

§3-2 Grad av utnyttning

Kommentar: Beregningsmåtene er beskrevet på en grei måte i hovedteksten til paragrafen. Teksten er unødvendig repetert i 2. ledd.

§3-4 Totalt bebygd areal (T-BYA)

Beregning av T-BYA

Det er senere i denne veilederen åpnet med teksten "Totalt beregnet areal **beregnes i samsvar med NS 3940 og denne veilederen**". Bør benyttes konsekvent da dette gir klare føringer.

Kommentar: Under "Beregning av T-BYA" beskriver den innledende teksten at nødvendig areal for biloppstillingsplasser skal medtas. I oppstillingen "I bebygd areal medregnes", er areal for parkering ikke tatt med. Dette er for så vidt riktig i den grad BYA iht. NS 3940 ikke tar biloppstillingsplasser med i beregningen. Det er imidlertid viktig å få med at parkeringen skal legges til ved beregning av grad av utnyttning. Dette gjelder generelt og for alle beregningsmåtene beskrevet i §3-2 i denne veilederen.

Fig. 2-5 oppklarer for så vidt dette, men i stedet for å bruke begrepet "Tilleggsareal til T-BYA ved beregning av grad av utnyttning", bør begrepet **parkeringsareal** benyttes for å være konsekvent i begrepsbruken (også av hensyn til begrep som benyttes i andre deler av veilederen).

Fig. 2-9 Denne er feil. Poenget må vel være at bygningsdeler og konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen (ikke byggverket), skal medregnes i bebygd areal (BYA), ref. NS 3940. Høydemålet må i dette tilfellet/denne figuren angis på laveste punkt, dvs. inne ved veggen ($H > 0,5$ m).

Fig. 2-10 Øverste figur

Iht. NS 3940 medregnes hele den skrå rampen, også for den delen hvor $h < 0,5$. Dette virker logisk og bør endres i veilederen.

Nederste figur

Når trapp(trinnene) er del av en konstruksjon/bygningsdel, bør **hele** medregnes, Evt. **ikke** medregnes (små trapper). Dette gir klarere og enklere regler for tolkninger og beregninger.

§ 3-5 Prosent bebygd areal (%BYA)

Kommentar: I den beskrivende delen etter selve regelen er parkeringsareal ikke nevnt og må inntas.

Under "Anvendelse", 3.linje, benyttes **volum**. Skal være **areal**.

Fig. 2-12 Forslag til tekstendring i ”bobla”: Parkeringsareal skal legges til ved beregning av grad av utnyttning.

Teksten under figuren tar ikke med betingelsen om at konstruksjoner/bygningsdeler og utkragede bygningsdeler, hvor $5m > h > 0,5m$, skal være med i vurderingen og må endres.

Beregning av % BYA

Formelen midt på siden endres til:

$$\%BYA = \frac{T-BYA + \text{Parkeringsareal}}{\text{Tomteareal}} \times 100\%$$

Alle beregningsmåter burde hatt en slik ”matematisk” oppstilling. Ville vært konsekvent i Veilederen, og ikke minst vært enkelt å forstå, samt begrensende for tolkningsmuligheter.

§ 3-6 Totalt bruksareal (T-BRA)

Kommentar: Her er benyttet begrepet parkeringsareal. I veilederen er det benyttet flere begreper knyttet til parkering. Det må velges ett! Vi foreslår **parkeringsareal**.

Side 32 starter med teksten; ”Byggelinjer eller grenser for bebyggelse kan også benyttes for å styre størrelsen på bygningens grunnflate og beliggenhet på tomten”.

Hva har dette med T-BRA å gjøre?

Hva er en grunnflate?

Kanskje et nyttig tips, men har vel ikke noe her å gjøre og bør fjernes.

Beregning av totalt bruksareal (T-BRA)

Her benyttes parkeringsareal/biloppstillingsplass. Formelen for T-BRA er skrevet 2 ganger på 2 forskjellige måter. Unødvendig.

BRA parkering er ikke definert verken i TEK, NS 3940 eller i denne veilederen og bør ikke benyttes.

Forslag:

$$T-BRA = \text{BRA for bebyggelsen} + \text{BRA for åpent overbygget areal} + \text{Parkeringsareal}$$

Fig. 2-15 Figuren er utydelig og i ”bobleteksten” benyttes begrepet tilleggsareal. Foreslår at det konsekvent benyttes åpent overbygget areal (NS 3940) og parkeringsareal. Tilsvarende som teksten under figuren.

Bruksarealet for biloppstillingsplasser/parkering

Dette er et nytt begrep som neppe er hensiktsmessig å innføre. Det må være tilstrekkelig og mer konsekvent å si at parkeringsareal skal legges til totalt bruksareal (T-BRA) ved beregning av grad av utnyttning.

§ 3-7 Prosent bruksareal (% BRA)

Kommentar: Det er i bestemmelsen benyttet **tillatt** bruksareal, skal være **totalt** bruksareal.

I 4. ledd står det at "Høyden styres ikke". Dette bør tas ut da det senere i § 3-7 beskrives at: "Høyder bør fastsettes for å styre bebyggelsen i høyden, se § 4-2.

§3-8 Bruksareal under terreng

2.ledd: "Der kommunen mener det er ønskelig, kan det fastsettes i planbestemmelsene at areal helt eller delvis under terreng ikke skal medtas i beregning av bruksarealet".

Kommentar: Tidligere ble dette beskrevet slik:

Areal under terreng kan medtas helt eller delvis.

Ofte benyttes at bruksareal under terreng (for eksempel når underkant himling er mindre enn 1.5 m over gjennomsnittlig terrengnivå) medregnes med 50% av bruksarealet. Er denne omskrivningen gjort med hensikt og i tilfelle hvorfor? Omskrivningen gir mindre fleksibilitet. Beskrivelsen i TEK § 3-8 er for øvrig meget klar: "Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning".

Veilederen bør følge beskrivelsen i TEK.

§ 3-10 Bygningers høyde

I 7. ledd står det: "På flate tomter med lite eller middels fall kan det være enklere å fastsette høyde i forhold til meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen".

Teksten til fig. 2-30 lyder stikk motsatt;

"Høydefastsettelse med kotetall er entydig. Høydefastsetting med kotetall er mest egnet på flate tomter med svak helning".

Kommentar: Teksten til figuren må endres

§ 3-11 Tomt

I bestemmelsen benyttes begrepet eiendom. Definisjon av dette begrepet finnes ikke i veilederen.

Fig. 2-32 Også her benyttes begrepet eiendom og medfører tvil om hvordan dette skal tolkes.

§ 3-12 Parkering

2. avsnitt "...parkeringsbehovet på en eiendom skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting".

Kommentar: Parkeringsarealet (parkeringsbehovet) skal legges til og ikke medregnes i begrepene. Teksten til Fig. 2-34 blir da riktig.

Veilederen har tidligere i alle beregninger benyttet begrepet **tomteareal**. Dette bør også benyttes her, ikke **eiendom**.

4. MÅLEREGLER

§ 4-1 Etasjeantall

4. avsnitt: "Begrepene hoveddel, tilleggsdel og bruksareal er definert i Norsk Standard 3940.

Kommentar: Dette er ikke å fine i forslaget til ny NS 3940. Begrepene er imidlertid definert i denne veilederen under § 4-1, side 52.

§ 4-2 Høyde

Kommentar: Beskrivelsen følger TEK. Se kommentarene til TEK hvor vi mener at det bør gjøres endringer.

Tomter i skrått terreng

Siste avsnitt: "For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør bestemmelsene om maks høyde referere seg til planert terreng og ikke planert terrengs gjennomsnittsnivå".

Kommentar: På tross av teksten er det laget 3 illustrasjoner, fig. 4 a – b – c hvor det i figurteksten argumenteres for hvilken frihet utbygger får til å bearbeide terrenget ved å angi høyden over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Dette er motstridende veiledning og må endres !

Fig. 4-11 Måling av gesimshøyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 70-nr. 2

Kommentar: Her vises regneeksempel på beregning av planert terrengs gjennomsnittsnivå på en fasade. Dette er nytt og ikke slik vi har forstått Veilederens § 3-9.

Fig. 4-12 Måling av høyde

Kommentar: Hvis taket her hadde vært forsynt med ark eller oppløft, ville bygnings høyde iht. Pbl § 70.2 vært større mot nabo på langsiden, enn bygningens høyde på gavlsiden.
Dette er ikke logisk!

TEK § 4-2 Høyde. Bør vurderes på nytt vedr. måling av gesimshøyde, spesielt med tanke på ark og oppløft.

§ 4-3 Avstand

3. ledd: ”I første ledd fastslås at avstandene skal måles horisontalt fra fasadeliv. Er tilbygg, utbygg el. l. forbundet med bygningen, skal avstanden måles fra disse”.

Kommentar: Dette er ikke presist. Slik det er beskrevet i første ledd er dekkende, iht. TEK og behøver ikke gjentas.

§ 4-4 Areal

2. ledd, 3. punktum: ”Carport mangler omsluttende vegger helt eller delvis og vil ikke ha bruksareal etter definisjonen av bruksareal i NS 3940.

Kommentar: Dette er feil. Se NS 3940, pkt. 5.2.3 og 5.2.3.1 hvor bruksareal for åpent overbygget areal er definert. Både bruksareal og bebygd areal er feil i teksten i avsnittet.

Fig. 4-14 Beregning av BYA er riktig
 ” av BRA er feil

§ 3-6 i denne veilederen og NS 3940 definerer bruksareal for åpent overbygget areal som hele arealet mellom søylene. Se fig. 2-12, s.35 og NS 3940 pkt. 5.2.3.2, s. 12.