



FYLKESMANNEN I HEDMARK

Kommunalavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Rørbye, 62 55 10 81

Vår dato	Vår referanse
28.09.2006	2006/4045
Arkivnr.	Deres referanse
420.0	200601450

Miljøverndepartementet
Postboks 0813 Dep
0030 Oslo

Høring - revisjon av veileder for grad av utnyttning

Det vises til departementets oversendelse den 7. juli 2007 av revisjonsforslaget.

Fylkesmannen i Hedmark har ikke hatt anledning til i særlig grad å gå inn i de konkrete spørsmål/problemstillinger som er stilt/reist i høringsbrevet.

Et generelt inntrykk av forslaget til revisjon av veilederen er at den gir gode illustrasjoner og eksempler på de ulike løsningene, samt for hvilke konsekvenser den enkelte løsningen vil kunne ha.

1. Generelt om virkemidler

Fylkesmannen anser at de problemstillinger og skisserte løsninger som er gitt i dette kapittel, vil være med på å sikre bedre tomtestruktur og bokkvalitet spesielt i fortettings/omformingsområder. De skisserte løsningene vil være svært nyttige i praksis.

2. Grad av utnyttig

Til TEK § 3-3

Størrelse og kvalitet på utarealer anses som et økende problem i fortettingsområder, spesielt der det foreligger private reguleringsplanforslag. Fylkesmannen anser det derfor som svært positivt at det er gitt konkrete eksempler på bestemmelser som kommunen kan gi til plan for å sikre og styre størrelsen på minste uteareal, jf. side 24 i forslaget til veileder. Vi anser dette som en klar bedring i forhold til dagens veileder.

Til TEK § 3-4

Fylkesmannen kan av teksten i veilederen ikke se at det er gitt noen nærmere forklaring til fig. 2-5 utover figurteksten nederst på side 26. Sammenhengen mellom figuren og regelen i TEK § 3-4 eller NS 3940 kan derfor virke uklar. Vi antar at forholdet kan rettes på ved å henvise til TEK § 3-12, eller at teksten tilføres følgende; *herunder nødvendig areal for biloppstilling*, jf. for eksempel teksten til fig. 2-12.

Til TEK § 3-5

Figurteksten til fig 2-13 viser til at det er hensiktsmessig å bruke *BYA* i områder regulert til småhusbebyggelse. Vi antar at dette skal være %*BYA*.

Til TEK § 3-9

Det er i forklaringen til fig. 2-28 eksempel A) vist til fig. 2-29a. Vi antar dette er en skrivefeil for fig. 2-28a, da det ikke finnes noen fig. 2-29a i veilederen.

Til TEK § 3-10

Det vises her til vår uttalelse til høringen av endringsforslaget til den tekniske forskriften til Kommunal- og regionaldepartementet den 11. september 2006. Vi uttalte bl.a. at vi mener at maksimal gesims- og mønehøyden utelukkende bør være knyttet til kotetall for å unngå uklarheter rundt maksimalhøyder. Dette vil etter vår oppfatning gi en mer bevisst holdning i de kommunale vedtaksorganer til hvor høyt det skal kunne bygges i det enkelte området, eventuelt på den enkelte tomt, og det vil skape større klarhet generelt. Vi anser det i denne sammenheng også som fordelaktig om kommunen gis anledning til å kunne fastsette maksimalhøyder for de ulike deler av en bygning. Det skal imidlertid påpekes at bruk av koter utelukkende gjelder i forhold til angivelse av maksimalhøyde. Ved beregning av total bebygd areal etter TEK § 3-4 bør høyden på bygget naturligvis måles i meter. Vi har også merket oss at det er ønskelig å åpne for at målreglene kan fravikes gjennom reguleringsbestemmelser. Dette står i motsetning til dagens regler slik det er uttalt i Miljøverndepartementets brev av 12. desember 2002.

4. Måleregler

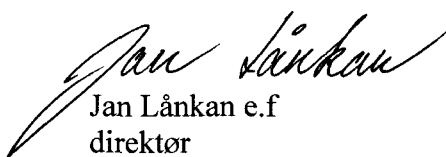
Til TEK § 4-1

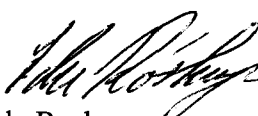
Det framgår av teksten at begrepene hoveddel og tilleggsdel er definert i NS 3940. Fylkesmannen kan ikke se at det er tilfelle i forslaget til revisjon av NS 3940. Vi forutsetter at veilederen samordnes med den nye utgaven av NS 3940.

5. Forholdet til eldre reguleringsplaner

Vi anser det som svært positivt at forholdet til eldre reguleringsplaner er tatt inn som et eget kapittel i veilederen. Oversikten vil være til hjelp for forståelsen av eldre reguleringsplaner, men vil ikke være noen fullgod veiledning da reglene i seg selv kan være vanskelige å forstå. Fylkesmannen anser det som ønskelig at veilederne til de "gamle" bestemmelsene gjøres tilgjengelig på nettstedet til Statens bygningstekniske etat. Dette kan for eksempel gjøre ved en lenke fra kapittel 5 i den nye veilederen direkte fra den enkelte regelen til den aktuelle veilederen.

Med hilsen


Jan Lånkan e.f
direktør


Ida Rørbye
juridisk rådgiver

Kopi til:
Statens bygningstekniske etat Postboks 8742 Youngstorget 0028 Oslo
De øvrige fylkesmannsembetene