

Forskrift om vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr 3 – bindende krav til uterom i Hammerfest kommune.

Forskrift fastsatt av Hammerfest kommunestyre: Dato 28/5 2009

1. Formål

Formålet med vedtekten er å sikre tilstrekkelig størrelse og kvalitet på utearealer i boligprosjekter.

2. Virkeområde

Vedtekten gjelder for alle byggeprosjekter som omfatter mer enn 400 kvadratmeter bruksareal (BRA) til boligformål eller omfatter flere enn 3 boenheter. Vedtekten gjelder ved nybygg, tilbygg og bruksendring til bolig. Vedtekten gjelder i hele Hammerfest kommune.

3. Lovgrunnlag

I plan- og bygningslovens § 69 nr 3 står det: "*Ved vedtekt kan gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygd del av tomt og av fellesareal*". Dispensasjoner fra vedtekten behandles i planutvalget etter § 7 i plan- og bygningsloven.

4. Arealkrav

Både privat og felles uterom er viktig for god bokvalitet. Mangel på privat uterom kan i noen grad kompenseres med større felles uterom, men ikke omvendt. Som private uterom menes her balkonger, terrasser, takterrasser, hager el. tilhørende enkelte boenheter.

Samlet til uterom skal det settes av areal tilsvarende minst 50 % av bruksareal (BRA) til boligformål. Areal til parkering og overbygget areal som kan beregnes som uterom skal ikke regnes med i grunnlaget. Av samlet uterom skal minst 50 % være uterom til felles bruk.

I bebyggelsen som omfattes av reguleringsplan for Hammerfest sentrum (datert 02.05.03) kan kravet senkes til 30 % av bruksareal (BRA) til boligformål. Av dette skal minst 50 % avsettes til uterom til felles bruk.

5. Krav til felles uterom

Uterom til felles bruk skal være varierte og godt egnet for alle aldersgrupper. Uterommet skal ha varierende typer dekke og opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, med nødvendig utstyr. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Videre areal- og kvalitetskrav:

- a) Felles uterom skal plasseres på egen grunn. I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige friområder kan fungere som erstatning for mangel på felles uterom. En forutsetning for at en slik tillatelse kan gis må være at utbygger opparbeider en trygg adkomst for barn og unge til disse friområdene og at de øvrige punktene b – j i vedtektene er fulgt.
- b) Felles uterom skal legges på terreng. Det kan legges på lokk på bakkenivå, for eksempel over garasjekjeller eller lignende, der det er god fysisk og visuell kobling til omgivelsene.
- c) Inntil 30 % av felles uterom kan legges til takterrasse (eller lokk som ikke tilfredsstillere kravene i punkt b). I slike tilfelle skal det ved hjelp av levegger eller på annen byggeteknisk måte skjermes mot vind og terrassen skal forøvrig tilpasses klimatiske forhold.
- d) Plasseres mye av felles uterom på lokk eller tak må en rimelig andel dimensjoneres tilstrekkelig for jordoverdekking til beplantning. Hva som regnes som en ”rimelig andel” avklares i den enkelte regulerings- eller byggesak.
- e) Felles uterom skal plasseres der på tomta hvor lysforholdene er best. Det er særlig viktig med sol på ettermiddag og kveld.
- f) Felles uterom skal ha trinnfri og trafikksikker adkomst, maksimalt 50 meter fra boliginngang.
- g) Felles uterom skal være mest mulig sammenhengende. Der det er tilstøtende grøntareal skal disse knyttes sammen, slik at man får et større sammenhengende grøntområde.
- h) Felles uterom skal være skjermet mot trafikkfare og forurensing. Det skal tilfredsstillere gjeldende støykrav til uteplass i byggeforskrift. Støynivået skal være mindre enn $L_{den} 55dB$ på uteplass.
- i) Felles uterom skal være godt egnet både for sommer- og vinterbruk. I vinterhalvåret skal det belyses i henhold til veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest.
- j) Adkomsten til felles uterom skal om nødvendig brøytes på vinterstid. Arealer som ikke oppfyller kvalitetskravene til uterom vil ikke telle med i beregningen av uterom. Eksempel på arealer som ikke teller er: Små restarealer, svært bratte arealer eller arealer som er nær trafikk. Med uterom menes ikke alt ubebygde areal.

6. Dokumentasjon

Søker skal ved utomhusplanen dokumentere at vedtektens krav er oppfylt.

7. Ikraftsetting

Vedtekten trer i kraft ved kunngjøring.