



Oslo

Plan- og bygningsetaten

Utearealnormer

Tatt til
orientering i bystyret
19.12.2019.
Oppdatert/presisert
mars 2022.



Normer for felles leke- og
uteoppholdsarealer for boligbygging
i Oslo

Innhold

Forord	3
Introduksjon	4
Formålet med normen	4
Normens oppbygging.....	4
Hvordan bruke normen	5
1. Områdetyper	6
Kriterier for bruk av de ulike områdetypene	7
2. Arealnorm	8
Sum av minste felles uteoppholdsareal (MFUA)	8
Minste andel av MFUA som skal være på terreng eller lokk på/over gateplan	8
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA).....	9
3. Rommelighetsnorm	10
Avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal	10
*Solbelyst areal	12
4. Utformingsnorm	13
5. Vurderingskriterier ved avvik fra normen	15
6. Dokumentasjonskrav	16
Eksempel på arealberegning etter utearealn timer	17
Vedlegg	19

Forord

Plan- og bygningsetaten igangsatte høsten 2006 et prosjekt for å vurdere hvordan bedre kvalitet på uteoppholdsarealer til boliger i indre Oslo kunne sikres ved behandling av innsendte planforslag. Arbeidet resulterte i normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre by og ble oversendt til politisk behandling i mai 2012. Plan- og bygningsetaten har brukt normen veiledende i plan- og byggesaksbehandling i hele Oslo siden oversendelsen.

I desember 2017 mottok Plan- og bygningsetaten en bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling hvor det ble bedt om en oppdatering av normen med bakgrunn i Handlingsplan for økt boligbygging og Boligvekstutvalgets forslag om tiltak for økt boligbygging. Plan- og bygningsetaten gjennomførte derfor våren 2018 et mindre oppdateringsarbeid hvor vi så på innholdet i normen med bakgrunn i dette. Vi gjennomførte også et innspillsmøte med fagkyndige som har kjennskap til normen, for å få innspill til brukbarhet og innhold i den. Resultatet av arbeidet ble først og fremst en mer kompakt norm, der intensjoner med normen og brukerveiledning ble tydeliggjort. Normen gjelder for hele Oslo og det ble tydeliggjort hvordan man velger områdetype utenfor indre by.

Oppdateringen av normen ble utført av en intern arbeidsgruppe i Plan- og bygningsetaten. I tillegg deltok saksbehandlerne i avdeling for områdeutvikling og avdeling for byggeprosjekter med innspill til bruk av normen i kraft av sine erfaringer fra den løpende saksbehandlingen av innsendte planforslag og byggesaker fra hele Oslo.

Den oppdaterte normen ble tatt til orientering av bystyret 11.12.19 i sak 381.

Dokumentet er oppdatert med Oslo kommunes nye grafiske profil, illustrasjonen på side 8 er justert og tekst og tabell om solbelyst areal på side 12 er presisert i mars 2022.

Plan- og bygningsetaten
Mars 2022

Introduksjon

Formålet med normen

Formålet med normen er å sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekter i Oslo. Normen er utarbeidet i tråd med Rikspolitiske retningslinjer, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08, for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

Oslo kommune ønsker utvikling av byområder hvor folk opplever det som attraktivt å bli boende i alle livets faser, inkl. i barnefamiliefasen. Befolkningssammensetning er ikke statisk, og det er derfor viktig at utearealnormene er robuste nok til å håndtere variasjoner i befolkningssammensetning i de ulike områder og over tid. Dersom det å bo i by er å anse som den mest bærekraftige boformen må byene gjøres attraktive for «alle». Gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil bidra til en variert og bærekraftig byutvikling for alle og motvirke byspredning.

Kvaliteten i boligfortetting er avhengig av at uteroms-kvalitetene etableres samtidig med nybygg. Utearealkvaliteter er knyttet til prosjektutforming og komposisjon av bygningsvolum og uterom i det enkelte boligprosjektet. Premisser for kvaliteter i utearealer legges tidlig i planleggingen. Det er vanskelig å sikre sol, lys og arealstørrelser etter at boligprosjektet er ferdig prosjektert. Derfor kan rammer og normer fra det offentliges side bidra til at utearealkvaliteter hensyntas tidlig i planleggingen fra forslagsstillers side, og sikre at dette blir sentrale kvaliteter i framtidens boligprosjekter i Oslo. Normen bidrar også til å tydeliggjøre hvilke kvaliteter kommunen ønsker å oppnå, og bidrar derfor til økt forutsigbarhet i samspillet mellom kommunen og utbyggere i saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetatens vil, dersom den vedtas ved den politiske behandlingen, legge normene til grunn tidlig, ved saksbehandling av planinitiativ og ved forhåndskonferanser for byggesaker.

Normens oppbygging

Normen er bygget opp i 6 deler. De ulike delene består av:

- 1. Områdetyper**
 - differensiert for fire områdetyper
- 2. Arealnorm**
 - størrelse på felles uteareal i forhold til boligareal m² BRA (MFUA)
 - fordeling av felles areal på terreng/lokk og på tak
 - minste samlet areal for aktiviteter og lek (SFUA)
- 3. Rommelighetsnorm**
 - avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal
 - % solbelyst areal i ulike områdetypene
- 4. Utformingsnorm**
 - ulike utformingskriterier for å sikre kvalitet og differensiering i bruk av arealene
- 5. Vurderingskriterier ved avvik fra normen**
 - det kan vurderes avvik der det er høye bevaringsverdier eller der bebyggelsesstrukturer er førende for plassering av ny bebyggelse
- 6. Dokumentasjonskrav**
 - det skal i hver sak dokumenteres hvordan utearealnormens ulike deler er oppfylt

Hvordan bruke normen

Normen skal være et verktøy for å sikre gode utearealer i det enkelte utbyggingsprosjekt. Tomten og stedets kvaliteter, topografi, bevaringsinteresser, plassering i forhold til friområder, m.m. kan gi ulike svar på hvordan uteoppholdsarealene bør utformes i den enkelte plan- og byggesak.

Områdetyper har betydning for areal- og romlighetsnorm

Første del av normen, områdetyper, skal gi svar på hvilken områdekategori det enkelte prosjekt tilhører. De ulike områdetypene har ulike krav til størrelse, samlet form og fordeling av arealet på lokk, terreng og takterrasse. Områdetypene hensyntar at ulike byutviklingsområder og prosjekter gir rom for ulikt omfang av utearealer. Åpen by har større rom for dette enn tett by, men tett by har andre «nabolagsverdier» å tilby. For indre by er områdetypene kartfestet, mens det for utviklingsområder i ytre by fastsettes i overordnet plan, som kommuneplan, planprogrammer med veiledende plan for offentlige rom eller områdereguleringer. Overordnede planer der prosjektene og området knyttes bedre sammen gjennom trafikktrygge gangforbindelser, til offentlige leke- og oppholdsarealer som parker, plasser, torg, gatetun etc. vil være viktige for vurdering av utbyggingspotensialet i konkrete prosjekter. For andre områder i ytre by vil hovedregelen være at områder i nærhet til knutepunkt har kategori 2 eller 3 mens kategori 4 gjelder for tilgrensende områder. Hvilken områdetype et prosjekt tilhører avhenger av blant annet ønsket tetthet, avstand til kollektivknutepunkt og bygningstypologivurderinger.

Utearealkrav må sikres gjennom reguleringsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal størrelse og kvaliteter til utearealet sikres i reguleringsbestemmelse (normens del 2–4). Et godt plangrep, som sikres med byggegrens og høyder, er avgjørende for å sikre at uteoppholdsarealene har en tilstrekkelig størrelse for ulike typer lek og opphold, god romlighet og er

solbelyst deler av dagen. Utformingsnormen sikres ved å lage reguleringsbestemmelser med utgangspunkt i listen over ulike utformingskriterier, som vegetasjon, jordsmonn, m.m. Det er viktig å påpeke at dette er en minimumsnorm og at det er fullt mulig å sikre større arealer og mer solbelyste arealer, flere bruksmuligheter og mer spesifikke utformingskrav.

Normen åpner for avvik

Normens del 5 åpner for avvik der det er høye bevaringsverdier eller der bebyggelsesstrukturer er førende for plassering av ny bebyggelse. Ved å følge normen vil forslagsstiller kunne oppnå en raskere behandling av sitt planforslag enn om dette mangler. Etaten tilrår at normen legges til grunn når byplangrep utformes. Dersom ulike deler av normen ikke innfris må dette komme tydelig fram i planbeskrivelsen, eller byggesaken, og begrunnes. Dersom Plan- og bygnings-etaten skal kunne akseptere avvik fra normen, utover vurderingskriteriene for avvik i normens del 5, må det ligge byplanfaglige argumenter til grunn. En forutsetning for at Plan- og bygningsetaten skal akseptere avvik er at det likevel gir grunnlag for gode utearealer.

Normen skal være veiledende i byggesaker der krav til utearealer ikke er hjemlet i plan

I byggesaker der utearealnормen er gjort til en del av reguleringsplanen er den juridisk bindende. Normen skal også legges til grunn i byggesaker, der det ikke er egne planbestemmelser til størrelse og kvalitet av uteoppholdsarealet. Normen vil da være retningsgivende for å forstå innholdet i plan- og bygningslovens krav til uteareal. I eksisterende bebyggelse og ved bruksendringer kan det være vanskelig å oppfylle alle krav i normen, og det er da ekstra viktig og kompensere med høyere kvalitet på utearealet.

Dokumentasjonskrav må følge reguleringsplanen og byggesaken

Dokumentasjonskrav i normens del 6, som soldigram, utomhusplan etc. må innarbeides i planbeskrivelsen eller vedlegges søknaden om byggetillatelse.

1. Områdetyper

Utearealnormen har fire områdetyper med ulike areal- og romlighetskrav til utearealene. Områdetypene brukes i hele Oslo, og formålet med å ha ulike områdetyper er å legge til rette for gode utearealer i alle byens områder, selv om områdene har ulike bebyggelsesstrukturer og ulike føringer for utnyttelsesgrad.

Områdetyper	Eksempler på nye områder/områder under planlegging utenfor indre by	Eksempler eksisterende områder i indre by
Områdetype 1: Tettest og høy næringsandel Områdetype 1 er beregnet for komplekse og tette bystrukturer med høy grad av funksjonsblanding. Eksisterende eller foreslått tomteutnyttelse vil kunne ligge mellom 400–700 % BRA, avhengig av beliggenhet og funksjonssammensetning. I Kvadraturen er det i stor grad eksisterende bebyggelse og høy næringsandel, noe som vil gi utslag i høyere utnyttelse enn i ytre byområder. I disse områdene stilles det ikke krav til uteareal på terreng for boligprosjekter. <i>Illustrasjon: Skøyen. Skråfoto: Kvadraturen</i>		
Områdetype 2: Tett og høy funksjonsblanding Områdetype 2 er beregnet for områder med større boligutbyggingspotensial i kombinasjon med eksisterende bygninger og gatestruktur. Eksisterende eller foreslått utnyttelse vil kunne ligge mellom 250–400 % BRA. I ytre byområder vil boligandelen noen ganger utgjøre en større andel enn i indre byområder, noe som vil gi utslag i lavere utnyttelse enn ved høyere næringsandel. <i>Illustrasjon: Tyngdepunktet. Skråfoto: Sentrumsranden</i>		
Områdetype 3: Tett og middels funksjonsblandet Områdetype 3 er beregnet for relativt sentrale byområder i indre og ytre by, med en viss funksjonsblanding og næringsfunksjoner i første etasje mot sentrale byrom og gater. Eksisterende eller foreslått utnyttelse vil kunne ligge på mellom 150–300 % BRA avhengig av næringsandel og valg av bygningstypologi. Bolig-andelen i nye prosjekter antas å utgjøre minst 50–80 %. I ytre byområder vil boligandelen ofte ligge i det høyeste sjiktet og noen ganger høyere, som får utslag i lavere utnyttelse for å sikre tilstrekkelig bokvalitet, enn ved høyere næringsandel. <i>Illustrasjon: Frysja. Skråfoto: Grünerløkka</i>		
Områdetype 4: Mindre tett og høy boligandel Områdetype 4 skal brukes på mindre sentrale byområder i indre og ytre by, eller der man benytter mindre tette bygningstypologier. I disse områdene vil boligandelen være høy og opp mot 100 % i ytre byområder. Områdetype 4 vil kunne muliggjøre en utnyttelse på mellom 100–200 % avhengig av boligandel. <i>Illustrasjon: Gjersrud-Stensrud. Skråfoto: Sinsenbyen</i>		

Normen i de to mest åpne områdene (3 og 4) vil sikre tilstrekkelig uteareal innenfor enkeltprosjekter på tomter over 600 m². Utearealer for plasskrevende aktiviteter for eldre barn kan ikke alltid oppnås på egen tomt i tettere byområder. I de to tettste områdetypene (1 og 2) og på mindre tomter vil ikke normene alltid sikre tilstrekkelig uteareal for barn med større aktivitetsbehov i det enkelte boligprosjektet. Trafikktrygg tilgang til offentlige uteområder vil i disse tilfellene være avgjørende for bokvaliteten. Boligprosjekter i slike tette byområder trenger derfor områdestrategier som sikrer utearealer og trafikktrygge forbindelser for større barn, dersom tilstrekkelig bokvalitet skal sikres.

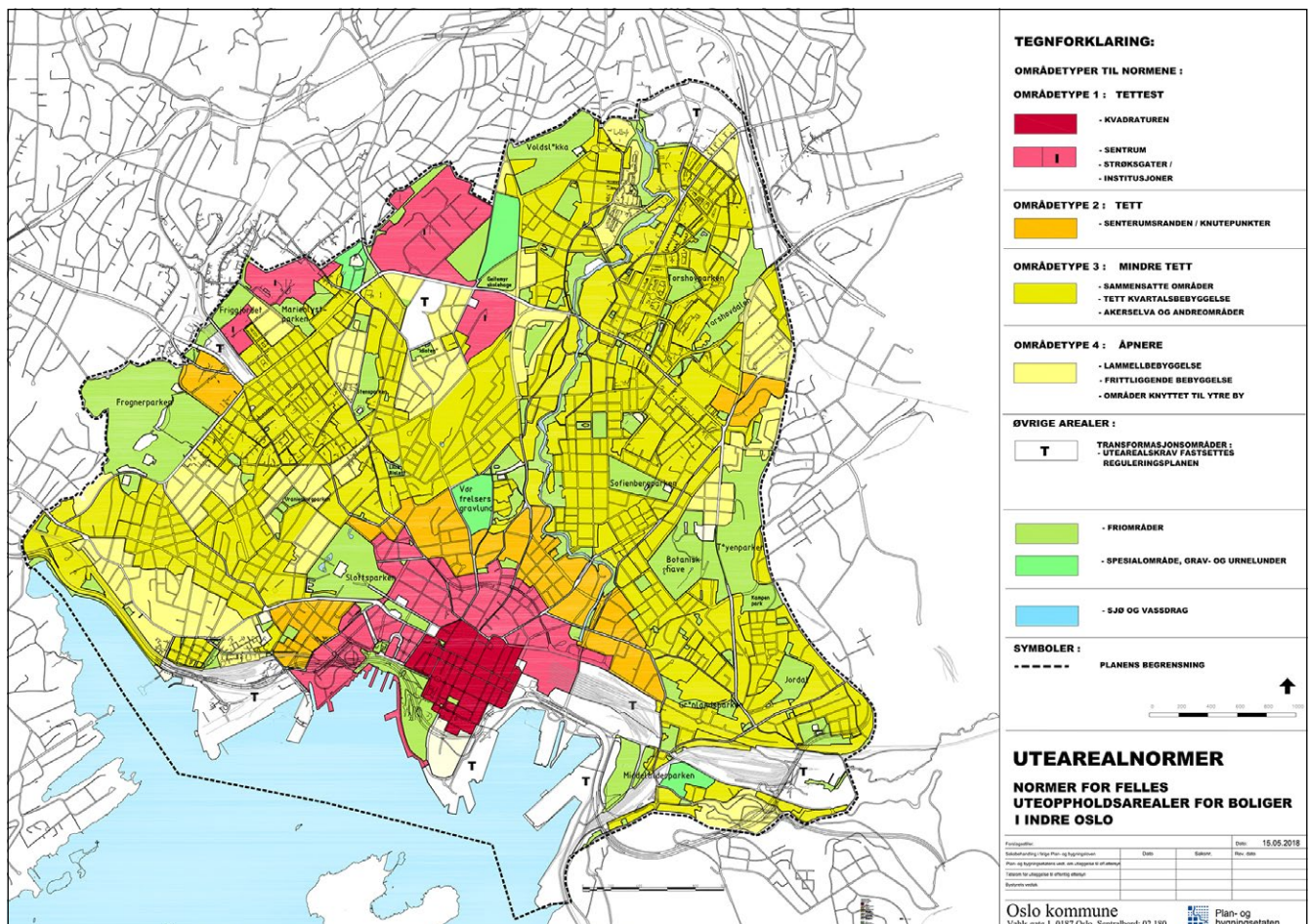
Kriterier for bruk av de ulike områdetypene

I indre by skal områdetypene brukes som angitt på kartet under

I ytre by skal områdetypen fastsettes som en del av fremtidig planarbeid. I utviklingsområder i ytre by, angitt i kommuneplanen, skal overordnet plan, for eksempel områderegulering, vei- ledende plan for offentlige rom (VPOR) eller Strategisk plan for Hovinbyen, angi hvilke områdetyper som er aktuelle i det konkrete utviklingsområdet. I de tilfellene hvor overordnede planer ikke avklarer forholdet til utearealer og bruk av områdetype, må dette vurderes i den konkrete plan- og byggesaken, som ellers i ytre by.

I områder i ytre by utenfor utviklingsområder er det vurderinger av nærhet til kollektivstasjon, bygningstypologi og andre særskilte forhold på stedet som skal ligge til grunn for valg av områdetype. Generelt kan etaten vurdere områdetype 2 eller 3 nært stasjonene, og områdetype 3 eller 4 lenger unna.

Kart over områdetypene. Kartet finnes også som vedlegg 1, A3 kart.

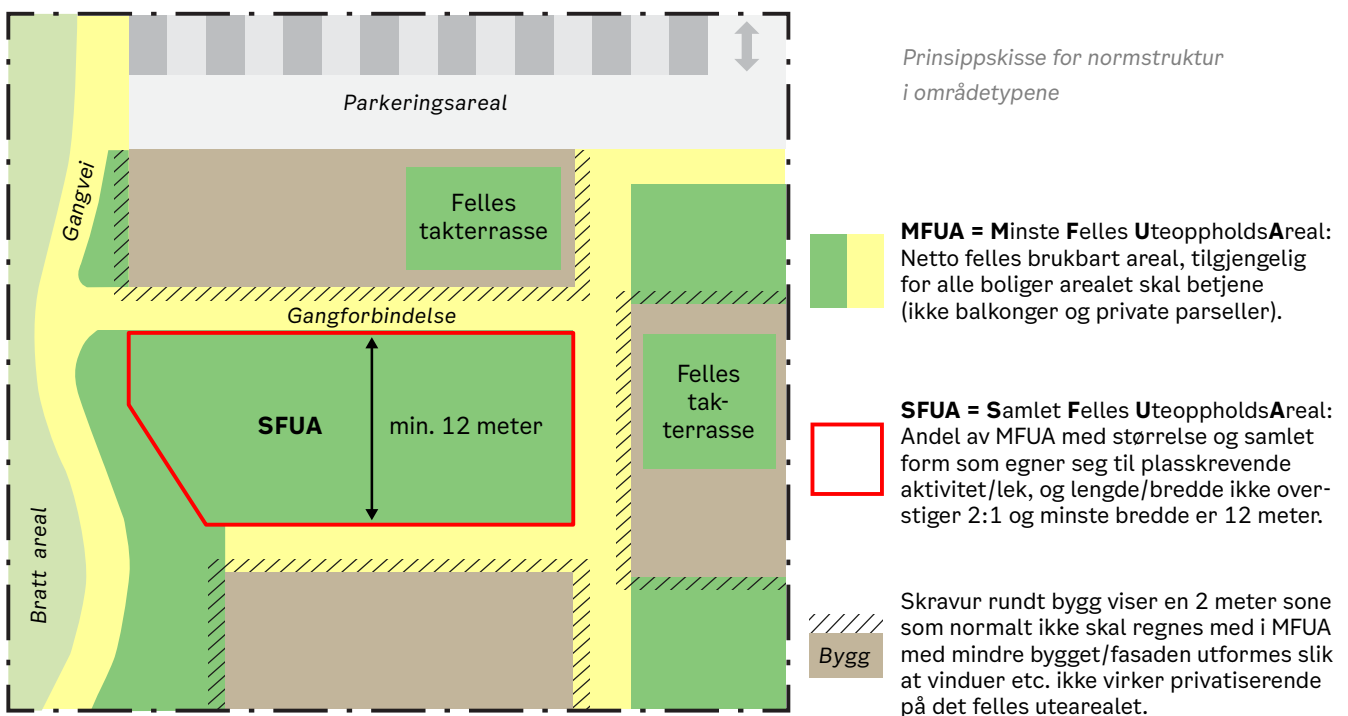


2. Arealnorm

Arealnormen angir minstekravene for størrelsen på utearealene i nye boligprosjekter. Normen er utformet for både å ivareta mest mulig potensial for fortetting og samtidig sikre tilstrekkelig felles utearealer. Arealnormen er delt i tre delelementer: Sum av minste felles uteoppholdsareal, andel av dette som skal være på terreng eller lokk og samlet felles uteoppholdsareal.

Sum av minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

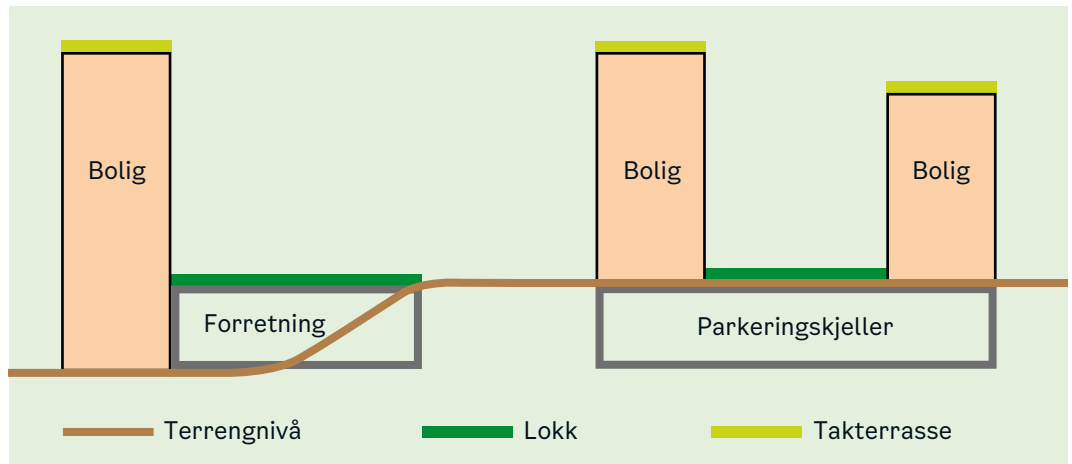
Med minste felles uteoppholdsareal menes netto felles brukbart uteareal for lek og opphold som er tilgjengelig for alle boliger fellesarealet skal betjene. Fysiske installasjoner uegnet for lek- og opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet, for eksempel sykkelparkering og renovasjonsløsninger. Arealer som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet med mindre de gis en hensiktsmessig bruk for lek- og opphold. Private utearealer knyttet til den enkelte bolig regnes ikke med i MFUA. Størrelsen på MFUA skal beregnes ut fra bruksarealet (BRA) for boligene, slik dette er angitt i vedtatt reguleringsplan eller i teknisk forskrift og i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for grad av utnytting.



Minste andel av MFUA som skal være på terreng eller lokk på/over gateplan

For områdetype 2, 3 og 4 er det krav om at en viss andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være på terreng eller lokk på/over gateplan (se tabell neste side). Dette er blant annet for å sikre rom for arealkrevende aktiviteter for større barn, ettersom deres lek og aktiviteter trenger mer plass enn det vil være mulig å etablere på tak ved vanlig bygningsdybde.

Lokk kan ligge på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk, eksempelvis uteoppholdsarealer over etasjer med andre funksjoner som forretning, kontor etc. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningshøyde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Prinsippskisse av hvordan lokk kan plasseres

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

Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)

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. Arealet skal utvikles med særlig tanke på skolebarns aktivitetsbehov. Barna i aldersgruppen ca. 4–10 år har behov for arealer egnet for arealkrevende lek og utfoldelse, men de kan ikke ferdes i trafikken på egen hånd. De er derfor avhengige av egnede utearealer i tilknytning til boligene. Kravet om SFUA bidrar dessuten til å sikre rommelighet og lys mellom bygningene.

Arealnormen angir en minste andel utearealer som skal utformes som samlede enheter (SFUA), som hovedregel på terreng eller lokk på/over gateplan. Sum felles uteoppholdsareal er satt til prosent av m² bruksareal (BRA) bolig. Det angis ulike prosent og fordelingsnøkkel avhengig av hvilken områdetype prosjektet ligger i. SFUA skal i alle områdetypene ha en hovedform der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1 og bredde er minimum 12 meter. Sittegrupper, sandlekeplasser og interne bilfrie gangveier kan medregnes i SFUA dersom de kan inngå i et lekeareal for plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Felles takterrasse er ikke et krav, men kan være supplerende for å oppnå nok totalt antall m² felles uteareal (MFUA) i prosjektet.

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

3. Rommelighetsnorm

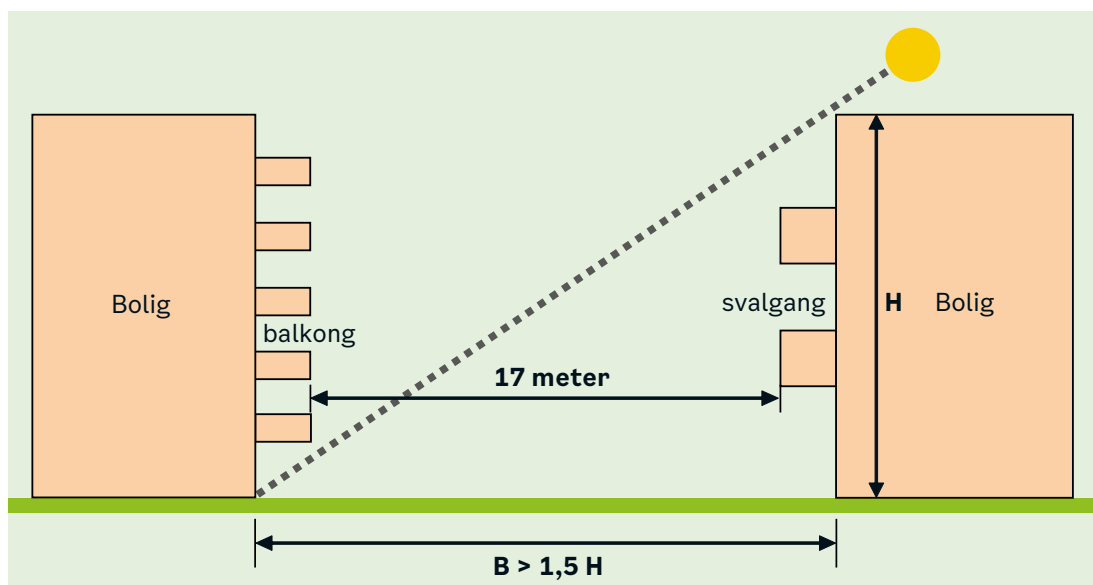
Formålet med rommelighetsnormen er å sikre nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, og har derfor betydning både for brukbarheten av utearealene og for bokvaliteten i boligene. Rommelighetsnormen er delt i to delelementer: avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal sett i forhold til bygningens høyde, samt norm for solbelysning. Norm for solbelysning angir hvor stor del av uteoppholdsarealene som skal være solbelyste et visst antall timer i sommerhalvåret.

Avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Dette gir en vinkel tilsvarende solvinkelen 1. mai kl. 15.00, og sikrer dermed at sola slipper inn til utearealene. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter. Avstandskravet på 17 meter er valgt etter en gjennomgang av ulike bygningstypologier i indre Oslo der de færreste bystrukturer med boliger har mindre avstand over gårdsrom enn ca. 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde. Disse reglene om avstand mellom bygninger gjelder for alle de fire områdetypene.

Hvordan måle avstand mellom motstående bygninger

Avstand mellom motstående bygninger måles mellom fasader/balkonger/svalganger/andre utstikkende bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal.

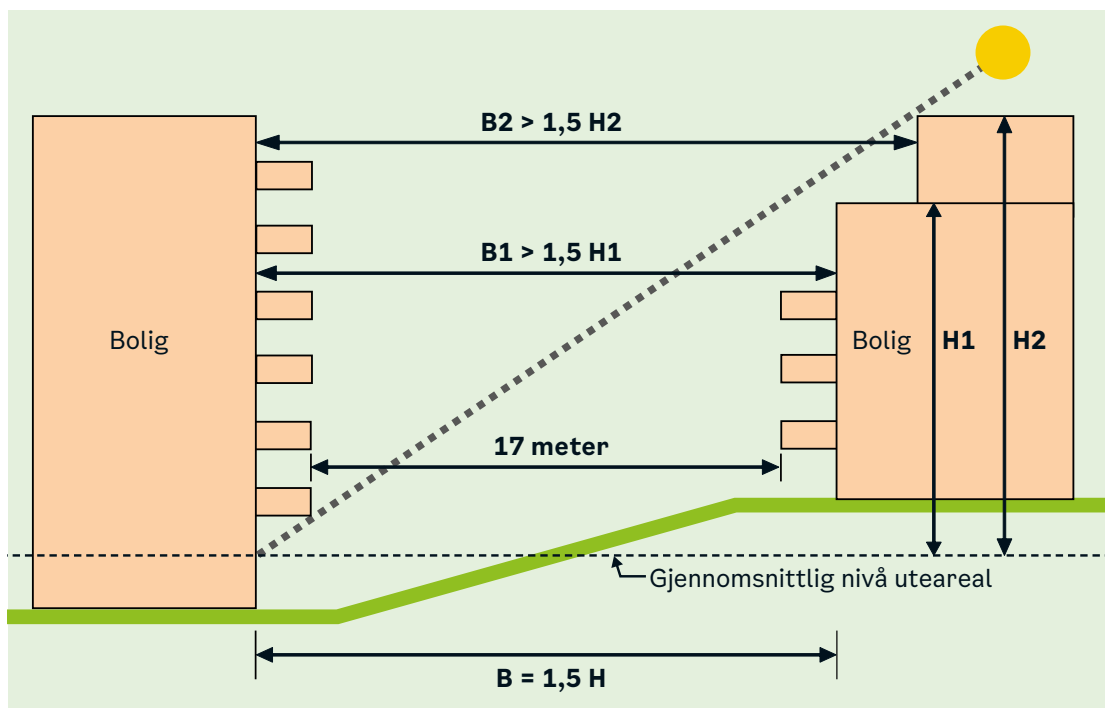


Illustrasjon for flatt terreng

Tilleggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1:1,5. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter.

Hvordan måle gjennomsnittlig gesimshøyde mot felles uteoppholdsareal

Gjennomsnittlig gesimshøyde regnes for motstående bygninger mot felles uteoppholdsareal. Dersom terrenget heller, regnes gjennomsnittlig gesimshøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå på felles uteoppholdsareal. Gjennomsnittlig gesimshøyde beregnes for øvrig som i veileder T-1459 grad av utnytting § 3-9 og § 3-10 eller senere vedtatte beregningsmåter, eller i henhold til vedtatte reguleringsplaner.



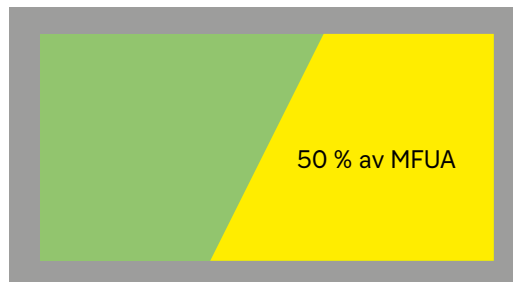
Illustrasjon for skrånende terreng og tilbaketrukket etasje

*Solbelyst areal

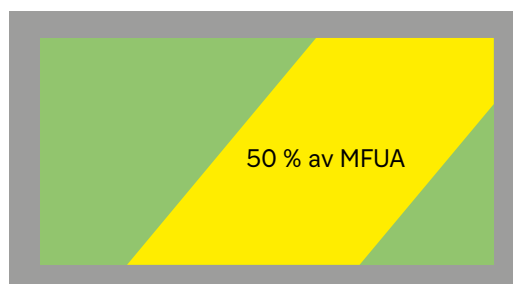
Sol og lys har stor betydning for trivsel og helse, og disse kvalitetene betyr mye på Oslos breddegrad med lav solvinkel. Norge har et klima og årstider som gjør at det er særlig viktig å sikre tilstrekkelig med sol og lys mellom bygningene. Erfaringsmessig er solkrav mer arealkrevende enn arealbehovet for lek og aktivitet. For å både sikre nok solbelyst areal og samtidig legge til rette for en ønsket fortetting av byen, er det derfor satt et solkrav.

Solkravene angir en andel solbelyst uteareal. Det betyr at det trenger ikke å være det samme utearealet som er solbelyst i hele tidsrommet. Arealet kan flyttes i løpet av de timene det er solkrav for, og det trenger ikke være et sammenhengende uteareal. Prinsippskissene til høyre viser hvordan solkravet kan beregnes i boligprosjekter hvor det er krav om at 50 % av MFUA skal være solbelyst.

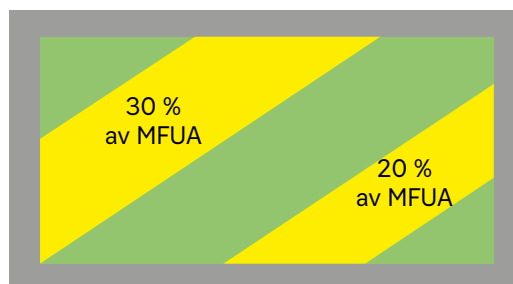
Prinsippdiagram sol – som viser at solbelyst areal kan forflyttes eller deles opp.



1. mai kl. 15.00



1. mai kl. 16.00



1. mai kl. 17.00

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene:

Områdetype	Tomtestørrelse	Krav til solbelyst areal	
Områdetype 1	Alle	20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00. I tillegg skal utearealet på tak kunne være solbelyst 1. mars.	
Områdetype 2	Alle	20 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai. Minst 60 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.	
Områdetype 3	< 1500 m ²	30 %	av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00.
	> 1500 m ²	40 %	Minst 60 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.
Områdetype 4	< 1500 m ²	40 %	av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00.
	> 1500 m ²	50 %	Minst 75 % av det solbelyste arealet skal være på terreng/lokk.

* Teksten er presisert i 2022, altså etter at den ble tatt til orientering av bystyret i 2019.

4. Utformingsnorm

Utformingsnormen angir viktige kvaliteter på utearealet, og skal brukes aktivt i utformingen av utearealene.

Elementer fra utformingsnormen vil som hovedregel sikres i reguleringsbestemmelser og vises på utomhusplaner i plan- og byggesaker. Formålet med utformingsnormen er å sikre at utearealene blir brukbare for ulike alders- og brukergrupper, sikre estetiske kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i å ivareta byens biologiske mangfold og overvannshåndtering. Reglene i utformingsnormen gjelder både for uteareal på terreng/lokk og for takterrasser.

- a)** De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.
- b)** Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldersgrupper. Barns interesser skal prioriteres for å legge til rette for trygg oppvekst, motorisk utvikling, fysisk utfoldelse, samvær og god helse. Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk, særlig der prosjektene gir begrensede uteoppholdsarealer. Utearealene skal utformes slik at de ulike brukergruppene behov ivaretas, som angitt i denne tabellen:

Egnethet av felles utearealer for ulike brukergrupper	Terreng/lokk "nede"	Takterrasse
Voksne/eldre: Sittegrupper, solkroker og sosiale grupper	X	X
1-3 år: Sandlekeplasser tilpasset barn i barnehagealder. Sandlekeplass kan legges på takterrasse forutsatt at takterrassen er utformet med tilstrekkelig sikkerhet for barn. Det etableres sittegruppe i tilknytning til sandlekeplass	X	(X)
4-11 år: Lekeplass koblet til barnehageareal, trafikktrygge atkomster til parker, ballbane og grønt	X	
Ungdom:	(X)	(X)

- c)** Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Vann kan regnes som del av grøntareal. Større eksisterende trær (stammeomkrets > 60 cm 1 meter over terreng) og terreng/landskapselementer på tomten bør innarbeides i prosjektet. Utstrekning av parkeringskjeller under utearealer bør i størst mulig grad begrenses. Dette er viktig for å legge til rette for variert vegetasjon og overvannshåndtering jf. norm for blågrønn faktor. Plassering av parkeringskjeller

må sees i sammenheng med hvilke deler av utearealet som er best egnet for større vegetasjon. Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke med minst 1 meter dybde for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder. En mindre del av vegetasjonsareal kan oppfylles gjennom etablering av grønne vegger. Grøntareal kan medregnes i minste felles uteoppholdsareal (MFUA) dersom det samtidig er brukbart for lek og opphold. Utearealene bør også tilrettelegges for dyrking, spesielt på takareal for å øke brukbarheten av takterrassene.

d) Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Noen funksjoner trenger for eksempel sol eller vindskjerming mer enn andre funksjoner, og utearealene må derfor utformes bevisst ut fra hvilke arealer som egner seg for hvilke funksjoner.

e) Lekeareal for barn i skolealder plasseres som hovedregel på terreng eller lokk på/over gateplan fordi deres aktiviteter krever mer plass og trygg plassering enn det vil være mulig å etablere på tak ved vanlig bygningsdybde.

f) Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning/levegger/natursteinsmur etc. mellom felles-, halvprivate- og private utearealer. Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner.

g) Avstanden mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal skal være minst 2 meter for å unngå at felles utearealer oppleves som privatiserte. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer.

h) Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le for dominerende vindretninger. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

i) Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk over gate-/terrengnivå skal det sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende byområder/bygulv. Det bør sikres direkte adkomst til de felles utearealene fra boligenes oppganger.

5. Vurderingskriterier ved avvik fra normen

Dersom tomta/prosjektet vurderes godt egnet til bolig og utearealnormen er særlig vanskelig å innfri, kan Plan- og bygningsetaten vurdere avvik fra utearealsnormen. Det skal legges vekt på at utearealene blir størst mulig, opparbeides mest mulig samlet og lokaliseres gunstigst mulig i forhold til solforhold. Det skal også legges vekt på at det sikres kvalitet i utformingen av utearealene for å kompensere for manglede areal.

Avvik må vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak, ut fra de lokale forholdene på stedet. Nærområdetilbudet av torg, møteplasser og parker skal dokumenteres dersom Plan- og bygningsetaten skal anbefale avvik fra normen.

I følgende situasjoner kan avvik vurderes:

Overordnede bebyggelsesstrukturer som skal beholdes

Avvik kan vurderes der eksisterende gateløp, bebyggelsesstrukturer og historiske hensyn tilsier at videreføring av overordnede bebyggelsesstrukturer må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.

På noen tomter kompletterer bebyggelsen eksisterende omkringliggende bebyggelsesstruktur som for eksempel karré eller lamell. På disse tomtene skal utearealene for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer, som eksisterende fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging.

Bevaring

Avvik kan vurderes der viktige bevaringsinteresser etter etatens skjønn må prioriteres foran etablering av tilfredsstillende utearealer.

6. Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides arealoversikt som viser hvordan arealnormen er oppfylt. Det skal dokumenteres hvordan avstandsnormen er oppfylt. Illustrasjonsplan/utomhusplan med beskrivelse skal vise hvordan utformingsnormen er oppfylt. Punkt a-j under beskriver hvordan forslagsstiller skal gjøre rede for hvordan utformingsnormens del 4 er oppfylt.

a) Soldiagram som viser hvordan solkravene for 1. mai er oppfylt. For områdetype 1 skal det også vises soldiagram for 1. mars.

b) Egnethet av felles uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupperinger dokumenteres i den enkelte plansak/søknad om tiltak.

c) Andel vegetasjon samt vekstforhold for vegetasjon dokumenteres jf. norm for blågrønn faktor. Planen skal redegjøre for eksisterende vegetasjon som sikres, og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres for å ivareta vegetasjonen. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Der det er relevant skal det sammen med planforslag og søknad om tiltak sendes inn marksikringsplan.

d-h) Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.

i) Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/fasadeoppriss med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, vegetasjonsdekke, rekkverk og andre le- og sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres.

j) Dersom det etableres uteoppholdsareal på hevet lokk over gate-/terrengnivå, skal sammenheng med og atkomst til/fra tilgrensende byområder belyses.

Prosjekter på tomter under 600 m², samt prosjekter der det kan vurderes avvik fra normen, skal det i den enkelte plansak/søknad om tillatelse dokumentere nærområdets tilbud av torg, møteplasser og parker, og egnethet for relevante aktivitetsgrupper. Med nærområde menes innenfor trafikktrygg gangavstand til boligene på maks. 250 meter.

Eksempel på arealberegning etter utearealnормen

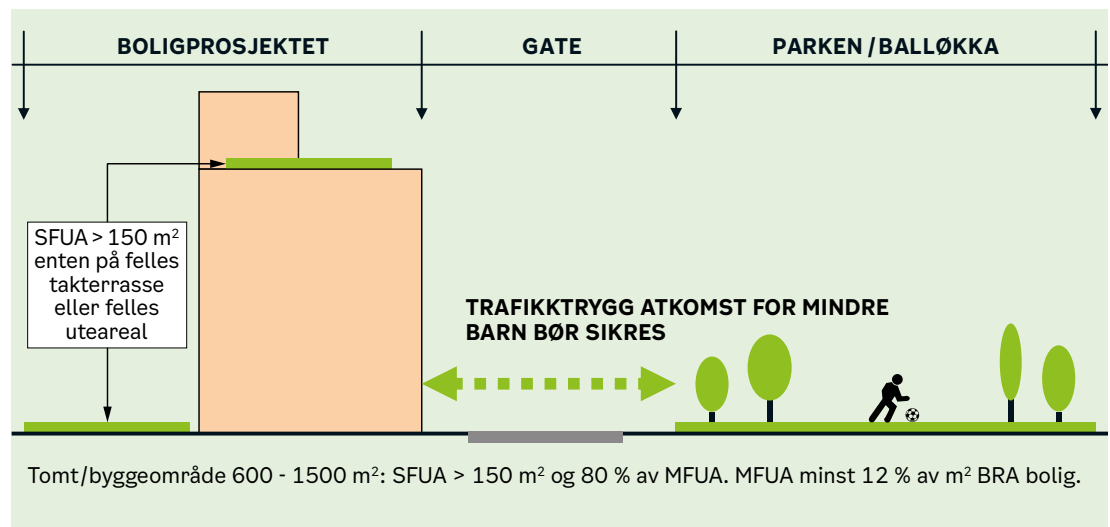
Eksempel: Boligprosjekt i områdetype 3, BRA bolig = 10 000 m², tomtestørrelse 3000 m²:

10 000 m² BRA bolig (ca. 100–120 boliger), skal ha minste felles uteareal (MFUA) på 20 % av m² BRA bolig = 2000 m².

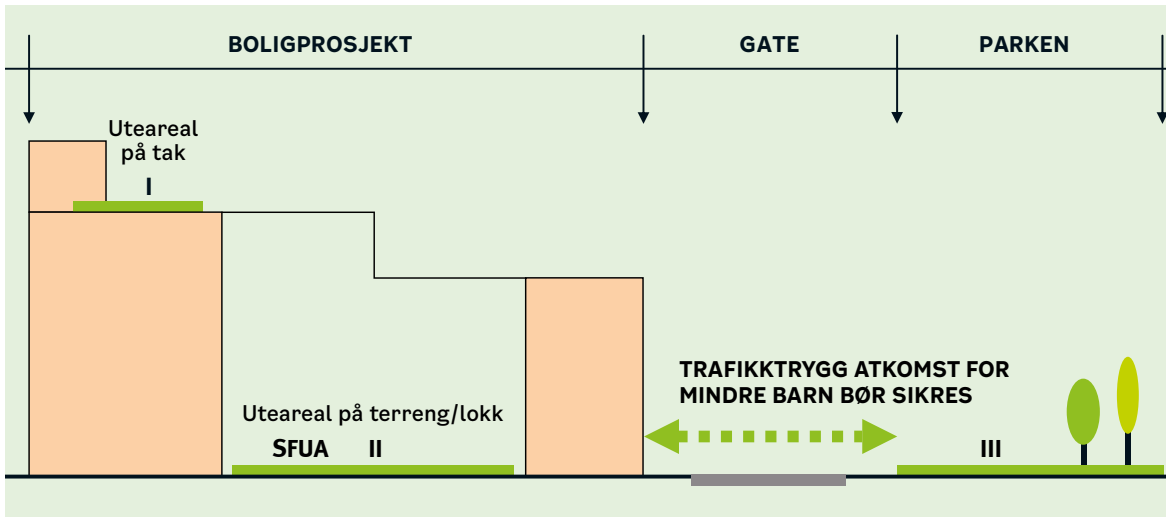
Minst 60 % av MFUA skal ligge på terreng eller lokk på/over gateplan = minst 1200 m². Dette medfører at 800 m² kan legges på felles takterrasse. Dersom ikke takterrasse kan romme 800 m², må arealet dekkes nede på terreng eller lokk på/over gateplan.

Da tomten er > 1500 m² skal 80 % av felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/over gateplan utgjøre et samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Krav til SFUA: minst 1200 x 0,8 = 960 m². SFUA kan deles i enheter på minst 250 m²: 250 m² + 250 m² + 460 m² = 960 m².

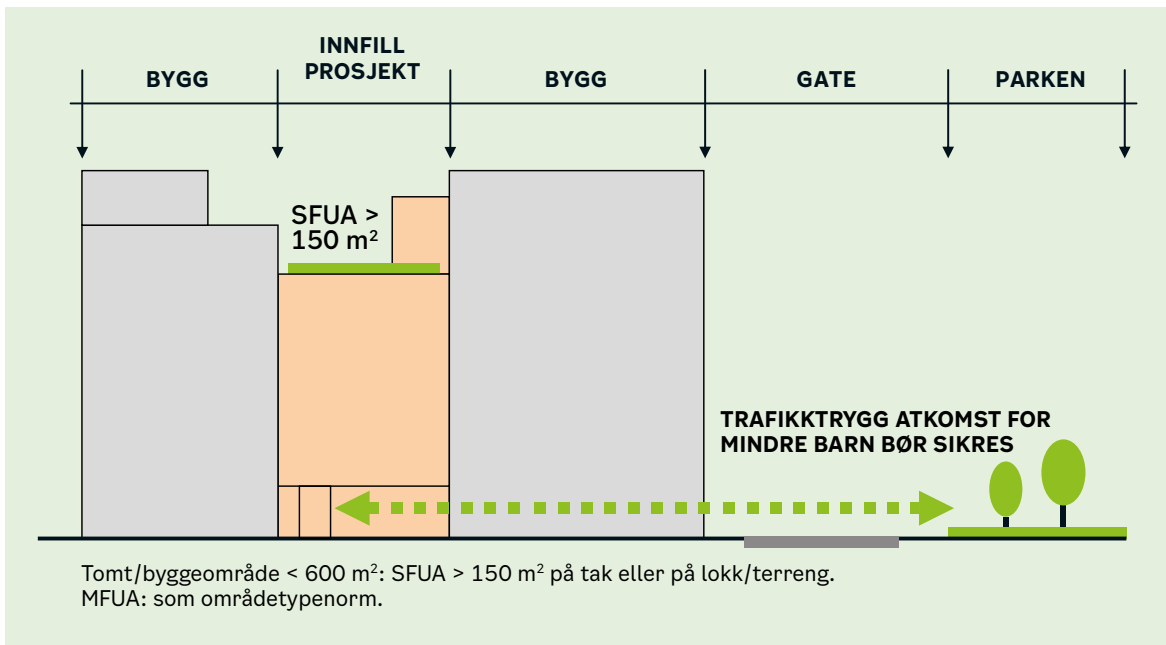
Skissene nedenfor viser prinsipper for plassering av utearealer i ulike områdetyper



Snittegning med prinsipper for plassering av felles utearealer i tett byområde: Områdetype 1



Snittegning med prinsipp for plassering av felles utearealer i områdetype 2, 3 og 4



Snitt tegning med prinsipp for plassering av felles utearealer i (infill)prosjekter på tomter < 600 m² og i Kvadraturen

Vedlegg

[Vedlegg 1: A3 kart over areal typer](#)

[Vedlegg 2: Utearealnormer \(2012\)](#)

[Vedlegg 3: Utearealnormer \(2018\)](#)



Oslo

Kontaktinformasjon:

Sentralbord: 21 80 21 80

Plan- og bygningsetaten

Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo

Besøksadresse: Vahls gate 1, Oslo

(midlertidig besøksadresse er Akersgata 51 frem til våren 2023)

www.pbe.oslo.kommune.no

postmottak@pbe.oslo.kommune.no