



Kommuneplan for Os 2019-2030

Rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal

Os kommune

25.06.2019

Innhald

1	Føremål	3
2	Krav til arealet	3
3	Krav til storleik.....	4
3.1	Nærleikeplass	4
3.2	Kvartalslekeplass	4
3.3	Ballfelt.....	4
4	Krav til opparbeiding	4
5	Særkrav Osøyro	5
5.1	Unntak.....	5

Rettleiaren for felles leike- og uteopphaldsareal i Os er utarbeidd som eit vedlegg til kommuneplanen sin arealdel.

Rettleiaren er sist revidert 23. april 2019.

1 Føremål

Omsynet til barn og unge sine oppvekstkår er løfta fram som eit hovudprinsipp i plan og bygningsloven si føremålsparagraf 1-1. I Os kommune skal born og unge sine interesser ha høg tilrettelegging av bumiljø som fremjer levekår og folkehelse. Dette er òg forankra i plan og bygningslova § 3-1.

Krav til helsefremjande bumiljø gjeld både sjølve bustaden, uteopphaldsareala og dei omliggande omgjevnadene. Bumiljøa i Os skal vere trygge, funksjonelle, inviterande, varierte, inkluderande, attraktive og stimulerande, for opphald, leik, fysisk aktivitet og sosialt felleskap for alle, uavhengig av alder, kjønn, kulturell tilhørighet eller funksjonsgrad. Bumiljøet skal ha høge innslag av blågrønne naturkvaliteter, fungere godt til alle årets tider og vere bestandige og driftsvennleg.

Rettleiaren byggjer på rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og rundskriv T-2/08.

2 Krav til arealet

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 året rundt. Areala bør leggast i tilknytning til grøntområde og grønne korridorar og i seg sjølve ha innslag av blågrønne kvaliteter.

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

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

Anlegg for leik og uteopphald kan gjere bruk av om naturlig trevegetasjon, spesielle treklynger, bekkelar, utsiktspunkt, verdifull vegetasjon og markdekke.

Etablering av leike- og uteopphaldsareal oppå tak eller parkeringsanlegg er i utgangspunktet ikkje ønskjeleg fordi det er vanskeleg å få til gode miljøkvalitetar. Dersom ein likevel skal godkjenne slike areal, må arealet ha tilsvarande kvaliteter som på bakkeplan også når det gjeld lys og solforhold. Konstruksjonane skal dimensjonerast for minimum 50 cm jordekke og ha ulike romlege soner tilrettelagt for varierte opplevingar og aktivitetar året rundt. Arealet må også ha direkte tilgang til bakkeplan.

3 Krav til storleik

Ved planlegging av nye bustadområde og nye bustadtomter i Os kommune skal det setjast av minimum 50 m² felles leik- og uteopphaldsareal per bustadeining.

Alle bueiningar skal i tillegg ha privat uteopphaldsareal.

For dei områda der det i kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om minste uteopphaldsareal (MUA) kan felles leik- og uteopphaldsareal reknast med.

Felles leike- og uteopphaldsareal bør vere del av eit større leikeareal og kan inngå i eit av dei følgjande leike- og uteopphaldsområda:

3.1 Nærleikeplass

Det skal etablerast minst ein nærleikeplass for småborn per bustadområde med 4-20 bueiningar innan ein avstand på 50 m frå bustad. Leikeplassen skal vere minst 200 m².

3.2 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.

3.3 Ballfelt

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

4 Krav til opparbeiding

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

Del av leike- og uteopphaldsarealet kan vere naturtomt, men funksjonen til arealet må ivaretakast.

Nærleikeplassar skal ha grøne kvalitetar. Nærleikeplassar skal opparbeidast, sikrast og utstyrast med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

Areal for kvartalsleikeplass og ballfelt skal planerast og sikrast. Områda bør delast opp i ulike aktivitetsområder for ulike aldersgrupper.

5 Særkrav Osøyro

Ved planlegging av nye bustadområde innanfor sentrum^[i] skal det settast av minimum 25 m² felles leik- og uteopphaldsareal per bustadeining.

Private uteareal, balkongar, takterrassar og liknande kan ikkje reknast inn i felles leike- og uteopphaldsareal.

Minst 15 m² skal vere felles leik-/uteopphaldsareal på bakkeplan. Arealet skal ha maksimal avstand frå inngangsdør på 50 m og ha trafikksikker atkomst.

5.1 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,-/m² vil bli justert i tråd med SSB indeks for byggekostnader for bustader frå 1. jan 2019. 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.

^[i] Sentrum er indre sentrumssone for Osøyro (S1), som definert i arealplanen.