

Beregning av u-grad i Sarpsborg kommune

(beregningsmåte/-praksis bestemt på teammøte 24.01.2019)

Definisjon utnyttingsgrad (u-grad):

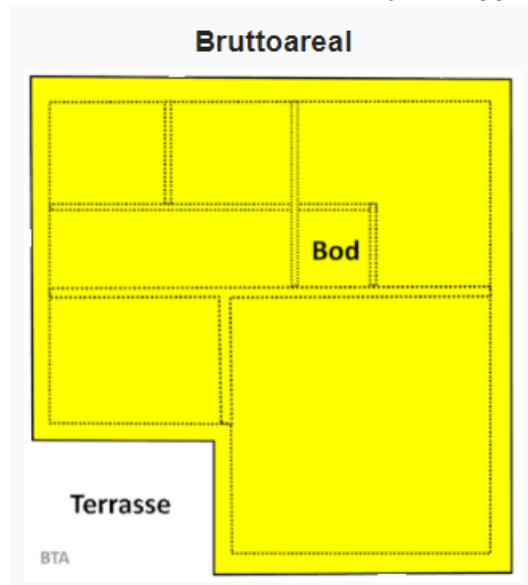
forholdet mellom brutto golvareal (bruttoareal – BTA) i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

Praksis i Sarpsborg kommune:

Med *bebyggelse* i forbindelse med beregning av u-grad menes alle rommene på en eiendom som er hoveddel. Rene kjellere, loft, uthus, garasje og lignende (som ikke inneholder rom som er hoveddel) tas ikke med i beregningen av U-grad. Se side 3 for oversikt over hvilke rom som regnes som hhv. hoveddel og tilleggsdel.

Bruttoareal (BTA):

Bruttoareal er areal inkludert yttervegger:

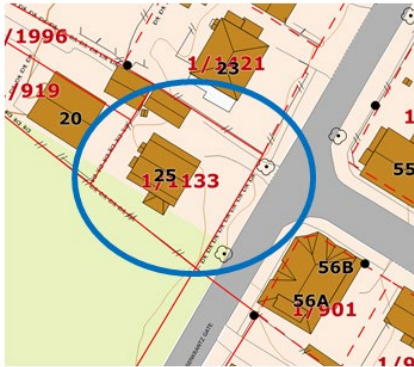


Endres etasjeantallet som følge av bruksendring?

Å ta i bruk kjeller eller loft til hoveddel kan medføre at planet endres fra å være en ikke-tellende etasje til å bli en tellende etasje. Dette vil i enkelte tilfeller utløse krav om dispensasjon fra tillatt antall etasjer. Det er nødvendig å se på hvilke regler som gjaldt på det tidspunktet som planen ble vedtatt. Bakerst i veilederen «[Grad av utnyttning](#)» finner man opplysninger om beregningsregler for ulike tidspunkt.

Eksempel på beregning av u-grad

Eksempeleieendom



- Tomtestørrelse: 414 m²
- Enebolig:
 - BYA: 76 m²
 - BRA: 201 m²

ETASJER		
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG
L01	0	35
H02	0	55
H01	1	60
K01	0	51
sum	1	201

- Garasje:
 - BYA: 18 m²
 - BRA: 20 m²



Beregning av U-grad

(Kjeller inneholder kun tilleggsdel – loft inneholder hoveddel)

ETASJER		
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG
L01	0	35
H02	0	55
H01	1	60
K01	0	51
sum	1	201

$$\frac{BTA \text{ alle plan med hoveddel}}{\text{tomtearealet inkl. tilleggsareal}} = u\text{-grad}$$



$$\frac{58 \text{ m}^2 + 63 \text{ m}^2 + 37 \text{ m}^2}{414 \text{ m}^2 + (21 \times 10) \text{ m}^2 + (21 \times 6) \text{ m}^2} = \underline{0,21}$$



I eksemplet over inneholder både hele loftet, 1. etasje og 2. etasje hoveddel, mens kjelleren kun inneholder tilleggsdel. Dersom hele eller deler av kjelleren hadde inneholdt hoveddel i eksempelet over, skulle BTA av disse rommene også vært medregnet. Parkeringsareal regnes ikke med.

Hva som regnes som hoveddel og tilleggsdel

(listene er ikke uttømmende)

Boligbygg

I hoveddel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang
- bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom
- solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren, (isolert) (f.eks. innglasset balkong, vinterhage e.l.)
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt ovenfor

I tilleggsdel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- boder, oppbevaringsrom, garasje
- tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende)
- solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren, (uisolert) (f.eks. innglasset balkong, vinterhage e.l.)
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt, og mellom disse rom og hoveddel

Næringsbygg og publikumsbygg

I hoveddel inngår:

- bruksenheten i sin helhet, uansett beliggenheten i bygningen og inklusive rom for kommunikasjon
- og lager innen en bruksenhet
- felles rom som brukes av to eller flere bruksenheter til arbeid, hvile eller hygiene (f.eks. møterom, spiserom, resepsjon, toalettrom, trimrom)

I tilleggsdel inngår:

- garasje
- rom for bygningens drift og vedlikehold, f.eks. ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom,
- ventilasjons- og ledningssjakter
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt, og mellom disse rom og hoveddel