

Os kommune, 1.6.2014

# Norm for felles leike- og uteopphaldsareal

## Generelt:

Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging skal leggjast til grunn.

Trafikkareal/fareområde/støyområde (meir enn 55 dBA)/areal brattare enn 1:3 og ikkje ålment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med som felles uteareal.

Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og gode tilhøve for sol. Areala bør leggjast i tilknytning til grøntområder og grønne korridorar.

Leikeareal skal sikrast mot forureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.

Alle uteområde skal legge til rette for sosialt samvær for ulike brukarane. Det skal leggjast vekt på at utomhusareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte.

Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggjast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, og stetta kravet til universell utforming.

I den grad det er mogeleg skal ein verne om naturleg trevegetasjon, spesielle treklynger, bekkefar, utsiktspunkt, verdifull vegetasjon og markdekke.

Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeida før tilstøtande bustader blir tekne i bruk, i takt med utbygginga i planområdet.

Etablering av leike- og uteopphaldsareal oppå parkeringsanlegg er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg fordi det er vanskeleg å få til gode miljøkvalitetar. Dersom ein likevel skal godkjenne slike areal, må det leggjast til rette for høgder på dekket og bæreevne slik at det er mogeleg å få til vegetasjon og trær som treng ekstra jord. Arealet må også ha direkte tilgang til bakkeplan.

## *Nærleikeplass:*

Det skal etablerast minst ein nærleikeplass for småborn per bustadområde med 5-20 bueiningar innan ein avstand på 50 m frå bustad. Leikeplassen skal vere minst 200 m<sup>2</sup> og den skal opparbeidast og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

## *Kvartalsleikeplass:*

For bustadområde med 20-200 bueiningar skal det setjast av plass til kvartalsleikeplass. Maks 50 bueiningar kan vere felles om leikeplassen. Arealet skal vere minst 1,5 daa., og ikkje ligge lenger frå bustad enn 150 m. Plassen bør ha variert terreng og legge til rette for barn i alderen 5-13 år. Arealet skal planerast og sikrast.

### Ballfelt:

For store bustadområde med 150-600 bustader skal det setjast av plass til ballfelt. Arealet for dette skal vere minst 2,5 daa. Arealet skal planerast og sikrast.

### **Arealkrav:**

#### Generelt:

Ved planlegging av nye bustadområde i Os kommune skal det setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> felles leik- og uteopphaldsareal per bustadeining.

#### Osøyro

Ved planlegging av nye bustadområde innanfor sentrumsområdet<sup>[1]</sup> skal det setjast av minimum 25 m<sup>2</sup> felles leik- og uteopphaldsareal per bustadeining. Private uteareal, balkongar, takterrassar og liknande kan ikkje reknast inn i felles leike- og uteopphaldsareal

Minst 15 m<sup>2</sup>, skal vere felles leik-/uteopphaldsareal på bakkeplan. Arealet skal ha maksimal avstand frå inngangsdør på 50 m og ha trafiksikker atkomst.

#### Unntak:

*I særlege tilfeller, der bustadprosjektet ikkje disponerer tilstrekkeleg areal til å oppfylle krav til leik-/uteopphaldsareal på bakkeplan, kan det gis unntak frå arealkravet. I slike tilfeller kan heile, eller delar av arealet, leggjast til for eksempel offentlege parkar, plassar, torg og sjø/elveområde.*

*For den delen av arealet som det blir gjort unntak frå, kan det krevjast ei økonomisk frikjøpsordning som går til opparbeiding/drift av offentleg uteareal. Satsen kr 4000,-/m<sup>2</sup> vil bli justert i tråd med SSB indeks for byggekostnader for bustader frå 1. jan 2015. Det vil bli regulert gjennom avtale med kommunen kva offentleg areal midlane frå dei enkelte bustadprosjekta skal nyttast til.*

*Rekkefølgekrav om opparbeiding av tilstøytande offentlige areal/sentrale uterom eller gatetun kan nyttast.*

---

<sup>[1]</sup> Sentrumsområdet er definert som vist på vedlagt kartutsnitt datert 17.3.2014