



DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET



## **Veiledning om tekniske krav til byggverk**

### **§ 5-4. Bruksareal (BRA)**

## § 5-4. Bruksareal (BRA)

- (1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m<sup>2</sup> -BRA og angis i hele tall.
- (2) Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. I tillegg gjelder følgende:
  - a. For bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
  - b. Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.
  - c. Ved beregning av bruksareal som underlag for energiberegning skal det ikke legges inn et horisontalplan for hver tredje meter der bygningen har etasjehøyde over tre meter.

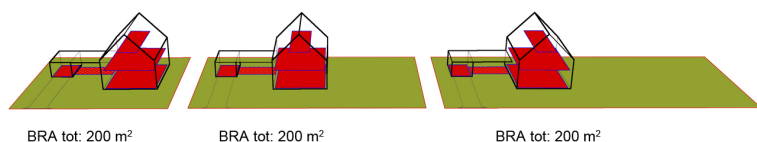
## Veiledning

### Til første ledd

Bruksareal for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger, åpent overbygget areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt. Bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygget areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området.

Bruksareal (BRA) beregnes med utgangspunkt i *NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger* og veileder *T-1459 Grad av utnytting*, og slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7.

*§ 5-4 Figur 1: Grad av utnytting kan fastsettes som en øvre grense for bruksarealet som kan oppføres på en tomt i m<sup>2</sup> eller i forhold til tomtearealet %-BRA.*



### Til annet ledd bokstav a

Rom med stor høyde regnes som om det var lagt et plan for hver 3. m. Årsaken er at volumer med stor høyde senere kan innredes i flere etasjer. Rom med fri høyde 4,9 m får dermed to måleverdige plan, rom med fri høyde 7,9 m får tre måleverdige plan osv.

Planbestemmelsene til plan kan fastsette at det ikke skal medregnes tenkte plan for hver 3. m.

### Til annet ledd bokstav b

Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksareal under terreng med i bruksarealet. Bruksareal under terreng vil kunne påvirke omfanget av

virksomheten i bygningen. Bygningens virksomhet vil være bestemmende for nødvendig infrastruktur i området og belastningen på omgivelsene fra trafikk, parkering og annen aktivitet som følge av økt utnyttelse.

Oppfylging av terreng kan styres gjennom planbestemmelser, ved at det gis bestemmelser om høyder på terreng.

### **Til annet ledd bokstav c**

Regler om energi finnes i kapittel 14.

### **Henvisninger**

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmeslen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnyttning , se 2. Grad av utnyttning s. 33-43.
- NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

HISTORISK  
VERSTJONSK