

Områdemodell, grad av utnytting beregnes etter bruksareal (BRA)

Innledning

Ås kommune avholdt den 27. september et informasjonsmøte vedrørende Områdemodellen for Ås sentralområde. I møtet ble Områdemodellen presentert. Modellen ble lagt ut til offentlig ettersyn den 14. september 2021.

Kommunene har gjennom en bred og politisk forankret prosess under planlegging av områdereguleringsplanen R-287 søkt å samordne de ulike interessene, og fastsette graden av utnytting etter hvordan utnyttelsen av et område påvirker på området, ivaretar offentlige og allmenne hensyn samt ivaretar sammenhenger og helhetlige løsninger. Formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Ved utarbeidelsen av Områdemodellen la Ås kommune først til grunn å fastsette utnyttingsgrad etter bruttoareal (BTA) som beregningsmetode for kontantbidrag per utbyggingsområde med bakgrunn i områdeplanens bestemmelser, plankart og planbeskrivelse. Ordlyden i planbeskrivelsen, herunder tabell og avsnitt på side 49, har anvendt bruttoareal og bruksareal (S- BRA). Plankartet og planbestemmelsene benytter imidlertid %-BRA.

Kort om utnyttelsesgrad i reguleringsplaner

Grad av utnytting fastsettes blant annet i bestemmelsene til reguleringsplan for et avgrenset område. Bruksareal beregnes med utgangspunkt i Norsk standard 3940. Byggeteknisk forskrift, TEK17 § 5-1 regulerer fastsetting av grad av utnytting etter bruksareal (BRA). Etter samme forskrift § 5-2 vil parkeringsareal inngå i beregningsgrunnlaget, dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsen til arealplan for områdereguleringsplanen, jf. samme forskrift § 5-4 bokstav b og tilhørende veileder. I områdereguleringsplanen punkt 3.3 har Ås kommune uttrykt at parkeringsareal ikke skal medberegnes i grad av utnyttelse, og det vil ikke bli endret.

Områdemodell er ikke omfattet av de samme bestemmelsene, og kan i utgangspunktet fastsette andre beregningsmetoder.

Ås kommune har etter en ny gjennomgang kommet frem til at **ved fastsettelsen av grad av utnytting beregnes dette etter bruksareal (BRA)** i Områdemodellen for Ås sentralområde. Dette slik at gjennomføring og finansiering av felles offentlig infrastruktur anvender samme utnyttelsesgrad og beregningsmetode som områdereguleringsplan, herunder planens kart og bestemmelser