



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse 1: Beregning av uterom

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 1: Beregning av krav til uterom.

Hensikt med endring:

I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 m² bruksareal til boligformål. Bruksareal til boliger kan inkludere både areal til boenheter, overbygd areal utendørs og areal til parkering. En endring av bestemmelsen har til hensikt å presisere hvilke typer bruksareal som skal inkluderes når krav til uterom beregnes.

Arbeidet har ikke til hensikt å endre hva som kan medregnes som uterom, hvilke kvaliteter uterom skal ha eller størrelsen på uteromskravet til boliger. Arbeidet tar ikke stilling til om det skal settes krav til uterom til andre byggeformål enn bolig.

Gjeldende status i plan og lovverk

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA):

[Bestemmelsen § 30.2 i kommuneplanens arealdel](#) angir at uterom skal beregnes på grunnlag av antall boenheter eller per 100m² bruksareal boligformål. Bruksareal er definert i Norsk Standard og i byggeteknisk forskrift (TEK) med veileder.

I retningslinjen (ikke juridisk bindende) til § 30.3 i kommuneplanens arealdel står det at uterom bør utformes i samsvar med [Krav til uterom - veileder](#), som er et vedlegg til KPA.

I uteromsveilederen står det at beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger fratrukket areal til parkeringsplasser. *Dette er i strid med TEK*, hvor det står at parkeringsarealet skal inngå.

Uteromsveilederen angir også at areal som brukes til uterom (som balkonger) skal trekkes i fra beregningsgrunnlaget. *Dette er også i strid med TEK*.

Uteromsveilederen angir også at følgende arealer ikke kan regnes som uterom:

Innglassede balkonger og terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 meter.

Denne setningen kan oppleves uklar når det gjelder innglassede balkonger, men skal leses som at innglassede balkonger ikke regnes som uterom, uansett dybde. Terrasser og balkonger regnes som uterom når de er dypere enn 1,3 meter.

Det står også i uteromsveilederen at annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn. I TEK anbefales det at reguleringsplanene angir hvorvidt bruksareal under terreng skal medregnes. Dersom det ikke er angitt i reguleringsplanen, skal alt bruksarealet under terreng regnes med.

Avslutningsvis står det i uteromsveilederen at bruksareal *skal beregnes etter reglene i TEK.*

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

Som det framgår av gjennomgangen av reglene og retningslinjene kommunen har til reguleringsplaner og byggetiltak, blir det uklart hvorvidt bruksareal skal beregnes i tråd med TEK uten unntak, eller om bruksareal til balkonger og parkering skal trekkes i fra. Dette kan føre til at det blir ulik praksis i reguleringsplaner, og også ulik praksis i reguleringsplanen og byggesaken for samme prosjekt.

Kommunen kan vedta at bruksareal skal beregnes med unntak fra beregningsmetoden i byggteknisk forskrift, men da må dette stå i bestemmelsen til arealdelen, og ikke i en retningslinje eller en veileder som ikke er et juridisk bindende dokument.

I praksis har ofte størrelsen av uteromskravet blitt beregnet etter maks tillatt utnyttelse på tomte over bakken. Det at kjellerareal ikke er blitt inkludert i beregningsgrunnlaget for uterom i plansaker, uten at det er presisert i reguleringsbestemmelsene til planen, kan gi utfordringer i byggesakene.

Innspill fra varsel om oppstart av planarbeid

Trøndelag fylkeskommunen har kommet med innspill knyttet til dette arbeidet, og kommenterer at det er positivt å gjøre krav til uterom lettere å forstå.

Næringsforeningen i Trøndelag ønsker at også arealkravet til uterom og hvor uterom kan plasseres bør inkluderes i arbeidet. Næringsforeningen ønsker også at bestemmelser knyttet til støy og nord- eller østvendte leiligheter vurderes endret.

Kommunaldirektørens kommentar: Merknadsstiller ønsker at kommuneplanens arealdel endres for å legge til rette for en mer kompakt by. Innspillene er ikke konkret på temaene for varslet planarbeid, men bør sendes inn på nytt ved utarbeidelse av ny kommuneplanens arealdel.

Bakteppe og vurderte alternativ

Beregne per boenhet eller bruksareal:

Det er valgfritt for søkere om de vil beregne uteromskravet per boenhet eller fra bruksareal. Det må velges en metode, det går ikke an å kombinere. Valg av metode gir ulikt resultat. I reguleringsplaner er ofte antall boenheter uavklart eller kan endres underveis fram til realisering. Da er det praktisk å beregne kravet fra bruksareal. Det betyr også at store boenheter senere kan

deles opp, uten at det er nødvendig å etablere mer uteareal. Det er fleksibelt og langsiktig. Oppdeling av flere boenheter vil imidlertid også gi flere folk, som i praksis trenger mer uteareal.

Beregningsmetoder i noen andre kommuner:

Bergen kommune har i sin [KPA fra 2018](#) angitt krav til uteareal *per boenhet*. Størrelsen på uteromskravet varierer i ulike deler av kommunen etter hvor tett bydelene er tenkt å være. Private uteareal (balkonger) kan utgjøre hele eller deler av utearealkravet, etter hvor tett utbygging som tillates i bydelen.

Oslo kommune har i sin [utearealnorn](#) angitt krav til uteareal knyttet til tillatt *bruksareal til boligene*. Bruksarealet skal beregnes slik det er angitt i reguleringsplanen eller etter teknisk forskrift (TEK). Størrelsen på kravet til minste felles uteareal (MFUA) varierer i ulike deler av byen, etter hvor tett og funksjonsblandet bydelene tillates. Felles uteareal kan ikke etableres på en balkong som kun er tilknyttet én boenhet eller takterrasser.

Når Oslo kommune angir at det er bruksareal til boligene som skal medregnes, betyr dette at

- balkonger som gir bruksareal etter TEK er med i grunnlaget for uteromskravet.
- dersom reguleringsplanen ikke angir noe annet, betyr det at boder og parkeringsarealer skal regnes med.

Stavanger kommune har i sin [arealdel fra 2019](#) krav til felles uteareal *per boenhet*. Arealkravet varierer etter hvor mange boenheter som bygges sammen, og om det er småhus eller delesaker. Alle boliger har krav om privat uteareal (for eksempel balkong), som kommer i tillegg til felles uteareal.

Hva sier teknisk forskrift om uteoppholdsareal?

[§ 5-6. Minste uteoppholdsareal \(MUA\)](#)

Kapittel 5 Grad av utnyttning

§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

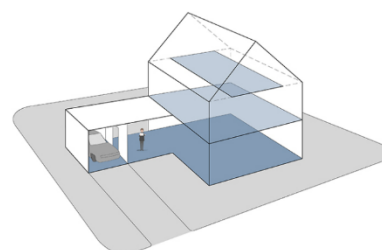
For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. (...)

Forskriften sier at MUA (uteoppholdsareal) angis per enhet, til eksempel boligenhet. Oslos kommune bruker begrepet MUA, men de beregner fra mengde bruksareal. Trondheim kommune har ikke brukt betegnelsen MUA i krav til uteoppholdsareal til boliger.

Beregning av utnyttelse

Beregning av utnyttelsen på tomte er ikke det samme som beregning av krav til uterom.

[Utnyttelse](#) angis enten som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebygd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomte til bebyggelse og bakkeparkering. Når utnyttelsen er angitt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), er alle etasjearealene inkludert, og bebyggelsens maksimale volum på tomte er angitt.



Figur som viser bruksareal

Ved beregning av bruksareal skal også bakkeparkering inkluderes, og det er presise regler for hvordan balkonger og takutstikk beregnes. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplanen, skal bebyggelse under bakken regnes med i utnyttelsen. Bare bruksareal er derfor heller ikke en fullgod angivelse av romligheten på tomta, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomta til gode uterom.

Beregningsmetode som virkemiddel

Dess mer bruksareal som skal inkluderes i beregningsgrunnlaget, jo større blir uteromskravet. Beregningsmetoden kan brukes som belønning, - ved å unnta en type bebyggelse fra beregningsgrunnlaget blir denne mer lønnsom å opparbeide. Dersom kjellerbebyggelse ikke gir uteromskrav, blir det mer lønnsomt å legge bebyggelse som ikke trenger dagslys under bakken, i tillegg til at kjellere ofte heller ikke påvirker makskravet til utnyttelse. Dette gir mindre massiv bebyggelse over bakken -til fordel for naboer, beboere og omgivelser.

Vurderte alternativ

Under er flere alternativer for beregningsmetoder vurdert, hvor ulike typer bruksareal tas ut av beregningsgrunnlaget til uterom. Vurderingene er gjort ut i fra den antagelsen at det er økonomisk gunstig å bygge *minst mulig* ekstra bebyggelse og anlegg utover selve boenheten.

- *Alternativ 1: Beregne bare på grunnlag antall boenheter*

Når bruk av tomtearealet planlegges i reguleringsplaner, er det ofte flere år før bygging. Reguleringsplanen må sikre de viktigste hensynene, og ha rom for videreutvikling av prosjektet. Reguleringsplanen har fokus på mengde bebyggelse, og å sikre en romlighet på tomta, solforhold, høyder, konsekvenser med mere. Antall leiligheter er sjelden helt konkret i denne fasen, men jobbes videre med når de ytre rammene for bebyggelsen er satt i en reguleringsplan. Å knytte krav til uterom bare til antall boenheter gir svært lite fleksibilitet for utbygger, og også for endringer av bebyggelsen senere.

Et uteromskrav per boenhet vil forhindre oppdeling av boenheter, men vurderes ikke å være et egnet virkemiddel mot hyblifisering, siden dette også skjer ved etablering av flere soverom innen samme boenhet. Krav til uterom per boenhet tar ikke hensyn til boligstørrelse, og boliger som er egnet for flere personer vil ha økt behov for uterom. Samtidig kan man si at boligene med minst areal inne, har forholdsvis større behov for uterom.

- *Alternativ 2: Beregningsgrunnlaget skal inkludere alt bruksareal ifølge [TEK17](#)*

Dette betyr at parkeringsareal og boder gir økt krav om uterom uansett om det ligger på bakken eller i kjeller, og at bruksareal fra balkonger gir krav om mer uteareal.

Virkninger: Når parkeringsareal medfører uteromskrav, vil det bygges minst mulig av dette. Areal til sykkelparkering og uteboder vil også minimeres, og i større grad bli etablert på bakkeplan, dersom det er plass etter at uteromskravet er dekket.

Når bruksareal fra balkonger gir krav om mer uterom, "straffes" det å etablere privat uteareal. Uteromskravet totalt blir mindre dersom uterommet kun etableres på bakken felles for alle. Det kan nok gi færre balkonger. Boliger uten balkonger og minimalt med boder gir dårligere bokvalitet.

Dersom tomta skal fortettes senere, kan bruksareal til parkering over bakken omdisponeres til boliger, uten at det gir økt krav til uterom.

- *Alternativ 3: Beregningsgrunnlaget skal inkludere alt bruksareal etter TEK17, unntatt bruksareal i kjeller som brukes til parkering eller boder.*

Dette betyr at parkering og boder ikke gir krav om uterom dersom de legges i kjeller. Bruksareal fra balkonger gir krav om mer uteareal. Boliger i kjeller og sokkel skal regnes med.

Virkninger: Det vil nå "lønne seg" å putte parkering i kjeller, både for å spare areal over bakken og for å unngå at det gir økte uteromskrav, og bakkeplanet er fritt til annen bebyggelse eller uterom. Kjellerparkering er kostbart, det etableres sjelden mer enn nødvendig, men bilparkeringsbehovet kan bli mindre over tid.

Det vil på samme måte også "lønne seg" å etablere sykkelparkering og boder i kjeller. Dette gir ofte bedre kvalitet på sykkelparkeringa. Kjellerarealer er ofte også unntatt beregningsgrunnlaget for utnyttelse, mens sokler inkluderes dersom arealet regnes som bebygd areal.

Boder er en påkrevd del av boligen etter teknisk forskrift [§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass](#), og bør ikke ligge for langt unna boenheten. Større boder gjør det lettere å bo i mindre boliger. I følge gjeldende uteromsveileder anbefales at kjellerboder inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Vurdering rundt bruksareal for balkonger er lik som alternativ 1. Dersom tomta skal fortettes senere, kan eventuelt bruksareal til parkering over bakken omdisponeres til boliger, uten at det gir økt krav til uterom.

- *Alternativ 4: Unnta bruksareal til uterom fra beregningsgrunnlaget.*

Terrasser med tak og balkonger gir bruksareal etter TEK17. Uteromsveilederen sier at balkonger er uterom og ikke bør gi krav om mer uterom. Gode store balkonger er en kvalitet ved boligene som ikke bør gi enda større uteromskrav. Det er fra før sikret i KPA § 30.4 at minst halvparten av uterommet skal være felles for alle, slik at hele uteromskravet ikke kan dekkes som private balkonger.

Det er bare de delene av hager og balkonger som har gode nok støyforhold som regnes som uterom. Helt innglassede balkonger skal ikke regnes som uterom etter uteromsveilederen, men er et innvendig oppholdsareal som inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Kommunedirektørens anbefaling:

På bakgrunn av vurderte metoder og varianter, anbefaler Kommunedirektøren at beregningsgrunnlaget skal inkludere alt bruksareal etter TEK, unntatt bruksareal som brukes til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom.

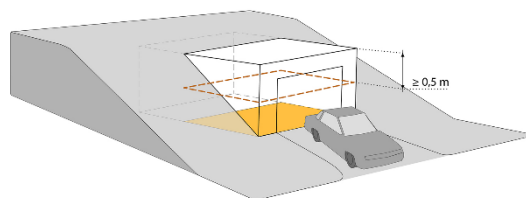
Dette betyr å flytte retningslinjene i uteromsveilederen til bestemmelsene til arealdelen.

Dette beregningsgrunnlaget ligger ofte til grunn i gjeldende reguleringsplaner. Det gir mest likebehandling for framtidige planer sammenlignet med tidligere planer, og mest lik behandling mellom reguleringsplaner og byggesaker. Framtidige planer og byggesaker kan få endret krav dersom uteromskravet endres ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Alternativet innebærer at bodarealer i kjeller skal regnes med i beregningsgrunnlaget, da menes bodene som ivaretar kravet til bod til boligen i TEK. ([§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass](#))

Med parkeringsarealer menes at arealer til bil- og sykkelparkering og manøvreringsareal kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

Sykkelparkering vist i bodareal som kreves i TEK, kan ikke unntas. Parkeringsarealer for bil eller sykkel i sokkel kan ikke unntas.



Figur som viser beregning av areal i sokkel

Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes regnes ikke som uterom, og er derfor heller ikke unntatt fra beregningsgrunnlaget.

Anbefalt bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:
Ved beregning av uteromskrav skal alt bruksareal til boligformål medregnes, unntatt bruksareal til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom.”

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget

Klargjøring av beregningsmetode forenkler planlegging og prosjektering av boliger, og gir mer forutsigbarhet for alle involverte, også beboere.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Innføring av bestemmelsen gir noe enklere saksbehandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

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

Bestemmelsen er et ekstra incitament for å etablere parkeringsarealene i kjeller og å begrense parkering på bakkeplan, både innendørs og utendørs. Dette gir effektiv arealutnyttelse. Beregningsmetoden gjør det noe mer lønnsomt å etablere private utearealer med gode støyforhold og luftkvalitet.

Bestemmelsen har ingen betydning i forhold til byvekstavtalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende ved kunngjøring av 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.