

Arkitektbedriftene i Norge
Postboks 5482 Majorstuen
0305 OSLO

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.
0030 OSLO

Oslo, 13.09.2013

Ref. 13/2635. Høring – veileder Grad av utnyttning

Det vises til høringsbrev fra Miljøverndepartementet datert 15.07.2013, med utkast til veileder for grad av utnyttning T-1530. *Arkitektbedriftene i Norge* har følgende kommentarer til veilederen:

Kap 1.

s. 10 og 11: Figur 1.1 og 1.2

Disse figurene kan vanskelig ha noen relevans til temaet "Grad av utnyttning"

Ellers kunne dette kapittelet med hell reduseres i omfang og spisses mot virkemidler som har med grad av utnyttning å gjøre.

s. 12: Begreper og definisjoner

Bør her ha en presisering av når en enebolig med utleieenhet (sekundærbolig) går over til å bli en tomannsbolig. F.eks. dersom arealet på utleieboligen overstiger 50% av bruksarealet til hovedboligen.

Kap 2.

s. 19: § 5-2 Bebygd areal (BYA)

Grunnlag for beregning av BYA bør ikke være målt fra ytterside av panel. Dette krever dobbel målsetting. Arbeidstegninger er målsatt til ytterside av bærende konstruksjon. Dette vil være tilstrekkelig for å definere byggets BYA.

s.19-23: § 5-2 Bebygd areal (BYA)

Ved omtale av bebygd areal er det variasjoner i hva man referer til i både tekst og figurer. Dette vil kunne skape uklarhet. Målsettingen man bruker bør hele tiden referere til gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

s. 20: faktaboks om hva som inngår i BYA

Det fremgår her i femte kulepunkt at parkeringsareal skal medregnes i BYA.

Det kunne vært presisert og illustrert hvorledes parkeringsareal under bygningens fotavtrykk ikke skal medregnes i BYA.

I samme kulepunkt er det vist til TEK10 § 5-7 figur 2-28. Det er feil nummer på figuren. Skal være TEK10 §5-7 figur 1.

§ 5-2 m.fl. :

Målenøyaktighet på tegninger og i tekst må harmonere med NS3940. Der NS anviser f.eks. "5,0 m" må dette også fremgå av veiledningen, og ikke "5 m". ("5 m" kan være avrundet opp fra 4,51m.)

s. 22: Areal under utkragede bygningsdeler

Det er uklart om BYA for en utkraget bygningsdel (f.eks. balkong) kun medregnes den delen som stikker mer enn 1,0 m ut fra fasaden (slik som for BRA), eller om alt areal medregnes (gjelder bygningsdeler <5,0 m over terreng). Dersom argumentet er at alt som stikker mindre ut enn 1,0 m ikke påvirker brukbarheten av underliggende terreng, bør heller ikke dette medregnes for større utstikk. Eksempelvis bør det for en balkong på 1,2 m bare medregnes de ytterste 0,2 m. Dette må presiseres bedre og harmoneres med reglene for BRA.

s. 22: § 5-2, figur 2-7

Her bør det også tegnes inn et eksempel der utkraget bygningsdel (balkong) stikker mindre enn 1 m ut fra fasadelivet.

s. 27: § 5-4 Bruksareal

1. avsnitt: «installasjoner for VVS». Mener en her sjakter?

s. 27: § 5-4 BRA, figur 2-16

Figuren blir feil fordi det er satt av målet <5 m opp til gesimsen. Det skulle da bety at hele takutstikket er >5 m fra terreng, og da skal arealet ikke medregnes! Må endre målet til å være < 5 m opp til mønet.

s. 27 § 5-4, figur 2-17

Her er det også målt < 5 m feil. Dersom balkongen ligger lavere enn 5 m over terreng, skal det etter reglene medregnes bruksareal over 1 m utstikk. Enten må målet her endres til > 5 m, eller så må det inntegnes rødt bruksareal på bakken under. Eksempelvis dersom det var en leilighet under nederste balkong, vil denne leiligheten også få tillagt noe bruksareal.

s. 27: figur 2-17 og s. 28: figur 2-18 og 2-19

Foreslår at tekst under figur 2-17 også tar med seg uttrykket «altan». Dette fordi altan har søyler og balkong er uten søyler, og at tekst som er relatert til figur 2-18 og 2-19 benytter begrepet «understøttet areal».

s. 31: § 5-6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Her burde det vært tatt med at kommunen også kan bestemme at deler av minste uteoppholdsareal kan legges under åpent tak. Dette er særlig en problemstilling i områder med fly- og trafikkstøy.

s. 34: § 5-7 Parkeringsareal

Sitat: "Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i beregning av grad av utnytting".

Også her tåkelegges behandlingen av parkeringsanlegg under bakken, helt eller delvis under overliggende bygning, jf. kommentar til faktaboksen på s. 20.

Kap. 3.**s. 43: figur 4-4 A**

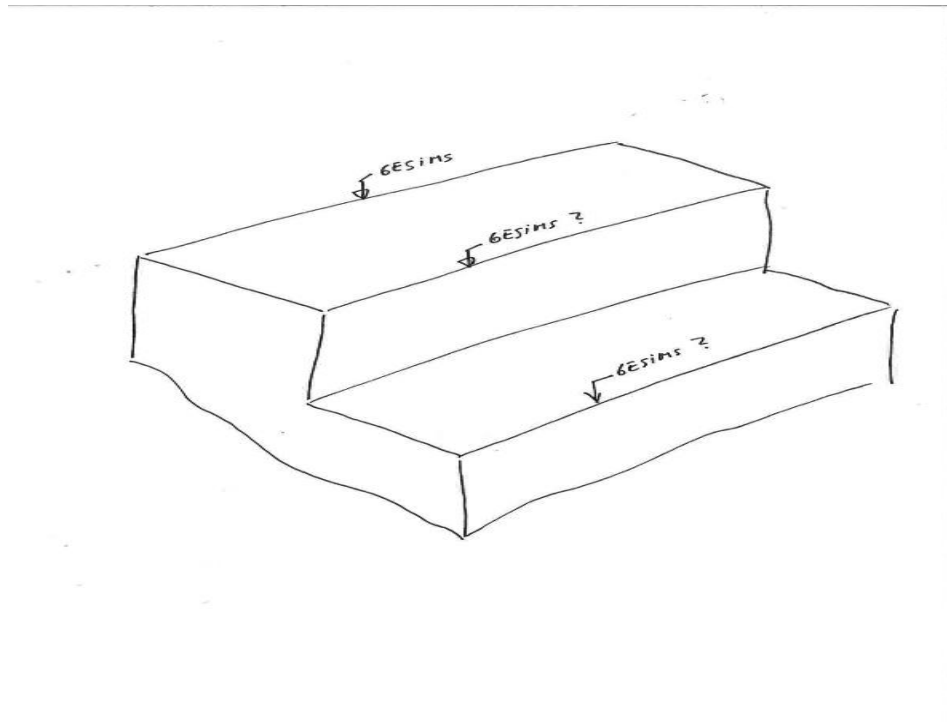
Her bør det presiseres at det er mesanin med maleverdige areal over 1/5 av underliggende plan som blir regnet som etasje.

s. 46: § 6-2 Høyde, figur 4-9

Her må det tas med en figur som viser et takoppbygg på et flatt tak, f.eks. en inntrukket etasje. Hva regnes da som gesimshøyde/mønehøyde?

Hvor stort kan et takoppbygg (f.eks. heishus, teknisk rom o.l.) inne på et flatt tak være før det medregnes med gesimshøyde? 10 % av takflaten?

Bør her også tegne inn eksempel på fastsettelse av gesims for avtrappet mindre bygning i skrått terreng, som vist i forslag:

**s. 46: § 6-2 Høyde, figur 4-9 f**

Arkens møne blir her kalt gesims. Dette er begrepsforvirring og ikke korrekt. Det må skilles mellom hva som er ark og hva som er gesims, også for arker.

s. 47: § 6-2 Høyde, figur 4-10 a og 4-10 b

Denne er uklar og kan leses slik at dersom parapet er f.eks. 40 cm, så kan topp rekkverk tolkes som gesims. Intensjonen må vel være at det er topp parapet som blir regnet som gesims. Dette kommer klart frem dersom tekst med >0,3 m og 0,3 m blir tatt bort.

s. 48: 1. setning i 2. kolonne

Her er vist til figur 2-26, men denne figuren viser et helt annet tema.

s. 51: § 6-3 Avstand

Målereglene gjelder ikke for byggegrenser mot vei etter vegloven. Det bør også tas inn en veiledning om måleregler i forhold til fastsatte byggegrenser i reguleringsplan (ikke bare mot vei). Skal takutstikk, balkonger etc. kunne stikke opptil 1 m utenfor en regulert byggegrense? Dette kan spesielt være uheldig for angitt byggegrense for inntrukket toppetasje.

s. 51: § 6-3 Avstand, figur 4-15 a og 4-15 b

Uforståelig hva som er konsekvensen dersom utspring er større eller mindre enn 1m.

Det hersker litt ulik praksis i bransjen når det gjelder tolking av avstand som vist i figur 4-15-a. Noen tolker dette til å gjelde kun takutstikk og balkonger, andre tolker det til også å gjelde mindre bygningsutstikk som utbygg, karnapp etc. dersom det er tatt hensyn til brannsmitte.

s. 51: § 6-3 Avstand, figur 4-15c

Eksempel på utrekning er ok, men figur viser at dersom utspring er 1,5 m, så er fortsatt avstand til nabogrense 5 m. Den skal være 4,5.

s. 55: Reguleringsplaner fra 1987-1997

Det bør opplyses i teksten at reglene i kap. 23:1 om etasjetall kun gjaldt frem til endring 21.12.1988 som trådte i kraft 01.01.1989. Etter dette tidspunkt var reglene tilsvarende TEK97.

Med vennlig hilsen



Egil Skavang
adm.dir



Anette Sjøby Bakker
jur.rådg.