

Det er en forutsetning at alle følger TEK, både i byggesaker og reguleringsplaner, med mindre noe annet spesifiseres i planen. T-BRA, parkering, bruksareal under terreng og høyde er tema det er spesielt mye diskusjon rundt, men konklusjonen er at TEK følges, med supplering av NS 3940 når det er påkrevd. **Her følger en kort oppsummering av hva som står i TEK.** Spørsmål kan rettes til plan- og bygningsenheten v/servicetorget.

TEK § 3-2, grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- Prosent bebygd areal (%-BYA)
- Tillatt bruksareal (T-BRA)
- Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

TEK § 3-4, prosent bebygd areal (%-BYA)

Forholdet mellom bebygd areal og netto tomt angis i prosent; %-BYA = XX%. Bebygd areal omfatter alle bygninger på tomte. Prosent bebygd areal bør suppleres med bestemmelser om bygningers høyde, eventuelt plan- og bygningsloven § 70 nr 1. Høyden måles fra planert terreng (se generell kommentar pkt. 10). Bebygd areal beregnes etter målereglene i **NS 3940**. Det innebærer bl.a. at en skal ta med fasadekledning, åpent areal innenfor bygningens fasadeliv, åpen garasje/carport/parkeringsplass, samt utkragede/understøttede bygningsdeler utenfor fasadeliv. **Det skilles ikke mellom garsje/carport eller parkeringsplass.**

TEK § 3-5, tillatt bruksareal, T-BRA

Tillatt bruksareal for bebyggelse på en tomt angis i m² og skrives T-BRA = xx m². Bruksarealet beregnes med utgangspunkt i **NS 3940** og med endringer fastlagt i TEK § 3-5:

- *Tillatt bruksareal beregnes også for **uinnredede bygningsvolumer** som tilfredsstiller standardens krav til høyde og bredde, og som dermed kan innredes til bruksformål.*
- *Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler, sjakter, skillevegger og tykke innervegger.*
- *For rom med **stor høyde** beregnes tillatt bruksareal, hver 3. meter. Romhøyden må være over 4,9 meter for at arealet skal regnes med flere ganger.*
- ***Overbygd, åpent areal** mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til tillatt bruksareal. Det vises til veileder om grad av utnytting, utgitt av miljøverndepartementet.*
- *For **bruksareal under terreng** (TEK § 3-7) er det planbestemmelsene som skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Der hvor slik bestemmelse ikke er gitt, vil Norsk Standard 3940 ligge til grunn. Standarden skiller ikke mellom bruksareal over og under terreng, og alt bruksareal vil derfor være med i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.*

Det skilles ikke mellom garsje/carport eller parkeringsplass.

TEK § 3-6, TU

Prosent tomteutnyttelse er tillatt bruksareal, TEK § 3-5, i prosent av tomtas areal (netto) og skrives %-TU = XX%. **Det skilles ikke mellom garsje/carport eller parkeringsplass.**

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad (U-grad) ble benyttet i forskrifter fram til Byggeforskrift -87, kan ikke brukes i nye planer eller i omregulering. I motsetning til nåværende beregningsmetoder som baseres på netto tomteareal, ble det ved beregning av U-graden brukt **brutto grunnareal** som inkluderte halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m. Bruttoareal av bygninger måles til ytterveggs ytterside, etasje for etasje.

For planer som er vedtatt med tillatt utnyttelsesgrad, gjelder de gamle forskriftene/ bestemmelsene

fortsatt, se også under punkt 10 f.

TEK § 4-1, etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre, og som utgjør bygningens **hoveddel og tilleggsdel**. Følgende etasjer og plan regnes likevel ikke med i etasjeantallet:

- **kjeller** som bare inneholder tilleggsdel, og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- **mellometasje** som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- **loft** som bare inneholder tilleggsdel, og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal

Etasjeantallet er ikke et egnet styringsmiddel for grad av utnytting eller bygningers høydeplassering.

TEK § 4-2, høyde

Gesimshøyde er høyden på skjæringslinjen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten.

Mønehøyde er høyde på overkanten av bygningens høyeste møne.

- *Dersom ikke annet er angitt, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*
- *Dersom taket har brystning eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten ved gesimsen, regnes høyden til toppen av brystningen, se side 21 i REN.*
- *Dersom en bygning har flere gesimshøyder, skal man ikke benytte et gjennomsnitt av gesimshøydene. Det er den øverste gesimshøyden som gjelder.*

For bygninger med inntrukket loftsetasje og slake tak kan det være vanskelig å fastslå om bygningen holder seg innenfor bestemmelsene om mønehøyde (og gesimshøyde). En praktisk måte å vurdere dette på er å tenke seg at man legger et tradisjonelt, symmetrisk saltak med maksimal gesims- og mønehøyde over bygningen. Dersom inntrukne loftsetasjer, store utvendige installasjoner osv. holder seg innenfor dette saltaket, kan man godkjenne bygningens høyde.

TEK § 4-3, avstand

Hvis ikke en kom.plan, kom.delplan, reg.plan eller beb.plan sier noe annet, skal bygninger ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter eller avstand som minst svarer til bygningens halve høyde.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn angitt i pbl. eller arealplan. Det utløser ingen krav om dispensasjon fra pbl § 70 nr 2, når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller oppføring gjelder garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m².

Avstanden kan måles fra fasadelivet når bygningen har utspring som er mindre enn 1 meter dyp. Dette gjelder for takutspring, gesims, balkonger, karnapper etc. Se REN side 22.

Anvendelse av grad av utnytting

BYA er relativt enkel å bruke/praktisere, men er mindre hensiktsmessig i strøk hvor nøye styring med bygningsvolumet er viktig.

T-BRA er lett å konkretisere. Det er et bra styringsmiddel i utbyggingsområder der en har til hensikt er å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Enkelt redskap til å regulere utnyttingen.

TU regulerer forholdet mellom bruksareal av bygninger (T-BRA) og tomtearealet. Dette gir store muligheter for frihet og fleksibilitet i prosjektering. TU egner seg bra for store områder der det kan bli aktuelt med for eksempel ny infrastruktur. TU egner seg også for sentrumskvartaler. Dette tilsier at TU

er meget dårlig egnet til små og enkle prosjekter.

Generelt

- a) Netto tomt er det areal som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte eiendom. Det gjøres oppmerksom på at regulert byggelinje ikke er en avgrensning for netto tomt.
- b) Det kan være store forskjeller på brutto grunnareal (utnyttingsgrad) og netto tomt (tomteutnyttelse). Brutto tomt inkluderer halvparten av tilstøtende veg, bane (idrettsbane o.l.), plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m. Et sentralt spørsmål når det gjelder utnyttingsgrad er bl.a om man skal ta med LNF områder i brutto tomt.
- c) Iht. TEK § 3-11 skal parkeringsarealet (garasje/carport/parkeringsplass) inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. "Praksis" er 18 m² for parkeringsplass. Det vises til Trondheim kommunes veileder om parkering.
- d) Gjennomsnittlig terrengnivå; kotehøyden for gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen.
- e) Planert terreng er terrengoverflaten når terrenget er ferdig utgravd, tilfylt eller på annen måte omdannet etter byggeprosessen, og kan derfor være noe helt annet enn opprinnelig terreng. OBS: man kan ikke manipulere terrenget uten å søke om det, se intern veileder nr 13.38.
- f) I følge utgåtte byggeforskrifter står det blant annet at golvareal for forretnings- og industribygg skulle regnes med lukkede- og selvstendige lagerarealer. Dette gjaldt ikke lagerareal i kjelleren. Ved beregning av utnyttelsesgraden for større områder, som omfatter flere typer bebyggelse, skulle felles friareal, lekeplass, skoletomt ol. regnes med til brutto grunnareal.
- g) Videre beregnet man brutto golvareal for bolighus i hver etasje, bortsett fra kjeller og loft når det ikke var innredet til varig opphold. Frittstående garasjer skulle medregnes, mens carport ble holdt utenfor beregningen av brutto golvareal.
- h) Teknisk forskrift 1997 gjelder kun for planer som er fattet etter at denne forskriften ble vedtatt. For planer som er eldre må man sjekke byggeforskriftene som gjaldt da. Disse hjemmesidene anbefales:
www.dbe.no/dynaweb/bygge/byggereglerforbestaendebygg
www.be.no
www.lovdata.no