

Vår saksbehandler
Morten Skjennem, tlf. 32 26 27 76Vår dato
29.09.2006
Deres datoVår referanse
2006/828-8
Deres referanse

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Revisjon av veileder for grad av utnyttning – høringsuttalelse fra Husbanken

Det vises til Miljøverndepartementets ekspedisjon datert 07.07.2006 vedrørende ovenstående.

Husbanken har tidligere gitt uttalelse til forslag til endringer i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK), men hadde ingen kommentarer til endringsforslagene i kapitlene III Grad av utnyttning og IV Måleregler. Husbanken har imidlertid kommentarer til revidert veileder for disse kapitlene. Disse følger under.

Husbankens kommentarer til veilederen

Generelt om layout, eksempler, illustrasjoner o.l.

Veilederen er utvidet til også å omfatte bestemmelser om måleregler. Bør ikke også termen måleregler inngå i veilederens tittel? Et register vil gjøre veilederen bedre egnet som oppslagsverk.

Layouten bør vurderes endret fra to spalter til vanlig bokform. En inndeling i to spalter er vanskelig å lese ved bruk av PC (teksten må ruller ned og opp og ned igjen ved lesing av hver side).

Vi har funnet en del uklarheter og feil som kan bli kilder til feiltolkninger:

- Balkonger understøttet av søyler kan, så vidt vi kan se, i prinsippet bli behandlet både som utkragede bygningsdeler og som åpne overbygde arealer. Vi anbefaler første metode slik at alle balkonger blir behandlet likt uavhengig av bæresystemet.
- Definisjon og forklaring av *åpent overbygget areal* i § 3-4 er ikke i samsvar med tilsvarende i § 3-6.
- Begreper er ikke alltid brukt konsekvent og entydig. F.eks. er ikke «terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen» det samme som «rundt byggverket» (se tekst og figurer side 28 og 29).
- Noen formuleringer er vanskelige å forstå, f.eks. denne (fra side 35): «Deler av overbygde eller utkragede terrasser som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen overfor, legges til bruksarealet.»
- Hovedtekst er ikke alltid i samsvar med tekst til tilhørende figur. På side 25 sies det at utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng *mindre enn* fem meter skal medregnes i bebygd areal. Figuren det vises til (fig. 2-8), opererer med *høyst fem meter*. Som kjent er første versjon i samsvar med NS 3940. Flere figurer lever sitt eget liv (se fig. 4-2, 4-3, 4-7 og 4-9).
- Det har sneket seg inn feilaktige matematiske symboler på flere figurer (se fig. 2-8, 2-9 og 2-19).
- En del figurer kan med fordel målsettes for å bli tydeligere (se fig. 3-4, 3-5, 3-6 og 3-7).

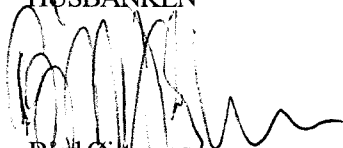
Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Husbanken	Gnøland 1	815 33 370	32 26 26 04	6345 05 03594
Planseksjonen	Drammen			
Postboks 824 Bedriftssenter	E-postadresse	Internett		Organisasjonsnr.
3007 Drammen	post@husbanken.no	www.husbanken.no		NO 942 114 184

Bestemmelsene

Det kan hevdes at flere valgmuligheter vil gjøre regelverket mer komplisert, kanskje unødvendig komplisert. På den annen side vil ofte slike valgmuligheter være svært nyttige ved planlegging. Etter Husbankens syn vil beregningsmåten T-BYA være en enkel og i mange tilfeller svært nyttig beregningsmåte. Å kunne fastsette i planbestemmelser hvordan bruksareal under terreng skal medtas, om parkeringsareal skal medregnes og hvordan høyder skal måles vil gjøre regelverket mer fleksibelt slik at kommunen kan tilpasse beregningsmåten i forhold til det den finner mest hensiktsmessig i et planområde. Et annet eksempel er spørsmålet om en bygning skal beregnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan. Husbanken mener slike beslutninger bør kunne overlates til den enkelte kommune.

Med hilsen

HUSBANKEN



Bård Øistensen
Strategidirektør



Morten Skjennem
Seniorarkitekt

Kopi:

Statens bygningstekniske etat, Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo