Direktoratet for byggkvalitet

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

Dato: 27.02.2026



Innhold

1 Innledning 4
1.1 Bakgrunn 4
1.2 Avgrensninger 4

2 Oppsummering av høringsinnspillene 5

3 Forslag til endringer i byggteknisk forskrift 6
3.1 Oversikt over endringsforslagene 6
3.2 Forslag om å innføre nye arealbegreper for tomteutnyttelse (byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd) 7
3.2.1 Høringsforslaget 7
3.2.2 Høringsinnspill 7
3.2.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 8
3.3 Forslag om å henvise til revidert utgave av Norsk Standard (byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6) 8
3.3.1 Høringsforslaget 8
3.3.2 Høringsinnspill 8
3.3.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 9
3.4 Forslag om å fjerne kravet om bruksareal (BRA) i områder for kjøpesentre og forretninger (byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd siste punktum) 10
3.4.1 Høringsforslaget 10
3.4.2 Høringsinnspill 10
3.4.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 10
3.5 Forslag om å oppheve krav om at BYA og BRA skal angis i hele tall (byggteknisk forskrift § 5-2, § 5-3, § 5-4 og § 5-5) 11
3.5.1 Høringsforslaget 11
3.5.2 Høringsinnspill 11
3.5.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 11
3.6 Forslag om å oppheve krav om tenkte horisontalplan og bruksareal under terreng ved beregning av BRA (byggteknisk forskrift § 5-4 annet ledd bokstav a, b og c) 12
3.6.1 Høringsforslaget 12
3.6.2 Høringsinnspill 12
3.6.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 13
3.7 Forslag om å forskriftsfeste areal for biloppstillingsplass (byggteknisk forskrift § 5-7) 14
3.7.1 Høringsforslaget 14
3.7.2 Høringsinnspill 14
3.7.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 15
3.8 Forslag om presisering av begrepet bruksareal (byggteknisk forskrift § 6-1 bokstav b og c) 15
3.8.1 Høringsforslaget 15
3.8.2 Høringsinnspill 16
3.8.3 Direktoratets vurdering og anbefaling 16
3.9 Forslag om å slå sammen to bestemmelser (byggteknisk forskrift § 6-4 og § 6-5) 16

3.9.1 Høringsforslaget....16
3.9.2 Høringsinnspill....16
3.9.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....17
3.10 Samlet forskriftsforslag....18

4 Revidert Norsk Standard NS 3940:2023....20
4.1 Bebygd areal (BYA) – Areal under utkragede bygningsdeler....20
4.1.1 Nærmere om endringen....20
4.1.2 Høringsinnspill....20
4.1.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....21
4.2 Bebygd areal (BYA) – Takutstikk og åpne konstruksjoner inntil 1 meter ut fra fasaden....21
4.2.1 Nærmere om endringen....21
4.2.2 Høringsinnspill....21
4.2.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....22
4.3 Bebygd areal (BYA) – Konstruksjoner og bygningsdeler mer enn 0,5 meter over ferdig planert terreng....22
4.3.1 Nærmere om endringen....22
4.3.2 Høringsinnspill....23
4.3.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....23
4.4 Bebygd areal (BYA) – Frittstående bygninger og konstruksjoner under 1 m^2....24
4.4.1 Nærmere om endringen....24
4.4.2 Høringsinnspill....24
4.4.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....24
4.5 Bruksareal (BRA) for tomt – Åpent overbygd areal skal ikke inngå i beregningen....25
4.5.1 Nærmere om endringen....25
4.5.2 Høringsinnspill....25
4.5.3 Direktoratets vurdering og anbefaling....25

5 Utkast til endringsforskrift....27
5.1 Hjemmel....27
5.2 Utkast til endringsforskrift....27

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) sendte Direktoratet for byggkvalitet sommeren 2025 på høring forslag om endringer i forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Høringsforslaget omfatter endringer i byggteknisk forskrift kapittel 5 *Grad av utnytting* og kapittel 6 *Beregnings- og måleregler*.

Formålet med høringsforslaget er å forenkle regelverket og tydeliggjøre hvilke beregningsregler som skal benyttes ved utarbeidelse og fortolking av nye arealplaner. Endringene vil gjøre det enklere å forstå hvordan areal skal beregnes i byggesaker og bidra til mer effektive byggesaksprosesser. Høringsforslaget tilrettelegger også for bedre digital informasjonsflyt.

I tråd med tildelingsbrevet for 2026 og hovedinstruksen følger her en oppsummering av høringsinnspillene og direktoratets anbefaling til forskriftsendringer.

1.2 Avgrensninger

Høringsforslaget er avgrenset til beregnings- og måleregelene i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Høringsforslaget omfatter ikke arealbegreper som er benyttet i andre bestemmelser i byggteknisk forskrift. Det omfatter heller ikke arealbegreper i plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften.

2 Oppsummering av høringsinnspillene

Totalt 17 instanser har svart på høringen *Endring av regler for grad av utnytting og beregnings- og måleregler*. Uttalelsene kommer fra ett departement (Justis- og beredskapsdepartementet), tre store kommuner og tre fagetater. De øvrige høringssvarene kommer fra seks interesseorganisasjoner, ett privat foretak, ett standardiseringsorgan og to privatpersoner. Av disse har to statlige instanser ingen merknader til høringsforslaget.

Høringsinstansene er i all hovedsak positive til endringsforslagene som har vært på høring. Flere fremhever at høringsforslaget gir mer presise arealbegreper som vil redusere misforståelser og fremme større likebehandling. Det kan føre til enklere og mer effektiv byggesaksbehandling, og redusere behovet for veiledning. Det kan også bidra til mer ensartet praksis på tvers av kommunegrenser.

Noen mener harmonisering av regelverket for arealberegning vil bidra til enklere digital informasjonsflyt. Andre er opptatt av at helhetlig samordning mellom forskriftsbestemmelser og anerkjente standardiserte løsninger vil øke forutberegneligheten og rettssikkerheten for aktørene i byggenæringen.

Flere høringsinstanser er kritiske til å henvise til NS 3940:2023 i byggteknisk forskrift siden standarden ikke er offentlig tilgjengelig. De mener gjeldende arealberegningskrav bør være allment tilgjengelig for brukere av regelverket. De mener det også må tydeliggjøres at høringsforslaget ikke vil få betydning for kommunale planer som allerede er vedtatt når endringene trer i kraft.

Kun få høringsinstanser har innspill til endringer i de foreslåtte beregningsreglene. Det er også gitt uttrykk for at endringsforslaget i noen tilfeller kan føre til behov for mer detaljerte reguleringsplaner for å begrense hvor stor del av tomten som kan bebygges.

3 Forslag til endringer i byggteknisk forskrift

3.1 Oversikt over endringsforslagene

Direktoratet har i høringen foreslått følgende endringer i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6:

- Forskriftsfeste nye begreper for utnyttet bebygd areal (UBYA) og utnyttet bruksareal (UBRA) i § 5-1 annet ledd om fastsetting av grad av utnytting. Overskrifter og begrepsbruk i §§ 5-2 til 5-5 endres tilsvarende der de refererer til utnyttingsgrad for tomter.
- Henvise til den reviderte utgaven Norsk Standard NS 3940:2023 i kapittel 5 og 6 der det i dag er vist til NS 3940:2012.
- Oppheve kravet i § 5-1 annet ledd siste punktum om at grad av utnytting i områder for kjøpesentre og forretninger skal fastsettes som bruksareal (BRA).
- Fjerne kravet i §§ 5-2, 5-3, 5-4 første ledd og 5-5 om at tomteutnyttelse skal angis i hele tall.
- Oppheve kravene i § 5-4 annet ledd, bokstavene a, b og c om 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 bokstav b og c om at begrepet bruksareal har samme meningsinnhold som begrepet BRA.
- Slå sammen forskriftsbestemmelsene § 6-4 *Areal* og § 6-5 *Frittliggende bygning* som begge utdyper begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Nedenfor gjør vi rede for de enkelte endringsforslagene, hvilke innspill som er kommet inn i høringsprosessen og direktoratets vurdering og anbefaling til forskriftsendring. Direktoratets anbefaling til endrede forskriftstekster er sammenstilt i kapittel 3.10.

3.2 Forslag om å innføre nye arealbegreper for tomteutnyttelse (byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd)

3.2.1 Høringsforslaget

Høringen foreslår å innføre begrepene *utnyttet bebygd areal (UBYA)* og *utnyttet bruksareal (UBRA)* i § 5-1 annet ledd om fastsetting av grad av utnytting. Dette vil gjelde både der areal angis i kvadratmeter (m^2) og der det angis som prosent av tomten (%). De nye begrepene skal erstatte begrepene *bebygd areal (BYA)* og *bruksareal (BRA)* i dagens § 5-1 annet ledd.

Hensikten med endringen er å gi beregningsmetodikken for tomteutnyttelse egne begreper. Dette vil gjøre det enklere å skille beregning av tomteutnyttelse fra beregningsmetoden som gjelder for arealet av en bygning.

Som en følge av forslaget vil også overskrifter og begrepsbruk i §§ 5-2 til 5-5 endres tilsvarende.

3.2.2 Høringsinnspill

Tolv høringsinstanser har innspill til forslaget. Av disse er elleve instanser positive. De som støtter forslaget er Geodata - Sandnes kommune, Enhet for kart og arkitektur Trondheim kommune (Trondheim kommune), Oslo kommune Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune), Arbeids- og Velferdsetaten, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet, Boligprodusentenes Forening (Boligprodusentene), rak arkitektur, Norsk Takst, Arkitektbedriftene i Norge og en privatperson. Flere peker på at høringsforslaget gir mer presise arealbegreper og at det bidrar til å redusere misforståelser. Kartverket stiller seg nøytral til forslaget.

Norsk Eiendom ser stor gevinst i å harmonisere regelverket rundt arealberegning. Oslo kommune og Byggmesterforbundet mener høringsforslaget kan bidra til enklere og mer effektiv byggesaksbehandling. De peker på at harmonisering av regelverket for arealberegning vil kunne bidra til enklere digital informasjonsflyt, blant annet mellom byggesak og matrikkelen.

Geodata – Sandnes kommune støtter høringsforslaget om ulike begreper for areal til henholdsvis grad av utnytting og bygg. De håper dette vil være positivt for dem som utarbeider planer, behandler byggesaker, fører bygningsopplysninger i matrikkelen og for aktører som utfører byggearbeider på tomten.

Kartverket mener høringen burde redegjort nærmere for hvordan usikre tomtegrenser i stor grad kan påvirke tomtestørrelsen. De mener at kartforretning er en løsning på denne problemstillingen, men peker på at kommunen ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven for å kreve rekvirering av kartforretning.

En privatperson er positiv til høringsforslaget, men mener de foreslåtte begrepene er egnet til å misforstås. Det er spilt inn alternative formuleringer til begrepene, blant annet at de bør inneholde ordet tomt. For øvrig problematiseres flere forhold som delvis beror på en misforståelse av gjeldende rett.

3.2.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Høringsinstansene gir bred støtte til forslaget om innføring av nye begreper for fastsetting av grad av utnytting.

Én høringsinstans er kritisk til hvordan de nye begrepene er formulert. Høringsforslaget har vært gjenstand for grundige drøftelser og er utformet i samarbeid med prosjektdeltakere fra planavdelingen i Kommunal- og distriktsdepartementet. De alternative formuleringene som er spilt inn, er etter direktoratets vurdering ikke tilstrekkelig dekkende eller presise for det begrepene skal beskrive. Direktoratet finner derfor ikke grunnlag for å gå videre med innspillet.

Innspillet fra Kartverket peker på en reell problemstilling om betydningen av usikre tomtegrenser for tomtestørrelser. Direktoratet mener denne problemstillingen er uavhengig av forskriftsforslaget og uansett ikke vil kunne løses i byggteknisk forskrift. Innspillet om manglende hjemmel for å kreve kartforretning, må eventuelt følges opp gjennom lovendring.

Etter direktoratets vurdering er det ikke fremkommet vesentlige merknader som begrunner endringer i høringsforslaget. Vi anbefaler derfor at forskriftsforslaget fastsettes slik det er hørt.

3.3 Forslag om å henvise til revidert utgave av Norsk Standard (byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6)

3.3.1 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår å endre byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6 slik at de aktuelle bestemmelsene viser til den reviderte utgaven Norsk Standard NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Forslaget medfører endringer i hvordan bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) skal beregnes.

Bestemmelser om tomteutnyttelse er fjernet fra standarden og vil heretter bare være regulert i byggteknisk forskrift. Standarden gjelder ved beregning av arealer for selve bygningen eller konstruksjonen.

3.3.2 Høringsinnspill

Totalt tolv høringsinstanser har innspill til høringsforslaget. Syv høringsinstanser stiller seg svært positive til forslaget. Dette gjelder Geodata – Sandnes kommune, Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Standard Norge, Boligprodusentene, Arkitektbedriftene i Norge og Norsk Takst. To instanser har ingen merknader til høringsforslaget.

Ifølge Standard Norge er det viktig å vektlegge en helhetlig samordning mellom forskriftsbestemmelser og anerkjente standardiserte løsninger. Dette er i tråd med internasjonal praksis og styrker forutberegneligheten og rettssikkerheten for aktørene i byggenæringen. De viser også til anbefalingen i Menon Economics' rapport *Standarder og regelverk – bedre sammen?* (2023), hvor det fremheves at økt bruk av standarder bidrar til effektivisering, økt kvalitet og innovasjon i næringen.

Standard Norge anbefaler at henvisningen til standarden oppdateres til den nyeste versjonen NS 3940:2023+AC:2024. Dette vil redusere feiltolking og styrke forutberegneligheten for brukere av regelverket.

Boligprodusentene anbefaler at kriteriene i NS 3940:2023 legges til grunn fullt ut for kravene i byggteknisk forskrift. De mener det ikke skal gjøres unntak fra én eller flere kriterier i standarden.

Norsk Eiendom påpeker at standardens arealberegningsregler bør være offentlig tilgjengelig informasjon. Trondheim kommune, Geodata - Sandnes kommune, Arkitektbedriftene i Norge, Norsk Kommunalteknisk Forening og Byggmesterforbundet slutter seg til innspillet. De ber direktoratet ta ansvar for å gjøre hele eller deler av NS 3940:2023 tilgjengelig for allmennheten.

Rak arkitektur er negativ til forslaget. De mener at dersom forskriften skal vise til revidert utgave av NS 3940, bør innholdet i den reviderte standarden også sendes på offentlig høring på lik linje med selve forskriftsendringen. De viser til eksempler på at NS 3940:2023 ikke angir beregningsmetoder som etter deres mening gir korrekt areal.

Oslo kommune ønsker tydelig veiledning om konsekvensen av regelverksendringen for både utbyggere og kommuner. Det må synliggjøres at endrede beregningsmetoder som følge av revidert standard, kun vil gjelde saksbehandling etter reguleringsplaner som vedtas etter at regelendringen er iverksatt.

Fem høringsinstanser stiller seg nøytrale eller angir ikke om de er positive eller negative til forslaget om å henvise til Norsk Standard NS 3940:2023.

Innspill til endringene som følger av revidert standard, er behandlet enkeltvis under kapittel 4.

3.3.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Standard Norge anbefaler at henvisninger til standarden oppdateres til den nyeste og gjeldende versjonen NS 3940:2023 med angivelse av korrigendum. Direktoratet mener dette er unødvendig og at angivelse av versjonsutgivelse er tilstrekkelig. Et korrigendum skal kun rette feil, ikke gjøre materielle endringer. Vi anbefaler å presisere i veiledningen til byggteknisk forskrift at standarder som suppleres med korrigendum (AC) etter utgivelse, er omfattet av henvisninger til standarden i forskrift og veiledning.

Direktoratet er enig med Boligprodusentene i at NS 3940:2023 bør legges til grunn for kravene i byggteknisk forskrift. Det inngår i direktoratets plan for 2026 å utrede eventuelle konsekvenser av dette og komme med en anbefaling.

Flere høringsinstanser støtter ikke høringsforslaget fordi den reviderte standarden NS 3940:2023 ikke er offentlig tilgjengelig. Det er for øvrig heller ikke den forrige utgaven av standarden. 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.

Det er en fordel at byggteknisk forskrift viser til en oppdatert utgave av standarden og at kommunene og byggenæringen i minst mulig grad må forholde seg til ulike utgaver. Direktoratet

vurderer nytteverdien av høringsforslaget som positiv fordi det vil bidra til å redusere dagens utfordringer ved beregning av arealutnyttelse. Dette har også Menon Economics lagt til grunn i sin rapport i høringen (2022). Vurdering av eventuelt frikjøp av NS 3940:2023 ligger utenfor denne høringen.

Rak arkitektur mener det er behov for offentlig høring av NS 3940:2023. Direktoratet viser til at Standard Norge er utgiver av standarden. Gjennom Standard Norge har den vært på høring hos sentrale aktører og deres representanter, og vedtatt ved konsensus i Standard Norges komité SN/K 4 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Oslo kommune ønsker tydelig veiledning om konsekvensen av regelverksendringen for både utbyggere og kommuner. Det må synliggjøres at endrede beregningsmetoder som følge av revidert standard, kun vil gjelde byggesaksbehandling etter reguleringsplaner som er vedtatt etter at regelendringen er iverksatt. Direktoratet støtter innspillet og tar det med seg i det videre arbeidet med veiledning om regelverket.

Det er etter direktoratets vurdering ikke fremkommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler at høringsforslaget fastsettes slik det er hørt.

3.4 Forslag om å fjerne kravet om bruksareal (BRA) i områder for kjøpesentre og forretninger (byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd siste punktum)

3.4.1 Høringsforslaget

Høringsforslaget går ut på å oppheve kravet i byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd siste punktum som sier at grad av utnytting i områder for kjøpesentre og forretninger skal fastsettes som bruksareal (BRA).

Innføringen av kravet må sees i sammenheng med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter som ble opphevet 1. juli 2018. Siden forskriften som lå til grunn for bestemmelsen er opphevet, bør kommunene selv få velge metode for å fastsette grad av utnytting i disse områdene.

3.4.2 Høringsinnspill

Direktoratet har mottatt høringsinnspill til forslaget fra totalt 8 høringsinstanser. Arbeids-og Velferdsetaten, rak arkitektur, Norsk Eiendom og Arkitektbedriftene er positive til høringsforslaget. Geodata - Sandnes kommune, Boligprodusentene, Norsk Takst og Byggmesterforbundet stiller seg nøytrale til forslaget. Ingen av høringsinstansene har konkrete merknader til forslaget.

3.4.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Det er etter direktoratets vurdering ikke fremkommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget.

Direktoratet anbefaler at forslaget om å oppheve byggteknisk forskrift § 5-1 annet ledd siste punktum om grad av utnytting i områder for kjøpesentre og forretninger, fastsettes slik det er hørt.

3.5 Forslag om å oppheve krav om at BYA og BRA skal angis i hele tall (byggteknisk forskrift § 5-2, § 5-3, § 5-4 og § 5-5)

3.5.1 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår å fjerne kravet om at tomteutnyttelse angitt med utgangspunkt i BYA og BRA skal angis i hele tall. Dette omfatter bestemmelsene i § 5-2, § 5-3, § 5-4 første ledd og § 5-5.

Forslaget om å fjerne kravet om hele tall innebærer at arealer kan angis med desimaler i arealplaner. Det vil gi kommunene et mer presist styringsverktøy for å vurdere maksimal tomteutnyttelse.

3.5.2 Høringsinnspill

Av de ti høringsinnspillene direktoratet har mottatt til dette høringsforslaget, er åtte instanser positive og to verken for eller imot forslaget. De som støtter forslaget er Geodata – Sandnes kommune, Oslo kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, rak arkitektur, Boligprodusentene, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet og Arkitektbedriftene i Norge.

Oslo kommune mener forslaget er fornuftig og til en viss grad vil øke kommunens handlingsrom. Kartverket kommenterer at Kartverkets matrikkelklient allerede åpner for å registrere areal med desimaler.

Både rak arkitektur og Boligprodusentene ønsker at forskriften skal presisere antall desimaler som skal benyttes. Boligprodusentene foreslår én desimal for arealer som også standarden presiserer, og at prosentvis utnyttelse skal angis med to desimaler.

Videre påpeker Boligprodusentene en prinsipiell forskjell mellom standarder og forskriftskrav ved at vanlige matematiske avrundingsregler gjelder som utgangspunkt for alle norske og internasjonale standarder, herunder NS 3940:2023. Tallfestede størrelser i byggteknisk forskrift skal derimot forstås som absolutte verdier, det vil si uten vanlig matematisk avrunding. De viser til at Sverige har løst dette ved at vanlige matematiske avrundingsregler også gjelder for byggereglene.

Rak arkitektur foreslår i tillegg at det bør fastsettes nærmere regler for eventuelle avvik som følge av mindre feil i utførelsen. De mener det er mye usikkerhet rundt dette, og at det kan ha store konsekvenser i byggetiltak.

3.5.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

De fleste høringsinstansene støtter høringsforslaget. Forslaget vil i de fleste tilfeller ha liten praktisk betydning, men gir reguleringsmyndighetene rom for mer presise grenser for regulering av tomteutnyttelse. Dette gjelder spesielt der tomteutnyttelsen på store tomter er regulert som prosent bruksareal eller prosent bebygd areal.

Til innspillene om at forskriften også bør presisere hvor mange desimaler som skal benyttes, vurderer direktoratet at dette er unødvendig. Standarden NS 3940:2023 er tydelig på at arealer skal angis med én desimal. Der tomteutnyttelsen angis som prosent, bør planmyndighetene selv få bestemme om det er nødvendig å regulere med desimaler i planbestemmelsene for et område.

Som Boligprodusentene påpeker, kan det være en utfordring at ordinære matematiske avrundingsregler normalt ikke gjelder for bygningsregelverket, mens de gjelder i standarder som benyttes i regelverkssammenheng. Direktoratet vil ta med seg innspillet i fremtidig utvikling av regelverket.

Innspillet fra rak arkitektur om regler for avvik i utførelsen, er ikke omfattet av høringsforslaget og må eventuelt vurderes ved fremtidig regelverksutvikling.

Det er etter direktoratets vurdering ikke kommet vesentlige merknader som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler derfor at forskriftsforslaget fastsettes slik det er hørt.

3.6 Forslag om å oppheve krav om tenkte horisontalplan og bruksareal under terreng ved beregning av BRA (byggteknisk forskrift § 5-4 annet ledd bokstav a, b og c)

3.6.1 Høringsforslaget

Direktoratet for byggkvalitet foreslår å oppheve § 5-4 annet ledd, bokstavene a og b om beregning av bruksareal for tenkte (fiktive) horisontalplan og bruksareal helt eller delvis under terreng. Bestemmelsen i § 5-4 annet ledd bokstav c er et unntak fra kravet i bokstav a og foreslås opphevet som følge av forslaget om å oppheve bokstav a. Vi foreslår også å slå sammen første ledd med resterende forskriftstekst i annet ledd om beregning av bruksareal (BRA).

Forslaget fjerner kommunens mulighet til å fastsette egne bestemmelser i arealplaner om beregning av bruksareal for tenkte (fiktive) plan og bruksareal helt eller delvis under terreng. Forslaget vil gi et enklere og mer forståelig regelverk som i mindre grad åpner for kommunale forskjeller og fortolkinger. Siden det i dag er mulig med ulik praksis i kommunene for beregning av disse arealene, vil forslaget bidra til større forutsigbarhet og gi et tydeligere og mer enhetlig regelverk.

3.6.2 Høringsinnspill

Totalt åtte av ti høringsinstanser gir uttrykk for at de er positive til høringsforslaget. Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge, Norsk Takst og rak arkitektur støtter høringsforslaget. Det samme gjør Oslo kommune, Trondheim kommune, Geodata - Sandnes kommune og Arbeids- og Velferdsetaten.

Oslo kommune mener endringen må koordineres med andre regelverk som eksempelvis matrikkelloven. Endringen kan også ha betydning for kommunenes gebyrlegging av enkelte typer saker dersom denne er koblet opp mot antall BRA.

Norsk Eiendom støtter deler av høringsforslaget, men er uenig i at areal helt eller delvis under terreng skal inngå ved beregning av utnyttet bebygd areal (UBYA) og utnyttet bruksareal (UBRA). De mener det vesentligste ved regulering er utbyggingsvolumet over bakken og den visuelle og kvalitetsmessige effekten dette har på omgivelsene. De foreslår å presisere at areal helt eller delvis under terreng ikke skal inngå ved beregning av UBRA eller UBYA, men først angis i byggesak.

Boligprodusentene er enige i forslaget om å oppheve kravet om beregning av tenkte horisontalplan. De anbefaler imidlertid at kommunene fortsatt skal kunne fastsette om bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i utnyttet bruksareal (UBRA). For naboer og andre berørte er det stor forskjell på areal over og under terreng. Ifølge Boligprodusentene presiserer NS 3940:2023 at bruksarealet skal bestemmes separat for hvert plan, og tilrettelegger på denne måten for å trekke ut bruksareal helt eller delvis under terreng.

Geodata - Sandnes kommune mener etasjeantall med fordel bør samkjøres bedre med matrikkelen. Det er en utfordring at byggteknisk forskrift har regler for plan som ikke medregnes i etasjeantallet, men som likevel skal registreres i matrikkelen.

3.6.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Alle høringssvarene til dette forslaget er positive til å fjerne kravet til tenkte horisontalplan i § 5-4 annet ledd bokstav a. De aller fleste støtter også forslaget om å oppheve kravet om beregning av bruksareal under terreng i § 5-4 annet ledd bokstav b.

Etter direktoratets vurdering er det behov for en mer enhetlig beregning av bruksareal i byggesaker. Mange oppfatter dagens bestemmelser som kompliserte og lite hensiktsmessige. Ifølge rapporten til Menon Economics (2022) vil endringsforslaget bidra til å forenkle beregningen av arealutnyttelse. Forslaget om å fjerne den kommunale valgfriheten som dagens bestemmelser åpner for, kan gi en mer ensartet beregningsmetodikk på tvers av kommunegrenser. Det vil kunne redusere tids- og ressursbruken, og legge bedre til rette for digital bruk av arealdata.

Det er spilt inn i høringen at endringsforslaget må koordineres med blant annet matrikkelloven. Direktoratet viser til høringsforslaget der det fremgår at Norsk Standard NS 3940:2023 vil legges til grunn både for bygningens BRA som skal føres i matrikkelen og bygningens BRA som skal inngå ved beregning av bruksareal for tomteutnyttelsen (UBRA). Som Oslo kommune nevner, vil høringsforslaget kunne ha betydning for kommunens gebyrlegging der den er knyttet opp mot bruksareal (BRA).

Norsk Eiendom og Boligprodusentene mener det vesentligste ved regulering er utbyggingsvolumet over terreng og betydningen dette har for omgivelsene. Kommunen bør derfor fortsatt kunne fastsette om arealer helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningen av bruksareal etter § 5-4 annet ledd bokstav b. Direktoratet deler ikke denne oppfatningen og viser til at kun to av ti kommuner benytter seg av muligheten og unntar slike arealer fra beregning av bruksareal, jf. Menon Economics (2022).

Innspillet fra Geodata - Sandnes kommune om at etasjeantall bør samkjøres bedre med matrikkelen, ligger utenfor det høringen gjelder og vil eventuelt vurderes ved fremtidig regelverksutvikling.

Direktoratet anbefaler etter dette at endringsforslaget fastsettes slik det er hørt. Det er ikke kommet merknader i høringen som begrunner vesentlige endringer i høringsforslaget.

3.7 Forslag om å forskriftsfeste areal for biloppstillingsplass (byggteknisk forskrift § 5-7)

3.7.1 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår å forskriftsfeste i § 5-7 nytt annet ledd at 18 m^2 skal avsettes til hver biloppstillingsplass når parkeringsbehovet dekkes ved overflateparkering. Kravet gjelder når planbestemmelsene ikke angir annet og parkeringsarealet ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Forskriftskravet vil gi et tydeligere regelverk for bygningsmyndigheter og aktører i byggenæringen sammenlignet med anbefalingen i veiledningen *Grad av utnytting (H-2300)*. Samtidig vil hensynet til kommunal styring være ivaretatt gjennom arealplaner.

3.7.2 Høringsinnspill

Totalt ti høringsinstanser har innspill til forslaget om å forskriftsfeste areal for biloppstillingsplass. Av disse er følgende åtte instanser positive: Geodata – Sandnes kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, rak arkitektur, Norsk Eiendom, Boligprodusentene, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge og Oslo kommune. To høringsinstanser har ikke angitt om de stiller seg positive eller negative til forslaget.

Kartverket påpeker at matrikkelen registrerer bebygd areal (BYA) kun for bygning og tilhørende bygningsdeler. Biloppstillingsplasser på terreng inngår ikke. De understreker at det er viktig å skille mellom bebygd areal (BYA) for bygning og bygningsdeler og areal til biloppstillingsplass i behandling av plansaker.

Boligprodusentene anbefaler å presisere tydeligere at arealkravet kun gjelder overflateparkering. Videre anbefaler de å angi arealkravet med en desimal; 18,0 m^2, og ikke 18 m^2. De ønsker ikke at kommunene gjennom planbestemmelser skal kunne angi andre arealkrav til parkering. De mener tekniske krav skal fremgå av byggteknisk forskrift og ikke av arealplaner.

Boligprodusentene ønsker også at begrepet overflateparkering defineres nærmere, for eksempel med hensyn til overbygning. De påpeker dessuten at 18 m^2 er vesentlig større enn Byggforskseriens anvisning for dobbeltgarasje som legger til grunn 30,8 m^2 for to biloppstillingsplasser. De er derfor bekymret for at arealkravet i høringsforslaget uansett vil gjelde der parkering er løst på et mindre areal. Der arealet reguleres etter utnyttet bruksareal (UBRA) eller prosent utnyttet bruksareal (%-UBRA), foreslår Boligprodusentene at arealkravet gjelder beregnet bebygd areal (BYA) av den overbygde parkeringsløsningen.

Norsk Eiendom foreslår å veilede om hvordan bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) skal beregnes for biloppstillingsplass på terreng, med takoverbygg, men uten vegg.

Rak arkitektur foreslår å presisere at arealkravet på 18 m^2 gjelder per bil og inkluderer nødvendig manøvreringsareal.

3.7.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Formålet med høringen er å skille tydelig mellom arealer for bygning og arealer for tomteutnyttelse. Innspillet fra Kartverket er derfor etter direktoratets vurdering ivaretatt ved å innføre egne begreper for tomteutnyttelse (UBRA og UBYA).

Boligprodusentenes forslag om å gjøre det tydeligere at arealkravet kun gjelder for overflateparkering, er allerede presisert i forslaget til nytt annet ledd annet punktum, som lyder:

Dette gjelder parkeringsareal som dekkes ved overflateparkering, og som ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

Boligprodusentenes innspill om å angi arealkravet med en desimal, 18,0 m^2 i stedet for 18 m^2, kan hindre misforståelser uten at meningsinnholdet i bestemmelsen endres. Direktoratet oppfatter forslaget som fornuftig og anbefaler at dette tas inn i endringsforslaget.

Boligprodusentene vurderer endringsforslaget som et teknisk krav som bør reguleres av byggteknisk forskrift og ikke av kommunens arealbestemmelser. Direktoratet er uenig i denne vurderingen. Vi mener at regulering av ubebygd areal ligger til kommunens ansvarsområde og at tekniske krav knyttet til byggverk bør reguleres i forskriften.

Rak arkitektur mener det bør presiseres at arealkravet på 18 m^2 skal omfatte manøvreringsareal. Etter direktoratets vurdering fremgår det tydelig av høringsforslaget at arealkravet gjelder per biloppstillingsplass. Manøvreringsareal inngår ikke i dette arealet. Direktoratet vil tydeliggjøre dette i veiledningen til bestemmelsen.

Norsk Eiendom mener det bør presiseres nærmere hvordan areal avsatt til biloppstillingsplass skal beregnes med hensyn til takoverbygg. Direktoratet er enig i innspillet og vil utdype dette nærmere i veiledningen.

Direktoratet anbefaler at endringsforslaget fastsettes slik det er hørt med følgende presisering; arealkravet endres fra 18 m^2 til 18,0 m^2. Utover dette er det ikke kommet vesentlige merknader som begrunner ytterligere endringer i høringsforslaget.

3.8 Forslag om presisering av begrepet bruksareal (byggteknisk forskrift § 6-1 bokstav b og c)

3.8.1 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår å ta inn forkortelsen BRA i § 6-1 bokstav b og c for å presisere at begrepet bruksareal i forskriftsteksten skal forstås som bygningens bruksareal (BRA) beregnet etter norsk

standard NS 3940:2023. Forslaget har ingen materiell betydning, men er kun en tydeliggjøring av gjeldende forskriftstekst.

3.8.2 Høringsinnspill

Totalt ni høringsinstanser har innspill til høringsforslaget, Samtlige instanser er positive, og ingen har konkrete merknader til forslaget. Disse instansene er Geodata – Sandnes kommune, Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, rak arkitektur, Norsk Takst, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet, Boligprodusentene og Arkitektbedriftene i Norge.

3.8.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Det er ikke fremkommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler at høringsforslaget fastsettes slik det er hørt.

3.9 Forslag om å slå sammen to bestemmelser (byggteknisk forskrift § 6-4 og § 6-5)

3.9.1 Høringsforslaget

Direktoratet foreslår at de to forskriftsbestemmelsene § 6-4 *Areal* og § 6-5 *Frittliggende bygning* slås sammen til én bestemmelse. Dette er hensiktsmessig siden begge bestemmelsene utdyper begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Forslaget innebærer at dagens § 6-5 tas inn i § 6-4 som nytt annet ledd. Høringsforslaget vil bidra til å gjøre forskriften mer oversiktlig og enklere å forstå.

Samtidig foreslår vi at overskriften i § 6-4 endres til *Presisering av begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b*. Forslaget til ny overskrift vil bedre speile innholdet i bestemmelsen.

Vi foreslår også å endre referansen til Norsk Standard fra NS 3940:2012 til NS 3940:2023. Det vil gi en tydeligere beregningsmetode og gjøre regelverket enklere å forstå.

3.9.2 Høringsinnspill

Ni høringsinstanser stiller seg positive til endringsforslaget. Dette omfatter Geodata - Sandnes kommune, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge, Norsk Takst, Oslo kommune, Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Norsk Eiendom og Boligprodusentene. Rak arkitektur er verken positiv eller negativ til høringsforslaget.

Oslo kommune mener det i tillegg bør fremgå om endringen er ment å endre gjeldende rett.

3.9.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Til merknaden fra Oslo kommune, viser direktoratet til at høringsforslaget ikke innebærer materielle endringer i gjeldende § 6-4 og § 6-5.

Det er ikke kommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler at høringsforslaget fastsettes slik det er hørt.

3.10 Samlet forskriftsforslag

§ 5-1 Fastsetting av grad av utnytting

(1) 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. Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen for et avgrenset område.

(2) Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:

a. *utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA*)
b. prosent *utnyttet* bebygd areal (*%-UBYA*)
c. *utnyttet* bruksareal (*m^2-UBRA*)
d. prosent *utnyttet* bruksareal (*%-UBRA*).

§ 5-2 *Utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA*)

Utnyttet bebygd areal på en tomt skrives m^2-UBYA og beregnes som summen av bebygd areal (BYA) for alle bygninger og konstruksjoner på tomten, *og* slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebygd areal *(BYA)* beregnes etter NS 3940:*2023* Areal- og volumberegninger av bygninger.

§ 5-3 Prosent *utnyttet* bebygd areal *(%-UBYA)*

Prosent *utnyttet* bebygd areal *skrives %-UBYA og* angir forholdet mellom *utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA)* etter § 5-2 og *tomtearealet*.

§ 5-4 *Utnyttet* bruksareal (*m^2-UBRA*)

Utnyttet bruksareal på en tomt skrives m^2-UBRA og beregnes som summen av bruksarealet (BRA) for alle bygninger på tomten, og slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bruksarealet (BRA) beregnes etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

§ 5-5 Prosent *utnyttet* bruksareal (*%-UBRA*)

Prosent *utnyttet* bruksareal *skrives %-UBRA* og angir forholdet mellom *utnyttet bruksareal (m^2-UBRA)* etter § 5-4 og *tomtearealet*.

§ 5-7 Parkeringsareal

(1) Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanbestemmelser.

(2) Det skal avsettes 18,0 m² parkeringsareal for hver biloppstillingsplass dersom planbestemmelsene ikke angir noe annet. Dette gjelder parkeringsareal som dekkes ved overflateparkering, og som ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

§ 6-1 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

a. kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
b. mellometasjer som har et bruksareal *(BRA)* mindre enn 1/5 av den underliggende hele etasjens bruksareal *(BRA)*
c. loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal *(BRA)* mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal *(BRA)*.

§ 6-4 Presisering av begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b

(1) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b er bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:*2023* Areal- og volumberegninger av bygninger.

(2) En frittliggende bygning etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal plasseres minst 1,0 m fra andre bygninger på eiendommen. Avstanden måles fra bygningens fasadeliv.

§ 6-5 Oppheves

4 Revidert Norsk Standard NS 3940:2023

Direktoratet anbefaler i kapittel 3.3 å henvise til den reviderte utgaven av Norsk Standard NS 3940:2023 i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Den nye standarden er gyldig hos Standard Norge fra 26.10.2023 og er komplettert med korrigeringer i 2024 og 2025.

Direktoratets høringsforslag innebærer at endringer i standarden for beregning av bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) vil få betydning for reglene om grad av utnytting og beregnings- og målereglene i byggteknisk forskrift.

Nedenfor følger en oversikt over de viktigste endringene i NS 3940:2023 som vil ha betydning for byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Den omfatter en oppsummering av høringsinnspill til endringene som følger av å henvise til ny utgave av standarden. I tillegg følger direktoratets vurdering og anbefaling av om endringene bør omfattes av byggteknisk forskrift eller om standarden bør fravikes på noen områder.

4.1 Bebygd areal (BYA) – Areal under utkragede bygningsdeler

4.1.1 Nærmere om endringen

Etter norsk standard NS 3940:2023 skal areal under utkragede bygningsdeler regnes med i bebygd areal (BYA) uavhengig av fri høyde over terreng. Dette er en endring fra den tidligere standarden der bare utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal regnes med i bebygd areal.

Med utkraget bygningsdel menes en utstikkende konstruksjons- eller bygningsdel som i den ene enden er festet i bygningen, og som ellers stikker rett ut i luften fra bygningens fasadeliv uten å være understøttet til bakkeplan.

Endringen i revidert standard vil gi en enklere regel å forholde seg til siden det ikke lenger er høyden over terreng som avgjør når en utkraget bygningsdel skal regnes med.

4.1.2 Høringsinnspill

Ti høringsinstanser har innspill til høringsforslaget. Av disse er Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Boligprodusentene, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge og Oslo kommune positive til forslaget. Geodata – Sandnes kommune, rak arkitektur og Norsk Takst stiller seg nøytrale til forslaget.

Oslo kommune og Boligprodusentene har gitt merknader til forslaget. Oslo kommune mener endringsforslaget vil effektivisere og redusere saksbehandlingstiden i byggesaker og forenkle veiledningen for kommunene. Forslaget vil trolig bidra til at utforming baseres på bevisste visuelle valg med bedre kvaliteter fremfor arealeffektive valg basert på regelverket. Kommunen antar også at

forslaget kan gjøre det enklere for ufaglærte å forstå forventet størrelse på bebyggelse ut fra regulert utnyttelse.

Boligprodusentene støtter innføring av NS 3940:2023 og fraråder at det gjøres fravik fra enkelte punkter i standarden.

4.1.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Det er ikke kommet inn vesentlige merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler derfor at areal under utkragede bygningsdeler regnes med i bebygd areal (BYA) uavhengig av fri høyde over terreng, slik det fremgår av NS 3940:2023.

4.2 Bebygd areal (BYA) – Takutstikk og åpne konstruksjoner inntil 1 meter ut fra fasaden

4.2.1 Nærmere om endringen

Endringen i den reviderte standarden innebærer at det kun er areal under takutstikk og åpne konstruksjoner inntil 1 meter ut fra fasaden som ikke skal inngå i beregningen av bebygd areal (BYA). Dette er en endring fra gjeldende rett hvor ingen bygningsdeler som krager inntil 1 meter ut fra bygningens fasade, skal regnes med i bebygd areal (BYA).

Endringsforslaget vil sikre muligheten for gode byggtekniske løsninger som er tilpasset et stadig mer krevende klima, uten at det går på bekostning av tomteutnyttelsen. Dette kan særlig få betydning i tettbygde strøk med små tomter der utnyttelsesgraden er under press.

4.2.2 Høringsinnspill

Det er elleve innspill til endringsforslaget. Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Boligprodusentene, Norsk Takst, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge, Oslo kommune og en privatperson er positive til forslaget, mens Geodata – Sandnes kommune verken er for eller imot. Kun tre høringsinstanser har konkrete merknader til forslaget.

Boligprodusentene fraråder å gjøre fravik fra standarden. De hevder at endringen ikke nødvendigvis vil være en innstramning sammenlignet med dagens regelverk, men også kan oppfattes som en lemping avhengig av den kommunale fortolkningen i det enkelte byggeprosjekt. Uansett vil den føre til en mer ensartet og forutsigbar praksis i kommunene.

Oslo kommune hevder at endringen vil medføre bevisste visuelle valg med bedre kvalitet fremfor arealeffektive valg basert på regelverket. Kommunen mener også at endringen vil redusere saksbehandlingstid og tidsbruk på veiledning for kommunene, og bidra til mer ensartet praksis på tvers av kommunegrenser.

Rak arkitektur støtter ikke forslaget og er uenig i argumentasjonen fra Menon Economics (2022) som det er vist til i høringen. At det ikke bygges mange karnapper og innglassede balkonger, er heller et argument for å beholde dagens regel. Rak arkitektur argumenterer for å kunne bygge utkragede

arealer i større grad uten at dette påvirker beregnet BYA-areal. De mener dette er hensiktsmessig for å ivareta behovet for variasjon i bygningsutformingen. Dette vil imidlertid ikke være mulig innenfor BYA-regulert område på grunn av høye tomtekostnader og utbyggeres ønske om høy tomteutnyttelse. Rak arkitektur foreslår i stedet mer detaljerte regler for å begrense mengden utkragede bygningsdeler.

4.2.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Én instans, rak arkitektur, ønsker å beholde muligheten til å bygge større utstikkende bygningsdeler på fasader i BYA-regulerte områder for å ivareta variasjon i bygningsutformingen. Direktoratet forstår behovet for variasjon, men viser til at regulering av tomteutnyttelse verken er et effektivt eller presist verktøy for å styre detaljert fasade- og bygningsutforming. Dette bør heller reguleres særskilt gjennom planbestemmelser om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Kommunen kan også utarbeide veiledere for ønsket design, arkitektur og byggeskikk.

Etter direktoratets oppfatning vil høringsforslaget gi en mer konsekvent og forutsigbar bestemmelse på tvers av kommunegrenser, samt redusere usikkerhet og utfordringer som følger med kompliserte beregninger. I dag åpner regelverket for at store deler av bygningsmassen kan krages 1 meter ut for å oppnå større arealutnyttelse. Det kan medføre at reguleringsbestemmelser gir lite forutsigbarhet, og at områder kan få en annen arealutnyttelse enn opprinnelig planlagt.

Direktoratet støtter for øvrig Menon Economics (2022) i at endringen i standarden ikke nødvendigvis vil medføre færre innglassede balkonger, karnapper og lignende. Undersøkelsen til Menon Economics viser at karnapper er forholdsvis kostbare å bygge. Når muligheten for å øke arealet på denne måten i liten grad benyttes i dag, er det tvilsomt at endringsforslaget vil få særlige konsekvenser selv om det innebærer en innskjerping.

Det er etter direktoratets vurdering ikke kommet vesentlige merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler derfor at kun areal under takutstikk og åpne konstruksjoner inntil 1 meter ut fra fasaden skal holdes utenfor beregningen av bebygd areal (BYA), slik det fremgår av NS 3940:2023.

4.3 Bebygd areal (BYA) – Konstruksjoner og bygningsdeler mer enn 0,5 meter over ferdig planert terreng

4.3.1 Nærmere om endringen

Revidert standard NS 3940:2023 angir at det ved beregning av bebygd areal (BYA) skal regnes med konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over *ferdig planert* terreng. I dag tar beregningen utgangspunkt i gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt konstruksjonen eller bygningsdelen.

Endringen innebærer at bebygd areal (BYA) skal beregnes ut fra hva som er synlig av konstruksjoner og bygningsdeler over terrenget, og som kan måles rent fysisk. Det vil gi en beregningsregel som er enklere å forstå for brukere av standarden og regelverket.

4.3.2 Høringsinnspill

Åtte av ti høringsinstanser er positive til dette høringsforslaget. Det omfatter Geodata – Sandnes kommune, Trondheim kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Norsk Eiendom, Boligprodusentene, Oslo kommune, Byggmesterforbundet og Arkitektbedriftene i Norge. Norsk Takst er verken for eller imot forslaget.

Norsk Eiendom mener det er behov for ytterligere veiledningsmateriell som viser ulike terrenghellinger og hvilke deler av konstruksjoner og bygningsdeler som skal medtas i BYA-beregningen.

Oslo kommune mener forslaget vil forenkle beregningsreglene vesentlig og effektivisere saksbehandling og tidsbruk på veiledning for kommunen. Endringen kan imidlertid medføre at større deler av bygningsdeler og konstruksjoner ikke medregnes i bebygd areal avhengig av hvordan de plasseres i terrenget. I pressområder kan dette medføre mer bebyggelse under terreng for å oppnå større bebygd areal. Dette kan gjøre det nødvendig med reguleringsbestemmelser som sikrer at det tas tilstrekkelig hensyn til overvann, biologisk mangfold og klimautslipp.

Rak arkitektur mener forslaget slår uheldig ut, spesielt for terrasser på skrånende tomter med strenge krav til bearbeiding av eksisterende terreng. De foreslår å øke grensen på 0,5 m over terreng til 0,8 m eller 1,0 m for å kompensere for dette. De mener dette vil harmonere med krav i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav d, som omhandler tiltak som ikke krever søknad og tillatelse. Rak arkitektur hevder dessuten at det er ulik praksis i de enkelte kommunene, og at illustrasjonene i høringsforslaget kun synliggjør tilfeller der dagens og foreslåtte beregningsmetoder gir tilnærmet samme resultat.

4.3.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Ifølge Oslo kommune kan endringsforslaget gjøre det nødvendig med særskilte reguleringsbestemmelser for å ivareta hensynet til overvann, biologisk mangfold og klimautslipp. Direktoratet er enig i denne betraktningen, men mener at beregningsmetoden som følger av NS 3940:2023 oppveier for eventuelle ulemper ved å gi tydeligere føringer for utarbeidelse og fortolkning av nye reguleringsplaner. Endret beregningsmetode vil ikke ha tilbakevirkende kraft og derfor ikke påvirke byggesaksbehandling etter allerede vedtatte reguleringsplaner.

Én instans, rak arkitektur, mener forslaget i noen tilfeller slår uheldig ut og foreslår alternative endringer. Direktoratet anbefaler ikke å gå videre med dette innspillet. Grenseverdien på 0,5 m er fremarbeidet og vedtatt gjennom konsensusprosesser i utarbeidelsen av standarden. Det er standardiseringskomité SN/K 4 Areal- og volumberegninger av bygninger som har utarbeidet standarden. Komitéen har vært bredt og balansert sammensatt med medlemmer fra det offentlige, byggenæringen og relevante fagmiljøer og interessenter.

Norsk Eiendom har merknad til hva som skal inngå ved beregning av bebygd areal (BYA). Direktoratet vil ta med seg innspillet i det videre arbeidet med veiledning om byggteknisk forskrift.

Det er etter direktoratets vurdering ikke kommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler derfor at konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer

enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, inngår ved beregning av bebygd areal (BYA), slik det fremgår av NS 3940:2023.

4.4 Bebygd areal (BYA) – Frittstående bygninger og konstruksjoner under 1 m²

4.4.1 Nærmere om endringen

Endringen i den reviderte standard NS 3940:2023 innebærer at små frittstående bygninger eller konstruksjoner mindre enn 1 m² ikke skal regnes med i bebygd areal (BYA) for en tomt. En nedre grense for hva som inngår i BYA, kan gjøre beregningsreglene mer forutsigbare og enklere å etterleve.

Små frittstående bygninger og konstruksjoner vil normalt utgjøre en så liten del av helheten at det vurderes som forsvarlig å ikke ta de med ved beregning av bebygd areal (BYA). Dette vil hindre at det oppstår diskusjoner om slike mindre forhold i byggesaker.

4.4.2 Høringsinnspill

Ni av ti instanser støtter høringsforslaget; Geodata – Sandnes kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Boligprodusentene, rak arkitektur, Norsk Takst, Norsk Eiendom, Byggmesterforbundet, Arkitektbedriftene i Norge og Oslo kommune.

Oslo kommune mener det vil forenkle saksbehandlingen og medføre likebehandling. Det bør imidlertid komme klart frem at slike tiltak fortsatt kan omfattes av tiltaksdefinisjonen i pbl. § 1-6.

Kartverket mener det er viktig å tydeliggjøre hva som ligger i begrepet bygning. Det må i forskriften skilles mellom bygning og konstruksjon. Kartverket gjør oppmerksom på at bygninger med et areal under 15 m² kun registreres i matrikkelen dersom den enkelte kommune vurderer det som nødvendig.

4.4.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

Tilnærmet alle høringsinstansene er positive til høringsforslaget. Direktoratet tar med seg innspill om tydeliggjøring av begreper, samt forholdet til regler i plan- og bygningsloven og matrikkelen i det videre arbeidet med veiledning om regelverket.

Det er etter direktoratets vurdering ikke kommet merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler at små frittstående bygninger eller konstruksjoner mindre enn 1 m² ikke skal regnes med i bebygd areal (BYA) for en tomt, slik det fremgår av NS 3940:2023.

4.5 Bruksareal (BRA) for tomt – Åpent overbygd areal skal ikke inngå i beregningen

4.5.1 Nærmere om endringen

Endringen i NS 3940:2023 innebærer at åpent overbygd areal på tomten (areal som helt eller delvis mangler omsluttende vegger) ikke lenger skal inngå ved beregning av bruksareal (BRA). Åpent overbygd areal skal dermed heller ikke regnes med ved beregning av tomteutnyttelse etter utnyttet bruksareal (UBRA).

Utnyttet bruksareal (UBRA) er foreslått som et nytt begrep for tomteutnyttelse, se kapittel 3.2.

4.5.2 Høringsinnspill

Elleve høringsinstanser har innspill til denne endringen i NS 3940:2023. Av disse er følgende åtte instanser positive til endringen: Geodata – Sandnes kommune, Arbeids- og Velferdsetaten, Norsk Eiendom, Boligprodusentene, Norsk Takst, Byggmesterforbundet, Oslo kommune og Arkitektbedriftene i Norge. Norsk Kommunalteknisk Forening er verken for eller imot, mens rak arkitektur og en privatperson er negative til høringsforslaget.

Oslo kommune støtter i utgangspunktet forenklingen, men påpeker behovet for å regulere på andre måter, for eksempel ved bruk av byggegrenser i tillegg til utnyttet bruksareal (UBRA). Dette begrunnes med at det vil kunne lønne seg for utbygger å planlegge store arealer med overbygde arealer som ikke regnes med i utnyttelsesgraden. Endringsforslaget kan derfor føre til at reguleringsplanene blir mer detaljerte, enten i form av mer detaljerte byggegrenser eller bestemmelser om hva som skal medregnes, for å styre hvor stor del av tomten som bebygges. Mer detaljerte planer kan medføre større tidsbruk i reguleringsplanprosessen og byggesaksbehandlingen for kommuner og aktører i byggenæringen.

Rak arkitektur mener det er uklart hvorfor bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) skal beregnes på forskjellige måter. De viser til at forslaget vil tillate store volumer som ikke skal telle med i tomteutnyttelsen, og som en kanskje ikke så for seg under behandling av reguleringsplanen.

NKF påpeker at mange reguleringsplaner reguleres etter bruksareal (BRA), og at endringen dermed potensielt kan få følger for mange planer.

Tilsvarende mener en privatperson at endret beregningsmåte for åpent areal under tak kan få store konsekvenser for allerede utbygde områder. Det kan ha stor betydning for utsikt, sol- og lysforhold for naboer siden det åpner for høye konstruksjoner på eiendommen. Det vil også ha vesentlig betydning for overvannshåndtering ettersom areal under tak i de fleste tilfeller vil bygges med bortledning av vann slik at disse arealene ikke bidrar til infiltrasjon av overvann på eiendommen.

4.5.3 Direktoratets vurdering og anbefaling

NKF, rak arkitektur og en privatperson er bekymret for at ny beregningsmetode får følger for allerede regulerte områder. Direktoratet understreker at endringen i standardens beregningsmetoder ikke vil

ha tilbakevirkende kraft. Eksisterende planer følger beregningsreglene som gjaldt da planene ble vedtatt. Nye og reviderte planer må ta hensyn til nye beregningsmetoder.

Oslo kommune bemerker at den foreslåtte endringen kan skape behov for mer detaljerte planer. Dette kan medføre større tidsbruk i planprosessen og byggesaksbehandlingen for kommuner og aktører i byggenæringen. Direktoratet antar at besparelsen vil være større ved at dette forholdet vil vurderes på reguleringsnivå og ikke lenger skal vurderes i hver enkelt byggesak.

Det er etter direktoratets vurdering ikke kommet inn vesentlige merknader i høringen som begrunner endringer i høringsforslaget. Direktoratet anbefaler at åpent overbygd areal på tomten ikke skal inngå ved beregning av bruksareal, slik det fremgår av NS 3940:2023.

5 Utkast til endringsforskrift

5.1 Hjemmel

Direktoratet har vurdert hjemmelsgrunnlaget for forslaget til endringer i byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6. Vi anbefaler at endringene i kapittel 5 om grad av utnytting hjemles i pbl. § 11-1 og 12-1. Dette samsvarer med hjemmelen til endringsforskriften som ligger til grunn for dagens kapittel 5 (FOR-2010-04-07-628). Vi vil tilføye at § 12-1 ser ut til å være bedre egnet som hjemmel for endringsforslaget enn forskriftshjemmelen i § 11-1.

Forslaget til endringer i kapittel 6 bør etter vår vurdering hjemles i to forskjellige paragrafer. Vi anbefaler at endringene i § 6-1 hjemles i pbl. § 29-5, mens endringene i §§ 6-4 og 6-5 hjemles i pbl. § 29-4 siste ledd.

5.2 Utkast til endringsforskrift

Utkast til forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet [dato] med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 11-1, § 12-1, § 29-4 og § 29-5.

I

I forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) gjøres følgende endringer:

§ 5-1 Fastsetting av grad av utnytting

(1) 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. Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen for et avgrenset område.

(2) Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:

a. *utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA*)
b. prosent *utnyttet* bebygd areal (*%-UBYA*)
c. *utnyttet* bruksareal (*m^2-UBRA*)
d. prosent *utnyttet* bruksareal (*%-UBRA*).

§ 5-2 *Utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA*)

Utnyttet bebygd areal på en tomt skrives m^2-UBYA og beregnes som summen av bebygd areal (BYA) for alle bygninger og konstruksjoner på tomten, *og* slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebygd areal *(BYA)* beregnes etter NS 3940:*2023* Areal- og volumberegninger av bygninger.

§ 5-3 Prosent *utnyttet* bebygd areal *(%-UBYA)*

Prosent *utnyttet* bebygd areal *skrives %-UBYA og* angir forholdet mellom *utnyttet* bebygd areal (*m^2-UBYA)* etter § 5-2 og *tomtearealet*.

§ 5-4 *Utnyttet* bruksareal (*m^2-UBRA*)

Utnyttet bruksareal på en tomt skrives m^2-UBRA og beregnes som summen av bruksarealet (BRA) for alle bygninger på tomten, og slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bruksarealet (BRA) beregnes etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

§ 5-5 Prosent *utnyttet* bruksareal (*%-UBRA*)

Prosent *utnyttet* bruksareal *skrives %-UBRA* og angir forholdet mellom *utnyttet bruksareal (m^2-UBRA)* etter § 5-4 og *tomtearealet*.

§ 5-7 Parkeringsareal

(1) Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanbestemmelser.

(2) Det skal avsettes 18,0 m^2 parkeringsareal for hver biloppstillingsplass dersom planbestemmelsene ikke angir noe annet. Dette gjelder parkeringsareal som dekkes ved overflateparkering, og som ikke allerede er medregnet i beregnet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

§ 6-1 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

a. kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
b. mellometasjer som har et bruksareal *(BRA)* mindre enn 1/5 av den underliggende hele etasjens bruksareal *(BRA)*
c. loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal *(BRA)* mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal *(BRA)*.

§ 6-4 Presisering av begreper i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b

(1) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b er bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m^2 og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:*2023* Areal- og volumberegninger av bygninger.

(2) En frittliggende bygning etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal plasseres minst 1,0 m fra andre bygninger på eiendommen. Avstanden måles fra bygningens fasadeliv.

§ 6-5 Oppheves

II

Endringene trer i kraft [dato].

Direktoratet for byggkvalitet
dibk.no