



boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker - Norway
T: +47 66 78 60 60 F: +47 66 78 60 61
E: post@boxs.no

Foretaksregister 976 548 221

Det Kongelige Miljøverndepartement
v/ Kåre Ivar Melsæther
PB 8013 Dep.
0030 OSLO

Asker 30.8.2013

Vedr. høring av forslag til veilederen Grad av utnyttning T-1530 - høringsuttalelse

Vi viser til MDs brev, datert 15.7.2013, hvor det i høringsperiode bes om uttalelser til utsendt forslag til ny veileder.

Veileder er videreføring av gjeldende veileder T-1459, som er et viktig verktøy for søkere og saksbehandlere. Konsekvent praktisering av veileder gir forutsigbarhet for brukere.

I forslag for ny veileder er det gjennomført redaksjonelle omrokeringer, men også foreslått noen viktige avklarende presiseringer.

På enkelte punkter mener vi at veilederen kan gis ytterlig presisering og avklaring, mens enkelte steder tror vi at det har glippet litt. Vi gir ved dette høringsuttalelse hvor vi uttaler oss med bakgrunn i utstrakt erfaring med særlig boligprosjekter i småhusområder. Vår uttalelse henviser til sidene i høringsdokument.

På side 12/13 – Boligtyper:

Da verken forskrift eller annet lovverk gir klare definisjoner for boligtyper (og det fins flere ulike uoffisielle forsøk på definisjoner), bør veileder T-1530 gi avklaring på definisjoner. Slik at det i alle fall for nye planer ikke lenger er tolkningstvil. Vi foreslår derfor at definisjoner gis en kritisk gjennomgang etter høringen, og at de deretter stadfestes som følger:

'der ikke annet er bestemt i den enkelte plan skal følgende begreper og definisjoner tolkes slikt:'

Kritisk gjennomgang:

- *Kjedehus:* skal vi oppfatte at 'mellombygg' ved 'kjedehus' pr definisjon ikke inneholder P-rom? Så fort mellombygg er P-rom blir 'kjedehus' til 'rekkehus'? Vi foreslår at det i definisjon gjøres klart at funksjoner i mellombygg er 'tilleggsdel'.
- *Rekkehus:* kan 'rekkehus' ha felles parkeringskjeller under rekken (forutsatt at bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i Pbl§29-4), eller blir rekkehusbebyggelse da 'lavblokk' (for øvrig da fortsatt 'småhus')?
- *Tomannsbolig:* illustrasjoner figur 1-3 for særlig 'tremannsbolig' viser at likeverdige boenheter ikke betyr at de skal være like.
- *Frittliggende bebyggelse:* hvorfor er tremannsbolig og firemannsbolig ikke 'frittliggende bebyggelse'?
- *Frittliggende småhusbebyggelse:* i mange reguleringsplaner blir denne boligtypen brukt. Kan veilederen også få en definisjon for dette? *'småhus, ikke sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i Pbl§29-4'.*

På side 23 – fig 2-9c:

Undertekst blir trolig feil når det står 'Den del av byggverk [...] gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes [...]'.
Vi tror at det menes: 'Den del av byggverk [...] gjennomsnittsnivå rundt denne delen (altså konstruksjonen over terreng) skal medregnes [...]'.
Vi ber om at dette rettes for å unngå misforståelser rundt dette.

På side 27 – fig 2-17:

Høydeangivelse ved skissen kan være forvirrende. Med balkonghøyde mindre enn 5m over planert terreng burde det også vises bruksarealet for åpent overbygget areal på bakkeplan (jfr fig 2-16). Høydeangivelse ved skissen burde således være '>5 m'.
Feilen er videreført fra T-1459, fig 2-19 side 38, men bes rettet nå.

På side 34 – §5-7 Parkeringsareal:

Dette er utfordrende paragraf, da grunnlaget for dette kommer direkte fra TEK10 med veileder.

Gjennom definisjonen kan det oppstå forvirring om parkeringsarealer skal medregnes med 18m² i kommunale planer hvor det ofte faktisk fremgår at f.eks. kun garasjeplasser medregnes i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Dette, fordi det med 'skal' gis inntrykk at dette er en målregel som ikke kan fravikes.

Vi foreslår derfor at det i definisjonen tilføyes: 'Parkeringsareal går –der ikke er bestemt i den enkelte plan– inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning'. Dermed får man i veileder 'Grad av utnyttning' faktisk frem det som egentlig menes og praktiseres i §5-7.

Eller er det slik at MD mener at kommuner som har bestemmelser i kommuneplan hvor det faktisk fremgår at kun garasjeplasser medregnes i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning har regler som er lovstridig fordi det er i strid med ufravikelige måleregler at biloppstillingsplasser ikke kreves medregnet?

På side 27 – fig 2-25:

Fig 2-25 (som også fremkommer i veileder til TEK10) kan skape inntrykk av at mer enn 18m² pr biloppstillingsplass skal medregnes i grad av utnyttning (BYA). Skravur viser at også manøvreringsareal for parkering skal medregnes i grad av utnyttning. Det er ikke forklart hvorfor adkomst (forutsatt at denne er del av netto tomteareal) da ikke medregnes.

Det kan synes som om en ønsker å forklare at 'grad av utnyttning' angir hvilke arealer får en bestemt/båndlagt utnyttning utover bygningens fotavtrykk over bakkenivå, slik at disse arealer ikke kan inngå som egnete uteoppholdsarealer. Dette er forvirrende, da vi har oppfatter at intensjon med grad av utnyttning sammen med bestemmelser om takform og høyder er å styre luft og lys på eiendommer.

Vi tror derfor at fig 2-25 forvirrer, heller enn den forklarer/illustrerer.

Vi foreslår derfor at undertekst til fig 2-25 endres til:

'Parkeringsarealet legges til BYA/BRA ved beregning av grad av utnyttning med areal som fremkommer i den enkelte plan'.

På side 34 – §5-8 Tomt:

Flere planer har hensynssoner. Disse hensyntas ikke når tomteareal beregnes. For å presisere at kun arealer med andre formål ikke medregnes i tomtearealet (netto tomteareal) foreslås følgende presisering i siste avsnitt:

'Områder på tomten avsatt til annet formål, som grønnstruktur, LNFR-formål og teknisk infrastruktur medregnes ikke i tomtearealet, [...] utnyttning – se figur 2-27.'

På side 35 – fig 2-27:

Interne stikkveier på tomter bør ikke være grå nettopp for å skille disse klar fra (grå) regulerte felles adkomst som er grå: illustrasjon bør gjøre det klart at områder med annet formål (i dette

tilfelle veiformål) ikke inngår i netto tomteareal – grunnlaget for beregning av grad av utnyttning, mens stikkveier på egen tomt *ikke* reduserer netto tomteareal.
I T-1459 – fig 2-29 side 47 – oppstod samme forvirring som da nå i ny utgave bes fjernet.

På side 36 – fig 2-28:

For å sikre at figur oppfattes riktig foreslås følgende undertekst:

'Privat adkomst og snuplass for den enkelte eiendom innenfor formålet byggeområde skal derimot medregnes i tomtearealet som legges til grunn ved beregning av grad av utnyttning'

I T-1459 – fig 2-30 side 48 – var fargesetting feil, og det blir nå i ny veileder korrigert☺.

På side 42 – 6. avsnitt:

Her ble påstand feil og må rettes.

'Definisjonen av etasjetall er ikke egnet for bruk på planbestemmelser som er behandlet og vedtatt før 1987'.

På side 42 – tabell under fig 4-2:

Tegnet '>' har blitt til en liten '3', og tegnet '<' har blitt til en '£'.

På side 45 – fig 4-7a tom 7b:

Undertekst til figurene mangler. Undertekst fremkommer nederst på side 58 i T-1459: *'Når [...] ytterligere'*.

På side 46 – fig 4.9 er gesims for flere ulike takformer vist. I vedlegg oversendes fire skisser som viser kurante situasjoner, som allikevel ofte gir diskusjoner i byggesak.

- Bygningshøyde i terrassert terreng: *det grunnleggende er at gesimshøyde måles langs fasade ned til den møter terreng (ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå).*
- Bygningshøyde ved buet tak: *gesimshøyde måles fra buens startpunkt.*
- Hovedgesims og øverste gesims for tilbaketrukket takoppbygg ved flate tak
- Gesimshøyde for tilbaketrukket takoppbygg på flate tak i skrånende terreng. *Gesimshøyde måles fra terrenghøyde tilsvarende måling av bygningshøyder for tilbaketrukket takoppbygg ved flattaksbebyggelse jfr Pbl-20-4 (avstand til nabogrense). Alternativt måles til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.*

På side 47 – fig 4-10b:

Poenget med figur er å unngå misforståelser, og vise at åpent rekkverk ikke medregnes når gesims skal fastsettes. I denne forbindelse er det etter vårt syn forvirrende å introdusere en ny diskusjon rundt det som er fastslått tidligere: parapet eller brystning mindre enn 30 cm medregnes ikke i gesims (ref. TEK10 §6-2 (1)). Når parapet er mindre enn 30 cm skal gesims regnes fra takflate.

Vi foreslår derfor at rød gesimslinje trekkes horisontalt i forlengelse av høyeste punkt i overkant takflate.

På side 51 – fig 4-15b:

I T-1459 side 62 fig 4-13 er samme figur brukt for det tilfelle avstand l er større enn 1m. Men her vises en søyle under utspringet større enn 1m.

Hvis det er slik å forså at i ny T-1530 blir avstand l kun målt til fasade når utspring er frittstående og således ikke har søyle blir fig 4-15b overflødig, og faktisk forvirrende. Fig 4-15c er da tilstrekkelig.

Hvis fig 4-15b var ment til å veilede at søyle under utspring plassert inntil maks 1 m fra fasade gir mulighet til å beregne L som under fig 4-15c bør dette fremkomme mer tydelig. Samspill mellom fig 4-15b og 4-15c med undertekst bør således gjennomgås på nytt. Det er etter vårt syn for øvrig viktig veiledning å vise at søylens plassering har betydning eller ikke.

På side 52 – 3. avsnitt:

'Bygningshøyde' samt henvisning til 'etablert praksis' bør fremkomme i veiledningstekst. Vi foreslår derfor å medta dette i første setning i avsnitt.

'For å avklare hvordan grad av utnyttning og bygningshøyde skal beregnes må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Etablert praksis i planområdet etter vedtak av reguleringsplan må også medtas i avklaringen.'

På side 56 – feil årstall i heading

Heading skal være 'Reguleringsplaner fra 1997 – 2006'

Konklusjon

Vi stiller gjerne opp i et møte, eller telefonisk gjennomgang dersom noe av overnevnte skulle være uklart. Vi stiller om ønskelig også gjerne opp dersom det etter høringsperiode skulle være behov for en KS-runde.

Med vennlig hilsen

Boxs Arkitektstudio AS



Ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft), sivilarkitekt MNAL

(medlem i brukerrådet plan- og bygning i Asker Kommune for OAF)

Vedlegg: forslag for skisser supplering fig.4-9

