

## Del 2 Kartverk, grad av utnyttning, etasjeantall, høyde og atkomst

### Kap 21 Kartverk

Kapittel 21 er vedtatt og forvaltes sentralt av Miljøverndepartementet

#### 21:1

De tekniske krav til nøyaktighet, utførelse m.v må være i samsvar med retningslinjer for kommunale oppmålingsarbeider.

Et kommunalt kartverks hovedkart skal normalt være i målestokk 1:1000 og med ekvidistanse 1,0 m. For områder med særlig høy grunnverdi bør målestokk 1:500 og ekvidistanse 0,5 m brukes.

For reguleringsplaner over store områder med ensartet grunnutnyttning og som ikke omfatter tettbebyggelse, brukes målestokk 1:5000 eller 1:10000 og ekvidistanse 5,0 eller 10,0 m som fastsatt for økonomisk kartverk. Det kan brukes mindre målestokker hvor det finnes hensiktsmessig og forsvarlig.

## Kap 22 Grad av utnyttning

Kapittel 22 er vedtatt og forvaltes sentralt av Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementet har utgitt en særskilt veileder om grad av utnyttning

T-734 Grad av utnyttning.

Veilederen gir atskillig mer utdypende kommentarer og flere eksempler enn i denne veiledningen.

S. 8, 9, 10

S. 10, 12, 13

### 22:1

Det innføres tre begreper for fastsettelse av tomters utnyttelse:

- tillatt bebygd areal
- tillatt bruksareal og
- tillatt tomteutnyttelse.

Disse begrenser bygningers areal og høyder på forskjellig måte, og som styringsmidler vil de ha forskjellig anvendelse. Rammen for tomteutnyttelse er avhengig av hvilke arealgrenser som blir satt. Grad av utnyttelse fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Ved bebyggelsesplaner er det bygningsrådet som fastsetter tillatt grad av utnyttelse.

De nye reglene har bl.a til hensikt å regulere bygningens volum på tomtene bedre enn tidligere. Som supplement finnes nå mulighet for å fastsette minste uteoppholdsareal. Fastsettelse av minste uteoppholdsareal er et ekstra kvalitetskrav til utforming av boligområder, og skal alltid brukes sammen med en av de andre reglene.

Arealbegrepene som ligger til grunn er samordnet med Norsk Standard

NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger

og det landsomfattende GAB-register for eiendommer.

### 22:11 Parkeringsplass

Bestemmelsen tar utgangspunkt i at bilplass og bruksenhet blir sett under ett. Hensikten er å sikre ensartet praksis når garasje blir byggeanmeldt eller oppført. De 25 m<sup>2</sup> er aktuelle i parkeringshus, for frittliggende garasjer kan 18 m<sup>2</sup> være tilstrekkelig.

### 22:2 Definisjoner og begreper

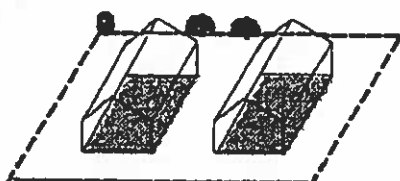
Tomt

Tomt skal regnes netto uten tillegg. Privat felles adkomst regnes som andre

veier og skal ikke legges til tomteareal. Fellesareal skal ikke fordeles på enkelttomtene.

**Uteoppholdsareal**

Terrassearealer som ikke er overdekket er regnet med til uteoppholdsarealer. De overdekkede deler av terrasser o.l vil gi øket bygningsvolum og regnes med til bygningens totalareal.



Tomt = 2 500 m<sup>2</sup>  
BYA = 12%

**Tillatt bebygd areal**

Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtens areal, i kombinasjon med angivelse av høyde eller etasjetall.

Begrepet skrives som prosent: Tillatt bebygd areal, BYA=y%.



Tomt = 2 500 m<sup>2</sup>  
BYA = 12%

Denne regel setter begrensning for hvor stor del av tomten som kan dekkes av bygning, herunder uthus og garasje. Bebygd areal angis i prosent av tomtens nettoareal. Indirekte bestemmes hvor stor del av tomten som skal holdes fri for bygninger og som dermed kan bli uteoppholdsareal. Etter denne regel vil bygningsarealet kunne variere med tomtens størrelse, slik at større tomter tillates bebygd med større bygningsvolumer. Regelen skal alltid følges av høydebegrensninger.



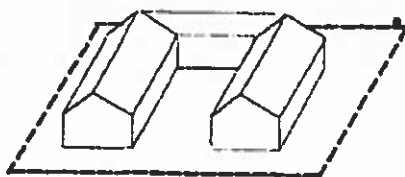
Tomt = 900 m<sup>2</sup> Tomt = 1 500 m<sup>2</sup> Tomt = 2 500 m<sup>2</sup>  
BRA = 180 m<sup>2</sup> BRA = 180 m<sup>2</sup> BRA = 180 m<sup>2</sup>

**Tillatt bruksareal**

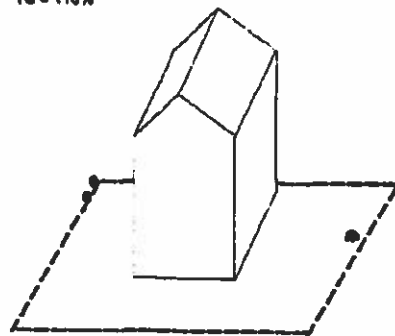
Tillatt bruksareal for bebyggelse på en tomt.

Begrepet skrives: Tillatt bruksareal, BRA=xm<sup>2</sup>.

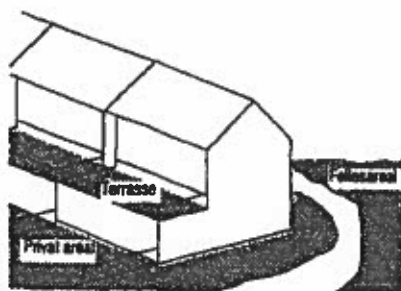
Dette kan anvendes der man trenger et konkret og enkelt begrep for å regulere tomters utnyttelse. Hver tomt tillates bebygget med et maksimalt bruksareal. Utnyttelsen vil ikke variere med tomtenes størrelse slik at større og mindre tomter kan etter denne regel tildeles den samme arealkvote. Regelen vil fungere også der hvor tomter er av meget forskjellig størrelse, noe som kan være tilfelle i villa- og hyttetrøk. Begrepet kan forhindre uensartede bygningsvolumer og kan begrense uønsket foretting. Arealbegrensningen fungerer sammen med restriksjoner på oppdeling av tomter. Høydebegrensning bør angis på samme måte som for Tillatt bebygd areal dersom det skal tillates mønehøyde over 9 m og gesimshøyde over 8 m jfr. pbl § 70 nr. 1.



Tomt = 2 500 m<sup>2</sup>  
TU = 110%



Tomt = 2 500 m<sup>2</sup>  
TU = 110%



#### Tillatt tomteutnyttelse

Tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

Begrepet skrives som prosent: Tillatt tomteutnyttelse, TU=z%.

Tomteutnyttelse vil avløse begrepet utnyttelsesgrad, og er et forholdstall mellom bygningsareal og tomt. Begge arealer beregnes netto til forskjell fra tidligere brutto. Bygningsarealet regnes nå som bruksareal i følge NS 3940 og ikke brutto(gulv)areal. Tomtearealet regnes som netto tomt, uten noe tillegg. Utnyttelsen vil variere med tomtens størrelse. Høyden på bygninger blir ikke bestemt av tomteutnyttelsen, og en og samme tomteutnyttelse kan derfor gi konsentrert høy bebyggelse eller lav bebyggelse som dekker større del av tomten. Dette kan reguleres ved supplerende bestemmelser til planen. Se pbl § 70 nr. 1 som begrenser bygningers høyde med mindre annet er angitt i planen.

Fordi friområder og trafikkområder ikke skal regnes med til tomtene, vil tallverdien for tomteutnyttelse ikke bli den samme for enkelte tomter og større områder. Tomteutnyttelsen må derfor angis særskilt for de enkelte tomter og for utbyggingsfelt.

#### Minste uteoppholdsareal

Dette er et rommelighetsmål som er forskjellig fra de tidligere nevnte angivelser. Her regnes bare de arealer som kan være egnet til uteopphold.

Begrepet skrives: Minste uteoppholdsareal, UA=xm<sup>2</sup>.

Regelen kan bare anvendes for boligeiendommer. Arealkravet vil bli enklere å oppfylle med parkering under terreng. Denne måten å begrense utnyttelsen på skal brukes sammen med en av de tre øvrige. Den enkelte kommune står fritt til å fastsette normer for uteoppholdsareal. Tomtestørrelsen må tilpasses et rimelig mindre uteoppholdsareal, som omfatter både felles og private arealer. Et rimelig minste uteoppholdsareal i småhusbebyggelse vil variere med boligtypen. Eksempelvis vil 15 m dype oppholdshager kunne gi disse minstearealene:

- frittliggende boliger 300-500 m<sup>2</sup>
- kjedehus og atriumshus 200-300 m<sup>2</sup>
- rekkehus 150-200 m<sup>2</sup>

For blokkleiligheter bør kravet være det samme som for rekkehus. Det er mulig at det bør settes mindre kvote for ett- og toromsboliger. For ufullstendige boliger uten eget kjøkken og sanitærrrom, så som hybler *ol*, har denne regel liten anvendelse. Om tilfredsstillende tilpasning av utoppholdsarealer for øvrig se

T-734 Grad av utnyttelse fra Miljøverndepartementet  
Gode boligområder fra Husbanken.

### 22:3 Beregningsmåte

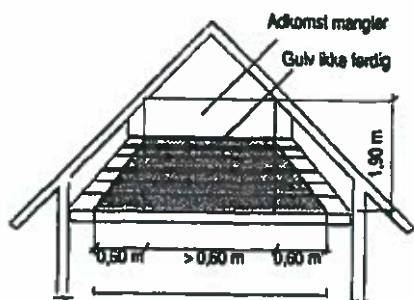
Bebygd areal og bruksareal beregnes etter Norsk Standard  
 NS 3940 *Areal- og volumberegning av bygninger*

Standarden gir svar på en rekke detaljspørsmål. Forskriften avviker fra standarden når det gjelder utregning av bruksareal.

Det skal ikke gjøres korreksjoner for kanaler eller vegger innenfor en bruksenhet. Slik beregnes også bruksareal i det landsomfattende GAB-register over eiendommer.

Man skal ikke oppnå høyere utnyttelse av en stor tomt ved ikke å gjøre bygningsarealet helt ferdig, og det regnes derfor tillegg i slike tilfelle.

Man skal regne med rom som kan innredes senere. Areal skal beregnes for rom uten ferdig lagt gulv og der adkomst foreløpig mangler, dersom kravet i NS 3940 om 1,9 m i 0,6 m bredde vil bli oppfylt.

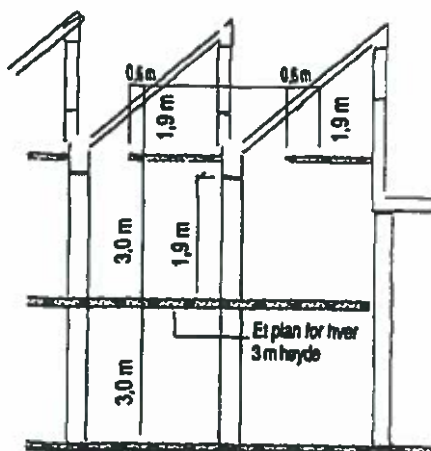


Figur 22:3 a

Uferdige rom på loft skal regnes med i utnyttelsen, selv om de mangler adkomst og gulv ikke er lagt.

ok

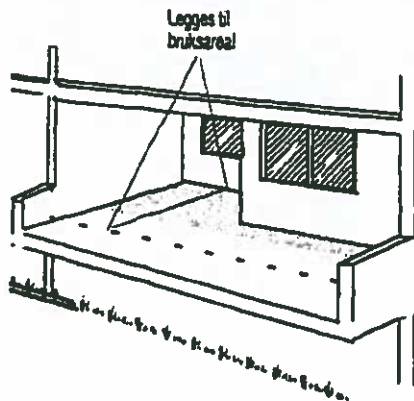
Man kan ikke få øket utnyttelsen ved å vente med å bygge etasjeskille. For romhøyder større eller lik 4,9 m, regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m høyde. I rom med høyde under 4,9 m skal arealet bare regnes en gang.



Figur 22:3 b

Areal i rom med høyde over 4,9 m, måles med tenkte plan for hver 3,0 m høyde. På figuren medregnes det som er markert med raster.

Rom og overdekkede volumer som mangler vegger skal regnes til bygningens utnyttelse. Carporter skal regnes som åpent overbygd areal. Takutspring inntil 1,0 m medregnes ikke.



Figur 22:3 c

Apent overbygd areal. Balkongareal som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over inngår i bruksarealet. Unntak kan likevel gjøres i reguleringsbestemmelse.

### 22:31 Bruksareal for forskjellige etasjer

Reglene i kapittel 22 skal regulere bygningers volum på tomtene, og loft, etasjer og overbygd areal over terreng regnes alltid med til utnyttelsen. Vanligvis regnes ikke bruksareal under terreng - da dette ikke utgjør et volum på tomten. Som et mellomtilfelle regnes underetasjer med 50%. Definisjonen for underetasje er den samme som Husbanken bruker. Bruksareal under terreng skal vanligvis ikke regnes med i tomteutnyttelsen, men der hvor belastning fra virksomhet gjør det nødvendig å sette en grense, kan det allikevel fastsettes at slikt areal skal regnes med helt eller delvis. Dette kan være aktuelt i sentrale bystrøk, og ved enkelte spesielle bygningstyper som terrassehus eller bygninger med store arealer under terreng.

Kapittel 22 har særregler for underetasjer og kjellere, og dette samsvarer med GAB-registeret som føres etasjevis.

## Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkomst

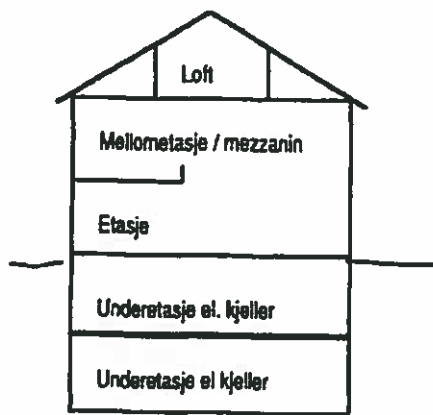
### 23:11 Etasjeantall

Bestemmelsen definerer hvilke etasjer som skal telle med i forhold til forskriftens krav i de enkelte kapitler. Den er endret ved forskriftsendringen av 21. desember 1988. Kapittel 23:11 definerer etasjeantall, mens kapittel 22 angir når og i hvilket omfang etasjene teller med i forhold til grad av utnytting.

Alle etasjer som inneholder hoveddel skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft. Dette medfører bl.a. at rene underjordiske bygninger vil ha tellende etasjer (f.eks. T-banestasjoner) på samme måte som etasjer som inneholder hoveddel under terreng og som er del av en tradisjonell bygning.

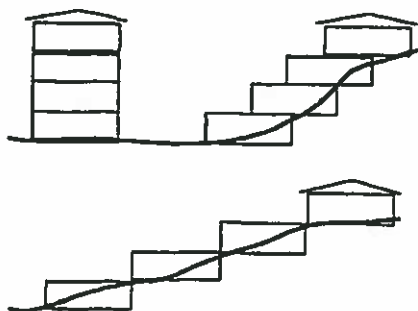
Alle etasjer som bare inneholder tilleggsdel og som har himling høyere enn 1,5 m over planert terreng regnes med i etasjeantallet. (Det er gjort særlig unntak for mindre loft). Alle loft som bare har tilleggsdel og som er større enn 1/3 av underliggende hele etasje skal regnes med i etasjeantallet. Mindre loft regnes ikke med i etasjeantallet, med mindre de inneholder hoveddel (f.eks. et soverom). Kjeller som bare inneholder tilleggsdel, regnes ikke med i etasjeantallet dersom himlingen er lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Slik kjeller kan inneholde garasje, fordi garasje er tilleggsdel etter

NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger, 2. utgave juni 1986.



Figur 23:11 a

Beregning av etasjeantall



Figur 23:11 b

Beregning av etasjeantall i terrassehus

Bruken av begrepene hoveddel, tilleggsdel og bruksareal bygger på Norsk Standard

NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger, 2. utgave juni 1986.

Hoveddel i boliger etter NS 3940:

- oppholdsrom, soverom, kjøkken
- bad, vindfang, entre m.v og kommunikasjonsveier mellom disse rom.

**Tilleggsdel i boliger etter NS 3940:**

- boder og oppbevaringsrom
- vaskeri, søppelrom
- fyrrom, garasjer m.v.
- samt kommunikasjonsveier mellom disse rom og mellom hoveddel og tilleggsdel.

For videre opplisting og måleregler se

NS 3940 *Areal- og volumberegning av bygninger, 2. utgave juni 1986.*

**23:12 Høyde****23:121 Gesimshøyde**

Figur 23:121

*Måling av gesimshøyde skjer til skjæringspunktet mellom ytre vegglinje og takflaten, unntatt ved brystninger som er høyere enn 30 cm.*

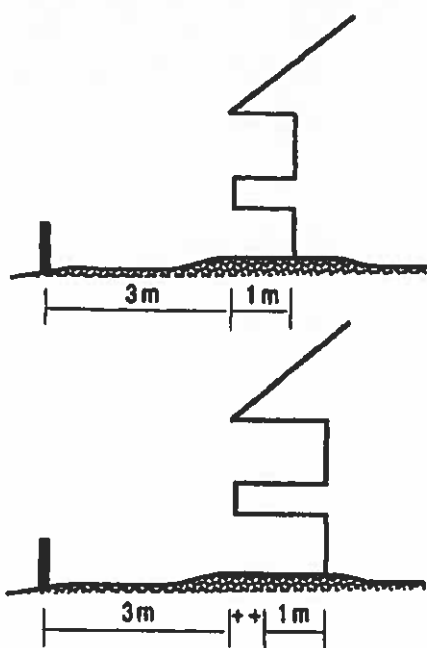
**23:13 Måling av avstand**

I henhold til hovedregelen i plan- og bygningslovens § 70 nr 2 skal avstand fra en bygning til nabogrense tilsvare bygningens halve høyde, men ikke være mindre enn 4 m. Tilsvarende setter byggeforskriftens kap 30:322 krav om minst 8 m avstand mellom bygninger som ikke er skilt med brannvegg (dog med unntak for bygninger der branncellebegrensende konstruksjon innen visse rammer kan benyttes i stedet for brannvegg, se 30:3221).

Kap 23:13 første ledd fastslår at avstandene skal måles horisontalt fra fasadeliv. Er tilbygg, utbygg eller forbundet med bygningen skal avstanden måles fra disse.

Annet ledd åpner for at avstanden fortsatt kan måles fra fasadelivet når bygningen har mindre utspring, inntil 1 m dype. Dette gjelder for takutspring, gesims, balkonger etc. Etter ordlyden vil bestemmelsen også kunne omfatte mindre karnapper. Har utspringet større dybde enn 1 m skal avstanden økes med det utspringet overskrider 1 m. Dette er lempligere enn tidligere forskrift.





Figur 23:13

Eksempler på måling av avstand til nabogrense for smdhus med utspring 1 m og utspring større enn 1 m. For utsspring > enn 1 m må avstand fra nabogrense til fasadeliv økes tilsvarende det utspringet overskrider 1 m.

## 23:2 Atkomst til bygning

### Publikumsbygg

Bygning som skal være tilgjengelig for publikum, er bygning med lokaler for f.eks service (posthus, bank, bibliotek etc), underholdning (kino, teater, museer, kulturbygg, etc.), overnatting (hotell, pensjonat etc.), samfunnsbygg (forsamlingslokale, idrettsbygg, skole/undervisningsbygg, etc), institusjoner for syke og gamle, kontorer som er åpne for publikum, forretninger, restauranter, kiosker og offentlige toaletter.

I dette punkt og i kapitlene 41:4, 41:5 41:7 og 43:2 stilles krav som gjelder tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede. For tilgjengelighet vil rullestol vil være dimensjonerende. Se

NS 3937 Funksjonsmål for bruk av rullestol og  
Åpne bygninger fra Norges Handikapforbund.

### Arbeidsbygg

I dette punkt og i kapitlene 41:4, 41:5 og 41:7 stilles krav om tilgjengelighet til og i bygninger med arbeidsplasser, slik at det kan bli bredre arbeidsmuligheter for orienterings- og bevegelsehemmede. Tilgjengelighetskravet gjelder til alle arbeidsplasser som kan være egnet for bevegelsehemmede. Det kan de fleste arbeidsplassene være (noen unntak er det der spesiell følgighet kreves). Det er viktig å merke seg at kravet om tilgjengelighet gjelder bygningen, ikke den enkelte virksomheten. Hvilken virksomhet som skal være der den første tiden, bør bare unntaksvis være avgjørende. Arbeidsmiljølovens § 13 nr.