

Adresseliste

Deres ref

Vår ref
200300289

Dato

Revisjon av veileder for grad av utnyttning - høring

Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat har i fellesskap utarbeidet forslag til ny veileder for grad av utnyttning og målereglene. Veilederen sendes nå ut på høring i henhold til vedlagte adresseliste. Andre interesserte kan også gi innspill.

Vi ber om at uttalelser til veilederen sendes Miljøverndepartementet med kopi til Statens bygningstekniske etat innen 1. oktober 2006.

Bakgrunn for revisjonen

Grad av utnyttning fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnyttning 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. Vi ønsker med denne veilederen 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 utnyttning 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

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Avdeling for regional planlegging	Saksbehandler
Postboks 8013 Dep	Myntgt. 2	22 24 90 90		Ingeborg Sæveraas
0030 Oslo	postmottak@md.dep.no	Org no.	Telefaks	Andreasen
	www.miljo.no	972 417 882	22 24 27 59	22246098

praktisering av reglene.

Veilederen er utvidet til også å omfatte bestemmelsene om måleregler i TEK kap 4, som tidligere var inntatt i veilederen til TEK (REN). På denne måten blir veilederen et mer komplett verktøy for planlegging, beregning av grad av utnyttning og beregning/måling av bygningshøyder.

Nytt i denne utgaven er også en kronologisk oversikt over reglene i tidligere forskrifter, som hjelpemiddel ved tolkning av eldre reguleringsplaner.

Forslag til endringer i Teknisk forskrift og NS 3940

Samtidig med arbeidet med ny veileder har departementene også vurdert behovet for endringer i bestemmelsene om grad av utnyttning og målereglene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 (TEK). Siktemålet med de foreslåtte forskriftsendringene vil i hovedsak være å forenkle og effektivisere beregnings- og målereglene. Det vil også legges inn et forslag om å gjøre regelverket mer fleksibelt ved å innføre en fjerde beregningsmåte for grad av utnyttning (tillatt bebygd areal, T-BYA).

Standard Norge har også foreslått endringer i NS 3940 (Areal- og volumberegninger av bygninger). Endringsforslagene vil blant annet innebære at forskriften og standarden blir bedre samordnet med hensyn til begrepsbruk.

Dette høringsforslaget for veilederen bør derfor ses i sammenheng med de andre revisjonsarbeidene om endringer i TEK og NS 3940, og dokumentene vil samlet gjøres tilgjengelig på Internett i høringsperioden på www.be.no. Forslag til ny NS 3940 er også tilgjengelig på: www.standard.no, under fanen "bygg og anlegg" => "standarder på høring".

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 13. juni 2006 om høring av endringer i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven og forskrift om saksbehandling og kontroll.

Høringen av veilederen om grad av utnyttning

Foruten en generell tilbakemelding på innholdet i de ulike kapitlene, layouten og endringene er vi særlig interessert i tilbakemeldinger på:

1. Beregningsmåtene for grad av utnyttning:

- 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?

2. Minste uteoppholdsareal:

- Fungerer bestemmelsen?

- Vi ønsker gode eksempler på kommuneplan-/reguleringsplanbestemmelser, gjerne illustrerte.

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.

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?

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?

6. Eksemplene 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.

Uttalelser til veilederen sendes Miljøverndepartementet innen 1. oktober 2006. Vi ber om at det også sendes kopi til Statens bygningstekniske etat.

Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Miljøverndepartementet v/Jarle Jensen, tlf 22 24 59 25, Kommunal- og regionaldepartementet v/Ketil Krogstad, tlf 22 24 71 63 eller Statens bygningstekniske etat v/Sigurd Hoelsbrekken, tlf 22 47 56 32.

Med hilsen

Tom Hoel (e.f.)
ekspedisjonssjef

Jarle Jensen
avdelingsdirektør

Kopi:

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