

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken

UTREGNING AV BRA

Utrekning av BRA som planen maksimalt hjemler for skal være en del av det private planforslaget som sendes inn til kommunen for behandling.

Fra Karmøy kommunes veileder om utregning av BRA i plansaker:

- 1. Utbyggingsformål:** Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer
Eksempel: $1440 \text{ m}^2 \times 40 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} = 1140 \times 0,4 \times 2 = 1152 \text{ m}^2$
 - Parkering på egen eiendom inngår i beregningen over, samt. øvrige tiltak iht. TEK17
 - Ved inntrukket øverste etasje, må det gjøres en egen beregning for denne etasjen
 - For næringsbygg med stor høyde under taket, må tenkte plan medregnes i BRA
- 2. Planlagt bebyggelse (fastsatt i plankart):** Grunnflate x antall etasjer
Eksempel: $54 \text{ m}^2 \times 3 \text{ etasjer} = 54 \times 3 = 162 \text{ m}^2$
 - I tillegg må det beregnes BRA for hver parkeringsplass det er krav om (18 m² per parkeringsplass)
- 3. Parkering: Regulerede parkeringsflater (med og uten overbygg) faktureres i sin helhet**
 - Underjordisk parkeringsanlegg regnes ikke med
- 4. Trafostasjon og renovasjonspunkt**
 - Tas ikke med i utregning av BRA

Utrekning av BRA hjemlet i planforslaget, basert på Karmøy kommune sin beregningsmodell:

1. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer
 $8400 \text{ m}^2 \times 60 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} = 10080 \text{ m}^2$

2. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

BB1

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer
 $2900 \text{ m}^2 \times 50 \% \text{ BYA} \times 2,25 \text{ etasjer} = 3260 \text{ m}^2$

BB2

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer
 $1300 \text{ m}^2 \times 50 \% \text{ BYA} \times 3 \text{ etasjer} = 1950 \text{ m}^2$

BRA tidligere plan:

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer
 $8100 \text{ m}^2 \times 20 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} = 3240 \text{ m}^2$

Nytt BRA iht. planforslag:

BRA m² i planforslaget – BRA m² i tidligere plan
 $(10080 + 3260 + 1950) - 3240 = 15290 - 3240 = 12050 \text{ m}^2$

Kommentar til kommunens beregningsmodell for BRA i plansaker:

Ettersom kommunen i sitt gebyrregulativ legger opp til at en betydelig del av gebyret i reguleringssaker settes i henhold til nytt BRA som planen legger opp til, mener vi det er vesentlig at summen man kommer fram til er så riktig som mulig. Kommunen har etter det vi forstår, laget sin beregningsmodell for å sikre at plansaker fra ulike aktører gebyrlegges rettferdig. Det er vel og bra, men vi erfarer at modellen som skal benyttes er helt urealistisk i saker det man tar utgangspunkt i %BYA som planen tillater. Grunnen til det er at:

- Utnyttelsesgrad (BYA) for et område settes med utgangspunkt i at alle tomter innenfor området, etter fradeling, skal kunne utnyttes på en hensiktsmessig måte
- Modellen tar ikke høyde for at regulerte boligområder også omfatter fellesarealer som veg, renovasjonsanlegg, i mange tilfeller lekeplasser og andre utearealer, som ikke skal regnes med ved utregning av BRA
- Beregningsmodellen legger til grunn at hele det bebygde arealet (BYA) som planen legger til rette for, bygges ut med maks etasjetall. Dette er sjelden tilfellet, ettersom parkeringsareal på bakkenivå, garasjer, boder og andre bygningsdeler med kun en etasje også vil inngå ved beregning av BYA

Vårt sammenligningsgrunnlag:

Vi har derfor sammenlignet kommunens modell opp mot tilsvarende områder i Karmøy kommune, noen planlagte og andre gjennomførte. Som et utgangspunkt har vi brukt 150 m² som gjennomsnitts BRA for leiligheter og 225 m² for rekkehus og eneboliger. Dette skal dekke både bygninger og parkeringsanlegg, og er generelt større enn det som er vanlig i de områdene vi har undersøkt. Det finnes mange tilsvarende områder for konsentrert boligbebyggelse, men det har vært vanskeligere å finne sammenlignbare prosjekter for blokkbebyggelse.

	BRA – kommunens modell	BRA – antall boliger x vårt normtall	Forholdstall
Eneboliger/rekkehus			
Stivlevågen (BF/BK1)	3600 x 0,5 x 2 = 3600	10 x 225 = 2250	0,6
Soldalen (B1)	10500 x 0,6 x 2 = 12600	32 x 225 = 7200	0,6
Fagervolltunet (Felt A)	3200 x 0,45 x 2 = 2880	9 x 225 = 2025	0,7
Øvre Østremneset (BK1)	4600 x 0,4 x 2 = 3680	13 x 225 = 2925	0,8

Leiligheter

Øvre Østremneset (BB1)	1400 x 0,6 x 2,5 = 2100	10 x 150 = 1500	0,7
Bøkelunden (BB2) *	900 x 1 x 3 + 225 = 2925	15 x 150 = 2250	0,75

* Parkeringsanlegg i kjelleren er ikke tatt med, da det ligger delvis under bakkenivå. Dersom det legges inn i beregningen, vil forholdstallet ha blitt vesentlig lavere.

Vår beregningsmodell:

Basert på funnene fra områdene nevnt over, anslår vi at det må legges inn et forholdstall på **maks 0,7** (helst lavere) i kommunens beregningsmodell punkt 1, for å oppnå et realistisk bilde av hvor stor BRA en reguleringsplan faktisk legger opp til.

Eksempel: $1440 \text{ m}^2 \times 40 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} \times \text{forholdstall } 0,7 = 1440 \times 0,4 \times 2 \times 0,7 = 806 \text{ m}^2$

Utgregning av BRA for plan 2128 Slettebekken, basert på vår beregningsmodell:

1. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer x forholdstall
 $8400 \text{ m}^2 \times 60 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} \times 0,7 = 7056 \text{ m}^2$

2. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

BB1

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer x forholdstall
 $2900 \text{ m}^2 \times 50 \% \text{ BYA} \times 2,25 \text{ etasjer} \times 0,7 = 2282 \text{ m}^2$

BB2

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer x forholdstall
 $1300 \text{ m}^2 \times 50 \% \text{ BYA} \times 3 \text{ etasjer} \times 0,7 = 1365 \text{ m}^2$

BRA tidligere plan:

Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer x forholdstall
 $8100 \text{ m}^2 \times 20 \% \text{ BYA} \times 2 \text{ etasjer} \times 0,7 = 2268 \text{ m}^2$

Nytt BRA iht. planforslag:

BRA m² i planforslaget – BRA m² i tidligere plan
 $(7056+2282+1365) - 2268 = 10703 - 2268 = 8435 \text{ m}^2$