

MINDEBYEN - uteoppholdsarealer, mengde og kvalitet

Kjøreregler basert på områdeplanen, supplert med oppdaterte kvalitetskrav fra KPA 2018.

Overordnet målsetning – å sikre god kvalitet for alle beboere og brukere i Mindebyen.

Forutsetninger som må være på plass for at minimumskravene til uteoppholdsareal kan legges til grunn ved detaljregulering:

- Parker og større friarealer blir tilfredsstillende dimensjonert.
- Idretts- og aktivitetsflater blir tilfredsstillende dimensjonert.
- Trafikksikre gang- og sykkeltilkomster til den overordnede grønnstrukturen, idretts- og aktivitetsflater samt skole, definert som:
 - gang- og sykkelveger, samt fortau med minimum 3 m bredde
 - kryssing av kjøreveg med lav fartsgrense og overgangsfelt/tilrettelagt kryssing
 - snarveier

Dersom avvik aksepteres, skal kompenserende tiltak innarbeides.

1. Absolutte krav - ingen avvik aksepteres

- Arealkrav på minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan innpasses.
- Alt areal skal nås via sikker, universelt utformet, gangforbindelse.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke.

2. Kvalitetskrav - støy, sol og vind

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grenseverdi for gul støysone.
- Minimum 50 % av arealet skal ha sol i minst 4 t på vårjevndøgn.
- Arealer som skal tilrettelegges for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.
- Arealet skal skjermes mot vind.

Til vurdering i planprosessen (detaljregulering):

- Inntil 50 % kan ha støy opptil 58 dBA. Fellesareal skal alltid ha støynivå under 55 dBA.
- Det skal etterstrebtes ettermiddagssol på uteoppholdsarealet. Felles takhage kan kompensere for manglende sol på bakkeplan på ettermiddagen. Arealet på takhage må tilfredsstillende både støy- og solkrav. Arealkravet på bakkeplan (15 m²) opprettholdes.

3. Kvalitetskrav - avstand til felles og offentlig areal

- Minimum 50 % av arealkravet skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang (innenfor 50 m).
- Inntil 50 % av arealkravet kan være areal regulert til møteplass/lekeplass, gatetun, torg, park innenfor gangavstand på 200 m fra hovedinngang. Dette arealkravet skal dekkes slik at fordelingen av offentlig tilgjengelig uteareal blir forholdsmessig (arealet skal ikke medregnes flere ganger.)

Til vurdering i planprosessen (detaljregulering):

- Deler av arealkravet kan dekkes innenfor naboplanen dersom dette vurderes som en bedre løsning.
- Deling av areal mellom ulike arealformål som ikke benytter arealet til samme tid kan vurderes.
- Avstandskravene kan justeres noe i planprosessen.
- Fordeling mellom fellesareal og offentlig areal må avklares i planprosessen.

Kommentar:

- Utforming av de offentlig tilgjengelige utearealene skal godkjennes av kommunen.

4. Privat areal - mengde og kvalitet

- Minimum 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal, herunder alle familieleilighetene. Andelen familieleiligheter skal fastsettes for hvert delfelt/bygg.
- Kantsoner, forhager, terrasser, balkonger, altaner og takhager kan inngå.
- Arealet skal tilfredsstillende nedre grenseverdi for gul støysone.
- Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet bør skjermes for sjenerende innsyn.
- Tilrettelegging av privat uteareal skal ikke gå på bekostning av felles/offentlig uteareal.

Til vurdering i planprosessen (detaljregulering):

Innglassing av balkong (må kunne åpnes), for å kunne tilfredsstillende støykrevet, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet.

Revidert 21.03.24: presisering felles uteoppholdsareal og takhager.