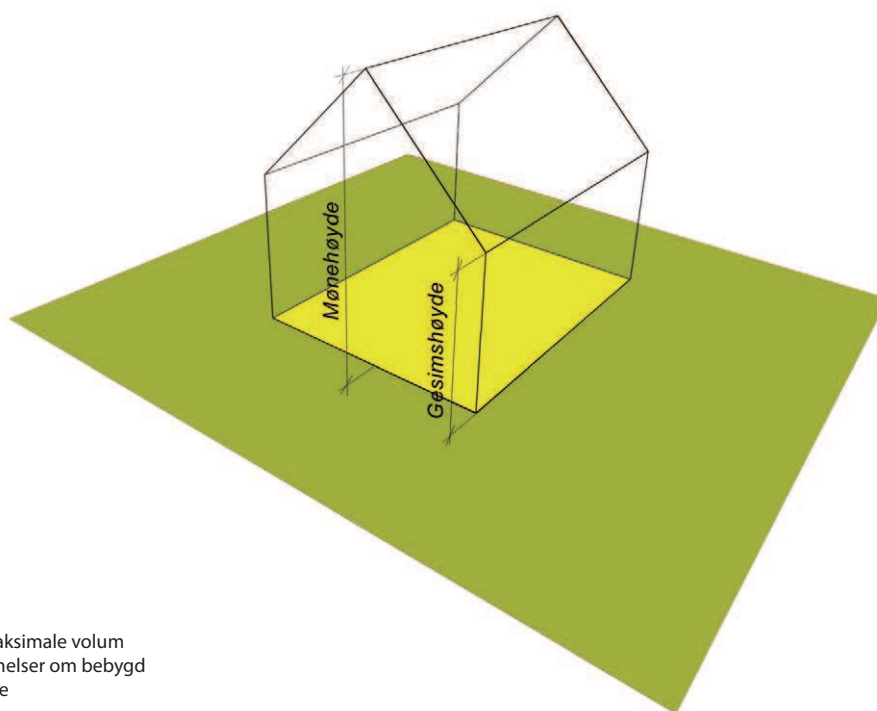


Med bakgrunn i TEK10 og NS 3940 :2012 skal følgende medregnes i bebygd areal (BYA):

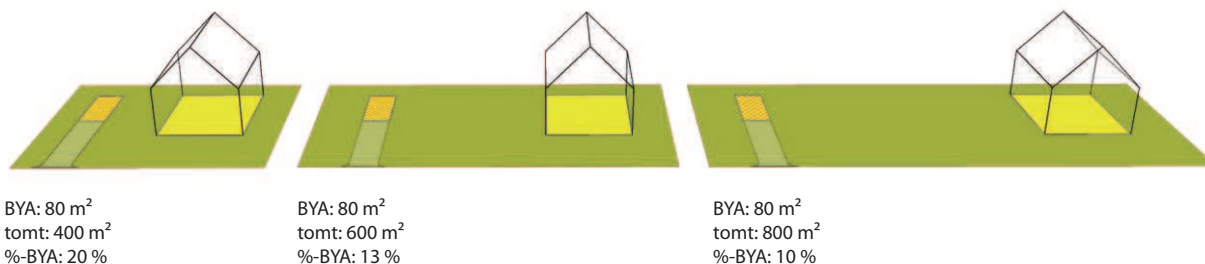
- det areal som bygningen opptar av terrenget, se figur 2-1
- åpent overbygd areal, se figurene 2-5 og 2-6
- utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m, se figur 2-7
- konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal (BYA). Det er kun den del av konstruksjonen/bygningsdelen som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå som medregnes. Slike konstruksjoner og bygningsdeler kan være terrasse, utvendig trapp, svømmebasseng, plan delvis under terreng o.l. Figurene 2-8 og 2-9 viser eksempler på bygningsdeler og konstruksjoner delvis under terreng som må medregnes i bebygd areal.
- parkeringsareal, se fig. 2-4

Areal som bygningen opptar av terrenget

Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, inkludert bygningsdeler utenfor fasadelivet som har betydning for bruken av underliggende terreng. Takrenner og lignende regnes ikke med. For beregning av bebygd areal tas mål fra ytterveggs utside. Har byggverket sokkel som ligger utenfor bygningens fasadeliv, tas mål fra utsiden av sokkel. Bygningsdeler utenfor fasadelivet måles fra konstruksjonens utside (eksklusive takrenner o.l.) Slike bygningsdeler kan være terrasse, balkong og takoverbygg, se figur 2-3.



Figur 2-1 Bygningers maksimale volum begrenses ved bestemmelser om bebygd areal og maksimal høyde

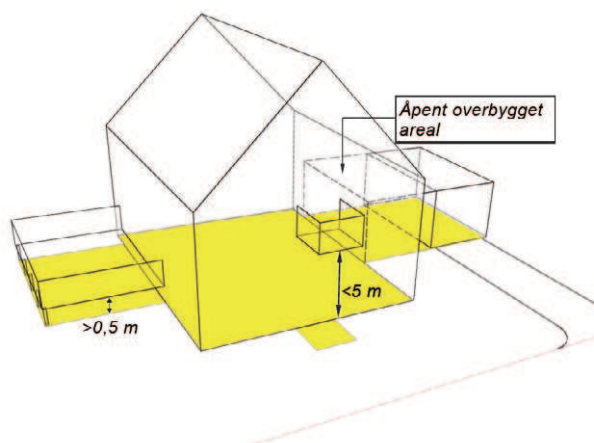


Figur 2-2 Bebygd areal for en tomt egner seg der det ikke er av betydning å fastsette forholdet mellom tomteareal og bygningsvolum, for eksempel i områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

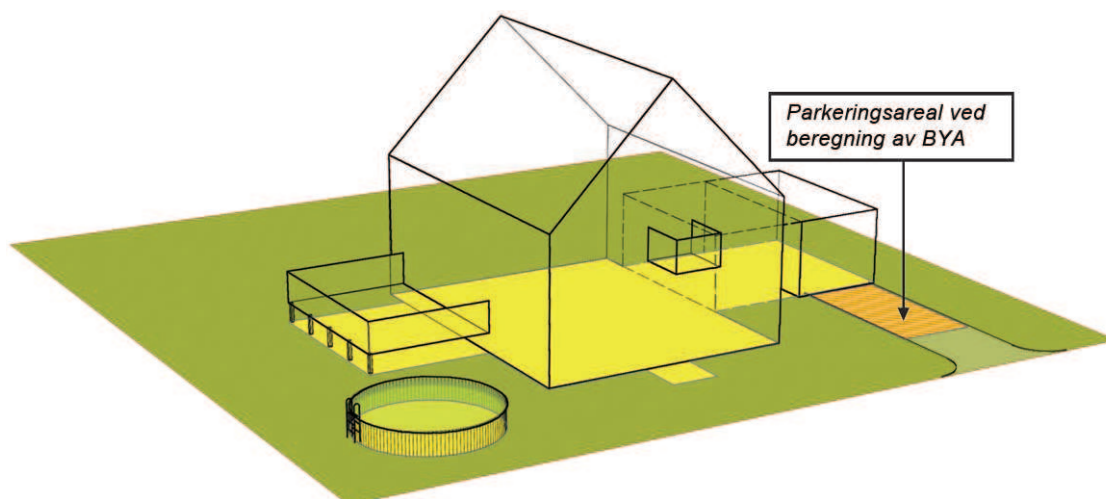
Åpent overbygd areal

Åpent overbygd areal kan være:

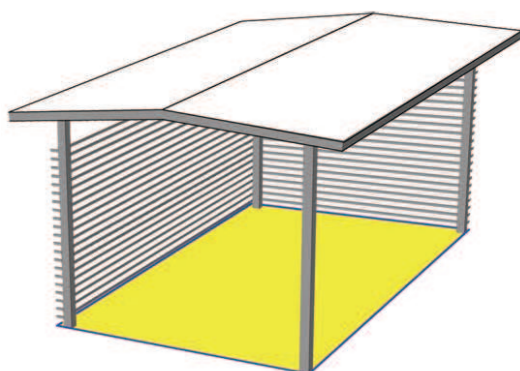
- areal som mangler helt eller delvis omsluttende vegger, og som brukes til opphold, kommunikasjon eller oppbevaring. Eksempel på slikt areal er carport. Arealet som medregnes vil være det arealet under overbygget som kan benyttes til lager, parkeringsareal mv. Vanligvis vil åpent overbygd areal være begrenset av søyler og/eller vegger, se figur 2-5.
- overbygd gårdsrom, portrom, arkader og gårdsplass innenfor bygningens fasadeliv, som delvis mangler vegger eller tak, men som brukes til opphold, oppbevaring eller kommunikasjon, se figur 2-6.



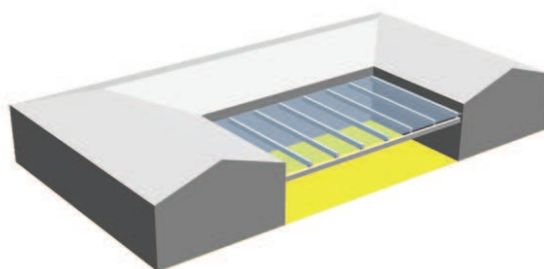
Figur 2-3 Bebygd areal (BYA) for bygning



Figur 2-4 Bebygd areal (BYA) for en tomt



Figur 2-5 Åpent overbygd areal som helt eller delvis mangler omsluttende vegger



Figur 2-6 Åpent overbygd areal innenfor bygningens fasadeliv

Areal under utkragede bygningsdeler

Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal medregnes i bebygd areal. Hensikten er at utkraging som i vesentlig grad påvirker brukbarheten av underliggende terreng skal tas med i bebygd areal. Terreng som ligger under en utkraget bygningsdel vil kunne ha mindre muligheter for sol og dagslys. Dersom største fri høyde er mer enn 5,0 meter, vil vanligvis det meste av underliggende terreng få sol og lys. Se figur 2-7.

Bygningsdeler og konstruksjoner delvis over terreng

Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen skal medregnes i bebygd areal. Det er kun den del av konstruksjonen/bygningsdelen som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå som medregnes.

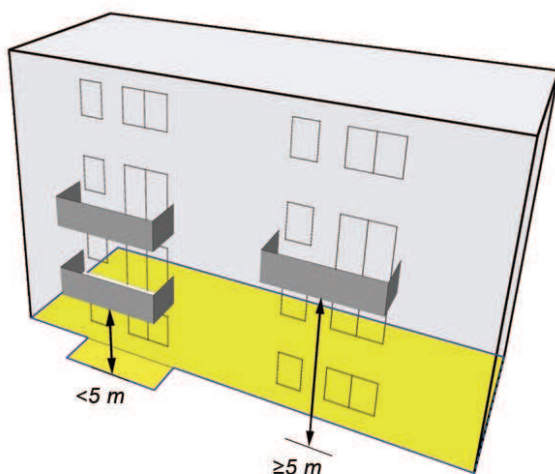
Slike konstruksjoner og bygningsdeler kan være terrasse, utvendig trapp, svømmebasseng, plan delvis under terreng o.l. Figurene 2-8 og 2-9 a-c viser eksempler på bygningsdeler og konstruksjoner delvis over terreng som må medregnes i bebygd areal.

For konstruksjoner/bygningsdeler som bare delvis ligger over planert terreng regnes gjennomsnittlig planert terrengnivå for de deler av konstruksjonen/bygningsdelen som ligger over planert terreng.

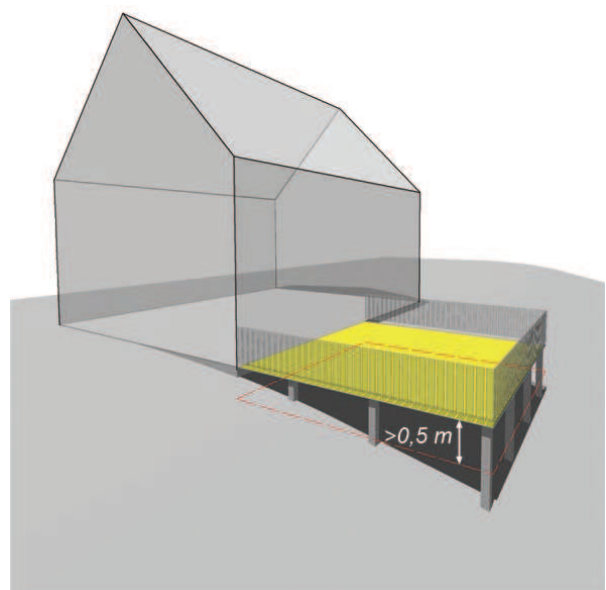
Gjennomsnittlig terrengnivå er kotehøyden for gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen/konstruksjonen.

I bebygd areal medregnes ikke:

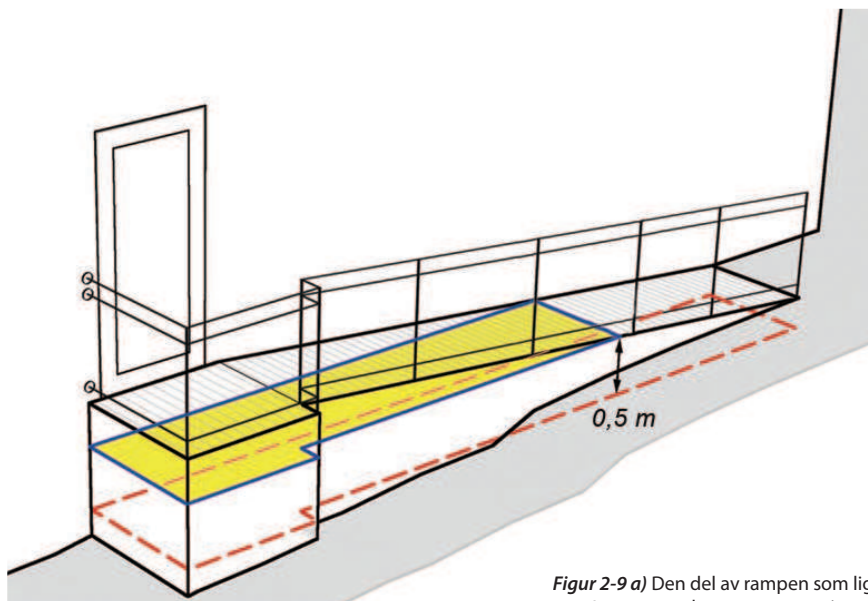
- bygningsdeler som ikke ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig trapp, terrasse, gårdsplass over kjelleretasjer
- utspring/utkragede bygningsdeler inntil 1,0 m ut fra fasaden. Eksempel på slik bygningsdel kan være takutstikk



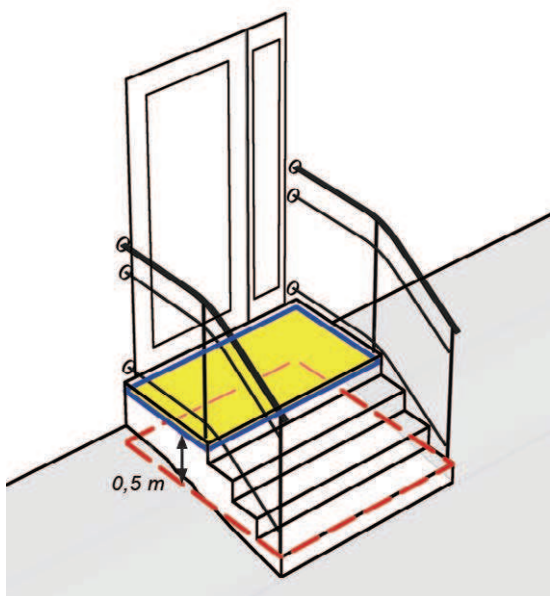
Figur 2-7 Utkragede bygningsdeler medregnes i bebygd areal når høyden til planert terreng er mindre enn 5,0 m



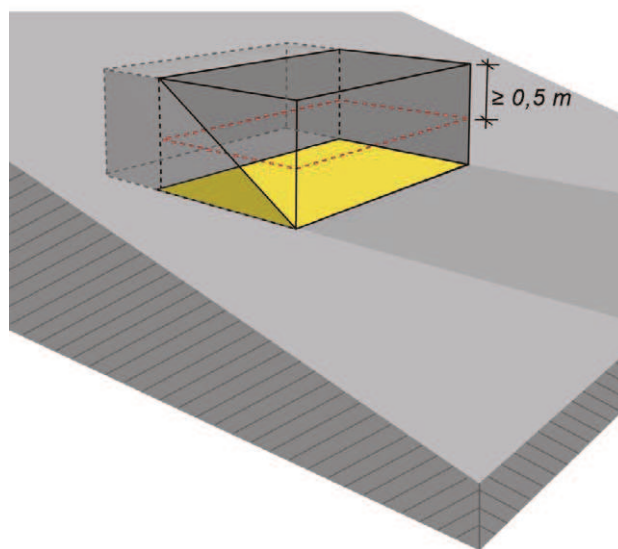
Figur 2-8 Bygningsdeler og konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal.



Figur 2-9 a) Den del av rampen som ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen medregnes i bebygd areal



Figur 2-9 b) Den del av trappen som ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen medregnes i bebygd areal



Figur 2-9 c) Den del av byggverket som ligger høyere eller lik 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal.