

2002.05.30. Sak nr. 02/00960.

Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11

Sammendrag:

Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd. Felles parkeringsanlegg med regulering til annet formål enn byggeområde medregnes ikke.

02/00960

300502

Avklaring av begrepet "parkering" i TEK § 3-11

Vi viser til Deres brev av 25.02.02, der De ber om avklaring av begrepet "parkering". Bakgrunnen for henvendelsen er etter det opplyste uenighet mellom kommunen og fylkesmannen om tolking av teknisk forskrift § 3-11 i forhold til beregning av %-BYA.

Bestemmelsen i TEK § 3-11 innebærer en presisering og utfylling av bestemmelsene om beregningsreglene i §§ 3-4 til 3-6 [3-4 , 3-5 , 3-6]. Av TEK § 3-11 fremgår at parkeringsareal inngår i beregningsarealet for grad av utnytting. Ordlyden skiller ikke mellom garasje/carport og biloppstillingsplasser. Dette innebærer at parkeringsareal medregnes i %-BYA selv om arealet ikke er overbygd, og selv om det dermed ikke er omfattet av det areal som ellers medregnes i %-BYA i henhold til TEK § 3-4 og NS 3940 som TEK viser til.

Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting" er dessverre noe ufullstendig i omtalen av § 3-11 . Veilederen omtaler i teksten kun garasje/carport, og kan derfor mistolkes til at det kun er denne type overbygd parkeringsareal som skal medregnes. Illustrasjonen inntatt i figur 111 viser imidlertid parkering, uten at det er inntegnet garasje eller carport.

Når det gjelder spørsmålet om områder regulert til felles parkeringsanlegg, vil Miljøverndepartementet bemerke at disse arealene ikke inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Det følger av TEK § 3-10 , som igjen definerer "tomt" til å være areal avsatt til byggeområde. Dette innebærer at dersom en reguleringsplan velger å ha felles parkeringsløsninger med eget reguleringsformål, som f eks fellesområde i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 25 nr 7, må man unnta parkeringsarealet ved beregning av grad av utnytting i byggeområdet. Dette vil normalt fremgå av planens bestemmelser, som da ikke stiller krav til parkeringsplasser på byggetomtene.

Annerledes vil dette være der felles parkeringsanlegg er å anse som "tilhørende anlegg" i henhold til pbl § 25 nr 1 og dermed inngår som en del av byggeområdet. Hvilken innvirkning parkeringsarealet får på utnyttelsen av boligeiendommene vil da kunne avhenge av om henholdsvis parkeringsarealet og boligtomtene er regulert med egne eiendomsgrenser. Dette fordi utnyttelsen normalt blir beregnet for den enkelte eiendom.

Teknisk forskrift stiller ikke krav om antall parkeringsplasser. Dette vil måtte løses i kommune(del)plan eller reguleringsplan eller ved parkeringsnormer fastsatt av kommunen. Dersom man ikke har andre holdepunkter for antall parkeringsplasser, må det avsettes skjønnsmessig etter pbl § 69 . Hvis planen ikke har ment å medta alle parkeringsplassene i beregningsgrunnlaget for %-BYA, anbefaler vi at planen endres, slik at %-BYA blir i overensstemmelse med planens intensjoner.