



Miljøverndepartementet
Postboks 8013, Dep

0030 OSLO

Områdene kommunal, justis og samfunnssikkerhet

Deres ref.:

Vår ref.: 2006/4979 421.0
26141/2006 HMI

Vår dato: 28.09.2006

Høring - Revisjon av veileder for grad av utnyttning og måleregler

Vi viser til departementets brev av 07.07.06, hvor det bes om Fylkesmannens merknader til forslag til ny veileder for grad av utnyttning. Våre merknader er i hovedsak basert på de erfaringer vi har som klageinstans, og i mindre grad som deltaker i utarbeidelse av planer.

Generelle betraktninger

Veilederen gir totalt sett et godt inntrykk både med hensyn til innhold, systematikk og figurer, og vi mener at den gir et godt utgangspunkt både for å forstå hensikten med å sette krav til grad av utnyttning, og til å forstå beregningsmetodene. Vi setter også pris på kapittel 5 hvor forholdet til eldre reguleringsplaner er avklart. Dette vil være nyttig både for oss og kommunene.

Til figurene

Fig. 2-8

Høyden på balkongen til høyre skal være større enn 5 meter.

Fig. 2-9

Her skal høyden være 0,5 meter i stedet for 5 meter.

Fig. 4-14

Når man her har valgt å målsette figuren, så bør de oppgitte mål stå i forhold til hverandre.

Måleverdighet på loft

Når det gjelder måleverdig areal på loft så synes dette å være unødvendig komplisert lagt opp. Måling av areal bør være uavhengig av takkonstruksjon, da denne ofte gjennomgår en endring over tid. Dersom en endring av konstruksjonen ikke medfører en endring av det målbare arealet, vil det heller ikke være nødvendig med ny beregning av utnyttelsesgrad og ytterligere saksbehandling rundt dette forholdet.

Det bør derfor tas utgangspunkt i fig. 3-3, uavhengig av den (foreløpige) valgte takkonstruksjon. Dermed kan beregningen av måleverdig areal foretas kun på grunnlag av den maksimale utnyttbare delen mellom undergurt og overgurter. Veilederens fig 3-4, fig 3-5 og fig 3-6 kan dermed utgå.

Kommentarer til høringsbrevets spesifiserte punkter

1. Beregningsmåte for grad av utnytting

Med en innføring av T-BYA virker beregningsmåtene for %BYA og %BRA fornuftige. Vi støtter derfor forslaget.

2. Minste uteoppholdsareal

Vår erfaring er at en del kommuner setter krav til minste uteoppholdsareal. Vi har ved vår klagesaksbehandling stort sett støttet kommunenes avgjørelse der hvor dette har vært avslagsgrunn. Slik sett virker bestemmelsen etter sin hensikt.

3. Bruksareal delvis under terreng

Ingen kommentarer

4. Gjennomsnittlig terrengnivå

Ingen kommentarer

5. Parkering

Vår anbefaling er parkeringsareal skal medregnes i bruksareal og bebygd areal. Vi har mange eksempler på at utbyggere har benyttet all tilgjengelig utnyttelsegrad til boligen, og når eier senere ønsker å sette opp garasje på eiendommen er man avhengig av dispensasjon. Dette får man vanligvis, da de fleste oppfatter det som både naturlig og nødvendig med garasje i et vinterland som Norge. Dispensasjonene skjer ofte på små tomter, og det blir dermed lite ubebygd areal igjen på tomten.

6. Eksempelene og illustrasjonene

Som nevnt ovenfor synes vi veilederen gir et godt inntrykk. Vi har ved vår gjennomgang ikke funnet mer å bemerke til eksemplene og illustrasjonene.

Med hilsen



Anne Enger Lahnstein



Kirsten Grimsrud
kst. direktør

Saksbehandler: Håkon Mikarlsen

Kopi til:

Statens bygningstekniske etat Postboks 8742 Youngstorvet 0028 Oslo