

Høringsuttalelse: revisjon av veileder for grad av utnyttning.

Generelt: Det bør være svært tungtveiende grunner for å endre dagens praksis for beregning av arealer og grad av utnyttning. Felles begrepsforståelse er viktig i samspillet i og mellom bransjen og myndighetene. Endringer av begrepene vil i en overgangsfase føre til missforståelser og merarbeid. Gevinsten ved bedre definisjoner bør være betydelig før innholdet i etablerte begreper endres.

Spesielt:

s. 14 – definisjonen av Høyblokk respektive lavblokk har ikke med blokk på eksakt 5 etasjer

s. 22 – illustrasjon av minste uteoppholdsareal virker forvirrende i forhold til definisjon. Hvis det som illustrasjonen antyder er ment større sammenhengende arealet kommer det ikke frem i teksten hvordan dette defineres. Generelt er det positivt med en entydig definisjon av minste uteoppholdsareal. Dette vil være et godt virkemiddel for å ivareta dette hensynet gjennom reguleringsbestemmelser og kommuneplanenes veiledende normer.

s. 30 – biloppstillingsareal bør kun inngå i BYA i den grad oppstillingsplassene er vist istedenfor en fremtidig garasje ihht. krav i reguleringsplanen. Arealet som kun skal dekke krav om biloppstillingsplasser eller biloppstillingsplasser som kommer i tillegg til garasjekravet bør ikke medtas i bebygd areal – i hvert fall ikke for enebolig/tomannsbolig der det som regel stilles krav om garasje.

Ved saksbehandling av eldre reguleringsplaner er beregningsmåte for utnyttelsesgrad et kompliserende element, og nye beregningsmåter må derfor gi en betydelig gevinst for å forsvare dette merarbeidet både for kommunene og bransjen. Feil i beregningen fra søker kan forvanske saksbehandlingen betydelig, og føre til at ferdigprosjekterte prosjekter må avslås.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner har aktørene i dag et forhold til hva BYA på for eksempel 20%, 25% og 35% utgjør, og hvilken betydning dette får for estetikk og funksjonalitet på boligfeltet.

s. 33 – Endring av beregningsmåten for bruksareal for en etasje og derved for bygningen bør være svært godt begrunnet for å oppveie negative konsekvenser av en endring. Bruksareal beregnes nå som summen av bruksarealene for bruksenhetene + felles arealer. Dette arealet benyttes i GAB-registrering og for beregning av saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgifter. Det vil bli svært omfattende å skulle sette et skille mellom ny og gammel beregningsmåte i registerne, evt. oppdatere registre etter nye beregningsmåter og/eller justere avgiftssatser hvis det er ønske å beholde samme inntekts- og gebyrnivå som i dag.

Bruksareal er et godt definert begrep pr. i dag, i motsetning til mange andre arealbegreper som brukes i ulike sammenhenger. Det er viktig å beholde omforente begreper på et område der det hersker mange ulike definisjoner nå.

s. 54 – vi har lignende erfaringer av at høyden på gjennomsnittlig planert terreng ”manipuleres” for å reduserer høyden på bygget. For å imøtekomme hensynet til naboer og estetikk har vi derfor i mange reguleringsplaner satt mønehøyden til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Vi er enig i at planert gjennomsnittsnivå er et dårlig utgangspunkt for måling av høyde i skrått terreng.

s.55 – angivelse av møne og gesims er mer entydig og enklere enn i tidligere veiledninger. Dette ser vi på som positivt, da noen av dagens kompliserte eksempler er vanskelige å bruke i praksis.

Samlet oversikt i kapittel 5 over tidligere beregningsmåter for grad av utnyttning er nyttig. Det er også svært positivt at måleregler og beregningsmodeller samles i en og samme veiledning og samordnes med Norsk Standard.

29.09.06