Kommunal- og distriktsdepartementet

Forskrift om endring av forskrift om tekniske krav til byggverk (endringer i kapittel 5 og 6 om målemetoder)

Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet … med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-1 femte ledd bokstav a, § 12-1 sjette ledd, § 21-2 sjuende ledd og § 29-4 fjerde ledd.

I

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

§§ 5-1 til 5-8 skal lyde:

§ 5-1 *Fastsetting av graden av utnytting for et område*

(1) Kommunen kan i arealdelen av kommuneplanen gi bestemmelser om grad av utnytting etter plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 2 og i reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.

(2) Graden av utnytting skal fastsettes for avgrensede områder etter en eller flere av følgende metoder:

a. utnyttet bebygd areal (m^2-UBY)
b. prosent utnyttet bebygd areal (%-UBY)
c. utnyttet bruksareal (m^2-UBR)
d. prosent utnyttet bruksareal (%-UBR).

(3) Graden av utnytting gjelder for den delen av området 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 av hver enkelt grunneiendom og festegrunn som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg.

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

(1) Utnyttet bebygd areal skal beregnes som summen av bebygd areal (BYA) for alle bygninger og konstruksjoner på området som bestemmelsen gjelder for, med tillegg av parkeringsareal beregnet etter § 5-7. Bebygd areal (BYA) skal beregnes etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

(2) Utnyttet bebygd areal skal oppgis i kvadratmeter og benevnes m^2-UBY.

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

(1) Prosent utnyttet bebygd areal skal beregnes som forholdet mellom utnyttet bebygd areal etter § 5-2 og områdets tomteareal.

(2) Prosent utnyttet bebygd areal skal oppgis i prosent og benevnes %-UBY.

§ 5-4 *Utnyttet bruksareal (m^2-UBR)*

(1) Utnyttet bruksareal skal beregnes som summen av bruksarealet (BRA) for alle bygninger på området som bestemmelsen gjelder for, med tillegg av parkeringsareal beregnet etter § 5-7. Bruksarealet (BRA) skal beregnes etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

(2) I bestemmelser om graden av utnytting kan det fastsettes at

a. 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
b. bebygd areal (BYA) for åpne overbygde arealer som ikke har målbart bruksareal (BRA), skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal.

(3) Utnyttet bruksareal skal oppgis i kvadratmeter og benevnes m^2-UBR.

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

(1) Prosent utnyttet bruksareal skal beregnes som forholdet mellom utnyttet bruksareal etter § 5-4 og områdets tomteareal.

(2) Prosent utnyttet bruksareal skal oppgis i prosent og benevnes %-UBR.

§ 5-6 *Minste uteoppholdsareal*

(1) Kommunen kan i arealdelen av kommuneplanen og i reguleringsplaner gi bestemmelser om minste uteoppholdsareal. Minste uteoppholdsareal skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:

a. som et areal i kvadratmeter som benevnes m^2-MUA
b. som et areal i kvadratmeter per enhet, hvor enheten kan være boenhet, skoleelev, barnehagebarn eller annen egnet størrelse, som benevnes m^2-MUA per vedkommende enhet.

(2) I uteoppholdsarealet kan det bare inngå deler av tomtearealet som er egnet til lek og opphold, og som ikke er bebygd eller avsatt til bebyggelse, kjøring eller parkering. Det kan fastsettes i bestemmelser etter første ledd at hele eller deler av terrasser og takterrasser som ikke er overbygd, skal regnes som uteoppholdsareal.

§ 5-7 *Parkeringsareal*

(1) Søknader om tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd som berører kravene til parkering, graden av utnytting eller minste uteoppholdsareal, skal vise størrelsen 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 i en gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan ikke oppfylles med innvendige oppstillingsplasser, skal de manglende plassene vises som utvendige plasser.

(2) Ved beregninger av utnyttet bebygd areal (m^2-UBY) skal alle biloppstillingsplassene som inngår i beregningen av bebygd areal (BYA), regnes som innvendige oppstillingsplasser.

(3) Ved beregninger av utnyttet bruksareal (m^2-UBR) skal alle biloppstillingsplassene som inngår i beregningen av bruksareal (BRA), regnes som innvendige oppstillingsplasser. Tilsvarende gjelder for åpent overbygd parkeringsareal dersom det er bestemt at slikt areal skal inngå i beregningen av utnyttet bruksareal etter § 5-4 andre ledd bokstav b.

(4) Arealet til de utvendige biloppstillingsplassene skal inngå i beregningen av graden av utnytting. Det skal avsettes 18,0 m^2 parkeringsareal for hver av disse plassene dersom ikke annet er fastsatt i en bestemmelse til de gjeldende arealplanene for det aktuelle området.

§ 5-8 *Tomteareal*

(1) Med tomteareal menes i dette kapittelet grunnarealet som er avsatt eller regulert til bebyggelse og anlegg, innenfor et område som er omfattet av en bestemmelse om graden av utnytting.

(2) 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 arealplan.

§ 6-1 andre punktum bokstav a til c skal lyde:

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 *mindre* bruksareal *(BRA) enn* 1/5 av den underliggende hele etasjens bruksareal
c. loft som bare inneholder *tilleggsdeler*, og som har *et mindre* bruksareal *(BRA) enn* 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal *(BRA)*.

§ 6-2 fjerde ledd andre punktum skal lyde:

For en bygning som går gjennom et kvartal, *kan kommunen bestemme* hvilke høyder som skal brukes for de ulike *delene* av bygningen.

§ 6-4 skal lyde:

§ 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 garasjer, uthus og liknende bygninger eller konstruksjoner som verken har samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 50 m^2, og liknende 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 skal måles fra bygningens fasadeliv.

§ 6-5 oppheves.

II

Forskriften trer i kraft 1. april 2027.