

Revidert utgave av veiledningen Grad av utnyttning, 05.09.14

ROSE BYRKJELAND
05.september 2014

Fylkesmannkonferansen Hamar 2014

Agenda

1. Utgivelser av veilederen Grad av utnytting
2. Mandat
3. Viktige momenter
4. Nyheter
5. Forholdet til Norsk Standard (NS)
6. Og så....

2. Utgivelser av veilederen Grad av utnyttning

Fire utgaver av veiledningen

1990 T-734 MD

1997 T-1205 MD

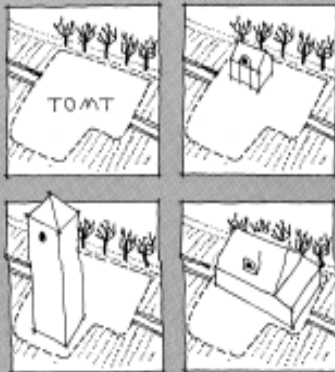
2007 T-1459 MD/KRD (BE)

2014 H-2300 KMD (DIBK)

2. Utgivelser av veiledningen Grad av utnyttning

Grad av utnyttning

Det nye regelverket gir flere styringsmuligheter for utnyttning av tomtar. Heflet orienterer om hvordan de nye reglene kan brukes.



Veileder til kapittel 22 i Byggeforskrift 1987
Miljøverndepartementet 1990 T-734



Veileder

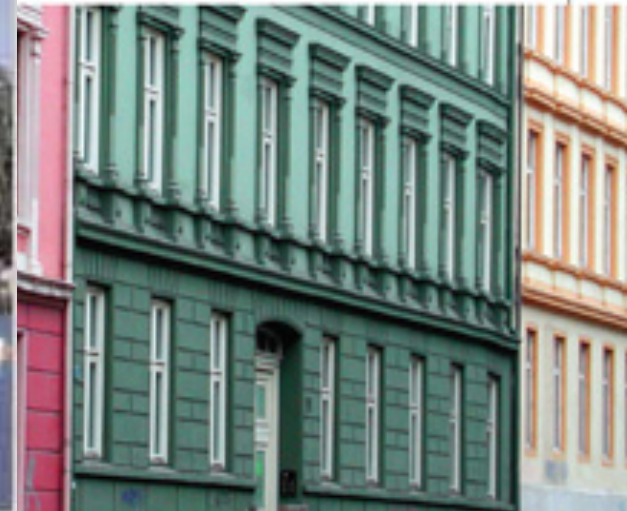
Grad av utnyttning

Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsskema
kapittel III



Veileder

Grad av utnyttning



2. Utgivelser av veiledningen

Grad av utnyttning

Siste versjon, datert 20.01.14

Kan lastes ned på:

http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Grad_av_utnyttning.pdf



2. Mandatet

Formålet med revisjonen

Oppdatere veiledningen til nytt regelverk (pbl./TEK10)

Rette opp feil og misforståelser

Forbedre illustrasjoner og eksempler

Justert mandat underveis

Nødvendig supplerings/avklaringer på enkelte viktige områder

3. Viktige momenter

- Plan- og bygningsloven er nå samlet i ett departement (planavdelingen er overført fra KLD til KMD)
- Revisjon av veilederen fra 2007 med riktige henvisninger til nytt regelverk.
- Kap. 2 og 4 er veiledningen til TEK10, kap. 5 og 6
- TEK10, kap. 5 grad av utnytting = Planavdelingen
- TEK10, Kap.6 Beregnings- og måleregler = Bolig- og bygningsavdeleingen / DiBK

4. Hva er nytt?

Avrundingsregler ifm. %-BYA*

- Når det i arealplanbestemmelse er angitt utnyttelsesgrad på for eksempel 20 %-BYA, skal bestemmelsen forstås som en øvre grense for tillatt bebygde areal.
- Kan ikke avrunde tomtas prosent bebygde areal, for eksempel fra 20,1% til 20 %-BYA



*) I prinsippet gjelder også dette %-BRA

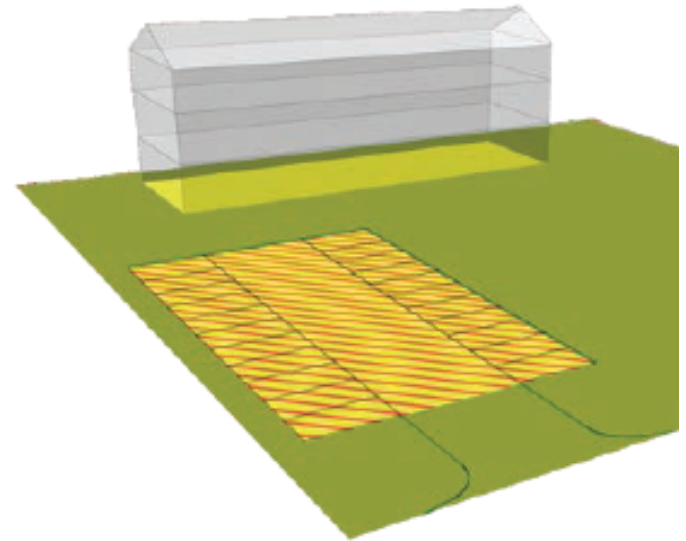
4. Hva er nytt?

Parkeringsareal TEK10 § 5-7:

Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt, skal medregnes i BYA/BRA som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting

Uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes innomhus i garasjeanlegg eller på bakken

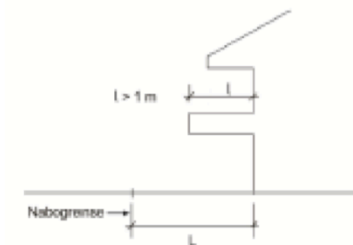
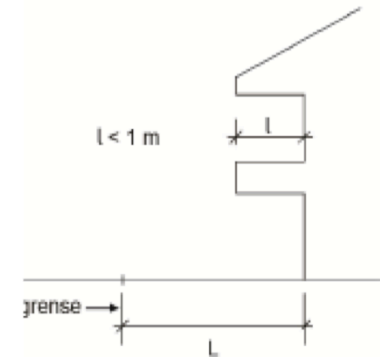
Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting.



4. Hva er nytt?

Absolutte verdier og toleranser:

”Der lov og forskrift har angitt kravsnivå med konkrete tallverdier skal disse forstås som absolutte krav, så fremt det ikke i forskrift eller i vedtak jf. Byggesaksforskriften § 6-3 er gitt konkrete toleranser på kravet.”



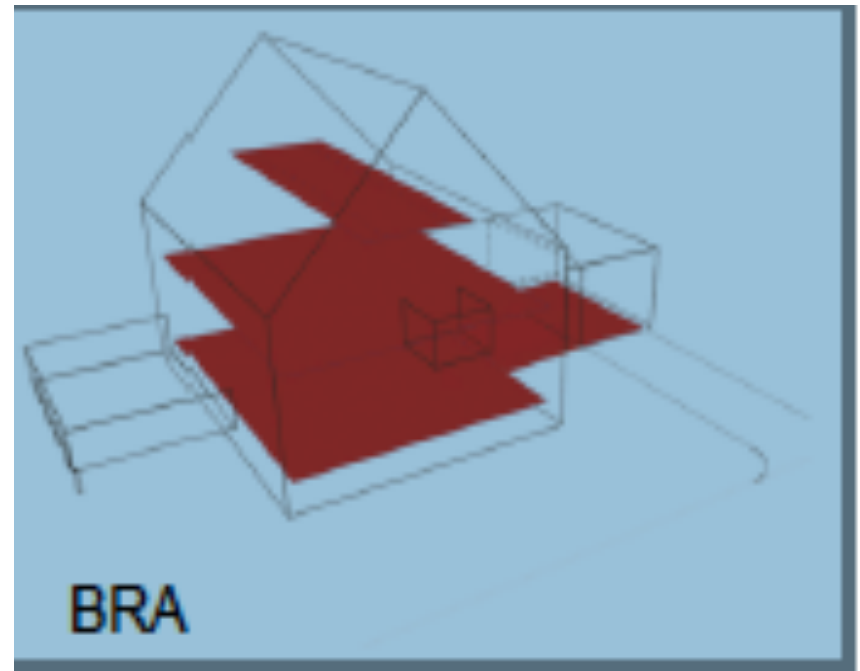
3,95 ≠ 4,00

4. Hva er nytt?

Overbygd areal (BYA/BRA)

Overbygget areal mellom bygningskropp og garasje eller liknende skal medtas i beregning av bebygd areal (BYA), og bruksareal (BRA). Så fremst overbygget er mindre enn 5 m over ferdig planert terreng.

Areal under takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke medregnes i bruksarealet for åpent overbygd areal



4. Hva er nytt?

Forholdet mellom regelverket og eldre reguleringsplaner

- Reguleringsplaner fra 2007 – 2010
- Reguleringsplaner fra 2010 –

Ny byggt teknisk forskrift ble vedtatt 26. mars 2010 nr. 489, som brukes i byggesaker som behandles etter reguleringsplaner vedtatt etter forskriftens ikrafttreden 1. juli 2010.

NS 3940: 2007 ble i 2012 erstattet av ny NS 3940:2012. Brukes i planer vedtatt etter mai 2012

4. Hva er nytt?

Takutstikk på inntil 1,0 m skal ikke tas med i beregningen av BYA. Arealet skal heller ikke medregnes i BRA for åpent overbygd areal.

Innglasset **isolert balkong** er hoveddel og inngår i BRA.

Innglasset **uisolert balkong** er tilleggsdel og inngår ikke i BRA.



4. Hva er nytt?

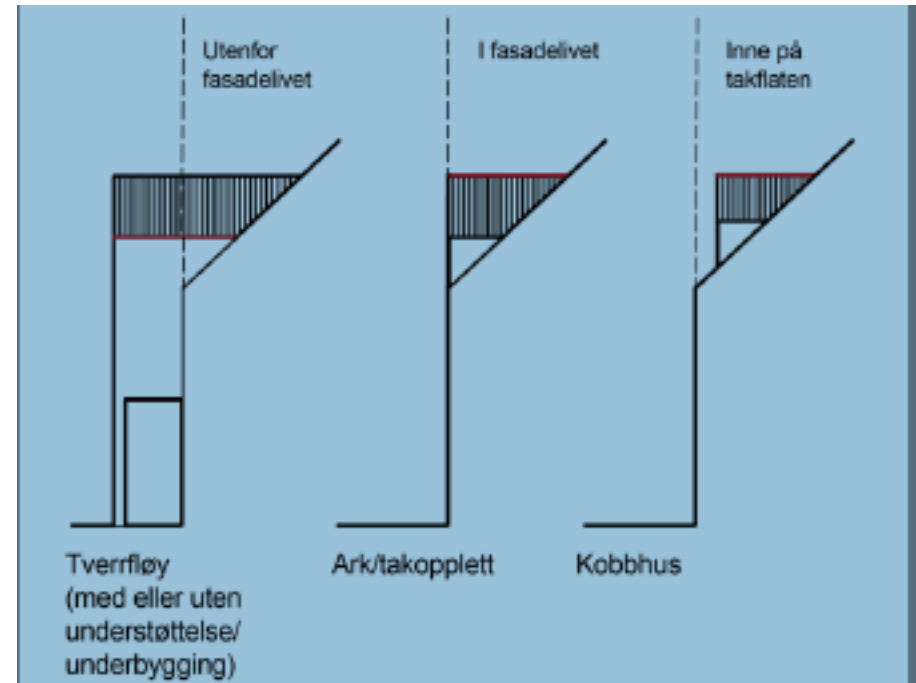
Gesims- og mønehøyde, TEK10 § 6-2:

”Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget / parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.”

4. Hva er nytt?

Matrise for fastsetting av gesimshøyder

- Utenfor fasaden (tverrrfløy)
- I fasadelivet (**ark**/takopplett)
- Inne på takflaten (**kobbhus**)



4. Hva er nytt?

Fastsetting av gesims- og mønehøyde

Endret praksis / presiseringer:

- Gesims- og mønefastsettelsen på to takflater(sammensatte pulttak).
- Tak med altan i skrå flater (tolking fra departementet, sak 14/1967)

4. Hva er nytt?

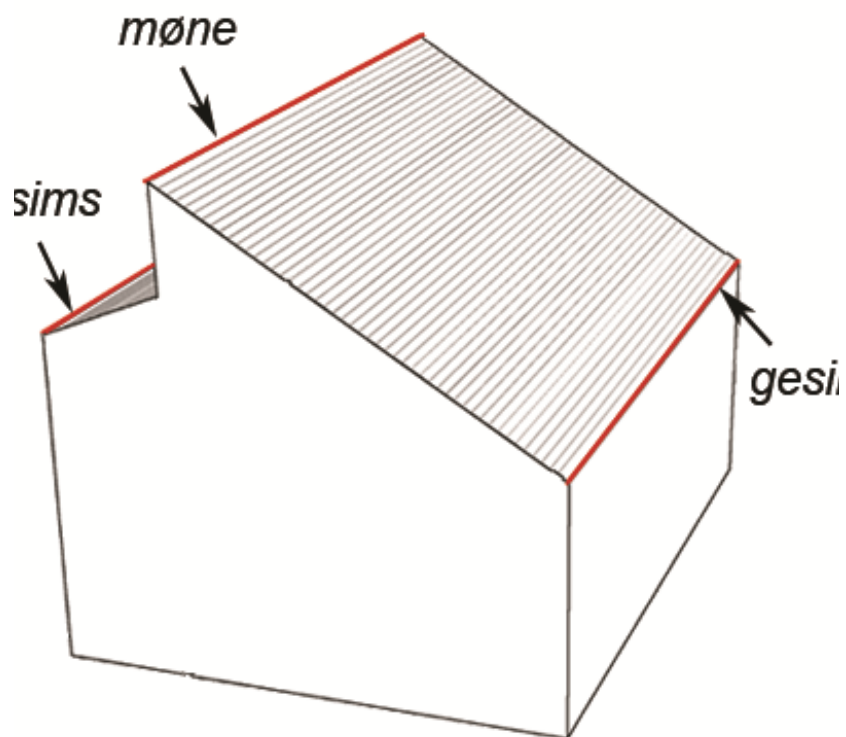


Fig. 4-9 e Sammensatte pulttak

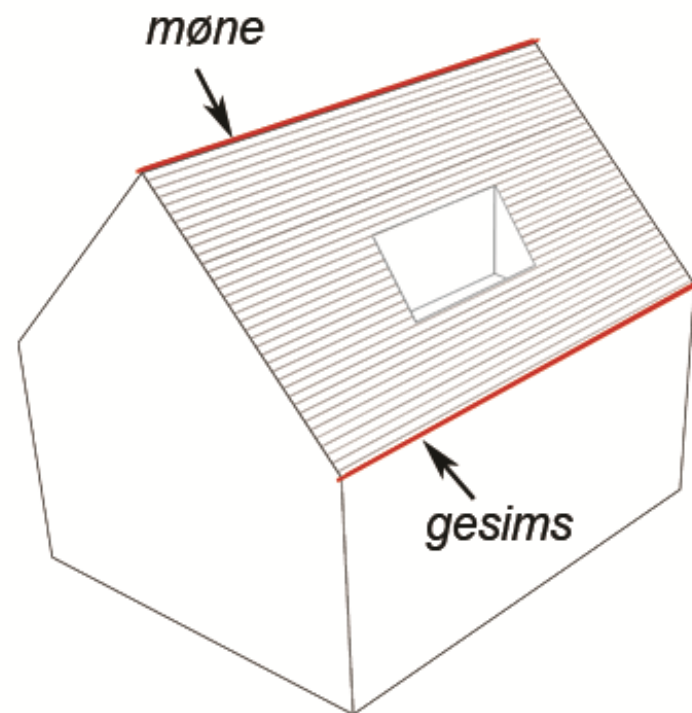


Fig. 4-9 h Tak med altan i skrå flate

4. Hva er nytt?

Flere utfyllende eksempler:

- Tak med takoppbygg (kobbhus/ark/takopplett) > Presisering
- Saltak med tverrfløy
- Saltak med tverrfløy og ulik gesims
- To flate takflater
- flatt tak med takoppbygg eller inntrukket toppetasje

4. Hva er nytt?

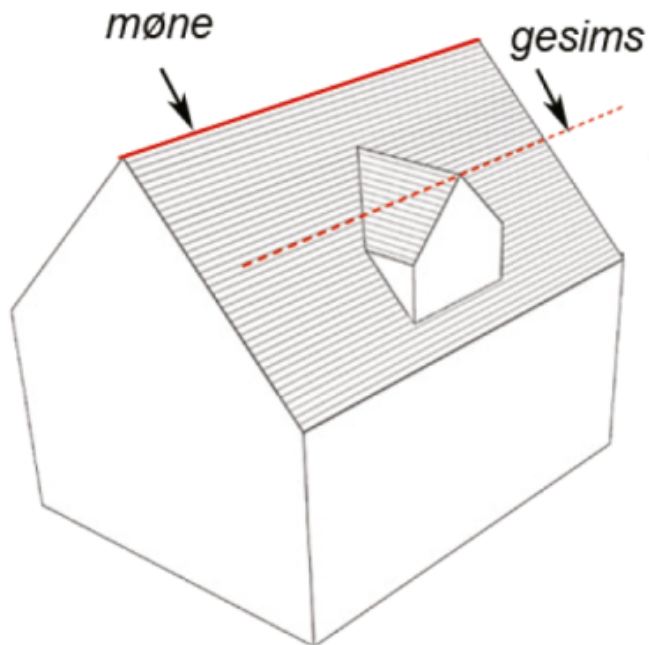
Kobbhus

En loftsutbygging med vindu, plassert inne på takflaten.

Kan ha krumt tak, pulttak eller saltak



4. Hva er nytt?



Figur 4-9 f Tak med kobbhus

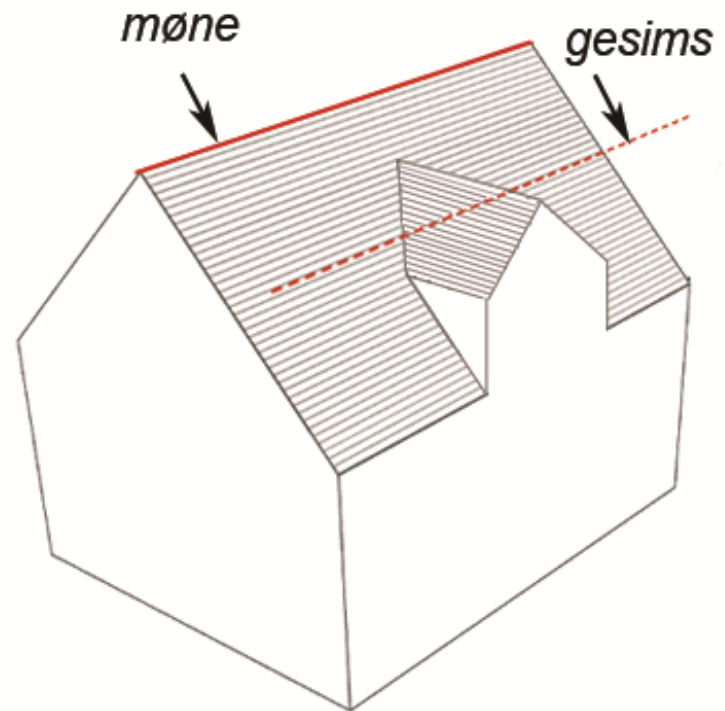


Fig. 4-9 k Tak med ark

4. Hva er nytt?

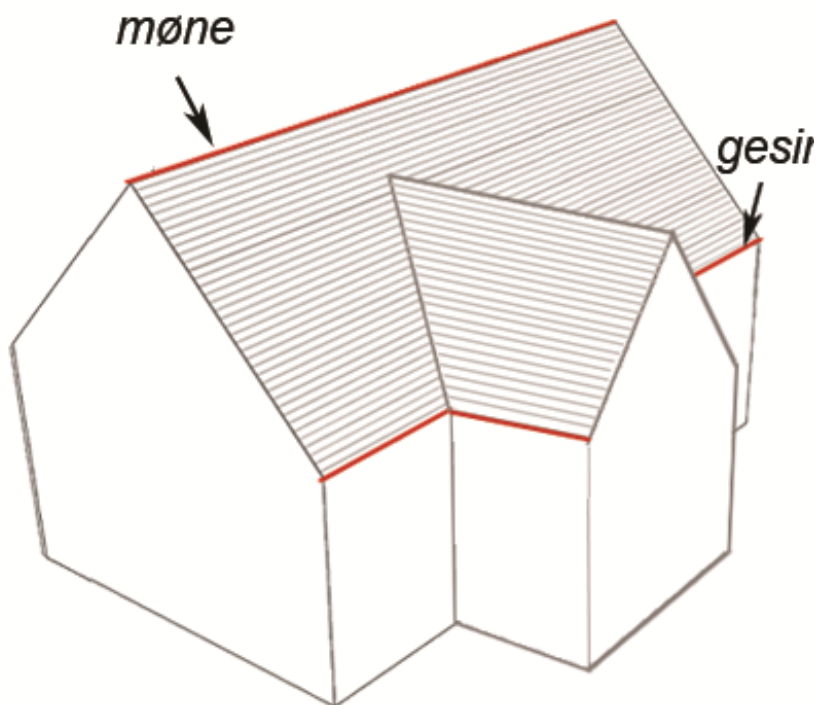
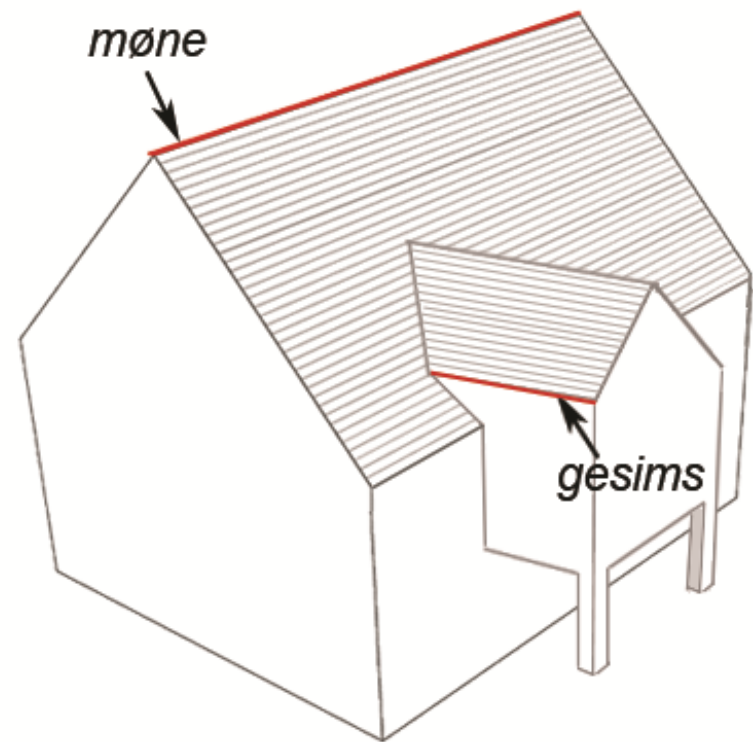


Fig. 4-9 i Saltak med tverrrfløy



j. 4-9 j Saltak med tverrrfløy og ulik gesir

4. Hva er nytt?

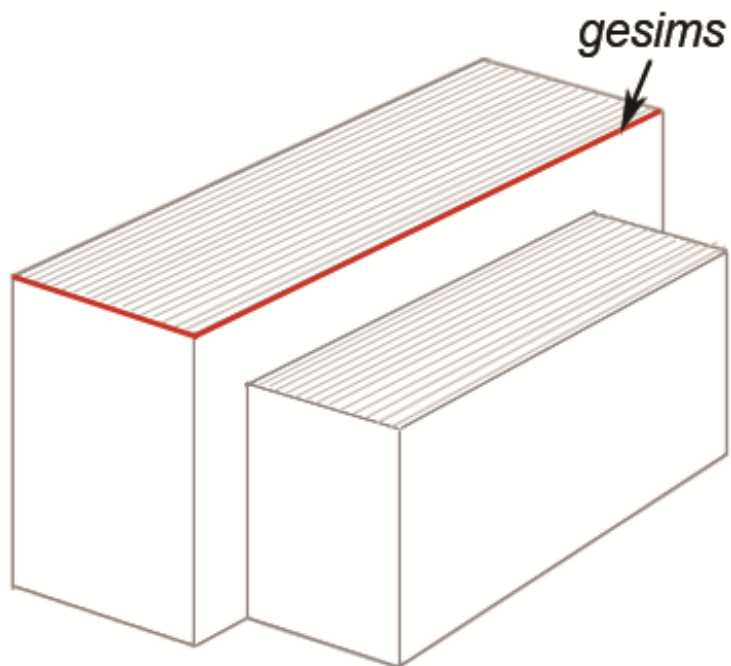


Fig. 4-9 l To flate takflater

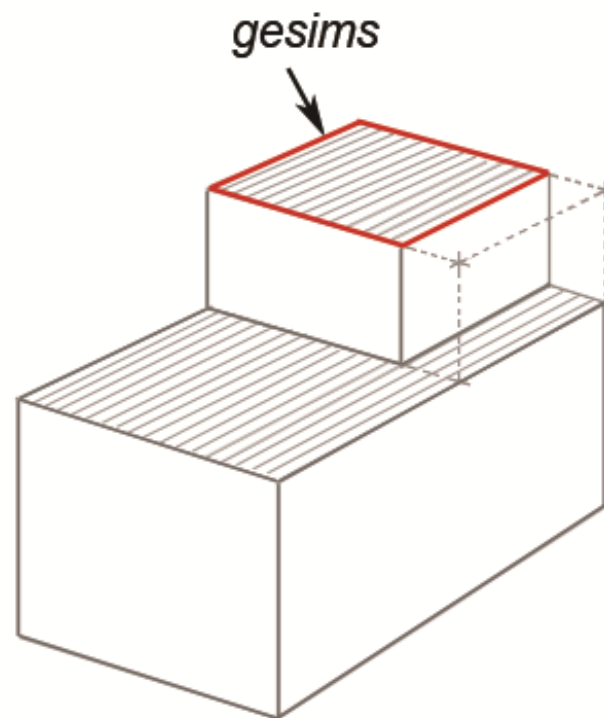
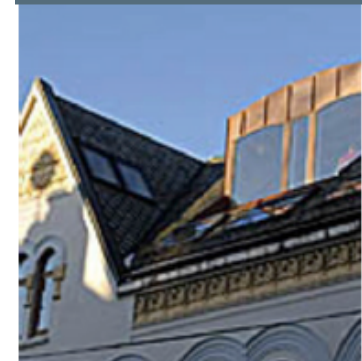


Fig. 4-9 m Flatt tak med takoppbygg eller inntrukket toppetasje

4. Hva er nytt?

Eksempler på ulike takoppbygg:

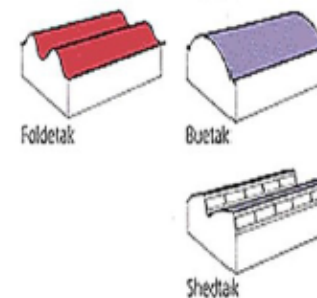
- Kobbhus
- Ark
- Takopplett



4. Hva er nytt?

Presiseringer

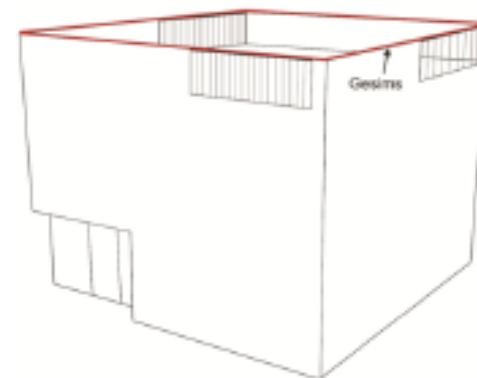
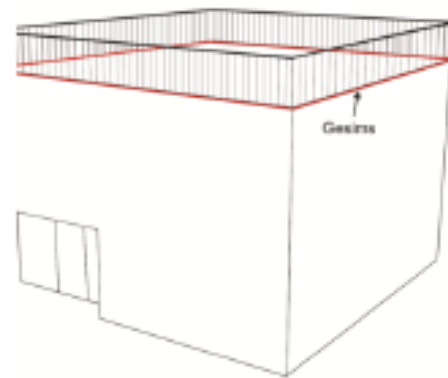
- Ventilasjonsoppbygg skal også medtas på linje med andre takoppbygg (ark, kobbhus, takopplett)
- Definisjonen av møne må også kunne fortolkes å gjelde for andre takformer enn der det er saltak (f.eks. buetak, shedtak og foldetak)



4. Hva er nytt?

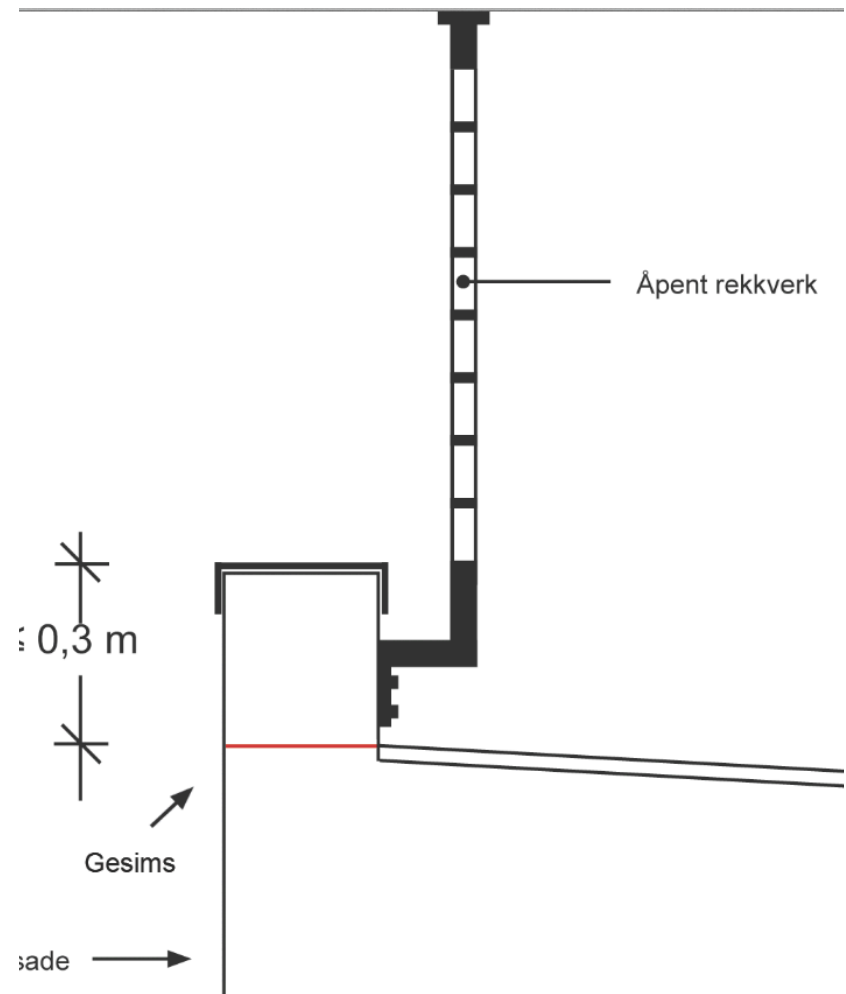
Rekkverk på takterrasser

- Parapet med åpent/transparent rekkverk
- Parapetet danner rekkverk ved at fasadelivet går opp forbi takflaten



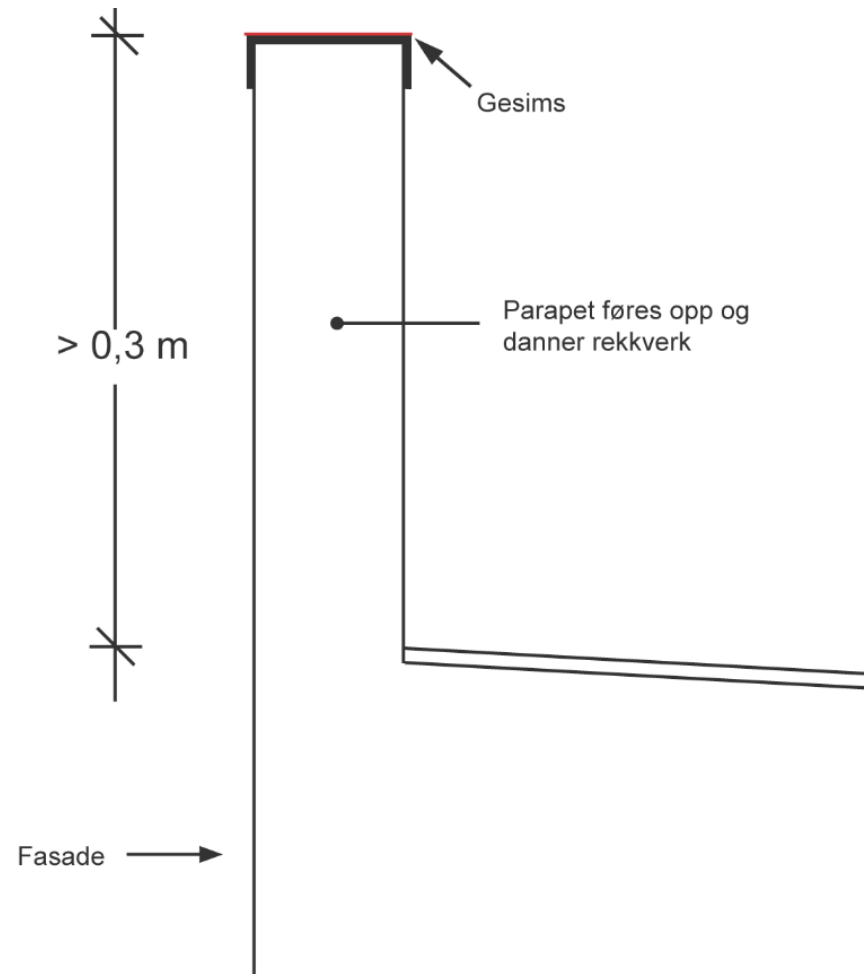
4. Hva er nytt?

- Åpent, transparent, tilbaketrukket rekkverk får ikke konsekvens for gesimsfastsettelsen.
- Kan ikke monteres i flukt eller ligge på utsiden av fasadelivet.



4. Hva er nytt?

Der parapetet går opp over takflaten og er en del av fasadelivet regnes gesimshøyden til toppen av parapeten



5. Forholdet til NS 3450

NS 3940:1986: Den "mest komplette" standarden. Enkel i bruk, oversiktlig/ryddig, svakere på volum. Den inneholder: BYA, OPA, BTA, BRA, NTA, KA, IKA, OKA, BOA, bruttovolum, nettovolum, **bruksenhet, hoveddel og tilleggsdel**.

NS 3940:2007: Begrepene **boligareal (BOA), bruksenhet, hoveddel og tilleggsdel** er tatt ut av standarden. Innhold: BYA, BRA, BTA, NTA, KA, FUA, TEA, KOA, OBD, bruttovolum, nettovolum

NS 3450:2012: (Kanskje) den "minst komplette" standarden. Tillegg av ulik veil. For ulike bransjer som megling og takst. Klart skille mellom arealer og volum, antall arealkategorier og volumbegreper er redusert. Innhold: BYA, BRA, BTA, NTA, BTV, NTV



Og så....

Videreutvikling

- Revidere TEK10 kap. 5 og kap. 6
- Fortsette å henvise til NS 3450
- Utvikle mer omplete måle- og beregningsregler

Grad av utnyttning

Takk for meg

www.dibk.no