



NOTAT

Dato: 19.03.2019
Arkivkode:
J.postID: 2019061250
Arkivsaksnr: 17/32727

Til:			
Formannskapet			

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Spørsmål knyttet til TEK 17 og beregning av grad av utnyttning og parkering**

Rådmannen har fått spørsmål om forholdet mellom Teknisk Forskrift (TEK 17) og bestemmelser som foreslås i KDP 3.

1. Beregning av parkeringsarealer

Teknisk forskrift (TEK 17) fastsetter at nødvendig parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Veileder til «grad av utnyttning» sier :
«Kommunen kan i planbestemmelse fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.»

I KDP 3 § 35.1 er det fastsatt at arealer under terreng , herunder også parkeringsarealer under terreng/ i kjeller *ikke* skal regnes med .

TEK 17 angir at det ikke er anledning til å *unnta* parkering på terreng fra beregningen. Bærum kommune har praksis med å angi at parkeringsareal på terreng kommer *i tillegg* til den grad av utnyttning som er oppgitt i planen. Dette er ikke i konflikt med bestemmelsene i TEK. Denne formuleringen er også benyttet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel i § 2.2c. Formuleringen i note til § 35.1 om at parkeringsareal på terreng kommer i tillegg til angitt BRA , er i henhold til kommunens gjeldende praksis i reguleringsplaner og ligger også inne i kommunes mal for bestemmelser.

Tabell over utnyttelse i § 35.1 fastsetter maksimal bolig/næringsutnyttelse på hvert delfelt. Hensikten er å styre omfanget av bl.a boligbygging. I tillegg er det bestemmelser som fastsetter hvor mange p-plasser som skal etableres. Senere reguleringsplaner vil vise hvordan parkering

løses . Parkeringsareal på terreng vil i liten grad bli aktuelt, da parkering i hovedsak skal løses i parkeringskjeller, eller egne parkeringshus, jf. retningslinjer til bestemmelsen om parkering i KDP3 (§ 22). Det er også viktig å merke seg at krav til utearealer uansett skal oppfylles.

2. Bokkvalitet iht TEK17, herunder avstander/tverrsnitt

TEK 17 § 8-10 med veiledning: Tverrsnitt i bebyggelsen

1) Teknisk forskrift § 8.10 2. ledd lyder:

«Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.»

I veiledningen til denne bestemmelsen er det en anbefaling om at alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn og at avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

Dette er en veiledning som gjelder generelt og som ikke skiller mellom de ulike bebyggelsesmønstre, eller typologi. Anbefalingene i veiledningen til TEK kan være vanskelig å oppfylle for gårdsrom i kvartalsbebyggelse i en tett bysituasjon. Etter KDP3 skal avstand mellom fasader i gårdsrom som hovedregel være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og ikke mindre enn 17 meter jfr. § 13. Avstandskravet sammen med solkravet i planen skal sikre sol på utearealene 1. mai.

KDP3 har mer detaljerte bestemmelser for uteareal enn det som er vanlig på dette plannivået, for å sikre gode uteareal i neste planfase. Formålet med avstandskrav er å sikre bl.a. tilstrekkelig avstand som gir luft, dagslys og sol i indre gårdsrom, redusere innsyn mellom boenheter og gi bedre mulighet til å innrede gode uterom på bakkeplan. Dette er en del av mange parametere for å ivareta kvalitet. Det er mange faktorer som skal virke sammen, og flere hensyn må veies opp mot hverandre for å tilrettelegge for byutvikling. I neste planfase vil det bli gjort nærmere volumstudier for å ivareta by- og bokvalitet.

I en bysituasjon er det viktig å bruke de offentlige rommene i byen som er et supplement til private/felles uteareal. I KDP3 er det et stort fokus på å tilrettelegge for gode offentlige møteplasser, krav om grønne tak, takterrasser, høy kvalitet på uteareal, samt styrking og ivaretagelse av dagens grønnsstruktur. Dette ivaretas gjennom bestemmelsene og gjennom Overordnet prinsippplan for gate, park- og byromsstruktur, (dok.nr 4231164/jplD 18/245861).

3. Om Tomteutnyttelse

Foreslått feltutnyttelse på Fornebu må sees i en regional sammenheng. Fornebu er utpekt som prioritert utbyggingsområde i Bærum kommunes arealstrategi fra 2017. Kommunestyret vedtok i 2016 at gjeldende kommunedelplan 2 (KDP2) for Fornebu skulle revideres med hensikt å øke utnyttelsen og tilrettelegge for en bymessig utvikling. Plangrepet i KDP3 legger til rette for tett utnyttelse langs fremtidig t-banetrasé, utvikling av 5-minutters by og tilrettelegger for grønn mobilitet. Dette er et plangrep for å svare ut premisser fra Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus og Byvekstavtaler om nullvekstmålet - at all vekst i persontransport skal skje med kollektiv, sykkel og gange.

Planforslaget til KDP3 deler Fornebu inn i tre områder med ulik områdekarakter; Område A «Byen», område B «Parken» og område C «Landet». Hensikten er å gi Fornebu variert utforming og tetthet, variert grad av funksjonsblanding og tilgjengelige tilbud utover boliger. Område A

«Byen» får en utnyttelse på 155-240 %BRA, område B «Parken» får en utnyttelse på 120-160 % BRA og område C «Landet» får lavest utnyttelse på 50-131 % BRA. Utnyttelsen vil være ulik avhengig av om området er en del av et rent boligområde eller et funksjonsblandet sentrumsområde, der også en del av utnyttelsen vil være næring/annet. En kan av den grunn ikke sammenligne rene boligområder med funksjonsblandede områder.

For ytterligere beskrivelse av de tre områdene, se Planbeskrivelsen pkt. 4.2.1 Halvøy med tre områdekarakterer og for ytterligere beskrivelse av utnyttelse i bymessige boligområder se Planbeskrivelsen pkt. 4.5.1 Utnyttelse, høyder og MUA.

Det er avgjørende å se feltutnyttelse i sammenheng med de øvrige styringsparameterne i KDP3. KDP3 er en kommunedelplan, men langt mer detaljert enn hva som er vanlig på dette plannivået. Dette er blant annet for å sikre at viktige bo- og bykvaliteter blir detaljert i de kommende planprosessene. Alle utbyggingsfelt på Fornebu skal gjennom minst en planfase til. KDP3 stiller blant annet detaljerte krav til byforming, arkitektur og uterom:

§ 7 Arkitektonisk kvalitet

§ 8 Byforming

§ 9 Premisser for utforming av delområdene «Byen», «Parken» og «Landet»

§ 10 Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

§ 11 Bokkvalitet

§ 12 Variert boligsammensetning

§ 13 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig

§ 14 Elementer i uterom

I tillegg kommer det bestemmelser til landskap, grønnstruktur og overvann, vegetasjon, byggegrenser og bestemmelser for de enkelte arealformål som sammen sikrer høy kvalitet.
