

## GENERELT

En tomts tillatte utnyttelse fremgår av reguleringsplanen og/eller kommuneplanens arealdel. For områder innenfor en nyere reguleringsplan er det denne med bestemmelser som gjelder. For områder innenfor eldre planer (vedtatt før 1980) er det kommuneplanen som fastsetter utnyttelsen. For uregulerte områder, eller dersom reguleringsplanen ikke har bestemmelser om utnyttelse, så er utnyttelsen fastlagt gjennom kommuneplanens arealdel.

## BEGREPSBRUK

"Grad av utnyttning" ble innført i byggeforskrift av 1987. Grad av utnyttning skal legges til grunn for nyere planer og kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Fra 1.7.2007 kan grad av utnyttning angis etter følgende beregningsmåter:

- bebygd areal (BYA)
- prosent bebygd areal (%-BYA)
- bruksareal (BRA)
- prosent bruksareal (%-BRA)

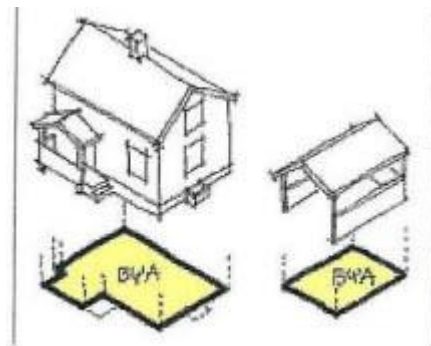
I Bærum kommune er det %-BYA som gjelder for det fleste regulerte og alle uregulerte byggeområder.

$$\% \text{ BYA} = \frac{\text{bebygd areal} \times 100}{\text{netto tomt}}$$

### Netto tomt:

**Netto tomt er ikke nødvendigvis det samme som eiendommens areal. Tomt skal regnes netto uten tillegg.**

F. eks. inngår ikke arealer som omfattes av offentlig veg, regulert privat veg eller regulert felles avkjørsel i begrepet netto tomt.



### BEBYGD AREAL, BYA:

Bebygd areal er det arealet som bygningen opptar av terrenget ("fotavtrykket") inkludert nødvendig parkeringsareal i henhold til gjeldende norm. I TEK10 Kapittel 5 er grad av utnyttning definert og beregningsregler for tomteutnyttelse gitt. Dette er nærmere forklart i

***Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning- T1459" (utgitt mai 2007).***

**Beregningsmetoder for BYA er også gitt i Norsk Standard 3940 (revidert i 2007). Forskriften som gjaldt ved vedtakelse av arealplanen legges som hovedregel til grunn for tolkning av planen.**

Bebygd areal omfatter også overbygd areal og areal under utkragede eller understøttede bygningsdeler fordi de anses å redusere brukbarheten av terrenget under. For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs utside. Hvis sokkel ligger utenfor bygningens fasadeliv, gjelder sokkelen som begrensning. Bygningsdeler utenfor fasadeliv måles fra konstruksjonens utside (eksklusive takrenner, rekkverk o.l.)

**I bebygd areal medregnes:**

- det arealet som bygningen eller bygningene opptar av terrenget
- åpent overbygd areal
- del av åpent areal som ligger innenfor bygningens fasadeliv, for eksempel portrom, arkader og svalganger.
- utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,00 m.
- bygningsdeler utenfor fasadeliv når de er understøttet fra terreng.
- konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen
- garasje, carport og parkeringsareal i henhold til parkeringsnormen, 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 9.2 punkt 3. (se under)

Alle bygninger på tomten skal medregnes i bebygd areal, det være seg uthus, dukkestue, garasje, anneks mv. Også bygninger som inngår i fritatt-tiltak etter SAK10 Kap. 4 skal medregnes.

**I bebygd areal medregnes ikke:**

- mindre, utvendig trapp ved inngang.
- konstruksjoner/bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig går over terrengnivå (de deler av konstruksjonen/bygningsdelen som er lavere enn 50 cm over terrengets gjennomsnittsnivå), f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasse på terreng, gårdsplass over kjelleretasje.

**Bakgrunn for begrensningen på BYA = 20 %**

Slik regelen er utformet i dagens bestemmelser, §§ 2.2 og 26.2, til kommuneplanens arealdel (2015-2030) får den virkning for småhusbebyggelse vist som "nåværende og nye byggeområder, bolig" (gult på plankartet) i følgende kategorier:

- uregulert
- regulert, der reguleringsplanen selv ikke angir noe annet
- der det er angitt utnyttelse i % av netto tomt og det ikke foreligger detaljert plankart/godkjent bebyggelsesplan for planer vedtatt før 1/1-1980.
- for planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart der utnyttelsen er angitt som U-grad.

Om en eiendom er regulert eller uregulert, og om den inngår i "nåværende eller nye byggeområder, bolig" i kommuneplanen, skal fremgå av planopplysningene, som ligger vedlagt situasjonskart fra Plan- og bygningstjenesten. Opplysningene kan også fås ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten eller ved å gå inn på kart på våre nettsider. Store deler av kommunens boligområder er uregulert, med en overvekt i Østre Bærum. Regelen om maksimalt 20 % BYA er politisk bestemt av kommunestyret i Bærum, etter en omfattende prosess hvor offentlighet, medvirkning og demokratiske spilleregler står i sentrum. Hensikten med regelen er kort fortalt et ønske om å bevare kommunens grønne preg og de åpne villaområdene. Styring av befolkningspresset på boligområdene, spesielt med hensyn til økt belastning på teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp) og sosial infrastruktur (skole, helse, institusjoner), er også tillagt vekt. Slikt sett gir regelen også kommunen en forutsigbar utvikling når det gjelder krav om investeringer i oppgradering/nybygging av offentlige anlegg og bygninger.

Regelen om 20 % bebygd areal kom inn i bestemmelser til kommuneplanens arealdel 1990-2010, vedtatt av kommunestyret i Bærum 29.8.1990, og stadfestet i Miljøverndepartementet 4.8.1992. Reglene er videreført i senere revisjoner av kommuneplanen vedtatt i 1995, 1999, 2003, 2010 og 2015. At regelen er såpass ny (1992) forklarer i stor grad hvorfor noen eiendommer har fått høyere utnyttelse enn 20 %. I slike tilfeller er det ikke relevant å vise til prinsippet om likebehandling, fordi regler og praksis er endret underveis.

**PROSENT BEBYGD AREAL, %-BYA:**

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og netto tomt, jf TEK10 § 5-3. Prosent bebygd areal skrives %-BYA = 00 %. Ved utregning av grad av utnyttning skal det ikke foretas avrundinger. Utnyttelsen som er vedtatt i plan anses som en absolutt grense, for eksempel 20 %.

**BRUKSAREAL, BRA:**

Bruksareal er summen av bruttoarealene for alle plan i en bygning. Beregningsmåten er nærmere angitt i Norsk Standard 3940, dog slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget, jfr. TEK10 § 5-4. I tillegg finnes nærmere bestemmelser om måleverdighet, etasjehøyder og arealer under terreng.

**PROSENT BRUKSAREAL, %-BRA:**

Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet, jfr TEK10 § 5-5. Prosent bruksareal skrives %-BRA = 00%.

**SPESIELT OM PARKERINGSAREAL FOR REGULERT SMÅHUSBEBYGGELSE**

Fra 1.7. 1997 innførte teknisk forskrift et absolutt krav om at parkeringsareal skulle inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, også dersom de ble etablert på bakken. I perioden fra 1987 og frem til 1997 kunne kommunen "reservere inntil 25 kvm av det tillatte areal for hver krevet bilplass". Kommunen praktiserte den gang at 1 parkeringsplass skulle reserveres, mens den andre kunne ligge på bakken uten å medregnes. Før 1987 forelå ingen regler om slike parkeringsplasser.

Fordi reguleringsplanen skal tolkes med utgangspunkt i de regler som gjaldt ved tidspunktet for vedtakelsen av planen så blir det noe komplisert med hensyn til om parkering skal medregnes eller ikke.

Oversikten under gir en oppsummering av hvor mange parkeringsplasser som skal medregnes for hver boenhet for frittliggende småhusbebyggelse, avhengig av når reguleringsplan er vedtatt.

**Reguleringsplan fra før 2009 – 1 p-plass i BYA + 1 p-plass på terreng – KP § 2.2.c**

**Reguleringsplan etter 2009 – reguleringsplanens krav eller 2 p-plasser i BYA – TEK og KP § 26**

**Uregulerte strøk – 2 p-plasser – TEK og KP § 26**

Etter TEK10 (jf tidligere TEK 97) skal p-plasser iht kommunens parkeringsnorm medregnes i BYA, også p-plasser på terreng. Dette kan medføre at eiendommens tillatte utnyttelsesgrad lovlig blir oversteget. Det å overbygge frittliggende p-plass på terreng (carport/garasje) er et nytt tiltak, som betinger at det gis dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad (BYA).

Kommunens norm for parkering har lenge operert med krav om 2 plasser pr. boenhet i småhus (enebolig og tomannsbolig), og 1 plass for sekundærleilighet i enebolig (sekundærleilighet er boenhet under 55 kvm BRA).

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel fastlegger at hver parkeringsplass på terreng skal medregnes med 18 kvm BYA pr. plass. Dette samsvarer også godt med Sintef/Byggforsk byggenormserie 517.651. I sistnevnte blir minimum innvendig mål for garasje foreslått til 2,8 x 5,5 = 15,4 kvm. Hvis man legger til normale mål for vegger med kledning (15 cm) på alle sider så blir minimum BYA omtrent 3,1 x 5,8 = 17,98 kvm. Det er grunn til å anta at dette også er minimumsareal for å oppfylle funksjonskravet til brukbarhet i TEK. Byggenormserien opererer med 5,1 meter minimumsbredde for to biloppstillingsplasser ved siden av hverandre i garasje. For en dobbeltgarasje som bygges vil da tilsvarende beregning gi et minimumsareal for BYA på 32 kvm. Dersom garasjen ikke bygges, og det kun skal reserveres areal, så vil kravet bli 2 x 18 kvm = 36 kvm, jf kommuneplanens bestemmelser.

#### ADRESSE/UTDYPENDE DOKUMENTASJON

Saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven, SAK – med veileder  
Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven, TEK - med veileder  
Forskriftstekstene kan du også få på internett-adressen [www.dibk.no](http://www.dibk.no)

For mer informasjon, se Miljøverndepartementets veiledere:

**NY** H-2300 B: "[Grad av utnytting](#)" (2014)  
*utgis av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.*

De viktigste endringene:

- blant annet presisering av fastsetting av gesimshøyde for tak med to tilnærmet flate takflater og møne- og gesimshøyde for takterrasser med åpent og transparent rekkverk
- avrundingsregler ved prosent bebygd areal for en tomt (%-BYA) er også presisert
- forholdet mellom regelverket og eldre reguleringsplaner oppdatert.

Tidligere utgaver:

T-1459: "[Grad av utnytting](#)" (2007)

T-1205: "[Grad av utnytting](#)" (1997)

T-734: "[Grad av utnytting](#)" (1990)

og NS3940.