

§ 5-4. Bruksareal (BRA)

§ 5-4. Bruksareal (BRA)

(1) Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall.

(2) Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. I tillegg gjelder følgende:

- a) For bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- b) Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.
- c) Ved beregning av bruksareal som underlag for energiberegning skal det ikke legges inn et horisontalplan for hver tredje meter der bygningen har etasjehøyde over tre meter.

Anvendelse av § 5-4

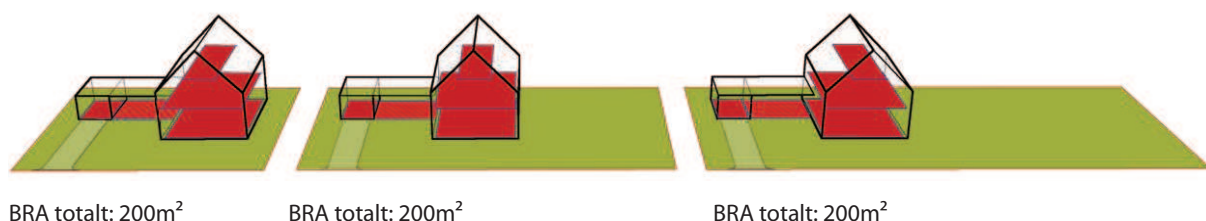
TEK10 § 5-4 omhandler bruksareal (BRA) for bebyggelse på en tomt. Bruksareal for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger, åpent overbygd areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt. Bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området.

Bruksareal for bebyggelse på en tomt kan brukes for å gi bygninger like stort bruksareal, også der tomtene ikke er like store, f.eks. i hytteområder.

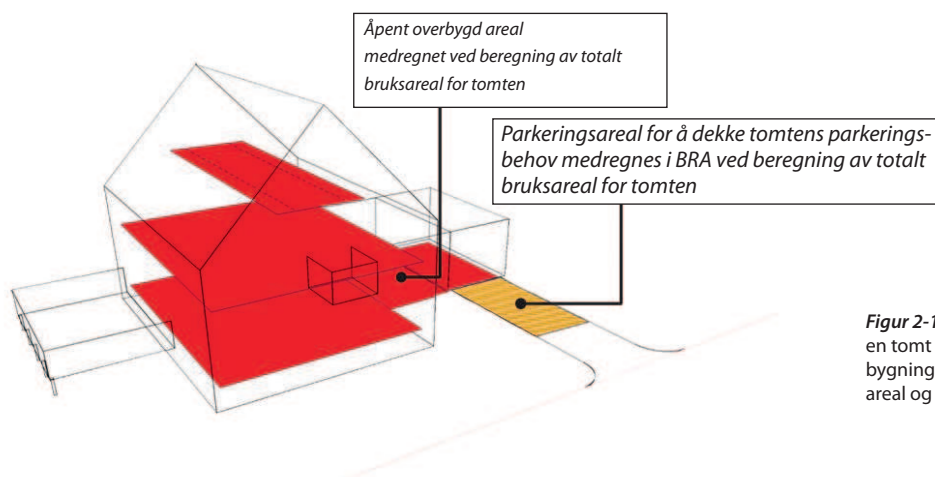
Ettersom BRA gir oversikt over det samlede arealet for alle plan i en bygning, er det også en hensiktsmessig beregningsmåte i utbyggingsområder der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene. Dette kan f.eks. være større utbyggingsprosjekter for industri, kontor- og forretningsbygg, der man ønsker et overslag over arbeidsplasser, infrastruktur, trafikkbelastning osv.

Høyder bør fastsettes for å styre bebyggelsen i høyden, se TEK10 § 5-9.

Byggelinjer eller grenser for bebyggelse kan også benyttes for å styre størrelsen på bygningens grunnflate og beliggenhet på tomten.



Figur 2-11 Bruksareal for bebyggelse på en tomt



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkering

Beregning av bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser på tomta. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²-BRA og angis i hele tall.

Bruksareal beregnes med utgangspunkt i NS 3940, tillagt nødvendig parkeringsareal etter TEK10 § 5-7.

Summen av bruksareal for den enkelte bygning/konstruksjon, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal utgjør bruksareal for bebyggelsen på en tomt (BRA) og er grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.

Bruksareal etter TEK10 §5-4 er angitt som bruksareal for bebyggelsen på en tomt. Bruksareal kan i andre sammenhenger angis som:

- Bruksareal for en bruksenhet
- Bruksareal for en etasje eller plan
- Bruksareal for et bygning
- Bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal benyttes i ulike sammenhenger i plan- og bygningsloven med forskrifter, se pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b om hva som regnes som «mindre tiltak», og SAK10 § 4-1 som unntar mindre tiltak fra søknad og tillatelse.

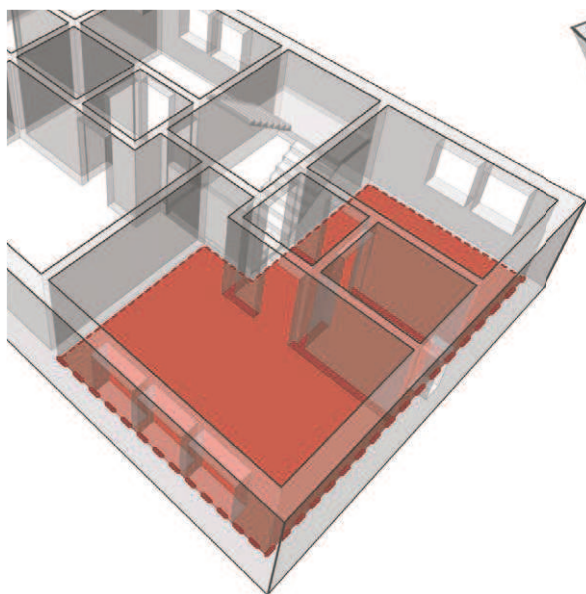
Bruksareal for en bruksenhet

Bruksareal for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

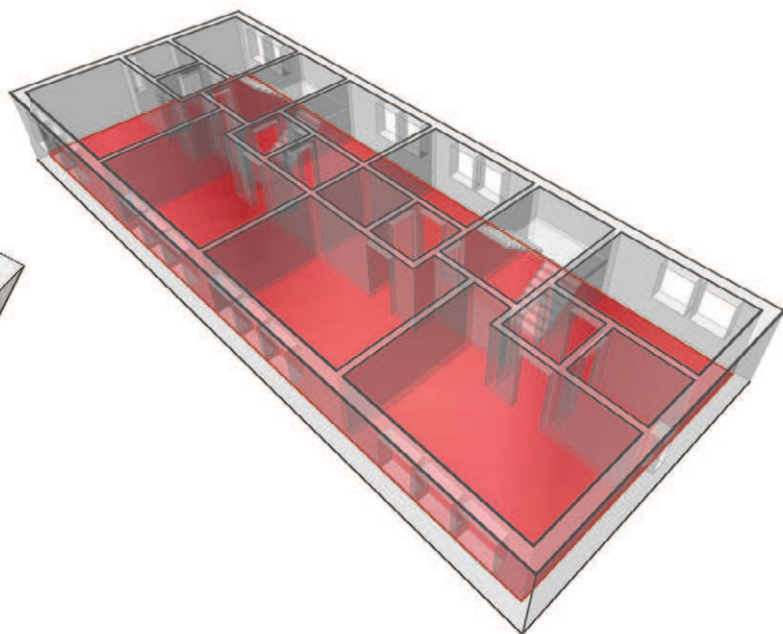
I bruksarealet medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter e.l. innenfor bruksenheten. I bruksarealet for en bruksenhet medregnes ikke areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler.

Det er viktig å merke seg at det er gjort endringer i NS3940-2012. Dette medfører at bruksarealet for fellesdeler ikke lengre skal regnes inn i bruksarealet for bruksenheten.

Solenergirom f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l. som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert) og er del av hoveddel skal også tillegges bruksarealet.



Figur 2-13 Bruksarealet for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten deler som ligger innenfor omsluttende vegger



Figur 2-14 Bruksarealet for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger

Bruksareal for en etasje eller et plan

Bruksareal for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger. Vegger mellom bruksenheter, felles deler (f.eks. trapperom og korridor) og vegger mellom bruksenheter og felles deler tas med. Det samme gjelder faste innredninger, installasjoner for VVS, sjakter, innvendig brystningspanel og fotlister, se figur 2-14.

Bruksareal for en bygning

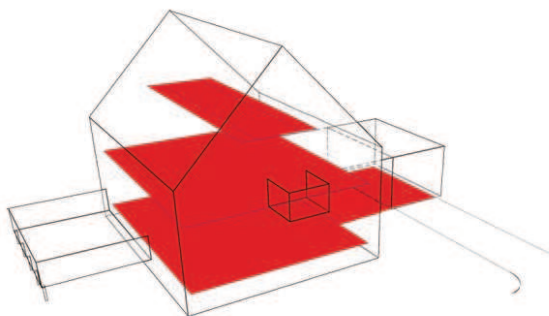
Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer, se figur 2-16. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan fremgår av NS 3940, se også kapittel 3 i denne veilederen.

Bruksareal for åpent overbygd areal

Bruksareal for åpent overbygd areal er areal under utkragede bygningsdeler og takoverbygg.

Åpent overbygd areal kan være:

- areal under takutstikk eller takoverbygg
- uten understøttelse (søyler), se figur 2-16
- areal under overbygd balkong, se figur 2-17
- åpent overbygd areal, f.eks. carport som mangler vegger eller deler av vegger, se figur 2-18



Figur 2-15 Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan uavhengig av om planet er innredet eller tilgjengelig

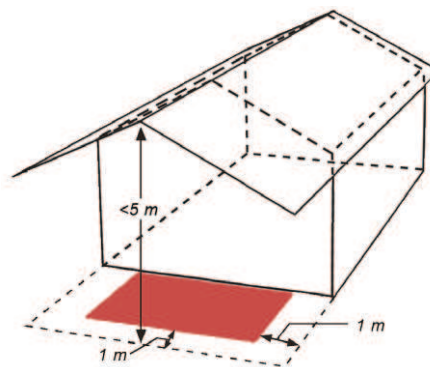
Areal under takutstikk eller takoverbygg

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

For bygninger med takutstikk mer enn 1,0 m ut fra fasaden skal det arealet som ligger mer enn 1,0 m innenfor takutspringet legges til bruksarealet når takutstikket ligger mindre enn 5,0 meter over planert terreng.

Takutstikk som ligger mer eller lik 5,0 m over planert terreng skal ikke legges til bruksarealet for åpent overbygd areal, se figur 2-16.

Viktig å merke seg at der det dannes et overdekket (overbygd) areal mellom bygningskropp og garasje eller lignende skal det arealet medtas i beregning av bruksarealet så fremt overbygget er mindre enn 5 m over ferdig planert terreng. Dette gjelder ikke pergola.



Figur 2-16 Areal under takutstikk som er mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av takutstikk/takoverbygg, skal legges til bruksarealet. Gjelder takutstikk/takoverbygg som ikke er understøttet.

Areal under utkraget overbygd balkong, veranda, overbygd terrasse eller balkong

Deler av overbygde eller utkragede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen ovenfor, legges til bruksarealet.

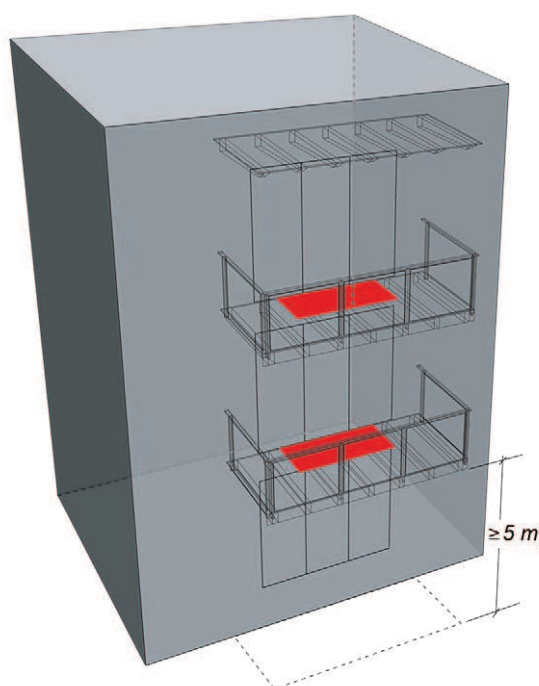
Konsekvensen av dette er at vanlige balkonger som ligger over hverandre i hus på flere etasjer, vil gi et tillegg i bruksarealet, se figur 2-17.

Åpent overbygd areal, f.eks. carport som mangler vegger eller deler av vegger

Arealet som medregnes vil være det arealet under overbygg som kan benyttes til lager, parkeringsareal mv. Vanligvis vil bruksarealet for overbygd areal være begrenset av søyler og/eller vegger, se figur 2-18 og 2-19.

Areal for parkering

Arealet som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bruksarealet for bebyggelsen på en tomt (BRA), se også under omtale av TEK10 § 5-7



Figur 2-17 Åpent areal under f.eks. overbygd terrasse, veranda og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket over skal legges til bruksarealet

Bruksareal som underlag for energiberegning

Ved beregning av bruksareal som underlag for energiberegninger se SAK10 § 4-1.

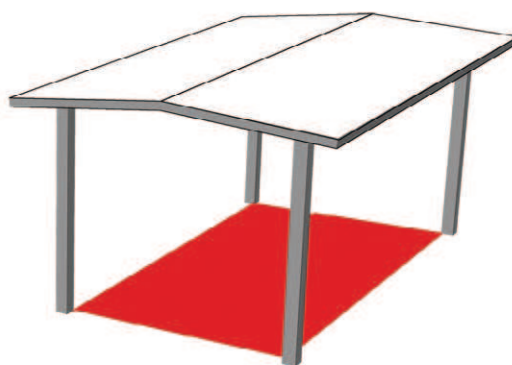
Tillegg for plan med stor romhøyde og glassgårder

For bygninger med stor romhøyde regnes BRA som om det var lagt et plan for hver 3. meter. Årsaken er at volumer med stor høyde senere kan innredes i flere etasjer. Rom med fri høyde 4,9 m får dermed to måleverdige plan, rom med fri høyde 7,9 m får tre måleverdige plan osv, se figur 2-20.

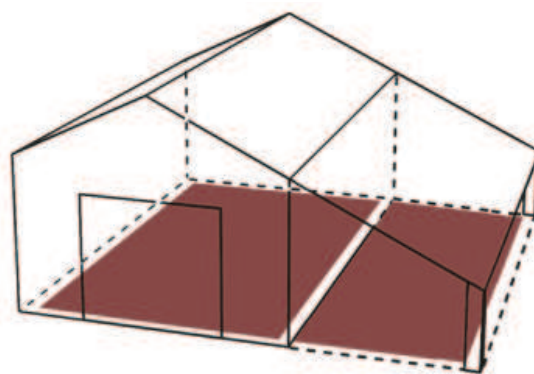
Tilsvarende vil glassgårder med stor romhøyde regnes som om det var lagt plan for hver 3. m høyde. Det kan fastsettes i bestemmelser til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Bruksareal for uinnredete bygningsvolumer

Plan og rom som ikke er innredet eller mangler gulv eller atkomst regnes med i bruksarealet, så sant de tilfredsstiller kriteriene om fri romhøyde med 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde. Se for øvrig kapittel 3 om måleverdig areal.



Figur 2-18 Eksempel på åpent areal for carport som skal legges til bruksarealet



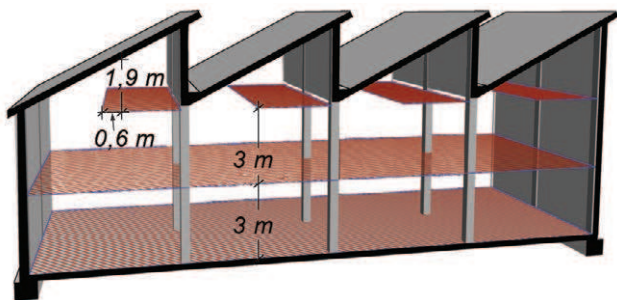
Figur 2-19 Eksempel på åpent understøttet areal som skal legges til bruksarealet

Bruksareal helt eller delvis under terreng

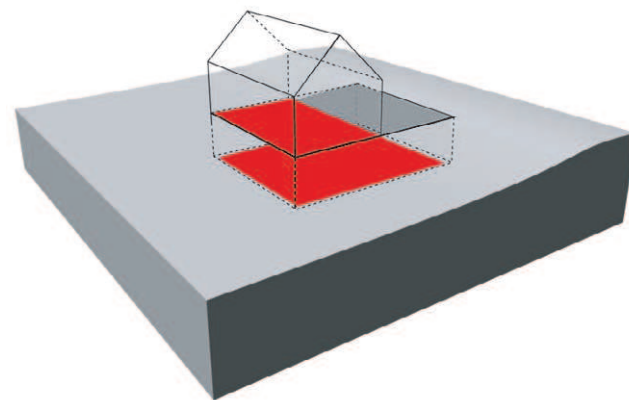
Bruksarealet er bestemmende for virksomheten i bygningen. Denne virksomheten påvirker omgivelsene, og vil være bestemmende for nødvendig infrastruktur og annet. Bruksareal regnes som hovedregel for alle måleverdige plan, også for de plan som ligger helt eller delvis under terreng. Kommunen kan i planbestemmelse fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet.

Eksempel på slik planbestemmelse kan være:

«Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.»



Figur 2-20 Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer, måles med tenkte plan for hver 3,0 m høyde. På figuren medregnes det som er markert med raster



Figur 2-21 Bruksareal regnes for alle måleverdige plan, inklusive plan helt eller delvis under terreng