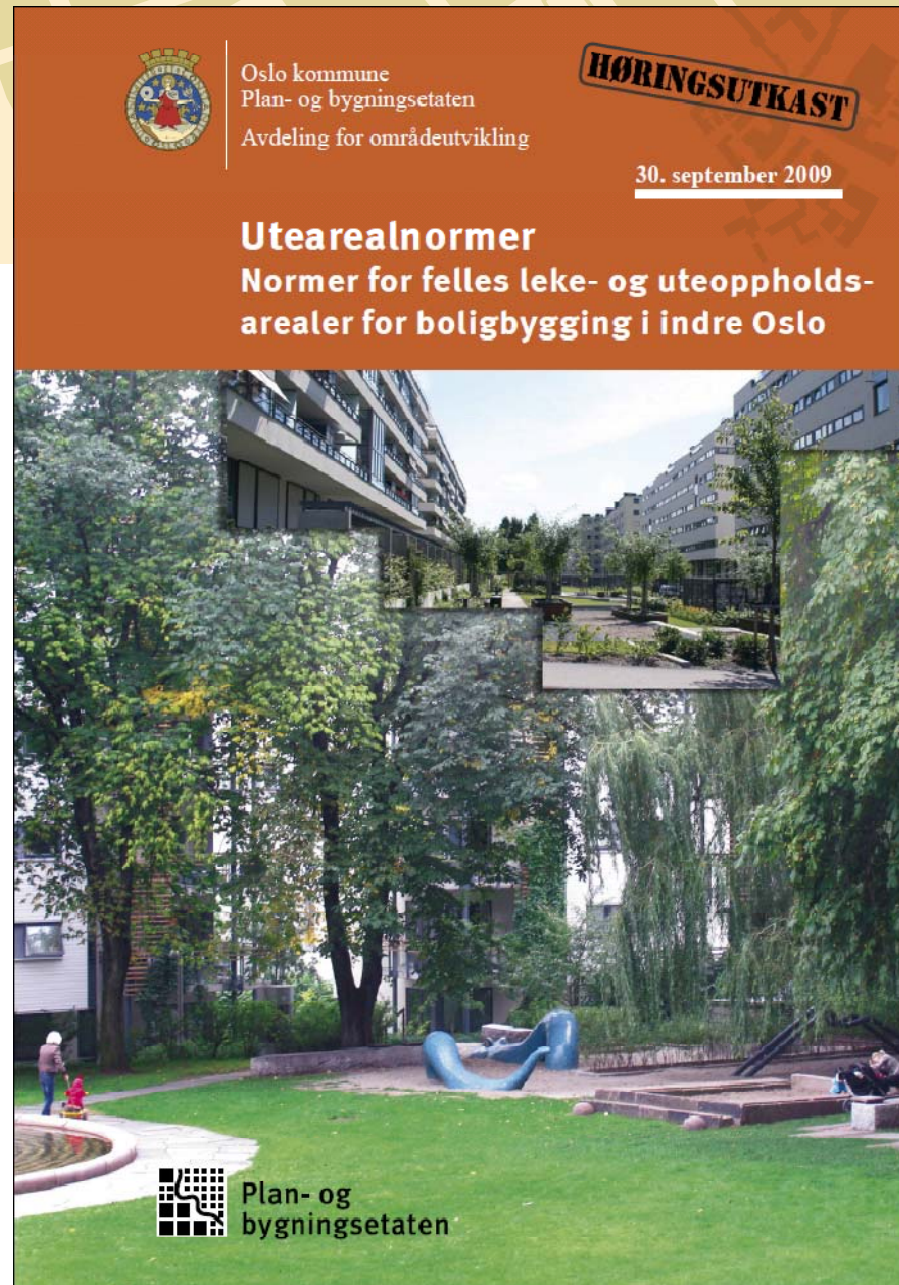


FORSLAG TIL UTEAREALNORMER
Normer for felles leke- og
oppholdsarealer for boligbygging
i indre Oslo (høringsutkast)

Orientering ved
Seniorarkitekt Magnus Boysen
27.09.2010

på Bolig- og Byplanforeningens
Planmøte 2010

utarbeidet av
Plan- og bygningsetaten i Oslo, -
Oversendt Byrådsavdeling for byutvikling



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

HØRINGSUTKAST

30. september 2009

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

Plan- og bygningsetaten



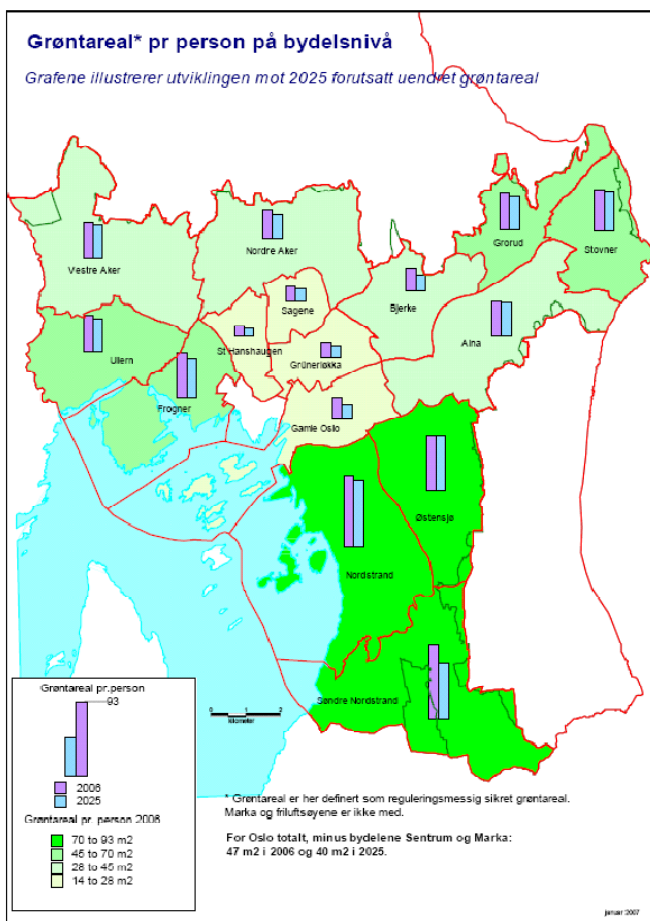
Nye boligmodnstre vokser fram i byen: Kommuneplan for Oslo 2008-2025:

- Befolkningsøkning med ca 200.000 personer, til 750.000(SSB) - 40.000 boliger i indre by
- Trenger arealberedskap for ca 60.000 flere arbeidsplasser
- Er Bærekraft = Kompakt by?
- Markagrensen skal beholdes, knutepunktbasert byutvikling
- Hvor kompakt i forhold til Bokvalitet i indre by?
- Hvor og hvordan skal det bygges?
Transformasjon, Ny by - Knutepunkter
Fortetting i bygd by

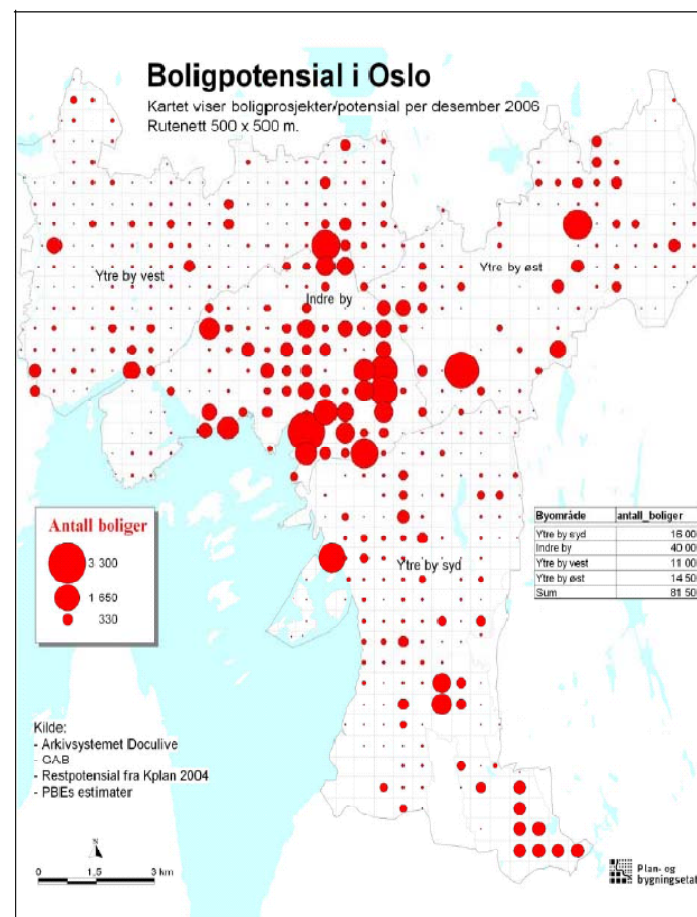
UTFORDRING:

BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING:

Bærekraftig boligfortetting skal skje der grøntarealet er minst (pr innbygger) i følge Kommuneplan 2008 -25



Figur 17.3 Registrert grøntareal pr person og bydel i 2006 og beregnet grøntareal pr person og bydel 2025 med fremskrevet befolkning og uendret grøntstruktur. Kilde: PBE, Oslo kommune



Figur 17.4. Registrert arealpotensial til boligformål desember 2006. Kilde: PBE, Oslo kommune

NORMER FOR UTEAREALER?

- **Rommelighet og kvalitetsnormer for uteareal:**
- **Er tidligere normer utdatert?**

- **Skal alle boligstrøk være for barnefamilier?**
- **Spørsmålet må kanskje stilles på en annen måte:**

Alltid barn i byen - selvom oppvekstvilkår er dårlige
(Internasjonalt: 1 milliard i slum, FN-HABITAT)

- **Fortetter vi for bærekraftig by**
- **eller for byspredning, hvis det blir ”for tett”?**

- **Hvor kompakt kan boligbyen være?**

- **Hvor tett vil vi bo?**

BOLIGKVALITETSKRITERIER:

I "går" = 60 tallet, og i dag:

fra etterkrigsboliger i ytre by til boligvekst indre Oslo:

FRA "TAK OVER HODET" PÅ 50 – 60 TALLET TIL BYKVALITET

	FYSISKE/ FAKTISKE	OPPLEVDE/ ESTETISKE	SOSIAL/NETT- VERK/KULTUR
BOLIGEN	"I GÅR"		
PROSJEKTET	"plass nok"		"arealknapphet"
BYSTRØKET	Etterkrigsbyen:	Den mangfoldige byen I DAG	

RETNINGSLINJER FOR UTEAREALER 1967:

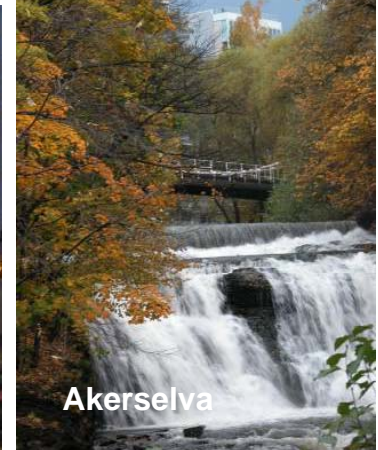
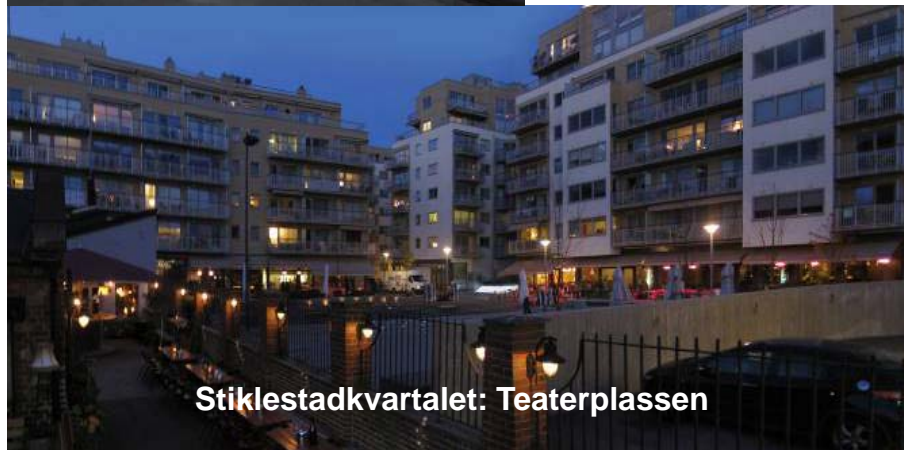


Oslo byplanråd vedtok i 1967 retningslinjer for lekearealer etter kjent hierarki:

- sandlekeplasser,
- kvartalslekeplasser og
- ballfelt.

Med angivelse av størrelse og avstand til boligene

FORTETTING: 1998 – 2008: PILESTREDET PARK, GRØNLANDSKVARTALET, WALDEMARS HAGE, ETC: Hvilke erfaringer?



EMPIRI 1:

Hva er blitt praktisert:

I dag: 25% av boligarealet dvs ca 15 – 20m² pr leilighet som fordeles på:

- private balkonger og private takterrasser
- Ca 8 -12 m² uteareal/leil blir areal på bakken
- I noen prosjekter brukes disse arealene ”nede” til uteboder/sykkelparkering etc. Resultat:

Reelt fellesareal kan da bli ned til 4 –5m²/leilighet

Altså: lite avklart og spesifisert hva som skal være

FELLES UTEAREAL

EMPIRI 2:

Konklusjoner fra befaring i 10 boligprosjekter :

- fagfolk fra NIBR, PBE, kommunale etater 2005 -2006

KRITISK VIKTIG BRUKERGRUPPE:

BARN 5 – 10 ÅR, SOM IKKE ER "TRAFIKKTRYGGE" OG SOM TRENGER STØRRE AKTIVITETSAREAL

TU < 100%: Lett å anvende måleregler for uteareal på "bakken":
BYA < 30% **"Plass nok" (ETTERKRIGSBYEN)**

100 < TU < 250%: Gode utearealer på "bakken" avhengig av komposisjon
40 < BYA < 60% av volum, uterom og solretning.

Tallbaserte normer for utearealer er nødvendig, men ikke nok:
Kvalitet må sikres ved god BYFORMING

TU > 250 - 300% Felles uteareal på tak:
BYA > 60% Uteareal på bakken blir ikke gode nok for større barns behov
Uteareal PÅ TAK OG I NÆROMRÅDET nødvendig

BYGNINGENE DANNER UTEROMMENE:

GOD BYFORM OG BEBYGGELSESSTRUKTUR ER LIKE VIKTIG SOM AREALNORMER: sikre "rom" for gode uterom

EMPIRI 3:

PBE: Undersøkelse av 20 boligprosjekter i indre by med ca 4500 boliger: 2007 – 2008:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
UTEAREALER BOLIGER, OPPSUMMERING																				
prosjekt	saksb	team	Tomte-areal	BYA m ²	BYA%	Brøt ute-areal*)	FUA**)	Felles takterr.	Sum FUA	BRA bolig	Antall leiligh.	FUA/leil:	u. takterr.	%FUA/BRA:	Grønt: trygg tilgang	Sammenh. uteareal m ²	TU bolig			
saknr.	indre by																			
1	200408722 (plan)	Geteborggata 32-34	VBR	OP1T	1230	740	60	490	360	310	670	3200	55	12	7	21	11	nei	360	260
2	200511219 (BS)	Tiedemannsjordet	PES	OP2T	13500	4600	34	8900	4300	0	4300	25860	193	22	22	17	17	ja 0 - 200 m til ballekke	1580	191
3	200206126 (plan)	Kvæmer felt E2	PES	OP2T	3570	1855	52	1715	1715	360	2075	13190	161	13	11	16	13	ja	800	369
4	200509684 (BS)	Wexels pl.(Herslebs gt 19)	INB	OP3T	7030	4200	60	2830	1690	1465	3155	20443	211	15	8	15	8	ja, Hersleb + Vahl skoler m/ lyskryss	625	290
5	200609296 (PS)	Sørenga(utsn 0 80% 6kvart)	ALA/MBY	OP1T	41000	13000	32	28000	14300	1200	15500	72000	960	16	15	22	20	ja, 0-100m brygge	2000	176
6	200607038 (BS)	Ringnes felt 3	ALB/INB	OP3A	9000	5490	61	3510	2520	735	3255	15740	279	12	9	21	16	ja, 200 m til Mølleparken	990	175
7	200010604 (plan+ BS, bla. 200405010)	Elvebredden park, Lillogt 5	ALB/MBY	OP3A	10565	4620	44	5945	4850	?	4850	22500	300	16	16	22	22	ja, Akerselva 50meter	680	213
8	200408957 (plan)	Sandakerveien 102 - 108	ALB/MBY	OP3A	20800	6240	30	12000	9800	2300	12100	43000	530	23	18	28	23	ja, Akerselva 150meter	550	207
9	200011488 (plan)	Sørkedalsveien 7 - 13	MBY	OP1T	8700	4550	52	4150	2300	?	2300	28800	250	9	9	8	8	ja, Blindemaksen 0 - 80 meter	1000	331
10	199912082 (plan)	Trondheimsveien 15 mfl	MBY	OP1T	2400	1300	54	1100	900	0	900	5650	80	11	11	16	16	ja, 200 m til Lakkegt skole	200	235
11	200515022 (plan)	Hollenderkvartalet (P)	MBY	OP1T	21300	9560	45	11740	8100	600	8700	26160	370	24	22	33	31	nei	500	123
12	200303087 (BS)	"Solsiden", Nydalen	ALA m.fl.	OP1T	14830	4660	31	10170	9370	?	9370	29950	435	22	22	31	31	nei	720	202
13	200411620 (BS)	Heimdalsgata 4	BE m.fl.	OP1T	2200	1445	66	755	600	0	600	5700	85	7	7	10	10	nei	155	259
14	200206834 (plan)	Stiklestadkvartalet	MBY	OP1T	17850	9685	54	8165	5692	1000	6692	56500	740	9	8	12	10	ja, til torg/gatetun	1350	317
15	200705008 (BS)	Lillogata 3	MBY/FAH	OP1T	4336	1205	28	3131	1300	0	1300	6776	100	13	13	19	19	ja, Akerselva	740	156
16	200703724 (BS)	Trondheimsvn. 269 mfl.	FAH	OP1A	9811	3052	31	6759	3775	849	4624	13802	170	27	22	33	27	ja, Løren idr. ca 400 m	1075	141
17	200508925 (plan)	Sandstuveien 70, Felt A	GJV	OP2A	15200	4000	26	11200	8800	?	8800	16000	175	50	50	55	55	nei	2200	106
18	200301017 (BS)	Årvollskogen	ACE	OP2A	21475	7515	35	13960	13400	0	13400	26845	318	42	42	50	50	ja, Marka	7500	125
19	200400630 (plan)	Vollebekkeveien 1	HEC	OP1A	18710	5860	31	12850	12000	364	12364	19755	220	56	55	63	61	nei	660	106
20	200409603 (plan)	Brynsengfaret R-12, alt 1, felt A	ARR	OP2T	12180	2940	24	9240	3080	1400	4480	21000	245	18	13	21	15	ja, Alnådal	1270	172
*) Brøt uteareal = Brutto uteareal - Tomt minus fotavtrykk BYA (jf. KDP-BBs krav til uteareal)																				
**) FUA = Felles ("lekbart") Uteareal																				
Hva tas ut av brutto uteareal, som del av Felles uteareal = FUA																				
Felles takterrasse med universell tilgjengelighet																				
Barnetrygg tilgang til park eller annet grøntområde																				

EMPIRI 3: forts.:

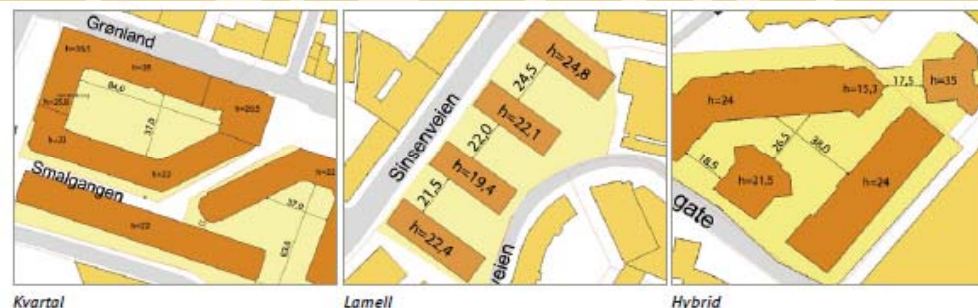
Konklusjoner fra undersøkelsen av 20 prosjekter: -

- ”Grunnskole”barna får **ikke nok** uteområder for bevegelse og lasskrevende aktiviteter innenfor de nye boligprosjektene, mens de minste barna (1 – 5 år) tilgodeses
- Uteareal for bevegelse og ballspill må sannsynligvis **sikres i nærområdet**, hvis tomteutnytting overstiger ca 250- 300%
- Boligfortetting med dagens utnytting må skje ved **områdestrategier** som sikrer trafikktrygg tilgang for barn til utearealer (del av universell utforming?)
- Kvalitetskrav til utearealer **må presenteres tidlig** – i starten av prosjektering – ved planinitiativet, -
- Flere av prosjektene som ikke hadde gode utearealer kunne oppnå dette ved annen bygningsplassering = **annen byform**

EMPIRI 4 = EKSEMPLER Testing og vurdering av stort boligprosjekt :

Vurderinger av typologier
og bebyggelsesstruktur
i forhold til uteromkvaliteter

EKSEMPEL 1:
Tiedemannsfabrikken
på Ensjø:
2007 – 2008:



Rommelighetsbegrepet er knyttet til den konkrete prosjektutformingen og valg av byformstruktur som kvartal-, lamell-, punkthus- eller hybridstruktur⁽²⁵⁾. 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. Rommelighetsbegrepet må derfor også vurderes ut fra utforming av volum og utearealer knyttet til det spesielle fortetningsprosjektet innenfor et bestemt byområde.



1500 boliger på Tiedemannsfabrikken med ulike bebyggelsestypologier og uterom.

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.

EKSEMPEL 2

Utearealer = balkonger + private hager + fellesarealer mellom husene = 25% (men hvor er fellesareal/ballek?)



EKSEMPEL 3: "BYGULVET":

SCHOUKVARTALET MED SAMMENSATTE UTEAREALER:

Kvartal med sammensatte byfunksjoner – et eksempel på fortetting og med trygge sammenhengende utearealer?

Eksempel på: Boligfortetting i en Flerfunksjonell by med spennende og varierte uterom?

Eller:

Kandidat til Bybolig-aksjonens "Gråbeinpris"?

Problemstilling med barn i byen:

- **Barns lek i et byområde med gågater med noe varetransport?**
- **Farlig eller utviklende for barn:**
 - å vende seg til noen få biler/
 - farlig å klatre i trær?

Hvor går grensen?



EKSEMPEL 4: GRØNLANDSKVARTALENE:

Bytorg, trelastlager, museum og teater, - og boliger:
sammensatt og kritisert:

Hva avgjør BOKVALITET:

Byforming?

Utnyttingsgrad?

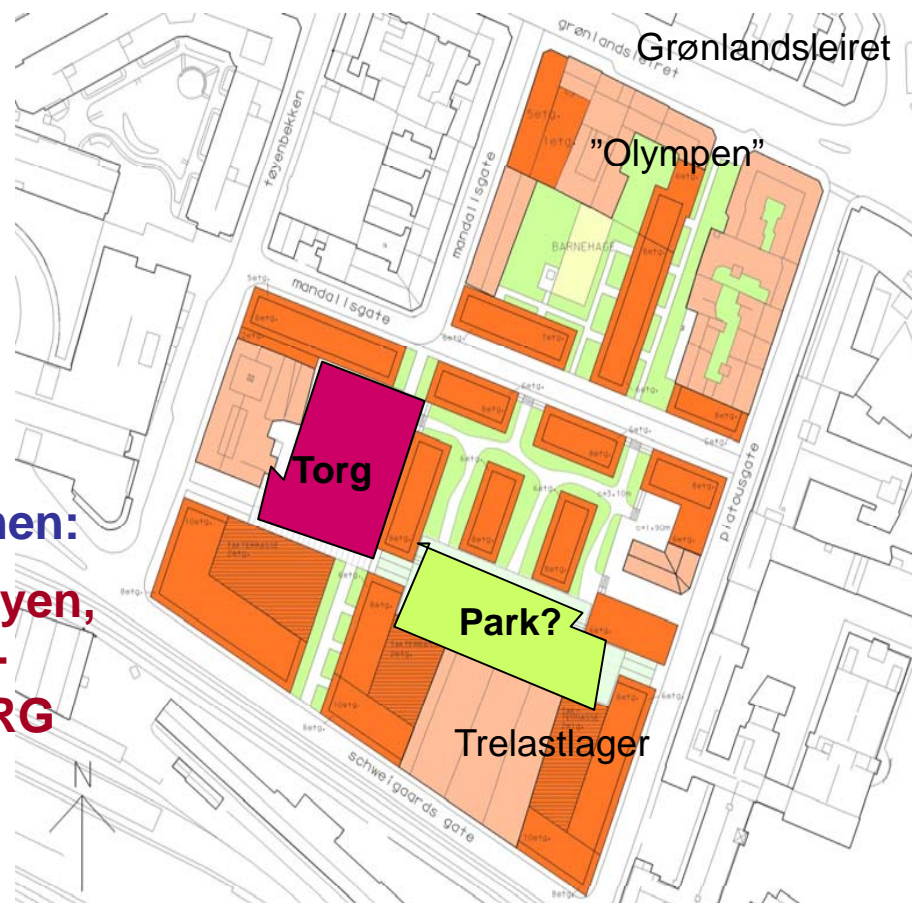
25% utearealer av m²

boliger: HVOR?

For trangt mellom blokkene, men:

Boligprosjektet er bygd inn i byen,
mot teater og trelastlager, etc -

Når ble det sist bygd et BYTORG
i Oslo?



AKERSELVA MILJØPARK: Grøntstruktur mellom parker og boliger gir "fortettingspotensial"

PRINSIPP?

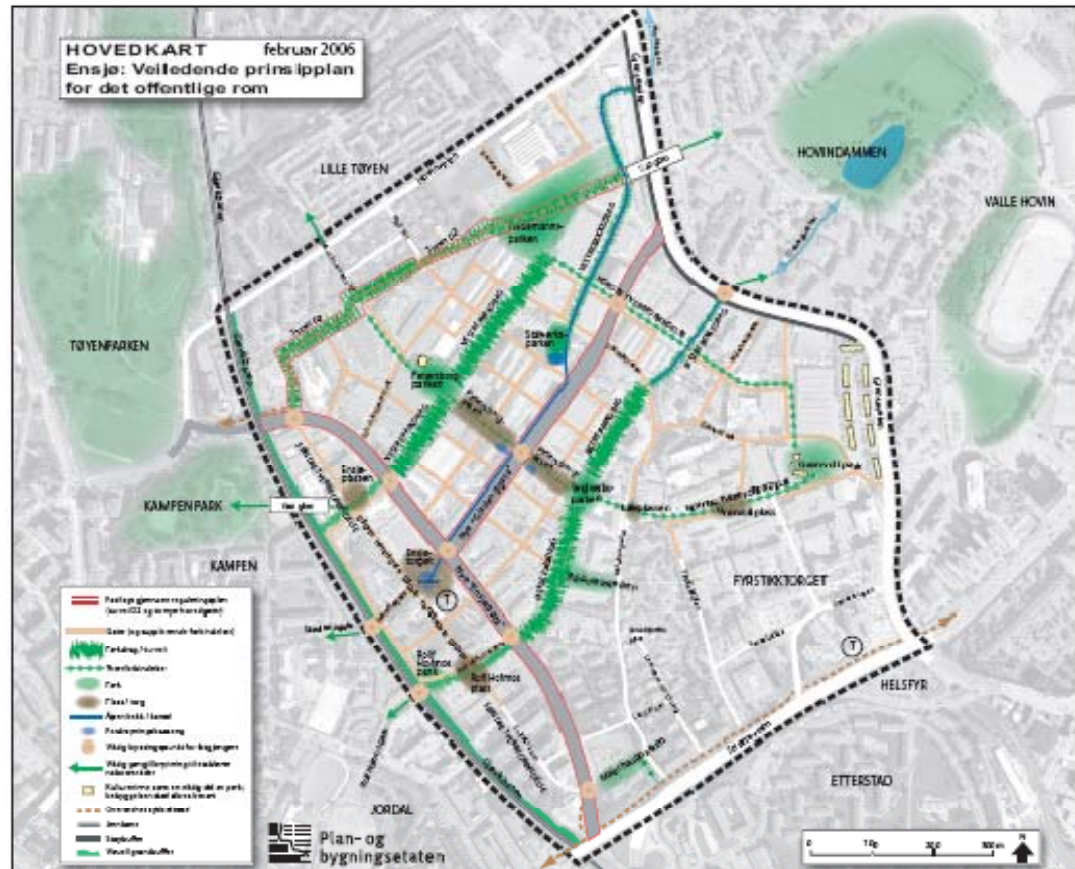
Akerselva Miljøpark som
"grønn nettverkstruktur"
har skapt
FORTETTINGSPOTENSIAL
for boliger langs Akerselva:
Ca 7000 nye boliger siste 10
år



ENSJØ: FRA BILBY TIL BOLIGBY:

Transformasjonsområde for 7000 boliger

VPOR: Grøntstruktur etableres *før* boligprosjektene



PRINSIPP?

Fortetningspotensialet kan økes uten at bokvaliteten blir dårligere, *hvis grøntstruktur er etableres først*

STATLIGE RETNINGSLINJER

for å sikre barns og unges behov i byene (Miljøverndepartementet)

RPR for barn og unge – Rundskriv T-2/08:

Skjerpet kommunalt ansvar:

Kommunens har ansvar for barns oppvekstvilkår og nærmiljø

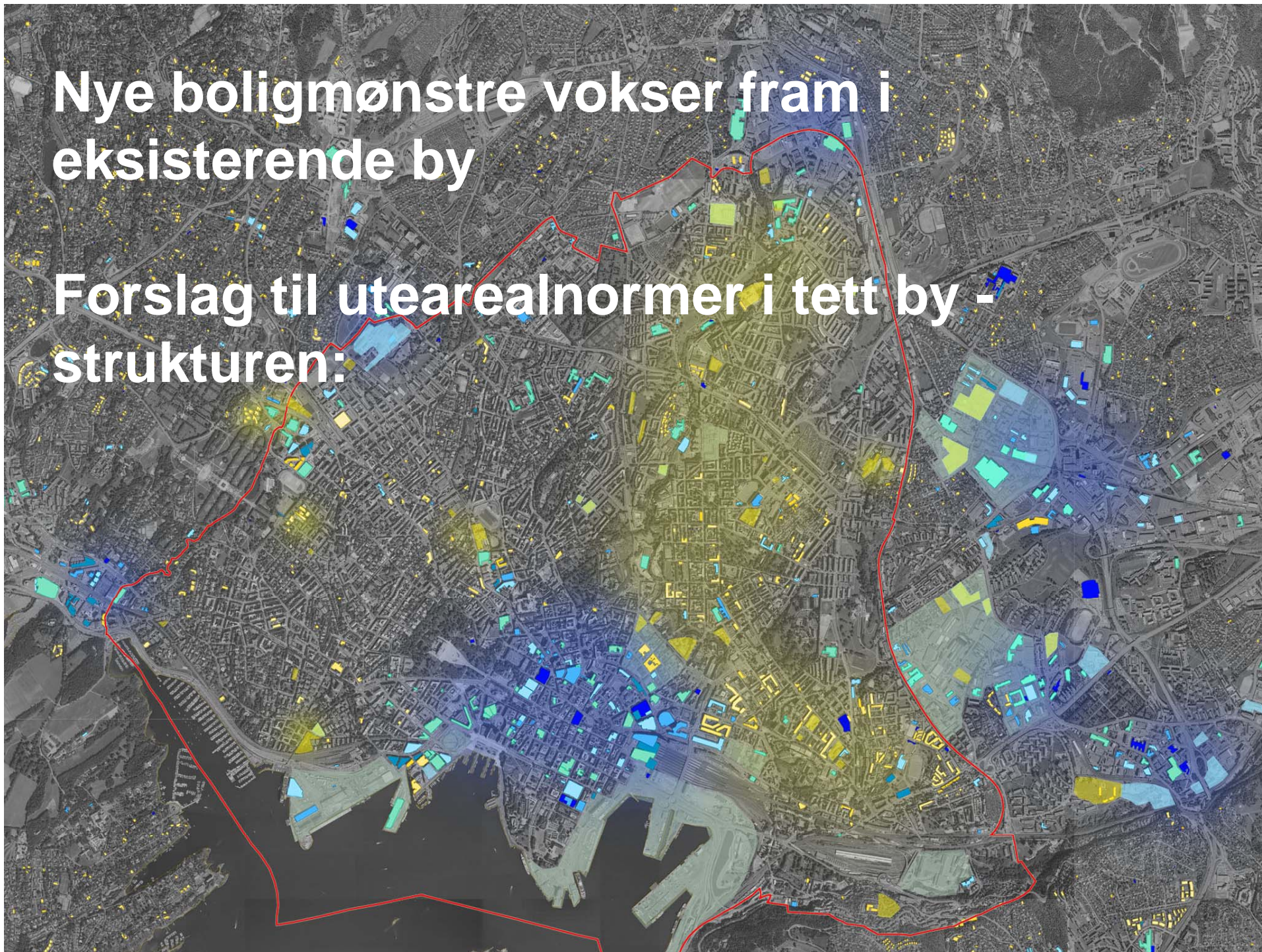
- **uavhengig av hvem som planlegger og bygger.**
- **RPR skal håndheves strengere, oppvekstvilkår på dagsorden:**
 - Sikring mot miljø-/helsebelastning
 - Store nok/egnede arealer for ulike typer lek/årstider – ulike aldersgrupper
 - Store nok arealer for barnehager
 - Erstatningsarealer for regulerte/egnede/brukte arealer ved nedbygging
- **Innsigelsesplikt hos Fylkesmannen**

Tilgjengelighet for alle – Rundskriv T- 55/99B

- Universell tilgjengelighet for alle – **gjelder også for barn?**
- **U-U kravet: en test på byområdets barnevennlighet ?**

Nye boligmodeller vokser fram i eksisterende by

Forslag til utearealnormer i tett by - strukturen:

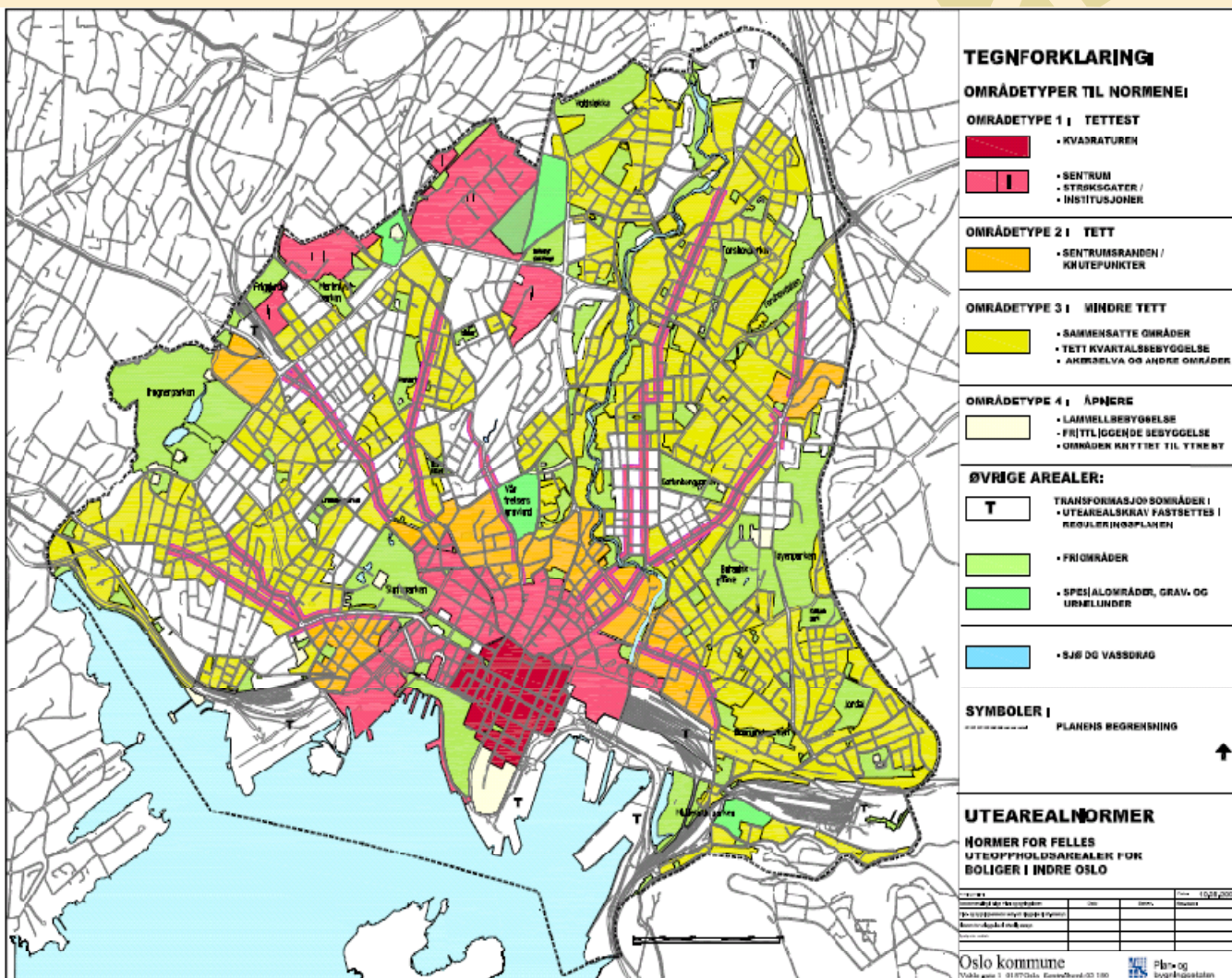


Ulike krav til uteareal ut fra tetthet

Vi bygger inn differensierte krav ut fra områdedefinisjonene i
Kommunedelplan for byutvikling og bevaring - Indre Oslo
Normene differensieres ut fra fire type områder:

- **1. Tettest:** Kvadraturen, Sentrum, Strøksgater og Institusjoner
- **2. Tett:** Sentrumsranden og knutepunkter
- **3. Mindre tett:** Tett kvartalsbebyggelse, sammensatte områder, Akerselva og andre områder
- **4. Åpnere:** Lamellbebyggelse, frittliggende bybebyggelse og områder knyttet til ytre by

Kart over områdetypene:



TETTEST:
Sentrum/Kvadraturen

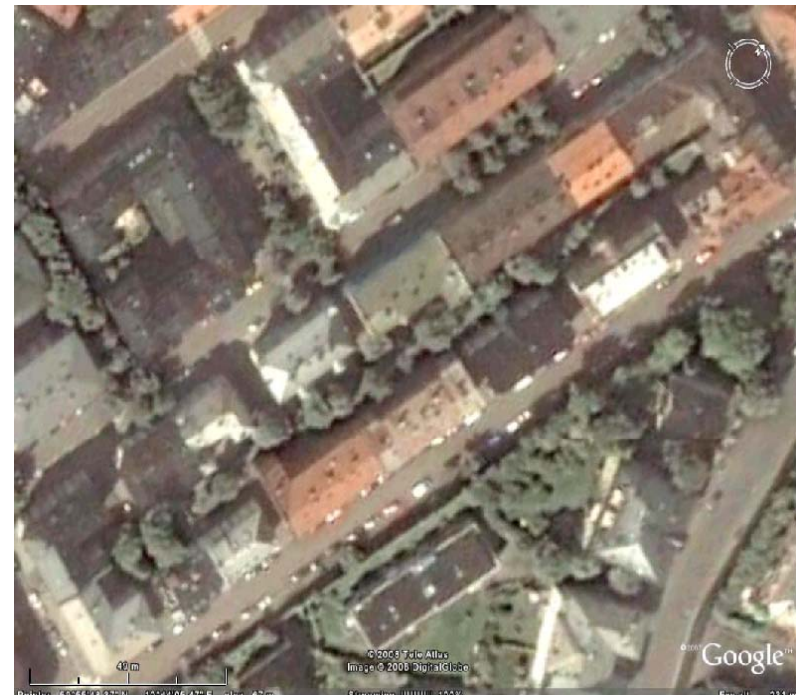


TETT:

Sentrumsranden og knutepunkter:



MINDRE TETT:
Grünerløkka og Bolteløkka.....



ÅPNERE:

Sinsenbyen og Marienlyst park





Forslag til kvalitetsnormer for uteareal

- **Arealnorm**

- Differensiert for ulike områder
- [Link mot kart i KDP BB](#)

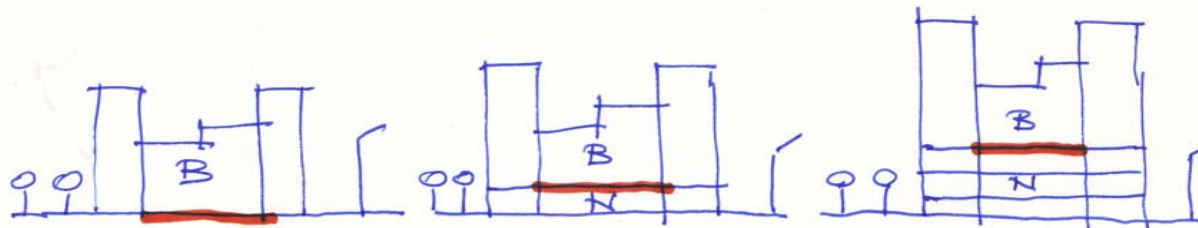
- **Rommelighetsnorm**

- Minstekrav til sol
- Avstander

- **Utformingsnorm – kvalitet**

- Brukbarhet
- Vegetasjon
- Lekearealer

Differensierte krav til felles utearealer på terreng/lokk og på takterrasse: Utnyttingsgrad er en dårlig indikator på teromskvalitet



På bakke/gateplanplan

På dekke over 1.etasje

På tak over næring

TU = 150%

TU = 250

TU = 450%

Utnyttingsgrad er en dårlig indikator på utearealkvaliteter

DEFINISJON: FELLES AREAL I PROSJEKTET ER SUM AV:

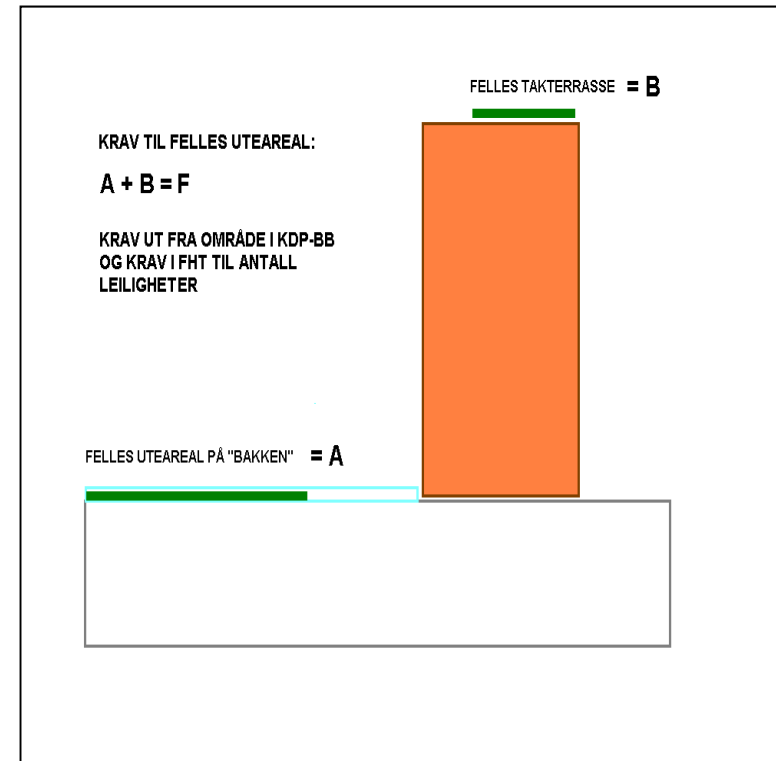
1. PROSJEKTETS FELLES UTEAREAL PÅ **TERRENG/LOKK**
2. UTEAREAL PÅ **TAK**

Differensierte normer for: FELLES UTEAREALER PÅ TERRENG/LOKK OG PÅ TAK

OK fellesareal = X , plass uansett

Kritisk lite fellesareal = X , ved sterk fortetting:

Brukergruppe	"Nede"	Takterrasse	Parken/ balløkka
<u>Voksne/eldre:</u>			
sittegrupper og solkroker sosiale grupper	X	X	X
<u>1-4 år:</u>			
sandlekeplasser	X	(X)	
<u>4- 10 år:</u>			
kvartalslekeplass koplet til barnehageareal trafikktrygge atkomst til parker, ballbane og grønt	X		X (UU)
<u>Ungdom:</u>	(X)	(X)	X



Differensiering av utearealer:

Definisjoner av utearealer som blir brukt i normen:

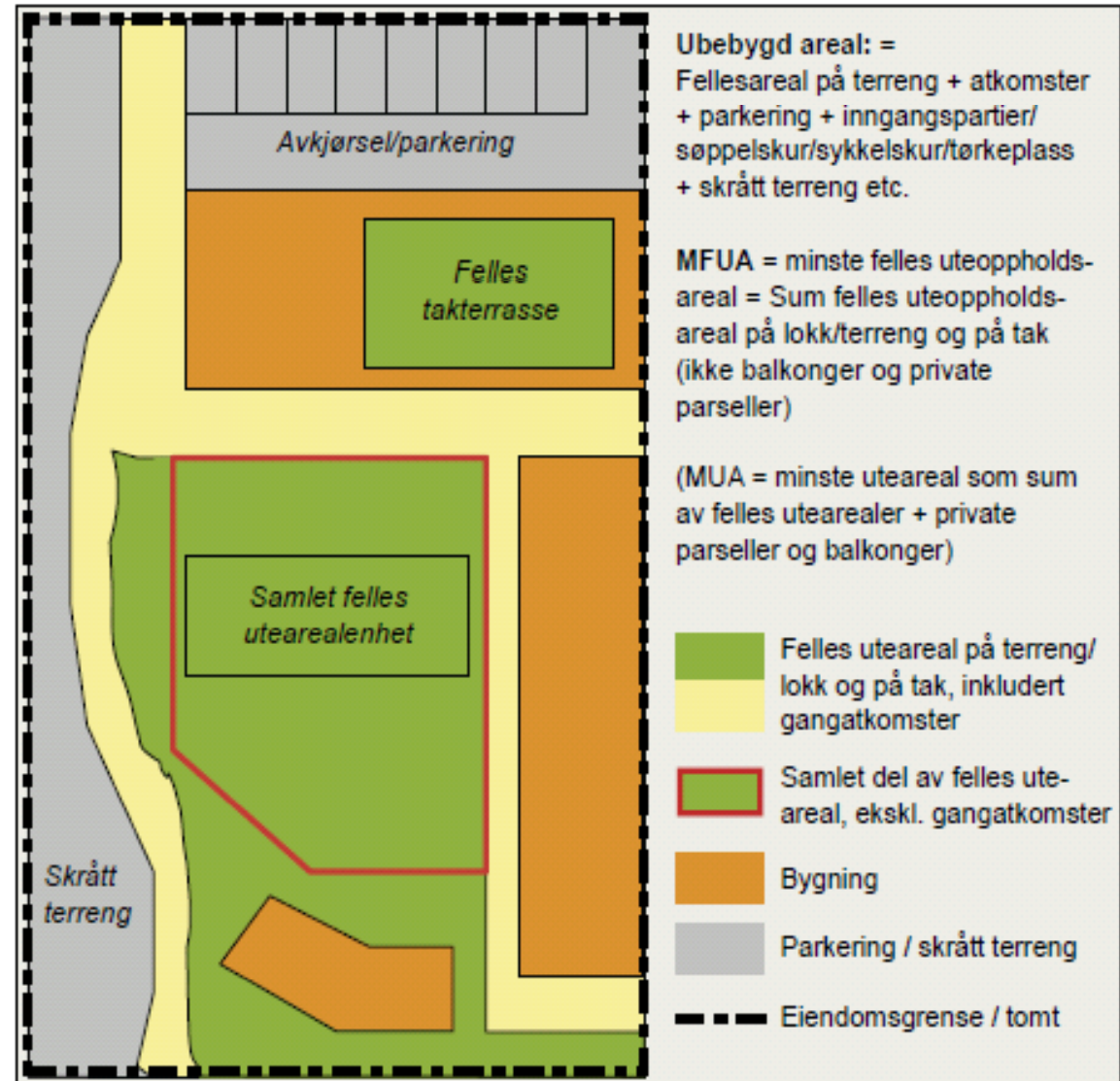
MFUA:

Minste Felles uteareal

SFU:

Samlet Felles Uteareal

Sykkel- søppelboder på terreng regnes ikke med i utearealet hvis ikke disse elementene inngår i lekeutstyr, utforming av terreng m.m.



Prinsippdiagram for arealtyper i et boligprosjekt

AREALNORM:

Differensierte krav til uteareal

1. Tettest:

MFUA: 12 % av BRA er felles uteareal
Hvorav **15%** på terreng/lokk = **ca 2%BRA**

SFU: Samlet utearealenhet > **150 m²**
(I Kvadraturen = alt på taket)

2. Tett + Knutepunkt:

MFUA: 16 % av BRA er felles uteareal
for tomt >1.500m²
12% av BRA er felles uteareal for tomt < 1.500m²
Hvorav **45 %** på terreng/lokk = **ca 7%BRA**
Hvis 55% ikke mulig på tak: = **ca 9%BRA**
Tomt < 1.500m² = ca 5,4%BRA

SFU: Samlet utearealenhet > **250 m²**
Samlet areal minst 50% av totalt fellesareal
<1.500m²: samlet areal minst 80% av fellesareal
>1.500m² samlet areal minst 500m² > 50leiligheter

3. Mindre tett:

MFUA: 20 % av BRA er felles uteareal
for tomt >1.500m²
16% av BRA er felles uteareal for tomt < 1.500m²
Hvorav **60 %** på terreng/lokk = **ca10%BRA**
Tomt < 1.500m² = ca 7%BRA

SFU: Samlet utearealenhet > **500 m²**
<1.500m²: samlet areal minst 80% av fellesareal
>1.500m²: samlet areal minst 500m² > 50leiligheter

4. Åpnere:

MFUA: 20 % av BRA er felles uteareal
Hvorav **75 %** på terreng/lokk = **ca15%BRA**

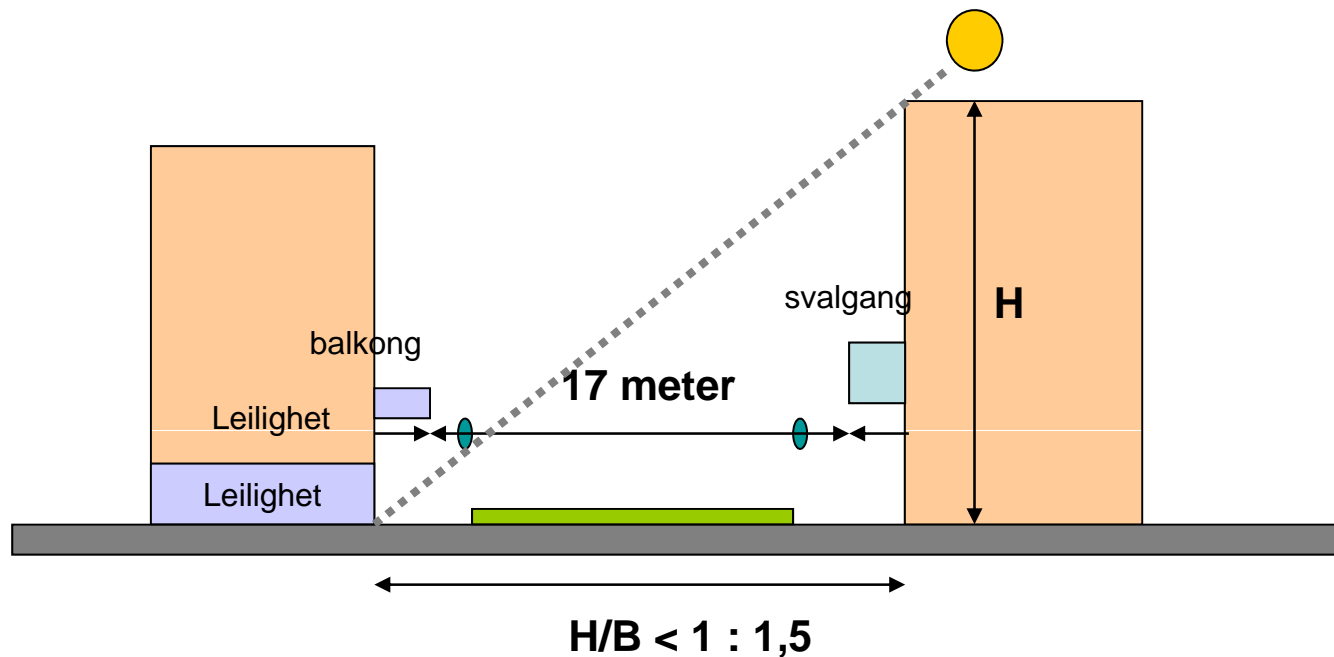
SFU: Samlet utearealenhet > **600 m²**
Samlet areal minst 50% av totalt fellesareal

ROMMELIGHETSNORM :

I FORHOLD TIL BYGNINGSHØYDE

17 meter minimum mellom fasader eller balkonger

Byromsbredde/gjennomsnittlig fasadehøyde skal være minst 1,5



NORM FOR SOL/LYS:

Tettest Sentrum/ Kvadraturen

Sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars

Tett Tett flerfunksjonelle by- kvartalsområde/Sentrumsranden

Sittegrupper skal kunne være solbelyst 5 timer 1.mars

Mindre tett Grünerløkka/Torshov etc

Minst 30% av terreng/lokk skal kunne være solbelyst 1. mai kl.15

Åpnere Åpnere boligområder med lamellstruktur Sinsenbyen etc

Minst 60% av terreng/lokk skal kunne være solbelyst 1. mai kl.15

ARKITEKTURPOLITIKK - for 30- 40000 nye boliger i indre Oslo?

Trenger vi en annen arkitektur for boliger i Compact City?

- **Allemannsbyen”:**
- **(Tredal Thorsen, - Snøhetta)**
- **Sammenhengende kontinuerlige byrom =** **LOOK TO STRØMSØ:**
”Bygulvet” intensivt for barn/gående
- **Byrommene** formes av bygninger/fasader
- **”Omredigering” av biltrafikkmønster**
i eksisterende og nye gater
- **Flerfunksjonelle bystrøk**
- **Parkering i konsentrerte P-anlegg, Bærekraftig infrastruktur**
- **Metode:**
Offentlige rom/parker og grønt/sosial infrastruktur **FØR** prosjektene
ved områdeplaner **Områderegulering**

