



I følge liste

Vår ref  
2015/679/2/140

Dykkar ref:  
«REF»

Sakshandsamar  
Trond Stensby  
61244128

Dato  
18.09.2015

## **Grad av utnytting - praktisering av omgrepet BYA (bebygd areal)**

Lesja kommunestyre har i møte 10.09.15, sak 52/15 gjort følgjande vedtak:

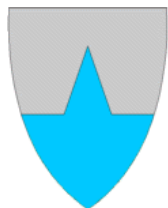
1. «Som følge av ny rettleiar frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300 Grad av utnytting Beregnings- og måleregler. Publikasjonskode: H-2300 B Brosjyre/Veiledning | Dato: 23.01.2014), og for å oppfylle intensjonen i Kommuneplan for Lesja – arealdelen blir det for nye reguleringsplanar innført følgjande retningsliner for fastsetting av grad av utnytting i byggeområde:
  - For boligområder s. 30 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - BYA bør ikke overskride 23,6 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 50 % av tomteareal.
    - (Erstatter: BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 40 % av tomteareal.)
  - For fritidsbebyggelse s. 38 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 236m<sup>2</sup> eller BYA-% 23,6 %.
    - (Erstatter: Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m<sup>2</sup> eller BYA-% 20 %.
  - For dispensasjon i LNF-område s. 45 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 156 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
    - (Erstatter: 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 120 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.)

2. For reguleringsplanar godkjend før dette vedtaket reknast BYA utan å ta med parkeringsareal på tomte.»

Med helsing

Trond Stensby  
planleggar

Kopi til:  
Byggesak, her  
Rigmor Bøe



**Lesja kommune**  
Forvaltning og utvikling

**Arkivsak:** 2015/679 -1

**Arkiv:** 140

**Saksbehandler:**

Trond Stensby

**Dato:** 14.08.2015

## Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
84/15	Forvaltningsstyret	26.08.2015
52/15	Kommunestyret	10.09.2015

## Grad av utnytting - praktisering av omgrepet BYA (bebygd areal)

### Bakgrunn:

Fylkesmannen i Oppland har i fleire uttaler til reguleringsplanar som har vore på offentleg ettersyn komme med merknad til Lesja kommune si praktisering av omgrepet BYA for fastsetting av grad av utnytting av byggjeområde. Merknadane knyter seg til kor vidt areal til parkering eller ikkje skal reknast med i BYA.

BYA er ei forkorting for «bebygd areal», og ei folkeleg forklaring er at dette gjeld «fotavtrykket» av bygget. BYA er såleis enkel å forstå for ansvarlege søkjarar og byggherrar, og grei å kontrollere for kommunen i samband med tilsyn av byggjeprojekt.

Grad av utnytting har vore definert i ulike rettleiarar frå regjeringa. Den siste er frå 23.01.2014, og den førre var frå 2007. Som kjend vart Kommuneplan for Lesja – arealdelen godkjend 19.12.2013.

Ei viktig endring i definisjon av BYA frå 2007 til 2014 er at parkeringsareal på tomta no skal reknast med i BYA.

### Vurdering:

Med vår tids bilbruk er det er vanleg å stille krav om to biloppstillingsplassar på kvar tomt, jf. også s. 30, 34 og 38 i tekstdelen av Kommundeplan for Lesja – arealdelen. Endringa frå 2007 til 2014 betyr såleis at utbyggingsareal på sjølve hustomta då blir redusert med 36 m<sup>2</sup>. Dette betyr vidare at intensjonen i Kommuneplan for Lesja med eit netto maksimalt utbyggingsareal på 200 m<sup>2</sup> då blir redusert til 164 m<sup>2</sup>.

Sidan endringa av regelverket kom like etter at kommuneplan vart godkjend, meiner rådmannen det er rimeleg at kommunen må kunne tillempe praktiseringa av BYA i tråd med intensjonen i

kommuneplanen. Dette kan då etter rådmannen si vurdering gjerast på følgjande vis (vurdert ut frå ei standrad tomt på 1000 m<sup>2</sup>):  
BYA blir sett til 23,6 %, og maksimalt 236 m<sup>2</sup>.

## Dokumenter

- 1 S Grad av utnytting - praktisering av omgrepet BYA (bebygd areal)

### Rådmannens innstilling

1. Som følge av ny rettleiar frå Kommunal- og moderniseringsdepartemenet (H-2300 Grad av utnytting Beregnings- og måleregler. Publikasjonskode: H-2300 B Brosjyre/Veiledning | Dato: 23.01.2014), og for å oppfylle intensjonen i Kommuneplan for Lesja – arealdelen blir det for nye reguleringsplanar innført følgjande retningsliner for fastsetting av grad av utnytting i byggeområde:
  - For boligområder s. 30 i tekstdelen av Kommundelplan for Lesja – arealdelen:
    - BYA bør ikke overskride 23,6 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 50 % av tomteareal.
    - (Erstatter: BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 40 % av tomteareal.)
  - For fritidsbebyggelse s. 38 i tekstdelen av Kommundelplan for Lesja – arealdelen:
    - Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 236m<sup>2</sup> eller BYA-% 23,6 %.
    - (Erstatter: Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m<sup>2</sup> eller BYA-% 20 %.
  - For dispensasjon i LNF-område s. 45 i tekstdelen av Kommundelplan for Lesja – arealdelen:
    - 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 156 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
    - (Erstatter: 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 120 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.)
2. For reguleringsplanar godkjend før dette vedtaket reknast BYA utan å ta med parkeringsareal på tomta.

Kai Ove Riise

## Saksprotokoll i Forvaltningsstyret - 26.08.2015

### Behandling

Som innstillinga, 7-0.

## Vedtak

3. Som følge av ny rettleiar frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300 Grad av utnytting Beregnings- og måleregler. Publikasjonskode: H-2300 B Brosjyre/Veiledning | Dato: 23.01.2014), og for å oppfylle intensjonen i Kommuneplan for Lesja – arealdelen blir det for nye reguleringsplanar innført følgjande retningsliner for fastsetting av grad av utnytting i byggjeområde:
  - For boligområder s. 30 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - BYA bør ikke overskride 23,6 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 50 % av tomteareal.
    - (Erstattar: BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 40 % av tomteareal.)
  - For fritidsbebyggelse s. 38 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 236m<sup>2</sup> eller BYA-% 23,6 %.
    - (Erstattar: Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m<sup>2</sup> eller BYA-% 20 %.
  - For dispensasjon i LNF-område s. 45 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 156 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
    - (Erstattar: 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 120 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.)
4. For reguleringsplanar godkjend før dette vedtaket reknast BYA utan å ta med parkeringsareal på tomta.

## Saksprotokoll i Kommunestyret - 10.09.2015

### Behandling

Forvaltningsstyres innstilling samrøystes vedteke.

## Vedtak

3. Som følge av ny rettleiar frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300 Grad av utnytting Beregnings- og måleregler. Publikasjonskode: H-2300 B Brosjyre/Veiledning | Dato: 23.01.2014), og for å oppfylle intensjonen i Kommuneplan for Lesja – arealdelen blir det for nye reguleringsplanar innført følgjande retningsliner for fastsetting av grad av utnytting i byggjeområde:
  - For boligområder s. 30 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - BYA bør ikke overskride 23,6 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 50 % av tomteareal.

- (Erstatter: BYA bør ikke overskride 20 % av tomtearealet for frittliggende boliger. Sentrumsnært der det planlegges for flere enheter i ett bygg kan det vurderes BYA opp til 40 % av tomteareal.)
  - For fritidsbebyggelse s. 38 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 236m<sup>2</sup> eller BYA-% 23,6 %.
    - (Erstatter: Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m<sup>2</sup> eller BYA-% 20 %.
  - For dispensasjon i LNF-område s. 45 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:
    - 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 156 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
    - (Erstatter: 2: Grad av utnytting skal det regnes prosent bebygd areal eller maksimalt bebygd areal %BYA skal ikke overstige 20 %, eller 120 m<sup>2</sup> BYA. Største tillatte mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.)
4. For reguleringsplanar godkjend før dette vedtaket reknast BYA utan å ta med parkeringsareal på tomta.