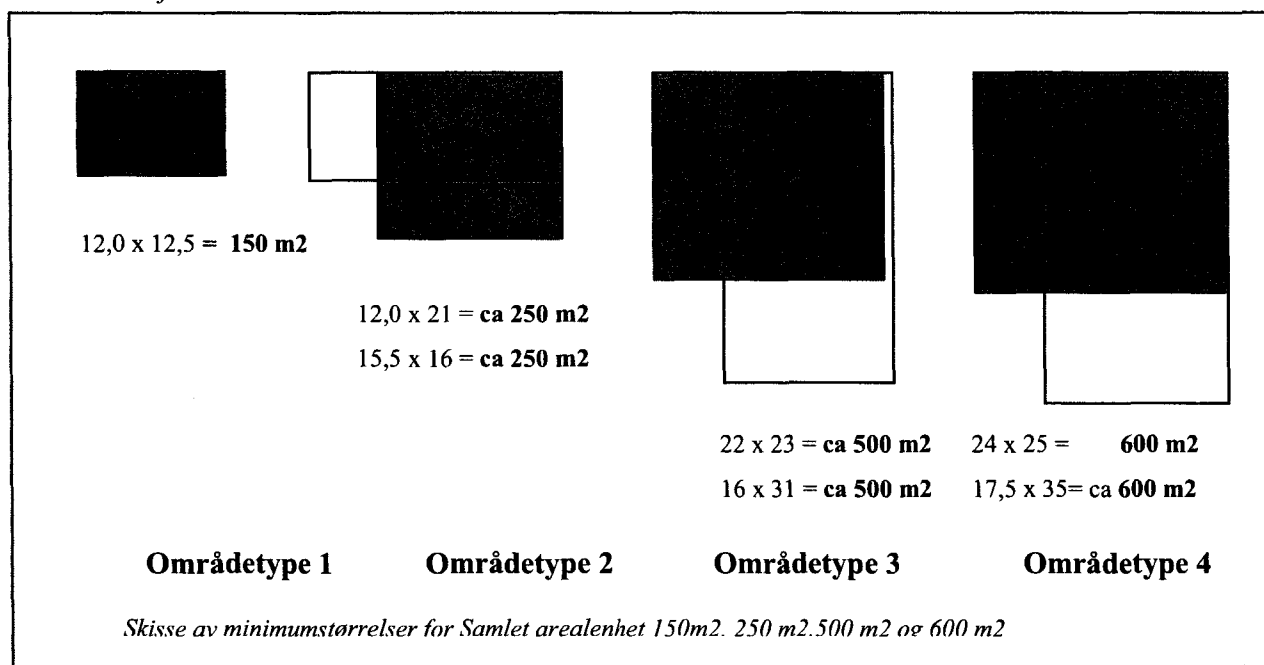


Prinsippdiagram for arealtyper i et boligprosjekt

2. Samlet felles utearealenhet

Samlet felles utearealenhet er en andel av felles lek- og oppholdsareal som har en størrelse og form som egner seg til aktiviteter, ballspill etc. Sittegrupper, sandlekeplasser, gangveier, og - annet atkomstareal skal ikke medregnes i arealene for samlet felles utearealenhet. Samlet felles arealenhet skal ha en hovedform der lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1 og bredde er minimum 12 meter. I større boligprosjekter der det kreves flere samlede utearealenheter kan disse grupperes i større enheter enn minimumstørrelsene.

Samlet felles utearealenhet:



3. Terreng/lokk

Gatenivå eller det nederste nivå for felles utearealer i et boligprosjekt. I tett by kan nederste nivå

defineres som lokk over en eller flere etasjer med andre funksjoner som forretning kontor etc.

4. Felles sittegrupper og sol

Sittegrupper bør plasseres på den mest solfylte utearealdelen.

Sittegruppe med minimum 5 timer sol, 1.mars, bør ha plass til minst 8 – 10 persone. Sittegruppe skal være best mulig orientert mot sol og knyttet til felles gangvei og bør være knyttet til sandkasse/ lekeplass for de minste barna.

I område 3 og 4 skal det plasseres sittegruppe på terreng/lokk, mens det i område 1 og 2 er tilstrekkelig med felles sittegrupper på andre nivåer i prosjektet, eller på takterrasse.

5. Solhøyde

Solhøyde er solvinkel over horisontalplanet ved angitt dato og klokkeslett. Finnes på soldiagram for Oslo.

6. Trafikktrygg gangforbindelse

Med trafikktrygg gangforbindelse menes atkomst via separat gang-/sykkelvei/fortau eller atkomst uten å krysse hoved-/samlegate. Barn over trafikktrygg alder (ca. 10 år) kan benytte lysregulerte overganger.

7. Rommelighetsnorm – avstandskrav

Krav om minste avstand over felles uteareal mellom bygninger = 17 meter. Sammenholdt med krav om at avstand skal være 1,5 ganger høyde på bygning, betyr det at høyde til gesims maks. kan være ca 11,5 meter eller ca 4 etasjer + tilbaketrukket ved avstand 17 meter. Ca 4 -6 % av gatenettet for boligstrøk i indre Oslo har et bygningsmønster med mindre avstand enn 17 meter mellom bygningene.

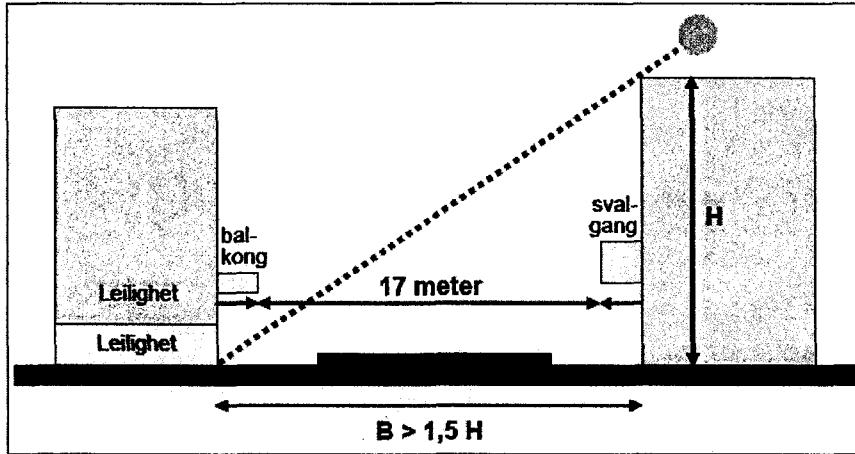
8. Gjennomsnittlig gesimshøyde

Gjennomsnittlig gesimshøyde beregnes i henhold til veileder T- 1459 Grad av utnyttning § 3-9 og § 3-10 eller senere vedtatte beregningsmåter.

Gjennomsnittlig gesimshøyde regnes for bygningsfasader rundt felles uteoppholdsareal:

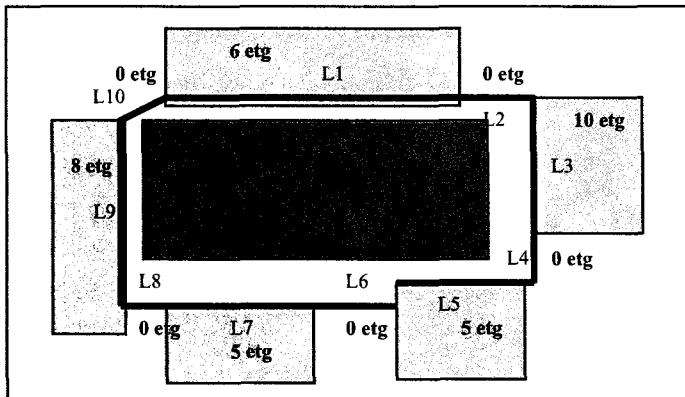
Gjennomsnittlig etasjehøyde regnes som summen av fasadehøyder x fasadelengder delt på sum fasadelengder. Mellomrom mellom bygninger regnes med fasadehøyde lik 0 meter.

Rommelighetsnorm – avstandskrav:



Tilliggende boligbygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være $\leq 1 : 1,5$. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter

Gjennomsnittlig gesimshøyde:



Gjennomsnittlig gesimshøyde = $\frac{L1 \times 6 + L2 \times 0 + L3 \times 10 + L4 \times 0 + L5 \times 5 + L6 \times 0 + L7 \times 5 + L8 \times 0 + L9 \times 8 + L10 \times 0}{L1 + L2 + L3 + L4 + L5 + L6 + L7 + L8 + L9 + L10}$
 på illustrasjonen er:

Generell formel:

Gjennomsnittlig etasjehøyde = $\frac{L1 \times H1 + L2 \times H2 + \dots + Ln \times Hn}{L1 + L2 + \dots + Ln}$
 gesimshøyde

L = fasadelengde

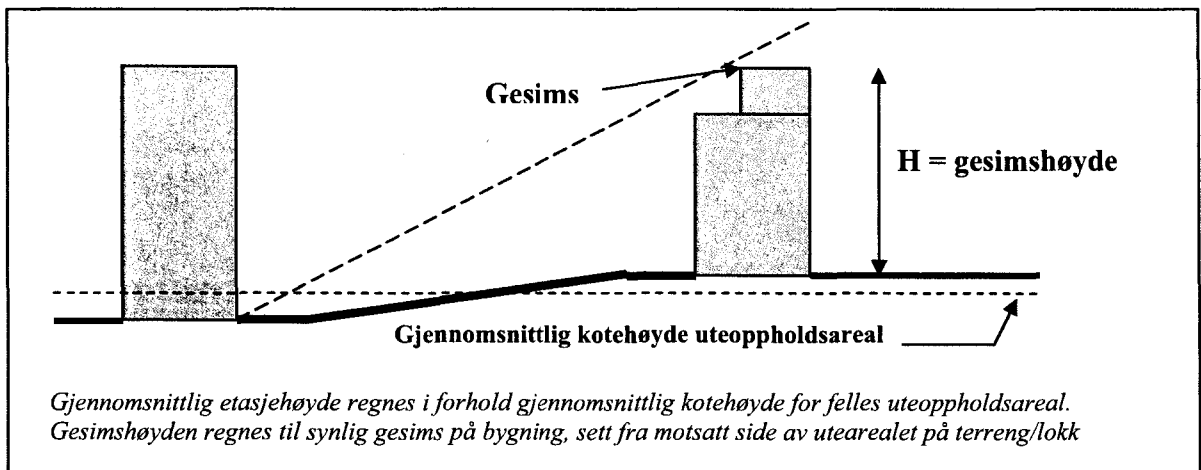
H =

L1 + L2 + ... + Ln

n = antall

fasadesekvenser

Gesimshøyde og gjennomsnittlig kotehøyde på uteoppholdsareal



Gjennomsnittlig etasjehøyde regnes i forhold gjennomsnittlig kotehøyde for felles uteoppholdsareal. Gesimshøyden regnes til synlig gesims på bygning, sett fra motsatt side av utearealet på terreng/lokk



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

HØRINGSUTKAST

2. mai 2011

Utearealnormer

Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i indre Oslo



Plan- og
bygningsetaten

Forord

Plan og bygningsetaten igangsatte høsten 2006 et prosjekt for å vurdere hvordan bedre kvalitet på utearealer i indre Oslo kunne sikres ved behandling av innsendte planforslag. Arbeidet med kommuneplanen for 2008 aktualiserte prosjektet. Målet om bærekraftig utvikling, fortetningsstrategien og byveksten har satt byens utearealer under press og etaten ønsket gjennom prosjektet å utarbeide konkrete normkrav til felles uteoppholds- og lekearealer i nye boligprosjekter.

Arbeidet har omfattet en gjennomgang av utearealsnormer i litteratur, utredninger og begrunnelsene for disse. Det er også foretatt en systematisk befaring av utvalgte prosjekter med fagfolk med ulik bakgrunn for å evaluere kvalitetene på prosjektenes utearealer. Dette er lagt til grunn for en undersøkelse av 20 utvalgte prosjekter i indre by. Disse ble systematisk kartlagt, analysert og testet mot ulike areal- og kvalitetskrav for å komme frem til omforente utearealkriterier. Sammenholdt med etatens egne erfaringer fra saksbehandling av plan- og byggesaker, ble resultatene lagt til grunn for utarbeiding av foreliggende forslag til *"Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo"*.

Normen består av tre temaer som omhandler areal, romlighet og utforming. Normene differensieres i fire områdetyper i indre by. Forslaget ligger innenfor rammen av tetthet, bestemmelser om utearealer og områdetypene i etatens forslag til *"Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo"*, men kan anvendes uavhengig av denne.

Foreliggende rapport redegjør innledningsvis for kommuneplan 2008's overordnede føringer for byutvikling og de utfordringer disse reiser ved utformingen og sikring av kvaliteter i de enkelte reguleringsplaner. Videre redegjøres det for kartlegging, analyser og testing etaten har foretatt, samt en drøfting av resultatene i forhold til de ulike områdetypene. Rapporten avsluttes med normforslaget.

Rapporten avslutter et tidligere prosjekt: *"Kvalitetskriterier i uterom i tett by"* som ble startet i 2003 i et samarbeid mellom Husbanken, Norsk form og kommunale etater i Oslo: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Helse- og velferdsetaten og Plan- og bygningsetaten.

Forslag til normer forutsettes lagt til grunn for fortløpende byggesaksbehandling og innarbeidet i fremtidige reguleringsplaner for indre Oslo så snart de har vært til politisk behandling i byråd, byutviklingskomiteen og bystyret.

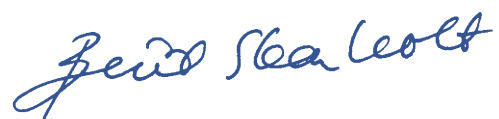
Prosjektet er utført av en intern gruppe i Plan- og bygningsetaten som har bestått av seniorarkitekt Magnus Boysen (prosjektleder), overingeniør Silje Hoftun og overarkitekt Siri Hauge Opsahl.

I tillegg har saksbehandlerne i Avdeling for områdeutvikling deltatt i kartlegging og analysearbeidet og på ulik måte bidratt i kraft av sine erfaringer fra den løpende saksbehandling av innsendte planforlag med tilhørende byggesaker fra hele Oslo.

Plan- og bygningsetaten
April 2011



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør



Berit Skarholt
Avdelingsdirektør

Innhold

| | |
|---|-----------|
| Forord | 3 |
| Sammendrag | 5 |
| 1. Innledning | 8 |
| 1.1 Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025: bærekraftig utvikling | 8 |
| 2. Faglige utfordringer | 11 |
| 2.1 Uterommet og arkitekturen..... | 11 |
| 2.2 En by for alle: ”allemannsbyen” ⁽¹⁰⁾ | 12 |
| 2.3 Grøntstruktur og områdeplaner | 14 |
| 2.4 Noen avveininger ved fastsetting av utearealnorm | 17 |
| 2.5 Konklusjoner | 18 |
| 3. Empirisk grunnlag for normer | 19 |
| 3.1 Kilder og undersøkelser | 19 |
| 3.2 Metode, begreper og testgrunnlag..... | 21 |
| 3.3 Vurderinger av testresultater | 23 |
| 3.4 Konklusjoner | 26 |
| 4. Normens oppbygging og struktur: avveining mellom fortetting og gode utearealer | 27 |
| 4.1 Differensierte normer for utearealer..... | 27 |
| 4.2 Fire områdetyper i indre Oslo..... | 28 |
| 4.3 Normens ulike elementer | 32 |
| 4.4 Unntaksbestemmelser | 35 |
| 4.5 Normens begrensninger | 35 |
| 5. Forslag til normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo | 36 |
| 5.1 Innledning..... | 36 |
| 5.2 Normene | 36 |
| Vedlegg: | 40 |

Sammendrag

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025: bærekraftig byutvikling

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 forventer en befolkningsvekst som gir behov for ca. 60 000 boliger. Omtrent halvparten forventes å bli realisert i indre by. Forslag til *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo* har foreslått bestemmelser om utnyttelse og fortetningsgraden i ulike deler av Oslo indre by (innenfor ring 3). Veksten skaper utfordringer og behov for verktøy og retningslinjer knyttet til hvilke utearealkvaliteter som bør sikres og hvordan. Hvis befolkningsveksten frem til 2025 i stor grad finner sted i indre Oslo, slik intensjonen er i kommuneplan 2008 -25, vil dette føre til et større innslag av barn i fremtidens boliger i indre Oslo.

Undersøkelse av 20 boligprosjekter i tett by

Vedlagte undersøkelse av utearealene i 20 fortetningsprosjekter i tett by (trykte vedlegg 1 og 2) viser at uteareal for større barn (4-10 år) er utilfredsstillende. Etterkrigstidens erfaringsbaserte normer for lek og bevegelse for større barn krever et mer sluttet og samlet uterom enn hva vi finner i de fleste registrerte boligprosjektene ⁽¹⁾. Totalt m² uteareal kan tilfredsstilles i mange prosjekter, men arealene er for oppstykket til å tilfredsstillende anbefalte krav til samlet og sammenhengende areal. I analysen av utearealene i prosjektene er disse blitt vurdert opp mot arealer i innarbeidete kvalitetskriterier nedfelt i ”*Grad av utnyttning*”, utgitt mai 2007 ⁽²⁾.

Utearealnormer før og nå

Plan- og bygningsetatens veiledning for behandling av utomhusplan (72-0577), anbefaler i dag krav til uteareal på minimum 25% av bruksareal for boliger i indre by. Prosenten skiller ikke mellom balkonger, arealer på bakkeplan og takterrasser, felles eller private arealer. Denne normmodellen der uteareal fastsettes i forhold til boflate, har sin bakgrunn fra boligutbyggingen på 60- til 80-tallet med en mer åpen bebyggelse i etterkrigsbyen. Utearealnorm som bare stiller ett arealkrav, fanger ikke opp vitale utearealbehov i boligfortetningsprosjekter. Mer differensierte normer er avgjørende for kvalitet, spesielt ved høy tomteutnyttelse (%TU = %BRA over 250-300%). Tallfestede normer alene er ikke nok. Normene må også knyttes til utearealets utforming og brukbarhet fordi utearealkvaliteten i stor grad blir bestemt av byformingen i prosjektet og rammene som gate- og byromstrukturen setter. Målbare kriterier er også viktig fordi prosjektbehandling skjer i forhandling mellom etat og utbyggere. Da trengs tallfesting av normer som gir forutsigbarhet og påvirker tomteutnyttelse, volum og avkastning av boligprosjektet. Boligfortetningsprosjekter i tett by har varierende utformingsbetingelser ut fra rammene i eksisterende regulering, i forhold til bystrøket omkring og i forhold til høyder på andre tilliggende bygninger. Det er derfor en utfordring å utvikle målbare normer for kvalitativt helt ulike prosjekter. Normene må både være målbare, og være verktøy for utforming av volumer og utearealer.

¹ Undersøkelsen av 20 boligprosjekter viser at få prosjekter har store nok samlede og sammenhengende lekearealer egnet for større barn. Dette er vanskeligere å oppnå i indre by enn i ytre by på grunn av arealknapphet. Utrykt vedlegg 1.

² Miljøverndepartementet/Kommunal- og Arbeidsdepartementet og Statens Bygningstekniske etat, side 18-19 om utearealer i boliganlegg.

Tidligavklaring av utearealkvaliteter

Utearealkvaliteter er knyttet til prosjektutforming og komposisjon av volum og uterom i det enkelte boligprosjektet. Det er en kjent sak blant arkitekter og planleggere at premisser for kvaliteter i utearealer legges tidlig i prosjekteringen. Derfor etterspørres rammer og normer fra det offentlige tidligst mulig helst før prosjektering starter. Etatens analyser viser at kvalitet på utearealer sikres tidlig i prosjektutforming når "grepet" tas og grunnformen bestemmes. Det er vanskeligere å sikre sol, lys og arealstørrelser etter at boligprosjektet er prosjektert ferdig. Plan- og bygningsetatens hensikt er derfor å legge normene til grunn ved saksbehandling av planinitiativ og ved forhåndskonferanser for byggesaker. Normforslaget vil da gi bedre forutsigbarhet i saksbehandlingen.

Avveining mellom gode utearealer og behov for fortetting

Normforslaget søker å sikre gode uteoppholdsarealer for alle brukergrupper i hoveddelen av indre Oslo. Utearealer for plasskrevende aktiviteter for større barn kan ikke alltid oppnås i tettere byområder. For boliger i de tetteste byområdene må dette avveies mot hvordan barnefamilier kan finne boforhold som gjør at de ønsker å bo i indre by. Det bør sikres trafikktrygge⁽³⁾ forbindelser mellom boliger og offentlige tilgjengelige friområder der det ikke er mulig å sikre fullverdige utearealer i selve boligprosjektet. En annen mulighet kan være å slå sammen utearealer på naboeiendommer. Dette normforslaget tar imidlertid kun for seg utearealene i det enkelte boligprosjektet.

Utforming av normen

Normene fastsetter krav til 1) minste størrelse for felles leke- og oppholdsarealer ut fra antall m² BRA boareal, 2) fordeling av dette arealet på terreng/lokk og tak, 3) rommelighetskrav som sikrer lys og solinnfall og 4) utformingskrav til brukbarhet, vegetasjon og lekeareal. Normene er differensiert for fire områdetyper i indre by. Normene forholder seg til ønsket fortetting og eksisterende bebyggelsesstruktur. Normen i de to mest åpne områdene (3 og 4) vil sikre tilstrekkelig uteareal innenfor enkeltprosjekter. I de to tetteste områdetypene (1 og 2) vil ikke normene alltid sikre tilstrekkelig uteareal for barn med større aktivitetsbehov i det enkelte boligprosjektet. Trafikktrygg tilgang til felles utearealer eller offentlige uteområder vil i disse tilfellene være avgjørende for utearealkvaliteten for denne aldersgruppa. Det er forutsatt at normene anvendes i saksbehandlingen av plan- og byggesaker og at det legges vekt på å sikre kravene tidlig når arrondering og hovedvolumer fastsettes.

Normene foreslås ut fra tetthet og bytypologi i områdetypene:

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

1. Arealnorm

Normen anviser

- størrelse på felles uteareal i forhold til boligareal BRA
- fordeling av felles areal på terreng/lokk og på tak
- minste samlet areal for aktiviteter og lek

³ Norsk veg- og vegtrafikkplan 1998-2007 gir anbefalinger om sikkerhet på 6-åringers skolevei. Utforming av vei- og kryssløsninger knyttes der til fartsgrense. Trygg Trafikk angir i tillegg mulige tiltak for skoleveier som oppleves utrygge. "Trafikktrygg gangforbindelse" i denne rapporten bygger videre på nevnte anbefalinger. Der boligfortetting forutsetter at parker og plasser nær boligene skal være del av barns utearealer mener vi at forbindelsene mellom boliger og utearealer må få minst samme sikkerhetsnivå som skolevei. Trafikktrygg forbindelse mellom bolig og uteareal anses først etablert når den er trygg nok til at barn under 10 år kan benytte den alene. Trafikksanering bør da kunne vurderes.

2. Rommelighetsnorm

Normen anviser

- % solbelyst areal på ulike tidspunkter i de ulike områdetypene
- forholdet mellom avstand mellom bygninger og gesimshøyde på bygning
- minimum avstand mellom balkonger/svalganger/fasader

3. Utformingsnorm

I tillegg til normene i 1 og 2 skal ulike utformingskriterier innfris, se kapittel 5.

Det bør utarbeides en veileder for nærmere utdyping av normene og med eksempler på anvendelse av normene. Normene bør evalueres og eventuelt revideres senest to år etter ikrafttredelse.

Det kan være behov for juridisk bindende områdereguleringer for å mestre større boligfortettinger i bystrøk. Fortetting med økt bruk av grøntressurser i nærområdet og etablering av trafikktrygge forbindelser mellom boliger og utearealer kan derfor skape behov for områdereguleringer.



Klosterenga

1. Innledning

1.1 Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025: bærekraftig utvikling

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 viderefører målsettingene i tidligere kommuneplan. Oslo skal ha en bærekraftig utvikling og dette skal oppnås ved en strategi for et konsentrert knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Avhengig av omfanget av befolkningsveksten, vil med andre ord strategien medføre en betydelig fortetting i eksisterende byområder. I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det foretatt en gjennomgang av arealpotensialet som viser et potensial på 80 000 boliger innen byggesonen. Dette kan bli en utfordring som kan likne på boligreisningen etter krigen. Bærekraftig vekst betyr boligfortetting mens byspredning øker forbruk av natur og medfører mer trafikk, lengre arbeidsreiser og økte klimabelastninger.

Behovet for boliger i 2025 baserer seg på befolkningsfremskrivninger foretatt som ledd i planarbeidet. Denne viser en befolkningsvekst på i alt ca 130 000 personer, og av disse utgjør barn 0-12 år ca 13 000. Veksten fordeler seg ikke jevnt over hele Oslo. Indre Oslo øst forventes å få en befolkningsvekst over hele perioden på 31% mot øvrige bydeler på 9-14%. Omgjort til boligbehovstall indikerer dette et forventet samlet behov i Oslo på nye 61 000 boliger i 2025. Kommuneplanen angir at omtrent halvparten - ca 30 000 - vil komme i indre by og hvor en større del av disse allerede er regulert. Halvparten av byveksten forventes derfor å skje i de deler av byen som er tettest bebygget fra før. Med en forholdsmessig del av befolkningsveksten, vil dette medføre en økning på 6500 flere barn i denne delen av Oslo.

Kommuneplanen har som mål at byen skal gi rom for alle. I kommuneplanens strategi for tilstrekkelig og variert boligbygging heter det at det er sentralt å heve kvaliteten på boligene og utearealene, spesielt i indre by. Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet. Det er viktig å legge til rette for større boliger tilpasset barnefamilier i sentrale byområder. Bystyret har også i 2007 vedtatt nye veiledende krav til leilighetsfordelig for boligprosjekter i indre by som hever andelen større leiligheter betydelig.

Byvekst som fortetting - ikke byspredning

Byvekst i Oslo vil bety fortetting. Samtidig fremstår Oslo som en av de grønneste hovedsteder i Europa ⁽⁴⁾. Hvordan skal man balansere grønt og boligfortetting? I følge noen undersøkelser er grøntarealer i byen gradvis blitt redusert de siste årene ⁽⁵⁾. Boligfortettingen i de siste 10-15 årene har skapt debatt om boligkvaliteter og urbanitet i Oslo. Mange frykter at verdier, symboler og kulturell kapital i byen kan bli borte som følge av kortsiktig utbyggingspress. Visjonene i bystyremelding nr. 9/1998 (Byøkologisk program 2002-2014) "Oslomiljøet" er at "Oslo skal være

⁴ Oslo ble utpekt som den mest bærekraftige hovedstad i Europa i 2006.

⁵ Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge, Dok nr. 3:11 (2006-2007).

et bysamfunn i bærekraftig utvikling, preget av økonomisk og sosial vekst innenfor naturens økologiske bæreevne", og "vi skal overlate byen til våre etterkommere i en bedre miljøtilstand enn vi selv overtok den". Oslo har som mål å være en av verdens mest miljøvennlige byer.

Rikspolitiske føringer

I siste utgitte stortingsmelding som omhandler bærekraftig byutvikling, St. meld. nr. 23 (2001-2002) "Bedre miljø i byer og tettsteder" ser regjeringen det som viktig for utviklingen av mer konsentrerte byer og tettsteder at det legges stor vekt på å sikre kvalitet i uteområder og bebyggelse i så vel nye byutviklingsområder som ved omforming og fortetting av eksisterende byområder (s. 7). I kap. 5.1.4 bemerkes: "For å utvikle attraktive og miljøvennlige boliger må planleggingen av boliger skje som del av et større område der parker, plasser, stille gater og gårdssrom kan inngå som boligens uteområder".

*I Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken understrekes nødvendigheten av å utvikle byer og tettsteder som er trygge og sunne å leve i og som legger bedre til rette for en aktiv livsstil. Dette er videreført i *Byøkologisk program for Oslo*.*

I Rundskriv T-2/08 til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen presiseres det at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. Stortinget har pekt på at hensynet til grøntareal for barns lek vil være en viktig politisk premiss ved utformingen av utbyggingspolitikken og transportsystemene (stortingsmelding nr. 23 (2003-2004)).

Forventet byvekst i indre Oslo i kombinasjon med økning av boligfortetting og med flere barn, vil øke presset på de åpne arealene. Erfaringene fra saksbehandlingen av innsendte reguleringsplaner viser at saksbehandlingen skjer ved avveininger mellom utbyggernes forventninger om volum og høyder og planmyndighetenes krav til rommelighet. Både internasjonalt, nasjonalt og lokalt er en bærekraftig byutvikling definert som fortettet og konsentrert byutvikling i motsetning til tilfeldig byspredning. Dette er i hovedsak begrunnet i arealbesparelse og reduksjon i CO₂ utslipp gjennom lavere trafikkarbeid grunnet bedre kollektivtilgjengelighet og kortere avstander til daglige gjøremål. I Oslo setter marka spesielle begrensninger for utvidelse av byen. Dette skaper behov for verktøy og retningslinjer knyttet til hvilke utearealkvaliteter som bør sikres.

Prosjektbasert byutvikling

Fortetting i Oslo skjer i hovedsak ved prosjektbasert byutvikling som noen forskere har beskrevet som bitvis og fragmentert og uten at offentlige rom, grøntarealer og uterom nødvendigvis sikres i prosjektene. Mange tusen boliger er i senere tid blitt bygd på denne måten langs Akerselva og i sentrale bydeler som Grønlandskvartalene. Denne typen byvekst gir andre byplanutfordringer enn ved større transformasjoner der det lages en plan som vedtas og som bestemmer utbygging og bygningsplassering slik som i Bjørvika, Pilestredet Park eller Nydalen. Prosjektbasert byutvikling gir særlige utfordringer knyttet til sikring av gode leke og oppholdsarealer.

Boligfortetting, utbyggingspress og forutsigbarhet

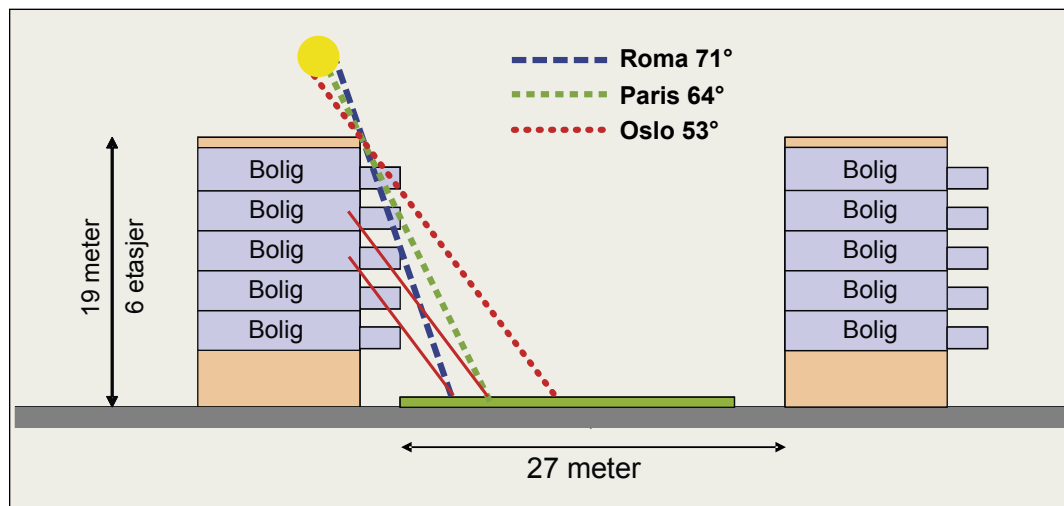
På 1980-tallet endret byutviklingen karakter fra å være preget av sosial boligbygging i boligkooperasjonens regi i et regulert marked med offentlig subsidiering, til en transformasjons- og fortettingsprosess som preges av private eiendomsutviklere og er mer markedsorientert.

Byveksten og høy etterspørsel etter boliger i sentrale deler av Oslo har skapt et press på arealer med høye forventninger til utnyttelsen og ensidig prioritering av salgbar boligareal. Rammene for uteromskvaliteter blir derfor satt under press. Boligprisene har økt mer enn lønnsutviklingen de siste årene, og dette skaper også press for bygging av flere småleiligheter⁽⁶⁾. Rollen enkelte eiendomsutviklerne i mange tilfeller spiller, tilsier at det er behov for å sette kvalitetskrav for å sikre tilstrekkelige og gode leke- og utearealer.

⁶ Boligprisene har steget prosentvis flere ganger høyere enn kjøpekraftutvikling i de siste 10 årene, iht. SSB-statistikk og statistikk fra Eiendomsmeglerforbundet.

Sol, lys, helse og utearealer

Oppfatninger om akseptabel rommelighet og sol er betinget av kulturelle oppfatninger i forhold til klima, helse og trivsel, men også av objektive forhold som geografi, breddegrad og solhøyder. Ved vurderinger av fortetting sammenliknes Oslo ofte med langt tettere byer i Europa og i subtropisk sone. Lys og sol er bestemt av stedets solvinkel. Behov for sol og lys gjelder først og fremst trivsel og helse, der disse kvalitetene betyr mye på Oslos breddegrad og kanskje mindre i storbyer vi kan sammenlikne oss med. Under andre himmelstrøk forsøker man heller å finne skygge og avskjerme uterommene og gater mot sol. Illustrasjonen nedenfor viser at byggehøyder i Roma kan bli opp til 50% høyere med samme krav til lys og solinnfall på en gitt typologi (i Paris ca 30%).



Sammenlikning av lysinnfall Oslo, Paris og Roma ved sommersolverv 23. juni kl. 12.00. Lysinnfall for 6 etasjer i Roma motsvarer 3-4 etasjer i Oslo, og 6 etasjer i Paris gir samme lysinnfall som 4-5 etasjer i Oslo.

Boligfortetting forutsetter differensierte normer, tilgjengelige offentlige rom og områdeutvikling

Den offentlige debatten om utearealkvaliteter i boliger og behovet for å fortette i byområdene viser at det er behov for differensierte normer for utearealer. Boligfortetting har vært en problemstilling ved revisjon av Plan- og bygningsloven som nå gir mulighet til områderegulering. Forslaget til utearealnormer for boliger må også ses i sammenheng med den nylig vedtatte *Kommunedelplan for torg og møteplasser* og *Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* som er under ferdigstilling. Sammen med utearealnormene vil det sikres både en offentlig tilgjengelig utearealstruktur og felles utearealer i enkeltprosjektene.

2. Faglige utfordringer

2.1 Uterommet og arkitekturen

Kritikk av utearealer i nye boligprosjekter

I følge klassisk arkitekturteori er *rommet* mellom bygninger et like viktig element i arkitekturen som *bygningene selv*. Rommet rammer inn bygningene, og bygningene definerer uterommet. "Rommet er arkitekturens hjärta", hevdes det ⁽⁷⁾. Uterommets likeverdige betydning i byarkitekturen er også funksjonelt begrunnet i den flerfunksjonelle byen med uterommene, gatene og plassene utenfor bygningene. I nyttebygg som boliger vil de arkitektoniske kvalitetene være knyttet til menneskelige behov. Noen av dagens boligprosjekter i Oslo er, etter manges mening ikke arkitektur etter en slik definisjon på grunn av manglende rommelighet og sol og for trange uterom med mindre plass for barns aktivitetsbehov.

Byforming og byarkitektur er mer krevende enn utforming av enkeltbygg fordi boliger i by skal gi kvaliteter både til bystrøket og ha høy arkitektonisk kvalitet i seg selv. Staten godkjenner tusenvis av boliger hvert år og ser at prosjektene ofte mangler byforming som sikrer god balanse mellom bygninger og uterom som er to viktige og likeverdige arkitektoniske elementer. Gode, nyskapende arkitektoniske løsninger er avgjørende for kvalitet på fremtidig boligfortetting. Kultur- og utdanningsdepartementet, Norske arkitekters landsforbund og Byråden for byutvikling i Oslo ønsker å utvikle både en nasjonal arkitekturpolitikk og en egen arkitekturpolitikk for Oslo. Fremming av utearealnormer for boligfortetting i indre by inngår i utkast til arkitekturpolitikk for Oslo som ble lansert 18.06.09. Boligfortetting betyr at byboligarkitektur må prioriteres både ved arkitekturutdanning og forskning.

Bybolig eller blokkbebyggelse?

I indre by er konkurransen om arealene større enn i ytre by. Samtidig oppnår boliger i indre by en god tilgang på kommersielle og kulturelle tilbud som mange andre boligområder mangler. I den offentlige debatten forsvares høy tetthet derfor med at man ikke både kan få masse sol og utsikt når man velger å bo i by. Det urbane liv har andre kvaliteter og en annen livsstil. Motargumentene er at det må være plass til barns utfoldelse og aktiviteter. Bilen begrenser barns aksjonsradius i dagens tette byer på en helt annen måte enn for 40-50 år siden. Det er derfor behov for å utvikle kvalitetsnormer for barns utearealer i tett by ikke bare innenfor boligprosjektene, men i byen. Det hevdes også at sikring av barns oppvekstvilkår i by på sikt vil gi bedre utviklingsmuligheter for tett og urban by der det ferdes folk i gatene.

Rommelighet har vært studert siden 30-årenes Oslo ved utbygging av blant annet Torshov, Ila, Lindern og Sinsenbyen. Senere ble disse problemstillingene tema under utbygging av drabantbyene på 50-60 tallet. Rommelighetskriterier som da ble foreslått, skulle sikre minimum timer

⁷ Elias Cornell, tidligere professor i arkitekturhistorie ved Chalmers Tekniska Högskola, sitat fra "Rommet i Arkitekturen", Norstedts forlag, utgitt 1995.

sol til leiligheter i forhold til avstand mellom blokker ⁽⁸⁾. Disse kriteriene tilhørte en annen tid med klassisk drabantbybygging, men behovene for sol og bevegelse som er like aktuelle i dag i den tette byen.

Krisetid kan gi alle parter et lite pusterom for læring og ettertanke etter ti år med byggeboom. Etatens erfaring er at tidligere normer for rommelighet og utearealer ikke uten videre kan anvendes i indre by. Regelverk og lover er laget for etterkrigstidens boligbygging i lite bebygde områder og småhusutbygging før boligfortettingen i de siste ti årene. Forslaget til utearealnormer søker å sikre gode utearealer i tett by. Omfattende boligfortetting skaper store arkitektoniske utfordringer og er avhengig av gode arkitektoniske løsninger. Boliggjenreisningen etter krigen skapte ett sett arkitektoniske svar. Boligfortetting i indre by vil kreve utvikling av nye og andre arkitektoniske svar.

Fra blokkbebyggelse til den tette byen

Bokvalitet i byen blir definert bredere i dag enn i etterkrigstidas boligbygging. Funksjonalismen fra 30 til 60-tallet erstattet klassisistisk byformingstypologi med formale og representative byrom, med funksjonelt og sosialt boligbygging. Krav til lys, luft og store grønne parker kom som protest mot usanitære og mørke bakgårder i kvartalsbebyggelsen fra 1890-tallet. Man møtte boligproblemet med sunne og rimelige tidsmessige boliger, mens det gode sluttete uterommet noen ganger ble mindre tilgodesett. Det hevdes også at 50 og 60-tallets boligblokkby noen steder har altfor store udefinerte utearealer ⁽⁹⁾. Som en reaksjon på trangboddhet ble kravene om sol, lys og luft ofte sett på som viktigere enn det intime og trygge uterommet mellom bygningene. Etterkrigsboligenes utearealkrav ble definert som antall m² uteareal pr leilighet eller prosent av boligflate, og i rommelige porsjoner med 100m² eller mer uteareal pr leilighet. Arealreglene var i større grad ment å sikre store nok opparbeidete leke- og oppholdsarealer på større utearealflater mellom blokkene, mens rommeligheten mellom bygningene var mindre påaktet. Det var plass nok.

2.2 En by for alle: "allemannsbyen" ⁽¹⁰⁾

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 understreker at byen skal gi rom for alle og at det er sentralt å heve kvaliteten både på boligene og utearealene, spesielt i indre by. Det er viktig å legge til rette for større boliger tilpasset barnefamilier i sentrale byområder. Hensikten med normer for utarealkvaliteter er derfor å sikre store og gode nok aktivitetsarealer i selve boligkvartalet eller i umiddelbar trafikktrygg nærhet. Forslaget til kvalitetskriterier for utearealer i tett by bygger på Oslo kommunes målsettinger om blå-grønn by og *med barn i byen*. Idéen om bystrøk med boliger uten barn er lite urbant fordi den er i motstrid til å utvikle en åpen og mangfoldig by.

En undersøkelse av sosiolog Guro Voss Gabrielsen ⁽¹¹⁾, om barn i et sentralt og lite "barnevennlig" bystrøk, Hausmannsområdet i Oslo, viser at barna der leker på parkeringsplasser, i gata og ved kafeen på hushjørnet eller der det er folk og virksomhet. De leker også på "hemmelige" steder der det ikke er voksne, som et ledd i å beherske omverden uavhengig av voksne. Leken er kanskje en av de viktigste sosialiserende og lærende prosesser barn gjennomlever for å forstå samfunnet og byen de vokser opp i. Rapporten konkluderer med at barns tilgang på uorganisert fritidsrom er viktig. Det som er viktig for ungene er at det finnes områder som er "deres", steder som de kan være og som byr på utfordringer, enten de er grønne eller ikke. En konklusjon så langt ser ut til å være at det vil være barn i alle byens boligområder, uansett om man hevder at strøket er "uegnet for barn" eller ikke. Bystrøk blir ikke "barnløse" selv om oppvekstvilkårene der er dårlige.

⁸ Forsker og arkitekt Elsa Svennar ved Norges Byggeforskningsinstitutt (NBI) i 1960- og -70 årene.

⁹ Sjaastad, Th. Hansen og Medby: "Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper" SINTEF Byggforsk skriftserie 10 utgitt høst 2007.

¹⁰ "Allemannsbyen" ble lansert som begrep for den offentlige åpne byen på grunnlag av den nasjonalt innarbeidete Allemannsretten i norsk natur, - i et foredrag av sivilarkitekt Trædal Olsen fra Snøhetta på seminar for nasjonal arkitekturstrategi, 25-26. mai 2009, Norsk Form Oslo.

¹¹ Guro Foss Gabrielsen sosiolog og stipendiat ved Arkitekthøgskolen i Oslo, AHO. Undersøkelse om barn i Hausmannsområdet, 2004 /Husbanken/Norsk Form.

Generelt vil barnekulturer og barns sosialisering være avhengig av at barn kan oppdage byen uten å være styrt av eller i følge med voksne hele tiden.

Bystyrevedtak om leilighets sammensetting og -størrelser av 26.09.2007

Små utearealer blir av og til forsvart med at "dette prosjektet henvender seg ikke til barnefamilier". Stabil bosetting og varige bokvaliteter må imidlertid sikres på lengre sikt enn bare ved kjøpers marked på ferdigstillestidspunktet. Det må sikres gode oppholds- og lekearealer i boligprosjektene, men slik at normer for utearealer gir like vilkår og forutsigbarhet for boligaktørene. Erfaringer viser at leiligheter med gode utearealer selger bedre. En undersøkelse (fra Econ Pöyry 2008) ⁽¹²⁾ viser at en stor andel større leiligheter i et testområde på Frogner sammenliknet med et tilsvarende område med færre store leiligheter på Sagene ikke har særlig flere husstander med barn. Undersøkelsen inngikk som argumentasjon mot bystyrets vedtak om større leiligheter i tett by uten at det her ble påvist sammenheng mellom gode utearealer og husstander med barn. Hovedårsaken til færre husstander med barn enn forventet på Frogner er sannsynligvis at det ikke er mye gode og godt tilgjengelige utearealer i boligenes nærområder uten kryssing av trafikkerte gater. Denne tendensen har også vist seg i markedet når store leiligheter i fortettingsprosjekter med mindre gode uteoppholdsarealer er vanskeligere å selge. Intensjonen bak Bystyrevedtaket 26.09.2007, om leilighetstørrelser i indre by, er ment å stimulere til variert bosetting i indre Oslo. Rommelige utearealer for leiligheter i indre Oslo er derfor en viktig forutsetning for å oppfylle bystyrevedtakets målsetting. Dersom barnefamiliene ikke finner gode nok vilkår i byen, vil byen heller ikke være et attraktivt bosted for denne gruppen og barnefamilier vil flytte ut av indre by. Dette kan derfor bidra til byspredning.

Ombygging av eksisterende bygninger til boliger

I den tette byen i Oslo er det områder hvor det er vanskelig å etablere boligstrøk med gode utearealer for barn, men hvor det kan være viktig å etablere boliger av andre grunner. Innslag av boliger er viktig for vitalisering av Kvadraturen, Sentrum og langs strøksgater. Her er ofte tomtene så små at det ikke er mulig å oppnå utearealkvaliteter som i større prosjekter. Boligfortetting i disse byområdene vil ofte skje ved ombygging av eksisterende bygninger til boliger. Dette antas imidlertid å være en problemstilling for mindre deler av byen. Barn i by er en aktuell problemstilling også der eksisterende tyngre bygningsstrukturer i tett by skal endres fra annen bruk og til boliger. Sikring av utearealbehov i slike ombyggingsprosjekter krever stor kreativitet rundt enkeltløsningen fordi både problem og løsning ligger forankret i den spesielle bysituasjonen rundt prosjektet og i de spesielle bygningene som skal bygges om. Ombygging av Posthuskvartalet i Kvadraturen til boliger er et eksempel på en slik situasjonstilpasset løsning.



Utearealer i Posthuskvartalet

¹² Econ, Pöyry Group: Notat 2008-015: 2 Store boliger i indre by – etterspurt av barnefamilier?

2.3 Grøntstruktur og områdeplaner

Strukturelle forhold i de tettete delene av byen (i hovedsak Sentrum og Kvadraturen) begrenser muligheter for å gi tilstrekkelig uteareal for barn innenfor det enkelte prosjektet. Utfordringen her vil være å sikre akseptable vilkår for barn ut fra muligheter til å etablere trafikktrygge tilkomster til parker og plasser i nærområdet, barnesikre takterrasser og solfylte arealer for de minste barna. Ved ombygging er det desto viktigere å avklare slike muligheter tidlig i prosessen for å øke sjansen for gode kreative løsninger. Forslaget til utearealnormer omfatter i utgangspunktet kun den enkelte byggetomt. Sikring av tilstrekkelige utearealkvaliteter i de tettete byområdene må derfor skje gjennom områderegulering eller andre områdestrategier.

I Ot.prp.nr.32 (2007-2008) om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, plandelen) bemerkes det at fortetting i mange tilfeller fører til løsninger der utbyggingen går på bekostning av arealer til lek og rekreasjon. Det presiseres at fortetting og høy tomteutnyttelse øker behovet for å sikre ute- og oppholdsarealer for både barn, unge og voksne. Tett utbygging øker også behovet for å stille krav til sol og lysforhold og det bør være økt fokus på mulighet for skjerming mot innsyn. For å få en bærekraftig byutvikling er det viktig at bykommunene nytter plan- og bygningslovens muligheter til å stille krav til kvalitet i utforming av uteområdene, både til offentlige og private aktører. Det understrekes at dersom det oppstår konflikt om et areal, skal barns interesser gå foran andre interesser. Gjennom den kommunale planleggingen kan man legge til rette for sammenhengende grønne strukturer, innslag av natur og grøntarealer i boligområder og korte avstander til gode plasser for lek og fysisk aktivitet for befolkningen.

I ny Plan- og bygningslov, som trådte i kraft 01.07.2009, §12-2 gis kommunen anledning til å utarbeide områdeplaner. Områderegulering som juridisk verktøy muliggjør et langsiktig og mer helhetlig grep på de sammensatte interessene og hensynene som må håndteres i forbindelse med fortetting i byggesonen. I de mest sentrale områder der utearealtilgangen i det enkelte prosjekt er knapt og politiske målsetninger tilsier økende grad av fortetting, vil områderegulering være til hjelp for å sikre trafikktrygg tilgang på utearealer i form av offentlige parker/plasser, skoler og barnehager utenfor det enkelte boligprosjekt. Områdereguleringer gir med dette kommunen et verktøy for bedre utnyttelse og bruk av "bygulvet" ⁽¹³⁾ og her forene fortetting med bokvalitet. I byområder der det forventes større boligfortetting og transformasjon kan det være hensiktsmessig å vurdere *alt ikke bebygd areal innen et bystrøk*. "Bygulvet" sammen med alt annet ikke bebygd areal inngår da i vurderinger av mulig nytt boligpotensial ved boligfortetting med gode nok utearealer og endret trafikkmønster som sikrer trygge gangforbindelser mellom boliger og til skoler, barnehager, offentlige rom og parker.

Overordnede planer som *KDP for torg og møteplasser* og *KDP for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* vil i denne sammenheng bidra til å sikre utearealer med trafikktrygge atkomster mellom boliger og grønt. Områderegulering kan bidra ytterligere til å sikre forutsigbarhet og likebehandling for flere utbyggere i ett større byfortettingsområde. I forslag til arkitekturpolitikk for Oslo foreslås områdeplaner utarbeidet for å avklare behov for sosial, teknisk og annen infrastruktur i de byområder som mangler slike planer og som er under utbyggingspress.

Barns behov og byens utfordringer i indre Oslo

Statistikken viser at barnetallet i indre by over tid vil øke sterkt i forhold til dagens situasjon. Det vil ventelig flytte inn en mye større andel husstander med barn i forhold til enslige, studenter og eldre over 50 år. I følge Statistisk årbok for Oslo 2008 vil antall barn 0-12 år i byen som helhet utgjøre ca 0,3 barn/bolig i forhold til antall boliger (i 2006), og ca 0,2 i indre by. Tilsvarende tall for barnehagebarn 1-5 år er 0,13 barn pr bolig i hele byen eller ca 1 barnehagebarn/pr 10 bolig i tett by, som i dag legges til grunn for beregning av barnehagebehovet i indre Oslo. Antall barn i de enkelte boligprosjektene vil variere i forhold til generasjonssvingninger. Variasjonene oppstår som følge av samtidig innflytting, og samtidighet av fødsler etc. Svingningene i barnetallet i de enkelte prosjektene vil variere rundt gjennomsnittet i befolkningsprognosen, mens lokale variasjoner i antall barn innenfor *det enkelte boligprosjektet* kan bli større på grunn av

¹³ "Bygulvet" = vanligvis definert som ikke bebygd offentlig tilgjengelig areal i et bystrøk.

generasjonssvingninger. Det antas at barnetall lokalt kan bli opp til det dobbelte av gjennomsnittet innenfor en periode på 20-30 år. Det er derfor viktig at utearealnormene er robuste nok til å håndtere variasjoner i befolkningssammensetning i de ulike områder og i boligprosjektene levetid.

For ca 40-50 år siden var gatene i Oslo mindre trafikkbelastet slik at barn i skolealder lekte i gata og i parken eller var ute i andre områder i byen hos skolekamerater eller på idrettsbanen. Bilen var ikke et stort hinder for dette slik som i dag. Nå preger biltrafikken bybildet i langt større grad og setter derfor større begrensninger på hvordan barn under trafikktrygg alder kan bruke leke- og oppholdsareal i nærområdet.

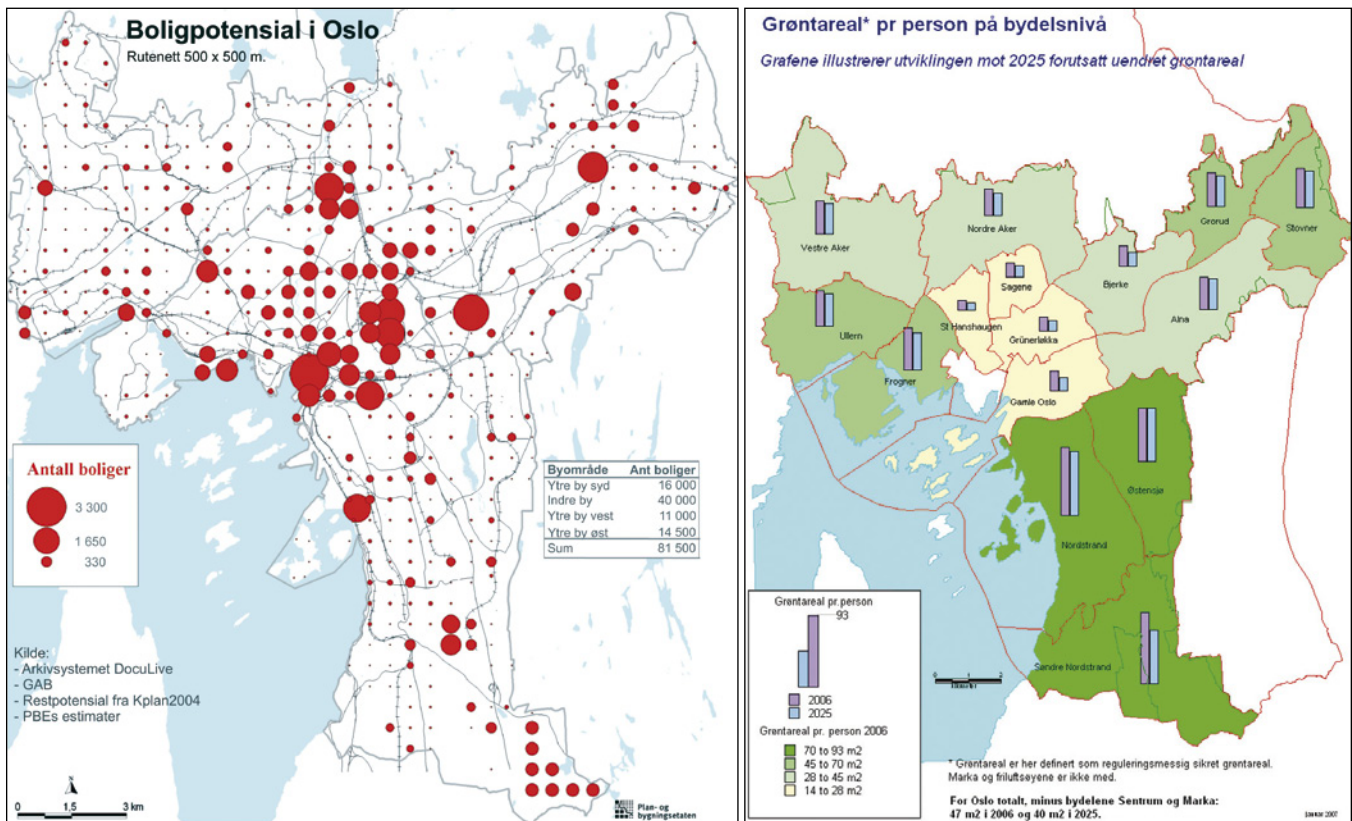
Barns aksjonsradius er meget begrenset, og uteaktiviteten foregår nær boligen. De fleste 5-6 åringer oppholder seg mindre enn 100 meter fra egen inngangsdør. Helt opp til 8-årsalderen er barns aksjonsradius for det store flertall mindre enn 200 meter. Mer enn halvparten av 13-16 åringer oppholder seg under 300 meter fra boligen når de er ute i boligområdet. Eldres aktivitet er også sterkt knyttet til nærmiljøet. Mindre friarealer og flere barrierer i form av trafikkerte veier rammer særlig de med minst aksjonsradius, som barn og eldre (St. meld nr. 23 (2001-2002), s. 24-25). Barn i 7-10 års alderen har behov for uteområder som gir mulighet for kraftig lek og utfoldelse, men de er ikke modne for å ferdes i trafikken. Barna trenger mer tumleplass, utstyr for fysisk trening og mer arealkrevende aktiviteter. Derfor blir det fokusert på hvordan nye boligprosjekter i tilstrekkelig grad sikrer gode utearealer for grunnskolebarna med større aktivitetsbehov.

Skal barn bo i byen eller i bare i etterkrigsbebyggelsen eller småhusbyen? Det er mange bystrøk i verdens storbyer som gir umulige eller livsfarlige oppvekstvilkår for barn. Dette er et av den globale urbaniseringens største utfordringer der over halvparten av verdens befolkning i dag lever i byer og med antatt økning til to tredeler av menneskeheten i by i 2020. Turistens eksotiske opplevelse av det urbane sydende og sammensatte bylandskapet de store millionbyene er derfor noe annet en favelaenes og slumstrøkenes hverdag med behov for verdige oppvekstvilkår for barn.

Bolig- og grøntpotensialet i indre Oslo

Det er store forskjeller mellom bydelenes tilgang på grøntarealer. I indre by disponerer hver innbygger gjennomsnittlig 30m² grøntareal (inkl. Bygdøy og ekskl. friluftøyene) og i ytre by 56m². *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* anbefaler størst boligfortetting der grøntpotensialet er minst, for å oppfylle strategisk mål om bærekraftig by og hindre at byveksten skaper byspredning. I de mest sentrale områdene (dvs. sentrum og sentrumsranden) er tettheten allerede så stor at tilstrekkelige utearealkvaliteter ikke kan sikres fullt ut innenfor det enkelte boligprosjektet. For trafikktrygge voksne som kan bevege seg fritt i byen og som har tilgang på takterrasser/mindre uteplasser og balkonger, innebærer fortetting at bevegelsesfriheten i liten grad vil bli innskrenket. Derimot viser våre undersøkelser at utearealbehovet for større barn som ikke er modne for å ferdes i trafikken, må sikres trafikktrygg og god tilgang til offentlig tilgjengelige byrom og parker i nærområdet. Dette vil være et avgjørende premiss for økning av boligantallet dersom tilstrekkelig kvalitet skal sikres.

Statistikk som ligger til grunn for *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* viser et større boligpotensial innenfor ring 3. En forutsetning for fortetting i indre Oslo i kommuneplanen vil være at grøntarealet skal opprettholdes. Det offentlige grøntarealet pr leilighet vil da gå noe ned fordi det ikke regnes med en netto økning av grøntarealet selv om det blir flere boliger. Nedgangen bør søkes kompensert med tilstrekkelig gode felles utearealer i de enkelte utbyggingsprosjekter. I *Kommunedelplan for torg og møteplasser* er det også krav om opparbeiding av nye offentlige byrom for prosjekter over en viss størrelse. Situasjonen krever god lokal arealbruksdisponering for å forene boligfortetting med de begrensede grøntarealressursene som finnes i det lokale bystrøket.



Fremtidig boligpotensial i indre Oslo og grøntareal pr. person på bydelnivå. Boligfortettingen vil i følge Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025 skje der grøntpotensialet er minst.

Utearealer, parker, grønne forbindelser som premisser for fortetting

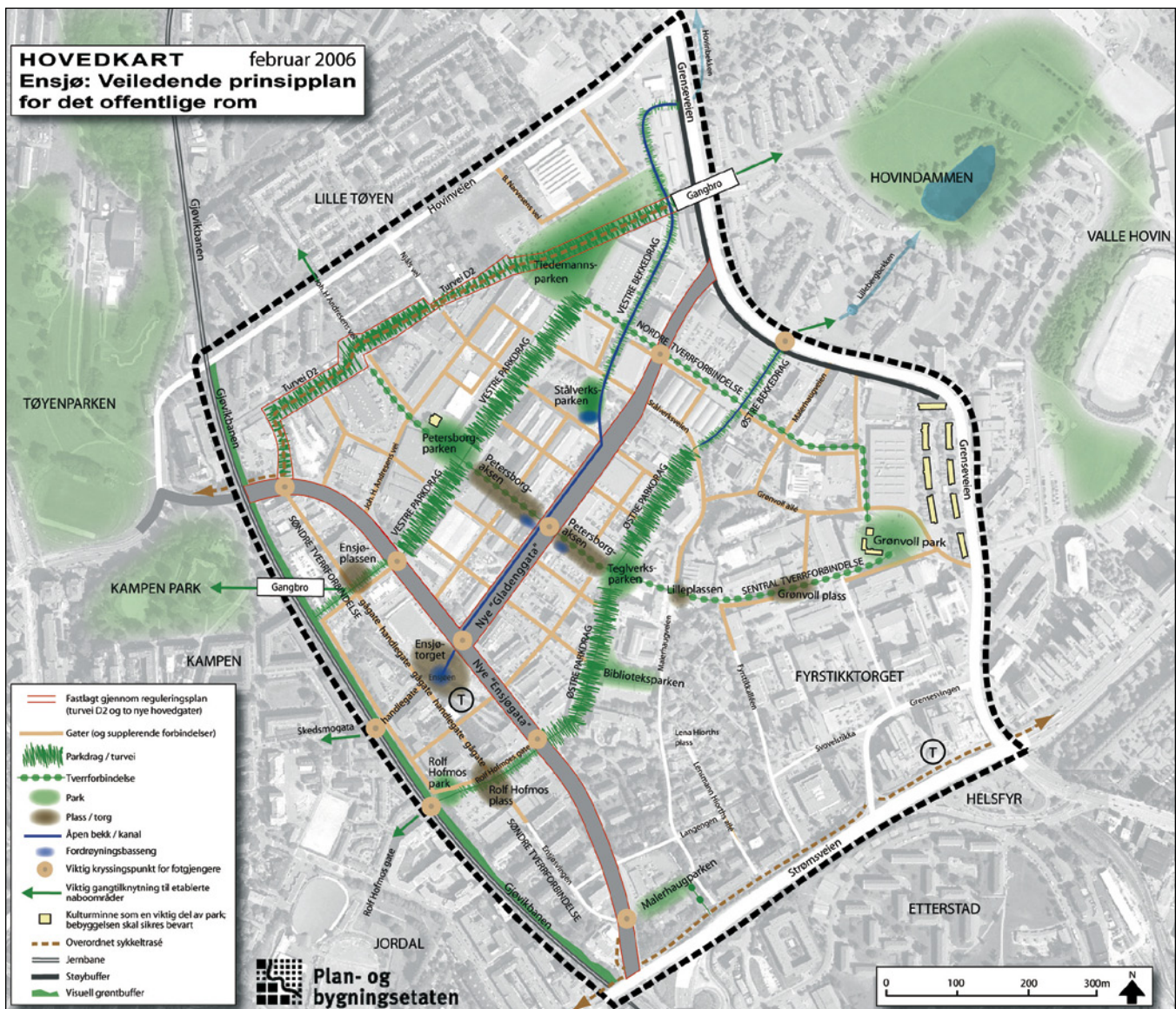
Ved boligfortetting må det sikres god tilgang til offentlige utearealer innenfor nrområdet. En fortetting med 50-60 000 boliger som *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* legger opp til, vil trolig nødvendiggjøre områdebasert tilrettelegging av nye trygge lokale forbindelser mellom boliger og byområdets utearealressurser. Etatens undersøkelse av 20 prosjekter i indre by som omhandles i kapittel 3, viser at behov for utearealer i boligfortettingsprosjekter ofte ikke blir dekket tilfredsstillende, selv om nåværende formelle arealkrav (20-25% uteareal av boligareal) kan være oppfylt. Et viktig premiss for boligfortetting vil være å sikre lekeområder for mindre og større barn og med trafikktrygg tilgang på grøntarealer, parker og ballfelt i strøket. *Kommunedelplan for torg og møteplasser* og *KDP for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* kan bidra til å sikre gode offentlige utearealer til mange nye boliger i indre by.

I *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* sies det at "ved tilrettelegging for bilfrie områder, gatetun, miljøgater og lekeparker samtidig med oppussing og rehabilitering av boligene i sentrumsområder, blir disse områdene i økende grad betraktet som gode oppvekstområder for barn og ungdom".

Områdeplan for utvikling av grøntstruktur ved boligfortetting

Boligfortetting i bystrøk skaper behov for tilrettelegging for etablering av grønne forbindelser og utvikling av nye park- og lekeområder etter samme prinsipp som *Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR)* på Ensjø. Denne planen sikrer parker, plasser og grønne forbindelser som ramme rundt fremtidig utbygging av ca 7000 boliger. En slik lokal byromsplan for det offentlige rom fungerer som premiss for boligfortettingen gjennom boligprosjekter på Ensjø. "Grønt nettverk" ⁽¹⁴⁾ i boligfortettingsområder forutsetter virkemidler som offentlig regulering eller lokale områdeplaner. Det anbefales at det blir vurdert å stille krav til større nye boligprosjekter om å bidra med områderettete tiltak for å øke utearealpotensial og trafikktrygge forbindelser ved større boligprosjekter, (jf. *Kommunedelplan for torg og møteplasser*).

¹⁴ EU-kommisjonen: "New Means to PROMote Pedestrian Traffic in Cities" – 2000 - 2004.



Ensjø. Veiledende prinsipplan for det offentlige rom: VPOR for 7000 nye boliger.

2.4 Noen avveininger ved fastsetting av utarealnorm

Avveining av utarealnormer i forhold til fremtidig boligfortetting

Normene vil være et resultat av avveininger mellom to hensyn (målsettinger): sikre boligfortetting, og gi akseptable oppvekstvilkår for barn i byen. Boligfortetting i en allerede tett struktur vil gi noen utfordringer i å sikre gode nok bokvaliteter og samtidig skape en levende by med variert befolkningssammensetning.

Normen muliggjør at hensynet til fortetting går foran hensynet til lekearealer til større barn i den tette byen og ellers på mindre tomter. Hensynet til utarealer må avveies mot ønsket boligfortetting i noen byområder. Det kan være tre årsaker til at utarealer for større barn og rommelighetsnorm ikke kan realiseres fullt ut:

1. eksisterende tetthet/bytypologi som skal bevares
2. små tomter i tett by som ikke gir store nok utarealer på enkelteiendom
3. ønsker og mål om større tetthet i nye boligprosjekter f.eks i knutepunkter

Punkt 1 gjelder i all hovedsak for sentrum og enkelte strøkgater. Eksisterende tetthet i disse sentrale områdene gir generelt mindre rom for å etablere tilstrekkelige utarealer innenfor det enkelte boligprosjektet. Tilstrekkelig utareal i slike områder kan i stedet sikres utenfor prosjektet. Dette krever at fokuset løftes fra prosjekt til område.

Punkt 2 gjelder i sentrumsranden og byområder pekt ut til knutepunktfortetting. Private innsendte planer forholder seg ofte til eksisterende eiendomsstrukturer, noe som her kan gjøre det vanskeligere å sikre tilstrekkelig uteareal innenfor det enkelte prosjektet.

Punkt 3 refererer i all hovedsak til sentrumsranden og knutepunkter. Området i ytre sentrumsrand og nye knutepunkter har i dag en tetthet som i stor grad muliggjør tilfredsstillende utearealer innenfor de enkelte boligprosjektene, også for større barn. Mål om større tetthet i disse områdene vil kunne gå på bekostning av tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer, spesielt for større barn under trafikktrygg alder. I de tetteste delen av byen, sentrumsranden og knutepunkter vil normen alene ofte ikke være tilstrekkelig. God nok utearealer for alle brukergrupper vil i disse områdene være avhengig av områdestrategier der prosjektene og området knyttes bedre sammen.

Analyser⁽¹⁵⁾ viser at tilfredsstillende større utearealer kan oppfylles i prosjekter med tomteutnyttning opp mot 300% for selve boligdelen, avhengig av by- og bygningsutforming og orientering. Ved flerfunksjonell fortetting i by kan det tenkes høyere tetthet dersom boligprosjektet ligger over forretnings- og næringsetaser i større bygningsstrukturer eller i kvartal. I indre Oslo har byen noen steder høyere tetthet enn 300% tomteutnyttelse utenfor sentrum. Det vurderes likevel som fullt mulig å sikre gode uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper ved boligfortetting i hoveddelen av Oslos indre by.

Ved en viss tetthet vil imidlertid ideelle målsettinger om fortetting og gode lekearealer kunne komme i motstrid med hverandre. Dette må veies opp mot *Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 "Om barn og planlegging"* der tolkningen av *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge* innskjerpes som betyr at ved motstrid skal hensynet til utearealer for barn gå foran andre interesser og hensyn. Ansvar for barns utearealer påhviler kommunen uansett hvem som er utbygger.

Lekeareal på takterrasser?

Normforslaget forutsetter som hovedregel at arealkrevende aktiviteter for større barn etableres på terreng, fordi aktivitetene er av en slik art at de ofte krever mer plass enn det vil være mulig å etablere på tak med vanlig husbredde. Videre gjør hensyn som sikkerhet, tilgjengelighet samt ønske om visuell kontakt mellom boligen og barnas lekeområder takterrasser mindre egnet som lekeareal. Dersom imidlertid uteareal på tak skal kunne kompensere for manglende større uteareal på terreng/lokk, må det stilles strenge krav til utformingen av boligprosjektet både fordi takterrasse må sikres spesielt for barns opphold og lek, og fordi bredde på aktivitetsarealer kan kreve en annen arkitektur og husbredder enn det som er vanlig. Det åpnes da for en annen og alternativ boligfortetting *der arkitekturen tilrettelegges for å etablere hoveddel av felles utearealer på takterrasser*. Dette vil stille store krav til arkitektonisk utforming vedrørende bygningsdybde og bredde på takareal i forhold til leilighetsstørrelser, lys og i forhold til eksisterende bystruktur.

2.5 Konklusjoner

1. Nye boliger i indre Oslo vil ta opp en høy andel av den netto totale befolkningsøkningen i Oslo innen 2025 og med større andel barn. Gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil sikre en variert og bærekraftig byutvikling og hindre byspredning.
2. Boligfortettingen som kommuneplanen for Oslo legger opp til, kan skape behov for områdeplaner for å sikre bokvalitet med tilgang på gode utearealer, jf. forslag til *Arkitekturpolitikk for Oslo*.
3. Trafikktrygge forbindelser til parker og grøntstruktur vil bli et viktig grunnlag for mer omfattende boligfortetting i tette byområder.
4. Utearealnormer i tett by må avveie fortetningsbehov og akseptabelt kvalitetsnivå for utearealer. Disse avveiningene må skje i lys av *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge*.

¹⁵ Uttestingen av prosjektene viste at de fleste prosjektene som ikke hadde stort nok samlet uteareal, kunne oppnå dette med en annen bygningsform og ved samme tetthet.

3. Empirisk grunnlag for normer

3.1 Kilder og undersøkelser

Vurdering av skriftlige kilder

Utearealnormer for Oslo ble først utviklet da Oslo vokste ut i ikke-bebygde arealer med plass nok til arealer for lek og opphold. Normen er blitt tilpasset indre by gjennom lavere krav til størrelsen på utearealet, men uten at dette følges opp med økte krav til kvalitet og brukbarhet. Dette har noen ganger ført til små og oppstykkede utearealer med dårlige lys- og solforhold, liten rommelighet og lav brukbarhet.

I ytre by sier normen i hovedsak minimum 100m² for boliger med BRA lik eller større enn 100m² og minimum 50m² for boliger med BRA mindre enn 100m². I indre by anbefales 25% av boligens samlede bruksareal, hvorav hoveddelen (minst 50%) skal være på bakken. Normene fra 1986 refereres i "forslag til kommunedelplan for indre by" av 1991. Retningslinjene fra 1986 omfattet kun fellesarealer, men i forslag til kommunedelplan for 1991, som ikke ble bystyrevedtatt, ble også private oppholdsarealer innlemmet i tillegg til at kompensatoriske kvaliteter kunne vurderes. Normen fra 1986 erstattet retningslinjer for beregning av utearealer fra 1964 (revidert i 1972) som fokuserte på lekearealer for ulike aldersgrupper. Disse spesifiserte lekeplasser for de små barna og kvartalslekeplass med areal nok til plasskrevende lek for de større barna. Retningslinjene fra 1972 var utførlig begrunnet med klare definisjoner av typer lekeplasser, innhold, størrelser sett i forhold til antall barn og den leken som skulle foregå der. Retningslinjene og normene i etterkant av denne (fra 1986 og utover) har i mindre grad begrunnelser, men går fra å nevne ulike lekeplastyper og arealbehov knyttet til disse, til å snakke om arealkrav per bolig, uten nærmere krav til kvalitet eller innhold. Normkravet på 25% som i dag er nedfelt i etatens kvalitetssystem, stammer trolig fra "reviderte normer for felles uteareal" utarbeidet i 1986. I etatens kvalitetssystem ble skillet mellom normer for indre og ytre by imidlertid først entydig fra slutten av 2002.

En konsekvens av dagens normers manglende differensiering har vært oppstykkede utearealer og at en større del av utearealet på bakken brukes til andre funksjoner enn oppholdsarealer, som sykkelparkering/-søppelboder etc. Normene skiller ikke mellom private og felles utearealer, og det har vært en klar tendens til at andelen private utearealer øker på bekostning av felles uteareal i prosjektene. Denne utviklingen har medført at det i noen prosjekter er mindre egnete utearealer. 25% av boligarealet til uteoppholdsareal kan være stor nok ramme dersom disse arealene i hovedsak utgjør et *felles sammenhengende uteareal*. Tendensen har imidlertid vært å "fordele" 25% uteareal på private balkonger, private terrasser og oppstykkede utearealer uten tilfredsstillende lekemuligheter. I lys av forventet fortetting og transformasjon av boliger i indre by kombinert med et fortsatt økende antall barnefamilier i indre by, er det behov for en norm for uteoppholdsareal som sikrer barns lek bedre.

I tillegg til gjennomgangen av tidligere utearealnorer har etaten også gått gjennom annen litteratur og utredninger om temaet (se trykt vedlegg 5) for å finne tidligere kvalitetskriterier og indikatorer for utearealer og begrunnelsen for disse. Kriterier som tilfredsstillende støy-, luft-, og trafikkforhold, tilgjengelighet, brukbarhet, sol/lys, utforming, lokalisering, rommelighet og størrelse var gjengangere. Begrunnelser for anbefalte størrelser var imidlertid en gjennomgående mangel. En av årsakene kan være at mye av litteraturen henvender seg til hele landet, hvor problemet med knappe utearealer ikke er utbredt. Noen kriterier/indikatorer synes også å være knyttet til 50 og 60-tallets boligutvikling i ytre by.

Befaring av 10 byboligprosjekter

Det ble i november 2005 gjennomført en befaringsstudie i 10 boligprosjekter der 15 fagfolk fra Norsk Institutt for by- og regionforskning (NIBR), Husbanken, Eiendom- og byfornyelsesetaten og ulike avdelinger i Plan- og bygningsetaten deltok. Hensikten med befaringen var å avklare begrepene som brukes om kvaliteter i utearealer.

Alle deltakerne besvarte spørsmål om utearealene i prosjektene ut fra opplevelse, inntrykk og faglig skjønn for å avklare fellesbegreper for kvalitet i forhold til størrelse og tomteutnyttelse. Befaringen var ingen vitenskapelig undersøkelse, men ga en indikasjon av en felles oppfatning om kvalitetsbegreper rundt utearealer (se trykt vedlegg 3). En felles slutning var at tallstørrelse for tomteutnyttelse innenfor visse terskler gir mindre indikasjon på kvalitet i utearealene enn det man tidligere har tenkt. Prosjekter med $TU = 300\%$ ⁽¹⁶⁾ skåret tidvis bedre enn andre og dårligere utformete prosjekter med $TU < 200-250\%$.

Mye tyder på at prosjektutforming av volumer i forhold til uteareal er like avgjørende for kvalitet innenfor visse terskler for tomteutnytting, som tetthet.

Det var også enighet i gruppen om at det synes kritisk vanskelig å oppnå utearealer på bakken som oppfattes som rommelige og gode når tomteutnyttelsen i boligprosjektet overstiger mer enn ca 300%. Det kan forklares ut fra Oslos beliggenhet på 60° nord og med lavere solvinkler enn de fleste andre europeiske byer. Kvalitetsnormer anvendt i en tidlig fase av prosjektutformingen, kan gi bedre avklaring av fortettingspotensial enn hvis det bare blir stilt krav til tomteutnytting. Bysammenheng og kunnskap om "uteromsheligheter" i byområdet er like viktig for å avklare boligpotensialet. Befaringen konkluderte videre med at det er nødvendig med spesifiserte og målbare krav for både størrelse på utearealer og for rommelighet i byområdet.

Konklusjoner fra befaringen:

| | |
|---------------------------------|--|
| TU 100, BYA < 30 | Lett å anvende arealnorer for uteareal på bakken, - "plass nok" |
| 100 < TU < 300 40 < BYA < 60 | Gode utearealer på "bakken" er helt avhengig av volum- og uteromskomposisjon, solretning og bykontekst. Arealnorer er derfor ikke godt nok: Kvalitetskriterier må til iht. rommelighet og barns behov. |
| TU > 300, BYA > 60 | Felles uteareal på tak. Uteareal på bakken er ikke gode nok iht. eldre barns behov. Grøntpotensial i byområdet er avgjørende. |

Konklusjoner fra befaring, se utrykt vedlegg 3

Registrering og analyse av utearealer i 25 boligprosjekter hvorav 20 i indre Oslo

Det er gjennomført en registrering og analyse av utearealer i 25 boligprosjekter: 20 i indre by, med ca 4500 boliger og 5 i ytre by med ca 1500 boliger. Det er valgt prosjekter fra alle deler av indre by. Prosjektene i ytre by er store prosjekter med høy utnyttelse. De ligger i eller nær knyttet til knutepunkter eller kollektivårer. De 20 utvalgte prosjektene har varierende antall boliger og tomtearealer. Etaten mener at utvalget gir et godt grunnlag for å belyse aktuelle temaer og problemstillinger i indre Oslo knyttet til uteoppholdsarealer for boliger i tett by.

Hensikten med undersøkelsen var å finne ut hvordan man kan sikre tilfredsstillende utearealer, med særlig vekt på barns behov, i en by som skal fortettes med et stort antall boliger. Gjennomgangen av kildene viser at fortetting med kvalitet flere steder framheves som vesentlig for å oppnå

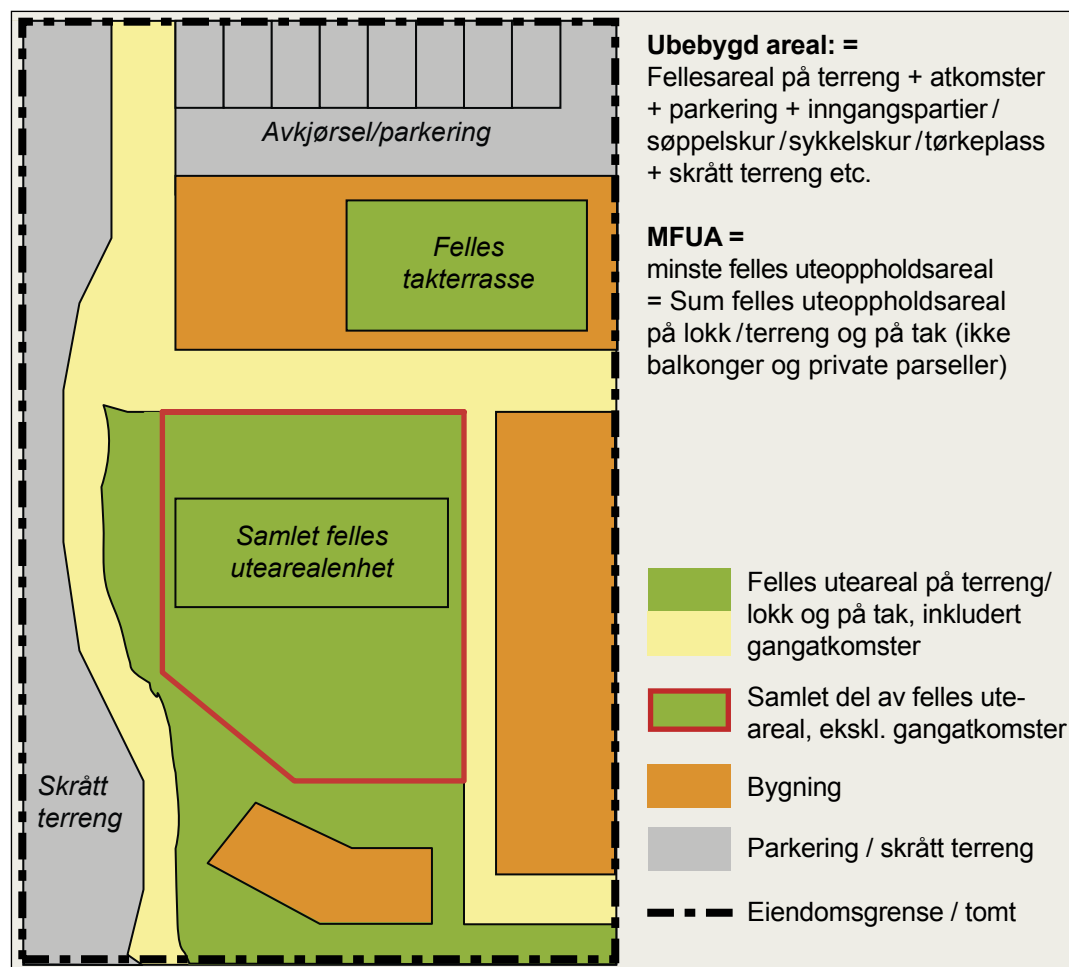
¹⁶ TU = tomteutnyttelse = % BRA/tomteareal, etter revidert Teknisk forskrift av 26.01.2007.

en bærekraftig utvikling. Viktigheten av å ivareta barns behov for leke- og aktivitetsarealer, særlig når man bygger tettere, understrekes. Dette slås fast i eldre så vel som i nyere kilder. Det er særlig viktig å ivareta barna i aldersgruppen ca 4-10 år. Barn i denne alderen har behov for arealer egnet for arealkrevende lek og utfoldelse, men de er ikke trygge på å ferdes i trafikken. De blir dermed avhengig av utearealer umiddelbart knyttet til boligene.

3.2 Metode, begreper og testgrunnlag

Metode og begrepsavklaring

Resultatene av registreringene ble testet ut mot en testnorm som det redegjøres for nedenfor. Til registreringene av de faktiske forholdene ble benyttet innsendte utomhusplaner, illustrasjonsplaner, soldiagrammer og andre typer illustrasjoner. Det ble testet faktiske arealstørrelser, rommelighet og solforhold i de valgte prosjektene. Prosjektene potensial for størrelser på utearealer, rommelighet og solforhold ble vurdert opp mot et testnormgrunnlag⁽¹⁷⁾. Registreringene av arealer er gjort av ulike personer og gjennomgått etterpå av intern bokvalitetsgruppe. Feilkilder som skyldes ulik tankegang og vurderinger skulle derfor være redusert. I flere av de registrerte sakene har man foretatt noen justeringer av oppgitte arealer på bakgrunn av informasjon fra forslagsstillerne. Det hender blant annet at forslagsstillerne ikke klarlegger hva som er egnet for uteopphold, og istedet forsøker å definere mest mulig av alt ubebygget areal som uteareal. Forslagsstillers framgangsmåte kan beskrives som en kvantitativ metode. Etaten har gjort en nærmere vurdering av hva som må vurderes som egnet for uteopphold som del av den kvalitative metoden. De to metodene utfyller hverandre.



Prinsipdiagram for areal typer i et boligprosjekt

¹⁷ Se Kap 3,1 side 19.

Begreper i analysen som forklares nærmere:

Beregnet tomteareal er registrert med arealer regulert til felles areal for lek og opphold. Tomtearealet er ikke beregnet iht. *Teknisk forskrifts* definisjon av "tomt" (kun byggeområde). Registreringen av % tomteutnyttelse (= % BRA/Tomteareal) følger ikke *Teknisk forskrifts* definisjon fullt ut. Her har det vært størst fokus på boligdelen av prosjektene, tettheten og uteoppholdsarealene til boligene.

Tomteutnyttelsen er basert på bruksareal BRA for boligprosjektet. Registrerte prosjekter befinner seg på ulike stadier i planleggings- og gjennomføringsfasen. Sikkerheten i tallmaterialet er større i registreringer basert på byggesøknader enn de som er foretatt på grunnlag av plansaker. Jo tidligere i prosessen prosjektet befant seg på registreringstidspunktet, jo større usikkerhet er knyttet til tallene.

Minste felles uteoppholdsareal = MFUA. Registreringen har begrenset seg til å finne prosjekt- enes samlede minste felles (reelt brukbare) uteoppholdsareal. Dette nye begrepet innføres i dette normforslaget for å skille mellom felles og privat uteoppholdsareal. MFUA skiller seg fra MUA ved at MFUA bare medregner felles uteareal, ikke private parseller og inngjerdete arealer eller balkonger. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er et annet begrep enn minste uteopp- holdsareal (MUA) iht. *Teknisk forskrift §3*, da felles uteoppholdsareal MFUA omfatter mindre enn MUA. Parkering for bil, sykler, lagringsplass ol. inngår ikke i beregning av verken MUA eller MFUA.

Ubebygget areal. Dersom man sammenlikner brutto uteareal (tomteareal minus BYA) med MFUA, forsvinner en god del areal, både i indre og ytre by. Brutto ubebygget uteareal bidrar til å sikre rommelighet, men arealet er ikke nødvendigvis uteoppholdsareal. Mye areal går bort ved søp- pelskur, sykkelparkering, blomsterbed, kjørearealer og atkomstarealer. Gapet mellom brutto ubebygget areal og MFUA kan imidlertid ofte reduseres betraktelig gjennom annen volumplas- sering.

Største sluttete/samlete felles uteareal. Det er forsøkt å skille ut fra MFUA det potensielt største sluttete eller samlete felles uteareal - som kan fungere som "kvartalslekeplass" eller aktivitets- areal for større barn.

Sittegrupper for voksne og lekeplasser for mindre barn. Minste enhet på 150 m² bygger på Miljø- verndepartementets og RPR for barn og unges anbefalinger om lekeplassarealer for de minste innenfor en avstand fra bolig på ca 50 meter. Kravet til et slikt areal er satt i sammenheng med sittegrupper, som er aktuelt i nærhet av lekeareal for de minste.

Områdetyper. Indre Oslo er i dag et svært sammensatt byområde, med ulik grad av tetthet og varierende bebyggelsesstrukturer. Utearealnormer er derfor tenkt differensiert i forhold til tett- het og bystruktur. I dag er tettheten høyest innenfor Ring 1 og lavest mellom Ring 2 og Ring 3. Innenfor Ring 1 finnes hovedsakelig kvartaler med institusjoner, forretninger, kontorer, kultur og mindre grad av boliger.

Testgrunnlag/uttestingstestnorm

Testnormen bygger på tidligere veiledning til *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge* som anbefaler lekeplass på minst 1500m², som kan deles i tre enheter på minst 500m² pr. 150 boliger. Testnorm bygger på Miljøverndepartementets (MD) Veileder: "Grad av utnyttning", utgitt i mai 2007 (side 19).

Testnormen for samlet uteoppholdsareal ble både satt for å sikre plass til større barns aktivi- teter, rommelighet og lys til de nederste leilighetene og plass for differensiering mellom atkomstarealer og avstand fra husvegger til arealer for kraftig lek: sum arealkrav i forhold til antall boenheter rundt.

| | |
|-------------------|---|
| Ballfelt | 5 daa lekefelt/1200 boliger |
| Kvartalslekeplass | 1,5 daa lekeplass/200 boliger/(kan deles i enheter ned til 500 m ²) |
| Sandlekeplass | 1 sandleplass/25 boliger med maks avstand fra bolig 50 meter |

Det ligger mye kompetanse og empiri rundt barns behov i disse retningslinjene. Utearealkravene til MD ble benyttet som testnorm i uttesting av forslag til kvalitetskriterier da det antas at barns behov for arealer til lek og bevegelse ⁽¹⁸⁾ ikke har endret seg vesentlig de siste 10-20 årene.

Testgrunnlag for rommelighet med avstand minimum 17 meter ble valgt etter gjennomgang av typologi i indre Oslo der de færreste bystrukturer med boliger har mindre avstand over gårdsrom enn ca 17 meter. Det er trangere i noen smale kvartaler ved blandt annet Stensparken, Ruseløkka, langs Schweigaards gate og deler av noen kvartaler parallelt med Bogstadveien. Disse strukturene vil være bevaringsverdige eller båndlagte.

Norm for høyde i forhold til avstand mellom boligbygninger på 1/1,5 vil motsvare en vinkel tilsvarende solvinkelen 1. mai kl. 15.00. Ved minimumsavstand 17 meter motsvarer dette en høyde på ca 4 etasjer pluss tilbaketrukket toppetasje.

Testgrunnlag for sol der prosjektene ble testet opp mot andel sol på uteareal på terreng/lokk 1.mai kl 15.00 og mulighet for minimum 5 timers sol på sittegrupper ved jevndøgn. I følge Husbankens "Gode boligområder" har solinnfall på utearealene vist seg som en bedre indikator for rommelighet enn areal pr bolig. Husbanken m.fl. anbefaler i dag et minstekrav om direkte sollys på 50% av bakkearealet ved jevndøgn kl 15.00 ⁽¹⁹⁾. Dette kan være vanskelig å tilfredsstille i tett by. I de fleste tette bysituasjoner vil det solbelyste arealet minke vesentlig etter etter dette klokkeslettet. Ut fra brukerhensyn virker det rimelig å stille solkrav knyttet til ettermiddagen enten ved kl 15.00 1. mai, eller at utearealet skal være solbelyst minimum 5 timer om ettermiddagen.

Testgrunnlaget for både rommelighet og sol ble fastsatt ut fra vurderinger av Oslos lokalisering på 60° nord, og med lave solvinkler. Foreslått rommelighetsnorm kan man se også i eldre forskningsrapporter.

3.3 Vurderinger av testresultater

Vurderinger på grunnlag av arealregistreringene

Områdeavhengige forskjeller. Tettheten i boligprosjektene er mye høyere i indre enn i ytre by og med større uteoppholdsarealer i ytre enn i indre by. Det ble ikke registrert noen direkte sammenheng mellom størrelse på utearealene i prosjektene og trygg tilgang til park- og grøntarealer utenfor.

Private og felles uteoppholdsarealer. I en del av de registrerte prosjektene utgjør private uteoppholdsarealer en stor andel av de totale uteoppholdsarealene. Private utearealer på balkonger og terrasser reduserer rommeligheten i prosjektet, særlig når slike elementer tillates utenfor byggegrensene. Kravet om at utearealene skal utgjøre minst 25% av boligens bruksareal ser også ut til å være under press. Veksten i de private arealene ser derfor ut til å resultere i oppdelte, lite brukbare felles utearealer.

Størrelsesnorm knyttet til bruksareal for bolig. Foreslåtte normer kan sikre lekeplasser bedre dersom normen knyttes til antall boliger eller boligareal i stedet for antall barn i boligprosjektet som har vært foreslått ⁽²⁰⁾. Planforvaltningens rolle er å sikre bokvalitet på lang sikt. Det er

¹⁸ ISCA International sport and culture association, København: div. EU-utredninger.

¹⁹ NIBR Norges Institutt for by- og regionplanlegging: Lene Schmidt og A. K. Halvorsen Thoren, NIBR 2001:9, Bebyggelsestyper og bokvalitet i by.

²⁰ Forslag om dette i Husbankens/Norsk Forms "På taket, i gården i parken" v/Bård Isdahl, utgitt høst 2007.

derfor mest hensiktsmessig å koble kravene til boligantall i stedet for til antall barn. Antall barn kan svinge i forhold til lokale generasjonssvingninger og kan derfor legitimere mindre uteareal hvis det en periode er få barn i strøket. Forskjell mellom beregning av utearealer i forhold til antall boliger eller i forhold til bruksareal (BRA) bolig er marginal. Leilighetsfordelingen i indre by knyttes til m² BRA pr. bolig.

Tetthet. Ved vurdering av prosjektene fant man at endringsmulighetene for å oppnå gode nok utearealer i noen prosjekter var relativt store. Det ser ut til at det inntil % TU (nå % BRA) på ca. 250-300% for boligdelen er mulig å få til gode felles uteoppholdsarealer, avhengig av prosjektutforming. Dette er en viktig konklusjon, spesielt fordi vi finner at mange prosjekter uten tilstrekkelig gode sammenhengende utearealer i undersøkelsen, likevel har arealpotensial for gode arealer med et annet plangrep og organisering/arrondering av bygningene. I de tetteste byområdene ville tomteutnyttelsen imidlertid bli opp mot 6-700% (Kvadraturen). Tilstrekkelig uteareal i slike områder kan bare sikres utenfor prosjektet, noe som vil kreve at fokuset løftes fra prosjekt til områdetiltak.

Ulike behov for ulike aldersgrupper. Det forelå ikke spesifiserte opplysninger i testprosjektene om utearealer til bruk for ulike aldersgrupper. Dette skyldes trolig at etaten i dag ikke krever slike spesifikke opplysninger og at informasjonen ikke oppgis i registreringen.

De større "grunnskolebarna" får ikke tilgang på egnete uteområder for bevegelse og ballspill innenfor de nye prosjektene, mens de minste (1-4 år) tilgodeses. Arealregistreringene samt visuelle observasjoner av prosjektene viser at de minste barna stort sett blir ivaretatt. De aller fleste prosjektene har areal for sandlekeplass og små lekeapparater. 4 til 10-åringene synes derimot i langt mindre grad ivaretatt. Utomhusarealene viser i liten grad arealer tilrettelagt for disse barnas ofte plasskrevende aktiviteter. Arealregistreringene viser i tillegg at det er liten grad av samlede arealer med en størrelse som gjør disse brukbare for denne aldersgruppes aktiviteter.

Uteareal for bevegelse, lek og ballspill bør sikres i nærområdet hvis tomteutnytting i boligdel av prosjektene overstiger ca 300%. Samlet kan sies at rommelighet og gode arealer for barn er avhengig av prosjektutforming, men at det ser ut til at dette er mer kritisk å få til når tomteutnyttelsen TU overstiger 300-350% i boligprosjektet. Grønlandskvartalene, Wexels plass og Den nye Major ved Sørkedalsveien kan være aktuelle eksempler på hvor en slik grense for utbyggings-tetthet kan ligge.

Uttestingsnormenes anvendbarhet i indre Oslo

Testgrunnlaget viste seg gjennom undersøkelsene egnet som norm for størstedelen av det bygde byområdet i indre Oslo. Normene foreslås ut fra eksisterende og ønsket tetthet og bytypologi i områdetypene:

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

Testnorm for arealer kan lett oppfylles i områdetype 3 og 4 og i stor grad i områdetype 2, men ikke i områdetype 1 (Sentrum og Kvadraturen).

Testnorm for sol kunne oppfylles i stor grad i områdetype 3 og 4, men i liten grad i områdetype 2 og ikke i områdetype 1 når det gjelder % andel sol på terreng/lokk 1. mai kl 15.

Testnorm for rommelighet med 17 meter avstand kan oppfylles i de fleste områdetyper i indre Oslo. Unntakene utgjør ca 4-5% av kvartalsstrukturen. Krav om avstand mellom boligbygninger 1,5 ganger gesimshøyde, kan tilfredsstilles overalt der avstand er minst 17 meter og med 4+1 etasjer. Dersom etasjehøyden økes, kreves større avstand mellom bygninger. I Sentrum, Kvadraturen og deler av sentrumsranden (områdetype 1 og 2) kan eksisterende strukturer hindre

oppfyllelse av dette avstandskravet. Normen stiller ikke krav til tilgang på utearealer i området. I starten av utformingen av et boligprosjekt bør det konkret vurderes hvordan det kan oppnås tilgang til uteområder som parker, plasser eller andre felles utearealer i nærheten.

Vurdering

Behov for minste felles utearealer for barn i grunnskole (4–10 år) former prosjektet.

Plan- og bygningsetaten bør i tillegg til samlet felles uteareal først og fremst stille krav til et minste felles uteoppholdsareal (MFUA), og hva dette skal inneholde. Registreringene synes å bekrefte vår hypotese om at de minste barna stort sett blir ivaretatt. De fleste prosjektene har areal for sandlekeplass som ligger høyere enn foreslåtte normkrav, mens 4 til 10-åringene i langt mindre grad blir ivaretatt. Denne gruppas bevegelsesbehov vil være dimensjonerende for felles uteoppholdsarealer fordi de har det største arealbehovet. Det er ingen sammenheng mellom lite uteoppholdsarealer i prosjektet og trafikktrygg tilgang til rekreasjonsarealer utenfor de 25 testprosjektene. Derfor foreslås at man må stille størrelseskrav til minste felles uteoppholdsarealer, blant annet fordi markedet selv lettere vil sørge for de private utearealene. Normer for balkongstørrelser og private uteområder bør i stedet utvikles senere hvis det er behov for det.

Fordeling av felles utearealer på terreng/lokk og på takterrasse.

Arealnormene og fordeling av arealer "oppe" og "nede" bør testes ut på ulike byområder og bytypologi for å avklare hvor i byen det kan være vanskeligere å oppfylle normene på grunn av bevaring, tetthet, typologi eller tomtestørrelse.

Større boligfortetting trenger områdestrategier som sikrer utearealer og trafikktrygg tilgang mellom bolig og parker/grøntarealer for større barn.

I de tettste delene av byen må man ta i bruk nærområdet for å kunne skape gode utearealer for barn omkring grunnskolealder. Denne aldersgruppas behov for leke- og aktivitetsarealer krever mer plass enn hva som er mulig med eksisterende og framtidig tetthet innenfor de fleste enkeltprosjekter innenfor store deler av Ring 2, særlig sentrumsområdet og sentrumsranden. Der tilstrekkelige leke- og oppholdsarealer ikke lar seg realisere fullt ut i prosjektet, må det sikres trafikktrygge og universelt utformede forbindelser til områdene utenfor og innenfor en gangavstand maks. 200-300 meter. Arealer for mindre barn bør ligge nærmest mulig boligene, og innen 50 meter. Dette vil bety at trafikktrygge atkomster til parker og plasser blir viktigere desto tettere man bygger i byen.

Boligfortetting i byen vil altså være avhengig av at utearealer og parker i omgivelsene henger sammen og er tilgjengelige. Ved boligfortetting er det behov for å gjøre områdevurderinger. Hvis forbindelser til omkringliggende rekreasjonsarealer skal fungere, må parkeringsplasser/p-hus ofte plasseres slik at man oppnår sammenhengende trafikktrygge boligområder i byen og slik at biltrafikk skjer på barns premisser. Det bør utredes hvordan boligpotensialet i tette bystrøk kan avklares ved områdereguleringer.

Ved uttesting av utearealer i prosjekter i de tettste byområdene ble det konstatert at ved en tetthet over ca 300% TU må behovet for større utearealer dekkes ved trafikktrygg tilgjengelighet til eksisterende parker, grøntområder og plasser i bystrøket. Dette vil være viktige supplement til utearealnормen i de tettste delene av byen (områdetype 1 og 2) og være en forutsetning for at man skal kunne sikre tilstrekkelige utearealer også for større barn. Dette vil ha stor betydning for å sikre en mangfoldig befolkningssammensetning, med gode nok oppvekstvilkår for barn i indre by. Boligfortetting i de tettste byområdene (områdetype 1 og 2) forutsetter derfor område-regulering etter for eksempel følgende kriterier:

- a. kartlegge hvilke uteareal- "herligheter" som finnes i bystrøket
- b. utvikle lokale trafikktrygge forbindelser for barn under 10 år mellom boliger, parker og grøntområder, fjerne trafikkbarrierer
- c. utviklingsmuligheter for nye grøntarealer: nye parker og grønne forbindelser med universell utforming
- d. hvordan unngå fragmentering av området som følge av biltrafikk og bilparkering i området f.eks. ved sentralisering av parkeringsanlegg for nye boliger i felles p-hus med atkomst direkte fra omkringliggende hovedgater.

I forslag til *Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* og *Kommunedelplan for torg og møteplasser* er det også lagt inn mulighet for å sikre utearealer, parker og torg i forhold til store boligutbyggingsprosjekter. I de tettste byområdene, som ofte preges av fragmentert byutvikling gjennom mindre prosjekter, vil det være vanskelig å sikre en kopling mellom prosjektet og byens tilbud av offentlige uteareal. En slik kopling vil i mange tilfeller være avgjørende for å sikre tilstrekkelig utearealkvaliteter, ikke minst på små tomter. Områdebaserte utearealkvaliteter med grøntforbindelser kan i dag sikres i større prosjekter ved rekkefølgebestemmelser til parker og grøntarealer i nærheten, eller ved forhandlinger der forslagstiller søker å kompensere for manglende utearealer i selve boligforslaget. Områderegulering som den nye planloven åpner for, kan være et viktig verktøy i denne sammenhengen.

Kvalitetsnormer til utearealer må anvendes tidlig i planprosessen.

Undersøkelsene viste at normene ofte ville kunne bli oppfylt med en annen utforming og innenfor samme utnyttelsesgrad. Normer for utearealer må derfor presenteres ved prosjekteringsstart. Prosjektering er en avveining av motstridende kvaliteter. I et komplekst prosjekt er kompensatoriske avveininger en viktig del av selve prosjekteringen, spesielt i den tidligste prosjekteringsfasen (skisseprosjekt). Krav til oppholdsarealer bør da være kjent for forslagstiller fordi de vil være avgjørende for utformingen av prosjektet. Det er viktig å sikre prosjektets muligheter for tilstrekkelig andel brukbart lekeareal ved behandling av utomhusplanen i byggesøknaden. Tidlig i prosjekteringsprosessen bør leke- og oppholdsarealer for de ulike aldersgrupper spesifiseres, for å sikre at dette arealet ikke blir spist opp av andre funksjoner. Universell tilgjengelighet er et minstekrav for å kunne regne arealet som brukbart, men rommelighet og solforhold er også viktig. Prosjektets nærområde må derfor vurderes med tanke på grøntarealressurser og trafikksituasjon.

3.4 Konklusjoner

1. Trafikktrygge forbindelser mellom boliger og offentlige torg, balløkker og parker er et viktig premiss for boligfortettinger i tette byområder.
2. Testnormer er egnet som norm i størstedelen av indre Oslo med unntak av Sentrum, Kvadraturen og enkelte områder i sentrumsranden.
3. Resultatene av undersøkelsen av 20 boligprosjekter i indre Oslo viste følgende:
 - De større "grunnskolebarna" får ikke tilgang på egnede uteområder for bevegelse og ballspill i mange av de nye boligprosjektene, mens de minste (1-4 år) tilgodeses tilstrekkelig.
 - Uteareal for "grunnskolebarnas" bevegelse, lek og ballspill må sikres i nærområdet hvis tomteutnyttelsen i boligdelen av prosjektene overstiger tomteutnyttelse = ca 300%.
 - Kvalitetskrav til utearealer i boligprosjektet må vurderes tidlig, ved oppstart av utformingen.
 - Boligfortetting i den tettste byen trenger områdestrategier som sikrer utearealer og trafikktrygge forbindelser for større barn, dersom tilstrekkelig bokvalitet skal sikres.

4. Normens oppbygging og struktur: avveining mellom fortetting og gode utearealer

4.1 Differensierte normer for utearealer

Forslaget til nye normer består av 3 kvalitative elementer som skal møte særlige utfordringer i indre Oslo.

Forslaget er gjengitt i kapittel 5. Elementene er:

1. Arealnorm for felles leke- og oppholdsareal
2. Rommelighetsnorm
3. Utformingsnorm

For hvert element er det definert spesifikke kvalitetskrav. Det er foreslått minstestandarder for felles leke- og oppholdsareal, og fordelingen av dette mellom terreng/lokk og på tak. Arealstørrelsene er definert i forhold til fire områdetyper i indre Oslo. Inndeling av områdetypene er basert på tetthet og bygningstypologi, og er kartfestet.

For å kunne håndtere avvik fra normen er det også utformet unntaksbestemmelser for situasjoner der det kan godtas avvik fra normen. I forhold til testnormen er det foretatt noen endringer i det endelige normforslaget.

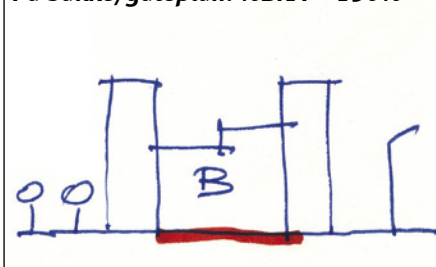
Tomteutnytting (%BRA)⁽²¹⁾ som kvalitetsindikator for uteareal i boligprosjekter

Skissene over viser ett og samme boligprosjekt på terreng med tomteutnyttelse = 150% BRA bolig, på lokk over 1. etasje med tomteutnyttelse 250% BRA bolig, og på lokk over et forretningskompleks på 3 etasjer med tomteutnyttelse 450% BRA bolig. Illustrasjonen viser at tomteutnyttingsgrad er mindre egnet som kriterie for kvalitet i utearealer, spesielt i bysituasjoner der et boligprosjekt kan bli bygd på lokk over flere etasjer med andre funksjoner som forretning eller kontor. Tomteutnytting for selve boligprosjektene kan imidlertid angi rammer eller terskler for utformingsmuligheter for gode utearealer. Slike rammer er for eksempel angitt i planleggingsprogrammet på Ensjø.

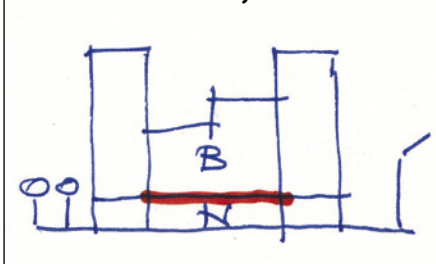
Differensiert norm for uteareal på tak og terreng/lokk

Normen angir sum av felles uteoppholdsareal på tak og på terreng/lokk. Disse arealene har ulik bruk av ulike brukergrupper. Normen foreslås slik for å kunne øke potensial for fortetting og samtidig sikre tilstrekkelig felles utearealer.

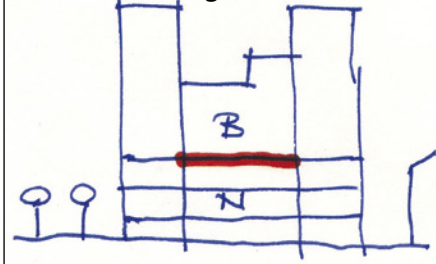
På bakke/gateplan. %BRA = 150%



På dekke over 1. etasje. %BRA = 250%



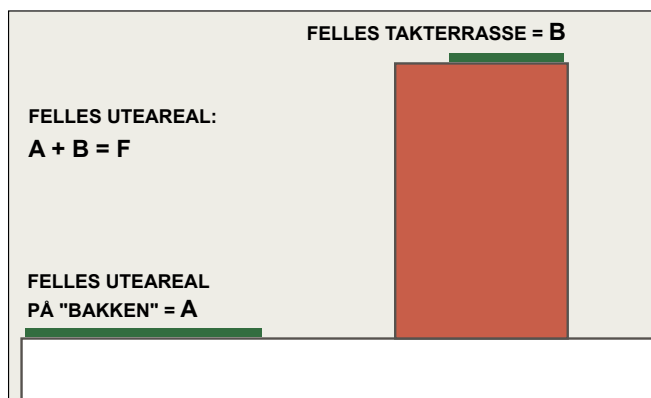
På tak over næring. %BRA = 450%



Differensiering av norm i forhold til tomteutnytting og bykvartaler

²¹ Prosent tomteutnytting TU er i dag omdefinert til prosent bruksareal bolig (BRA) i forhold til tomtestørrelse: Tomteutnyttelsen for bolig er $BRA_{bolig}/tomt \times 100\%$, og betegnes % BRA bolig.

| Krav til felles utearealer | "Nede" | Takterrasse |
|--|--------|-------------|
| Voksne/eldre: Sittegrupper, solkroker og sosiale grupper | X | X |
| 1-3 år: Sandlekeplasser | X | (X) |
| 4-11 år: Kvartalslekeplass koblet til barnehageareal, trafikktrygge atkomst til parker, ballbane og grønt | X | |
| Ungdom: | (X) | (X) |



Differensiering av norm for felles utearealer nede og på tak i forhold til behov. Krav stilles til sum av felles utearealer oppe og nede og i fht. boligareal.

Differensiert norm etter område, ønsket boligfortettingspotensial og tomtestørrelse

Foreliggende forslag til utearealkvalitetsnorm er imidlertid ikke helt sammenfallende med testnormen. Utearealkvaliteter må normeres i forhold til rammene som eksisterende bystruktur setter for det nye boligprosjektet. Rammen er avhengig av hvor i byen prosjektet vurderes og hvilken utvikling som er ønsket i områdene. I det endelige normforslaget er arealnormens fordeling av felles utearealer mellom terreng/lokk og tak gradert etter ønsket tetthet og eksisterende bebyggelsesstruktur gjennom å differensiere utearealnormene i fire områdetyper. Testnormene, som legger til grunn sikring av tilstrekkelig felles uteareal i alle prosjekter, også for større barn, er fulgt opp i normforslaget for hoveddelen av indre by, bl.a. i forhold til størrelser på samlede arealer. I de tettete områdene (områdetype 1 og 2) og på små tomter vil en, ut fra bl.a. eksisterende og ønsket tetthet, ikke kunne innfri det ideelle kravet i testnormen.

Endringer i det endelige normforslaget i forhold til testnormen er følgende:

- Områdetype 2. Sentrumsranden og knutepunkter har fått noe lavere arealkrav i forhold til testnormen, selv om analyser og registrering viste at testnormen i all hovedsak kan oppfylles i dette området. Forslag til arealnorm i dette området er blitt til gjennom en avveining mellom bokvalitet og ønske om større fortetting i disse områdene. Det er imidlertid uklart i hvilken grad ønsket fortettingsgrad vil fremme en mer levende, urban, mangfoldig og robust by.
- Tomter mindre enn 1,5 daa får en lavere arealnorm samt reduksjon i størrelse på samlet felles utearealer for å kunne realisere boligpotensial på mindre tomter. Normens foreslått arealkrav er ikke tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende uteareal på mindre tomter. Større felles utearealer kan oppnås her enten ved at flere små tilgrensende eiendommer kopler sammen begrensede utearealer til større arealer (som ved gårdsromsopparbeidelser i bykvartaler ved byfornyelsen), eller med trafikktrygg tilgang til parker/ballbaner i nærheten.

4.2 Fire områdetyper i indre Oslo

Områdetype 1. Tetttest: Kvadraturen, Sentrum, strøgsgater og institusjoner inneholder komplekse og tette bystrukturer med eksisterende eller foreslått utnyttelse opp til 400-700% BRA (der boligandelen kan utgjøre en større eller mindre del) med sammensatte formål og funksjonalitet. I disse byområdene stiller normen krav til samlede enheter på minst 150m² og 5 timers sol på sittegrupper 1. mars. Her vil det mange steder ikke være mulig å oppnå sol på terreng grunnet eksisterende bebyggelse og tetthet og normen tillater at alt utearealet anlegges på tak.

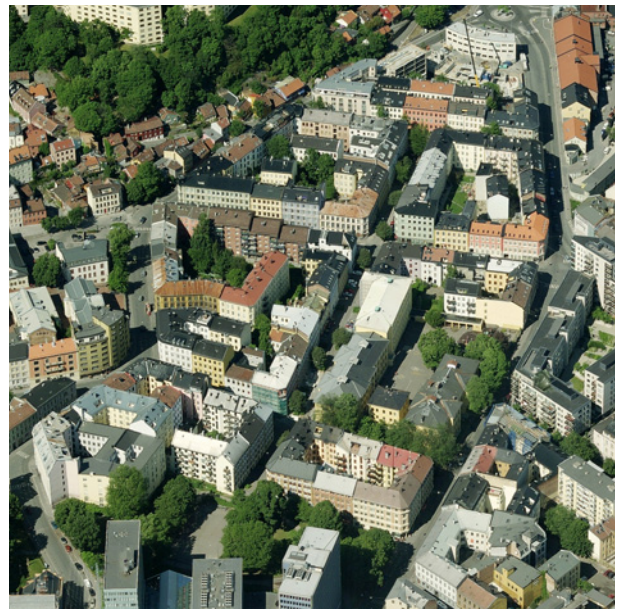
Områdetype 2. Tett: Sentrumsranden og knutepunkter inneholder større utbyggingspotensial i kombinasjon med eksisterende bygninger og gatestruktur med eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 450% BRA, hvor boligandelen kan utgjøre en større andel.

De empiriske undersøkelsene viste at testnormen, i all hovedsak lot seg gjennomføre innenfor dette området. Avveining av ønsket fortetting i disse områdene har bidratt til at forslag til norm er redusert noe i forhold til testnorm. Det stilles krav om at minst halvparten av arealkravet på terreng/lokk skal anlegges i samlede enheter på minimum 250m² for tomter over 1,5 daa. Krav til samlede enheter på 500m² blir stilt for prosjekter over 50 boliger. For tomter under 1,5 daa forutsettes minst 80% av arealkravet på terreng/lokk anlagt i samlede enheter på minst 150m². Målsettingen om å fortette i dette området kan innebære begrenset solinnslipp. Derfor er minimumskrav til solforhold rettet kun mot sittegrupper, anlagt på terreng/lokk eller tak. Normen åpner for at hoveddelen (55%) av utearealkravet kan legges på tak, noe som vil stille store krav til arkitektur og bredde på bygninger.

Områdetype 3. Mindre tett: Tett kvartalsbebyggelse, sammensatte områder og Akerselva har eksisterende eller foreslått utnyttelse på 350-400% BRA, hvorav boligdelen i nye prosjekter antas å utgjøre henholdsvis minst 80% og 50%. I dette området sikrer normen at minst 60% av utearealet anlegges på terreng/lokk. På tomtearealer over 1,5 daa kreves det at minst halvparten av utearealet på terreng/lokk anlegges i samlede enheter på minst 500m². For tomtearealer under 1,5 daa stilles et noe lavere arealkrav, unntatt i prosjekter med over 50 boliger. Minst 80% av arealkravet på terreng/lokk skal anlegges i samlede enheter på minst 250m² på små tomter. Relativt gode solforhold sikres gjennom krav til at minst 30% areal på terreng/lokk skal ha sol 1. mai kl. 15.



Områdetype 1, tetttest byområde. Kvadraturen.



Områdetype 2, tett byområde. Sentrumsranden.



Områdetype 3, mindre tett byområde. Grünerløkka.

Områdetype 4. Åpnere byområder:
Lameller og frittliggende bebyggelse, områder knyttet til ytre by har eksisterende eller foreslått utnyttelse på inntil 250% BRA, hvorav boligandelen antas å utgjøre minst 80%. I denne områdetypen sikrer normen at en stor andel av utearealet anlegges på terreng/lokk (minst 75%). Det stilles krav om at minst halvparten av arealet på terreng/lokk skal anlegges i samlede enheter på minst 600m², uavhengig av tomtestørrelse. Gode solforhold sikres gjennom krav til at minst 60% av arealet på terreng/lokk skal være solbelyst 1. mai kl. 15.



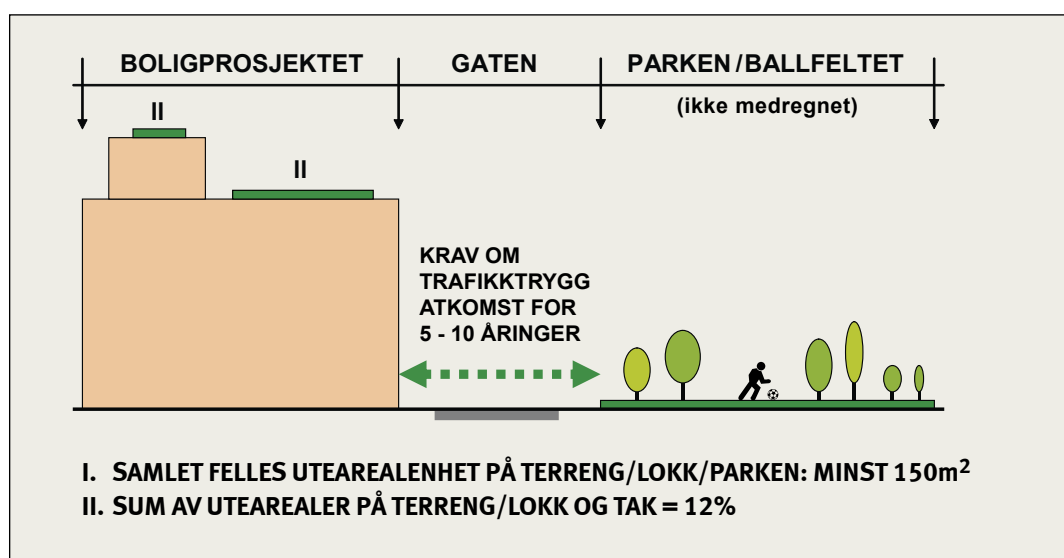
Områdetype 4, åpnere byområde. Sinsenbyen.

Prinsippskisser for normstruktur i områdetypene

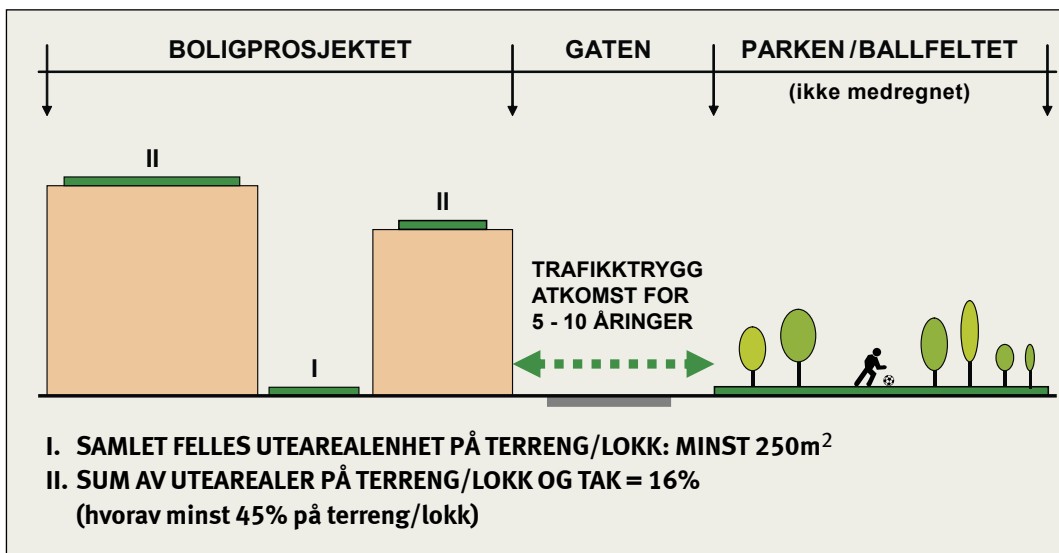
I forslag til arealnorm er det satt et minste krav til totalt felles uteareal i prosjektet. En minste andel av dette arealet skal være sluttet/samlet felles uteareal på terreng/lokk. Både totalt felles uteareal og andel samlet uteareal varierer ut i fra områdetype. Unntaksvis kan samlet areal oppnås på takterrasse i områdetype 2, dersom arkitekturen tillater større takareal ("grønt tak"). Der normens krav til samlet areal ikke kan sikres i prosjektet kan dette unntaksvis løses ved trafikktrygg atkomst for barn til parker, balløkker og plasser i nærheten.



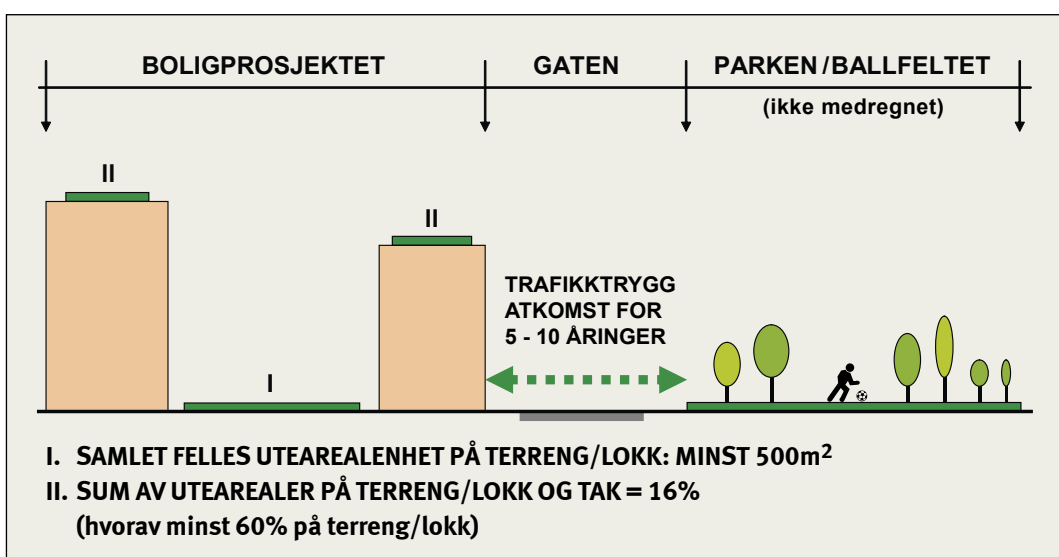
Områdetype 4, åpnere byområde. Marienlyst park.



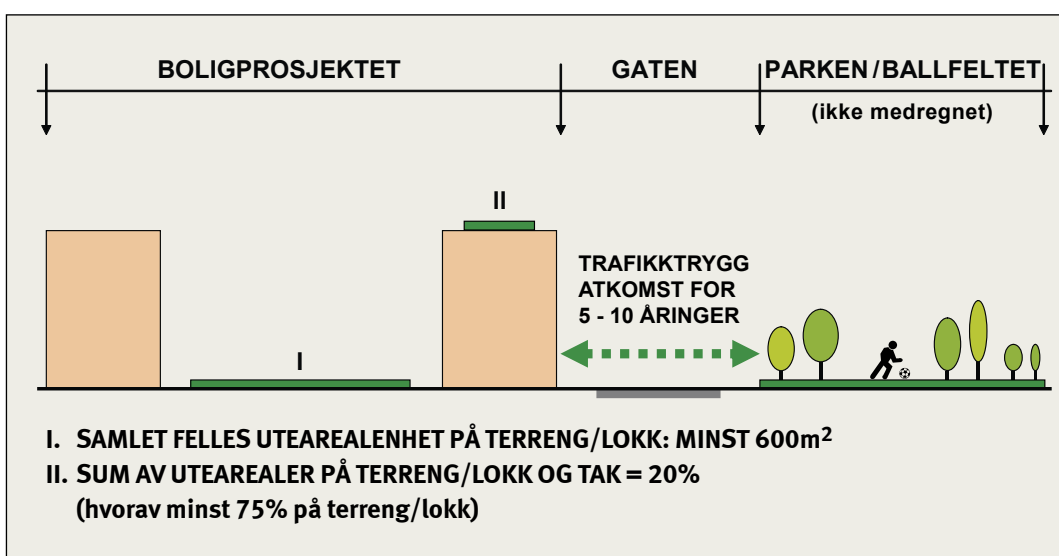
Prinsipp for fordeling av utearealer i de tetteste byområdene, områdetype 1.



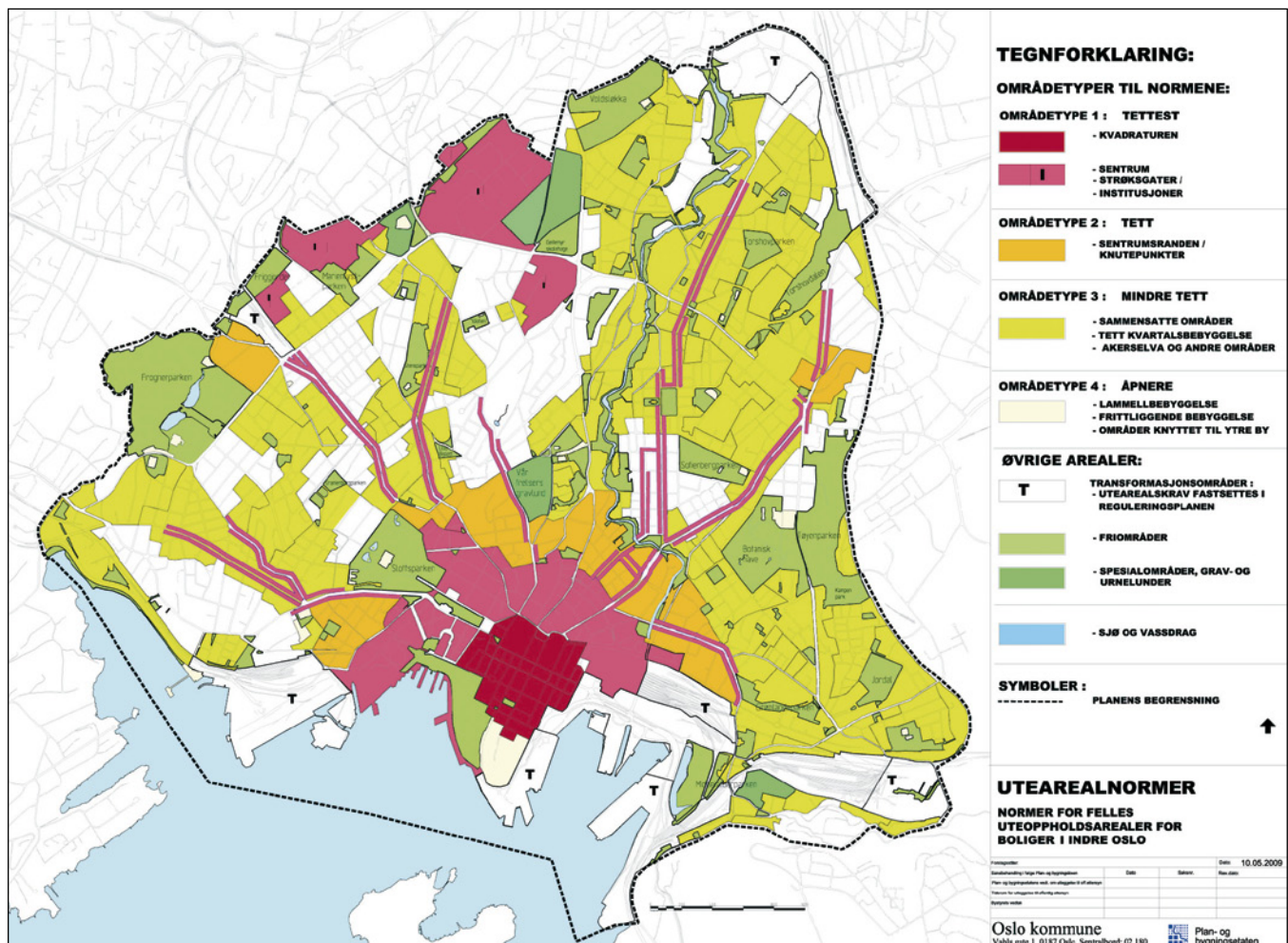
Prinsipp for fordeling av utearealer i prosjekter i tette byområder, områdetype 2.



Prinsipp for fordeling av utearealer i prosjekter i mindre tette byområder, områdetype 3.



Prinsipp for fordeling av utearealer i åpne byområder med i hovedsak boliger, områdetype 4.



Kart over områdetypene. (Kartet finnes også bakerst i rapporten som: Vedlegg 1. A3 kart)

4.3 Normens ulike elementer

Forslaget til arealnormer for indre Oslo er i stor grad i samsvar med dagens praksis for område-type 3 og 4. I områdetype 1 og 2 betyr de nye normene først og fremst differensierte normer og krav til samlet areal som ivaretar ulike brukergruppers behov. Innskjerping skjer også i forhold til solinnfall og rommelighet og ved krav om mer brukbare arealer. Private utearealer som balkonger, terrasser, private takterrasser o.l. inngår på den annen side ikke i normen, men kan komme i tillegg til og eventuelt ivaretas i egen norm. Normforslaget viderefører prinsippet om en minste andel på terreng, der andelen varierer i områdetypene avhengig av tetthet, slik det er beskrevet i kapittelet over.

Forslag til nye normer skiller seg spesielt fra dagens norm ved at de er utviklet og utvidet med kvalitative elementer som skal møte særlige utfordringer i indre Oslo. Forslaget til norm er gjengitt i kapittel 5. Normen består av 3 elementer:

1. Arealnorm
2. Rommelighetsnorm
3. Utformingsnorm

Arealnormen

Arealnormen er delt i tre delelementer: sum felles uteoppholdsareal, minste andel av dette på terreng/lokk og minste andel som skal utformes som samlede enheter som hovedregel på terreng/lokk. Krav til m² uteareal på terreng/lokk ⁽²²⁾, stilles også når et boligprosjekt bygges over andre byfunksjoner. eks. forretninger. Sum felles uteoppholdsareal er satt til prosent av bruksareal (BRA) bolig. Det angis ulik prosent og fordelingsnøkkel avhengig av hvilken områdetype

²² "Grunnplan" = terreng/lokk er et relevant begrep når utnyttingsgrad regnes over bakken for å få en målestokk på selve boligprosjektets tetthet, se illustrasjon side 27.

prosjektet ligger i. Felles takterrasse er ikke et krav, men kan være supplerende for å oppnå nok totalt antall m² felles uteareal i prosjektet. Arealstørrelsen og kravet til samlede enheter øker med boligprosjektets størrelse.

Uttesting av de 25 prosjektene avklarte at det kritiske kravet er størrelse på samlet og sammenhengende uteareal for større barns aktiviteter. Ut i fra empiriske undersøkelser viser det seg at min. 10-12% av bruksareal bolig må etableres på bakken for at man skal ha mulighet til å sikre store nok sammenhengende utearealer på terreng. I områder uten trafikktrygg tilgang på større aktivitetsarealer er denne nedre grensen spesielt viktig dersom man skal sikre tilstrekkelige utearealer, også for større barn. Denne nedre grensen sikrer også avstand og rommelighet og sol mellom bygninger for å kunne oppnå differensiert bruk mellom private og felles uteoppholdsarealer og med plass for nødvendige aktivitetsarealer.

Størrelse for sammenhengende utearealer er i områdetype 3 og 4 satt for å sikre nok lekeareal til større barn med behov for mer arealkrevende aktiviteter. Arealkravet i disse områdene sikrer minimum 12-15% av BRA på terreng/lokk og store samlede enheter på 500m². For små tomter i områdetype 3 vil det kunne bli krevende og ikke alltid mulig å sikre nok lekeareal for større barn da normen åpner for at andel uteareal på terreng/lokk kan reduseres til i underkant av 10% av BRA bolig og samlede enheter kan reduseres ned til 250m².

I normforslaget foreslås i de tettete byområdene (områdetype 1) og på mindre tomter i sentrumsranden og knutepunkter (områdetype 2) en arealnорм på 0-7% av BRA på bakken. Dette er lavere enn det som må til for å sikre aktivitetsarealer og rommelighet ved undersøkelsen av boligprosjektene. Selv med god volum- og uteromskomposisjon i boligprosjektet vil det som hovedregel ikke være mulig å oppnå gode samlede uteoppholdsarealer i det en enkelt enhet på 150m² eller 250m² anses som for lite til å tilfredsstille barns behov for arealkrevende aktiviteter. Disse områdene utgjør imidlertid en mindre del av indre by. Sikring av tilstrekkelige utearealkvaliteter i disse byområdene, og på små tomter, vil være avhengig av områdestrategier med offentlig regulering av trafikktrygg tilgang til eksisterende eller nye park- og grøntarealer, eller ved sammenslåing av utearealer i flere tilliggende eiendommer.

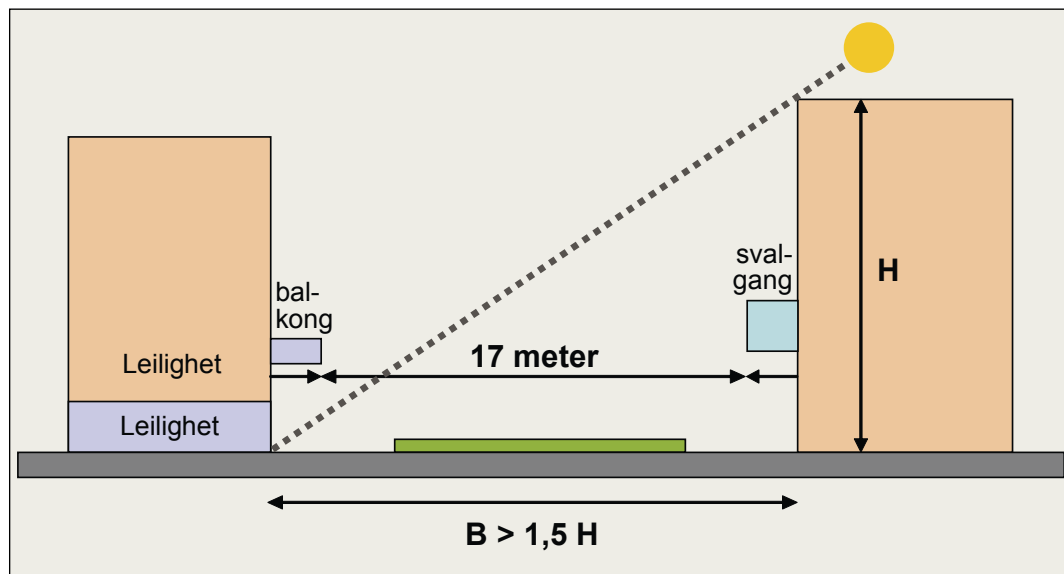
For større tomter i sentrumsranden og knutepunkter innebærer normen et arealkrav som sikrer at i overkant av 7% av BRA bolig etableres på terreng/lokk. Resterende utearealkrav, som utgjør ca 9% av BRA bolig, tillates etablert på tak. Felles takareal må her oppfylle krav til samlet felles areal med god nok bredde for aktivitetslek. Dette vil antakelig være vanskelig å oppfylle ved vanlige bredder på boligbygg, men bør evalueres gjennom utprøvningsperioden for kvalitetsnormen. Dersom det ikke er mulig å etablere minimum 55% av den totale utearealnормen på tak, må tilsvarende andel av den totale utearealnормen i stedet etableres på terreng/lokk. Sammen med krav om samlede enheter på 250m² innebærer arealnормen at det også for større tomter i områdetype 2 vil være vanskelig å sikre tilstrekkelig uteareal for de større barna som er under trafikktrygg alder. Spesielt krevende vil dette bli der bygningsform muliggjør at hoveddelen av utearealet etableres på tak.

Rommelighetsnormen

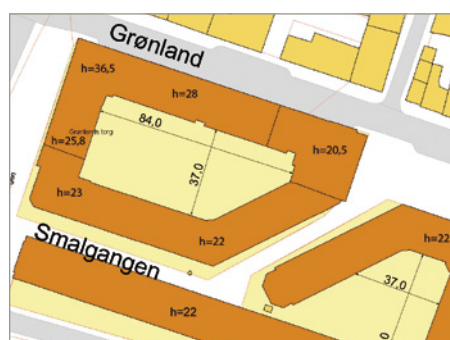
Rommelighetsnormen er delt i to delelementer: minstekrav til solbelysning, samt avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal sett i forhold til bygningens høyde. Normen fastsetter hvor stor del av uteoppholdsarealene som skal være solbelyste på et fastsatt tidspunkt. Solnormen varierer i de ulike områdetypene og er satt ut i fra de muligheter og begrensninger for eksisterende eller ønsket tetthet som finnes. Dette innebærer at man i de tettete områdene stiller krav til sol på sittegrupper, mens det ellers stilles krav til en minste prosentandel areal på terreng/lokk.

Rommelighetsnormen fastsetter også at avstand fra fasade til fasade skal være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden, og uansett minst 17 meter. Det er få kvartaler eller bystrukturer med boliger indre Oslo med bygningsavstander under ca 17 meter. Denne rommelighetsnormen støtter seg derfor på at det ikke skal være nødvendig å bygge nye boliger trangere enn dagens bygde by. I prosjekter som følger opp eksisterende bebyggelsesstruktur, kan imidlertid nybygg

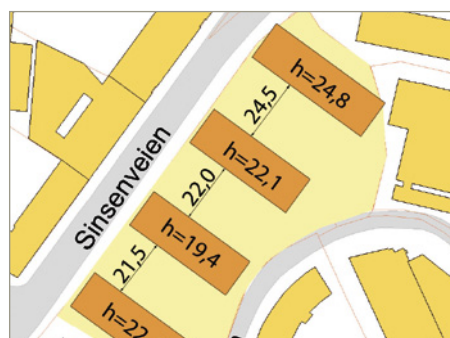
tilpasses denne, slik at for eksempel et infillprosjekt i en karréstruktur skal flukte med eksisterende fasadeliv mot gate og gårdsrom. Eksisterende bystruktur kan derfor åpne opp for ny boligbebyggelse selv om rommelighetsnormen ikke innfris fullt ut.



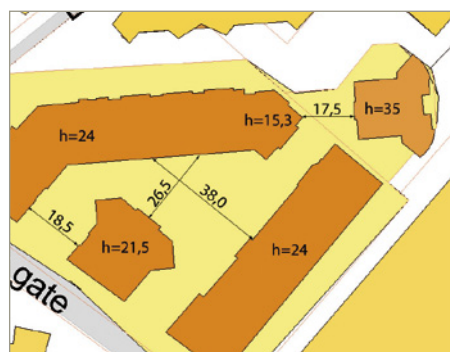
Tilliggende boligbygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være $< 1 : 1,5$. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter



Kvartal



Lamell



Hybrid

Rommelighetsbegrepet er knyttet til den konkrete prosjektutformingen og valg av byformstruktur som kvartal-, lamell-, punkthus- eller hybridstruktur⁽²³⁾. Store prosjekter kombinerer ofte flere av disse grunnformene, for eksempel boligprosjektet på Tiedemannsfabrikken på Ensjø som er regulert til 1500 boliger. Disse grunnformene gir ulike premisser for vurdering av rommelighet.

I ulike prosjekter er det gjort erfaringer med ulike muligheter for utearealer i lameller, i kvartal og andre bebyggelsesstrukturer. Overordnet plangrep vil som regel bestemme kvaliteten på utearealene.

Utformingsnormen

Utformingsnormen er medtatt for å sikre viktige kvaliteter på utearealet og er delt i tre delementer: brukbarhet, vegetasjon og lekearealer. Normen angir kvalitetskriterier for hvert av de tre delementene. De best beliggende og mest solfylte arealene forutsettes forbeholdt leke- og oppholdsarealer. Videre defineres avstand og skjerming mellom privat og felles uteoppholdsareal, lekbare bredder og størrelser, samt vekstforhold for vegetasjon.

²³ "Hybrid": Sammensatt byform f.eks. mellom åpent kvartal og punkthus.



1500 boliger på Tiedemannsfabrikken med ulike bebyggelsestypologier og uterom.

4.4 Unntaksbestemmelser

Unntaksbestemmelsene er knyttet til prosjekter med komplettering av overordnede historiske gate- og bebyggelsesstrukturer, bevaringsinteresser og nærområdetilbud. Forslaget til unntaksbestemmelser er ment å fange opp de tilfeller der andre byplanfaglige forhold vurderes å måtte gå foran kravene til uteoppholdsarealer, eller der tilbud i nærområdet kan tale for en reduksjon i krav til uteareal i det enkelte boligprosjekt. Sikring av utearealer i nærområdet og trafikktrygg tilgang fra boligene til utearealressursene i nærmiljøet kan gi en mulighet for å gå lavere enn normen tilsier. Unntaksbestemmelser må vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak.

4.5 Normens begrensninger

Forslag til utearealnorm forholder seg til enkelttomter. Prosjektbasert byutvikling gir særlige utfordringer knyttet til sikring av gode leke og oppholdsarealer. I områdetype 1 og i mange tilfeller i områdetype 2 vil ikke normen alene kunne sikre tilstrekkelig uteareal. Muligheten for å øke fortetningspotensialet i disse områdene, samtidig som viktige utearealkvaliteter ivaretas, vil være avhengig av områdestrategier der prosjektene og området knyttes bedre sammen gjennom trafikktrygge gangforbindelser samtidig som området sikres tilstrekkelig offentlige leke- og oppholdsarealer, som parker, plasser, torg, gatetun etc. Dette innebærer imidlertid at byen, områder og prosjekter må planlegges og bygges på en annen og mer integrert måte enn dagens prosjektbaserte byutvikling. Det vil kunne gi flere boliger med god kvalitet gjennom en mer tilgjengelig by.

5. Forslag til normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

5.1 Innledning

Forslag til normer skal legges til grunn for saksbehandling av plan- og byggesaker med bolig som formål.

Felles leke- og uteoppholdsareal

Med felles leke- og oppholdsareal menes netto felles brukbart uteareal for lek og opphold.

5.2 Normene

1. Arealnorm for felles uteoppholdsarealer

| Områdetype (Se også kart) | Minstestandard for felles leke-/ oppholdsareal (% av m ² BRA bolig) | Andel av uteareal for felles leke-/opp- holdsareal på terreng/lokk, minimum |
|---|---|--|
| Områdetype 1: Kvadraturen Sentrum Strøkgater Institusjoner | 12% | 0% i K1, Kvadraturen 15% i øvrige områder |
| Områdetype 2: Sentrumsranden og knutepunkter | 12% for tomter < 1,5 daa 16% for tomter > = 1,5 daa | 45% *) |
| Områdetype 3: Sammensatte områder Tett kvartalsbebyggelse Akerselva og andre områder | 16% for tomter < 1,5daa 20% for tomter >= 1,5 daa | 60% |
| Områdetype 4: Lamellbebyggelse Frittliggende bybebyggelse Områder knyttet til ytre by | 20% | 75% |

*) Der det ikke er mulig å etablere 55% av det totale utearealkravet på tak, må tilsvarende uteareal = 55% av den totale utearealnomen etableres på terreng/lokk.

1.1 Samlet felles utearealenhet

Samlet felles utearealenhet er en andel av felles lek- og oppholdsareal som har en størrelse og form som egner seg til aktiviteter, ballspill etc. Gangveier og - annet atkomstareal skal ikke medregnes i arealene for samlet felles utearealenhet. Samlet felles arealenhet skal ha en hovedform der lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

1.2 Prosentnorm mindre enn samlet felles arealenhet

Der den prosentvise normen for andel uteareal på terreng/lokk blir mindre enn den ovenfor angitte for minste samlet felles arealenhet, skal hele utearealnormen på terreng/lokk være et samlet areal. Minste samlet arealstørrelse på terreng/lokk (evt. tak i Kvadraturen) skal likevel ikke være mindre enn 150m² for Områdetype 1, små tomter i Områdetype 2) eller 250m² for store tomter i Områdetype 2 og små tomter i Områdetype 3.

1.3 Normer for samlet felles uteareal i områdetyper

1.3.1 Områdetype 1

Det skal sikres minst ett samlet felles uteareal à minst 150m² på terreng/lokk. I Kvadraturen kan dette legges på tak.

1.3.2 Områdetype 2

For tomter inntil 1,5 daa: Minst 80% av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede felles utearealenheter à minst 150m².

For tomter over 1,5 daa: Minst 50% av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede felles utearealenheter à minst 250m². For prosjekter med over 50 boliger skal samlet felles utearealenhet være minimum 500m².

1.3.3 Områdetype 3

For tomter inntil 1,5 daa: Minst 80% av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede felles utearealenheter à minst 250m². For prosjekter med over 50 boliger skal samlet felles utearealenhet være minimum 500m².

For tomter over 1,5 daa: Minst 50% av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede felles utearealenheter à minst 500m².

1.3.4 Områdetype 4

Minst 50% av arealet på terreng/lokk skal bestå av samlede enheter à minst 600m².

2. Rommelighetsnorm

2.1 Krav til solbelyst uteareal

| | |
|---------------------|--|
| Områdetype 1 | Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mars |
| Områdetype 2 | Felles sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mars |
| Områdetype 3 | Minst 30% av terreng/lokk skal kunne være solbelyst 1. mai kl. 15. |
| Områdetype 4 | Minst 60% av terreng/lokk skal kunne være solbelyst 1. mai kl. 15. |

2.2 Avstand og høyder

Avstanden mellom motstående bygningsfasader (mellom balkonger/svalganger/fasader) rundt boligens felles uteareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter.

Ved mindre infill-prosjekter på små tomter som kompletterer eksisterende bebyggelsesstruktur som for eksempel karré eller lamell, skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer, som eksisterende fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging. Disse bymessige rammene vil gjelde foran den ovenfor nevnte rommelighetsnorm.

3. Utformingsnorm

I tillegg til normene i 1) og 2) skal følgende forhold innfris:

3.1 Brukbarhet

- a) Felles uteoppholdsarealer er de deler av tomta som er egnet til dette formålet, ref. minste uteoppholdsareal (MUA), teknisk forskrift § 3-3.
- b) De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan skal avsettes til felles oppholds- og lekeareal.
- c) Det skal etableres leke-/oppholdsarealer for alle aldersgrupper.
- d) Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- e) Felles uteoppholdsareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres fysisk skjerming av de private arealene.
- f) Kjørearealer skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek- og opphold for lek.
- g) Takterrasse som inngår i arealregnskapet skal ha universell tilgjengelighet fra alle boliger med tinglyst bruksrett. Takterrasse skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i utomhusplanen.

3.2 Vegetasjon

- a) Større eksisterende trær og naturelementer på uteoppholdsarealet skal innarbeides i prosjektet. Lokkprosjekter skal utformes slik at det kan etableres vegetasjonsdekke med dybde på 1 meter, eventuelt som plantekummer, som muliggjør busker og trær på minst 20% av utearealet.

3.3 Lekearealer

- a) Lekearealer for barn skal prioriteres, og i størst mulig grad etableres på terreng/lokk.
- b) Lekearealer for barn i skolealder skal som hovedregel plasseres på terreng/lokk. Hver felles arealenhet skal ha en lekbar bredde på minst 12 meter.
- c) Lekeareal for barn i barnehagealder kan tillates etablert på tak. Hver enhet skal ha en lekbar bredde på minst 7 meter. Sambruk med barnehageareal kan vurderes der dette er sikret tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

4. Unntaksbestemmelser

Unntak fra normene kan vurderes dersom ett eller flere av forhold angitt ovenfor medfører at prosjektet ikke kan tilfredstille normene fullt ut. Unntaksbestemmelsene vil bare kunne brukes dersom tomta/prosjektet vurderes egnet til bolig. Det skal legges vekt på at utearealene blir størst mulig, opparbeides mest mulig samlet og lokaliseres gunstigst mulig i forhold til solforhold. I følgende situasjoner kan unntak vurderes:

4.1 Overordnede bebyggelsesstrukturer som skal beholdes

Der byplanfaglige og historiske hensyn tilsier at videreføring av overordnede bebyggelsesstrukturer må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.

4.2 Bevaring

Der andre bevaringsinteresser må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.

4.3 Små tomter

På tomter under 1,5 daa kan normene oppfylles ved større sammenhengende takterrasser, forutsatt at det etableres tilfredsstillende sikring med tanke på barns lek. Dersom det ikke kan etableres tilstrekkelige utearealer på den enkelte eiendom, skal det legges vekt på å vurdere sammenslåing av eiendommer/utearealer for samlet å oppnå gode uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer i nærområdet kan også vurderes, jf. pkt. 4.4.

4.4 Nærområdetilbud

Med uteoppholdsareal som kan dekket i nærområdet menes allment tilgjengelige utearealer/ park eller større fellesarealer/gårdsrom i en gangavstand til boligene på maksimalt 300 meter. Det må da være sikret trafikktrygg gangforbindelse mellom boligene og nærområdetilbudet. Med trafikktrygg gangforbindelse menes atkomst via separat gang-/sykkelvei/fortau eller atkomst uten å krysse hoved-/samlegate. Barn over trafikktrygg alder (ca. 10 år) kan benytte lysregulerte overganger. Nærområdetilbudet skal fortrinnsvis dekke manglende tilbud til større barn i boligprosjektet. Nærområdetilbudets egnethet for relevante brukergrupper må dokumenteres i den enkelte plansak/søknad om tillatelse.

Vedlegg:

Kartvedlegg:

Vedlegg 1. A3 kart over områdetyper (Utearealnormer).

Utrykte vedlegg:

1. Undersøkelse av utearealer i 20 boligprosjekter
2. Undersøkelse av solforhold i 20 boligprosjekter
3. Rapport fra befaring i 10 boligprosjekter, 08.11.22005
4. Kildeliste

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

