



**KONGSBERG KOMMUNE**  
**PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN**

Vår saksbehandler  
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:  
15.09.2006  
Deres ref.

Arkivsak:  
06/6871-1  
Arkivkode  
L12 &13

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep.  
0030 OSLO

## REVISJON AV VEILEDER FOR GRAD AV UTNYTTING - UTTAL ELSE

Vi har gjennomgått forslaget til veileder. Fordi innholdet i veilederen direkte vil påvirke vår plan- og byggesaksbehandling, ønsker vi å gi noen kommentarer. Vi håper at noe av vår erfaring fra fagområdet kan være til nytte.

### BYA OG BRA

Vi registrerer at det i forslaget til veileder, som tidligere, benyttes ulike arealberegninger for utnyttelse og andre arealer f.eks for melding til GAB. Tilleggene/unntakene for beregning av utnyttelse blir for hver revisjon av TEK/veiledning mer omfattende. Vi ser bakgrunnen for de enkelte tilleggene/unntakene, men ønsker likevel å peke på at dette kompliserer byggereglene og øker tidsbruken pr byggesak. Det synes underlig at det skal være så stor forskjell på arealene som angir utnyttelse og arealene som forteller hvor stor bygningen er f.eks. ved kjøp/salgs. Dersom tilleggene/unntakene er så fornuftige som de synes, burde ikke disse tilleggene/unntakene også danne grunnlag for eiendommers/bygningers salgsverdi og også kunne benyttes i GAB?

Men vi ser at beregning av BRA etter NS 3940 har en utstrakt bruk og at det ikke er gjort i en handvendig å snu på dette. Dersom betegnelse skal være som før mener vi at det er uheldig at det benyttes samme betegnelse (navn/bokstaver) for ulike arealer. F.eks. er bruksarealet BRA som meldes i GAB og beregnes etter NS 3940 er et annet enn bruksarealet som er grunnlag for beregning av utnyttelse, men betegnelsen er fortsatt den samme. Når en nå lager en ny veileder oppfordrer vi til at det lages egne betegnelser/navn for arealer som benyttes til å beregne utnyttelse. Spesielt vil vi peke på viktigheten av å bruke samme begreper ved arealplanlegging og byggesakebehandling.

### PARKERINGSAREAL SOM INNGÅR I BEREGNINGSGRUNNLAGET

Vi ønsker at det skal bli gitt åpning for å gi unntak fra beregningsreglene slik at en i *reguleringsbestemmelser* kan bestemme at overflateparkering ikke inngår ved beregning av grad av utnyttning. Dette er særlig aktuelt på næringseiendommer med kontor/forretning/industri som i alle fall i Kongsberg, har store arealer med overflateparkering. I Kongsberg har vi betydelige industriarealer hvor det ikke er hensiktsmessig å skille mellom arealer til parkering og arealer til bebyggelse på plankartet. Derfor er løsningen for oss i stedet å unnta overflateparkering fra beregningsgrunnlag for utnyttelse i de aktuelle reguleringsplanene.

Det er oppgitt tallverdier for arealer som skal reserveres når det ikke er vist parkering i byggeprosjekter. I Kongsberg, som i de fleste kommuner, ønsker vi mest mulig parkering i parkeringshus. Da er det uheldig at de som planlegger parkering i parkeringshus "straffes" med BRA 25 m<sup>2</sup> mot 18 m<sup>2</sup> for overflateparkering. Når bakgrunnen for å ta med parkeringsarealer i grad av utnyttning er at en siden skal kunne etablere parkeringsanlegg for disse arealene, bør en da ikke ta høyde for at overflateparkeringen kan bygges inn og beregne 25 m<sup>2</sup> allerede fra starten?

### T-BRA og T-BYA

Det er positivt av det innføres begreper som T-BRA og T-BYA. T-BRA har vi allerede tatt i bruk. Disse bestemmelsene er særlig til nytte ved utbygging av hyttefelt, men kanskje vi også etterhvert vil ta de i bruk i boligfeltene.

### MÅLEVERDIGHET

Hvordan areal beregnes på loft/skråtak o.l. er godt og grundig vist i forslaget til veiledning. Vi har allerede i flere år praktisert arealberegningen slik at en ikke tar hensyn til hanebjelke på loft, når bjelken kun er staffasje og ikke inngår i bærekonstruksjonen.

### GESIMSHØYDE OG FASADEHØYDE

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:  
PB 115  
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:  
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:  
32 866000  
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:

Organisasjonsnummer:  
NO 942 402 465 MVA  
www.kongsberg.kommune.no

Når det gjelder tolkning og bruk av "gesimshøyde" er vi - og har vært lenge - på kollisjonskurs med gesimshøydedefinisjonene som kommer fra sentralt hold. Så lenge det har vært reguleringsplaner i Kongsberg har gesimshøyden vært beregnet gjennomsnittlig (gjennomsnittlig høyde til skjæring mellom takflate og veggliv målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå langs fasadene). Kun i tette bygater og noen av næringsområdene benytter vi oss av "maksimal gesimshøyde", som er slik gesimshøyden defineres i TEK.

Og vi er ikke alene om denne måten å definere gesimshøyde på. Vi har tatt en runde med kommunene i Kongsberg Regionen: Kommunene oppover i Numedalen, Notodden, Øvre Eiker har heller ikke fått tatt opp i seg overgangen til "maksimal gesimshøyde". Drammen har også samme definisjon av gesimshøyde som oss. Vi har undersøkt med arkitekter som har prosjekter i ulike deler av landet og det synes som om det særlig er Oslo og de nærmeste kommunene rundt Oslo som definerer gesimshøyden slik den er beskrevet i TEK. Vi synes det må være et tankekors for departementet at mange kommuner fortsatt beregner gesimshøyde gjennomsnittlig til tross for endringer i TEK, som kun tillater "maksimal gesimshøyde".

Vi har kontaktet BE for å få en forklaring på hvorfor "gjennomsnittlig gesimshøyde" er kuttet ut i TEK. Svaret vi får er at det alltid har vært slik. Da kjenner vi oss ikke igjen. Det er mulig det har vært slik i Oslo, men ikke i resten av landet.

Så hvorfor er det så viktig for oss å kunne styre byggehøyde ved hjelp av "gjennomsnittlig gesimshøyde"?

- For det første er de fleste av bygningene i kommunen vår bygd ut etter prinsippet om "gjennomsnittlig gesimshøyde". Det er ikke naturlig å endre definisjonen av gesimshøyde i områder som er helt eller delvis bygd ut. Skal vi følge reglene i TEK om maks gesimshøyde slavisk, resulterer det i at dispensasjoner blir standard i de aktuelle byggeområdene (det vil si det meste av byggeområdene i kommunen).
- For det andre har vi stor nytte av å kunne styre høyder med hjelp av "gjennomsnittlig høyde". I boligområder der vi har forsøkt oss med "maksimal gesimshøyde" (som i TEK) har vi opplevd at tiltakshaver utnytter maksimal byggehøyde på bygningsvolumet, med det resultat at gesimshøyden i prosjektet blir liggende nettopp på "maksimal gesimshøyde" - hele vegen rundt huset og på alle husene. Dynamikken og tilpasningsmuligheten som ligger i "gjennomsnittlig gesimshøyde" uteblir. Vi har også konfrontert BE med dette og fått som svar at det finnes andre måter å styre estetikken på enn gesimshøydebestemmelsene. Dette har de selvsagt rett i. Men å styre høyder på grunnlag av estetikkbestemmelsene er tidkrevende og gir liten forutsigbarhet for tiltakshaver. Vi skjønner ikke hvorfor vi skal være nødt til å benytte gesimshøydedefinisjoner som i de fleste tilfellene gir grobunn for monoton utforming av bygningene.

Vi skal legge til at vi også enkelte ganger benytter oss av "maksimal gesimshøyde", særlig i bykjernen. Da settes gesimshøyden som regel med kotehøyde. Men i boligområdene, hyttefeltene og i næringsparkene er "gjennomsnittlig gesimshøyde" det som gir den beste styringen og de beste byggeprosjektene. Vi ber om at vi får beholde både "gjennomsnittlig gesimshøyde" og "maksimal gesimshøyde" slik at de kan bruke den mest effektive bestemmelsen for de ulike byggeområdene.

Intrukket toppetasje er mye brukt. Vi ønsker at en i veilederen skal forklare hvordan man best forholder seg til disse etasjene. Hvordan beregnes gesimshøyde?

En annen høydedefinisjon som vi har stor nytte av er "fasadehøyde mot gate". Denne samsvarer med "høyde mot nabo" etter pbl § 70-2 som er beskrevet på side 56 i forslag til veiledning. "Fasadehøyde" brukte vi første gang i kommunedelplan for byområdet i 2001. Siden har vi brukt definisjonen i reguleringsplaner i bykvartalene. "Fasadenhøyde" er et godt verktøy siden den kun tar for seg fasaden mot gata og dermed gir en god beskrivelse av gaterommet som fasaden er en del av, uten å involvere byggehøyden på resten av tomta. "Fasadenhøyden" definerer vi enten som gjennomsnittlig eller som maksimal, avhengig av hvilken styring av byggehøyden som er mest hensiktsmessig. "Fasadehøyde mot gate" er enkel og lettfattelig. Arkitektene som har prosjekter innenfor sentrumskvartalene gir oss positive tilbakemeldinger på denne høydedefinisjonen. Kanskje er dette noe å ta inn i veiledningen?

#### MÅLING I FORHOLD TIL TERRENG

Den største utfordringen vi opplever i byggeområdene er likevel ikke knyttet til bygningshøyden, men til tilpasningen til terrenget - eller helst mangel på sådan. Vi ser at det kan være juridisk vanskelig å

beregne byggehøyder på grunnlag av opprinnelig terreng. Men når høydene beregnes på grunnlag av planert terreng, er høyden på terrengoppfyllinger gjenstand for mye hodebry og vi sliter også med ulovlige oppfyllinger. Vi spør oss derfor om det er mulig å finne en løsning hvor en i høydebestemmelsene forholder seg direkte til opprinnelig terreng.

Den digitale virkeligheten vi er en del av gir oss nye muligheter. I Kongsberg har vi de siste årene investert i digitale høydekoter. De nyeste kotene vi har er 1 m koter basert på "scanning" fra fly. Metoden gir kotehøyder som er reelle og som er langt bedre enn de vi hadde tidligere, som hadde stor unøyaktige der det er tett vegetasjon. Dette gir prosjekterende et godt grunnlag for å tilpasse bygningen til terrenget og det gir oss sikkerhet ved behandling av byggesøknader. Faktisk vil det være mulig for oss å definere byggehøyden fra opprinnelig terreng. Når bygningen siden plasseres i marka oppgis plasseringen med digitale koordinater (inkl. høydekoordinat for bygget sokkel). Da lar det seg gjøre å sammenligne godkjent høyde med faktisk bygget høyde. Kan det være en tanke å la oss teste ut en byggehøyde målt i fra opprinnelig terreng i praksis? Kanskje vi kan være prøvekommune for en slik ordning?

Tidligere benyttet vi høydebestemmelser der byggehøyden blei målt fra topp sokkel. Da var ikke kunstig oppfylling av ferdig planert terreng noe tema.

Men vi forsøker også å nærme oss god terrengtilpasning på andre måter. I nye reguleringsplaner for hyttefelter legger vi inn begresninger i terrengbehandling med maksimal endring av terreng høyden oppgitt i m. F.eks.:

*"Bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Grunnmur og/eller pilarer for bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m."*

Vi har enda ikke mye erfaring med disse bestemmelsene og er spent på om bestemmelsene er for strenge, eller om de lar seg gjennomføre i praksis. På de hyttene som så langt er bygd ut har en klart å tilpasse seg eksisterende terreng innenfor bestemmelsene. Uansett gjør bestemmelsen at den som prosjekterer hytta får fokus på terrengtilpasning og en konkret høydeforskjell å forholde seg til. Vi kan anbefale andre kommuner å sette tilsvarende terrengendringsbestemmelser. Kanskje denne måten å regulere terrengoppfylling på bør nevnes i veilederen der det står om gjennomsnittlig terrengnivå (s. 40) eller tomter i skrått terreng (s. 54)?

## VERANDA/TERRASSE

Etter det nye forslaget i veiledningen skal veranda/terrasse som ligger mer enn 0,5 m over terrenget tas med ved beregningen av utnyttelsen. Dette kan gjøre at vi skjeldnere får byggemeldt veranda/terrasse på stolper, noe som hos oss med boligfelt i åsene, er en estetisk utfordring. Men siden høyden også her måles fra planert terreng, kan vi risikere at denne bestemmelsen fører til mye tvilsom oppfylling/murer for å komme under 0,5 m høyde. Men vi ønsker bestemmelsen velkommen og er spente på hvordan den vil slå ut i praksis.

## BYGNINGSTYPER

Definisjonen av bygningstyper er nyttig og etterlengtet. Siden vi antar at den vil bli mye brukt mener vi den bør være mer gjennomarbeidet. Med bakgrunn i vår hverdag med plan- og byggesaker mener vi det er på høy tid at definisjonene som finnes innenfor hele plan- og byggesakområdet koordineres. Bygningstyper er beskrevet flere steder: Forslag til veiledning, Byggforskblad 330.009, sosi-standarden for byggeområder i reguleringsplan og bygningstype i GAB-registeret. Det er mye å hente på se definisjonene i sammenheng og få en gjennomgående felles forståelse av bygnings-/boligtyper.

Tenkt framtidig eksempel:

1. I reguleringsplanen fastsettes boligtype og dette legges inn i planen med regform/tittelfelt.
2. Prosjekterende for byggeprosjektet slår opp i veiledning om grad av utnyttning dersom det er i tvil om hvilke boligtyper som faller innen for definisjonen av regulert boligtype, og finner de samme betegnelse der som på tittelfeltet/regform i reguleringsplanen.
3. Ved byggemeldingen oppgir søker boligtypen (bygningstype i GAB). Dette er samme boligtype som er definert i reguleringsplanen. Siden GAB-registeret har samme betegnelser som i reguleringsplanen, kan boligtypen registreres i GAB-registeret uten videre vurderinger.
4. Dersom det er nødvendig med utfyllende beskrivelse/forklaring av boligtypen kan dette gjøres i Byggforskbladet.

Dette forutsetter at sosi-standarden får et bredere utvalg av "regform" og synkroniseres med bygningstype i GAB. Selvsagt vil dette kreve noe arbeid. Men gevinsten er stor ved at plan-/byggesaksbehandlerne får en enklere og raskere saksbehandling og prosjekterende/tiltakshaver får større forutsigbarhet.

#### NØYAKTIGHET VED MÅLING

Gesims-/mønehøyde bør kunne oppgis ved 0,1 m intervall (ikke 0,5 m som foreslått). I verneverdige bygningstiljø kan 0,5 m gjøre uheldige utslag.

#### KOMMENTARER TIL NOEN BOLIGTYPER

##### Åpen/tett/frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse

I flere år nå har "enebolig" vært et begrep en har anbefalt å gå bort i fra. "Frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse" har vært de begrepene som en har blitt anbefalt å benytte og som finnes i departementets veiledning for reguleringsplaner. Derfor er disse betegnelser mye brukt i reguleringsplaner/vedtekter m.v. Vi antar at dere ikke har ment at en skal slutte å bruke disse reguleringsformålene. Også begrepene "åpen/tett" er mye brukt i planlegging. Det er helt nødvendig at definisjon av "småhusbebyggelse åpen/tett/frittliggende/konsentrert" tas inn i veilederen.

##### Gamle definisjoner

I eldre, men fortsatt gjeldende, reguleringsplaner har vi betegnelser som "våningshus", "villamessig" osv. Selv om disse begrepene ikke lenger brukes i nye reguleringsplaner, er de grunnlag for fortolkninger. Seinest i forrige uke fikk vi klagesak tilbake fra fylkesmannen, der fylkesmannen tolker "villamessig" slik at også rekkehus og firemannsboliger kommer inn under dette begrepet - til stor overraskelse for oss. Eldre betegnelser bør kommenteres i veilederen.

##### Enebolig/to-mannsbolig

I forslag til veiledningens definisjon av "enebolig med utleieenhet" er det kun vist til mulighet for en hybel/leilighet. Hva med enebolig med to eller fler hybler/leiligheter? Det er behov for en utfyllende presisering. Vi mener også at grenseoppgangen mellom enebolig med hybel/leilighet og to-mannsbolig er for flytende. Å si at to-mannsboliger skal være tilnærmet likeverdige er ikke nok. Den typiske boligtypen i våre boligfelt har en leilighet som benytter hele sokkeletasjen og en leilighet som benytter resten av bygningen (hovedetasje og event. loft). Sokkelleiligheten kan fort bli rundt 100 m<sup>2</sup>. Men den har likevel betydelig mindre bruksareal enn leiligheten i hovedplanet. Vi mener at boliger på rundt 100 m<sup>2</sup> må regnes som ½ to-mannsbolig siden antall beboere/biler knyttet til boligen tilsvarer eneboliger. Dette er grunnlag for mange og lange diskusjoner med byens tiltakshavere. Veiledningen bør gi en tydeligere definisjon av overgangen enebolig/to-mannsbolig. Hva med å sette inn en veiledende leilighetstørrelse, f.eks. 60 m<sup>2</sup> for utleieenheten?

##### Leilighetshus/lavblokk

Vi har i flere tilfeller benyttet begrepet "leilighetshus" i stedet for lavblokk for boligbygg i 2 - 3 etasjer med horisontal/vertikaldelte leiligheter. Av utseende og volum kan disse boligbyggene sammenlignes med rekkehus. Betegnelsen "blokk" skaper forvirring fordi den generelle oppfattelsen av "blokk" er noe annet enn de lave husene leilighetshusene. Korsdelt 4-mannsbolig vil i forhold til definisjonen i forslag til veiledning, defineres som "blokk".

Gjør for ordensskyld oppmerksom på at i definisjonen av "lavblokk/høyblokk" er 5. etasje uteglemt.

##### Terrassert bebyggelse

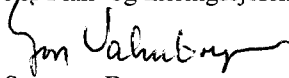
Definisjonen på terrassert bebyggelse sier at det enkelte plan skal ha kontakt med terrenget, er for snever. Alle terrasseblokkene/-husene her i kommunen har en eller flere toppetasjer som ikke har utgang til terreng. En så absolutt definisjon som foreslått i veiledningen, vil gjøre det vanskelig å utnytte terreng/byggeareal optimalt.


##### Tolkning av bygningstyper i gjeldende reguleringsplaner

I mange av våre gjeldende reguleringsplaner finnes allerede mange av begrepene som er listet opp i forslag til veiledning. Kommunens tolkninger av regulert bygningstype avviker tildels fra tolkningene som er foreslått i veilederen. Vi har basert vår tolkning av bygningstype i reguleringsplanene på illustrasjoner som blei lagt ved reguleringsplanbehandlingen, og der dette ikke finnes på områdets karakter slik det er bygd ut etter reguleringsplanen. Vi mener at bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er viktigere når en skal tolke gamle planer, enn definisjonene i en ny veileder. Eller har dere ment at definisjonen i den nye veilederen skal gjelde foran grunnlaget/forarbeidet til gjeldende reguleringsplaner?

Årsaken til at vi ser behovet for at dette drøftes i veilederen er at fylkesmannen allerede nå i en klagesak, har vist til en av definisjonene i forslaget til veileder og benytter denne i sin behandling av klagen. Dette kan i den konkrete saken få store økonomiske konsekvenser for utbygger. Aller helst skulle vi selvsagt regulert disse områdene på nytt med nye bedre boligtypebetegnelser, slik at vi unngikk denne problemstillingen. Men kommuneøkonomien tillater ikke dette. Så siden vi ser ut til å måtte leve med de gamle reguleringsplanene en stund til, og at vi antar dette er tilfelle i mange kommuner, ber vi dere gjøre en drøfting av forholdet mellom definisjonene i veilederen og tolkningen av bygningstyper beskrevet i gjeldende reguleringsplaner.

Med vennlig hilsen  
Før Plan- og næringssjefen

*for*   
Synnøve Bergrem  
seksjonsleder

  
Margrete Vaskinn  
saksbehandler

Kopi:

Kommunal- og regionaldepartementet, Postboks 8112 Dep., 0032 OSLO  
Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 OSLO