

Merk at når det i en arealplanbestemmelse er angitt prosent bebygd areal for en tomt (f.eks. 20 %-BYA), blir bestemmelsen forstått som en øvre grense for tillatt bebygd areal. Man kan derfor ikke runde av utregningen av tomtens prosent bebygde areal, for eksempel fra 20,1 til 20 %-BYA.

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal for en tomt}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$$

§ 5-3 figur 1: Formelen for %-BYA.

Henvisninger

[regjeringen.no: Veiledning H-2300 "Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler" \(2014\)](#)

Endringshistorikk § 5-3

27.06.19

Redigert veiledning lagt inn

§ 5-4. BRUKSAREAL (BRA)

(1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall.

(2) Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. I tillegg gjelder følgende:

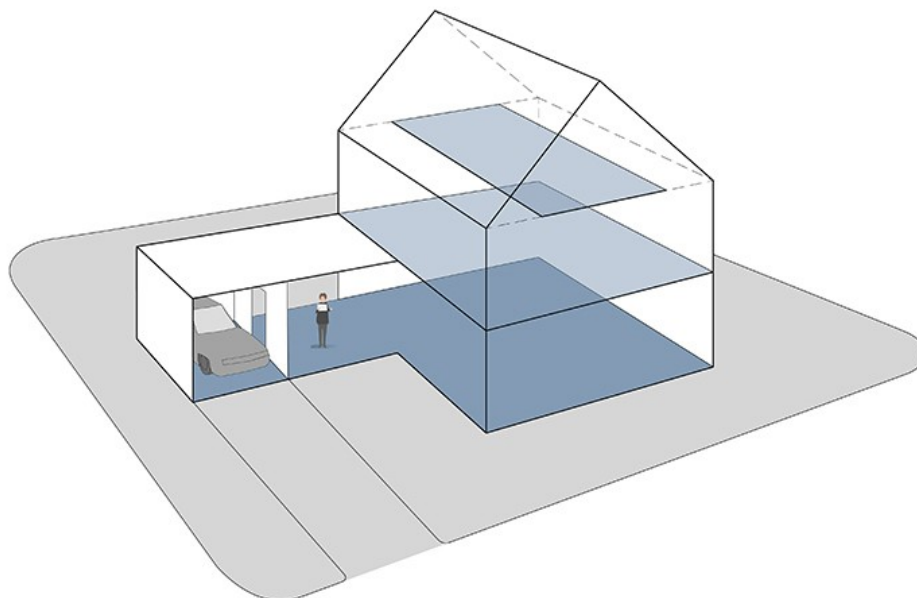
a) For bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

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 3 m.

Veiledning til første ledd

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/ biloppstillingsplasser. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall.



§ 5-4 figur 1: Bruksarealet (BRA) for en tomt. (Klikk for større bilde.)

Veiledning til annet ledd

Bruksareal beregnes med utgangspunkt i NS 3940:2012. I tillegg skal [nødvendig parkeringsareal etter § 5-7](#) tas med.

Bruksareal etter § 5-4 er angitt som bruksareal for bebyggelsen på en tomt. Bruksareal kan i andre sammenhenger angis som:

- bruksareal for en bruksenhet
- bruksareal for en etasje eller plan
- bruksareal for en bygning
- bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal for en bruksenhet

Bruksareal for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

Solenergirom (innglasset balkong, vinterhage eller lignende) skal også inngå i bruksarealet for bruksenheten.

I bruksarealet medregnes areal innenfor bruksenheten som opptas av vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter eller lignende.

I bruksarealet for en bruksenhet medregnes ikke areal som opptas av:

- vegger mellom bruksenheter
- vegger mellom bruksenheter og felles deler (for eksempel trapperom eller korridor)

Bruksareal for en etasje eller et plan

Bruksareal for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger.

Vegger mellom bruksenheter, felles deler (f.eks. trapperom og korridor) og vegger mellom bruksenheter og felles deler tas med. Det samme gjelder faste innredninger, installasjoner for VVS, sjakter, innvendig brystningspanel og fotlister.

Bruksareal for en bygning

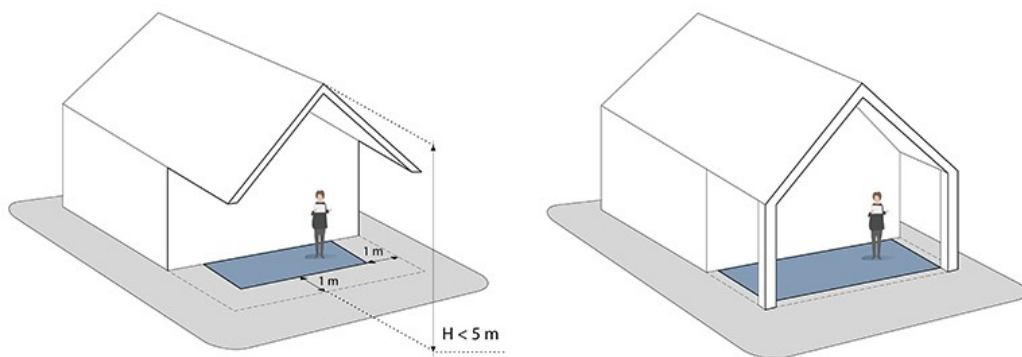
Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer, se figur 1. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan, fremgår av NS 3940:2012.

Bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal for åpent overbygd areal er areal under utkragede bygningsdeler og takoverbygg.

Åpent overbygd areal kan være:

- areal under takutstikk eller takoverbygg
- uten understøttelse (søyler), se figur 2
- areal under overbygd balkong, se figur 3
- åpent overbygd areal, for eksempel carport som mangler vegger eller deler av vegger



§ 5-4 figur 2: Dersom det åpne og overbygde arealet ikke er understøttet, skal areal på inntil 1,0 meter ikke regnes med. Dersom arealet er understøttet, skal bruksarealet regnes helt ut til fundamentet som understøtter. (Klikk for større bilde.)

Areal under takutstikk eller takoverbygg

Areal under takutstikk på inntil 1,0 meter skal ikke medregnes i bruksarealet for åpent overbygd areal.

For bygninger med takutstikk mer enn 1,0 meter ut fra fasaden skal det arealet som ligger mer enn 1,0 meter innenfor takutspringet legges til bruksarealet når takutstikket ligger mindre enn 5,0 meter over planert terreng.

Takutstikk som ligger mer eller lik 5,0 meter over planert terreng skal ikke legges til bruksarealet for åpent overbygd areal, se figur 2.

Det er viktig å merke seg at der det er et overbygd areal mellom bygningskropp og garasje eller lignende, skal det arealet medtas i beregning av bruksarealet, så fremt overbygget er mindre enn 5 meter over ferdig planert terreng.

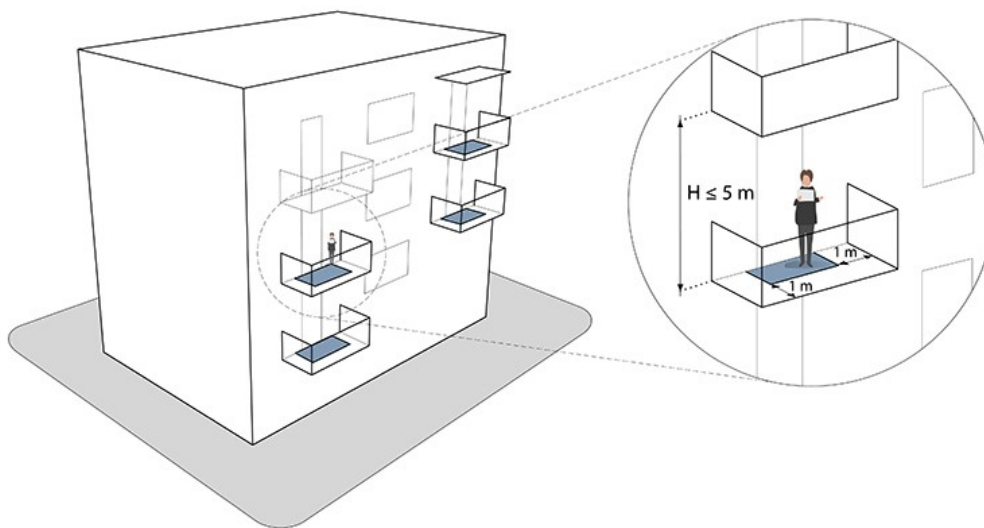
Areal under utkraget overbygg til balkong, veranda eller terrasse

Et utkraget overbygg kan være et tak, en balkong eller en annen bygningsdel som ikke er understøttet. Arealet som ligger under et utkraget overbygg skal legges til bruksarealet, men 1,0 meter trekkes fra hver av sidene under overbyggets ytterkanter.

Konsekvensen av dette er at vanlige balkonger som ligger over hverandre i hus på flere etasjer, vil gi et tillegg i bruksarealet.

Forskjellen på veranda, balkong og terrasse:

- Balkong: utkraget bygningsdel som ikke er understøttet til bakken
- Veranda: bygningsdel som er understøttet til bakken, for eksempel på søyler
- Terrasse: en platting med direkte adkomst til terreng. Kan også være en planert avsats i skrånende terreng. Terrasse må ikke forveksles med takterrasse.



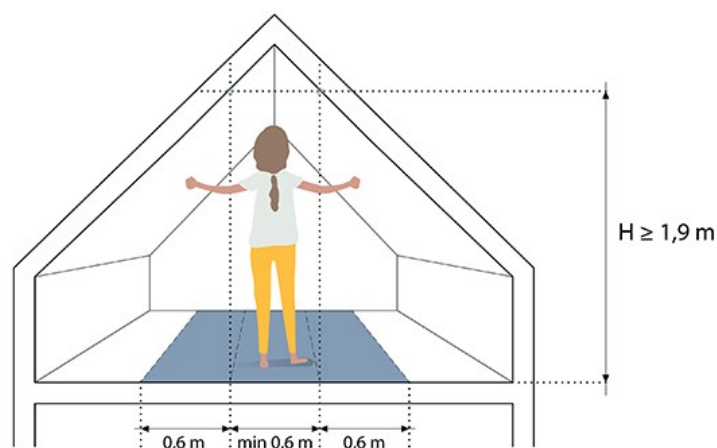
§ 5-4 figur 3: Den delen av det åpne arealet som ligger mer enn 1,0 meter innenfor ytterkant av dekket over, skal legges til bruksarealet. Det gjelder for eksempel når det åpne arealet ligger under en overbygd terrasse, en veranda eller en balkong. (Klikk for større bilde.)

Måleverdig areal

Bygningsvolumer som har fri høyde over gulv på 1,9 meter eller mer i minst 0,6 meter bredde, er måleverdige og skal regnes med i BRA. Under skråtak måles arealet 0,6 meter utenfor høyden på 1,9 meter, se figur 4.

Det er verdt å merke at opptil 0,6 meter av gulvarealet regnes som måleverdig utenfor minimumshøyden på 1,9 meter. Dersom gulvarealet er begrenset av en vegg eller en annen bygningsdel, skal man måle arealet til veggen/bygningsdelen.

Ved måling av fri høyde over gulv skal man se bort fra midlertidig eller uekte himlinger og gulv. Det er den permanente og utnyttbare situasjonen innenfor bærende konstruksjoner som skal legges til grunn.



§ 5-4 figur 4: Måleverdige plan på loft. (Klikk for større bilde.)

Måle- og beregningsprinsipper for måleverdige arealer

Arealer beregnes av måleverdige deler. NS 3940:2012 fastsetter regler for hvordan areal skal måles. Standarden gir også regler for hvilke arealer som skal måles, ved å fastsette krav til måleverdighet. Ved beregning av grad av utnytting legges standardens måleregler til grunn.

Plan som er måleverdige etter reglene i NS 3940:2012, skal regnes med i BRA. Som det fremgår av NS 3940:2012, måles bruksarealet fra innsiden av vegg eller annen begrensende bygningsdel. Det måles langs gulvplanet uten hensyn til fotlister, brystningspanel, innredningsenheter, installasjoner eller lignende. Nødvendige åpninger i etasjeskillere for installasjonssjaker, trapper, heiser og lignende regnes med i arealet som om det ikke var åpninger.

Veiledning til annet ledd bokstav a

Tillegg for plan med stor romhøyde og glassgårder

For bygninger med stor romhøyde regnes BRA som om det var lagt et plan for hver tredje meter i høyden. Årsaken er at volumer med stor høyde senere kan deles opp i flere måleverdige plan. Rom med fri høyde 4,9 meter får dermed to måleverdige plan, rom med fri høyde 7,9 meter får tre måleverdige plan og så videre.

Tilsvarende vil glassgårder med stor romhøyde regnes som om det var lagt plan for hver tredje meter i høyden. Det kan fastsettes i bestemmelser til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.