



Fleradressert

Vår saksbehandler
Anne Torres Mollan

Vår ref.
2026/3625
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
«REF»

Dato
26.03.2026

Høring av mindre endring av kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 10.4 Uteoppholdsareal

I henhold til plan- og bygningsloven § 11-17 og forvaltningsloven § 16 varsles høring og offentlig ettersyn av mindre endring av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA).

Planarbeidet skal endre på bestemmelsen § 10.4 Uteoppholdsareal.

Frist for uttalelse er **8.mai 2026**.

Hva gjelder dette planarbeidet?

Planendringen skal endre regelen for hvordan kravet for uteoppholdsareal til boliger skal beregnes. Dette er definert i kommuneplanens arealdel bestemmelse §10.4 Uteoppholdsareal.

Hensikten er å presisere hvilke deler av bebyggelsen som regnes med når kravet til uteoppholdsareal skal beregnes. Planarbeidet skal ikke endre på kravene til størrelse eller kvalitet på uteoppholdsareal.

Endringene av bestemmelsen vil være i tråd med intensjonen bak vedtatt bestemmelse, og ivaretar uteoppholdsarealets betydning for bokvaliteten. Planarbeidet er en mindre endring av kommuneplanens arealdel, etter pbl § 11-17.

Del av bestemmelsen som skal høres endret:

Gjeldende bestemmelse § 10.4 Uteoppholdsareal, KPA 2022-2034

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

Høringsforslag på endret bestemmelse:

Kun delen av bestemmelsen som høres endret er vist. Ny tekst er markert i blått.

Høringsforslag endret bestemmelse § 10.4 Uteoppholdsareal, KPA 2022-2034

(...) BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs felles oppholdsareal skal ikke medregnes. Bodareal i kjeller over 5,0 m² BRA til boenheter over 50 m² BRA, og bodareal i kjeller over 2,5 m² BRA til boenheter inntil 50 m² BRA, skal heller ikke regnes med. (...)

Beskrivelse av endringsforslaget:

Høringsforslaget har to forslag til endringer:

1. Unntak for store boder i kjeller

Med “annet bruksareal i kjeller” menes annet enn bolig, som parkeringsareal eller forretning. Slikt bruksareal skal ikke medregnes i beregningen av krav til uteoppholdsareal. Siden boder er en lovpålagt del av boligen og inngår som boligareal, skal private boder i kjelleren regnes med. Fellesboder, som felles sykkelboder eller lignende, skal ikke regnes med.

Minimumskravet til bod og oppbevaringsplass er i [byggteknisk forskrift § 12-10, 2.ledd](#):

"Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA."

Høringsforslaget er at dersom det etableres boder *større enn minimumskravet*, skal dette ekstra bodarealet ikke regnes med i grunnlaget for kravet for uteoppholdsareal. Større boder bidrar til økt bokvalitet på boligene. Det ekstra bodarealet trenger ikke være fysisk adskilt fra påkrevd bodareal.

Dersom de større bodene til boenhetene etableres over bakken eller i sokkel, altså ikke i kjeller, skal de regnes med i beregningsgrunnlaget. Dette er fordi de kan brukes senere. Størrelsen på bebyggelsen over bakken har også betydning for belastningen på omgivelsene og behov for uteoppholdsareal.

2. Presisering av “innendørs fellesareal”

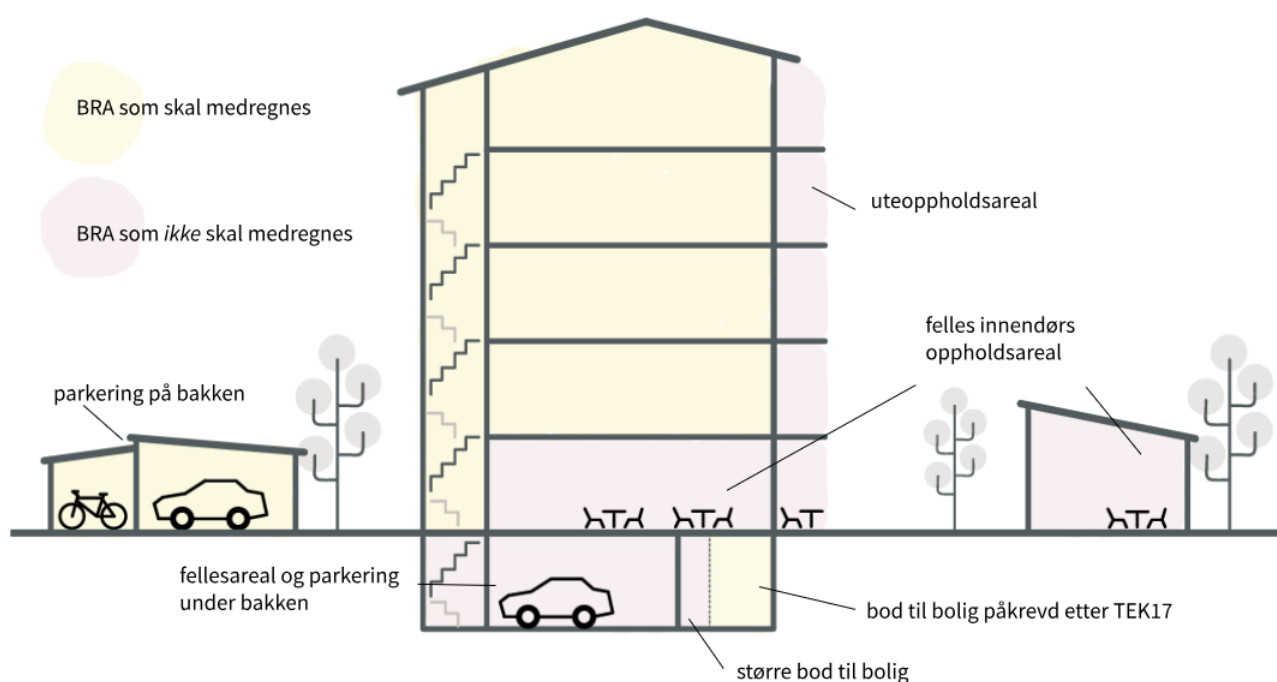
Bestemmelsen kan oppfattes som uklar på hva som kan defineres som “innendørs fellesareal”. Intensjonen var å henvise til bestemmelsen foran, § 10.3 Fellesarealer innendørs, som angir krav til et “samlet innendørs felles oppholdsareal”.

I *innendørs felles oppholdsareal* inngår kun arealer som kan defineres som oppholdsrom (jf. § 10.3), ikke nødvendige kommunikasjonsarealer som trapper og ganger.

Etablering av innendørs felles oppholdsareal skulle trekkes ifra i beregningen på lik linje med utendørs oppholdsareal. Det nye kravet om innendørs felles oppholdsarealer i KPA skulle ikke gi økte krav til uteoppholdsarealer.

Illustrasjon av beregning av krav til uteoppholdsareal

Illustrasjonen viser hvilket typer bruksareal (BRA) som ifølge høringsforslaget skal regnes med:



Beskrivelse av konsekvensene av endringsforslaget

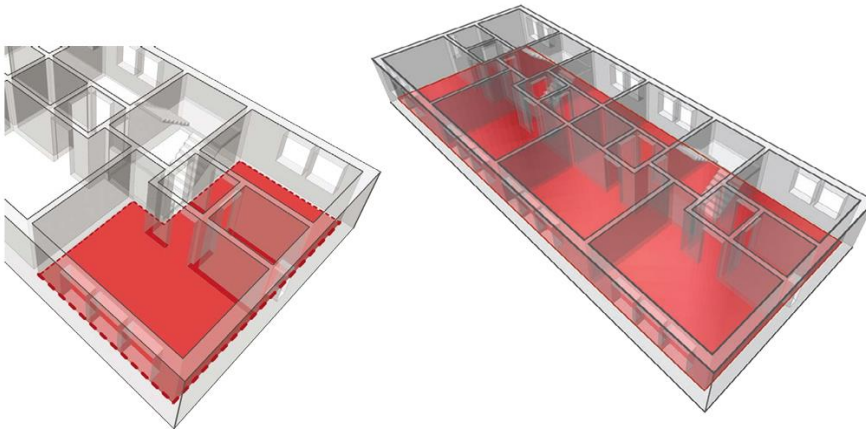
Endringen vil ha virkning for alle nye byggesaker og reguleringsplaner i kommunen, men virkningen anses å være mindre.

Virknninger for bokvalitet - innvendig felles oppholdsareal

Presiseringen av bestemmelsen er for å unngå at felles trapperom vist i gult i illustrasjonen over havner i en gråone ved oppstart av planarbeid eller i byggesaker. Dersom disse arealene unntas beregningsgrunnlaget, ville det fått store konsekvenser for størrelsen av uteoppholdsareal.

Det har vært tilfeller hvor forslagstillere har misforstått, slik at *fellesarealer innendørs* har blitt

tolket som både felles trapperom og felles gangarealer. I større leilighetsbygg utgjør slike arealer mye bruksareal, gjerne rundt 20 % av samlet bruksareal over bakken. En mistolkning av kravet vil derfor få store konsekvenser for omfanget av uteoppholdsareal, og dermed for virkningene prosjektene ville hatt for folkehelse.



Figurene er fra veilederen til Grad av utnyttning (figurene 2-13 og 2-14) og viser forskjellen mellom bruksareal for en bruksenhet (venstre) og bruksarealet per etasje (høyre).

Virkn timer for bokkvalitet - bodareal

Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal til boliger var gjenstand for grundige prosesser med Statsforvalteren og politiske behandlinger i arbeidet med KPA 2022-2034. I disse prosessene var det de lovpålagte minimumskravene til boliger og bokkvalitet som var utgangspunktet for vurderingene. Å åpne opp for at sportsboder *større enn minimumskravet* ikke skal øke minimumskravet til uteoppholdsareal (MUA), vurderes derfor ikke som en vesentlig endring sammenlignet med hva som ble vurdert i KPA-prosessen.

Fellesboder i kjeller er allerede utelatt fra beregningsgrunnlaget. Det er ingen føringer i KPA på hvor mange boenheter som må være tilknyttet en bod for at den skal være felles. Større private boder vil gi mer fleksibilitet i hvordan bodarealet kan brukes, enn dersom det deles med flere. Dette vurderes som en mulig forbedring av bokkvaliteten i boenheten.

Forholdet mellom krav til bod og felles sykkelparkering

Det er ikke intensjonen at større private bodarealer skal erstatte felles sykkelparkering. Det er bestemmelser og retningslinjer for plassering av sykkelparkering i KPA (§ 14.6), og bestemmelsen sier det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming av sykkelparkering.

Det må vurderes i hver plan eller byggesak dersom større private boder i noen tilfeller *kan* også ivareta arealbehovet for sykkelparkering. Dersom løsningen fører til at bil- og sykkelparkering i mindre grad blir adskilt, vil konflikt mellom bil- og sykkeltrafikk og trafikksikkerhet være viktig å vurdere, i tillegg til de kriteriene som er i nevnt i § 14.6.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Bodarealer er definert som en tilleggsdel til boligen i *Veilederen for Grad av utnytting*, og det må søkes om bruksendring dersom bodareal skal endres til hoveddel, som soverom, bad eller stue. Det kan være ulike minimumskrav til boder for boliger etter hvilken forskrift som gjaldt når de ble omsøkt. Endringen i § 10.4 endrer ikke kravet til bod i disse boligene.

Dersom kravet til uteoppholdsareal er beregnet per boenhet, får endringen av § 10.4 ingen betydning for søknader om bruksendring. Dersom kravet til uteoppholdsareal er beregnet per 100 m² BRA, må det vurderes om kravet til uteoppholdsareal i detaljplan eller KPA fortsatt er ivaretatt.

Virksomheter for saksbehandling av plan- og byggesaker

Både i plan- og byggesaker er minstekravet for uteoppholdsareal til prosjektet ofte sentralt for forventet utnyttelse, også før forslagene sendes inn til kommunen. Dersom beregningen av kravet kommer feil ut, tar prosessen lengre tid hos alle parter. En tydeliggjøring gir økt forutsigbarhet ved oppstart av plansaker og til byggesaker. Endringsforslaget vurderes å ikke gi negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Slik vil planarbeidet gjennomføres:

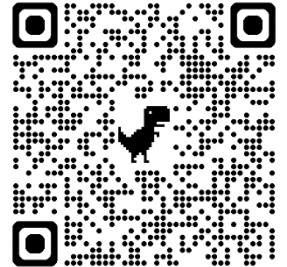
Kommunen har vurdert at planarbeidet kan defineres som “mindre endring”. Prosesskravene i plan- og bygningsloven (§§ 11-12 til 11-14), gjelder formelt ikke i slike tilfeller, men må følge forvaltningslovens saksbehandlingsregler. Hovedregelen er at saker om mindre endringer i kommuneplanens arealdel kun kreves forelagt berørte myndigheter. Dette framgår blant annet av en [tolkningsuttalelse](#) fra regjeringen fra 1.7.2025.

- Det er ikke krav om å varsle *oppstart* av planarbeidet siden dette er en “mindre endring”.
- Høringsforslaget med beskrivelse av virkningene av forslag til ny løsning, sendes **på høring**. Overordnede berørte myndigheter tilskrives, og forslaget kunngjøres i avis og på kommunens nettside. Alle kan uttale seg til forslaget.
- Etter høring ferdigstiller byplankontoret saksdokumentene, og anbefaler en løsning i et fagnotat som sendes til byrådet. Alle høringsinnspill vil være del av saksmaterialet.
- Byrådet innstiller løsningen de ønsker i et saksframlegg. Det er bystyret som til slutt tar stilling til hvilken variant de ønsker, og eventuelt vedtar endringen av kommuneplanens arealdel 2022-2034.

- Vedtaket kunngjøres på kommunens nettsider og i avis.
<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/>

Dere kan også finne informasjon om planarbeidet på nettsida til arbeidet med endring av KPA, via lenka under eller qr-koden

sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen/ending-av-kpa-2022-2034/beregning-av-krav-til-uteoppholdsareal



Send inn høringsinnspill til foreslått endring av § 10.4 Uteoppholdsareal:

Innspill og uttalelser sendes til byplan.postmottak@trondheim.kommune.no eller som post til Trondheim kommune, Byplankontoret, pb2300 Torgarden, 7004 Trondheim **innen 8. mai 2026**.

Henvendelsen må merkes sak **2026/3625** i tittelfeltet. Alle innspill til kommunen er offentlige.

Spørsmål kan rettes til Anne Torres Mollan anne-torres.mollan@trondheim.kommune.no fra byplankontoret, Trondheim kommune.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur