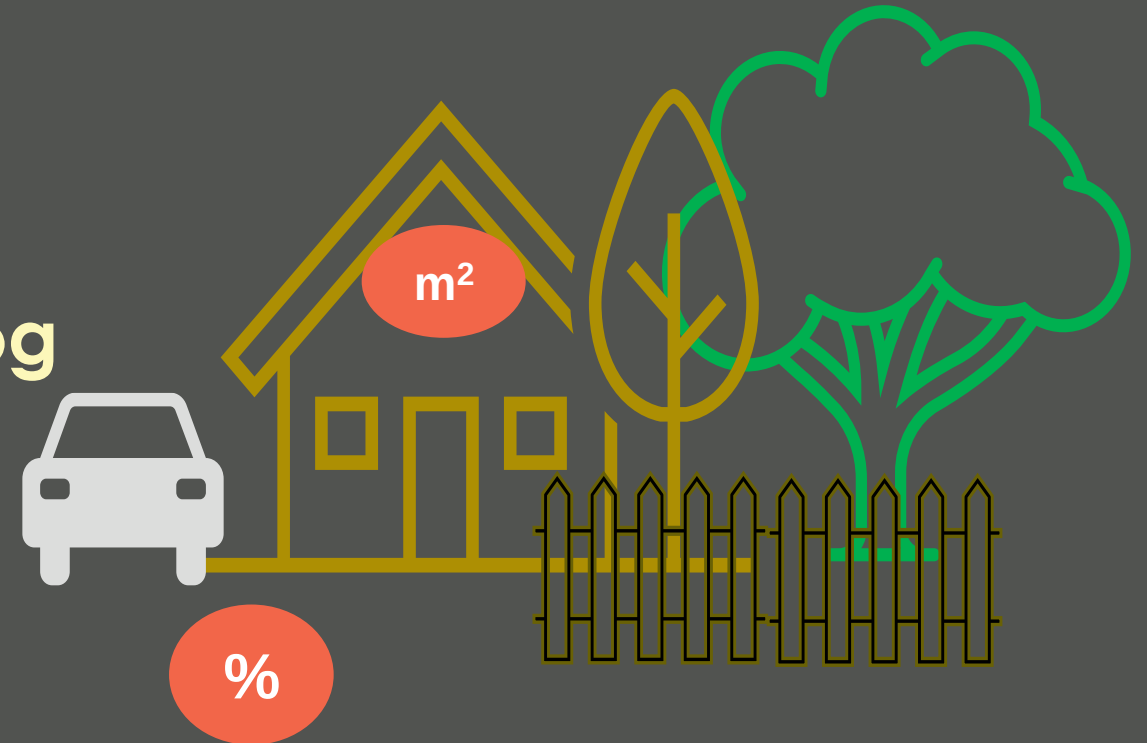




Opinion:

Kommunenes erfaringer med og praktisering av arealbegreper

Prosjekt for Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)



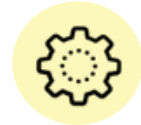
Prosjektinformasjon



OPPDRAGSGIVER

Direktoratet for byggkvalitet

Kontaktperson: Knut Helge Sandli



METODE

Kvalitative intervju, gjennomført i Teams



FORMÅL

Innhente erfaringer og oppfatninger om arealbegrepene blant kommuner



MÅLGRUPPE

Rådgivere/saksbehandlere for plan og byggesak i et utvalg kommuner



GJENNOMFØRING

April-juni 2021



UTVALG

20 intervju fordelt på 16 kommuner

- 9 intervjuer med byggesak
- 11 intervjuer med plan



Innledning og bakgrunn



Om prosjektet

- Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har startet et arbeid med å finne mer presise arealdefinisjoner knyttet til grad av utnyttning, med utgangspunkt i TEK17. Opinion fikk i oppdrag å gjennomføre en undersøkelse mot kommunene om hvordan de praktiserer målreglene og arealbegrepene, og hvilke ønsker de har for endring og presisering i regelverket.
- Formålet med undersøkelsen har vært å få kommunenes synspunkter på hvordan dagens regelverk rundt grad av utnyttning fungerer, hva som eventuelt skaper utfordringer for kommunene og hvilke endringer kommunene ønsker når det gjelder arealbegrepene. Prosjektet konsentrerer seg primært om arealbegrepene BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal).
- Metoden som er brukt i prosjektet er strukturerte dybdeintervjuer. Målgruppen er rådgivere/saksbehandlere innen plansak og byggesak i et utvalg kommuner.
- Respondentene er rekruttert på telefon av Norstat AS. Selve intervjusamtalen er gjennomført i Teams med lyd og bilde. Første del av intervjuet besto av overordnede spørsmål om erfaringer med og synspunkter på regelverket rundt målregler og arealbegrepene. Andre del av intervjuet besto av temaspørsmål og konkrete case der respondentene skulle ta stilling til beregning ved hjelp av arealbegrepene. Hensikten med temaspørsmålene og casene var å få frem eventuelle uklarheter og forbedringsområder i regelverket.
- Intervjuene hadde en varighet på mellom 30 og 60 minutter.



Metode og utvalg av kommuner

- Det er gjennomført 20 intervjusamtaler i totalt 16 ulike kommuner.
- I fire kommuner er både plan og byggesak fra samme kommune intervjuet.
- Det er god spredning på kommuner når det gjelder størrelse (innbyggertall) og geografi (sentralitet), se tabell.



11 intervju med plan



9 intervju med byggesak



Kommune- størrelse	Liten	Mellomstor	Stor
Sentralitets- klasse*			
1	0	0	0
2	0	0	2
3	1	3	2
4	0	2	1
5	3	1	0
6	1	0	0

* Inndelingen tar utgangspunkt i SSBs [sentralitetsindeks](#)



Om rapporten

- Rapporten er inndelt slik:
 - Innledning og bakgrunn
 - Oppsummering av hovedfunn
 - Erfaringer med dagens regelverk
 - Temaspørsmål
 - Case/eksempler
- I rapporten er det brukt mange direkte sitater fra intervjuene, for å gi større detaljrikdom og innsikt i det som beskrives i analysen.
- Casene/eksempelene er i all hovedsak kun vurdert av respondentene fra byggesak. I enkelte av intervjuene med plan er casene blitt vist og presentert.
- Det varierer hvilke og hvor mange case/eksempler som er dekket i hvert intervju. Dette avhenger av hvor mye tid som gikk med til den første delen av intervjuet. Ettersom majoriteten av respondentene var mest kjent med BYA og %-BYA ble dette også medvirkende til at casene med BRA ble vist i noe færre av intervjuene.
- Gjennomgående er det brukt to ulike symboler for å vise forskjeller på hva som har kommet frem i intervjuene med henholdsvis plan og byggesak:



Symbol for **plan**



Symbol for **byggesak**



Oppsummering av hovedfunn





TRE

OVER- ORDNEDE INNSIKTER

1

Arealbegrepene og målereglene knyttet til grad av utnyttning oppleves i all hovedsak som klare og forståelige av både byggesak og plan. Det kan oppstå uklarheter og utfordringer i saksbehandling i enkelte byggesaker, men dette skyldes ikke dårlig regelverk. Det er først og fremst gamle arealbegrep fra gamle planer som er et problem og en tidstyv.

2

Byggesak og plan anvender arealbegrepene og målereglene på ulik måte. Byggesak gir uttrykk for at TEK17 med veiledning og veiledningen Grad av utnyttning nesten aldri kan bli tydelig *nok* og inneholde nok eksempler og forklaringer. Fra plansiden er grad av utnyttning bare et av flere virkemidler og bestemmelser som skal sikre kvaliteten på en tomt eller et område på best mulig måte. Derfor kombinerer mange BYA og BRA med f.eks. høydebestemmelser, byggegrenser og bestemmelsessoner.

3

Eventuelle endringer i regelverket må på en god måte ta opp i seg de endringer som skjer i samfunnet generelt og byutvikling spesielt. Et eksempel er at man i økende grad bruker *minimumsgrad* for utnyttning. Det etterlyses styringsredskaper som er relevante i *transformasjon* av områder, og der biltrafikk og parkeringsarealer etter hvert vil vike plass for kollektivtrafikk, sykkel og gange.



Erfaringer med dagens arealbegreper



Hvordan beskriver målgruppene relevansen av arealbegrepene?



- Arealbegrepene beskrives som svært sentrale i arbeidet med byggesak. Det er en viktig del av plangrunnlaget som er det viktigste beslutningsgrunnlaget når man skal ta stilling til en byggesak.
- På byggesak gjør man utregninger med arealbegrepene, og har derfor et nært forhold til hva som skal regnes med og ikke regnes med når det gjelder BYA og BRA.
- Innenfor byggesak er det ikke vanlig å ettergå regnestykkene for grad av utnyttning i søknader/planforslag med mindre det åpenbart er noe som ser galt ut. I de fleste tilfeller går man ut fra at søker har regnet riktig.

«I saksbehandling er arealer vesentlig. Vi må vite hvor stort ting er, og om det er tillatt. Bygninger har arealer for å beskrive det objektive, da er arealet viktig» (Stor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).



- Arealbegrepene er sentrale for plan fordi det skal fastsettes en grad av utnyttning i alle reguleringsplaner.
- Arealbegrepene er viktige for plan, men samtidig er grad av utnyttning kun ett av en rekke viktige krav og bestemmelser som settes i planer.
- Gjennomgående viser måten respondentene svarer på, at plan har et noe mer overordnet perspektiv på arealbegrepene.
- Ettersom man i mange kommuner baserer seg på å kjøpe planer fra konsulentselskap, opplever man også at det gir noe større avstand til detaljene i regelverket knyttet til utnyttingsgrad.

«Vårt presisjonsnivå i en reguleringsplan er at det som er dekket av tak er BYA og det som er dekket innenfor ytterpanelet, det er BRA. Det er min forenklete tilnærming. Det er mange beregningsregler som er fornuftig for BYA i seg selv, men som ikke er fornuftig som detaljnivå for en reguleringsplan» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

«Når jeg regner på reguleringsplanen, så står jo ikke byggene der ennå, så da blir det jo en litt grov beregning» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).



Hvordan fungerer dagens regelverk?

- De aller fleste opplever arealbegrepene og regelverket rundt disse som klart og greit. Samtlige opplever at forståelsen av begrepene er lik på tvers av kommunen.
- Begge målgrupper synes det er viktig og riktig av DiBK å arbeide med en gjennomgang av regelverket. En gjennomgående tilbakemelding fra byggesakssiden er at et slikt regelverk aldri kan være presist nok, og at det nesten alltid vil være behov for flere eksempler, illustrasjoner og figurer i veiledning.
- Regelverket rundt grad av utnyttning har vært endret så mange ganger, at byggesak gir uttrykk for at det er vanskelig å ha god oversikt over de til enhver tid gjeldende reglene. Det kan oppleves frustrerende at man aldri kan uttale seg med sikkerhet f.eks. i veiledning av tiltakshavere, men alltid må ta forbehold om at det kan ha kommet en regelendring.
- Byggesak vurderer en gjennomgang av arealbegrepene som enda viktigere enn plan, ettersom det er byggesak som faktisk bruker begrepene til å gjøre beregninger av utnyttelsesgrad.
- Plan og byggesak gir uttrykk for noe ulike interesser. Byggesak ønsker seg gjerne mer presisering, flere eksempler og mindre åpning for skjønn når det gjelder beregning av utnyttingsgrad. De er opptatt av at reguleringsplaner bør ha nokså detaljerte krav og at de får korrekte beregningsgrunnlag fra søkerne. På plan gis det uttrykk for at det tvert imot må være rom for tolkning og skjønn, ettersom kvalitet ikke bare kan ivaretas gjennom et tall. Planer som skal fungere godt i en samtid som endrer seg hele tiden, forutsetter mer fleksibilitet.
- Gjennomgående snakker plan mer om hvordan man skal sikre gode kvaliteter ved et bygg eller et område. I dette bildet er utnyttelsesgrad bare ett av mange viktige krav som en reguleringsplan skal ivareta.

«Det er kompleksiteten i begrepene som kan gjøres noe med. Tenke mer på hva man ønsker å ramme. Har vi lav utnyttingsgrad så er det ofte fordi vi ønsker uberørte arealer og ønsker kvalitet på utearealer. Da kan et lite takoverbygg gi kvalitet og være noe vi er ute etter. Så få man heller ha bestemmelser om avstand til nabogrenser og sånne ting i tillegg» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

Vi tror ikke at kvalitet alltid kan sikres gjennom tall, men gjennom gode bestemmelser som sier noe om kvalitet» (Stor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

Veldig mange ringer til oss og spør om de kan få en BYA på 40 % i et område. Da svarer jeg at da må du vise i planforslaget hvordan du vil løse det i forhold til estetikk, tilpasning på tomt og omkringliggende bebyggelse med gode kvaliteter. Men jeg kan ikke forholde meg til bare et tall» (Stor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

«Arealbegrepene er ikke nødvendigvis problematisk i seg selv. Utfordringen ligger nok ikke på fortolkning, men at planene er i takt med politisk vilje og samfunnsutvikling og ønske og målsetninger. De endringene skjer fortere enn planene kan rulleres» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).

Hvilke egne praksiser har kommunene når det gjelder beregning av BYA og BRA?

- Når kommunene blir spurt om de har egne praksiser for utregning av BYA og BRA, er den umiddelbare responsen at man sjelden eller aldri har annen praksis enn det byggeteknisk forskrift og veileder legger opp til. Underveis i samtalene kommer det likevel etter hvert frem at det som følge av lokale forhold er områder der man avviker fra regelverket.
- Én kommune har for eksempel et ønske om å holde parkering utenfor beregningen i nærings- og handelsområder, men har foreløpig blitt hindret av statsforvalter i å praktisere dette. Kommunen har også valgt å utelate parkeringsplasser fra BYA i hytteområder da det ofte oppføres felles parkeringsareal andre steder enn på selve tomta.
- I den samme kommunen oppfatter respondenten fra plansiden at byggesaksavdelingen ikke regner BRA for f.eks. korridorer og utvendige svalganger. Plan har derfor et ønske om i større grad bruke en kombinasjon av % BYA og byggehøyder for å gi mindre slingringsmonn i beregningene.
- En annen kommune ønsker ikke å ha med åpne overbygde arealer i BYA da disse arealene er «lite verdt» sammenlignet med innendørs kvadratmetere på grunn av geografisk plassering og værforhold.
- Flere kommuner har vært mindre strenge med å inkludere parkeringsplasser i BYA i overgangsfasen til de nye bestemmelsene.

«Jeg vil tro at vi ikke har egne praksiser, for vi har en gjennomgående filosofi om at vi forholder oss til de standardene som finnes» (Stor kommune, sentralitetsgrad 2, plan).

«Vi prøver å ha nøytrale bestemmelser og henvise til gjeldende TEK og Veileder om grad av utnyttning. Vi har i liten grad lokale varianter og beskriver det. Det har vi dårlige erfaringer med» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, plan).

«En reguleringsplan skal ikke være en sjekkliste for en dårlig utbygger, det har vi gått bort fra for lenge siden. Det er kun nødvendige ting med, det som er gitt i annet lovverk skal ikke med i det hele tatt. En reguleringsplan består av delfelt og en angivelse av maks BRA og antall kvm» (Stor kommune, sentralitetsgrad 2, plan).



Hva er de største utfordringene med arealbegrepene?

- Begge målgrupper vurderer at de har en god forståelse av regelverket rundt grad av utnytting. De opplever ikke problemer med arealbegrepene for egen del, eller i kommunikasjon mellom plan og byggesak.
- Det er i veiledning av brukere/søkere at både plan og byggesak opplever at arealbegrepene kan være et problem.
 - Byggesak peker særlig på at det i svært mange byggesaker ikke er krav om ansvarlig søker, og at en stor andel er saker som er unntatt saksbehandling. I disse tilfellene er det særlig viktig at tiltakshaver finner det rette plangrunnlaget og gjør korrekte utregninger av tomteutnyttelse.
 - Å finne rett plangrunnlag kompliseres av planhierarkiet og at ulike planer kan si ulike ting. Det kan være krevende for både privatpersoner, arkitekter, byggmestre og ingeniører å vite hvilke planer som er høyest i planhierarkiet og har forrang der planene har ulike bestemmelser.
- Flere gir uttrykk for at de ønsker seg en forenkling og kanskje færre arealbegrep, der arealbegrep kombineres med andre bestemmelser som f.eks. høyde og volumer. Mer presise arealbegreper kan tolkes som at planene vil bli snevrere, som igjen kan føre til utfordringer når samfunnet og politikk endres raskere enn man klarer å oppdatere planene.
- Som ventet er mange opptatt av gamle arealbegreper og hvordan grad av utnytting skal beregnes i eldre reguleringsplaner. Mange omtaler dette som det reelle problemet knyttet til utnyttingsgrad.

«Jeg tror nok at innad i kommunen er vi ganske samkjørte. Vi diskuterer saker på tvers og har en grei felles forståelse» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Det er kompliserte greier med mange ulike begrep og utregningsmåter. Det kan bli komplisert for både oss og innbyggerne i kommunen. To personer som er naboer kan få helt ulike utgangspunkt for hva de har lov å gjøre på tomte si. Vi synes det er vanskelig selv, og det gjør det vanskelig å veilede» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).

«I disse planene som delvis overlapper hverandre og hvor det ved motstrid så gjelder byplan fremfor detaljreguleringsplan for området så er det krevende for lekmann. Dette er krevende for tante Olga og onkel Arne, og det er krevende også for en arkitekt, en ingeniør og en byggmester. Vi ser stadig at vi må bruke mye tid på informasjon, og til tross for at vi gjør det så er det allikevel krevende». (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Jeg tror ikke man forstår begrepene ulikt på tvers av avdelinger, men det er for mange betegnelser. Vi vil tilbake til meter-BRA, meter-BYA og høyde. Det er jo en rekke begreper som kommer i tillegg til alt dette som vi overhodet ikke bruker» (Stor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

Hva er de største utfordringene med arealbegrepene?

BYA

- BYA omtales stort sett som et ganske brukervennlig og «forståelig» arealbegrep. Fotavtrykket til bygget er noe «de fleste kan forholde seg til».
- Et flertall av kommunene oppgir at de kun eller hovedsakelig bruker BYA og % BYA i kommunens reguleringsplaner. BYA kombineres med f.eks. høydebestemmelser og byggegrenser.
- I tilfeller der privatpersoner kan bygge uten å søke, er det overlatt til privatpersoner å regne ut BYA for å finne ut hvor mye som kan bygges på egen tomt. Flere kommuner vurderer det som utfordrende at det blir overlatt til tiltakshaver å finne og forstå reglene rundt dette selv, uten kvalitetssikring fra kommunen.
 - Forenklinger i regelverket ser også ut til å skape en antagelse hos privatpersoner om at de kan sette opp det som er nå fritatt søknadsplikt på tross av andre planer som måtte ligge til grunn. En kommune nevner at det er underkommunisert at man fortsatt må forholde seg til bestemmelser i de ulike planene.
- Beregning av BYA for garasje som er delvis under bakkenivå oppleves som vanskelig og lite beskrevet i veileder. Dette er utdypet mer under bolken «Temaspørsmål».
- Både plan og byggesak peker på utfordringen med å bruke % for grad av utnytting. Det er lettere å forstå og formidle et mål i kvadratmeter til publikum.

«Når det kommer til grad av utnytting burde det være så entydig at alle skjønner hva de skal regne, og da er BYA best. Måle yttersiden av en vegg er noe de fleste klarer» (Stor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

«Forenklinger og summen av flere regler kan skape forvirring for hvermannen. Alle nye regler skaper noe forvirring før de har satt seg og er forstått, det er jo en overgangsfase. Men jo flere avvik det er fra hovedreglene desto vanskeligere blir det. Et av problemene er kanskje at man underkommuniserer noen av forutsetningene som er satt tidligere i for eksempel plan, sier ikke noe om at det er forutsetninger og planer som også gjelder» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).



Hva er de største utfordringene med arealbegrepene?

BRA

- BRA og % BRA brukes også av en del kommuner. Flere kommuner som har mye hytter og fritidsboliger, oppgir at de gjerne bruker BRA for dette.
- BRA-begrepet er et annet i matrikkelføring enn det er i byggesak. Eksempelvis skal ikke parkering og åpent overbygd areal tas med i BRA i matrikkelen.
- Ettersom instruksjonen for matrikkel sier noe annet om BRA enn i byggesak, tror kommunene det blir noe avvik i måten man registrerer areal. Eksempelvis skal åpne areal og areal under tak noen ganger legges til i BRA etter regelverket, men her kan det være at kommunen heller registrerer BRA slik det er definert i matrikkelforskriften.
- Omtrent halvparten av målgruppen byggesak, men også noen fra plansiden, påpeker dette poenget med matrikkelen. Hvor bevisst man er på problemstillingen, avhenger av hvor involvert man er i oppgaven med å sende inn opplysninger til matrikkelfører.
- Et problem med kun å bruke BRA, er at en tiltakshaver i prinsippet kan bygge så mye den vil så lenge takhøyden er lavere enn 1,90.
- Flere kommuner bruker også en kombinasjon av både BYA og BRA i planer.

«Er det et hyttefelt langt til fjells så er et ikke bestandig viktig å ha godt styring på BRA. Det er kanskje viktig med fotavtrykket. Har du komplekse planer med konsentrerte utbyggingsprosjekt i etablerte boligområder, da er det kanskje viktig å styre rammen på det» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, plan).



Hva er de største utfordringene med arealbegrepene?

BTA

- BTA brukes lite og byggesaksskjemaet ber ikke om at søker fyller ut informasjon om bruttoareal. Kommunene får derfor ikke opplysninger om dette fra søker, noe som skaper problemer når det skal føres inn i matrikkelen. Minst én kommune i utvalget har laget et ekstra byggesaksskjema der søker må fylle inn bruttoareal. Dette skaper merarbeid for byggesaksavdelingene.

«Kartverket ønsker at vi skal føre inn BTA. Jeg skriver det inn veldig omtrentlig. BTA blir en liten brøkdel større enn BYA. Hvis det er 100 i BYA skriver jeg kanskje 101, 102 eller bare 102 i BTA. Det er et begrep ingen i bransjen bruker» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).



Hvilke kilder til måleregler og arealbegreper bruker kommunene?

- Det er helt klart veilederen Grad av utnytting som er den mest anvendte kilden for måleregler og arealbegreper, og hvordan disse skal anvendes i konkrete tilfeller. Begge målgrupper, men særlig byggesak, bruker denne som et daglig oppslagsverk.
- Veiledningen Grad av utnytting er kanskje særlig nyttig når det er et generelt spørsmål der man har en idé om hva som er rett målemetode.
- NS3940 er ikke mye brukt, og det ser ut til at svært få av kommunene har tilgang til denne standarden.
- Føringsinstruksen til matrikkelen og matrikkelforskriften brukes av de som har matrikkelføring som en del av sine arbeidsoppgaver.
- Et par av respondentene på byggesak har inntrykk av at det kan være noen grad av motstrid mellom de ulike kildene til arealbegrepene (veilederen Grad av utnytting, TEK17 og NS3940), men har ikke konkrete eksempler på dette i intervjuene.

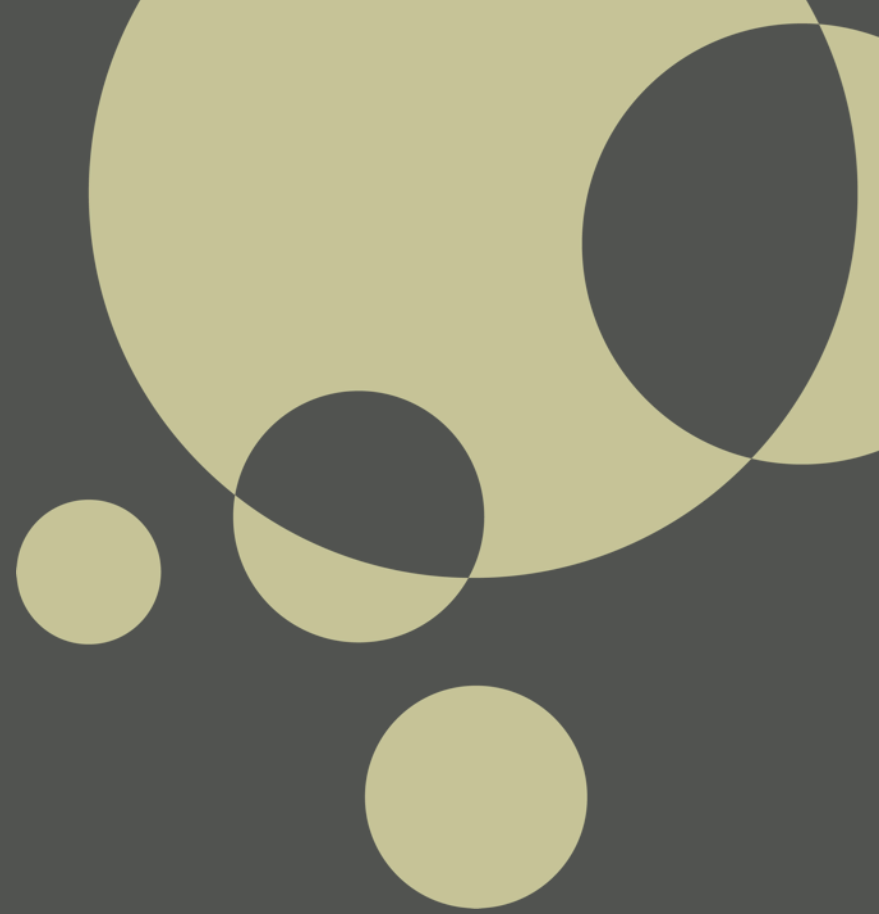
«Jeg bruker veilederen Grad av utnytting, den er en liten bibel på dette området. Vi bruker mye tid på kapittelet som går på eldre planer» (Stor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).

«Veilederen Grad av utnytting er definitivt mest brukt. Matrikkelforskriften er det bare å huske på hvilke deler av BRA som ikke skal være med. F.eks. overbygd areal og parkering. Det er jo ikke det vi må slå opp, og ikke lett tilgjengelig i matrikkelforskriften heller. Det er ikke en veileder slik som Grad av utnytting» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Vi bruker NS3940 noe, men den er vanskeligere å bruke. Vi ønsker å bruke det som er enklest fremstilt, DiBK sine hjemmesider er de beste på dette» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, plan).

«NSen har vi ikke tilgang til. En utbygger kan investere i NS, men privatpersoner gjør ikke det. Vi har ikke det i kommunen en gang. Det er for dårlig. Det er bare noen som har tilgang til det. Det er ugreit. I prinsippet gjør vi ikke jobben vår når vi ikke har tilgang til den» (Stor kommune, sentralitetsgrad 2, byggesak).





Temaspørsmål



TEMA: PARKERING



- Det typiske er at kommunen har bestemmelser om/krav til antall parkeringsplasser eller parkeringsdekning til ulike formål. Dette er oppgitt i kommuneplanens arealdel, byplaner eller i den enkelte reguleringsplan.
- Så godt som alle svarer at en parkeringsplass er 18 kvm., og viser til veilederen Grad av utnytting. Hvor stort areal en parkeringsplass utgjør er sjelden spesifisert i en plan. I enkelte planer kan det stå at parkering skal regnes med i BYA og BRA, men som oftest er dette ikke oppgitt.
- At arealet for parkeringsplass og at parkering skal medregnes i BRA og BYA, regnes som «allmennkunnskap». De fleste synes derfor at det *for egen del* er helt greit at det ikke står presisert i planer. Mange erfarer imidlertid at publikum og søkere ikke har kunnskap om dette.
- En problemstilling som løftes fra plansiden er at det stadig oftere settes minstekrav til tomteutnyttelse og maksimumskrav til parkering. I slike situasjoner er ikke BRA og BYA gode styringsverktøy for grad av utnytting. Denne kommunen problematiserer at man i noen tilfeller kan ha behov for å styre kun bygningsvolumet, og at parkering ikke skal være del av selve bygningen, men kanskje ligge på et eget regulert areal. I denne forbindelse ville kommunen ønsket seg et arealbegrep som håndterte samspillet mellom parkering, bygningsvolum og andre arealer på en mer presis måte.



«Vi legger til grunn bestemmelsen fra Grad av utnytting og regner 18 kvm. for en vanlig parkeringsplass. Av og til står det eksplisitt i reguleringsbestemmelsene og da forholder vi oss til det. Men som oftest står det ikke. Jeg forventer at den som søker forholder seg til det. Siden jeg ikke gjør beregningene og etterkontrollerer selv, så stoler jeg på at de vet det selv» (Stor kommune, sentralitetsgrad 2, byggesak).



«Vi forholder oss til TEK, at parkering skal medregnes. Det fremgår av TEK hvordan det skal beregnes. Det vi sier noe om i planbestemmelsene våre er minimum- eller maksimumskrav til parkering, antall plasser, fordeling mellom ordinære og handicap-plasser, om det skal være over bakken eller kjellere. Men vi sier ikke noe om selve beregningsmåten, det forutsetter vi at TEK legges til grunn» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, plan).

«Vi fått en problemstilling hvor stor andel BYA er bebyggelse og hvor stor andel BYA skal være parkering. Det har gjort at det blir litt krøll ifht styring av det visuelle, der man ønsker å styre utnyttelsesgraden eller omfanget av bebyggelse og ikke involvere parkering. Det har ikke skapt problemer på byggesak, men det har skapt et problem for måten man innretter planen på» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).



TEMA: SYKKELPARKERING



- Vår forståelse er at kommunen gjerne har en praksis når det gjelder antall sykkelplasser, og at dette skal vises i plankart og reguleringsplaner.
- Byggesak regner BYA for sykkelparkering med overbygning. For sykkelparkering uten overbygning, regnes ikke BYA.
- Plan setter bestemmelser som skal ivareta kvaliteten når det kommer til sykkelparkering, som at de skal ligge i forbindelse med inngangsparti, muligheter for å låse sykkel fast i noe mv. Hvorvidt det innberegnes i BYA/BRA forutsetter plan at avklares i TEK eller veileder.



«Vi har en praksis som sier noe om antall sykkelplasser, men vi regner det ikke med i BYA. Vi har krav om at ved næringsbygg skal det settes av areal til et visst antall sykkelplasser, men vi regner det ikke med i BYA sånn som vi gjør med bilparkering» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Det kan være at det er bestemmelser for sykkelparkering inntil yttervegg uten overbygning, men det har vi i så fall aldri praktisert. Med overbygg inngår det i BYA» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).

«Er den åpen (uten overbygg) er det ikke et areal, og det vil være å trekke det langt å si at det er en konstruksjon. Er det overbygd bør det tas med i BYA. Hvis det er krav om sykkelparkering under tak så befinner vi oss i sentrum, der det som regel er veldig høy utnyttingsgrad. Så at det blir tatt med, det tviler jeg på» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).



«Vi beskriver bare kravet, og hvorvidt det innberegnes i BYA avklares i TEK. Om det er uklart i TEK så går det under radaren. I noen tilfeller kan byggesak komme til oss og spørre, hvis de opplever at det blir konflikt i en sak. Da finner vi en felles forståelse ut fra hva som er intensjonen med bestemmelsen. Men det har jeg ikke opplevd i forhold til sykkelparkering» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, plan).



TEMA: GARASJE DELVIS UNDER BAKKENIVÅ



- Det er ikke vanlig at det går frem av planbestemmelser hvordan man skal regne BYA for delvis nedgravd garasje. Dette kommer frem i intervjuer både med byggesak og plan.
- Problemstillingen blir omtalt som relevant av byggesak, ettersom det heller ikke er godt forklart/illustrert i veilederen Grad av utnytting.
- De fleste på byggesak viser til at alt som ligger mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng er en del av fotavtrykket og skal medtas i BYA. Men eksempelet oppleves likevel ikke så enkelt å besvare.



«Dette er jeg ikke sikker på. Første steg er å drøfte med kollegaer. Er vi blanke pleier jeg å ta en telefon til direktoratet» (Liten kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Det er egentlig ganske vanskelig å regne gjennomsnittshøyden. Formelen er ikke bare rett frem i veilederen. Det er faktisk en liten ingeniøroppgave å regne ut, hvis du skal ha det helt riktig» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).

«Dette sliter vi litt med, for eksempel illustrasjonene som er brukt i dagens veileder. Skal den delen av garasjen som ligger ned i terrenget regnes med i BYA, og hvor stor del av den skal medregnes. Det er ikke godt forklart i dag» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).



«Det er ikke så veldig stor iver etter å bygge parkeringskjeller delvis under bakken i vår kommune. Man vil helst ha det utenfor huset, på bakken og billigst mulig. Jeg tror nok ikke helt jeg kan svare på dette. Jeg vet at i et av tettstedene våre er det en parkeringskjeller med friområde på toppen, men da er det nok heller regulert som kombinert formål og at det ikke er BYA som styrer det, men at det heller er en bestemmelse om at det er lov å ha parkeringskjeller under dette regulerte friområdet eller uteoppholdsarealet. Det blir en annen måte å styre det på» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, plan).



TEMA: BALKONG / TERRASSE



- Fra plansiden er det ikke vanlig å ha bestemmelser for balkonger og terrasser i reguleringsplan. Igjen vises det til at TEK og lignende kilder bestemmer utregningsgrunnlaget for dette.
- Enkelte i målgruppen plan har klare oppfatninger om terrasser skal regnes med eller ikke, mens andre ikke er spesielt opptatt av dette. Plan er opptatt av at det nettopp ikke skal være bestemmelser for dette i hver enkelt reguleringsplan, men at det må finnes et mer overordnet regelverk som blir entydig og som alle kan forholde seg til.
- Et annet eksempel fra plan er at byggesaksavdelingen i kommunen har etterspurt at det settes en maks BYA og BRA for fritidsbebyggelse, slik at man skal kunne si nei til balkonger og andre overbygde bygningsdeler som blir mer omfattende enn det som er hensikten.
- På byggesak er et enkelte synspunkter på hva som kan være utfordringer med tanke på beregning av BYA og BRA for balkong og terrasse, se sitat under.



«En sak jeg hadde nylig var en som ønsket å bygge en garasje/carport inntil huset med en takterrasse på. Skal da arealet av takterrassen tas med eller ikke? Blir det BRA eller ikke? Det går ikke utover BYA, men det føles galt at det ikke gir økning i noe areal. Vi har ikke landet på noe der. Garasjen kan jo egentlig bare være garasje med underliggende kjelleretasje. Og så får du plutselig to etasjer over bakkeplan» (Liten kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).



«Vi har ikke sagt noe om dette i plan, der forholder man seg til reglene som gjelder for byggesak. Det kan være forvirrende dersom det er egne krav i planene for hvordan dette skal regnes ut. Det blir vanskelig å forholde seg til både for tiltakshavere og nye byggesaksbehandlere» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, plan).

«Det vil ha en betydning for eksempel i en bygning med tre etasjer og seks leiligheter på 10 kvm. Da vil det utgjøre 60 kvm. Og om det er halve arealet av en etasje, så vil det tilsvare en leilighet. Så det vil åpenbart ha en betydning om man har regnet det med eller ikke. Så mitt syn der er at det lages entydige regler på nasjonalt nivå, fremfor at det blir lokale bestemmelser i hver enkelt kommune» (Liten kommune, sentralitetsgrad 5, plan).

«Vi er aldri inne og definerer beregningsgrunnlaget og måten det beregnes på. Det vi gjør er koblet opp til bokvalitet og at denne er sikret i hvert prosjekt» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, plan).



Tema: anneks, drivhus, dukkehus mv.



- Når det gjelder uthus, anneks, dukkehus, drivhus o.l. svarer målgruppen byggesak at dette er bygninger med et fotavtrykk som dermed skal inngå i BYA. For at de skal inngå i BRA må de ha en romhøyde som tilsier at de er målbare. Flere av de nevnte type bygg vil trolig være så lave at de ikke er målbare.
- Hvorvidt de nevnte bygningene rapporteres i matrikkelen avhenger først og fremst av om byggesak får inn opplysninger om at de er oppført. Det påpekes at de fleste av de nevnte byggene kan oppføres uten å søke.
- På plansiden kan anneks reguleres på flere forskjellige måter. Noen oppgir at dette kan reguleres med bestemmelser om antall bygg som kan føres opp på en tomt, hva byggene kan benyttes til, og dermed kun indirekte på utnyttingsgrad. I andre tilfeller kan man sette opp så mange bygg man ønsker, men det er begrensninger på total utnytting enten i BYA, BRA eller en kombinasjon.



«Anneks skal klart med i matrikkelen, det er søknadspliktig. Men drivhus på 5-6 kvadrat er ikke noe som blir søkt om. Det er sjelden vi ville forfulgt det heller. Er det et stort drivhus for landbruk er det registreringspliktig og søknadspliktig. Men ikke sånne små du kjøper på Plantasjen. Vi har ingen sånne søknader inne. Det ser vi bort fra og det tas ikke med i BRA og BYA» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).



«På hytter er det lov å ha så og så stort anneks, eller ikke anneks i det hele tatt, jeg har vært borti begge deler. Det kommer an på flere forhold, som hvor det ligger og hvor sårbart det er. Når du har BYA kan du ikke overstige den, du må trekke fra boden og annekset, da. Og vi har planer med forbud mot anneks. Det står spesifikt i bestemmelser» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 5, plan).



Case / eksempler



Case 1

Detaljregulering for boligområde (rekkehus)



Utnyttelse

- Total utnyttelse skal ikke overskride 70% BYA.
- All bilparkering skal ligge på bakkeplan i friluft.
- Rekkehusene skal ha overdekket sykkelparkering, som legges inntil yttervegg like ved inngangsdører.
- For leilighetene i første etasje ligger det terrasser, noen ligger kun 30-40 cm over terreng, andre mer enn 50 cm over terreng. En tredje variant blir liggende med ca. halvparten 70-80 cm over terreng og resten nesten helt ned på plenen.

Spørsmål

1. Hvordan beregnes BYA for parkeringsarealet?
2. Medtas areal for snuplass for bilen?
3. Dersom areal for sykkelparkering ikke går lenger ut fra veggen enn 1 meter, hvordan hensyntas dette arealet da ved beregning av BYA?
4. Hvordan inngår terrassene i beregning av BYA?



Case 1

Detaljregulering for boligområde (rekkehus)



- Spørsmålet om utregning av BYA for parkeringsplass er det spørsmålet som får flest like svar.
- Alle svarer at arealet for en parkeringsplass er 18 kvm. Utregning av BYA blir derfor 18 x antall parkeringsplasser.
- De fleste sier at enten kommuneplanens arealdel eller den enkelte reguleringsplan vil ha bestemmelser om hvor mange parkeringsplasser det skal være til ulike typer boliger eller i ulike soner/områder i kommunen.
- Ingen vil ta med snuplass for bilen i BYA.
- I én kommune (stor kommune, sentralitetsklasse 2) er snuplass et stort stridstema innad i byggesaksavdelingen. Respondenten mener kommunen har vært slurvete med å følge reglementet, og at det derfor har fått utvikle seg en uheldig praksis. Respondenten tilhører dem som mener kommunen bør håndheve strengere at man skal snu på egen grunn.



- Åtte av ni ville ikke regnet sykkelparkeringen med i BYA. Én viser til regelen om at alt under 5 meter skal medregnes, og mener derfor at sykkelparkeringen skal medregnes i BYA.
- Eksempelet skaper noe tvil blant enkelte. Det handler om at formålet er sykkelparkering og kanskje vil medføre en form for installasjon eller stativ, som kan bety at det skal medregnes i BYA.



- Når det gjelder terrassene svarer alle det samme: kun de delene av terrassene som ligger mer enn 50 cm over bakken, skal medregnes i BYA.



Case 2

Reguleringsområde for forretning



- Svarene vedrørende nedkjøringsrampa varierer mye. Fire av syv svarer nokså konsekvent at de ikke ville regnet rampen med i BYA. Et par er inne på at man muligens skal medregne deler av nedkjøringen, nærmere bestemt det som ligger mer enn 0,5 meter over terrenget. Samtidig argumenteres det med at nedkjøringen går nedover i terrenget, og derfor ikke skal medregnes.
- Tre av syv er inne på at nedkjøringsrampa har en inngripen på tomta som gjør at arealet ikke kan brukes til noe annet. Én konkluderer med at delene over 0,5 m over gjennomsnittlig terreng skal tas med. En annen klarer ikke helt å konkludere.
- Den siste ender på at hele rampen skal tas med i BYA, og vedkommende ville også tatt med kjøreadkomst til nedkjøringsrampen.
- Oppsummert er det en del tvil rundt akkurat dette eksempelet, og flere påpeker at dette nok kan tolkes ulikt fra kommune til kommune. Forholdene som spiller inn i vurderingen, er at noe ligger over og under 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng, type konstruksjon og at arealet ikke kan brukes til noe annet.



- Ingen ville medregnet den åpne, overbygde, utkragede balkongen i 3. etasje i BYA. Samtlige viser til at det som ligger mer enn 5 meter over bakkenivå ikke skal tas med. Flere viser til at dette er klart definert i Veilederen Grad av utnyttning.
- Det spiller ingen rolle for vurderingen om balkongen har fast tak eller markise. Den skal uansett ikke medregnes.



Case 3

Utregning av BYA

Skal følgende eksempler medregnes i BYA eller ikke?

1. Utkraget første etasje over sokkel, der etasjen ikke går lenger ut enn 1 meter fra grunnmuren
2. Utkraget første etasje der etasjen går lenger ut enn 1 meter fra grunnmuren
3. Takutstikk inntil 1 meter fra fasadelivet
4. Takutstikk dypere enn 1 meter fra fasadelivet
5. Utvendig trapp dypere enn 1 meter fra fasadeliv
6. Utvendig trapp inntil 1 meter fra fasadeliv
7. Terrengtrapp
8. Utkraget første etasje over grunnmur



Case 3

Utregning av BYA

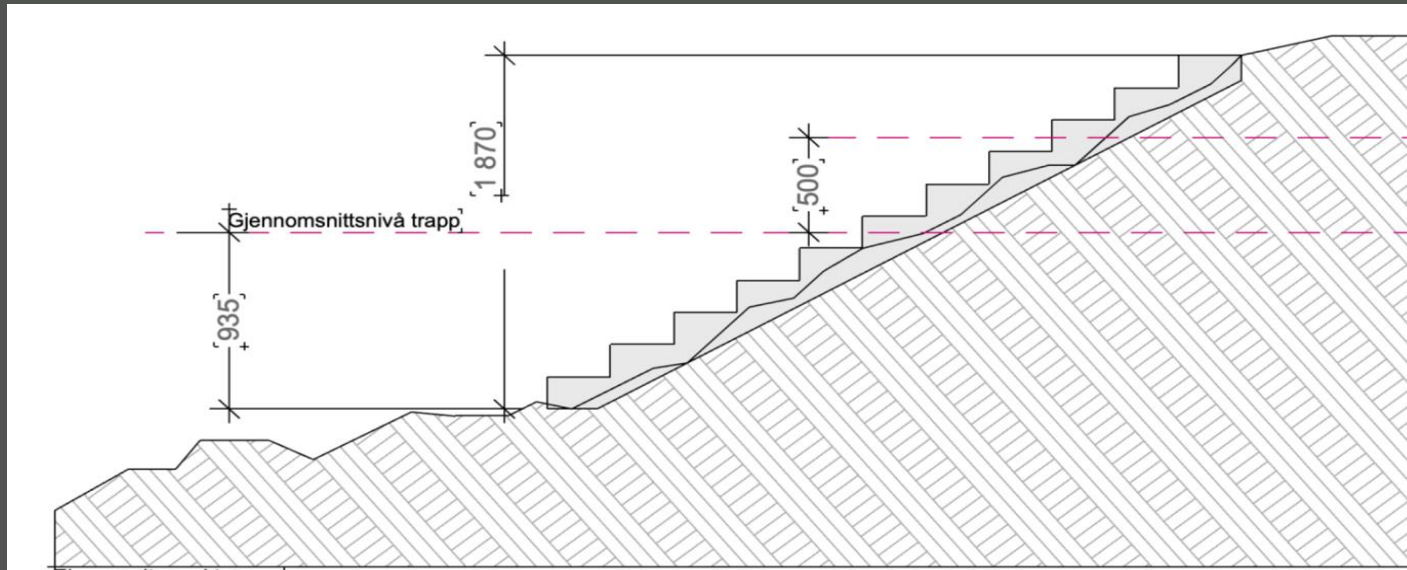
- 6 respondenter har vurdert caset, og svarene er i stor grad likelydende.
- På de punktene det er uenighet stammer det stort sett fra usikkerhet knyttet til definisjoner og begrepsbruken i spørsmålsteksten.
- Caset har et detaljnivå de fleste på plan opplever at faller utenfor deres område. På byggesak synes flere at caset er vanskelig, og mange ville slått opp i veilederen Grad av utnytting.

Problemstilling	Medregnes i BYA eller ikke?
Utkraget første etasje over sokkel, der etasjen ikke går lenger ut enn 1 meter fra grunnmuren	De fleste ville regnet dette med. Det er ikke mer enn 5 meter over bakken, men ordet «utkraget» skaper noe forvirring og gjør at noen per definisjon ikke ville tatt det med.
Utkraget første etasje der etasjen går lenger ut enn 1 meter fra grunnmuren	Alle ville regnet dette med, men noen ville kun regnet med det av etasjen som er lenger enn 1 meter ut.
Takutstikk inntil 1 meter fra fasadelivet	Alle unntatt en (som er veldig usikker på alle spørsmålene) ville utlatt dette. De fleste har også tidligere nevnt at dette ikke regnes med i forbindelse med spørsmål om overbygd sykkelparkering.
Takutstikk dypere enn 1 meter fra fasadelivet	Dette ville alle regnet med.
Utvendig trapp dypere enn 1 meter fra fasadeliv	Alle ville regnet dette med, noen presiserer også at det gjelder dersom trappa er over 0,5 meter over bakken, eller det av trappa som er over 0,5 meter over bakken.
Utvendig trapp inntil 1 meter fra fasadeliv	De fleste sier dette ville blitt regnet med på samme grunnlag som spørsmålet over.
Terrengtrapp	Skaper stor forvirring. Noen ville ikke regnet den med siden den mest sannsynlig ikke er mer enn 0,5 meter over bakken, andre ville regnet den med på grunn av samme regel.
Utkraget første etasje over grunnmur	Alle ville regnet det med. Noe forvirring rundt hvordan denne skiller seg fra spørsmål 2.



Case 4

Frittliggende konstruksjon høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng



Kun frittliggende konstruksjon eller deler av konstruksjoner som ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå skal medregnes.

- Skal hele eller deler av denne trappen medregnes i BYA?



Case 4

Frittliggende konstruksjon høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng

- Eksempelet ser ut til å få frem en reell uklarhet i regelverket om grad av utnytting.
- Flere svarer at det korrekte kanskje vil være å ta med det som ligger over den øverste stiplede streken. I praksis ville imidlertid ingen tatt med denne konstruksjonen i beregningen av BYA.
- De fleste som blir presentert for caset resonnerer seg frem til at trappen ligger i terrenget og følger terrenget, og at trappen ikke er bygd opp. Det er dette som får betydning for at konklusjonen ikke skal medregnes.
- En tilleggskommentar er at en byggesaksbehandler kanskje ikke ville fått inn dette et planforslag/søknad.

«I det store og det hele ligger den i terrenghøyde. Gjennomsnittlig høyde på trappa blir samme gjennomsnittshøyde som terrenget. Så skal du kun se på terrenget i en Y-akse, så skal det kanskje med. Men skal man se begge deler, så lander jeg på nei» (Liten kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Magefølelsen sier at ingenting skal med. Denne følger jo bakken og det naturlige terrenget. Hvis den var bygget opp så skulle man regnet med det som er mer enn en halvmeter over gjennomsnittlig terreng» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak)

«Vi har praktisert at hvis hele trappa ligger oppover i terrenget, så hadde vi nok ikke tatt med noe» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 5, byggesak).

«Fasitsvaret må være at deler skal tas med. Men fra meg blir svaret nei. Byggesøknader vil aldri være så detaljert. Vi hadde aldri fått vite om denne trappa i det hele tatt. Jeg har aldri fått snittegning på en trapp» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 4, byggesak).



Case 5

Utrekning av BRA, åpent overbygd areal



1. Hvordan vil du regne ut BRA for utnyttelse av eiendommen for dette arealet som går langs med hele fasaden og som er åpent og overbygget?
2. Ville du regne det ut annerledes hvis ikke søylegangen var der og overbygningen var utkraget?
3. Ville du endre prinsippet for utregning dersom søylegangen var 2 meter bred og ikke 1 meter?
4. Hva ved eksempelet er det som eventuelt skaper usikkerhet?
5. Vil du bruke samme utregning for BRA som skal meldes inn i matrikkelen?



Case 5

Utrekning av BRA, åpent overbygd areal

- Alle konkluderer med at arealet frem til søylene skal medregnes i BRA.
- Dersom søylene ikke var der og overbygningen var utkraget, ville samtlige regnet BRA for bygningsdeler som går mer enn 1 meter ut fra veggen.
- Svaret blir mer usikkert når søylegangen går 2 meter ut fra sokkelen. Skal man medregne hele arealet fra sokkelen og ut til søylene, eller skal man kun regne med det som går mer enn 1 meter ut fra veggen?
- To respondenter konkluderer ikke, men oppgir at de ville slått opp i veilederen Grad av utnytting og forventet å finne fasiten der. De to andre respondentene ville regnet søylegangen med i BRA, selv om den var 2 og ikke 1 meter.
- Når det gjelder utregning av BRA for arealet som skal føres i matrikkelen, skaper også dette usikkerhet. To respondenter er usikre, men påpeker at det trolig ikke skal regnes BRA for søylegangen eller overbygget areal når det skal føres i matrikkelen. De to andre respondentene konkluderer at det helt sikkert ikke skal medregnes i BRA som skal føres i matrikkelen.
- Caset er vurdert av 4 respondenter (kun byggesak)

«Innføring i matrikkel er noe skikkelig herk. Der kommer dette med hva som er over tak, hva er under tak, er det med i BRA eller ikke. Det er veldig vanskelig og da snakker jeg for hele avdelingen. Det verste er når vi skal opprette matrikkelskjema. Det er veldig vanskelig å vite hva som skal medregnes og hva skal ikke med. Dette med åpent overbygd areal – går det så og så langt ut skal det med i BRA, men gjør det ikke det skal det ikke med i BRA. Det er en jungel. Så da må jeg alltid «ringe en venn», for å si det sånn» (Mellomstor kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).



Case 6

Utrekning av BRA, balkonger



1. Hvordan vil du regne ut BRA for utnyttelse av eiendommen for balkongene på dette bygget?
2. Ville du regne det ut annerledes hvis balkongene var glasset inn med vinduspaneler som kan åpnes helt?
3. Vil du beregne BRA for balkongen ulikt om den er åpen (som på bildet), innglasset med enkle vinduspaneler eller innglasset med isolerte vinduspaneler?
4. Ville du regne det ut annerledes hvis balkongene var understøttet med en søyle i hjørnet og ikke utkraget som her?
5. Hva ved eksempelet er det som eventuelt skaper usikkerhet?
6. Vil du bruke samme utregning for BRA som skal meldes inn i matrikkelen?



Case 6

Utrekning av BRA, balkonger

- To av tre fra byggesak ville trukket fra den ytterste meteren, og tatt med resten av arealet i BRA. Den siste respondenten er lite kjent med BRA-begrepet og kan ikke svare.
- Dersom balkongene var innglasset med vinduspaneler, ville samtlige ta med hele arealet i BRA.
- Alle tre fra byggesak svarer ulikt på spørsmålet om BRA for enkle versus isolerte vinduspaneler. Én ville kun regnet BRA for isolerte vinduspaneler, ettersom man da vil regne balkongen som et oppvarmet bruksrom. En annen ville regnet BRA uavhengig av om det er brukt isolerglass eller ikke. Vedkommende legger mer vekt på totaliteten og at det ikke spiller noen rolle for den visuelle kvaliteten eller bruken om det er isolert eller ikke. Den tredje respondenten er lite kjent med BRA-begrepet og kan ikke svare.
- Ingen av de tre er sikre på hva det er riktig å gjøre dersom balkongene var understøttet med en søyle.
- To av respondentene ville bruke samme utregning for BRA som skal inn i matrikkelen. Den siste respondenten er lite kjent med BRA-begrepet og kan ikke svare.
- To av respondentene påpeker at man som byggesaksbehandler sjelden kommer i en situasjon der man finregner et eksempel som dette. Man gjør en kontroll av regnestykket som er sendt inn fra søker, og gjør eventuelt omtrentlige mål med egne måleverktøy. Ved tilsynelatende store avvik tar man kontakt med søker og spør.
- Synspunktet fra planintervjuet er at det har lite betydning med balkonger som har så fri høyde at det ikke påvirker bruken av arealet på bakkeplan.
- Caset er vurdert av 4 respondenter (3 fra byggesak og 1 fra plan).

«Jeg ville gått til Grad av utnyttning. Den sier helt sikkert noe om man skal ta med BRA for utkragede balkonger eller terrasser. Det er absolutt et helt reelt eksempel. Både søker og jeg kan være usikker på om det skal med. Da ender de ofte med å ikke ta det med, så må vi heller påpeke det» (Liten kommune, sentralitetsgrad 3, byggesak).

«Jeg ville gått til Grad av utnyttning. Er det uklart der, så må vi [på byggesaksavdelingen] snakke sammen. Da går jeg til en jurist. De som sitter i småkommuner og ikke har jurister, de får det vanskelig» (Stor kommune, sentralitetsgrad 2, byggesak).



Opinion AS | Vulkan 16 | 0178 OSLO



Opinion:

www.opinion.no

hei@opinion.no

[@opinionoslo](https://www.instagram.com/opinionoslo)