



Det kongelige miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 06/17354/NE

Dato: 29.09.2006

Revisjon av veileder for grad av utnyttning - høringsfrist 1.oktober 2006

Høringsdokumentet inneholder gode veiledninger for de fleste praktiske hensyn.

På grunnlag av erfaringer i forhold til å kunne styre bygningsvolumer mest hensiktsmessig tilrås imidlertid at parkering ikke medregnes i bruksareal eller bebygd areal og således ikke tas med i beregning av grad av utnyttning, med mindre det foreligger vedtekt eller planbestemmelse med krav om plass for å bygge garasje.

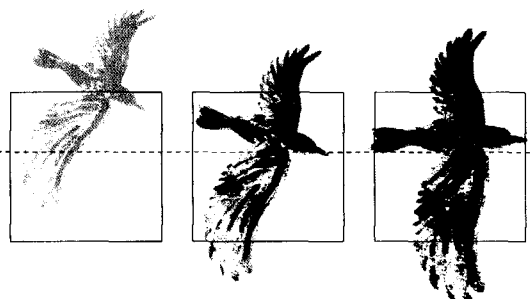
Begrunnelsene er flere:

- Dersom parkeringsareal skal medregnes i bebygd areal/bruksareal innenfor grad av utnyttning følger logisk en rett til å bygge på arealet. Det medfører at arealdisponering kan påvirkes uheldig for å ta hensyn til byggegrense mot veg, avstand til nabogrense osv. som ellers ville være nødvendig for markparkering og effektiv arealutnyttelse. Erfaring tilsier at det bare bør være de tilfeller der det er krav til å vise plassering av garasjebygg, at slike hensyn bør gjelde.
- Bestemmelser om garasje er først og fremst aktuelle for boligbebyggelse. Det vil være både nødvendig og uhensiktsmessig å bringe slike hensyn inn for besøksparkering og for barnehager, skoler, forretninger, industri osv. Forholdet mellom bruk av markareal til parkering eller til annet formål bør reguleres for eksempel ved krav til uteoppholdsarealer.
- Dersom markparkering skal medregnes i bebygd areal og bruksareal, men ikke gi rett til å bygge på arealet får vi en håpløs pedagogisk oppgave.
- Dersom markparkering skal medregnes i grad av utnyttning er det misforhold i forhold til saksbehandlingsreglene hvor parkering for eiendommens bruk er unntatt fra saksbehandling. Det betyr at det er anledning til å anlegge markparkering etter eget definert behov dersom andre uteoppholdsarealkrav oppfylles.
- Bruksareal og bebygd areal har presise måleregler som benyttes i beregning av grad av utnyttning. Det står ikke i forhold til en praktisk innretning av arealer for markparkering som kan gi store variasjoner i areal pr. plass. Medregning av krav om for eksempel 15m² for en garasje pr. boenhet er derimot presis.

Moss kommune har vedtekt til plan- og bygningsloven om krav til plass for en garasje pr. bolig. Garasjeareal minimum 15m² inngår derved i beregning av grad av utnyttning. Dette oppfyller veilederens uttalte hensikt.

Teknisk forvaltning

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 6118 05 53001



I sentrumsområdet har Moss en kommunedelplan som omfatter bestemmelser om parkeringsdekning og om hvor markparkering kan/ikke kan nyttes.
I tillegg gjelder vedtekt til plan- og bygningsloven om frikjøp av parkeringsplasser, samt adgang til tinglyst rett til parkering på annen eiendom etter kommunens godkjenning av varig ordning.

Med hilsen



Nils Elløsen

Byarkitekt (tlf 69 24 81 34)