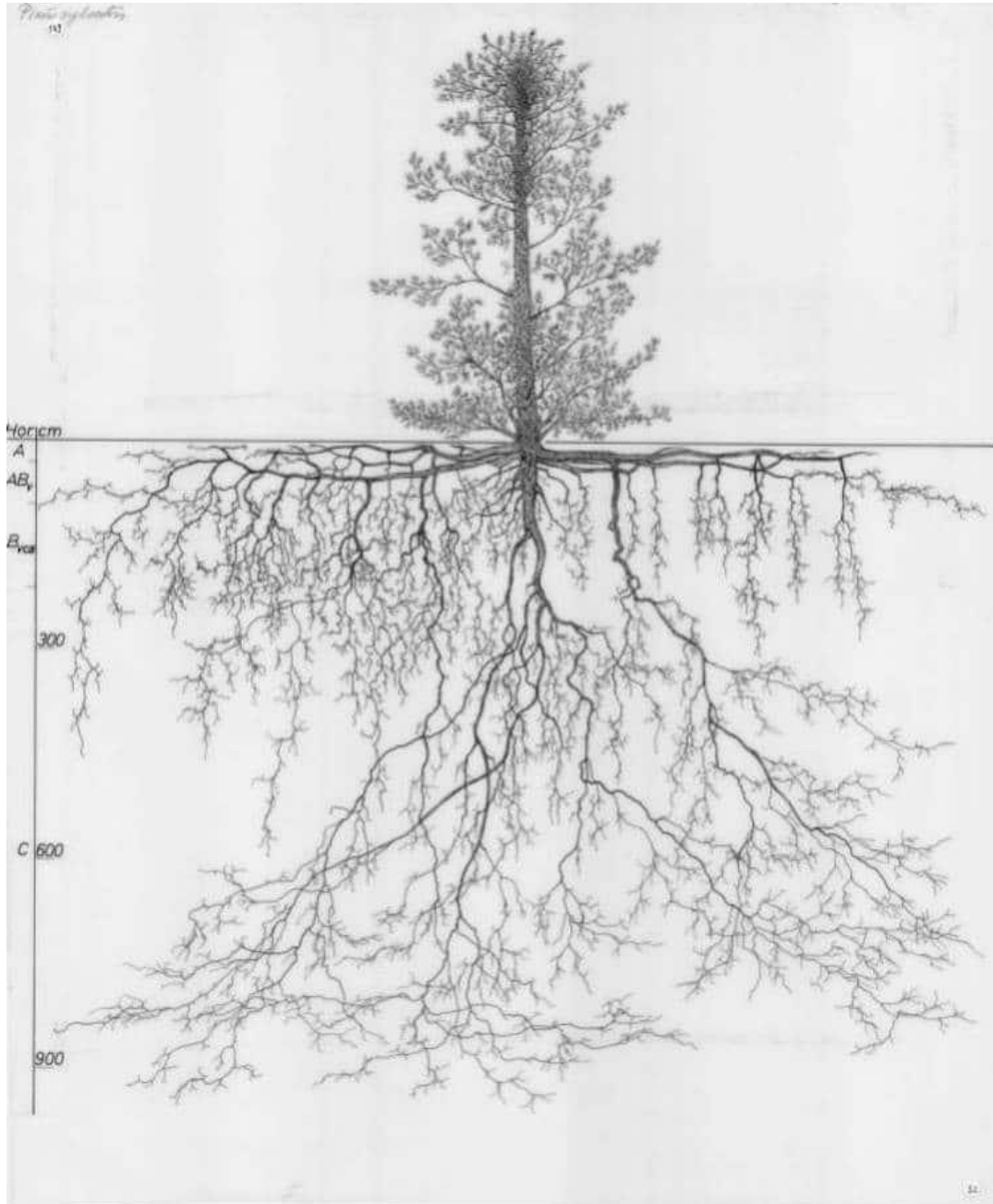


Kartlegging og utforming av bestemmelser om trær



Furu, Pinus sylvestris med røtter. Kilde: Wurzelatlas mitteleuropäischer Waldbäume und Stäucher. Lore Kutshere, Erwin Lichtenegger. Graz: Stocker, 2022

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Oslo kommune (EBY, PBE og BYM), Stavanger kommune, Trondheim kommune og FAGUS.
Tittel på rapport:	Kartlegging og utforming av bestemmelser om trær
Oppdragsnavn:	Reguleringsbestemmelser om trær
Oppdragsnummer:	630880-03
Utarbeidet av:	Kathrine Omnia Strøm, Jan Martin Ståvi, Fredrik Holth
Oppdragsleder:	Kathrine Omnia Strøm
Tilgjengelighet:	Åpen

02	05. mai 2023	Utvidet og justert etter innspill	KOS/JMS/FH	KOS
01	16. feb. 2023	Nytt dokument	KOS/JMS/FH	KOS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

Innhold

1.	Bakgrunn for prosjektet	4
2.	Kartlegging av eksisterende praksis	5
2.1.	Om utvalg planer som er vurdert	5
2.2.	Grunnlaget for gjennomgangen	5
2.3.	Kommuneplanens arealdel, Stavanger kommune	6
2.4.	Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), Oslo kommune	9
2.5.	Reguleringsplan for Industrimuseene på Straen, Eiganes og Våland bydel, Stavanger kommune	16
2.6.	Reguleringsplan for Østre Berg og Eberg barnehage, Trondheim kommune	23
2.7.	Reguleringsplan for del av Nidarø, Trondheim kommune	27
2.8.	Reguleringsplan for Drammensveien 126, Oslo kommune	32
2.9.	Reguleringsplan for Vitaminveien 11 m.fl, Oslo kommune	38
2.10.	Reguleringsplan for Storgata og Pløens gate, Oslo kommune	41
3.	Om adgangen til å gi bestemmelser om vern og skjøtsel av trær i arealplaner – en juridisk utredning	47
3.1.	Innledning	47
3.2.	Plan- og bygningsloven som beslutningssystem	48
3.3.	Byggesaksbehandling som beslutningssystem	49
3.4.	Kontroll i plan- og bygningsretten	50
3.5.	Bestemmelser om bevaring av trær i kommuneplanens arealdel	51
3.6.	Bestemmelser om bevaring av trær i reguleringsplaner	54
3.7.	Avslutning	62

4.	Funn i planene som er gjennomgått	63
4.1.	Om vurdering av funn	63
4.2.	Plankartet	63
4.3.	Bestemmelser i oversiktsplaner	65
4.4.	Bestemmelser i reguleringsplaner	65
4.5.	Omtale av trær i planbeskrivelse og saksframlegg	66
5.	Kampen om arealene	67
5.1.	Problemet med arealknapphet	67
5.2.	Kampen om arealene under bakken	67
5.3.	Kampen om arealene over bakken	70
6.	Slik kan trær sikres i reguleringsplaner	72
6.1.	Huskeliste for prosessen	72
6.2.	Om bestemmelser	73
6.3.	Bestemmelser til oversiktsplaner	74
6.4.	Bestemmelser i detaljreguleringsplaner	75

1. Bakgrunn for prosjektet

Oslo kommune ved EBY har sammen med Plan- og bygningsetaten (PBE), Bymiljøetaten (BYM), Stavanger kommune, Trondheim kommune og Faglig utviklingssenter for grøntanleggssektoren (FAGUS) fått tildelt midler fra Miljødirektoratets ordning «Tilskudd til klimatilpasningstiltak» for å gjennomføre dette prosjektet. Trær spiller en viktig sosial, økonomisk og økologisk rolle i byområder, både enkeltvis og den urbane skogen samlet. Det er viktige for bymiljø og håndteringen av allerede merkbare endringer i klima. Likevel er erfaringen at det er svært utfordrende å sikre at trær bevarer i ulike prosjekter. Det er like utfordrende å sikre at nye prosjekter ivaretar etablering av tilstrekkelig gode vekstvilkår for fremtidig levedyktige trær. Dette arbeidet har til hensikt å dele erfaringer om hvilken måte og grad vi lykkes i å løfte frem trærnes plass i byutviklingen med dagens reguleringsformål og bestemmelser.

Første del av rapporten oppsummerer planene som er kartlagt og vurdert i prosjektet. Andre del av rapporten gir en innføring i de juridiske rammene, oppsummerer funn i planene vi har gjennomgått og gir noen råd videre for hvordan man kan sikre trær i arealplaner. Vi har også i forbindelse med dette arbeidet utarbeidet en «grønn plakat» som er en 7 punkts huskeliste for å sikre trær i reguleringsfasen.

2. Kartlegging av eksisterende praksis

2.1. Om utvalg planer som er vurdert

Kartleggingen skal gi en oversikt over dagens praksis i reguleringsplaner og bestemmelser, samt i hvilken grad de bidrar til at trær blir bevart, etablert eller fjernet.

Utgangspunktet var å vurdere fire oversiktsplaner og fire detaljreguleringsplaner. Oslo, Stavanger og Trondheim kommuner spilte inn 15-20 planer, hvorav kun én var oversiktsplan. Etter en prosess med prosjektgruppen har vi valgt følgende eksempler for å belyse dagens praksis.

To oversiktsplaner:

- Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
- Kommuneplanens arealdel for Stavanger

Seks detaljreguleringsplaner:

- En fra Stavanger, to fra Trondheim og tre fra Oslo

Kriterier for utvalget:

- Dekker ulike situasjoner: By/fortetting, park, samferdselsområde
- Planen er utarbeidet etter pbl av 2008 (det vil i praksis si ikke mer enn 10 år gammel)
- Reguleringsplanene er gjennomført, dvs at det er erfaringer fra bygge- og eventuelt driftsfasen
- Planene omfatter krav om både bevaring og nyplanting

2.2. Grunnlaget for gjennomgangen

Vi har i utgangspunktet forholdt oss til planbeskrivelsen, planbestemmelsene og plankartet. I noen tilfeller har vi også brukt underliggende dokumentasjon om trær/vegetasjon. Erfaringer fra gjennomføring er dels basert på dokumenter eller beskrivelser gitt av kommunene, og dels på supplerende momenter fra kommunene til rapportutkast.

2.3. Kommuneplanens arealdel, Stavanger kommune

2.3.1. Fakta om planen

Forslagsstiller: Stavanger kommune

Planstatus: I prosess/under sluttbehandling.

Kommunen forbereder plan for vedtak før sommeren 2023. Vi vurderte først å bruke kommunedelplanen for Stavanger sentrum 2019-2034, vedtatt 11.03.2019. Etter kommunens vurdering er bestemmelsene om trær videreutviklet i forslaget til kommuneplanens arealdel, som er under sluttbehandling. Vi har brukt høringsdokumentets forslag til bestemmelser og retningslinjer, samt temaplan for grønnstruktur, naturmangfold og friluftsliv (april 2022) som grunnlag.

Det er altså ikke erfaringer med hvordan bestemmelser og retningslinjer er brukt i regulerings- og byggesaker, men kommunens erfaringer med praktisering av tilsvarende bestemmelser mm i sentrumsplanen er gjengitt nedenfor.

2.3.2. Arealformål, hensynssoner, planbestemmelser og retningslinjer

Det er gitt generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer til arealformål og til hensynssoner. Under følger et utdrag av relevante deler av planbestemmelsene.

Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier (pkt 1.7, gitt etter pbl. § 11-9 nr 6 og 8):

Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

- 1. Konsekvenser for naturmangfold utredes og vurderes i alle planer og prosjekter jf. naturmangfoldloven. Temakart naturmangfold og illustrasjonskart for karbonrike arealer skal legges til grunn for vurderingene og plan- og byggesaksbehandlingen. Ytterligere detaljert kartlegging av naturmangfoldet kan være nødvendig.*
- 2. For temakart naturverdier gjelder: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.*
- 3. Naturmangfoldverdier skal kartlegges og sikres i forbindelse med reguleringsplan for nye utbygginger, og landskapsøkologiske sammenhenger skal ivaretas.*

4. Temakart grønnstruktur legges til grunn for planlegging, utvikling og forvaltning.

Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas, og vurderes etablert der det mangler sammenhenger. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bestemmelser om trær:

5. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200 cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95 cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak. Tiltak som berører hule eiker er søknadspliktig.

6. Vedtatt strategi for bytrær skal legges til grunn for bevaring og videreutvikling av bytrær som en del av bynaturen. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/formskårne trær i boligområder, byrom og gater i bysone A skal bevares. Felling krever samtykke fra kommunen. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.

7. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes. Kommunens gravereglement sikrer krav for ivaretagelse og erstatningsbeplantning for trær som må felles.

8. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinjer:

1. Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen.

2. Viktige naturtyper som myrområder, boreonemoral regnskog, kystlynghei, myr, slåttenger og naturbeitemark bør ivaretas og skjermes mot inngrep.

3. Ved planlagte tiltak på karbonrike areal (jf. illustrasjonskart) bør utslipp fra arealbruksendringer (umiddelbare og over 20-årsperiode) kvantifiseres.

4. Prinsippene fra «tiltakshierarki» om å unngå, avbøte, redusere eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som forringes/ødelegges.

5. Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes nye trær.

6. Ved behandling av byggesaker eller dispensasjoner bør det foretas en vurdering av om berørte trær kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

Utearealer (pkt 1.17, utdrag av kvalitetskrav, gitt etter pbl § 11-9 nr 5):

10. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.

11. Vegetasjon som skal bevares, skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.

12. Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.

2.3.3. Erfaringer med gjennomføring

Planen er ikke vedtatt, men planforslaget bygger på erfaringer med de planvirkemidlene som er brukt i kommunedelplanen for Stavanger sentrum.

Nedenstående omtale er Stavanger kommunes erfaringer fra flere reguleringsplaner.

Kommunen har gjennom årene prøvd å bevare eksisterende trær på ulike måter i bestemmelser og avmerket på plankart. Det har dessverre ikke alltid vært mulig å bevare trærne likevel, og dette har vist oss at vi må få et sterkere «vern» for trærne. Ofte er det tekniske utfordringer som gjorde at trærne ikke kunne bevares, f.eks. at husvegg var regulert altfor nært trestammen og i rotsonen slik at treet måtte felles for å kunne bygge huset. Det var ikke mulig å kreve erstatning heller.

Også nye trær ble ikke alltid plantet til tross for at det stod både antall og størrelse i reguleringsplaner.

Pkt. 6 er også basert på kommunens trestrategi som er vedtatt i kommunestyret. For å bevare trebestanden i byen er det viktig å ta vare på trær både på offentlig og privat areal. I utgangspunktet hadde det vært best å regulere alle viktige trær inn, men mange av planene er gamle, og da har man ikke tatt høyde for trærne. Dette berører veldig mange trær og det ville tatt flere tiår å gå gjennom alle disse planene. Derfor ønsker vi å bevare trehusbyen på en mer generell basis.

Kommunen vurderer at trær i Stavanger har svak juridisk beskyttelse mot felling eller skadegjøring. Det er få reguleringsplaner som angir verdifulle trær for bevaring. I kommuneplanen mangler det bindende bestemmelser om bevaring av trær. Dette er særlig et problem for trær på privat grunn, men også trær på kommunal grunn kan være utsatt, f.eks. i infrastrukturprosjekter. I Grønn plan er det derfor lagt fram en rekke forslag til kommuneplanbestemmelser.

2.4. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), Oslo kommune

2.4.1. Fakta om planen

- **Forslagsstiller:** Oslo kommune
- **Planstatus:** I prosess/under sluttbehandling.

Planen er en detaljreguleringsplan som er grunnlag for både byggesaksbehandling og detaljreguleringsplaner. I vår sammenheng er den et eksempel på en oversiktsplan.

Planforslaget er en revisjon av gjeldende småhusplan, opprinnelig vedtatt 15.03.2006, med revisjoner sist vedtatt 17.03. 2015. Forslag til revidert plan ble sendt på høring 06.04.2022. Planutredningen gir en grundig drøfting av erfaringer med gjeldende plan. Gjennomgangen av problemstillinger, forvaltningspraksis og planjuridiske virkemidler for bevaring av trær er grundig og nyttig for vårt prosjekt.

Plan- og bygningsetaten oppsummerer arbeidet med Småhusplanen slik:

- Planen skiller seg tydelig fra andre detaljreguleringer. I de aller fleste detaljreguleringer PBE kjenner til i dagens praksis, er tiltaket mer kjent, og forholdene på tomten kan registreres på forhånd. Småhusplanen er en detaljregulering som omfatter 18 000 eiendommer, med svært ulike forutsetninger.
- Derfor er ikke uttalelser, planprosess og lignende like relevant å se i arbeidet med reguleringsbestemmelser – i så å si alle andre reguleringsprosesser vil forutsetningene være veldig annerledes.
- Men mye av jussen og praksisen fra arbeidet er relevant. Både erfaringer fra byggesaksbehandling etter nåværende plan, klagesaker og uttalelser og vurderinger fra Statsforvalteren ifbm dette, og uttalelser fra Statsforvalterens juridiske avdeling til revidering av planen. I tillegg har vi gjort oss en del erfaringer i revisjonsarbeidet og fra juridisk gjennomgang med våre jurister (både planjurister og byggesaksjurister).

PBEs kommentarer innspill til trebestemmelsen i høringsperioden:

- Det kom inn svært mange innspill om trær og trevern i høringen. Til oppstart av planarbeid og til planforslag på høring fikk vi inn 344 og 885 innspill – svært mange av disse omfatter trær og bestemmelser om trevern. Kort oppsummert og veldig grovt sortert, fordeler innspillene om trær seg slik:

- Veldig mange støtter et sterkere trevern, både kommunale etater, bydeler, velforeninger og privatpersoner.
- Et stort antall privatpersoner støtter planarbeidet og formålet med å verne trær og grønt, men samtidig bærer mange av at de både ønsker å bevare eksisterende grønt i sine nabolag, men ønsker samtidig å kunne felle trær på egen eiendom. Mange støtter trevernet fullt ut, men noen bekymrer seg for fukt, skygge, gjengroing og å ikke kunne felle syke/farlige trær.
- Mange privatpersoner mener også at trevernet er svært inngripende i den private eiendomsretten.
- Utbyggere, arkitektkontorer og juridiske rådgivere / advokatkontorer er kritiske til både trebestemmelsen og andre bestemmelser som har som mål å verne vegetasjon og terreng, og begrense fortettingen. De mener det kommer til å bli utfordrende å bygge flere boliger i området og at disse bestemmelsene i praksis gir et byggeforbud. Det er stort sett aktører som har størsteparten av sine prosjekter i småhusområdene som har uttalt seg. Flere peker på at ulike tresorter har ulik verdi, og at et absolutt trevern blir svært rigid og er uhensiktsmessig, blant annet fordi det gir mindre fleksibilitet for utforming av gode prosjekter.

PBEs momenter om bevaring av trær:

Statsforvalteren har gitt innspill til trevernet, både ifbm oppstart av planarbeidet og til bestemmelsene i høringsforslaget. Det er bl.a pekt på utfordringer rundt et så sterkt trevern på arealer som ikke er regulert til friområde eller andre «grønne formål», og utfordringer rundt at trevern kan skape uforutsigbarhet for grunneier, og mulig ugyldighet hvis trebestemmelser begrenser byggeretten. For å sikre et bedre trevern enn i tidligere planer har vi jobbet med tydelige definisjoner av store trær og treets hensynssone. Vi tror også at andre bestemmelser som krav til blågrønn faktor, krav til % grønt på tomten og lavere tillatt % BYA er med på å sikre et sterkere trevern. Særlig lavere % BYA og mindre potensiale for å tjene mye på å bygge ut store deler av tomten med mange enheter, tror vi vil bidra. En trebestemmelse gjør altså ikke jobben alene. Vi har også beskrevet tydelig hva som er formålet med planen og med trebestemmelsen i planbeskrivelsen, noe Statsforvalteren har understreket som viktig for å sikre forutsigbarhet og likebehandling.

2.4.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm i planen

Hele planområdet er regulert til boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det er en rekke hensynssoner; de fleste for å beskytte underjordisk infrastruktur. Ingen av hensynssonene eller bestemmelsesområdene har bestemmelser om trær spesielt.

Relevante utdrag av forslaget til planbestemmelser er gjengitt under. Det er brukt forslaget som er bearbeidet etter høring og offentlig ettersyn, datert 03.01 23.

Definisjoner

Bestemmelsene innledes med definisjoner. Plan- og bygningsetaten vurderer at disse ikke kan defineres som bestemmelser etter loven (e-post fra Kjersti Børve Skjelbreid 06.01.23). Relevante definisjoner gjengis likevel her.

g) Grøntarealer

Grøntarealer er begroddede flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig fjell i dagen kan inngå i grønntarealer. Grønne tak /dekker over bebygd areal, herunder konstruksjoner under bakken, medregnes ikke som grønntareal.

h) Store trær

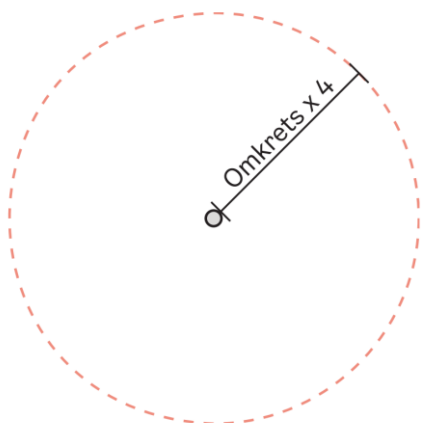
Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Flerstammede trær der summen av alle enkeltstammenes omkrets målt én meter over terreng er over 90 cm.

i) Beskyttelsessone for trær

Trærs beskyttelsessone defineres å ha en radius på minimum 4 x stammens omkrets, målt én meter over terreng, men minimum 5 meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på figur 3.



Figur 1 Illustrasjon av trærs beskyttelsessone i Småhusplanen i Oslo (figur 3 i Småhusplanen)

5.2 Grøntarealer og vegetasjon

For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 i Oslo kommunes Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) for småhusområder.

Eksisterende vegetasjon som ligger til grunn for beregning av blågrønn faktor må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsperioden skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet.

Minimum 60 % av tomtens areal skal være grøntarealer. De nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant skal, med unntak av adkomst og gjerder, være grøntarealer.

5.3 Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrøp innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 16 %.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Krav til dokumentasjon¹

Kap 18 Relevant og nødvendig dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse for tiltak som påvirker utearealer skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den konkrete saken, inneholde:

a. Oppmåling av terreng og innmåling av trær

Før innsendelse av søknad om rammetillatelse må tomtens terreng måles opp. Store eksisterende trær skal måles inn og vises på utomhusplan og marksikringsplan. Innmålingen skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets én meter over terreng og kronestørrelse.

b. Utomhusplan

Utomhusplan i 1:200 som viser disponering av eiendommen til bebyggelse, adkomst, parkering, renovasjonsløsning og uteoppholdsareal med vegetasjon. Det skal tegnes inn store,

¹ Uklart om dette er del av bestemmelsene, da det står med samme overskrift (font) som reguleringsbestemmelser.

eksisterende trær med beskyttelsessone og kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

c. Marksikringsplan

Marksikringsplan i 1:200 som viser trær, beskyttelsessoner og byggegrop. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse.

Til igangsettingstillatelse: Oppdatert marksikringsplan, som i tillegg viser sikringstiltak, kjøre-, rigg- og lagringssoner, plassering og utstrekning av overvannstiltak og trasé for nye og eksisterende ledninger i grunnen. Planen skal suppleres med en beskrivelse av hvordan planen skal følges opp på byggeplassen.

Ved nyplanting av trær skal planen vise plassering og plass til utvikling av rotsystem og krone. Det skal angis hvor det skal gjøres grave- og terrengarbeider og hvor eksisterende terreng (minimum 60 % av tomten) og vegetasjon skal beholdes.

2.4.3. Erfaringer med gjennomføring

Under følger Oslo kommunes vurderinger knyttet til utforming av nye planbestemmelser i

Småhusplanen:

Planforslaget bygger på en grundig gjennomgang av erfaringer med å praktisere «trebestemmelser» i gjeldende plan. Bestemmelsene i den gamle småhusplanen fungerte ikke så bra i praksis. Reviderte bestemmelser styrker og tydeliggjør, slik at det ikke blir lagt opp til skjønn eller dispensasjonspraksis, og slik at det blir ulovlig å hugge trær også utenom byggesak. Revidert planbeskrivelse tydeliggjør hensikten med nye bestemmelsene om trær og er viktig for å avklare hvordan bestemmelsene skal tolkes (for byggesaksbehandlere og i eventuelle klagesaker).

I § 5.3 - Bevaring av store trær, har vi forsøkt å styrke og tydeliggjøre bestemmelsen slik at det ikke legges opp til skjønn eller dispensasjonspraksis, og slik at det blir ulovlig å hugge trær også utenom byggesak.

Vi har også laget en tydelig definisjonsbestemmelse, denne må leses i sammenheng med hovedbestemmelsen.

2.4.4. Planbeskrivelsen

Det er presisert i planbeskrivelsen hvilke endringer som er gjort fra gjeldende plan og hva som er hensikten med de nye bestemmelsene om trær. Vi oppfatter at dette er en grundig, og for vår rapport nyttig, gjennomgang av erfaringer og behovet for endringer. Utdrag fra planbeskrivelsen gjengis her:

Bestemmelse nr. 5.3 - Bevaring av store trær

Dagens småhusplan ivaretar trær gjennom bestemmelse nr. 6.7: «Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares» Det kan tolkes i retning av at trevernet bare gjelder i forbindelse med oppføring av nye tiltak. Trevernet er imidlertid praktisert å gjelde uansett, slik at felling av trær utenom byggesak også er i strid med planens bestemmelse. Denne praksisen har støtte hos lovgiver. Forslag til ny bestemmelse angir at store trær skal bevares, og ikke skal felles. Bestemmelsen er formulert slik at det ikke skal være tvil om at bestemmelsen skal gjelde uansett, uavhengig av tiltak. Store trær er definert i bestemmelse nr. 15.7.

Inngrep på og nær trær

Dagens ordlyd for inngrep på og nær trær er begrenset til at treet skal «bevares», og at det ikke tillates tiltak eller byggegroper innenfor rotsonen. Terskelen for hvor store inngrep som kan gjøres på og rundt treet, samtidig som treet fremdeles «bevares» er uklar i bestemmelsen og åpner for et ganske vidt tolkningsrom. Det at det er rotsonen som legger begrensning for hvor det kan gjøres tiltak, og at definisjonen av rotsonen er knyttet direkte til treets krone, gjør at det er mulig å forminske sonen der det ikke kan gjøres tiltak ved å beskjære kronen. Dette skaper problemer, ettersom beskjæring av kronen naturlig nok ikke gjør at den faktiske rotsonen i realiteten blir mindre.

Ny ordlyd knyttet til inngrep på og nær trær:

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Blant annet tillates ikke tiltak, byggegroper eller andre inngrep innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser.

Når det kommer til kravet til at trærne ikke skal få dårligere vekstvilkår, innebærer dette at trærne skal sikres levedyktige forhold. Bestemmelsen viser direkte til at dette blant annet setter begrensninger til hva som kan gjøres innenfor beskyttelsessonen til treet, men det vil også inkludere overdreven beskjæring, mekaniske skader og liknende.

Bruken av begrepet beskyttelsessone er valgt for å unngå dagens problemer knyttet til bruken av rotsone og muligheten til å manipulere denne. Beskyttelsessonen er definert i bestemmelse nr. 15.8.

Konsekvensene av endringene som gjøres i denne delen av bestemmelsen er at trærne reelt sett får et sterkere vern. Dette vil i enkelte tilfeller gå på bekostning av grunneiernes mulighet til å utvikle eiendommen slik den måtte ønske.

Unntak fra trevernet

Ordlyden i dagens bestemmelse åpner ikke for unntak fra trevernet, men kommunen praktiserer bestemmelsen slik at trær kan tillates felt som en del av byggesaken i tilfeller der dette er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av nye tiltak på tomta. Denne praksisen har gitt en del utfordringer knyttet til vurderinger av når slike unntak kan innvilges og når de kan nektes.

Etaten har tidligere gitt veiledning i byggesakene dersom vi mente omsøkt plassering ikke kan godkjennes, fordi vi etter en konkret avveining konkluderte med at hensynet til bevaring av ett eller flere større trær veier tyngst. I disse tilfellene måtte tiltakshaver foreslå en alternativ plassering som i større grad ivaretar tomtens trær (alternativt søke dispensasjon), fordi tiltaket ikke oppfylte planens bestemmelse nr. 6.7. Denne vurderingen ble ikke støttet av Statsforvalteren, som i behandlingen av flere klagesaker mener at en forutsetning for å kunne nekte omsøkt plassering vil være at kommunen kan peke ut en realistisk alternativ plassering. Statsforvalteren mener videre at kommunen ikke, etter en «foreløpig vurdering», kan kreve at det sendes inn søknad om dispensasjon fra planens bestemmelse nr. 6.7. Dette gjør at Plan- og bygningsetaten i praksis ikke kan nekte felling av et tre, så lenge felling gjøres som en konsekvens av et byggetiltak, fordi kommunen svært sjeldent kan «utpeke en realistisk alternativ plassering» uten å gå mye lengre inn i prosjekteringen av tiltaket enn det vi kan og skal.

På den andre siden så er det ikke etablert noe unntak for trær som utgjør en fare for liv, helse eller skade på materielle verdier. Der disse trærne må felles, uten at det er et byggetiltak som utløser behovet, løses det gjennom dispensasjon.

For at trevernet skal være målrettet og ha en reell effekt, også i byggesaker, er det derfor veldig viktig å tydeliggjøre om trevernet skal ha noen unntak og hva disse unntakene eventuelt skal være.

I planforslaget åpnes det for unntak. Dette begrenser seg til at kommunen etter skriftlig forespørsel kan gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier.

Krav om erstatningstrær

Dagens plan har ingen krav om erstatning av store trær som tillates felt. Dette gjør at der store trær felles, for eksempel for å gjøre plass til et byggetiltak, går verdiene til treet tapt uten at det kompenseres for de tapte verdiene,

I planforslaget foreslås det derfor at dersom et stort tre tillates fjernet, skal dette erstattes av minimum to trær av stedegne arter.

Videre skal de samme kravene gjelde for erstatningstrærne som for store trær. Trevernet som er beskrevet for store trær gjelder derfor også for erstatningstrærne. Disse trærne kan derfor ikke felles, og det kan ikke gjøres inngrep som reduserer trærnes vekstvilkår. På denne måten får

erstatningstrærne en reell mulighet til å vokse seg store og bringe tilbake de verdiene som gikk tapt med det store treet som ble felt.

2.5. Reguleringsplan for Industrimuseene på Straen, Eiganes og Våland bydel, Stavanger kommune



Figur 2 IDDIS Norsk grafisk museum og Norsk hermetikkmuseum. Foto lånt fra fra Visit Norway.

2.5.1. Fakta om planen

Forslagsstiller: Eder Biesel Arkitekter AS/Multiconsult for MUST, Museum Stavanger AS

Planprosess:

- Trær var en del av vurderingen under sluttbehandling av planen, men kun ett tre ble regulert til bevaring. Det ble laget en botanisk vurdering av trærne.
- Trær er ikke nevnt i referat fra oppstartsmøte 08.09.2015 (15/014329-2).
- Trær er ikke nevnt spesifikt i kommunens oversendelse av startpakke, som inneholder følgende:

Vedlagt følger:

- Oversiktskart - pdf
- Annonsekart - eps/pdf
- Liste over berørte som skal varsles i etikettform - word
- Liste over offentlige instanser og organisasjoner som skal varsles - excel
- Gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser

Vi viser ellers til www.stavanger.kommune.no/startpakke for informasjon om

- A Varselbrev
- B Krav til innsending av materiell
- C Kilder til bruk i planleggingen, herunder kommuneplan, vedtekter og normer
- D Saksflyt for plansaker
- E Tittelfelt

Gebyrregulativ finnes på www.stavanger.kommune.no/reguleringsgebyr

Når alt materiale er utarbeidet i henhold til punkt B, sendes planforslaget digitalt med de ulike plandokumentene på e-post til arealplanmottak@stavanger.kommune.no og til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

Saksbehandlingstiden i kommunen begynner ikke å løpe før tilfredsstillende plandokumenter er mottatt.

Varsel om oppstart og første gangs behandling

Til varsel om oppstart kom det inn merknader fra 7 offentlige og 1 privat. To av disse nevner trær eller ivaretagelse av grøntmiljø. Ellers er kulturmiljø mye i fokus.

For saksframlegg og vedtak:

<https://opengov.360online.com/Meetings/STAVANGER/Meetings/Details/206598?agendaItemId=202586>

Planstatus: Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden: 11.03.2016 til 22.04.2016, og det ble arrangert informasjonsmøte om saken den 31.03.2016. Det kom inn 10 uttalelser til planforslaget. Detaljreguleringsplan vedtatt 24.1.2016. Utbygging er utført.

Lenke til saksframlegg og dokumenter:

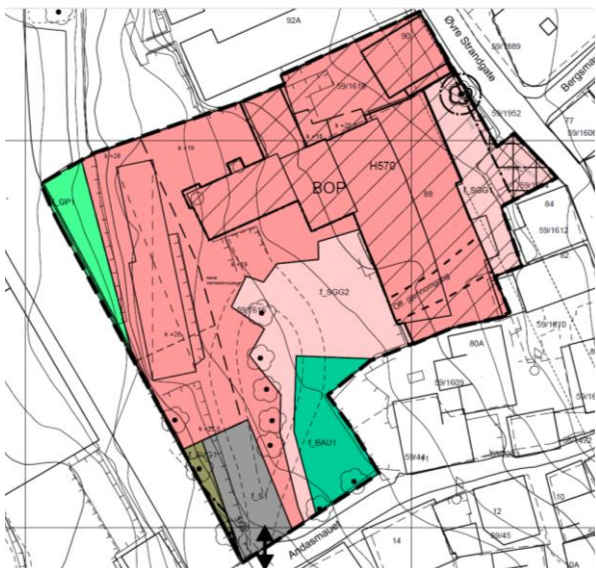
<https://opengov.360online.com/Meetings/STAVANGER/Meetings/Details/206504?agendaItemId=205756>

Botanisk vurdering av trærne:

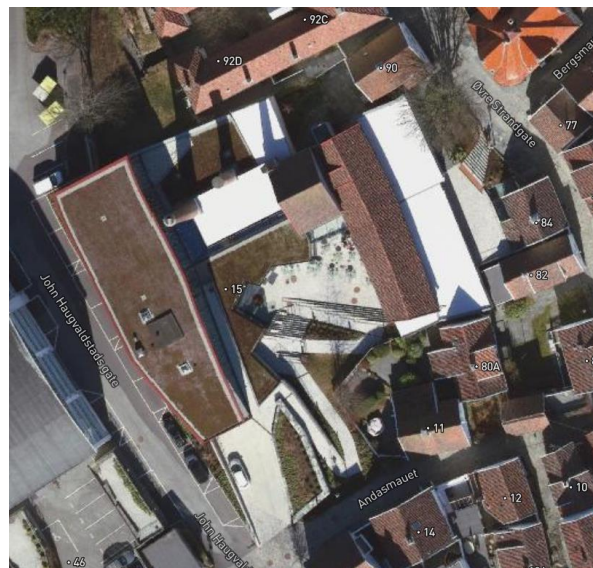
<https://opengov.360online.com/Meetings/STAVANGER/File/Details/434788.PDF?fileName=Botanisk%20vurdering%20av%20tr%C3%A6rne.pdf&fileSize=1112224>

2.5.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm

Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg, herunder «annet uteoppholdsareal», samferdsel (veg, gangveg og annen veggrunn – grøntareal) og grønnstruktur (park). Det er hensynssoner for bevaring av kulturminner/-miljø, men ikke for bevaring av naturmangfold. Ett tre er regulert for bevaring; dette ligger på regulert gangareal, men er også delvis vist utenfor planområdet. 10 trær, både på byggeområder, på gangareal og på annen veggrunn, er vist med kartsymbolet for regulert nytt tre, men dette symbolet er ikke vist på tegnforklaringen. Konkret krav om å plante akkurat disse 10 trærne gjenfinnes ikke i bestemmelsene, dvs at antall og/eller plassering ikke er bindende. Symbolet for fem av disse trærne går delvis utenfor planområdet.



Figur 3 Utsnitt av vedtatt plankart for det som nå heter IDDIS Norsk grafisk museum og Norsk hermetikkmuseum.



Figur 4 Flyfoto av prosjektet ferdig bygget Kilde: © 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene, som viser de deler som omhandler trær:

4.6 Uterom (f_SGG2, f_BAU, f_GP og f_SVG)

Uterom som ikke er regulert til bevaring skal gis et grønt preg. Eksisterende gamle trær skal bevares dersom det er mulig. Trær som må felles skal erstattes med nye trær. Nye trær skal være av arter som på sikt kan bli store og gamle. Disse skal plasseres slik at de får nok jordvolum til å utvikle et godt rotsystem og plass til en stor krone, og antall nye trær må vurderes ut fra dette hensynet. Trærne som

plantas skal ha en stammeomkrets på minimum 18 cm. Planting skal skje i henhold til norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

6.2 Annen veggrunn grøntareal (f_SVG)

Arealet skal opparbeides som en grønn flate med et tykt vekstlag, og om mulig et tre. ...

7.1 Park (f_GP)

Arealet skal opparbeides som park med trær. Under bakken kan det etableres museumsformål i tilknytning til bebyggelsen i BOP. Over dette skal det være et vekstlag på min. 1,2 m.

Bevaring av trær er ikke nevnt som dokumentasjonskrav i søknad om rammetillatelse (pkt 2.1). Felling mm av trær er heller ikke listet som søknadspliktig tiltak (pkt 2.3). Dette er logisk, i den forstand at planen forutsetter felling av trær, men på den annen side kan vedlikeholds krav for nyplantingene tilsi søknadsplikt for tiltak på dem.

Etter pkt 2.4 skal overordnet utomhusplan «fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (opphold, beplantede arealer mm». Kravene til detaljert utomhusplan (pkt 2.5) er begrenset til å vise beplantning (blant tretten temaer). Her brukes begrepene beplantede og beplantning generelt, uten å angi trær spesielt.

I planbeskrivelsen/kommunens saksframlegg konstateres det først at «eksisterende trær i gårdsrommet vil bli felt i forbindelse med utbyggingen». Det vises her til en egen botanisk vurdering.² I vurderingen av planen heter det at «det er beklagelig dersom alle eksisterende trær [unntatt det ene som er forutsatt bevart, mot Østre Strandgate] må fjernes i forbindelse med utbyggingen, men det er positivt at det stilles krav om nyplanting av nye trær, både på selve gårdsplassen og langs Haugvaldstads gate».

2.5.3. Planbeskrivelsen

Fra saksframlegget til sluttbehandling refereres følgende:

4. Beskrivelse av planområdet

Uterom

Gårdsrommet bak hermetikkuseet er på snaut 1,5 daa, har flere store, gamle trær, og gressplen. Det brukes til parkering, avfallshåndtering, varelevering og lignende, og er i dag ikke tilgjengelig for publikum. I nord er et lite, hellelagt gårdsrom bak den gamle arbeiderboligen Øvre Strandgate 90.

² 2 s. Omfatter i alt 16 trær og funn av kryptogrammer på dem.

Gårdsrommet er fra før 1840, og er et av objektene i kulturminneplanen. Mellom hermetikkmuseet og Øvre Strandgate er en liten plass/forhage med et gammelt tre.

5. Beskrivelse av planforslaget og virkninger

Uterom

(···) Eksisterende trær i gårdsrommet vil bli felt i forbindelse med utbyggingen. Det er gjort en egen botanisk vurdering av disse trærne. Den viser at det er særlig fem gamle kirsebærtrær som er viktige for det lokale biologiske mangfoldet. Det er ikke påvist rødlistede/sjeldne arter. I bestemmelsene er det krav om at det skal plantes nye trær med en stammeomkrets på min. 18 cm, som på sikt kan vokse seg store og gamle. Antall nye trær må vurderes bl.a. ut fra dette hensynet. Gårdsrommet får gode solforhold på dagtid, når museene er åpne.

Det er også krav om at det skal plantes trær langs Haugvaldstads gate på felt f_GP som ligger over en del av 1. etasjen, og skal opparbeides parkmessig med et tykt vekstlag.

Ut mot Øvre Strandgate sier bestemmelsene at det store treet skal bevares. (,,)

Uttalelser som inneholdt noe om trær (fra forslagsstillers oppsummering av innkomne merknader):

Fylkesmannen, 15.04.2016:

- Det må spesifiseres en minimumsdybde på vekstlag i de grønne deler av gårdsrommet for å sikre mulighet for ønsket beplantning.*
- Bestemmelsene må spesifisere at overvann skal håndteres lokalt.*
- Det er stilt krav til størrelse på trær som skal plantes. For f_GP, som kan underbygges er det stilt krav om et vekstlag på min. 1,2 m.*
- Overvannshåndtering skal prosjekteres og vises i byggesaken. Ved store nedbørsmengder er det naturlig at overvann ledes ned til sjøen.*

BMU v/Park og vei, 19.04.2016:

Det er synd at så mange trær foreslås felt. Av 18 trær i området foreslås bare ett bevart. Særlig langs Haugvaldstadsgate felles mange gamle trær. Inngrepet er så stort at det bør vurderes etter naturmangfoldloven § 8 til 12. Det bør presiseres i bestemmelsene hvor mange og hvor store trær som skal plantes, da dette ikke kommer klart fram av verken plankart eller andre illustrasjoner. Treet som foreslås bevart bør tegnes inn på plankartet og reguleres til bevaring.

Rogaland fylkeskommune, 25.04.2016:

Det er positivt at det store gårdsrommet gjøres tilgjengelig for publikum, men er uheldig at eksisterende trær må felles i forbindelse med utbyggingen. Det bør presiseres at nye trær som plantes må ha en viss størrelse. Det er positivt at det store treet langs Øvre Strandgate bevarer.

En liten del av planområdet ligger innenfor Middelalderbyen Stavanger, området for automatisk fredet bygrunn, og er sendt til Riksantikvaren som ansvarlig fagmyndighet. Riksantikvaren mener tiltakene i liten grad vil påvirke kulturminner fra middelalderen. Det er tilstrekkelig at detaljerte planer for realiseringen av planen oversendes Riksantikvaren til vurdering når de foreligger. Riksantikvaren vil da ta stilling til om det bør gjennomføres arkeologisk gransking. Riksantikvaren ber om at reguleringsbestemmelsene får en bestemmelse om Middelalderbyen med et slikt innhold.

Rogaland fylkeskommune fremmer en administrativ innsigelse mot planforslaget da det ikke tar tilstrekkelig hensyn til den vernet bebyggelsen og kulturmiljøet i Gamle Stavanger. Glassgangen foran den høyeste delen av røkeriet må utgå, og det foreslåtte fasadeuttrykket på grafisk museum må dempes.

2.5.4. Erfaringer med gjennomføring av planen

Under følger Stavanger kommunes erfaringer, notert i forbindelse med denne rapporten:

- Hensyn til trær på nabotomten i anleggsfasen er ikke ivaretatt. For å sette opp bygningen i eiendomsgrensen må det brukes areal inn i naboeiendom der det står store lønnetrær. Trærne måtte felles pga. byggearbeidene og inngrep i rotsonen.
- Bestemmelser om anleggsfase omtaler kun terreng og bygninger på nabotomten.
- Trærne ble ikke erstattet av nye trær selv om dette står i bestemmelsene. Det var ikke plass.
- Det var ikke satt byggegrense i reguleringsplanen, og dette medførte at en måtte ha anleggsområde på tilgrensende nabotomt i nord (offentlig friområde). Flere trær på denne tomten måtte da felles, i tillegg til de som ble fjernet som følge av selve planen. Kun to trær regulert til bevaring i tilgrensende plan ble ivaretatt. Fagavdeling (Park og vei) forsøkte å forhindre felling av trær i friområdet, men fikk kun delvis gjennomslag. Se ortofoto under - før, under og etter bygging.

Botanisk vurdering:

Det ble utarbeidet en botanisk vurdering av trærne i bakgården til Norsk hermetikkmuseum,

Stavanger museum, i 2016. Vurderingen ble utført av botaniker/kjemiker Trond Magne Storstad, Arkeologisk museum, Universitetet i Stavanger. Rapporten var på to sider. Under er det gjengitt utdrag:

Platanlønn er et rikbarkstre, og store, gamle trær kan ha stor betydning for biologisk mangfold i parkmiljøer. Det er også gjort viktige funn av rødlistede arter på gammel platanlønn andre steder i Stavanger. Men platanlønn er samtidig en svartelistet art, med svært høy risiko. Det er derfor liten grunn til å ta vare på slike unge trær av platanlønn.

(...)

Av trærne som står i bakgården til Hermetikkmuseet, vurderes de fem gamle kirsebærtrærne til å ha lokalt stor betydning for biologisk mangfold. Flere av dem kan være over 80 år gamle, de er livskraftige og er begrodd med en rekke arter av både lav, moser, sopp og slimsopp. De resterende trærne (platanlønn og bøk) vurderes til å ha mindre verdi i denne sammenhengen. Ingen rødlistede/sjeldne arter ble påvist.

2.6. Reguleringsplan for Østre Berg og Eberg barnehage, Trondheim kommune



Figur 5 Lidarende barnehage på Eberg, lyskunst 'Opp trappen' av kunstner: Liv Strand 2008. Kunstnerisk konsulent: Gry Ulrichsen. Foto lånt fra Trondheim.no

2.6.1. Fakta om planen

PlanID r20120021

Forslagsstiller: Arkitektene VIS-À-VIS for Trondheim kommune

Planstatus: Detaljreguleringsplan vedtatt 26.03.2015. Barnehagen er bygd.

Planprosess:

- Internt samråd i kommunen behandlet planen. Innspill som ble gitt:
 - Positivt å ta vare på et skogsbelte mot hovedvegen
 - Planen bør drøftes med landskapsgruppa (kommunalteknikk) og enhet for idrett og friluftsliv

Biologisk mangfold	Biologisk mangfold: Ikke registrert innenfor aktuelle tomteområder. Det er utarbeidet et Handlingsprogram for naturmiljø (biologisk mangfold) i Trondheim kommune (vedtatt i Trondheim kommune, Bystyret 31.08.06).	Øst for fotballbanene og Eberg skole er registrert naturtyper med biologisk mangfold – Bmverdi D – viktig lokalt. Gjelder område nummer 165 som består av slåtteområde med innhold av ulike treslag, stauder, urter og blomster. Det store sammenhengende og dels skogvokste arealet øst for Ebergbanene har relativt stort arts mangfold og derfor verdi som livsgrunnlag for ulike livsformer og miljø. Etter vårt skjønn vil de sammenhengende vegetasjonen i grøntområdet gi et le og skjul for ulike smådyr.
---------------------------	---	--

Naturtyper • Terreng og overflater • Vegetasjon	De flate delene av tomte er tidligere jordbruksland med slitesvak grasmark. Vegetasjonen på tomte er løvblandingsskog med bjørk, or, selje og rogn. Trerekka i østgrensen består av bjørk, or, selje og rogn.	Skråningen nord på tomte danner naturlige ake- og skibakker uten at det er nødvendig å bruke kunstige. Den tettvokste løvskogen virker normal sunn. Noe tynning vil gi mer lys og bedre vekstvilkår – og dermed større trær. Disse arealene kan gi et attraktivt leke -og oppholdsareal - egnet for naturlek med stier, raste/bålplass, klatretrær og disser i trærne. Vi foreslår at gjerdet settes på utsiden av trerekka.
--	--	--

Innspill fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Barn og unge

Planbeskrivelsen synes å ivareta hensynet til utelekeområdet med tanke på støy. Reguleringsbestemmelsene, § 6 Hensynsone bevaring naturmiljø, sikrer også at eksisterende skog på barnehagetomte skal bevares, både for å berike utelekeområdet og som skjerming mot trafikk. For øvrig ingen merknader.

Innspill fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Vår referanse
201319554-2

Deres referanse
12/11355-42 L12

Dato
30.05.2013

Høring vedrørende Detaljreguleringsplan på 59/185 og 59/4 Eberg barnehage, Trondheim kommune

Deres oversendelse av 16.05.2013.

Det er et stort press på grønnstrukturen i Trondheim. Samtidig ser vi behovet for å bygge barnehager. Vi forutsetter dermed at utearealene er tilgjengelige utenom barnehagens åpningstider.

Sluttbehandling av planen:

Bygningsrådet 25.06.2013

https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003351681

Bygningsrådet 03.03.2015

https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003352524

Byutviklingskomite 12.03.2015

https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003365781

Bystyret 26.03.2015

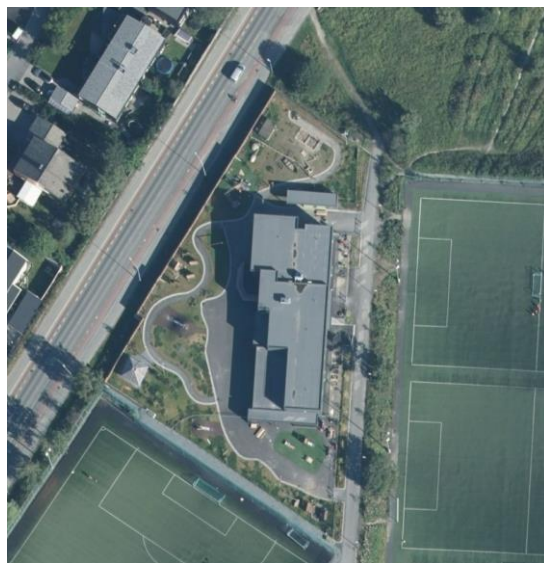
https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003365782

2.6.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm

Området er regulert til bebyggelse og anlegg (barnehage, idrettsanlegg, renovasjonsanlegg), samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn grønt, P-plasser) og grønnstruktur (turveg). Én hensynssone for bevaring av grønnstruktur ligger i sin helhet på området for barnehage, en annen omfatter en stripe av barnehageområdet samt del av turvegen. Det er ikke punktregulert for bevaring eller nyplantning av trær.



Figur 6 7 Utsnitt av vedtatt plankart for Østre berg og Eberg barnehage



Figur 8 9 Flyfoto av barnehagen ferdig bygget. Kilde: kommune kart.com © 2023 Norkart AS/Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene som viser deler som omhandler trær.

§ 6 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ

6.1 Trerekke langs turveg TV

Langs turveg TV skal eksisterende trerekke bestå. Ved skade eller alder skal trær erstattes med nye trær, i samråd med kommunen. Ved bevaring av trær må rotsone, stamme og krone beskyttes. Dette kan best gjøres ved å gjerde inn trærne utenfor rotsonen med et kraftig og lett synlig gjerde. Det bør ikke graves nærmere stammen enn 2 ganger kroneradiusen. Det bør heller ikke kjøres med tunge maskiner over rotsystemet slik at røttene blir skadet.

Overgang mellom eksisterende terreng/ fotballbane, ny tursti og barnehagetomta med gjerde og trær, skal illustreres på snittegninger tatt fra fotballbanen mot trerekke. Dette for å vise at det er mulig å bevare trerekka ved etablering av turveg.

6.2 Eksisterende skog

På barnehagetomta skal det legges vekt på å bevare skogen som landskapselement, som skjerming mot vegtrafikken og som et verdifullt areal for lek og opphold. Eksisterende større trær mellom støyvollen og bygningen skal så langt det er mulig beholdes eller erstattes med nye når nytt terreng er ferdig planert.

2.6.3. Erfaringer med gjennomføring av planen

Under følger Trondheim kommunes erfaringer, notert i forbindelse med denne rapporten:

Det er regulert inn bevaring av trerekke langs turvei og eksisterende skog, som begge lå innenfor område regulert til bebyggelse og anlegg for barnehage, samt hensynssone bevaring naturmiljø. Beskrivelsen av disse er detaljerte i bestemmelsene. Det ble derimot først søkt dispensasjon for fjerning av trerekke langs turvei og eksisterende skog. Grunnlaget for fjerning var utvidelse av turvei for fremkommelighet for nødtrafikk og varelevering (1-2 ganger i uken). Utvidelsen ville gå utover rotsystem og trærne ble beskrevet som gamle og allergifremkallende (bjørk). Eksisterende skog ble argumentert fjernet for å gi maksimal utnyttelse av uterommet til barnehagen til lek og opphold, og skulle erstattes med «trær og busker» i et «område kalt skogen». I ettertid ble det søkt dispensasjon for endring av byggegrense.

Intensjonen var å bevare trerekke og skog da disse ga verdifulle innslag av naturverdier. I løpet av saksgangen ble bestemmelsene som ivaretok begge gitt dispensasjon for. Sett utenfra er det ikke mulig å si akkurat hva som er avgjørende for medhold i dispensasjonssakene. Og det ble oppgitt grunner som nok er tungtveiende, f.eks. tilgang for utrykningskjøretøy. Fordelene med å gi dispensasjon må klart overstige eventuelle ulemper (pbl). Endringene som ble gitt og som førte til felling av trerekke og skog var alle omstendelige og ikke direkte; utrykningskjøretøy og planering/utnyttelse av uteareal førte til at eksisterende vegetasjon regulert til bevaring ble fjernet.

2.7. Reguleringsplan for del av Nidarø, Trondheim kommune



Figur 10 Illustrasjoner av situasjonen før tiltaket ble gjennomført, hentet fra planbeskrivelsen.

2.7.1. Fakta om planen

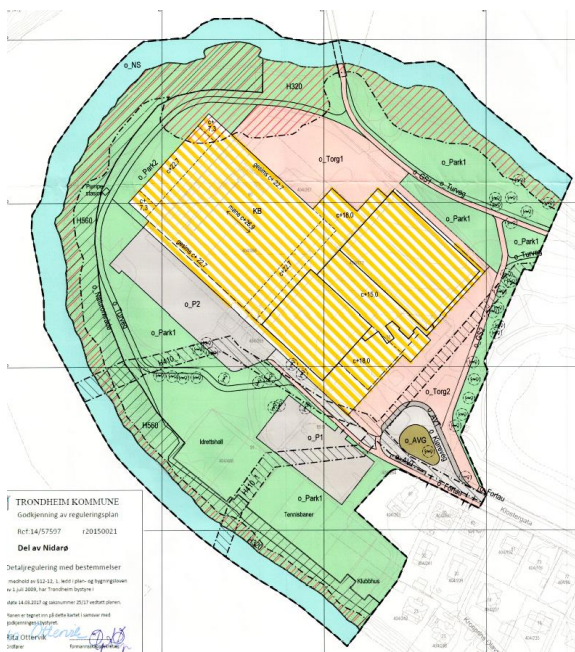
PlanID r20150021

Forslagsstiller: Plankonsulent Pir II AS for Trondheim Spektrum AS.

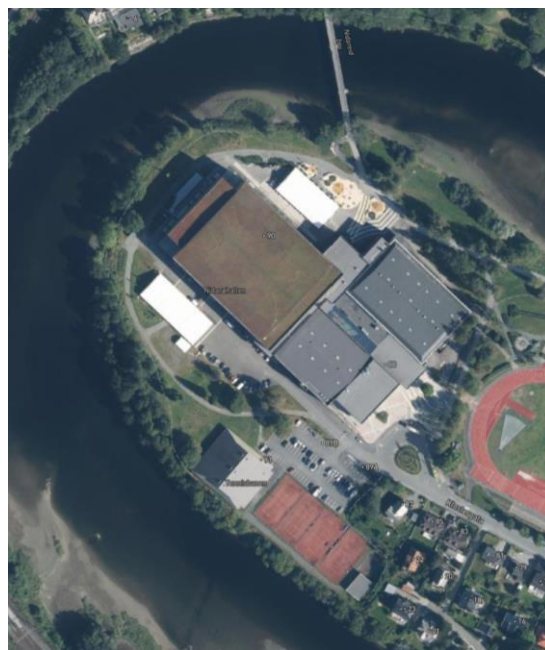
Planprosess:

- Tilbakemelding etter oppstartsmøte 11.02.2015 påpekte at hensynssone langs elva må ivaretas, men det ble ikke oppgitt noe bredde på dette tidspunktet.
I tillegg sto følgende (som naturforvaltninga ikke var enig i): "Kommunen har vurdert om planen vil falle inn under § 4 i forskrift om konsekvensutredninger. Relevant vurderingspunkt etter vedlegg 3 i forskriften er eventuelle konsekvenser på verdifull naturtype av verdi B, regional verdi. Tiltak i planen vil etter kommunens mening ikke berøre de registrerte verdiene på en vesentlig måte fordi naturområdet i liten grad omfatter sjeldne eller utrydningstruede arter, fordi tiltak i planen ikke berører naturområdet direkte og fordi det må forventes tidvis økt menneskelig aktivitet i friområde så sentralt i en by som vokser og fortettes. Det kreves derfor ikke utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredning.
- Vedtakspunkt ved førstegangsbehandling i Bygningsrådet 31.5.2016: "Planen endres ved at det smale området langs bredden av Nidelva skal avsettes til naturområde utvides og sikrer kantsonen bedre. Et bredere, tettere og mer høyvokst vegetasjonsbelte vil være viktig for både biologisk mangfold og for å dempe den høye bygningens dominerende uttrykk. I tillegg skal det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer tiltak for å skille parkområdet rundt hallanlegget fra naturmiljøet langs elva."
https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003375118
I løpet av planprosessen var det mye dialog mellom naturforvaltninga (ved Klima- og miljøenheten) og Byplankontoret. Vi bidro med å stille krav til utredninger knyttet til naturmangfold, kvalitetssikring av naturmangfoldrapporten, samt utarbeidelse av interne notater som pekte på mulige løsninger for naturhensynssonen.
- Det var stort engasjement i saken og flere organisasjoner hadde innspill om blant annet bevaring av rekreasjonsområder, samt naturområder ved elva. Blant annet fokus på det offentlige friarealet samt naturområdet.
Bygningsrådet 28.2.2017 og Bystyret 14.3.2017, se:
https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=1003381965

2.7.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm



Figur 11 Utsnitt av vedtatt reguleringsplan for Del av Nidarø



Figur 12 Flyfoto av anlegget ferdig bygget.

Kilde: kommunkart-com © 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap

Arealene med bestemmelser om bevaring av trær er regulert til følgende formål: Parkering, torg, annen veggrunn-grøntareal, og park. For hensynssone for bevaring av naturmiljø er det ikke gitt retningslinjer, men følgende rekkefølgekrav gjelder (§ 10.3): *Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal vegetasjonsbelte H560 være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av naturforvaltningsmyndigheten i kommunen.* Illustrasjonsplanen som er bilag til bestemmelsene og derved (trolig) et forpliktende plandokument, viser for øvrig til dels omfattende beplantning i denne sonen.

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene som viser deler som omhandler trær.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde (o_Naturområde)

o_Naturområdet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankart.

§ 6.1 Turveg (o_Turveg)

o_Turveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Turveg skal tilrettelegges for adkomst og oppstilling av utrykningskjøretøy, som vist på illustrasjonsplanen.

§ 6.2 Park (o_Park1 og o_Park2)

I parkområder tillates det oppført anlegg for lek og uorganisert sport. Det tillates etablert nettinggjerder rundt tennisbanene, med høyde inntil 3 meter.

Utforming av landskap skal tilpasses flomveger. Nye hevede terrengformer og andre bygde elementer skal ikke være til hinder for flomveger.

Anlegget skal opparbeides som park, men i forbindelse med større arrangementer kan området tas i bruk til utstillinger, installasjoner og telt. Midlertidige gjerder, innretninger og installasjoner for store arrangement kan etableres for inntil 3 uker per arrangement.

Opparbeidelse av området skal ikke være til hinder for evakuering av publikum eller tilgang for utrykningskjøretøy.

§ 6.3 Park (o_Park2)

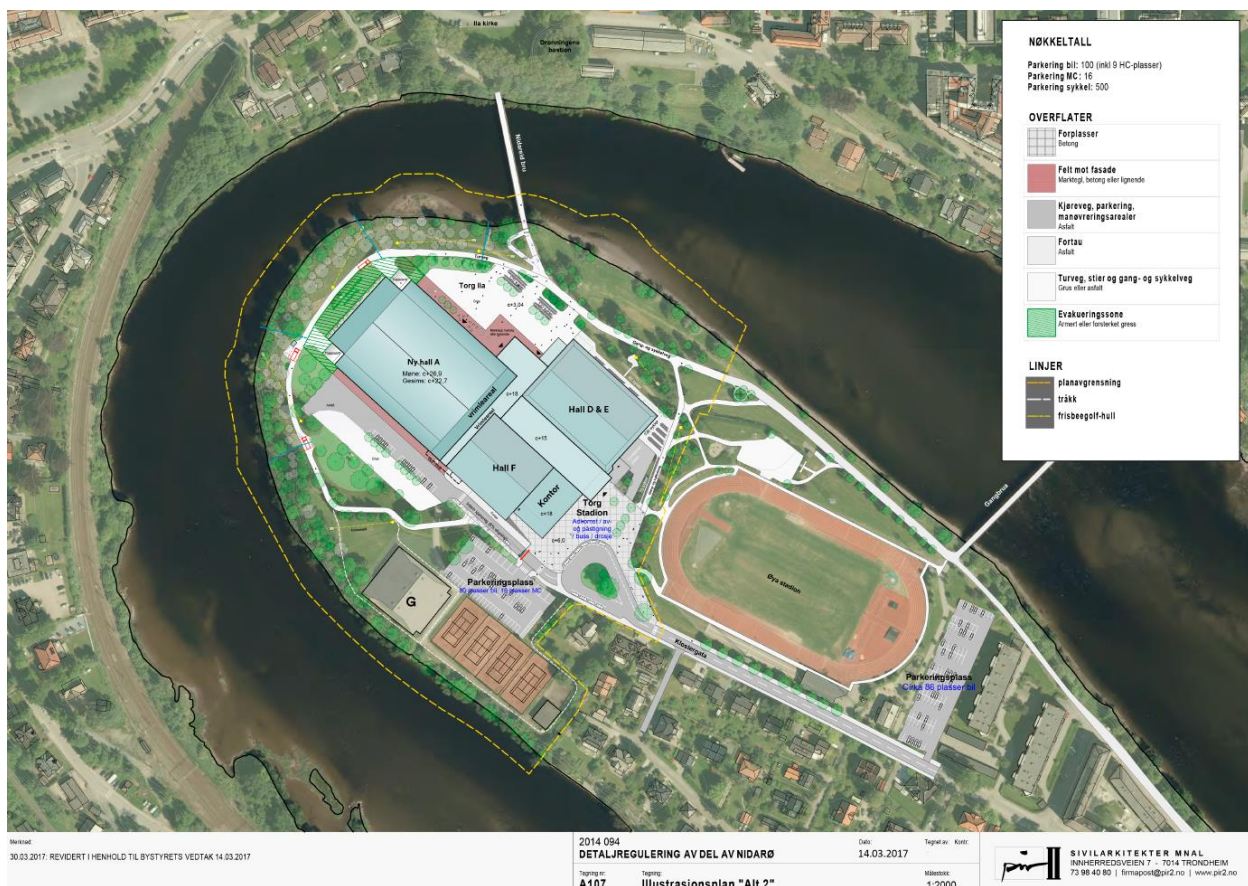
Det tillates det ikke etablert vegetasjon eller fast parkmøblering som kan hindre fremkommelighet i en evakueringssituasjon. Evakueringssonen skal etableres som en sammenhengende jevn overflate, uten terrengsprang eller andre oppkanter. Dette gjelder også i overganger mellom evakueringssonen og tiliggende områder.

Overflater skal etableres med materialer som tåler rednings- og snøryddingskjøretøy.

§ 6.4 Bevaring av enkelttrær

Trær som er angitt som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

2.7.3. Illustrasjonsplan



Figur 13 Illustrasjonsplan knyttet til reguleringsbestemmelsene for Del av Nidarø

2.7.4. Erfaringer med gjennomføring av planen

Under følger Trondheim kommunes erfaringer, notert i forbindelse med denne rapporten:

Sone med særlig angitte hensyn - bevaring naturmiljø (H560).

Under utarbeidelse av reguleringsplanen for Trondheim spektrum ble det påpekt at kantsonen langs Nidelva var altfor smal. Det var et sterkt ønske fra naturforvaltninga i kommunen å beskytte det smale vegetasjonsbeltet som var der fra før samt utvide og revegetere dette beltet. Dette blant annet av hensyn til fuglelivet i elva (minske forstyrrelser fra menneskelig aktivitet).

Det faglige innspillet ble hensyntatt og det ble avsatt en hensynssone "bevaring naturmiljø" med bestemmelser knyttet til denne. Det som fungerer bra med denne bestemmelsen er at den peker på hvilket fagmiljø i kommunen som må kobles på hvis det skal gis noen tillatelser eller dispensasjoner.

Revegeteringen av denne sonen er en annen sak. Det ble avsatt altfor lite midler til dette i byggeprosjektet, slik at bare omtrent halvparten ble revegetert, mens resten ble tilsådd som plen. Arealene er nå overdratt til kommunen som vil sørge for en skjøtsel som er mer i tråd med intensjonen i natursonen, samt se på muligheter for å plante ut enda mer stedegen vegetasjon.

2.8. Reguleringsplan for Drammensveien 126, Oslo kommune



Figur 14 Arkitektens illustrasjon av Drammensveien 126, lånt fra Fram eiendom.

2.8.1. Fakta om planen

PlanID: S-5040

Forslagsstiller: Drammensveien 126 TO AS

Planprosess:

- Eiketreet som etter hvert døde, var ikke tema i oppstartmøtet.
- Eiketreet ble ikke oppdaget før fem måneder etter offentlig ettersyn av saksbehandler i BYM. Treet hadde ikke vært kartlagt som biologisk verdifullt tidligere, og ble derfor ikke belyst i saken før dette. Saken ble imidlertid lagt ut på nytt offentlig ettersyn etter at informasjon om treet var videreformidlet til forslagsstiller og PBE, uten at treet ble nevnt. Konsekvensanalyse og reguleringsbestemmelse for bevaring av denne eika og flere andre eiker var del av plansaken til politisk behandling.

Planstatus: Detaljreguleringsplan vedtatt 19.06.2019. Området er nesten helt ferdig bygd. IG nummer 7 for bygging av fortau ble gitt desember 2022.

I tillegg til plankart, planbestemmelser og vedtaket har vi hatt tilgang til en konsekvensanalyse for trær (konkret en vurdering av planens virkning på eiketreteet øst for eiendommen/planområdet. Analysen er utarbeidet av COWI for FRAM eiendom AS, etter krav fra Bymiljøetaten.

2.8.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm

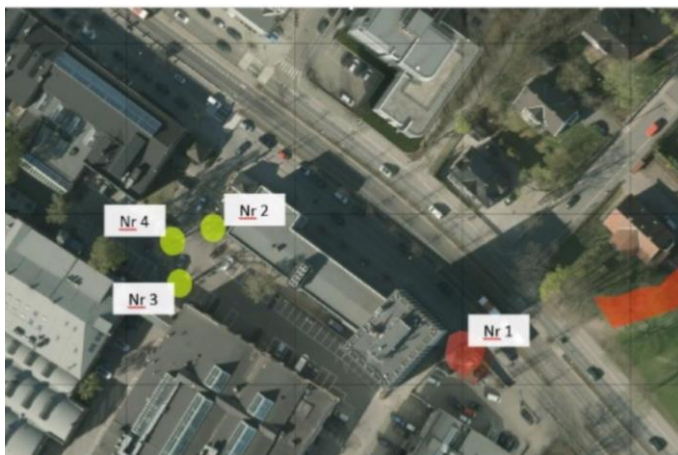
Planområdet er regulert til kombinerte angitte byggeformål, angitte byggeformål kombinert med samferdselsanlegg (gangareal), samt fortau. Det er ingen hensynssoner i planen. Kartsymbolet for regulert nytt tre er vist på areal avsatt til fortau (fire stk) samt flere steder utenfor planområdet. Symbolet er ikke vist på tegnforklaringen og må antas å ligge i kartgrunnlaget.

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene, i kursiv, som viser deler som omhandler trær.

Bevaring av trær

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for sikring av eiketrær på naboeiendommen som vist på illustrasjon. Planen skal være godkjent av fagmyndigheten.

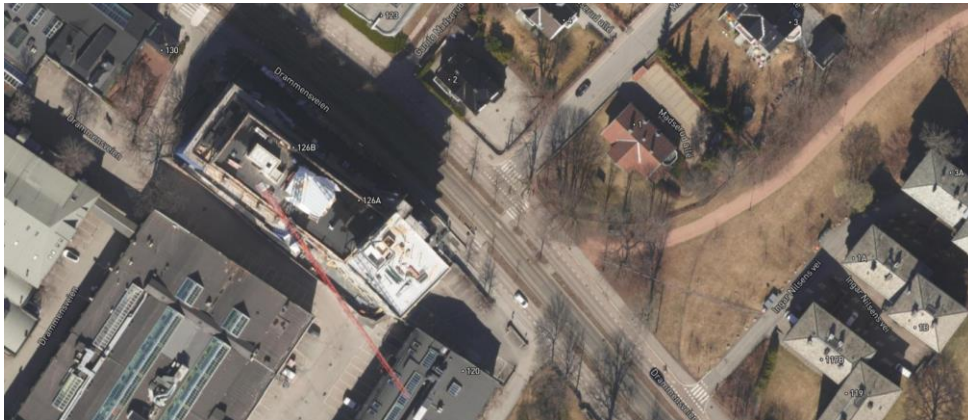
Vi noterer at alle de fire trærne (se illustrasjonen under) som omfattes av denne bestemmelsen, ligger utenfor planområdet. Fem trær som ut fra kartgrunnlaget ligger i planområdet, er det ikke gitt bestemmelser for.



Figur 15 Illustrasjon brukt i reguleringsbestemmelsene for å vise hvilke trær som skulle bevares.



Figur 16 Utsnitt av vedtatt plankart, Drammensveien 126



Figur 17 Flyfoto av anlegget ferdig bygget. Kilde: kommune kart.com © 2023 Norkart AS/Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune, © Mapbox © OpenStreetMap

2.8.3. Erfaringer med gjennomføring av planen

Under følger et utdrag fra rapporten til arborist Kristin Moldestad, COWI:

Arbeider nær treet

Ved oppføring av nytt bygg i Drammensveien 126 har følgende tiltak blitt gjennomført for å sikre treet:

- Den gamle bygningen ble revet uten at eiketrete ble skadet.
- Det ble utarbeidet marksikringsplan for anleggsarbeidene. Marksikringsplanen har hovedvekt på sikre dette og de andre eikene nær eiendommen.

- *Stammen til eiketreet ble beskyttet med trekasse som ble fylt opp med halm for å hindre skader på stamme og rotsone.*
- *Da treet ikke spirte våren 2021 ble det satt i gang tiltak for å prøve å redde treet:*
- *Halmen som ble brukt som beskyttelse rundt stammen, ble fjernet for å bedre lufttilgangen til stamme og rotsone. Det ble tatt jordprøver. Jordprøvene viste normale verdier for jord i bymiljø.*
- *Massene rundt stammen ned til rothals ble forsøkt fjernet, men arbeidet ble avsluttet da rothalsen enda ikke var funnet på 1 meters dyp.*
- *Treet ble vannet for å kompensere for senkning av grunnvannstanden. Vanningen ble satt i gang da det ble klart at treet ikke spirte på normal måte, våren 2021.*
- *Treet visnet på nytt og var helt dødt høsten 2021. Det ble felt vinter 2022. Antall årringer der treet ble kappet talte 110 stk. Treets alder anslås til 120 år.*

Hvorfor døde treet?

Årsaken til at treet er dødt er sammensatt. Treets hadde svekket vitalitet grunnet oppfylling rundt stammen og omfattende terrengendringer i rotsonen. Dette var medvirkende årsak til at treet ikke overlevde anleggsarbeidene. Snittflaten på ved basis av treet viser at treet ble utsatt for en mekanisk skade da det var rundt 70 år gammelt. Noe råte har utviklet seg inne i treet. En eikemusling (kjuke som vokser på eiketrær) var synlig på øvre del av stammen. Grunnvannstanden ble senket lokalt som følge av spunt rundt byggegropen og utskifting av vannledningen som lå mellom treet og gammel bygning. Treet hadde sin hoved vanntilførsel via grunnvannet, og fikk dermed ikke nok vann til å overleve. Det antas at røttene ikke klarte å vokse ned til ny grunnvannstand før treets reserver var brukt opp. Vanning som ble igangsatt var ikke tilstrekkelig eller nådde ikke ned til rotsonen. Treet tørket inn og døde.



Figur 18 Bilde av treet med bildetekst hentet fra rapporten til arborist Kristin Moldestad, COWI.

Erfaringer fra denne saken er brukt til å utarbeide en sjekklister for bevaring av trær i byggesaksbehandlingen, den er utarbeidet av COWI og Oslo kommune, Bymiljøetaten. Den er gjengitt under:

NR	Beskrivelse	Kryss av
TIDLIGFASE		
1	Undersøk eiendommen og velg ut bevaringsverdige trær. Art, vitalitet, mekanisk kvalitet, terrengendringer, restlevetid, plassering og er faktorer som må vurderes sammen med prosjektets plassering for å finne ut hvilke trær som kan bevares.	
2	Treets størrelse > Kronediamenter/areal og estimert utvokst krone > Treets høyde og estimert utvokst høyde > Estimer/mål inn gjeldene rotsone og i utvokst situasjon	
3	Vanntilgang , undersøkt treets vanntilgang: > Tilførsel fra overvann > Tilførsel fra grunnvann > Kombinasjon	
4	Grunnforhold ; undersøk dybde til fjell, tykkelse på løsmasser og hvilken beskaffenhet har massene. Om mulig der det er løsmasser, sjekk grunnvannstanden. Er det fjell er dette ikke mulig. Det må da gjøres en vurdering om fjellet er porøst eller lagdelt og om det finnes sprekker eller porøse ganger røtter kan vokse inn i.	
REGULERINGSPLANFASE / PROSJEKTERINGSFASE		
1	Alle mål legges inn i tegningsgrunnlaget og 3D modeller	
2	Reguleringskart og bestemmelser ivaretar treet i anleggsperioden og permanent situasjon	
3	Marksikringsplan utarbeides, denne skal minimum inkludere: > Alle midlertidige og permanente terrenginngrep > Beskyttelse av stamme/rotsone/trekrone > Beskrivelse av vanntilgang ved tørke eller grunnvannssenkning, inkludert hvordan vanning skal utføres > Marker hvor det eventuelt er nødvendig med grunnvannstandsmålere	
4	Konkurransegrunnlaget/detaljprosjektering inneholder aller prisbærende aktiviteter knyttet til treet.	
ANLEGGSPERIODE		
	> Arbeid nær trær/hensynsoner diskuteres byggemøter > Arbeider på anlegget skal informeres om trær som skal bevares > Marksikringsplanen skal være lett tilgjengelig og synlig > Fagkyndig må følge treets utvikling og vekst og skal besøke byggeplassen regelmessig og når kritiske operasjoner nær treet skal gjennomføres > Eier av treet og byggeleder varsles ved avvik eller endringer	

Figur 19 Sjekkliste for bevaring av trær, hentet fra rapporten til arborist Kristin Moldestad, COWI.

2.9. Reguleringsplan for Vitaminveien 11 m.fl, Oslo kommune

2.9.1. Fakta om planen

PlanID S-4826

Forslagsstiller: Thon Storo ANS; utarbeidet av Hille Melby arkitekter AS

Planstatus: Detaljreguleringsplan vedtatt 10.06.2015.. Reguleringsplanen er i all hovedsak realisert, men ikke fortau og trerekke. Tiltakshaver må omsøke tiltaket for å gjennomføre sine forpliktelser mht. opparbeidelsesentrepriser.

Planprosess:

- I oppstartsmøtet er ikke trerekke spesifikt nevnt. Heller ikke i uttalelser tidlig i saken (2010).
- Nyetablering av trerekke kommer inn som egen bestemmelse i offentlig ettersyn i 2012:

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal etableres trerekker langs alle gatene innenfor planen, og for de offentlige arealene skal dette avklares med Bymiljøetaten.

- Planen blir oversendt politisk behandling i 2015. Planforslaget innehar fortsatt rekkefølgebestemmelse om trerekke. Som del av byggesaken blir det avdekt ledninger i grunn som gjør at trerekke ikke kan etableres uten av disse må flyttes. Dette er kostnadsdrivende for Thon. De ønsker derfor å søke dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen.

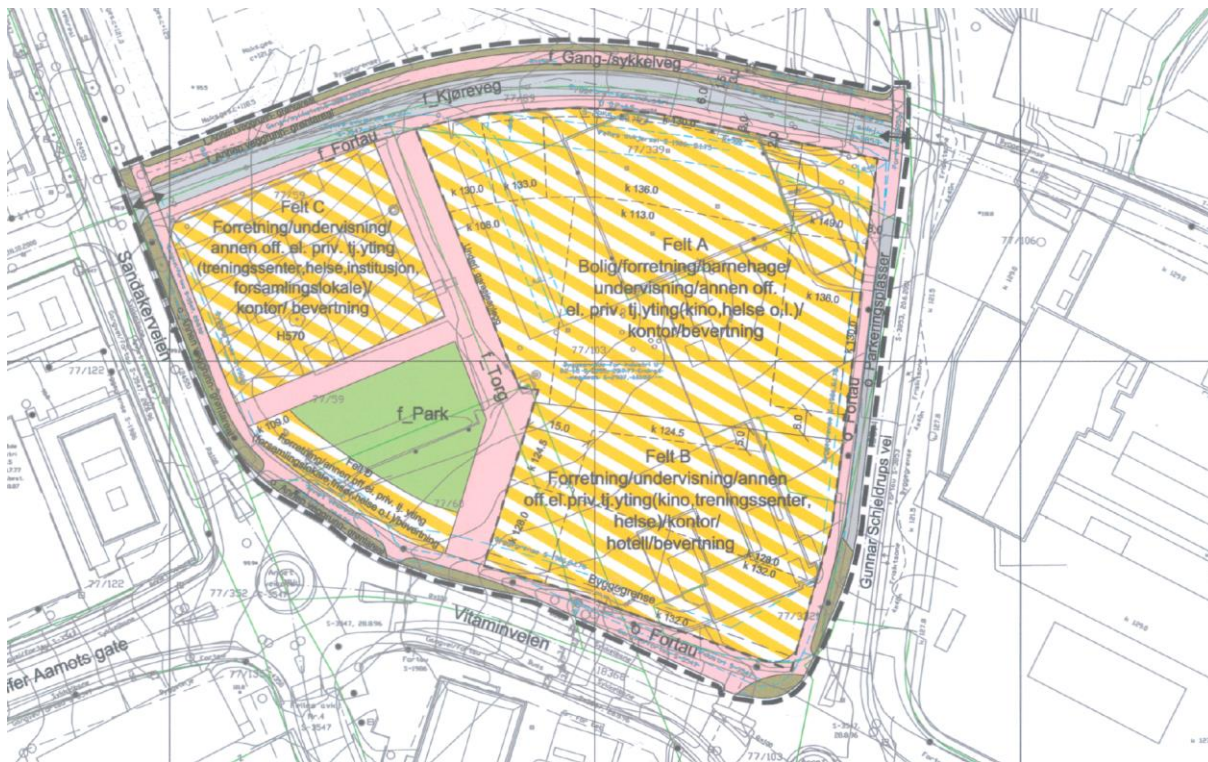
2.9.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm

Området er regulert til kombinerte byggeformål (fire felt), kjøreveg, fortau, torg, gang-/ sykkelveg, annen veggrunn-grønt samt park. For et av byggefeltene gjelder i tillegg en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. All regulering er på overflaten (vertikalnivå 2). Symbol for bevaring eller nyplantning av trær er ikke brukt i planen.

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene, i kursiv, som viser deler som omhandler trær.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal etableres trerekker langs alle gatene innenfor planen, og for de offentlige arealene skal dette avklares med Bymiljøetaten.



Figur 20 Utsnitt av vedtatt plankart, Vitaminveien 11 m.fl.



Figur 21 Ny trerekke skulle først og fremst etableres ved Thon hotell. Kilde: Google street view.

2.9.3. Erfaringer med gjennomføring av planen

Det ble gitt avslag på dispensasjon fra PBE. Thon påklagde vedtaket til statsforvalteren som opphevet vedtaket til PBE. Thon søkte dispensasjon på nytt.

Klagesaken oversendes nå per. januar 2023 til byrådsavdeling for byutvikling. Oversendelsesbrevet fra Plan- og bygningsetaten gir et godt sammendrag av hele saksgangen – link under.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022160019&fileid=10553429>

Under følger et utdrag fra Oslo kommunes vurdering av klagesaken oversendt for behandling til byrådsavdelingen for byutvikling:

I likhet med i det påklagde vedtaket, viser etaten til at ulempene ved å gi dispensasjon er at Vitaminveien vil bli opparbeidet med kun tre trær ved Gunnar Schjelderups vei. Vitaminveien er en sentral gate i området og er utpekt som strøgsgate både i kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17) og for tiltaksplan for offentlige rom (TOR) for Storo/Lillo. Rammetillatelsen ble gitt med dispensasjon fra arealformålene vist i

plankartet for å tilpasse tiltaket etter de planene for området som er beskrevet i TOR Storo/Lillo. En dispensasjon fra å etablere trerekke langs Vitaminveien vil være i strid med KDP17 og TOR Storo/Lillo, og svekke Vitaminveien som strøksgate. Videre vil det være uheldig å gi dispensasjon fra kravet om å plante trær når den nye byrådsplattformen har som mål å «[t]a initiativ til en storstilt treplantingsdugnad i samarbeid med innbyggere, utbyggere og næringsliv, med mål om at det plantes 100.000 trær innen 2030.»

2.10. Reguleringsplan for Storgata og Pløens gate, Oslo kommune



Figur 22 Storgata, etter at tiltaket er gjennomført. Foto er lånt fra SWECO.

2.10.1. Fakta om planen

PlanID S-5003

Forslagsstiller: Bymiljøetaten, utarbeidet av Sweco AS

Planstatus: Detaljreguleringsplan vedtatt (15.01.2018). Planen er under gjennomføring.

Planen ble fremmet i to alternativ; med og uten krav om å etablere trerekke på en strekning. Vedtatt plan har ikke krav om beplantning.

Følgende høringsuttalelser er relevante med tanke på trær:

Uttalelse fra Bydel Grünerløkka ved varsel om planoppstart:

Bydel Grünerløkka er positiv til å utbedre eksisterende, og sette opp flere, benker, trær, sykkelparkering og gatelys. Bydel Grünerløkka er også positive til å tydeliggjøre de antikvariske verdiene i de fredede bygningene med fasade mot gata mellom Bernt Ankers gate og Hausmannsgate, samt planene om å bevare og supplere alléen mellom Hausmanns gate og Nybrua.

Uttalelse fra Byantikvaren ved offentlig ettersyn:

- Byantikvaren er generelt skeptiske til å innføre trær i gatene i historiske bystrukturer, når dette ikke har en klar tradisjon og gatebredden ikke er beregnet for det. Trær hindrer sikt og opplevelse av historiske gateløp, skjuler orienteringspunkter i byveven, og hindrer opplevelsen av bevaringsverdige fasader. Trær i trange gateløp vil også hindre dagslysinnslipp og hemme brukbarheten av tilliggende eldre bebyggelse. Vi vil ikke motsette oss de formål som er merket av på plankartet, men bestemmelsene for formålene gatetun og park bør endres slik at trær og andre høye, oppstikkende elementer utgår. **Av særlig viktighet er strekningen mellom Kirkeristen og Pløens gate, hvor trær sterkt vil påvirke og hindre opplevelsen av Kirkeristen og domkirken som det historiske fondmotivet i gaten.** Ved utløpet av Brugata er vi positive til at leskur fjernes, men vi er klart kritiske til at sammenkoplingen mellom de to viktige innfartsårene da fortsatt skal utydeliggjøres med nye trær. Også ved kryssene Bernt Ankers gate og Youngs gate er vi kritisk spørrende til bruk av trær. En slik "oppdemming" med trær å være ahistorisk og et noe konfliktfylt typologisk grep i et tradisjonelt og historisk gatekryss. I den grad det er behov for grøntinnslag vil vi anbefale at en heller vurderer lavere vegetasjonsinnslag. Vi kan også, f.eks. i kryssene mot Bernt Ankers gate og Youngsgate vurdere regnbed eller andre lokale miljøtiltak som kan ha positiv effekt for lokal overvannshåndtering og samtidig i større grad opprettholde lyskvaliteter og sosial kontroll.

Suttbehandling:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015114396&fileid=5808387>

2.10.2. Arealformål, reguleringsbestemmelser mm

Planområdet er regulert til samferdselsanlegg: kjøreveg, fortau, torg, annen veggrunn-grønt og trasé for sporvegbuss, og park. Det er hensynssone for sikring av anlegg i grunnen og for bevaring av kulturmiljø (to områder). Det er bestemmelsesområde for holdeplass. Symbol for bevaring eller nyplantning av trær er ikke brukt i planen.

Under følger et utdrag fra reguleringsbestemmelsene, i kursiv, som viser deler som omhandler trær.

§ 3.3 Torg

Det skal anlegges gatetrær. Det skal anlegges benker eller møblering med tilsvarende funksjon. Gatetrær og benker skal plasseres slik at de skaper en plassdannelse, og innbyr til opphold. Det skal anlegges buskvegetasjon eller annen høyt voksende beplantning der vekstvilkårene vanskeliggjør planting av gatetrær. Det tillates annen beplantning og sykkelparkering. Det skal benyttes naturstein som belegg. Det skal sikres 2,5 meter bred møbleringsfri sone på torget for å sikre fremkommelighet for gående. I Youngs gate må trær og andre varige tiltak plasseres slik at det kan tilrettelegges for sykkelanlegg mellom Brugata/Storgata og Youngstorget.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Park

Det tillates tilrettelegging for trapp og gangpassasje gjennom vollen til tilgrensende fortau eller gatetun. Konstruksjoner i vollene skal tilpasses slik at det medfører minst mulig terrenginngrep, og alle konstruksjoner skal utformes slik at det tas hensyn til rotsonen til trærne. Alle tiltak, med unntak av felling av syke og/eller skadede trær, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før rammetillatelse kan gis. Det skal ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål Park foreligge en marksikringsplan for å hindre skader på trær og røtter under anleggsarbeidene, en tilstandsvurdering av trærne, og en vurdering av tiltakets konsekvenser for trærne. Det skal vises hvilke trær som beholdes og hvilke trær som fjernes som følge av sykdom eller vesentlig skade. Felte trær skal erstattes med trær av tilsvarende type på samme sted. Trerekkene skal suppleres med nye trær som del av tiltaket. Se også 5.4 Bevaring kulturmiljø, vollene.

§ 5.4 Bevaring av kulturmiljø, vollene (H570_2)

Eksisterende trær og voller innenfor H570_2 skal bevares dersom det ikke er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Vurdering av trærnes tilstand og fjerning av skadede trær skal gjøres i samarbeid med Bymiljøetaten.

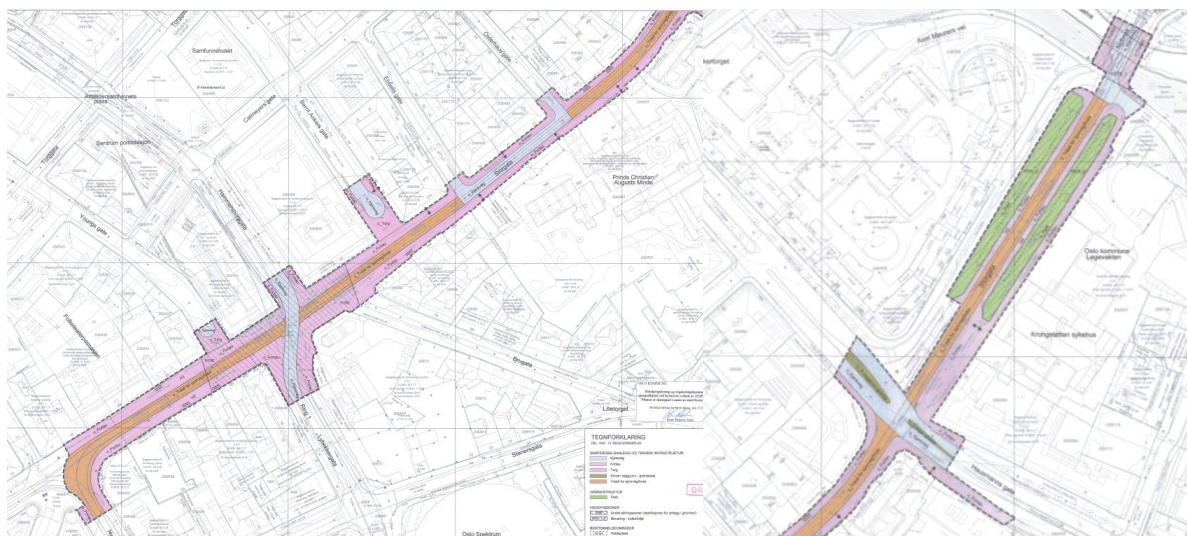
§ 7 Landskapsplan

Før rammetillatelse til formål gatetun, fortau, torg og bestemmelsessoner [holdeplasser], skal det foreligge landskapsplan som viser utforming/plassering av beplantning ..., og vise vegetasjon som påvirkes av tiltaket. ...

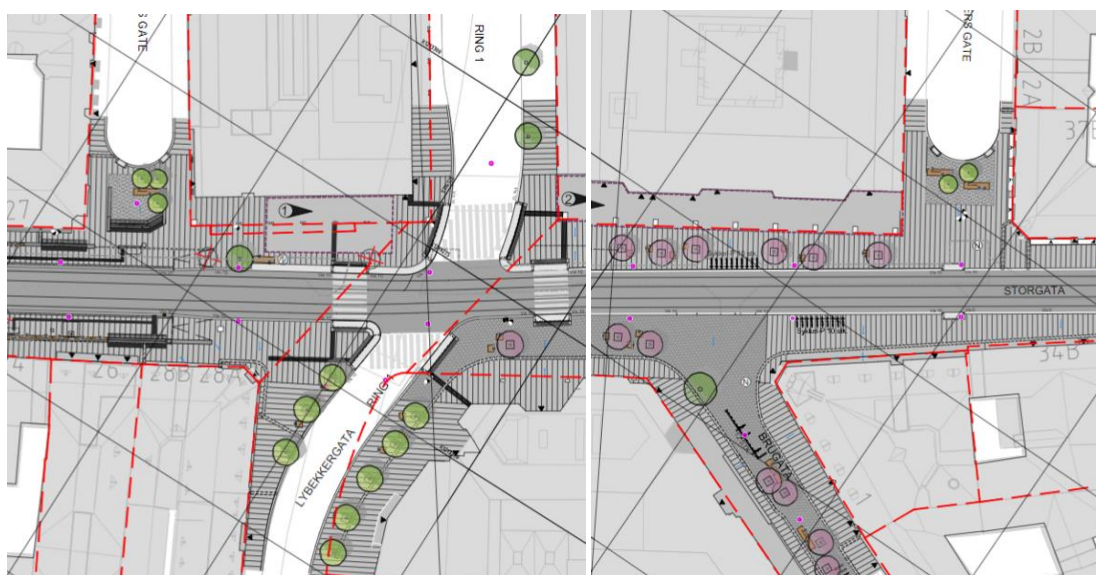
§ 12 Plan for anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten. Anleggsplanen skal redegjøre for:

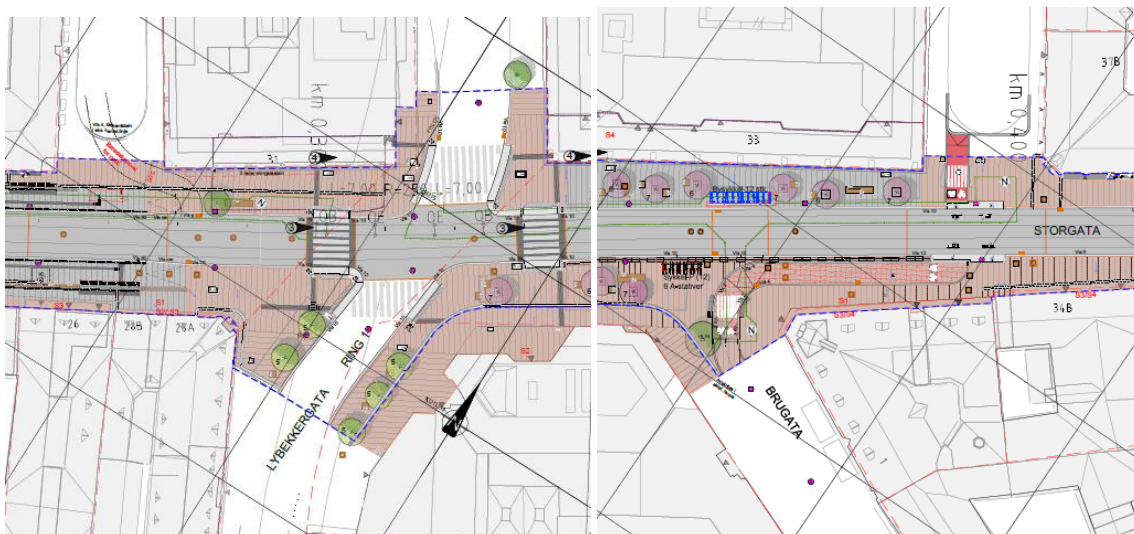
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen*



Figur 23 Utsnitt fra vedtatt plankart for Storgata



Figur 24 Utsnitt fra illustrasjonsplanen, ikke juridisk bindende.



Figur 25 Utsnitt fra som bygget tegninger. Mange av de planlagte trærne har blitt plantet, men prosjektområdet er krympet og en del av trærne i sidegatene har ikke blitt plantet.

2.10.3. Planbeskrivelse

Under følger et utdrag fra planbeskrivelsen, i kursiv, som viser deler som omhandler trær.

Fra kapittel 5:

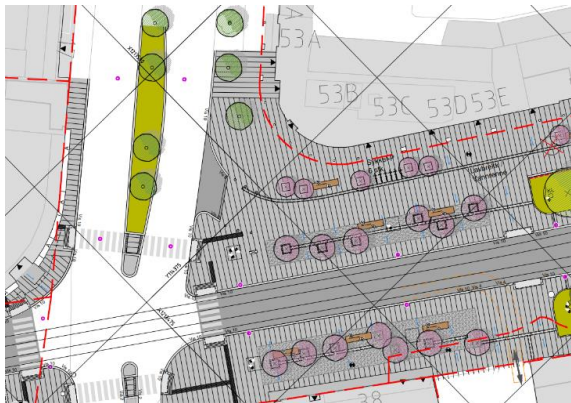
Hovedtrekk for plassering og utforming av trær og trerekker bør vurderes i plan. Forslagsstiller viser til at det er mulighet til å plante 74-76 trær innenfor planområdet. Det vises mulig plassering i ikke juridisk bindende illustrasjonsplan, som er vedlagt planforslaget. PBE mener hovedtrekk og hensikt bak plassering og utforming av trær og trerekker bør vises i planforslaget, blant annet for å sikre siktlinjer, sikre helhetlig utforming av Storgata, og at historiske kvaliteter blir ivaretatt. PBE vil vurdere om det bør legges inn bestemmelse om hvordan trær skal plasseres til politisk behandling.

2.10.4. Erfaringer med gjennomføring av planen

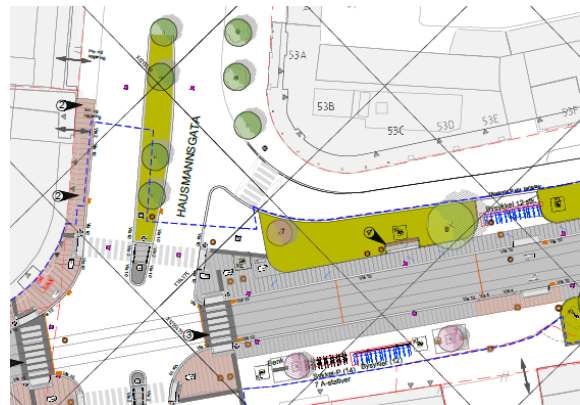
Under følger Oslo kommunes beskrivelse av erfaringene.

Det viste seg underveis at prosjektet ble for omfattende og kostbart. Det ble derfor besluttet at prosjektet skulle nedskaleres. Det var også trafikale utfordringer i løsningen slik den var vedtatt.

Innenfor det nye prosjektområdet har det blitt plantet trær som planlagt. Der det ikke har vært mulig å plante trær slik det vises på tegning har disse blitt flyttet andre steder slik at man har opprettholdt antallet. Man har i tillegg hatt muligheten til å øke antall trær, samt etablere et nytt gressareal ved Nybrua holdeplass.



Figur 26 Utsnitt fra illustrasjonsplanen.



Figur 27 Utsnitt fra som bygget tegninger. Noen av de planlagte trærne er erstattet med et grøntområde og sykkelparkering.

3. Om adgangen til å gi bestemmelser om vern og skjøtsel av trær i arealplaner – en juridisk utredning

3.1. Innledning

Dette kapitlet tar for seg kommunale arealplaner som virkemiddel for å verne eller beskytte trær i utbyggingsprosjekter. Det er i all hovedsak kommunens mulighet til å fastsette bestemmelser i henholdsvis kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som vil belyses, og det er primært trær i byer eller tettbebygde strøk utredningen gjelder. Dette omfatter både enkeltstående trær, mindre grupper av trær og tre-alleer. Utredningen avgrenses mot vern av trær etter annet rettslig grunnlag, først og fremst vern etter naturmangfoldloven.

I de aller fleste tilfeller krever etablering av fysiske tiltak eller endret arealbruk avklaring etter plan- og bygningsloven. I dette ligger at utbyggingstiltak av en viss størrelse krever reguleringsplan, at tiltakene ikke må være i strid med de rettslig bindende arealplanene for området, samt at det som hovedregel kreves særskilt søknad og tillatelse for gjennomføring. Dette gir myndighetene, især kommunene, utstrakt kontroll med arealbruken, og dermed stor mulighet til å bestemme hvilke hensyn og interesser som skal prioriteres. I tillegg til å styre hva slags nye tiltak som kan gjennomføres, kan det også gi bestemmelser til arealplaner som verner om eksisterende bygg, omgivelser og natur.

Trær i byrom og tettbebygde strøk har mange funksjoner, og det er et uttalt mål i en rekke kommunale planer og planstrategier å sikre at trær ivaretas ved gjennomføring av nye utbyggingsprosjekter. Dette kan være utfordrende, da trærnes høyde og rotsystemenes utbredelse kan legge begrensninger på utbyggingsmulighetene. En forutsetning for at kommunene skal klare å balansere utbyggingshensyn og hensyn til trær, er at det foreligger tilstrekkelig kunnskap. For det første kreves det kunnskap om selve trærne, herunder art, alder, tilstand, rotsystem m.m. For det andre kreves kunnskap om hvilken naturverdi trærne har i dag, herunder funksjon som leverandør av økosystemtjenester og som trivselsfaktor i by- og bygdemiljøet. For det tredje kreves kunnskap om hvordan en eventuell ny utbygging kan skje med størst mulig hensyntagen til trærne. Et av spørsmålene denne utredningen reiser, er i hvilken grad plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler sikrer at slik kunnskap foreligger før det treffes planvedtak.

Det finnes mange måter å sikre at trær ivaretas i byggeprosjekter. Som utredningen vil vise, er kommunenes handlingsrom til å fastsette krav langt større i plan, enn hva som er tilfelle ved

behandlingen av en søknad om byggetillatelse. Ved å fastsette bestemmelser med krav til ivaretagelse av trær i arealplan, vil også utbyggers behov for forutsigbarhet bli bedre ivaretatt. Et annet sentralt spørsmål utredningen er hvilke planbestemmelser som kan anvendes for å sikre at trær ivaretas ved gjennomføring av planen, uten at det vil være behov for dispensasjon. Videre vil utredningen diskutere hvordan planbestemmelser som skal sikre bevaring av trær bør utformes.

3.2. Plan- og bygningsloven som beslutningssystem

Planlegging skjer på både nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. I lovens formålsbestemmelse pbl. § 1-1 andre ledd slås det fast at:

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

I dette ligger et sentralt poeng. Loven åpner opp for at planlegging kan ha svært forskjellige formål. Arealplaner kan ha til formål å verne arealer, legge til rette for utbygging av arealer eller en kombinasjon av dette. Plan- og bygningsloven likestiller i utgangspunktet alle hensyn og interesser knyttet til arealbruk. Man kan gjerne si at loven er sektornøytral.

Selv om planlegging skjer på både lokalt, regionalt og statlig nivå, er det kommunale arealplaner som har størst betydning for arealbruken. Både kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er rettslig bindende, jf. pbl. § § 11-6 og 12-4. Det vil si at det ikke er tillatt å bygge i strid med verken arealformål eller planbestemmelser. Bevaring av trær i byrom og tettbebygde strøk er også spørsmål som i all hovedsak kan styres gjennom lokale planer.

Til tross for at kommunene er gitt vide fullmakter i loven til å bestemme arealbruken, bygger loven på et hierarkisk plansystem, eller rettere sagt en intensjon om at kommunene forventes å følge signaler og føringer fra nasjonale og regionale planmyndigheter. Likevel bryter pbl. § 1-5 andre ledd med dette utgangspunktet. Bestemmelsen slår nemlig fast prinsippet om at ved motstrid mellom planer vil den sist vedtatte planen gå foran en tidligere vedtatt arealplan. Vi kan kalle dette prinsipp om «sist i tid best i rett». Dette prinsippet er viktig, da det gjør at planmyndighetene kan vedta nye planer som i større grad ivaretar andre hensyn og interesser, enn hva som fulgte av de tidligere planene.

Et annet kjennetegn ved plandelen i plan- og bygningsloven, er at den i all hovedsak oppstiller saksbehandlingsregler og rammer for planmyndighetenes skjønn. Det vil si at veien frem til et planvedtak er styrt av rettsregler, mens selve resultatet vil bero på et planfaglig og politisk skjønn. Hvorvidt, og eventuelt hvordan, trær skal bevares som en del av et byggeprosjekt, vil derfor i stor grad bero på planfaglig skjønn og lokalpolitiske prioriteringer. Dette har betydning med hensyn til overprøving og kontroll av kommunenes beslutninger. Dersom en reguleringsplan påklages, skal

statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre ved prøvingen av kommunens frie skjønn. Domstolene er på sin side langt på vei avskåret fra å overprøve beslutningen. Det siste har Høyesterett selv uttrykt i den såkalte Barka-dommen, inntatt i Rt. 2007 s. 281, hvor førstvoterende uttaler:

Både valg av reguleringsformål og hvilke områder som omfattes av reguleringen, faller inn under forvaltningens frie skjønn, og er således i utgangspunktet ikke gjenstand for domstolsprøving.

Dette vil stille seg annerledes dersom det gis byggetillatelse med dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 andre oppstiller rettslige vilkår for kommunenes adgang til å gi dispensasjon, og her kan kommunens skjønn overprøves fullt ut i både klagesaker og ved prøving for domstolene.

3.3. Byggesaksbehandling som beslutningssystem

Lovens byggesaksdel fastsetter krav til gjennomføring av arealplaner. Helt sentralt er bestemmelsene om krav til søknad og tillatelse ved gjennomføring av nye tiltak. Det er kommunene som er gitt myndighet til å avgjøre søknadene om tillatelse. Utgangspunktet er at ethvert tiltak og arealinngrep krever tillatelse av kommunen før gjennomføring. Loven oppstiller likevel unntak for visse mindre tiltak, samt enkelte tiltak som er underlagt regulering etter særskilte sektorlover, jf. pbl. § 20-6 og SAK § 4-3.

Plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd definerer hva som anses som et «tiltak» i lovens forstand. Felling av trær er ikke omfattet av den generelle opplistingen i pbl. § 1-6 første ledd, første punktum. Det vil si at det i utgangspunktet ikke kreves søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven for å felle et tre. Plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd, andre punktum gir imidlertid kommunene mulighet til å definere hva som skal anses for å være tiltak i henhold til en konkret plan. Dette innebærer at kommunene også kan fastsette bestemmelser i planer som forbyr felling av bestemte «typer» av trær. Det er dette som ligger i plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd andre punktum, nå det der sies:

Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Dette viser betydningen av at kommunene alltid gjør en konkret vurdering av behovet for å gi bestemmelser om trær. Hvis planen ikke omtaler trær, vil grunneier kunne felle trærne uten å søke om tillatelse.

Byggesaksdelen har en nokså annen karakter enn lovens plandel. Etter pbl. § 21-4 har grunneier som et utgangspunkt rettskrav på tillatelse til tiltak som er i tråd med plan. Selv om loven gir kommunene mulighet til å nedlegge midlertidig forbud og igangsette arbeidet med ny plan, viser bestemmelsen betydningen av at kommunene tar stilling til bevaring av trær på planstadiet. Dersom en vedtatt arealplan i liten grad er utformet med kunnskap om, og hensyntagen til trær, er det betydelig mindre mulighet til å sette krav i den enkelte byggesak. Det er ikke dermed sagt at lovens byggesaksdel er uten betydning i vår sammenheng. Likevel vil tidspunktet for når det treffes beslutning om å bevare trær, ha stor betydning for resultatet.

3.4. Kontroll i plan- og bygningsretten

Et særskilt spørsmål gjelder muligheten for å kontrollere kommunenes beslutninger når det gjelder planer og tiltak som berører trær. Kontroll kan skje både gjennom innsigelse på planer og ved klage på enkeltvedtak.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om innsigelse er et særskilt kontrollsystem som gjelder for kommunale arealplaner. I korte trekk går dette ut på at andre myndigheter kan varsle og fremme innsigelse, dersom kommunenes planforslag anses for ikke å ta tilstrekkelig hensyn til regionale eller nasjonale interesser. Dersom kommunene velger å vedta planen til tross for innsigelsen, skal saken avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Myndigheten til å fremme innsigelse er begrenset til spørsmål av «nasjonal eller vesentlig regional betydning», jf. pbl. § 5-4 første ledd. På generelt grunnlag kan man nok si at det skal en del til for at planer som berører enkeltstående trær eller grupper av trær i byrom og tettbebygde strøk, gir grunnlag for innsigelse. I områder med viktige natur- og/eller kulturmiljøer kan det likevel tenkes at utbyggingsprosjekter vil kunne bli møtt med krav og innsigelser fra fagmyndigheter som krever bevaring av vegetasjonsområder, herunder bevaring av enkelttrær. Når det derimot gjelder hvordan konkrete bestemmelser om trær er utformet, og lovligheten av slike bestemmelser, vil terskelen være langt lavere for å fremme en innsigelse, se pbl. § 5-4 fjerde ledd.

Kontroll av kommunale vedtak skjer også gjennom forvaltningslovens bestemmelser om klage på enkeltvedtak. Reguleringsplan treffes i form av et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand, og kan følgelig påklages til Statsforvalter. Statsforvalter kan prøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Som nevnt vil spørsmålet om et tre skal bevares eller ikke, hører inn under kommunenes planfaglige og politiske skjønn. Det skal derfor en del til for at Statsforvalter opphever en reguleringsplan fordi det ikke tas tilstrekkelig hensyn til trær. Dersom klagen gjelder lovligheten av en planbestemmelse skal Statsforvalter foreta full overprøving, uten at hensynet til det lokale selvstyret

tillegges vekt. Når det gjelder byggesak vil det ikke være adgang til å klage på forhold som er avgjort i reguleringsplanen, jf. pbl. § 1-9 andre ledd. Klage på dispensasjonsvedtak stiller seg som sagt annerledes, ved at det i utgangspunktet skal foretas full prøving av kommunenes vurderinger av om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt.

3.5. Bestemmelser om bevaring av trær i kommuneplanens arealdel

3.5.1. Innledning

Kommuneplanens arealdel er ment å være en oversiktsplan. Med dette som utgangspunkt kan det hevdes at dette plannivået ikke er ment, ei heller egnet, for å sikre bevaring av enkelttrær eller mindre belter av trær. Det er likevel grunn til å løfte frem betydning av at kommunene i kommuneplanens arealdel, og i prosessen frem mot vedtakelsen av denne, legger føringer og gir generelle bestemmelser for hvordan enkelttrær og mindre belter av trær bør behandles i senere planarbeid og i byggesaker. I arbeidet med kommuneplanens arealdel kan lokalpolitikerne stille klare forventninger til senere reguleringsplaner. Dette er viktig ettersom slike signaler fort vil være punkter som forslagsstillere senere vil bli utfordret på å kvittere ut i forbindelse med et oppstartsmøte, jf. pbl. § 12-8 første ledd, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1. Manglende oppfølging av kommuneplanens arealdel vil kunne gi grunnlag for stans av planinitiativet. Kommunen har en vid adgang til å stanse et privat planinitiativ.

Forarbeidene viser til en viktig funksjon med kommuneplanens arealdel:

En samlet arealplan er nødvendig for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting, og for å beskytte arealene mot uoverveide arealinngrep og uhensiktsmessig bygge- og anleggsvirksomhet mv.

Valg av arealformål kan, som vi skal komme tilbake til nedenfor, være av betydning for kommunenes rettslige handlingsrom til å fastsette bestemmelser om trær. Bruk av hensynssoner og bestemmelser til planene vil være aktuelle virkemidler dersom kommunene ønsker å styre arealbruken utover det som ligger i selve arealformålet. Felles for disse virkemidlene, er at bruken først og fremst er styrt av et planfaglig og politisk skjønn, ikke juss.

3.5.2. Prosesskrav ved rullering av kommuneplanens arealdel

Planprosesser kjennetegnes ved at de er omfattet av en rekke krav til saksbehandlingen. Det sentrale i denne utredningen er å kartlegge hvor langt kommunene kan gå i å gi bestemmelser om bevaring og

skjøtsel av trær. Sånn sett kan man si at saksbehandlingskravene i loven ligger noe på siden av temaet for utredningen.

Veien frem mot et planvedtak er likevel viktig når det skal fastlegges hvordan, eksempelvis en planbestemmelse, skal forstås. Ved tolkningstvil vil man være ute etter å fastlegge regelgivers intensjon med planen. Når arealplaner skal tolkes vil det dermed være kommunestyrets intensjoner vi er ute etter å klarlegge. Plandokumenter som planstrategi, planprogram, utredninger (herunder konsekvensutredninger) og planbeskrivelse vil stå svært sentralt i en slik tolkning.

Dersom kommuneplanens arealdel legger retningslinjer eller rammer for ny utbygging, skal det først gjennomføres en konsekvensutredning for det aktuelle området, jf. pbl. § 4-2 andre ledd.

Kommunene har ikke anledning til å utsette konsekvensutredningen til en eventuell reguleringsplanprosess.³ Krav til innholdet i en konsekvensutredning er nærmere angitt i KU-forskriften § 21.4 Denne bestemmelse inneholder ikke et uttrykkelig krav til utredning av virkninger for trær. Likevel gir bestemmelsen vid anledning til å kreve utredning av planens virkninger, herunder virkninger for naturmangfold, kulturmiljø, landskap o.l. Med dette kan vi slå fast at kommunene har rett til å kreve at det gjennomføres utredning av hensynet til trær. Når det gjelder spørsmålet om kommunens plikt til å innhente kunnskap om trær, må dette eventuelt forankres i den generelle utredningsplikten i forvaltningsloven § 17.

På kommuneplannivået vil det være tilstrekkelig med en overordnet utredning av planens virkninger. Dersom det utredes for konkrete byggeprosjekter i kommuneplanen, jf. KU-forskriften § 18 første ledd kan plikten til å utrede reguleringsplanen være oppfylt. I slike tilfeller kreves det mer detaljert utredning. Det er nok svært sjelden at en konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplanens arealdel fritar for konsekvensutredning i en reguleringsplanprosess.

Vi går ikke videre inn på prosesskrav ved rullering av kommuneplan her. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at kommune ved rullering av kommuneplanens arealdel kan gjennomføre en kartlegging av trær som er viktige i utbygde eller planlagt utbygde områder. En slik kartlegging kan brukes til å gi retningslinjer, eventuelt bestemmelser, i kommuneplanens arealdel for hvordan trær skal bevares i utbyggingsområder generelt, eller i bestemte utbyggingsområder.

Spørsmålet om hvordan hensynet til trær kan inkluderes som en del av kunnskapsgrunnlaget i planprosesser behandler vi mer utførlig nedenfor, under omtalen av reguleringsplaner.

³ Dette ble slått fast av Sivilombudet i sak 2015/3565.

⁴ Forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

3.5.3. Muligheten for å fastsette bestemmelser om trær i kommuneplanens arealdel

Kommunenes mulighet til å fastsette bestemmelser i arealplaner gjør planlegging til et meget fleksibelt styringsverktøy. Som vi skal se, har lovgiver gitt kommunene et vidt rom for å utøve skjønn med hensyn til hvordan planbestemmelser skal utformes. Det kan imidlertid være en krevende øvelse å utforme gode planbestemmelser. På den ene side skal bestemmelsene være klare og ikke etterlate tvil om hva som er tillatt arealbruk. Samtidig er det en fare for at planbestemmelser blir så detaljerte eller så rigide at de går på akkord med selve planformålet, og at planen ikke kan gjennomføres uten at det søkes om dispensasjon. Kommunenes handlingsrom til å fastsette planbestemmelser om bevaring av trær vil vi behandle i detalj nedenfor under omtalen av reguleringsplaner. Her skal vi nøye oss med en kort omtale av planbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningslovens §§ 11-9 til 11-11 gir en uttømmende opplisting av hva det kan gis bestemmelser om i kommuneplanens arealdel. At opplistingen er uttømmende betyr at kommunene må gi planbestemmelser innenfor disse rettslige rammene. Bestemmelser som styrer arealbruken må sies å være inngrep i eiers rett til å utnytte sin eiendom, og krever derfor hjemmel i lov, jf. legalitetsprinsippet. Mens § 11-9 gjelder generelt og uavhengig av arealformål, kan kommunene gi planbestemmelser knyttet til bestemte arealformål med hjemmel i §§ 11-10 eller 11-11. Når det gjelder trær er det kun § 11-9 som gir hjemmel til å fastsette bestemmelser som kan sikre bevaring av trær.

Selv om kommuneplanens arealdel er tenkt å være en oversiktsplan, er det ingen rettslig begrensning i detaljeringsgraden i bestemmelsene til arealdelen.

Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6 slår fast at det kan gis bestemmelser om:

miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Denne hjemmelen gir grunnlag for å gi planbestemmelser om bevaring av trær. I praksis vil nok slike bestemmelser være formulert som overordnede føringer, som forventes fulgt opp ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Slik sett kan kommunene sende et signal til utbyggere i kommunen om hva man forventer av et planforslag og hvilke krav kommunen vil kunne komme til å stille. En slik planbestemmelse kan også gis selvstendig virkning, ved at felling av bestemte typer trær vil anses å være et tiltak, jf. pbl. § 1-6 første ledd, andre punktum. Dermed kan ikke grunneiere som omfattes av planbestemmelsen felle trær i strid med en slik bestemmelse. Det kreves i stedet en reguleringsplan som åpner for felling, eventuell en dispensasjon.

Med dette som et overordnet utgangspunkt skal vi se nærmere på det rettslige handlingsrommet til å fastsette bestemmelser om bevaring og skjøtsel av trær i reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel består av plankartet og bestemmelser til planen, samt planbeskrivelsen. Kartet og bestemmelsene er rettslig bindende jf. Pbl. § 11-5 andre ledd, andre punktum, jf. § 11-6.

3.6. Bestemmelser om bevaring av trær i reguleringsplaner

3.6.1. Innledning

Reguleringsplaner forventes å være en langt mer detaljert styring av arealbruk enn kommuneplanens arealdel. I de fleste tilfeller er det dermed også reguleringsplaner som er kommunenes mest sentrale styringsmiddel for å sikre ivaretagelse av trær. Når det gjelder styring av arealbruk i reguleringsplaner skjer det, på lik linje med kommuneplanenes arealdel, gjennom fastsettelse av arealformål, hensynssoner og bestemmelser. Hensynssoner og bestemmelser til reguleringsplaner kan som den klare hovedregel gis uavhengig av fastsatt arealformål.

Bestemmelser om bevaring av trær kan fastsettes både i områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner. Detaljreguleringsplaner kan initieres av private aktører, og da gjelder særskilte prosessregler som er viktig å være oppmerksom på.

3.6.2. Prosesskrav ved utarbeidelse av reguleringsplaner

Et kjennetegn ved plan- og bygningsloven er, som nevnt innledningsvis, de omfattende saksbehandlingsreglene i loven. For denne utredningen er prosessreglene viktige i flere henseende.

En planfaglig og politisk intensjon om vern og skjøtsel av trær vil ofte manifestere seg i plandokumenter utover selve plankartet med bestemmelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Allerede i planprogrammer, planutkast og i ulike utredninger i planprosesser, vil trær kunne dukke opp som tema. Hvem som tar opp temaet trær i en planprosess vil variere. Kommunen kan selv være forslagsstiller og på denne måten sørge for at trær inngår som en del av utrednings- og vurderingstema. Kommunen kan også bringe opp tematikken der den står overfor et privat planinitiativ, og den private forslagsstiller kan selv ta opp temaet. I tillegg kan selvsagt også ulike lag, foreninger, organisasjoner, samt andre myndigheter løfte frem vern og skjøtsel av trær i planprosesser.

Etter plan- og bygningsloven § 4-2 skal alle arealplaner ha en planbeskrivelse. Dette er viktig å merke seg. Dette kravet skal sikre at kommune viser hva som er intensjonen med planen, og hva den ønsker å sikre av ulike interesser. En planbeskrivelse er ikke rettslig bindende. Det betyr likevel ikke at den rettslig sett er uinteressant, snarere tvert imot. Som vi skal komme tilbake til, vil planbeskrivelsen kunne ha stor betydning når planbestemmelser skal tolkes, og meningsinnholdet fastlegges.

Planbeskrivelsen er viktig for å sikre at forvaltningslovens alminnelige krav til opplysning av saken før vedtak treffes er ivaretatt. Reguleringsplaner som forutsetter at vern av trær eller forutsetter planting av trær kan medføre store begrensninger i adgangen til å utnytte eiendommer i områder som ellers er avsatt til utbygging. Det er derfor viktig at virkningene av planen, herunder bestemmelser om vern og innregulering av trær fremkommer tydelig av planen. Det er også viktig å understreke at mangler ved planbeskrivelsen også kan være en saksbehandlingsfeil.

3.6.3. Særlig om private planinitiativ

Plan- og bygningsloven § 12-3 andre ledd gir private aktører mulighet til å fremme forslag til detaljreguleringsplaner. I slike tilfeller inntreffer flere særskilte prosesskrav, fastsatt både i plan- og bygningsloven og i forskrift om private forslag til detaljreguleringsplaner.⁵ I det følgende gis en kort omtale av de ulike trinnene ved behandling av private planforslag, hvor vi skal undersøke hvordan kommunene kan sikre at hensynet til trær inngår som en del av plangrunnlaget.

Plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, andre punktum krever at det gjennomføres et oppstartsmøte før behandling av private planinitiativ. Ifølge forskrift om privatinitierte planer § 1 skal forslagsstiller senest sammen med forespørsel om oppstartsmøte, sende et planinitiativ til kommunen. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet. Herunder oppstiller forskriften § 1 en rekke punkter som alltid skal inngå som en del av planinitiativet. Ivaretagelse av trær er ikke nevnt uttrykkelig i bestemmelsen, men vil kunne dekkes av flere punkter, eksempelvis under punkt f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*.

Dersom et privat planinitiativ ikke omtaler hensynet til trær, og kommunen ønsker bevaring av trær, bør kommunen forsikre seg om at det ikke finnes trær i, eller omkring, det foreslåtte planområdet. Dersom planen vil berøre trær, bør kommunen allerede på dette tidspunktet kreve at forslagsstiller gir en beskrivelse av trærne og at det gis en foreløpig vurdering av hvordan disse er tenkt ivaretatt i planen.

I selve oppstartsmøtet skal forslagsstiller og kommunen diskutere alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget. Forskriften om privatinitierte planer § 2 oppstiller en rekke punkter som det skal tas stilling til på oppstartsmøtet. Heller ikke her er hensynet til trær nevnt uttrykkelig. Dersom planen berører trær

⁵ Forskrift 8. desember 2017 nr. 1950 om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

bør imidlertid kommunen sørge for at temaet bringes på banen. Særlig relevant her er å avklare hva som skal inngå i utredningene. Dette har en viktig side til avklaringer i planprogrammet, oppfølgingen i planbeskrivelsen og eventuelt oppfyllelse av krav om konsekvensutredninger. Dette viser betydningen av at kommunen og forslagsstiller allerede under oppstartsmøte har et bevisst forhold til spørsmål om hvordan trær i planområdet skal ivaretas. Rettslig sett er det ikke noe i veien for at kommunen stiller utredningskrav senere i prosessen. Jo senere hensynet til trær bringes på banen i en planprosess, desto mindre er sannsynligheten for at man finner løsninger som både kommunen og utbygger er tjent med.

3.6.4. Rettslig grunnlag for å gi reguleringsbestemmelser

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 til nr. 14 fastlegger de rettslige rammene for adgangen til å gi reguleringsbestemmelser. Kommunene kan fastsette reguleringsbestemmelser innenfor den «menyen» loven oppstiller. I juridisk teori og i rettspraksis er det lagt til grunn at kommunenes fastsettelse av bestemmelser, herunder *om* det skal gis bestemmelser og *hva* det skal gis bestemmelser om, er et forvaltningskjønn.⁶ Dette forvaltningskjønnet må selvsagt utøves innenfor de rettslige rammene plan- og bygningsloven setter.

Rettspraksis har i liten grad behandlet de rettslige rammene for kommunens adgang til å gi bestemmelser til arealplaner. I den såkalte Gaulosen saken Rt. 1993 s. 278 sier imidlertid Høyesterett følgende om rammene for kommunens adgang til å gi bestemmelser:

Det vesentlige synes å være at det ikke skal gis reguleringsbestemmelser som motvirker reguleringsformålet. Bestemmelsen bør derfor forstås slik at det ikke kan gis bestemmelser som vanskeliggjør en forsvarlig utnyttelse av området til det reguleringsformål som er fastsatt.

Dette må, selv om dette kan være vanskelig å anvende i konkrete saker, tjene som førende for kommunenes rettslige handlingsrom også i dag. Kommunene kan altså sette bestemmelser om bevaring av trær i reguleringsplan. Dersom dette medfører at enkelteiendommer innenfor planområdet ikke kan bygges ut, medfører ikke at bestemmelsen uten videre er ulovlig. Dersom hele eller vesentlige deler av planområdet avsatt til utbygging ikke kan bygges ut som følge av en slik bestemmelse, kan derimot dette stille seg annerledes.

⁶ I Mortensruddommen, HR-2021-2364-A nyanserer Høyesterett dette bildet noe når det gjelder rekkefølgekrav. Høyesterett legger til grunn at koblingen mellom rekkefølgekrav pbl. § 12-7 nr. 10 og begrensningene i hva det kan inngås utbyggingsavtaler om pbl. § 17-3 tredje ledd tilsier at det er rettslige begrensninger (utover myndighetsmisbrukslæren) med tanke på hva det kan oppstilles rekkefølgekrav om.

Når det kommer til bevaring av trær, er det to rettslige grunnlag i pbl. § 12-7 det kan være aktuelt å benytte seg av. Det er pbl. § 12-7 nr. 2 og pbl. § 12-7 nr. 6.⁷

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 slår fast at det kan gis bestemmelser om:

vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet, (vår understrekning)

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 slår fast at det kan gis bestemmelser om:

bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur, (vår understrekning)

Slik vi ser det er dette alternative hjemler når det kommer til forbud mot felling av trær.

Bestemmelsene synes etter ordlyden å være overlappende. Om det i en reguleringsbestemmelse for eksempel angis at furutrær med en omkrets på mer enn 40 cm målt 1,5 meter over bakkeplan skal bevares, dekker ordlyden i begge tilfeller dette. Det er opp til kommunene å bestemme om det skal gis bestemmelser om bevaring av trær, og opp til kommunene å bruke den hjemmelen de finner hensiktsmessig.

I forarbeidene til pbl. § 12-7 nr. 6 sies det:⁸

Det foreslås også klarere regler for å ta vare på naturtyper og annen verdifull natur. Slik beskyttelse kan bestå i sikring så vel som i bruk. Det vil derfor være anledning til å gi regler om arealbruk som sikrer at utbredelsesområdet til forekomster av naturtyper mv. og deres økologiske tilstand ikke forringes eller ødelegges.

Trær som skal bevares, kan vises i plankartet. Plankartet kan også vise nye planlagte trær. Slik angivelse i kart bør være knyttet til konkrete planbestemmelser, men plankartet er i seg selv også rettslig bindende. Kart- og planforskriften vedlegg C slår fast at eksisterende tre som skal bevares og regulert nytt tre kan vises med punkt (symbol) i reguleringsplanen, og ha virkning som arealformål og bestemmelse.

⁷ I departementets veileder til reguleringsplaner sies det: Det er også mulig å verne viktige enkeltelementer i planområdet som trær, vegetasjon og terrengformer gjennom plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 6. Vi mener det mest korrekte, sett hen til ordlyden, må være å vise til nr. 2 og nr. 6.

⁸ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 234.



Figur 28 Illustrasjon fra departementets veileder som viser trær som skal bevares (sirkel - heltrukket linje) og nytt planlagt tre (sirkel - stiplet linje), slik dette følger av Kart- og planforskriften

I tillegg til de to nevnte hjemlene, gir også pbl. § 12-7 nr. 9 hjemmel til å gi bestemmelser om skjøtsel av arealer. Den slår fast at det kan gis bestemmelser om:

retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5.

Det er viktig å understreke at slike retningslinjer kun kan settes til arealformålene grønnstruktur, LNF(R) og bruk og vern av sjø og vassdrag. Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak kan altså ikke gis for utbyggingsområder som sådan. I lys av at det kan gis bestemmelser som forbyr felling av trær i området avsatt til utbygging, er det kanskje et paradoks at det ikke kan gis retningslinjer for skjøtsel i slike områder.

I områder hvor det ikke gjelder arealplaner med bestemmelser om felling av trær, som dermed gjør dette til tiltak i plan- og bygningslovens forstand, må eventuell styring av slik virksomhet finne sitt hjemmelsgrunnlag i andre lover enn plan- og bygningsloven. Her kan både naturmangfoldloven og naboloven være aktuelle hjemmelsgrunnlag, innenfor de rettslige rammene disse lovene oppstiller.

3.6.5. Tolkning av planbestemmelser

Reguleringsplanbestemmelser er rettslig bindende. Slike bestemmelser griper også inn i anledningen til å råde over egen eiendom. Slike rådighetsinnskrenkninger må formuleres klart og tydelig.

Sivilombudet har i flere saker behandlet det som må kunne betegnes som er «klarhetskrav» i arealplaner. Med utgangspunkt i legalitetsprinsippet, jf. GrL. § 113, har Sivilombudet i flere saker vist til at plan- og bygningsmyndighetene ikke kan legge begrensninger på det som ellers er lovlig bruk etter en arealplan om ikke reguleringsbestemmelsene er klare og tydelige. I uttalelsen SOM 2022/1387 skriver Sivilombudet:

Utgangspunktet er at en grunneier kan utnytte eiendommen sin innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første punktum at bygningsmyndighetene plikter å innvilge en søknad dersom tiltaket ikke strider mot materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

For vårt tema her er selvsagt ordlyden i en reguleringsbestemmelse av vesentlig betydning for hvordan bestemmelsen skal tolkes. Ordlyden danner det klare utgangspunktet for fastleggelsen av det rettslige innholdet i en konkret bestemmelse. Det er likevel ikke til å komme fra at bestemmelser etter sin ordlyd alene, kan være vanskelig å fastlegge. I uttalelsen fra Sivilombudet ovenfor har ombudet en generell tilnærming til tolking som man skal være oppmerksom på. Her uttaler Sivilombudet:

Spørsmålet beror på en helhetlig tolking av planen. Flere tolkingsfaktorer er relevante når man skal fastlegge meningsinnholdet i en reguleringsplan. Utgangspunktet er det som følger av den naturlige forståelsen av den aktuelle bestemmelsens ordlyd, og det som kan utledes av plankartet. I tillegg kan andre tolkingsfaktorer ha betydning. Blant annet kan andre bestemmelser i planen, eller dokumenter gitt i tilknytning til planen, si noe om hva slags system kommunen har forsøkt å skape gjennom de aktuelle bestemmelsene. Videre kan kommunens praktisering av reguleringsplanen gi en indikasjon på hvordan kommunen selv har forstått planens meningsinnhold.

Det å gi reguleringsbestemmelser til en arealplan reiser spørsmål som gjelder alle typer lovgivning, nemlig at rettsregler skal kunne håndheves. For felling av trær som i seg selv ikke er definert som tiltak i plan- og bygningsloven, reiser dette noe særskilte problemstillinger. Sagt på en annen måte; slike krav bør ha en tydelig forankring i den enkelte arealplan med hensyn til intensjon, kartlegging og begrunnelse. I praksis vil det sjelden være en målsetting å forby all felling av trær. Det vil typisk være et ønske å bevare en viss type trær, eksempelvis eiketrær, trær av en viss størrelse, en kombinasjon av disse kriteriene osv. Slike intensjoner bør komme klart til uttrykk i planbeskrivelsen, gjennomførte utredninger og i begrunnelser knyttet til den enkelte reguleringsbestemmelse om trær. Kommunene plikter som den klare hovedregel å forfølge ulovligheter jf. Pbl. § 32-1. I dette ligger dermed at dersom kommunene har gitt lovlige bestemmelser om vern av trær eller bestemmelser om nyplantning av trær, plikter kommunene å forfølge brudd på slike bestemmelser.

I departementets (KDD) veileder er det gitt uttrykk for at reguleringsbestemmelser bør formuleres som skal-bestemmelser. Vi mener dette er et meget fornuftig utgangspunkt. Skal-formulering i reguleringsplanbestemmelser er disiplinerende i flere henseende. Slik formulering bidrar til tydeliggjøring av bestemmelser, begrenser mulighetene for at bestemmelser formuleres som anbefalinger, og sikrer at borgerne får en klar oppfatning om bestemmelsenes rettsvirkninger. Bestemmelser med et slikt utgangspunkt lar seg også lettere håndheve, eksempelvis ved ulovlighetsoppfølging.

3.6.6. Bestemmelser om bevaring av trær som avslagsgrunn ved søknad om tiltak

En søker har i utgangspunktet rettskrav på å få innvilget en søknad som ikke er i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Rettskravet i § 21-4 har flere unntak. I praksis er kanskje de viktigste unntane pbl. § 28-1 som skal sikre at kommunen ikke gir tillatelse til tiltak hvor det er utrygt å bygge, og pbl. § 13-1 som gir kommunen anledning til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.

Søknad om tiltak som ikke er i tråd med rettslig bindende arealplan kan og skal kommunen avslå. Dette følger av prinsippene som slås fast i pbl. § 12-4 andre og tredje ledd. Andre ledd slår fast at tiltak ikke må å være i strid med planens arealformål og bestemmelser. Tredje ledd slår fast at reguleringsplanen skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse.

Dersom kommunen gir bestemmelser om bevaring av trær i en reguleringsplan, kan ikke kommunen senere gi tillatelse til tiltak som er i strid med en slik bestemmelse. Tillatelse kan i slike tilfeller kun gis dersom planen endres eller dispensasjon gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det uttalt at det ikke skal være noen kurant sak å dispensere fra arealplaner. Forarbeidene understreker videre:⁹

De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være kurant å fravike disse.

Det har altså vært en klar lovgiverintensjon at dispensasjon kun skal brukes unntaksvis. Dette er fulgt opp i selve dispensasjonsbestemmelsen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, ved at det kun kan gis dispensasjon når to (strengt) rettslige vilkår er oppfylt. Felling av enkelttrær i strid med en planbestemmelse, vil kun unntaksvis kunne oppfylle vilkårene i dispensasjonsbestemmelsen. Dette gjelder særlig i de tilfeller hvor kommunen har foretatt en grundig vurdering av beskrivelse av hensynet bak planbestemmelsen om bevaring av trær.

⁹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 135.

Vi er her i kjernen av det som kan omtales som planers rettsvirkning. Planer er ment å skape forutsigbarhet når det kommer til arealbruken, herunder forutsigbarhet med hensyn til vurdering av hvordan ulike hensyn og interesser skal ivaretas innenfor planområdet.

3.6.7. Småhusplanen i Oslo kommune

Småhusplanen i Oslo kommune er en reguleringsplan som har en bestemmelse om bevaring av store trær. Planen har vært mye diskutert og fått mye oppmerksomhet. Tidligere er det også stilt spørsmål ved lovligheten av planens bestemmelse om bevaring av trær. Vi går ikke nærmere inn i denne diskusjonen her. For denne utredningen kan det likevel være interessant å være kjent med den bestemmelsen som ble sent til politisk behandling den 4. januar 2023.

Den lyder:

5.3 – Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser. Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 16 %. Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Bestemmelsen må leses i sammenheng med de definisjonene som er gitt i planen. Store trær er definert som:

Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng. Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng. Flerstammede trær der summen av alle enkeltstammenes omkrets målt én meter over terreng er over 90 cm.

Bestemmelsen, lest i sammenheng med definisjonen av hva som er store trær i planenes forstand, er etter vårt syn klar og tydelig. Trær som oppfyller de konkrete kravene, skal bevares. Når det kommer til den delen av bestemmelsen som slår fast at det ikke skal foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår fremstår intensjonen som klar, men hva som menes med inngrep er derimot ikke like tydelig. I definisjonskapittelet i planen er ikke inngrep definert, kun terrenginngrep. Når det i selve bestemmelsen vises til at det ikke er tillatt med tiltak eller byggegrop er det naturlig å tolke dette som tiltak i lovens forstand, altså tiltak slik dette er definert i pbl. § 1-6.

Bestemmelsen synes videre å bygge på en forrang for utbygging innenfor rammene av 16 % BYA, der trær «står i veien» for muligheten til maksimal utnyttelse. Formuleringene rundt denne «forrang» fremstår som utydelige og klart egnet til å skape misforståelser, forskjellsbehandling og i praksis et klart svekket vern av trær innenfor planområdet. Vi går ikke nærmere inn i denne konkrete diskusjonen her. Bestemmelsen er etter vårt syn illustrerende for hvor krevende det er å balansere hensynet mellom vern og utbygging i en konkret bestemmelse som dette.

Vi har ikke gått inn i alle underliggende dokumenter til Småhusplanen, og det kan være at noen av de tolkningsspørsmålene vi mener ordlyden i bestemmelsen reiser, finner bedre svar der.

3.7. Avslutning

I denne utredningen har vi vist til at kommunene har et vidt rettslig handlingsrom til å gi bestemmelser i arealplaner om bevaring av trær. Om det skal gis slike bestemmelser er et planfaglig og politisk spørsmål. Saksbehandlingen, samt håndhevingen av slike bestemmelser, er på den annen side styrt av rettsregler. Kommunene må være svært bevisste på hvordan reguleringsbestemmelser som skal sikre bevaring av trær formuleres. I utbyggingsområder kan det være utfordrende å finne bestemmelser som balanserer vern og utbygging, ettersom dette i stor grad er hensyn som står mot hverandre. Utredningen har vist at det er helt avgjørende at spørsmålet om trær forankres i overordnede rammer i kommuneplanens arealdel, samt at det tas stilling til spørsmål om bevaring på et så tidlig stadium som mulig i en reguleringsplanprosess.

4. Funn i planene som er gjennomgått

4.1. Om vurdering av funn

Planeksemplene er gjennomgått med utgangspunkt i hva som er forventet standard for arealplaner, jf kap 3. Vi har også sett etter mulig inkonsistens i plandokumentene, f eks manglende samsvar mellom planløsning (kart og bestemmelser) og planpremisser (beskrivelse og eventuelle underlag). Vi må ta forbehold om at vi ikke har hatt innsyn i alle dokumenter i alle sakene.

4.2. Plankartet

4.2.1. Arealformål

Vi finner bestemmelser om trær i de fleste arealbruksformål. Et «grønt» formål er ikke nødvendig for å sikre treinteresser/-hensyn i plan. Hvis rammene for utnyttelse til et byggeformål er satt slik at det likevel er rom for trær, er det uproblematisk med krav knyttet til trær på arealer avsatt til et byggeformål (hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur). Spørsmålet er om det er en direkte motstrid i planen mellom utbyggingsinteresser og hensyn til trevegetasjon. Reguleringsplaneksemplene viser at planleggerne nok har vært i overkant optimistiske om forutsetningene for å bevare trær eller få etablert nye trær på byggegrunn og på eller ved samferdselsanlegg. Manglende realisme og manglende forståelse for utfordringene i utbyggingsfasen er stikkord her. Vi vurderer dette nærmere i kap 4.6.

4.2.2. Hensynssoner

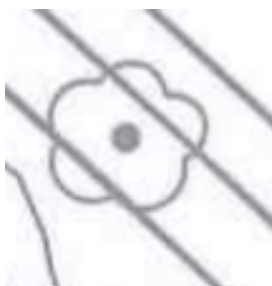
Vi finner få eksempler på hensynssone som virkemiddel for å sikre trevegetasjon. I en reguleringsplan er en hensynssone kun interessant sammen med bestemmelser. Hjemmelen til å gi bestemmelser er identisk med det som er tilgjengelig for arealformål og bestemmelsesområder, altså § 12-7. Slik sett blir en hensynssone for særlige hensyn til bevaring av blant annet grønnstruktur, landskap og naturmiljø; § 11-8 c); mest en symbolsak. Vi oppfatter at dette er tilfelle i reguleringsplanen for Nidarø.

4.2.3. Bestemmelsesområder og symboler i plankartet

Bestemmelsesområde i form av spesielle bestemmelser for deler av et utbyggingsområde eller områder på tvers av flere arealformål har vi ikke eksempler på. Bruk av symbolet for bevaring av

eksisterende trær eller regulert nytt tre brukes i flere planer, og dette er en form for bestemmelsesområde.

De to tresymbolene som er gitt i tegnereglene for reguleringsplaner, er brukt i noen av planene. Symbolet for regulert nytt tre er til forveksling likt tresymbolet i kartgrunnlaget, og det kan være en kilde til forvirring.



Figur 29 Symbolet for eksisterende tre, hentet fra kartgrunnlaget i reguleringsplankartet for Drammensveien 126.



Figur 30 Symbolet for nyplanting av trær i reguleringsplankartet, hentet fra register.geonorge.no.

4.2.4. Bestemmelser mm utenfor planområdet

I reguleringsplaner skal hele planområdet ha et arealformål, jf § 12-5, første ledd. Hensynssoner eller bestemmelser for areal uten underliggende formål er altså uten hjemmel i loven. Som det er redegjort for i kap 3 kan det gis bestemmelser for å ivareta hensyn utenfor planområdet. Dette omfatter først og fremst krav innenfor planområdet for å skjerme mm omgivelsene. I enkelte tilfeller er det likevel lovlig å fastsette krav som gjelder utenfor planområdet. De mest kjente situasjonene er krav om kryssutbedring, fordi planlagt virksomhet i planområdet utløser økt trafikk, og krav om å vurdere støytiltak på angitte boliger og institusjoner som kan bli støyutsatt langs ny veg eller bane. I disse tilfellene retter kravet seg mot en tiltakshaver, som da har både rett og plikt til å følge opp kravet.

I planeksemplene finner vi uhjemlet bruk av virkemidler utenfor planområdet:

- I reguleringsplanen for museene i Stavanger strekker sonen for tre som skal bevares seg delvis utenfor planområdet. Hjemmelen til bevaring og skjøtsel av dette treet blir derved uklar.
- Reguleringsplanen for Drammensveien 126 fastsetter (i bestemmelsene pkt 3.6 med tilhørende illustrasjon) at fire trær utenfor planområdet skal bevares. Tiltakshavers/planeiers mulighet for å innfri dette kravet er uklar. Enda mer uklart er det om kravet påhviler grunneierne som ellers ikke er part i planen.

4.3. Bestemmelser i oversiktsplaner

De to planeksemplene er ganske ulike, i den forstand at kommuneplanens arealdel for Stavanger primært gir krav og føringer for etterfølgende reguleringsplaner, mens småhusplanen for Oslo også gir premisser for byggesaker i planområdet.

Stavanger kommunes bestemmelsene om naturmangfold og blågrønne stiller krav om konsekvensvurdering, faglig grunnlag og ev supplerende dokumentasjon i plan- og byggesak (pkt 1 og 3). En noe mindre presis bestemmelse fastsetter rammer for planlegging og tiltak i verdifulle naturområder (pkt 2 og 4).

Bestemmelsene om trær spesielt er presise mht bevaring av hule eiker (pkt 5). Tiltak i slike trær er søknadspliktige; uten at hjemmel eller myndighet i kommunen er angitt. For «bytrær» over angitt størrelse skal en egen strategi legges til grunn for bevaring og videreutvikling (pkt 6). For tiltak i offentlige områder gjelder egne regler (pkt 7). For nye reguleringsplaner gjelder krav om kartlegging av vegetasjon og trær, samt hensyn som skal ivaretas (pkt 8). Se også kap 1.17 om kvalitetskrav; forventninger om planvirkemidler for bevaring av vegetasjon og trær.

Det er i tillegg et sett retningslinjer som blant annet omfatter trær.

Alt i alt virker dette som gode og funksjonelle bestemmelser.

Oslo kommunes småhusplan framstår som svært presis. For det første er store trær og beskyttelsessonen rundt dem definert. Derne er kravene til bevaring tilsynelatende entydige, men se kommentar i kap 3.6.7 om avveing mellom trevern og (et betinget) krav om tomteutnyttelse på 16 % BYA. Dokumentasjonskrav for byggesaker samt krav for anleggsarbeidene er også entydige. Foreliggende forslag antas å være basert på erfaringer med mindre presiser bestemmelser.

4.4. Bestemmelser i reguleringsplaner

4.4.1. Presisjonsnivå

I alle reguleringsplanene er det bestemmelser som etterlater en uklarhet om krav versus ambisjon.

Vi finner flere eksempler på bestemmelser med ordlyd «dersom det er mulig» (Stavanger-museene), «det bør ikke graves» og «så langt det er mulig» (Østre Berg og Eberg).

Forventninger om og krav til nyplanting er også upresist omtalt. «Nok jordvolum» og [opparbeidelse med] «om mulig et tre» (Stavangermuseene), «... slik at det tas hensyn til rotsonen til trærne» (Storgata/Pløensgate) er eksempler.

Slike bestemmelser er krevende å forholde seg til i praksis. Strengt tatt hører dette mer hjemme i planbeskrivelsen.

4.4.2. Saksbehandlingsbestemmelser

Regler om saksbehandling er utenfor hjemmelsgrunnlaget i pbl § 12-7. Likevel finner vi flere eksempler på at det stilles krav om godkjenning av løsninger mv:

- «Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.» (Nidarø). Hva slags faglig vurdering, hvem i kommunen?
- «Planen [for sikring av eiketrær] skal være godkjent av fagmyndigheten.» (Drammensveien 126). Hvem er dette?
- «Det skal etableres trerekker ... dette avklares med Bymiljøetaten.» (Vitaminveien 11). På hvilket grunnlag skjer denne avklaringen?
- «Vurdering av trærnes tilstand og fjerning av skadde trær skal gjøres i samarbeid med Bymiljøetaten.» «Alle tiltak, med unntak av felling av syke og/eller skadede trær, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse ..» (Storgata/Pløens gate). Hva med friske trær?

Slike bestemmelser kan være en kilde diskusjon om gjennomføring av planen, da forventninger til løsning og krav ikke er presisert. Kommunale etater gis her en anledning til å utøve skjønn, eventuelt gjennomføre omkamper om løsninger.

4.4.3. Forankring av illustrasjonsplaner

Illustrasjonsplaner mm kan gjøres rettslig bindende i en reguleringsplan, dersom dette entydig framgår av bestemmelsene. Dette er tilfelle i reguleringsplanen for Nidarø. For Drammensveien 126 er det også tatt inn en illustrasjon i bestemmelsene; problemet her er at trærne som er vist, er utenfor planområdet (se kap 4.2.1). For Storgata/Pløens gate er det utarbeidet en illustrasjonsplan, som ser ut til å ha et høyt ambisjonsnivå, men den har ingen rettslig status. Illustrasjonsplanen ser likevel ut til å ha vært styrende for gjennomføring.

4.5. Omtale av trær i planbeskrivelse og saksframlegg

Vi har ikke gransket alle planbeskrivelsene. De to oversiktsplanene har grundige og gode beskrivelser av trær, slik at bestemmelsene er godt forankret.

Noen av reguleringsplanene har gode beskrivelser av motivet for og problemstillinger om bevaring av trær. Dette er utvilsomt nyttig den dagen det oppstår tvil eller tvist om motivet for bevaring.

5. Kampen om arealene

5.1. Problemet med arealknapphet

Det settes en rekke krav til utbyggingsprosjekter for å sikre kvalitet og funksjonalitet, både i reguleringsfase og byggefase. Kravene følger av lovpålagte forskrifter som TEK 17, men også av ikke lovpålagte normer, veiledninger og føringer som Norsk standard, vei- og gatenormaler, parkeringskrav for sykkel og bil, retningslinjer for kabler og ledninger, tilrettelegging for åpen håndtering av overvann, drift og vedlikehold osv. I en del tilfeller vil disse kravene gjøre det vanskelig å sikre eller etablere trær, i andre tilfeller er det mulig å få til flerfunksjonelle løsninger hvor trær bidrar til oppfyllelse av krav. Foreløpige funn og erfaringer fra dette arbeidet, samt erfaringer fra andre prosjekter, viser at særlig følgende krav kan spille inn på trær:

- Krav om det ikke skal plantes trær over teknisk infrastruktur i bakken, som VA-kabler, høyspentledninger, avfallssug-ledninger eller fjernvarme-/kjøleanlegg.
- Krav til bredde og fundamentering (overbygning) av kjøreveier. (Utrykningskjøretøy, brøytebil, skråningsvinkel i fundament)
- Oppstillingsplasser for brannbil med lift, der det ikke legges opp til to rømningsveier fra boligbygg
- Universelt utformet gangadkomst til bygg i bratt terreng

Listen er ikke uttømmende, det er heller ikke i alle tilfeller disse hensynene kommer i konflikt med hensynet til trær. Generelt finner vi at det i byggefasen oppstår konflikter mellom tekniske hensyn og krav på den ene siden og bevaring og nyplantning av trær på den andre siden. Det er altså ikke håndtert tilstrekkelig grundig og tverrfaglig i reguleringsfasen. Kildene til slike konflikter mellom idealer og realiteter kan være flere. Sannsynligvis bunner mye i at planleggerne ikke har forutsetninger for å ha en tverrfaglig forståelse for, eller kunnskap om; detaljprosjektering av VA, landskap, vei, tekniske funksjoner, anleggsgjennomføring og framtidig drift.

5.2. Kampen om arealene under bakken

Konflikt mellom kabler- og ledninger og trærnes røtter en gjenganger i mange utbyggingsprosjekter i tett by. En typisk situasjon er at det planlegges inn trerekker i gater i reguleringsfasen, så oppdages det i byggefasen at det er kortere avstand mellom trær og kabler enn det aktuell vann- og avløpsetat tillater. Det kan også oppstå konflikt mellom røtter og andre typer viktig teknisk infrastruktur under

bakken, som høyspent, avfallssug, fjernvarme/fjernkjøling. Det er vår erfaring at dersom det er konflikt mellom nyplanting av trær og kabler- og ledninger så er resultatet at trærne taper kampen om plassen. Slik saken i Vitaminveien illustrerer. Kravet om at VA-kabler og ledning skal ha forrang foran trær kan sies å ha en lovmessig forankring i TEK 17, § 15-7. 3a) som sier at det skal *«tilrettelegges for høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold»*. Mange kommunale vann- og avløpsetater mener at trær som er plantet over ledningsnett er i strid med dette punktet. Kravet om at det ikke skal plantes trær over kabler og ledninger, stammer altså ikke direkte fra krav i TEK 17, men fra kabel- og ledningseiernes egne veiledere og saksbehandlere. Under følger relevant utdrag fra TEK 17 og deretter fra Stavanger, Trondheim og Oslo kommuner sine VA-normer. Legg merke til ganske store forskjeller på de kommunale tolkningene av TEK 17 i VA-normene.

5.2.1. Krav i TEK 17 til VA-anlegg

Forholdet mellom røtter og VA-ledninger er omtalt som følger i TEK 17:

III Utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg

§ 15-7. Utvendig vannforsyningsanlegg med ledningsnett

(3) Vannforsyningsanlegg skal

a) tilrettelegges for høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold

Utdrag fra veiledning:

«Dersom vannledninger legges under byggverk og bygninger, må de legges i varerør, kulvert eller tilsvarende.

Dersom kommunen gir tillatelse til overbygging av eksisterende vannledninger, må det iverksettes kompenserende tiltak som inntrekking av rør eller annet. Ved overbygging av mindre stikkledninger (vannledninger med innvendig diameter inntil 25 mm) kan det være tilstrekkelig å legge til rette for inntrekking av nye rør.»

Avstand fra bygning til utvendige vannledninger må være minimum 4 meter, med mindre annet fremgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier (kommunen eller private, eksempelvis naboen som har stikkledning under eiendommen).

Tilsvarende formuleringer finnes i:

III Utvendige vannforsynings- og avløpsanlegg

§ 15-8. Utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og drensvann

Det framgår ikke tydelig av verken hovedteksten i TEK 17 eller av veiledningsteksten at det ikke kan plantes trær over ledninger. Et tre inkluderes nødvendigvis ikke i definisjonen av et byggverk.

5.2.2. Stavanger kommunes VA-norm (utskrift 23.01.2023)

I de kommunale veilederne er kravene presisert sammenlignet med TEK 17, og omtaler her spesifikt forholdet mellom trær og ledningsnett.

«Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter. Det skal ikke plantes trær slik at de kommer i konflikt med framtidig drift, vedlikehold og fornyelse av ledningsanlegget.»

5.2.3. Trondheim kommunes VA-norm (utskrift 23.01.2023)

Trondheim kommune har svært spesifikke krav, for å forhindre konflikt mellom røtter og ledningsnett:

«Avstand fra ytterkant krone (ferdig vokst) til nærmeste utvendig kommunal ledning skal for ledningsdybder mindre enn 3 meter være:

- *Minimum 4 meter»*

5.2.4. Oslo kommunes VA-norm (utskrift 23.01.2023)

Oslo kommunen VA-norm omtaler ikke trær spesifikt, men i praksis ser det ut til at trær ansees som en konstruksjon, som da ikke tillates over ledningsnett:

«3.11.2 Overbygd rørledning VA-rørledninger tillates ikke overbygd av verken permanente eller provisoriske konstruksjoner uten i helt spesielle tilfeller/situasjoner. Søknad med detaljerte planer fremmes for VAV. Arbeidet skal ikke settes i gang før godkjenning foreligger. VA-anlegg og andre byggverk må plasseres slik at anleggsarbeider eller senere reparasjonsarbeider ikke vanskeliggjøres eller medfører unødig stor fare for skader.»

5.2.5. Vurdering

Det er i dette arbeidet ikke gått inn på kabel- og ledningseiernes krav når det gjelder høyspentledninger, avfallsug-ledninger eller ledninger til fjernvarme-/kjøleanlegg, men erfaringen er at det ikke tillates at trær plantes over disse. Varerør er i TEK 17 beskrevet som en løsning der byggverk bygges over ledninger, det burde kunne benyttes oftere også der det er aktuelt å plante trær over ledninger. I mange prosjekter oppgraderes ledningsnett uansett i forbindelse med byggeprosjekter, særlig gate-opprustninger. Det burde være mulig å få til løsninger som fungerer både med hensyn til kabler og ledninger og med hensyn til trærnes røtter. I Oslo kommunes nye gatenormal er det også i VA-kapittelet beskrevet at røtter skal hensyntas. Kapittel 6.3 Infrastruktur under bakken: *«Oslo kommune har et mål om flere trær i gatene, og det er av den grunn viktig å ta hensyn til trærnes rotsystemer i de gatene de planlegges eller bevares.»*

Det er avgjørende at tilstanden og plasseringen av eksisterende VA-anlegg og eventuelt andre kabelanlegg kartlegges og vurderes i arbeidet med reguleringsplanen, og sees i sammenheng med planlegging av trær. Det bør settes krev til denne kompetansen i reguleringsplanprosessen. Framtidig

fordeling av areal under bakken er med tanke på trær, minst like viktig som areal over bakken. Reguleringsplanen bør angi hvilke arealer under bakken som skal benyttes til kabler og ledninger og hvilke arealer som skal benyttes til røtter.

5.3. Kampen om arealene over bakken

Arealer er kostbare i by, og det er mange funksjoner som skal få plass på bakken. Landskapsarkitektens rolle er ofte å legge et puslespill for å få plass til det hele. Denne rapporten går ikke inn på denne kompleksiteten, men omtaler her arealer til brannbiler.

5.3.1. Tilrettelegging for brann-rømning og redning i TEK 17

Fra boligbygg inntil 8 etasjer kan det tilrettelegges for rømning og redning enten ved at bygget har to rømningsveier fra hver boligenhet, eller ved at det er én rømningsvei og at man i en nødsituasjon kan reddes av en brannbil med stige eller lift. Det er rimeligere å bygge bygg med kun én rømningsvei, derfor velges ofte dette. Det stilles krav til oppstillingsplassen for brannbil med lift, disse skal ha rimelig avstand til boligenheten og tåle belastningen av en stor og tung brannbil. Arealet skal være på ca. 55 - 95 m², og det kan ikke plantes trær mellom oppstillingsplassen og fasaden. Rekkevidden til liftarmen er ca. 20 meter, så det må som regel være flere slike oppstillingsplasser i forbindelse med et bygg, noe som kan få store konsekvenser for hvor mye vegetasjon og trær som tillates ved utbygging. Dersom bygget derimot hadde hatt to rømningsveier, hadde mye utearealene kunne blitt brukt til vegetasjon og rekreasjon. Dette forholdet er basert på TEK 17:

IV Tilrettelegging for rømning og redning

§ 11-13. Utgang fra branncelle

(1) Fra en branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

(2) Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17.

5.3.2. Krav hos Trøndelag brann- og redningstjeneste

Kravene i TEK 17 er konkretisert i de interkommunale brann- og redningstjenestene. Disse ligner i stor grad på hverandre, det er derfor kun vist ett eksempel under. Trøndelag brann- og redningstjeneste krever følgende arealer for tilkomst av brannbil med lift:

Kjøreveibredde: 3,5 m

Svingradius: 13,5 m

Oppstillingsplass for brannlift-bil: 8,5 x 11 m

Maks lengde på lift-arm: ca 20 m

Det kan ikke plantes trær mellom oppstillingsplassen for stigebil og fasaden. Dersom fasaden er lang, må det etableres flere oppstillingsplasser på 8,5 x 11 m for at alle boenhetene skal kunne nås med lift-armen.

5.3.3. Vurdering

I mange tilfeller tegnes ikke oppstillingsplasser for brannbil opp til illustrasjonsplanen i reguleringsfasen. Planen framstår da ofte som grønnere enn den blir reelt kan bli. Når hensynet til brannbil prosjekteres i forbindelse med rammesøknaden, er det ikke uvanlig at det går på bekostning av trær og vegetasjon. Dette forholdet bør klarlegges i reguleringsfasen, og det bør stilles krav til at kjørevei og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy tegnes inn i illustrasjonsplanen. I noen tilfeller vil det da framkomme tydeligere hvor stor andel grå flater prosjektet vil få når det er ferdig bygget. Beslutningstakerne får da et tydeligere grunnlag for eventuelt å stille krav til to rømningsveier i bygget for å sikre grønne bomiljøer.

6. Slik kan trær sikres i reguleringsplaner

6.1. Huskeliste for prosessen

- 1) Oppstartsmøte mellom kommune og tiltakshaver
 - Sørg for at ambisjonsnivået for bevaring og nyplanting av trær diskuteres og referatføres. Dette er kommunens bestilling til tiltakshaver og planlegger til utredninger og forventninger til planløsning (plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelse).
- 2) Utredninger
 - Sørg for at eksisterende trær, røtter, vannveier og alle slags kabler og ledninger kartlegges så godt som mulig før fastlegging av intensjonen med planen og plasseringen av bygg og anlegg.
 - Sørg for at det fastsettes hvilke grønne verdier som bør vernes som kulturmiljø eller naturmiljø.
- 3) Situasjonsplan
 - Sørg for at trasé og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og avfallsbiler er tegnet inn i henhold til gjeldende krav, og at disse ikke kommer i konflikt med trærne.
 - Sørg for at trasé for eller hensynssone for kabler og ledninger under bakken er tegnet inn og at de ikke kommer i konflikt med plass til røtter.
 - Lag en marksikringsplan eller angi marksikringssone på situasjonsplanen der man vil bevare trær og rotsoner.
 - Sørg for at det er synergier mellom hensynene til overvannshåndtering, snøopplag og plass til trær.
- 4) Reguleringskart
 - Bruk symboler for bevaring av trær eller nyplantet tre, som vist i veilederen for reguleringsplan, eller lag en sone for planting av et gitt antall trær.
 - Vurder hensynssone for kabler og ledninger under bakken for å sikre at disse ikke legges der det er røtter.
 - Vær oppmerksom på arealformål. Bestemmelser om bevaring og nyplanting av trær i byggeformål gir andre rettslige utfordringer enn i grønnstruktur- og LNF(R).
- 5) Reguleringsbestemmelser
 - Angi størrelse på jordvolum eller tykkelse på jorddybde i bestemmelsene.
 - Dersom ønskelig kan man angi hvor store ferdig utvokste trær bør være, eller at trærne skal gi en skjermingsfunksjon.
 - Dersom ønskelig kan man angi om treet skal være stedegent, ha blomster, frukter, ha en bestemt form, en gitt stammeomkrets eller annet. Tenk fleksibilitet, kanskje flere arter enn

én spesifikk kan være aktuell for å dekke ønsket behov når det gjelder estetikk, økologisk funksjon osv.

- Vær bevisst på bruken av bær og skal.
- Sørg for sikring av rotsonen ved bevaring av trær.

6) Planbeskrivelse

- Treets funksjon må være tydelig beskrevet slik at det kan vurderes ved eventuelle dispensasjonssøknader.
- Økosystemtjenester/naturgoder kan brukes til å beskrive treets funksjon.

7) Utbyggingsavtale

- Dersom det er aktuelt for kommunen og tiltakshaver å inngå utbyggingsavtale om gjennomføring av planen, bør avtalen inkludere et eget punkt om skjøtsel av grøntanlegg. Dette kan omfatte fordeling av kostnader og standard på arealene. Tilsvarende krav kan inngå i en kvalitetsplan.

6.2. Om bestemmelser

Virkemiddelet for å sikre treinteresser i arealplaner er først og fremst bestemmelser. Bestemmelsene gis primært til arealformål eller til særskilt angitte bestemmelsesområder. Hensynssone kan være et virkemiddel i kommuneplanens arealdel, men hjemmelen til å gi bestemmelser er begrenset til å gi retningslinjer til soner med særlig hensyn til blant annet grønnstruktur og landskap (se pbl § 11-8, bokstav c). Brukt i reguleringsplan kan hensynssone være et virkemiddel for gi en grafisk framheving av en interesse eller en verdi, jf § 11-8, men den juridiske hjemmelen til å gi bestemmelser finner en i § 12-7. Dette er det samme hjemmelsgrunnlaget en har for å gi bestemmelser til arealformål for særskilt angitte områder. Slik sett er hensynssoner i reguleringsplaner overflødig. De eneste relevant, eller eksklusive, virkemidlene i plankartet, er symbolene for bevaring av trær og krav om nyplanting av trær, da kun i reguleringsplaner. Se tegneregler for reguleringsplaner (Nasjonal produktspesifikasjon, del 2):

Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	

Planbestemmelser skal være entydige og ikke etterlate tvil om hva som gjelder eller er ment. På den annen side er viktig at en ikke binder opp detaljer mer enn det som er nødvendig for å oppnå et ønsket resultat: Kanskje en art kan være like god som en annen? Er antallet nyplantinger det viktigste, eller er det fornuftig å ha et handlingsrom?

6.3. Bestemmelser til oversiktsplaner

6.3.1. Bestemmelser og retningslinjer om bevaring av trær på kommuneplan- eller kommunedelplannivå

En generell bestemmelse om å bevare trær må være presist angitt med størrelse, art og eventuelt andre egenskaper. En kommunedekkende bestemmelse om å bevare trær kun angitt med minste omkrets eller diameter, kan være krevende å forvalte, kanskje også lovstridig opp mot skogbrukslovgivningen. En bestemmelse som gjelder i nærmere angitte områder, kan være begrenset til treets størrelse, men for å presisere formålet med bestemmelsen, bør også andre egenskaper som kan være viktig for naturmangfoldet og bylandskapet, angis: Lauvtrær generelt, edellauvtrær spesielt, furuer osv.

To eksempler:

Generell, for hele kommunen: *Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200 cm målt 1 m over terreng eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95 cm, frittstående eller i skog, skal bevares. Tiltak, jf pbl § 1-6, innenfor en sone på 5 m fra stammens ytterkant er forbudt.*

Spesiell, for definerte områder hvor det spesielt viktig å bevare trær: *I områder avsatt til bygge- og anleggsformål og grønnstruktur skal trær med stammeomkrets over 150 cm målt 1 meter over terreng bevares. Felling av slike trær krever samtykke fra kommunen. Trær som er godkjent felt, kan kreves erstattet med nyplanting.* (Til ettertanke: Bør størrelsen på nyplantingen angis? Hvordan sikre at nyplantingene får et rettsvern tilsvarende de opprinnelige trærne?)

Alternativt kan en tilsvarende bestemmelse referere til en kartlegging av store eller på annen måte verdifulle trær. Denne dokumentasjonen må være del av planen.

6.3.2. Bestemmelser og retningslinjer for reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling (Dokumentasjonskrav)

Presise krav og forventninger til reguleringsplanleggingen er et viktig virkemiddel i kommuneplanens arealdel. Dette kan omfatte krav til løsninger og krav til dokumentasjon for å ivareta trær og andre miljøkvaliteter. Tre eksempler på mulige krav til nye reguleringsplaner:

Vegetasjon som skal bevares, skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i byggefasen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær, inkludert rotsone, kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser.

Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.

Store eksisterende trær i planområdet skal måles inn og dokumenteres med stammeomkrets én meter over terreng og kronestørrelse. Behovet for å felle slike trær skal dokumenteres/begrunnes. Ved nyplanting av trær skal planen vise plassering og plass til utvikling av rotsystem og krone.

6.4. Bestemmelser i detaljreguleringsplaner

Vi skisserer i denne omgang mulige bestemmelser for tre ulike situasjoner: Byggeområder (bolig, næring), gatemiljø og parkmiljø (grønnstruktur).

Byggeområder (bestemmelser der arealbruksformålet er bolig, næring el l)

Rundt trær som er regulert for bevaring, ref plankartet, tillates ikke inngrep på terreng eller grunn i en sone på 6 m fra stammen. Dersom trærne blir vindfelt eller pga skade, plantesmitte eller sikkerhetsrisiko må felles, skal de erstattes med nyplanting med tre av samme art eller samme økologiske eller estetiske funksjon, stammeomkrets 18 cm / tilsvarende grønt volum.

Enkelttrær med særskilt bestemmelse om f.eks. skjøtsel markeres med symbolet # og nummer.

Gatemiljø

Bestemmelse som over kan være aktuelt for bevaring av eksisterende trær. For nyplanting kan følgende bestemmelser være aktuelle:

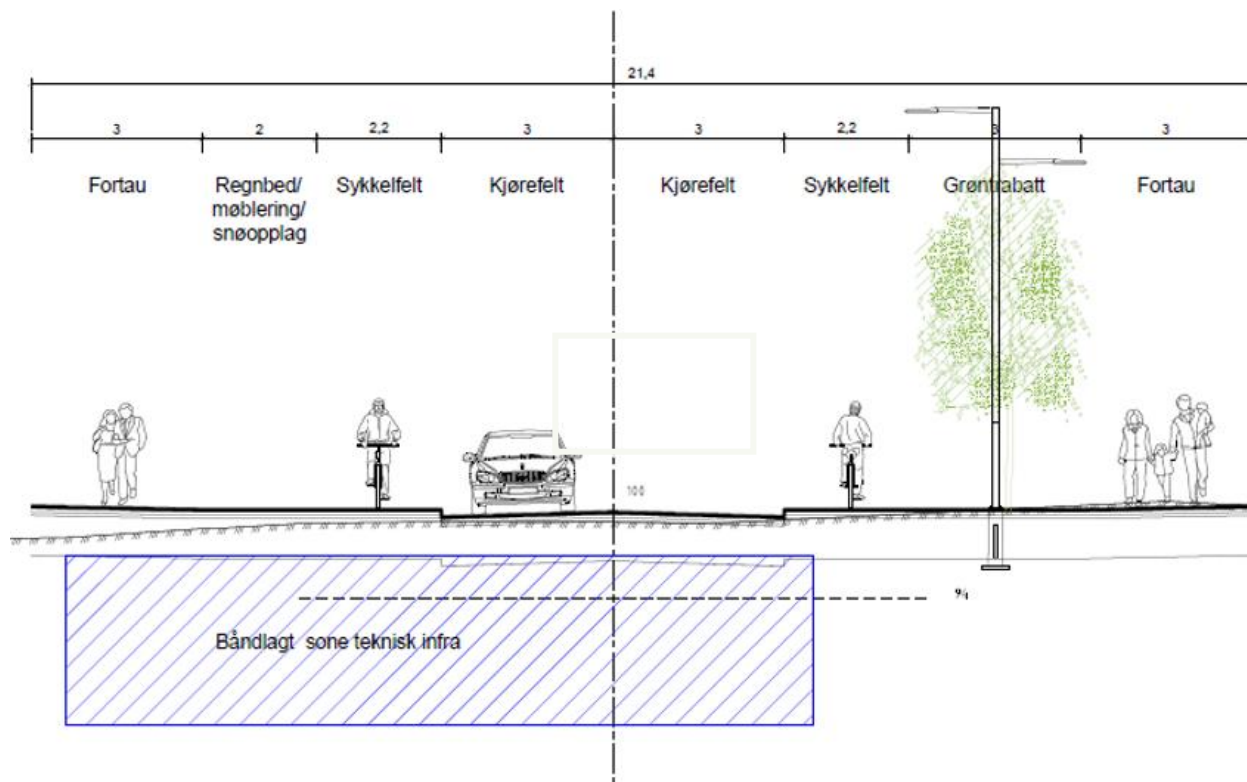
Det skal plantes nye trær som markert på plankartet. Hvert tre skal ha et jordvolum på 15 m³ over drenerende løsmasser. Trærnes art og størrelse framgår av illustrasjonsplan som er vedlegg til reguleringsplanen.

Grønnstruktur

Situasjonen her er et parkområde eller tilsvarende, med eksisterende trevegetasjon og et vedlikeholdsbehov pga områdets bruk til ulike rekreasjonsformål. Altså ikke hovedvekt på enkelttrær, men mer et åpent skogsmiljø. Området (planteigen) kan nyanseres med to eller flere bestemmelsesområder, med ulike grader av krav til bevaring osv.

Eksisterende trevegetasjon skal bevares, men tillates tynnet langs stier. Ved nyplanting skal ikke arter som er oppført med «svært høy risiko, høy risiko eller potensielt høy risiko» i fremmedartlista benyttes.

Bestemmelse tilsvarende pkt 6.3.2 kan være aktuelt som krav til dokumentasjon i byggesak. Derved utvides kravspesifikasjonen i SAK § 5-4.



Figur 31 Prinsippskisse for fordeling av grunnen i et gatesnitt. Prinsippet kan enkelt implementeres i en reguleringsplan.

7 PUNKTS HUSKELISTE FOR Å SIKRE TRÆR I REGULERINGSFASEN



Kilder

- Planinnsyn Stavanger kommune, i perioden november 22 - mars 23
- Planinnsyn Trondheim kommune, i perioden november 22 - mars 23
- Planinnsyn Oslo kommune, i perioden november 22 - mars 23



HOLTH & WINGE