

Plan og byggesak

Vår saksbehandler:

Trond Horn Fonn Telefon: 33171840

Deres ref.:

Vår ref.:

29755/06

Arkiv:

L00 &13

Vår dato: Deres dato:

11.08.06



**Larvik
kommune**

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep.
0030 OSLO



Høringsuttalelse - revisjon av veileder for grad av utnytting.

Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat har i felleskap utarbeidet forslag til ny veileder for grad av utnytting og målereglene, kap 3 og 4 i TEK. Veilederen har til hensikt å klargjøre gjeldene regler vedrørende utnytting og måleregler og øke forståelsen av disse. I brev av 7. juli 2006 bes kommunen uttalelse til veilederen sendes Miljøverndepartementet med kopi til Statens bygningstekniske etat innen 1. oktober 2006.

Bakgrunn for revisjonen har vært å legge til rette for en felles forståelse av gjeldene regler vedrørende grad av utnytting og måleregler. Dette er gjort ved å prøve å rette opp feil og misforståelser gjennom utdypende tekst, illustrasjoner og eksempler skaper en enklere og mer enhetlig forståelse og praktisering av reglene. Kravene til å ivareta miljøhensyn skal og må fortsatt ivaretas i planprosessen.

En klargjøring av forståelsen av utnytting og måleregler som medfører en reduksjon i feil og misforståelser vil kunne medføre en raskere saksbehandling og med dette en besparing både for tiltakshaver og kommunen.

Grad av utnytting fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnytting er, sammen med reguleringsformål, en viktig premisse for utviklingen av et område. Derfor er det også krav om at enhver reguleringsplan skal definere disse to forholdene. Ved denne veilederen ønsker man både å synliggjøre hvordan man gjennom planlegging kan tilrettelegge arealbruken ved ulike løsningsvalg samt tydeliggjøre korrekt tolkning av reglene ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er viktig at reglene om grad av utnytting og målereglene forstås og praktiseres likt. Revisjonen av veilederen har til hensikt å rette opp feil og misforståelser, samt gjennom utdypende tekst, illustrasjoner og eksempler skape en enklere og mer enhetlig forståelse og praktisering av reglene.

Vennligst oppgi "Vår ref" ved svar eller henvendelser

Byggesaksseksjonen
Postadresse: Postboks 295, 3251 Larvik

Besøksadresse: Feyersgate 7, Larvik
E-postadresse: post@larvik.kommune.no

Telefon: 33171000
Telefaks: 33171801
Org.nr.: 948 930 560.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER AV VEILEDEREN

Larvik Kommune er positivt til at det foretas en revisjon av veilederen for å få en felles forståelse og praktisering av reglene om grad av utnyttning og måleregler. Larvik Kommune slutter seg derfor i hovedtrekk til de foreslåtte endringer. Enkelte momenter i forslaget ønsker imidlertid Larvik Kommune å kommentere. Dette vil bli kommentert fortløpende ved en gjennomgang av de forskjellige kapitlene.

Kapitel 1. Generelt om virkemidler

Ved utforming av området og bygninger er det viktig at planleggerne bruker de virkemidler som er tilgjengelige ved utforming av bestemmelsene til planen. Planleggerne og beslutningstakerne kan utforme bestemmelser med større detaljgrad enn i dag for å unngå tolkningstvil i ettertid.

Under kapitel 1- generelt om virkemidler, er det en fin oppstilling av begreper/definisjoner av boligtyper. Vi savner imidlertid en definisjon av begrepet hybel. Hybel har etter vært fått et annet innhold enn det dette inneholdt tidligere. Det kan derfor være hensiktsmessig å gi en klar definisjon av begrepet hybel.

Vi stiller videre spørsmål ved bruk av begrepet "inntil". Vi mener at dette begrepet ikke er klart nok og kan skape uklarhet. Dette styrkes ved at illustrasjon til begrepet lavblokk vises en bygning med 3 etasjer. Ved å bruke "til og med" i stedet for inntil kan man få en klare begrepsbruk.

Vi stiller videre spørsmål om skillet mellom lavblokk og høyblokk er samkjørt med krav om heis i bygninger?

Kapitel 2. Grad av utnyttning

Det er foreslått endringer vedrørende grad av utnyttning. Det foreslås at det i bestemmelser om grad av utnyttning i planer skal angis ved bruk av totalt bebygd areal (T-BYA), prosent bebygd areal (%-BYA), totalt bruksareal (T-BRA) og prosent bebygd areal (T-BRA). Begrepet prosent tomteutnyttelse (%-TU) skal ikke brukes.

Bruk av T-BYA og %-BYA i planer vil etter Larvik Kommunes vurdering kunne være uheldig og vil kunne medføre konflikter i ettertid. Dette vil komme klart til uttrykk ved at blant annet parkeringsareal ikke regnes med ved BYA men skal regnes med i T-BYA og %-BYA. Videre kan det bli uklarheter ved oppsetting av lekestuer, svømmebasseng, trapper, ramper og verandaer/terrasser og lignende. Det vil videre kunne oppstå konflikter med tiltak/konstruksjoner som ikke er underlagt søknadsplikt og som kommunen derfor ikke har kjennskap til. Disse skal etter dette tas med ved T-BYA og %-BYA.

Til dette kommet også usikkerheten knyttet til konstruksjoners høyde over/under 0,5 meter som tas med/ikke tas med ved beregning av T-BYA og %-BYA. Det bør her utformes en klar regel hvor det ikke vil kunne oppstå tvil og usikkerhet. Etablering av ramper bør stimuleres og ikke "staffes" ved at areal med en høyde over 0,5 meter skal tas med i beregning av T-BYA og %-BYA.

Etter dette er det vår anbefaling av man bruker T-BRA og %-BRA ved fastsetting av grad av utnyttning. Ved å bruke T-BRA og %-BRA sammen med MUA og høydebegrensninger i form av maksimal møne- og gesimshøyde vil man få et godt verktøy for utnyttning av arealet.

For å unngå konflikter vil det være fornuftig å ikke ta med areal til parkering med ved beregning av T-BRA og %-BRA. Areal til parkering bør ikke tas med ved fastsetting av utnyttelsesgraden og dermed unngå muligheten til uklarhet og feil. Man bør heller oppstille krav til et vist antall p-plasser ber boenheter i reguleringsbestemmelsene.

Vi stiller videre spørsmålsteget ved at BRA for frittliggende carport og carport i tilknytning til annen bygning regnes forskjellig, jfr. fig. 2-21 og fig. 4-14.

Et annet resultat av regelen om BRA er overdekket areal over verandaer i firemannsbolig. Ved at verandaene ligger over hverandre vil dette medføre at leilighetene i 1. etasje får et overdekket areal som medfører et større antall kvadratmeter BRA pr. leilighet enn leilighetene i 2. etasje. Dette kan ikke være hensikten med regelen men derimot en uønsket følge av regelen.

Om areal under terreng skal tas med beregning av utnyttelsen bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Kapitel 4. Måleregler

Ved beregning av høyde reguleres dette ved å sette bestemmelser om møne- og gesimshøyder. Illustrasjonen vedrørende beregning av gesimshøyde i fig. 4-9, tak med ark, er etter vår mening ikke logisk. Her avsettes gesimshøyden i "møne på ark". Er dette hensikten med illustrasjonen? Larvik Kommune er av den oppfatning at dersom arken/oppløftets høyde ikke overstiger 1/3 av fasaden bør ikke denne gesimsen regnes med ved beregning av gesimshøyde. Dette kan om ønskelig også fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Vi stiller videre spørsmålsteget ved § 4-3, bestemmelse om avstand. Her fremgår det at avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. Ved gesims eller andre fremspring ut over 1 meter økes avstanden tilsvarende. I forhold til byggegrense mot vei kan ingen del av bygningen krage ut over denne.

Hensikten med avstandskravet i Pbl § 70 er bl.a. hensynet til brannsikkerhet. Utkragede bygningsdeler som verandaer, balkonger, altaner og karnapper vil medføre en økt brannfare da dette er konstruksjoner hvor ild vil kunne få tak i lettere enn en "glatt" fasade. Vi er av den oppfatning at hensikten med Pbl § 70 ikke ivaretas med veilederen og at dette er uheldig. Dette forsterkes ytterligere ved at byggegrense mot vei er ukrenkelig. Dette er det ikke noen logikk i. Dette bør etter vår mening endres.

I § 4-4 Areal fremgår det av illustrasjonen i fig. 4-14 carport i tilknytning til annen bygning har annen utregning av BRA enn det som fremgår på illustrasjonen på fig. 2-21 for en carport som ikke er tilknyttet annen bygning. Det bør være like regler for utregning av BRA for en carport uavhengig om denne er oppført i tilknytning til en annen bygning eller ikke.

Kap. 5 Forhold til eldre reguleringsplaner

Larvik Kommune vil uttrykke stor glede over en oversiktlig og lettfattelig gjennomgang at regelverk som skal legges til grunn ved tolkning av eldre reguleringsplaner. Vi håper at denne veilederen vil klargjøre og medføre at en vil unngå konflikter og uklarheter som kan oppstå ved tolkning av eldre bestemmelser.

Foruten en generell tilbakemelding på innholdet i de ulike kapitlene, layouten og endringene vil vi gi en tilbakemelding på de punkter dere spesielt ønsker en uttalelse på.

1. Beregningsmåtene for grad av utnytting:

- *Er beregningsmåtene dekkende og er det en fordel å innføre en ny beregningsmåte T-BYA?*
- *Er beregningsmåtene presise?*
- *Stemmer angitt anvendelsesområde for de ulike beregningsmåtene med etablert praksis?*

Ved å bruke T-BYA / %-BYA vil man kunne komme opp i uheldige situasjoner. Dette på grunn av at alt bebygd på eiendommen da vil bli lagt til grunn ved beregning av T-BYA / %-BYA. Her vil bygninger/konstruksjoner som i dag er unntatt søknadsbehandling bli tatt med i beregningen. Etter vår mening kan det være hensiktsmessig å benytte en beregningsmåte for grad av utnytting T-BRA / %BRA.

2. Minste uteoppholdsareal:

- *Fungerer bestemmelsen?*
- *Vi ønsker gode eksempler på kommuneplan-/reguleringsplanbestemmelser, gjerne illustrerte.*

I kommuneplanen for Larvik Kommune har man bestemmelser om at det må avsettes min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav en del av arealet skal være 7x12 meter. I tillegg skal hver enkelt boenhet ha en privat uteoppholdsareal på 8 kvm.

I kommunedel plan for Larvik sentrum har man bestemmelser om at det der hvor det skal bygges leiligheter må avsettes min. 15 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Ved utbygging av eneboliger og rekkehus skal det avsettes min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det stilles videre krav til at arealene skal ha en viss kvalitet med solforhold, egnethet til opphold og lek og lignende.

3. Bruksareal delvis under terreng:

- *Det er mange måter å fastsette hvordan dette arealet skal medtas. Bør man kunne fastsette dette i planbestemmelser? Hva er beste måte å beregne arealet på? Eksempelvis kan man beregne hele arealet der dette gjennomsnittlig stikker mer enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, eller man kan medta kun det arealet som overstiger 1,5 meter i terrenget.*

Det bør fremgå av reguleringsplanen om arealer under terreng skal medtas ved grad av utnytting.

4. Gjennomsnittlig terrengnivå:

- *Bør man kunne fastsette en annen måte å måle eller angi høyder på i reguleringsbestemmelsene, slik det er foreslått?*
- *Er eksemplene og illustrasjonene forståelige, presise og gode?*

Det bør være mulighet for å fastsette andre måter å angi høyder på i reguleringsbestemmelsene når terrenget er utfordrende. Problemet i dag er oppføring av støttemurer og ved tilbakefylling/oppfylling av terreng.

Illustrasjonen vedrørende utregning av gjennomsnittlig terreng i veilederens § 4-2 er forståelige og presise.

5. Parkering:

- *Bør det kunne fastsettes i planbestemmelser at parkeringsareal ikke skal medregnes?*
- *Bør parkering på terreng kunne unntas for beregning av henholdsvis bruksareal og*

bebygd areal? Eller bør dette ikke inngå i beregningen i det hele tatt?

Ved å bruke T-BRA og %-BRA vil man unngå problemet med areal til parkering. Man bør ved utarbeidelse av reguleringsplaner utarbeide krav til p-plasser for de enkelte boligtyper og fastsette utnyttelsesgrad ut fra dette.

6. Eksempelene og illustrasjonene:

- Er eksemplene med illustrasjoner dekkende eller er det noen som mangler?*
- Er de presise, eller er det rom for misforståelser?*
- Det oppfordres til å komme med gode eksempler til veilederen, gjerne illustrerte.*

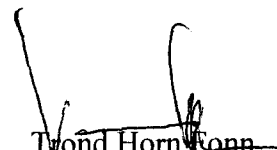
Larvik Kommune synes at det vil medføre uklarhet og konflikter når T-BRA = BRA bebyggelse + BRA åpent overbygget areal + BRA parkering. Dette vil kunne medføre at utbygger ikke beregner parkeringsareal med i T- og %-BRA ved byggessøknader. Vi tror at det ville vært ryddig at man unntok BRA parkering fra beregningen av T- og %-BRA.

En fellers forståelse og praktisering av reglene om grad av utnytting og målreglene er en viktig faktor for en rask og effektiv saksbehandling. Dette medfører at veilederen må være utformet slik at misforståelser og muligheter for forskjellige tolkninger unngås. Dette er forsøkt gjort ved gode illustrative tegninger og illustrasjon. Vi ber om at de bemerkninger vi har anført ovenfor vurderes for å få en så god veileder som mulig. En veileder som er informativ og som medfører en korrekt tolkning av gjeldende regelverk vil komme både kunden og kommunen til gode.

Med hilsen



Tom Aasrum
seksjonsleder



Trond Horn
saksbehandler