

## Kapittel 8 Opparbeidet uteareal

### § 8-10. Plassering av byggverk

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

#### Veiledning til første ledd

Plan- og bygningsloven kapittel 29 legger føringer for utforming og utseende for tiltak og uteareal.

Etter bestemmelsene i [pbl. § 29-1](#) og [§ 29-2](#) skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og inneha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Begrepet arkitektonisk utforming omfatter både visuelle og funksjonelle kvaliteter ved tiltaket. Visuelle kvaliteter kan for eksempel være utsikt, dagslys, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, samspillet mellom volum og høyder, tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning), og tilpasning til terrenget og omgivelsene.

Funksjonelle kvaliteter kan for eksempel være at huset har en enkel og trygg atkomst som er sikker og lett å bruke, at huset har en god og helsefremmende utforming som tar hensyn til lys, luft, vind og nedbør, er lett å holde rent og varmt, at det er lett å bevege seg i og rundt huset, eller ta imot besøk.

***Terrengtilpasning ut fra hensynet til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet og naturgitte forutsetninger***

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.

### ***Terrengtilpasning ut fra hensynet til sikkerhet***

Ut fra hensynet til sikkerhet må tomte ha egnet kvalitet, størrelse, topografi og utforming vurdert i forhold til det påtenkte formålet for å kunne bebygges. Reglene skal også ivareta sikkerhet mot skader og ulemper fra omgivelsene. I tillegg inneholder plan- og bygningsloven regler som skal sikre at den ubebygde delen av tomte ikke utgjør en fare for omgivelsene, verken i seg selv eller ved bruken av den. Byggverket må plasseres slik at en tilstrekkelig stor del av tomte holdes ubebygde både ut fra hensynet til tilstrekkelig uteoppholdsareal og tilfredsstillende brannsikring.

Plan- og bygningsloven krever at det skal sikres så mye ubebygde areal at plassbehovene for beboerne selv og for kjøretøy av ulikt slag blir dekket i nødvendig utstrekning. I regulerings- og planbestemmelser vil det være fastsatt maksimal utnyttelse av tomte og det stilles ofte krav til antall biloppstillingsplasser og minste uteoppholdsareal (MUA).

### ***Terrengtilpasning ut fra hensynet til helse og miljø***

Byggverket skal plasseres og tilpasses terrenget slik at hensynet til godt inne- og utemiljø blir ivaretatt. En av forutsetningene for en

bruksmessig god bygning er at den har tilfredsstillende dagslysforhold, utsyn og skjerming for innsyn. De beste tomtene i skrått terreng har helning i sektoren syd til vest. Enklest tilpasning til terrenget vil en ha med småhus. For arbeids- og publikumsbygninger kan en plassering i nord- og østhellinger gi et ønsket utsyn mot et solbelyst nabolag. Plassering, høyde og utforming av bygninger bør være slik at man unngår å skape kraftig trekk eller lokale vinder som kan oppstå når mellomrommet mellom ulike byggverk blir for smalt.

### ***Terrengtilpasning ut fra hensynet til tilgjengelighet og brukbarhet***

Byggverket skal tilpasses terrenget og ha en utforming med bevisst material- og fargebruk slik at tilgjengeligheten og brukbarheten blir god. For krav til gangatkomst, se [§§ 8-5 til 8-7](#). Byggverket skal plasseres slik at uteoppholdsarealene blir gode. Utearealet på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål.

Uteoppholdsarealet må ha en utforming som gir muligheter både for opphold og sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne.

I utbyggingsområder kan det være tomter som ikke kan dekke alle behov. For å sikre at det blir opparbeidet tilstrekkelig med lekeplasser og utearealer for fysisk aktivitet, bør kommunen overveie å forhandle om arealer på tvers av tomtegrenser og tomteeiere. Kommunen kan lage lekeplassnormer eller andre designveiledere som for eksempel angir forholdet mellom tomtestørrelse, utbyggingsområdets størrelse og hvilken størrelse det skal være på ulike arealer til lek og annet opphold. Retningslinjene kan tas inn som bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan, se også [kapittel 5 Grad av utnytting](#) og [kapittel 6 Beregnings- og måleregler](#).

## ***Terrengtilpasning ut fra hensynet til energibehov***

For å sikre energieffektiv plassering på tomten, må det tas hensyn til solforhold og andre meteorologiske forhold, samt skjermingseffekt i landskapsform og plantebelter.

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

### **Veiledning til annet ledd**

#### ***Lys- og solforhold***

Bygningen skal plasseres slik på tomta at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles utearealer bør ha sol minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstanden til tilstøtende bebyggelse bør være tre ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

Ved plassering av byggverket på tomta bør det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstrålingen og gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Dette forholdet er spesielt viktig for byggverk med boenhet. Se også § 13-7. Lys.

#### ***Lyd- og vibrasjonsforhold***

Bygninger må plasseres slik at det oppnås god skjerming mot støy og vibrasjoner. Dette gjelder både for innvendige oppholdsareal og byggverkets uteoppholdsareal. For krav til lyd- og vibrasjonsforhold, se § 13-6.

## **Visuelle kvaliteter**

Etter pbl. § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de visuelle kvalitetene blir gode. Forhold som har betydning for den visuelle kvaliteten kan være hvordan tiltaket er tilpasset landskapet, fjernvirkningen av tiltaket og hvordan tiltaket er tilpasset terrenget (nærvirkningen av tiltaket) og nabolag.

Byggverkets tilpasning til landskapet vil være avgjørende for hvordan vi opplever fjernvirkningen av tiltaket. På flat mark vil byggverket bli lite synlig på avstand. Fjernvirkningen av byggverk i bratt og skrånende terreng vil bli mer synlig. Fordi byggverk i bratt terreng blir synlig over store avstander, vil det stille store krav til både utbyggingsstruktur og bygningsstruktur. Ved planlegging av tiltak i bratt terreng bør det gjøres landskapsanalyser for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Alternative utbyggingsmønstre for boligbebyggelse kan være:

- småhus jevnt fordelt i terrenget. Småhus er lettest å skjule i terrenget når det finnes vegetasjon og landskapsformer som bidrar til å skjule bebyggelsen og bebyggelsen ikke bryter horisontlinjen. Dette innebærer en åpen villamessig struktur med grad av utnytting høyst 20 % BYA.
- småhus konsentrert i grupper. Når bebyggelsen konsentreres i grupper/tun vil det være lettere å opprettholde landskapets karakter. I områder med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedehus kan grad av utnytting være opptil 40-50 % BYA (BRA).
- blokker, terrassert bebyggelse med høy grad av utnytting opptil 80 % BYA. På grunn av bygningenes størrelse kan det være vanskelig å skjule/dempe fjernvirkningen selv i områder med vegetasjon. Denne grad av tetthet vil normalt føre til at parkeringsanlegg må plasseres under felles uteareal. Overdekking av parkeringsanlegg bør bestå av minimum 800 mm jord for å sikre vekstmuligheter for vegetasjon.

---

01.10.2020

Veiledning til første og annet ledd: Tydeliggjøring av hva som inngår i arkitektoniske, funksjonelle og visuelle kvaliteter.

Se veiledningen slik den var før denne endringen (pdf)

---

