



## Høringsuttalelse til forslag til veilederen Grad av utnyttning T-1530

ASRO ESARK-03-201301526-220

---

### Hva saken gjelder:

Miljøverndepartementet har i brev av 17.7.2013 sendt ut på høring forslag til ny veileder, Grad av utnyttning T-1530. Formålet med veilederen er å gi en forståelse av reglene om fastsetting av grad av utnyttning og måleregler i TEK 10 kapittel 5, og hvordan disse kommer til anvendelse i ulike sammenhenger. Grad av utnyttning fastsettes i bestemmelsene i kommuneplan og/eller reguleringsplan og er et verktøy for å regulere bygningers totale areal i relasjon til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Ny veileder er en enklere revisjon av veilederen Grad av utnyttning T-1459 fra 2007. Revisjonen består først og fremst i en oppdatering til nytt regelverk, retting av feil og misforståelser, samt forbedring av illustrasjoner og eksempler. Formålet med revisjonen er at den nye veilederen skal gi en mer enhetlig forståelse og praktisering av reglene, fordi det er viktig at reglene om grad av utnyttning og målereglene forstås og praktiseres likt i alle kommuner.

Bergen kommune har fått forlenget uttalefristen fra 15. til 29. september 2013.

Merknadene er utarbeidet i samråd med fagetaten for Plan og Geodata.

### Byrådets merknader til høringsforslaget

#### *Generelle kommentarer*

Veilederen er et nyttig redskap for sikring av kvaliteter i det bygde miljø. Den oppdaterte veilederen er blitt bedre når det gjelder lesbarhet, med bedre illustrasjoner og eksempler. Dette gjelder f.eks. presisering av møne og gesims på tak med skrå takflate og fastsetting av gesimshøyder på takterrasser med tett og åpent rekkverk.

Kommunen er innforstått med at veilederen primært er en oppdatering i henhold til nye lover og forskrifter, men ønsker likevel å komme med noen innspill som kan gjøre veilederen mer anvendelig for byområder. Veilederen er i dag i stor grad et verktøy for håndtering av småhusbebyggelse og villabebyggelse. Den har ut fra kommunens erfaring begrenset verdi for god håndtering av grad av utnyttning i fortettede områder. Det hadde vært ønskelig med flere illustrasjoner relatert til byområder. I kommentarene nedenfor foreslås også noen supplerende tema som angår grad av utnyttning.

#### *Kommentarer til eksempler i høringsnotatet*

##### *Boligtyper s 12*

I avsnittet gis en oversikt over ulike boligtyper og sammenhengen med antall boenheter. Illustrasjon av boligtypen «tett – lav» savnes. Noen boligtyper beskrives ved å angi antall plan, mens det i andre tilfeller angis hvor mange leiligheter som er i bygningen. Antall boenheter/ leiligheter påvirker krav til utomhus areal, parkering og infrastruktur. Et småhus med tre målbare plan (i bratt terreng) kan være alt fra en enebolig til en tremannsbolig. Bergen kommune etterlyser en supplerende og presisering her.

### Fastsetting av grad av utnyttning s 18 og 19:

Det vises til TEK 10 § 5-1 tredje ledd om at for kjøpesenter/forretning skal grad av utnyttning alltid fastsettes som bruksareal (BRA). Dette kravet anses som relevant for kjøpesentra og forretningsområder der det er ønskelig å begrense mulighetene for utvidelse som bl.a. kan skape økt trafikkbelastning på vegnettet. Når det gjelder byer og tettsteder der det reguleres til sentrumsformål, er det derimot ønskelig med fleksibilitet og lite formålstjenlig å fastsette arealgrense for de ulike reguleringsformålene (forretning, kjøpesenter i by, kontor, bolig og trafikk).

### Barn og unge i by s 32:

«Barn og unge i by» er et viktig kapittel sett i lys av den økte fokus på høyere utnyttelse i byer og tettsteder. utfordringen ved fortetting er å skape kvaliteter og gode oppvekstvilkår for barn og unge. Det etterlyses derfor bedre veiledning om beregnings- og måleregler for urbane utearealer som gatetun, gårdsrom og takterrasser samt brukbarheten av disse for ulike aldersgrupper.

### Parkeringsareal S 34:

Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Slik beskrevet i veilederen er det i boligområder et overordnet, godt prinsipp å legge parkering i fellesanlegg i utkanten av området og holde parkeringsarealet utenom BRA. Parkering under ethvert nybygg i et byområde kan skape uønsket trafikk internt både i boligområder og forretningsområder som ønskes mest mulig bilfrie. Bergen kommune etterlyser tydeligere veiledning på dette området.

### Tomter S 34

«Tomter» er i veilederen definert som område for bebyggelse og anlegg. Denne betegnelsen anvendes ikke i plan- og bygningsloven; der brukes begreper som «planområde» og «arealformål» om det samme (i planer også formålsavgrensning, felt, delområde, kvartal). Tomter benyttes fortrinnsvis om enkelteiendommer for bebyggelse (byggetomt, festetomt, erstatningstomt, anleggstomt). Det er også denne måten tomtebegrepet blir brukt på i denne veilederen på s14 om «Tomtestruktur. Det er ønskelig med en tydeliggjøring mellom disse begrepene.

% BRA for en eiendom kan være helt forskjellig om det beregnes for tomten, kvartalet eller planområdet. Også her etterlyses illustrasjoner fra mer urbane situasjoner. Å bygge tett betyr ikke nødvendigvis at man må bygge høyt. Det er ønskelig med mer anvendelige illustrasjoner av disse forholdene som kan gi samme tetthet og grad av utnyttelse. Det etterlyses også anbefalinger for hvordan hensynssoner (vernesoner rundt kulturminne, fareområder, ras, flom, luftforurensing og høyspentledninger) bør håndteres ved beregning av grad av utnyttning.

### Takoppstikk på flate tak s 36

I et bylandskap kan takoppbygg skape mangfold, men kan også være skjemmende og til ulempe for naboer som mister sol og utsikt. Ofte bygges disse i strid med grad av utnyttning. Dette gjelder ventilasjonssjakter, heisoppbygg, solcellepanel og andre energianlegg. Veilederen bør klargjøre måleregler gjennom veiledning og eksempler for beregning av høyder og omfang av takflater som brukes til disse formålene.

### Øvrige merknader

Strengere energikrav har medført krav til tykkere vegger. Ved beregning av BYA (bebygd areal) inngår ytterveggene. I beregning av BRA (bruksareal) inngår ikke ytterveggene. Konsekvensene av dette, og da særlig betydningen det får for eldre reguleringsplaner, er ikke omtalt. Det kan f.eks bety at potensialet for innvendig areal blir redusert (ved bestemmelser om BYA) eller at bygningens volum blir større enn det som var intensjonen i en plan (ved bestemmelse om BRA). Det bør inntas beregningsveiledning og kommentarer på dette feltet.

### Referanseområder

I mange tilfeller kan det være vanskelig å forestille seg hva de ulike utnyttelsesgradene betyr i praksis. Det kan være krevende å foreslå en egnet BRA i ulike type områder. I en tidligere utgave av Grad av tetthet var det med en nyttig oversikt over referanseområder med ulik tetthet samt tommelfingerregler for BRA for områder med ulike boligtyper. Bergen kommune ønsker at en slik oversikt tas med i veilederen igjen.

### Nærmere om utforming av områder og bygninger... s 10 flg.

I mange småhusområder bygges store terrasser og balkonger som ikke harmonerer med bebyggelsens størrelse og form. Etablering av store balkonger som ofte gir dårlige lys og solforhold i underetasjen, kan i mange tilfeller skyldes mangelfulle bestemmelser i plan. Kommunen foreslår at veilederen fokuserer på problemstillingen f.eks. under kapitlet «Nærmere om utforming av områder og bygninger og hvilke virkemidler som kan benyttes» på side 10.

### Terreng-tilpassing, bygging i bratt terreng s 15

På Vestlandet og i Bergen bygges det mye i bratt terreng. Problemstillingene er ofte håndtering av overskuddsmasser, om huset skal tilpasses terrenget, eller om det er terrenget som skal tilpasses huset. Beregning av grad av utnytting i bratt terreng kan være krevende og vanskelig å bruke for å gi gode rammer for en vellykket utbygging. Kommunen etterlyser gode veiledere eller eksempelsamlinger.

### **Vedtakskompetanse:**

I henhold til bystyresak 260/11, og byrådets fullmakter § 7, avgir byrådet selv høringsuttalelse på vegne av Bergen kommune. Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret. Saken anses ikke å være prinsipiell. Høringsuttalelser avgitt av byrådet sendes uten ugrunnet opphold bystyrets kontor til orientering.

### **Byråden for byutvikling, klima og miljø innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

1. Merknader, slik disse er inntatt i saken, oversendes som Bergen kommunes høringsuttalelse til mottatte forslag til veileder « Grad av utnytting, T-1530».
2. Melding om vedtak oversendes bystyrets kontor.

Dato: 17. september 2013

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Filip Rygg  
byråd for byutvikling, klima og miljø

Kopi: Bystyrets kontor

Vedlegg:

1. Brev fra Miljøverndepartementet datert 15.07.2013
2. Forslag til ny veileder, «Grad av utnytting T-1530»