



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse 2: Plassering av bebyggelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.4.2021

Dato for godkjenning av bystyret :

Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i fem planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 2: Plassering av byggverk

Hensikt med endringen er å ivareta de hensyn som i dag er ivarettet med teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Denne ble vedtatt opphevet fordi plassering også reguleres i pbl § 29-2. Dette ble bestemt da TEK17 ble vedtatt, men iverksettelsen ble utsatt til 1. juli 2021 for å gi kommunene tid til å ivareta hensynene i sine egne planverk ved rullering av kommuneplanene.

Innspill fra varsel om oppstart av planarbeid

Kun fylkeskommunen har kommet med innspill knyttet til dette arbeidet, og kommenterer at det er på sin plass å inkludere bestemmelser rundt plassering av byggverk i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende status i plan og lovverk, og praksis/forvaltning

Forskrift vedtatt fjernet fra teknisk forskrift:

TEK § 8-10. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold."

Forskriften har en omfattende veiledning som utdyper hvilke forhold som skal ivaretas ved plassering av tiltak, og sammenhengen med pbl §§ 29-1 og 29-2. Denne veiledningen vil også opphøre når § 8-10 oppheves.

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

Reguleringsplaner:

Det er stor variasjon i hvilken grad reguleringsplaner dokumenterer og setter krav til terrengtilpasning. Store planområder angir ofte grove volum i et eksisterende terreng, mens det i mindre boligplaner er bedre dokumentert hvordan bebyggelsen forholder seg til gjeldende og framtidig terreng. I reguleringsplaner fokuseres det på vegskråninger, kjøreadkomster og inngangssoner. Reguleringsbestemmelser angir ofte maksimal takhøyde, men ikke høyde på gulvplan. Detaljering av terrengtilpasning forutsettes vanligvis gjort i byggesaken. Omfang av geotekniske tiltak er ofte ikke så detaljert at terrengendringer framgår.

Det er Trondheim kommune som planmyndighet som har ansvaret for at plan og bygningsloven er ivaretatt, og at planen er tilstrekkelig opplyst.

Byggesøknader:

I byggesaker mottar kommunen ofte mangelfull dokumentasjon på hvordan bygget eller tiltaket forholder seg til eksisterende terreng, og hvilke terrengendringer som skal gjøres. Ved bygging av nye bygg er det for utbygger ofte enklere, og billigere, å planere tomte, og bygge plate på mark der hvor tomte er egnet for en sokkelløsning. Dette resulterer noen ganger i dårlig terrengtilpasning, uheldige skråninger, murer og sår i landskapet, som igjen kan gi boenheter med dårligere lys- og utsyn.

Konsekvenser av å fjerne TEK17 §8-10:

Hva vil fortsatt gjelde:

Generelle paragrafer i plan og bygningsloven PBL §§ 29-1 og 2 nedenfor vil fortsatt gjelde:

[§29-1.Utforming av tiltak](#)

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

[§ 29-2.Visuelle kvaliteter](#)

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kravene i § 29-1 og § 29-2 skal oppfylles i hver enkelt byggesak. For reguleringsplaner vil kravene til utforming og tilpasning til terreng og omgivelser følge av [PBL § 3-1](#) gjennom å legge til rette for god forming av bygde omgivelser.

Etter Kommunedirektørens vurdering vil det være enklere å håndtere disse forholdene dersom det ligger mer konkrete føringer i kommuneplanens arealdel.

Hensyn som er ivaretatt i andre bestemmelser i KPA eller i Teknisk forskrift:

Terrengmessig tilpasning:

Gjeldende KPA har bestemmelser for å ivareta større landskapstrekk, og krav til samordning ved utforming av terreng og overflater, men da relatert til overvannshåndtering.

Sol- og lysforhold:

I gjeldende bestemmelser til KPA står det:

- § 8.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.
- § 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,

tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

I teknisk forskrift er det i [§ 13-7](#) krav til *dagslys* i boenheter, men ikke til sol.

I teknisk forskrift er det i [§ 8-3 annet ledd](#) krav til god kvalitet på sol og lysforhold, støy og annen miljøbelastning på *uteoppholdsareal*.

Lyd- og vibrasjonsforhold:

I tillegg til tidligere nevnte bestemmelser, har KPA i § 21.1 krav til støyforholdene innendørs og utendørs. I § 23.1 er det krav til støy og vibrasjoner i anleggsfasen, men ikke ved plassering av bygg. Hensyn til vibrasjoner i bygg er imidlertid ivaretatt gjennom [§ 29-5 Tekniske krav](#) og [§ 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg](#) i plan- og bygningsloven. Hensyn til lyd og vibrasjoner vurderes som ivaretatt i annet lov- og planverk.

Hensyn som ikke er ivaretatt i andre bestemmelser i KPA eller i Teknisk forskrift:

Terrengmessig tilpasning:

Gjeldende KPA mangler føringer for terrengbehandling på tomta.

Solforhold på bebyggelse:

I veiledningen til TEK §8-10 som fjernes står det at det bør være sol på uteareal *og boenhet* i fem timer ved høstjevndøgn. I KPA med uteromsveileder og illustrasjonsveileder er det bare knyttet krav og dokumentasjon til solforhold på utearealer, og ikke på selve bebyggelsen. I flere plansaker bes det likevel om dokumentasjon på hvor langt opp på fasaden skyggene vil komme, av hensyn til bokvalitet og folkehelse.

Kommunedirektørens anbefaling:

Beskrivelse og begrunnelse for forslag til bestemmelse:

Utgangspunkt:

TEK § 8-10. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.”

Hva som inkluderes i begrepet “byggverk” oppleves som uklart og kan medføre ulik tolkning av hjemmel. I veiledningen er det henvist til “Ethvert tiltak etter kapittel 20”, en forklaring som er for teknisk og derfor et uheldig språk for kommuneplanens arealdel. Byggverk foreslås derfor erstattet med “Bygg, anlegg og konstruksjoner”. Dette inkluderer både bygninger, veganlegg og konstruksjoner som forstøtningsmurer.

For øvrig foreslås første ledd av §8-10 videreført som bestemmelse i KPA i sin helhet.

Hensynene omtalt i annet ledd er ivaretatt annet regelverk, bortsett fra plassering av bygg av hensyn til sol på bygg. Dette foreslås derfor tatt inn i bestemmelsen, for å kunne kreve dokumentasjon på solforhold på boliger, publikumsarealer, og også kunne vurdere muligheter for solenergi på fasader og tak av bygninger.

Anbefalt bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:

“Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Bygg skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.”

Beskrivelse og begrunnelse for forslag til retningslinje:

Dagens [veiledning til §8-10 i TEK](#) beskriver hva som ligger i alle hensynene nevnt i forskriftsteksten, og er mer omfattende enn hva som er formålstjenlig å ha med som retningslinje eller i et saksfremlegg knyttet til vedtak av bestemmelse.

I saksbehandling av planer og byggesaker framover, vil det være mest sentralt å ivareta “hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger”. Det foreslås en retningslinje som utdyper dette. Det er tatt utgangspunkt i dagens veiledning i TEK til dette temaet:

For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene som er på stedet. Dette kan være koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende.

Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.

Veiledningens andre ledd og vegetasjon er til dels ivaretatt i KPA med §§ 11.1, 11.3, 11.4 og retningslinjer for hensynssone viltkorridor, men disse er ikke knyttet til plassering av bebyggelse. Vegetasjon har lite effekt for skjerming av støy, men naturelementer som koller vil ha en funksjon. For å ivareta terrengbehandling som tiltak for å møte økt vind og nedbør i framtiden, innføres begrepet lokalklima og vannveier. Intensjonen med å motvirke uheldige murer og sår i terrenget bør videreføres.

Anbefalt retningslinje tilknyttet ny bestemmelse:

For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser som er på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng, vegetasjon, verdifulle naturtyper, lokalklima, vannveier, bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer.

Virkninger av planforslaget**Konsekvenser av at bestemmelsen flyttes fra TEK til KPA:**

Litt forenklet kan man si at når bestemmelsen er i byggeteknisk forskrift (TEK17) er det et ansvarlig foretak, utbygger, som har ansvaret for å ivareta dette kravet. Når bestemmelsen flyttes til

kommuneplanen og reguleringsplaner vil kommunen overta ansvaret for å vurdere om kravet er ivaretatt.

For at kommunen skal ha et godt nok grunnlag til å vurdere om kravet er ivaretatt, vil det bli enda viktigere at visuelle kvaliteter og terrengtilpasning er godt dokumentert i mottatt materiale, og at det settes konkrete bestemmelser i reguleringsplaner. Bedre dokumentasjon gjør det enklere for naboer og berørte å komme med gode innspill.

Det at ansvaret for å vurdere er flyttet til kommunen i byggesaker, gir kommunen tydeligere hjemmel til å vurdere hvorvidt løsningene er gode nok, og kreve endringer eller avslå søknader.

En konsekvens av å ivareta terrengbehandlingen bedre enn i dag kan bli at det bygges færre murer og terrengbarrierer, færre sokkeletasjer, færre rom for varig opphold i sokkeletasjer, og færre boliger med lav bokvalitet. Krav til mer dokumentasjon på hvordan bygg møter terreng og vurdering i saksbehandling kan medføre at ny bebyggelse vil være bedre rustet mot økte mengder nedbør og overvann.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Innføring av bestemmelsen vil kreve noe mer oppfølging i behandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

For kommunen som utbygger eller tiltakshaver gir bestemmelsen ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø, og forhold til byveksttalen

Bestemmelsen gjør det enklere å ta vare på naturverdier i grønnstruktur og vegetasjon, og bedre dokumentasjon for å ivareta håndtering av overvann ved bebyggelse.

Bestemmelsen har ingen betydning for byveksttalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende fra tidspunktet for vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen.