



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.
0030 Oslo

Revisjon av veileder for grad av utnyttning høring.

Det vises til departementets brev av 07.07.06. Vi beklager at Fylkesmannens uttalelse er noe forsinket.

Grad av utnyttning

Fylkesmannen ga uttalelse til departementenes forslag til endringer i TEK og SAK i brev av 12.09.06. Når det gjelder kategoriene under Grad av utnyttning, uttalte Fylkesmannen:

"Fylkesmannen støtter forslaget om innføring av T-BYA og %-BRA. I områder hvor landskapsmessige hensyn gjør seg gjeldene er det behov for å fastsette bebygd areal i m² i motsetning til bygningsstørrelse relatert til tomtearealet. T-BYA beregnes dessuten uten hensyn til bygningenes innvendige høyde (i motsetning til BRA), noe som er klargjørende for eksempel i forhold til tillatt uthusareal."

Bruksareal delvis under terreng

Det synes å være behov for å fastsette bruksareal under terreng, da dette kan ha betydning for bruk av uteareal og infrastruktur. Det kan likevel reises spørsmål om det er riktig å formulere § 3-8 som et krav om slik regulering. Formuleringen kunne for eksempel være at bruksareal under terreng *ikke* regnes med, hvis ikke noe annet er fastsatt i plan.

Gjennomsnittlig terrengnivå

Forslaget synes å dekke de mest aktuelle måtene beregne høyde på. Det må poengteres i kommentarene til §§3-9, 3-10 og 4-2 at gesimshøyde og mønehøyde *skal* beregnes i forhold gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen hvis ikke annet er fastsatt i plan.

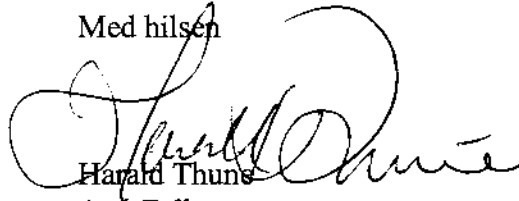
Parkering

Fylkesmannen vil anbefale at § 3-2 tas ut. Dette vil gi bedre sammenheng i lovverket. Et ubebygget parkeringsareal kan vanskelig beregnes som T-BYA/T-BRA. Alt areal som faller inn under pbl § 69 bør regnes som tomt, ikke som bebygd. For naboene vil parkering i friluft være vesentlig mindre sjenerende enn oppføring av garasje. Det er da liten grunn til at slikt areal uten videre skal regnes som bebygd. Alternativt kan det åpnes for at kommunen i den enkelte plan kan fastsette at et klart definert areal skal avsettes til garasje og inngå i grad av utnyttning.

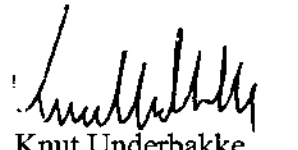
Andre forhold som bør avklares

Det er fra Fylkesmannens side ønskelig at planer kan fastsette *minste* grad av utnyttning, f.eks i områder hvor en ønsker en effektiv arealutnyttelse. Tilsvarende bør planer kunne fastsette bebyggelse med minstehøyde, både ut fra arealøkonomiseringshensyn og estetiske hensyn.

Med hilsen



Harald Thuns
Ass. Fylkesmann



Knut Underbakke
ass. avdelingsdirektør

Saksbehandler: Knut Middelthon
Saksbehandlers telefon: 51 56 88 09
E-post: knut.middelthon@fmro.no

Kopi:

Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo