

Arealmåling av bygning

Norsk Standard (NS 3940, 2007) danner grunnlaget for arealberegning av bygninger i matrikkelen. Det er likevel noen avvik mellom arealberegning til matrikkelen og slik arealberegningen fremgår av standarden. Dette vil fremgå av den påfølgende gjennomgang av de definisjoner og måleregler som vi benytter i matrikkelen. (NS.5 betyr henvisning til side 5 i standarden.)

Dette vil fremgå av den påfølgende gjennomgang av de definisjoner og måleregler som vi benytter i matrikkelen. (NS.5 betyr henvisning til side 5 i standarden.)

Måleverdig areal (NS.5)

En bygning/bygningsdel er etter NS 3940 måleverdig når den oppfyller følgende krav:

- Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når den har fri høyde, er minst 1,9 m og bredden er på minst 0,6 m.
- Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, om det mangler gulv, vinduer, varmeisolering mv.
- Delen med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,6 m utenfor høyden 1,9 m. Fri høyde er høyden fra overkant ferdig gulv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelker, steg).

MERKNAD: Bruk av denne definisjonen avpasses til forskriftskrav og bygningsfunksjon. Ved beregning av BRA er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdige pr. plan selv om de ikke har gulv.

Måleverdig betyr ikke at arealet er i henhold til forskriftenes krav til rom for varig opphold.

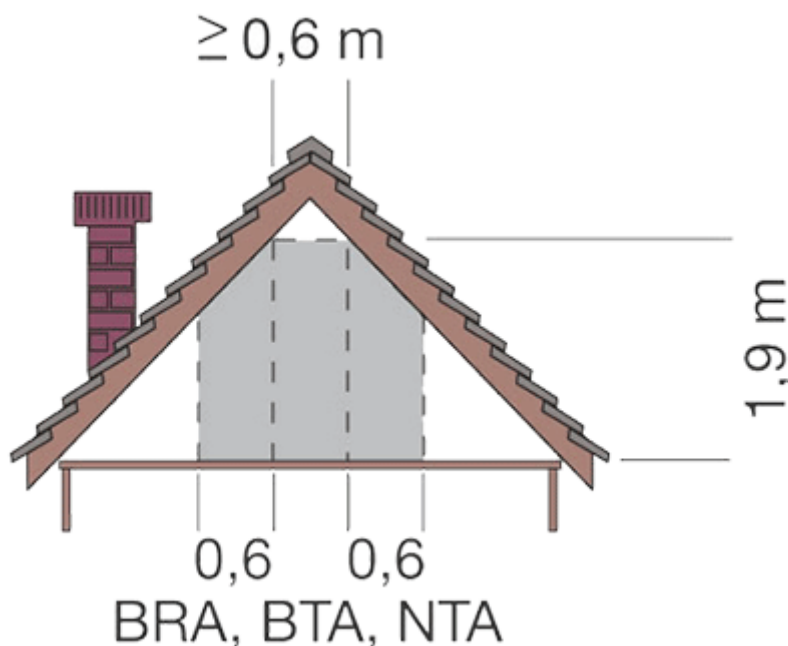


Fig: Minste tillatte høyde og bredde for måleverdig areal.

Bruksareal (BRA)

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Bruksarealet kan inndeles i ulike nivåer

Bruksareal for en bruksenhet er arealet av bruksenheten og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger.

Bruksareal for en etasje er summen av bruksarealet for etasjens bruksenheter og felles deler pluss konstruksjonsarealet for innvendige vegger.

Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan/etasjer uavhengig av bruken.

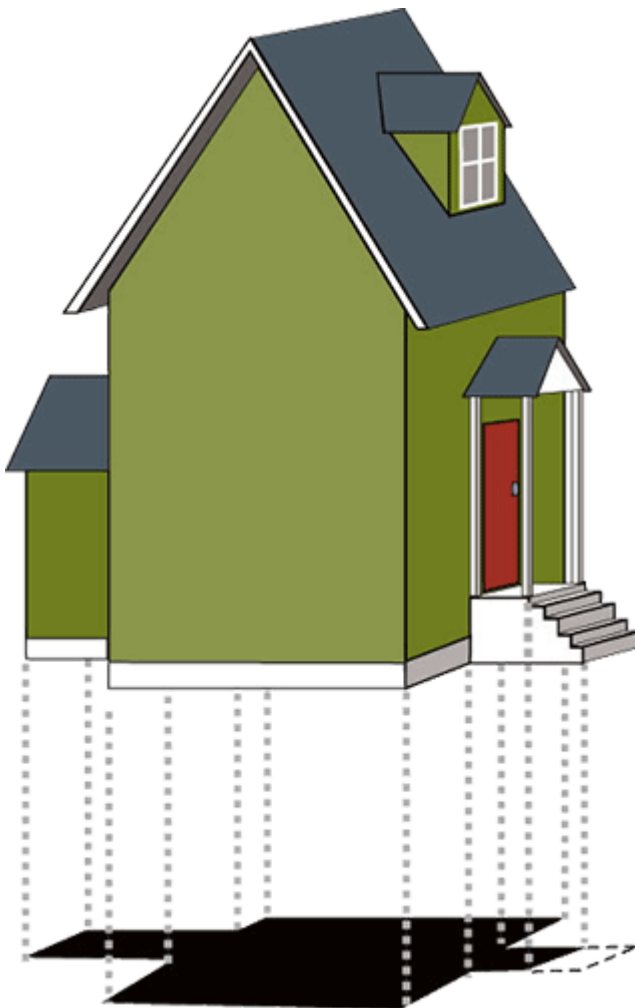
I matrikkelen deles kun en etasjes bruksareal i "bruksareal til bolig" og "bruksareal til annet" dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

Bebygd areal (BYA):

Bebygd areal bestemmes av den horisontale projeksjonen av bygningens utvendige dimensjoner på terreng (fotavtrykket).

Bebygd areal kan benyttes som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden på tomten. I grad av utnyttelse (Byggteknisk forskrift § 5-1 til 3), inngår summen av bebygd areal for bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner > 0.5 m over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplass på tomte og utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 meter.

I matrikkelen registreres bebygd areal(fotavtrykket) for det enkelte bygg.



I henhold til NS 3940 beskrives bebygd areal som følgende: *Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget ("fotavtrykket").*

I bebygd areal medregnes:

- Åpent, overbygget areal, sammenhengende med hovedbygget.
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 m.

- Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen.
- Åpen garasje (carport).

I bebygd areal medregnes ikke:

- Bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5 m over planert terreng som for eksempel lyssjakt, utvendig trapp, svømmebasseng, terrasse og gårdsplass over kjelleretasjer.
- Utstikk/utkragete bygningsdeler inntil 1,00 m ut fra fasaden.

Bruttoareal:

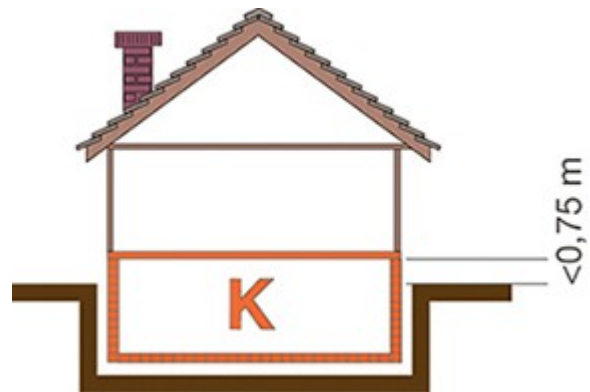
Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for alle plan. Planene kan være helt eller delvis under terreng, plan over terreng, loft, terrasse, takterrasse eller teknisk plan.

Bruttoareal for hvert plan beregnes utvendig av omsluttende bygningsdeler i gulvhøyde og inkluderer utvendig kledning.

6.1.9 Definisjon av etasje

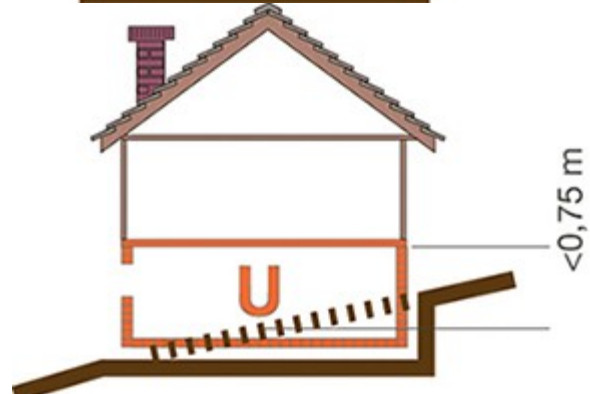
Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak *kan* gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget.

Kjellerplan (K): Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Underetasje (U):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.



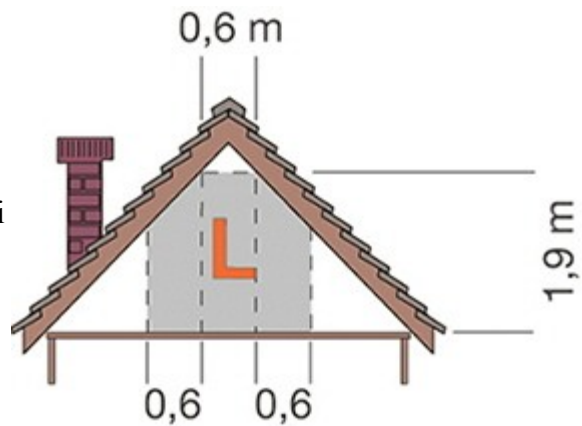
Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

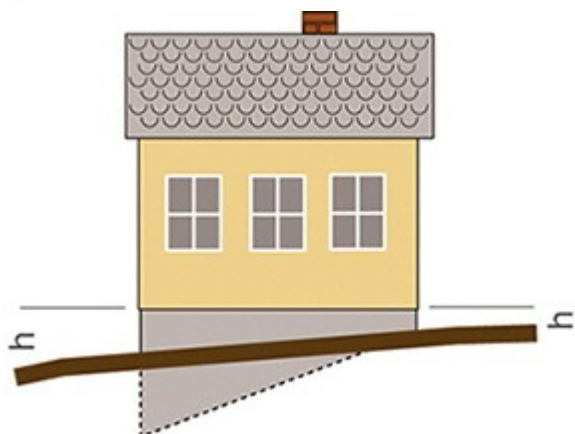
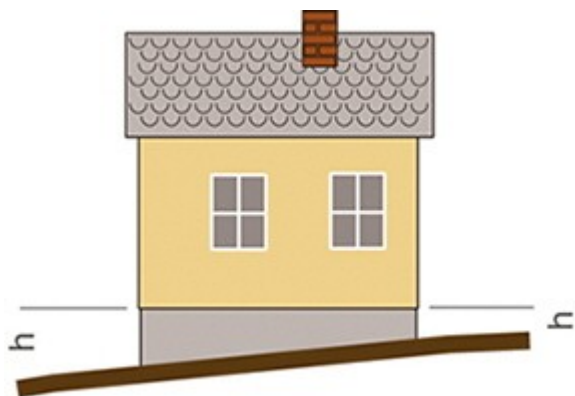


Loft (L):

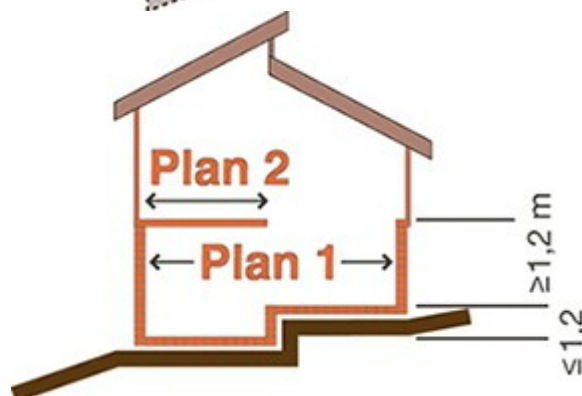
Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

**Gjennomsnittlig terrenghøyde:**

Gjennomsnittlig terrenghøyde kan bestemmes ut fra fasadetegningene ved å måle hvert hushjørne slik figuren viser. Nedsjaktning for utvendig kjellertrapp, lysgrav o.l. skal ikke tas med i beregningen.

**Plan med høydeforskjell**

Regnes som ett plan når høydeforskjellen er mindre eller lik 1,2 m.



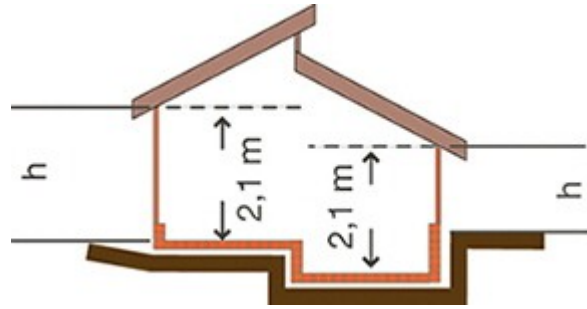
Når høydeforskjeller er større enn dette, bestemmes etasjebetegnelsen for hvert plan.

For plan med åpen eller skrå himling:

Høydeforskjellen blir til gjennomsnittlig terrenghøyde bestemt i forhold til en tenkt himling 2,1 m over ferdig gulv.

Innskutt mellometasje (mezzaninetasje):

Regnes som egen etasje og skal kodes i forhold til terrenghøyden som en vanlig etasje.



- See more at: <http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Matrikkelen/veiledning-for-lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen/6-Bygning/#sthash.50RZNDkg.dpuf>