

Miljøverndepartementet

P.b. 8013 Dep  
0030 OSLO

Oslo 4. oktober 2006

## Revisjon av veileder for grad av utnytting - høringsuttalelse

Vi viser til brev fra Miljøverndepartementets av 13. juni d.å. vedlagt utkast til Veileder om Grad av utnytting, samt til innvilget søknad om utsatt frist for uttalelse til den 4. oktober.

Arkitektbedriftene i Norge organiserer landets arkitektforetak. Våre medlemsbedrifter omfatter omkring 80 % av de profesjonelle arkitektbedriftene med ca 2400 medarbeidere der de fleste er sivilarkitekter og medlemmer av Norske Arkitekters Landsforbund.

*Arkitektbedriftene* har hatt myndighetenes utkast til ny veileder til høring. Våre medlemsbedrifter har medvirket til uttalelsen ved grundige bidrag fra erfarne arkitekter med høy kompetanse innen dette feltet. Vår uttalelse er dermed representativ for norske arkitektbedrifter med erfaring i planarbeid.

### Generelt

I forhold til den forrige utgaven er sidetallet i denne veiledningen økt vesentlig. Det er i seg selv ikke ønskelig. Stor stoffmengde og mange sider kan gjøre veilederen tyngre å bruke og mindre oversiktlig. En første reaksjon er derfor at forslaget om å flytte veiledningen til målereglene i TEK ut fra REN og over i den foreslåtte veilederen ikke bifalles. Veiledning om de ulike beregningsreglene som gjelder for en del bestemmelser i TEK bør være i REN, veiledningen til TEK, slik at man får samlet veiledningsstoffet (de konkrete bestemmelser) til TEK på ett sted.

Veiledningen kan da bli bedre egnet som generell veiledning ("lærebok") ved planarbeid, fordi dens formål blir klarere. Da blir kanskje noe av dens svakhet også lettere å rette opp. Den er for eksempel svært mangelfull når det gjelder planarbeid ved fortetningsprosjekter og transformasjonsområder. Dette gjelder særlig forslagets kapittel og kap 2 frem til §3-4 på s. 25, med de "gode formaninger" av generell karakter som ligger både i innledningen og under de enkelte punktene.

Forøvrig benytter vi anledningen til å skyte inn at det burde stilles krav til arkitektfaglig kompetanse i alle kommuner. I tillegg burde det stilles krav til kvalifikasjoner og godkjenning for den som skal utarbeide planene på lignende måte som for prosjektering. Da vil mye av veilederens innhold være en del av plankompetansen. Betragtninger om hva som bør inngå i kommuneplanlegging vil være unødvendig, fordi de relevante betragtninger ved den aktuelle reguleringsoppgave tilgodeses gjennom forslagstillers kompetanse.

Det må være et mål at Veilederen / regelverket er så entydig som mulig. Dette gjelder ikke minst for språk og begrepsbruk. Etter vår mening er det nødvendig å se nøye på bruk av begrepene "skal/må/bør/kan", og behov for veiledning.

Brukes "skal" eller "må" er det stilt krav som skal oppfylles. Det ikke er krav brukes "kan", men en veileder bør gi anvisning på hvordan dette skal forstås. Enda viktigere er dette der det ligger en oppfordring til visse valg uten at dette er et klart krav. I forslaget er ordet "bør" benyttet i alt for stor utstrekning. Erfaring viser at dette ordet ikke er egnet ved tolkning av forskrifter. Kommunene har en tendens til å se det som omfattes av "bør" som et ufravikelig minstekrav, og ikke som et område der skjønn kan utøves. Brukes "bør" for å angi at noe er ønskelig, må det også angis kriterier for skjønnsutøvelse i disse tilfellene.

Bruksmessig er det uheldig med alle kryssreferansene til andre veiledere, som gjør den tungvint å bruke.

## Målgruppe

Det er nødvendig å understreke at det over år har skjedd en betydelig endring når det gjelder utarbeidelse og bruk av planer for utbygging. Den rivende utviklingen i eiendomsmarkedet innebærer et privat/bedriftsøkonomisk aspekt som stiller langt sterkere krav til planer som styringsverktøy for kommunene i dag enn tidligere. En hver uklarhet eller tolkningsmulighet i en plan eller dens tilhørende bestemmelser, som innbefatter muligheten til å oppnå noen flere (eller færre) kvadratmeter utbygd areal, kan representere store økonomiske konsekvenser for utbygger.

Vi syns derfor det er en grunnleggende svakhet at dokumentet ikke klargjør hvem som er den primære målgruppen for veilederen. Deler av stoffet har karakter av å være rettet mot brukere uten spesielle forkunnskaper om planlegging, mens andre deler klart krever planfaglig kompetanse for å kunne forstås. Noe stoff er rettet mot dem som skal utarbeide planene, mens annet stoff åpenbart er myntet på etterfølgende brukere av det samme plandokumentet. Etter vår oppfatning er dette to så vidt ulike behov at en veiledning etter vår oppfatning må ha ulik tilnærming for de to brukergruppene.

Vi kan derfor ikke se at veilederen i sin nåværende form vil kunne medvirke til bedre planer eller mer effektive planprosesser, heller ikke til prosjekter som på en bedre måte oppfyller planenes intensjoner.

Til de enkelte spørsmålene i høringsbrevet:

### 1. Beregningsmåtene for grad av utnyttning

BYA og % BYA har vært feilaktig anvendt som begrep. Misforståelsen går på at BYA skal angis i m<sup>2</sup>, mens % BYA skal oppgis i prosent og ikke i areal. Spørsmålet er om det blir noe lettere med betegnelsen T-BYA som skal angis i m<sup>2</sup> og % BYA som skal angis i % av tomteareal. Dersom veilederen ble delt, som foreslått ovenfor, ville det vært klarere. Ved utarbeidelse av planer brukes % BYA. Veiledning om dette vil finne sin plass i den delen som tar utgangspunkt i forslagets kap 1 og 2.

I REN ville man kunne finne regler om beregning av T-BYA som skal oppgis i m<sup>2</sup>, og hvordan dette skal stå i forhold til planens krav om % BYA. Da ville den nye betegnelsen være klargjørende.

I tettbygde eller urbane strøk er det også mulig å styre utnyttelsen godt nok ved bruk av byggegrenser og angivelser av maks tillatt høyde. Dette gjelder særlig "infill" prosjekter i eksisterende kvartalstrukturer. Her kan bruk av T-BYA være overflødig, og burde kunne utelates.

Under alle omstendigheter mener vi det er en fordel å forlate m<sup>2</sup> T-BRA som beregning i reguleringsplaner og erstatte dette med m<sup>2</sup> T-BTA. Bruken av % (T-)BRA i plan er u hensiktsmessig som beregningsmåte for grad av utnyttelse. Ved fortetnings- og transformasjonsprosjekter er den uegnet. Grunnen er at planarbeidet oftest utløses av ønsket om å realisere et konkret tiltak. Tiltaket er normalt ikke ferdig prosjektert på tidspunktet for planarbeidet. % BRA er dermed for lite elastisk i forhold til et prosjekts utvikling fra utarbeidelse av reguleringsplan til rammesøknad. Størrelsen BRA påvirkes av bl.a. den innvendige utformingen av prosjektet. Det blir dermed en hindring for en utvikling av effektiv indre arealutnyttelse innenfor rammen av et gitt ytre volum. Det bør være enkle regler for beregning av hva som skal være med i beregning av tillatt utnyttelse. De enkle hovedvolumene burde være retningsgivende, ikke alle mulige regler for detaljer som balkonger, baldakiner m.v. Å ta med mindre trapper og utekonstruksjoner med detaljerte regneregler virker kompliserende. Regulering av disse delene av byggverket ved fastsettelse av % BRA i plan er lite hensiktsmessig

Generelt er bruk av T-BTA bedre egnet til å angi volum enn T-BRA

Et annet problem at TEK og Forskrift om KU har forskjellige bruksarealbegreper. I KU-forskriften er det innført et begrep kalt "faktisk bruksareal" uten å definere nærmere hva dette er. De to forskriftene bør snarest samordnes mht hva som skal medtas. Det er avgjørende at Norske Standarder for arealberegning, forskrift om KU og TEK bruker samme betegnelser.

## 2. Minste uteoppholdsareal (MUA)

MUA er definert som m<sup>2</sup> uteareal/bolig, i REN anbefalt til 80 m<sup>2</sup> pr boenhet, hvorav 25 % til lekeplass.

Veilederen har noen eksempler på tekster om MUA som kan brukes som bestemmelser til plan. Det hadde vært en fordel om veilederen også hadde vist hvordan man kan utforme bestemmelser som tar hensyn til at nivået for MUA kan være avhengig størrelse på boligene, ulike brukergruppers behov etc. Forslaget om %MUA av T-BRA er derfor dårligere egnet enn gjeldende regel med krav til m<sup>2</sup> areal/bolig.

Definisjon av maks skråning på 1:3 innenfor tellende uteareal er ikke nødvendigvis relevant, slike skråninger kan for eksempel være fine akebakker og bør kunne medregnes, hvertfall med en viss andel. Det samme gjelder for bruk av gangveier, felles avkjørsel og gjesteparkeringsplasser der det er begrenset antall boenheter som betjenes. Dette vil utgjøre verdifullt lekeareal for sykkel, skatebane og paradishopping etc. når biltrafikk er begrenset eller nedprioritert. En liten befaring i ulike borettslag viser med all tydelighet at dette er arealer som er flittig brukt. Bruk av gatetun i byer er et annet eksempel i samme retning.

Beregning av MUA har direkte relevans til definisjon av åpent areal og bruksareal for balkonger. Generelt er det ikke lov å regne overdekket areal som uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er ment å skulle være ubebygget areal på tomten. I mange tilfelle, særlig i urbane transformasjonsområder er dette vanskelig oppnåelig. Vi foreslår derfor at åpent areal under overbygde terrasser og balkonger som ikke inngår i BRA skal kunne medregnes i MUA dersom orientering, topografi og utsyn tilsier dette (se fig 57 s. 12 i gammel veileder / fig. 2-20 s 35 i ny veileder).

Tekst og illustrasjoner om dette tema tar lite hensyn til variasjoner som topografi, omgivende bebyggelse og vegetasjon, utsikt, solforhold osv. gir, og er derfor til liten nytte for arkitektene.

### 3. Bruksareal delvis under terreng

Det beste er at regler om hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng skal medtas fastsettes i planbestemmelser. Veiledningen må imidlertid ha regler om hvordan arealets utstrekning skal beregnes. Dette gjøres lettest og mest hensiktsmessig i forhold til fremtidig terreng. Det er en utfordring å finne enkle og gode regneregler, spesielt i skrånende terreng og ved sammensatte bygningskropper. Disse reglene kan med fordel være analoge med regler for beregning av gjennomsnittlig terrengnivå og gesimshøyde. Eksemplene som er vist er ikke gode nok og delvis vanskelige å forstå, delvis ulogiske.

### 4. Gjennomsnittlig terrengnivå

Disse reglene har særlig betydning for høyder på bebyggelse i tettbygde strøk, der hensyn til naboers sol- og utsynsforhold er styrende. Derfor bør gjennomsnittlig planert nivå ses i en større sammenheng, dvs i forhold til det opprinnelige terreng på nabotomter og i topografien for øvrig. Dette bør fremkomme i teksten, og vises i illustrasjon. Regneregler og illustrasjoner virker unødig komplekse, noe som vil bidra til tvil og diskusjon. Likeledes er høyde over gjennomsnittlig terreng for hele bygningsvolumet lite interessant på sterkt skrånende tomter, der vil maks høyde over planert terreng for den enkelte fasade være mer egnet som begrensning. Sterke terrengfall preger mange av de gjenværende tomtene i pressområdene omkring byene. Ved større bygningsvolumer på tvers av terrengets fallretning vil derfor bruk av gjennomsnittlig terrenghøyde gi urimelig stor vegghøyde der terrenget er lavest. Denne effekten må det gå an å begrense ved å fastsette maksimalt tillatt høyde på en enkelt vegg uavhengig av gjennomsnittsberegning av terrenghøyde rundt hele bygget.

Illustrasjonen fig 2-26 av høyde på tilbygg er umulig å gjennomføre. Det gir ingen mening å nekte tilbygg til hus i fallende terreng, der eksisterende hus har gesimshøyde ikke høyere enn planens tillatte maksimum, dersom tilbygget i seg selv er utformet slik at høyeste vegg har gesims eller møne som ligger under planens tillatte maksimum. Den viste illustrasjonen må tolkes slik at gesimshøyde på eksisterende hus blir beregnet høyere enn før etter at tilbygget er reist, tross for at det ikke er gjort noen endring i det eksisterende bygget. Dette virker svært urimelig og vanskelig å forstå.

Vi foreslår derfor at det gis veiledning i reguleringsbestemmelser som angir tillatt maks gesims og mønehøyde for høyeste fasade der høyde over gjennomsnittlig terreng gir urimelig utslag.

Tidligere veiledning omhandlet også terrassehus. Dette er tatt ut, men det må finnes regler også for denne bygningstypologi. Høyde over gjennomsnittlig planert terreng (tidl versjon av veilederen) er meningsløs, også her bør høyde på den enkelte fasade defineres, evt. som høyde over tilliggende terreng for hver terrasse/etasje. Det samme resonnement kan gjøres gjeldende for rekkehus i skrått terreng.

## Spesielt om gesims og møne

Veiledningen om målreglene for gesims og høyde er ikke dekkende eller gode nok. Det er dessuten en liten, men vesentlig, feil i veiledningens gjengivelse av innholdet i TEK på ett punkt. I TEK § 4-2. *Høyde* står det i første avsnitt:

Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med en ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten ved brystningen, regnes høyden til toppen av arken eller brystningen. Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

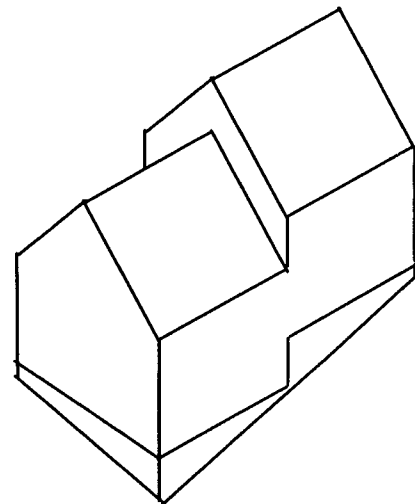
Her står det at der det er brystning eller ark som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten **ved brystningen** (vår utheving), regnes høyden til toppen av arken. I veiledningen er uttrykket **ved brystningen** utelatt. Hvis "ved brystningen" ikke skulle gjelde takarker måtte det stått: "en ark (dvs. uansett plassering) eller **en** brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten ved brystningen". Slik dette er formulert mener vi at høyde bare skal måles til toppen av takarken når den ligger ved brystningen, ikke ellers. Presumptivt må dette også gjelde takoppløft som stikker opp lenger inn på takflaten. Illustrasjonen nederst til venstre på side 55 er derfor feil. Veiledningen mangler etter dette anvisning på beregning av høyde på takarker og takoppløft inne på takflaten.

Videre står det:

Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 er gjennomsnittlig gesimshøyde mot vedkommende nabogrense.

Her er det ikke sagt noe om hvordan gjennomsnittshøyden skal beregnes. Vi mener at slik TEK er formulert må det være rom for å bruke gjennomsnittstenkning både for høyden nede langs terreng og for gesimsens høyde oppe. Det er for mange geometriske former og mulighet for formgivning av bygg som det ikke er mulig å finne logisk sammenhengende regler for i den foreliggende veiledningen. Ett eksempel på logisk brist er bestemmelsen om at det er gjennomsnittlig terrenghøyde mot nabo som skal tilfredsstillende høydekravet i pbl § 70, sammenholdt med at det er toppen av mønet på en takark som skal tegnes som bygningens gesimshøyde. Hvorfor kan ikke en gjennomsnittsbetraktning også brukes på gesimshøyde?

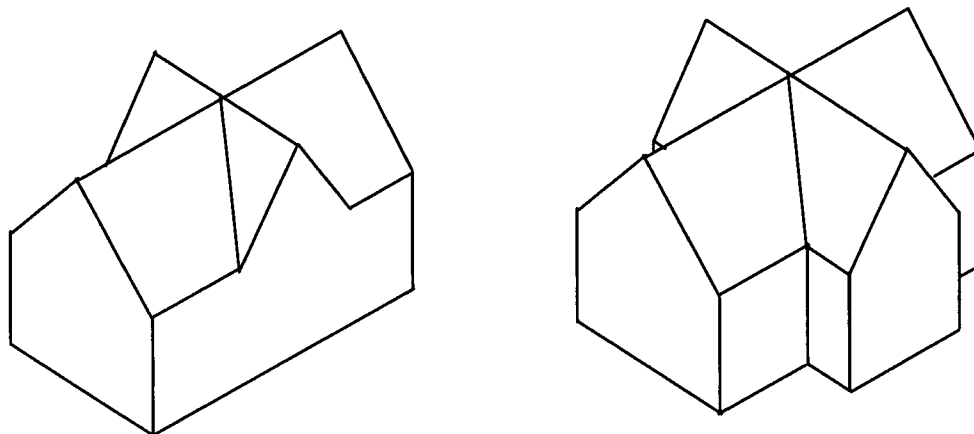
Et annet eksempel er halvplanhus med saltak i fallende terreng. Se figur til høyre. Hva er gesimshøyde her?



Når det gjelder illustrasjonene på forslaget side 55 er det også urimelige utslag å peke på. På et saltakshus er det mønet som skal holde lovens maksimalhøyde på 9m. Rett under er det vist et hus med to sammenstilte pulttak. Det er ingen

logikk i at høyeste punkt på en slik takkonstruksjon skal være 1 m lavere enn på saltakshuset. Disse to husformene burde likestilles, på visse vilkår når det gjelder pulttakshuset.

En liten figur som kan minne om den "klassiske" sveitservilla, viser at det også er andre takformer som disse reglene ikke fanger opp. Hva er møne og hva er gesims i eksemplet til venstre nedenfor?



Det kan være nærliggende å hevde at eksemplet til vestre skal betraktes som et hus med takark. Men hva da når grunnplanen er korsformet som i eksemplet til høyre?

Til slutt en kommentar til figur 4-8. Hva er gesimshøyde på den terrasserte bygningen til høyre? Det burde vært påført, kfr kommentarene ovenfor.

Reglene for arker og takoppløft er altså ikke gode, som påvist ovenfor. Entydig begrepsbruk er viktig, derfor må også mønet på takarken kalles møne, ikke gesims som på figurene. Det må være ønskelig både ressurs- og energimessig å kunne utnytte areal på loft med skråtak. Bruk av takoppløft og arker gir gode muligheter i så måte. Dette må reguleres med mer differensierte regler enn dagens.

## 5. Parkering

Vi har ikke innvendinger til at parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget som foreslått. Imidlertid er det nødvendig å presisere bruken av denne regelen bedre.

Det er etablert en praksis der det regnes parkeringsareal på 25 m<sup>2</sup> pr biloppstillingsplass enten den er i hus eller ikke. Her foreslås en differensiering der det skal settes av 25 m<sup>2</sup> til plasser i hus mens 18 m<sup>2</sup> skal være tilstrekkelig ved overflateparkering. Dette er ikke tydelig nok.

Det er to ulike parkeringsbehov, parkering for beboere og gjesteparkering. Disse to må behandles hver for seg, da de har ulike krav knyttet til seg.

Gjesteparkering skal være lett tilgjengelig uten behov for nøkkel eller annen adkomstkontroll. Begrepet "på terreng" brukes i plansammenheng om parkeringens beliggenhet. Dette uttrykket er ikke hensiktsmessig når det er meningen at parkeringen skal ligge åpent på bakken, uten hindringer for adkomsten. En garasje ligger jo også som regel på terreng. Begrepet "overflateparkering" som er brukt i veilederen er mye klarere. Arealbehovet for overflateparkering for gjester kan være satt til 18 m<sup>2</sup>. Dersom gjesteparkering skal være

plassert i overdekket areal (hvilket det bør være anledning til), bør det stilles krav til uhindret adkomst. Arealbehovet i slike anlegg bør være som for beboerparkering på 25 m<sup>2</sup>.

Det bør være mulig å legge overflateparkering for gjester nærmere vei enn byggegrensen ellers tillater for garasjer.

## 6. Eksemplene og illustrasjonene

Generelt bør illustrasjonene gjennomgås med tanke på grafisk utforming, lesbarhet og forståelighet. En rekke av figurene skjemmes av at streker er nesten usynlige, som f.eks fig 2-2 og 2-3. Dette gjelder også figurene i kap 3. En del av illustrasjonene, og spesielt mye av innledningen, hører ikke hjemme i TEK, men i en publikasjon om gode boligområder. Illustrasjonene er dessuten uensartede og delvis vanskelige å forstå.

Det fører for langt å gå inn på hver eneste figur med kommentarer. Vi vil likevel konkret peke på svakheter i en del av dem for å kunne gi konkrete kommentarer. Det understrekes at det nedenstående ikke er en uttømmende gjennomgang av figurene, men eksempler på ting vi finner grunn til å påpeke.

### *Figur 1-1 og 1-2*

Det savnes en henvisning til disse figurene i teksten, men vi antar at de er ment å skulle illustrere noen av vanskelighetene knyttet til temaene estetikk og fasader. Her kunne formuleringene vært mer konkrete, og pekt på de problemene som oppstår, og som skissene illustrerer. Vi syns også disse figurene virker litt amatørmessige, de holder ikke et tilfredsstillende grafisk nivå.

### *Fig 1-4a og b*

Disse skissene viser situasjoner som synes nokså langt fra dagens virkelighet. De bør ikke vises i den formen de nå har.

### *Fig 2-1*

Påstandene i underteksten er ikke holdbare så lenge himmelretning og utsyn ikke er tatt med.

### *Figurene 2-31 til -34*

Meget uklare illustrasjoner. De har en utforming som ikke supplerer teksten. Det er for dårlig sammenheng mellom billedtekstene og de grafiske vikemidlene i figurene.

### *Fig 2-8*

Høyden til høyre skal være "større enn". Pilen vender feil vei.

### *Fig 3-4*

Figuren og teksten passer ikke godt sammen. Hvorfor korresponderer ikke den blå "snittflaten" med den blå snittflaten i figur 3-3? "Trapezfiguren" er lite forklarende. Dette gjelder også fig 3-6 og 3-7.

### *Fig 4-5*

Figuren viser en annen situasjon enn beskrevet i forskriften:

"Hvor taket er forsynt med en ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten ved brystningen, regnes høyden til toppen av arken eller brystningen."

Det viste takoppløftet stikker ikke opp ved brystningen, men inne på takflaten. Den er derfor misvisende.

Når det gjelder figurene i kapittel 4 Måleregler, gjelder de generelle kommentarene knyttet til alle figurene. I tillegg henvises til kommentarene i avsnitt 4 ovenfor.

*Fig 4-7*

Teksten inneholder ingen ting om den situasjonen som disse figurene viser. Figurene illustrerer imidlertid et gjentakende problem knyttet til "spekulative" tomtebearbeidinger. Dette bør veiledningen si noe om.

## Avslutning

Det er tilslutt nødvendig å understreke at det over år har skjedd en betydelig endring når det gjelder utarbeidelse og bruk av planer for utbygging. Den rivende utviklingen i eiendomsmarkedet innebærer et privat/bedriftsøkonomisk aspekt som stiller langt sterkere krav til planer som styringsverktøy for kommunene i dag enn tidligere. En hver uklarhet eller tolkningsmulighet i en plan eller dens tilhørende bestemmelser, som innbefatter muligheten til å oppnå noen flere (eller færre) kvadratmeter utbygd areal, kan representere store økonomiske konsekvenser for utbygger, med tilsvarende press på den som skal stå for planlegging og prosjektering.

Arkitektbedriftene i Norge skal medvirke til å gi rom for arkitektur. Krav til estetisk kvalitet og god arkitektonisk utforming er også en hovedpremiss i plan- og bygningsloven. Etter vår oppfatning er sammenhengen mellom grad av utnyttning og dette aspektet ikke gjort tydelig nok i forslaget til ny veileder.

Vennlig hilsen

**Arkitektbedriftene i Norge**



Harald Eriksen  
Adm. direktør

Kopi:

Kommunal- og regionaldepartementet, Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo  
Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo