



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Forslag til veileder Grad av utnyttning T-1530 - Merknader til høring

Vi viser til oversendelse datert 15.07.2013 med høring av forslag til ny veileder Grad av utnyttning T-1530. Høringsforslaget er en revidert utgave av veilederen Grad av utnyttning T-1459 fra 2007 der det kun er gjort mindre presiseringer av fastsetting av gesims- og mønehøyde og avrundingsregler til %-BYA, samt en oppdatering til gjeldende plan- og bygningslov, byggt teknisk forskrift (TEK) og NS3940.

Fylkesmannen i Hedmark har følgende merknader til høringsforslaget:

Nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) etter TEK. Det er vanlig å angi %-BYA i reguleringsplaner som maksimal utnyttingsgrad for et område. Vi ser at dette kan ha uheldige følger når det gjelder å få til en effektiv arealbruk og høy utnyttingsgrad i områder med handel av (plasskrevende) varer og ved kjøpesentre, spesielt hvis de ligger utenfor sentrumskjernen. Vi opplever at det er vanskelig å nå fram med krav om bygging av parkeringskjeller eller parkeringshus i slike områder. Tilsvarende gjelder også for næringsområder (industri, håndverks- og lagerformål).

Vi har for mange forretnings- og næringsområder sett at større deler av tomtene kan bli liggende ubenyttet, gjerne som en «arealreserve» dersom bedriften skal utvide på et senere tidspunkt. En slik arealbruk er en lite effektiv arealutnyttelse! Vi har derfor i flere tilfeller bedt kommunene ta inn planbestemmelser om minimum %-BYA for å sikre at en større del av området faktisk blir bebygd. Vi ser imidlertid at dette kravet lett kan oppfylles ved å ha store arealer til parkering på bakken rundt bygningskroppene.

Vi mener derfor det bør være ulike beregningsmåter for grad av utnyttning avhengig av om formålet er boliger – hvor det er fornuftig at parkering skal regnes med – eller andre typer områder hvor det bør være krav om at *overflateparkering* ikke inngår i beregning av grad av utnyttning. Altså bør det skilles på ulike typer parkeringsløsninger (overflateparkering, sambruk, P-kjeller, P-hus) og arealformål.

Konsekvensene av å ikke kunne sikre en effektiv arealbruk og høy grad av utnyttning ser vi i mange tilfeller er et økt press om å få ta i bruk nye områder til utbyggingsformål. Dette vil igjen kunne få konsekvenser for omdisponering av dyrket og dyrkbar mark, viktige områder for biologisk mangfold og for friluftsliv m.m. Det er derfor svært viktig med et regelverk som gir hjemmelsgrunnlag for å kunne sikre en enda bedre økonomisering med arealene enn det vi ser i dag. Videre vil dette også kunne bidra ytterligere til å nå mange av de nasjonale målsettingene innenfor arealbruk og samfunnsutvikling.

Med hilsen

Haavard Elstrand e.f.
direktør

Bjørn Murvold
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Saksbehandlere: Grethe Sibbern, *kommunalavdelingen*, tlf. 62 55 10 81
Inger Nes, *miljøvernavdelingen*, tlf. 62 55 11 84
Bjørn Murvold, *landbruksavdelingen*, tlf. 62 55 12 08

Kopi til:
Hedmark fylkeskommune Pb 4404 Bedriftssenteret 2325 Hamar