



Veileder beregning av U-grad for Son, ytre område

Det fremgår av reguleringsbestemmelser for Son, ytre område, § 4:

«Utnyttelsesgraden er fastsatt som det gulvareal eiendommen kan bebygges med, unntatt garasje, målt i forhold til eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.»

Det er videre presisert i § 5, bokstav b:

«Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomte. Garasje og/eller uthus skal til sammen ikke overstige 50 m'.»

Arealbegrepet «gulvareal» tolkes synonymt med bruttoareal (BTA).

Definisjon bruttoareal

I henhold til NS 3940, 2. utgave, juni 1986, er bruttoareal areal av måleverdige¹ deler begrenset av ytterveggs utside.

«Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for bygningens etasjer, inklusive innskutte etasjer og gallerier, og loft og kjeller.»

Definisjon U-grad

Ifølge byggeforskrift 1985, er U-grad forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 meter.

Konklusjon

Definisjonen av BTA er uheldig formulert i NS 3940, som bruker begrepet «etasjer» for å presisere at BTA for et byggverk omfatter summen av BTA for alle plan. Dette fordi et byggverk kan ha måleverdig areal plassert i et plan som ikke er definert som etasje².

I byggeforskriften 1985, omfatter grunnareal halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 meter. Dette gjelder delvis for Son, ytre område. Bestemmelsen presiserer at det er eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.

¹ Et areal er måleverdig når det er tilgjengelig, har gulv og høyde på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. (jf. NS 3940 2. utgave pkt. 4).

² Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal. (jf. Byggeforskrift 1985).

Grunnareal omfatter hele tomtens areal. Nettoareal er begrenset til arealet som er regulert til boligformål/byggeformål. Det vil si at dersom en del av tomte er avsatt til friområde, LNF, strandsone, osv. blir ikke dette arealet tatt med i beregning av Ugrad.

Med bakgrunn i dette, vil beregning av U-grad for Son, ytre område, består av summen av BTA per plan, delt på eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.

U-grad = $BTA1 + BTA2 + BTA3$

Eiendommens areal som er regulert til bolig +
halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg
av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal

Areal for garasje på inntil 50 m² regnes ikke med i U-graden. Dette uavhengig om garasjen er frittstående eller i tilknytting til boligen. Garasje med areal over 50 m² krever dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanens § 5 bokstav b. I tillegg vil arealet utover 50 m² regnes med i U-graden.

Tolkning av beregning av U-grad i Son, indre område

U-grad i Son, indre område beregnes på samme måte som Son, ytre område.

Tolkning av eldre reguleringsplaner

For å avklare hvordan grad av utnyttning skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt.