



UDENDØRS OPHOLDSAREALER

Vejledning

**OBS! VEJLEDNINGEN
ER UNDER REVISION**

Juli 2020

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Nærrecreative arealer.....	3
Kommuneplan 2017	3
Målsætninger	3
Fælles om pladsen	4
Omfanget af opholdsarealer	4
indretning i eksisterende bygninger	5
Krav til privat henholdsvis fælles andel	6
Hvad kan medregnes?	7
Opholdsarealernes placering og kvalitet	8
Fælles løsning for opholdsarealer i lokalplansager	9
Bidrag til øget bykvalitet - kantzonen	10
Dokumentation	11

Nærrekreative arealer

Udendørs opholdsarealer er den helhed, der sammen med bebyggelse, ankomstarealer og parkering indrammer beboernes hverdagsliv. Gode opholdsarealer er med til at øge beboernes trivsel og at gøre byen mere grøn og oplevelsesrig. Det har stor signalværdi og betydning for, hvordan et område udvikles.

I en tid med markant vækst og interesse for at investere i projekter i byen skal der sikres en klog arealudnyttelse i forhold til bebyggelse, parkering og nærrekreative områder.

Med Kommuneplan 2017 stilles der krav til omfanget, alsidigheden og kvaliteten i de udendørs opholdsarealer ved nye boliger og erhverv.

Der skal sikres gode opholdsarealer inden for ejendommen eller den geografiske afgrænsning.

Der skal sikres fokus på grænsefladerne mellem områder for at skabe nye mødesteder på tværs af sociale skel – anlagte stier og ruter på tværs af nye og gamle områder nedbryder fysiske barrierer.

Dobbeltudnyttelse kan bidrage til at optimere arealudnyttelsen, hvorfor der også generel skal være øje for de muligheder, der kan ligge her.

Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 er der i hovedstrukturen en generel beskrivelse af gode opholdsarealer med tilhørende retningslinjer.

Kravene til opholdsarealets udlæg og kvalitet er så vigtigt, at hvis det ikke er muligt at opfylde kravene, er udgangspunktet, at bebyggelsesprocenten skal sænkes, så det matcher opholdskravet. Arealudnyttelsen skal dog altid afvejes i forhold til de konkrete muligheder på ejendommen.

I projekter, hvor de ubebyggede arealer er begrænsede, kan et kvalitetsløft af eksisterende opholdsarealer være et effektivt greb til at sikre tilfredsstillende opholdsarealer. Der kræves dog en klar sammenhæng mellem reduktion af areal til ophold og en tilsvarende højere kvalitet af de resterende arealer.

I lokalplanlægningen kan der stilles krav til størrelsen, placeringen og indretningen af fri- og opholdsarealer, og det kan fastsættes, hvad der kan medregnes. Kommuneplanens retningslinjer er udgangspunktet for lokalplanlægningen i et område.

Efter bygningsreglementet skal kommunen i byggesagsbehandlingen påse udlæg og indretning af friarealer, herunder om der er tilfredsstillende opholdsarealer. Retningslinjerne anvendes vejledende i enkeltsagsbehandlingen.

Målsætninger

- Ved nye boliger og erhverv skal beboere og brugere sikres nære rekreative opholdsarealer
- Opholdsarealerne skal have høj kvalitet og bidrage til beboernes trivsel og til at gøre byen mere grøn
- Opholdsarealerne skal være med til at fremme aktiviteter og fællesskab
- Gennem planlægning af offentligt tilgængelige og private opholdsarealer skal der skabes nye grønne forbindelser, der inviterer borgerne til at bruge området
- Opholdsarealer skal prioriteres højere end parkering på terræn, hvor pladsen er begrænset

Fælles om pladsen

Kommuneplanens retningslinjer om krav til opholdsarealer findes i hovedstrukturen side 71 -75, Fælles om pladsen. En fælles forståelse sikrer, at opholdsarealer opgøres på et ensartet grundlag, og at det er tydeligt, hvilke afvejninger der om nødvendigt er indgået i vurderingen. Retningslinjerne vil ofte forde nytænkende løsninger på udformning og placering af de udendørs opholdsarealer for at tilpasse byggeriet de begrænsede pladsforhold.



Omfanget af opholdsarealer

KP17, retningslinje 38:

I blandede byområder og nye boligområder og i blandede byområder, hvor der etableres nye boliger, skal der udlægges udendørs opholdsarealer som minimum svarende til andelen af boligetagearealet angivet i det følgende, medmindre andet er angivet i rammerne for det konkrete areal:

- Midtbyen: 30 %
- Inden for eller langs ydersiden af Ringvejen: 40 %, medmindre boligerne etableres i vækstakserne, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 30 % opholdsareal
- Uden for Ringvejen: 50 %, medmindre boligerne etableres i vækstakserne, i nye byer, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 40 % opholdsareal

Udlæg af udendørs opholdsareal skal beregnes samlet baseret på boligetagearealet. Det er bruttoetagearealet for boligerne svarende til det, der indberettes i BBR, dvs. boligernes samlede areal inklusive ydervægge og andel af adgangsareal såsom trappeopgang og svalegang. Bruttoetagearealet går til ydersiden af væggene. Opgørelse af krav til parkering og opbevaringsplads beregnes ligeledes ud fra bruttoetageareal. Procentsatserne følger kortet "Byvækst i prioriterede akser og områder" ("fortætningskortet") KP17 s. 80.

KP17, retningslinje 39:

I erhvervsområder skal der minimum udlægges opholdsareal svarende til 5 % af etagearealet.

Udlæg af udendørs opholdsareal skal beregnes samlet baseret på etagearealet til erhverv. Det er bruttoetagearealet for erhverv svarende til det, der indberettes i BBR. Se bemærkninger til retningslinje 38.

Indretning i eksisterende bygninger

KP17, retningslinje 40:

Ved indretning af nye boliger i eksisterende bygninger skal der minimum udlægges opholdsareal svarende til 20 % af etagearealet.

Udlæg af udendørs opholdsareal skal beregnes samlet baseret på bruttoetagearealet til boligerne svarende til det, der indberettes i BBR. Se bemærkninger til retningslinje 38.

Der skal som minimum etableres 20 % opholdsareal i forhold til bruttoetagearealet af de nye boliger ved:

- omdannelse inden for eksisterende bygningsmasse, eksempelvis fra erhverv til boliger
- inddragelse af lofter til boliger, herunder også hvor tagkonstruktionen ændres eller udvides

Påbygning af en eller flere etager er nybyggeri og skal opfylde krav til 30 %. Der er fortsat kun krav om 20 % opholdsareal for bruttoetagearealet til boliger i den eksisterende del af bygningen (falder under nr. 1).

Opholdsareal skal primært søges etableret på terræn samt i form af altaner på gårdsiden. Vurderingen skal dog tage udgangspunkt i de konkrete muligheder. Ved omdannelse og påbygning forbliver bygningens fodaftryk uændret, og det udfordrer løsningen. Krav til opholdsareal kan også forsøges løst ved hævede opholdsarealer, tagterrasse(r).

Afhængig af de konkrete omstændigheder, herunder om det er en bygning med høj bevaringsværdi eller anden værdifuld kulturhistorisk sammenhæng, kan der undtagelsesvist godkendes et reduceret opholdsareal for ejendommen. Ejendommen kan dermed fortsat være i spil til omdannelse eller påbygning i stedet for nedrivning, eksempelvis hvor der ikke kan opsættes altaner eller etableres tagterrasse

på grund af bevaringshensyn. Det vil være en forudsætning, at opholdsarealet har høj kvalitet.

Kun helt undtagelsesvist kan krav til opholdsareal søges løst ved et kvalitetsløft af eksisterende opholdsarealer på terræn. En fortætning uden udlæg af tilstrækkelige opholdsarealer vil øge belastningen af ejendommens opholdsarealer og være en mærkbar forringelse af boligkvaliteten.



Retningslinje 41 introducerer en anden måde at beregne krav til opholdsareal end de øvrige retningslinjer.



Krav til privat henholdsvis fælles andel

KP17, retningslinje 41:

De udendørs opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (altaner/haver som man selv råder over) og fælles opholdsarealer (hvor man har mulighed for at møde sine naboer). De fælles opholdsarealer skal som minimum udgøre:

- Åben-lav boligbebyggelse: 5 % af områdets areal.
- Tæt-lav boligbebyggelse: 10 % af områdets areal.
- Etageboligbebyggelse: 15 % af områdets areal.

Retningslinjen er relevant i lokalplansager, hvor der skal være fælles opholdsarealer. Områdets areal er det planlagte boligområdes grundareal fratrukket det faktiske arealudlæg til vej (kun vej udenfor storparcellerne, ikke mindre boligveje) og evt. større areal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 efter nærmere afvejning samt større arealer til tekniske anlæg, hvis disse har et omfang der overstiger, hvad der er normalt for et boligområde, eller betjener et større område end boligområdet.

Hvis lokalplanen giver mulighed for andre anvendelser i tilknytning til boligområdet, skal der ske en nærmere afvejning af retningslinjen. Hvis området primært er udlagt til boligformål, skal der tages udgangspunkt i lokalplanområdets grundareal, også selv om lokalplanen giver mulighed for, at der kan indpasses en mindre del til eksempelvis erhverv, detailhandel eller tekniske anlæg.

I byggesager uden lokalplanbestemmelse, der vedrører et større boligområde eksempelvis en karré eller storparcel til tæt-lav bebyggelse, skal der udlægges fælles opholdsareal. Retningslinjen anvendes ikke i mindre byggesager såsom huludfyldninger i karrébebyggelse eller i eksisterende villaområder med åben lav boligbebyggelse.

Hvad kan medregnes?

KP17, retningslinje 42:

Veje, parkeringsarealer, regnvandsbassiner og øvrige "restarealer" indgår ikke i opholdsarealet. Arealer, der anvendes til regnvand/klimatilpasning, kan medregnes som opholdsareal, hvis de kun periodevis er oversvømmet, og hvis de i øvrigt er opholdsegne.

Som udendørs opholdsareal anses almindeligvis den del af ejendommens friareal, der på baggrund af arealets størrelse, udformning og beliggenhed, er egnet til reelt ophold til såvel mindre børns lege som til voksnes udendørs ophold.

Drivhus/væksthus

Et mindre uopvarmet drivhus/væksthus, der er tilgængeligt for beboerne og er placeret i tilknytning til øvrige opholdsarealer, kan medregnes. Byggeri vurderer, om drivhuset tæller med som bebyggelse og bør derfor høres, hvis spørgsmålet er aktuelt i planlægningen.

Arealer, der anvendes til regnvand/klimatilpasning, som kun periodevis er oversvømmet

Vurderingen af periodevis oversvømmelse hænger blandt andet sammen med muligheden for at lade regnvandsbede tælle med som del af et opholdsareal. Regnvandsbede er tekniske anlæg. De er som udgangspunkt ikke opholdsegne (skråningsanlæg, beplantning og vand), og i nogle tilfælde står de under vand hovedparten af året.

Regnvandsbede kan ikke, som almindelige plantebede fjernes, hvis der opstår ønske om at anvende arealet til et andet rekreativt formål. Men regnvandsbede kan bidrage med kvalitet og grønt islæt til et opholdsareal og kan erstatte almindelige plantebede. Derfor kan regnvandsbede medregnes i opholdsarealet for en mindre del (maks. 10 %) af det fælles opholdsareal. "Periodevis" betyder ganske få gange

Dobbeltudnyttelse for udendørs ophold til beboelse og daginstitutioner

Vi har i lokalplanlægningen set eksempler på, at en andel af et gårdrum er dobbeltudnyttet, eksempelvis til daginstitution, således arealet er medregnet i opholdsarealet. Daginstitutioners legepladser er kun åbne for offentligheden efter institutionens lukketid. Samtidig er legepladsers anvendelse begrænset og ikke egnet til alle former for ophold. Derfor er udgangspunktet, at legepladser ved daginstitutioner alene kan anses for at være et ekstra supplement til boligernes opholdsarealer. Kun i særlige og velbegrundede tilfælde kan der i den tætte by arbejdes med dobbeltudnyttelse, hvis det ud fra en helhedsbetragtning giver mest mening. Daginstitutionernes legepladser kan således reducere behovet for legeplads på opholdsarealer, der i stedet kan indrettes til andre former for ophold.

Det tilstræbes, at der kun sker dobbeltudnyttelse for udendørs ophold til beboelse og daginstitutioner, når dobbeltudnyttelsen specifikt omfatter funktionen som legeplads. Dobbeltudnyttelse bør kun omhandle en mindre del (maks. 20 %) af det fælles opholdsareal til beboelse, da opholdsarealerne blandt andet skal være varierede.

Følgende kan ikke medregnes som opholdsareal:

- Veje samt stiudlæg (gangstier og ankomstarealer kan medregnes)
- Parkerings- og servicearealer, herunder nedgang til underjordisk parkering, renovationsplads
- Regnvandsbassiner
- Beplantningsbælte
- Skråningsanlæg hvis disse ikke er egnede til ophold
- Arealer, hvortil der er knyttet væsentlige naturbeskyttelsesinteresser, som vil virke begrænsende for arealernes brug som opholdsarealer.
- Arealer, der er støjramte eller miljøbelastede over grænseværdierne grundet nærhed til vej, jernbane eller virksomhed
- Små "restarealer"

Kantzone, der er støjbelastet, kan ikke medregnes som opholdsareal. Det skal være tydeligt i opgørelsen og på situationsplanen, f.eks. ved en særlig signatur. Kantzone med høj rekreativ værdi kan dog medføre en reduktion i kravet til opholdsareal.

Opholdsarealernes placering og kvalitet

KP17, retningslinje 45:

Opholdsarealerne skal etableres på terræn eller i form af altaner. Tagterrasser kan indgå i opholdsarealet, hvis der vurderes at være god sammenhæng mellem boligtype og tagterrassens placering og indretning.

Afvejningen indgår ifm. fastlæggelsen af opholdsarealerne.

KP17, retningslinje 46:

Opholdsarealerne skal være sammenhængende, opholdsegne arealer med rekreativ karakter.

Afvejningen indgår ifm. fastlæggelsen af opholdsarealerne.

KP17, retningslinje 47:

Opholdsarealerne skal udformes, så der opnås et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet og biodiversitet.

Afvejningen indgår ifm. indretningen af opholdsarealerne.

KP17, retningslinje 48:

Fælles opholdsarealer og mødesteder skal indrettes, så de giver gode muligheder for ophold og leg for området børn, unge, voksne og ældre og samtidig understøtter de lokale fællesskaber på tværs af alder.

Afvejningen indgår ifm. indretningen af opholdsarealerne. Skal afspejles i illustrationsplanen.

Mange områder i Midtbyen er underforsynet med legepladser. Der skal derfor i Midtbyen være særligt fokus på at etablere legemuligheder for børn i de fælles opholdsarealer. I byggesager ved nye etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse uden lokalplanbestemmelse er der i bygningsreglementet krav til, at en passende del af opholdsarealet skal anlægges som legeområde.

Mange parametre har indflydelse på, om et opholdsareal kan anses for at være af god kvalitet:

- Udformning skal tage udgangspunkt i stedet, så egenart respekteres
- Indretning i forskellige rum alt efter behovet, eksempelvis med ankomstarealer og gangstier, hvor man naturligt møder sine naboer, og med rum til ophold, leg og anden aktivitet. Indretningen skal give beboerne lyst til at bruge arealerne. Det indgår, om der er tilbud til forskellige aldersgrupper og faciliteter i uderummene, så beboerne lokkes ud – for liv skaber mere liv
- Områder med sol og områder med skygge. Det tilstræbes, at mindst 50 % af de fælles opholdsarealer har minimum tre timers sol/døgn ved jævndøgn. Der skal gives konkrete bud på indretningen, der skal vise, at arealet er egnet til ophold. For private opholdsarealer på altaner tilstræbes min. to timers sol/døgn ved jævndøgn
- En hensigtsmæssig fordeling mellem befæstede og ubefæstede arealer (det grønne ctr. belægning). Der tilstræbes flere grønne rum eller grønne træk
- Forskellige arter og størrelse af beplantning lige fra græs og blomster til store træer. Særligt karakterfulde og store eksisterende træer tilstræbes bevaret og indarbejdet i opholdsarealet.
- Lokal Afledning af Regnvand (LAR) er en uomgængelig del af store moderniseringsprojekter, hvor bygninger og udearealer fornyes
- Ved hævdede opholdsarealer skal indtænkes nogle af de kvaliteter og muligheder, der findes på terræn, eksempelvis varierede opholdsmuligheder, udekøkken, vækstlag for beplantning etc.

- Underjordisk parkering kan medføre en ringere kvalitet af opholdsarealerne, hvis der ikke samtidig tænkes i terrænbearbejdning og skabes tilstrækkeligt jorddæk, der muliggør beplantning også med større træer
- Inventar i form af legepladsredskaber, borde, bænke, overdækning, væksthuse, udekøkken med videre.

Fælles løsning for opholdsarealer i lokalplansager

KP17, retningslinje 52:

Maksimalt halvdelen af det krævede opholdsareal kan placeres uden for egen grund (i gåafstand) i følgende tilfælde:

Når flere grundejere eksempelvis indretter et fælles grønt område eller byrum på baggrund af en samlet plan.

Når bygherre indgår aftale om at etablere en ny lommepark eller en udvidelse af eller forbedring af et eksisterende rekreativt areal. Forbedringer kan blandt andet være legeredskaber, beplantninger med videre., som det pågældende område er i under-skud af.

Retningslinjen er kun relevant i lokalplansager. Udendørs opholdsarealer, som ligger helt tæt på boligen er især vigtige for børnene, de ældre og andre som ikke er så mobile. Derfor skal mindst halvdelen af det udendørs opholdsareal være på egen grund. Hvis ikke opholdsarealkravet kan opfyldes, skal det afvejes, hvor langt man så skal tåle at gå, før man kommer til et offentligt opholdsareal.

”I gåafstand” er et diffust begreb. Der er tale om opholdsarealer til boliger, og udgangspunktet er et behov for daglig brug. Derfor skal afstanden imellem egen grund og de pågældende opholdsarealer begrænses mest mulig. Der tilstræbes en maks. afstand på 300 m. Adgangsvejen skal være trafiksikker og med god tilgængelighed.



OBS!
NYE AFGØRELSER I
PLANKLAGENÆVNET, BETYDER
AT STØJBELASTEDE
KANTZONER IKKE MÅ
INDRETTES SOM
OPHOLDSAREAL.



Bidrag til øget bykvalitet - kantzonen

KP17, retningslinje 54:

Ved etablering af beplantet kantzone med høj rekreativ værdi mod vej kan kravet til opholdsareal reduceres svarende til kantzonen areal. Minimum 50 % af det krævede udendørs opholdsareal skal fortsat etableres, så det overholder gældende støjkrav, typisk i gårdrum eller lignende

Hele eller dele af bygningen kan trækkes ca. 0,5-5 meter tilbage fra vejskel, så der opstår et større eller mindre areal imellem selve bygningen og fortovet. Kantzonen er i princippet placeret inde på egen grund, men giver samtidig et vigtigt tilskud af byliv og grønt islæt til gaden, hvis den indrettes med omhu.

Kantzonen vil i mange tilfælde være påvirket af trafikstøj, og i mange tilfælde vil kantzonen derfor ikke kunne medregnes i opgørelsen af de krævede opholdsarealer.

Der vil til gengæld være mulighed for, at kravet til opholdsarealer nedsættes med kantzonen areal, hvis der i det konkrete projekt indarbejdes en grøn beplantet kantzone med høj rekreativ værdi.

Størstedelen af det krævede udendørs opholdsareal (min. 50 %) skal dog fortsat etableres, så det overholder gældende støjkrav, typisk i gårdrum eller lignende.

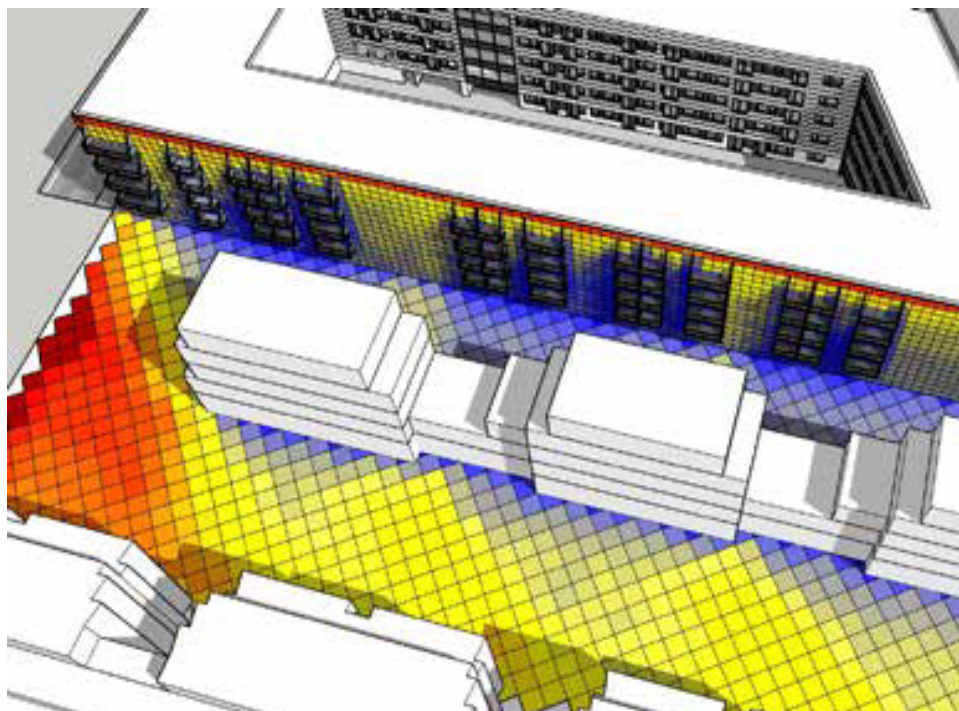
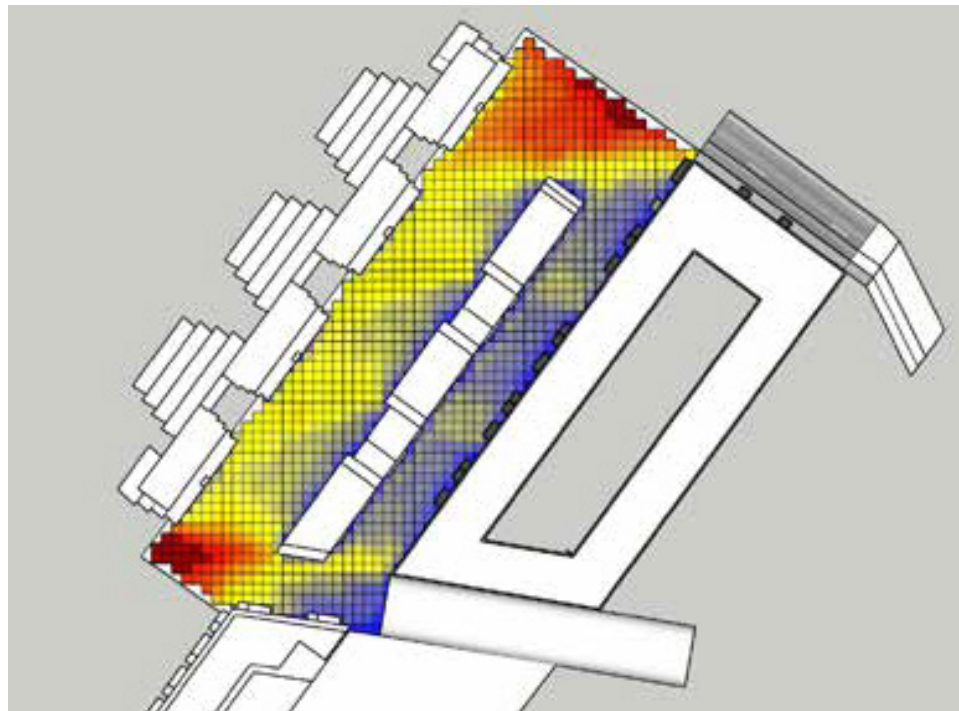
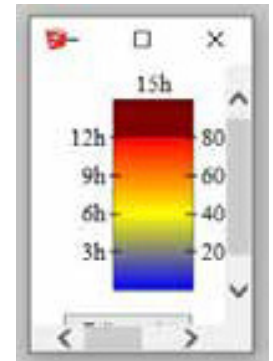
Retningslinjen giver mulighed for at op mod halvdelen af opholdsarealet kan være støjbelastet. Hvis retningslinjen tages i brug, og der indrettes opholdsareal i støjbelastede kantzoner, skal de indrettes, så de er egnede til ophold, og kvaliteten skal sikres i lokalplanen/byggetilladelsen ved krav om tinglysning, typisk som forudsætning for ibrugtagning. **OBS! IKKE GÆLDENDE**

Det kan indgå i vurderingen, om der er perioder, hvor kantzonen reelt ikke er støjbelastet, eksempelvis udenfor myldretiden.

Dokumentation

Ansøger skal kunne påvise, at der overordnet er tilstrækkelige kvalitative opholdsarealer på ejendommen eller i fællesskab med tilgrænsende ejendomme, hvortil brugen og adgangen er sikret ved tinglysning.

Det anbefales, at bygherre, ud over de traditionelle skyggediagrammer, dokumenterer solforhold med "soltimediagrammer", som angiver antal timers sol/døgn for henholdsvis sommersolhverv, vintersolhverv samt jævndøgn.





TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

