



Utgitt i samarbeid med

Husbanken arkitektkontor, Tlf. (02) 46 94 00, Postboks 5130 Majorstua, 0302 Oslo 3

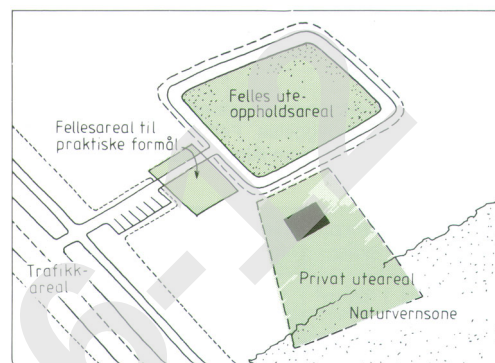
0 Generelt

Dette bladet behandlar felles og private utearealer i boligområder. Felles arealer omfattar leke- og oppholdsarealer, og arealer til praktiske formål. Lekeplassene bør integreres i store, felles oppholdsareal.

Privat uteareal er det som kvar enkelt bolig disponerer for seg. Det omfattar oppholdsareal og areal til praktiske formål.

I tillegg behandlar naturvernsoner, som både kan ligge på felles og private områder. Rene trafikkarealer er ikkje omtalt.

Bladet gir råd om hvordan man kan oppnå en god disponering av et tomteområde. Det behandlar bruksområder som ikkje nødvendigvis sammenfaller med reguleringsformål. Målsettingen er arealøkonomi i bebyggelsesplanen, slik at alle ulike funksjoner får plass. Bladet bygger på eksemplene som er gitt i serien Kommenterte bebyggelsesplaner, A 312.701 – 013.



1 Offentlige bestemmelser

11 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (pbl.) stiller i § 69 krav om at beboerne i boligområder i nødvendig utstrekning skal være sikret tilfredsstillende utearealer. Til slike arealer høyrer lekeplass for barn, og arealer for avkjøring og parkering av biler, motorsykler og sykler.

Mange kommuner har med hjemmel i § 69.3 utarbeidet vedtekter med mer eller mindre detaljerte bestemmelser om utforming og opparbeiding av den ubebygde delen av tomta. Alt i alt blir det krevd ca. 35 m² lekeplasser pr. bolig.

§ 2 i pbl. stiller krav om at man ved planlegging etter loven skal legge spesielt til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår. I § 10-2 krever loven at kommunestyret skal utpeke en etatsjef eller annan tjenestemann som skal delta i bygningsrådets møter med et særleg ansvar for å ivareta barns interesser. § 20-4 og § 26 har bestemmelser om lekearealer.

12 Arealplanbestemmelser

Ved utbygging av større boligområder må det foreligge kommuneplan og regulerings-/bebyggelsesplan. I tilknytning til en arealplan kan det gis bestemmelser om utforming og bruk av bygninger og arealer, herunder leke- og oppholdsarealer, jf. pbls § 20-4. Ifølge pbls § 26 bør reguleringsbestemmelsene angi minste lekeareal pr. boenhet og fastsette nærmere regler for utforming og bruk av slike arealer. Arealbestemmelsene bør også kreve at utearealplan skal være godkjent av bygningsrådet før byggearbeidene tar til.

13 Rikspolitiske retningslinjer

For å styrke barn og unges interesser har Miljøverndepartementet utarbeidet rikspolitiske retningslinjer (RPR) for kommunenes tilrettelegging av barn og unges oppvekstmiljø. De trekker opp hovudlinjene for hvordan kommunene kan utforme mer detaljerte krav i vedtekter og arealplanbestemmelser. Kommentarene til retningslinjene inneheld to eksemplar på hvordan kommunale bestemmelser kan utformes når det gjelder krav til leke- og oppholdsarealer. Det blir foreslått henholdsvis 50 m² og 150 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig.

14 Husbanken

Husbanken gir et tillegg i lån til blokkprosjekter og til prosjekter med boliggrupper på minst ti småhus, når det blir opparbeidet felles uteoppholdsplasser. Forutsetningen for tillegget er at man framlegger tilfredsstillende pro-sjekt- og kostnadsoverslag. Husbanken har i den forbindelse angitt en del kriterier for godkjenning, som både omfattar areal- og kvalitetskrav. Anbefalingene i dette bladet er stort sett i samsvar med Husbankens forutsetninger.

Husbanken stiller følgende minimumskrav til størrelse på leke- og oppholdsarealene:

- samlet areal pr. bolig minst 50 m²
- arealandelen skal minimum være 10 % av brutto tomteareal
- samlet areal i alt minimum 500 m²

Kravene gjelder ikkje tett blokkbebyggelse i boligområder.

I tillegg har Husbanken formulert funksjonskrav til fellesarealene når det gjelder beliggenhet, avgrensning, klima- og støyforhold, trafikkikkerhet, terrengstigning, vegetasjon, overflater samt utstyr, belysning og møblering.

Husbankens tillegg for opparbeiding av felles utearealer er for tiden inntil 2 % av kostnadsnormen, maksimalt kr 6 000,- pr. bolig.

2 Arealforbruk, erfaringstall og anbefalinger

21 Eksempler fra god praksis

De offentlige kravene som er nevnt i pkt.1 er vanligvis enkle å oppfylle når det bygges spredt. De er nesten umulige å tilfredsstille ved konsentrert bebyggelse (fem – ti bol/da.). Det kan være av interesse å se på arealdisponering i eksempler fra vanlig god praksis.

Byggforsk har i samarbeid med Husbanken undersøkt tretti boligområder med vanlig god standard for å kartlegge arealdisponeringen til ulike formål, se tabell 21.

Tabell 21

Gjennomsnittstall for disponering av areal pr. bolig i tretti boligområder med ulike typer bebyggelse. Fellesarealet til lek og opphold omfatter alt ubebyggt areal som ikke er disponert til rene trafikkformål eller til privat opphold.

Boligtype Bol/da.	Tomt pr. bolig	Trafikk- formål	Felles opphold	Privat opphold	Bebyggt areal
Frittliggende eneboliger 0,9 bol/da	1 020 m ²	135 m ²	76 m ²	690 m ²	118 m ²
Sammen- bygde småhus 2,4 bol/da	405 m ²	33 m ²	88 m ²	196 m ²	88 m ²
Frittliggende blokker 5 bol/da	212 m ²	60 m ²	87 m ²	15 m ²	50 m ²
Sammen- bygde blokker 10 bol/da	92 m ²	31 m ²	27 m ²	4 m ²	30 m ²

Tabellen viser at fellesarealet til lek og opphold i dette utvalget omtrent er det samme i boligområder med frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus og frittliggende boligblokker, dvs. 80 m² areal pr. bolig. Sammenbygde blokker/karrébebyggelse har klart mindre fellesareal. De største forskjellene ser vi når det gjelder privat uteareal. Mens frittliggende eneboliger disponerer innpå 700 m², har sammenbygde småhus omtrent 200 m² og blokkbebyggelse vesentlig mindre, og da fortrinnsvis som terrasse eller balkong. Bebyggt areal varierer med leilighetsstørrelsen og etasjetallet.

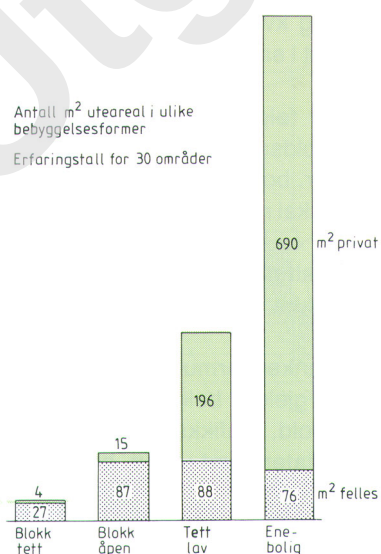


Fig. 21

Arealforbruket til privat og felles opphold, gjengitt etter tabell 21. Fellesarealet ligger på ca. 80 m² pr. bolig i referanseområdene, bortsett fra i tett bebyggelse.

Det er erfaringstall. Det er ønskelig å redusere størrelsen på asfaltflater som er avsatt til rene trafikkformål. De grønne arealene til privat og felles opphold bør prioriteres i et boligområde.

22 Anbefalinger for ulike bebyggelsesformer

221 *Frittliggende eneboliger* har tradisjonelt hatt store private utearealer, med tilsvarende lite økonomisk bruk av tomt. Ved logisk planlegging kan vi oppnå mye med 5 – 600 m² nettotomt, men tomta må ha tilstrekkelig dybde, gjerne 30 – 45 m. Parkering og garasje bør ikke trekkes inn på tomta, men legges ved atkomstveg. Eneboligområder har gjerne manglet fellesarealer. Selv et beskjedent oppholdsareal vil gjøre det lettere for barn og voksne å bli kjent. Grøntdrag bør ha samme minstemål som tomtedybden og samles i større strukturer. Smalere striper fellesareal blir annektert til privattomtene.

222 *Sammenbygde småhus, rekkehus* har samme muligheter som enebolig. Enkelttomtene bør være minst 30 m dype. Atkomst til bakhagen må ordnes med blinde trillebårstier. I tett bebyggelse blir flere praktiske formål overført til fellesareal. Dette kan gjelde parkering o.l. og kompostplass. I rekkehusområder bør felles oppholdsarealer og atkomstveger ikke ligge direkte mot privathagene.

223 *Frittliggende blokkbebyggelse* krever at oppholdsfunksjonene stort sett blir løst på felles basis. Det er gjerne bare terrassen eller balkongen som er privat. Blokkboliger i første etasje bør være godt skjermet. Det beste er om de blir hevet 1,0 m over offentlig tilgjengelig areal.

224 *Sammenbygd blokkbebyggelse, bybebyggelse*. Forhage og parkmessig gårdsrom kan være gode fellesarealer i tett by. De praktiske funksjonene bør konsentreres slik at gårdsrommet kan bli et oppholdsareal.

3 Gode prinsipper

31 Veger

Tekniske anlegg, særlig vegene, gir premisser for bebyggelsesplanen. I småhusområder er det ønskelig med atkomstveger som har senteravstand på ca. 100 m og en optimal lengde på 200 – 300 m. Felles oppholdsareal bør legges trafiksikkert. Da må trafikkmengden være liten, årsgjennsnitt mindre enn 200, noe som sikres ved grupper på under 50 boliger.

32 Lineær bebyggelse er et godt utgangspunkt

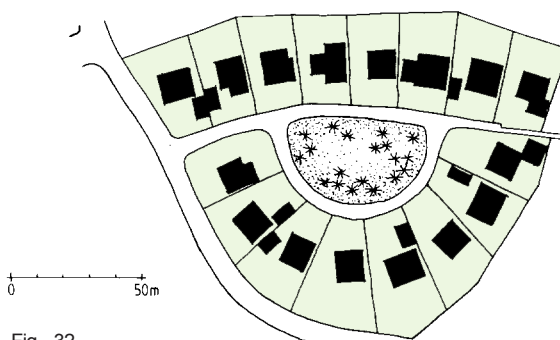


Fig. 32

Når bebyggelsen er tettere enn en bolig pr. dekar, er det et godt prinsipp å legge boligene i lineære mønstre. De legges relativt tett sideveis, men med skikkelig god avstand til naboene i neste «linje». Da kan man samle felles funksjoner på atkomstsiden, og mer private på den andre siden av bebyggelsen.

33 Sambruk av fellesarealer

Barnas lek motiverer til sambruk og blanding av oppholdsfunksjoner. Barn leker overalt, enten et område er definert som lekeplass eller ikke, først og fremst ved bevegelseslek på harde flater. Områder med store grasplener brukes relativt lite. Hele boligområdet må derfor utformes som et sammenhengende lekested. Trafikknettet må være tilrettelagt slik at barn kan ta rundturer uten å komme ut på trafikkerte veger eller inn i private hager. En del praktiske formål bør skilles ut og få en mindre påtrengende plass.

34 «Privatheit» må vurderes

Dette må planlegges slik at beboerne kan velge mellom helt private arealer (der man kan sole seg usjenert), og mer offentlige (der man kan treffe noen å prate med). Felles og privat bør ikke blandes tilfeldig, men skilles fra hverandre. Dersom det er en trinnvis overgang fra helt privat til offentlig, øker bruksverdien for alle arealtypene. Dette er særlig viktig for barn. Skal privatareal bli privat, bør det grense mot annet privat areal eller vegetasjonsbelter.

35 Gjennomføring og informasjon

Ved utbygging av småhusbebyggelse er «tomteark» et nyttig redskap. Her kan planleggerne formidle påbud, restriksjoner, gode ideer og utfoldelsesmuligheter til husbyggerne. Et tomteark kan også være nyttig som et av analyseredskapene for en tomt før selve designarbeidet begynner.

4 Felles utearealer

Dette kan disponeres som: felles uteoppholdsareal, og fellesareal til praktiske formål.

41 Felles oppholdsarealer



Fig. 41

Felles oppholdsarealer er beregnet på sambruk. Viktigst er lek og opphold for naboer i alle aldrer. Fellesarealet skal være lekeplass for de minste og mellomstore, og kan inneholde sandlekeplass, oppholdsplass, lekeapparat, sittegrupper, postkasse og oppslagstavle o.l. Felles oppholdsplass bør knyttes til gangveg eller lite trafikkert atkomstveg. Det gir god tilgjengelighet og klare grenser mellom privat og felles. Oppholdsplassene bør vende mot inngangen til boligene.

Miljøverndepartementet setter et tak på 55 dB(A) for støy. Det bør være solrikt, gjerne mulighet for fem timer ved soljevindøgn. Størrelsen bør være på ett til to dekar, og erfaringstall antyder ca. 50 – 100 m² fellesareal pr. bolig. Areal med helling på over 1:5 bør ikke regnes med, men kan være fint til aking og liknende.

Arealet bør ikke splittes opp i mange plasser og smale striper, men konsentreres til store, sentralt beliggende plasser. Da er det større sjanser for at de blir benyttet.

42 Fellesarealer til praktiske formål

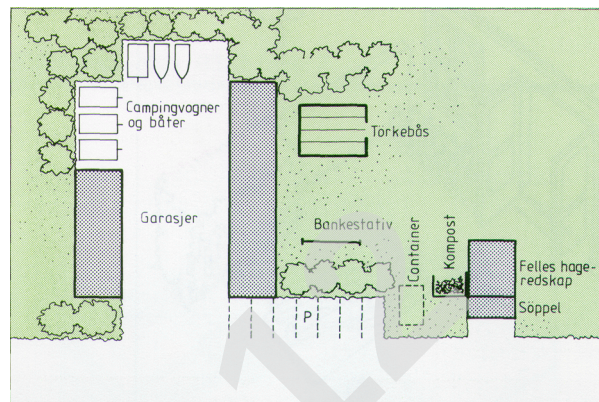


Fig. 42

I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse må en sette av egnede arealer til søppelbeholdere, postkasser, lager for store gjenstander som båter, campingvogner, materialer, frastillingsplasser for sykler, barnevogner og sportsutstyr. En må også sette av egnet plass til kvister, løv og annet hageavfall. Dersom det er aktuelt å få hageavfall kjørt bort, bør lagringsplassen legges nær kjøreveg med plass for container.

I tilknytning til vaskeri er det behov for tørkeplass og bankestativ til tepper m.v. Tørkeplassen bør være inngjerdet eller skjærmet på annen måte og ikke legges direkte inntil plass for bankestativ eller lekeplass. Praktiske formål utgjør bare noen få prosent av totalt tomteareal, og er slått sammen med felles oppholdsarealer i tabell 21.

5 Private utearealer

Dette kan disponeres som: forhage, oppholdsareal, areal til praktiske formål og hage eller naturareal.

51 Inngangssonen

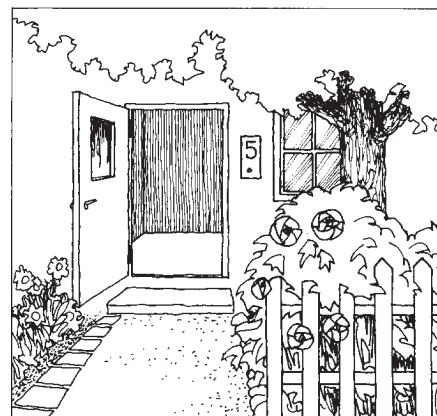


Fig. 51

Inngangssonen eller forhagen har en sammensatt oppgave. Den skal skjerme og samtidig gi mulighet for kontakt. Overgangen mellom offentlige og private områder bør være trinnvis. Når inngangssonen er godt utformet, fungerer både boligen og fellesarealene bedre. En god dybde er 4 – 5 m. Benk eller sitteplass er ønskelig, og det må være vindu til boligen. Mange gir inngangssonen et vakkert preg med prydbusker eller blomster.

52 Oppholdsarealet

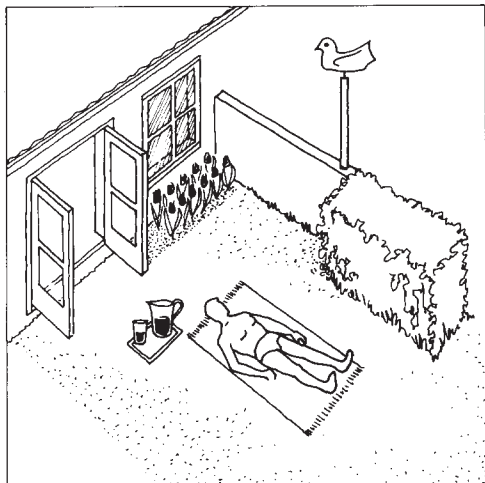


Fig. 52

Oppholdsarealet er sted for solbading, lek og hvile. Sol og utsikt er avgjørende for plasseringen, men nord for polarsirkelen vil utsikten kanskje prioriteres. Man bør kunne sitte utenfor huset uten å bli be-glodd. Det er særlig vinduer i naboens overetasje som gir innkikk. I tett småhusbebyggelse kan utbygg mellom sitteplassene gi god skjerming, gjerne uthus eller garasje. Oppholdshagen bør grense mot privatarealer eller lite beferdete naturvernsoner.

Særlig avgjørende er dybden målt ut fra stueveggen til naboens gjerde. Denne avstanden bør være 15 – 30 m. I blokkbebyggelser blir terrasse eller balkong privat uteoppholds plass. Også her er dybden viktig, og den bør være 2 – 3 m. Oppholdshagen bør være tilpasset tilstøtende terreng. I kupert lende vil horisontale plener eller «plen-tipper» føre til stygge, bortkastede skrenter i nabogrensa.

Hage til dyrking bør være tilgjengelig med trillebår. I rekkehusområder kan slik atkomst være ikke gjennomgående stier på hagesiden. I blokkområder er parsellhager (på 50 – 100 m²) et alternativ. Ønsker man å legge bånd på hogst, kan areal reguleres etter pbl. 25.6 til spesialområde.

53 Areal til praktiske formål

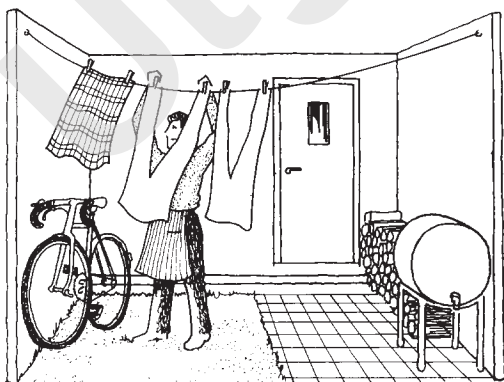


Fig. 53

Areal til praktiske formål skal dekke nødvendige funksjoner. Blir det ikke tenkt på dem får folk f.eks. tørkekarusellen foran stuevinduet. Mest plasskrevende er parkeringsplassen. I tett bebyggelse bør man søtte av noe plass til campingvogner og andre større ting. Sportsboder bør ligge greit til ved inngangen. Det skal finnes plass til søppel, brensel, klestørk teppebanking og materiallagring. Når det gjelder eneboliger og kjedehus, får disse funksjonene plass mellom gavlene mot nabohus. Kompost legges avsides.

6 Naturvernsoner

61 Naturvernarealer



Fig. 61

Boligområder bør i tillegg til de rene bruksarealene også kunne disponere en del av fellesarealene til naturvernsoner.

Vegetasjonen og terrenget er hovedsaken, og det legges til rette for varsom ferdsel. Naturvernsoner kan være landskapstrekk som er viktige for fjernvirkningen, eller del av turveger og skiløyper. En minstebredde på 30 m er ønskelig for å beskytte mot skader og inn-grep både i anleggs- og bruksfasen. Slike grønne områder med busker og trær betyr mye for trivselen i boligområdet, men fyller også andre funksjoner.

Trær og busker kan fungere som klimaskjerm og skjermende overgangssoner f.eks. mellom lekearealer/oppholdsarealer og trafikkområder. Både grøntanlegg og naturområder er viktig supplement til lekearealene. Mens en tidligere ofte anla arbeidskrevende og lite brukbare prydplener i boligområdene, er det i dag vanligere å satse på forskjellige typer av naturmark, naturenger eller blomster-enger.

Naturvernsonene kan ligge på private eller felles områder. De bør planlegges som en del av en overordnet grønn struktur.

7 Referanser

71 Forfatter og redaksjon

Dette bladet er skrevet av Jens Bjørneboe. Det erstatter planløsningsblad A333.301, A 333.302, A 333.303 og A 312.210. Redaksjonen ble avsluttet i januar 1991.

72 Litteratur

- 721 Husbanken. Gode boligområder. Oslo, 1985.
- 722 Husbanken. Felles uteoppholdsarealer. Lånefordeler, veiledninger, krav. Oslo, 1990.
- 723 Det Norske Hageselskap, Planleggingsavdelingen. «De grønne blad», veiledningsblad om bl.a. utearealer.
- 724 Bjørneboe, Jens. Utearealer i tett småhusbebyggelse. Rapport 87, Norges byggforskningsinstitutt. Oslo, 1983.