



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 1: Beregning av krav til uterom

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 1: Beregning av krav til uterom.

Hensikt med endringen:

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 byggt teknisk forskrift (TEK) med veileder.

I retningslinjen, som ikke er 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 eksempelvis 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 tomta 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 til planarbeidet

Trøndelag fylkeskommune og Næringsforeningen i Trøndelag kom med innspill til forslaget ved oppstart av planarbeidet.

Det kom tre innspill til høringsforslaget. Disse innspillene er oppsummert og kommentert etter beskrivelsen av høringsforslaget lenger ned i planbeskrivelsen.

Bakgrunn

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.

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, for eksempel boligenhet. Oslo 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 bebyggd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebyggd 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. 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 tomte, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomte til gode uterom.

Beregningsmetode som verktøy

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.

Beskrivelse av høringsforlaget og innkomne merknader:

I planbeskrivelsen til [høringsforlaget](#) var fire ulike prinsipper for beregning vurdert, og eksempler fra andre kommuner ble gjennomgått.

Høringsforlaget for bestemmelsen var:

“Ved beregning av krav til uterom skal alt bruksareal til boligformål medregnes, unntatt bruksareal til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom.”

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

Begrunnelsen for høringsforlaget var blant annet at dette beregningsgrunnlaget ofte ligger til grunn i gjeldende reguleringsplaner, og slik ville gi mest likebehandling for framtidige planer sammenlignet med tidligere planer, og mest lik behandling mellom reguleringsplaner og byggesaker. Med *parkering* mentes at arealer til bil- og sykkelparkering med manøvreringsareal i kjeller skulle unntas fra beregningsgrunnlaget. Slike arealer i sokkel skulle ikke unntas. Alternativet innebar at bodarealer, verksteder, tekniske rom og lignende i kjeller skulle regnes med i beregningsgrunnlaget for uterom. Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes regnes ikke som uterom, og bruksarealet skulle derfor med i beregningsgrunnlaget.

Merknader til høringsforslaget

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
Trøndelag fylkeskommune datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
Statsforvalteren i Trøndelag datert 28.6.2021	<p>Statsforvalteren mener det er et godt grep å tydeliggjøre grunnlaget for beregning, samt harmonisere med TEK.</p> <p>Statsforvalteren presiserer at TEK definerer begrepene uteoppholdsareal og uteareal. Reelt sett handler «uteromskrav» om krav til minimum størrelse på uteoppholdsareal. Formuleringen av ny bestemmelse kan bli mer presis ved at begrepet uteoppholdsareal tas inn på en egnet måte. Statsforvalteren påpeker at uteromsveilederen samtidig må revideres.</p> <p>Statsforvalteren mener det er en fornuftig presisering at innglassede balkonger som ikke oppfyller kvalitetskrav for luftkvalitet og støy, skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det vil gi høyere krav til areal for uteoppholdsareal for støy- og støvutsatt bebyggelse.</p> <p>Statsforvalteren mener at endringen knyttet til parkering i kjeller er fornuftig. At BRA til parkering under bakken skal trekkes fra vil gi et lavere krav til uteoppholdsareal, men samtidig heve den opplevde kvaliteten av nærmiljøet og bedre trafiksikkerheten.</p>	<p>Hensikten med endret bestemmelse er å være i samsvar med med TEK. Bestemmelsen foreslås derfor endret til å omtale uteoppholdsareal i stedet for uterom, i samsvar med statsforvalterens innspill. Slik unngår vi også forvirring mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).</p> <p>Uteromsveilederen revideres ikke som del av dette arbeidet, men vil revideres som del av ny KPA.</p>
Frost eiendom AS datert 5.7.2021	<p>Frost eiendom mener at det har vært normal praksis å beregne uterom ut i fra BRA til boligformål over bakken i reguleringsaker. I enkelte planer har dette blitt fulgt opp med egne bestemmelser som stadfester dette.</p> <p>Frost eiendom mener at Trondheim kommune har nokså strenge uteromskrav når det gjelder areal, og at med forslaget til beregning blir arealkravet ofte svært utfordrende. Summen av uteromskrav og andre sektorkrav gir ofte ikke den beste</p>	<p>Det stemmer at dette har blitt lagt til grunn i noen reguleringsplaner, i strid med uteromsveilederen og KPA, noe som har gitt utfordringer i byggesak når dette ikke var hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Hensikten med arbeidet er å sikre at uterom beregnes likt mellom planer og likt i plan- og byggesak.</p> <p>Kvalitetskravene til uterom er omtalt i TEK, KPA og i uteromsveilederen til KPA. Dette forslaget handler bare om</p>

	<p>bebyggelsesstrukturen eller bokvaliteten. Frost eiendom mener at en heller bør vektlegge kvalitetskravene til utearealene, enn selve arealkravet.</p> <p>Frost eiendom mener at også boder etablert under bakken bør trekkes fra beregningsgrunnlaget for uterom. De peker på at når bodareal inkluderes i beregningsgrunnlaget, kan bodene bli komprimert til et minimum.</p> <p>Frost etterspør en vurdering av øvrig areal til boligformål i kjellere. Tekniske rom og areal til varmesentraler er store. Det kan bli mer lønnsomt å legge disse på tak enn i kjeller, dersom de uansett inngår i beregningsgrunnlaget for uterom.</p> <p>Fellesarealer som er ment å heve kvaliteten for beboere som felles vaskeri, sykkelvaskerom, verksted etc., kan bli utelatt fra prosjekter dersom det utløser ekstra krav om uterom. Ved regulering har man ikke alltid god nok oversikt over BRA til kjeller. Derfor er det mer forutsigbart slik bransjen jobber i dag, å kun bruke boligareal over bakken. Andre bestemmelser er mer egnet til å gi incentiv om å legge bil- og sykkelparkering under bakken, enn beregningsgrunnlaget for uterom. Bergen kommune har f.eks. bestemmelser knyttet til bolig og boligkvalitet, og arkitektur og byform. De har også et mye mer nyansert system med 5 ulike soner med tilhørende arealkrav.</p> <p>Frost skriver at en ny bestemmelse ikke må ha tilbakevirkende kraft.</p>	<p>beregningsgrunnlag, og ikke om arealkrav eller kvalitetskrav.</p> <p>Å trekke boder etablert i kjeller ut fra beregningsgrunnlaget er vurdert, og planbeskrivelsen viser til flere fordeler ved dette alternativet.</p> <p>Boder er en lovpålagt del av boligen, og Kommunaldirektøren vurderer at dette bodarealet bør regnes med i bruksarealet for boligbebyggelsen som gir uteromskrav, slik som trapperom og lignende også inngår. For å ivareta brukbarheten av boligen bør det ikke belønnes å flytte boder langt unna boligen i en kjeller.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at tekniske rom er nødvendige arealer hvor omfanget ofte er uklart i planfasen, og ser fordelene med at disse arealene i størst mulig grad etableres i kjeller og ikke på tak eller over bakken. Dette bidrar til å begrense høyder og ivareta estetikk og antikvariske hensyn.</p> <p>Kommunedirektøren ønsker å oppfordre til etablering av fellesarealer. Fellesarealer i kjellere kan dekke behov og heve brukbarheten i mindre boliger. Fellesarealer på bakkeplan vil imidlertid bidra bedre til gode nabolags- og bokvaliteter.</p> <p>Trondheim kommune har også ulike arealkrav i ulike soner og bygningstyper. Gjennom arbeidet har vi ikke sett noen grunn til at beregningsmetoden skal være ulik i forskjellige deler av kommunen.</p> <p>En ny bestemmelse til KPA vil etter vedtak i Bystyret gjelde for alle saker.</p>
--	---	---

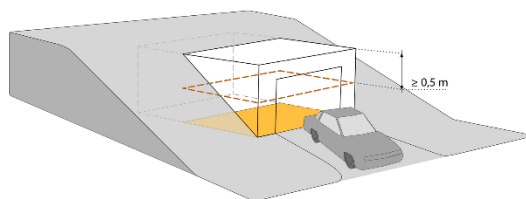
Kommunedirektørens anbefaling:

I høringsperioden har kommunedirektøren vurdert innspill og praksis. Forslaget til bestemmelser er endret på bakgrunn av noen av innspillene.

Begrepet *uterom* er erstattet med begrepet *uteoppholdsareal*, siden dette begrepet er definert i TEK, [§ 8-3. Uteoppholdsareal](#). Hensikten med arbeidet har vært å gjøre KPA i samsvar med TEK. Med endringen unngås også uklarhet mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).

Omfang av kjellerareal som kan trekkes fra beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal er endret. Forslaget er nå å unnta alt bruksareal i kjeller, bortsett fra bruksareal tilhørende boenheten. Det innebærer at bil- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, tekniske rom, verksteder, fellesarealer i kjeller kan trekkes fra beregningsgrunnlaget.

Det presiseres at arealer i sokkel ikke kan trekkes fra. Å få mest mulig av parkering helt under bakken gir triveligere fasader og gangarealer, og bedre tilgjengelighet til uteoppholdsarealer fra bakkeplan. Sokkel defineres slik som ved bebyggt areal (BYA).



Figur 2-9c fra [Grad av utnyttning](#)

Lovpålagt bodareal til boligene ([§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass](#)) kan ikke trekkes fra beregningsgrunnlaget uansett om det er plassert i kjeller, heller ikke kjellere i småhus. Dette er areal som inngår i boenheten.

Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes, regnes ikke som uterom, og bruksarealet skal derfor inkluderes i beregningsgrunnlaget.

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

“Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.”

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget

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

Vurdering av endring fra høringsforslaget

Nytt forslag er en endring sammenlignet med hva uteromsveilederen anbefaler, og kan føre til reduserte krav til uteoppholdsareal for noen boliganlegg.

Å unnta mer kjellerareal fra beregningsgrunnlaget kan føre til større kjellere, som gir større byggegrop, masseuttak og terrengendringer. Mer betong gir mer klimagassutslipp. Mer bebyggelse under bakken bidrar samtidig til å begrense høyder og å ivareta estetikk og antikvariske hensyn.

Større kjellere på tomta kan medføre at mer uteoppholdsareal etableres over kjellertaket, noe som gir dårlige forhold for trær og fordrøyning av overvann. Gjennom arbeidet med ny KPA skal kommunen vurdere å stille krav til blågrønn-faktor, som kan motvirke dette. Det er et krav i [TEK17 § 15-8](#) at overvann i størst mulig grad skal infiltreres eller håndteres lokalt.

Å unnta bruksareal i kjellere fra beregningsgrunnlaget gjør arealkravet for uteoppholdsareal mer forutsigbart, og samsvarer bedre med den detaljeringsgraden byggeprosjektene har når reguleringsplaner utarbeides.

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 byveksttalen

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.

Bestemmelsen kan medføre større betongkjellere med klimagassutslipp. Beregningsmetoden gjør det noe mer lønnsomt å etablere private utearealer med gode støyforhold og luftkvalitet.

Bestemmelsen har ingen betydning for byveksttalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende ved 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. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og er etter kommunedirektørens vurdering ikke av en slik karakter at den krever ny høring.