



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.

0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
NLUGG
S06/2832

Arkivnr:
L40 -
L29728/06

Dato:
01.10.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/2832.

REVISJON AV VEILEDER FOR GRAD AV UTNYTTING – UTTALELSE TIL HØRINGSUTKAST

Veilederen har nu blitt svært omfangsrik og noe tung å trenge inn i. Den vil imidlertid kunne utgjøre et nyttig oppslagsverk for prosjekterende og offentlige saksbehandlere.

Veilederens navn synes ikke å stemme helt overens med innholdet, i det den også omfatter forhold rundt utforming av bebyggelse og det fysiske miljø generelt, høydebestemmelser o.a. Det bør vurderes å stramme noe inn på hvilke temaer som inngår i veilederen.

T-BYA

Asker kommune synes det er svært positivt at det åpnes for å stille absolutte krav til BYA, i tillegg til prosentkrav.

Etablert praksis i Asker når det gjelder dagens TU, er imidlertid at yttervegger og vegger mellom bruksenheter også skal inngå ved beregning av utnyttelse. Parkeringskjeller skal som oftest ikke regnes ikke med i TU, forutsatt tilstrekkelig jordoverdekning. Med dette kan TU bidra til å gi rammer for bygningens **ytre** volum. Vi synes derfor det ville vært hensiktsmessig at forskrift og veileder også åpnet for å benytte T-BTA og %BTA i tillegg til de foreslåtte betegnelser.

Parkeringsplasser:

Ved beregningen av BYA bør garasjer medtas på linje med andre bygninger. Der bygging av garasje utsettes til et senere tidspunkt bør likevel et minimum garasjeareal regnes med, f. eks. 18 m² pr. krevet garasjeplass. I Asker kreves bygget eller avsatt 2 garasjeplasser pr. hovedbruksenhet bolig, for leiligheter er antallet avhengig av antall boligrom. Det vurderes ikke hensiktsmessig å medta biloppstillingsplasser utover dette ved beregning av utnyttelse.

Dersom man i veilederen likevel legger opp til at parkeringsplasser på terreng utover garasjekravet skal medtas ved beregning av utnyttelse, forutsettes det mulig for kommunene å fastsette bestemmelser om at slike plasser ikke skal medregnes.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Siden det i høringsbrevet oppfordres til å sende inn gode eksempler inntas her Asker kommunes standardbestemmelse for utnytting for ordinære frittliggende eneboliger til orientering:

"Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke beregningen av BYA."

Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer/mindre enn 0,5 meter over terrengnivået:

Dette er konstruksjoner som forårsaker mye ressursbruk og forskjellsbehandling i dag, og hvor det derfor er et stort behov for klargjøring av regelverket.

Et hovedspørsmål som primært bør avklares i veiledningen er hvilke typer konstruksjoner som i det hele tatt kan ha BYA. Det fremgår at f. eks. en massiv rampe, trapp eller vannbasseng oppå terrenget omfattes av uttrykket "*Konstruksjoner og bygningsdeler*". Men omfattes også f. eks. hellelagte terrasser på terrengfylling holdt oppe av forstøtningsmurer?

BE har tidligere uttalt at kun ulike former for bygningsmessige konstruksjoner inngår i beregningen, og at konstruksjoner bestående av oppfylt terreng ikke skal kunne ha BYA, i det BYA etter intensjonen i NS 3940 skal tillegges konstruksjoner som påvirker brukbarheten av underliggende terreng.

Det er ikke alltid mulig å se av volumet av en konstruksjon/oppfylt terreng om det er en kjeller under terrassen eller oppfylt terreng bak muren. Volumet kan være det samme og det er blant annet volumet som ønskes begrenset ved bruk av BYA.

Disse forholdene må etter vår oppfatning både klargjøres nærmere og samordnes. I tillegg bør veilederen etter vår mening illustrere hvilke deler av en garasje som skal medregnes når den er mer eller mindre innebygd i terrenget. Også dette er en ofte forekommende bygningskonstruksjon hvor det er et stort behov for klargjøring av beregningsmåten.

Figur 2-10 på side 29 viser konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengnivået. Figuren angir at bare arealet av den øvre delen av konstruksjonen skal medregnes i T-BYA. Tilsvarende figur i NS 3940 (høringsutkastet) viser derimot at hele konstruksjonens areal skal medregnes. Forskrift og standard må samordnes her.

Åpent overbygget areal:

Det er vanskelig å skjønne hvorfor åpent overbygget bruksareal i carport skal medregnes i sin helhet helt ut til ytterkant av overliggende konstruksjon (evt. stolpene), mens annet åpent overbygget bruksareal, f. eks. under takoverbygg, balkong og lignende, bare skal medregnes ut til 1 meter innenfor den samme ytterkant.

På fig. 4-14 derimot, ser det ut som carportens bruksareal er likebehandlet med annet overbygget areal, noe som for så vidt virker fornuftig, men som likevel synes å være feil fremstilt i forhold til høringsutkastene for både veiledning og NS 3940.

Den forklarende teksten på høringsutkastets side 58 gir både prinsipiell feil opplysning om at carporter ikke har bruksareal, og feil i den matematiske beregningen av eksemplet i figuren.

Departementet bør vurdere på nytt hvorvidt det er grunnlag for forskjellsbehandlingen av carporter og andre åpne overbygde arealer, og veilederen bør både begrunne og redegjøre korrekt vedrørende dette forholdet.

Beregning av gjennomsnittlig terrengnivå:

Veilederen forklarer på side 41 (Fig. 2-28) hvordan man beregner gjennomsnittlig terrengnivå. Vi synes denne forklaringen virker unødig omfangsrik og kompliserende, og foreslår at det heller henvises til (eller kopieres) byggforskerseriens planløsningsblad 310.222.147, som vi synes fremstår mer oversiktlig og enkel på dette punkt.

Høydeberegning av bygninger (§ 4-2):

Det er her inntatt mulighet for beregning av høyde i forhold til planert terreng direkte, i stedet for bare til det teoretisk beregnede gjennomsnittlige terrengnivå. Dette samsvarer med Asker kommunes praksis i en årrekke, en praksis vi synes er spesielt hensiktsmessig i kupert terreng der gjennomsnittsberegning vil kunne gi uforholdsmessig store gesimshøyder.

Asker kommunes standardbestemmelse for bygningshøyder for ordinære frittliggende eneboliger inntas her til orientering:

"Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden for garasje må ikke på noe punkt overstige 2,5m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 3,5m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan, vedrørende takvinkel og møneretning, skal takvinkel ikke være større enn 40 grader. Det skal redegjøres for valg av takform, takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å endelig bestemme takform, takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse. 1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde."

Gesimshøyden på tak med ark:

Gesimshøyden på tak med ark er på høringsutkastets fig. 4-9 vist opp til arkens møne i stedet for til arkens gesims slik det anvises og praktiseres etter nuværende beregningsmåte. Vi tror det er mest hensiktsmessig å beholde den nuværende definisjon på gesims enten den befinner seg på bygningsmassens hovedtak, et sekundært tak (f. eks. på en sidefløy/tilbygg), eller på en ark. Høringsutkastets beregningsmåte vil kunne medføre avgrensingsproblemer. Forskjellen i høydevirkning for møne og gesims vil dessuten ikke være annerledes for en ark enn den er for bygningens hovedtak.

Målereglens forhold til byggegrense:

På høringsutkastets side 58 opplyses det at målereglene om avstand ikke gjelder i forhold til byggegrense mot vei. Denne opplysningen vil kunne medføre misforståelser, i det målereglene vel ikke gjelder i forhold til byggegrenser uansett, enten de er mot vei eller mot annen naboeiendom, og enten de har sitt utspring i veiloven eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Formuleringen bør derfor f. eks. henise til byggegrenser generelt etter både veiloven og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Forholdet til eldre planer (Side 60):

Her slår høringsutkastet fast at eldre planer skal tolkes på bakgrunn av de beregningsregler som gjaldt da planene ble vedtatt. Reguleringsprosessene har imidlertid i mange tilfeller strukket seg over så lang tid at beregningsreglene ble endret i tidsrommet fra planene ble utformet til de ble endelig vedtatt/stadfestet. Formuleringen vil dermed kunne medføre feil beregningsmåte.

Formuleringen bør derfor endres til at eldre planer skal tolkes på bakgrunn av de beregningsregler som var lagt til grunn for utforming av planen.

BE har på sine interaktive sider selv erkjent at dette er riktig realitetsforståelse.

Trykkfeil:

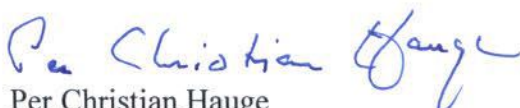
Side 28, fig. 2-9:

Høydeangivelse 5 m, antas å skulle være 0,5 m.

Side 34, fig. 2-19:

Høydeangivelse ≥ 5 m, antas å skulle være ≤ 5 m.

Med vennlig hilsen



Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



Nils-Jacob Lugg
Sivilarkitekt

Kopi til:

– Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 OSLO