

Byggereregler på ett sted

Veiledninger fra Statens bygningstekniske etat og rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet



Veiledning om tekniske krav til byggverk

Kapittel 5. Grad av utnyttning

Kapittel 5. Grad av utnytting

Innledning

Reglene om grad av utnytting hører til plan- og bygningslovens regler om arealbruk. Disse forvaltes sentralt av Miljøverndepartementet.

Grad av utnytting er, sammen med arealformål og planbestemmelser, viktige premisser for utvikling av et område med hensyn til bærekraftig stedsutvikling. Derfor er det også viktig at enhver reguleringsplan fastsetter disse forholdene.

Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat har utarbeidet en felles veileder *T-1459 Grad av utnytting* som fortsatt gjelder. Denne redegjør nærmere for hvordan grad av utnytting skal fastsettes i plan og hvordan de ulike arealbegrepene skal beregnes. Veilederen omfatter også bestemmelsene om målereglene i kapittel 6 i byggteknisk forskrift. På denne måten blir veilederen et mer komplett verktøy for planlegging og beregning av grad av utnytting. Veilederen er ment å kunne brukes som et oppslagsverk, og følger i stor grad samme inndeling som bestemmelsene i byggteknisk forskrift.

Miljøverndepartementet har det overordnede ansvaret for forvaltningen av reglene om grad av utnytting, mens Kommunal- og regionaldepartementet har det overordnede ansvaret for målereglene.

Det vises til T-1459 Grad av utnytting for nærmere veiledning.

Henvisninger

- Utvalg av referansestandarder fra Standard Norge

§ 5-1. Fastsetting av grad av utnytting

(1) 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. Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan for et avgrenset område.

(2) Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:

- a. bebygd areal (BYA)
- b. prosent bebygd areal (%-BYA)
- c. bruksareal (BRA)
- d. prosent bruksareal (%-BRA).

(3) I områder for kjøpesentre/forretning skal grad av utnytting alltid fastsettes som bruksareal (BRA).

Veiledning

Til første ledd

Kommunene skal gjennom planlegging søke å samordne de ulike interessene, og kan fastsette graden av utnytting av et område. Grad av utnytting fastsettes i forhold til hvordan utnyttelsen av et område:

- innvirker på området og omgivelsenes infrastruktur, kommunaltekniske anlegg, skoler, barnehager, sykehjem mv.
- ivaretar offentlige og allmenne hensyn som friluftsliv, kulturminner, jordvern, hensyn til barn og unge, universell utforming m.m.
- påvirker de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon

- ivaretar god fjernvirkning og sammenheng med landskapet
- ivaretar kvalitet og helhetlige løsninger for bolig- og arbeidsmiljø, estetikk, plassering av bebyggelse og gode utearealer

Ved å fastsette utnyttingen vil kommunen kunne avveie ulike hensyn. Hvilken utnyttelse som er akseptabel vil ha sammenheng med hvordan området som helhet disponeres. Bebyggelsens kvalitet og bruk, orientering og utforming av utearealene og parkeringsløsninger bør være bestemmende for rammene for utbyggingen. Det vil ofte være muligheter for flere ulike utbyggingsformer, med ulike virkninger innenfor samme grad av utnytting.

Til annet ledd

Fire beregningsmåter kan benyttes ved fastsetting av grad av utnytting. Andre beregningsmåter enn de som er definert i byggt teknisk forskrift kan ikke benyttes. De fire beregningsmåtene gir gode muligheter for å gjøre valg som gir ønsket styring innenfor et planområde.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnytting , se 1. Generelt om virkemidler og 2. Grad av utnytting s. 10-23.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-2. Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebygd areal på en tomt skrives m² -BYA og angis i hele tall.

Veiledning

Til bestemmelsen

Bebygd areal (BYA) 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.

Bebygd areal egner seg særlig der det er av mindre betydning å fastlegge forholdet mellom tomtearealet og bygningsvolumet, f.eks. i områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

§ 5-2 Figur 1: Grad av utnytting kan fastsettes som en øvre grense for bebygd areal som kan oppføres på en tomt i m² eller i forhold til tomtearealet %-BYA.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T-1459 Grad av utnytting, se 2. Grad av utnytting s. 26-32.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-3. Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %-BYA og angis i hele tall.

Veiledning

Til bestemmelsen

Prosent bebygd areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Beregningsmåten sikrer et ubebygd areal på tomta. Forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen. Der tomtene er like store, vil man også få lik størrelse på bebyggelsen.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnyttning , se 2. Grad av utnyttning s. 32.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-4. Bruksareal (BRA)

(1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m^2 -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 utnyttning. 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 overbygd 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 utnyttning*, og slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7.

§ 5-4 Figur 1: Grad av utnyttning kan fastsettes som en øvre grense for bruksarealet som kan oppføres på en tomt i m^2 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.

Oppfylling 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

§ 5-5. Prosent bruksareal (%-BRA)

Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal etter § 5-4 og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall.

Veiledning

Til bestemmelsen

Prosent bruksareal (%-BRA) erstatter den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU). Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomta i forhold til tomtearealet.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmeslen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnyttning, se 2. Grad av utnyttning s. 40-43.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette minste uteoppholdsareal bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal. MUA angis i m² hele tall pr. enhet/bolig/skoleelev/barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Veiledning

Til bestemmelsen

Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnyttning, se 2. Grad av utnyttning, s. 23-25.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-7. Parkeringsareal

Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser.

Veiledning

Til bestemmelsen

Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnyttning. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Bakgrunnen for at også parkeringsareal medregnes, er at man allerede ved beregningen av utnyttelsen skal kunne ta høyde for senere behov for garasje eller carport på tomta. I tillegg vil parkeringsareal/biloppstillingsplasser oppta tomteareal, og gjøre dette tomtearealet udisponibelt for annet formål.

§ 5-7 Figur 1: Parkeringsarealet legges til BYA/BRA ved beregning av grad av utnyttning.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnyttning, se 2. Grad av utnyttning s. 49.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-8. Tomt

Med tomt menes i dette kapittel det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomt.

Veiledning

Til bestemmelsen

Tomtearealet som legges til grunn ved beregning av grad av utnyttning er det areal som i arealplanen er avsatt til byggeområde. Tomtearealet er arealet som ligger innenfor tomtegrenser og som grenser til andre reguleringsformål. Regulerte friområder, fellesområder og offentlige trafikkområder medregnes ikke i tomtearealet og inngår dermed ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning. Men slike arealer kan være en del av beregningsgrunnlaget i den eldre betegnelsen utnyttingsgrad. Der reguleringsplanen avsetter areal til privat atkomst og snuplass innenfor formålet byggeområde, skal dette arealet derimot medregnes i tomtearealet.

§ 5-8 Figur 1: Privat atkomst og snuplass for den enkelte eiendom innenfor formålet byggeområde skal medregnes i tomtearealet som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnytting, se 2. Grad av utnytting s. 47-48.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk

§ 5-9. Bygningers høyde

Gesims- og mønehøyde angis med kotetall eller i meter fra planert terreng. Høyder måles etter § 6-2. Avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd må fastsettes i den enkelte plan. Kommunen kan i bestemmelse til plan fastsette høyder for ulike deler av bygning.

Veiledning

Til bestemmelsen

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 12-7 gir kommunen hjemmel til å gi planbestemmelser om bygningers høyde. Er bygningers høyde ikke fastsatt i plan, gjelder bestemmelsene pbl. § 29-4, som angir maksimal gesimshøyde til 8 m og maksimal mønehøyde til 9 m. § 29-4 gir også kommunen i visse tilfeller adgang til å fastsette bygningshøyder innenfor lovens maksimalgrenser, men det er ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall, se rundskriv H 18/90 om bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Høyden skal angis som fastsatt i forskriftens § 5-9, mens forskriftens § 6-2 gir regler for hvordan høyden skal måles.

Høyde skal angis enten med kotetall eller i meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen eller i forhold til terrenget under. I planbestemmelser kan det fastsettes høyder for gitte fasader, arker, takopplett, konstruksjonsdeler med videre. Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig. Kotetall kan brukes for mindre planområder, f.eks. sentrumskvartaler og enkelttomter. Det passer også for områder med små høydeforskjeller. Der det er ønskelig å sikre utsikt og dagslys bør kotetall brukes. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall kan det være enklere å fastsette høyde i forhold til meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Henvisninger

- Mer utfyllende veiledning til denne bestemmelsen finnes i veileder T- 1459 Grad av utnytting, se 4. Målereglene.
- Anvisninger i Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk