



STATENS KARTVERK

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 06/04424-2

30.9.2006

Ark.:

Høringsvar: Plan og bygningsloven - Revisjon av veileder for grad av utnyttning

Statens kartverk viser til forslag til ny veileder for grad av utnyttning og måleregulene.

Generelt om veileder og standard NS3940

Vi har i forbindelse med høring av endringer i TEK- forskriftens Kap. III Grad av utnyttning og Kap IV Måleregler gitt en positiv tilbakemelding på de prinsipielle endringer i forslaget til forskrifter.

Vi er enig i at den nye strukturen for beregning av grad av utnyttning er mer logisk og derfor enklere å forstå og gir bedre oversikt fordi den metodemessige sammenhengen er klarere. Dette letter valget av krav som bør settes ved utarbeidelse av bestemmelsene og klargjør søkerens rolle og ansvar for å dokumentere at det planlagte tiltaket ligger innenfor bestemmelsenes krav.

I høringssvaret til TEK pekte vi på at problemet rundt beregning av utnyttingsgrad først og fremst ligger i å etablere en felles forståelse og enighet hos søker og myndighet om størrelsen på faktorene tomt og bruksareal for bygning. Det har manglet klare definisjoner på begrepet tomt i veilederen til Grad av utnyttning og beregning av bruksareal for bygning etter måleverdighetskravene i TEK. I tillegg er det et problem at TEKs krav til måleverdighet for beregning av bruksareal i byggesak har avveket fra standarden NS 3940's definisjon. Forskjellen har i hovedsak oppstått ved at TEK har satt krav om tilgjengelighet, bebolighet og ferdigstilling av rom som grunnlag for beregning av bruksarealet.

I forslaget til ny veileder frafaller disse kravene i TEK og bestemmelsene samordnes med NS3940's generelle krav og det gjennomføres en detaljering i beskrivelsen av hvorledes både tomt og bruksareal for bygning skal beregnes. Vi er enige i at en slik samordning og økt detaljering i beskrivelsen av beregnet areal for tomt og bygning vil føre til forenkling av rapporteringen og forbedring av beregningsgrunnlaget i byggesak. Forhåpentlig vil dette medføre større enighet mellom søker og myndighet om beregningsgrunnlaget. Vi støtter derfor det arbeidet som er gjort med veilederen som ledd i å forenkle byggesaksrapporteringen og forbedre samordningen av plan- og byggesaksbehandlingen.

Vi tror imidlertid ikke at samordningen mellom veileder og standard og økte detaljeringen av innholdet i veilederen vil løse den forvirring som har oppstått i forbindelse med arealberegning av bygninger, slik vi forstår samordningsarbeidet med veileder og standard har hatt som mål.

Krav i som settes i veilederen og standarden berører de fleste av oss opp til flere ganger i livet. Både veilederen og standarden anvender allment brukte begreper som tomt og bruksareal om svært så teknisk spesifiserte objekter og som lett kan missforstås av forbrukeren. Det settes derfor store krav til klarhet og logisk struktur i utforming av innholdet i veilederen og standarden selv om disse dokumentene i utgangspunktet er ment å leses av fagfolk. Det er ulogisk at ikke hele tomtearealet eller bygningen skal inngå i beregningen for grad av utnytting og at bruksarealet for den samme bygningen, ved beregning av vann og avgifter er forskjellig fra bruksarealet som brukes ved beskatning, omsetning av eiendom eller rapporteres i forbindelse med byggesaken. Disse forskjellene kreves belyst dersom de ikke skal oppfattes som feil.

Vi ser fortsatt ikke at takstmenns behov for å ta med arealet ut til vegg for loftinnrede boliger, fullt ut kan tilpasses det nye regelverket. Det er dessuten ikke hensiktsmessig å knytte areal for åpne areal og biloppstillingsplass til bruksarealet for bygningsmassen ved rapportering og registrering av areal i GAB/Matrikkel. Vi tror derfor at det fortsatt vil være behov for næring/bruksmessige tilpassning av målverdighetskravene for beregning av bruksarealet selv etter utgivelsen av veilederen og at dette må komme til uttrykk i standarden.

Vi tror brukernes behov for differensiering av arealopplysningene er reelle og at det er hensiktsmessig at disse næringene/brukerne i likhet med byggesaksbehandlingen, definerer sine målverdighetskrav og at disse inngår som vedlegg til standard NS3940. I standarden må det klargjøres at bruksareal i bygning er et nærings/brukertilpasset areal som er tilpasset brukerbehovet og som i sum av måleverdige og ikke måleverdige arealer utgjør bygningen samlede brutto areal. Synliggjøring av arealforskjellene kan gjøres gjennom presentasjon av de målverdige areal sammen med bruttoarealet for bygningen på samme måte som meglere gjør ved omsetning av eiendom (BTA/BOA)

Vi tror at problemene i hovedsak er knyttet til og bør løses ved at;
NS3940 blander sammen måleprinsipper med måleverdighet i arealbetegnelsen.

Standarden må definere bare to måleprinsipper (netto og brutto mål)
og i vedlegg til standarden angi kriteriene for måleverdighet for bruks-, bebygd - og åpne areal for flere bruker/næringsgrupper

NS3940 definerer måleverdige arealer og ikke den faktiske størrelsen på enheter i og samlet for bygget.

Standarden må sette krav til summasjon av måleverdige og ikke måleverdige areal til brutto mål for bruksenheten, etasje og bygning

NS3940 ikke setter krav til summasjonskontroll av måleverdige og ikke måleverdige areal i bruttoareal for bygning.

Summasjonskontroll av arealopplysningene må tas inn i forskrift til TEK

NS3940 har ikke strukturert arealopplysningene i bygg på en slik måte at ulike brukergrupper kan gjøre uttrekk av arealopplysninger om bygning.

Det må settes krav til økt detaljering av arealopplysningene i bygning som rapporteres inn som en del av byggesøknaden. Detaljeringen må være på nivå med takstmenns registreringer. Ref. forslag bearbeidet i "Blankettutvalget" av tomteareal og bygningsareal, se vedlegg 1 og 2.

Til orientering vedlegges (3) også en skisse til forbedring av strukturen i NS3940 som tar utgangspunkt i våre kommentarer og forslag til rapportering av bygningsarealet.

Stilte spørsmål

1. Beregningsmåtene for grad av utnyttning

Beregningsgrunnlaget består av to faktorer tomteareal og bruksareal for bygning.

Det er viktig at begge disse begrepene er så entydig at det etableres en felles forståelse av hvorledes de skal beregnes, se våre kommentarer i den generelle delen.

2. Minste uteoppholdsareal

Vi har ingen erfaring med de bo relaterte funksjonene knyttet MUA. Vi vil imidlertid bemerke, at i likhet med areal for biloppstillingsplass, at disse arealene må komme som fratrekk i arealet for byggeområdet og den bebyggelige tomt og ikke tas inn i bruksarealet for bygningsmassen.

3. Bruksareal under terreng

Etter vår forståelse skal grad av utnyttning være et uttrykk for belastningen bruken av bygningen har for omgivelsene, både infrastruktur-, aktivitet- og bomessig og bør derfor i utgangspunktet beregnes uavhengig av om bygningen ligger over eller under terrenget eventuelt vekte faktorene nevnt over. En vurdering om hele eller deler av arealet for bygning skal tas med er en slik form for vekting hvor vekten knyttes til bruk av volumet over terrengnivå. I tidligere utgave av veilederen har denne bestemmelsen ofte vært anvendt ved beregning av bruksareal for kjellere under boliger.

Ordlyden i ny §3-8 Bruksareal under terreng kan også relateres til det som i Lov om eiendomsregistrering kalles anleggseiendom hvor bare toppen, en utkjørsel til et underjordisk bygg på flere etasjer, stikker opp under 1,5 over gjennomsnittlig terrengnivå. Det vil være urimelig at hele dette komplekset ikke skulle vurderes og fanges opp av bestemmelsene og underlegges de generelle krav for beregning av unyttingsgrad selv om bygget ligger under bakken. Alternativt er at underjordiske anlegg behandles særskilt som samlet plan og byggesak.

Vi mener imidlertid at disse vurderingene må forankres i forskrift og ikke fullt ut overlates til kommunene å fastsette som vilkårlige krav i reguleringsbestemmelsene. Statens kartverk arbeider med utforming av regelverk knyttet til avholdelse av oppmålingsforretning og matrikulering av anleggseiendom og betydningen rammeforutsetningen i reguleringsbestemmelsene har for gjennomføringen. Vi anser det som ønskelig å se nærmere på denne problemstillingen i samarbeid med departementet.

4. Gjennomsnittlig terrengnivå

Gjennomsnittlig terrengnivå defineres som ledd i fastsetting av bygningens høyde og synes forståelig slik det er presentert. Vi mener imidlertid at fastsetting av bestemmelser om høyde for bygning bør kunne gjøres ved å knytte høyden til kotehøyden på byggegrop, topp fundament, gesims- og mønehøyde og angi fyllingsgraden til gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

5. Parkering

Areal for biloppstillingsplass bør i beregning av utnyttingsgrad ikke inngå i bruksarealet for bygningsmassen men komme som fratrekk i bebyggelig tomteareal.

6. Eksemplene og illustrasjonene

Illustrasjonene er forståelige og gode.

Kommentarer til de enkelte punkter i veilederen

Kap.1 Definisjoner av boligtyper

I GAB registreres alle bygninger med eget bygningsnummer og bygningstype.

Ulik boligtyper er en del av denne inndelingen som er basert på NS 3457 Bygningstype.

Det er i samarbeid med Statistisk Sentralbyrå gjort enkelte tilpasninger av NS3457 i henhold til Eurostats anbefalinger.

Veilederens definisjoner av boligtyper samsvarer ikke fullt ut med de betegnelser og definisjoner som brukes ved rapportering til GAB/Matrikkel. Vi finner det derfor uheldig at veilederen innfører nye og til dels parallelle begreper med det som brukes i rapportering til GAB/Matrikkel uten at dette er avstemt med både NS3457 og registreringsinstruksen for GAB/Matrikkel.

Vi anbefaler at disse samordnes og fortrinnsvis bruker betegnelsene på side 3 i vedlegg til byggesøknadsblanketten, blankett NBR 5175 "Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon", se vedlegg 4

Kap. 4 Måleregler

§4-1 Etasjeantall

I paragrafen og kommentarene til paragrafen henviser veilederen til bruk av hoveddel og tilleggsdel i NS3940.

Vi finner ikke at standarden gjør bruk av disse begrepene men bruker funksjonsareal (FUA) som et samlet begrep for hoveddel og tilleggsdel. Dette underbygger vårt syn om at det fortsatt er behov for å gjøre tilpasninger/endringer i strukturen og innholdet i standarden.

§4-4 Areal

Dersom hensikten med paragrafen er å sette en nedre grense for de arealer som skal regnes med i bruksarealet for bygning har vi problemer med å forstå både hensikten med og argumenteringen i paragrafen. I GAB/Matrikkelen registrerer vi arealer ner til 15m2 som er grensen for når bygg er unntatt byggesaksbehandling. Vi vil anbefale at dette brukes som nedre grense i §4-4 Areal

Med hilsen

Heming Herlevær
Avdelingsdirektør Matrikkelavdelingen


Rolf E. Bakken
Overingeniør

Kopi: Kommunal- og regionaldepartementet, Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo
Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Vedlegg: 4