

Utearealregnskap Hopsfossen

Dato: 27.02.2024

Innhold

Innledning	1
1 MUA-beregning: Hopsfossen samlet	2
2 MUA-beregning: delområder	4
MUA-beregning totalt for eksisterende bygg	6
MUA-beregning Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen	7
MUA-beregning Butikken og nr 22	9
MUA-beregning totalt for nye bygg	11
MUA-beregning Stasjonen	12
MUA-beregning Småskolen og Storskolen	14
Krav til uteoppholdsareal i KPA 2018	16

Innledning

Området ligger i to soner i KPA: sone 2 - Byfortettingssone og sone 3 - Ytre fortettingssone. For eksisterende bygg gjelder kravene for sone 2, mens nye bygg er beregnet ut ifra kravene for sone 3. Dette gjør at dokumentet er delt i to kapitler; 1 MUA-beregning for Hopsfossen samlet og kapittel 2 MUA- beregning for Hopsfossens delområder (sone 2 og sone 3). MUA-kravene i KPA er gjengitt på siste side i dette dokumentet.

MUA-beregningen baserer seg på tall fra landskapsplanen, ARK-planer og solanalysen.

1 MUA-beregning: Hopsfossen samlet

Dette viser arealene og kravene for området i sin helhet – hvor de to sonene i KPA er slått sammen.

Beregningen av MUA-krav og MUA i plan tar utgangspunkt i totalt antall boenheter i prosjektet: 100stk

MUA-krav iht. KPA

Minimumskrav til antall enheter med privat uteoppholdsareal: 58 stk

Minimumskrav til antall enheter med utgang til areal på bakkeplan: 9 stk

Gjennomsnittlig krav pr. boenhet: 45,25 m²

Minimumskrav til samlet MUA: 4525 m²

Fordeling felles vs. privat være:

Minimum 48% / 2150 m² være felles/offentlig

Maks. 52% / 2375 m² privat

Fordeling bakkeplan vs. tak/altan:

Maksimum 48% / 2150 m² være på tak/altan

Min. 52% / 2375 m² på bakkeplan

Fordeling sol vs. skygge av MUA- totalt bakkeplan:

Minimum 50% / 1188 m² på bakkeplan ha sol vårjevndøgn kl. 15.00

MUA prosjektert

Antall enheter med privat uteoppholdsareal: 83 stk

Antall enheter med utgang til areal på bakkeplan: 21 stk

Gjennomsnitt pr. boenhet: 51,72 m²

Samlet MUA iht. krav KPA: 5172m²

Fordeling felles vs. privat:

71% / 3671 m² felles (fordelt på bakkeplan og takterrasser)

29% / 1501 m² er privat (fordelt på bakkeplan, takterrasser og altaner)

Fordeling bakkeplan vs. tak/altan:

32% / 1631 m² er på tak/altan

68% / 3541 m² er på bakkeplan

Fordeling sol vs. skygge av MUA- totalt bakkeplan

51% / 1797 m² på bakkeplan har sol vårjevndøgn kl. 15.00 (vist med gul farge på L10-01 MUA-plan overordnet).

Arealene over tilfredsstillende kvalitetskravene til MUA iht. KPA.

I tillegg er det 539 m² uteareal som overstiger nedre grenseverdi for gul sone (støy). Av disse ligger 448 m² ved Hopsbukten, 31 m² ved Kraftpiren (utsiktspunktet over fossen), 13 m² i ytre del av Arbeiderplassen. Øvrig støyutsatt areal er på takterrasser. Støyutsatte areal er ikke med i MUA beregningen.

Differanse mellom MUA-krav og MUA-prosjektert

Ser man av det private uteoppholdsarealet er det 26 flere boenheter som har privat uteoppholdsareal, enn kravet. Når det gjelder tilgang på bakkeplan er det 13 flere boenheter som har utgang til uteareal på bakkeplan enn kravet. Totalt sett er det 2270 m² mer felles uteoppholdsareal enn kravet, og mesteparten av uteoppholdsarealet er store sammenhengende fellesarealer på bakkeplan. Prosjektert MUA gir 6,47 m² mer uteoppholdsareal pr. boenhet enn kravet.

Utsnitt av vedlegg L10-01 MUA-plan overordnet:



TEGNFORKLARING

- Prosjektgrense
- Nybygg
- Eks. bygg
- Uteoppholdsareal på tak
- Privat uteoppholdsareal på bakkeplan
- Uteoppholdsareal på bakkeplan m/ skygge
- Uteoppholdsareal på bakkeplan m/ sol
- Uteoppholdsareal m/ støy
- UTEN
HATCH
 Areal brattere enn 1:3 eller som av andre grunner ikke oppfyller krav til MUA
- Lek/aktivitet

*Balkonger er ikke vist i plan, men arealene er med i regnestykket under.

2 MUA-beregning: delområder

Bergen kommune har meddelt at nye bygg skal tilfredsstillere MUA-kravene i Ytre fortettingssone, mens det kan vurderes om arealkrav til eksisterende bygningsmasse kan legges et sted mellom kravene i Ytre fortettingssone og Byfortettingssone. For å se hva som er realistiske krav for eksisterende bygg, har vi i MUA-beregningen tatt utgangspunkt i kravene for Byfortettingssonen.

Eksisterende bygg

MUA beregning iht. krav for sone 2 Byfortettingssone

- Arbeiderbolig 1 og 2
- Spinneriet
- Brannstasjonen
- Butikken og nr. 22

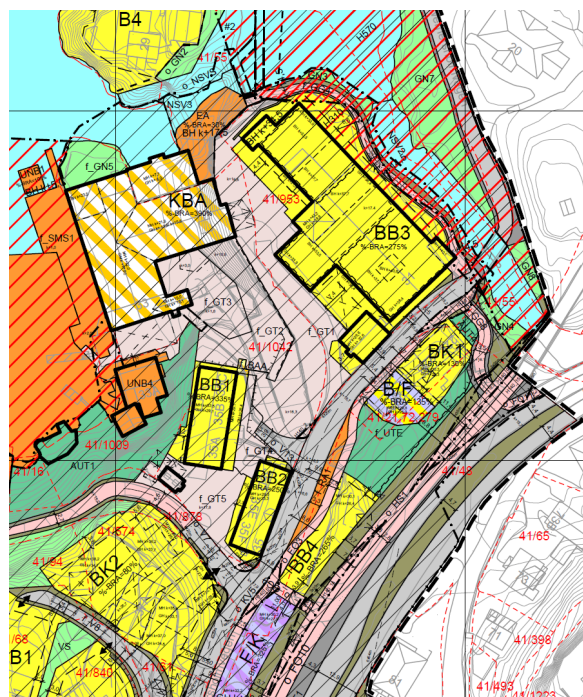
Nye bygg

MUA beregning iht. krav for Sone 3 Ytre fortettingssone

- Stasjonen
- Små- og storskolen



Utsnitt av illustrasjonsplan. Mørke bygg er nye, lyse bygg er eksisterende.



Utsnitt av plankart

MUA beregningen er delt opp for hvert felt, med tabeller og illustrasjon som viser hvilke bygg og uteareal som inngår i MUA beregningen for hvert bygg, samt utsnitt av illustrasjonsplanen og arealplankartet.

Beregningen inneholder kun areal som tilfredsstillere kvalitetskravene. Areal som er brattere enn 1:3, uten praktisk brukskvalitet, for langt unna og/eller støvutsatt er trukket fra. På Spinneriet er det brukt 1,8 og 1,2m høye støvskjermer på takhagene, ref. figur 11 i støvrapporten AKU-01.

Å fordele fellesarealene pr. område iht. kravene er en teoretisk oppgave der boenhetene deler et komplekst og sammensatt uteområde. I utregningen er alt areal telt kun én gang. Så selv om tabellen f.eks. viser at Stasjonen har 651 m² MUA totalt, har de i virkeligheten tilgang til vesentlig mer: De kan bruke hele Arbeiderplassen (GT5), Trikotasjetorget og Bekkalokket (GT1), selv om vi i beregningen kun har inkludert 616 m² av 1216 m² av Trikotasjetorget/ Bekkalokket og 35 m² av 308 m² på Arbeiderplassen.

Arbeiderboligene, Spinneriet og Brannstasjonen ligger i utkast til plankart i tre ulike formål (BB1-3). I MUA-beregningen er disse slått sammen.

B1-4 er ikke med i oversikten da det er eksisterende boligområder med egne uteoppholdsarealer.

Tabellen under inneholder en oversikt over hvordan de felles utearealene på terreng er fordelt pr. bygg, og hvilke bygg som har maksimalt 100 m trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan:

Fordeling av felles uteareal - bakkeplan		BB4	BK2	BK1 og B/F	BB1-3	
Navn	Totalt felles uteareal	Stasjonen	Små- og storskolen	Butikken og nr 22	Spinneriet, brannstasjonen og arbeiderbolig 1 og 2	
BK1 og B/F Meyerhaugen felles	93	0	0	93	0	Kan brukes av Butikken, nr 22 b og c
f_UTE Meyerhaugen felles	268	0	0	268	0	Kan brukes av Butikken, nr 22 b og c
BB3 Atrium Spinneriet	21	0	0	0	21	I atriumet er kun arealet som er utenfor byggelivet med, 184 m2 ikke med
f_GT1 Trikotasetorget	1193	593	0	0	600	Kan brukes av Spinneriet, Arbeiderbolig 1 og 2, Stasjonen, Butikken og nr 22
f_GT2 Marmorallmenningen	378	0	0	0	378	Kan brukes av Spinneriet og Arbeiderbolig 1 og 2
f_GT3 Marmorallmenningen	374	0	0	0	374	Kan brukes av Spinneriet, Arbeiderbolig 1 og 2
f_GT4 ramper	0	0	0	0	0	Ikke brukbart MUA
f_GT5 Arbeiderplassen	308	35	38	0	235	Kan brukes av Skolehaugen, Stasjonen, Arbeiderbolig 1 og 2
BK2 Skoleplassen WHVc	375	0	375	0	0	Kan brukes av Små- og storskolen
SUM	3010	628	413	361	1608	

Tegnforklaringen nedenfor gjelder for alle sol/skyggediagrammene. Balkonger og takterrasser er ikke vist i diagrammene, men er med i arealberegningen:

TEGNFORKLARING


■■■■■ Prosjektgrense

 Nybygg

 Eks. bygg


 Uteoppholdsareal på tak

 Privat uteoppholdsareal på bakkeplan

 Uteoppholdsareal på bakkeplan m/ skygge

 Uteoppholdsareal på bakkeplan m/ sol

 Uteoppholdsareal m/ støy

 Areal brattere enn 1:3 eller som av andre grunner ikke oppfyller krav til MUA

 Lek/aktivitet

MUA-beregning totalt for eksisterende bygg

Eksisterende bygg er beregnet ut ifra kravene i KPA for Sone 2 Byfortettingssone.

Den øverste tabellen «Krav eks. bygg» viser hva som er areal-kravene i KPA sone 2, med det antall boenheter som er planlagt, tabellen i midten viser MUA-beregningen for planforslaget og nederste tabell viser differansen mellom kravene og planforslaget.

Krav eks. bygg		krav:	50 %	10 %	40	50 %	50 %	50 %
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Totalt	Eks. bygg	85	43	9	3400	1700	1700	850
MUA eks. bygg								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Totalt	Eks. bygg	85	72	21	3971	1969	750	1352
Differanse mellom plan og krav i sone 2								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Totalt	Eks. bygg	85	30	13	571	269	-950	502

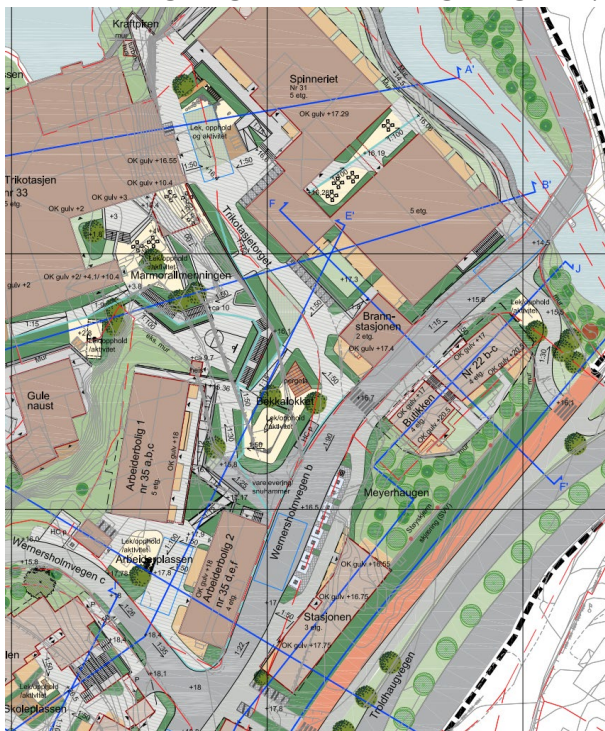
Oppsummering MUA beregning eksisterende bygg/forklaring av tabell over:

Det er i reguleringsforslaget totalt 85 boenheter i eksisterende bygg.

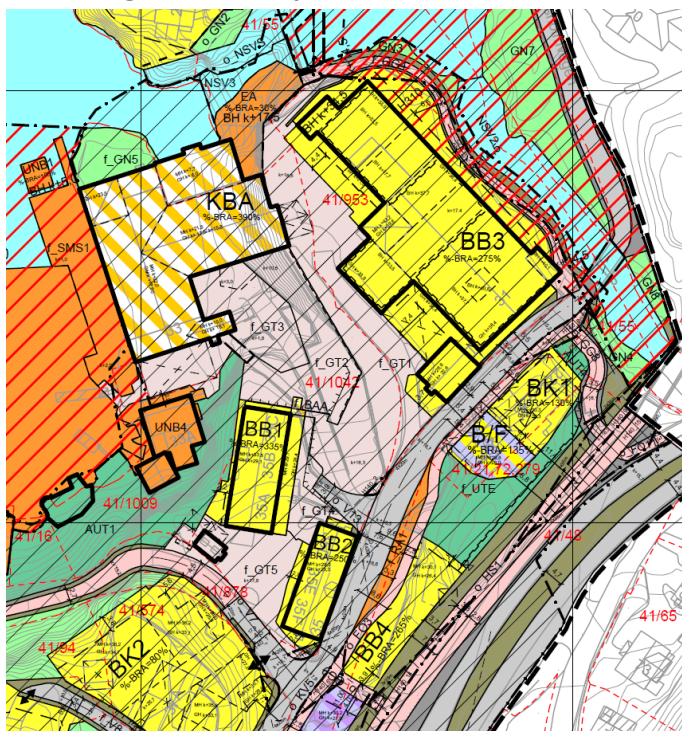
Utearealene som er tatt med i MUA-beregningen er sammenhengende, med god kvalitet og bruksverdi, og planforslaget ligger godt innenfor arealkravene for sone 2 på alle punkt for eksisterende bygg.

- 30 flere boenheter enn minstekravet har privat uteoppholdsareal.
- 13 flere boenheter enn kravet har utgang til uteareal på bakkeplan.
- 571 m² mer uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner)
- 269 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet.
- 950 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan, som utgjør 22 % av MUA totalt - innenfor kravet på maks 50%.
- 502 m² mer enn minimumskravet har sol kl 15 vårjevndøgn.

MUA-beregning Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen



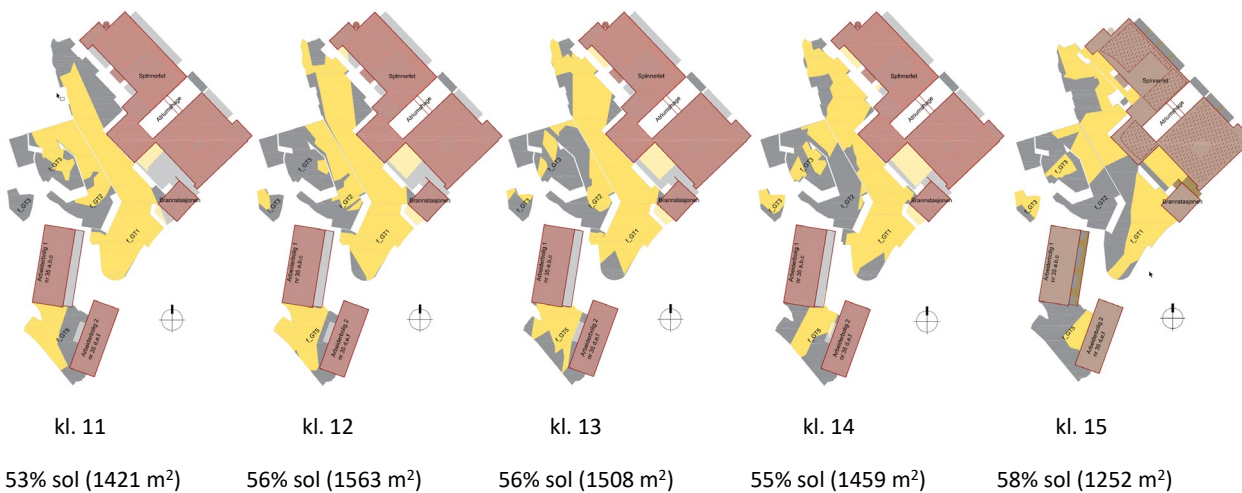
Utsnitt Illustrasjonsplan



Utsnitt arealplankart

Sol/skygge

De gule områdene nedenfor har sol vårjevndøgn:



Tilgjengelige felles uteareal

- f_GT1 Trikotasetorget og Bekkalokket (600 av 1193 m² inkludert i beregningen)
- f_GT2 Marmorallmenningen, mellom nivå (100 % inkludert i beregningen)
- f_GT3 Marmorallmenningen, nedre nivå (100 % inkludert i beregningen)
- f_GT5 Arbeiderplassen (235 av 308 m² inkludert i beregningen)
- BB3 Atrium i Spinneriet (100% inkludert i beregningen, det som er utenfor bygget)

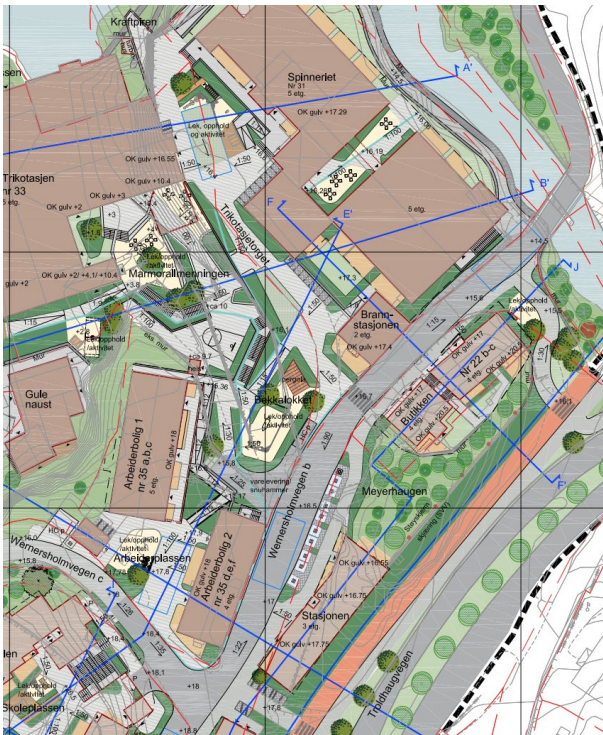
Krav eks. bygg								
Navn	Felt	krav:	50 %	10 %	40	50 %	50 %	50 %
		Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen	BB1, BB2 og BB3	78	39	8	3120	1560	1560	780
MUA eks. bygg								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen	BB1, BB2 og BB3	78	67	18	3554	1608	735	1080
Differanse mellom plan og krav i sone 2								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen	BB1, BB2 og BB3	78	28	10	434	48	-825	300

Oppsummering MUA beregning Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen/forklaring av tabell over:

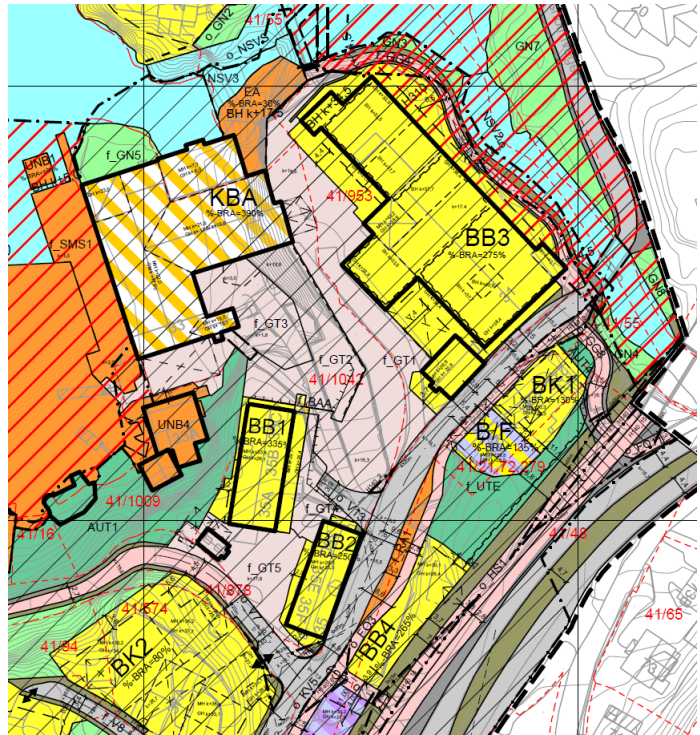
Det er i planforslaget til sammen 78 boenheter i Arbeiderbolig 1 og 2, Spinneriet og Brannstasjonen.

- 28 flere boenheter enn minstekravet har privat uteoppholdsareal
- 10 flere boenheter enn kravet har utgang til uteareal på bakkeplan
- 434 m² mer uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner)
- 48 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet
- 825 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan som utgjør 23% av MUA total – innenfor kravet på maks 50 %
- 300 m² mer enn minimumskravet har sol kl 15 vårjevndøgn. I tillegg er det sol på 689 m² felles takterrasser.

MUA-beregning Butikken og nr 22



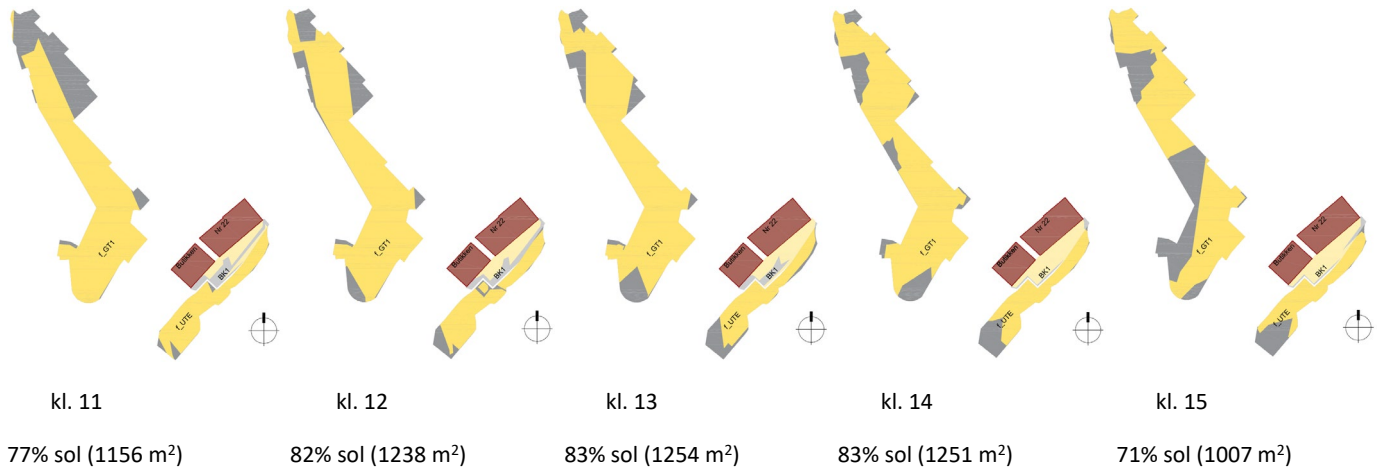
Utsnitt Illustrasjonsplan



Utsnitt arealplankart

Sol / skygge

De gule områdene nedenfor har sol vårjevndøgn:



Tilgjengelige felles uteareal

- f_UTE Meyerhaugen (100% inkludert i beregningen)
- BK1 og B/F Meyerhaugen felles (100% inkludert i beregningen)
- F_GT1 Trikotasetorget og Bekkalokket (0 m² av 1216 m² inkludert i beregningen)

Krav eks. bygg		krav:	50 %	10 %	40	50 %	50 %	50 %
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Butikken og nr 22	B/F, BK1	7	3,5	1	280	140	140	70
MUA eks. bygg								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Butikken og nr 22	B/F, BK1	7	5	3	417	361	15	272
Differanse mellom plan og krav i sone 2								
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	Boenheter med utgang til uteareal på bakken	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl15
Butikken og nr 22	B/F, BK1	7	1,5	2	137	221	-125	202

Oppsummering MUA beregning Butikken og 22 b-c /forklaring av tabell over:

Det er til sammen 7 boenheter i Butikken og Nr 22 b-c.

Alle MUA-kravene i sone 2 tilfredsstilles:

- 1 boenhet mer enn minstekravet har privat uteoppholdsareal.
- 2 boenheter flere enn kravet har utgang til uteareal på bakkeplan.
- 137 m² mer uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner).
- 221 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet.
- 125 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan, som utgjør 5% av MUA totalt – innenfor kravet på 50%.
- 202 m² mer enn minimumskravet har sol kl15 vårjevndøgn.

MUA-beregning totalt for nye bygg

Nye bygg er beregnet ut ifra kravene i KPA for Sone 3 Ytre fortettingssone.

Den øverste tabellen «Krav eks. bygg» viser hva som er areal-kravene i KPA sone 3 med det antall boenheter som er planlagt, tabellen i midten viser MUA-beregningen for prosjektet og nederste tabell viser differansen mellom kravene og planforslaget:

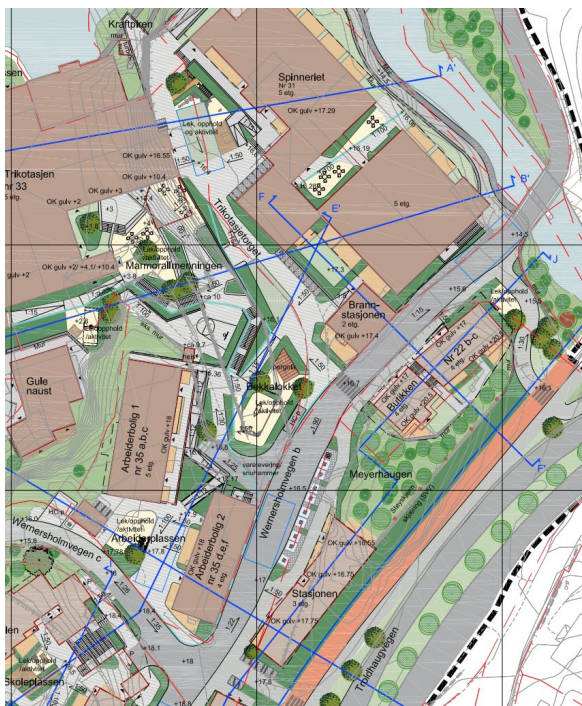
Krav nye bygg		krav:	100 %	75	40 %	40 %	50 %
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Totalt	Nye bygg	15	15	1125	450	450	338
MUA nye bygg							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Totalt	Nye bygg	15	11	1201	1041	50	477
Differanse mellom plan og krav i sone 3							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Totalt	Nye bygg	15	-4	76	591	-401	140

Oppsummering MUA beregning nye bygg/forklaring av tabell over:

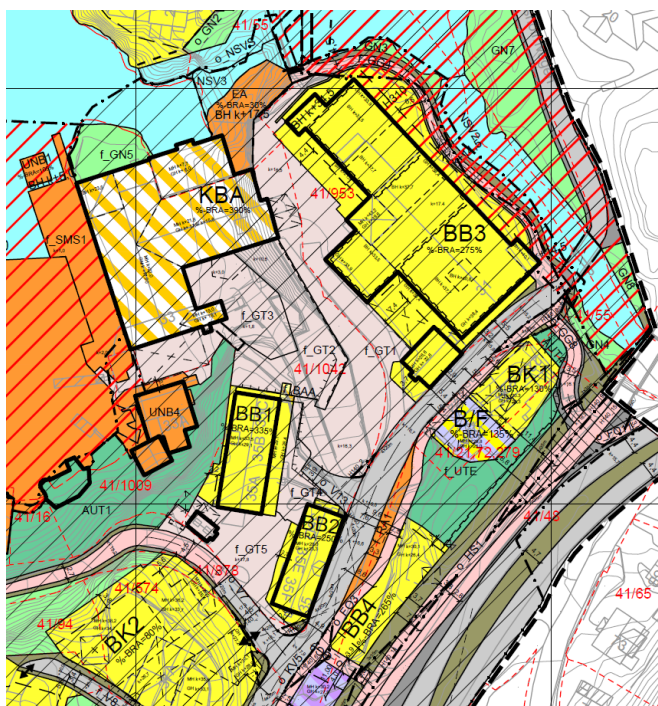
Utearealene som er tatt med er sammenhengende med god kvalitet og bruksverdi. Planforslaget ligger innenfor arealkravene til MUA i byfortettingssonen, med unntak av antall enheter med privat uteoppholdsareal:

- 4 boenheter mindre enn kravet mangler privat uteoppholdsareal.
- 76 m² mer uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner).
- 591 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet.
- 401 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan, som utgjør 4% av MUA totalt – innenfor kravet på maks 40%.
- 140 m² mer enn minimumskravet har sol k l15 vårjevndøgn.

MUA-beregning Stasjonen



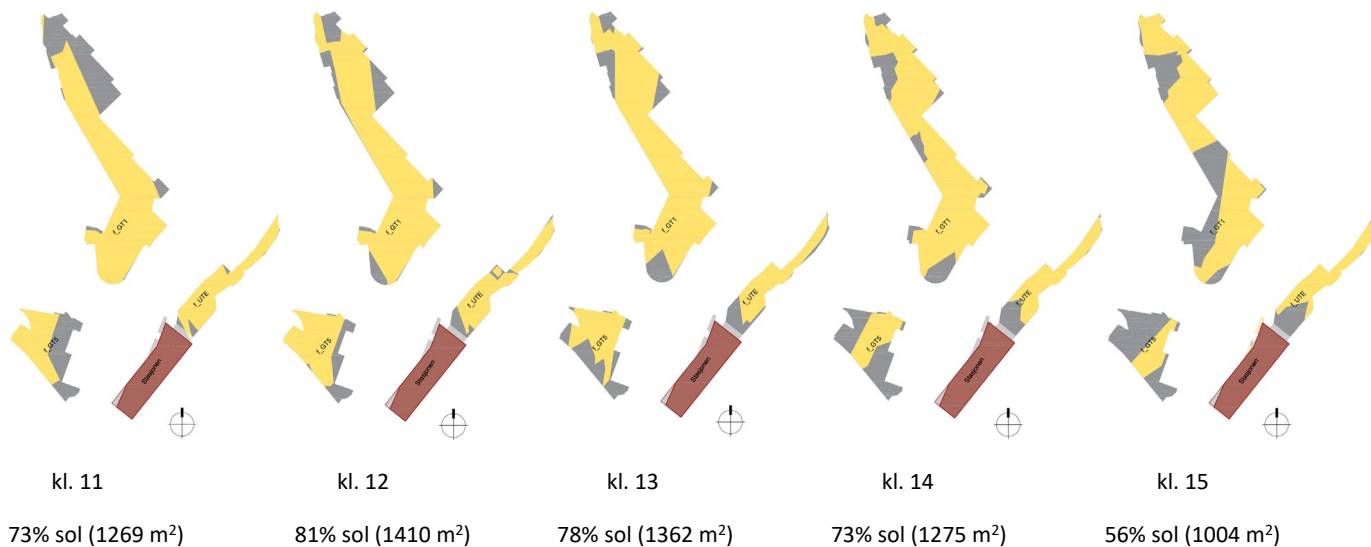
Utsnitt Illustrasjonsplan



Utsnitt arealplankart

Sol/skygge

De gule områdene nedenfor har sol vårjevndøgn:



Tilgjengelige felles uteareal

- f_UTE Meyerhaugen (0 m² av 268 m²)
- F_GT5 Arbeiderplassen (35 m² av 308 m²)
- F_GT1 Trikotasetorget og Bekkalokket (593 m² av 1193 m²)

Om man tar med alt arealet boligene har tilgang til på Meyerhaugen og Arbeiderplassen, kan man legge til ytterligere 1173 m², som i arealberegningen er lagt til andre bygg for å unngå å telle samme areal flere ganger.

Krav nye bygg							
Navn	Felt	krav:	100 %	75	40 %	40 %	50 %
		Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Stasjonen	BB4	8	8	600	240	240	180
MUA nye bygg							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Stasjonen	BB4	8	6	675	628	10	200
Differanse mellom plan og krav i sone 3							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Stasjonen	BB4	8	-2	75	388	-230	20

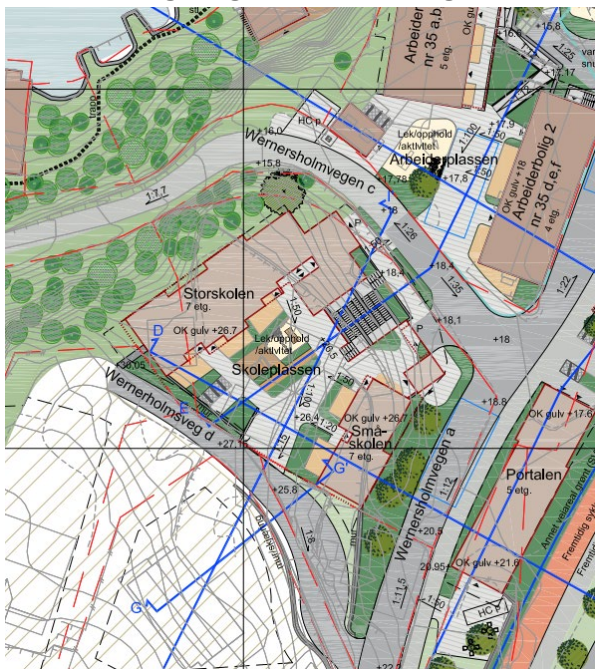
Oppsummering MUA beregning Stasjonen/forklaring av tabell over:

Det er 8 boenheter i Stasjonen i planforslaget.

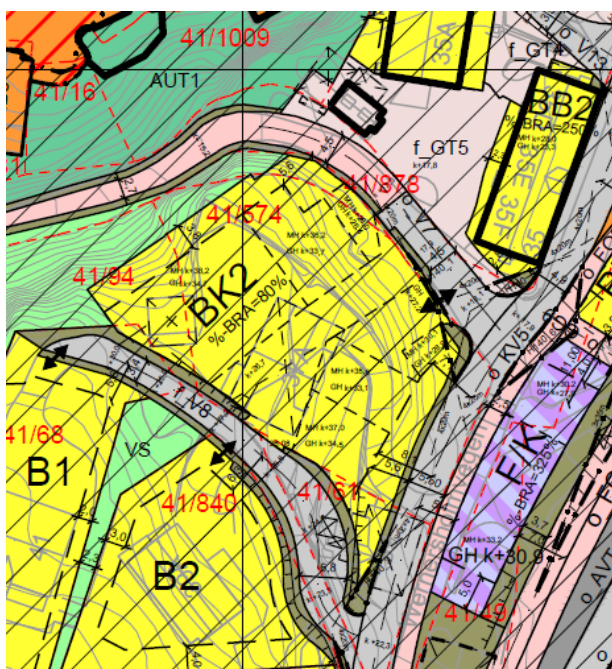
Alle MUA-kravene i sone 3 tilfredsstilles, med unntak av kravet om at alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal:

- 2 boenheter mangler privat uteoppholdsareal, det er medtatt i bestemmelsene.
- 75 m² mindre uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner)
- 388 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet
- 230 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan, som utgjør 2% av MUA totalt – innenfor kravet på maks 40%
- 20 m² mer enn minimumskravet har sol kl 15 vårjevndøgn

MUA-beregning Småskolen og Storskolen



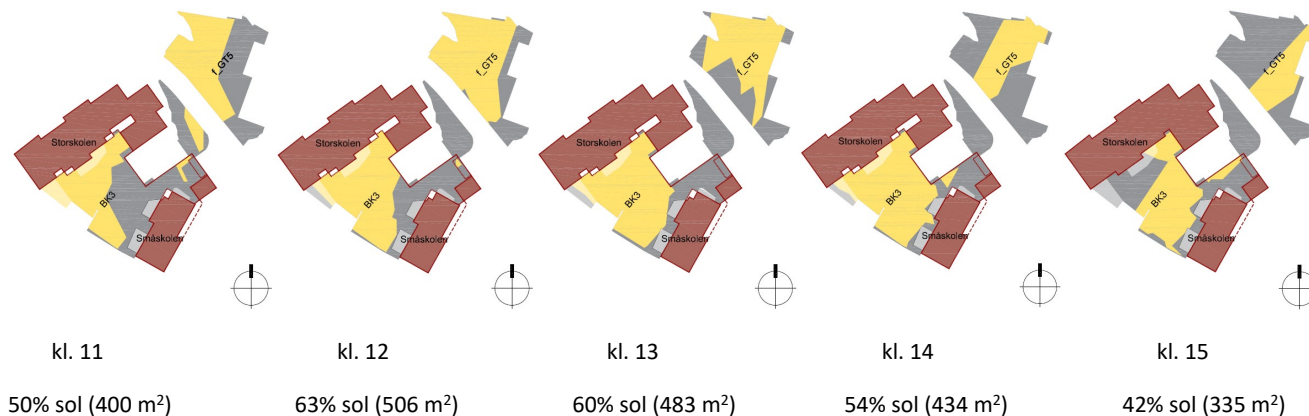
Utsnitt fra Illustrasjonsplan



Utsnitt fra plankart

Sol/skygge

De gule områdene nedenfor har sol vårjevndøgn:



Tilgjengelige felles uteareal

- BK3 Skoleplassen (100%)
- f_GT5 Arbeiderplassen (38 m² av 308 m²)

Krav nye bygg							
		krav:	100 %	75	40 %	40 %	50 %
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Små- og Storskolen	BK2	7	7	525	210	210	158
MUA nye bygg							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum (m2)	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Små- og Storskolen	BK2	7	5	526	413	40	277
Differanse mellom plan og krav i sone 3							
Navn	Felt	Antall boenheter	Boenheter med privat uteoppholdsareal	MUA totalt m2	Felles/offentlig minimum	På tak/altan maksimum	Sol vårjevndøgn kl 15
Små- og Storskolen	BK2	7	-2	1	203	-171	120

Oppsummering MUA beregning Små- og Storskolen /forklaring av tabell over:

Det er 7 boenheter i Små- og Storskolen i planforslaget.

Alle MUA-kravene i sone 3 tilfredsstilles, med unntak av kravet om at alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal:

- 2 boenheter mangler privat uteoppholdsareal
- 1 m² mer uteoppholdsareal enn kravet (inkl. balkonger/altaner)
- 203 m² mer felles/offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal enn minimums kravet
- 171 m² mindre enn maksimumskravet er på tak/altan, som utgjør 8% av MUA totalt – innenfor kravet på maks 40%
- 120 m² mer enn minimumskravet har sol kl 15 vårjevndøgn

Krav til uteoppholdsareal i KPA 2018

Sone 2 Byfortettingssone

Arealkrav eksisterende bygg på Hopsfossen

14.3.3

- minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet.
- Maks 50 % på tak/altan.
- Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.
- Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

Retningslinje til 14.3: Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen.

- Fellesareal bør samles i større enheter

26.3.7 Minimum 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken

Sone 3 Ytre fortettingssone

Arealkrav nye bygg på Hopsfossen

14.3.4

Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

Bestemmelse

14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

a. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.

b. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.

c. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

e. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.

g. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.

Retningslinje

Til 14.2: Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til utearealet. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytning til boligen

Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyutsatt areal. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer inne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.

Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekke/bygningsmasse.