



Stavanger
kommune

Kommuneplanens arealdel 2023–2040

Delrapport uteromskrav

Endringer i uteromskrav for deler av bysone A og B

Tilleggshøring november – desember 2023

6. november 2023 (versjon 2)



Innhold:

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Sammendrag | 3 |
| 2 | Ny arealdel og høring av justerte uteromskrav for deler av bysone A og B | 4 |
| 3 | Nasjonale og regionale føringer om utnyttingsgrad og uteromskrav | 6 |
| 3.1 | Gode nærmiljø med gode uterom..... | 6 |
| 3.2 | Nasjonale forventninger og krav i lover, forskrifter og veiledere | 7 |
| 3.3 | Regionalplanens retningslinjer og anbefalinger | 7 |
| 3.4 | Hva gjør de andre storbykommunene og Sandnes kommune? | 8 |
| 4 | Mål, strategier og krav i kommuneplanen for Stavanger kommune | 10 |
| 4.1 | Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi..... | 10 |
| 4.2 | Arealdelens bestemmelser og retningslinjer om uteromskrav | 11 |
| 5 | Innhold, praktisering og organisering av nye uteromskrav..... | 14 |
| 5.1 | Innhold og virkeområde for ny bestemmelse 1.17 pkt. 1 | 14 |
| 5.2 | Kapasitet og tilgjengelige områder for «20+10 m2 ordningen» | 18 |
| 5.3 | Ansvar og saksgang | 21 |
| 5.4 | Avtaler om opparbeidelse/bidrag til sambruk av utearealer..... | 23 |
| 6 | Oppsummering og anbefalinger..... | 26 |
| 6.1 | Anbefalinger til endret bestemmelse/retningslinje 1.17 | 26 |
| 6.2 | Oppsummering og betraktninger | 27 |
| 7 | Vedlegg..... | 29 |
| 7.1 | Vedlegg 1: Uteromskrav i de norske storbyene | 29 |
| 7.2 | Vedlegg 2: Utdrag fra politisk sak ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel | 33 |

1 Sammendrag

Da kommunestyret vedtok ny kommuneplan i juni 2023 vedtok de samtidig å legge forslag om reduserte uteromskrav for bysone A og deler av B på ny tilleggshøring høsten 2023. Reduserte uteromskrav i bybåndet eller langs bussveien mellom Stavanger og Sandnes gis det muligheter for i retningslinjene til regionalplan for areal og transport for Jæren og Søre Ryfylke.

Endringen gjelder bestemmelse 1.17 pkt. 1 der det generelle uteromskravet i kommunen er 30m² uteareal pr. boenhet. I områder med sentrumsformål i byområdet er kravet 16 m² pr. boenhet. Endringen gjelder muligheter for reduserte uteromskrav ned til 20 m² pr. bolig innen eget område, dersom 10 m² av uteromskravet kan løses gjennom sambruk med annet grøntområde i nærmiljøet.

Gode uterom og møteplasser for barn, unge og andre aldersgrupper er viktig for den sosiale bærekraften og for å nå målet i samfunnsdelen om «gode hverdagsliv».

I byområder og større tettsteder kan det være utfordrende å skaffe like store arealer til uterom og grønnstruktur som det som er mulig i mindre tettbygde områder. Reduserte arealkrav og sambruk med offentlig eller privat eide grøntområder utenfor selve byggeområdet kan være en løsning å vurdere, om en ønsker å legge til rette for boligbygging som en integrert del av byutviklingen i områder med tett arealutnyttelse.

De øvrige storbyene i Norge har mer differensierte uteromskrav avhengig av områdetype enn det Stavanger kommune har. Det kan være gode grunner til å stille mer differensierte uteromskrav også i Stavanger sin kommuneplan, og høring og vedtak av «20+10 ordningen» i bysone A og deler av bysone B vil kunne bidra til mer differensierte uteromskrav.

Det er utført en grov kartanalyse for å undersøke hvilke grøntområder i bysone A og B som har kapasitet til å dekke uteromskrav for byggeprosjekter som ikke har nok areal på egen grunn. Analysen viser at det er utfordrende å finne slike arealer i bysone A. Det finnes muligheter innenfor deler av bysone B, særlig i områder der det nylig er gjennomført områdeplaner der en har sikret helhetlig grøntstruktur.

Selv om det vil være utfordrende å praktisere ordningen i bysone A, tar forslag til justert bestemmelse 1.17 pkt.1 også med sone A i høringen. Dette slik at en kan få belyst og få synspunkt på forslaget til ny bestemmelse, og slik at en kan få tilbakemeldinger på hvordan 20+10 ordning vil kunne fungere eller ikke fungere i de ulike delene av bysone A og B før kommunestyret tar endelig stilling til endringer.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak 19.6.2023 legges forslag til justerte uteromskrav i bysone A og deler av bysone B på høring på høring.

Denne delrapporten inneholder relevant informasjon for de endringene som foreslås.

2 Ny arealdel og høring av justerte uteromskrav for deler av bysone A og B

Bakgrunn for høring av justerte uteromskrav

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2040 ble vedtatt i kommunestyret 19. juni 2023. Kommuneplanens arealdel handler blant annet om hvordan vi skal utvikle Stavanger og ta vare på grønne verdier som landbruksjord, friområder og natur. Kommuneplanens arealstrategi viser retning for ønsket utvikling, og plankart, temakart og bestemmelser og retningslinjer stiller krav til byutvikling og ny byggevirkksomhet. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel stiller også krav til arealtyper, arealstørrelser, funksjoner og kvaliteter ved utearealene som skal ivaretas ved videre detaljregulering og utbygging. Kommuneplanens arealdel var til første gangs høring og offentlig ettersyn fra 1. juli til 16. september 2022 og ble lagt på tilleggshøring fra november til januar 2023.

Da kommunestyret vedtok kommuneplanens arealdel juni 2023 vedtok de samtidig å legge forslag om reduserte uteromskrav for bysone A og deler av B på ny tilleggshøring høsten 2023. Reduserte uteromskrav i bybåndet eller langs bussveien mellom Stavanger og Sandnes, gis det også muligheter for i retningslinjene til regionalplan for areal og transport for Jæren og Søre Ryfylke.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak legges nå forslag til justerte uteromskrav i bysone A og deler av bysone B på høring. Denne delrapporten inneholder relevant informasjon for de endringene som foreslås.

Kommunestyrets vedtak den 19.6.2023 pkt. 17 lyder som følger:

Prioriterte oppfølgingsoppgaver etter vedtatt kommuneplan:

Bestemmelse 1.17 pkt. 1 om uteromskrav i bysone B på 30m² uteareal per bolig alternativ 1 vedtas. Det fremmes egen sak og tilleggshøring for alternativ 3 med mulighet for å benytte felles areal til uterom i bysone A og B hvor utbygger bidrar til opparbeidelse og vedlikehold. Kommunestyret avgjør mulig endring av uteromskrav i bestemmelsene til kommuneplanen i etterkant av høringen.

Protokoll fra kommunestyremøte: [elnnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - endelig vedtak av planforslaget med delprosjekt – Stavanger kommunestyre \(19.06.2023\) – Politisk sak](#)

Hvorfor vi trenger gode uterom og møteplasser

Gode uterom og møteplasser for barn, unge og andre aldersgrupper er viktig for den sosiale bærekraften og for å nå målet i samfunnsdelen om «gode hverdagsliv». Kravene om tilstrekkelig store arealer og kvaliteter ved uterommene i framtidige byggeprosjekter sikrer at det etableres muligheter for lek og fysisk aktivitet, og at det skapes trygge og gode nabolag. Gode uterom og sammenhengende grønnstruktur er positivt for folkehelsen, det gir trivsel og livskvalitet, og det gjør bo-områdene i kommunen mer attraktive.

Uteromskrav har vært en sentral oppgave i arbeidet med delprosjekt 3 grønn plan i kommuneplanarbeidet. Temaplan Grønn plan del 1 ble vedtatt i juni samtidig med kommuneplanens arealdel. Arbeidet med Grønn plan del 2 med egen handlingsdel pågår, og vil bli lagt frem til politisk behandling og vedtak i 2024.

Det pågår også revisjon av kommunens utomhusnorm som beskriver nærmere funksjoner og kvalitet på utomhusanlegg kommunen overtar, og som bør ses til ved planlegging av ulike typer uterom sammen med kravene i kommuneplanen.

Høring av forslag til justert bestemmelse 1.17 pkt. 1

Om bestemmelsen om uteromskrav endres slik foreslått (alternativ 4) vil justert bestemmelse 1.17 pkt. 1 få følgende ordlyd:

I prosjekter eller nye planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde/planområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i bydelene i tidl. Stavanger er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I bysone A og innenfor 200 m fra bussvei i bysone B, kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² utenfor. Arealene innenfor og utenfor planområdet må ha kapasitet og sikres opparbeidet i henhold til bestemmelser om kvalitetskrav og funksjonskrav i § 1.17, og krav til blågrønn faktor må være løst innenfor planområdet. Tiltent bruk av arealene skal være i tråd med regulert arealformål.

Arealet utenfor planområdet skal ha en avstand på maksimalt 200 meter i trafikk sikker gangavstand.

Dette alternativet inneholder noen justeringer i forhold til Kommunestyrets forslag til ordlyd, alternativ 3 som er gjengitt i kapittel 5.1. Alternativ 3 som ble anbefalt vedtatt i saken ved sluttbehandling av arealdelen i juni 2023 tar forbehold og kan tolkes på ulike måter. Ordlyden i alternativ 3 vil derfor fungere best som retningslinje.

Da verken foreslått alternativ 3 eller 4 var en del av tidligere høring, legges begge disse forslagene til endret bestemmelse eller retningslinje under 1.17 på begrenset tilleggshøring til relevante parter fra november til desember 2023. Gjennom høringen ønsker en særlig å få innspill til bestemmelsen/retningslinjens ordlyd, og om det er andre hensyn som bør ivaretas dersom ny bestemmelse/retningslinje fastsettes.

I delrapporten skisseres hvordan bestemmelse 1.17 pkt. 1, eventuelt formulert som retningslinje, kan praktiseres dersom den vedtas av kommunestyret. Selv om det kan være nødvendig å avklare praksis nærmere gjennom interne avklaringer og politiske saker, er det ønskelig å få innspill til hvordan bestemmelsen bør praktiseres i forbindelse med høringen. Dette gjelder bl.a. kapasitetsvurderinger, kostnadsmodeller, hvordan bestemmelsen bør praktiseres ved inngåelse av utbyggingsavtaler eller andre avtaler om sambruk av grøntarealer i planer og byggeprosjekter.

Høringen av justerte uteromskrav i bysone A og deler av bysone B sendes utvalgte høringsinstanser i tråd med høringsliste for tilleggshøring høsten 2023. Høringslisten inneholder også parter som blir hørt da de kan ha interesser i forhold til endringer i bestemmelser 1.10 - Innslagspunkt for krav om miljøprogram/ bærekraftprogram. Disse to endringene i kommuneplanbestemmelsene fremmes i samme høring, og vil bli lagt fram i samme politiske sak for behandling i kommunale utvalg og i kommunestyret våren 2024.

I denne delrapporten gis relevante opplysninger for de vurderingene som er gjort i arbeidet med kommuneplanen og grønn plan vedr. fastsettelse av bestemmelser og retningslinjer for uteromskrav. I rapporten orienteres det også om nasjonale, regionale og lokale målsettinger og føringer.

Da både gjeldende uteromskrav og forslaget til endrede uteromskrav i bysone A og deler av bysone B er i tråd med nasjonale og regionale føringer, har en ikke vurdert det som nødvendig å utarbeide konsekvensutredning og ROS-analyse i forbindelse med endringene. I delrapporten pekes det imidlertid på fordeler og ulemper med det alternativet som høres.

3 Nasjonale og regionale føringer om utnyttingsgrad og uteromskrav

3.1 Gode nærmiljø med gode uterom

Byens grønne rom er en forutsetning for det gode liv i byen og er en forutsetning for livskvalitet, folkehelse og levekårsforbedringer i dagens urbane tilværelse. De nære grøntområdene er viktige, spesielt i hverdagen. Friluftsområdene er viktige møteplasser, rekreasjons- og aktivitetsområder. Det er særlig viktig å innarbeide tilbud til alle aldersgrupper, slik at parkene og de andre grønne rommene kan styrke sin funksjon som integrerende møteplasser.

Pandemiperioden med Covid19 viste hvor viktig nærområdene er for store deler av befolkningen til rekreasjon og aktivitet i krisetider. Dette ble vurdert i en studie gjort av Norsk institutt for naturforskning, NINA. Studien viser at tilgang til grøntområder i bykjernen er avgjørende for enkelte grupper av befolkningen, som barn, eldre og andre med begrenset mulighet til å bevege seg fritt rundt, bruke bil eller kollektivtransport. Tilstrekkelig tilgang på naturlig rom gjør byer mer robuste, og grønne uterom hjelper oss til å takle pandemier og andre krisesituasjoner.

Kommunen har derfor en viktig oppgave med å sikre og legge til rette for gode nærmiljø og uteområder. Det innebærer blant annet å legge til rette for et helhetlig nettverk av gode uteområder med byrom, gater, plasser, parker, blågrønne områder og gang- og sykkelforbindelser tilpasset alle aldersgrupper og behov.

Barn og unge bruker nærmiljøet sitt i skole- og barnehagesammenheng, på ettermiddagene og i fritiden. Deres muligheter for å drive friluftsliv har stor betydning for hvordan friluftslivet utvikler seg i framtida. Også for eldre og personer med begrenset aksjonsradius har nærmiljøet viktige funksjoner. Generelt bør nærmiljøet gi gode muligheter for friluftsliv og opphold ute for alle alders- og brukergrupper.

Muligheter for utøvelse av friluftsliv i nærheten av der folk bor stimulerer til fysisk aktivitet i hverdagen. I Stavanger har man i mange år jobbet med å koble lokale grøntområder til den sammenhengende overordnede grønnstrukturen. Dette gir flere muligheter for brukerne, og gir samtidig en flerfunksjonell grønnstruktur.

I tillegg til aktivitet og friluftsliv har de grønne områdene i nærmiljøet en viktig funksjon som møteplass. Møteplasser i nærmiljøet bidrar til sosial kontakt og motvirker ensomhet, som er en av dagens samfunnsutfordringer. Møteplasser for alle aldersgrupper nær boligen har fått økt fokus de siste årene, da uterommene i byer, tettsteder og i nærheten av der folk bor har stor betydning i et folkehelseperspektiv.

Det må legges gode rammer for bygging av grønne og inkluderende uterom som stimulerer til aktivitet og som fungerer som sosiale møteplasser for alle aldersgrupper. Det må etterstrebes variasjon når det gjelder tilrettelegging, og det må gis muligheter for opplevelser og aktiviteter. Eksisterende kvaliteter bør ivaretas og videreutvikles, og nye uteområder må kobles best mulig til den overordnede sammenhengende grønnstrukturen.

En viktig forutsetning for å oppnå uteområder med god kvalitet er å sikre at det settes av tilstrekkelig med arealer til offentlig og felles/privat grønnstruktur i utbyggingsområder, inkludert lekeareal. Det bør legges vekt på at arealene får gode kvaliteter. Erfaringer tilsier at det også er viktig å beholde kvantitative krav til areal per bolig, samt stille krav til ulike funksjoner og avstand.

Når det stilles krav til størrelsen på leke- og utearealer brukes gjerne betegnelsen «minste felles uteoppholdsareal» (MFUA) eller «minste uteoppholdsareal» (MUA).

MFUA er definert slik i teknisk forskrift til plan og bygningsloven:

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): Offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Trafikkareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke.

Stavanger kommune brukes hovedsakelig begrepet uteoppholdsareal i sine planer.

3.2 Nasjonale forventninger og krav i lover, forskrifter og veiledere

Krav om gode uteområder og at det settes av tilstrekkelig areal til friområder ved utbygging er gitt i nasjonale og regionale føringer. [I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#) fra juni 2023 står det følgende under punkt 3.3. om trygge og inkluderende lokalsamfunn:

“Større vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming av bygg og utearealer kan gi mer funksjonelle løsninger som bidrar til økt bærekraft, verdiskaping og trivsel. I dialogen mellom kommuner og utbyggere er det et viktig tema hvordan arkitekturen kan bidra til gode bomiljøer, folkehelse, og at klima- og miljømålene nås.”

I tråd med plan- og bygningslovens kapittel 11 kan det stilles generelle bestemmelser og bestemmelser til arealformål i kommuneplan (<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§11-7>). Uteoppholdsareal er et underformål til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. I pbl. [§11.10 pkt.2](#), åpnes det for å gi bestemmelser til fysisk utforming av anlegg, som uteoppholdsareal.

Nasjonalt har det lenge vært anbefalte normer for uteoppholdsarealer i skoler og barnehager samt veiledere for utformingen av uterom og grønnstruktur.

Stavanger vedtok ny arealnorm for skoler og barnehager i juni 2023. Denne høringen handler ikke om kravene som stilles til uterom ved skoler og barnehager, men om krav til uterom ved planlegging og utbygging av boligområder.

Stavanger kommune har i samarbeid med andre kommuner i sør-Rogaland utarbeidet norm for utomhusanlegg som det vises til i kommuneplanbestemmelsene. Normen handler om uterom ved planlegging og etablering av parker, lekeplasser, friområder, torg samt skoler og barnehager. [Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune](#). Det pågår arbeider med å revidere denne utomhusanleggsnormen.

3.3 Regionalplanens retningslinjer og anbefalinger

Stavanger kommune har deltatt i arbeidene med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke både administrativt og politisk. Grønnstruktur og uteromskrav var et av temaene som ble drøftet og vurdert i sist revisjon av regionalplanen.

[I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#), er det under pkt. 6.3.3, 3. ledd en retningslinje som gir muligheter for å tillate uteareal på 20 m² i en bredde på 200 meter fra bussvei. Samtidig må man kunne dokumentere sambruk med byrom og offentlige grøntarealer til de resterende 10 m² uteoppholdsareal som kan ligge utenfor prosjekt- eller planområdet. Se utdrag av retningslinjene 6.3.3. under.

6.3.3 Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

| Stedstype | MFUA – m ² per boenhet |
|---|-----------------------------------|
| Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne | 16 m ² (1.) (2.) |
| Transformasjonsområder i bybåndet | 30 m ² (2.) (3.) |
| Byutvidelsesområder, kommunesentra og større tettsteder | 30 m ² (2.) |
| Øvrige områder | 30-50 m ² |

1. Ved innfillsprosjekter i eksisterende bystruktur der det ikke er hensiktsmessig med utearealer på egen tomt, kan deler av utearealene kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker. Byrommenes historiske kvaliteter må ivaretas.

2. 16 m² uteareal kan tillates i områder med sentrumsformål ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

3.) 20m² uteareal kan tillates i en bredde på 200 meter fra bussvei. Det må samtidig kunne dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravende til resterende 10m² uteoppholdsareal.

Forslaget til justert bestemmelse 1.17 pkt. 1 i kommuneplanens arealdel er utformet med bakgrunn i denne bestemmelsen, men supplert med forhold som er viktige å ivareta i Stavanger kommune. Blant annet har man sett på at det bør være logikk mellom kravene en stiller til utbygging i bysone A den sentrale byen, i forhold til muligheter for reduserte uteromskrav langs bybåndet i områder med lavere utnyttingsgrad og større avstand til kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner.

Bruk av eksisterende offentlig areal som kompensasjon for manglende uteareal i eget planområde bør være unntaket, og det bør stilles krav som må oppfylles dersom bestemmelsen skal kunne anvendes.

Sambruk av byrom og grøntarealer kan gi utfordringer dersom flere brukere og brukergrupper skal bruke samme areal. Dersom en slik mulighet skal kunne fungere og være håndterbar for kommunen, må det være klare rammer for hvordan ordningen skal praktiseres, med tydelige krav og avklarte ansvarsforhold.

3.4 Hva gjør de andre storbykommunene og Sandnes kommune?

I mindre kommuner der det i større grad bygges eneboliger har en lenge praktisert krav om min. 50 m² minste uteoppholdsareal pr. bolig ved boligbygging, og min. 50 m² uteoppholdsareal pr. elev ved utbygging av nye skoler.

Å ivareta så høye uteromskrav pr. bolig eller pr. elev i større byer og tettsteder er utfordrende. De fleste bykommuner har derfor lavere krav til uteromsarealer enn dette i sine kommuneplaner.

I tabellen under gis en oversikt over uteromskrav ved boligbygging i de andre storbyene i Norge og i Sandnes kommune. Byene har valgt ulike modeller for å beregne kravene, og tallene er derfor ikke helt sammenlignbare.

I Oslo er det bl.a. krav om minste felles uteoppholdsareal MFUA, og i tillegg krav om samlet felles uteoppholdsareal SFUA for å sikre områder for plasskrevende fysisk aktivitet og lek. De andre kommunene opererer med dette samlet. Oslo kommune beregner ikke kravene pr. boenhet slik de andre byene gjør, men har krav i forhold til % av BRA boligareal.

| Bykommune: | Uteromskrav sentrale byområder | Uteromskrav utenfor byområder |
|-------------------|--|--|
| Oslo kommune | MFUA 12-16% av BRA m2 bolig i område type 1 og 2 + SFUA | MFUA 20% av BRA m2 bolig i områdetype 3 og 4 + SFUA |
| Bergen kommune | 15-20 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet i sentrum og sentrumskerne S2 | 40-100 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet i fortettingssoner og andre områder |
| Trondheim kommune | 10-30 m2 uteoppholdsreal (MUA) pr. bolig/100 m2 bolig i bysone 1 | 40-100 m2 uteoppholdsreal (MUA) pr. bolig/100 m2 i bysone 2, 3 og 4 |
| Sandnes kommune | 16 m2 i noen lokalsener dersom det kan dokumenteres sambruk med byrom og off. uteareal i nær tilknytning | MFUA 30 m2 |
| Stavanger kommune | 16 m2 i områder regulert til sentrumsformål i byområde | 30 m2 pr. boenhet |

Tabell: Uteromskrav i storbyene i Norge

For ytterligere informasjon om hvordan uteromskrav praktiseres i de andre storbyene i Norge vises det til vedlegg 1 (7.1) der det også er lenker til byenes kommuneplaner.

I vår kommune er det også relevant å se til uteromskravene Sandnes kommune da bestemmelsen om 20+10 m2 uteromskrav i bybåndet/bussveien i regionalplanen også gjelder deler av Sandnes.

Sandnes kommune har valgt en løsning med at 50% av MFUA kravet kan legges på lokk over bakkeplan innenfor mobilitets- eller knutepunkt lags bussvei og jernbane. De har også en bestemmelse om at 16 m2 MFUA kan aksepteres i noen lokalsenter, dersom det kan dokumenteres sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning til området som kan dekke de resterende 14 m2. I bestemmelsene for grøntstruktur står det at «overordnet grøntstruktur ikke skal nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal».

Gjennomgangen av uteromskravene i de andre norske storbyene og i Sandnes viser at byene har strenge kvalitetskrav og arealkrav til uterom. Alle byene differensierer i forhold til bymessighet og tetthet, slik også Stavanger gjør for boliger i områder avsatt til sentrumsformål i byområdet. De andre storbyene har mer differensierte bestemmelser for ulike typer byområder enn det Stavanger kommune har i sin kommuneplan.

Retningslinjen for uteromskrav i regionalplan for areal og transport for Jæren og Søre Ryfylke gir muligheter for reduserte krav i bybåndet nær bussveien mellom Stavanger og Sandnes. Dette sammen med erfaringene fra de andre storbyene og vurderinger gjort i forbindelse med denne høringen gir grunnlag for å vurdere ytterligere differensiering av uteromskrav i kommuneplanbestemmelsene også i Stavanger kommune.

Mandatet gitt av kommunestyret nå er å vurdere om «20+10 m2 ordningen» kan innføres i bysone A og deler av bysone B slik det gis muligheter for i regionalplanen.

4 Mål, strategier og krav i kommuneplanen for Stavanger kommune

4.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel er det øverste styringsdokumentet i Stavanger kommune med målsettinger for den langsiktige utviklingen av kommunen. Målene er bygget opp slik at når vi jobber for å nå disse målene, jobber vi samtidig for å nå FNs bærekraftsmål.

Kommuneplanens arealdel viser hvordan vi vil utvikle arealene for å nå målene i samfunnsdelen. Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i 2020 har 3 satsingsområder der «gode hverdagsliv» er et av disse. For informasjon om samfunnsdelen som arealdelen bygger på, se

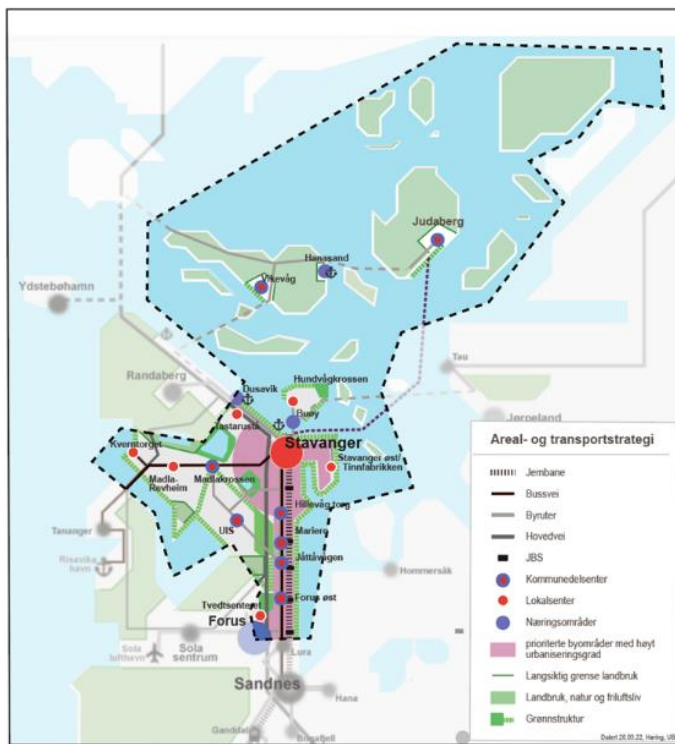
<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/samfunnsdelen/>

Arealstrategien i kommuneplanens arealdel består av strategikart og 8 prioriterte tema. Det er særlig temaene by- og stedsutvikling, gode bomiljø og nærmiljø og grønnstruktur som er relevante i forhold til hvordan vi skal utvikle uteområdene i den bygde byen. Disse temaene omtales på følgende måte i arealstrategien:

3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur og landskapsverdier.

4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, - størrelser, og -priser.

5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.



Figur: Arealstrategikartet som bl.a viser sammenhengende grønnstruktur i byområdet

4.2 Arealdelens bestemmelser og retningslinjer om uteromskrav

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer 1.17 handler om arealer, funksjoner og kvaliteter ved uteromsarealer. Selv om endringen som foreslås og høres nå bare gjelder bestemmelse 1.17 pkt. 1, gjengis hele bestemmelsen og retningslinjen, slik at en ser hvilke krav som skal ivaretas samlet når det gjelder uteromsarealer.

I tillegg har kommuneplanens retningslinjer 2.1 krav til uterom ved deling og fortetting i eksisterende småhusområder. Uterom er også nevnt i retningslinjer 1.9 om utbyggingsavtaler.

1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer (Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet. *(Suppleres med det 20-10 m³ alternativ som velges av kommunestyret)*
2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekke skal ha jord-tykkelse på 1,2 m, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær. Dekke må tåle akseltrykk iht. gjeldende normer. Felles uteoppholdsareal (iht. pkt. 1) skal ikke ligge på tak, men kan legges på underbygget areal. Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i regnskapet for uteoppholds-arealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike bruker-grupper. Areal avsatt til privat uteareal, ikke sammenhengende småarealer, areal brattere enn 1:3 eller fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering, brannbiloppstillingsplass o.l. medregnes ikke i oppholdsarealet.
4. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

5. Stedsanalyse med anbefalingskart skal legges til grunn for lokalisering av utearealer. Tabell 5 viser ulike arealtyper med funksjoner som skal være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene og arealtyper ikke er etablert, skal de opparbeides av prosjektet. Samme arealtyper i ett område bør tilrettelegges med varierte funksjoner som supplerer hverandre. Utearealene skal utformes iht. kommunens til enhver tid gjeldende utomhusnorm.
6. Nabolagsparker i Stavanger sentrum er definert i vedtatt kommunedelplan sentrum, og i tilhørende byomsstrategi.

Tabell 5: Arealtyper, funksjoner og uteromskrav

| Arealtype | Arealstørrelse og plassering | Brukergruppe/ funksjonskrav | Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei | Merknad |
|-------------------------------------|---|--|--|---|
| Nærmøteplass (sandlekeplass) | 180 m ² egnet areal på bakkenivå, Nærmøteplass tillates plassert over bakkenivå i bysone A og B. | Brukergruppe: alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper | 70 m | Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6m ² pr bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder. |

| Arealtype | Arealstørrelse og plassering | Brukergruppe/ funksjonskrav | Maks. gang-avst fra bolig, trafikk. vei | Merknad |
|--------------------------------------|--|--|---|--|
| Nabolagspark (kvartalslek) | 2 daa egnet areal på bakkenivå | Bruksområde: Møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Min. til rettelegging: Skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes | 200 m | Dersom mer enn 200 boliger bruker nabolags-parken, må størrelsen økes med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter. |
| Nærmiljøpark (ballfelt) | Min. 3 daa på bakkenivå Kan legges i tilknytning til skolegård. | Bruksområde: Aktivitetsområde for ulike typer ballspill og aktivitet Min.: Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssone | 400 m | Krav dersom mer enn 150 boliger. |
| Områdepark/ sentralt lekefelt | Min. 6 daa | Bruksområde: Møteplass for alle, og flere brukergrupper samtidig, særlig eldre barn og ungdommer. Variert aktivitetstilbud, særlig plasskrevende aktivitet | | Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastsettes i områderegulering. |
| Overordnet grønnstruktur | Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder | Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300 m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet. | 300 m | |

Bestemmelser om kvalitetskrav:

7. Alle felles og offentlige uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg.
8. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealene. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.
9. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.
10. Vegetasjon som skal bevares skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.
11. Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.
12. Felles og offentlige utearealer skal ha trafiksikker gangadkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2021. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Jf. også bestemmelser 1.14 og 1.15.
13. Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.
14. Offentlige utearealer skal ha belysning iht. gjeldende utomhusnorm, lysplan for Stavanger sentrum og lysnorm for Stavanger kommune. Belysning på utearealer må ta hensyn til omgivelser og natur, og utformes slik at utearealet oppleves som trygt og attraktivt.

Kravet om å sette av minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområder i bestemmelsene 1.17 gjelder for planer og prosjekter med 5 boliger eller flere.

I tillegg til bestemmelsene i 1.17 er det stilt krav til opparbeidelse av uterom i retningslinjer 2.1 om tomtedeling og fortetting i småhusområder. Retningslinjene i 2.1 skal brukes sammen med kvalitetskravene i bestemmelsene 1.17 og krav i gjeldende reguleringsplan for å sikre at det etableres tilstrekkelig uterom når det fradeles tomter og fortettes i eksisterende boligområder.

5 Innhold, praktisering og organisering av nye uteromskrav

5.1 Innhold og virkeområde for ny bestemmelse 1.17 pkt. 1

I saksutredningen til sluttbehandlingen av kommuneplanen ble det lagt frem et alternativ 3 til bestemmelse 1.17 pkt. 1 dersom politikerne ønsket å innføre en «20+10 m2 ordning». I saken ble det anbefalt å vedta alternativ 1 med 30 m2 uterom pr. boenhet foreløpig slik kommunestyret også gjorde.

I saksutredningen ble det frarådet å vedta alternativ 2 som var hørt i forbindelse med hovedhøring av planen tidligere.

I den politiske saken til sluttbehandlingen ble det anbefalt at dersom kommunestyret ønsket å innføre en «20+10 ordning» burde bestemmelsen inneholde krav slik foreslått i alternativ 3. Kommunestyret gjorde vedtak om å høre dette gjennom ny tillegghøring, og ta endelig stilling til en slik endring gjennom et nytt kommunestyrevedtak. Vedlegg 2 (kap.6.2 under) er utdrag fra saksutredningen ved sluttbehandlingen av kommuneplanen, og viser ordlyden i de alternativene som er lagt frem i politiske saker tidligere.

I forbindelse med administrasjonens forberedelser til høring av alternativ 3 kom det innspill om at formuleringene i alternativ 3 er noe upresise og at de vil fungere best som retningslinje. I arbeidet har en også sett at avstandskravet i tidligere bestemmelse kanskje bør økes fra 150 til 200 meter for å samsvare mer med kravene i tabell 5 om nabolagspark (kvartalslek).

Kommunedirektøren legger derfor fram et nytt **alternativ 4** som er mer presist, og som viser til innholdet i de øvrige bestemmelsene i 1.17. Det blir sannsynligvis dette forslaget, event. justert for eventuelle innspill i høringen, som kommunedirektøren legger fram som forslag til ny bestemmelse 1.17 pkt. 1 våren 2024.

Bestemmelser 1.17 pkt. 1 – alternativ 4:

I prosjekter eller nye planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m2 felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde/planområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål (i bydelene i tidl. Stavanger) er kravet minimum 16 m2 pr. boenhet.

I bysone A og innenfor 200 m fra bussvei i bysone B, kan kravet om 30 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m2 innenfor planområdet og 10 m2 utenfor. Arealene innenfor og utenfor planområdet må ha kapasitet og sikres opparbeidet i henhold til bestemmelser om kvalitetskrav og funksjonskrav i § 1.17, og krav til blågrønn faktor må være løst innenfor planområdet. Tiltenkt bruk av arealene skal være i tråd med regulert arealformål.

Arealet utenfor planområdet skal ha en avstand på maksimalt 200 meter i trafikk sikker gangavstand.

Til sammenligning har alternativ 3, lagt frem i saken til kommunestyret i juni 2023 følgende ordlyd:

Bestemmelse/retningslinje 1.17– alternativ 3 - kommunestyrets vedtak pkt. 17:

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m2 felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m2 pr. boenhet.

I eksisterende bystruktur og utbyggingsprosjekter i bysone A og B i en bredde av 200 m fra bussvei mellom Stavanger og Sandnes, kan det unntaksvis aksepteres utearealer ned mot 20m2 MUA pr. boenhet dersom krav til blågrønn faktor er løst på egen grunn. Det må i tillegg dokumenteres at resterende 10 m2 pr. boenhet kan

dekket med sambruk på nærliggende, egnede byrom eller offentlige grøntarealer. Arealene som skal sambrukes må ha kapasitet og ha passende funksjoner. På areal som skal sambrukes må det gjennomføres eller sikres gjennomført kvalitetshevingstiltak før det gis brukstillatelse.

Disse arealene kan ha en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde, være innenfor 200 m fra bussvei, og ha en trafiksikker tilkomst»

Alternativet med at 10 m² av uteromskravet pr. bolig kan løses utenfor eget planområde eller prosjektområde vil i hovedsak gjelde ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner i bysone A, og innenfor områder som ligger 200 m fra bussvei i bysone B. Bestemmelsen har også krav om at areal som skal kunne ha sambruk må ligge maks 200, event. maks 150 m fra byggeområde, og det er andre premisser som må være oppfylt for at ordningen skal kunne anvendes.

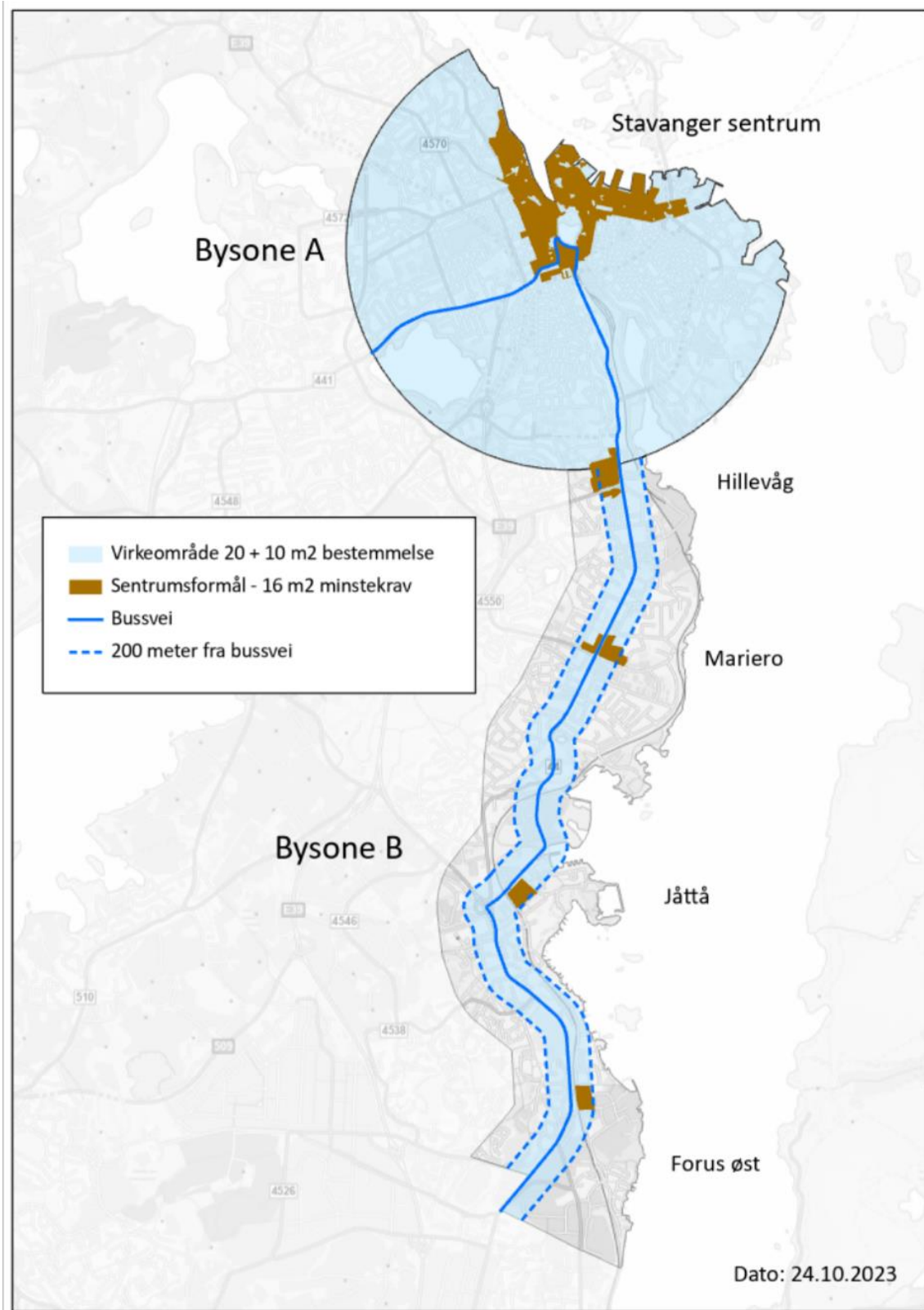
Oppsummert må følgende være oppfylt for at «20+10 m² ordningen» skal kunne anvendes:

- Kan vurderes ved utarbeidelse og vedtak av nye reguleringsplaner
 - 20+10 m² ordningen sikres i bestemmelsene inkl. rekkefølgekrav
 - Unntaket fra 30 m² kravet på eget område bør begrunnes
- Kan vurderes i hele bysone A, unntatt i områder med sentrumsformål der kravet er lavere – 16 m²
- Vil kunne gjelde i områder som ligger innenfor 200 m fra bussveien i bysone B
- Det vil kunne vurderes ned mot 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet hvis det kan dokumenteres at resterende 10 m² kan dekket som sambruk i nærliggende område. For arealene utenfor planområde gjelder at det må være minst 10 m² pr boenhet, selv om det er mer enn 20 m² innenfor planområde. Dette for å sikre en viss arealstørrelse for å ivareta kvalitet og funksjon.
- For arealet utenfor planområdet som skal ha sambruk må det dokumenteres at arealet har kapasitet tatt i betraktning at arealet allerede er i bruk av andre brukere. Kommunen avgjør basert på dette om arealene er egnet for å regnes inn.
- Grunneier (også kommunen) er ikke forpliktet til å tillate sambruk.
- Arealet som skal ha sambruk må ligge maks 200, event 150 m fra aktuelt planområde/bygeområde
- Arealet som skal ha sambruk skal ha et arealformål som sikrer at funksjonen ivaretas framover planmessig. Dette kan f.eks. være lek, grøntområde eller torg.
- Arealet må opparbeides i henhold til bestemmelser om kvalitetskrav og funksjonskrav i bestemmelsene 1.17. Det betyr at de funksjonene som ikke er dekket innenfor planområdet må dekket på tilleggsarealet utenfor planen. I tillegg må arealet opparbeides slik at det oppfyller kvalitetskravene.
- Det skal inngås avtale om bruk av arealet med grunneier, inkl. avtalt økonomisk bidrag til oppgraderinger og kvalitetsheving.
- Det kan stilles andre vilkår i plan og/eller avtale.

Konkrete områder der «20+10 m² ordningen» vil kunne anvendes:

Kartet under viser hvilke uteromskrav som vil kunne vurderes i ulike deler av bysone A og B dersom ny ordning innføres. Områder regulert til sentrumsformål i hele byområdet (tidl. Stavanger kommune) har i dag krav om min. 16 m² uterom pr. bolig mens øvrige områder i hele bysone A har krav om min. 30 m² uterom pr. boenhet.

Ved ny ordning vil resterende områder i bysone A kunne få muligheter til reduserte uteromskrav på 20 m² pr. boenhet. Alle områdene i bysone B har i dag krav om 30 m² uterom pr. boenhet. Områdene som ligger 200 fra bussvei vil ved ny ordning få muligheter for reduserte krav på 20 m² pr. boenhet på egen grunn.



Figur: Kartet viser uteromskrav i bysone A og B dersom 20-10-ordningen vedtas.

«20+10 m2 ordningen» som bestemmelse eller retningslinje

Det er generelt to muligheter for å innføre «20+10 m2 ordningen» i kommuneplanen, og det er viktig å forstå forskjellen. Ordningen kan vedtas enten som retningslinje eller som bestemmelse. Utgangspunktet om at det skal opparbeides minimum 30 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet bør uansett være bestemmelse, og er sikret gjennom bestemmelsens første ledd som allerede er vedtatt av kommunestyret.

En retningslinje vil kunne tydeliggjøre at «20+10 m2 ordningen» kun er et unntak. Dette vil kreve dispensasjon fra bestemmelsen om å opparbeide 30 m2 pr. boenhet, og innebærer at det er kommunen som tar stilling til om man ønsker å tillate en annen løsning for uteromskravet. Utbygger kan i tilfelle med retningslinje ikke kreve denne løsningen.

Med en bestemmelse kan man derimot stille vilkår for i hvilke tilfeller man kan ta i bruk «20+10 m2 ordningen». Hvis kravene i bestemmelsen er oppfylt kan kommunen ikke "nekte" bruken av «20+10 m2 ordningen». Det kan da bli vanskelig for kommunen å stille større arealkrav til uterom innenfor planområde (mer enn 20 m2), selv om kommunen anser dette som planmessig mer riktig/hensiktsmessige enn å gå ned på utnyttelsesgrad. Det er kommunen som skal vurdere om vilkårene for alternativet er oppfylt.

Dette betyr at dersom ordningen blir vedtatt som en retningslinje er det opp til kommunen å bestemme om en mener at dette kan tillates i det enkelte tilfellet. Dersom ordningen blir vedtatt som en bestemmelse vil alternativet bli juridisk bindende og utbygger kan velge dette alternativet, så fremt vilkårene er oppfylt. Det er kommunen som må ta stilling til om vilkårene er oppfylt, men man kan da i mindre grad vektlegge at dette ikke er den mest hensiktsmessige løsningen.

Kommunen vil ha mer innflytelse i vurderingene av hvilke løsninger man bør velge dersom «20+10 m2 ordningen» vedtas som retningslinje. Utbygger vil ha større frihet til å velge hvilken løsning en ønsker dersom «20+10 ordningen» vedtas som bestemmelse.

Konsekvenser ved innføring av «20+10 m2 ordning»

Konsekvensene av å innføre ordningen med reduserte uteromskrav i bysone A og deler av bysone B vil kunne være både positive og negative.

Av positive konsekvenser kan nevnes følgende:

Ordningen vil kunne medføre at det blir lettere å gjennomføre fortetting og nye utbyggingsprosjekter i bysone A og B der 80% av veksten bør skje i tråd med arealstrategien og tidligere byutviklingsstrategi. Innføring av 20+10 ordningen vil kunne bidra til at arealkravet på 30 m2 vil kunne oppfylles på tomter der dette er utfordrende, men med litt lenger avstand til de siste 10 m2.

Innføring av ordningen vil også kunne bidra til at det innbetales penger som kan brukes til oppgradering av eksisterende kommunale grøntområder i prosjektenes nærområder.

Av negative konsekvenser kan nevnes følgende:

De negative konsekvensene er at det blir mindre arealet til uteromsaktiviteter innenfor planområdet, og at det kan bli stort press på eksisterende områder i Stavangers grøntstruktur. Stavanger by, og særlig bysone A og B har allerede i dag minst uteareal per innbygger. En 20+10 m2 ordning vil forsterke dette ved å tilføre enda flere innbyggere uten å øke grøntarealene.

En godt grøntstruktur består av grønne arealer med ulike funksjoner. Her inngår private eller fellesarealer med lokale funksjoner for boligene, og offentlige arealer med mer overordnede funksjoner for hele byen. 20+10 m³ ordningen vil føre til at arealer med overordnede funksjoner for hele byen blir bundet opp til lokale funksjoner, og det blir mindre arealer for overordnede funksjoner som skal detaljeres i ny parkstrukturplan.

Ordnningen vil også kunne redusere mulighetene for å ivareta blågrønn faktor, og ivareta og opparbeide natur og grøntarealer i byområdene. Potensialet og mulighetene for å opparbeide vegetasjon, naturbaserte overvannsløsninger m.m. i den tette byen vil reduseres. Det kan også bli vanskeligere å oppnå tilfredsstillende solforhold på mindre areal.

Det vil ha driftskonsekvenser og konsekvenser for kommunalt vedlikehold dersom områdene tilføres nytt utstyr og tilrettelegging pga. «20+10 m² ordningen». I tillegg vil flere brukere på grøntanlegg føre til mer slitasje som krever mer vedlikehold og kontroll. Kommunen har i dag utfordringer med vedlikehold, særlig på opparbeidede anlegg og lekeplasser. Ordnningen vil tilføre kommunen mer arbeid i driftsfasen.

Når det gjelder hva som er mest klimavennlig og miljøvennlig av de to alternativene, vil effektene kunne være både positive og negative. Større grønne områder lagrer og binder større mengder karbon, og kan i større grad gi muligheter for klimatilpasning og overvannshåndtering ved naturbaserte løsninger. En tettere byutvikling med flere innbyggere innenfor et område slik en kan få ved lavere uteromskrav, vil også bidra positivt i klima- og miljøsammenheng.

Selv om det er gjennomført en grovkartlegging må det gjøres mer detaljerte vurderinger for å finne ut om det er «ledig kapasitet» i eksisterende kommunale grøntområdene som kan dekke resterende 10 m² uteromskrav for nye boligområder som ikke har kapasitet innenfor eget område. Se mer om dette i kapittelet under.

5.2 Kapasitet og tilgjengelige områder for «20+10 m² ordningen»

Byområdene som ligger i bysone A og bysone B har høy arealutnyttelse i dag, og det kan være utfordrende å finne egnede uterom og grøntområder selv for de boligprosjektene som er etablert i områdene i dag.

I bysone A pågår fortsatt transformasjon og fortetting både i østre bydel og andre sentrale områder. Et viktig spørsmål er hvor mange større grønne områder som finnes i 200 m, eventuelt 150 m, avstand fra nye boligprosjekt, og om det er plass til flere brukere av større friområder.

Det samme gjelder i bysone B. I forbindelse med pågående områderegulering i Hillevåg er det knapt med arealer i de mest sentrale delene langs bussveien og jernbanen. Her anbefales det å omdisponere avsatte arealer til utbygging til park og grøntområde for å oppfylle kommuneplanens krav til arealer for uterom og grønnstruktur om en skal få til fortetting.

For å vurdere mulige virkninger av innføring av bestemmelse/retningslinje om «20+10 m² uteareal» i bysone A og B er det gjort en grov kartlegging av eksisterende forhold. Dette for å kunne vurdere i hvilken grad det er kapasitet til å innplassere 10 m² pr bolig for nye boligprosjekt i de eksisterende grønne områdene. Kartleggingen er basert på registrering av alle grønne formål i kommuneplanen og i

reguleringsplaner. I tillegg er det lagt inn områder med idrettsformål, der kun areal rundt baner er tatt med. Det er ikke lagt inn skolegårdsområder, som flere steder fungerer som nærmiljøanlegg.

I kartanalysen er det lagt inn eksisterende boliger, igangsatte, og de som er vedtatt i nyere reguleringsplaner. Det er ikke tatt med boliger i områdereguleringer, fordi det her forutsettes detaljregulering, og det er disse boligene som eventuelt skal kunne benytte seg av «20 + 10 m² ordningen».

Kartleggingen gir et antall boliger per grøntområde. Kartleggingen er inndelt i rutenett og viser en tendens. De reelle mulighetene kan være mindre, men det kan også vise seg at det er kapasitet for mindre boligprosjekt dersom det gjøres en mer detaljert kartanalyse innen enkeltområder.

I kartleggingen er ikke private hager tatt med. De er en ressurs både for barn og voksne til lek og naturkontakt, og burde slik sett kunne regnes inn. Hagene er imidlertid private arealer og holdes utenfor av metodiske grunner.

Grovkartleggingen viser at det i bysone A er lite gjenværende kapasitet, mens det i bysone B er kapasitet i noen områder.

I bysone A er det noe kapasitet ut mot grøntområdene langs Storhaugs sørside og ved Mosvannet. Her er det få utbyggingsområder, med unntak av områdeplan Våland sør.

I bysone B er kapasiteten hovedsakelig der hvor det er utarbeidet områdeplaner; Forus øst, Jåttåvågen nord og Mariero – og der det i disse planene er avsatt større grønne områder.

Kartleggingen viser at innføring av «20 + 10 m² ordningen» i bysone A sannsynligvis vil ha begrenset effekt. I bysone B vil innføring hovedsakelig gi effekt i arealene som dekker de tre nevnte områdeplanene. Se kartet neste side som viser forholdet mellom boenheter og grøntarealer.

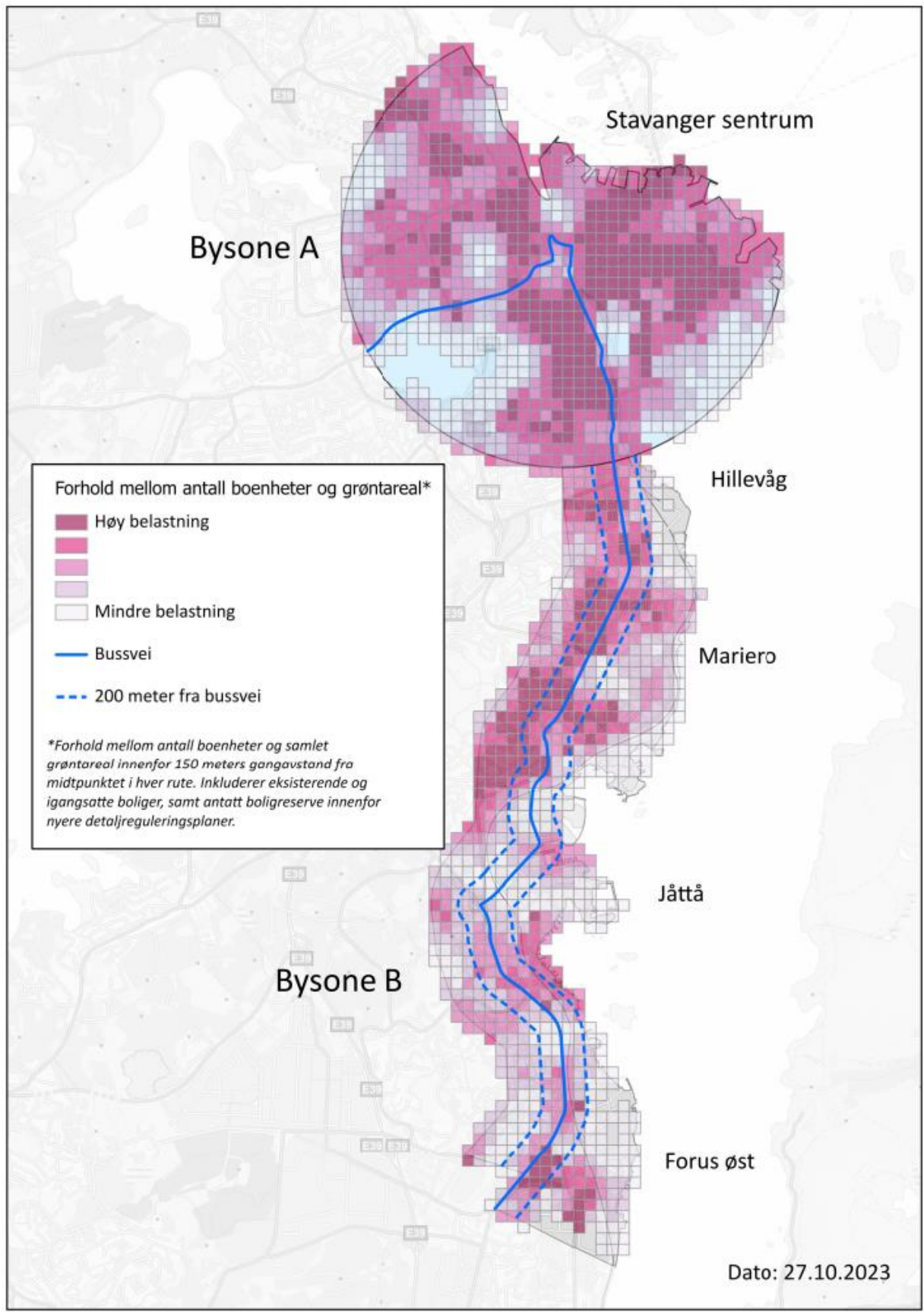
Kartet er en grovanalyse. Det må jobbes mer med å kvalitetssikre innholdet i denne analysen og hvordan den bør brukes til å vurdere mulighetene i ulike prosjekter. Det vil bli arbeidet videre med å kvalitetssikre kartanalysen fram mot kommunestyrets vedtak om endret bestemmelse/retningslinje våren 2024. Kapasitetsanalyser vil også måtte suppleres med konkrete vurdering av det enkelte områdets funksjoner og egnethet.

Vi ser også at de 10m² utenfor eget planområde/utbyggingsområde eventuelt kan korrespondere med de 10m² pr bolig som skal settes av til nabolagspark (kvartalslek) i tråd med tabell 5 i bestemmelser 1.17 pkt. 6 både i størrelse og funksjon. Kravet i bestemmelse 1.17 pkt.6 er at disse skal plasseres inntil 200m fra bolig og det er krav om trafikksikker adkomst.

Det er et alternativ at avstandskravet i bysone B tilpasses dette; dvs. økes fra 150m til 200m slik at bruk av bestemmelsene og ordningen blir enklere. Dette er hensyntatt i utformingen av foreslått bestemmelse alternativ 4, men kan bli endret i kommunedirektørens forslag til endelig bestemmelse som legges fra til endelig avklaring i politiske utvalg og i kommunestyret.

Ordlyden i bestemmelsen er formulert slik at sambruk også vil kunne skje om det er private som eier det aktuelle uteområde.

Analysen er utarbeidet for internt bruk men informasjon vil kunne gjøres tilgjengelig i dialog med konkrete utbyggere som etterspør tilgang og informasjon.



Figur: Kartet viser forholdet mellom boenheter og grøntarealer i bysone A og B.

5.3 Ansvar og saksgang

Det vil i hovedsak være i forbindelse med vedtak av nye reguleringsplaner at spørsmålet om praktisering av «20+10 m2 ordningen» vil måtte vurderes etter konkret søknad fra utbygger.

Dersom ordningen vedtas og innføres bør mulighetene for å innpasse dette i samlet grønnstruktur også ses helhetlig på i forbindelse med utarbeiding av pågående og nye områdereguleringsplaner.

Det er kommunen selv v/ avdeling Byutvikling som utarbeider, fremmer og saksbehandler kommunale områdeplaner og reguleringsplaner.

Seksjon plan og arkitektur i avd. byutvikling har ansvar for mottak og behandling av private planforslag. Dette gjelder i hovedsak private forslag om nye detaljreguleringsplaner.

Det kan være behov for å kvalitetssjekke og vurdere ordningen også i forbindelse med konkrete byggesaker der det ikke er behov for ny reguleringsplan, eller der det søkes om dispensasjon fra plankrav. Det vil også være byggesak som har hovedansvaret for å sjekke at vilkår stilt i plan og avtale er inngått før ferdigattest til nye byggeprosjekter gis.

Selv om det er tjenesteområdet By- og samfunnsutvikling som ivaretar kommunens planmyndighet og forvaltningsmyndighet i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen, har også fagavdelingene i tjenesteområde Bymiljø og utbygging viktige roller med å gi råd og kvalitetssjekke om vilkår og krav som stilles i planbehandlingen er godt nok ivaretatt. Gjelder utbyggingen en plan eller et prosjekt der det er inngått utbyggingsavtale, eller avtale om annen kostnadsdeling av investeringer i fellesanlegg, er juridisk avdeling og gjerne også Stavanger Utvikling KF involvert i avklaringene.

Ansvaret for drift og vedlikehold av kommunens grøntområder er lagt til fagavdeling park og natur. God dialog og avklaringer med denne avdelingen om kapasitet og vilkår for praktisering av «20+10 m2 ordningen» i konkrete områder vil være avgjørende for om ordningen skal kunne fungere. Det vil også i mange tilfeller være avdeling park og natur som overtar grøntområder i nye byggeprosjekter og drifter dem videre.

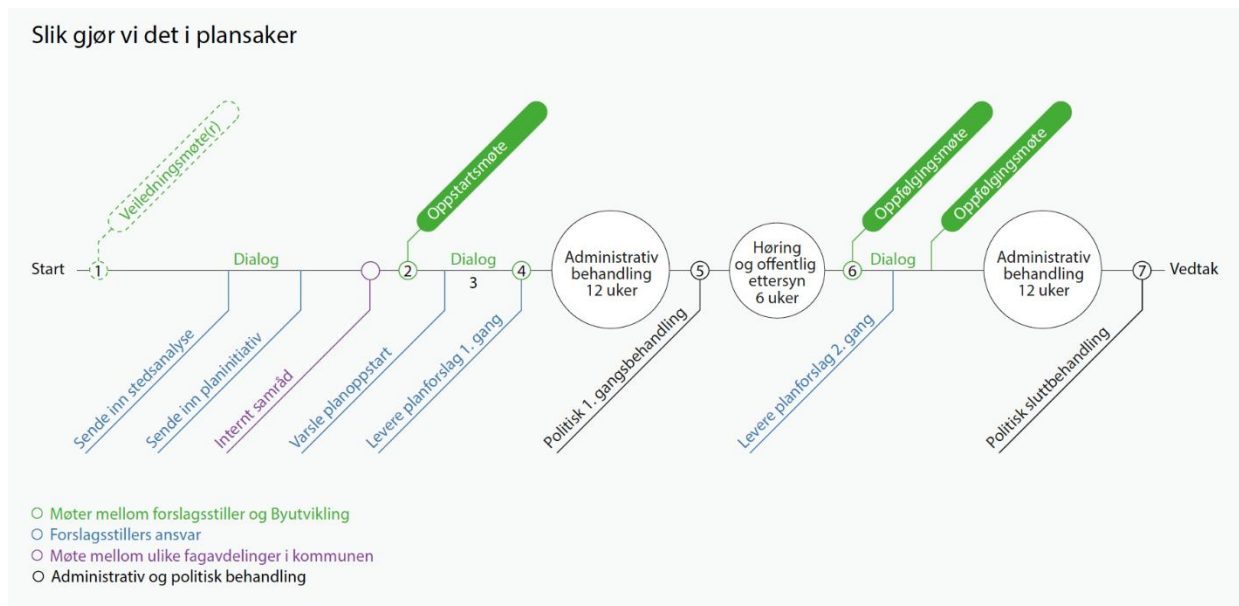
Uavhengig av saksgang vil det være kvalitetskrav som må sjekkes av kommunale avdelinger i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen. Relevante tema som må sjekkes vil bl.a. være:

- Om krav til blågrønn faktor er løst på egen grunn
- Om det er kapasitet for sambruk på nærliggende, egnede byrom eller offentlige grøntarealer.
- Om arealene som skal ha sambruk har kapasitet og passende funksjoner.
- Om det er hensiktsmessig å stille krav om kvalitetsheving eller oppgradering
- Om områdene ligger maksimalt 200, event. 150 meter fra plan-/utbyggingsområde
- Om områdene har trafiksikker gangadkomst m.m.
- Om arealene det skal være sambruk med er uegnet av andre grunner, f.eks. naturverdier
- Om området oppfyller en annet overordnet funksjon
- Om kommunen som grunneier har andre planer for utviklingen av området

Praktisering av «20+10 m2 ordningen» ved planbehandling

Praktiseringen av 20-10 m2 ordningen kan være aktuelt både ved utarbeidelse av områdeplaner, kommunale reguleringsplanforslag (planendringer, detaljreguleringsplaner) og private planforslag.

Ved igangsetting av planforslag starter gjerne prosessen med et veiledningsmøte. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner er det også krav om innledende stedsanalyse der uteromskrav skal være et av temaene som belyses. I den videre utarbeidelsen og behandlingen av planen skal det sikres tilstrekkelig uterom og det skal stilles vilkår som skal oppfylles ved utbygging. Se tidslinje for plansaker i figuren under.



Figur: Tidslinje plansaker

Dersom «20+10 m2 ordningen» innføres vil kartanalysen bli brukt i vurderingene av om det er «ledig kapasitet» i kommunens eller andre private grøntområder når private forslagsstillere søker om dette. I tillegg vil det bli gjort andre faglige vurderinger. Behovet for rekkefølgekrav, hvordan «20+10 m2 ordningen» skal fungere og eventuelle andre vilkår bør nedfelles i bestemmelsene til detaljreguleringsplanen før endelig vedtak.

I prosessen fram mot endelig vedtak vil planavdelingen ha faglig dialog med andre fagavdelinger i kommunen bl.a. gjennom internt samråd og ved innspill og avklaringer ved høring av planforslag. Fagavdeling idrett og utemiljø vil være sentral i avklaringene som gjelder uteromskrav og mulighetene for bruk av kommunal grunn.

Praktisering av «20+10 m2 ordningen» ved byggesaksbehandling

I konkrete byggesaker er det tiltakshaver og ansvarlig søker som har ansvar for at kvalitetskrav i lov, forskrift og plan oppfylles. Byggesaksavdelingen sjekker også om kvalitetskrav i lov og forskrift og plan er oppfylt i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen. Kommunen skal ved behandling av en søknad legge til grunn tiltakshaver eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfylder tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Kommunen skal imidlertid sjekke innsendte ansvarserklæringer og gjennomføringsplaner for å påse at ansvarsområdene oppgitt for tiltaket er tilstrekkelig, samt er plassert i riktig tiltaksklasse, jf. § 21-4.

Videre har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Det er kommunen selv som avgjør hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn, samt hvilket omfang og intensitet som er hensiktsmessig, jf. pbl. § 25-2. Man skal ved tilsynet undersøke om det er brudd på bestemmelser gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tilsyn med tiltaket og ansvarlige foretak kan gjennomføres på alle stadier i byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt.

Et krav om minimum uteareal "i prosjekter eller nye planer for mer enn 5 boliger" vil i størst grad slå ut ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Vurderinger i forbindelse med byggesøknad vil i hovedsak være å sjekke om tiltaket er i tråd med gjeldende plan. Dersom byggesaksavdelingen mottar en søknad om oppføring av 5 boliger eller mer, hvor tiltaket ikke er i tråd med gjeldende plan, vil tiltaket etter all sannsynlighet kreve dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser 1.1. Ved behandling av byggesøknader eller delingssøknader etter plan- og bygningsloven for færre enn fem boliger, vil gjeldende retningslinje 2.1 være retningsgivende ved vurdering av om søknaden oppfyller plan- og bygningslovens relevante krav i lovens kapittel 26 til 29.

Ved inngått avtale om bruk av kommunalt grøntområde bør avtaleforholdene være avklart før i gangsettingstillatelse gis. Faktisk realisering eller innbetaling bør være knyttet til byggesaksavdelingens utstedelse av ferdigattest. I avtalen og ved byggetillatelse bør det også være avklart hvem som skal ha vedlikeholdsansvar for uteområdet.

Praktisering av «20+10 m2 ordningen» ved inngåelse av utbyggingsavtale eller tilsvarende

I prosjekter der det er inngått utbyggingsavtale, eller avtale om bruk av grunn og kostnadsbidrag eller kostnadsdeling av investeringer i fellesanlegg, vil også juridisk avdeling og Stavanger Utvikling KF være involvert i avklaringer og hvordan konkrete krav skal stilles og ivaretas. Juridisk avdeling bistår med juridisk rådgivning og har hovedansvaret for alle avtaler som inngås.

5.4 Avtaler om opparbeidelse/bidrag til sambruk av utearealer

Selve forslaget til endret bestemmelse stiller krav til forhold som må være oppfylt for at ordningen skal kunne brukes, men sier ikke noe om hvordan ordningen skal praktiseres eller hvilke avtaler som skal inngås.

Som det fremgår tidligere i dette dokumentet vil avtale om kostnadsbidrag eller kostnadsdeling for opparbeidelse/oppgradering av felles utearealer kunne være aktuelt å vurdere i forbindelse med følgende prosesser:

- Ved kommunal eller privat reguleringsplan
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det inngås utbyggingsavtale
- Byggesaker som gjelder mindre utbygginger

Plan- og bygningsloven har bestemmelser for bruk av utbyggingsavtaler i kapittel 17 og for refusjon i kapittel 18. Kommuneplanen har retningslinjer om utbyggingsavtaler i 1.9.

I planer der det er aktuelt å søke om muligheter for uterom etter «20+10 m2 ordningen» eller ved planer der det er ønskelig å inngå utbyggingsavtale, bør informasjon om dette ideelt sett inngå i varsel om planoppstart. Temaet bør være på dagsorden i forbindelse med avklaringsmøter og oppstartsmøter for nye reguleringsplaner eller ved byggeprosjekt av en viss størrelse i de områdene der «20-10 m2 ordningen» gjelder.

Avklaringer knyttet til etablering av uteromskrav og finansiering av disse bør være tema i planprosessen og byggesaksprosessen, og relevante kommunale avdelinger og foretak bør involveres i avklaringene. De avdelingene dette gjelder er i første rekke Plan og arkitektur, byggesak, park og natur, juridisk og Stavanger Utvikling KF.

Gjennomføring og inngåelse av avtaler om opparbeidelse/bidrag

Ordlyden i kommuneplanbestemmelsen som høres stiller krav som må være oppfylt for at ordningen skal kunne anvendes. Kommuneplanbestemmelsen har ikke konkrete saksbehandlingsregler, men ordningen bør praktiseres slik at det skal gjennomføres eller sikres gjennomført kvalitetshevingstiltak på arealene som skal sambrukes, før det gis brukstillatelse. Det bør også være en målsetning at oppgradering eller kvalitetshevingstiltak gjennomføres samtidig som utbyggingen finner sted. Dette kan sikres ved bruk av rekkefølgekrav i reguleringsplaner der ordningen skal gjelde.

Ved bruk av «20+10 m2 ordningen» må utbygger foreta en analyse av området for å finne ut om det er aktuelle arealer som kan benyttes til sambruk før en konkret søker om dette. Videre må utbygger sikre nødvendige privatrettslige avtaler med aktuelle grunneiere. Det må inngås avtale med kommunen dersom kvalitetshevingstiltaket skal gjennomføres på kommunal grunn. Avtalen bør si noe om hva som skal gjøres i området der det tillates sambruk, og hvem som skal ha ansvaret for vedlikehold av området.

I det følgende omtales kort mulige praktiseringer av «20+10 m2 ordningen» ved inngåelse av avtaler, utbyggingsavtaler eller i tilfeller der det kan være aktuelt med innbetaling til fond.

Avtale med kommunen om bruk og opparbeidelse av kommunal grunn

Dersom ordningen skal praktiseres på kommunalt grøntområde må det inngås en privatrettslig avtale med kommunen om bruk av grunnen og eventuelle tiltak. Avtalen bør si noe om hvem som skal gjennomføre tiltakene, og hvordan de skal finansieres. Avtalen kan også stille krav til utformingen av utearealene. Kommunen vil kunne stille krav om etableringsskjøtsel (vanlig 3 år), garantitid og kommunal overtagelse av anlegget til utbyggeren. Mulig vedlikehold av anlegget kan også sikres i avtalen. Hovedinnhold og sentrale krav bør forankres i reguleringsplanens bestemmelser. Det kan også være aktuelt å kreve at tiltakshaver stiller garantier for å få utstedt igangsettingstillatelse.

Reguleringsplaner der det skal inngås utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler er en privatrettslig avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger, som gjelder gjennomføring av en utbygging. Plan- og bygningsloven har bestemmelser for bruk av utbyggingsavtaler i kapittel 17. I tillegg behandles temaet i kommuneplanens retningslinjer under pkt. 1.9. Her følger det at

«Utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan.»

Utbyggingsavtaler kan være et verktøy for å sikre gjennomføringen av kvalitetshevingstiltaket det stilles krav til i kommuneplanbestemmelsen om uteromskrav. Utbyggingsavtaler er imidlertid frivillige avtaler som ikke kan pålegges utbyggere.

Dersom en velger å inngå en utbyggingsavtale, vil avtalen si noe om hvem som skal gjennomføre kvalitetshevingstiltaket, og hvordan det skal finansieres. Avtalen kan også stille krav til utformingen av utearealene. Det følger imidlertid av pbl. § 17-3 at kravene som stilles i en utbyggingsavtale må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Videre må kostnadene som belastes utbygger eller grunneier stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører kommunen.

Kommunen vil også kunne stille krav om etableringsskjøtsel (vanlig 3 år), garantitid og kommunal overtagelse for anlegget til utbyggeren. Mulig vedlikehold av anlegget vil også kunne sikres i avtalen.

Ved bruk av utbyggingsavtaler kan kommunen velge å ta et gjennomføringsansvar for oppgradering eller kvalitetshevingstiltak. I slike tilfeller betaler utbygger inn et kostnadsbidrag som til sammen skal dekke kostnadene til tiltaket. Dette bidraget innfrir forpliktelsen til opparbeidelse eller utbedring av uterommene, og kravet til at oppgraderingen/kvalitetshevingstiltaket skal være «sikret» er dermed ivaretatt.

Det forutsettes at kvalitetshevingstiltaket kostnadsberegnes på forhånd. Risikoen for eventuelle endringer av kostnadene til opparbeidelsen eller utbedringen ligger da hos kommunen som har gjennomføringsansvaret for tiltaket.

Innbetalinger til kommunalt fond

Ved mindre utbygginger kan man stå ovenfor tilfeller hvor arealene som skal oppgraderes eller kvalitetsheves ikke dekker hele arealet til en eksisterende lekeplass. Det vil ikke være hensiktsmessig at en utbygger utbedrer deler av en lekeplass, eller etablerer ett enkelt utstyr, mens det resterende arealet gjenstår. I slike tilfeller kan det være ønskelig for kommunen å vurdere en ordning med bruk av fond. Ved bruk av fond kan kommunen avvente kvalitetshevingstiltaket inntil det er innbetalt tilstrekkelig med midler til å utbedre hele lekeplassen. En slik løsning innebærer at gjennomføringen av tiltaket ikke vil skje samtidig som utbyggingen. Hvorvidt dette kan aksepteres i den enkelte sak, bør avklares av planmyndighet.

Generelt gjelder at midler innbetalt til fond kun kan brukes til investeringer i anlegg som det konkrete byggeprosjektet sokner til. Innbetalte midler bør kunne brukes både til oppgraderinger, nyinvestering, innløsning av privat grunn for etablering av nye uteområder m.m. En utfordring knyttet til etablering av fond i disse sakene, er at det kan komme situasjoner hvor det ikke skjer flere utbygginger innenfor samme område. I disse tilfellene kan kommunen risikere at midlene blir stående uten å bli brukt. Det må avklares nærmere hvordan slike situasjoner skal løses.

Etablering av et slikt fond og praktiseringen av ordningen må vurderes nærmere i en egen prosess og det vil kunne være behov for en egen sak til formannskapet som økonomiutvalg dersom «20-10 m2 ordningen» innføres og tas inn i kommuneplanbestemmelsene.

6 Oppsummering og anbefalinger

I denne delrapporten er det gitt relevante opplysninger for å kunne høre og ta stilling til endringer i bestemmelser 1.17 pkt. 1 om reduserte uteromskrav i bysone A og deler av bysone B.

I det følgende gis anbefalinger til ordlyden i endret bestemmelse/retningslinje 1.17 som er på høring og til offentlig ettersyn i tråd med kommunestyrets vedtak.

Videre oppsummeres innholdet i rapporten, og det gjøres noen betraktninger for oppfølging av temaet uteromskrav i videre prosesser og ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

6.1 Anbefalinger til endret bestemmelse/retningslinje 1.17

I høringen anbefales justert bestemmelse 1.17 pkt. 1 alternativ 4.

Alternativ 3 med den ordlyden som ble vedtatt lagt på høring av kommunestyret legges også på høring, men bør i tilfelle fortrinnsvis vedtas som retningslinje.

Bestemmelse 1.17 .1 - alternativ 4 har følgende ordlyd:

I prosjekter eller nye planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde/planområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål (i bydelene i tidl. Stavanger) er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I bysone A og innenfor 200 m fra bussvei i bysone B, kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² utenfor. Arealene innenfor og utenfor planområdet må ha kapasitet og sikres opparbeidet i henhold til bestemmelser om kvalitetskrav og funksjonskrav i § 1.17, og krav til blågrønn faktor må være løst innenfor planområdet. Tiltent bruk av arealet skal være i tråd med regulert arealformål.

Arealet utenfor planområdet skal ha en avstand på maksimalt 200 meter i trafiksikker gangavstand.

Bestemmelse/retningslinje 1.17 - alternativ 3 har følgende ordlyd:

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I eksisterende bystruktur og utbyggingsprosjekter i bysone A og B i en bredde av 200 m fra bussvei mellom Stavanger og Sandnes, kan det unntaksvis aksepteres utearealer ned mot 20m² MUA pr. boenhet dersom krav til blågrønn faktor er løst på egen grunn. Det må i tillegg dokumenteres at resterende 10 m² pr. boenhet kan dekkes med sambruk på nærliggende, egnede byrom eller offentlige grøntarealer. Arealene som skal sambrukes må ha kapasitet og ha passende funksjoner. På areal som skal sambrukes må det gjennomføres eller sikres gjennomført kvalitetshevingstiltak før det gis brukstillatelse.

Disse arealene kan ha en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde, være innenfor 200 m fra bussvei, og ha en trafiksikker tilkomst»

Om ønskelig vil kommunestyret også kunne vedta tidligere alternativ 2 som ble hørt i forbindelse med hovedhøringen av kommuneplanens arealdel.

Selv om rapporten også omtaler andre bestemmelser og krav til uteromsarealer, er det kun endringen av 1.7 pkt. 1 som høres, og som det vil bli tatt stilling til i politisk sak til utvalg for by- og samfunnsutvikling, kommunalutvalget og kommunestyret våren 2024.

6.2 Oppsummering og betraktninger

Denne rapporten omtaler bakgrunnen for at det stilles uteromskrav ved planlegging og utbygging, og hvilke føringer i lov, forskrifter og egen kommuneplan som gjelder for de vurderingene som skal gjøres i konkrete plan- og byggesaker.

Rapporten omtaler også hvordan ansvarsforholdet knyttet til oppgavene med å sikre gode uteromsarealer i planprosesser er organisert og praktiseres i Stavanger kommune.

Av foreløpig kartanalyse fremgår at kapasiteten til å kunne praktisere «20+10 m² ordningen» innenfor kommunens grøntområder er relativt begrenset i bysone A. Dette gjelder også i deler av bysone B, blant annet i området som dekker områdeplan Hillevåg der det allerede er svært mange boliger i forhold til arealer avsatt til grøntstruktur.

Spørsmålet blir da hvilken hensikt det har å innføre «20+10 m² ordningen», og om en endret bestemmelse eller retningslinje som gir muligheter til bruk av ordningen vil ha noen virkning.

Med små muligheter for ledig kapasitet i kommunale grøntområder i bysone A kan det være et alternativ å beholde dagens krav i bysone A, noe som vil kunne bety at man i konkrete prosjekter må redusere i forhold til anbefalt utnyttingsgrad, eller at man må tilføre bydelen nye uteområder.

Det kan også være nærliggende å foreslå en ytterligere endring i uteromskravene ved å redusere kravet totalt sett ned fra 30 m² pr boenhet, til f.eks. 20 m² pr. boenhet i bysone A.

En ytterligere differensiering av uteromskravene slik det bl.a. er gjort i andre storbyer i Norge har en imidlertid ikke mandat til å vurdere og foreslå i denne prosessen. Dersom mer differensiering og reduksjon av uteromskravet i sentrale områder er ønskelig, bør dette vurderes nærmere i arbeidet med neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Mandatet gitt av kommunestyret til den endringen som nå foreslås er å vurdere om «20+10 m² ordningen» kan innføres i bysone A og deler av bysone B, ikke å redusere uteromskravet i disse bysonene. Om det er ønskelig med ytterligere differensiering av uteromskravene bør en slik oppgave innarbeides i planprogrammet for neste revisjon av kommuneplanen som legges fram våren 2024.

I arbeidet med «20+10 m² ordningen» har en vurdert å øke avstandskravet mellom bolig og uteområde for sambruk fra 150 til 200 m, slik at det samsvarer bedre med kravet til nabolagspark (kvartalslek) i tabell 5 i bestemmelser 1.17. pkt 6. Dette kan være en fornuftig tilnærming som er tatt inn i alternativ 4 i høringen. I alternativ 3 er avstandskravet fortsatt 150 m². Med disse alternativene er begge avstandskravene gjenstand for høring, og kommunedirektøren kan gi sine anbefalinger med bakgrunn i de høringsinnspillene som kommer. Kommunestyret vil til slutt kunne velge det alternativet de mener er mest hensiktsmessig når politisk sak legges frem våren 2024.

I forslag til ordlyd i ny bestemmelse/retningslinje står det ikke konkret hvilke typer områder som skal være mulige for sambruk. Sandnes kommune har tatt inn i sine bestemmelser at «overordnet grøntstruktur ikke skal nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal». Dette kan være aktuelt å praktisere også i Stavanger kommune, selv om det foreløpig ikke står noe konkret om dette i forslaget til ny bestemmelse/retningslinje. Spørsmålet vil bl.a. gjelde om ordningen skal kunne praktiseres i områder som Lervig park, Byparken, Bjergstedparken ol. som har en overordnede funksjoner for hele byen. Gjennom høringen er det ønskelig å få synspunkt på dette.

I konkrete planprosesser er det viktigste å sikre at kvalitet- og funksjonskrav i byggeområdene ivaretas. De kvantitative kravene om antall m² uterom og avstandskrav er også viktige, men her bør det kunne aksepteres mindre avvik dersom området og prosjektet ellers ivaretar kvalitetskrav og sentrale hensyn i planleggingen og utbyggingen.

Et annet spørsmål er hvordan kartanalysene skal brukes, hvilke områder som kan inngå, og hvordan man definerer om det er ledig uteromskapasitet i et nabolag eller område. Det må innarbeides en systematikk for dette i kommunens forvaltningspraksis, og hvordan man vurderer om det er ledig kapasitet sett i forhold til kvalitet og funksjoner som skal ivaretas i områder samlet sett, og i konkrete boligprosjekter. I saken som fremmes for politisk behandling på nyåret vil det kunne være aktuelt å beskrive dette nærmere.

Generelt gjelder at det er viktig med dialog mellom aktørene, slik at en får til gode planprosesser. I planprosessene må det sikres at behovet for utearealer er med i vurderingene helt fra utarbeidelse av stedsanalyse til ferdig planforslag.

Selv om man innfører «20+10 m² ordningen» nå bør ordningen evalueres, og en bør se på om innretningen fungerer og virker med ønsket hensikt ved senere revisjoner av kommuneplanens arealdel. Ved senere revisjoner av kommuneplanen vil man også kunne vurdere andre endringer i uteromskravene som om man skal tillate en del av uteromskravene etablert på tak, endringer vedr. solkrav, og om man bør differensiere også i forhold til forventet brukergruppe av boligene.

I kommuneplansammenheng er det også behov for en ny og større diskusjon der en ser arealutnyttelse i hele byområdet i sammenheng med uteromskravene og andre intensiver for å få til en god og tett byutvikling. Spørsmål vedr. anbefalt utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder vist i tabell i bestemmelse 1.4 er tidligere i denne kommuneplanprosessen adressert til neste kommuneplanrevisjon. Det vil være naturlig å se på dette samtidig som en vurderer en ytterligere differensiering av uteromskravene.

Stavanger er i en særstilling der Trehusbyen med private hager utgjør en ganske stor del av det sentrale byområdet. Fortettingspraksis og hvilken utvikling en ser for seg både innenfor etablerte småhusområder, gjennomføringsområder og områder med krav om felles plan og hensynssone omforming vil være viktig også i vurderinger av endrede uteromskrav.

Om det er behov for å nansere og differensiere uteromskravene for ulike deler av kommunen ytterligere vil kunne bli tema i diskusjoner og vurderinger knyttet til framtidige kommuneplanprosesser. Intensiver for å fortette og bygge i bysone A og B der 80% av utbyggingen skal skje ihht arealstrategien og tidligere byutviklingsstrategi har vært etterlyst av utbyggere i kommunen lenge, og det har vært tema i arbeidet med regionalplanen.

Selv om det ikke er mulig å løse alle disse problemstillingene nå i etterkant av at kommuneplanen for perioden 2023-2040 er vedtatt, er det et ønske at innføring av nye uteromskrav med «20+10 m² ordningen» vil kunne gjøre det noe enklere og mer forutsigbart å fortette og realisere byggeprosjekter i de mest sentrale delene av Stavanger kommune. Dette er det viktigste argumentet for å innføre «20+10m² ordningen».

Kommuneplanlegging er en kontinuerlig prosess der kommunestyret kan endre rammene i tråd med de utfordringene de ser, og i tråd med den utviklingen de ønsker for kommunen. Tiltak og intensiver som kan bidra til gode uteromskvaliteter samtidig med en tettere utbygging i urbane områder av kommunen bør vurderes og ivaretas i kommunens videre planlegging, tilrettelegging og gjennomføring.

7 Vedlegg

7.1 Vedlegg 1: Uteromskrav i de norske storbyene

Oslo kommune

I [bestemmelsene](#) til kommuneplanen for Oslo kommune er det gitt bestemmelser til utforming og bruk av norm, innholdet i uteoppholdsarealet, tilpasning, og hva som skal gjøres ved unntak fra normen. I [normen](#) til Oslo for *felles leke- og uteoppholdsareal for bolig* oppgis krav til størrelse på uteoppholdsareal.

§21.4 Uteoppholdsareal for bolig i K1-områder

a. For søknader om tillatelse til etablering av nye boenheter hvor uteoppholdsareal ikke er regulert i reguleringsplan, og tiltak som går på bekostning av eksisterende boligers uteoppholdsarealer, skal utearealnorsens krav til minste felles uteareal (MFUA) og samlet felles uteareal (SFUA) oppfylles i henhold til arealnorsen. Areal avsatt til sykkelparkering kan medregnes i MFUA.

b. Arealene skal utformes slik at de blir brukbare for ulike alders- og brukergrupper. Utearealene skal utformes med ulike oppholdssoner og variert beplantning. Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke med minst en meter dybde for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes.

21.4.1 Unntak fra krav til uteoppholdsareal

Unntak kan gis dersom samtlige vilkår nedenfor er oppfylt:

- Utearealnorsens krav til MFUA og SFUA er særlig vanskelig å oppnå uten å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Mangelfull størrelse på uteareal kompenseres i form av særlig høy kvalitet på møblering, dekker og vegetasjon.
- Det finnes nærområdetilbud av torg, møteplasser og parker innenfor en trafikktrygg gangavstand på 250 meter.

Retningslinjer:

- Det er gitt egne unntaksregler for uteoppholdsarealer for Kvadraturen, jf. pkt. 41.3.

Normen i Oslo skiller på krav til andel av minste felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk og samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Sum felles uteoppholdsareal er satt til prosent av m² bruksareal (BRA) bolig, se figur under. Det angis ulik prosent og fordelingsnøkkel avhengig av hvilken områdetype prosjektet ligger i. Formålet med å ha SFUA i boligprosjektene er å sikre at utearealene har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.

Tabell som viser krav til andel av minste felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk

| Områdetype | Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m ² BRA bolig) | Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum * |
|--------------|---|--|
| Områdetype 1 | 12 % | 0 % |
| Områdetype 2 | 16 % | 60 % |
| Områdetype 3 | 20 % | 60 % |
| Områdetype 4 | 20 % | 75 % |

* Gjelder kun for tomter > 600 m²

| Størrelse på tomt/ byggeområde | Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) | Minste størrelse på SFUA-enheter | Plassering |
|---|--|--|--|
| < 600 m ² og i områdetype 1 | Minst 150 m ² | 150 m ² | Tak, terreng eller lokk på/ over gateplan |
| 600 m ² – 1500 m ² | Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan | 150 m ² | Terreng eller lokk på/over gateplan |
| > 1500 m ² | Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan | 250 m ² Der normen gir SFUA > 1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ² | Terreng eller lokk på/over gateplan |

Bergen kommune

Kommuneplanen i Bergen har bestemmelser som gir føringer for antall m² uteoppholdsareal per boenhet og skiller mellom ulike områder i planen. Det åpnes også for at uteoppholdsarealet på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun. Se § 14 under.

| | |
|---|--|
| <p>§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)</p> <p>14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.</p> <p>14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. 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. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bærevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. 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. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. <p>14.3 Arealkrav:</p> <p>14.3.1 Bergen sentrum: S1 og By1 Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på</p> | <p><i>Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er). - I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet. - Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet <p><i>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.</i></p> <p><i>Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet.</i></p> <p><i>Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støutsatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer</i></p> |
|---|--|

10

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|--|
| <p>bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.</p> <p>14.3.2 Sentrumskjernene: S2 – S32 Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.</p> <p>14.3.3 Byfortettingssone (unntatt By1) Det skal etableres 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.</p> <p>14.3.4 Ytre fortettingssone 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.</p> <p>14.3.5 Øvrig byggesone Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomt.</p> <p>14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.</p> | <p>kanne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.</p> <p><i>Til 14.2.d. Ferdiggattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes for uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad.</i></p> <p><i>Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse.</i></p> <p><i>Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Form og innhold skal legges til rette for behov blant ulike grupper. - Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. - Fellesareal bør samles i større enheter. <p><i>Til 14.3.3 og 14.3.4.: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnsstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet.</i></p> <p><i>Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt. «Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</i></p> |

Trondheim kommune

Trondheim har en kommuneplan fra 2013, og er i innspurten med vedtak av ny kommuneplan. I [høringsforslaget til ny kommuneplan](#) står det følgende om uteoppholdsareal i [bestemmelsene](#):

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

| Sone | per boenhet eller per 100 m ² BRA | Plassering og fordeling |
|--|---|--|
| Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya | 10 m ² | - minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og dersom det kan sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsarealer med trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene |
| Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya | 30 m ² | - minst 50 % som fellesareal |
| Byggesone 1, felt S2 - S5 | 30 m ² | - minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan |
| Byggesone 2 | 40 m ² | - minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan |
| Byggesone 3 under 20 boenheter | 75 m ² | - ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. |
| Byggesone 3 over 20 boenheter | 60 m ² | - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong. |
| Byggesone 4 | 100 m ² | Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan. |

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- a. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.*
- b. Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.*
- c. Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.*
- d. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.*
- e. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.*
- f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.*
- g. Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felle uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.*

Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

Sandnes kommune

Sandnes kommune sin kommuneplan ble vedtatt i 2023. Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel finner her [Sandnes kommune - Arealdel 2023-2038](#) Se bestemmelsene om uteoppholdsareal under.

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11- 9, pkt. 5)

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolhverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA legges på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skrån timer, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

Arealkrav:

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 30 m². Innenfor lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MFUA reduseres til 16 m². Forutsetningen for mindre MFUA i lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal er at det kan dokumenteres (for eksempel gjennom stedsanalyse) sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning, som kan dekke de resterende 14 m²

7.2 Vedlegg 2: Utdrag fra politisk sak ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel

Utdrag fra den politiske saken til sluttbehandling av KPA, kap 3.8 s. 25:

1.17 Uteromskrav (MUA)

Kommunalutvalget utsatte valg av bestemmelse om uteoppholdsnorm for minste felles uteoppholdsareal i møte i februar til sluttbehandlingen av planen. Alternativene som ble lagt ut til offentlig høring har vært vurdert tidligere og er beskrevet nedenfor.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Trafikkareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke.

Disse to alternativene ble hørt i hovedhøringen:

Alternativ 1:

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

Alternativ 2:

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. For områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

Innenfor omformingsområder som ligger i en bredde av 200 meter fra bussveien (bysone B) kan det tillates 20m² uteareal. Det må dokumenteres at resterende 10m² kan dekkes ved sambruk med egnede byrom og offentlige grøntarealer, forutsatt at disse arealene har en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde.

Kommunedirektøren anbefalte i februar alternativ 1. I saken ble det blant annet trukket frem at det er uavklarte forhold knyttet til alternativ 2 knyttet til å løse samordningen av offentlige og private uteoppholdsarealer praktisk, til tåleevne for slike arealer og vedlikehold.

Videre ble det trukket frem at høyere felles minste uteoppholdsareal er med på å heve kvaliteten til utbyggingsprosjekter, og kan gi bedre forutsetninger for sol, skygge, utsikt, blågrønn faktor i prosjekter osv.

I gjeldende planbestemmelse står det også at dette er et minimum, og at i enkelte tilfeller vil det kunne bli behov for et større areal per boenhet. Erfaringer tilsier at de fleste prosjekter kun tar sikte på å svare ut minimumskravet.

Kommunedirektøren legger fram et nytt alternativ 3 til sluttbehandlingen av planen, som supplerer alternativ 2. Kommunedirektøren vurderer basert på dette utgangspunktet at – alternativ 1 og 3 kan anbefales. Men alternativ 3 vil kreve nærmere avklaringer om forvaltningspraksis gjennom en egen politisk sak.

Intensjonen med alternativ 3 er å åpne opp for sambruk på samme måte som i regional-planen, men dette alternativet gir tydeligere kriterier og føringer for mulig sambruk, for eksempel at blågrønn faktor må sikres på egen grunn og at fellesareal har trafiksikker adkomst. Videre må det utarbeides eller sikres kvalitetshevingstiltak og/eller midler til opparbeiding og vedlikehold på det felles uteoppholdsarealet som

skal sambrukes. Ordlyden inkluderer også arealer i bysone A, som ligger utenfor avsatte områder for sentrumsformål.

Alternativ 3:

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I eksisterende bystruktur og utbyggingsprosjekter i bysone A og B i en bredde av 200 m fra bussvei mellom Stavanger og Sandnes, kan det unntaksvis aksepteres utearealer ned mot 20m² MUA pr. boenhet dersom krav til blågrønn faktor er løst på egen grunn. Det må i tillegg dokumenteres at resterende 10 m² pr. boenhet kan dekkes med sambruk på nærliggende, egnede byrom eller offentlige grøntarealer. Arealene som skal sambrukes må ha kapasitet og ha passende funksjoner. På areal som skal sambrukes må det gjennomføres eller sikres gjennomført kvalitetshevingstiltak før det gis brukstillatelse.

Disse arealene kan ha en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde, være innenfor 200 m fra bussvei, og ha en trafiksikker tilkomst»

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 1 vedtas, men at det fremmes en egen sak og tillegghøring for alternativ 3 og hvordan denne bestemmelsen kan løses og praktiseres. Kommunestyret kan da avgjøre uteromskravene i bestemmelsene til kommuneplanen skal endres når det er avklart hvordan bestemmelsen kan følges opp praktisk og organisatorisk. Se kommunedirektørens forslag til vedtak pkt. 17.

