



Det kongelige miljøverndepartement
Postboks 8013 - Dep

0030 OSLO

Deres referanse:
200 601 450

Vår referanse:
TM/06/1359-4

Arkivkode:
L40

Dato:
11.09.06

REVISJON AV VEILEDER FOR GRAD AV UTNYTTING - HØRING

I Hemnes kommune ble saken behandlet av Teknisk- og miljøutvalget den 30. august. Utvalget vedtok å oversende administrasjonens saksframlegg som uttalelse. Saksframlegget har følgende ordlyd:

Miljøverndepartementet har utarbeidet utkast til ny veileder for grad av utnyttning til bruk i planer etter plan og bygningsloven, og i høringen ber departementet om tilbakemelding på en rekke spørsmål. Bestemmelser om grad av utnyttning inngår i kommuneplanens arealdel og alle reguleringsplaner. Det er derfor et viktig verktøy i planleggingen.

Hensikten med å angi grad av utnyttning for et avgrenset byggeområde er å regulere bygningers volum over terrenget og bygningers og utbyggingers totale areal (se vedlegg Generelt om virkemidler). Veilederen gir fem muligheter til å vedta slike begrensninger. Det kan vedtas

- a) høyest totalt bebygd areal (skrives T-BYA=00m²)
- b) høyest prosent bebygd areal (skrives %BYA=00m²)
- c) høyest totalt bruksareal (skrives T-BRA=00m²)
- d) høyest prosent bruksareal (skrives %BRA=00m²) eller
- e) minste uteoppholdsareal (skrives MUA = 00m²)

Betegnelsen T-BYA er ny. *Bruksareal* (BRA) vil nå omfatte alt golvareal (i alle etasjer) samt overbygd areal og parkeringsareal. *Bebygd areal* vil omfatte grunnflaten til alle bygninger/konstruksjoner over bakken pluss parkeringsareal og takoverbygg og balkonger som er mer enn 0,5 meter over terreng. Dette er en grov gjengivelse av definisjonene.

Veilederen fastsetter altså at en eiendoms parkeringsareal skal regnes inn i både bebygd areal og bruksareal. Unntaket fra denne regelen er når det er avsatt areal til felles parkeringsplass, dette tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

Veilederen inneholder ellers ikke nyheter som administrasjonen antar vil ha praktisk betydning for Hemnes. Den fastsetter at gjennomsnittlig terrengnivå skal forstås som gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen og den fastsetter hvordan møne- og gesimshøyde skal måles. Den definerer også hva som skal forstås som tomt.

For gjeldende planer har den nye veilederen ingen betydning. All saksbehandling skjer i henhold til det som gjaldt på planens vedtakstidspunkt.

Vurdering:

Med utgangspunkt i de spørsmålene departementet stiller, har administrasjonen følgende vurderinger:

1. Den nye beregningsmåten T-BYA , at bebygd areal kan oppgis i kvadratmeter, vil være meget nyttig. Administrasjonen ønsket å bruke den da arealdelen sist ble revidert, men det var ikke tillatt. I kombinasjon med høyeste møne- og gesimshøyde vil dette være et nyttig styringsverktøy i en spredtbygd kommune som Hemnes. I eksisterende hytteområder er det svært varierende tomtestørrelse og dermed er prosent utnyttelse et uegnet styringsverktøy. Også bruksareal er et lite hensiktsmessig mål i eldre hytteområder. Derfor er T-BYA en beregningsmåte Hemnes kommune i realiteten har etterspurt lenge. I kombinasjon med andre vil den bli benyttet i alle typer utbyggingsområder og i LNF-områder for spredt utbygging.
2. Minste uteoppholdsareal (MUA) er hittil ikke benyttet i Hemnes. Administrasjonen vurderer imidlertid dette som en aktuell måte å styre arealbruken på og den vil bli vurdert brukt i forbindelse med nye planer. Den synes særlig hensiktsmessig for noe av den bymessige bebyggelsen på Hemnesberget.
3. Administrasjonen har ingen kommentar til bruksareal delvis under terreng.
4. Administrasjonen har ingen kommentar til gjennomsnittlig terrengnivå.
5. Det bør kunne fastsettes i planbestemmelsene at parkeringsareal ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden, særlig ikke i bebygd areal. I arealdelen har Hemnes egne krav til parkeringsplasser for hytter. Dette er både tilstrekkelig og hensiktsmessig. Hvis parkeringsarealet skal regnes med er det nærliggende å anta at det skapes uklarheter. For eksempel har et stort antall hytter i Hemnes bare parkeringsplass ved offentlig veg mens andre har sommerparkering ved hytta. Svært få har helårlig parkering på hyttetomta.
6. Generelt betrakter administrasjonen de nye beregningsmåtene som mer logiske og dermed enklere å bruke. Vi antar at dette også vil gjelde politikere og utbyggere. Forutsatt at parkeringsareal gjennom planbestemmelser kan holdes utenfor beregningen av *bebygd areal*, vil den nye veilederen gi bedre vertøy i planarbeidet og arealforvaltningen. Administrasjonen har ingen merknader til eksempler og illustrasjoner.

Vi ber om at uttalelsen tas med i den videre saksbehandling.

Med hilsen

Idar Fagereng
Konst. enhetsleder


Trond Møllersen
Rådgiver

Kopi til: Statens byggt tekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Vedlegg: