



Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

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.

Denne bestemmelsen utdyper forhold som skal ivaretas ved plassering av tiltak. Hensynene som må ivaretas etter bestemmelsene i pbl. § 29-1 og § 29-2 er bare på et begrenset område utdypet nærmere i forskriften.

Etter bestemmelsene i [pbl. § 29-1](#) skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, det vil si god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal.

Etter [pbl. § 29-2](#) skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon og at andre visuelle kvaliteter skal være ivarettatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, tiltakets tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning), tiltakets tilpasning til terrenget (tiltaket føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget) og i forhold til omgivelsene.

Begrepet byggeskikk brukes i andre sammenhenger, for eksempel i forbindelse med Husbankens arbeid for å fremme god arkitektur. God byggeskikk benyttes om arkitektur forstått som gode bygde omgivelser. Begrepet benyttes også i Statens byggeskikkpris som deles ut til byggverk og bygde omgivelser som gjennom utførelse, materialbruk, utforming og samspill med sted og miljø

kan bidra til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggeskikk. Prosjektene skal ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming.

Utforming av tiltaket

[Plan- og bygningsloven § 29-1](#) forutsetter at alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Forskriften § 8-10 utdyper dette nærmere med henblikk på plassering.

Bestemmelsen nevner følgende forhold som skal ivaretas:

- god terrengmessig tilpasning med hensyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energi
- lys- og solforhold
- lyd- og vibrasjonsforhold

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

God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende.

Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelting 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 ubebygd både ut fra hensynet til tilstrekkelig uteoppholdsareal og tilfredsstillende brannsikring.

Plan- og bygningsloven krever at det skal sikres så mye ubebygd 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 brukmessig 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 slik at god tilgjengelighet oppnås. For krav til gangatkomst, se [§§ 8-5](#) til 8-7. God brukbarhet oppnås ved en kombinasjon av terrengtilpasning av byggverk, utforming og bevisst material- og fargebruk.

Byggverket skal plasseres slik at gode uteoppholdsareal oppnås. Uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Uteoppholdsarealet må ha en utforming som gir mulighet 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.

Det må tas høyde for at hver enkelttomt ikke kan dekke alle behov. Kommunen bør derfor overveie å forhandle om arealer på tvers av tomtegrenser for å sikre at lekeplasser og utearealer for fysisk aktivitet blir opparbeidet i utbyggingsområder som omfatter flere tomter og tomteeiere. Kommunen kan lage lekeplassnormer som angir forholdet mellom tomtestørrelse, utbyggingsområdets størrelse og størrelse på ulike arealer til lek og 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

Bygning 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 uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

En forutsetning for en god bruksmessig bygning og et godt innemiljø er at den har gode dagslysforhold. Etter [§ 13-7](#) skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Ved plassering 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.

Lyd- og vibrasjonsforhold

Bygninger må plasseres slik at det oppnås god skjerming mot støy og vibrasjoner av så vel innvendige oppholdsareal som byggverkets uteoppholdsareal. For krav til lyd- og vibrasjonsforhold, se [§ 13-6](#).

Planløsninger og brukskvalitet

Byggverk skal ha planløsning tilpasset forutsatt bruk. God planløsning forutsetter at rommenes størrelse og form er tilpasset bruken. Dårlig planløsning og tilgjengelighet kan medvirke til at mange mennesker hindres eller begrenses i deltagelse og livsutfoldelse. Boenheter med mer enn to rom bør ha dagslys fra to ulike fasader.

Visuelle kvaliteter

Etter [pbl. § 29-2](#) skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Det er ikke noe klart skille mellom arkitektonisk kvalitet og visuell kvalitet. Forhold med betydning for hvordan vi opplever visuell kvalitet kan være tiltakets tilpasning til landskapet, fjernvirkningen av tiltaket og tiltakets tilpasning til terreng (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 utnyttning 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 utnyttning være opptil 40-50 % BYA (BRA).
- blokker, terrassert bebyggelse med høy grad av utnyttning 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.