Høringsnotat

Tilleggshøring om *endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 5 og 6* (grad av utnytting, minste uteoppholdsareal m.m.)

Innhold

1 Hovedinnholdet i høringsnotatet 2
2 Bakgrunnen for forskriftsforslaget 2
2.1 Generelt 2
2.2 Adgangen til å gi planbestemmelser om kjellerareal og om åpent overbygd areal 5
3 Beregninger av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) etter ny standard 7
4 Spørsmål som departementet ber høringsinstansene ta stilling til 9
4.1 Innledning 9
4.2 Nye benevninger knyttet til beregninger av graden av utnytting 10
4.3 Nåværende formålsbestemmelse § 5-1 første ledd første punktum oppheves m.m. 10
4.4 Bruk av planbestemmelser om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel 11
4.5 Minste uteoppholdsareal 11
4.6 Begrepene tomt og tomteareal 13
4.7 Nærmere om enkelte formuleringer 14
4.7.1 Beregning av kjellerareal 14
4.7.2 Beregning av åpent overbygd areal 16
4.7.3 Beregning av parkeringsareal 16
4.7.4 Andre presiseringer 17
4.8 Ikraftsetting 18
5 Merknader til de enkelte bestemmelsene 18

Utrykt vedlegg: Direktoratet for byggkvalitet (2026). Endring av regler for grad av utnytting og beregnings- og måleregler. Forslag til endringer i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Oppsummering av høringsinnspill og direktoratets anbefaling.

1 Hovedinnholdet i høringsnotatet

Kommunal- og distriktsdepartementet sender med dette på høring et forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 5 og 6 om beregning og fastsetting av planbestemmelser om grad av utnytting og minste uteoppholdsareal m.m.

Et første forslag til slike endringer utarbeidet av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), var på høring i 2025.

Departementet ser at det kan være behov for noen ytterligere endringer i disse reglene, og har derfor funnet det riktig å sende forslaget ut på en tilleggshøring. Det inkluderer en omskrivning av § 5-6 om minste uteoppholdsareal, oppheving av nåværende formålsbestemmelse i § 5-1 første ledd første punktum og en klargjøring av begrepene «tomt» og «tomteareal». Disse forslagene omtales nærmere i punkt 4.

Departementet viderefører det mest sentrale endringsforslaget fra høringen i 2025 uendret. Det innebærer at beregning av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) for nye planer heretter skal gjøres i henhold til den oppdaterte utgaven av Norsk Standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).

Departementet har valgt å videreføre nåværende mulighet for å holde areal under terreng utenom beregninger av graden av utnytting, og å tillate at åpne overbygde arealer fortsatt skal kunne inngå i beregninger av graden av utnytting.

Departementets forslag til endringer i byggteknisk forskrift, framgår av eget vedlegg.

2 Bakgrunnen for forskriftsforslaget

2.1 Generelt

Byggteknisk forskrift kapittel 5 gir nærmere regler for fastsetting og beregning av grad av utnytting, minste uteoppholdsareal og bygningers høyde. Kapittel 6 gir nærmere regler om etasjeantall, høyde- og avstandsberegninger, og om mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

De nåværende reglene er basert på en opphevet utgave av Norsk Standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger* fra 2012. En ny utgave av standarden ble utgitt i 2023 med en etterfølgende rettelse i 2024 (NS 3940:2023+AC:2024).

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) la i 2025 fram et forslag å ta i bruk den nye utgaven av standarden som grunnlag for måle- og beregningsreglene i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Direktoratet foreslo videre blant annet følgende endringer:

- Forskriftsfeste nye begreper for utnyttet bebygd areal og utnyttet bruksareal
- Oppheve kravet i nåværende § 5-1 andre ledd andre punktum om at grad av utnytting i områder for kjøpesentre og forretninger skal fastsettes som bruksareal (BRA)
- Fjerne kravet i nåværende § 5-2, § 5-3, § 5-4 første ledd og § 5-5 om at tomteutnyttelse skal angis i hele tall
- Oppheve nåværende § 5-4 andre ledd om særskilte regler for beregning av bruksareal for tenkte horisontalplan og bruksareal helt eller delvis under terreng
- Forskriftsfeste i § 5-7 at 18 m^2 skal avsettes for biloppstillingsplasser på terreng uten overbygging, med mindre annet følger av arealplan
- Ta inn en presisering i § 6-1 andre punktum bokstav b og c om at begrepet bruksareal har samme meningsinnhold som begrepet BRA
- Slå sammen nåværende § 6-4 og § 6-5, som begge utdyper begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Direktoratet sendte forslaget på høring 12. juni 2025 med høringsfrist 15. august 2025. Dokumentene fra høringen er tilgjengelig på direktoratets nettsider her: https://www.dibk.no/regelverk/horinger/hoyringar/endring-av-regler-for-grad-av-utnytting-og-beregnings-og-maleregler

Direktoratet mottok 15 høringssvar. Følgende 13 hadde merknader:

Arbeids- og velferdsetaten (NAV)
Statens kartverk

Sandnes kommune
Trondheim kommune

Arkitektbedriftene i Norge
Byggmesterforbundet
Boligprodusentenes Forening
Norsk kommunalteknisk forening (NKF)
Norsk Eiendom
Norsk takst
Rak arkitektur AS
To enkeltpersoner

Justis- og beredskapsdepartementet og Domstoladministrasjonen svarte at de ikke hadde merknader.

Høringsinstansene var i all hovedsak positive til endringsforslagene. Flere fremhevet at forslaget gir mer presise arealbegreper, noe som vil redusere misforståelser og fremme større likebehandling. Det kan føre til enklere og mer effektiv byggesaksbehandling, redusere behovet for veiledning og bidra til mer ensartet praksis på tvers av kommunegrenser.

Flere høringsinstanser var kritiske til at forskriften, på samme måte som i dag, skal henvise til en standard som Standard Norge krever betaling for å gi tilgang til og kopiere fra. Direktoratet legger til grunn at fordelene ved å innføre et enklere og tydeligere regelverk er langt større enn ulempene ved at kommuner og aktører i byggenæringen må anskaffe den reviderte standarden.

Etter direktoratets vurdering framkom det ellers ingen vesentlige merknader i høringen som begrunnet endringer i høringsforslaget.

Direktoratet anbefaler at forskriftsforslaget fastsettes slik det er hørt, kun med en mindre presiseringer om at standard areal for utvendige parkeringsplasser endres fra 18 m^2 til 18,0 m^2.

Direktoratets oppsummering av høringen er publisert på regjeringen.no sammen med de øvrige høringsdokumentene som utrykt vedlegg til høringsnotatet her: www.regjeringen.no/id3192178

Departementet er i hovedsak enig og tar sikte på å vedta endringene i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6 i tråd med dette. Det inkluderer følgende tre sentrale prinsipper fra høringen i 2025:

- Beregning av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) skal for nye planer gjøres i henhold til den oppdaterte utgaven av Norsk Standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).
- De nåværende metodene for å beregne grad av utnytting videreføres, men gis navn som skiller beregnede størrelser for grad av utnytting klart og tydelig fra beregnede størrelser for bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA). De fire metodene for å beregne grad av utnytting blir i samsvar med dette «utnyttet bebygd areal», «prosent utnyttet bebygd areal», «utnyttet bruksareal» og «prosent utnyttet bruksareal».

- Nødvendig areal til parkering skal fortsatt inngå i beregninger av grad av utnytting. Det forskriftsfestes at 18,0 m^2 skal avsettes for biloppstillingsplasser på terreng når krav til parkering ikke dekkes ved innvendig parkering, med mindre annet følger av arealplan.

Spørsmålet om det bør være adgang til å gi planbestemmelser om kjellerareal og om åpent overbygd areal, drøftes i punkt 2.2 under.

En oppsummering av beregningsreglene for bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) i henhold til den nye utgaven av standarden framgår av punkt 3 under.

2.2 Adgangen til å gi planbestemmelser om kjellerareal og om åpent overbygd areal

Etter nåværende forskrift kan det i planbestemmelser fastsettes hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting, jf. nåværende § 5-4 andre ledd bokstav b. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksareal under terreng med i graden av utnytting.

Beregning av bruksareal etter nåværende forskrift, som er basert på NS 3950:2012, innebærer at åpent overbygd areal inngår i bruksarealet. Etter den nye standarden vil åpent overbygd areal *ikke* inngå i bruksarealet.

DiBK foreslo i høringen i 2025 å oppheve nåværende § 5-4 andre ledd bokstav b. Bruksareal helt eller delvis under terreng vil dermed alltid inngå i beregninger av graden av utnytting når den er fastsatt som «utnyttet bruksareal» eller «prosent utnyttet bruksareal».

DiBK foreslo i høringen i 2025 ingen særregler om åpent overbygd areal som følge av endringene i standardens regler for beregning av bruksareal. Åpent overbygd areal vil dermed ikke lengre kunne hensyntas i beregninger av graden av utnytting når den er fastsatt som «utnyttet bruksareal» eller «prosent utnyttet bruksareal».

Norsk Eiendom og *Boligprodusentene* uttalte til høringen at kommunene fortsatt burde kunne velge om bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i utnyttet bruksareal eller ikke. Boligprodusentene viste til at bruksarealet bestemmes separat for hvert plan, og at dette legger til rette for å trekke ut bruksareal helt eller delvis under terreng. Boligprodusentene understreket samtidig at kriteriene i NS 3940:2023 skal legges til grunn. Det bør derfor ikke gjøres unntak fra én eller flere kriterier i standarden.

Rak arkitektur uttalte at beregning av grad av utnytting basert på bruksareal for å styre tomteutnyttelsen kan få uheldige virkninger når åpent overbygd areal ikke lengre skal regnes med. Det kan i slike tilfeller bygges store overbygde konstruksjoner uten at dette regnes med i tomteutnyttelsen. Oslo kommune bemerket at endringen kan skape behov for mer detaljerte planer.

DiBK la i sin oppsummering vekt på hensynet til forenkling av beregningsreglene. Direktoratet viste til analyser som tyder på at kommunene i liten grad benytter muligheten for å gi bestemmelser om kjellerareal. Direktoratet DiBK mener også at behovet for mer detaljerte planer veies opp ved at disse forholdene vurderes på reguleringsnivå og ikke lenger skal vurderes i hver enkelt byggesak. Direktoratet anbefaler derfor at forskriftsforslaget fastsettes slik det er hørt.

Departementet legger på sin side større vekt på hensynet til praktisk arealplanlegging. I flere tilfeller kan det være aktuelt å tillate utbygging under terreng, samtidig som det er viktig å begrense utbyggingen i høyden. Det kan også være aktuelt å begrense adgangen til å bygge åpne overbygde konstruksjoner i kombinasjon med at fastsatt grad av utnytting basert på utnyttet bruksareal. Dette kan til en viss grad løses ved å kombinere bestemmelser om utnyttet bygningsareal med bestemmelser om utnyttet bruksareal, men vil i mange tilfeller kreve detaljerte, spesifikke arealplanbestemmelser. Departementet mener dette også kan virke mot effektiviseringstiltak knyttet til planlegging i konkrete utbyggingsprosjekter.

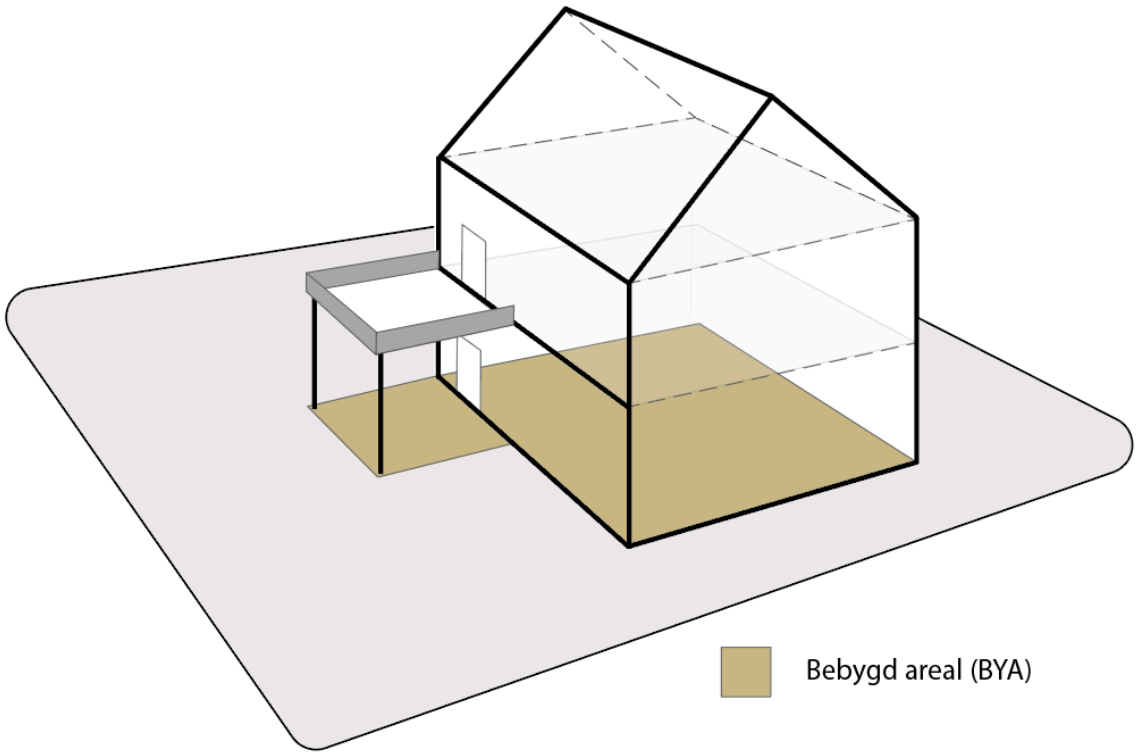
Departementet har derfor valgt å videreføre nåværende adgang til å gi planbestemmelser om arealer helt eller delvis under terrenget når graden av utnytting fastsettes i form av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) og prosent utnyttet bruksareal (%-UBR), jf. forslaget til § 5-4 andre ledd bokstav a. Departementet har tilsvarende konkludert med at det fortsatt må være mulig å ta hensyn til åpne overbygde arealer når graden av utnytting fastsettes i form av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) og prosent utnyttet bruksareal (%-UBR). Det er derfor tatt inn en adgang til å gi planbestemmelser også om slike arealer, jf. forslaget til § 5-4 andre ledd bokstav b. Departementet understreker at det ikke er noe krav om å gi slike bestemmelser, og at det for mange planformål ikke vil være nødvendig å gi slike bestemmelser.

3 Beregninger av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) etter ny standard

Forskriftsendringen innebærer at fastsetting av grad av utnytting i nye planer heretter skal baseres på at alle beregninger av arealer i bygninger i form av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) skal skje i samsvar med Norsk standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).

Bebygd areal (BYA)

Med bebygd areal (BYA) for en bygning menes horisontalprojeksjonen av bygningen over bakken, nærmere bestemt den horisontale projeksjonen av bygningenes utvendige dimensjoner på terrenget (fotavtrykket).



BYA oppgis i m^2 med en desimal.

Bebygd areal (BYA) inkluderer også eventuelle utvendige konstruksjons- eller bygningsdeler, dvs.:

- åpent overbygd areal

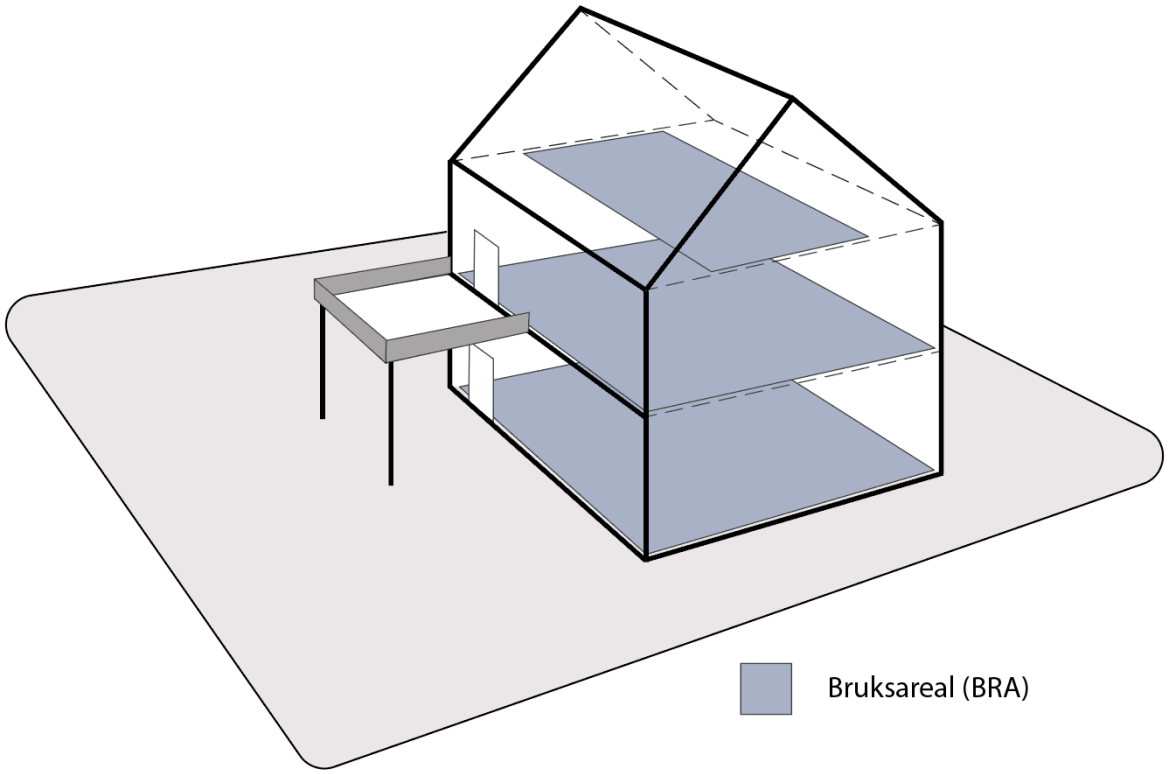
- fotavtrykket av konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng
- areal under utkragete bygningsdeler, men ikke areal under takutstikk og andre åpne utkragete konstruksjoner som ikke stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet

Bygningsdeler som ikke rager over 0,5 m over ferdig planert terreng, regnes ikke med i BYA. Eksempler kan være lave lyssjakter, utvendig trapper, svømmebassenger og terrasser. Det samme gjelder en gårdsplass over en underliggende kjeller.

BYA beregnes ikke bare for bygninger, men også for andre konstruksjoner som rager 0,5 m eller mer over ferdig planert terreng. BYA for en frittstående bygning eller konstruksjon som utgjør mindre enn 1,0 m^2, teller ikke med.

Bruksareal (BRA)

Med bruksareal (BRA) for en bygning menes bygningens samlete areal innenfor omsluttende vegger. Arealet bestemmes separat for hvert måleverdig plan innenfor bygningen, og summeres for bygningen som helhet. BRA kan også beregnes for den enkelte bruksenheten innenfor en bygning.



BRA oppgis i m^2 med en desimal.

Arealet er måleverdig når fri høyde er minst 1,9 m fra overkant gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,6 m x 0,6 m. Under skrå himling skal inntil 0,6 m av gulvarealet regnes som måleverdig utenfor minstehøyden på 1,9 m. Måleverdige arealer skal ha tilkomst via åpning, dør, luke eller liknende. Gulv uten tilkomst er ikke måleverdig. Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv. Vann regnes som måleverdig når det har en funksjon, for eksempel i et båtnaust eller et svømmebasseng.

BRA regnes for rom med hovedfunksjoner, fellesrom og tekniske rom. Arealet er måleverdig uavhengig av lystilgang. Måleverdig areal under terreng regnes med i BRA. En innglasset balkong med tak inngår i BRA. Åpne terrasser eller balkonger inngår ikke.

Arealer innenfor omsluttende vegger skal beregnes uten fradrag for skap og andre innredning, og ovner og andre elementer for oppvarming. Sjaktarealer og vegger til sjakt inngår i BRA.

BRA omfatter verken åpent overbygd eller oppbygd areal. Såkalte «fiktive» arealer i bygninger med stor indre takhøyde, som standardens utgave fra 2012 åpnet for å inkludere i beregningen av BRA, omfattes heller ikke.

4 Spørsmål som departementet ber høringsinstansene ta stilling til

4.1 Innledning

Departementet ønsker høringsinstansenes synspunkter til forslagene omtalt i dette punktet. Dette inkluderer de forenklede benevningene for «utnyttet bebygd areal», «prosent utnyttet bebygd areal», «utnyttet bruksareal» og «prosent utnyttet bruksareal», opphevingen av nåværende formålsbestemmelse § 5-1 første ledd første punktum, og adgangen til å gi bestemmelser om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel.

Det inkluderer videre en omformulering av § 5-6 om minste uteoppholdsareal, endret bruk av begrepene «tomt» og «tomteareal», og valget av ordlyd knyttet til beregning av kjellerareal, åpent overbygd areal og parkeringsareal m.m.

Departementet ber også om synspunkter vedrørende når de nye og endrede reglene bør tre i kraft.

4.2 Nye benevninger knyttet til beregninger av graden av utnytting

DiBK foreslo i høringen i 2025 å videreføre de nåværende fire metodene for å beregne grad av utnytting, men samtidig skille skarpt mellom standardens betegnelser for beregninger av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) på den ene siden og forskriftens betegnelser for grad av utnytting på den andre siden. Det er som i dag behov for å kunne benytte faste standardiserte benevninger knyttet til hver av metodene.

Høringsinstansene sluttet seg til dette, og departementet holder fast ved dette prinsippet.

Departementet foreslår imidlertid å forenkle benevningene knyttet de fire metodene noe. Graden av utnytting skal etter dette fastsettes etter en eller flere av følgende fire metoder, jf. forslaget til § 5-1 andre ledd:

- utnyttet bebygd areal (m^2-UBY)
- prosent utnyttet bebygd areal (%-UBY)
- utnyttet bruksareal (m^2-UBR)
- prosent utnyttet bruksareal (%-UBR)

Departementet foreslår, med sikte på et klarere språk, dessuten noen mindre språklige endringer i beskrivelsen av de fire metodene, jf. forslagene til § 5-2, § 5-3, § 5-4 første ledd og § 5-5.

4.3 Nåværende formålsbestemmelse § 5-1 første ledd første punktum oppheves m.m.

Nåværende § 5-1 første ledd første punktum lyder:

> *«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.»*

Bestemmelsen ble ikke omtalt i høringen i 2025.

Departementet har ved en fornyet gjennomgang kommet til at bestemmelsen har liten selvstendig verdi. I tillegg kommer det faktum at regulering av bygningers volum også kan omfatte bebyggelse under terreng. Departementet foreslår derfor at denne bestemmelsen ikke videreføres.

4.4 Bruk av planbestemmelser om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel

Graden av utnytting kan angis i kommuneplanens arealdel, og den skal som hovedregel angis i reguleringsplaner for byggeområder.

Hjemmelen for å gi bestemmelser om grad av utnytting i reguleringsplaner, framgår direkte av loven, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1. Hjemmelen for å gi nærmere regler i forskrift framgår av plan- og bygningsloven § 12-1 sjette ledd.

Hjemmelen for å gi bestemmelser om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel, framgår av nåværende forskrift § 5-1 første ledd andre punktum, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 om utbyggingsvolum og § 11-11 nr. 2 om spredt bebyggelse. Hjemmelen for å gi nærmere regler i forskrift framgår av plan- og bygningsloven § 11-1 femte ledd bokstav a.

Departementet foreslår å videreføre nåværende ordning ved at arealplanbestemmelser om grad av utnytting fortsatt også skal kunne gis til kommuneplanens arealdel, jf. forslaget til § 5-1 første ledd.

Spørsmålet ble ikke problematisert i høringen i 2025. Ettersom hjemmelen for ordningen ikke går direkte fram av loven, har departementet likevel valgt å ta opp spørsmålet nå. Det kan innvendes at bestemmelser om grad av utnytting er av detaljert art, og ikke uten videre er egnet for bruk i kommuneplaner og kommunedelplaner som skal være av overordnet art. Ordningen synes imidlertid å ha fungert tilfredsstillende siden 1997, også etter at den ble videreført i byggteknisk forskrift fra 2010. Departementet foreslår derfor ingen endringer ut over å ta inn noen mer presise lovhenvisninger, jf. forslaget til § 5-1 første ledd.

4.5 Minste uteoppholdsareal

Forskriften § 5-6 har regler om fastsetting av arealplanbestemmelser om krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon.

Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. Uteoppholdsarealet bør ha en utforming som gir mulighet for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi

mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne.

Paragrafen var ikke med i høringen i 2025.

Den lyder i dag slik:

> «§ 5-6 *Minste uteoppholdsareal (MUA)*
>
> *For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m^2 hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m^2 MUA. Uteoppholdsareal er de delene 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.»*

Bestemmelsen har flere uklare formuleringer, bl.a. er det i første punktum brukt ordet «bør», noe som gjør det uklart hva bestemmelsen faktisk pålegger.

Som regel bør det for områder som i arealplanen er avsatt til boliger, skoler eller barnehager, alltid fastsettes bestemmelser med krav til uteoppholdsareal. Departementet legger imidlertid til grunn at dette ikke har blitt forstått som et ufravikelig krav etter den nåværende forskriften, og foreslår heller ingen slik presisering nå.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at minste uteoppholdsareal skal oppgis i hele tall, i tråd med at dette kravet også er opphevet for grad av utnytting. Departementet foreslår i tillegg flere presiseringer og språklige endringer, jf. forslaget til endret § 5-6 og departementets merknader til denne bestemmelsen i punkt 5.

Forslaget er ikke ment å endre de nåværende prinsippene for utforming av uteoppholdsareal, slik disse blant annet er omtale i departementets veileder *Grad av utnytting* (H-2300) punkt 2 s. 31–33.

Nærmere krav til uteoppholdsareal framgår av byggteknisk forskrift § 8-3, § 8-7 og § 13-6. Disse bestemmelsene er ikke omfattet av høringen her.

4.6 Begrepene tomt og tomteareal

Graden av utnytting fastsettes for et avgrenset område, jf. byggteknisk forskrift § 5-1 første ledd andre punktum. Den geografiske avgrensningen for bestemmelsen skal framgå av plankartet. Ved beregningen av graden av utnytting teller likevel bare det arealet som er avsatt til område for bebyggelse, og anlegg innenfor det området som bestemmelsen gjelder for. Dette arealet betegnes som «tomt», jf. forskriften § 5-8 første punktum.

Vanligvis vil det være behov for å operere med en fastsatt grad av utnytting for hver enkelt eiendom innenfor bestemmelsesområdet, for eksempel ved å benytte en kombinasjon av metodene for «utnyttet bebygd areal», «prosent utnyttet bebygd areal», «utnyttet bruksareal» og «prosent utnyttet bruksareal», og bestemmelser til planene for området om hvordan metodene skal anvendes for den enkelte eiendommen.

Dersom det ikke er fastsatt noe annet i bestemmelsene til den enkelte planen, og det heller ikke foreligger andre konkrete forhold som tilsier noe annet, så gjelder den fastsatte grad av utnytting for den enkelte tomten innenfor bestemmelsesområdet, jf. § 5-8 andre punktum. Dersom det aktuelle bestemmelsesområdet består av flere eiendommer, blir dette forstått som at den fastsatte graden av utnytting gjelder for hver enkelt grunneiendom, festegrunn og anleggseiendom, men slik at bare arealer avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor vedkommende matrikkelenhet regnes som tomt, jf. departementets veiledning på regjeringen.no: Tomteinndeling i reguleringsplaner. Tomt som grunnlag for å beregne grad av utnytting

Bestemmelsen ble ikke omtalt i høringen i 2025.

Departementet foreslår å videreføre bestemmelsen, men med en mer presis ordlyd basert på følgende prinsipper:

- Graden av utnytting skal fastsettes for geografisk avgrensede områder (bestemmelsesområder).
- Den fastsatte graden av utnytting gjelder for den delen av bestemmelsesområdet som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg.
- Er det ikke fastsatt noe annet i bestemmelsene til en plan, gjelder en fastsatt grad av utnytting for den delen (tomten) som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg innenfor den enkelte grunneiendommen eller festegrunnen.

- For utbygginger som innbefatter anleggseiendom, skal det framgå av eksplisitte planbestemmelser hvilken grad av utnytting som skal gjelde for de enkelte matrikkelenhetene.
- En grunneiendom eller festegrunn som er seksjonert, skal uansett regnes som en samlet tomt, med to forbehold:
  - Dersom eierseksjonssameiet omfatter mer enn én grunneiendom eller festegrunn, jf. unntaket i eierseksjonsloven § 7 fjerde ledd, skal den enkelte grunneiendommen og festegrunnen regnes som separate tomter, om ikke noe annet er fastsatt i bestemmelsene til en plan.
  - Dersom den seksjonerte grunneiendommen eller festegrunnen danner to eller flere separate tomter i samsvar med arealplanens inndeling i formål og bestemmelsesområder, vil bygninger på sameiets fellesareal og de enkelte seksjonene fordele seg på de respektive tomtene i samsvar med den regulerte inndelingen.
- Med tomteareal menes det grunnarealet som er avsatt eller regulert til bebyggelse, og anlegg innenfor området som er omfattet av bestemmelsen om graden av utnytting. Dersom en fastsatt grad av utnytting gjelder en bestemt matrikkelenhet, er tomtearealet den delen av matrikkelenhetens grunnareal som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg, om ikke noe annet er fastsatt i bestemmelsene til en plan.

Begrepet «tomt» har noe ulike betydninger i ulike deler av plan- og bygningsregelverket. Departementets forslag til ordlyd innebærer at begrepet ikke lenger blir benyttet i materielle bestemmelser i byggteknisk forskrift kapittel 5. Ettersom den nåværende definisjonen i § 5-8 kun gjelder dette kapitlet i forskriften, foreslår departementet, av hensyn til god forskriftsteknikk, ikke å videreføre noen egen definisjon av «tomt». Begrepet «tomteareal» er derimot en viktig størrelse når graden av utnytting skal beregnes. Departementet foreslår derfor å ta inn en definisjon av «tomteareal» framfor den nåværende definisjonen av «tomt».

Se departementets forslag til i ordlyd i § 5-1 andre og tredje ledd og § 5-8 under.

4.7 Nærmere om enkelte formuleringer

4.7.1 Beregning av kjellerareal

Departementet har som omtalt ovenfor i punkt 2.2 valgt å videreføre nåværende adgang til å gi planbestemmelser om arealer helt eller delvis under terrenget når

graden av utnytting fastsettes i form av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) og prosent utnyttet bruksareal (%-UBR), jf. forslaget til § 5-4 andre ledd bokstav a.

Det forutsetter at det blir formulert klare regler for hvordan beregninger av graden av utnytting skal gjøres i slike tilfeller.

I dag gjelder dette «bruksareal helt eller delvis under terreng». Departementet foreslår å avgrense regelen til det som etter standarden regnes som etasjeplan under terreng.

Etter den nye standarden regnes måleverdige «plan der netto høyde til himling i gjennomsnitt er minst 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå» som areal over terreng, jf. NS 3940:2023+AC:2024 punkt 6.6.

Departementet foreslår på denne bakgrunnen å formulere adgangen til å gjøre unntak for areal under terrenget på følgende måte, jf. forslaget til § 5-4 andre ledd:

> *«I bestemmelser om graden av utnytting kan det fastsettes at … bruksarealet (BRA) for ett eller flere plan som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, ikke skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal …»*

Ordlyden er parallell til § 6-1 første ledd bokstav a, som slår fast at «kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen», ikke skal medregnes i bygningens etasjeantall. Om kjellerarealet utgjør en del av bygningens hoveddel eller tilleggsdel, har imidlertid ikke betydning for om planet kan unntas fra beregningen av grad av utnytting. Beregninger av grad av utnytting skal kun skje ut fra hva som regnes som målbart bruksareal etter Norsk standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).

Ved føring av etasjekode i matrikkelen skilles det mellom underetasjer (U) og kjelleretasjer (K). Som underetasje regnes måleverdige plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå. Som kjellerplan regnes måleverdige plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Adgangen til å gjøre unntak for areal under terrenget etter § 5-4 andre ledd, omfatter både det som i matrikkelen kodes som underetasjer (U) og kjelleretasjer (K).

4.7.2 Beregning av åpent overbygd areal

Departementet har som omtalt ovenfor i punkt 2.2 konkludert med at det fortsatt må være mulig å ta hensyn til åpne overbygde arealer når graden av utnytting fastsettes i form av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) og prosent utnyttet bruksareal (%-UBR), og har derfor tatt inn en adgang til å gi planbestemmelser også om slike arealer, jf. forslaget til § 5-4 andre ledd bokstav b.

Det forutsetter at det blir formulert klare regler for hvordan beregninger av grad av utnytting skal gjøres i slike tilfeller.

Grad av utnytting fastsatt som bruksareal eller prosent bruksareal, inkluderer etter nåværende regler, som er basert på NS 3940 fra 2012, også åpent overbygd areal, jf. departementets veileder *Grad av utnytting* H-2300 s. 26–28.

Etter den nye standarden inngår åpent overbygd areal i beregningen av bebygd areal (BYA), men ikke i beregningen av målbart bruksareal (BRA). Departementet foreslår på denne bakgrunnen å formulere adgangen til å fastsette planbestemmelser om åpent overbygd areal på følgende måte:

> *«I bestemmelser om graden av utnytting kan det fastsettes at … bebygd areal (BYA) for åpne overbygde arealer som ikke har målbart bruksareal (BRA), skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal …»*

I beregningen av BYA inngår også oppbygd areal uten overdekning. Slike arealer omfattes ikke av adgangen til å gi bestemmelser om åpne overbygde arealer etter § 5-4 andre ledd bokstav b.

4.7.3 Beregning av parkeringsareal

Som nevnt ovenfor i punkt 2.1 slutter departementet seg til DIBKs anbefaling om at nødvendig areal til parkering fortsatt skalt inngå i beregninger av grad av utnytting, og å forskriftsfeste at 18,0 m^2 skal avsettes for biloppstillingsplasser på terreng når kravene til parkering ikke dekkes ved innvendig parkering, med mindre annet følger av arealplan.

Departementet finner imidlertid at bestemmelsene om dette bør presiseres, jf. forslaget til § 5-7 om parkeringsareal.

Nåværende § 5-7 første ledd første punktum slår fast at en søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Dette er således en saksbehandlingsbestemmelse. Departementet foreslår å presisere at kravet gjelder tiltak som er nevnt i plan- og

bygningsloven § 20-1 første ledd, og som berører kravene til parkering, grad av utnytting eller minste uteoppholdsareal, jf. forslaget til første ledd.

Søknaden skal vise størrelsen på og plasseringen av alle utvendige og innvendige biloppstillingsplasser, og hvordan parkeringen løses for biler og i nødvendig grad andre kjøretøy. Dersom kravet til antall biloppstillingsplasser ikke oppfylles med innvendige oppstillingsplasser, skal de manglende plassene vises som utvendige plasser.

Som *innvendige biloppstillingsplasser* regnes, jf. forslaget andre og tredje ledd:

- ved beregninger av graden av utnytting som utnyttet bebygd areal (m^2-UBY eller %-UBY), plasser som inngår i det målbare bebygde arealet (BYA)
- ved beregninger av graden av utnytting som utnyttet bruksareal (m^2-UBR eller %-UBR), plasser som inngår i det målbare bruksarealet (BRA). Dersom det er bestemt at åpent overbygd areal skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal etter § 5-4 andre ledd bokstav b, skal også plasser som inngår i slikt overbygd areal, regnes som innvendige oppstillingsplasser.

Areal som medgår til biloppstillingsplasser som ikke dekkes med de innvendige plassene, skal regnes med ved beregningen av graden av utnytting. Hver slik plass skal regnes som 18,0 m^2 dersom ikke annet er fastsatt i en planbestemmelse for det aktuelle området, jf. forslaget til fjerde ledd.

4.7.4 Andre presiseringer

Departementet viderefører forslagene fra høringen i 2025 til endringer i byggteknisk forskrift kapittel 6, inkludert forslaget om at beregninger av areal også etter dette kapitlet skal baseres på den oppdaterte utgaven av NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024), og forslaget om å slå sammen nåværende § 6-4 og § 6-5 til en paragraf.

Departementet foreslår i tillegg å ta inn en presisering av hvilke bygninger og tiltak som omfattes av bestemmelsen om mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, jf. forslag til § 6-4 første ledd. Departementet anser forskriftsbestemmelsen å være en arealberegningsregel. Endringen er tatt inn for å klargjøre at beregningsregelen gjelder den type tiltak som framgår av lovbestemmelsen, dvs. garasjer, uthus og liknende mindre tiltak.

Departementet foreslår dessuten noen mindre endringer av rent språklig art, jf. forslag til endret ordlyd i § 6-1 andre punktum bokstav a til c som omfatter visse spesialregler for beregning av etasjeantallet, og § 6-2 fjerde ledd andre punktum om beregning av

høyder for bygninger som går gjennom et kvartal. Det inkluderer også noen mindre endringer av rent språklig art i forslaget til § 6-4 om mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, blant annet at forkortelsene «BYA» og «BRA» tas med i alle sammenhenger der forskriften viser til standardens betegnelser for «bebygd areal» og «bruksareal».

4.8 Ikraftsetting

Spørsmålet om dato for ikraftsetting ble ikke tatt opp i høringen i 2025.

For å avklare hvordan graden av utnytting skal beregnes i et konkret tilfelle, må man bruke den byggeforskriften, standarden og veiledningen som gjaldt da arealplanen ble vedtatt. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser, eller planen konsistent er praktisert på en annen måte. Ved beregning av grad av utnytting etter planer som vedtas i dag, skal således fortsatt NS 3940 fra 2012 og departementets veileder *Grad av utnytting* H-2300 fra 2014 benyttes. Det vil i utgangspunktet gjelde i hele planens levetid, om ikke kommunen vedtar nye arealplanbestemmelser om dette.

Departementet mener derfor at de nye reglene som er tilpasset Norsk standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024), raskt bør settes i kraft. Samtidig må oppdatert veiledning være på plass, og aktørene må få anledning til å tilpasse arbeidet med planer som er i prosess, til de nye reglene.

Departementet arbeider med sikte på at de nye reglene skal kunne tre i kraft 1. april 2027. Det foreslås ingen særskilte overgangsregler. Planer som vedtas til og med utgangen av mars 2027, skal dermed basere seg på dagens regler og standarden fra 2012, mens planer som vedtas fra og med 1. april 2027, skal baseres på de nye reglene og NS 3940:2023+AC:2024. April er også tidligere benyttet som skjæringspunkt for nye regler om graden av utnytting.

5 Merknader til de enkelte bestemmelsene

Til § 5-1

Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 kan det gis bestemmelser om graden av utnytting til reguleringsplaner. For byggeområder bør det i utgangspunktet alltid gis slike bestemmelser. *Første ledd* slår fast at det også kan gis slike bestemmelser til

arealdelen til kommuneplaner og kommunedelplaner etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 om utbyggingsvolum og § 11-11 nr. 2 om spredt bebyggelse.

Etter *andre ledd* skal bestemmelser om graden av utnytting fastsettes for et entydig geografisk avgrenset område. Avgrensningen må i utgangspunktet framgå av plankartet.

Slike bestemmelser kan fastsettes etter en eller flere av fire metoder: utnyttet bebygd areal, prosent utnyttet bebygd areal, utnyttet bruksareal og prosent utnyttet bruksareal. De fire metodene kan kombineres. Andre beregningsmåter kan ikke benyttes.

Etter *tredje ledd første punktum* gjelder den fastsatte graden av utnytting for områder som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg. Dette omfatter også områder for landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig- eller fritidsboligbygging eller næringsvirksomhet. Bestemmelser om utforming av bygninger på områder avsatt til andre formål, for eksempel samferdsel og teknisk infrastruktur må utformes på andre måter enn grad av utnytting.

Eksisterende bygninger på eventuelle deler av bestemmelsesområdet som ikke er avsatt til bebyggelse og anlegg, teller ikke med i beregningen av graden av utnytting. Er det ønskelig at slike bygninger rives før en utbygging starter opp eller utvides, må i så fall dette sikres ved hjelp av rekkefølgebestemmelser.

Andre punktum slår fast at når ikke noe annet er fastsatt i bestemmelsene til en plan, gjelder en fastsatt grad av utnytting for den delen av hver enkelt grunneiendom og festegrunn som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg. Disse arealene betegnes gjerne som de «tomtene» som den fastsatte graden av utnytting gjelder for. Andre punktum gjelder ikke anleggseiendommer. Skal det fastsettes en grad av utnytting for individuelle anleggseiendommer, må det gjøres med egne planbestemmelser om dette. Når graden av utnytting i slike tilfeller fastsettes som prosent utnyttet bebygd areal eller prosent utnyttet bruksareal, må det også framgå hvordan tomtearealet skal beregnes.

Til § 5-2

Etter første ledd første punktum skal utnyttet bebygd areal (m^2-UBY) beregnes som summen av bebygd areal (BYA) for alle bygninger og konstruksjoner innenfor det området som den aktuelle arealplanbestemmelsen om graden av utnytting gjelder for. Dersom kravet til parkeringsareal ikke dekkes innenfor arealet som omfattes av målbart BYA, skal nødvendig ekstra parkeringsareal legges til etter § 5-7.

BYA for hver enkelt bygning eller konstruksjon skal etter *andre punktum* beregnes etter NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* med rettelse (3940:2023+AC:2024).

Etter *andre ledd* skal utnyttet bebygd areal oppgis i kvadratmeter og benevnes «m^2-UBY».

Et eksempel på en planbestemmelse som fastsetter dette, er:

> *«I felt B1 skal utnyttet bebygd areal maksimalt være 2000 m^2-UBY.»*

Til § 5-3

Etter *første ledd* skal prosent utnyttet bebygd areal (%-UBY) beregnes som forholdet mellom utnyttet bebygd areal (m^2-UBY) etter § 5-2 og tomtearealet. Dette inkluderer eventuelle tillegg for parkeringsareal etter § 5-7. Tomtearealet beregnes etter § 5-8.

Etter *andre ledd* skal prosent utnyttet bebygd areal oppgis i prosent og benevnes «%-UBY».

Et eksempel på en planbestemmelse som fastsetter dette, er:

> *«I felt B1 skal prosent utnyttet bebygd areal maksimalt være 25 %-UBY.»*

Til § 5-4

Etter *første ledd første punktum* skal utnyttet bruksareal (m^2-UBR) beregnes som summen av bruksarealet (BRA) for alle bygninger innenfor det området som den aktuelle arealplanbestemmelsen om graden av utnytting gjelder for. BRA for den enkelte bygningen skal etter *andre punktum* beregnes etter NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).

Dersom kravet til parkeringsareal ikke dekkes innenfor arealet som omfattes av målbart BRA, følger det av første punktum at nødvendig ekstra parkeringsareal skal legges til etter § 5-7.

Andre ledd åpner for å unnta kjellerareal fra beregningen av utnyttet bebygd areal ved å fastsette planbestemmelser om dette. Tilsvarende kan det bestemmes at åpent overbygd areal skal regnes med i beregningen. Bestemmelser om fradrag for kjellerareal og tillegg for åpent overbygd areal, kan fastsettes hver for seg eller i kombinasjon.

Etter *bokstav a* kan det i bestemmelser til en arealplan fastsettes at kjellerareal i form av ett eller flere plan som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs

gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal holdes utenfor ved beregningen av utnyttet bruksareal (m^2-UBR). Dette gjelder uavhengig av om kjellerarealet inngår i bygningens hoveddel eller tilleggsdel. Bestemmelsen kan omfatte alle eller bestemte bygninger innenfor bestemmelsesområdet. Det er bruksarealet (BRA) for vedkommende kjellerplan som skal trekkes fra.

Etter *bokstav b* kan det fastsettes at åpne overbygde arealer som inngår i beregningen av BYA, men som ikke har målbart bruksareal (BRA), skal regnes med ved beregningen av utnyttet bruksareal (m^2-UBR).

Eksempler på bygninger og bygningsdeler som har fotavtrykk som skal tas med, kan bl.a. være carporter, svalganger og overdekkede balkonger eller takterrasser, dvs. ytre konstruksjonselementer som mangler en eller flere vegger, og dermed ikke har målbart bruksareal (BRA).

Det er arealet av fotavtrykket for alle slike åpne konstruksjonselement innenfor området som den fastsatte graden av utnytting gjelder for, som skal legges til så langt arealet inngår i beregningen av bygningenes og konstruksjonenes bebygde areal (BYA). Overbygd areal som ikke har målbart BYA, f.eks. areal under takutstikk som stikker mindre enn en meter ut fra fasaden, regnes ikke med.

Det er bare fotavtrykket som inngår i beregninger av bebygd areal (BYA). Areal for konstruksjonselementer som ligger over hverandre i flere etasjer, regnes bare en gang og skal ikke summeres for hver etasje. For eksempel får en boligblokk med åpne overdekkede balkonger i flere etasjer bare tillagt nettoarealet av det samlede fotavtrykket, ikke summen av balkongarealene for alle etasjene.

Konstruksjoner som ikke er overbygde, skal ikke regnes med. Et eksempel kan være et åpent svømmebasseng uten tak som rager mer enn 0,5 m over terrenget. Selv om et slikt basseng har målbart BYA, er det ikke overbygd, og skal derfor ikke regnes med.

Etter *tredje ledd* skal utnyttet bruksareal oppgis i kvadratmeter og benevnes «m^2-UBR».

Et eksempel på en planbestemmelse som fastsetter dette, er:

> *«I felt B1 skal utnyttet bruksareal maksimalt være 7500 m^2-UBR. Bruksareal (BRA) for arealer med plan som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, inngår ikke i beregningen.»*

Til § 5-5

Etter *første ledd* skal prosent utnyttet bruksareal (%-UBR) beregnes som forholdet mellom utnyttet bruksareal (m^2-UBR) etter § 5-4 og tomtearealet. Det inkluderer eventuelle tillegg for parkeringsareal etter § 5-7, eventuelle fratrekk for kjellerareal etter § 5-4 andre ledd bokstav a og eventuelle tillegg for åpent overbygd areal etter § 5-4 andre ledd bokstav b. Tomtearealet beregnes etter § 5-8.

Etter *andre ledd* skal prosent utnyttet bruksareal oppgis i prosent og benevnes «%-UBR».

Et eksempel på en planbestemmelse som fastsetter dette, er:

> *«I felt B1 skal prosent utnyttet bruksareal maksimalt være 40 %-UBR. Bebygd areal (BYA) av åpne overbygde arealer inngår i beregningen.»*

Til § 5-6

Etter *første ledd første punktum* kan kommunen i arealdelen av kommuneplanen og i reguleringsplaner fastsette bestemmelser med krav om minste uteoppholdsareal.

Bestemmelser om minste uteoppholdsareal kan etter *andre punktum bokstav a* fastsettes som et absolutt arealkrav (i kvadratmeter). Etter andre punktum *bokstav b* kan de i stedet fastsettes som relative arealkrav (i kvadratmeter per enhet). Som enhet kan benyttes for eksempel boenhet, skoleelev, barnehagebarn eller en annen egnet størrelse.

Etter andre ledd første punktum kan det i uteoppholdsarealet bare inngå arealer som er egnet til lek og opphold. Arealene kan ikke være bebygd eller være avsatt til bebyggelse, kjøring eller parkering. Det kan etter *andre punktum* fastsettes at hele eller deler av terrasser og takterrasser som ikke er overbygd, skal regnes som uteoppholdsareal. Slike bestemmelser kan fastsettes i reguleringsplaner, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4, og i arealdelen til kommuneplanen og kommunedelplaner, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5, for områder som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg.

Det kan fastsettes bestemmelser om minste uteoppholdsareal for alle typer områder når det etter kommunens skjønn er nødvendig for den tiltenkte bruken av området. For områder som i arealplanen er avsatt til boliger, skoler eller barnehager, bør det vanligvis alltid fastsettes slike bestemmelser.

Arealer avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og slike arealer skal derfor ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Nærmere krav til uteoppholdsareal framgår av §§ 8-3, 8-7 og 13-6. Relevante krav kan også følge av annet regelverk, bl.a. forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. I Helsedirektoratets veiledning om uteområder i skoler framgår det for eksempel at det bør avsettes et areal på minimum 30 m² per elev på skolens uteområde.[1]

Et eksempel på en slik planbestemmelse er dette:

> *«I felt B1 skal minste uteoppholdsareal for alle grunneiendommer og festegrunner som er avsatt til boliger, være 50 m^2-MUA per boenhet.»*

Uteoppholdsareal kan også avsettes som et eget underformål. Areal avsatt på denne måten regnes for seg, uavhengig av bestemmelser om minste uteoppholdsareal for andre områder.

Til § 5-7

Kravene til parkering kan etter forholdene løses med innvendig eller utvendig parkering. Det får betydning for fastsetting og beregning av grad av utnytting, og for hvordan løsningen skal framgå av søknaden i en konkret byggesak.

Der felles parkeringsanlegg er avsatt som et eget reguleringsformål, vil det som regel ikke være aktuelt å kreve at det avsettes areal til parkering for de enkelte eiendommene. Dette må klargjøres i bestemmelsene til planen.

Tekniske krav til parkeringsplasser, annet oppstillingsareal og kjøreatkomst framgår av § 8-8.

Første ledd første punktum slår fast at søknader om tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd som berører kravene til parkering, skal vise hvordan kravene blir oppfylt. Det gjelder blant annet størrelsen og plasseringen av alle utvendige og innvendige biloppstillingsplasser. Det følger av *andre punktum* at dersom kravet til antall biloppstillingsplasser ikke oppfylles med innvendige oppstillingsplasser, skal de manglende plassene vises som utvendige plasser.

[1] Se punkt 2. Miljø- og helsekrav til virksomheter § 4. Utendørs arealnorm for skoler. Helsedirektoratet (2023). Veileder til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger [nettdokument]. Oslo: Helsedirektoratet (siste faglige endring 15. oktober 2026). Tilgjengelig fra https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/helse-og-miljo-i-barnehager-skoler-skolefritidsordninger

Dersom kravene til parkering også gjelder parkering for andre kjøretøy enn biler, skal søknaden også vise hvordan kravene til slik parkering blir løst, for eksempel for sykler og motorsykler.

Reglene for hva som regnes som innvendige og utvendige oppstillingsplasser, og hvordan parkeringsareal inngår i beregningen av graden av utnytting, framgår av *andre til fjerde ledd*. Disse reglene gjelder parkeringsareal for biler – ikke andre kjøretøy.

Det følger av andre ledd at ved beregning av utnyttet bebygd areal (m^2-UBY) skal alle biloppstillingsplasser som inngår i beregningen av BYA, regnes som innvendige parkeringsplasser. Dette inkluderer åpent overbygd areal, for eksempel en carport. Parkeringsplasser i etasjer over eller under grunnplanet inngår i beregningen av BYA og skal regnes som innvendige plasser, selv om plassene ikke medfører et økt antall kvadratmeter BYA.

Tredje ledd første punktum slår fast at ved beregning av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) skal alle biloppstillingsplasser som inngår i beregningen av BRA, regnes som innvendige parkeringsplasser. Dette inkluderer i utgangspunktet ikke åpent overbygd areal, for eksempel plasser i en carport. Slikt areal skal etter tredje ledd *andre punktum* likevel regnes som innvendige plasser dersom det er bestemt at arealet skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal etter § 5-4 andre ledd bokstav b. En parkeringsløsning i etasjer over eller under grunnplanet inngår i beregningen av BRA, og plassene der regnes som innvendige plasser. Det gjelder selv om parkeringen er i en kjelleretasje som er unntatt beregningen av utnyttet bruksareal etter § 5-4 andre ledd bokstav a.

Det følger av *fjerde ledd første punktum* at arealet til de utvendige biloppstillingsplassene skal inngå i beregningen av graden av utnytting. For hver av de utvendige plassene skal det etter fjerde ledd *andre punktum* avsettes 18,0 m^2 dersom ikke annet er fastsatt i en arealplanbestemmelse. Eventuelle krav til antall parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser), og størrelsen på slike plasser, må fastsettes som egne planbestemmelser.

Eksempel på en planbestemmelse som regulerer parkeringsareal, er dette:

> *«I felt B1 skal alle grunneiendommer og festegrunner som er avsatt til boliger, ha en biloppstillingsplass per boenhet.»*

Til § 5-8

Første ledd slår fast at med tomteareal menes det samlede grunnarealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor det området som en arealplanbestemmelse om grad av utnytting gjelder for. Dersom det aktuelle grunnarealet er avsatt til ulike underformål, danner hvert underformål en egen tomt med eget tomteareal. Dersom det innenfor formålsgrensene er fastsatt forskjellige grader av utnytting, danner hvert bestemmelsesområde en egen tomt med eget tomteareal. Areal avsatt til for eksempel samferdsel og teknisk infrastruktur eller grønnstruktur, skal trekkes fra når tomtearealet skal beregnes.

Tomtearealet inngår i beregninger av graden av utnytting etter §§ 5-3 og 5-5.

Det følger av *andre ledd* at dersom en fastsatt grad av utnytting gjelder en bestemt matrikkelenhet, og noe annet ikke er fastsatt i planbestemmelsene, er tomtearealet den delen av matrikkelenheten som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg. Se også merknaden til § 5-1 tredje ledd.

I en del tilfeller vil grensene som er registrert i matrikkelen, ikke svare til de faktiske eiendomsgrensene, og i noen tilfeller kan også enkelte grenser, eller alle, være ukjente. Dette innebærer at det ikke er mulig å beregne et korrekt tomteareal. Dersom beregningsusikkerheten får betydning for muligheten til å kunne avgjøre om en beregnet grad av utnytting er innenfor den fastsatte graden, kan det medføre at en eller flere av grensene må klarlegges nærmere.

Til § 6-1

Paragrafen gjelder beregninger av antall etasjer. Til slike beregninger benyttes i enkelte forbindelser bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA), som i så fall skal beregnes og oppgis i samsvar med den oppdaterte utgaven av Norsk Standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024).

Det foreslås språklige endringer i *andre punktum bokstav a, b og c*, i samsvar med prinsippet om at all beregning av bygningsarealer skal skje etter den nye utgaven av standarden.

Til § 6-2

Paragrafen gjelder beregninger av bygningers høyde.

Fjerde ledd andre punktum slår fast at for bygninger som går gjennom et kvartal, kan kommunen i arealplanbestemmelser fastsette hvilke høyder som skal brukes som

beregningsgrunnlag for de ulike delene av bygningen. Det framgår av *tredje punktum* at det samme gjelder for hjørnebygninger og for byggverk med meget stort areal eller uvanlig form. Ordlyden i andre punktum foreslås endret språklig. Endringen er av ren språklig art og innebærer ingen realitetsendring.

Til § 6-4 og § 6-5

Nåværende § 6-4 og § 6-5 har regler som gjelder mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. De to paragrafene foreslås slått sammen til en paragraf med to ledd.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn ellers ved oppføring av «frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak».

Første ledd viderefører nåværende § 6-4 med to endringer. Måling arealer skal gjøres i henhold til den oppdaterte utgaven av Norsk Standard NS 3940 *Areal- og volumberegninger av bygninger* fra 2023 med rettelse (NS 3940:2023+AC:2024), for bygninger og konstruksjoner som kan måles etter standarden. Det foreslås i tillegg å ta inn en presisering om at bestemmelsen gjelder garasjer, uthus og liknende mindre tiltak.

Bestemmelsen er en arealberegningsregel for hvilke frittliggende garasjer, uthus eller liknende mindre tiltak som faller inn under vilkårene etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Vedkommende bygning kan verken har samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 50 m^2. Også andre liknende mindre tiltak som ikke kan måles etter NS 3940:2023+AC:2024, kan etter en konkret vurdering falle inn under bestemmelsen, for eksempel et svømmebasseng uten målbart BYA. Bygninger som innredes for beboelse, faller ikke inn under hva som etter loven menes med garasje, uthus eller liknende, og omfattes ikke.

Andre ledd viderefører nåværende § 6-5 med en språklig endring. Endringen innebærer ingen realitetsendring.

En frittliggende bygning som faller inn under reglene for denne typen mindre tiltak, skal etter *første punktum* plasseres minst 1,0 m fra andre bygninger på eiendommen. Avstanden skal etter *andre punktum* måles mellom bygningenes fasadeliv.