

Trondheim 06.01.2023

Trondheim kommune  
v/Byplankontoret

byplan.postmottak@trondheim.kommune.no



## Merknad til kommuneplanens arealdel 2022-2034

Selberg arkitekter AS mener at forslaget til ny arealdel har gode, tydelige intensjoner om å tilrettelegge for en bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Vi stiller oss bak intensjonene om å skape en vakker by som bidrar til folkehelse og inkludering.

Vår intensjon er å gi en merknad knyttet til kvalitet, og gode prosesser for å nå de overordnede målene.

### Generelt

KPA skal være en strategisk utviklingsplan der egne kommunedelplaner, områdeplaner og / eller detaljplaner definerer endelig innhold. Vi mener planen nå blir for detaljert med omfattende bestemmelser. Det blir også svært mange dokumenter å sette seg inn i når planen skal brukes. Antall bestemmelser bør reduseres for å skape en bedre oversikt og forståelse. Gode/brukbare bestemmelser fra gjeldende plan bør gjenbrukes.

Bestemmelsene gir rom for mye tolkning. Som et eksempel benyttes begrepet *bymessige prinsipper* uten at dette er definert. Vi anbefaler at planen gjennomgås og at det etableres begrepsdefinisjoner. Det kan for eksempel lages en egen liste i planbeskrivelsen/vedlegg til planen. Dette kan tydeliggjøre hva som menes, for å unngå forskjellige tolkninger. Samtidig må det finnes rom for fagpersoner å kunne gjøre vurderinger i den enkelte regulerings sak.

Planbestemmelsene med retningslinjer viser til lovverk som TEK, PBL, forurensningsforskrift mv. Det gjør også at det blir et omfattende dokument. Det er unødvendig å gjenta gjeldende lovverk. Lovverket vil også endres over tid, så henvisningene blir feil. Vi foreslår at det sees på om henvisninger til lovverket kan flyttes til planbeskrivelse, et vedlegg, eller fjernes. Mulig kan slike henvisninger knyttes opp mot en liste med begrepsdefinisjoner, som foreslått over.

Det stilles krav til utarbeidelse av stedsanalyse ved oppstartsmøter. Vi er positive til det, men det er uheldig at veilederen ikke følger planforslaget slik at en kan se krav i stedsanalysen i sammenheng med bestemmelsene. Flere av bestemmelsene vil kunne reduseres med en veileder som gir gode og tydelige føringer på kvalitet,

utvikling og omfang i prosjektene. Vi mener en god stedsanalyse er viktig for en god prosess der partene i en tidlig fase blir enige om den beste og rette utviklingsformen i prosjektet og detaljeringsnivået.

Vi ønsker at kommunen gjør en vurdering av utfordringene knyttet til virkning på reguleringsplaner eldre en 2.5 år og presiserer dette i planen. Status på de ulike planer varierer stort, fra å være gamle og udaterte, til relativt nye planer som har flere utbyggingstrinn over flere år. Noen er påstartet, og andre er på vent.

For noen planer vedtatt før 09.12.2020, er bygging foreløpig ikke igangsatt.

Vi har forståelse for at noen planer bør oppdateres, for eksempel ved mindre reguleringsendring, mens andre vil være uhensiktsmessig å omregulere. Det kan bli uklart hvordan den enkelte plan skal vurderes, og dette bør belyses. Det bør gis en åpning for konkret vurdering av gyldigheten av den enkelte reguleringsplan, som nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Intensjonen med vår merknad er å unngå uklare reguleringsprosesser og/eller dispensasjoner, samt unngå en uforutsigbar og uoversiktlig situasjon for vedtatte planer etter en bestemt dato. Vi mener ovennevnte vil hjelpe til med å gi en god byutvikling som sikrer kontinuerlig utbygging over tid, med forutsigbare rammevilkår.

Vi har også en kommentar til næringsarealer; Det er underskudd på tilgjengelige næringsarealer på kort sikt, og er stadig ikke nok egnete arealer. Det blir feil å vise til antall dekar nye næringsarealer hvor en stor del av arealet ikke kan benyttes pga. geoteknikk, naturmangfold / ravinedaler, manglende infrastruktur mv. Det bør foretas grundigere konsekvensutredning før næringsarealer legges ut i arealdelen, og generelt bør det legges ut flere arealer.

### Mer konkretiserte merknader

Bestemmelse eller tema	Merknader
§ 10.2 (bokkvalitet)	<p>§ 10.2 har kvalitetskriterier. I tillegg er det en retningslinje som sier at <i>minst halvparten</i> av ytterligere 6 kriterier <i>bør oppfylles</i>.</p> <p>Vi tror dette kan bli krevende å følge opp. Det vil bli lagt ulikt vekt på retningslinjene og på hvilke kriterier som følges.</p> <p>Vi foreslår at det vurderes å gjøre alt om til bestemmelse, da må det tas et valg på hvilke kriterier som skal gjelde. (skal krav, ikke bør).</p> <p>Eventuelt kan retningslinjer flyttes til planbeskrivelsen. Som nevnt over er det ønskelig at bestemmelsene reduseres i omfang.</p>
§ 10.3 (fellesareal)	<p>Krav om 2 m<sup>2</sup> fellesareal pr leilighet kan gi uforholdsmessig mye fellesarealer ved store boligprosjekter, samt favorisere/motivere for utbygging av større boenheter.</p> <p>Vi ønsker at kommunen vurderer hvordan kravet kan slå ut og endrer bestemmelsen.</p>

	<p>Kan kravet i stedet koples mot størrelser på leiligheter?</p> <p>Kanskje kan det være et minimumskrav for fellesrom (min. 50 m<sup>2</sup>), samt kvalitetskrav til fellesarealene, sett i sammenheng med boligsammensetningen. Mange små boenheter vil ha et annet behov enn større boenheter.</p> <p>Skalering er også mulig: Et eksempel kan være hvis du har 100 leiligheter, kan det være krav på 2 m<sup>2</sup> pr leilighet, eller hvis du har 200 kan det være krav på 1m<sup>2</sup> pr leilighet.</p>
§ 10.4 c	<p>Vi foreslår å redusere krav om 4 timer sol pga. terrengets beskaffenhet i noen tilfeller. Et eksempel kan være nordvendt terrengskråning, eventuelt med skog, som skjermer for sol i det hele tatt ved vårjevndøgn.</p> <p>I stedet er det mulig å sette krav om å dokumentere hvordan nye tiltak påvirker solforhold på nabotomter (inkl. uteområder) samt stille krav til at minimumsverdier ikke overskrides for naboer. Kan føre til bedre, mer tilpasset planlegging. Viktig også å ivareta skog og landskap.</p>
Byggesoner generelt	<p>Hva skjer i de tilfeller der en tomt og/eller et bygg omfattes av flere byggesoner. Bør defineres.</p> <p>Vi ønsker et tydeligere byggesonekart. Det er ønskelig få et gratis, offentlig tilgjengelig byggesonekart i koordinatfestet digitalt format (vektor) for enklere implementering i hverdagen til prosjekterende.</p>
Byggesone 3, parkering og uterom  (eksempel)	<p>Det er lagt inn et skille mellom enebolig/tomannsbolig og øvrige boligtyper for byggesone 3.</p> <p>Eksempel: 4 små boliger på rekke- med luft mellom krever 8 p-plasser, mens dersom vi bygger sammen boligene i en rekke vil kravet være maks 4 p-plasser. (jf. tabell §14 Parkering)</p> <p>Krav til utomhusareal i sone 3 ved 4 boenheter (jf § 10.4 uteoppholdsareal): 75m<sup>2</sup> hvorav 40% på fellesareal. Dette betyr at man ved 4 eneboliger kan ha 45m<sup>2</sup> tilknyttet til sin egen bolig, og dele 120m<sup>2</sup> med 3 andre.</p> <p>Pass på å ikke lage bestemmelser som gjør at det påtvinges å lage ytre rammer som tilpasses bestemmelsene og ikke nødvendigvis er best for prosjektet. Tydelige definisjoner; hva er rekkehus - hva gjelder for eneboliger i rekke?</p> <p>Kanskje bruke stor/liten boligenhet i stedet for å knytte bestemmelsen mot type bolig. For eksempel over/under 120m<sup>2</sup>. Dagens løsning med krav om 70m<sup>2</sup> pr enhet kan være brukbar.</p> <p>Ved krav til uterom knyttes opp antall enheter vil dette favorisere/motivere for flere større enheter enn mindre enheter, samt at variasjon i boligsammensetningen til boenheter vil kunne reduseres. Bestemmelser i gjeldene KPA bør derfor videreføres,</p>

	slik at der det er mulig å velge mellom areal per boenhet <i>eller</i> per 100 m <sup>2</sup> boligareal ved beregning av uterom.
§ 10.4 d	<p>§10.4 bokstav d – beskriver at:  <i>...areal mindre enn to meter fra private vinduer eller privat uteplass kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.</i></p> <p>Det vil ha store konsekvenser for områder som for eksempel har private hager/terrasser mot et felles tun. Uteoppholdsarealet som kan medregnes for tunet krympes betraktelig, og u hensiktsmessig mye med 2m mot alle omkringliggende private arealer/vinduer.</p> <p>Det blir en 2m” buffer” mellom 2 kvalitative utearealer – som i stor grad påvirker og er del av disse arealene – som ikke kan medregnes lengre.</p> <p>Å beslaglegge m<sup>2</sup> på terreng virker å være et dårlig prinsipp. Mulig konsekvens kan være at det ikke ønskes å investere noe som helst i slike soner, og står dermed i risiko til å få en veldig lav kvalitet.</p> <p>Vi foreslår heller å inkludere en bestemmelse om å hensynte skjerming av private uteområder og vinduer i prosjekt der disse grenser til fellesarealer, og offentlige arealer.</p>
§ 10.4 f	<p>§10.4 bokstav f – beskriver at: <i>Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.</i></p> <p>Denne bestemmelsen er vanskelig å forstå hvis det betyr at uteoppholdsareal på bakkeplan må være dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke. Det finnes mange former for uteoppholdsarealer (torg, platting, flytebrygge, med mer.) som ikke egner seg til å være dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke, men som likevel kan ha høy kvalitetsstandard for uteopphold.</p> <p>Bestemmelsen ønskes spesifisert eller justert til å være dekkende for intensjonen.</p>
§ 14.3 + § 14	<p>Krav om maksimal avstand fra HC-parkering til inngangsparti (25m i forslaget under §14.3 i vedlegg 3) har en god intensjon, men vil være problematisk og uønskelig å gjennomføre i noen situasjoner.</p> <p>Spesifikt eksempel er tilfeller der parkering ved en barneskole ligger på trygg avstand fra skolegården der unger leker. Ved å kreve at HC-parkering trekkes så nært som 25m fra inngangspartiet, vil ha store konsekvenser for utformingen av skolegården, og i mange tilfeller har negative konsekvenser for sikkerheten til barna.</p>

	<p>Vår merknad er at det spesifiseres i hvilke tilfeller dette avstandskravet kan fravikes - eller må overholdes.</p> <p>I tillegg spør vi generelt om ny KPA mangler p-krav for offentlig tjenesteyting og næring?</p>
§ 14.5.1	<p>Krav om at bilparkering med flere enn åtte parkeringsplasser skal samles ved felles kjøreadkomst fra veg kan sette begrensninger for etablering av gateparkering f.eks. tilknyttet boligområder. Løsning med samlet parkering med en avkjøring inn i boligområdet kan beslaglegge større arealer som ellers kunne ha vært benyttet til f.eks. felles oppholds- og lekearealer. Løsningen vil også kunne medføre større terrenginngrep ifm. utbygginger i brattere terreng, enn en løsning med kantparkering.</p> <p>En spesifisering av intensjonen bak bestemmelsen vil være ønskelig. Det bør være en fleksibilitet i bestemmelsen, eller eventuelt at den tas bort.</p>

Omfanget og detaljeringsgraden av planforslag til Kommuneplanens arealdel for 2020-2034 bærer preg av å ikke ha vurdert byggbarheten og gjennomførbarhet tilstrekkelig ved enkelte arealer, samt vurdert konsekvensene ved svært detaljert bestemmelser.

Vi ser en fare for at omfanget og detaljeringsgraden på bestemmelsene i ny KPA vil frambringe planer styrt av mange særinteresser, noe som kan dominere over handlingsrommet for god utforming og gode helhetsløsninger.

Plan- og bygningsloven §3-1 tredje ledd sier at;  
«Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.»

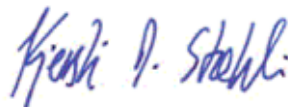
Planprosessene skal være håndterbare med god konstruktiv og forutsigbar samhandling mellom parter. Gode og gjennomførbare reguleringsplaner blir utformet i åpen og god samhandling, med tillit mellom kommune, sektormyndigheter, utviklere/fagpersoner og allmenheten.

Med vennlig hilsen

Selberg Arkitekter AS



-----  
Daglig Leder Mette Putz



-----  
Gruppeleder plan Kjersti Dalen Stæhli