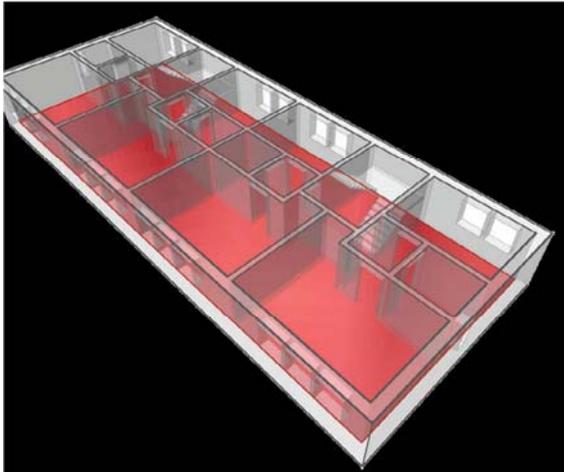


Forenklet lokal veileder for beregning av bruksareal (BRA)

I kommunens planer er bruksarealet (BRA) gjennomgående for å kunne beregne tillatt tomteutnyttelse. For større deler av fritidsbebyggelsen gjelder bl.a. en arealgrense på 120 kvm. bruksareal (tillatt bruksareal- T-BRA) uavhengig av tomtestørrelsen. (Det er i mange planområder også satt en begrensning på 90 kvm.bruksareal for hovedenheten/hytta.)

I forbindelse med at Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) nå har kommet med nye veiledere ved innføring av nye byggeregler innført den 01.07.15, der det kun medfølger en veileder for å beregne bebygda areal (BYA), ser vi derfor behovet for å distribuere en veileder for beregning av bruksarealet (BRA). Grunnlaget for all beregning av areal ligger i norsk standard NS3940 og tilhørende [veileder for grad av utnyttning](#).

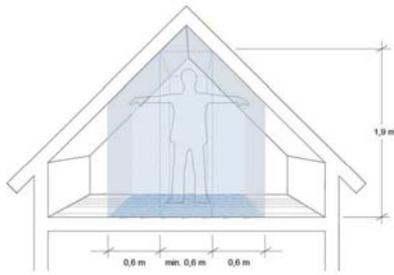
For å forklare bruksarealet litt enkelt, kan en si at; bruksarealet beregnes som alle innvendige arealer i bygg, for alle måleverdige plan/etasjer, målt fra innsidene av ytterveggene, uten fratrukk for innervegger mv., uavhengig av bruksområdet for rommene. Enda enklere sagt; alle de innvendige arealene.



Bruksarealet for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger.

Det som normalt er mest komplisert er å vurdere arealene på loftsetasjer med skråtak, og andre rom med lav takhøyde.

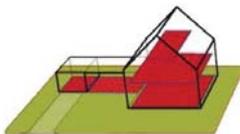
Et areal med skråtak blir først målbart når det har en høyde på 1,9 m over 60 centimeters bredde (se figur). Som dere kan se av figuren så må det i tillegg måles (2*60) 120 cm i tillegg, så snart et areal med skråtak er måleverdig. Et slik målbart areal kan også ligge under bakken i kjellerrom. Det har for eksempel ikke noe å si om rommet har jordgulv. Det er kun den fysiske høyden som avgjør om vi har med et bruksareal å gjøre eller ikke.



Figur 2-3 Måleverdig gulvplan på loft

Når en har funnet alle måleverdige plan, må en altså ta målene av disse og summere, for å få det totale bruksarealet. Alle bygg må med, også mindre uthus med tilstrekkelig målbar høyde.

Denne figuren viser i prinsipp hva som må medberegnes i bruksarealet:

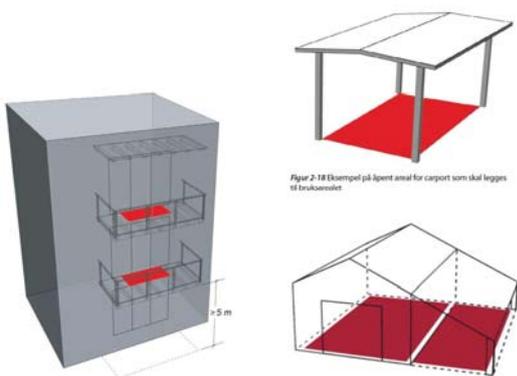


BRA: 200 m²
 tomt: 400 m²
 %-BRA: 50 %

Så til det mest kompliserte:

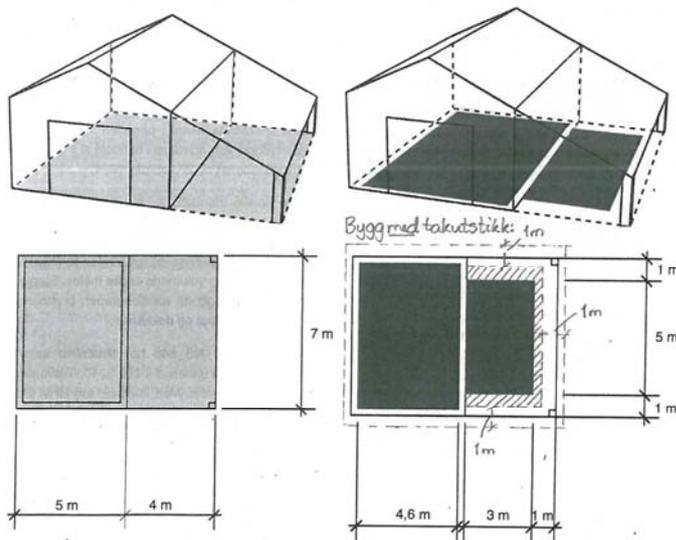
Overbygg: Det er dessverre ikke slik at det kun er innvendige arealer som inngår i bruksarealet. For nye planer vedtatt etter 01.01.2014 skal overbygg beregnes fullt ut, når det er konstruksjoner som avgrenser overbygget. (se figurene under.)

Her vises prinsippene for hvordan overbyggene skal beregnes i nye reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2014:



Overbygg som er større enn 1 meter må også regnes med i bruksarealet (som vist i figuren med balkonger med takoverbygg. Det trekkes altså fra 1 meter inn på alle åpne sider av overbygget). Her beregnes arealet uavhengig om det er understøttet med f.eks. søyler eller ikke. Det måles fra ytterveggen facade/kledning og ut til ytterkant av konstruksjon/søyle for planer vedtatt etter 01.01.2014 (tidspunkt for inntredelse av revidert veileder for grad av utnyttning, januar 2014).

For planer vedtatt før 01.01.2014 må det legges til grunn av overbygget måles fra ytterveggen og ut til ytterste kant av overbygget, uten å ta hensyn til takrenner. (Det måles til vindskie i gavl-ender på bygget, og til forkantbord på langsiden. Se skisse)



Parkering: Det er også slik at nødvendig parkeringsareal må legges inn i bruksarealet for eiendommen. Normalt vil det iht. norske standarder også inngå nødvendig areal pr.parkeringsplass. Slike forhold er omtalt i reguleringsplanene. Det er som oftest krav om parkering til to biler i hytteplanene. Dette er i kommunens planer avsatt 30 kvm. til parkering i planen, slik at tillatt arealutnyttelse i nye planer er 150 kvm. (120 kvm. + 30 kvm. parkering). Kommunen har hatt utfordringer med håndteringen av dette. Det praktiseres derfor i reguleringsplaner vedtatt før september 2007 at en får parkeringsarealet i tillegg til den oppgitte arealutnyttelsen i planen.

For videre saksbehandling:

For tiltak uten søknad; Tiltakshaver må ha forsikret seg om at vedtatt arealutnyttelse for eiendommen er overholdt jf.ovenstående, samt alle øvrige planbestemmelser og relevant lovverk

For tiltak med søknad; Når tiltakshaver nå får oversikt over alle målbare bruksareal, må disse summeres og dokumenteres i søknad til kommunen. Vi må ha en tydelig dokumentasjon på eksisterende bruksareal og det nye bruksarealet i søknadene. Arealutnyttelsen er en veldig viktig faktor i utviklingen av fjell og hytteområdene, og et område som det ikke er gitt dispensasjoner fra. Det er således meget viktig å få nødvendig oversikt over bruksarealet, for å kunne behandle søknaden trygt. Der det oppstår usikkerhet må kommunen kontaktes for avklaring.

Terrasser som ikke er overbygget, inngår ikke i bruksarealet. Det er likevel bestemt i kommunestyret at terrasser knyttet til fritidsbebyggelsen i regulerte områder er søknadspliktige (som et ledd i gjerdereglene). Disse må følge vedtatt [veileder for terrasseløsninger](#) .