



## STAVANGER KOMMUNE

### Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Det kongelige miljøverndepartementet  
Pb 8013 Dep

0030 OSLO

DERES REFERANSE  
13/2635

VÅR REFERANSE  
AHER-13/9045-2

JOURNALNR.  
64795/13

DATO  
15.09.2013

## HØRINGSUTTALELSE - HØRING TIL FORSLAG TIL VEILEDEREN GRAD AV UTNYTTING T-1530

Vi viser til høringsforslag til ny veileder for grad av utnyttning T-1530 fra Kommunal- og regionaldepartementet, datert 15. Juli 2013.

### **1. Beskrivelse av boligtyper, Kap.1, side 12 – Enebolig med underordnet boenhet:**

I teksten er en slik bolig beskrevet som «enebolig med utleiedel/sekundærleilighet»

Vi anbefaler at det kun brukes definisjon «enebolig med underordnet/selvstendig boenhet».

Eventuelt bør det tilføyes Miljøverndepartementet sin uttalelse, datert 31.10.2002, som ga følgende definisjon om sekundærleiligheter:

*"Miljøverndepartementet anser at normal språklig forståelse av begrepet tilsier at en sekundærleilighet ikke bør være større enn 50 % av hovedleiligheten, og ikke ha mer enn ett til to rom. Det vil i tillegg være naturlig å tolke sekundærleiligheter til å ha en begrenset størrelse i areal."*

### **2. § 5-4. Bruksareal, Kap.2, side 25-29 – innglassing av balkong**

Vårt klima har ført til en stadig økning av søknader om innglassing av terrasser og balkonger både i småhus/boliger og større bygg/boligblokker. I forbindelse med innglassing av eksisterende balkonger e.l. dukker det stadig opp spørsmål om dette skal medregnes i bygningens bruksareal. Dette kunne med fordel omtales/tydeliggjøres i veilederen.

### **3. § 6-2. Høyde, Kap.3, side 44-50- Gjennomsnittlig planert terreng vs. Gjennomsnittlig gesimshøyde**

I forbindelse med bygningers tillatte høyder ser vi stadig at det blandes mellom «begrepene gjennomsnittlig planert terrengnivå» og «gjennomsnittlig gesimshøyde» samt beregningen og anvendelsen av disse. Dette skillet kan med fordel understrekes/gjøres tydeligere.

### **4. § 6-2. Høyde, Kap.3, side 48- 49– Beregning av gjennomsnittlig planert terreng**

Videre opplever vi at mange har problemer med beregningen av gjennomsnittlig planert terrengnivå både generelt, men også særlig når en nøyaktig beregning er nødvendig og/eller det er mer utfordrende/varierende terrengforhold rundt bygningen. Vi ser i den sammenhengen at

tidligere brukt beregningsmetode som også er beskrevet i Sintef sin byggforskserie, blad 310.222, punkt 14.7 som mer brukervennlig, men at den godt kunne tydeliggjøres bedre for å unngå misforståelse for anvendelse av gjennomsnittlig gesimshøyde ihht. PBLs § 29-4, andre ledd.

**5. § 6-2. Høyde, Kap.3, side 50 - Feil henvisning i tekst til figur 4-14**

Tekst til figur 4-14 på side 50 er misvisende da det henvises til § 6-2 i TEK10. Teksten må istedenfor henvise til § 11-6, punkt 2 om tiltak mot brannspredning mellom byggverk, som figuren beskriver.

**6. § 5-4. Bruksareal, Kap.2, Figur 2-22, side 29, i forbindelse med bruksareal helt eller delvis under terreng**

Figur 2-22 beskriver hvordan et tilbygg til eksisterende byggverk kan ha konsekvenser for beregningen av bygningens bruksareal for kjelleretasjen. I praksis vil dette si at endringen av gjennomsnittlig planert terreng som et slikt tilbygg medfører til, i tillegg til økt BRA i kjeller, også vil ha konsekvenser for eksisterende bygningshøyde og formelt kunne kreve søknad om dispensasjon om bygningens nye totalhøyde strider mot tillatt høyde for møne og gesims, noe som vil være urimelig da høyden i realiteten ikke er endret. Dette bør gjerne kommenteres i veilederen.

En annen problemstilling som dukker i forbindelse med dette vil være om man har to like tomter som bebygges med to like hus, men hvor det ene har et tilbygg som i nederste illustrasjon. Da vil det dette i teorien ha en høyere møne- og gesimshøyde enn bygningen uten tilbygg selv om den reelle høyden er lik.

Med hilsen

Halvor S. Karlsen  
direktør

Paul A. Paulsen  
byggesakssjef

Axel Hermanns  
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.