

Kap 5 Tillatt bruksareal (T-BRA)

Tekniske forskrifter § 3-5

Definisjon

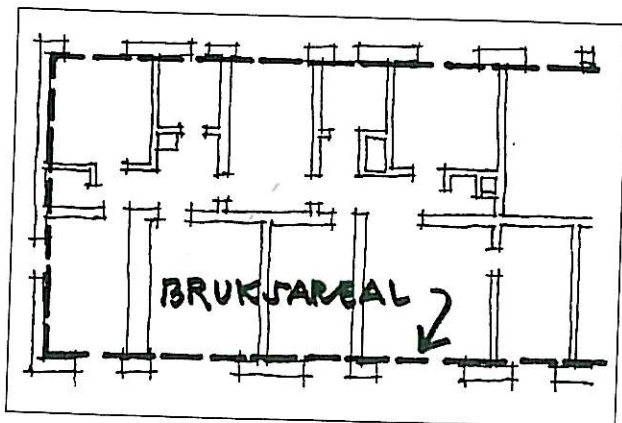
Tillatt bruksareal setter en øvre grense for bruksareal som er tillatt på en tomt. Fastsettelsen gjelder samlet bruksareal over planert terreng der ikke annet er bestemt med hjemmel i § 3-7. Tillatt bruksareal beregnes etter reglene i Norsk Standard 3940, men med fire endringer fastlagt i Tekniske forskrifter kapittel III § 3-5.

Tillatt bruksareal setter et tak på størrelsen av et byggeprosjekt. På grunn av endringene i forhold til Norsk Standard, gir tillatt bruksareal også et mål for bygningsvolumet på tomte. Merk at rammen ikke er proporsjonal med størrelsen på tomte.

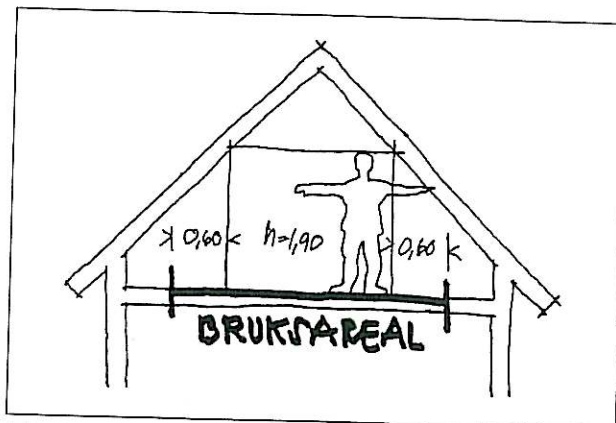
Anvendelse

Tillatt bruksareal er lett å konkretisere. Det er et godt styringsmiddel i utbyggingsområder der hensikten er å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Derfor egner det seg til å sette rammer for større utbyggingsprosjekter, f. eks. industribygninger, kontor- og forretningsbygg, der man ønsker et overslag over arbeidsplasser, infrastruktur, trafikkbelastning osv. Tillatt bruksareal kan anvendes der man trenger et enkelt redskap til å regulere utnyttingen. Regelen kan brukes for å gi bygninger like stort bruksareal, også der tomtene ikke er like store, f.eks. i hytteområder.

Arealrammer bør baseres på grundige studier. Illustrasjonsprosjekter som utarbeides på forhånd - dvs. prosjekter med gjennomtenkte planskisser - kan belyse hva som lar seg realisere forsvarlig. Det kan være hensiktsmessig å krev detaljert regulerings- eller bebyggelsesplan.

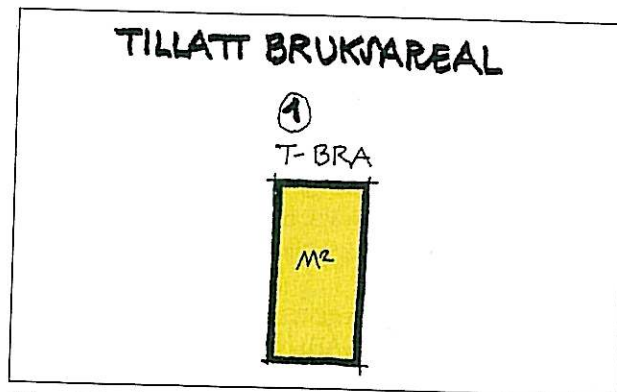


Figur 51 - Bruksareal regnes innenfor bygningens yttervegger. Sjakter, kanaler, naboskillevegger osv skal regnes med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.



Figur 52 - Definisjon av bruksareal under skrå himling. Også areal i rom uten atkomst eller ferdig gulv skal regnes med i grunnlaget for grad av utnyttning.

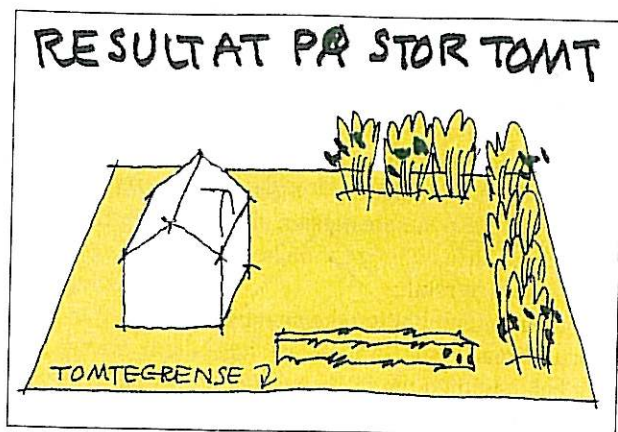
Arealbegrensningen fungerer best sammen med regulerte tomtegrenser og restriktiv dispensasjonspraksis. I tillegg bør høydebegrensning gis på samme måte som for prosent bebygd areal. Slik styring kan være ønskelig i hytte-, villa-, fortettings- og bevaringsstrøk



Figur 53 - Grad av utnyttning begrenses av en størrelse - tillatt bruksareal



Figur 54 - Selvom tomtens areal varierer, kan huset være like stort på en liten tomt



Figur 55 - som på en stor tomt

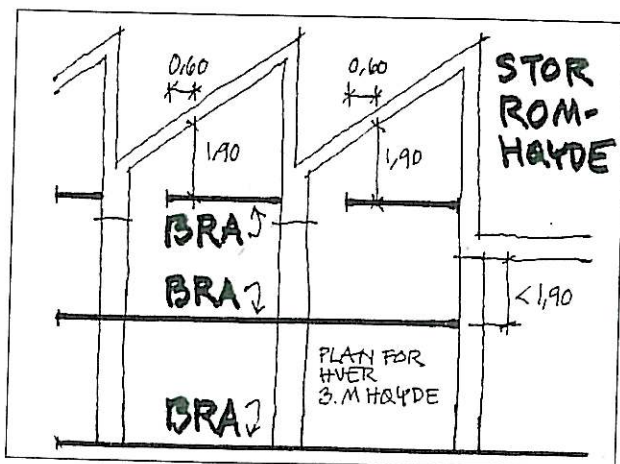
og andre områder med ensartet bygningsmiljø som ikke bør brytes opp.

Sammen med tillatt bruksareal kan det være ønskelig å fastsette et minste uteoppholdsareal (se kap. 3), men kommunen må kontrollere at den rammen som tillatt bruksareal og minste uteoppholdsareal utgjør, lar seg realisere.

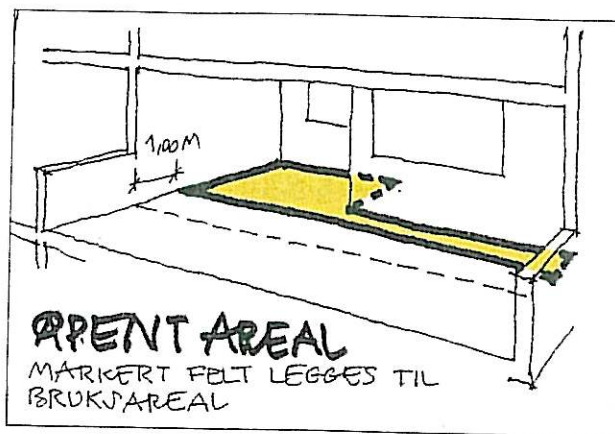
Måling av bruksareal

Areal innenfor bygningens yttervegger skal tas med. Mål tas fra innsiden av ytterveggene (til forskjell fra bebygd areal, hvor målet tas til yttersiden), uten hensyn til eiendoms- eller leieforhold i bygningen. Vegger mellom bruksenheter, felles deler (f. eks. trapperom og korridorer) og vegger mellom bruksenheter og felles deler tas med. Det samme gjelder faste innredninger, installasjonsenheter for VVS, brystpanel og fotlister. Detaljerte målereglene står i Norsk Standard 3940, pkt 5.

Statens Kartverk fører register for grunneiendom, adresse og bygninger (GAB). Både for dette registeret og i Husbanken måles bruksareal. Målereglene som disse følger er imidlertid ikke identiske med reglene



Figur 56 - Rom med stor høyde regnes som om det var lagt et plan for hver 3. m. Høyden må være over 4,9 m for at arealet skal regnes to eller flere ganger.



Figur 57 - Åpent areal som er mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket over, skal legges til bruksarealet.

som skal brukes i forbindelse med grad av utnyttning. Husbankens målereglene er heller ikke identiske med reglene som brukes for GAB-registeret.

Bruksareal er enkelt å måle på tegninger. Dersom eksisterende bygninger skal måles opp, kan avstander mellom ytterveggene tas på stedet med målebånd eller med lasermåler.

Beregning

Tykke innervegger regnes med

Innervegger som er tykkere enn 0,5 m, og store kanaler med over 0,5 m² tverrsnitt skal regnes med. Dette gjør oppmålingsarbeidet enklere og harmonerer med målereglene som benyttes i GAB-registeret.

Uinnredede bygningsvolumer regnes med

Ved beregning av tillatt bruksareal skal bygningsvolumer som ikke er innredet, som permanent eller midlertidig mangler gulv eller ikke er tilgjengelig gjennom dør eller luke, regnes med. Kriteriet om tilstrekkelig fri høyde etter NS 3940 avgjør om et areal er måleverdig:

- romhøyden skal være 1,90 m i minst 0,60 m bredde
- under skråtak måles arealet 0,60 m utenfor høyden på 1,90 m

I bygninger med vanlige takvinkler vil kriteriet bety at arealet under skrå himling med en romhøyde på over 1,50 m, skal regnes med.

Ved fastsettelse av grad av utnyttning regnes arealet med til bruksarealet dersom krav til høyde og bredde etter NS 3940 er oppfylt. Rommet kan mangle gulv og atkomst.

Tillegg for stor romhøyde og glassgårder

For romhøyder som er større eller lik 4,9 m, regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m høyde. Arealet av disse tenkte planene måles opp der det er tilstrekkelig fri høyde over dem. I rom med

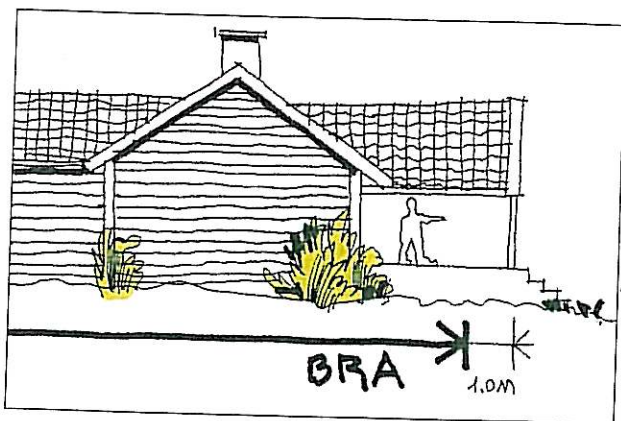
høyde under 4,9 m, regnes arealet bare en gang (se figur). Årsaken er at volumer med særlig stor høyde senere kan innredes i flere etasjer, og at man ikke skal kunne få økt utnytting av en tomt ved å utsette å bygge golv (bjelkelag eller dekke).

Glassgårder skal i utgangspunktet regnes som om det var lagt plan for hver 3. m høyde. Der det er ønskelig å fremme bruken av slike konstruksjoner, kan man gi bestemmelser til regulerings- eller bebyggelsesplanen av følgende type:

- bygninger kan ha glassgårder med inntil x % av tomtens areal uten at dette skal medregnes til bruksarealet. (I Danmark er 5 % blitt brukt.)
- totalrammen for bruksareal økes skjønnsmessig der glassgårder skal bygges
- glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. (Dersom det bygges nye dekker, skal dette bygges meldes på vanlig måte.)

Åpent overbygd areal gir tillegg

Intensjonen med reglene i Tekniske forskrifter kapittel III er bl.a. å gi en ramme for bygningers volum over terreng. Dette volumet har betydning for bruksverdien av nabotomter og er med på å bestemme karakteren av et strøk; husets volum sett utenfra avgjør hvor ruvende det blir. Derfor skal areal under tak hvor en eller flere vegger mangler, f. eks. carporter, overdekte terrasser og balkonger, legges til bruksarealet for bygningene.



Figur 58 - Sommerhus med overdekket uteplass. Areal av uteplassen som ligger mer enn 1,0 m innenfor takoverdekningen, skal legges til bruksarealet. Hensikten er at man ikke kan omgå reglene ved å bygge «rom» der en eller flere vegger mangler.

Areal under takutspring på inntil 1,0 m skal ikke regnes med til bruksarealet, men deler av overbygde terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til bruksarealet. Konsekvensene av reglene i Tekniske forskrifter er at vanlige balkonger som ligger over hverandre i hus på flere etasjer, vil gi et tillegg i arealet. For å unngå arealt tillegg for balkonger, kan det bestemmes særskilt:

- at areal av balkonger ikke skal legges til bruksarealet, eller
- at balkong med inntil 2-2½ m dybde ikke skal legges til bruksarealet.
- at terrasser uten overdekning ikke skal legges til bruksarealet.

Ubebygd areal

Prosent tomteutnyttelse gir byggherren fleksibilitet, men sikrer ikke mengden av uteareal. Der det er aktuelt å sikre grøntareal eller areal til uteopphold, f. eks. i boligbebyggelse, må planen derfor inneholde bestemmelser om minste uteareal, se kapittel 3.

Flere eiendommer i samme byggeområde

Prosent tomteutnyttelse gir utbyggeren stor frihet med hensyn til utforming av bebyggelsen. Dette gjør prosent tomteutnyttelse velegnet for områder hvor mulighet for variert bebyggelse er ønskelig, f. eks. i enkelte industri- eller næringsområder. I tett bebyggelse, hvor

man også ønsker at bebyggelsen på flere tomter skal ha et harmonisk preg, trengs derimot tilleggsbestemmelser. Dette kan være byggegrenser, formingsregler og bestemmelser om høyde og takvinkler.

Beregning av prosent tomteutnyttelse

Bruksareal er definert i Norsk Standard 3940. Ved beregning av tomteutnyttelse regnes bruksarealet etter reglene i Tekniske forskrifter kap. III, § 3-5 med visse endringer i forhold til Norsk Standard.

Kap 7 Bruksareal under terreng

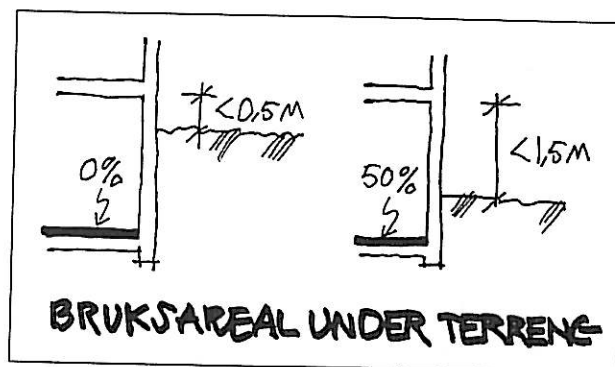
Tekniske forskrifter § 3-7

I bestemmelser til planen skal kommunen fastsette hvordan bruksareal av golvplan som ligger helt eller delvis under terreng medregnes.

Der hvor slik bestemmelse ikke er gitt, vil Norsk Standard 3940 ligge til grunn. Standarden skiller ikke mellom bruksareal over og under terreng, og alt bruksareal vil derfor være med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Eksempel på bestemmelse

Det er avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen som legges til grunn for å avgjøre om areal helt eller delvis under terreng skal medregnes. Figur 71 gir et eksempel på bestemmelse.



Figur 71 - Eksempel på bestemmelse for å medregne bruksareal under terreng. Det kan regnes - 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m;
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og
- 100 % der avstanden er over 1,5 m.
Andre forholdstall enn disse bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.