



# FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

## Juridisk avdeling

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

Deres ref.: 13/2635	Deres dato: 15.07.2013	Vår ref.: 2013/13763-2 FM-J	Saksbehandler: Jørn-Tomas Einstabland	Dato: 16.09.2013
------------------------	---------------------------	--------------------------------	--	---------------------

### Tilbakemelding - forslag til revidert veileder - Grad av utnytting T-1530

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) viser til Miljøverndepartementets (MD) høring av forslag til veilederen Grad av utnytting T-1530 datert 15.07.13, med svar på høringen innen 15.09.13.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har følgende tilbakemeldinger:

#### 1. Parkering

Formuleringene på side 34 første spalte første og andre avsnitt skaper utfordringer:

*"Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasje anlegg, carport eller om parkering skjer på terreng uten overbygging.*

*Bakgrunnen for at også parkeringsareal medregnes, er at man allerede ved beregningen av utnyttelsen skal kunne ta høyde for senere behov for garasje eller carport på tomte. I tillegg vil parkeringsareal/ bil opp stillingsplasser oppta tomteareal, og gjøre dette tomtearealet udisponibelt for annet formål."*

FMOA stiller spørsmålet: hva skjer dersom reguleringsplanen styrer grad av utnytting etter BYA og parkeringsplassene inngår i en bygning/bygningsdel som ligger under terreng, og som etter reglene for slike tiltak ikke skal medregnes i BYA?

Når parkeringskravet er oppfylt under terreng, må man likevel ta høyde for parkering over terreng, og medregne slikt areal ved beregning av grad av utnytting? FMOA har i vedtak her ikke medregnet slikt areal.

Og hva skjer om en oppfører et garasjeanlegg med parkering i to eller flere etasjer, vil bygningen da kunne få "dobbel BYA" ettersom alle parkeringsplassene skal medregnes? Sistnevnte eksempel er kanskje ikke like praktisk som førstnevnte, men kan ikke utelukkes å komme på spissen.

Et annet forhold vi ønsker å nevne vedrørende parkering er henvisningen til kommunens parkeringsnorm på side 34 første spalte fjerde avsnitt i veilederen. Dette kan skape juridiske og praktiske problemer.

Når kommunen lager reguleringsplaner velger de svært ofte i bestemmelsene å vise til "den enhver til gjeldende parkeringsnorm" for fastsettelse av antall p-plasser.

Etter vår oppfatning må en slik henvisning tolkes innskrenkende. Det medfører at det er den gjeldende normen på vedtakstidspunktet for planen som må legges til grunn. I motsatt fall ville kommunen kunne gjøre materielle endringer i planen uten at dette gjøres på den lovbundne måten med de prosesser som følger av pbl. Med andre ord vil en praksis som legger til grunn parkeringsnormer som er endret etter vedtagelsen av reguleringsplaner ikke være lovlig. Det er kun parkeringsnormen som gjaldt på vedtagelsestidspunktet for reguleringsplanen som kan legges til grunn ved anvendelsen av planen. Hvis kommunen vedtar en ny parkeringsnorm, så må de altså endre reguleringsplanen samtidig.

Vi minner om at TEK § 5-7 viser kun til at antall plasser skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/-eller kommuneplanbestemmelser. Den viser ikke til kommunens parkeringsnorm. Kanskje veilederen også burde begrenset seg til kun disse to?

## **2. Presisering av 1 meters regelen ved utspring/utkragede bygningsdeler**

På s. 20 står det at utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m, skal medregnes i BYA. Se f. eks. illustrasjon på s. 21. Så, i boksen "i bebygd areal medregnes ikke" på s. 22, er det skrevet:

*"utspring/utkragede bygningsdeler inntil 1,0 m ut fra fasaden. Eksempel på slik bygningsdel kan være takutstikk".*

Spørsmålet er således om det betyr at unntaket om 1,0 m får betydning for alle bygningsdeler som kan anses som utkragede bygningsdeler? F. eks. at balkonger som ligger under 5 m fra terreng, men krager med mindre enn 1 m fra fasade ikke omfattes? Vi antar at regelen er slik å forstå, men vi ønsker at dette kunne vært presisert nærmere både skriftlig og illustrasjonsmessig f. eks. sammen med figur 2.7 på side 22.

En annen problemstilling er om et utkragede etasjeplan må anses som en "utkragede bygningsdel" som ikke skal medregnes i BYA. Fylkesmannen mener "utkragede bygningsdel" tar sikte på å regulere typiske balkonger, terrasser, og lignende typiske mindre tiltak utenfor en bygningens ytre volum, og ikke en utkragede etasje i hele fasadens lengde. En utkragede etasje i hele fasadens lengde på slikt tiltak, vil utgjøre en stor andel av det helhetlige uttrykket til fasaden og må etter Fylkesmannens oppfatning anses som en del av bygningens "fasadeliv" som skal medregnes i BYA. Dermed foreligger det et skille mellom "utkragede bygningsdeler" og "fasadeliv".

### 3. Eksempler på takkonstruksjoner på side 46

Vi skjønner at illustrasjonene på side 46 ikke er uttømmende, men vi vil nevne at vi har sett eksempler på takkonstruksjoner som ikke kan klassifiseres rett etter illustrasjonene på s. 46 i veilederen. Et eksempel på dette er en sak vi har hatt til behandling hvor det var et takoppbygg, som verken var den klassiske takark eller takopplett, men en takark med nedtrukket tak, slik at det får et uttrykk som takark med valmet tak, noe som medførte at gesimsen ble lavere enn ved de typiske takark og takopplett.

Dette er våre tilbakemeldinger på forslaget til ny veileder på grad av utnytting.

Med hilsen

Merethe Helstad  
avdelingsdirektør

Odd Meldal  
underdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.